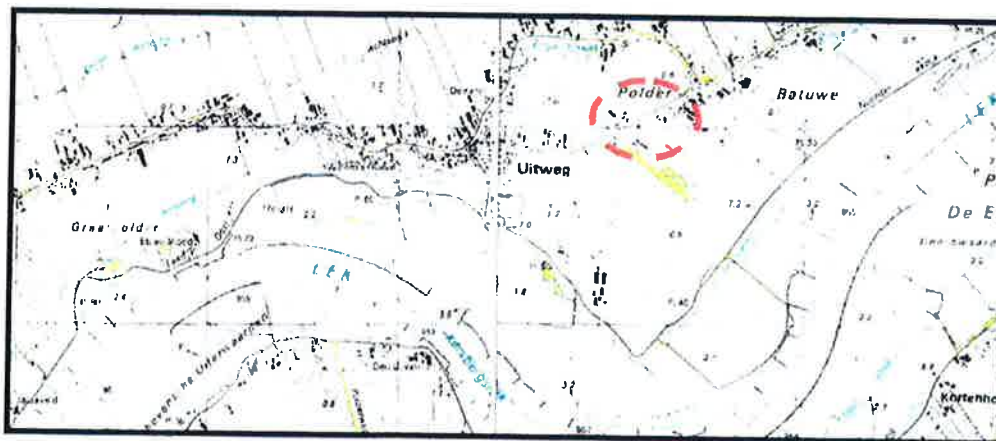


Erfttransformatie Batuwseweg 45-45A , Lopikerkapel Gemeente Lopik



Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies februari 2012





Image © 2012 Aerodata International Surveys

© 2012 Google

Google earth

Google earth

voet
meter



Erftransformatie Batuwseweg 45-45A, Uitweg Gemeente Lopik

3412 KX

Initiatiefnemer: Dhr. De Bruijn, Batuwseweg 44 Lopikerkapel
Gemeente ambtenaar: Dhr. J. Broeke

3412 K2

Colofon
Gemeente Lopik
Welstand en Monumenten Midden Nederland

Auteur
De ervenconsulent, Welstand en Monumenten Midden Nederland, 030-6569000
Ir. C.P.C.G. Haegens

Notitie van Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies februari 2012

De Opgave

Initiatief

De heer de Bruijn wil graag de gesplitste woonboerderij op dit perceel slopen om vervolgens twee nieuwe woningen te bouwen. Het huidige ontwerp met twee aaneengeschakelde woningen laat te wensen over. Het gebouwensemble ontwikkeld zich te veel in de breedte van het kavel waardoor een twee-onder-één-kapwoning ontstaat die niet passend is in het landschap en die niet voldoet aan de criteria uit de welstandsnota. De heer De Bruijn wil liever twee losse woningen bouwen. Wij denken dat een ontwerp met twee vrijstaande woningen inderdaad meer kansen biedt om dit erf te transformeren.



Luchtfoto bestaande situatie

Bestemmingsplan

Twee vrijstaande woningen kunnen alleen met een uitgebreidere procedure (omgevingsvergunning of bestemmingsplanprocedure) gerealiseerd worden. Daarvoor wordt een ruimtelijke onderbouwing gevraagd.

Doel

In het buitengebied neemt de betekenis van landbouw af. Hiervoor komen andere functies in de plaats. De kwaliteit van het landschap is de afgelopen decennia achteruitgegaan. De gemeente Lopik wil bij elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied inzetten op verbetering van de natuurlijke, de landschappelijke-, de cultuurhistorische- en welstandskwaliteiten van het erf als ensemble van bebouwing en van beplanting in het landschap.

Status

Al enige tijd wordt door de heer De Bruijn gezocht naar de mogelijkheden voor het realiseren van twee nieuwe woningen op dit erf. Tot nu toe heeft dat nog niet geleid tot een planvoorstel dat voldoet aan de wensen van de heer De Bruijn. Daarom wordt nu gezocht naar de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen op het erf te realiseren. De gemeente vraagt daarvoor naast een goede ruimtelijke onderbouwing meer aandacht voor de landschappelijke inpassing van het planvoorstel.

