



HERINRICHTING ZELDENRUST - BENSCHOP

D 03-09-2024 | BEELDKWALITEIT

O VILLA VERA

verstoep

Opaalstraat 5 | 2872 ZR Schoonhoven | T 0182 - 32 01 11 | E info@verstoep.nl | www.verstoep.nl

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

Inleiding:

De percelen Dorp 174b en 176-178 betreffen twee agrarische percelen. Het ene perceel wordt gebruikt voor fruitteelt en het andere perceel ten behoeve van de grondgebonden landbouw. De percelen zijn gelegen tegen de dorpskern van Benschop. Het perceel Dorp 176-178 betreft tevens een rijksmonument bekend onder de naam "ZELDENRUST". Het onderhoud van het monument heeft onder druk gestaan. Het monument heeft vanwege het achterstallig onderhoud en de grondwaterpeil verlagingen een grondige verbouwing en nieuwe fundatie nodig.

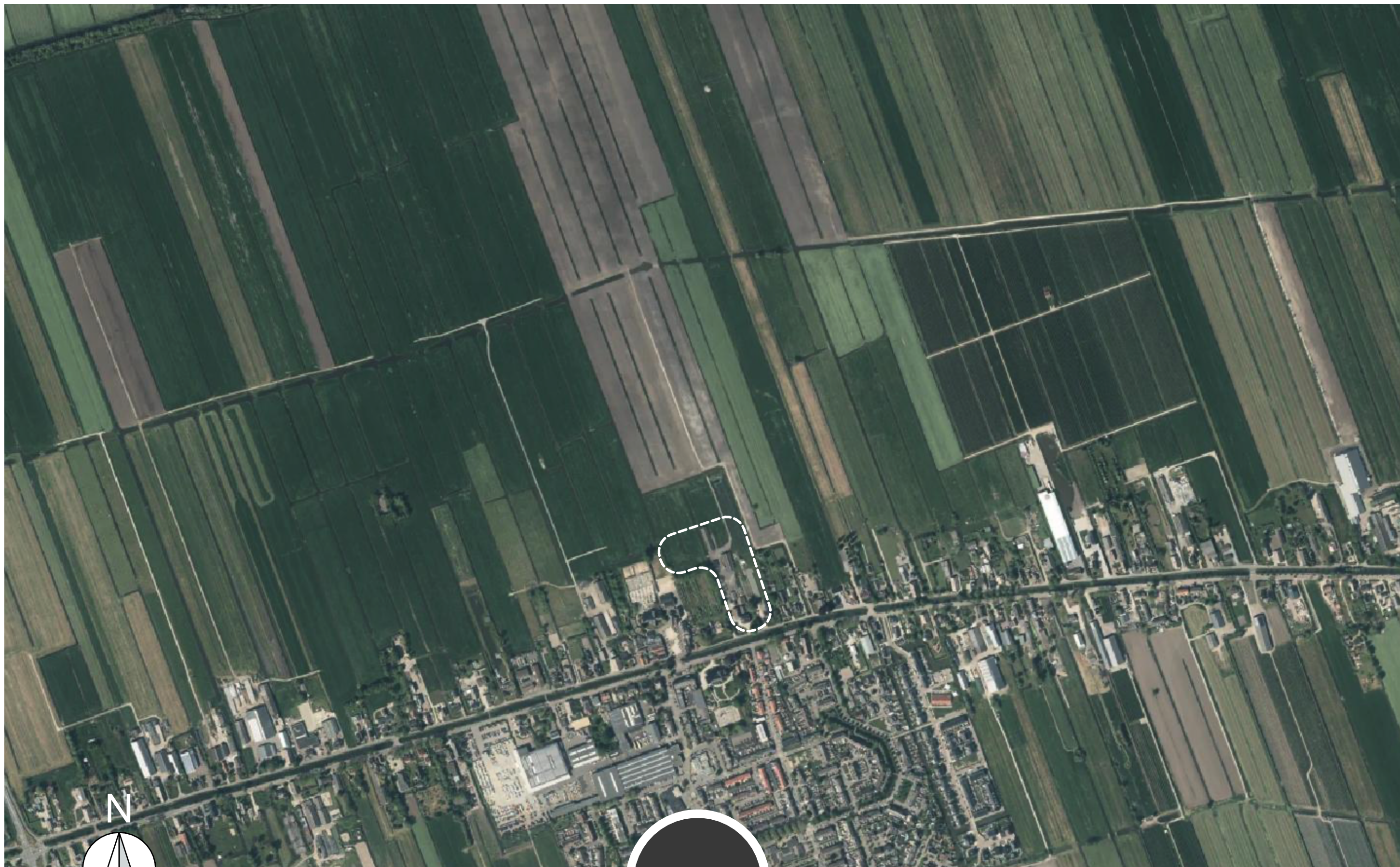
Het voornemen is om deze bedrijfslocaties te saneren en geschikt te maken voor wonen. De ligging tegen de kern Benschop maakt dat deze percelen zich uitstekend lenen voor een invulling met voornamelijk seniorenwoningen. Het doel is een planopzet te maken waarbij omzien naar elkaar en langer zelfstandig thuis wonen een belangrijk element is.

De gemeente (college) en de provincie zijn reeds akkoord met dit voorgenomen plan. Om voldoende sturing te geven aan de landschappelijke en architectonische invulling van het plangebied is afgesproken dit vast te leggen. In dit beeldkwaliteitsplan willen we hier verder invulling aan geven.

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan een toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen die voor de diverse gebouwen die op het plangebied worden gerealiseerd. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Lopik en door de commissie ruimtelijke kwaliteit bij de beoordeling van de bouwplannen binnen het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de nota ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied. De teksten dienen als toetsingskader. De tekeningen illustreren de verschillende sferen en uitstraling die wordt verwacht bij de nieuwe ontwikkeling.

verstoep

INLEIDING



BENSCHOP NOORD MET PLANLOCATIE

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

PLANLOCATIE DORP 174B - 178



verstoep

FOTOBLAG HUIDIGE SITUATIE DORP 174B

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

FOTOBLAG HUIDIGE SITUATIE DORP 176-178

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



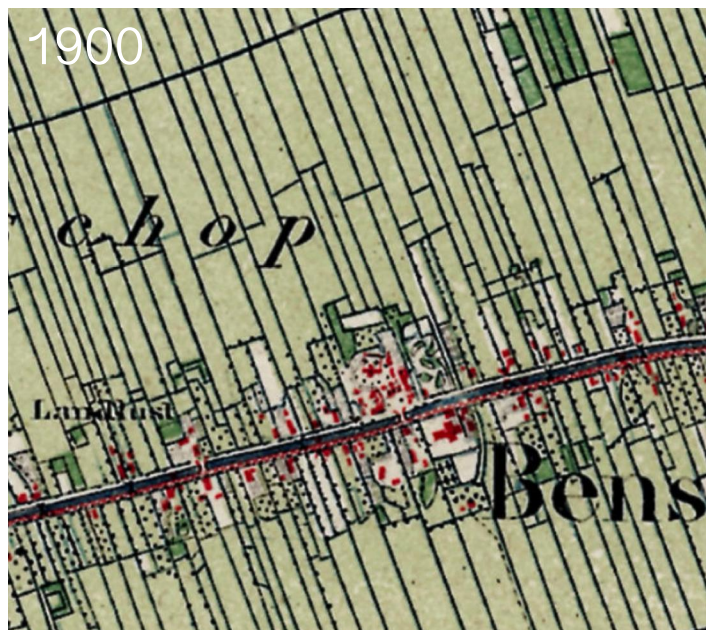
verstoep

■ BOUWADVIES

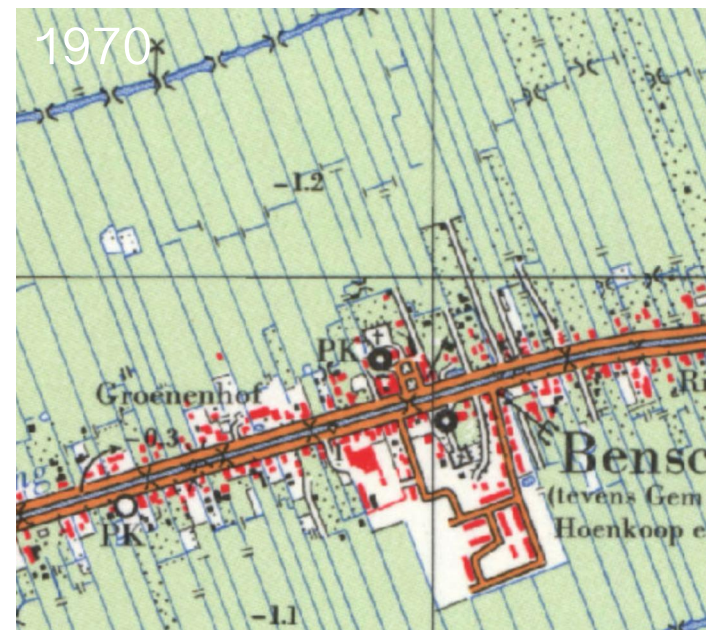
● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

**FOTOBLOED HUIDIGE SITUATIE
ACHTER DORP 176-178**



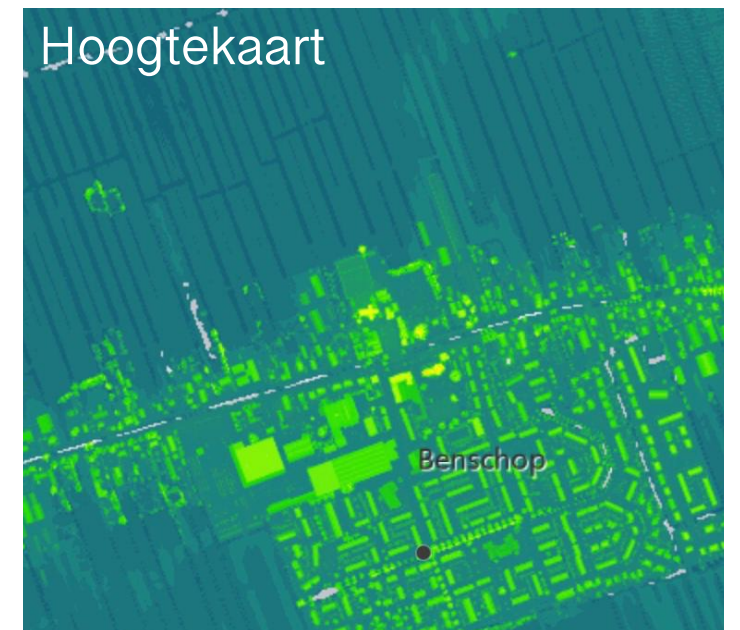
Het projectgebied ligt aan de noordzijde van Benschop in deze periode was Benschop een lintdorp met hoofdzakelijk bebouwing aan het lint met uitzondering van het gebied rondom de Hervormde kerk waar de dorpskern met het dorpsplein zich bevond. Qua grondgebruik is er sprake van agrarisch gebruik voor zowel de de veehouderij als de fruitteelt.



Het dorp breidt zich ver uit op plaatsen waar agrarische bedrijven in de loop van de tijd verdwijnen. In de hoofdaak is dit aan de zuidzijde van het lint tegenover de dorpskern. Aan de noordzijde zijn er kleinere ontwikkelingen zoals de Groenenhof.



De verstedelijking zet zich, mede door verplaatsing en beëindiging van agrarische bedrijven, verder door aan zuidzijde, met aan de oostzijde woningen en aan de westzijde bedrijvigheid (Terberg). Aan de noordzijde van het lint zien we dat een aantal agrarische bedrijven worden omgezet naar andere bedrijvigheid en wonen.



Het project gebied ligt in de relatief hogere gedeelte van Benschop. Aan het lint is de gemiddelde hoogte min of meer gelijk aan NAP. Het achterste gedeelte van het projectgebied ligt op ongeveer 1.10 - NAP.

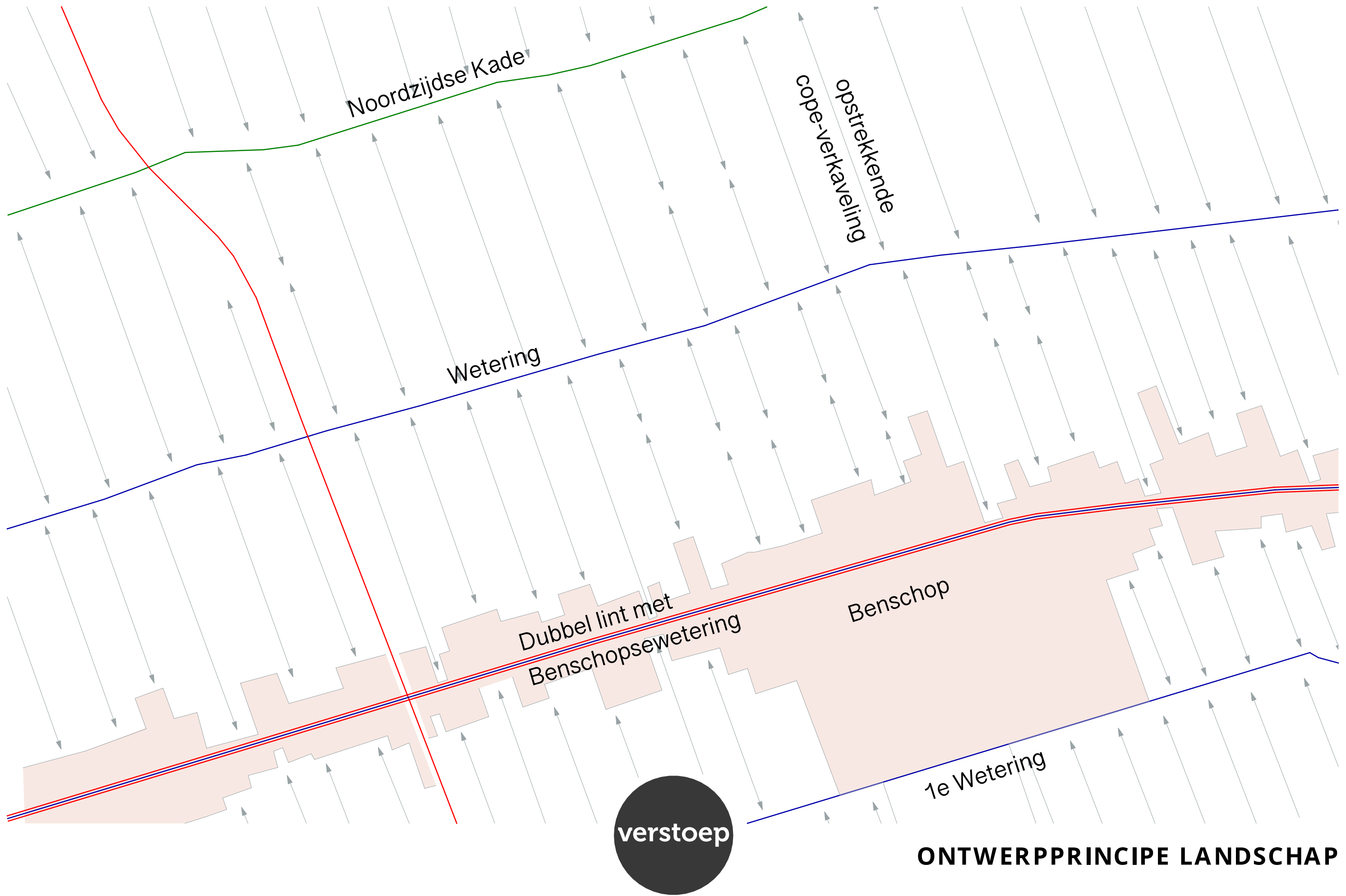
verstoep

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

**ANALYSE LANDSCHAP
(bron Topotijdreis & AHN)**



ONTWERPPRINCIPE LANDSCHAP

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

Ligging:

- Linten blijven linten en behouden hun specifieke karakter.
- Bij ontwikkelingen blijft het lint ter plaatse herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat de bestaande (bedrijfs) woningen gehandhaafd blijven en nieuwe ontwikkelingen daarachter op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling natuurlijk in elkaar overgaan. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.
- Het karakter van het lint wordt waar mogelijk versterkt.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel. transparantie en respect voor de historische gaafheid van het lint richtinggevend.
- Monument "Zeldenrust" is en blijft de drager van het lint.

Massa:

- Alle bebouwing zijn qua beeld en situering ondergeschikt aan het monument "Zeldenrust".
- De bebouwing heeft één of twee bouwlagen met een kap
- Hoofdgebouwen en bijgebouwen hebben bij voorkeur een zadeldak
- Bouwvolumes zijn afwisselend en individueel.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in de massa ondergeschikt aan de hoofdgebouwen en worden terughoudend vormgegeven.

Architectuur:

- Alle bebouwing zijn in hiërarchie en uitstraling ondergeschikt aan het monument "Zeldenrust".
- De bebouwingen achter het monument refereren naar een agrarische oorsprong van zowel fruitteelt als de rundveehouderij.
- Ieder hoofdgebouw is een eigen element met eigen kwaliteiten, maar tevens is er sprake van eenheid ten opzichte van het totale plan.
- De gebouwen zijn stoer, schuur-achtig en hebben een sobere detaillering.
- Toevoegingen in stijl, maat en schaal dienen zorgvuldig te zijn afgestemd op het hoofdvolume.
- De vormgeving van de bijgebouwen vormt onderdeel van de architectuur van het bijbehorende hoofdgebouw.
- Zorgvuldige detaillering bij het toepassen van zonnepanelen.

Materiaal en kleurgebruik:

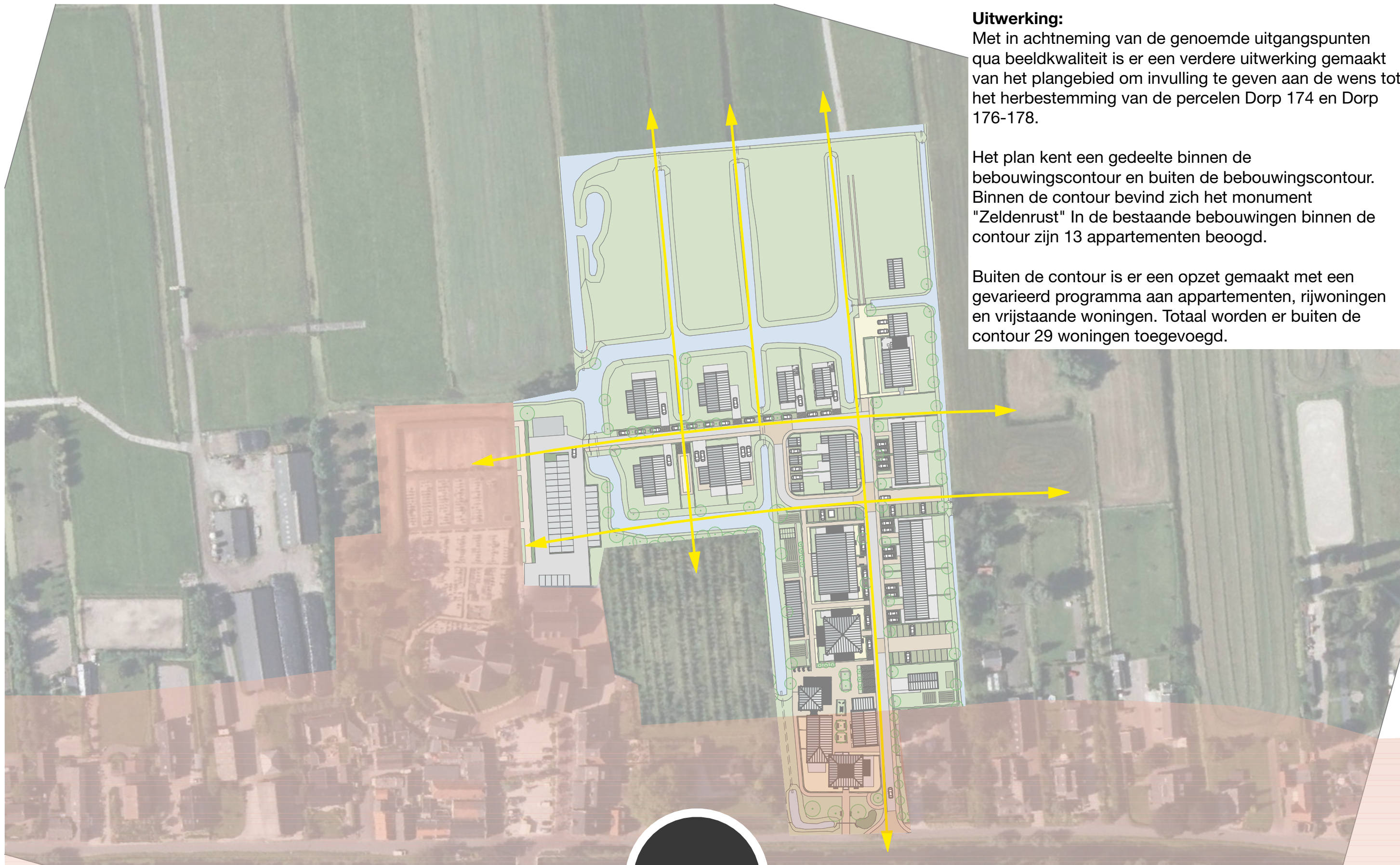
- Materiaal- en kleurgebruik is traditioneel in uitstraling, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende omgeving.

Inrichting terrein:

- Versterk het aanzicht van het monument door een representatief voorerf.
- Parkeren zo veel mogelijk uit het zich vanaf het lint.
- Parkeerkoffers in halfverharding
- Bestaande watergangen handhaven, waar nodig verbreden in verband met de ruimtelijke uitstraling;
- Een gezamenlijke moestuin is onderdeel van het plan.
- Zorg voor een zorgvuldige landschappelijke en ecologische inpassing met gebruikmaking van streekeigen hagen, bomen en beplanting.
- Een landschap- ecologisch inpassingsplan dient onderdeel te zijn van het totaalplan.
- Bestrating van toegangswegen voorzien van klinkers.
- Geen dominant kleurgebruik van bestratingsmateriaal.
- Oevers zijn natuurvriendelijk en zonder beschoeiing.
- Mocht beschoeiing toch nodig zijn dan deze uitvoeren als onderwaterbeschoeiing.

verstoep

BEELDKWALITEIT



Uitwerking:

Met in achtneming van de genoemde uitgangspunten qua beeldkwaliteit is er een verdere uitwerking gemaakt van het plangebied om invulling te geven aan de wens tot het herbestemming van de percelen Dorp 174 en Dorp 176-178.

Het plan kent een gedeelte binnen de bebouwingscontour en buiten de bebouwingscontour. Binnen de contour bevindt zich het monument "Zeldenrust". In de bestaande bebouwingen binnen de contour zijn 13 appartementen beoogd.

Buiten de contour is er een opzet gemaakt met een gevarieerd programma aan appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Totaal worden er buiten de contour 29 woningen toegevoegd.

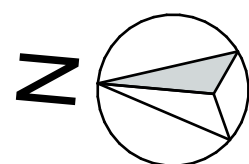
verstoep

UITWERKING

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

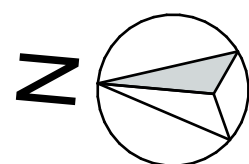
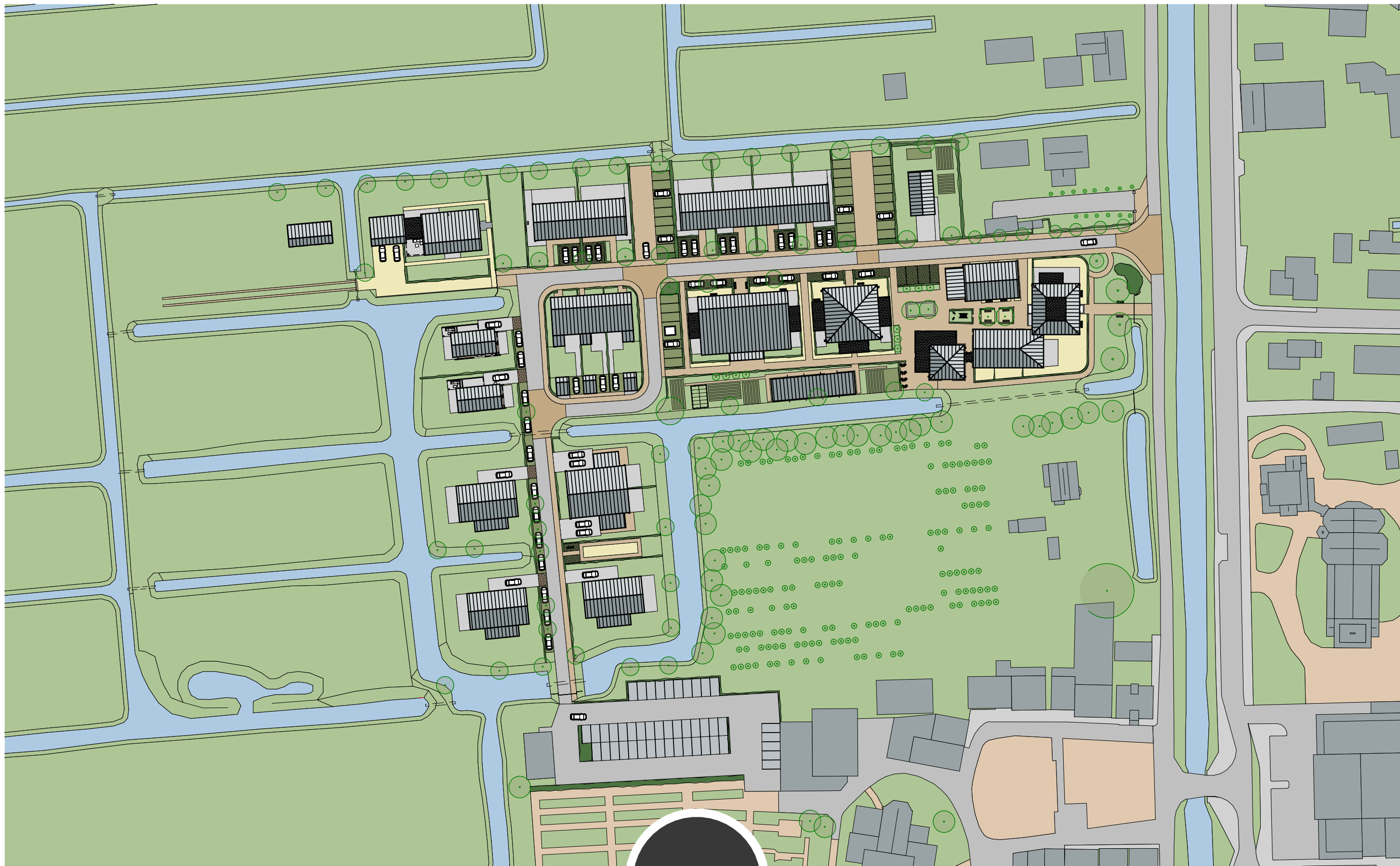


■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

SITUATIE | 1:1500



verstoep

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING

SITUATIE | 1:1000

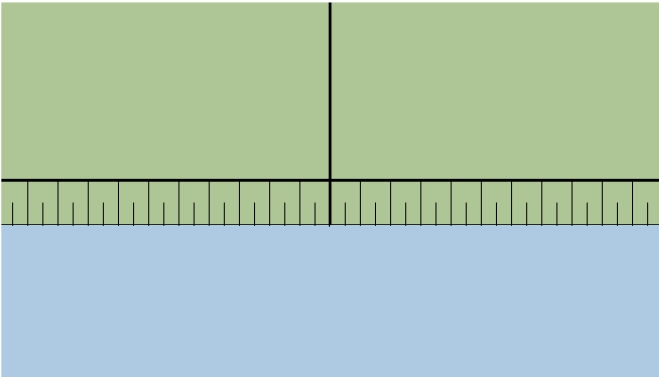
Om de zone langs de waterlijn niet ter laten verrommelen zijn er een aantal mogelijkheden om deze in te richten t.p.v. de zone zoals aangeven in onderstaand kaartje.

- A.
De kavels die grenzen aan de waterlijn worden in de basis opgeleverd met een talud.
- B.
In dit talud is de mogelijkheid voor het aanbrengen van maximaal 1 steiger per woonperceel van maximaal 4m breed. Dit steiger mag verlaagd worden aangebracht.
- C.
Er mag een verhoogde beschoeiing worden aangebracht van maximaal 1m boven de waterlijn tot een breedte van maximaal 40% van de toegestane zone.

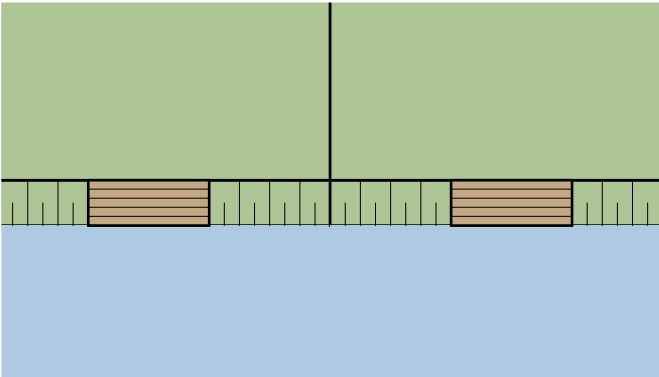
Het is niet toegestaan om de waterlijn te overkragen met bouwwerken of steigers. Steigers dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.



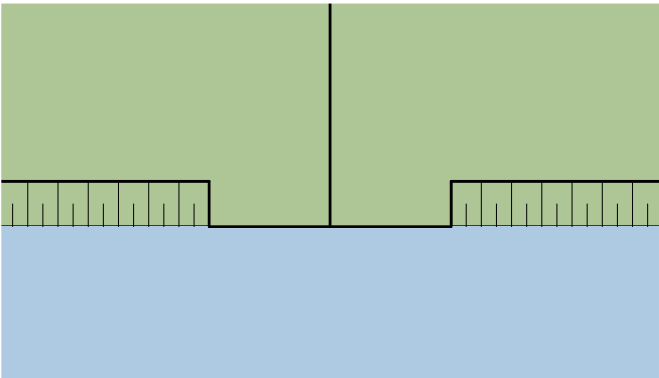
— = zone waar steigers en verhoogde beschoeiing zijn toegestaan



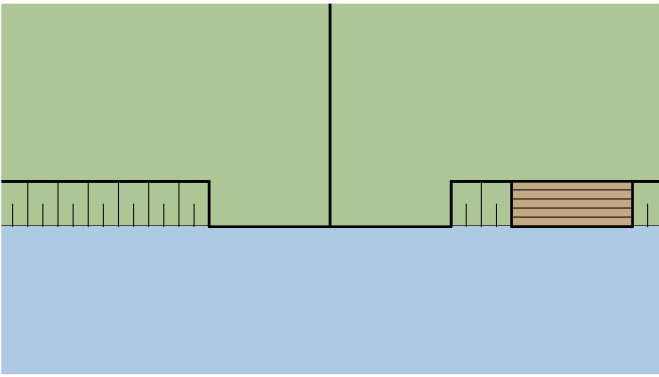
Standaard optie A:
uitvoering met talud



Optie B:
talud met
1 verlaagde steiger tot max 4m breed



Optie C:
talud met
verhoogde beschoeiing tot max. 40%
van de toegestane zone



Combinatie van mogelijkheden



verstoep

REFERENTIEBEELDEN INRICHTING

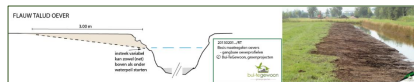
Landschap-ecologisch inpassingsplan ontwikkelplan Zeldendrust Benschop

Landschap-ecologisch inpassingsplan ontwikkelen Zeldernust

Voor het ontwikkelingsplan Zeldernust is een landschap – ecologisch inpassingsplan opgesteld. In het plan is binnen de compacte ruimte die beschikbaar is een inrichting gekozen die aansluit bij het karakter van de Lopikerveerwaard, het geheel een groene uitstraling kan geven en die ruimte biedt aan de diersoorten die karakteristiek zijn voor het bebouwd gebied. Op de overgang naar het aangrenzende poldergebied zijn de zijkanen van de wijk met knottenvormen begreind. Naar de achterzijde is de openheid gehandhaafd. Hier zijn enkele kleine graslanden gerealiseerd die een kruidenrijke ontwikkeling krijgen. De oevers worden natuurvriendelijk vorm gegeven, waarmee tevens extra berging ontstaat voor natte perioden.

Als aanvulling op de inrichting is voorzien in een wijk nestkastenplan, zodat naast verblijfsgroen en voedselbronnen ook broedplaatsen aanwezig zijn in het gebied. De totaal inrichting is weergegeven in het bijgevoegde inrichtingsplan. Onderstaand worden de afzonderlijke landschap- en natuurelementen nader beschreven.

- 1 Graslandjes aan noordzijde woonwijk worden op meerdere locaties voorzien van natuurvriendelijke oevers met een flauw talud van de waterlijn naar het maaiveld. Deze profiteren is alleen mogelijk buiten het traject van het oude koepad. Op deze oevers zullen zich karakteristieke lage oeverplanten als o.a. watermunt, moeras vergeet-mij-nietje en egelboterbloem vestigen. De oevers dragen in hoge mate bij met het opvangen van grote hoeveelheden neerslag doordat ze eenvoudig inuinderen bij stijgend waterpeil, waardoor het wateroppervlakte tijdelijk kan toenemen.



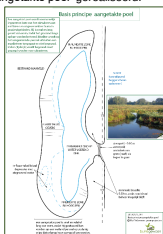
Daarnaast worden er op deze percelen stroken ingezaaid met gebiedseigen kruiden voor graslanden in de Lopikerveerd zodat een kruidenrijk grasland ontstaat. Het kruidenmengsel wordt zorgvuldig samengesteld en er wordt geen gebruik gemaakt van standaardmengsels om gebiedsvreemde en ongewenste soorten te voorkomen.

- 2 Op het meest noordoostelijke perceel wordt enkele fruitbomen aangeplant. Het element maakt een verwijzing naar de voormalige boomgaard, is passend in het erf van Benschop, is ecologisch waardevol en past de schuur landschappelijk in.
- 3 Op de noordwestelijke hoekpunt wordt een kleine rietrand aangelegd. De rietrand bestaat uit een ondiep gegraven profiel aan de watergang waarin met riet in gestek kokosdoek wordt aangebracht. Het kokosdoek beschermt tegen erosie in de eerste jaren waarin het riet zich nog moet ontwikkelen.



- 4 Op het westelijke grasperceeltje wordt de natuurbouwsteen 'Aangetakte poel' gerealiseerd.

Een 'aangetakte poel' is gelegen direct grenzend aan een watergang en heeft een smalle verbinding hiermee zodat deze niet droog kan vallen. Door deze smalle verbinding zeer ondiep aan te leggen (10 à 15 cm) kan grotere vis de poel niet bereiken waardoor larven van libellen en amfibieën minder kans hebben om gepeerd te worden. Een aangetakte poel draagt hierdoor bij aan een toename van amfibieën en libellen in de omgeving.



- 5 Natuurbouwsteen 'Viskuil' of lokale waterverdieping. Op deze plekken kunnen waterdieren een geschikte verblijfplaats vinden zowel bij vorst als bij hoge temperaturen. Het water is hier zomers koeler en blijft in de winter in het diepere deel ijsvrij. Daarnaast is het diepere deel zuurstofrijker. Deze waterverdiepingen ten bate van waterdieren worden ook op andere daartoe geschikte plaatsen in het plan gerealiseerd.

- 6 Op enkele plaatsen in de wijk is ruimte voor plantvakken met streekeigen half hoge struiken. Door te kiezen voor een soortenspectrum wat gespreid in het jaar tot bloei komt (maart-september) is er steeds nectar beschikbaar voor de insectenfauna. Door te kiezen voor besdragende soorten profiteren ook vogels. Wanneer er soorten als wilde liguster en wilde kamperfoelie worden ingebracht geeft dit een stimulans aan nachtvlinders en indirect via de voedselketen aan vleermuizen. Een lijst van passende soorten en hun specifieke aspecten is onderstaand opgenomen.

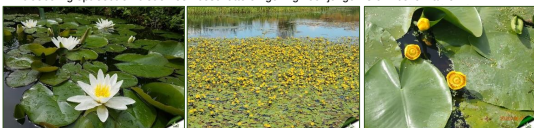
[illegible]

- 7 Op wat kleiner plantvakken wordt gekozen voor een vaste plantenborder die zich specifiek richt op insecten facilitatie.



- 8 Op locaties langs parkeervakken worden hagen toegepast. Hagen van inheemse soorten als veldesdoorn, liguster, haagbeuk, etc. zijn van groot belang voor huismussen en egels. Merels bouwen er graag een nest en ze vergroenen en verkoelen een woonwijk op een ruimte besparende manier.

- 9 In de bredere waterdelen worden drijfbladplanten als gele plomp, wilde witte waterlelie of watergentiaan in gebracht. Waterplanten leveren zuurstof aan het water, breken de windgolven waardoor er minder troebeling optreedt en bieden een beschutte omgeving voor jonge vis en libellen larven.



- 10 Verspreid in het gebied worden wat hoger opgroeiende stambomen geplaatst die structuur geven aan het gebied. In de kronen kunnen andere vogelsoorten nestelen dan in het lage struweel en de hagen. Ook vleermuizen profiteren deze bomen, die ze benutten om rond te jagen en als geleidende structuur voor de vliegroutes. Vanuit het gewenste ruimte besparende karakter wordt gekozen voor zuilvormige bomen. Hierbij zijn verschillende soorten mogelijk als zuil prunus, of zuil peer (bloei), zuil haagbeuk (met geschikte takstructuur voor nestbouw door vinkachtige vogels), etc.

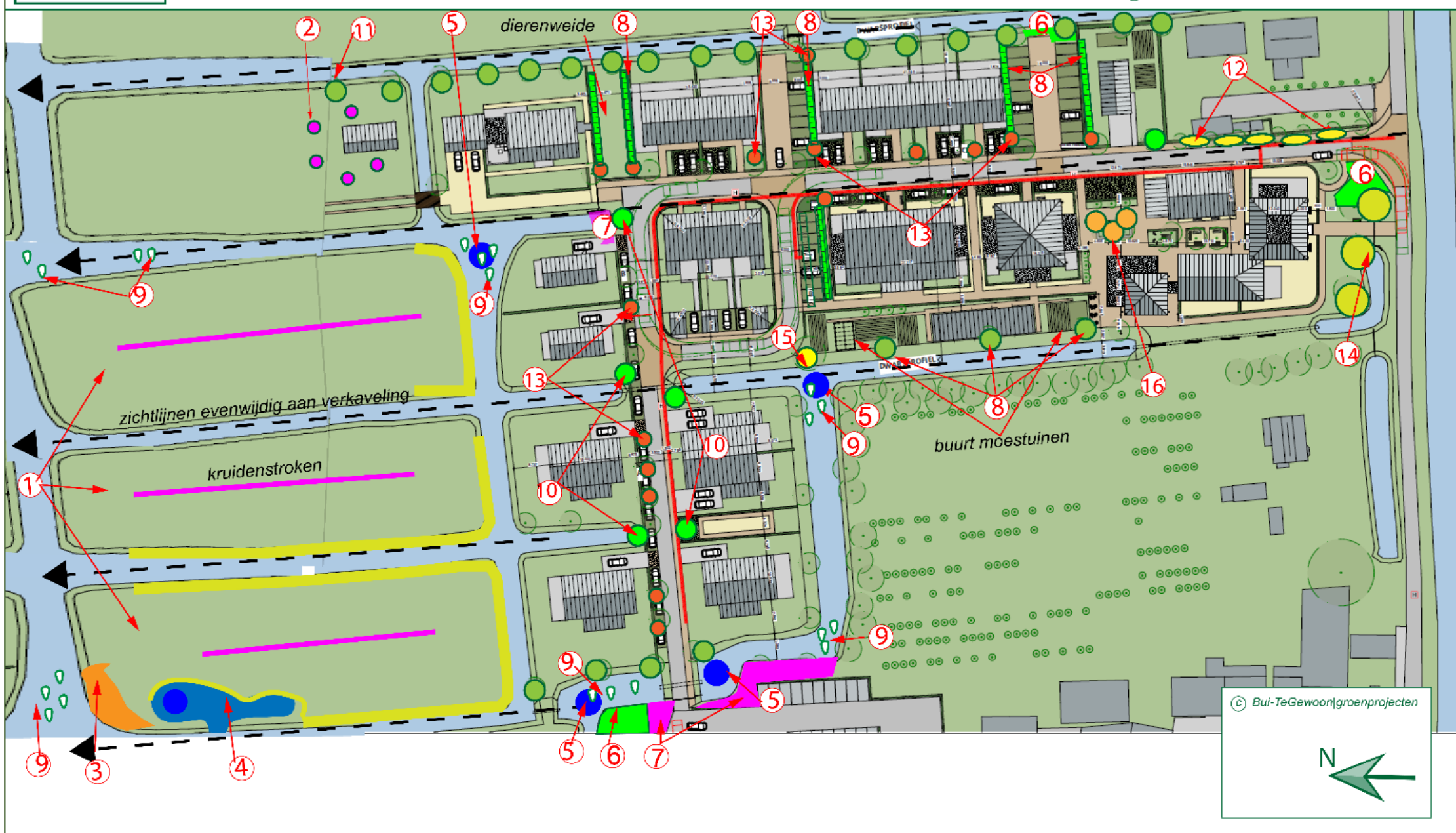
- 11 Langs de oostkant en een deel van de westzijde van het plangebied wordt een transparante afwerking toegepast met rijen knotwilgen. Knotwilgen zijn waardevolle nectarbronnen in het vroege voorjaar door jaarlijks in een onregelmatig ritme te knotten blijft de transparante afscherming steeds in stand en zijn er jaarlijks drie leeftijdstadia van het hout aanwezig waardoor er ook jaarlijks vroeg in het voorjaar nectar voor insecten beschikbaar blijft (zie onderstaande foto). Knotwilgen realiseren een gebiedskarakteristieke afwerking van de randen van de wijk.



Projectgebied Zeldenrust Benschop

landschap - ecologisch inpassingsplan

© 20240712 definitief-V7...BTG.RT



12 Langs de oostzijde van de ontsluitingsweg naar de weg 'Dorp' worden op verzoek van de bewoners leilinden geplaatst. Hiermee wordt de weg aansluiting op een passende wijze bij het historisch karakter van de buurtschap afgeschermd.

- 13 Op de kopeinden van de parkeerplaatsen haaks op de weidegang worden leifruitbomen ingeplant als verwijzing naar de voormalige boomgaard. Door te kiezen voor een leiappels wordt aansluiting gevonden bij de kleinschalige boomgaarden die in het gebied regelmatig aanwezig zijn. De zuil appel heeft daarnaast een rijke bloei in april wat bijdraagt aan de nectar beschikbaarheid.

14 Voor de historische woning Zeldenrust worden de oorspronkelijk aanwezige paardenkastanjes herplant. Om het geheel direct een robuuster aanzien te geven wordt aangeplant met een grote maat bomen. Het gazon onder de paardenkastanjes wordt hersteld en door geplant met sneeuwklokies.

- 15 Op een enkele plaats wordt een treurwilg aangeplant. De treurwilg is een passende boom en beschaduwde delen van de watergang waardoor minder snel temperatuurstress bij waterdieren ontstaat in warme delen.

16 Op een klein veldje aan de voorzijde van de wijk worden dakmoerbeibomen aangeplant. Hiermee wordt een karakteristieke locatie gevormd met enige beschutting. Door te kiezen voor witte moerbeid vallen er geen vruchten op het plein. Dakbomen worden graag als schuilplaats gebruikt door huismussen.

De zichtlijnen van de sloten blijven gehandhaafd zodat de slagenverkaveling herkenbaar binnen blijft. Deze zijn in de inrichtingsschets opgenomen als --- ➔

Voor de gehele woonwijk wordt een 'wijk nestkasten plan' opgesteld. Zowel een insectenhotel, vleermuiskasten, egelverblijf als vogelnestkasten worden gerealiseerd in een nadere te detailleren ontwerp.

verstoep



BOUWADVIES

ARCHITECTUUR

ONTWIKKELING

ECOLOGISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



VISUALISATIE (1)



verstoep

VISUALISATIE (2)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



VISUALISATIE (3)



verstoep

VISUALISATIE (4)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



VISUALISATIE (5)



verstoep

VISUALISATIE (6)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (7)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



VISUALISATIE (8)



VISUALISATIE (9)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (10)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (11)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (12)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (13)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (14)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING





verstoep

VISUALISATIE (16)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



VISUALISATIE (17)



verstoep

VISUALISATIE (18)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (19)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (20)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (21)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (22)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING





verstoep

VISUALISATIE (24)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (25)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (26)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



verstoep

VISUALISATIE (27)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



VISUALISATIE (28)

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING