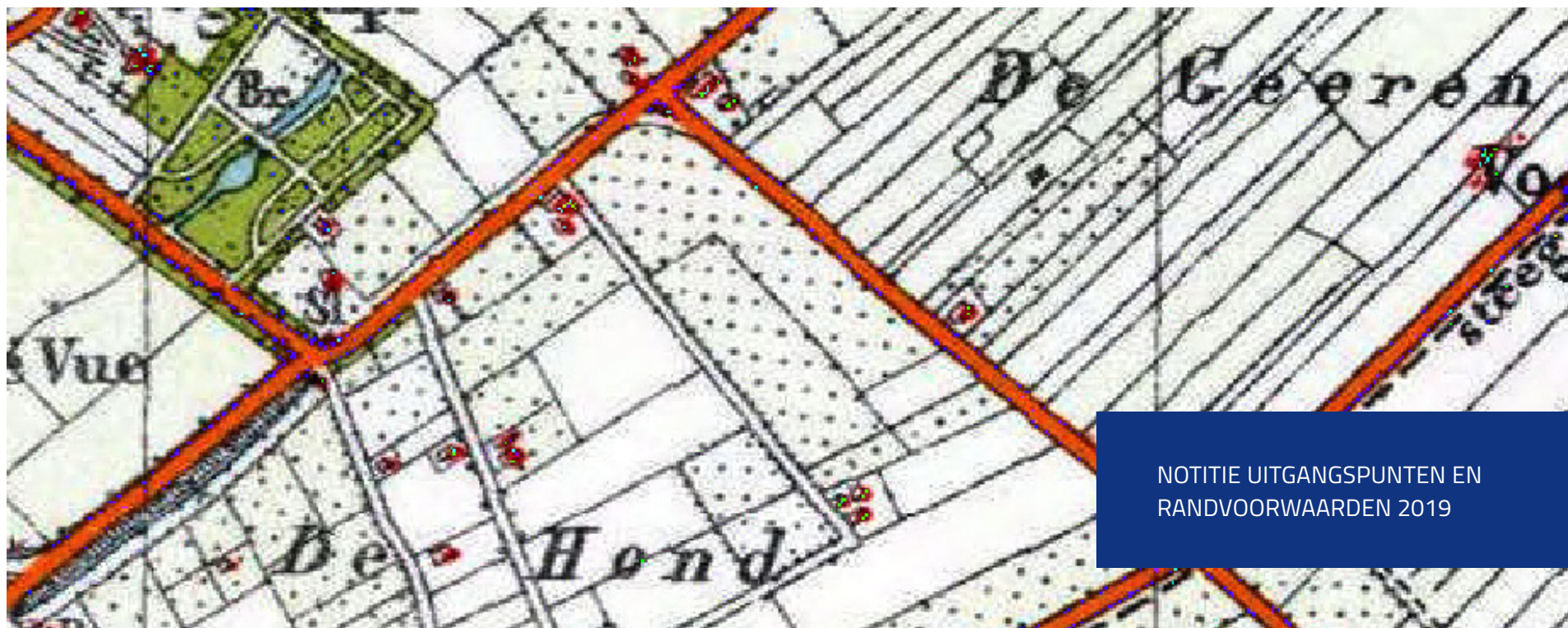


ERFADVIES
HONDDIJK 4 EN 4A CULEMBORG
GEMEENTE CULEMBORG



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2019

ERFADVIES HONDDIJK 4 EN 4A CULEMBORG GEMEENTE CULEMBORG

COLOFON

Initiatiefnemer Adviseur	Familie van den Hurk VanWestereenen
Contactpersoon	Constantijn Huurman gemeente Culemborg
Datum advies	4 november 2019
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Aan de Hondwijk 4 en 4a staat een voormalig agrarisch bedrijf die nu gebruikt wordt voor opslag van het tegenoverliggende tuincentrum. Naast het bedrijf staat de voormalige bedrijfswoning. Deze woning is geen onderdeel meer van het bedrijf. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Culemborg. Ze zijn voornemens alles te slopen (inclusief de woning) en hiervoor twee grote woningen voor terug te bouwen. Een woning ter vervanging van de bestaande woning en een woning voor de schuren.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan deze ontwikkelingen onder voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat er rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het landschap en er wordt uit gegaan van een erf.

