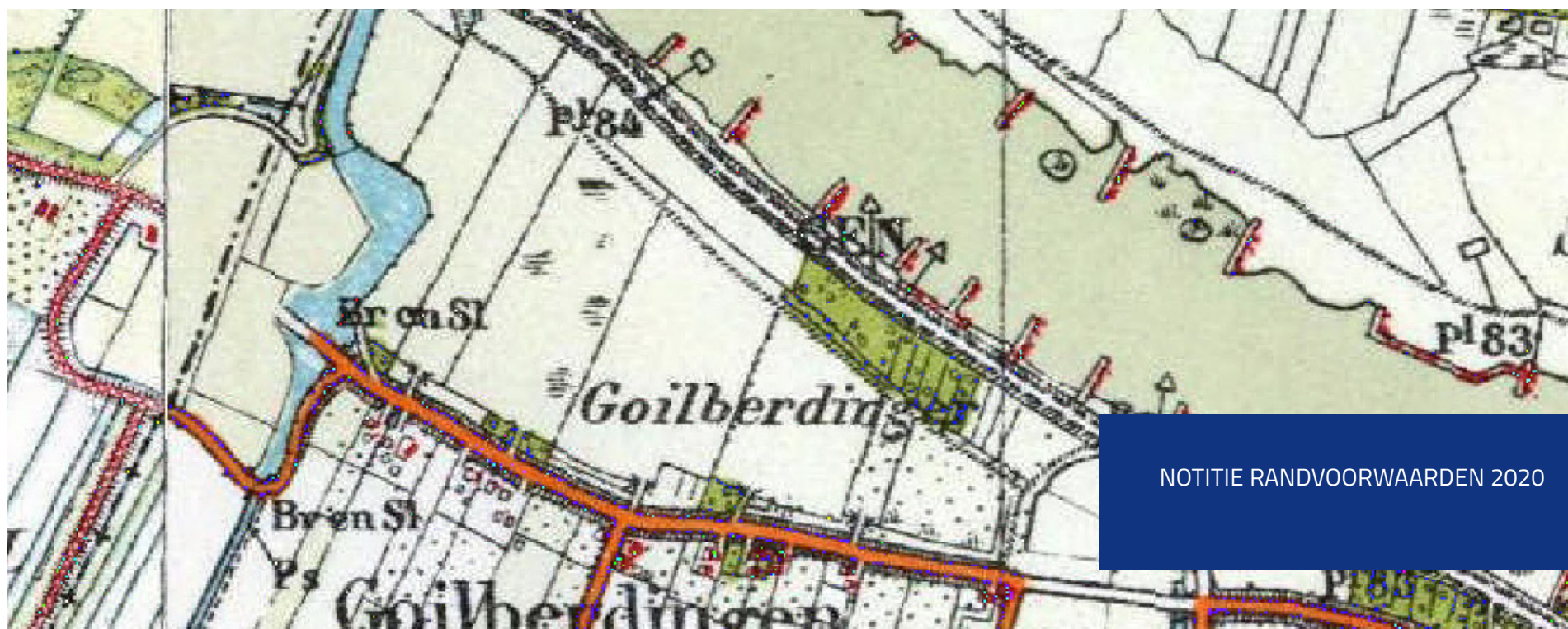


RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING GOILBERDINGERDIJK 32 CULEMBORG GEMEENTE CULEMBORG



RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING GOILBERDINGERDIJK 32 CULEMBORG GEMEENTE CULEMBORG

COLOFON

Opdrachtgever

Contactpersoon gemeente

Datum advies 9 maart 2020

Gelders Genootschap

Ervenconsulent

NOTITIE RANDVOORWAARDEN 2020

INLEIDING

Aan de Goilberdingerdijk 32 staat een voormalig autobedrijf met diverse schuren, verharding en een woning aan de dijk. De eigenaren zijn voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Culemborg. Ze willen alle schuren en verharding saneren en hier een woning en bijgebouw voor terug te bouwen.

De gemeente Culemborg wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Advies

De locatie ligt aan de Goilberdingerdijk en in het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de gemeente gaat hier voor een goede ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Dit advies geeft aan onder welke randvoorwaarden de locatie in het kader van functieverandering kan worden ontwikkeld. Het gaat dan om ruimtelijke randvoorwaarden vanuit landschap, cultuurhistorie en beeldkwaliteit.



Luchtfoto locatie

Beleidskader hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Regio Rivierenland 2017

Het beleidskader geeft aan wat de mogelijkheden en voorwaarden zijn voor hergebruik van agrarische bedrijfsbebouwing. Belangrijk uitgangspunt is de bijdrage aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en het recht doen aan de cultuurhistorie.

Lokale aanvulling op het regionale beleidskader voor het buitengebied van Culemborg. De gemeentelijke aanvulling op het beleidskader scherpt het regionale beleid aan op een aantal punten. Medewerking van de gemeente is afhankelijk van de mate waarin functieverandering voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn genoemd in het beleidskader en de aanvulling waarbij de lokale aanvulling leidend is.

Belangrijke punten:

- Nieuw te bouwen woongebouw of woning wordt zo vormgegeven dat het past in de omgeving. Wat passend is hangt af van de plek. Belangrijk voor de locatie is het behoud van het agrarische karakter en de richtlijnen voor de Verboden kringen van het fort.
- De kwaliteitsverbetering en situatie van de plek is leidend voor wat er terug gebouwd kan worden. De gemeente kan de inhoudsmaat van bebouwing laten afhangen van de context.
- De initiatiefnemer moet een inrichtingsplan opstellen voor het nieuwe erf. Hiermee moet worden aangetoond dat de functieverandering een verbetering is van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het landschapsontwikkelingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart biedt hiervoor handvatten.

Landschapsontwikkelingsplan Culemborg 2006

De locatie ligt in deelgebied Waterlinielandschap. Openheid is hier een belangrijke waarde. Dit hoort bij het open kommenlandschap en maakt de waterwerken van de Waterlinie zichtbaar. Het agrarische karakter en de cultuurhistorische waarden zijn kernkwaliteiten.



Afbeelding Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie met inundatiegebieden, verboden kringen en waardevolle objecten en structuren.

Cultuurhistorische waardenkaart 2012

De locatie ligt in de Goilberdingerwaard. Deze is in de middeleeuwen ontgonnen, deze percelering is nog steeds herkenbaar. Ook de onderdelen van de Waterlinie en het watersysteem zijn bijzonder. Het gebied scoort "Heel hoog" op cultuurhistorische waarde.

Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie 2014 (NHW)

Hierin worden de kernkwaliteiten van de verschillende onderdelen van de NHW benoemd met daarbij het ontwikkelingsperspectief en ontwerprichtlijnen. De beleefbaarheid en herkenbaarheid van het systeem van inundatievelden, forten en bijbehorende onderdelen is belangrijk. Het erf ligt in de Verboden Kringen van Werk aan het Spoel.

Ontwerprichtlijnen NWH:

- Erfontwikkelingen langs de dijk voegen zich naar de historische erfopzet.
- Terughoudendheid bij verdichting in de verboden kringen.
- Weloverwogen ordening van het erf met helder onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.
- Zorg ervoor dat het erf een compacte, ruimtelijke eenheid blijft.
- Houtbouw kan inspiratie zijn voor Verboden Kringen.

Bestemmingsplan

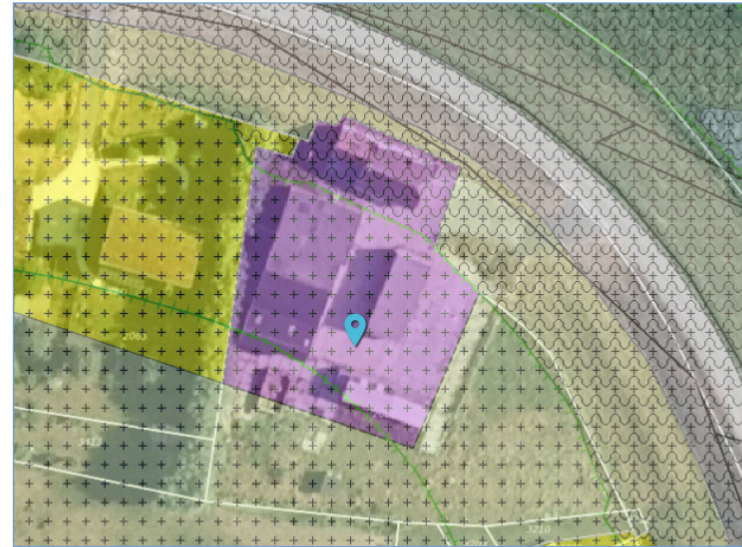
Het erf heeft de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding autobedrijf. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen waarden cultuurhistorie en archeologie 2 van toepassing. Vanuit cultuurhistorie zijn de volgende waarden opgenomen voor de Goilberdingerpolder, inclusief forten:

- Middeleeuwse percelering en wegenpatroon;
- Waardevolle lintbebouwing;
- Verscheidenheid aan boerderijen;
- Militair landschap (forten, inundatiekanalen, groepsschuilplaats, kazematten e.d.).

Daarnaast heeft het erf deels de gebiedsaanduiding waterstaat - waterkering en vijfwaardingszone dijk-1 waarbij rekening gehouden moet worden met de waterkerende functie van de dijk.

Voor woningen zijn in het bestemmingsplan de volgende bouwregels opgenomen:

- Woning: inhoud maximaal 600 m³, maximale nokhoogte 8 meter, maximale goothoogte 3 meter, dakhelling niet minder dan 30 graden.
- Bijgebouw: maximaal 100 m², maximale goothoogte 3 m, maximale nokhoogte 6 meter.
- De gemeente kan de inhoudsmaat van bebouwing laten afhangen van de context.



Uitsnede bestemmingsplan locatie

Waterschap

Vanuit het waterschap ligt er een reservering voor dijkverzwaring en -verhoging. Nieuwe bebouwing moet rekening houden met deze reservering. Dat betekent bijvoorbeeld dat bebouwing opvijzelbaar moet zijn of buiten deze zone wordt gebouwd. Hergebruik van de gebouwen binnen de zone is wel mogelijk.

ANALYSE



Kaart ca. 1900.



Kaart ca. 1950.



Luchtfoto 2017

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het rivierenlandschap op een smalle oeverwal, grenzend aan de komgronden. In het verleden was het onderscheid tussen oeverwal en komgronden sterker. De oeverwal was door met name boomgaarden en bebouwing kleinschalig en besloten ten opzichte van de komgronden, waar lange tijd bebouwing geheel ontbrak. De iets hoger gelegen oeverwal was een veilige plek om te wonen ten opzichte van de laag gelegen natte komgronden. Het landschap is ook sterk gevormd door de Nieuwe Hollandse Waterlinie met het systeem van inundatiegebieden en forten met bijbehorende werken en gebouwen. Rondom de forten lagen lange tijd verboden kringen waarin niet of beperkt met hout gebouwd mocht worden vanwege de schootsvelden. Het gebied rondom de forten kenmerkt zich ook nu nog door een grote openheid met verre doorzichten. Het landschappelijke ensemble van rivier, uiterwaarden, dijk en de Goilberdingerwaard is zo goed te ervaren.

A = Oeverwal met concentratie bebouwing en beplanting.

B = Open komgronden met rechtlijnige smalle verkaveling haaks op de dijk.

C = Uiterwaarden

Het erf aan de Goilberdingerdijk 32 is duidelijk georiënteerd op de dijk met de woning evenwijdig aan de dijk en het erf daaronder. Het vormt een cluster met naastgelegen bebouwing en erven op de oeverwal. Door de ligging in een bocht, de verstening en ontbreken van erfbeplanting, valt het erf extra op.

Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een reservering voor toekomstige dijkverzwaring. Nabij de dijk kan het maaiveld ca. 2 m hoger worden.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Landschappelijke samenhang rivierenlandschap.
- Openheid en vergezichten.
- Ensemble van Nieuwe Hollandse Waterlinie, het fort met bijbehorende werken en gebouwen zoals de groepsschuilplaatsen, water en sluizen.
- Hoofdrichting verkaveling haaks op de dijk.
- Reservering toekomstige dijkverzwaring.

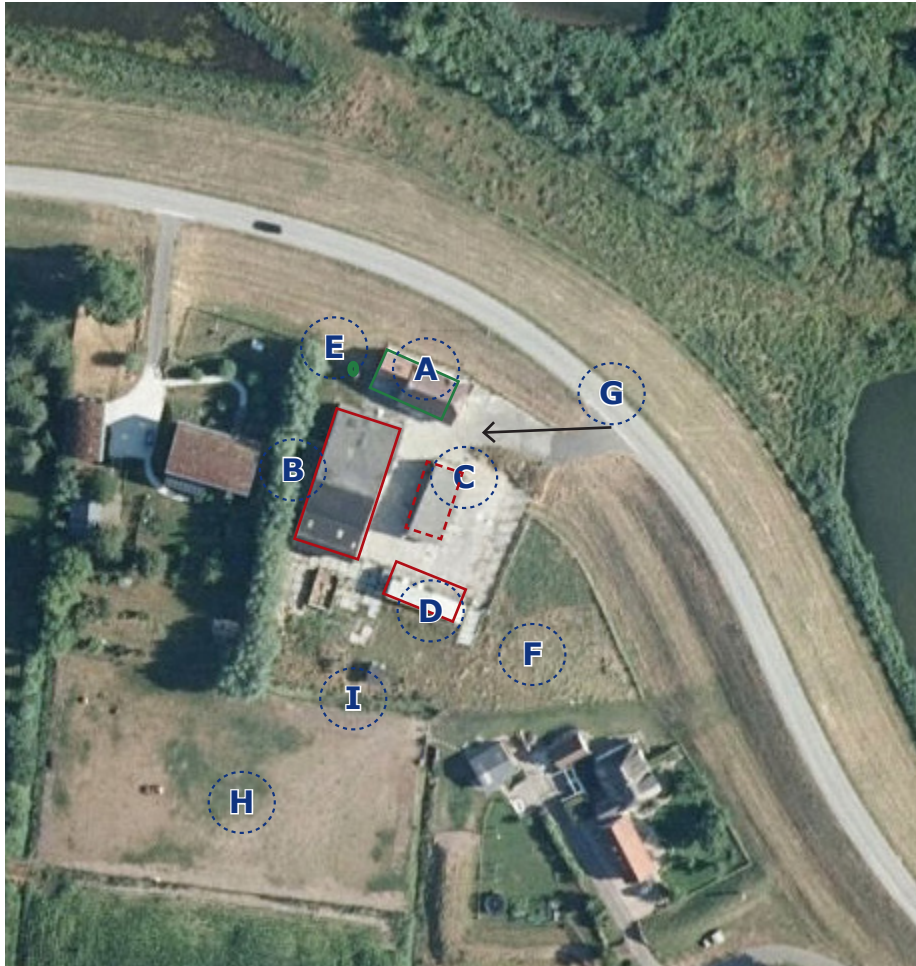


De locatie gezien vanaf de dijk.



Vanaf het erf richting het zuiden, de komgronden.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. De voormalige bedrijfswoning staat als een dijkwoning aan de dijk. Door dijkverzwaring loopt het talud deel langs de woning. Met de noklijn evenwijdig aan de richting van de dijk.
- B. Meerdere schuren aaneen met asbest. Deels opgetrokken in lichte blokken.
- C. Vrijstaande schuur op het erf, ook met asbest en lichte cel-betonblokken.
- D. Kapschuur van damwanden.
- E. Waterput (niet historisch).
- F. Dierenweide.
- G. Ontsluiting vanaf de dijk, deze is zeer ruim en werd ook als parkeerplaats van het autobedrijf gebruikt. Het loopt tot aan de gevel van de woning.
- H. De achtergelegen weilanden zijn niet in eigendom.
- I. Aan de zuidzijde ligt een sloot met jonge aanplant van knot-wilgen.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Het erf ligt in een bocht van de Goilberdingerdijk. De dijkwoning staat evenwijdig aan de dijk en daar achter op het lager gelegen achtererf. Het erf is toegankelijk vanaf de dijk met een eigen oprit.

De woning heeft een karakteristieke hoofdvorm met zadeldak dat aan de dijkzijde hoger is dan aan erfzijde. De hoofdvorm is aan de westzijde uitgebreid met een aanbouw.

Op de locatie was voorheen een autobedrijf gevestigd waardoor er nog veel verharding aanwezig is dat het erf een stenige uitstraling geeft. Dat wordt versterkt door het ontbreken van erfbeplanting en het materiaal van de schuren; damwanden en lichte celbetonblokken. Door de ligging in de bocht en ontbreken van erfbeplanting staan de gebouwen vol in het zicht.

Aan de westzijde staat een rij waardevolle knotwilgen op het perceel van de buren. Tussen het erf van de buren aan de oostzijde en de locatie ligt een open wekje, een waardevolle groene open ruimte tussen de erven. De oostelijke buurman ligt in een cultuurhistorische kwelkom met dijkje. Dit ligt aan een van oorsprong zwak punt van de dijk, de kwelkom kon gevuld met water tegenwicht geven als het water hoog stond. Een bijzonder element op de locatie is de waterput aan de dijk, ten westen van de woning.

Aanknopingspunten ontwikkeling erf

- Ligging aan en oriëntatie op de Goilberdingerdijk.
- Stenige en bedrijfsmatige uitstraling locatie.
- Karakteristieke opbouw erf met woonhuis aan de voorzijde en de schuren daarachter.
- Weinig erfbeplanting.
- Ligging in het waterlinielandschap.
- Groene ruimte aan de dijk.
- Ligging in de bocht.



De dijkwoning evenwijdig aan de dijk met aanbouw en waterput.



Op het erf staan diverse schuren. Door het materiaalgebruik zoals lichtgekleurde celbeton en damwanden zijn de schuren opvallend aanwezig in het agrarische landschap.

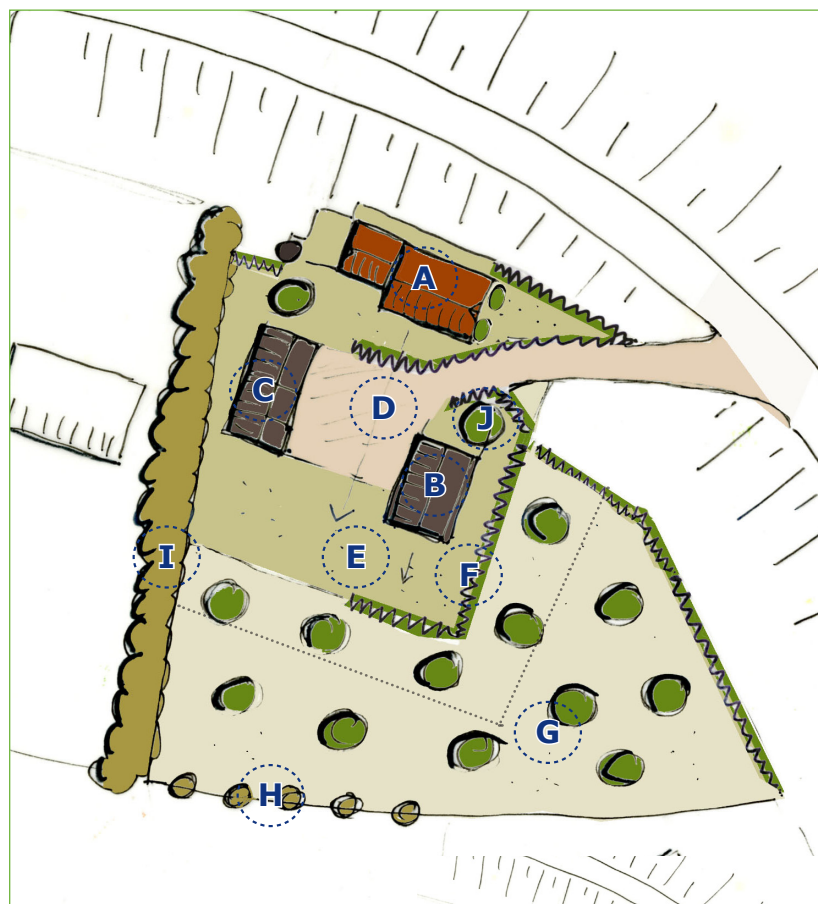


Ook het grote oppervlak met stelcomplaten doet bedrijfsmatig aan.



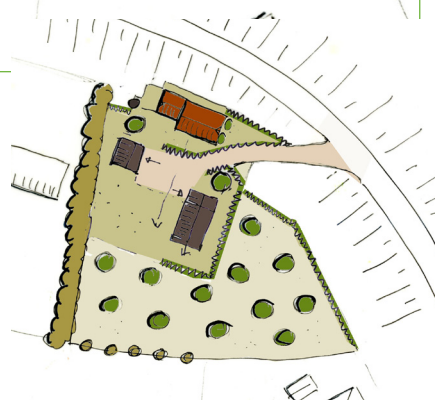
Door de ligging in de bocht en ontbreken van erfbeplanting is het erf goed zichtbaar.

ADVIES



Schets uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

Boven: erf met een gezamenlijk bijgebouw
Rechts: erf met inpandig bijgebouw nieuwe woning.



UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De huidige bedrijfswoning blijft qua hiërarchie het hoofdgebouw op het erf, door de positie aan de dijk en ligging voor op het erf.
- B. De bestaande schuur wordt (deels) hergebruikt voor de nieuwe schuurwoning. Twee muren worden hergebruikt als basis voor de nieuwe woning. De schuurwoning is georiënteerd op het zuiden en oosten en heeft een enkelvoudige hoofdvorm en één bouwlaag met zadeldak met een volume van maximaal 600 m³, maximale nokhoogte is 8 meter, maximale goothoogte 3 meter, dakhelling niet minder dan 30 graden.
Het is qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofd woning door eenvoudige detaillering en natuurlijke donkere kleuren en materiaalgebruik zoals hout. Qua uitstraling sluit de nieuwe woning aan bij de schuur zodat de uitstraling van één ensemble wordt versterkt. In de verboden kringen was het lange tijd verplicht met hout te bouwen zodat het schootsveld snel vrij gemaakt kon worden. De woning krijgt bijvoorbeeld een inpandig bijgebouw (in het zelfde volume en onder één dak) of één gezamenlijk bijgebouw. Wanneer wordt gekozen voor inpandige berging kan de woning in zuidelijke richting met 2,5 meter vergroot worden.
- C. De schuur van de bestaande woning komt ook aan het achtererf. Voor dit gebouw worden een aantal muren van de bestaande muur hergebruikt. De schuur krijgt een eenvoudig agrarische uitstraling en kan ook als gezamenlijk bijgebouw dienen voor beide woningen. Qua uitstraling sluit het bijgebouw aan op de nieuwe woning door eenvoudige detaillering en het gebruik van hout. Verrommeling met meerdere aparte bijgebouwen is ongewenst. Het maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor beide woningen samen is 100 m² (50 m² per woning). Maximale goothoogte is 3 meter, maximale nokhoogte is 6 meter. Een andere verdeling in m² per woning en inpandige berging bij de nieuwe woning is mogelijk.
- D. De bestaande oprit wordt gebruikt voor beide woningen. Het wordt versmald en de bestaande verharding wordt grotendeels gesaneerd. Op het erf worden de betonnen platen vervangen door een meer traditionele verharding zoals klinkers of grind. Mede doordat de oprit versmald wordt en niet meer tot aan de gevel van de bestaande woning loopt wordt krijgt het erf een vriendelijke en minder stenige uitstraling. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt en zal deels bestaan uit half-verharding. De gebouwen, staan aan deze gezamenlijke open ruimte. De precieze perceelsindeling wordt met de toekomstige bewoners

afgestemd. De uitstraling van één erf met een gezamenlijke open ruimte en één oprit is daarbij het uitgangspunt.

- E. Het nieuwe erf is kleiner dan het huidige erf (grijze stippenlijn). Er worden geen dominante tuinscheidingen gebruikt zoals schuttingen of hekken. Privacy kan gecreëerd worden door goede oriëntatie van de leefruimte en met streekeigen beplanting zodat het erf één geheel blijft.
- F. De erfbeplanting wordt versterkt met een haag van meidoorn of veldesdoorn. De bebouwing krijgt zo een groene plint dat het zicht vanaf de dijk verzacht.
- G. Een hoogstam fruitboomgaard is karakteristiek voor de oeverwal en geeft de bebouwing een groen decor. Het hekwerk rondom de wei wordt vervangen door een meer agrarische afscheiding zoals eenvoudig draad met paal of transparant en eenvoudig houten hekwerk.
- H. Op de zuidelijke perceelsgrens staan knotwilgen langs de sloot. Knotwilgen langs sloten zijn kenmerkend voor het rivierenlandschap.
- I. De bestaande beplanting op het perceel van de burensluit goed aan bij het rivierenlandschap.
- J. Een solitaire boom benadrukt het voorerf en geeft gelaagdheid aan de beplanting.

TOELICHTING

De locatie ligt aan de Goilberdingerdijk, in het waterlinielandschap. Er moet rekening worden gehouden met de dijkverzwaring. Dit kan op verschillende manieren. Daarom wordt gekozen voor hergebruik van de bestaande schuur. De huidige uitstraling van het erf is bedrijfsmatig en stenig door de vele verharding en het materiaalgebruik. De schuren en verharding worden gesaneerd. Hiervoor wordt een schuurwoning en schuur met hergebruik van bestaande muren en een meer streekeigen uitstraling teruggebouwd. De kleine schuur vormt de basis voor de nieuwe schuurwoning, deze heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met zadeldak. Tenminste twee muren van de oude schuur blijven staan. Het nieuwe erf wordt compacter door kleiner bouwvlak en minder vierkante meters bebouwing. Het gaat uit van de 1-erfgedachte met één gezamenlijke entree en onderscheid in voor (wonen en sierzijde, de woning aan de dijk) en achter (werken en functionele zijde, de schuren op het achtererf).

De gebouwen op het achtererf zijn qua uitstraling eenvoudig en ondergeschikt

aan de hoofdwooning. De schuurwoning krijgt een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak, één bouwlaag met zadeldak. Door schuur en woning qua uitstraling familie van elkaar te laten zijn wordt de uitstraling van één ensemble versterkt.

In de huidige situatie staat er weinig beplanting op de locatie. Met streekeigen beplanting draagt bij aan de visuele eenheid van het erf. Zo wordt de bebouwing ingepast en samengevoegd. Landschappelijk wordt de kleinschaligheid van het oeverwallenlandschap en het contrast met de meer open komgronden en uiterwaarden versterkt. De beplanting verzacht het zicht op de bebouwing vanaf de dijk.

De uitstraling van één erf wordt gewaarborgd door:

- Een gezamenlijke oprit.
- Onderscheid in voor (bestaande woning) en achter (schuurwoning en schuur).
- Compacte opstelling van gebouwen die uitgaat van de huidige contouren van de schuren en een kleiner bouwvlak.
- Bebouwing staat aan en wordt ontsloten via de gezamenlijke open erf/open ruimte.
- Schuur en schuurwoning zijn qua uitstraling, bijvoorbeeld door detaillering en materiaalgebruik, familie van elkaar.
- Het erfensemble is onderdeel van het landschap door de karakteristieke oeverwalbeplanting zoals de streekeigen hagen en boomgaard rondom het erf.

STREEKEIGEN BEPLANTING OEVERWAL CULEMBORG

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', de woon- en sierzijde en 'achter' de functionele werkzijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Het soort beplanting is afhankelijk van de plek en landschapstype.

- Hoogstam fruitboomgaard.
- Hagen van meidoorn of veldesdoorn om boomgaard.
- Hagen van haagbeuk bij de dijk.
- Knotwilgen of elzen langs sloten en perceelsgrenzen.
- Solitair bij het hoofdhuis: kastanje, walnoot, linde.

De initiatiefnemers willen deelnemen aan het biodiversiteits- en beplantingsproject van Stichting Landschapsbeheer Gelderland in de gemeente Culemborg.

INSPIRATIEBEELDEN



Voorbeelden van woningen in schuurarchitectuur en hout.



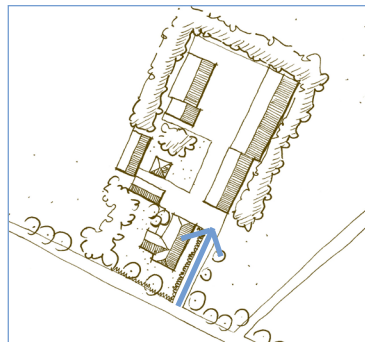
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

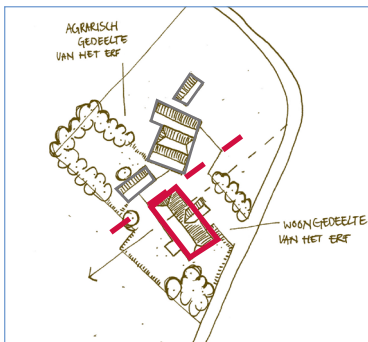
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



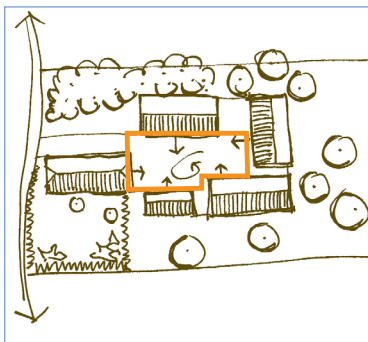
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit