

Benedeneind zuidzijde 437 Benschop

Conclusie

Tijdens de inspraak van het voorontwerp bestemmingsplan is het verzoek ingediend om het perceel te herbestemmen voor twee woningen (via een splitsing) en een werkschuur te realiseren ten behoeve van het loonbedrijf. Uitgangspunt van de ontwikkeling is om alle oude en verstorende bebouwing (diverse vervallen schuren en een sleufsilo) te slopen en hiervoor in de plaats één nieuwe schuur van 544 m² te realiseren, terwijl de hooiberg en de karakteristieke boerderij met boenhok volledig worden gerestaureerd.

Het Ervenconsulentschap staat positief ten opzichte van de herbestemming. Ondanks dat het verdwijnen van de stenen schuur naast de boerderij een aantasting is van het cultuurhistorisch ensemble, ziet het ervenconsulentschap voldoende mogelijkheden om voldoende kwaliteitswinst te realiseren, namelijk:

- Verwijderen van alle verstorende elementen.
- Het restaureren van de karakteristieke boerderij met boenhok en hooiberg.
- Het vergroenen van het voorerf.
- Het creëren van doorzichten aan westzijde.

Door het verwijderen van de vervallen schuur (2015/2016) is er een onbestemde verharde ruimte ontstaan. Deze verharding sluit aan op de verharding op het naastgelegen terrein, waardoor de verschillende percelen 'samenklonteren'

en de oorspronkelijke ontginningsstructuur niet meer te herkennen is. Door de locatie van de voormalige schuur landschappelijk in te richten en een doorzicht te maken naar het achterliggende landschap, wordt de ontginningsstructuur hier waarneembaar.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in een tweetal schetsen. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan

Landschap

- Trek de lijn van de sloot aan de westzijde van het perceel door middel van een droge greppel tot aan de weg/de voorgevel van de schuur op het naastgelegen perceel.
 - Verbeter de ruimtelijke relatie tussen boenhok en het water.
 - Positioneer de nieuwe schuur ten oosten van de westgevelrooilijn van de boerderij, zodat er een brede groene zone rondom het perceel ontstaat:
1. *Maak een brede en groene randen (minimaal 10 m) met een natuurvriendelijke slootkant aan de westzijde van het perceel.*
 2. *Verleng de knotbomenrij aan de oostzijde van het perceel.*
 3. *Maak een erfbosje (minimaal 10 meter diep) op de kopse kant van de kavel, zodat de bebouwing vanaf de Damweg aan het zicht wordt onttrokken.*

Ensemble

- Plant een haag van liguster, haagbeuk of veldesdoorn tussen het voorerf en de weg.
- Plaats de nieuwe schuur parallel aan de kavelrichting.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Parkeren op het achtererf, informeel van opzet en uit het zicht vanaf de weg.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Behoud en ontwikkel natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

huidige situatie

toekomstige situatie - variant b

toekomstige situatie - variant a

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
Januari 2022
Benedeneind zuidzijde 437 Benschop
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

Graafdijs 2, 13 en tegenover Graafdijs 13, Lopik

Op het perceel Graafdijs 2 te Lopik is een veehandelsbedrijf toegestaan. Het perceel heeft een bestemming Bedrijf met een bouwvlak van circa 7.000 m², dat geheel bebouwd mag worden. Omliggende woningen hebben tot gevolg dat de functie van een veehandelsbedrijf niet optimaal kan worden uitgeoefend. Op dit moment is er een nevenfunctie aanwezig, namelijk: een webshop met bijbehorende opslag. Op het perceel Graafdijs 13 rust de bestemming Bedrijf, waarbij een woning niet is uitgesloten. Na overleg met de gemeente Lopik heeft de initiatiefnemer een voorstel ingediend voor de herinrichting en herontwikkeling van de genoemde percelen. Voor perceel Graafdijs 2 is voorgesteld om de bestemming aan te passen in wonen met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf', mede vanwege de hoeveelheid bebouwing en de agrarische gronden, die nog bij het bedrijf horen. Ten aanzien van het perceel Graafdijs 13 wordt voorgesteld om de bestemming Tuin op te nemen, zodat er open ruimte en zicht ontstaat vanaf de Lopikerweg Oost richting de Graafdijs en vice versa. De bestaande bedrijfsbebouwing van Graafdijs 13 wordt gesloopt. Als compensatie voor het wegbestemmen van de bestemming Bedrijf op het perceel Graafdijs 13 en het aanzienlijk verminderen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Graafdijs 2, is door de initiatiefnemer voorgesteld om op de gronden tegenover Graafdijs 13 een bestemming Wonen voor twee nieuw op te richten woningen op te nemen.

Conclusie

Het Ervenconsulentschap staat positief ten opzicht van de herbestemming. Samen met de andere ontwikkelingen aan de Graafdijs transformeert de Graafdijs zich tot een modern woonlint. Het landschappelijke karakter en de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis worden, ondanks dat er gebouwd wordt in het open landschap, beter beleefbaar. Door de milieunormen beperkt het zoekgebied van de nieuwe woningen zich tot het perceel tegenover Graafdijs 13.

Lopikerweg Oost - sniep - Graafdijs

Door het saneren van de bebouwing op Graafdijs 13 ontstaat er een groot doorzicht vanaf de Lopikerweg Oost over de Graafpolder richting de M.A. Reinaldaweg. Dit doorzicht wordt deels geblokkeerd door de nieuw te bouwen woningen. Desalniettemin ontstaat er een nieuwe ruimtelijke relatie tussen de karakteristieke boerderij aan de Lopikerweg Oost, de sniep (oorspronkelijk tussen twee wateringen) en de Graafpolder. Deze ruimtelijke relatie ondersteunt de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis van de landschap. Hiervoor moet het perceel in drie gelijke delen opgesplitst worden en de oostelijke kavel vrij blijven van bebouwing.

M.A. Reinaldaweg

Een andere belangrijke vista is het zicht vanaf de M.A. Reinaldaweg. Het uitbreiden van het woonlint hoeft niet ten koste te gaan van groene karakter, wanneer er voldoende aandacht is besteed aan een groen en afwisselend silhouet. Dit geldt voor zowel de bestaande woningen als de nieuw te bouwen woningen. Het woonlint ligt op dusdanig afstand van de N-weg dat met een goede landschappelijke inpassing het mogelijk is om het groene karakter te behouden c.q. te versterken, zonder dat dit ten kosten gaat van het uitzicht van de woningen. Voor de landschappelijke inpassing zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Maak de sniep vrij van bebouwing en bestrating en beheer deze als (moes)tuin of kruiden- en faunairijk grasland.
- Splits de kavel in 3 gelijke delen, laat de oostelijke kavel onbebouwd en beheer deze als kruiden- en faunairijk grasland.
- Maak een doorzicht tussen de karakteristieke boerderij, de sniep, Graafdijs en de Graafpolder.
- Versterk het karakter van de sniep: zowel aan de noord- als de zuidzijde een watergang.
- Maak een groen en afwisselend silhouet van het totale woonlint; beplant op zowel de bestaande als de nieuwe kavels minimaal 50% van de achterzijde met opgaande inheemse beplanting.

Lint

- Plaats alle bebouwing (zadeldak) in de lengterichting van de ontginningsstructuur.
- Zorg voor voldoende variatie in het lint door de rooilijn van de woningen ten opzicht van elkaar laten verspringen.
- Splits de kavel en de naastgelegen open weide met een sloot of droge greppel, al dan niet versterkt met een (knot)bomenrij.
- Behoud de bomenrij langs de Graafdijs.
- Ontsluit de twee nieuwe woningen tegenover Graafdijs 13 door middel van één oprit.
- Voor alle nieuwe woningen geldt: parkeren op het achtererf, formeel van opzet en uit het zicht vanaf de Graafdijs en de M.A. Reinaldaweg.

Gebouwen

Nieuwe woningen: een eenvoudig, maar stoer volume met het karakter van een schuurwoning. Dit is terug te zien in de detaillering. Het gebouw heeft een rechthoekige grondvorm en geen doorbrekingen in het dakvolume. Hierdoor zijn de woningen ondergeschikt aan het landschap. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Materialisatie bestaat uit hout en glas. Het gebruik van baksteen is mogelijk, wanneer dit het karakter van het schuurachtig volume ondersteunt. Het dak is van keramische pannen of plaatmateriaal met golf of roeven.

Bijgebouw: het bijgebouw van de woning is ondergeschikt in architectuur, detaillering en materialisatie. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Zowel een symmetrische als een asymmetrische zadeldakvorm is mogelijk.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Behoud natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen nieuwe kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk in pandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

huidige situatie

toekomstige situatie

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
Januari 2022
Graafdijs 2-13 Lopik
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

E R V E N C O N S U L E N T

BOUWEN MET RUIMTELIJKE KWALITEIT



Ontwikkelingsmogelijkheden Graafdijk 48 - Gemeente Lopik



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT



Ervenconsulenten

Jolanda van Looij, Landschap Erfgoed Utrecht
Rob Hendriks, MooiSticht
Bunnikseweg 25, 3732 HV De Bilt
030 - 22 19 762

Tekst en beeld

Jolanda van Looij, Rob Hendriks

De Bilt, Januari 2017

Status: concept

Landschap Erfgoed Utrecht

Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34

INTRODUCTIE	3
1. ANALYSE	4
2. KWALITEITEN EN KANSEN	6
3. BOERDERIJMODEL	7
4. BOSBLOKMODEL	8
5. LANDSCHAPPELIJK ENSEMBLE	9
CONCLUSIE	11



INTRODUCTIE

De heer Nieuwenhuizen wil graag de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw aan de Graafdijk 48 onderzoeken. Het terrein bevat ongeveer 2.250 m² bebouwing, waaronder een appartementencomplex, Romneyloodsen en de onlangs afgebrande schuren. De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Lopikerkapel-Zevender, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lopik.

De gemeente heeft aangegeven dat het provinciaal ruimtelijk erfgoedbeleid in haar landelijk gebied richtinggevend is. De provincie wil graag de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken en de cultuurhistorie beleefbaar maken, door medewerking te verlenen aan ontwikkelingen die aan de beoogde kwaliteitswinst voldoen. Binnen de cultuurhistorische structuur is het agrarisch cultuurlandschap, waar uw locatie onderdeel van uit maakt, één van de vier thema's waarop actief beleid gevoerd wordt en die geborgd is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

Om de gewenste ontwikkeling te toetsen vraagt de provincie om een beeldkwaliteitsparagraaf. Een beeldkwaliteitsparagraaf is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing die aangeeft op welke wijze de beoogde ruimtelijke ontwikkeling optimaal in de omgeving wordt ingepast en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd. Basis daarvoor is een analyse van de kwaliteiten van het omringende landschap, uitgewerkt in de vorm van een schets of beschrijving, waarop de bouwmassa's (bestaand en beoogd, zo mogelijk met kapvorm en -richting), het beoogde grondgebruik, de beplanting en wegenstructuur zijn aangegeven.

Om tot een onafhankelijk advies te komen waarbij ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie leidend zijn, is deze studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden opgesteld. In deze studie beschrijven wij de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie en de omliggende omgeving. Ook zal er een zichtlijnen analyse gemaakt worden. Deze is tijdens het terreinbezoek in het veld gecontroleerd. Mede op basis daarvan zijn de verschillende mogelijkheden voor kwaliteitsverhoging onderzocht.

Tijdens deze verkenning van het programma onderzoeken wij al schetsend de draagkracht van het landschap in relatie tot het programma. Aan de hand van een aantal modellen onderzoeken wij welke landschaps- en bebouwingstypologiën bijdragen aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Onze adviezen komen integraal tot stand, zodat architectuur, landschap, cultuurhistorie en welstand in één advies worden meegenomen. De insteek van het advies is kwalitatief, in plaats van kwantitatief of financieel. Kwantitatieve normen, zoals bijvoorbeeld het noemen van het aantal wooneenheden, worden niet opgenomen in het advies.

Ook de financiële haalbaarheid is niet in ons advies meegenomen. De schetsen in het advies vormen dus geen blauwdruk, wel een leidraad. In afstemming met de gemeente zijn aanpassingen in de schets mogelijk, mits deze binnen de ruimtelijke randvoorwaarden passen.

De schetsen geven verbeelding van de massa/ruimte verhouding, vorm en volume, de oriëntatie van de bebouwing en de relatie tot de omgeving. De inhoud van de bebouwing moet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Tevens zal er een zonering aangegeven worden van privé, gemeenschappelijk en openbaar.

Het advies geeft een beschrijving van de huidige kwaliteiten. Uit de verkenning worden drie modellen in het advies beschreven. Per model worden de positieve en negatieve aspecten benoemd. Uit deze weging komt een voorkeursmodel. In de conclusie staat verwoord op welke wijze de ontwikkeling optimaal kan bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de cultuurhistorische waarden. Dit resulteert in een aantal randvoorwaarden. Dit advies vormt de basis voor de verdere planvorming en als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing die de gemeente van u vraagt.



1. ANALYSE

Landschap

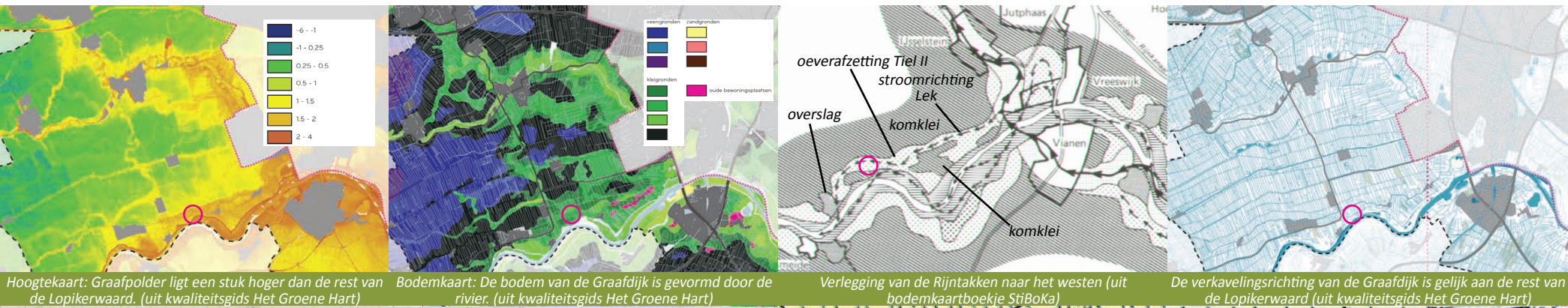
Door de ontstaansgeschiedenis van het landschap hebben de polders Vogelenzang, Graafpolder en Batuwepolder duidelijk andere landschapskenmerken dan rest van de Lopikerwaard. De locatie ligt op een oeverafzetting (afzetting Tiel II). Deze afzetting is afkomstig uit de meandergordel ‘Hagesteinse stroomrug’ die na de Romeinse tijd doorbroken is en het opgewoelde materiaal is hier stroomafwaarts als oeverafzetting opnieuw gesedimenteerd.

De systematische ontginning van de Lopikerwaard kwam op gang na de bedijking van de Lek, omstreeks de tweede helft van de elfde eeuw. De eerste ontginning was het blok ‘Lopik’. Het veenriviertje ‘Lobeke’ was de ontginningsas en werd door een gegraven watergang (Graaf) verbonden met de veenstroom ‘Enge IJssel’.

De Graafpolder is vanaf de Lopikerwetering ontgonnen richting de Lekdijk en heeft dezelfde kavelrichting als die van de grote ontginningen van de Lopikerwaard. Dit in tegenstelling tot de Batuwepolder en Polder Vogelzang waarbij de verkaveling meedraait met de meandering in de rivier. De belangrijkste bronnen van inkomsten waren tot in de negentiende eeuw, zoals ook elders in de Lopikerwaard, de landbouw, veeteelt en fruitboomgaarden. Vanaf de negentiende eeuw kwam daar de griendcultuur bij. Door deze vele griendbossen en boomgaarden is de ruimtelijke opbouw hier afwijkend van de rest van de Lopikerwaard.

Bebouwing

Het lint Lopikerkapel-Zevender is een dubbellint van boerderijen. Ook hier is het bebouwingslint afgelopen decennia sterk verdicht met vrijstaande woningen. Mede daardoor is er relatief weinig zicht vanaf de Graafdijk op het achterliggende landschap. Het landschap is daarbij niet toegankelijk zodat de openheid, ruimtelijkheid en opbouw niet beleefbaar zijn. In het oostelijk deel van de Graafdijk zijn de sniepen al sinds eeuwen bebouwd met kleine schuurtjes en arbeiderswoningen. De griendwerkers woonden vooral in deze kleine huisjes. Ook ontwikkelde zich een arbeidersbuurtje rondom het Lopikse Verlaat aan de oostkant van Jaarsveld, in de polder Batuwe, het huidige Uitweg. De Lekdijk is ter hoogte van de Graafpolder, zelfs nu nog, nagenoeg vrij van bebouwing. Rond de jaren zestig heeft de eerste, en enige, boerderij zich gevestigd aan de Lekdijk.



De Lekdijk geeft met haar meanderend verloop steeds weer een ander beeld op het landschap. Door de ruimtelijke opbouw van bospercelen en boomgaarden geeft dit een zeer ruimtelijk en afwisselend beeld.

De enige boerderij aan de Lekdijk stamt uit de tweede helft van de vorige eeuw.

De bosblokken en boomgaarden geven een zeer ruimtelijk en afwisselend beeld. Dit beeld is uniek in de Lopikerwaard. Nu is het aanzicht wel ‘kaler’ dan het historisch was. Terugbrengen van enkele beboste percelen kan de balans van open versus besloten herstellen.





Het lint Lopikerkapel-Zevender is een dubbellint van boerderijen.; aan de noordzijde van de wetering...

.... en aan de zuidzijde van de Graafdijk.

In het oostelijk deel van de Graafdijk zijn de sniepen al sinds eeuwen volgebouwd met schuurtjes en arbeiderswoningen.

De laatste decennia is het lint behoorlijk verdicht.

De Graafdijk is behoorlijk verdicht waardoor de relatie met de Graafpolder en de Lopikerwetering verloren is gegaan.



De locatie is in de jaren '70 omgevormd tot bedrijfslocatie. Deze nieuwe bebouwing sluit niet aan bij de rest van het lint.



De slecht onderhouden knotwilgen houden het rommelige terrein nog enigszins uit het zicht.



De locatie is een samenvoegsel van allerlei bedrijfsgebouwen waarbij elke vorm van samenhang ontbreekt.



Harde kades tasten de beleving van de ontginningsstructuur aan.



Het achterterrein wordt gebruikt voor opslag en ligt hoger dan de rest van de Graafpolder.



Uitsnede luchtfoto en minuutkaart 1811. Wat toen een boerderij met een boomgaard was, is nu een dicht bebouwd perceel. Zowel opzet als uitstraling zijn onsamenhangend. De relatie met de omgeving ontbreekt.

Locatie

Op de minuutkaart van 1811 is de locatie al bebouwd als boerenerf, bestaande uit meerdere gebouwen. Het achterliggende terrein was boomgaard. Het boerenbedrijf is in de jaren zeventig van de vorige eeuw omgevormd tot bedrijfslocatie. De boomgaard is in de jaren tachtig gekapt.

Diverse bedrijfsuitbreidingen volgden, waardoor de verhouding tussen bebouwing en groen uit balans is geraakt. Hierdoor is niet alleen het agrarische karakter van het lint aangetast, ook de relatie met de Graafpolder is hierbij verloren gegaan.

De bedrijfsmatige uitstraling van de gebouwen vormt een dissonant in de omgeving. De panden zijn in slechte staat van onderhoud, hebben een lage beeldkwaliteit en dragen niet bij aan de kwaliteit van het landschap.

Het terrein van de voormalige boomgaard is opgehoogd, waardoor deze open ruimte afwijkt van de rest van de Graafpolder.

Het voorterrein is volledig verhard waardoor de locatie afbreuk doet aan het groene landelijke karakter van het lint. De herkenbaarheid van de ontginningsstructuur is aangetast door de harde kades en de niet-streekeigen beplanting op het voorterrein.

De slecht onderhouden knotwilgen en andere beplanting onttrekken het rommelige terrein nog enigszins aan het zicht.

De verhouding bebouwing/groene ruimte is uit balans door de veelheid aan bebouwing.

De verkavelingsstructuur ligt in dezelfde richting als in de rest van de Lopikerwaard.

2. KWALITEITEN EN KANSEN

Kwaliteiten van het landschap

- De ruimtelijkheid van de Graafpolder met afwisselend open ruimtes, bosblokken en boomgaarden.
- Door de hoogte van de Lekdijk is er een uniek uitzicht over de polders en Lopikerwaard. Hierdoor is de ruimtelijke beleving van de Graafpolder vanaf de Lekdijk totaal anders dan vanaf de Graafdijk.
- Door de meanderingen in de Lekdijk, ontstaat er telkens een ander perspectief op de polder.
- De afstand tot de Lekdijk is wisselend.

Kwaliteiten van het lint

- De Graafdijk is een kleinschalig boerderijlint afgewisseld met arbeiderswoningen.
- De weinige doorzichten vanaf het lint naar de Graafpolder zijn extra waardevol voor de agrarische, landelijke beleving van het lint.

Kansen tot kwaliteitsverbetering op niveau van het landschap

- Het versterken van de ruimtelijke beleving van de polder (o.a. vanaf de Lekdijk waargenomen) door het opnieuw aanplanten van bosblok of boomgaard. Verschillen in afmetingen versterken de dieptewerking.
- Het versterken van de ontginningsstructuur door de watergang zichtbaar te maken en van groene, landschappelijke oevers te voorzien.

Kansen tot kwaliteitsverbetering op niveau van het lint

- Het ontstenen en vergroenen van het voorterrein.
- Het terugbrengen van de relatie met de Graafpolder door doorzichten te creëren.
- De verhouding tussen bebouwing en groene ruimte weer in balans brengen.
- Het terugbrengen van een bebouwingstypologie die past bij de omgeving en cultuurhistorie.
- Parkeren uit het zicht, niet langs de weg of kavelranden.

Kansen tot kwaliteitsverbetering op de locatie

- Het saneren van alle bestaande gebouwen.
- Samenhang creëren in de nieuwbouw.
- Niet-streekeigen beplanting vervangen door streekeigen beplanting en kleine landschapselementen.
- Landschap via de locatie toegankelijker en meer beleefbaar maken.





Boerderijmodel

3. BOERDERIJMODEL

Het boerderijmodel speelt in op de oorspronkelijke functie van de locatie, namelijk boerderij met boomgaard.

Door het terugbrengen van de boomgaard sluit de inrichting aan bij de cultuurhistorie van het gebied en wordt de locatie weer onderdeel van de ruimtelijke beleving van de polder.

Door de nieuwbouw als boerenensemble vorm te geven krijgt de locatie weer een agrarisch karakter en draagt bij aan de landelijke sfeer van het lint. Door de bebouwing vooral bij het lint te concentreren wordt ook de relatie met de Graafpolder weer hersteld. Het erfpad vormt de ruimtelijke verbinding tussen het lint en de polder.

Daarbij worden alle waterkanten ontdaan van hun harde kades en/of hoge beschoeiingen. De oevers krijgen weer een groene, natuurlijke uitstraling (al dan niet verstevigd met wilgentenen). Door de watergangen weer prominent in beeld te brengen vanaf het lint wordt de verkavelingsrichting weer geaccentueerd. De ontginningsstructuur en de relatie met Graafpolder worden weer beter beleefbaar vanaf het lint.

Op het niveau van de locatie wordt er en in een boerenensemble gebouwd, waarbij er een duidelijke hiërarchische is in bebouwing, met een hoofdhuis en bijgebouwen. De roedes van een hooiberg achter de boerderij versterkt het erfsilhouet van zowel het lint als vanaf de Lekdijk. De boomgaard is voor gemeenschappelijk gebruik door de nieuwe bewoners.

Positieve aspecten

- De oude bebouwingstypologie en landschapselementen worden weer teruggebracht. In het beeld is de cultuurhistorie van het gebied herkenbaar.
- Het agrarisch karakter leidt tot binnen de lintbebouwing passende elementen.
- Ontstening en vergroening van het achterliggende terrein.
- Het ensemble van gebouwen biedt veel verschillende mogelijkheden in het woningaanbod.
- Leent zich goed voor andere functie zoals wonen en zorg en wonen met bedrijfs/kantoorfunctie aan huis of met recreatie.
- Vergroenen aan het lint, door de verharding weg te halen en een groen voorerf te creëren.

Negatieve aspecten

- Spuitzones van de naastgelegen boomgaard zijn hier niet relevant omdat de bebouwing binnen de bandbreedte van het lint blijft.
- Het naast de bebouwing nog overblijvende doorzicht (links) is beperkt.
- Het terugbouwen van een boerderij als 'geloofwaardig' beeld geeft beperkingen voor de opzet en vormgeving.

Randvoorwaarden

- Alle bebouwing blijft binnen de maat en schaal van een historische boerderij.
- Veel variantie in de grootte en verschijningsvorm van de gebouwen.
- Gemeenschappelijke erfruimte.
- Parkeren niet langs de weg en niet langs de kavelranden, waardoor parkeren uit het zicht blijft van zowel het lint als het landschap.
- Boomgaard op het gehele achterliggende terrein.
- Groene, kruiden- en bloemrijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Verharding tot het minimum beperken.

4. BOSBLOKMODEL

Het bosblokmodel speelt in op de ruimtelijke beleving van de Graafpolder vanaf de lekdijk én vanaf de weg. Op niveau van het landschap wordt het gehele perceel ingezet in het ruimtelijke spel van het landschap. De contouren van de kavel komen fors in de beplanting. Zodat vanaf de Lekdijk de locatie als één landschappelijk element wordt ervaren. De kavel heeft een gemeenschappelijke groenstrook rondom waardoor de groene, landschappelijk oevers gewaarborgd zijn en een eenduidig landschappelijk beeld naar buiten ontstaat. De individuele erfafscheidingen worden op deze wijze aan het zicht onttrokken.

Op het niveau van het bebouwingslint draagt het model bij aan de ontstening van het lint. Door de bebouwing aan de weg te halen en het voorterrein in te richten als landschappelijk groen, zoals een boomgaard, draagt de ontwikkeling bij aan de groene landschappelijke beleving van het lint. Daarbij worden de waterkanten ontdaan van hun harde kades en hoge beschoeiingen. De oevers krijgen een groene, natuurlijke uitstraling (al dan niet verstevigd met wilgentenen). Door de watergangen weer vanaf het lint prominent in beeld te hebben worden de ontginningsstructuur en openheid van de Graafpolder weer beter beleefbaar vanaf het lint.

Op het niveau van de locatie is er variatie gebracht in de beplanting, waardoor vanaf het perceel wel zicht op de polder, maar vanuit de polder nauwelijks zicht op de bebouwing ontstaat. Door hoge bomen in kruidenrijk grasland ter hoogte van de bebouwing, knotbomen en grienden ter hoogte van het parkeren en achter de privé tuinen. De fruitbomen vormen een transparant scherm waardoor de bebouwing op de achtergrond raakt.

Positieve aspecten

- Ontstening en vergroening van het lint.
- De bebouwing is niet/beperkt zichtbaar vanaf het lint.
- De ontwikkeling is een bebouwingsvorm (korte structuren loodrecht op de linten) die in deze omgeving van oudsher voortkomen, gerelateerd aan de grienden en fruitteelt.
- Ook de bebouwing heeft een kleine 'korrel' en sluit aan op het type arbeiderswoningen uit de omgeving. Toch zijn andere bouwvormen binnen dit model ook mogelijk omdat de groene zone een landschappelijk raamwerk biedt.
- Het landschap wordt vanaf de locatie meer toegankelijk en de opbouw ervan inzichtelijk.

Negatieve aspecten

- Spuitzones van de naastgelegen boomgaard kunnen een beperking geven aan de bouw mogelijkheden. De groene strook kan zolang de commerciële boomgaard in bedrijf is eventueel anders ingevuld worden zodat deze een (winter)groen scherm vormt.

Randvoorwaarden

- Met bomen beplante zone rondom de kavel van gemiddeld 7,5 meter breed en een minimum van 5 meter.
- Aanbrengen en insceneren van de gewenste zichtlijnen.
- Parkeren niet langs de weg maar geïntegreerd in de bebouwing of bebouwingsstrook, waardoor parkeren uit het zicht blijft van zowel het lint als het landschap.
- Groene, kruiden- en bloemrijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Verharding tot het minimum beperken.



Bosblokmodel



Landschappelijk ensemble

5. LANDSCHAPPELIJK ENSEMBLE

Dit model heeft als uitgangspunt om de ruimtelijke diversiteit en belevingswaarde van de plek maximaal te vergroten, waarbij wordt aangesloten op de kwaliteiten van het landschap. Vanuit de verschillende gezichtspunten (Graafdijk, Lekdijk, de locatie zelf en de *routing*) worden deze kwaliteiten met zorg 'geënceneerd' in een ruimtelijk verband.

Positieve aspecten

- Ontstening en vergroening van het lint.
- De bebouwing is niet/beperkt zichtbaar vanaf het lint.
- Enige diversiteit in de bebouwing is mogelijk omdat de groene zone een landschappelijk raamwerk biedt.
- De bebouwing blijft compact, er is veel ruimte voor groen.
- Het landschap wordt vanaf de locatie meer toegankelijk en de opbouw ervan inzichtelijk.

Negatieve aspecten

- Spuitzones van de naastgelegen boomgaard kunnen een beperking geven aan de bouw mogelijkheden. De groene strook kan zolang de commerciële boomgaard in bedrijf is eventueel anders ingevuld worden zodat deze een (winter)groen scherm vormt.

Randvoorwaarden

- Met bomen beplante zone rondom de kavel van gemiddeld 7,5 meter breed en een minimum van 5 meter.
- Aanbrengen en insceneren van de gewenste zichtlijnen.
- Open ruimtes op de locatie en bebouwing staan in een hechte relatie met elkaar en maken deel uit van één landschapsarchitectonisch ontwerp.
- De gebouwen hebben ieder voor zich een heldere opzet en een eenvoudig/stoer karakter. Ze staan min of meer vrij in het groen en vormen samen een ensemble.
- Vorm en uitstraling van de gezamenlijke open ruimtes krijgt extra aandacht in dit model. Deze ruimtes zijn toegankelijk en/of zichtbaar van buitenaf.
- Parkeren niet langs de weg maar geïntegreerd in de bebouwing of bebouwingsstrook, waardoor parkeren uit het zicht blijft van zowel het lint als het landschap.
- Groene, kruiden- en bloemrijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Verharding tot het minimum beperken.



Boerderijmodel



Bosblokmodel



Landschappelijk ensemble

CONCLUSIE

Wij zijn van mening dat het saneren van de bedrijfsfunctie tot grote kwaliteitswinst kan zorgen voor de locatie en haar omgeving.

De hiervoor verschillende modellen genereren elk op een specifieke manier kwaliteitswinst op schaal van het landschap, het lint en de locatie zelf.

In alle drie de modellen wordt het bebouwde oppervlak teruggedrongen en wordt het oppervlak aan landschappelijk groen vergroot. Dit zorgt dat de verhouding bebouwing en groen weer in balans komt. Elk model levert een eigen (erf)silhouet vanaf de Lekdijk op. Vanuit dit gezichtspunt is de locatie wel altijd groen. De bebouwing speelt daarin geen hoofdrol of wordt zelfs aan het zicht onttrokken.

Om deze gewenste kwaliteitsimpuls ook waar te maken dient er voldaan te worden aan de bijbehorende randvoorwaarden. De schetsen vormen geen blauwdruk maar zijn een mogelijke verbeelding van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Wel zijn er grenzen aan het terug te bouwen oppervlak. Elk model kent zijn eigen beperkingen. Het boerenensemble kan bijvoorbeeld niet ver naar achteren uitgebreid worden en de uitgeefbare privé grond bij de twee modellen met een groene randen is ook beperkt.

Mogelijkheden per model

Het boerderij model biedt meer mogelijkheden voor gecombineerde functie en/of andere woonvormen. Het bosblokmodel kan plek bieden aan eenvoudige grondgebonden woningen. Het landschappelijk ensemble biedt meer ruimte aan bijzondere/wat grotere woningen met een eigen identiteit en kleine gezamenlijke eenheden.

Bouwen aan het landschap

Een zorgvuldige keuze voor de bouwvormen, bewust van het ruimtelijk effect 'silhouet' en schaal is daarbij van groot belang. De inscenering met beplanting (spel van verhullen en onthullen) en het creëren/vrijhouden van zichtlijnen dient met zorg te gebeuren. Alleen dan wordt de gewenste versterking van de belevingswaarde van het gebied gerealiseerd.



LANDSCHAP ERFGOED UTRECHT

MOOISTICHT



VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT



Landschap Erfgoed Utrecht
Bunnikseweg 25
2732 HV De Bilt
Postbus 121
3730 AC De Bilt
030 220 55 34

Lopikerweg oost 17a Lopik

Voor het perceel Lopikerweg Oost 17a is in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf van categorie 3.2' opgenomen. Voor de bedrijfsbebouwing is op de planverbeelding van het voorontwerp een maximum oppervlak van 504 m² weergegeven. Er is behoefte om de bedrijfsbebouwing uit te breiden met zonnepanelen om aan (een groot deel van) de eigen energiebehoefte te voorzien.

De gemeente Lopik heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst kunnen sluiten om twee zogenaamde 'appartementsrechten' van het perceel Graafdijs 48 te Lopik over te nemen. Deze werkwijze ("steen voor steen") sluit aan op de mogelijkheden die het provinciaal beleid biedt om van het verstedelijkingsverbod af te wijken, omdat per saldo sprake is van een (aanmerkelijke) ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De op het perceel Lopikerweg oost 17a voorgestelde ontwikkeling acht de gemeente Lopik ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

Het ervenconsulentschap kan zich een uitbreiding van het bebouwd oppervlak goed voorstellen op dit perceel, maar is geen voorstander van de voorgestelde locaties. Het ervenconsulentschap geeft de voorkeur aan een compacter ensemble. De gevel van de onlangs gerealiseerde schuur vormt de grens tussen sloot en waterkant. Hierdoor is een landschappelijke inpassing niet mogelijk, waardoor er een 'harde overgang' tussen landschap en bebouwing is ontstaan. Deze 'harde overgang' is vanaf de weg goed waarneembaar door het open naastgelegen perceel. Door de uitbreiding wordt deze 'harde overgang' verlengd en ontstaat er een extreem lange wand die niet aansluit bij het landschappelijke karakter van het lint. Door de uitbreiding iets te laten verspringen, ontstaat er iets meer variatie extreem lange wand. De 'harde overgang' zal echter blijven bestaan. Vanwege de betonnen keermuur in de slootkant is een groene overgang niet mogelijk.

De uitbreiding heeft als doel het overkappen van de wasplaats en de laadkuil. De laadkuil en wasplaats zijn reeds aanwezig en gesitueerd achter de onlangs gerealiseerde schuur. Hierdoor is het verplaatsen van de nieuwe bedrijfsbebouwing onmogelijk. Door de bestaande keermuur voor het laaddek is het realiseren van een groen landschappelijke inpassing achter de schuur dan ook niet mogelijk. Om toch te komen tot de gevraagde kwaliteitswinst stelt het Ervenconsulentschap voor om het voorterrein landschappelijker in te richten. Door de bestaande parkeerplaats grotendeels te verplaatsen naar achter de bijgebouwen van de bedrijfswoning ontstaat er een groene voorruimte voor de onlangs gerealiseerde schuur. Door de

verharding te verwijderen en om te vormen naar een wekje met hoogstamfruitbomen en een landschapshaag komt de reeds bestaande schuur letterlijk op de achtergrond te staan. Hierdoor wordt het erfsilhouet verbeterd omdat de verhouding tussen (opgaande) beplanting en bebouwing beter in balans komt. Aan de oostzijde van het perceel kan door het aanplanten van knotbomen en/of struweelhaag langs de waterkant de verharding/geparkeerde vrachtwagens aan het zicht worden onttrokken.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Maak een groen voorterrein met een landschappelijke uitstraling. Verwijder verharding. Mogelijke parkeerplaatsen hebben een groene uitstraling, zijn informeel van karakter en liggen tegen de schuur.
- Behoud de drie bomen langs de waterkant
- Plant een aantal hoogstam fruitbomen voor de schuur.
- Plant een landschapshaag (circa 1.20 meter hoog langs de inrit, zodat het zicht op de verharding van de inrit wordt onttrokken.
- Plant over de totale lengte van de oostelijke kavelgrens een knotbomen en/of struweelhaag.

Inrichting, beplanting en ecologie

- De boomgaard op het erf bestaat bij voorkeur uit oud-Hollandse rassen (appel, peer, pruim, kers) en beheerd als kruiden- en faunairijk grasland/bloemenweide.
- Maak natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen nieuwe kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Parkeren gebeurt uit het zicht van de openbare weg.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

huidige situatie

toekomstige situatie

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
Januari 2022
Lopikerweg oost 17a Lopik
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

Lopikerweg oost 106c Lopik

In het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied heeft het perceel Lopikerweg Oost 106c een strak ingekaderde bedrijfsbestemming van 420 m². Alleen de bebouwing heeft een bestemming Bedrijf, het terrein erom heen is bestemd als Agrarisch. Daarnaast is sprake van een bestemming Verblijfsrecreatie met maximaal 10 standplaatsen. Hierbij kan worden uitgegaan van caravans, vouwwagens en dergelijke, maar geen permanente bebouwing in de vorm van recreatiewoningen of chalets. Wel zijn stacaravans toegestaan, van maximaal 70 m² met maximaal 15 m² aan bijgebouwen. Verder mag 200 m² aan bebouwing aanwezig zijn voor algemene voorzieningen, zoals sanitair en een wasruimte. De bestemming Verblijfsrecreatie maakt in totaal dus max. 1.050 m² aan bebouwing mogelijk, waarbij de stacaravans 3 meter hoog mogen worden. Initiatiefnemer heeft de gemeente Lopik verzocht om een nieuwe woning toe te staan op het perceel Lopikerweg Oost 106c. Als tegenprestatie is voorgesteld om de bestemming Bedrijf in te leveren, evenals de recreatieve bestemming. Indien wordt uitgegaan van de ruimte voor ruimte- regeling van de provincie Utrecht, dan zou strikt genomen 750 m² aan bebouwing als compensatie nodig zijn. In totaal is er 1.470 m² beschikbaar, waarvan het grootste deel van die bebouwing niet permanent is.

Conclusie

De kavels in de bocht van de Lopikerweg waren tot het laatste kwartaal van de vorige eeuw in gebruik als hoogstamboomgaard. Zij gaven het bebouwingslint ter hoogte van Uitweg een landschappelijk karakter. Toen in de jaren '60-'70 de kavel bewoond werd, bleef dit groene karakter grotendeels in stand, omdat de woning naar achteren is geplaatst. Dit is een afwijking in de rooilijn van het bebouwingslint. De locatie waar de nieuwe woning gepland staat is door de bossage aan de weg niet zichtbaar. Het bedrijfsgebouw is reeds enkele jaren gesloopt en wordt momenteel gebruikt als opslag en parkeerterrein. Het verhard oppervlak is vergroot, waardoor het agrarische landschap verloren is gegaan.

Het Ervenconsulentschap staat positief ten opzichte van de functieverandering. Door de nieuwe woning te ontsluiten via het bestaande erfpad ontstaat er een ensemble. Door de bestaande beplanting rondom de nieuwe woning te behouden is de landschappelijk impact minimaal. Het saneren van de verblijfsrecreatie, met caravans en dergelijke tot diep in het landschap, vindt het ervenconsulentschap een positieve ontwikkeling.

Voor de landschappelijke inpassing zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Behoud de bossage langs de kant van de weg.
- Maak een ecologische oever langs de sloot aan de westzijde van het perceel. Deze ecologische oever is minimaal 55 meter lang en minimaal 3 meter breed.
- Maak een ecologische oever langs de sloot aan de oostzijde van het perceel. Deze ecologische oever is minimaal 45 meter lang en minimaal 3 meter breed.
- Maak naast de ecologische oever aan de oostzijde een groenstrook met inheemse beplanting. Deze groenstrook is minimaal 45 meter lang en minimaal 3 meter breed.
- Plant een inheemse haag aan de westzijde van het erfpad.
- Breidt de bestaande knotbomenrij aan de westzijde van het perceel uit knotbomenrij van 50 meter lang.
- Plant een rij inheemse beplanting tussen het eerste bijgebouw en de slootkant.
- Maak een hoogstam boomgaard achter op het perceel van minimaal 700 m².
- Plant over de totale breedte van de kavel (minimaal 35 meter) een inheemse haag tussen de woonbestemming en de aan te planten hoogstamboomgaard.
- Maak het naastgelegen wekje met hoogstamfruitbomen onderdeel van deze ontwikkeling.
- Gebruik inheemse, streekeigen beplanting voor de landschappelijke inrichting.

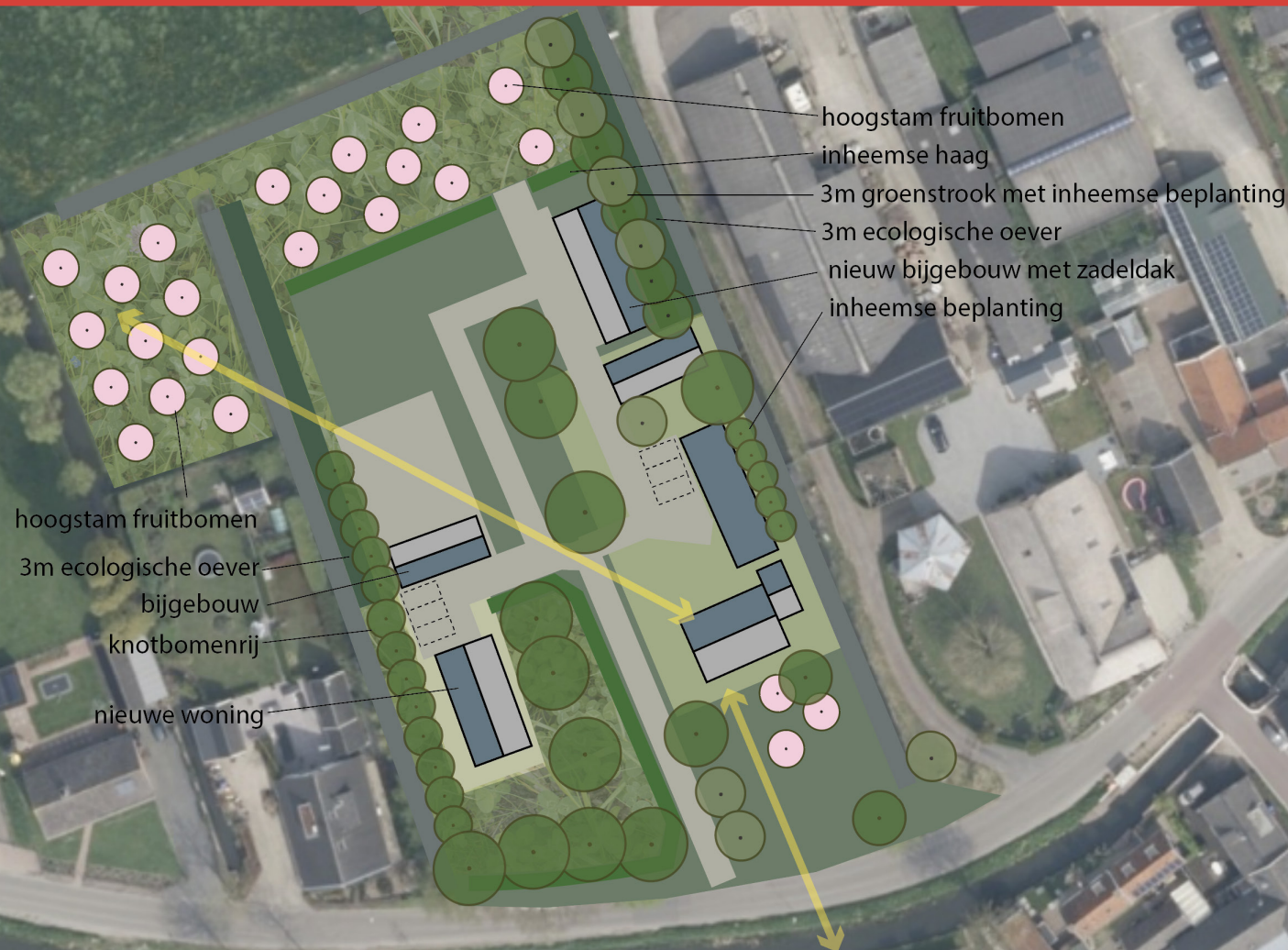
Ensemble

- Ontsluit zowel de bestaande als de nieuwe woning via het bestaande erfpad.
- Maak een compact bebouwingscluster met de bestaande woning, waarbij de nieuwe woning ondergeschikt is aan de bestaande woning.
- Sloop de vervallen bijgebouwen en bouw een nieuwe bijgebouw met een zadeldak, parallel aan de kavelrichting.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Parkeren op het achtererf, informeel van opzet en uit het zicht vanaf de weg.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Behoud en ontwikkel natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

huidige situatie



toekomstige situatie

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
augustus 2024
Lopikerweg oost 16c Lopik
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



huidige situatie



toekomstige situatie

Lopikerweg west 34a Lopik

Het perceel Lopikerweg west 34a heeft in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied een bestemming Bedrijf gekregen met een maximum oppervlak van 310 m² aan bedrijfsbebouwing. In de inspraakreactie is terecht naar voren gebracht dat reeds 430 m² aan bedrijfsbebouwing is vergund, wat in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt. Daarmee zou de bestaande, legale situatie, ook positief worden bestemd. Na indiening van de inspraakreactie is de gemeente met initiatiefnemer in overleg getreden over de al langer spelende behoefte aan extra binnenruimte op het perceel Lopikerweg West 34a. Initiatiefnemer heeft vervolgens een nieuwe inrichting van het terrein voorgesteld en aangegeven dat er interesse is om maximaal 450 m² aan bedrijfsruimte van het perceel Graafdijs 48 over te nemen, zodat de voorgenomen verstedelijking wordt onderbouwd.

Conclusie

Het Ervenconsulentschap ziet mogelijkheid voor het realiseren van extra binnenruimte, maar ondanks de groene uitstraling is de voorgestelde landschappelijke inpassing onvoldoende. De indeling van de locatie is diffuus en de nieuw te realiseren schuur staat haaks op de kavelrichting. Dit versterkt het gemis aan een duidelijke structuur en samenhang op het erf. De huidige beplanting, met name op het voorerf, heeft een tuinachtig karakter en staat haaks op de ontginningsstructuur. Hierdoor is er sprake van 'samenklontering' met de naastgelegen woning, waardoor het achterliggende landschap niet meer in staat verbinding met het lint.

Voor een goede landschappelijke inpassing is het noodzakelijk dat de ontginningsstructuur herkenbaar is vanaf het lint. Een mogelijkheid om het achterliggende landschap weer in verbinding te brengen met het lint is een nieuw landschappelijke kavel, zoals een hoogstamboomgaard, te maken tussen het bedrijf en de naastgelegen woning. Dit biedt de mogelijkheid om het bedrijfsgebied her in te richten voor optimaal gebruik. Voor de landschappelijke inpassing zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Versterk de ontginningsstructuur door de kavelrichting te accentueren door bijvoorbeeld het graven van droge greppels, het aanplanten landschappelijke beplanting of het maken van een doorzicht op het achterland.
- Gebruik inheemse, streekeigen beplanting voor de landschappelijke inrichting.
- Pas de slotenstructuur aan, geïnspireerd op de oorspronkelijke ontginningsstructuur, zodat er een duidelijke grens ligt tussen erf en landschap.
- Maak een open ruimte tussen de bedrijfskavel en de naastgelegen woning. Geef deze een landschappelijke uitstraling door het graven droge greppel, aanplanten van hoogstamfruitbomen en beheer de weide als kruiden- en faunarijk grasland.

Erf

- Zorg voor samenhang en een duidelijke structuur op het erf.
- Versterk de ontginningsstructuur door de nieuwe bebouwing parallel aan de kavelrichting te plaatsen.
- Maak een groenstrook van 4 meter tussen de sloot en de nieuwe loods en plant deze in met een struweelhaag of knotbomen.
- Zorg voor een duidelijke hiërarchie binnen het ensemble.
- Voorkom opgaande beplantingslijnen die haaks op de kavelrichting staan, maar gebruik andere beplanting of plantverbanden.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Behoud natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd. Maak gebruik van de droge greppels die de ontginningsstructuur versterken.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
Januari 2022
Lopikerweg west 34a Lopik
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



Situatietekening met luchtfoto

Opties voor gebouw 11 (sanitairgebouw)





Situatie

Gemeente : Lopik
Sectie : G
Nummer : 1891
Schaal : 1 : 1000

Bouwblok

-----	: bestaand bouwblok	: 16093m²
-----	: aangepast bouwblok	: 16093m²

Legenda

- 1 : Ligboxenstal (±150st. melkkoeien) met toekomstige verbreding (ca.10m)
- 2 : Jongveestal (ouder jongvee)
- 3 : Machineberging
- 4 : Historische schuur
- 5 : Bedrijfswoning
- 6 : Bedrijfswoning
- 7 : Autogarage/loods
- 8 : Nieuw te bouwen loods, vooropslag, kalverenstal (14x55m)
- 9 : Bestaande kuilplaten
- 10 : te verbouwen kuilplaten tot sleufsilos, wanden 2,2m hoog
- 11 : Sanitairgebouw t.b.v. Camperplaats (5x10m)
- 12 : Stallingsplaats Campers
- 13 : Boenhok
- 14 : Garage

Benaming: **Situatietekening met luchtfoto**

Opdrachtgever: Dhr J. de Vos
Lopikerweg west 65a
3411 AR Lopik
Telefoon: 0348-554542
Mobiel: 06-52646039
E-mail: angela.jose@hotmail.com

Bouwlocatie: Lopikerweg west 65a
3411 AR Lopik

DLV Advies
Postbus 511
5400 AM Uden
Telefoon: 0413-336800
E-mail: info.bmt@dlvadvis.nl

Projectleider: Ing. J. den Hollander
Telefoon: 06-53169174
E-mail: j.denhollander@dlvadvis.nl

Datum: 06-08-2020 FvdA
Wijzigingen: A 23-02-2021 FvdA E
B 08-03-2021 FvdA F
C G
D H

Klantnummer: 309046
Werknummer: B200593-91
Blad: S13

www.dlvadvies.nl

DLV ADVIES
&RESULTAAT

NETS UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTJELIJK WORDEN OVERGENOMEN EN VERMINDIGD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUW, MILIEU EN TECHNIEK BV



ontginningstructuur van de minuutkaart 1811



huidige situatie



toekomstige situatie

Locatie tussen Dorp 95 en Noordzijdseweg 97 Polsbroek

Voor het perceel gelegen tussen Dorp 95 en Noordzijdseweg 97 te Polsbroek, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D, nummer 890 is in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied een bestemming Agrarisch zonder bouwvlak opgenomen. In 2020 is verzocht de bestemming te herzien en een woning toe te staan. De gemeente Lopik heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst kunnen sluiten om twee zogenaamde 'appartementsrechten' van het perceel Graafdijs 48 te Lopik over te nemen. Deze werkwijze ("steen voor steen") sluit aan op de mogelijkheden die het provinciaal beleid biedt om van het verstedelijkingsverbod af te wijken, omdat per saldo sprake is van een (aanmerkelijke) ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Het Ervenconsulentschap is in principe geen voorstander van het verdichten van het agrarische bebouwingslint. Juist de kleinschalige groene ruimtes zijn cruciaal voor het behouden van het landelijke karakter van het bebouwingslint. Desalniettemin ziet het Ervenconsulentschap kansen om de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving te verbeteren en de ontginningstructuur te versterken door het insceneren van de openvolging van verschillende landschapselementen. De kwaliteit zit niet in het verre doorzicht, maar in de groene kleinschaligheid en het landschappelijk karakter. Deze kan versterkt worden door deze ontwikkeling. Door het toevoegen van landschapselementen, zoals sloten/ (droge) greppels, (knot)bomenrijen en een vogelbosje, kan de focus weer op het landschap gelegd worden. Door het toevoegen van deze landschapselementen worden tevens de sportvelden landschappelijk beter ingepast, omdat ze letterlijk meer op de achtergrond komen te liggen. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Versterk de groene kwaliteiten en creëer een kleinschalig, agrarisch landschap door de volledige kavel in te richten met sloten, bomenrijen, een vogelbosje, een boomgaard en weiljes. Gebruik de kavelstructuur van de minuutkaart uit 1811 als basis. Waarborg deze blauwe en groene landschapselementen.
- Ensceneer een landschappelijk tafereel over de brede sloot en het graspad/karrespoor, omlijst door een greppel en een rij knotbomen.
- Plaats de kavel achter de parkeerplaats (nummer 97), maar binnen de bandbreedte van het bebouwingslint.
- Positioneer de kavel achter de parkeerplaats (nummer 97), maar binnen de grenzen van het bebouwingslint. Integreer de parkeerplaats (nummer 97) landschappelijk door een bossage aan te leggen tussen de parkeerplaats en de nieuwe woonkavel. Door de bossage wordt de parkeerplaats landschappelijk minder dominant en wordt de nieuwe woning aan het zicht onttrokken.

- Plant een (knot)bomenrij langs sloten en greppels die parallel lopen aan de kavelrichting.
- Plant het vogelbosje voor een betere landschappelijke inpassing van de sportvelden.
- Herstel de ontginningstructuur door een aantal (droge) greppels terug te brengen.

Erf

- Maak gebruik van de bestaande inrit. Behoud het graspad en verstevig het eerste deel met een karrespoor indien nodig.
- De afstand tussen de inrit van de woning en de weg is maximaal 45 meter.
- Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het hoofdvolume, zodat er een schuurachtig volume ontstaat.
- Maak de overgang tussen kavel en landschap landschappelijk door het aanplanten van een inheemse haag (oost, zuid en westzijde) of een bredere sloot (noordzijde)
- Parkeren uit het zicht van de openbare weg.

Gebouwen

Nieuwe woning: een eenvoudig, maar stoer volume met een schuurachtig karakter. Dit is terug te zien in de detaillering. Het gebouw heeft een rechthoekige grondvorm en geen doorbrekingen in het dakvolume. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Materialisatie bestaat uit hout en glas. Het gebruik van baksteen is mogelijk, wanneer dit het karakter van het schuurachtig volume ondersteunt. Het dak is van keramische pannen of plaatmateriaal met golf of roeven. Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het hoofdvolume.

Inrichting, beplanting en ecologie

- De boomgaard bestaat bij voorkeur uit oud-Hollandse hoogstam rassen (appel, peer, pruim, kers).
- Boomgaard en (dieren)weilje op het erf worden landschappelijk ingericht met kruiden- en faunairijk grasland/ bloemenweide.
- Maak (en behoud) natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers,
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Geen kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Verharding speelt geen hoofdrol en ondersteunt het landschappelijke karakter.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
Augustus 2024
Dorp 95 Polsbroek
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

Locatie gelegen tussen Dorp 87-89 Polsbroek

Voor het perceel gelegen tussen Dorp 87 en 89 te Polsbroek, kadastraal bekend als gemeente Lopik, sectie D, nummer 145 is in het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied een bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie opgenomen met een aanduiding 'recreatiewoning'. Verzocht is om de bestemming aan te passen naar Wonen. De gemeente Lopik heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst kunnen sluiten om twee zogenaamde 'appartementsrechten' van het perceel Graafdijs 48 te Lopik over te nemen. Deze werkwijze ("steen voor steen") sluit aan op de mogelijkheden die het provinciaal beleid biedt om van het verstedelijkingsverbod af te wijken, omdat per saldo sprake is van een (aanmerkelijke) ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Het Ervenconsulentschap staat positief ten opzichte van de functieverandering. Door het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel, op afstand van de weg te situeren, wordt de nieuwe woonfunctie ondergeschikt aan het bebouwingslint en de monumentale boerderij Dorp 89. De nieuwe woning, inclusief bijgebouwen, wordt hierdoor ruimtelijk onderdeel van het ensemble van de monumentale boerderij. Door de bestaande hoogstam boomgaard planologisch te beschermen, blijft de landschappelijke uitstraling van het perceel behouden. Het waarborgen van de hoogstam boomgaard versterkt tevens de landschappelijke context van het monument. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Waarborg het landschappelijke karakter van het perceel door de bestaande hoogstam boomgaard in een kruiden- en faunairijk grasland te behouden.
- Positioneer het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel, op enige afstand van de weg (circa 30 meter).
- Maak een duidelijke landschappelijke scheiding tussen boomgaard en tuin door een haag van inheemse beplanting, zoals bijvoorbeeld van meidoorn, haagbeuk, liguster of veldesdoorn (of een combinatie hiervan).

Erf

- Sloop alle oude bebouwing.
- Ontsluit het perceel via de oostzijde van het perceel, langs de sloot.
- Houd tot en met het boenhok van de monumentale boerderij de slootkant vrij van opgaande beplanting, zodat er een ruimtelijke relatie blijft bestaan tussen boomgaard en de boerderij.
- Plaats alle bebouwing parallel aan de kavelrichting.
- Maak de nieuwe woning met bijgebouwen ruimtelijk onderdeel van het ensemble van de monumentale boerderij. Door de nieuwe woning zo dicht mogelijk aan de oostzijde van het perceel te situeren, ontstaat er maximale woonkwaliteit aan de westzijde.
- Zorg voor een duidelijke hiërarchie binnen het ensemble: De monumentale boerderij is het hoofdvolume. De nieuwe

(schuur)woning is qua uitstraling, vorm en positie ondergeschikt aan het hoofdvolume.

- Voorkom verharding voor de nieuwe woning.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Parkeren achter de woning, informeel van opzet en uit het zicht vanaf de weg.
- Behoud de ruimtelijke relatie tussen (het voorste gedeelte van) de boerderij en de boomgaard (gele pijl).
- Maak een ruimtelijke relatie tussen de nieuwe woning en de boomgaard.

Gebouwen

Nieuwe woning: een eenvoudig, maar stoer volume met het karakter van een bijgebouw/ schuurwoning. Dit is terug te zien in de detaillering. Het is een optie om het bijgebouw (behorende bij de nieuwe woning) volledig op te nemen in het hoofdvolume. Het gebouw heeft een rechthoekige grondvorm en geen doorbrekingen in het dakvolume.

Zowel een symmetrische als een asymmetrische zadeldakvorm is mogelijk. Een asymmetrische dakvorm (kapschuur) hangt samen met de positie binnen het ensemble. De hoge kant is georiënteerd op het erf (oostzijde) en de lage goothoogte grenst aan het landschap (westzijde). De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Materialisatie bestaat uit hout en glas. Het gebruik van baksteen is mogelijk, wanneer dit het karakter van het schuurachtig volume ondersteunt. Het dak is van keramische pannen of plaatmateriaal met golf of roeven.

Bijgebouw: het bijgebouw van de woning is ondergeschikt in architectuur, detaillering en materialisatie. Ze sluiten aan bij het karakter van een boerenerf. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardetinten. Zowel een symmetrische als een asymmetrische zadeldakvorm is mogelijk. De asymmetrische dakvorm (kapschuur) hangt samen met de positie binnen het ensemble. De deurpartijen/gevelopeningen zijn georiënteerd op de oostzijde van het perceel.

Inrichting, beplanting en ecologie

- De boomgaard op het erf bestaat bij voorkeur uit oud-Hollandse rassen (appel, peer, pruim, kers).
- Boomgaard en (dieren)weitje op het erf worden landschappelijk ingericht en beheerd als kruiden- en faunairijk grasland/ bloemenweide.
- Behoud natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Verharding speelt geen hoofdrol en ondersteunt het informele boeren karakter.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.

huidige situatie

toekomstige situatie

Project
Datum:
Locatie:
I.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
December 2021
Dorp 87-89 Polsbroek
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl

Memo Ruimte voor Ruimte Zuidzijdseweg 180/ Wielsekade 48b

Project: Zuidzijdseweg 180/Wielsekade 48b
Projectnummer: 3457/3393
Adres: Zuidzijdseweg 180/Wielsekade 48b
Datum: 03-03-2021 wijz: 30-11-2021
Opstellers: Maaïke Littel | Verstoep Bouwadvies en Architectuur

verstoep

Aanleiding:

Aan de Zuidzijdseweg 180 te Polsbroek is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering van dit bedrijf is echter niet meegegaan in de schaalvergroting die de landbouwsector de afgelopen decennia heeft doorgemaakt. Hierdoor was er op de locatie al geruime tijd geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid. Familie Gielen heeft het perceel aangekocht en is voornemens de bebouwing te slopen en een nieuwe woning, met bijbehorende bijgebouwen, op te richten. In dit voorgenomen plan worden een heel aantal meters niet benut, welke ingezet kunnen worden bij een andere locatie, om hier een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Hiervoor is de Wielsekade 48b te Lopik, in aanmerking gekomen. Op deze locatie is het gewenst om de meters in te zetten voor een nieuwe woning. De veranderingen op beide locaties dienen verwerkt te worden in het 'voortontwerp bestemmingsplan, Buitengebied Lopik'. Om deze reden is deze memo opgesteld, waarin een beleidsverantwoording is meegenomen.

Leeswijzer

Per adres is de huidige en voorgenomen situatie en het bestemmingsplan beschreven. Vervolgens is er een beleidsverantwoording opgesteld, waarin de plannen getoetst zijn aan het provinciale en gemeentelijk beleid.

Zuidzijdseweg 180 te Polsbroek

Huidige situatie

In het huidige bestemmingsplan heeft de Zuidzijdseweg 180 een agrarische bestemming, welke bedoeld is voor een grondgebonden veehouderij. Het bouwblok van het adres strekt zich tot over de Eerste Wetering. Het bouwblok verbreedt zich over de Eerste Wetering in oostelijke richting tot achter het perceel Zuidzijdseweg 182. De bebouwing van het perceel staat zowel voor de Eerste Wetering als over de Eerste Wetering. De kwaliteit van de gebouwen, als ook de ruimtelijke kwaliteit op het perceel, laat zich te wensen over. Te zien is dat er de afgelopen jaren geen of nauwelijks onderhoud aan de gebouwen is uitgevoerd.



Afbeelding 1: Situatie bestaan. Niet op schaal.

Voorgenomen situatie

In de voorgenomen situatie wordt er in totaal 670,5 vierkante meter aan agrarische opstallen gesloopt. In de voorgenomen situatie wordt de woning gesloopt en herbouwd en wordt er 157 vierkante meter aan bijgebouwen opgericht. De voorgevel van de woning komt een aantal meters terug te liggen ten opzichte van de bestaande voorgevel. De woning wordt meer richting het oosten geplaatst, zodat de afstand van de woning tot de schuur (mogelijk veestalling) van de naastgelegen agrarische inrichting meer dan 25 meter wordt.

De bijgebouwen worden aan de westzijde van het perceel gepositioneerd. Het voorste gedeelte van het nieuw te bouwen bijgebouw heeft een oppervlakte van 88,4 vierkante meter en een nokhoogte van circa 6,5 meter.



Afbeelding 2: Situatie nieuw. Niet op schaal.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan heeft de Zuidzijdseweg 180 een agrarische bestemming, welke bedoeld is voor een grondgebonden veehouderij.

In het 'voorontwerp bestemmingsplan, Buitengebied Lopik' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' verkregen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf'. Het perceel over de Eerste Wetering heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – zonder woning'.

Wielsekade 48b te Lopik

Huidige situatie

Op het perceel aan de Wielsekade 48b te Lopik worden een aantal paarden gehouden. Hiervoor zijn stalgelegenheden aanwezig, maar er is ook een paardenbak en een logeercirkel aanwezig. De eigenaar van deze dieren, dhr. Van Baaren, wil graag op het perceel een woning oprichten, zodat er meer toezicht gehouden kan worden op de dieren, wat onder andere het dierenwelzijn en de diergezondheid ten goede komt.

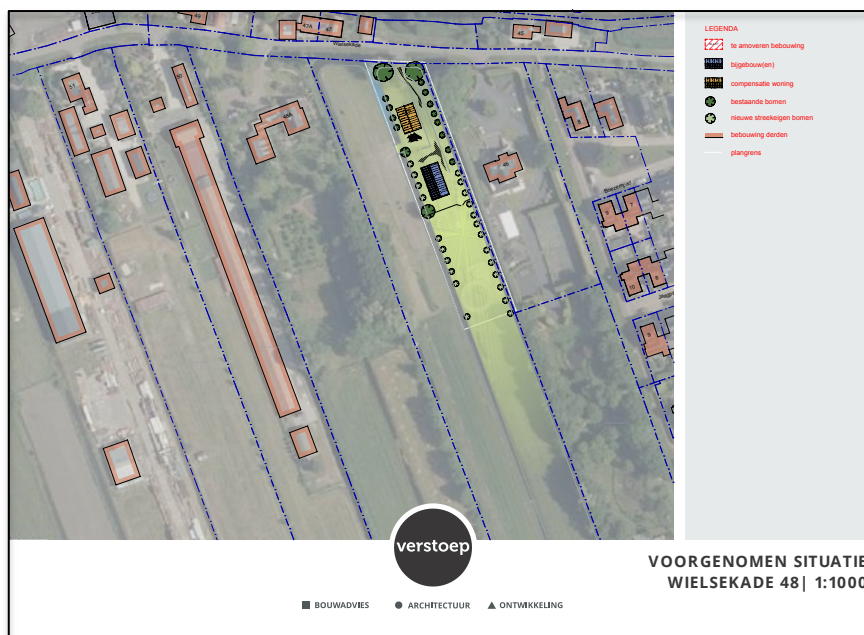
Het perceel heeft de bestemming 'agrarische doeleinden' met de subbestemming 'grondgebonden veehouderij'.



Afbeelding 3: Situatie bestaand. Niet op schaal.

Voorgenomen situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande stal/loods gesloopt (circa 266 vierkante meter). Tevens vindt er in de voorgenomen situatie een sanering en opschoning van het terrein plaats en zal de nieuw op te richten woning landschappelijk worden ingepast.



Afbeelding 4: Situatie nieuw. Niet op schaal.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'agrarische doeleinden' met de subbestemming 'grondgebonden veehouderij'.

In het 'voorontwerp bestemmingsplan, Buitengebied Lopik' heeft het perceel de bestemming 'agrarisch' verkregen.

Beleidsverantwoording

Provinciaal beleid

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), waarin het ruimtelijke beleid voor de Provincie Utrecht wordt beschreven, is op 12 december 2016 vastgesteld. In de PRS staat de 'ruimtelijke kwaliteit' centraal. Het ruimtelijk beleid richt zich op de creatie van een duurzame leefomgeving, bescherming van de kwaliteiten, vitale dorpen en steden en een dynamisch landelijk gebied.

De provincie Utrecht wil de kwaliteiten van het landelijk gebied behouden en versterken. Hoe de provincie dit aan wil pakken is in het uitvoeringsdocument de: Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld op 12 december 2016) beschreven. Met betrekking tot de twee beschreven locaties is artikel 3: 'Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen' met als uitzonderingen artikel 3.7: 'Kernrandzone', artikel 3.10 'Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar woonfunctie' en artikel 3.11 'Ruimte voor Ruimte' van toepassing.

Artikel 3. Landelijk gebied, verstedelijkingsverbod en uitzonderingen

Gronden die aangewezen zijn als 'landelijk gebied' bevatten geen bestemmingen en regels voor verstedelijkingscontour, tenzij er uitzonderingen zijn die gelden.

Planspecifiek

Op het perceel aan de Wielsekade 48b is ook het verstedelijkingsverbod van toepassing. Het perceel schuurt echter wel tegen de verstedelijkingscontour van de kern van Lopik aan. De afstand van het perceel tot de verstedelijkingscontour is ongeveer 50 meter.

In onderstaande verantwoording is toegelicht waarom beide percelen voldoen aan de uitzonderingen, om zo verstedelijking toe te kunnen staan in het landelijk gebied.

Artikel 3.10 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar woonfunctie

Middels deze uitzondering kan een woonbestemming toegestaan worden op een perceel waar het voormalig agrarisch gebruik is beëindigd, mits het perceel niet optimaal gebruikt kan worden voor de grondgebonden landbouw of glastuinbouw. Daarnaast is het van belang dat de cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden worden behouden of worden versterkt en dat de agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Planspecifiek:

Dit artikel is van toepassing op het perceel aan de Zuidzijdseweg 180 te Polsbroek. De opstallen en de bedrijfsvoering op het perceel zijn de afgelopen jaren niet meegegaan met de schaalvergroting die de landbouwsector de afgelopen decennia heeft doorgemaakt. De laatste jaren was er op deze locatie ook geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid. Hooguit was hier sprake van het hobbymatig houden van dieren. Bij het voormalig agrarische bedrijf, hoort een klein perceel weiland. Dit perceel is echter onvoldoende om er een agrarische bedrijfsvoering op te voeren. Daarnaast grenst het perceel aan de ene zijde aan een woonbestemming. In het voorontwerp bestemmingsplan grenst het perceel aan beide kanten aan een woonbestemming, waardoor het milieu hygiënisch gezien ook niet wenselijk is om een nieuw agrarisch bedrijf op de betreffende locatie op te richten. Kortom: het perceel leent zich niet voor de vestiging van een nieuw grondgebonden landbouw- of glastuinbouwbedrijf.

Door een zorgvuldige positionering van de nieuwe woning op het perceel, de sanering van bijgebouwen en de opschoning van het terrein, worden er doorzichten op het achtergelegen polderlandschap gecreëerd en worden de cultuurhistorische en landschappelijke waarden versterkt. Tevens neemt het aandeel aan terreinverharding af, wat positief bijdraagt aan waterberging.

Het perceel wordt, zoals hierboven, in het ontwerp bestemmingsplan omgeven door andere woonbestemmingen, waardoor een woonbestemming op het perceel aan de Zuidzijdseweg 180 te Polsbroek geen negatieve effecten uitoefent op de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Artikel 3.11 Functiewijziging (voormalige) agrarische bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen (ruimte voor ruimte)

Aan de Zuidzijdseweg zijn een heel aantal meters, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar. Deze meters kunnen volgens de 'ruimte voor ruimte' regeling elders worden ingezet. Bij deze regeling geldt de volgende voorwaarde: het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd voor een grondgebonden landbouw- of glastuinbouwbedrijf. Het is tevens een voorwaarde dat alle bedrijfsbebouwing, tenzij deze als karakteristiek aangemerkt zijn, worden gesloopt. De nieuwe woning dient landschappelijk goed ingepast te worden en de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Tenslotte mogen agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Planspecifiek

Aan de Zuidzijdseweg 180, wordt er 670,5 vierkante meter (alle bijgebouwen) gesloopt. Hiervan wenst men 157 vierkante meter terug te bouwen op eigen perceel. De overige meters, 513,5 vierkante meter, wenst men in te zetten op de Wielsekade 48b te Lopik, zodat hier een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald kan worden.

Zoals hierboven beschreven is het perceel, aan de Zuidzijdseweg 180, niet optimaal te gebruiken voor de grondgebonden landbouw.

Middels het inzetten van de ruimte voor ruimte meters op het perceel aan de Wielsekade 28b te Lopik wordt er op dit perceel een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Op het perceel zelf, wordt de bestaande stal/loods gesloopt (circa 266 vierkante meter). De stal/loods staat nu op de slootrand. Door de sloop komt de stal/loods meer solitair op het perceel te staan. Tevens vindt er een totale sanering/opschoning van het terrein plaats. Daarnaast zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Momenteel is het perceel al gedeeltelijk omzoomd door (knot)wilgen. Een verdere aanplant van streekeigen beplanting zal het perceel nog meer kwaliteit geven.

Tevens is het mogelijk, milieu hygiënisch gezien, ook wenselijker om een agrarische bestemming, op 50 meter afstand van een woonkern, om te zetten in een woonbestemming.

Tenslotte worden agrarische bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering, aangezien er op korte afstand al een woonkern aanwezig is, die mogelijk al voor belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven, op het gebied van geluid en geur zorgt.

Artikel 3.7 Kernrandzone

De Wielsekade is aan te merken als een kernrandzone. Dit is een gebied van 250 meter rondom een verstedelijkingscontour. Binnen deze kernrandzone is verstedelijking niet verboden, maar het is wel van belang dat dit gepaard gaat met duurzame versterking van de ruimtelijke kwaliteit, welke in verhouding staat met toegestane ontwikkelingen. Tevens dient de ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast en dient de ontwikkeling in aansluiting op het stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Tenslotte is het niet onevenredig schaden van omliggende functies een voorwaarde van een kernrandzone.

Planspecifiek

Zoals beschreven is bij de verantwoording van artikel 3.11, wordt de ruimtelijke kwaliteit middels de voorgenomen ontwikkeling op het perceel aan de Wielsekade vergroot. Dit wordt bereikt door sloop van de gebouwen, het saneren van het buitenterrein en het omzetten van een agrarische bestemming naar wonen.

Ook worden omliggende functies zoals bij de verantwoording van artikel 3.11 beschreven is, niet geschaad.

Omgevingsvisie

In 2022 gaat de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving in werking. Middels deze wet worden de verschillende regels gebundeld, wat het beleid overzichtelijker maakt. Ook ontstaat er door deze wet meer samenhang tussen plannen en activiteiten.

De omgevingsvisie maakt onderdeel uit van de Omgevingswet. In deze visie komen alle plannen, zoals de Structuurvisie, het Waterplan, het Milieubeleidsplan en de Ruimtelijke aspecten samen. De omgevingsvisie biedt ruimte voor maatwerk binnen de ruimtelijke ordening en streeft naar een betere en snellere afhandeling van

aan-

vragen. In maart 2020 is de ontwerp-omgevingsvisie vastgesteld. De visie wordt naar verwachting definitief vastgesteld medio maart/april 2021.

In de omgevingsvisie zijn verschillende uitgangspunten opgesteld. Met betrekking tot de specifieke locaties geldt het uitgangspunt 'Toekomst bestendige natuur & Landbouw', met nadere specificatie 'Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven'.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Als de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, is het niet altijd haalbaar om het agrarische bouwperceel voor de landbouw te behouden. Meestal wordt dit veroorzaakt door de ongunstige ligging van het voormalige agrarische bedrijf ten opzichte van bijvoorbeeld woonkernen of het gebrek aan agrarische gronden, waardoor het agrarische bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden heeft.

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat het niet wenselijk is om leegstand met bijbehorende verloederings/verval in het landelijk gebied, te hebben. Om deze reden wordt er ook in de omgevingsvisie vastgehouden aan de ruimte voor ruimte regeling. De te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst op een perceel, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Er is veel maatwerk, door lokale overheden mogelijk, om de kwaliteitswinst op een perceel nog meer te vergoten.

Planspecifiek

Zoals hierboven beschreven is, is het niet haalbaar om het agrarische bouwperceel, aan de Zuidzijdsdweg 180, voor landbouw te behouden. Om leegstand en verloederings op de locatie te voorkomen, is het wenselijk om op het perceel een woonbestemming op te richten. De te slopen meters aan voormalige agrarische opstallen komen in aanmerking voor de ruimte voor ruimte regeling.

Afbeelding 5: Visie op de Linten. Gemeente Lopik

Door het inzetten van de 'overige meters' van de Zuidzijdsdweg 180 vóór de Wielsekade 48b wordt, zoals hierboven beschreven, een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Bij deze situatie is er sprake van specifiek maatwerk, doordat er middels de 'overige' meters, naast de kwaliteitswinst die op het huidige perceel (Zuidzijdsdweg 180) wordt behaald, ook op een ander perceel (Wielsekade 48b) een kwaliteitswinst kan worden behaald.

Gemeente beleid

LopikMEerwaard

LopikMEerwaard is een beleidsnotitie opgesteld in 2010. De beleidsnotitie heeft de versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van het landschap als doel. De gemeente Lopik is zich na het opstellen van de beleidsnotitie meer gaan richten op het benutten van ontwikkelpotenties en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het landelijke gebied. In de notitie staat het uitgangspunt 'voor wat hoort wat' centraal. Herbestemmingen/herinrichtingen worden door de gemeente gestimuleerd, wanneer nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan kwaliteitsverbeteringen.

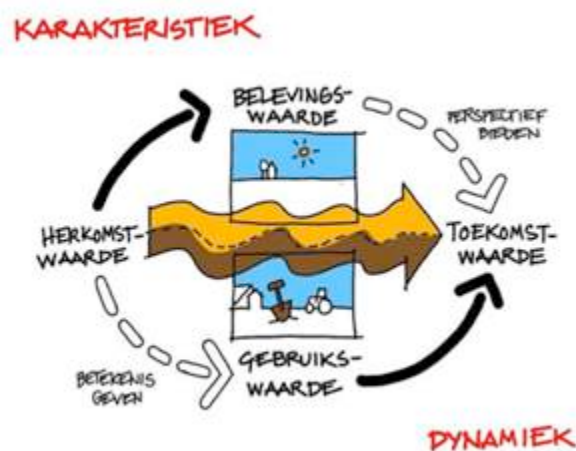
Visie op de Linten

De Visie op de linten is opgesteld door de gemeente Lopik en dient ter voorbereiding voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied Lopik'.

De gemeente Lopik heeft in de Visie op de linten het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' als volgt gedefinieerd: 'De mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.'

Planspecifiek

Middels de ruimte voor ruimte regeling kan de ruimtelijke kwaliteit op beide percelen worden vergroot. Ten eerste kan de bestaande bebouwing vervangen worden door nieuwe, duurzame bebouwing wat bijdraagt aan de creatie van een toekomstwaarde op het perceel. Daarnaast worden beide percelen op een zorgvuldige wijze land-



schappelijk ingepast, met onder andere groen en streekeigen beplanting. Dit draagt bij een positieve belevingswaarde. Door de voorgenomen ontwikkelingen wordt de gebruikswaarde voor de eigenaren op beide percelen vergroot. Daarnaast ervaren omliggende bedrijven en omwonenden geen negatieve effecten van het beoogde gebruik.

Woonvisie gemeente Lopik

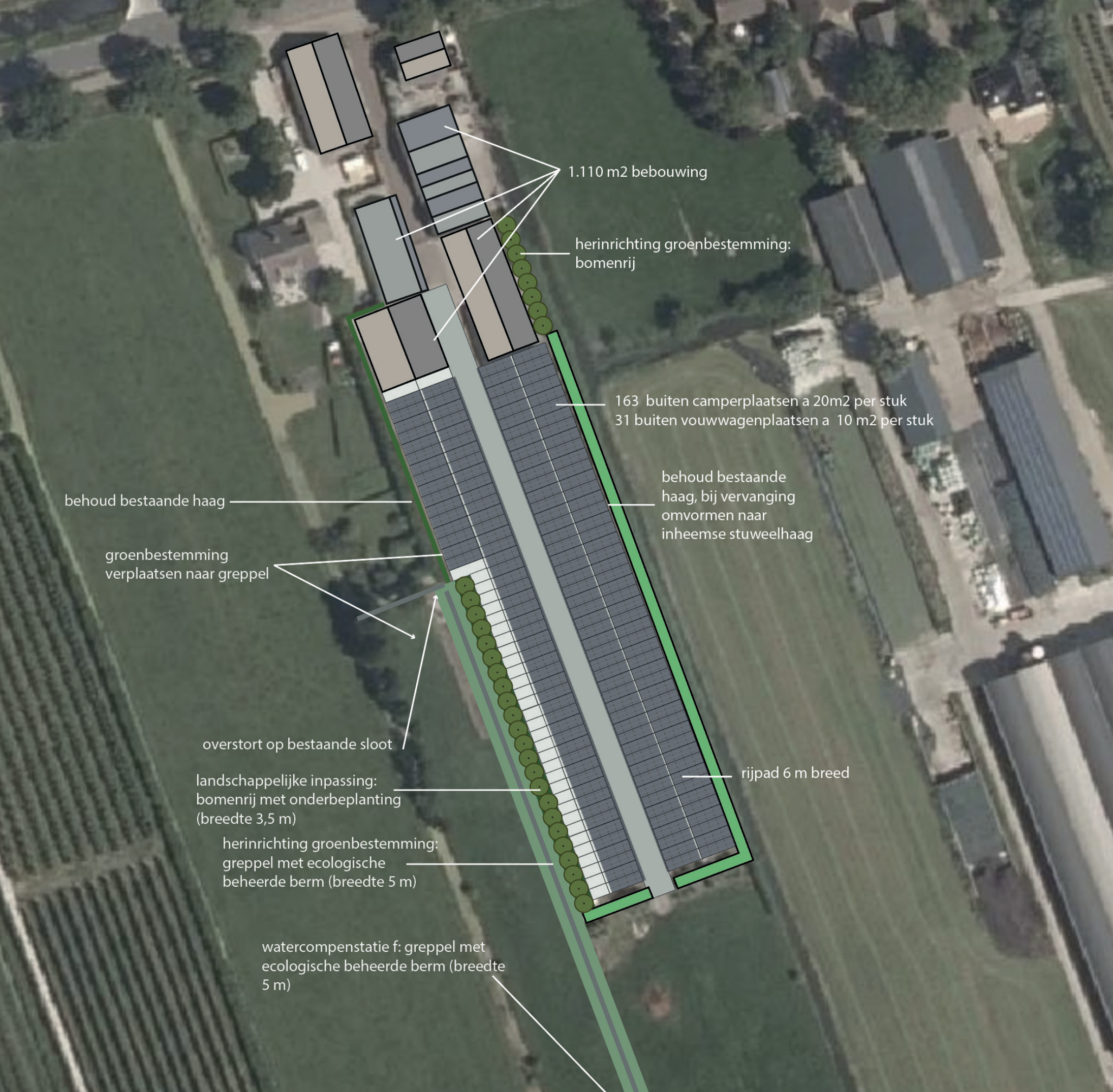
De woonvisie 2018-2022 is in 2017 gepubliceerd door de gemeente Lopik. In deze woonvisie is beschreven dat de woningvraag de komende jaren blijft toenemen. Dit wordt mede veroorzaakt door de woningvraag uit de omliggende plaatsen. Steeds meer mensen uit de regio Utrecht vestigen zich in Lopik. In de Woonvisie is beschreven dat de gemeente de woningvraag zoveel mogelijk wil opvangen, diversiteit in het aanbod wil creëren en leegstand wil voorkomen.

Planspecifiek

De ontwikkelingen sluiten aan bij de wens van de gemeente om voormalige agrarische bebouwing te saneren en hiermee een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Daarnaast kan de voorgenomen ontwikkeling bijdragen aan doorstroming binnen de woningmarkt, aangezien er twee woningen vrijkomen. Tenslotte wordt de leegstand op het perceel aan de Zuidzijdsweeg 180 opgevuld, wat aansluit bij de woonvisie.

Conclusie

Op basis van deze memo kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen plannen aansluiten bij het gemeentelijk en provinciaal beleid. Op beide percelen wordt door onder andere de sloop van gebouwen, het saneren van het buitenterrein, het verminderen verhardingen en het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.



toekomstige situatie

Boveneind Zuidzijde 47

De initiatiefnemer wil zijn caravanstalling op Boveneind Zuidzijde 47 te Benschop voorzien van een overkapping met zonnepanelen. Om plaats te maken voor de overkapping worden de gebouwen achterop het terrein gesloopt. Deze vierkante meters kunnen tot een maximum van 1.110 m² terug gebouwd worden op het erf, zodat er een compact bebouwingscluster ontstaat. De bedrijfsbestemming wordt grotendeels omringd door een groenbestemming. Deze is voornamelijk ingepland met laurierkers.

Om medewerking te verlenen aan deze overkapping vraagt de gemeente onder andere een goede landschappelijke inpassing. Enerzijds om de caravans aan het oog te onttrekken, anderzijds om de ecologische waarden en de biodiversiteit van het landelijk gebied te vergroten door meer variatie en gebiedseigen beplanting aan te planten. De landschappelijke inpassing kan voor een deel gerealiseerd worden in de huidige groenbestemming.

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover deze ontwikkeling. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, zijn er randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan. Aanvullend adviseert het ervenconsulentschap om een meldingsplicht op te nemen voor het verwijderen van beplanting.

Groenbestemming

- Ter hoogte van de nieuwbouw wordt de groenbestemming ingeplant met gebiedseigen bomen;
- Aan de oost- en zuidzijde wordt de bestaande beplanting op termijn vervangen door een afwisseling van gebiedseigen (bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst) heesters en knotbomen, zoals bijvoorbeeld afwisselend knotwilgen, knotelzen, sporkehout en wilde liguster.
- Aan de westzijde blijft ter hoogte van de naastgelegen woonbestemming de huidige beplanting gehandhaafd. In overleg met burens kan er een andere heg (gebiedseigen beplanting) worden gekozen.
- Aan de westzijde wordt ter hoogte van de naastgelegen agrarische bestemming de groenbestemming ingericht als greppel (inclusief bermen 5 meter breed) die ecologisch beheerd wordt (maximaal 1x per jaar maaien). Deze greppel kan tevens dienen als opvang van het hemelwater van de overkappingen.

Landschappelijke inpassing

- Cluster de bedrijfsgebouwen voorop het erf;
- Versterk de ontginningsstructuur door langs de greppel een knotbomenrij te realiseren. Door de bomen dicht op elkaar te planten en cyclisch te knotten (elk jaar 1/3 deel, om en om) behoud de bomenrij zijn afschermdende functie voor het zicht en wind;
- Behoud op de achterliggende weide de treur- en knotwilgen aan het einde van het perceel.

Overkapping

- Door de overkapping in een vlinderdak opstelling te plaatsen, wordt de schaduwwerking van de landschappelijke inpassing tot het minimum beperkt. Deze opstelling voorkomt tevens schitteringen/spiegelingen vanaf de weg.

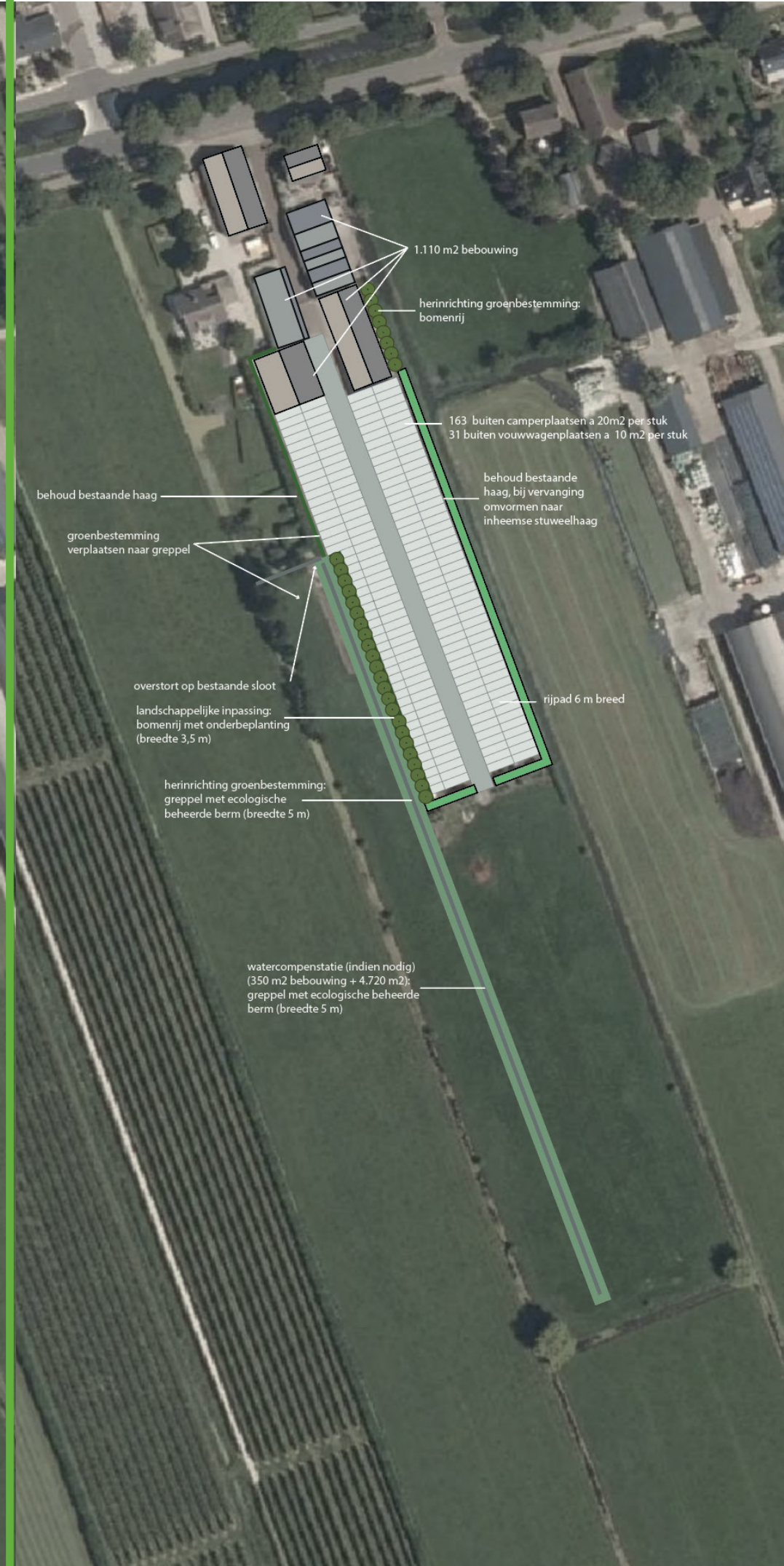
Project: Landschappelijke inpassing
Datum: Mei 2022
Locatie: Boveneind zuidzijde 47
Benschop
Eigenaar: Wim de Haas
Ervenconsulenten: Jolanda van Looij

MOOISTICHT

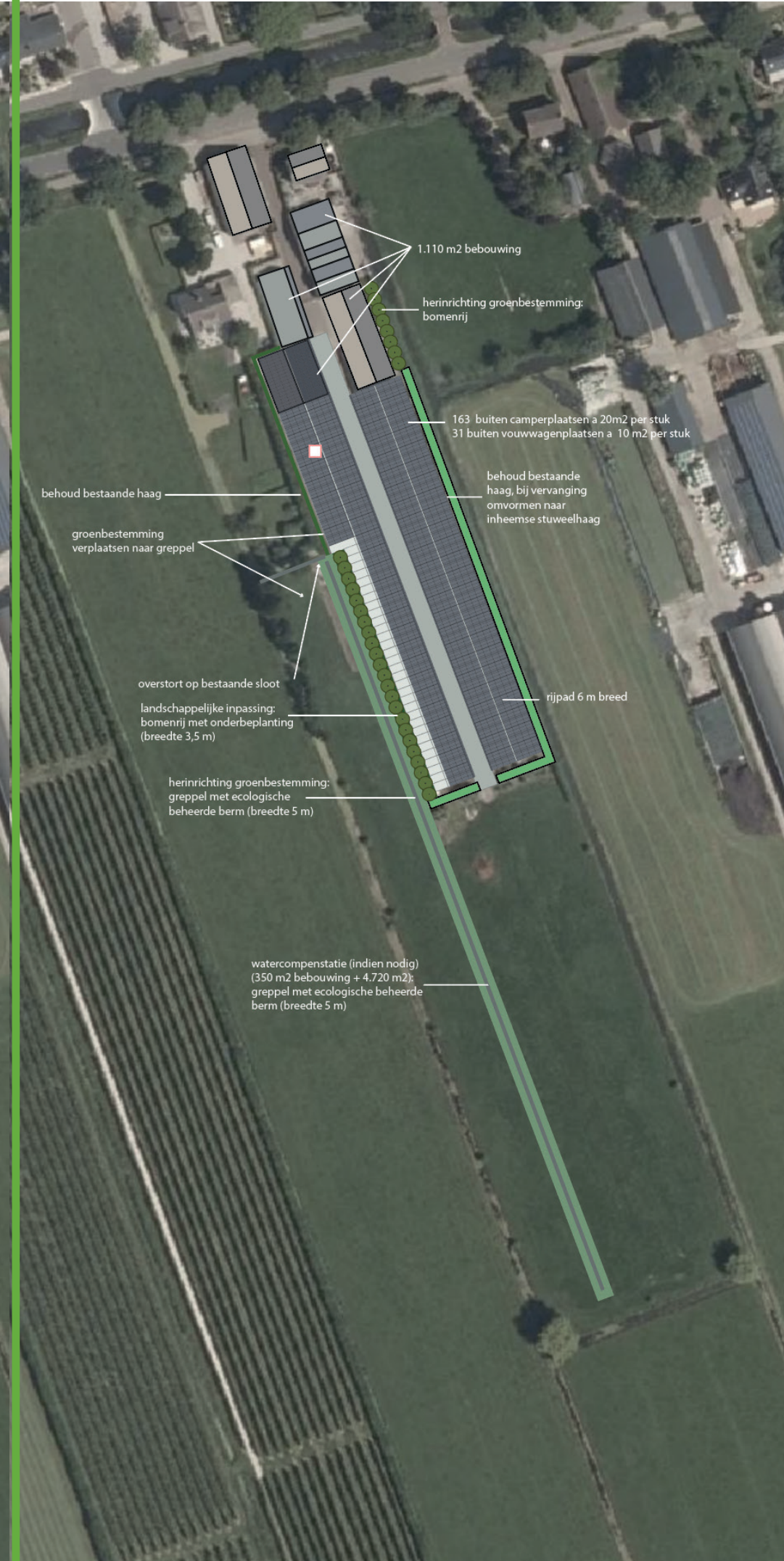




huidige situatie



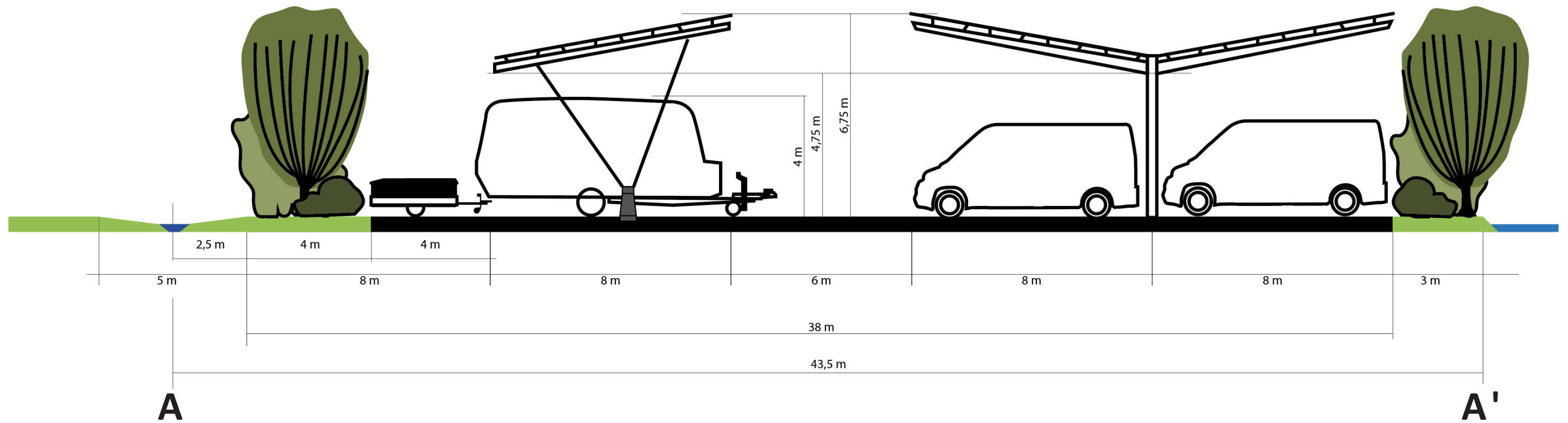
toekomstige situatie



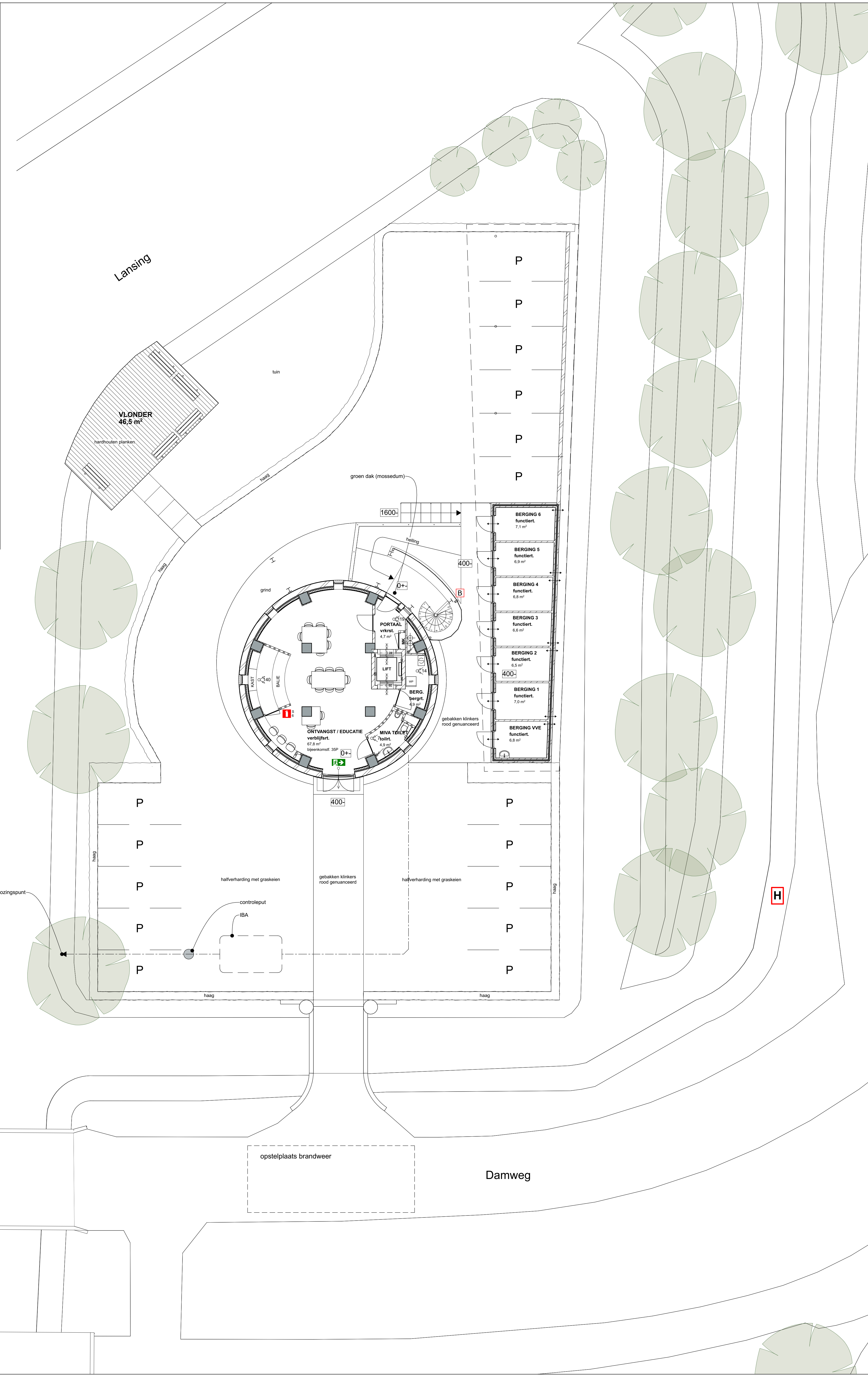
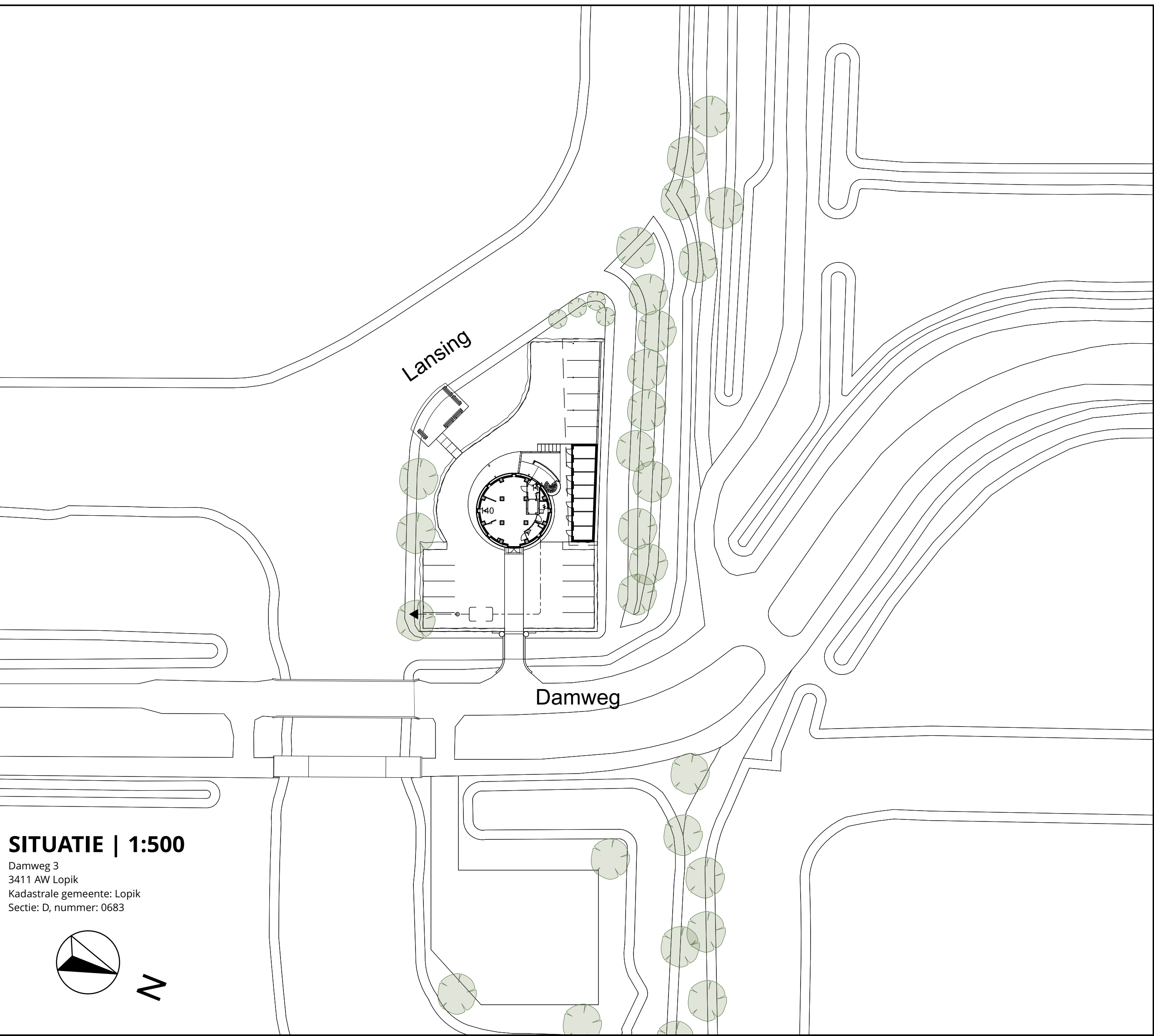
toekomstige situatie



locatie doorsnede toekomstige situatie.



Doorsnede van de toekomstige situatie. De draagconstructie van de zonnepanelen wordt niet vastgelegd in dit advies. Hierin zijn meerdere opties mogelijk.



Projectnummer **3283**
Project **HERBESTEMMING WATERTOREN
DAMWEG 3
LOPIK**

Opdrachtgever **Maarten Littel Beheer B.V.
Damant 10
2872 ZZ Schoonhoven**

Schaal **1:100**
Datum **16-07-2020 | AVB**
Gewijzigd (A)
(B)
(C)
(D)
(E)
(F)
(G)
(H)

BOUWADVIES
Vrouwemantel 3 | 2871 NJ Schoonhoven | 0182 - 32 01 11 | info@verstoep.nl | www.verstoep.nl

ARCHITECTUUR

ONTWIKKELING

Tekening **BA-02**
Omschrijving **Tekening aanvraag
omgevingsvergunning situatie**



huidige situatie



toekomstige situatie

Benedeneind Noordzijde 318, Lopik

De familie De With heeft plannen voor de (her)ontwikkeling van hun perceel aan Benedeneind Noordzijde 318. Dit voormalige agrarische erf heeft momenteel een woonbestemming. Op het minuutplan uit de periode 1811-1832 bestond de boerderijlocatie uit een boerderij met bijgebouwen, een tuin, bouwlanden, boomgaarden en een hakhoutbosje. In de tweede helft van de vorige eeuw is het erf (her)ontwikkeld tot een woning met aangebouwde schuur, een hooiберг, een werktuigenberging, twee veestallen met asbesthoudende daken en een paardenbak. De huidige vrij agrarische bebouwing (VAB) heeft een woonfunctie met twee woonbestemmingen. De familie wil de bestemming wijzigen naar een bedrijfsbestemming, zodat WnO Infra circa 700 m² aan opslagruimte van de Copen naar deze locatie kan verplaatsen, en er een kinderopvang aan huis gerealiseerd kan worden.

De gemeente Lopik staat positief tegenover deze (her)ontwikkeling, aangezien men bedrijvigheid in de linten wil behouden. Een kinderopvang aan huis en kleinschalige bedrijfsopslagruimte kunnen passend zijn binnen dit kader. WnO Infra heeft aangegeven geen uitbreidingsplannen te hebben. De gemeente Lopik heeft ons verzocht om te onderzoeken of het binnen het één-erf-principe mogelijk is om beide functies op deze locatie te realiseren en of deze (her)ontwikkeling op een goede manier landschappelijk kan worden ingepast..

Conclusie

Het Ervenconsulentschap staat positief tegenover de functiewijziging. We zien mogelijkheden voor het behoud van een compact erfensemble met een duidelijke zonering, waarbij de maat en schaal van de verschillende onderdelen grotendeels gebaseerd zijn op de indeling van het minuutplan. Dit programma kan goed worden ingepast in het kleinschalige boerderijlint.

Functioneel is er een duidelijke scheiding tussen de kinderopvang aan huis en het opslaggedeelte van WnO Infra. Het erf wordt omzoomd door een aaneenschakeling van groene ruimten zoals de privetuin, speeltuin ten behoeve van de opvang, een dierenweiden en kleine hoogstamfruitboomgaarden.

Voor de landschappelijke inpassing zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden zijn in de schets verbeeld en bieden enige flexibiliteit in het ontwerp, mits aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

Weide op het voorerf:

- Behoud de weide en bestem deze als groene ruimte.
- Behoud de bestaande maaiveldhoogtes.
- Behoud de bestaande bomen.
- Plant hoogstamfruitbomen aan.
- Plant een inheemse haag van veldsdoorn of haagbeuk om het hekwerk aan het zicht te onttrekken.
- Plant een inheemse bosstrook van minimaal 7 meter breed om het hoogteverschil en het parkeren aan het zicht te onttrekken.
- Plant inheemse heesters, zoals Gelderse roos, wilg, zwarte els, gewone vogelkers, vuilboom, gewone lijsterbes om de bestaande werktuigenloods op een landschappelijk verantwoorde manier in te passen.

(Voor)tuin:

- Behoud de haag met leibomen.
- Behoud het groene karakter van de voortuin.
- Behoud de inheemse beplanting langs de waterkant.

Speeltuin ten behoeve van opvang:

- Creëer een groene uitstraling die geschikt is voor natuurlijk spelen, en bestem deze als groen of tuin.
- Plant diverse (fruit)bomen die voor voldoende schaduw op de speelplekken kunnen zorgen.
- Plant een inheemse haag van veldsdoorn of haagbeuk om de speelruimte op een groene manier af te sluiten.
- Behoud de inheemse beplanting langs de waterkant.

Dierenweide op het zij- en achtererf:

- Ontwikkel en behoud kruiden- en faunairijk grasland en bestem dit als groen of agrarisch.
- Plant een bomenrij langs de slootkant aan de westzijde van de erfgrens om het naastgelegen bedrijf aan het zicht te onttrekken.
- Verleng de bomenrij langs de waterkant aan de oostzijde van de erfgrens.
- Plant een inheemse haag op de overgang van (verharde) buitenopslag en dierenweide.

Ensemble

- Alle gebouwen met een zadeldak dienen parallel aan de kavelrichting te worden geplaatst.
- Maak zoveel mogelijk gebruik van de huidige maaiveldhoogtes. Voorkom grote ophogingen, zodat de bebouwing niet op een terp komt te liggen. Vang hoogteverschillen op met beplanting en landschapselementen.
- Maak een duidelijke zonering van functies: wonen met kinderopvang aan huis en een kleine dierenstal aan de oostzijde van het erf, en bedrijfsmatige opslag aan de westzijde van het bebouwde erf.
- Ontsluit alle functies via één erfpad, dat een centrale functie op het erf heeft.
- Cluster de parkeerruimte dicht bij de kinderopvang. Het parkeren dient informeel en uit het zicht van de openbare weg te zijn. Gebruik waterdoorlatende verharding.
- Kies voor een type verharding dat past bij het erf, zoals grind, (gebakken) klinkers, stelconplaten en grasbetontegels.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Behoud en ontwikkel natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers; vermijd kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, eventueel verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone oorsprong.
- Hergebruik al het regenwater zoveel mogelijk in pandig, zodat er zo min mogelijk regenwater hoeft te worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen gaat verder dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren in het ontwerp op te nemen.

Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
augustus 2024
Benedeneind Noordzijde 318
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

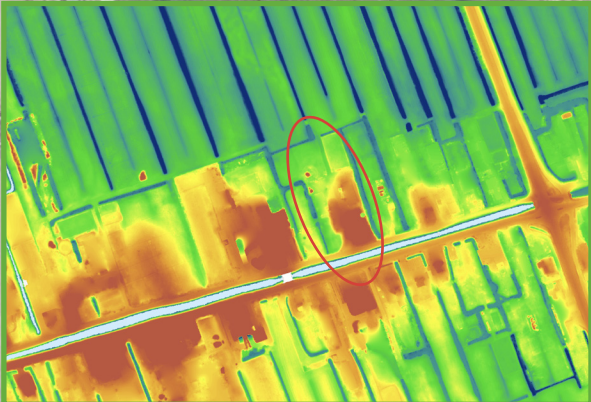
MOOISTICHT



MooiSticht
Regulerenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



Minuutplan (hisgis.nl)



Huidige maaiveldhoogte (ahn.nl)



Huidige situatie



Mogelijke toekomstige situatie

Zuidzijdse weg 120g Polsbroek

De initiatiefnemer is van plan de bestaande bedrijfshal aan de Zuidzijdseweg 120g te renoveren en uit te breiden. Het voorste deel van het perceel heeft een bedrijfsbestemming. De bestaande bedrijfshal ligt op circa 25 meter van de weg. Deze voorruimte bestaat uit een charmante inrit met daarnaast een brede groenstrook met een bomenrij. De bedrijfsbestemming (circa 1.360 m²) is gekoppeld aan een locatie aan de overkant van de weg. Een deel van de sloot en waterkant maakt deel uit van de bedrijfsbestemming. Het achterste deel van het perceel heeft een tuinbestemming van 1.330 m². De randen van de kavel langs het water zijn beplant met (knot)bomen, waardoor de tuinbestemming en besloten karakter heeft. Een deel van de sloten en waterkanten maken deel uit van de tuinbestemming. De gemeente Lopik heeft aan het ervenconsulentschap advies gevraagd over de voorwaarden waaronder de bebouwing uitgebreid kan worden met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het ervenconsulentschap ziet mogelijkheden voor kwaliteitsverbeteringen en het beter waarborgen van de bestaande kwaliteiten. De bestaande kwaliteiten van het perceel zijn:

- De brede groenstrook met een bomenrij op het voorterrein.
- Groene slootkanten met (knot)bomen en een kruidenrijke vegetatie.

Door de contouren van de bedrijfs- en tuinbestemming aan te passen, kunnen de bestaande groene kwaliteiten beter behouden blijven, terwijl er binnen de bedrijfsruimte ruimte ontstaat voor uitbreiding van de bedrijfshal. De kwaliteitsverbetering omvat het verwijderen van de aanbouwen en het vervangen ervan door een natuurvriendelijke oever.

Landschap

- Verwijder opslag van hout en materialen uit de groenstrook
- Voorkom verdere verdichting van de groeiplaats van de bomen en vul de bomenrij aan.
- Behoud en ontwikkel natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers met behoud van de (knot)bomen langs de waterkanten door:
 - Het slopen van de aanbouw aan de oostzijde van de bedrijfshal.
 - Het slopen van de aanbouw aan de zuidzijde van de bedrijfshal.
 - Nieuwe bebouwing minimaal 5 meter uit de oever, gemeten in het veld niet vanaf het de kaart.
 - Natuurvriendelijk slootkantenbeheer
 - Beschoeiingen zijn uitgesloten, eventueel verstevigd door wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone oorsprong.

Bebouwing

- Een langgerecht vorm, passend binnen de kavelstructuur.
- Een zadeldak parallel aan de verkavelingsrichting.
- Gebruik van passend materiaal en kleur.
- Duurzaam bouwen gaat verder dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren in het ontwerp op te nemen.
- Hergebruik al het regenwater zoveel mogelijk inpandig, zodat er zo min mogelijk regenwater hoeft te worden afgevoerd.



Huidige contour bestemmingen
(incl. sloten en waterkanten)



Voorgestelde contour bestemmingen
(incl. sloten en waterkanten)

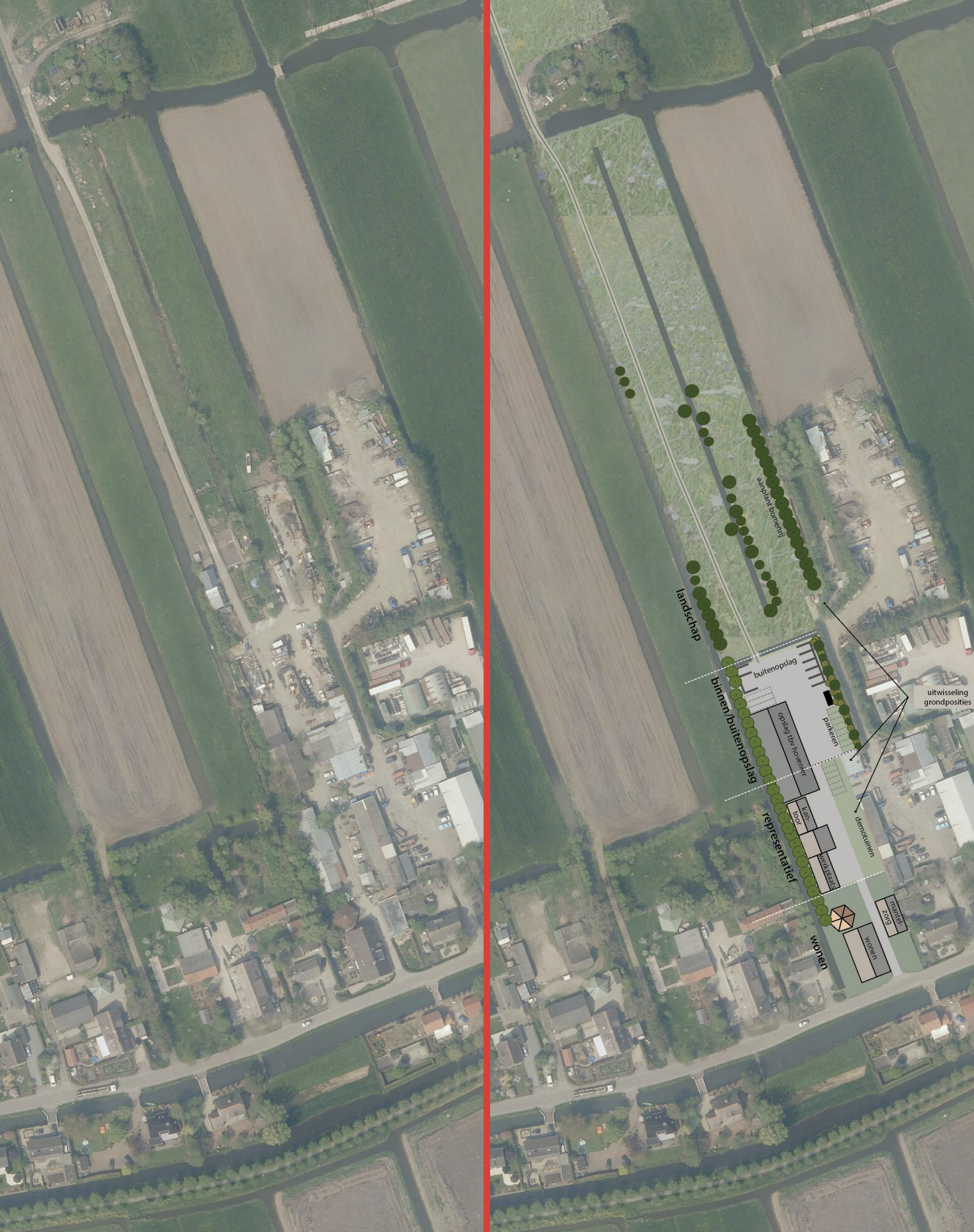
Project
Datum:
Locatie:
i.o.v.:
Ervenconsulent:

Schets met randvoorwaarden
augustus 2024
Zuidzijdseweg 120g, Polsbroek
Gemeente Lopik
Jolanda van Looij

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
info@mooisticht.nl



Lopikerweg Oost 34 Lopik (Hovenier)

De locatie aan de Lopikerweg Oost 34 heeft een agrarische bestemming en bestaat uit een historische boerderij, een hooiberg en diverse opstallen. Halverwege wordt het terrein breder en wordt het gebruikt voor binnen- en buitenopslag. De oude schuur naast de boerderij is onlangs gerenoveerd en heeft een woonbestemming met een functieaanduiding voor opslag. Momenteel wordt deze gebruikt als mantelzorgwoning. De eigendomsgrenzen tussen de nummers 34, 34a en 34b volgen niet de oorspronkelijke structuur van dit ontginningslandschap, waardoor de drie locaties samengeklonterd zijn en niet duidelijk van elkaar te scheiden zijn.

Het naastgelegen loon- en verhuurbedrijf heeft de wens om de bedrijfsbebouwing te vernieuwen. Dit gedeelte van het bebouwingslint aan de Lopikerweg is sterk verdicht, waardoor de relatie met het achtergelegen veenweidelandschap nauwelijks of niet waarneembaar is.

De initiatiefnemers van Lopikerweg Oost 34 willen graag de agrarische functie omvormen naar een bedrijfsfunctie, zodat hun hoveniersbedrijf hier gevestigd kan worden. Binnen de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het onder voorwaarden mogelijk om een agrarische bestemming om te zetten naar een stedelijke functie, anders dan wonen:

- Het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- Door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken;
- De te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel, en het bouwperceel wordt evenredig verkleind met de oppervlakte van de gesloopte bebouwing;
- De bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
- Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Vanwege de omvang van het hoveniersbedrijf willen de initiatiefnemers graag afwijken van de sloopeis. De Omgevingsverordening biedt hiervoor mogelijkheden, mits de ruimtelijke kwaliteit op een andere wijze dan door sloop wordt verhoogd.

Conclusie

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, is het belangrijk om deze twee ontwikkelingen in samenhang te beschouwen en de kadastrale grenzen, indien nodig met een gesloten grondbalans, recht te trekken. Hierdoor ontstaat er ruimte voor alle functies en gebruikers.

Deze ontwikkeling kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, mits er voldaan wordt aan alle genoemde randvoorwaarden. De

grootste kwaliteitsverbetering is te realiseren aan de achterzijde van het terrein, door alle opstallen en verhardingen buiten het bouwvlak te saneren en nieuwe natuurwaarden te ontwikkelen. Er is enige vrijheid in de manier waarop invulling kan worden gegeven aan de randvoorwaarden. De schets is geen blauwdruk, maar een mogelijke verbeelding van de randvoorwaarden.

Landschap

- Waarborg de ontginningsstructuur door de sloot aan de westzijde en oostzijde van het perceel te behouden.
- Versterk de ontginningsstructuur van het achterliggende veenweidelandschap door het gedempte deel van de middensloot of greppel terug te brengen.
- Behoud de oude knotwilgen en vul de rij aan met nieuwe exemplaren.
- Saneer alle verhardingen (met uitzondering van het kavelpad) en bijgebouwen buiten het bouwvlak, en richt deze gebieden in als kruiden- en faunairijk grasland.
- Plant een bomenrij van circa 85 meter aan de oostzijde van het perceel.

Erf

- Creëer een duidelijke zonering met een opeenvolging van functies: wonen, representatief bedrijfsmatig, en binnen- en buitenopslag inclusief parkeren.
- Ontsluit alle functies via één erfpad, dat een centrale positie binnen het ensemble heeft.
- Behoud de haag aan de weg en zorg voor een groene uitstraling aan de voorzijde van het erf.
- Behoud de hooiberg achter de boerderij, waarbij deze de uitstraling van een bijgebouw behoudt.
- Vorm een compact bebouwingsensemble, waarbij de nieuwe loods achter de rooilijn van de boerderij wordt gepositioneerd.
- Plaats parkeerfaciliteiten uit het zicht van de weg, achter op het terrein.
- Positioneer de buitenopslag ook uit het zicht van de weg, achter op het terrein.
- Vervang de coniferen aan de westzijde door een groenstrook met inheemse beplanting.
- Plant afwisselende inheemse beplanting op de nieuwe erfgrans.
- Saneer alle bouwwerken langs de oostzijde van het erfpad en creëer daar een groenstrook ten behoeve van het hoveniersbedrijf.

Elementen

- Gebruik passend materiaal en kleur, in harmonie met de omgeving.
- Zorg dat nieuwe aanplant gebiedseigen is en bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Behoud natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, eventueel verstevigd met wilgentenen. Voorkom het aanleggen van hoge beschoeiingen of kades langs de waterkant.
- Vermijd verharding of paden langs de waterkant.

huidige situatie

toekomstige situatie

Project
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
augustus 2024
Lopikerweg Oost 34
fam. de Bruijn
Jolanda van Looij,

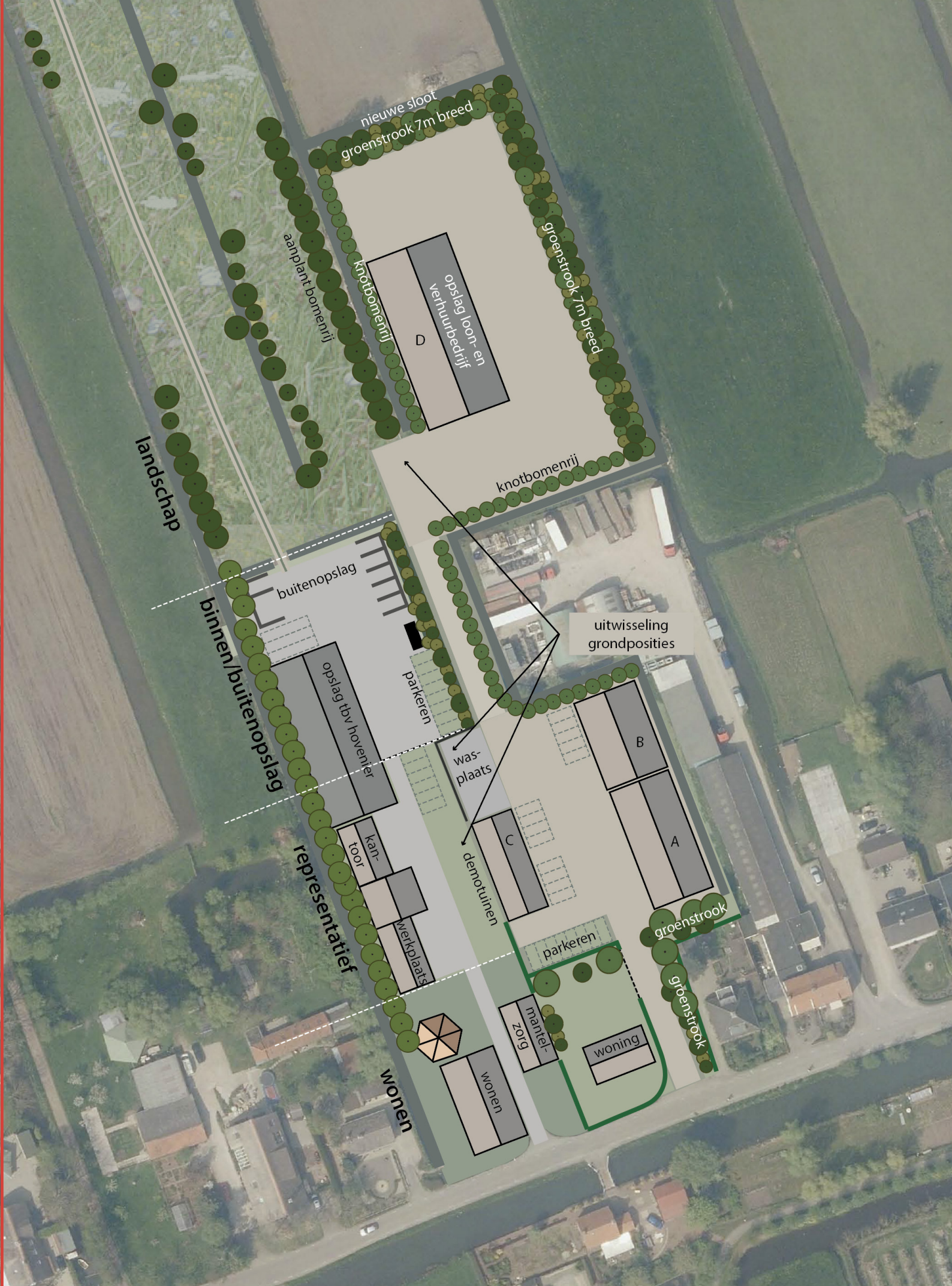
MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
v@mooisticht.nl



Toekomstige situatie hoveniersbedrijf



Toekomstige situatie loon- en verhuurbedrijf

Lopikerweg Oost 34b Lopik (Loonbedrijf)

De familie De Bruin, eigenaar van een loon- en verhuurbedrijf, heeft de wens om de bedrijfsbebouwing op hun perceel te vernieuwen, waaronder het creëren van goede voorzieningen voor personeel (zoals een kantoor en kantine) en de mogelijkheid om machines binnen te stallen. De gemeente heeft het Ervenconsulentschap gevraagd om de voorwaarden vast te stellen waaronder deze vernieuwing op een verantwoorde manier landschappelijk kan worden ingepast.

Conclusie

De kadastrale erfgrenzen met het naastgelegen perceel verlopen grillig en zijn niet synchroon aan de oorspronkelijke verkavelingstructuur. Het naastgelegen perceel wil de agrarische bestemming herzien naar een bestemming voor het hoveniersbedrijf dat daar momenteel is gevestigd. Voor een goede landschappelijke inpassing is het essentieel om deze twee ontwikkelingen in samenhang te beschouwen en de kadastrale grenzen, indien nodig met een gesloten grondbalans, recht te trekken. Hierdoor ontstaat er extra ruimte en kwaliteit voor alle functies. Door de contouren van het bouwblok aan te passen, ontstaat er een heldere structuur mede op basis van de oorspronkelijke ontginning structuur. Vanuit bedrijfsmatig oogpunt is het wenselijk om de nieuwbouw voor de opslag aan de westzijde van de kavel te plaatsen. Voor een goede landschappelijke inpassing is een brede groenstrook noodzakelijk. Het behoud van de smalle strook met agrarische bestemming maakt, dit vanwege de benodigde draaicirkels echter, niet praktisch. Daarom wordt voorgesteld om de agrarische bestemming aan te passen, zodat er aan de oostzijde een brede groenstrook kan worden ontwikkeld, terwijl er voldoende kavelbreedte overblijft voor het gebouw met uitrijmogelijkheden en draaicirkels. Gezien de herbestemming van het naastgelegen perceel, volstaat een rij knotbomen langs de waterkant aan de westzijde. Er is enige vrijheid in de manier waarop invulling kan worden gegeven aan de randvoorwaarden. De schets is geen blauwdruk, maar een mogelijke verbeelding van de randvoorwaarden.

Landschap

- Plant een brede groenstrook van minimaal 7 meter aan de oost- en noordzijde van het achterste deel van het bouwblok.
- Plant een rij knotbomen aan de zuid- en westzijde van het achterste deel van het bouwblok.
- Behoud de bestaande bomenrij aan de oostzijde langs het verbindingspad.

Erf

- Verwijder de parkeerplaatsen bij de entree en richt deze ruimte opnieuw in als groene, representatieve ruimte.
- Huisvest alle representatieve functies op het voorste gedeelte van het bouwblok.
- Alle gebouwen dienen parallel aan de kavelrichting te worden geplaatst.
- Zorg voor parkeren op waterdoorlaatbare verharding.
- Plant afwisselende inheemse beplanting op de nieuwe erfgrens.
- Vervang de coniferenhaag op de erfgrens door inheemse beplanting.

Elementen

- Behoud en ontwikkel natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, geen kades of hoge beschoeiingen langs de waterkant.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.



Project
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Ervenconsulenten:

Schets met randvoorwaarden
augustus 2024
Lopikerweg Oost 34
fam. de Bruijn
Jolanda van Looij,

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
v@mooisticht.nl



Grillige kadastrale grenzen.



Toekomstige situatie hoveniersbedrijf



Toekomstige situatie loon- en verhuurbedrijf