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 Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze transformatie. 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.

RELEVANT BELEID

Landschapsontwikkelingsplan Culemborg

De locatie ligt in het Oeverwallenlandschap, onderdeel van het samenhangend geheel van het rivierengebied. Bijzonder is van de polder de Geeren, waar de locatie in ligt is de gerende (wijkende) verkaveling. Andere kernkwaliteiten zijn de strookvormige verkaveling vanaf de dijken naar het lagere achterveld. Doorzichten op het silhouet van de oude binnenstad en de afwisseling tussen open en beslotenheid, met een relatief kleinschalige karakter. Gewenste ontwikkelingen zijn o.a.:

- De aanleg van kleinschalige landschapselementen.
- Zichtlijnen op de oude binnenstad vrijhouden.
- Streekeigen erfbeplanting, leegstaande agrarische bebouwing benutten voor wonen.
- Nieuwbouw afstemmen op situering, kleuren en materialen en vormen die typisch zijn voor de oeverwallen in dit gebied.

Onwenselijke ontwikkelingen zijn o.a.:

- Aaneengesloten bebouwing.
- Het verdichten van de Geeren zodat de binnenstad niet meer zichtbaar is.

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 scherpst 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.

- 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.
- 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.

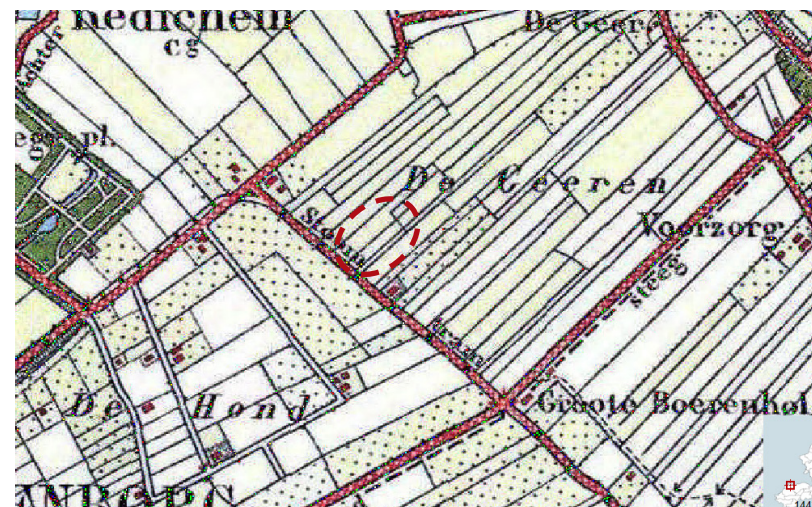
Ruimtelijke kwaliteit

De locatie ligt in het deelgebied 'buitengebied' waar een hoog welstandniveau geldt. Uitgangspunt voor ontwikkelingen is het behoud van het agrarisch karakter. Bij de beoordeling zal vooral worden gelet op het behoud van het open en groene karakter van het gebied, individualiteit en afwisseling van de bebouwing en zichtbare detaillering en het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Uitgangspunt is een duidelijk contrast tussen woonwijk (de Hond) en het landelijk gebied. Bij herontwikkeling van de kavel is een (boeren)erf de basisgedachte. Ruimte tussen de erven langs de Hondwijk is belangrijk.

