

# Beeldkwaliteitsplan Achterdijk 2 - Arkel

Maart 2015



# **Beeldkwaliteitsplan Achterdijk 2 - Arkel**

## **Gemeente Giessenlanden**

Maart 2015

Opgesteld door: Con Zaat  
CZT Ruimtelijk Advies  
& Procesmanagement  
Deventer

In opdracht van:  
De Bruin Bouwadvies & Begeleiding  
Arkel



## Inleiding

Er ligt voor de locatie Achterdijk 2 te Arkel het verzoek voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van herontwikkeling. Het bestaande 'verpauperde' bedrijfspand zal worden vervangen door een woning.

In de procedure wordt gevraagd om middels een beeldkwaliteitsparagraaf aan te tonen dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In dit beeldkwaliteitsplan kunt u terug vinden dat dat zo is.

Basis van dit beeldkwaliteitsplan is de schets voor invulling van de locatie en de bijzondere ligging op kruising van polderlint en boezemsloot. Er is gezocht naar een ruimtelijke invulling die recht doet aan de locatie en ruimte geeft voor een hedendaagse architectuurstijl.

Dit beeldkwaliteitsplan voor de Achterdijk 2 te Arkel is opgesteld in opdracht van De bruin Bouwadvies te Arkel door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer.





*foto: huidige kwaliteit*



*foto: gewenste kwaliteit*

## Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan is het ruimtelijk ontwerp vertaald in welstandscriteria voor de inrichting en de bebouwing. Hierdoor dragen de verschillende inrichtingselementen sterk bij aan de beeldkwaliteit van de locatie.

Het beeldkwaliteitsplan is daartoe opgedeeld in criteria over de locatie in een groter geheel, criteria over de organisatie en inrichting van de locatie en criteria ten aanzien van de bebouwing, zowel qua massa als qua architectuur en materialisatie.

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

- Het vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader. Hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouwmogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- Het dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen;
- Het dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte.



## Locatie kenmerken

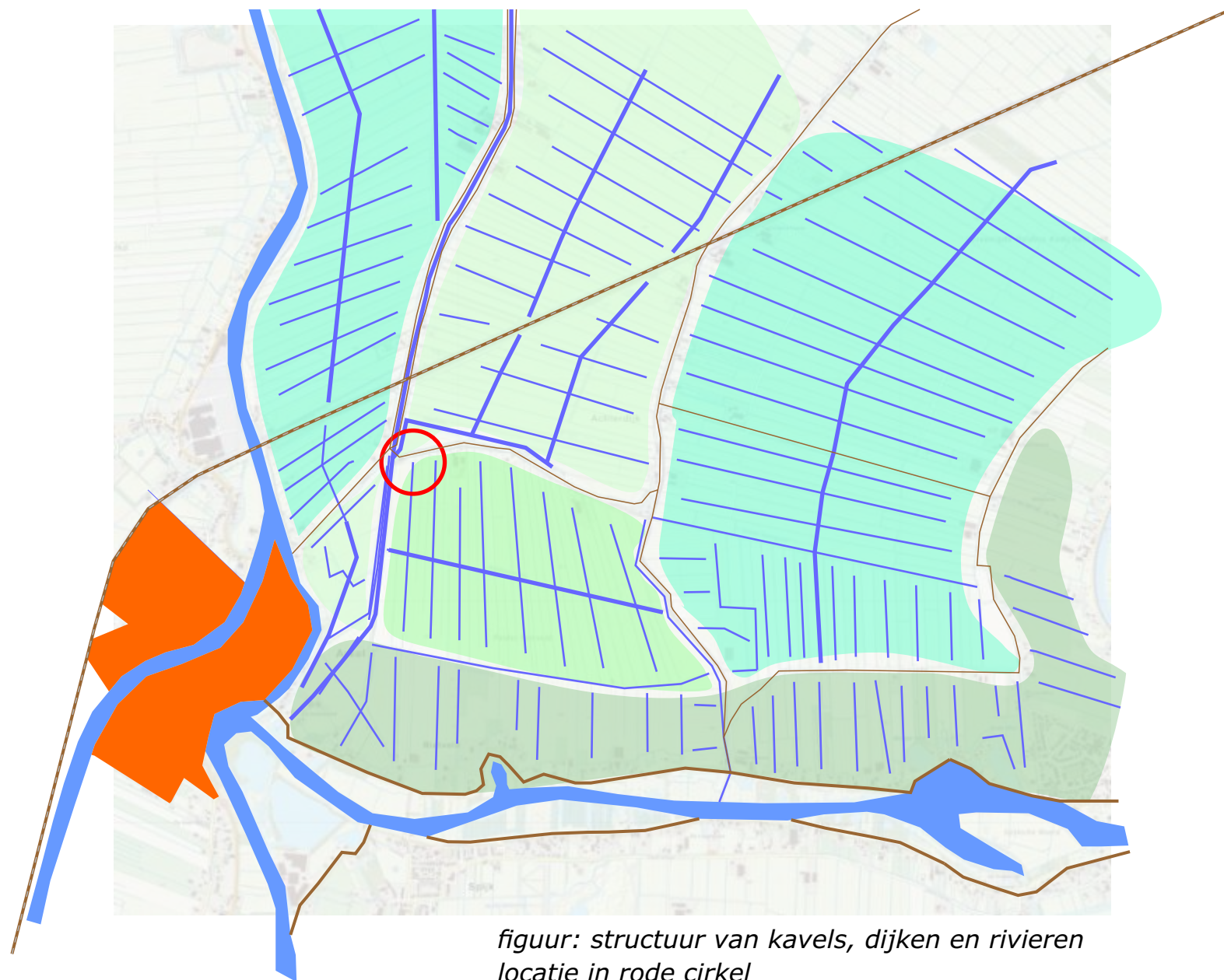
De karakteristieken van de locatie zijn hoofdzakelijk bepaald door het occupatiepatroon. De historie is bepalend geweest voor de huidige kenmerken van de plek. Op basis van de analyses uit het provinciale gebiedsprofiel (Gebiedsprofiel Alblasserwaard – Vijfherenlanden, provincie Zuid-Holland, 2012), de landschappelijke analyse uit 'Ontgonnen verleden Zuid-Holland' (Ministerie LNV, 2009) en de persoonlijke lezing van het landschap kan het verhaal van de locatie worden opgesteld.

De Achterdijk is (waarschijnlijk) aangelegd als achterste begrenzing van de oorspronkelijke verkaveling. De oudste ontginningen in het riviergebied vanaf de 8ste / 9de eeuw strekten zich uit vanaf de oeverwallen van de rivieren, zo ook langs de Linge. Het gebied wordt ontgonnen in smalle stroken haaks op de rivier.

Aan de 'vrije opstrek' van deze kavels diep de veenwildernis in kwam na verloop van tijd een einde. De Achterdijk wordt (waarschijnlijk) aangelegd als nieuwe achtergrens, evenwijdig met de Linge. Deze iets hogere kade of dijk voorkwam overstromingen van de polder. Vanaf hier wordt vanaf de 11de eeuw de ontwikkeling ter hand genomen door de graven van Holland en de Bisschoppen van Utrecht. De woeste gronden worden systematisch verkaveld en uitgegeven aan nieuwe kolonisten.



figuur: 16<sup>de</sup> eeuwse kaart van de Vijfheerenlanden  
locatie in rode cirkel



*figuur: structuur van kavels, dijken en rivieren  
locatie in rode cirkel*



Vanaf ca. 1270 is het Vijfheerenland in zijn geheel ontgonnen, echter de ontwatering zorgt voor bodemdaling terwijl de veranderende rivieren zorgen voor een complexere waterhuishouding. Voor de locatie betekent dit dat de samenhangende poldersystemen van de polders Rietveld en Nieuwland - Leerbroek een betere ontwatering dienen te krijgen.

In eerste instantie is er sprake van windmolens die het water omhoog brengen van polderpeil tot afvoerpunten op de rivieren. Zo had de polder Rietveld twee molens en de gecombineerde polder Nieuwland en Leerbroek vijf beneden- en vier bovenmolens die op de Lingeboezem uitmaalden. Vanaf 1881 worden de molens vervangen door het stoomgemaal Sterk wat direct uitsloeg op de Linge. Dit gemaal wordt in 1925 verbouwd tot elektrisch gemaal.

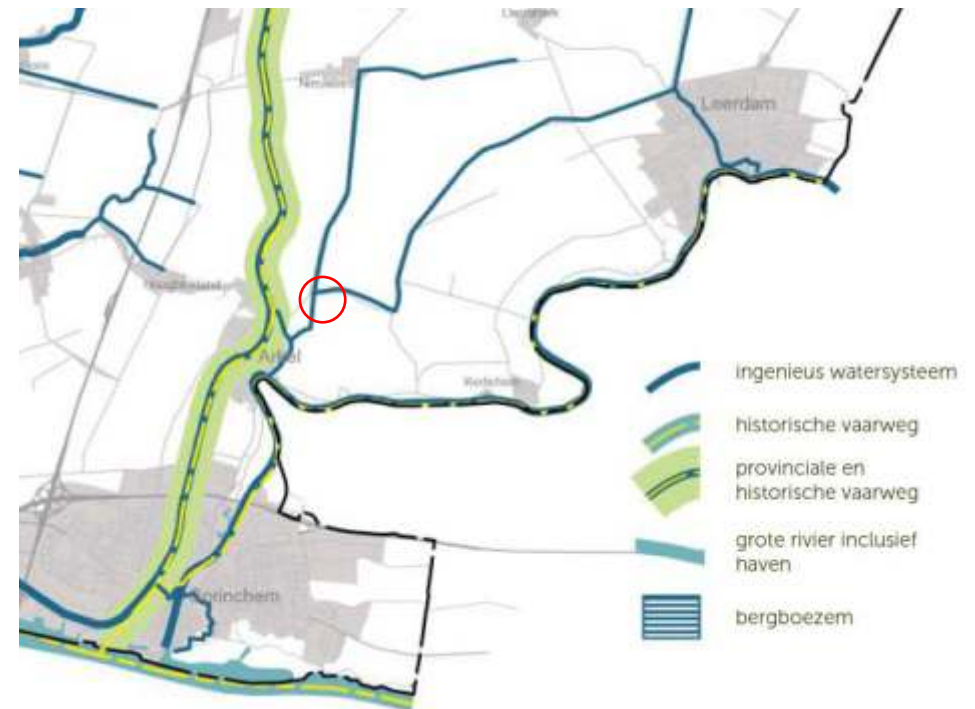
*foto: de dubbele boezemsloot*



De dubbele boezemsloot welke langs de locatie loopt is waarschijnlijk een restant van het ingenieuze complex van weteringen, boezems en vlieten wat zorgde voor de waterhuishouding van de polders Rietveld (aan de zuidoostzijde) en Nieuwland - Leerbroek aan de west en noordzijde.

Uit deze historische ontwikkeling ontstaat een kenmerkend systeem van grote openheid van de polders, de lommerrijke linten met verspreide bebouwing en het watersysteem van sloten, weteringen en boezems.

*figuur: ingenieuze waterhuishouding*



## De locatie nu

De Achterdijk slingert door het landschap met een smal wegprofiel, aan één zijde lommerrijke erven voorzien van geclusterde bebouwing. Landschappelijke groenelementen (verschillende soorten bomen volgend aan de dijk, vlakken met wilgenopslag, struikgroepen en boomclusters) maken de Achterdijk tot groen kader voor de grotere ruimte van de polders.

De polder Rietveld (ten zuidoosten van de locatie) heeft de open ruimte met een maat van meer dan anderhalve kilometer tot de Lingedijk aan de andere zijde. Ook de polder Nieuwland (ten noordwesten van de Achterdijk) kent een maat van meer dan 1 kilometer tot aan de overliggende begrenzing. Deze polder wordt overigens diagonaal doorsneden door de spoorlijn Gorinchem – Geldermalsen.

*foto: het lommerrijk lint van de Achterdijk*



De erven en clusters langs de Achterdijk kenmerken zich door samenhangende bebouwing, een duidelijke oriëntatie op de weg en door groene wanden van opgaande bomen en struiklaag rondom de kavel. De erfinrichting en architectuur is heel divers, afhankelijk van de leeftijd van de bebouwing en het gebruik (agrarisch of wonen).

De locatie zelf ligt op de kruising van de oude lage dijk en de bijzondere dubbele boezem met kade. De Y-splitsing van de Klinkert in Achterdijk en de dubbele Breezijde en Smalzijde, de hoekverdraaiingen in het landschap en het bijzondere watersysteem geven de locatie zijn kenmerkende karakter. De plek ligt op een bijzondere samenkomst van systemen en richtingen.

*foto: de weidsheid van de polder*





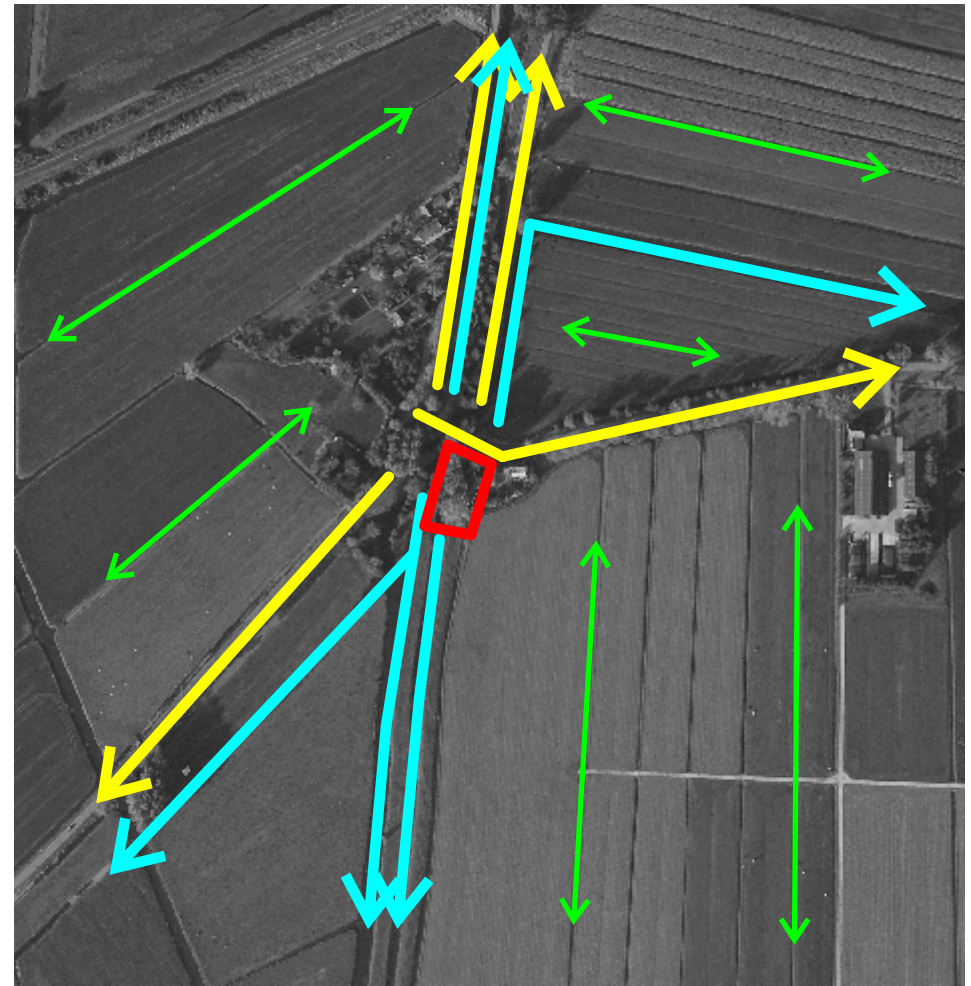
*foto: aanzicht locatie aan voorzijde*

*foto :aanzicht locatie aan achterzijde*





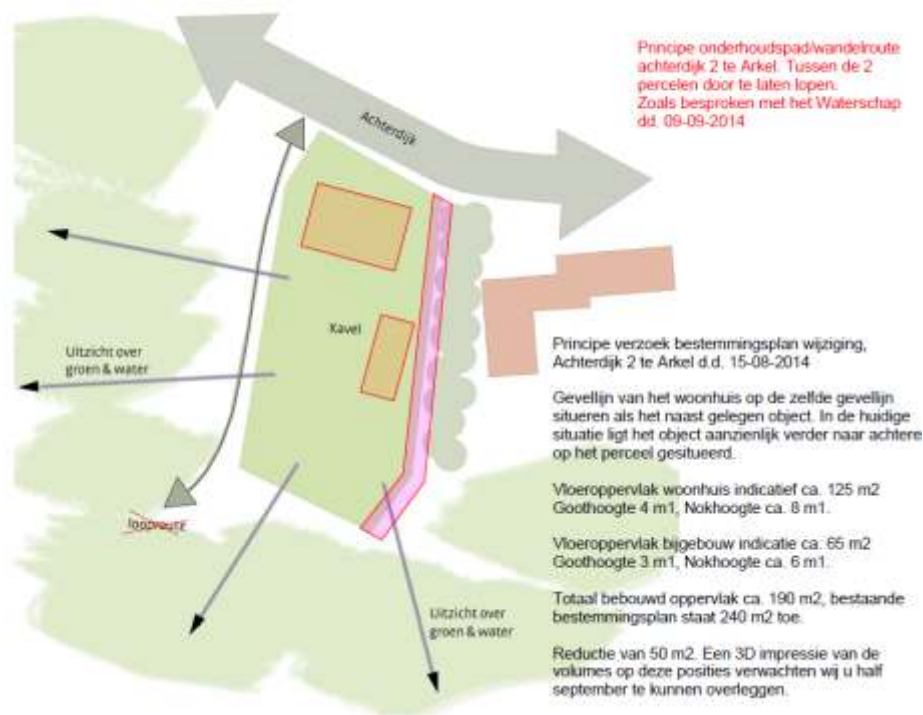
*foto: richtingverdraaiing ter plaatse*



*figuur: richtingverdraaiing*



*figuur: weergave afspraken met Waterschap ten aanzien van het wandelpad*



*Ten aanzien met het wandelpad langs de oever is afgesproken met het waterschap dat dit wordt verlegt. De nieuwe route loopt tussen de bestaande en nieuwe woning door en sluit ten zuiden van de tuin aan op de bestaande route.*

## Hoofdlijn van de erfinrichting

De nieuwe woning volgt de hoofdrichting langs de Achterdijk, op korte afstand (circa 5 meter) van de straat. Deze strook wordt ingericht als formele voortuin, met ook ruimte voor parkeren (2 auto's).

De strook tussen de twee woningen is ingericht als wandelpad (en ook achterom voor de woning). Dit wandelpad is middels een haag gescheiden van woning nummer 2.

De oever behoudt zijn huidige natuurlijke karakter - hierdoor loopt deze door in het landschap. op de oever komen enkele solitaire bomen te staan, hierbij wordt streekeigen beplanting van wilgen en berken voorgesteld. Deze solitaire creëren beslotenheid en privacy achter de nieuwe woning. Eventueel kan een haag deze privacy verder benadrukken.

Direct achter de woning ligt de verblijfsplek in de tuin, terras direct aansluitend met de woning. Daaromheen is de achtertuin informeel en natuurlijk ingericht.

Aan de zuidzijde zal een boomsingel van diverse streekeigen bomen (wilgen, berken, zwarte populieren, essen ed.) aansluiten bij de boomsingel aan de zuidkant van nummer 2. Hierdoor wordt het contrast open polder met de erven versterkt.

## Hoofdlijn van de erfinrichting

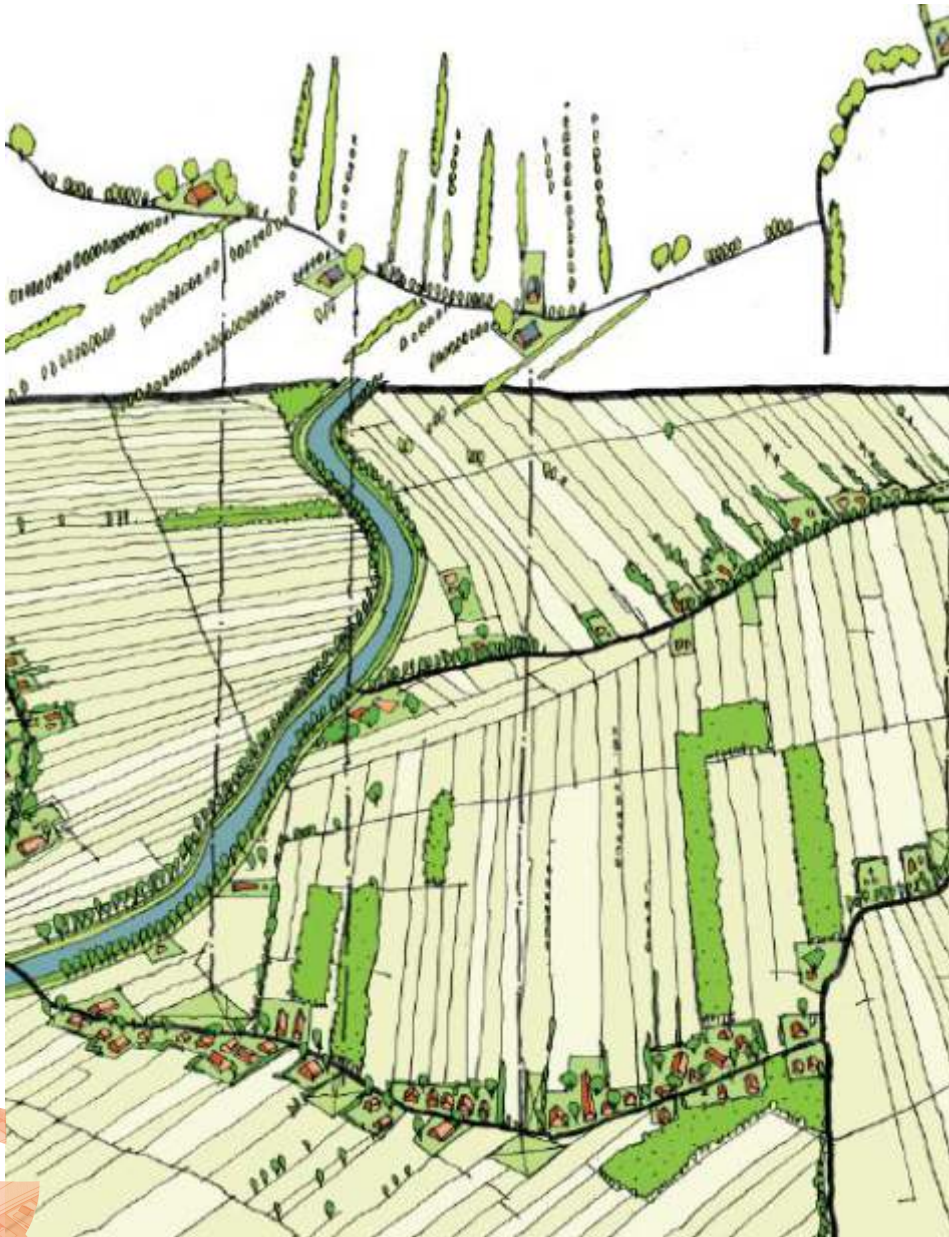


*figuur: globaal voorstel erfinrichting*



# Welstandscriteria landschap

*figuur: herkenbare kamers, sterke draaiingen, lommerrijke linten (uit gebiedsonderzoek provincie)*



Het uitgangspunt is om de hiervoor beschreven landschappelijke kwaliteiten te behouden, waar mogelijk te versterken en zorg te dragen dat dit bijzondere landschap kan worden ervaren. De herontwikkeling dient daarom duidelijk onderdeel te zijn van het lint en niet gesitueerd te worden in de open ruimte van de polders. Deze weidsheid van de polders wordt benadrukt door het creëren van contrast door de opgaande (groen) elementen op het erf.

Ten aanzien van de lintbebouwing is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling ontworpen wordt als bebouwing op een eigen erf. De oriëntatie is op de weg, waarbij de afstand tot de weg klein is –volgend aan de belendende woning. De kavelinrichting is lommerrijk, met opgaande beplanting en kent een scherpe beëindiging naar de polder. De hoekverdraaiing ter plaatse wordt zichtbaar gemaakt middels beplanting en richting van bouwmassa's.

Ten aanzien van het watersysteem is het van belang dat dit beleefbaar blijft. De inrichting van de kavel zal qua ontwerp, plant- en materiaalkeuze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het perspectief over het water. Vanaf de Klinkert en vanaf de bruggen is de dubbele boezem en het herontwikkelde erf in één overzicht te ervaren.



*foto: erfsilhouet door bebouwing en beplanting*



*foto: lommerrijk lint, kader voor open polder*



*foto: natuurlijke oever*



*foto: belendende woning, dichtbij en volgend aan de weg*



# Welstandscriteria erf

Er is sprake van een samenhangend erf dat onderdeel is van het lint. Samenhangen op het erf wordt daarbij bereikt door coherente inrichting van de kavel waarbij gebruik, massa-ruimte en vormgeving in relatie zijn met elkaar. De typologie van de lintbebouwing wordt gevolgd, dat wil zeggen, representatie naar de weg, groene omzoming naar het landschap.

Specifiek voor de locatie is de hoekverdraaiing van de dijk en de richtingen in het landschap. Deze hoekverdraaiing komt terug in de erfopbouw. Eveneens karakteristiek voor de locatie zijn de subtiele hoogteverschillen tussen de oprit van de brug, de dijk, de kavel, de oever en het water. Deze hoogteverschillen moeten van buitenaf voelbaar blijven.

De beplanting bestaat uit streekeigen plant- en boomsoorten, hierdoor ontstaat samenhang met de beplantingen in de omgeving en wordt groeizekerheid verkregen. Natuurlijke elementen zoals schermen en afscheidingen worden ingezet, denk aan hagen in plaats van hekken. Ook de inrichtingselementen zijn traditioneel en streekeigen, te denken valt aan gebakken klinkers, natuursteen, grint of split. Mogelijk kunnen eigentijdse oplossingen gevonden worden in meer industriële elementen zoals Stelconplaten of Cortenstaal.

In de materialisatie is de oever een belangrijk element, waar mogelijk worden natuurlijke oevers nagestreefd, indien nodig worden beschoeiingen met natuurlijke materialen zoals wilgentenen gebruikt. Aandacht moet worden besteed aan het continue beeld van de oever. Het erf moet een onderdeel zijn van de lang doorlopende oeverlijn.



*foto: samenhang door inrichting en materialisatie*



*foto: representatieve voortuin*



*foto: traditionele materialen*

# Welstandscriteria architectuur

Er is sprake van een op de historie gebaseerde agrarische typologie en bouwmassa maar wel met een hedendaagse vormgeving. Hierdoor wordt een element gecreëerd dat past in het bestaande landschap en gelijktijdig een nieuw accent is op een scharnierpunt van historische structuren.

De bouwmassa bestaat uit één laag met kap. Deze hoofdvorm is helder en eenvoudig. Aanbouwen en bijbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en maken deel uit van de totaalcompositie op het erf. De bebouwing is georiënteerd op de weg. Blinde gevels naar de zichtzijden, te weten de Achterdijk en het water, zijn ongewenst.

De gebruikte materialen zijn traditioneel, passend bij het agrarische karakter van het gebied. Er is sprake van eenvoud en soberheid in vorm en materiaalgebruik. Echter in de details van onder andere metselwerk of houtwerk kan veel rijkdom worden gevonden.



*referentiebeelden  
architectuur*



**Aandachtspunten voor de beeldkwaliteit**





*referentiebeelden architectuur.*



*referentiebeelden  
materialen*

