
GIESSENBURG

Drie woningen

Bovenkerkseweg 68

Welstandsparagraaf

Inleiding Welstandsparagraaf

Aan de Bovenkerkseweg in Giessenburg staat tussen nummer 66a en 68 een stal met bijgebouwen, die naar analogie van de regeling 'ruimte voor ruimte' plaats zullen maken voor woningen. In deze welstandsparagraaf worden uitgangspunten geschetst voor de herontwikkeling van deze locatie. In het kort wordt daarbij aangegeven wat de provincie voor ogen heeft bij de regeling 'ruimte voor ruimte', wat de kenmerken zijn van de ruimtelijke structuur en welke soorten bebouwing voorkomen om aan de hand daarvan te bekijken welke invullingen mogelijk zijn en op basis daarvan richtlijnen te geven voor welstand.

Provinciaal beleid

Voor de Bovenkerkseweg geldt Streekplan Zuid-Holland Oost (2003). In dit streekplan is de locatie aangeduid als 'Agrarisch gebied plus'. Daarnaast is de Bovenkerkseweg aangeduid als bebouwingslint met cultuurhistorische waarden. Een nieuwe ontwikkeling op deze plek mag deze waarden niet in de weg staan.

Met 'ruimte voor ruimte' biedt de provincie bebouwingsmogelijkheden met als doel de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling de afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen. Op de vrijkomende grond mogen woningen worden gebouwd met een duidelijk kleinere bouwmassa. Concreet betekent dit dat onder voorwaarden voor iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing een burgerwoning mag worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen per locatie.

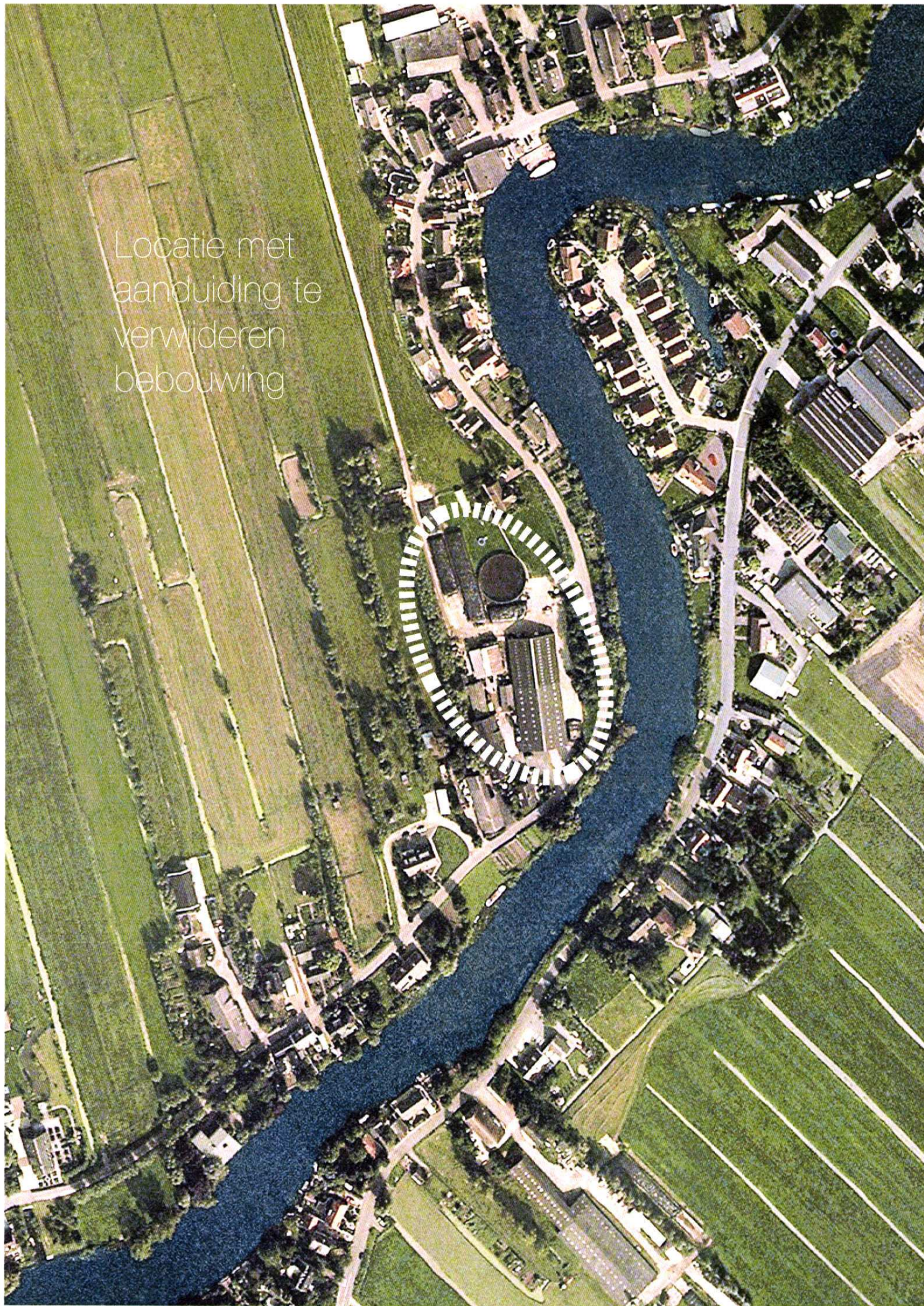
In de nota 'Regels voor ruimte' 2005 geeft de provincie verder richting aan de vertaling van het algemene ruimtelijk beleid naar een kleiner schaalniveau. Daarnaast wordt hierin aangegeven hoe Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met de beoordeling van ruimtelijke plannen om willen gaan. In gebieden die aangeduid zijn als A+ mag vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt worden voor niet-agrarische functies, zolang deze functies geen afbreuk doen aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Burgerwoningen zijn toegestaan tot een maximum van 650 m³ inclusief erfbebouwing.

Welstandsparagraaf

De welstandsparagraaf voor de herontwikkeling op het erf van Bovenkerkseweg 68 is opgesteld om in aanvulling op de uitgangspunten van de welstandsnota richtlijnen te geven. Doel is het versterken van de stedenbouwkundige structuur en het geven van richting aan de architectonische uitwerking van de bebouwing.

De afbeeldingen en tekeningen in deze welstandsparagraaf zijn overigens vooral ter indicatie.

Locatie met
aanduiding te
verwijderen
bebouwing



Omgeving Ruimtelijke structuur



De Bovenkerkseweg is een dijklint met een bebouwingsstructuur, die brede zichten afwisselt met beslotenheid. Een invulling op deze locatie dient goed te passen in het beeld van de dijk.

Ruimtelijke structuur

De Bovenkerkseweg is een bebouwingslint langs de Giessen. Langs de dijk boerderijen en huizen, die in het algemeen in de verkavelingsrichting van de polder zijn gebouwd of de bochten van de rivier volgen.

De oudere agrarische bebouwing is fors van maat. De woonhuizen van de boerderijen staan vlak aan de dijk. De stallen zijn daar vaak vastgebouwd. Verder staan op het erf vaak kleinere bijgebouwen. De architectuur van deze beeldbepalende panden is klassiek. Tussen deze grote volumes staan huizen van verschillende maten. De oudere panden staan in het algemeen dicht op de weg. De nieuwere zijn vaak wat verder naar achteren geplaatst.

In het bebouwingsbeeld speelt de plaatsing van de panden een grote rol. Door hun relatief korte afstand tot de weg vormen de voorgevels vernauwingen van het wegprofiel, waarmee de blik over de dijk wordt gestuurd. In de beleving spelen de zijgevels een belangrijke ondersteunende rol. Zij staan vaak minstens zoveel in het zicht als de voorgevels.



Bovenkerkseweg

Het erf achter Bovenkerkseweg 68 ligt in een binnenbocht van de Giessen op een bijzondere plek in de ruimtelijke structuur. De hoofdverkavelingsrichting van de polder is van zuidzuidoost naar noordnoordwest. Vanaf nummer 68 is de bebouwing in deze richting geplaatst. De panden tot nummer 66a echter zijn in de restruimte tussen de laatste sloot en de dijk gebouwd. Het zijn kleinere volumes, die met hun voorgevel parallel aan de dijk staan.



Omgeving Bebouwingstypologie



Langs de Bovenkerkseweg bepalen twee typen panden het beeld: de grote boerderijen en de wat meer bescheiden woningen daartussen. De architectuur is wisselend, maar de materialen overwegend traditioneel.

Massaopbouw

De meeste gebouwen hebben een rechthoekige onderbouw van één laag met daarop een sterk hellende kap, waarvan de nok veelal dwars op de weg staat. Bij de kleinere woningen komen ook nokken parallel aan de weg voor. De meeste panden hebben geen of slechts bescheiden aanbouwen.



Architectonische uitwerking

De architectonische uitwerking is wisselend en varieert van eenvoudig tot monumentaal. De grote boerderijen zijn het rijkst uitgewerkt, hoewel er in het algemeen weinig versiering is gebruikt. De verhoudingen zijn goed gekozen en de materialen met zorg verwerkt in een architectonisch geheel. Dit is het beeld van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die met de nieuwbouw op zijn minst moet worden recht gedaan.

Andere huizen aan de Bovenkerkseweg zijn vaak bescheiden. Ze zijn deels in de loop der jaren zonder overmatige aandacht voor architectonische samenhang verbouwd. Deze eenvoudiger bebouwing is geen overtuigende referentie voor de nieuwbouw.



Kleur en materiaal

Oud Hollandse materialen als baksteen, dakpannen en riet zijn belangrijk in het architectuurbeeld van de Bovenkerkseweg. Ook het grootste deel van de recente bebouwing is gebouwd met dit soort materialen, hoewel ze wat betreft de kleur soms teveel afwijken van het gewenste beeld zoals dat ook in de welstandsnota is verwoord.



Locatie Stedenbouwkundige invulling



Stedenbouwkundig is het uitgangspunt de drie woningen op zodanige wijze in hun omgeving te passen, dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. De bebouwingsrichting, de vorm en hoogte moeten passen bij de historische boerderijen, landbouwschuren en flankerende arbeiderswoningen in de omgeving.

Randvoorwaarden

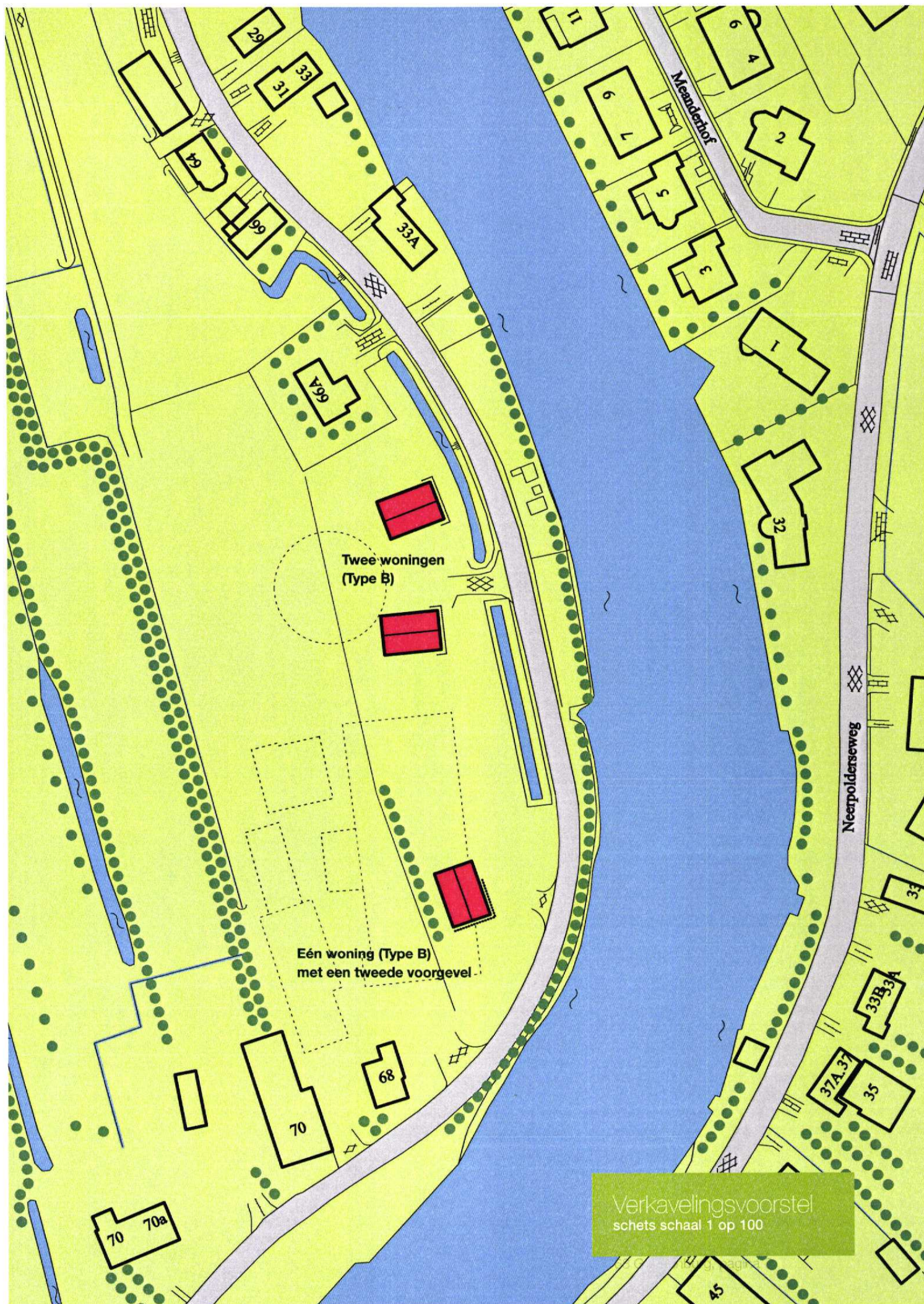
Bij de bouw van de drie woningen dient rekening te worden gehouden met de verkavelingsrichting. Een woning op het perceel aan de zuidzijde dient dezelfde voorgevelrichting te hebben als nummer 68 en hoger, terwijl voor het noordelijk deel van de locatie de voorgevel ongeveer parallel aan de dijk dient te liggen zoals dat ook bij 66a, 66 en 64 het geval is. Ook is het wenselijk de afstand van de voorgevel tot de weg niet gelijk te houden.

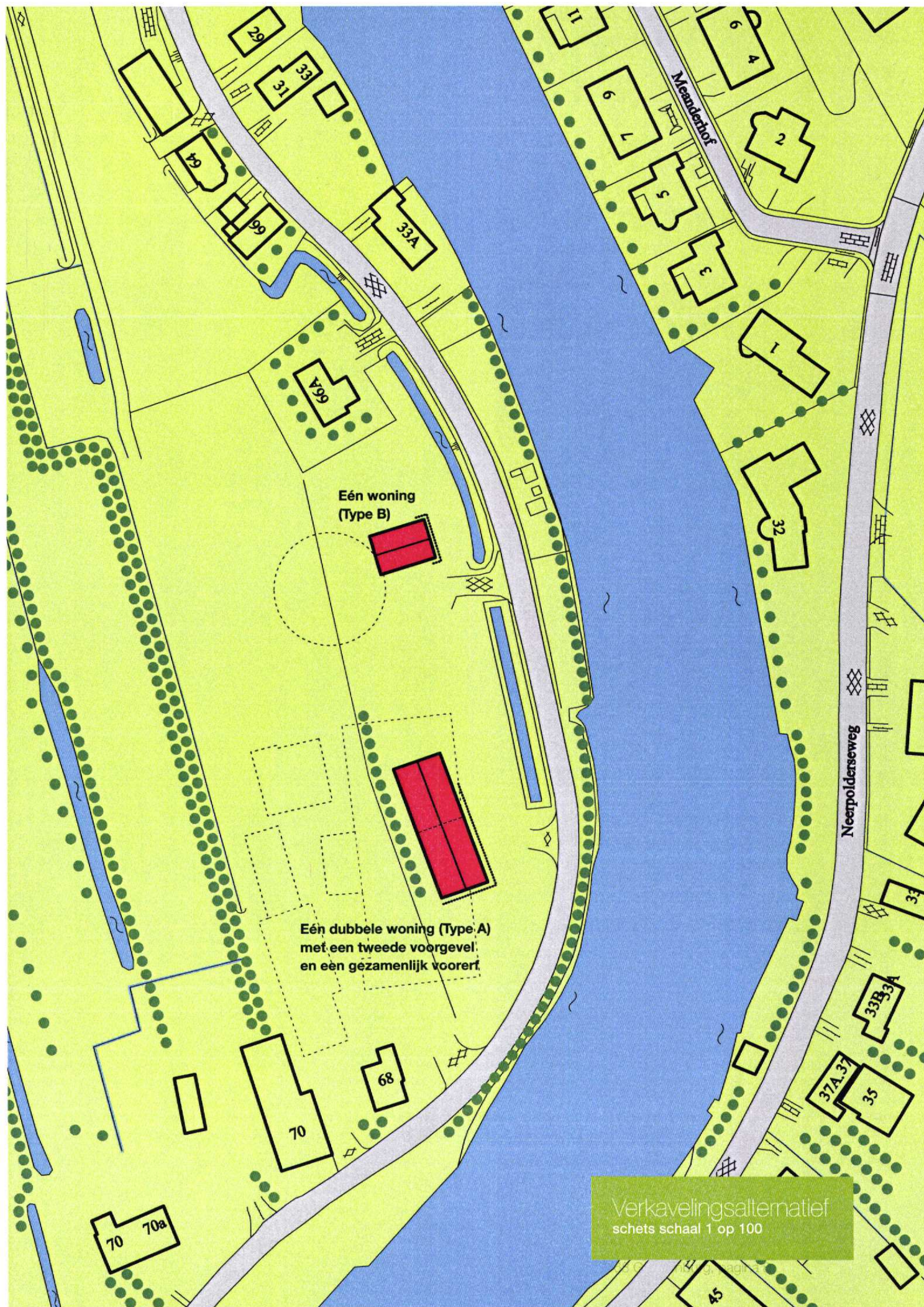
De beeldbepalende bebouwing langs de Bovenkerkseweg heeft een duidelijke voorgevel naar de weg en het water. In veel gevallen is het eerste deel van de zijgevels te beschouwen als een tweede voorgevel. Omdat de bebouwing in een bocht staat is dit ook op deze locatie het geval. Dit geldt met name voor het zuidelijk perceel, waar de langsgevel bijna belangrijker is dan de voorgevel.

Om vanaf de dijk zoveel mogelijk zicht te houden op het achterland dient de bebouwing met de smalle zijde naar de weg toe worden gekeerd. Hiermee is er tegelijk gewaarborgd, dat de panden een topgevel hebben naar de weg.

Mogelijkheden

In de bebouwingsschetsen op de volgende pagina's zijn twee mogelijke invullingen getekend, die op deze randvoorwaarden inspelen. De eerste variant gaat uit van drie woningen binnen de maten uit het provinciaal beleid. De tweede variant speelt in op de grotere maten van de historische streek-eigen boerderijen, die vaak vele malen groter zijn (circa 2500-3000 m³). De mogelijkheden voor de realisatie van deze meer oorspronkelijke, grotere, volumes kan in het kader van 'Kwaliteit voor Kuubs' onderzocht worden in overleg met de gemeente en de provincie. Een groter bouwvolume met daarin twee woningen aan een gedeeld erf kan een belangrijke meerwaarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het lint. De inrichting van het erf dient het karakter van de oorspronkelijke erven te krijgen. Het erf zal in dat geval ook niet visueel opgedeeld moeten worden met schuttingen, maar moeten bestaan uit een traditioneel vlak grind (gezamenlijk parkeren) met een enkele toegang.





Richtlijnen Welstand



De gemeentelijke welstandsnota noemt de Bovenkerkseweg een halfopen stroomruglint. Het is een waardevol gebied, zowel in cultuurhistorisch opzicht als wat betreft de bebouwing. Dit is aanleiding geweest om voor de welstand een plus niveau te laten vaststellen.

Algemeen

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de bestaande bebouwingsstructuur en karakteristieken van de oorspronkelijke architectuur in het dijklint. Dit kan een uitnodiging lijken tot historiserend bouwen. Historiserend bouwen wordt niet uitgesloten, maar het uitgangspunt is in essentie op juiste en zorgvuldige wijze de oorspronkelijke karakteristiek te interpreteren. De opgenomen beelden en schetsen zijn bedoeld ter inspiratie. Ten overvloede moet worden opgemerkt, dat de welstandsnota van de gemeente Giessenlanden met daarin de algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria en sneltoetscriteria van toepassing is.

Situering en erfinrichting

- bebouwing is gericht op de weg en heeft een formele voorgevel en zijgevels (zie gestippelde lijn in stedenbouwkundige schetsen)
- er is sprake van een ontspannen opzet met ruimte op het erf, waarin groen en doorzicht op het achterland een belangrijke rol spelen
- de bebouwing is qua plaatsing gekoppeld aan de weg vergelijkbaar met de overige bebouwing aan het lint (zie ook de stedenbouwkundige schetsen) en behoudt minimaal 3,00 meter afstand uit de erfgrans

Bouwmassa

In de verkavelingsschetsen komen twee bouwtypen voor, die ook in de welstandsnota worden genoemd. Afhankelijk van het type gelden andere criteria voor de bouwmassa.

Bouwmassa Type A

- de bouwmassa heeft een evenwichtige opbouw en bestaat uit een rechthoekige onderbouw van één laag met zadeldak (eventueel met zijbouw vergelijkbaar aan de klassieke boerderijen)
- de nok ligt parallel aan de verkavelingsrichting van de polder
- de kap is fors ten opzichte van de onderbouw (lage goot)
- aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning)
- aan de wegzijde heeft de bebouwing een formeel karakter zoals dat van een woonhuis en aan de achterzijde een informeel karakter zoals dat van een schuur of stal

Bouwmassa Type B

- de bouwmassa heeft een evenwichtige opbouw en bestaat uit een onderbouw van één laag met zadeldak of mansardekap, waarvan de nok dwars op de voorgevel staat (dit is in de lengterichting van het gebouw)
- de plattegrond van het gebouw is enigszins langwerpig en haaks op de weg geplaatst
- de onderbouw is relatief laag ten opzichte van de kap (lage goot)
- aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning)

Architectonische uitwerking

Welstandsparagraaf Bovenkerkseweg 68 Giessenburg, pagina 9



Voor de verdere architectonische uitwerking van de bouwmassa gelden onderstaande criteria.

Uitwerking en detaillering algemeen

- de architectonische uitwerking en detaillering waaronder profilering en afmetingen van kozijnen is zorgvuldig en afgestemd op de architectonische uitwerking en detaillering van de oorspronkelijke bebouwing
- geen uitbundige versieringen, ornamenten of bogen
- de panden zijn individueel (geen seriematige opzet van de woningen, een herhaling is in het lint ongewenst)

Gevels

- gevels hebben een evenwichtige opbouw en compositie, waarbij de geleding streekeigen kenmerken heeft zoals staande openingen
- in het geval van afstemming op het oorspronkelijke boerderijtype (type A) onderscheid maken in karakter tussen het woonhuis en het schuurdeel
- de uitstraling van de bouwstijl prevaleert de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk
- geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw

Materiaal en kleur

- hoofdmaterialen en kleuren zijn in beginsel streekeigen, maar kunnen goed een eigentijdse zijn
- deuren, kozijnen en eventuele betimmeringen uitvoeren in hout of vergelijkbare materialen
- gevels uitvoeren in bakstenen zoals ijsselsteentjes of hout
- dakbedekking uitvoeren in gebakken pannen of riet
- het kleurgebruik is terughoudend en past bij die van de traditionele bebouwing met baksteen in leerkleur of bruinrood, grijs 'gesmoorde' dakpannen en schilderwerk in groen, gebroken wit en zwart

Hardheidsclausule

Uitzonderingen op de bovenstaande criteria worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de ontwerper (ter beoordeling aan de commissie).

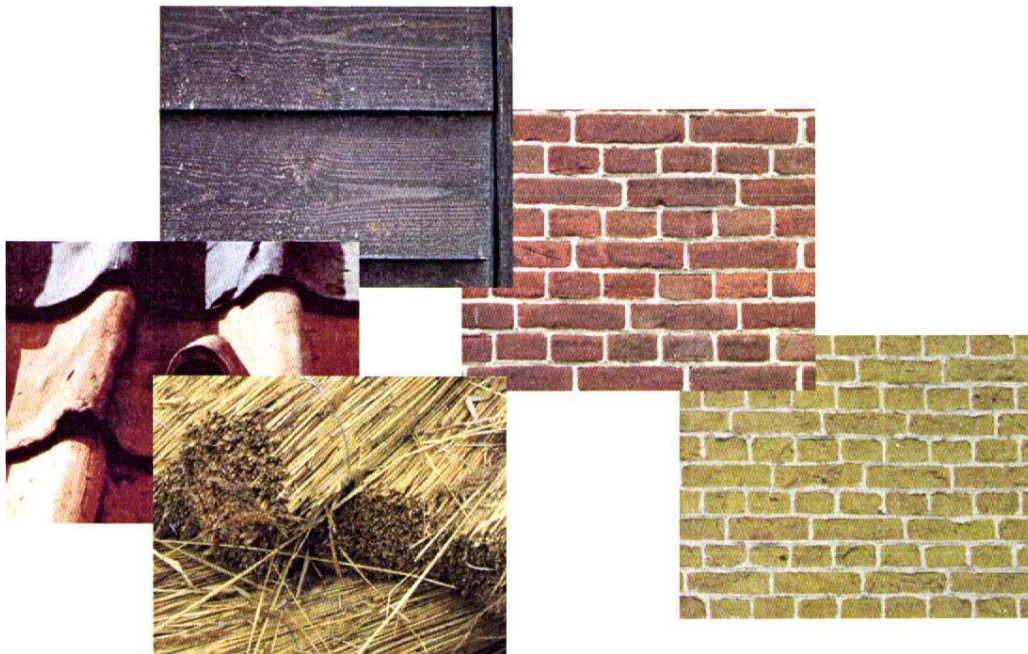
Verdere referenties

Op www.bouwenbijboerderijen.nl zijn ter inspiratie bebouwingsmogelijkheden en referentiebeelden te vinden.

Welstand Referentiebeelden



Klassiek landelijke architectuur met een zekere mate van informaliteit en bijvoorbeeld klassieke metselverbanden of hedendaagse architectuur en detaillering in combinatie in klassieke kleurstelling en met materialen als hout en steen bij goed ingepaste bouwvolumes



Welstandsparagraaf Bovenkerkseweg 68 Giessenburg, pagina 11

Colofon

Deze welstandsparagraaf voor Bovenkerkseweg 68 in Giessenburg door Stichting Dorp Stad en Land te Rotterdam in samenwerking met Architectenwerk Twan Jütte te Delft in opdracht van de gemeente Giessenlanden.