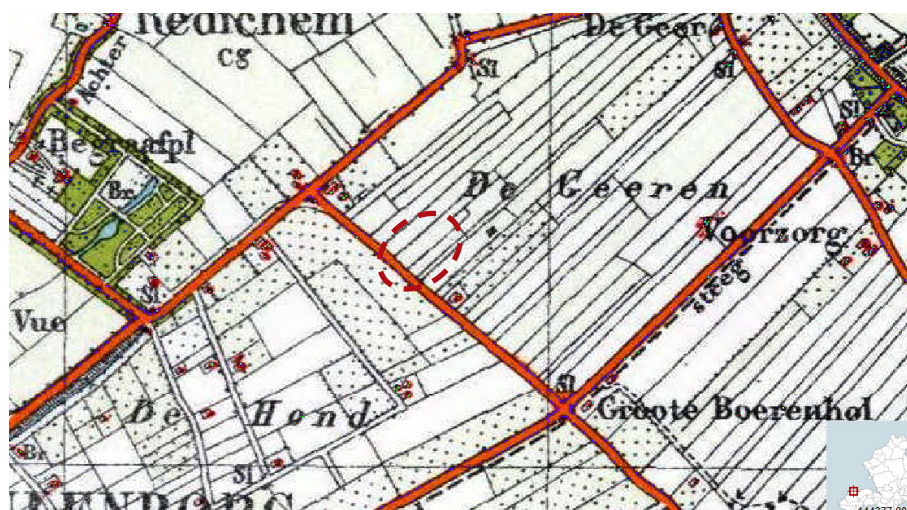
ANALYSE



Kaart landschap circa 1850



Kaart landschap 1900. De locatie is nog onbebouwd.



Kaart landschap 1930



ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt aan de Honddijk in de polder De Geeren. Het oeverwallengebied kent een afwisseling van open percelen met mooie doorzichten vanaf de dijk en bijzondere elementen zoals het Rondeel en oude en nieuwe landgoederen met besloten percelen. De oeverwallen en stroomruggen liggen hoger in het dynamische rivierengebied en daarom lange tijd de veiligste vestigingsplek. Ook Culemborg is ontstaan op de kruising van oeverwallen en oude stroomruggen.

De Honddijk is lange tijd onbewoond. Oude boerderijen stonden op de hogere delen van de oeverwal langs de rivier. De reden daarvoor is ook in de oorspronkelijke verkavelingsstructuur terug te vinden. Een strokenverkaveling vanaf de dijk met brede percelen op de hogere delen langs de dijk en smallere percelen richting de Honddijk door de behoefte aan meer sloten. Deze gerende verkaveling is in de huidige situatie niet goed meer herkenbaar.

Het landschap in De Geeren is verdicht door nieuwe erven en meer bebouwing. De Honddijk heeft aan de oostzijde nog een duidelijk landelijk karakter met individuele erven, het gaat om enkele oude erven en voornamelijk jonge erven. De groene ruimten en doorzichten daar tussen zijn waardevol waardoor een ritmiek van open- en geslotenheid is ontstaan. Langs de weg staan knotwilgen. Aan de westzijde ligt een woonwijk van Culemborg. Grotendeels georiënteerd op de Honddijk. Tegenover de locatie ligt een tuincentrum dat herontwikkeld zal worden tot woningbouwlocatie. De locatie zelf heeft een smal erf in de richting van de strokenverkaveling.

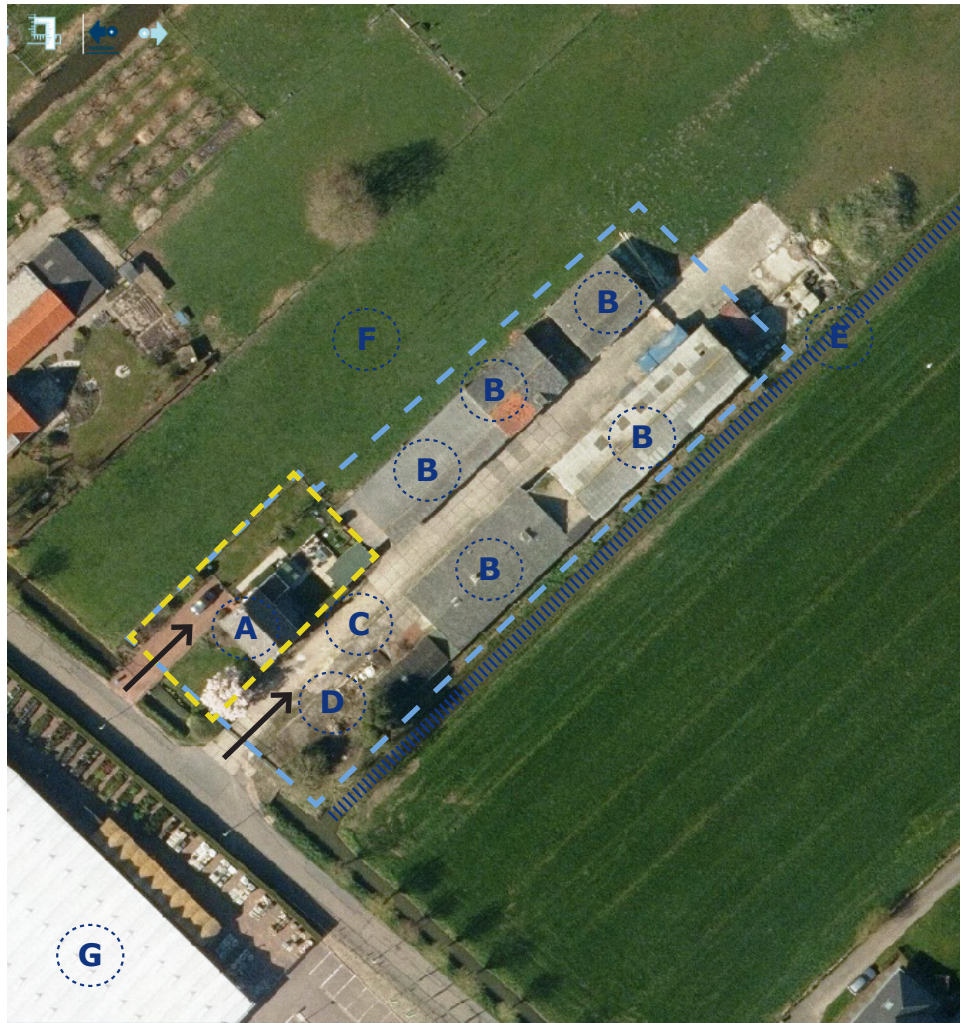


Het erf vanaf de Lange Dreef.



Doorzicht vanaf de Honddijk langs het erf.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

KARAKTERISTIEKEN

- A. Bestaande woning. Het heeft een eenvoudige uitstraling van twee bouwlagen met flauw zadeldak. De woning is georiënteerd op de weg. Ondanks dat het niet meer een bedrijfswoning is maakt het onderdeel van het oorspronkelijke agrarische ensemble. De woning heeft een eigen toegang vanaf de Honddijk.
- B. Diverse voormalige veeschuren. Deze worden nu voor opslag gebruikt. De schuren staan aan weerszijde van de oprit die door loopt naar achteren en staan met de nokrichting met de lengte van het perceel mee.
- C. Oprit voor het werkerf van stelcomplaten. Over de oprit is er een doorzicht naar het landschap.
- D. Op het voorerf staat wat erfbeplanting en een kleine schuur.
- E. Langs het perceel loopt een brede sloot.
- F. Open weide langs het perceel met doorzicht naar het landschap.
- G. Tuincentrum.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Het erf heeft de karakteristieken van een jong erf. Een vrijstaande woning als hoofdgebouw met eenvoudige landelijke uitstraling vooraan de weg en de schuren daar achter. In de huidige situatie is het erf gesplitst in een bedrijfsgedeelte voor opslag en een burgerwoning.

Het erf heeft zich ontwikkeld in de overheersende lengterichting van het landschap. In de richting van de opstreckende strokenverkaveling waardoor er een smal erf is ontstaan

Het gaat om een groot oppervlakte met aaneengesloten schuren die duidelijk in aanwezig zijn in het landschap. Wel hebben de schuren een bescheiden agrarische uitstraling door de beperkte hoogte en materiaalgebruik. De zuidoostzijde, langs de brede sloot ligt kaler in het landschap door het ontbreken van beplanting en de wat grotere volumes aan schuren. Erfbeplanting bevindt zich voornamelijk aan de voorzijde van het erf.

De overige erven aan deze zijde van de Hondijk zijn divers en hebben over het algemeen een landelijke uitstraling met ruime erven en georiënteerd op de Hondijk.

UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

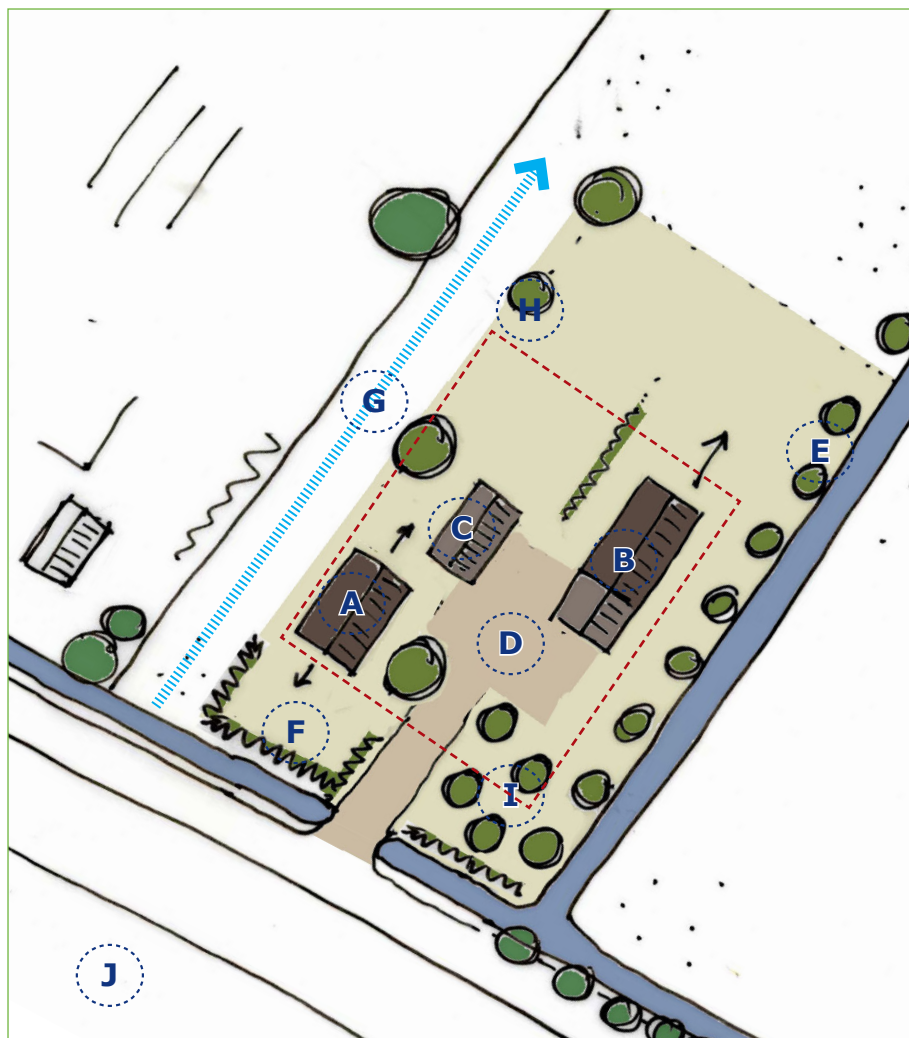
- Smal en compact erf.
- Strokenverkaveling.
- Doorzichten naar het landschap.
- Karakteristieke indeling van het erf.
- Sloot aan de zuidoostzijde.



Zicht vanaf de Hondijk over de oprit na de schuren met zichtlijn naar het achterliggende landschap.



Het woonhuis met daarachter de schuren.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Uitgangspunt bij functieverandering is een compact cluster van gebouwen. Er is hiërarchie in de gebouwen waarbij het hoofdgebouw is georiënteerd op de Hondwijk. Het erf heeft de uitstraling van een agrarisch erf met open groene randen. Belangrijk is dat gebouwen en inrichting één ensemble vormen.

- A. De nieuwe woning is het hoofdgebouw op het erf en georiënteerd op de Hondwijk. Het heeft een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak, lage goten en een eenvoudige landelijke uitstraling. De woning komt iets buiten het huidige bouwblok te staan voor voldoende maat en ruimte op het erf en voor de tweede woning.
- B. De tweede woning komt op het achtererf en is qua uitstraling ondergeschikt aan hoofdgebouw. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak en lage goten. De woning heeft inpandige berging zodat het aantal bijgebouwen op het erf beperkt blijft.
- C. Bijgebouw van de hoofd woning staat aan het erf en maakt onderdeel uit van het totaal ontwerp.
- D. Het erf heeft één (brede) gezamenlijk hoofdentree dat beide woning ontsluit. Er worden geen dominante erfafscheidingen zoals schuttingen gebruikt. Parkeren vindt plaats op het erf, uit het zicht. Het erf en entree blijven gezamenlijk en één geheel. Belangrijk is dit vooraf goed te regelen.
- E. Langs de sloot wordt de strokenverkaveling geaccentueerd met knotwilgen of knotelzen. Hiermee wordt het landschap van de Geeren versterkt en wordt het erf verankerd.
- F. Bij de hoofd woning wordt de tuin omzoomd met een streekeigen groene haag zoals meidoorn of veldesdoorn. Hiermee wordt de positie van de hoofd woning in de hiërarchie op het erf versterkt. De haag wordt doorgetrokken langs de gehele weg zodat het erf een geheel blijft.
- G. Langs het erf blijft het doorzicht naar het achterliggende landschap behouden. Het wordt smaller maar behoud voldoende maat.
- H. Het doorzicht en het erf wordt gemarkeerd met enkele streekeigen bomen. De rand blijft transparant.
- I. Aan de voorzijde komt een hoogstam fruitboomgaard met haag. Karakteristiek voor boerenerven in het rivierengebied.
- J. Tuincentrum.

rood kader: mogelijk bouwvlak.

ADVIES

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. Schakel voor de uitwerking van het plan een architect in.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige situering van het erf is voor de gemeente Culemborg belangrijk.

TOELICHTING

De Honddijk 4 en 4a worden geheel gesloopt waarna een nieuw erf wordt gesloopt. Het nieuwe erf zal minder diep het landschap insteken maar wel iets de breedte opzoeken om te kunnen aansluiten bij het landelijke karakter aan de noordzijde van de Honddijk en de woonwensen van de initiatiefnemer. De gebouwen krijgen een bescheiden en eigentijdse uitstraling.

Het erf zal aansluiten bij de agrarische karakteristieken met een duidelijk onderscheid in hoofdgebouw aan de weg met bijbehorende inrichting en een woning als bijgebouw op het achtererf. Met streekeigen beplanting wordt deze inrichting benadrukt en het karakter van de Geeren en het oeverwallenlandschap versterkt. Belangrijk is dat het doorzicht aan de westzijde van het erf in stand blijft en voldoende maat houdt.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Hoogstam fruitboomgaard
- Haag om moestuin en boomgaard: meidoorn
- Haag om tuin: meidoorn, veldesdoorn, beuk
- Solitaire bomen bij het huis: es, walnoot, linde, eik
- Wilgen en elzen aan het water.

INSPIRATIEBEELDEN

De beelden zijn ter inspiratie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Diverse voorbeelden van schuurwoningen en verschillende opties voor lichtinbreng in een gesloten kap / silhouet.



Diverse voorbeelden van een hoofdgebouw met landelijk karakter en zorgvuldige detaillering.



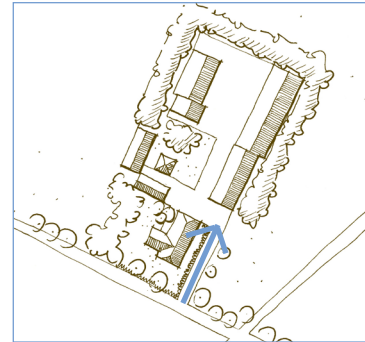
Streek eigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

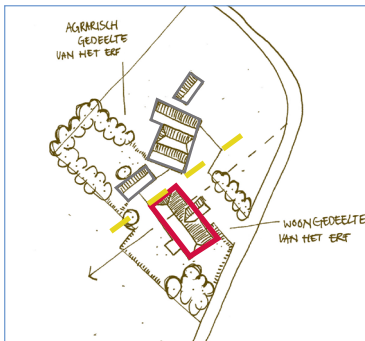
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



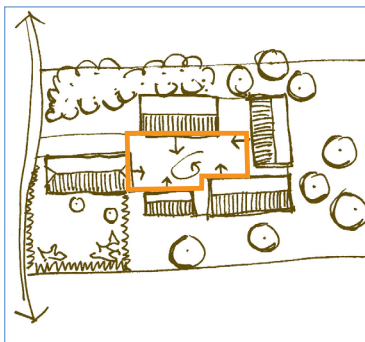
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

partner in
omgevingskwaliteit



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl