

28. BUITENGEBIED POLDERLINTEN

Landelijke Polderlinten (Gebiedstype H6.3)

Polderlinten worden gekenmerkt door langgestrekte landschappelijke lijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. Het Westelijk Weide- en Kromme Rijngebied is verkaveld en in cultuur gebracht vanaf de oeverwallen van de Kromme Rijn en (Hollandse) IJssel, later gevolgd door nederzettingen langs de dwars op de stroomruggen aangelegde dijkjes tussen de oude verbindingswegen: de polderlinten. Vermoedelijk waren de dijkjes bedoeld om gebieden rondom dorpen te beschermen tegen overstromingen als de dijken zouden doorbreken. Langs de dijkjes zijn verschillende linten ontstaan. De bebouwing aan het polderlint langs de dijkjes heeft dezelfde richting als de strokenverkaveling van de kommen.

Landelijke polderlinten in het Langbroekerweteringgebied zijn de Gooijerdijk, Amerongerwetering, Langbroekseweg, (Boven-) Wijkerweg, Doornseweg, Cotharweg, Strijp en Rhodensteijnselaan. Voor het Langbroekerweteringgebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, de criteria uit dit BKP zijn opgenomen in deze welstandsnota in hoofdstuk 22 Langbroekerweteringgebied.

In het zuiden van Wijk bij Duurstede, beginnend ten zuiden van kasteel Duurstede zijn de Lange Singel en Hogehoffweg (inclusief de Gemeentewerkplaats) een landelijk polderlint. In het Kromme Rijngebied, in de omgeving van de stroomruglinten, zijn de Spiegelweg en Bredeweg een landelijk polderlint. Ten zuiden van het Amsterdam-Rijnkanaal de Broekweg en Middelweg West.



Landelijke polderlinten bestaan met name uit vrijstaande bebouwing. Deze kan van oorsprong een relatie hebben met het achterliggende agrarische gebied. Ze zijn op de verkavelingsrichting en niet op de weg gesitueerd. De bebouwing staat op een behoorlijke afstand van elkaar. In een aantal gevallen zullen enkele gebouwen dichter bij elkaar staan. Het beeld van een landelijk polderlint wordt echter gekenmerkt door een zekere openheid. Deze wordt versterkt door de situering van de bebouwing, op enige afstand van de wetering of weg. De kapvorm van de bebouwing aan de landelijke polderlinten bestaat doorgaans uit een zadeldak in dwarsrichting.



Welstandsniveau

Voor het landelijk polderlinten in de gemeente Wijk bij Duurstede geldt het **PLUS niveau van welstand** als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied.

Welstandscriteria

Algemeen: bestemmingsplanvoorschriften hebben voorrang op de welstandscriteria. Aan de welstandscriteria kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Ook gelden voor panden met een monumentenstatus aanvullende criteria.

In de landelijke polderlinten van Wijk bij Duurstede zijn twee typen hoofdbebouwingsvormen te onderscheiden.

- **Type A:** langwerpige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie.
- **Type B:** kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie.

Type A

Situering van het bouwwerk

Rooilijn:

- Rechthoekig karakter van het lint handhaven door toepassing van rechte rooilijnen.

Zijdelingse afstand:

- Los van elkaar.

Oriëntatie:

- Behouden van open en weidse karakter van het lint - géén visuele verdichtingen toepassen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Hoofdvormen van het bouwwerk

Bouwmassa:

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw: herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende) bouwmassa's.

Bouwhoogte:

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

Kapvorm:

- Forse kappen: zadeldak of mansardekap .
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

Kaprichting:

- Haaks (dwarsrichting) op het lint.

Gevelaanzichten van het bouwwerk**Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- Aandacht voor zijgevels die door de openheid in het zicht komen te liggen door afstemming gevelopbouw en -geleding tussen zij- en voorgevel.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Gevelgeleding:

- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen.
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout.

Materiaalkleur:

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

Detaillering:

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
- Windveren en gootlijsten toegestaan.
- Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
- Een gestuukt trasraam toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
- Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
- Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
- Forse vensterbanken toepassen.

Type B***Situering van het bouwwerk*****Rooilijn:**

- Rechthoekig karakter van het lint handhaven door toepassing van rechte rooilijnen.

Zijdelingse afstand:

- Los van elkaar.

Oriëntatie:

- Behouden van open en weidse karakter van het lint - géén visuele verdichtingen toepassen.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa.

Hoofdvormen van het bouwwerk**Bouwmassa:**

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten bij de langwerpige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.

Bouwhoogte:

- 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven.
- Afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
- Passend in de gevelwand.

Kapvorm:

- Forse kappen: zadeldak of mansardekap .
- Toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbouw situeren.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.

Kaprichting:

- Haaks (dwarsrichting) op het lint.

Gevelaanzichten van het bouwwerk**Gevelopbouw**

- Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk.
- Aandacht voor zijgevels die door de openheid in het zicht komen te liggen door afstemming gevelopbouw en -geleding tussen zij- en voorgevel.
- De architectuur van het gebouw moet in het straatbeeld passen, oftewel de uitstraling van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Gevelgeleding:

- Horizontale en verticale gelding.
- Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw.

Plasticiteit:

- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing. Het dakkapellenbeleid (DKB) (zie sneltoetscriteria hoofdstuk 7) voor Wijk bij Duurstede wordt gehanteerd indien het bestemmingsplan niet van toepassing is.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk**Materiaalkeuze:**

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen.
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout.

Materiaalkleur:

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc.
- Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere tinten rood en bruin, zwart en donker groen.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten.
- Kozijnkleur: wit, oker, bruin, donkerblauw, donkergroen.
- Hout bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen.

Detailering:

- Gezichtsbepalende details vormgeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
 - Afwerking metselwerk langs gevels en vensteropeningen: rollaag of strek. Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen. Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een strekkenlaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.
 - Windveren en gootlijsten toegestaan.
 - Muurschotels en ankers in de gevel is toegestaan.
 - Een gestuukt trasraam toegestaan.
 - Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten toegestaan.
 - Schoorstenen op de topgevel/scheidingswand situeren.
 - Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde onder condities toegestaan.
 - Forse vensterbanken toepassen.
-
- ☐ Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
 - ☐ Bij het beoordelen van kleinere bouwwerken die onderdeel uitmaken van een groter bouwplan zal rekening worden gehouden met eventuele van toepassing zijnde sneltoetscriteria.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7

Type Bouwwerk

Criteria

aan- en uitbouwen aan de voorkant en aan de achterkant

- Uitbreiding aan zijgevel en achtergevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant

- Bijgebouw of overkapping ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bijgebouw of overkapping passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf.
- Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing of plat dak.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.

kozijn- en gevelwijzigingen

- Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt
- Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- Geveltoevoegingen moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rollbogen, speklagen e.d. richtinggevend.

dakkapellen

- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels.
- Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.
- Afstemming met hoofdbebouwing is essentieel.