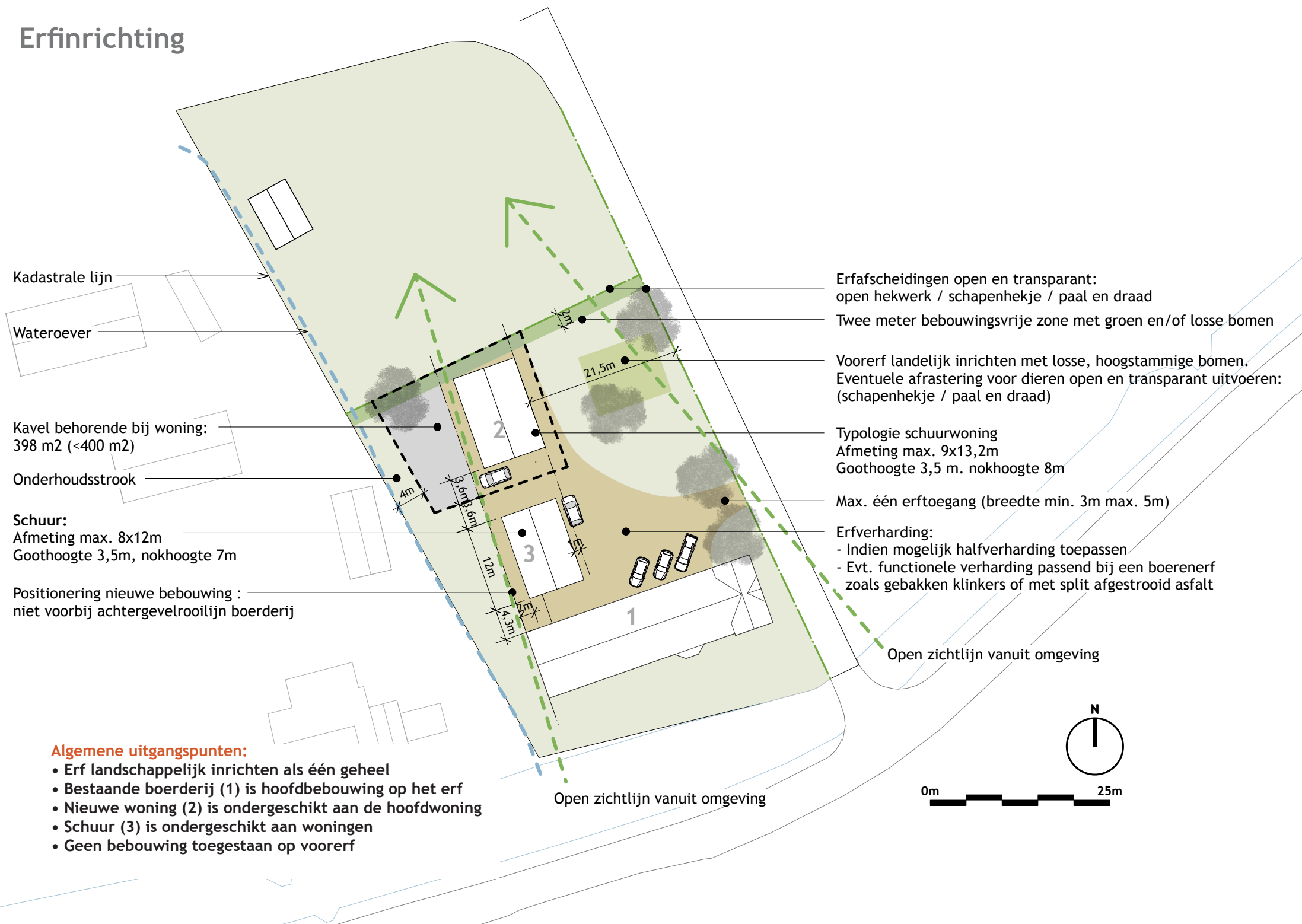




Laan van Koot 1-3
Randvoorwaarden voor inpassing
nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument

25 augustus 2022,
Gemeente Lansingerland

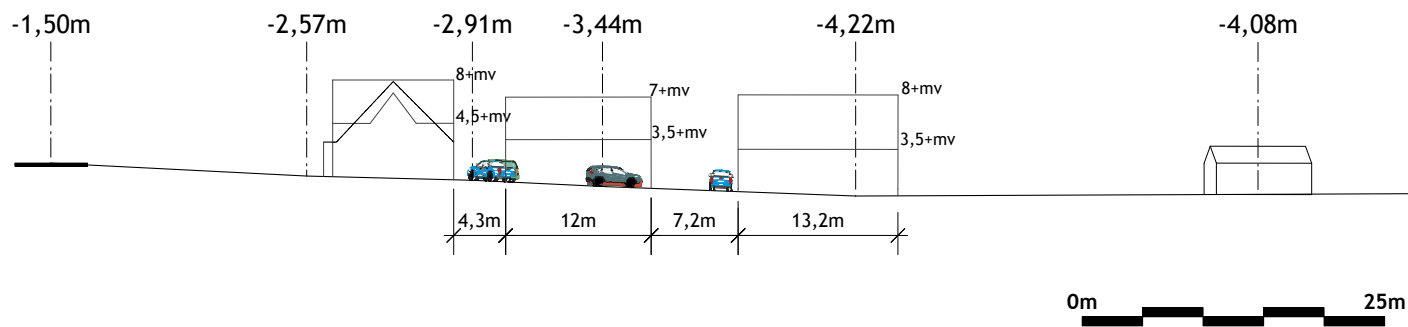
Erfinrichting



Algemene uitgangspunten:

- Erf landschappelijk inrichten als één geheel
- Bestaande boerderij (1) is hoofdbebouwing op het erf
- Nieuwe woning (2) is ondergeschikt aan de hoofdwoning
- Schuur (3) is ondergeschikt aan woningen
- Geen bebouwing toegestaan op voorerf

Dwarsprofiel



Algemene uitgangspunten:

- De hogere ligging van de weg ten opzichte van het achtergebied is karakteristiek voor de oorspronkelijke linten
- De nokhoogte van de nieuwe bebouwing dient onder de nokhoogte van de bestaande boerderij te blijven
- Ophogen van het terrein is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. Indien noodzakelijk voor het realiseren van de nieuwe bebouwing;
 2. De mate van ophoging dient passend te zijn bij een verdere afloop van het terrein;
 3. De nokhoogte van de nieuwe bebouwing blijft tenminste 60 cm onder de nokhoogte van de bestaande boerderij.

Beeldkwaliteit erf

Bebouwing op het erf

Op een bestaand erf, waar een gemeentelijk monument staat, worden twee bijgebouwen toegevoegd, te weten een woning en een schuur. Deze nieuwe bebouwing dient een ensemble te vormen met de bestaande boerderij. Voorwaarde is dat de bestaande boerderij de hoofdbebouwing vormt op het erf, de nieuwe bebouwing is hier ondergeschikt aan. De nieuw te bouwen woning dient hier een prominente plek in te nemen ten opzichte van het bijgebouw (de schuur). Zodoende ontstaat er een hiërarchie die inhoudt dat de nieuwe woning ondergeschikt is aan de bestaande boerderij (het monument) en de schuur ondergeschikt is aan beide woningen. De rooilijn van de nieuw te bouwen woning komt dan ook voor de rooilijn van de schuur te liggen zodat er een gemeenschappelijk voorerf ontstaat. Hier is geen bebouwing toegestaan. Aangezien de bestaande boerderij een front heeft aan zowel de Rodenrijseweg als aan de Laan van Koot blijft het gebied ten zuiden van de boerderij (tussen de vaart en de boerderij) als voorerf behouden en is ook hier geen bebouwing toegestaan. In het gebied met de open zichtlijnen zijn vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan.

Inrichting

Het erf heeft een groene en landschappelijke uitstraling. Eventuele erfafscheidingen zijn open en transparant uitgevoerd, het erf toont zich als één geheel. De hogere ligging van de weg ten opzichte van het achtergebied is karakteristiek voor de oorspronkelijke linten, ophogen van het terrein ten behoeve van het realiseren van de nieuwe bebouwing is toegestaan mits de nokhoogte van de nieuwe woning tenminste 60 cm onder de nokhoogte van de bestaande boerderij blijft (zie dwarsprofiel). De bestaande boerderij en de nieuwe woning delen de inrit. Materialisering van de inrit is passend bij het erf, zoals gebakken klinkers in een terughoudende kleur of met split afgestrooid asfalt. Parkeren geschiedt op het voorerf, parkeerplaatsen worden niet gemarkeerd. De gemeenschappelijk erfafscheiding rondom het erf is transparant en open.

Voor de beeldkwaliteit van het erf aan de voorzijde is het wenselijk aan te sluiten op het erfprincipe. Gezien de vormtaal van de architectuur en de ordening van het ensemble ligt het hier voor de hand te kiezen voor een hoogstam fruitbomen (orthogonaal geordend) met daaronder ruimte voor gras, kippen en geiten. Daarmee komt opgaand groen met bloesem op de voorgrond zoals dat bij traditionele boerderijen past. De bijgebouwen komen daarmee meer op de achtergrond, terwijl de zichtlijn onder de bomen door loopt.

Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing

Welstandscriteria relatie met de omgeving

- de bijgebouwen staan op het erf van de boerderij en zijn daaraan ondergeschikt

De nieuwe bebouwing is eenvoudig van vorm en staat dieper op het erf dan de boerderij en blijft in hoogte onder de nok- en goothoogte van de bestaande boerderij.

De nieuwe bebouwing dient door de architectonische uitwerking passend te zijn binnen een boerderij-ensemble.

Hoofdvorm

- de schuurwoning heeft een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter
- de schuurwoning is een type dat passend is binnen een erf, bestaande uit één laag met een kap
- de dakhelling is afgestemd op de dakhelling van de bestaande boerderij (maximaal 45 graden)
- de schuurwoning heeft een eenduidige volume, met één kaprichting en geen op- of aanbouwen
- de gevelindeling is eenvoudig en harmonisch en heeft een horizontale opbouw.

Uitgangspunten voor welstand

Op het erf van de monumentale boerderij aan de Laan van Koot is ruimte voor twee bijgebouwen. Deze komen naast de bestaande boerderij op het erf. Samen met het historische deel moeten deze een ensemble vormen. De nieuwbouw moet daarom ondergeschikt zijn aan de historische boerderij en het landelijk karakter ondersteunen. Typologisch moeten de bouwwerken daarom aansluiten op de boerenerfbebouwing zoals kenmerkend voor de streek. Het is niet de bedoeling te vervallen in historiserende architectuur, maar om een met eigentijdse toevoeging het landelijk karakter te ondersteunen. Dit vraagt om traditionele bouwmassa's in een eigentijdse architectuur zonder opsmuk, die ambachtelijk zijn gebouwd met gebruik van traditionele materialen.

Welstandsniveau

De boerderij en de erfbebouwing moeten een ensemble op een erf vormen, dat de historische betekenis van deze landelijke locatie en de bijzondere waarde van het monument ondersteunt. Het realiseren van twee gebouwen vraagt om een zorgvuldige inpassing en terughoudende architectuur. Om deze reden zal ook voor de nieuwbouw een bijzonder welstandstoezicht gelden.

Criteria

Voor de bijgebouwen op het erf van de historische boerderij gelden in aanvulling op de welstandsnota de volgende welstandscriteria, die worden toegepast in samenhang met de beschreven uitgangspunten:

Welstandscriteria bouwwerk op zichzelf

- de bijgebouwen passen op het erf en zijn ondergeschikt aan de historische boerderij
- de gebouwen hebben een eenvoudige, heldere massa van één laag met zadeldak
- uitvoeren met een rechthoekige plattegrond, die voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte geen insnedes heeft of ondergeschikte bouwdelen waaronder aanbouwen
- de architectuur is landelijk, terughoudend en onnadrukkelijk verzorgd
- de gevels zijn goed van verhoudingen
- de opbouw van de gevels is consequent en evenwichtig
- gevelopeningen in voor en zijgevels vormgeven als bij boerenschuren
- geen dakkapellen aan de voorzijde

Welstandscriteria detaillering, materiaal en kleurgebruik

- ambachtelijke en eenvoudige architectuur
- sober uitvoeren zonder ornamenten, maar met oog voor detail
- uitvoeren in gedekte klassieke kleuren en traditionele materialen afgestemd op en ondergeschikt aan de boerderij
- per gebouw één hoofdmateriaal en één vormgeving voor de gevels
- gevels in houten delen of metselwerk in een terughoudende kleur
- daken dekken met matte keramische pannen, bij eigentijdse architectuur eventueel een zinken roevendak of vergelijkbaar
- ononderbroken daklijn uitvoeren met mastgoot of bescheiden lijstgoot, bij een eigentijdse uitvoering is een verholen goot eveneens mogelijk

Referenties nieuwe bebouwing

Schuurwoning



Referenties nieuwe bebouwing

Schuurwoning



Schuur