Beleidskaders

Structuurvisie

Momenteel bereidt de provincie Utrecht de nieuwe structuurvisie voor. Deze zal in de loop van 2012 het streekplan vervangen. Ook in de nieuwe structuurvisie wordt ingezet op het versterken van de bestaande structuren in het landschap. De kwaliteitsgids voor het Utrechts Landschap beschrijft de bestaande kwaliteiten en de wijze waarop deze kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Voor de Lekzone is het gebiedskatern Groene Hart het kwaliteitskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en de gronden hebben de bestemming "woondoeleinden". Het achterliggende perceel heeft de bestemming "agrarische doeleinden". Op het perceel rust een dubbele woonbestemming. Aanvullende voorwaarde vanuit het geldende bestemmingsplan is echter dat de woningen op dit perceel aaneengeschakeld gebouwd dienen te worden. Bij de herbouw dienen de woningen dus opnieuw aaneengeschakeld gebouwd te worden. Eerdere ontwerpen sluiten onvoldoende aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Daarom acht de gemeente Lopik de bouw van twee vrijstaande woningen bespreekbaar mits dit bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voor de bouw van twee vrijstaande woningen zal het geldende bestemmingsplan herzien moeten worden.

Gezocht wordt naar het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen op dit erf mits het planvoorstel het direct omliggende landschap versterkt.

- Het plan sluit aan bij de kenmerken van erven in het landschapstype. Hoofdgebouw met bijgebouwen daar achter.
- Het bouwperceel in relatie met het landschap is een ensemble.
- Versterken van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het erf is een voorwaarde voor een extra woning op dit erf.
- Na sloop van de boerderij worden twee vrijstaande woningen van maximaal 750 m³ gerealiseerd.

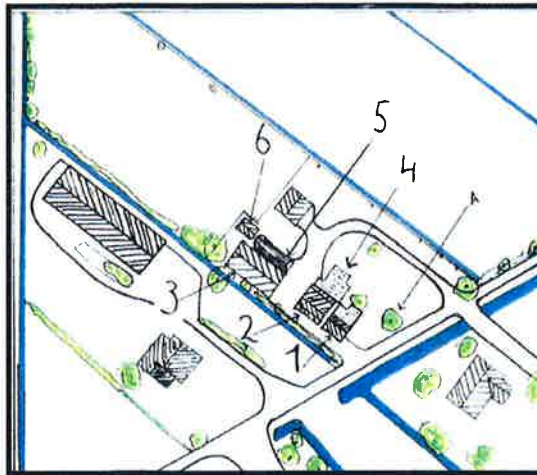
Bestaande kwaliteiten

Landschap

De locatie ligt direct aan de Batuweseweg tussen Uitweg en Lopikerkapel. Omdat de afstand tussen de Lek en de Lopikerweg hier vrij groot is, is de Batuweseweg als ontsluiting voor dit gebied ontstaan. Het perceel ligt aan de achterzijde op de grens van twee landschapsrichtingen. De grootvader van de heer De Bruin heeft het bestaande huis, een kleine eenvoudige boerderij in het begin van de 20^{ste} eeuw laten bouwen. Op de Historische kaart is de Batuweseweg al als zandpad aanwezig, er was toen echter nog geen bebouwing. Er waren o.a. meer bebossing en meer boomgaarden aanwezig.



Historische kaart 1893



Bestaande situatie

Erf

De huidige boerderij (1) is gebouwd rond 1930 door de grootouders van de heer De Bruin. Het bestaande huis is in het verleden gesplitst in twee woningen. Momenteel is maar één van de twee woningen bewoond, door het gezin van de dochter en de schoonzoon van de eigenaar. Het huis is zeer eenvoudig en heeft geen grote cultuurhistorische waarde. Direct achter het huis staat een voormalige stal met een mansardekap (2) uit dezelfde bouwtijd. De stal wordt tegenwoordig gebruikt als opslagruimte.

De woningen aan de Batuweseweg liggen in de richting van het landschap georiënteerd. De Batuweseweg snijdt daar diagonaal doorheen. Hierdoor zijn de voorgevelrooilijnen versprongen en liggen de zijgevels van de woningen direct in het zicht van de straat. Voor het huis op het perceel staat een karakteristieke beeldbepalende boom(A). Het erf heeft momenteel twee erftoegangen omdat er weinig ruimte is bij de toegang direct naast het huis. Achter het huis met de stal staan nog verschillende schuren en overkappingen van wisselende bouwtechnische en architectonische kwaliteit (3,4+6). De zwarte Romneyloids (5) is daarbij vanwege de afwijkende kapvorm het meest storende element. Achter de schuren bestaat de rest van het perceel momenteel uit weiland. Op de erfgrans met de burens is een sloot met knotwilgen aanwezig. Aan de andere zijde is het perceel open, gericht naar het landschap. De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het erf is niet erg hoog.



De zijgevel van het huis met de schuur vanaf de Batuwseweg



Voorgevel vanaf de Batuwseweg



Achterzijde van het erf vanaf het weiland

Nieuwe Kwaliteiten

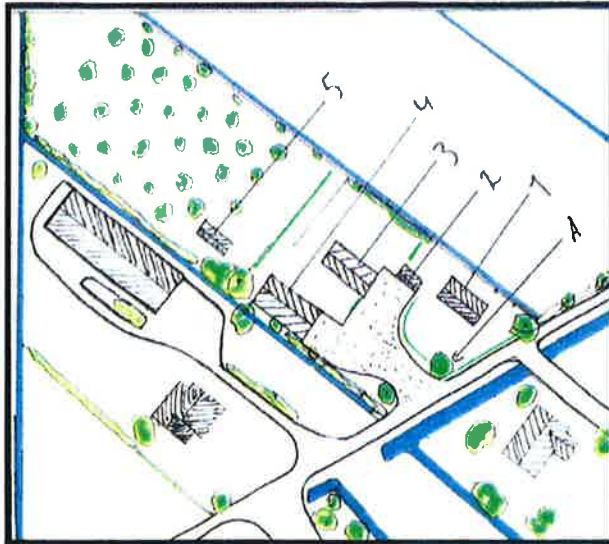
Landschap

Het huidige erf en perceel hebben geen grote landschappelijke waarde. Het meest logisch is om voor de gewenste ontwikkeling het gehele erf en het gehele perceel opnieuw in te richten. De enige begroeiing die waardevol is staat aan de randen van het perceel met uitzondering van één boom (A) in de voortuin. De bebouwing heeft geen grote landschappelijke of cultuurhistorische waarde. Wellicht dat één schuur (4, in de schetsplannen) behouden kan blijven deze staat op een logische plek en verstoort het landschap niet. De nieuwe woningen en bijgebouwen dienen als één ensemble op een nieuw erf vormgeven te worden. Daarbij is in de vormgeving sprake van één hoofdgebouw met daarachter ondergeschikte bijgebouwen. Daarbij is het hoofdgebouw architectonisch het meest representatief en zijn de bijgebouwen qua hoofdvorm en qua materiaal- en kleurgebruik eenvoudiger. Ook is het niet gewenst dat op bijgebouwen dakkapellen worden aangebracht.

Het weiland achter het erf kan ongewijzigd blijven, maar in de toekomst zijn daar ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld een boomgaard. Mocht er een agrarische functie achter op het perceel blijven dan is het mogelijk daarvoor een kleine schuur (5) te realiseren. Deze schuur dient dicht bij de gebouwen op het voorerf te staan en landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. De begroeiing aan de randen van het erf kan versterkt worden met streekeigen beplanting in de vorm van bijvoorbeeld knotwilgen. Het geheel wordt ontsloten door één centrale erftoegang. Hierdoor wordt de hiërarchie op het erf versterkt en ontstaat er niet te veel verharding. Liefst wordt een halfverharding toegepast. De erfingang kan in de breedte voldoende breed gemaakt worden om de draai naar de Batuwseweg te kunnen maken.

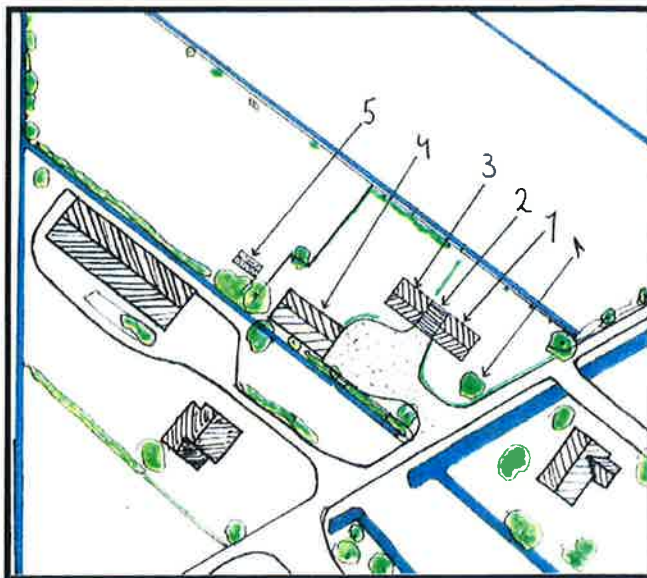
Bebouwing

Voor de opzet van het nieuwe werf zijn twee ontwerp varianten ontwikkeld. Variant 1 gaat uit van twee vrijstaande woningen (1+3) aan één erf met daartussen een wagenberging (2) voor het parkeren. De bestaande schuur (4) kan eventueel behouden worden als begrenzing van het erf. De woning (1) voor op het erf wordt het nieuwe hoofdgebouw. Deze woning zal als woonhuis het meest representatief uitgewerkt worden. De woning (3) achter op het erf krijgt een meer ondergeschikte vormgeving, bijvoorbeeld als een schuur. Hierdoor kan de agrarische karakteristiek van het erf in het buitengebied versterkt worden. Voor het parkeren wordt een gezamenlijke wagenberging voorgesteld. Zodat er geen wildgroei aan losse bijgebouwen op het erf ontstaat.

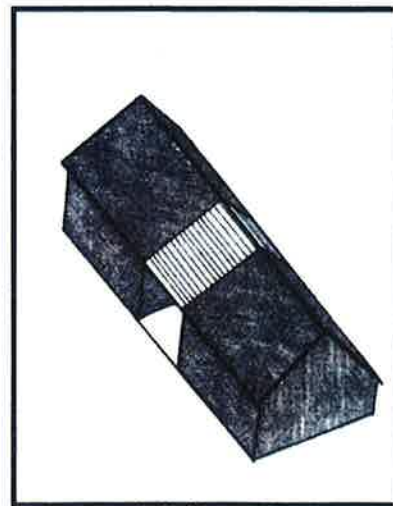


Schetsontwerp variant 1

In variant 2 wordt voorgesteld om de twee woningen als één hoofdvolume vorm te geven met tussen de woningen de carport en bergingen (1+2+3). De constructie van het dak kan dan doorlopen terwijl tussen de woningen het dak open of transparant kan blijven. Hierdoor ontstaat een meer compact erf en kan het hoofdgebouw een grotere meer robuuste massa krijgen. Daarmee voldoet variant 2 ook aan de bepaling van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" dat er sprake dient te zijn van twee aaneengeschakelde woningen. Een uitgebreide planologische procedure hoeft dan niet noodzakelijk te zijn.



Schetsontwerp variant 2



Twee geschakelde woningen

Bepanting en tuinen

Het nieuwe erf kan versterkt worden door een zorgvuldig beplantingsplan. De voortuin kan als siertuin worden ingericht voorzien van lage hagen. Ook kunnen lage hagen de grens tussen de erfverharding en de grens tussen de twee privé tuinen versterken. Hoge hagen of schuttingen zijn niet gewenst hierdoor wordt het erf juist te veel opgeknipt. Afspraken over de gezamenlijke herinrichting kunnen het beste privaatrechtelijk vastgelegd worden bijvoorbeeld in een vereniging van eigenaren. Om het agrarisch erf nog meer te benadrukken kan gedacht worden aan het inrichten van een moestuin.

Richtlijnen

Landschap

- Landschapstype versterken, door het perceel als eenheid te behouden;
- De randen van het perceel met streekeigen begroeiing versterken;
- Achter op het perceel de weide behouden of het perceel inrichten als boomgaard;

Erf

- Nieuwbouw; ensemble vormt een geheel; hoofdgebouw met bijgebouwen;
- Maximaal één erfingang maken;
- Zorg voor halfverharding op het woongedeelte van het erf;
- Maak gebruik van lage streekeigen hagen of struiken voor de afscheidingen van de privétuinen;

Bebouwing

- Hoofdgebouw met bijgebouwen; De tweede woning wordt hierbij in hiërarchie ondergeschikt aan de hoofdwooning als bijgebouw vormgegeven.
- Nieuwbouw, nokrichting plaatsen in de richting van het landschap.
- Eenvoudige basisvorm, lage goten en een sobere indeling;
- Geen dakkapellen op 'bijgebouwen'.
- Zowel een traditionele als een meer eigentijdse architectuur is mogelijk.

Overigens blijven de criteria uit de welstandsnota uit de gemeentelijke welstandsnota van toepassing.