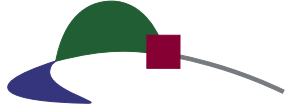




Herbestemming Jonkerstraat 30

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitplan

Definitief



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Fam. Romviel
Jonkerstraat 30
6551 DK WEURT

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB CULEMBORG
Tel.: 0345 727 000
Fax: 0345 727 010
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 6761
Datum: juli 2014
Projectleider: Gerrit Kersten
Opgesteld: Marjolein Prins
Gecontroleerd: Gerrit Kersten

Herbestemming Jonkerstraat 30

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitplan

Definitief



INHOUD

AANLEIDING	7
Rijksmonument verliest functie	7
Gemeente Beuningen positief over herbestemming	7
Inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan gewenst	7
ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	9
Geomorfologie en terreinhoogte	9
Historische ontwikkeling	9
Monumentbeschrijving	11
HUIDIGE SITUATIE	13
NIEUWE ERFINRICHTING	17
BEELDKWALITEITPLAN	19
Architectuur, bouwmassa en dakvorm	19
Kleur en materiaalpakket	19
Groenplan	19



Metaalweg

Jonk



Rijksmonument verliest functie

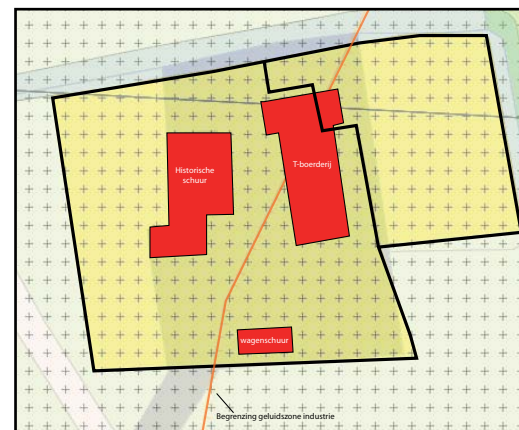
Aan de Jonkerstraat 30, op kadastraal perceel Beuningen G 64, staat de rijksmonumentale hoeve Klein Lindenhout. De hoeve bestaat uit een T-boerderij met vrijstaande schuur. De oorspronkelijke agrarische functie van de bebouwing dreigt te verdwijnen, waardoor een onzeker toekomstperspectief voor het complex ontstaat. Een duurzame nieuwe functie van de bebouwing is essentieel als economische drager van de cultuurhistorische waarden in de toekomst.

Gemeente Beuningen positief over herbestemming

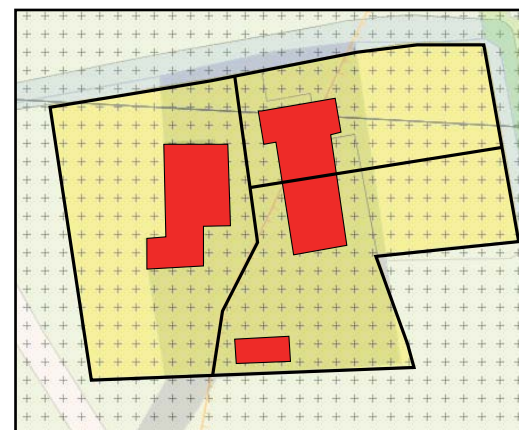
Ten einde instandhouding van het complex te verzekeren, is gemeente Beuningen bereid om aan de historische schuur een woonbestemming toe te kennen. De twee woningen in de T-boerderij worden bovendien gelijkmatig verdeeld over het gebouw. In de toekomst zijn op het erf in dat geval drie wooneenheden aanwezig.

Inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan gewenst

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om bij elke woning een bijgebouw te realiseren met een omvang van 120 m². Uit een erfinrichtingsplan moet blijken hoe de toekomstige indeling en inrichting van het erf zal zijn. Uit een beeldkwaliteitplan zal bovendien moeten blijken welke verschijning in de toekomst voor de bebouwing met nieuwe bijgebouwen wordt nagestreefd. Op die wijze dient te worden geborgd dat de nieuwe functie en inrichting aansluiten op de cultuurhistorische karakteristiek.



schematische weergave verbeelding vigerend bestemmingsplan: voorhuis T-boerderij is gesplitst.



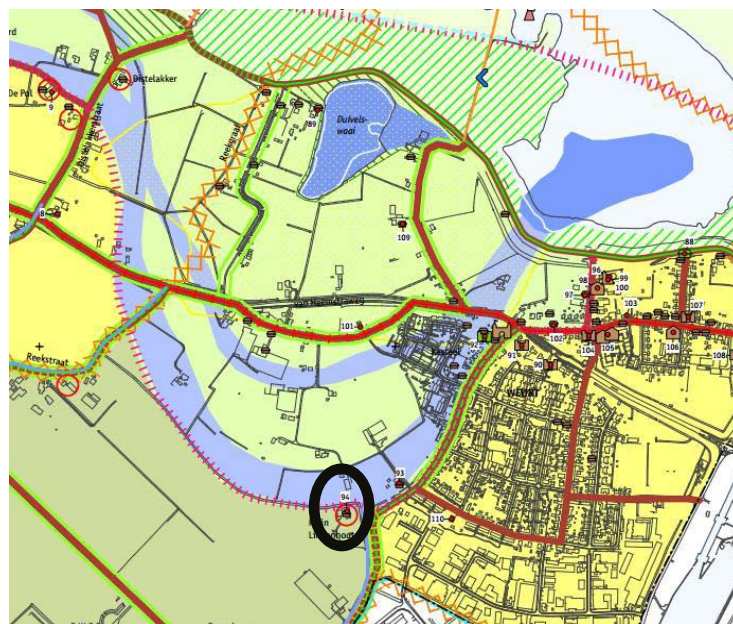
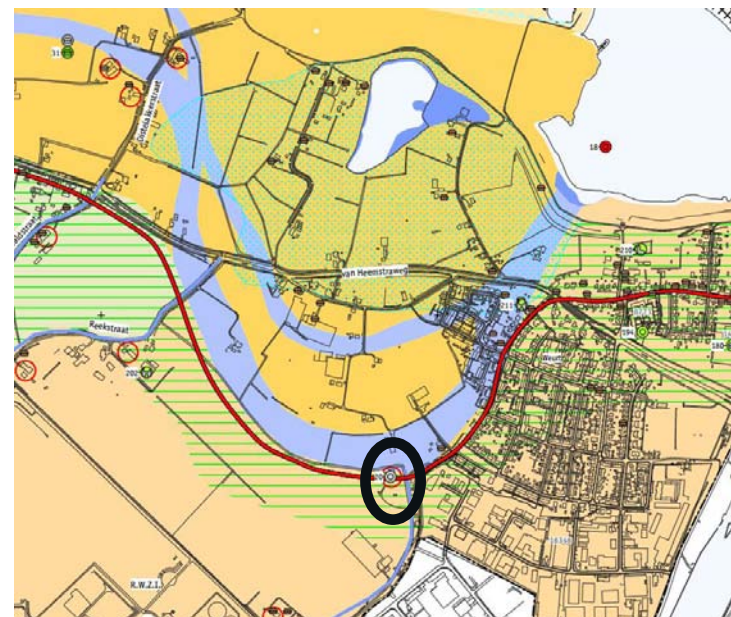
Schematische weergave gewenste verbeelding bestemmingsplan: monumentale bebouwing evenredig verdeeld over drie bouwblokken

Met de klok mee:

Geomorfologie: erf ligt op de hoge grond aan de rand van een oude watergeul van de Waal. Waarschijnlijk volgde het Romeinse wegtracé dit patroon van hoge gronden.

Hoogtekaart: de restgeul is duidelijk herkenbaar als laagte in het landschap.

Cultuurhistorie: Klein Lindenhout ligt op een verhoogde pol. De rand van de restgeul is door de mens verder opgehoogd om dienst te doen als achterwende.





Gemeente Beuningen heeft de ontstaangeschiedenis van haar grondgebied vastgelegd in een aantal gedetailleerde kaarten.

Geomorfologie en terreinhoogte

Voor de aanleg van dijken in de middeleeuwen, hadden de rivieren in het rivierengebied vrij spel en meanderenden door het landschap. Daarbij werden dikwijls geulen in het landschap gevormd, die bij een latere verandering van de rivierbedding weer droog vielen. Door invloed van de rivier zijn hoogteverschillen ontstaan.

Op de hoogtekaart is te zien dat in de directe omgeving van de projectlocatie aanzienlijke hoogteverschillen voorkomen. De hoogte van de hoge gronden rondom het erf is ongeveer 8,80 m. + NAP. Het erf ligt nog 60 centimeter hoger op een pol met een hoogte van ongeveer 9,40 m + NAP. Direct ten noorden van het erf ligt een laagte op 7,80 m + NAP. In het vlakke Nederland hebben hoogteverschillen in het landschap de basis gevormd voor het ontstaan van bewoningspatronen.

Op de paleo-geografische kaart is te zien dat Klein Lindenhout is gesitueerd op de hoogegelegen grond aan de rand van een meandergordel van de Waal, die is ontstaan tussen 0 en 500 na chr. Doorgaande historische wegen waren gesitueerd op goed begaanbare hoge gronden en volgden het patroon op de hoogtekaart. Op de kaart is te zien dat de Romeinse weg van Nijmegen naar het westen zeer waarschijnlijk over de over de hooggelegen grond langs de restgeul lag en dus direct grenzend aan het erf.

Historische ontwikkeling

De geomorfologische ondergrond is eeuwenlang bepalend geweest voor het vestigingspatroon van mensen. Historische objecten in de gemeente Beuningen zijn vrijwel allemaal gesitueerd op de hogere gronden en ook de oude dorpskernen zijn hier ontstaan.

Om bij overstromingen beter beschermd te zijn tegen water zijn in de hele gemeente Beuningen boerderijen op verhoogde huisplaatsen gesitueerd. Ook het erf Klein Lindenhout is op een verhoogde pol gesitueerd. Verspreid in de gemeente zijn landinwaarts ter bescherming tegen eventueel hoogwater en dijkdoorbraken nog kleine waterkeringen aangelegd. Direct grenzend aan het erf ligt een historische achterwende, die het land moest beschermen tegen het opdringende water uit de geul. .

Uit een vergelijking van historisch kaartmateriaal blijkt dat het erf een lange geschiedenis kent. De T-boerderij dateert volgens de muurankers uit 1838, maar op topografische kaarten uit 1811 is al een boerderij met schuren op deze plek aanwezig. Wellicht heeft in 1838 een verbouwing plaatsgevonden of is de T-boerderij gebouwd. Oorspronkelijk stonden er twee schuren naast de boerderij. Op basis van de topografische kaarten is het aannemelijk dat deze ouder zijn dan de boerderij.

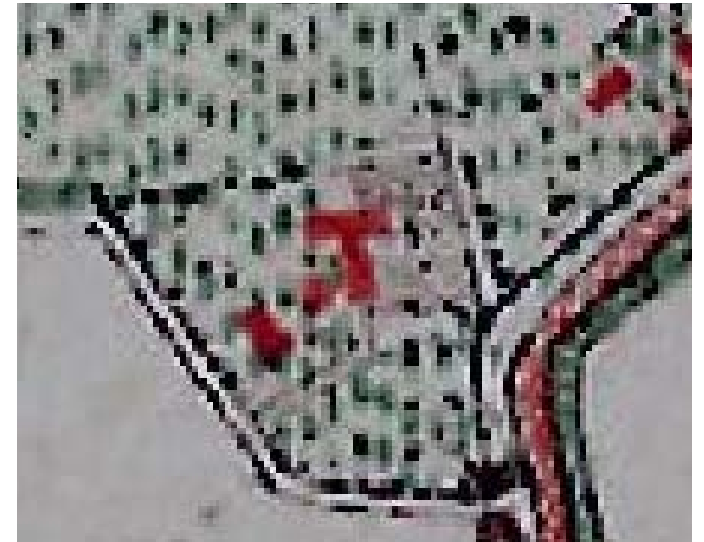
Hoewel de Hoeve Klein Lindenhout van oorsprong vrij in het landschap lag en met de voorzijde grenste aan een doorgaande historische weg, ligt de boerderij door recente ontwikkelingen verscholen achter de bebouwing aan de



Topografische kaart 1811: bebouwingscluster met waterput



Topografische kaart 1830



Topografische kaart 1860



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1940



Luchtfoto 1944: Erf temidden van hoogstamfruit

Jonkerstraat. Het erf wordt via een oprijlaan aan de achterzijde ontsloten door de Jonkerstraat en is vanuit de directe omgeving beperkt zichtbaar.

Monumentbeschrijving

De boerderij is in 1971 aangewezen als rijksmonument. In het register van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is opgenomen dat: *Hoeve "Klein Lindenhout" bestaat uit een boerderij, waarvan het woonhuis en bedrijfsgedeelte in een T-vorm zijn gebouwd. Het woonhuis, gedateerd op een muuranker 1838 heeft rieten schilddak en vensters met zesruitsschuiframes. De fraaie schuur wordt gedekt door een rieten wolfdak. Naast de boerderij een stenen stal met hoog schilddak, gedekt met pannen en riet. Het complex is oorspronkelijke in gebruik geweest als boerderij, waar wellicht een molen bij heeft gestaan.*





De T-boerderij verkeert in goede staat. Het voorhuis van de T-boerderij wordt momenteel bewoond. Het achterhuis heeft een agrarische functie voor kleinschalige agrarische activiteiten.

Naast de boerderij staat een stenen schuur met hoog schilddak, gedekt met pannen en riet. De schuur, die een belangrijk onderdeel vormt van het rijksmonumentale complex verkeert in zeer slechte staat en wordt niet gebruikt. Behoud is wenselijk om het historische ensemble te behouden. Aan de schuur zijn in de vorige eeuw enkele uitbouwsel geprojecteerd, waardoor de oorspronkelijke karakteristieke hoofdvorm is aangetast.

Op de volgende pagina's zijn foto's van de huidige situatie opgenomen.

Links: Huidige situatie





Links: zicht op 'voorzijde' bebouwing vanuit het noorden. Rechts: zicht op achterzijde bebouwing rondom centraal erf.

*Te herbestemmen schuur.
Links: westgevel. Midden:
westgevel met aanbouwsels.
Rechts voorzijde*



Voorgevel en achtergevel van T-boerderij

Linkerpagina: vogelvlucht erf vanuit zuiden





NIEUWE ERFINRICHTING

Op basis van de ruimtelijke karakteristiek, de landschappelijke historie van de projectlocatie, en de rijksmonumentale waarden is door de initiatiefnemers een ontwikkelingsrichting voor de projectlocatie geschetst.

De T-boerderij en de schuur blijven de centrale onderdelen van de hoeve vormen. De hoofdvorm van de schuur wordt hersteld door sloop van aanbouwsels. In de monumentale bebouwing worden drie woningen gerealiseerd, met behoud van monumentale waarden. Uit het op te stellen bouwplan zal blijken hoe de bebouwing, met behoud van cultuurhistorische waarden, in de toekomst wordt verbouwd. Dit bouwplan wordt besproken met gemeente en RCE.

Elke woning beschikt in de toekomst over een eigen bijgebouw met een maximale oppervlakte van 120 m². Nieuwe bijgebouwen worden vrijstaand van het historische ensemble gesitueerd, in een organische setting. Tesaamen vormt alle bebouwing een samenhangend erfensemble rondom een centrale binnenplaats. De situering mag geen planmatig karakter hebben en mag de eenheid van de erf in de toekomst niet verstoren. Maatvoering van bijgebouwen is daarvoor nadrukkelijk ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. De bebouwing wordt wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de hoofdbebouwing ontworpen.

Het erf kent momenteel een sterke gebiedseigen beplanting. deze beplanting blijft in de toekomst (waar mogelijk) behouden en kan met beperkte ingrepen eenvoudig worden versterkt. Om de zichtbaarheid van het erf aan de noordzijde

te verbeteren worden (italiaanse) populieren aan deze zijde verwijderd. Ten westen van de schuur worden enkele hoogstambomen aangeplant om het erf te verankeren in de omgeving.

De huidige inrit van het erf blijft behouden. Alle bebouwing wordt in de toekomst via de bestaande oprit ontsloten. Er wordt geen oprit toegevoegd. Er is voldoende ruimte om in de toekomst bij elke woning twee auto's op eigen terrein te parkeren. Parkeren vindt zoveel mogelijk inpandig plaats.



Boven: Karakteristieke erfbeplanting van inheems plantmateriaal

Links: referentiebeelden van nieuwe bijgebouwen met ingetogen karakter en ondergeschikte maatvoering

Onder: huidige halfverharding op het erf blijft behouden. Aanbouwsels worden van de schuur gesloopt.





BEELDKWALITEITPLAN

In dit hoofdstuk is puntsgewijs opgenomen hoe voor de ontwikkeling een hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- De hoofdvorm van zowel de T-boerderij als de schuur mag bij een verbouwing niet worden gewijzigd door dakkapellen, serres, erkers, ed.
- Bestaande monumentale waarden blijven behouden en blijven nadrukkelijk onderdeel van het toekomstig ensemble.
- De karakteristieke exterieure verschijningsvorm van de T-boerderij mag bij een herbestemming niet wezenlijk worden gewijzigd.
- De schuur wordt naar historisch voorbeeld deskundig gerestaureerd met behoud van de verschijningsvorm en monumentale waarden.
- Bijgebouwen hebben een omvang van maximaal 120 m².
- Nok- en goothoogte van bijgebouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt
- Massa, kapvorm en materiaalgebruik van bijgebouwen verschillen om planmatig karakter te voorkomen.
- Het westelijk en zuidelijk bijgebouw hebben bij voorkeur een lessenaarsdak.
- Het oostelijk bijgebouw heeft bij voorkeur een zadeldak. Dit gebouw is niet bereikbaar per auto.
- Bij bouwactiviteiten dient rekening gehouden te worden met de hoge archeologische verwachtingswaarde van de ondergrond. Indien noodzakelijk wordt voor aanvang van bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Kleur en materiaalpakket

- Het exterieur van T-boerderij en schuur wordt niet gewijzigd. Bij restauratie

worden dezelfde materialen toegepast.

- Het dak van de schuur bestaat uit riet met pannen.
- Veelheid aan materiaalgebruik moet worden vermeden.
- Gebruik van duurzaam en hoogwaardig materialen staat voorop.
- Materiaalgebruik en vormgeving zijn ingetogen en traditioneel.
- De huidige halfverharding op het erf blijft in de toekomst gehandhaafd.
- De gevels van bijgebouwen bestaan uit baksteen en of zwarte rabatdelen.
- Daken van bijgebouwen bestaan uit oud hollands dakpannen
- Het kleurpalet is ingetogen. Felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Om de uniformiteit en eenheid van het erf in de toekomst te kunnen waarborgen is het aan te bevelen een VVE (vereniging van eigenaren) op te richten.

Groenplan

- Huidige erfbeplanting blijft gehandhaafd.
- Om het zicht op de 'voorzijde' van het erf te verbeteren worden de italiaanse populieren aan de noordzijde gekapt.
- Ten westen van de schuur worden enkele hoogstambomen aangeplant om de historische karaktersitiek te versterken en de bebouwing in de groene context te verankeren.
- Op het centrale erf worden geen afscheidingen toegepast.
- Overige erfafscheidingen worden gevormd door passende erfbeplanting, bijvoorbeeld een inheemse heg van beuk of meidoorn. Bij voorkeur niet hoger dan 1 meter.
- Parkeren vindt zoveel mogelijk inpandig plaats.

Colofon

Dit product is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	Jonkerstraat 30, erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitplan
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	140709_6761_klein lindenhout.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Gerrit Kersten
Ontwerper:	Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2014, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl