

Groterwaard 40-42 Noordeloos

Gemeente Giessenlanden

Welstandsparagraaf

Maart 2009

Inhoudsopgave	
I	Locatie en programma
II	Ruimtelijke structuur
III	Karakteristiek en identiteit
IV	Stedenbouwkundig uitgangspunt
V	Erfinrichting
VI	Welstandsbeleid
VII	Welstandscriteria
Algemeen	
Situering	
Hoofdvorm/Massavorm	
Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering	
Kleuren en materialen	

I Locatie en programma

De locatie Grotewaard 40-42 in Noordeeloos ligt in de gemeente Giessenlanden, in de Alblasserwaard, op de plek waar drie wateren samenkomen: de Noordeeloos, de Giessen en de Kleine Vliet.

De huidige bestemming van het terrein is een veevoederbedrijf met bedrijfswoning.

Markant object is het silocomplex, dat zich als een landmark manifesteert in de omgeving.

Een karakteristieke bedrijfswoning staat centraal op het terrein en dichtbij de straat. Naast de woning bevindt zich een grote bedrijfszolder. Verder staan er nog een aantal minder bijzondere gebouwen op het erf zoals schuren en een garage.

De locatie wordt aan de zuidzijde en aan de westzijde begrensd door water en aan de oostzijde door de weg.

Wanneer het bedrijf stopt, wordt deze locatie herontwikkeld voor woningbouw.

Het totaal aantal woningen is vastgesteld op maximaal zes, inclusief de huidige woning.

II Ruimtelijke structuur

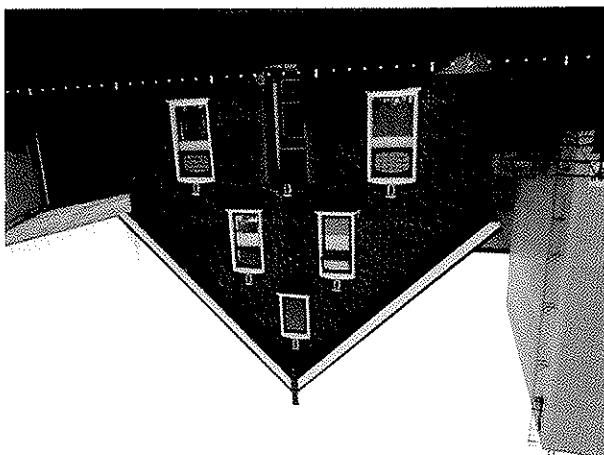
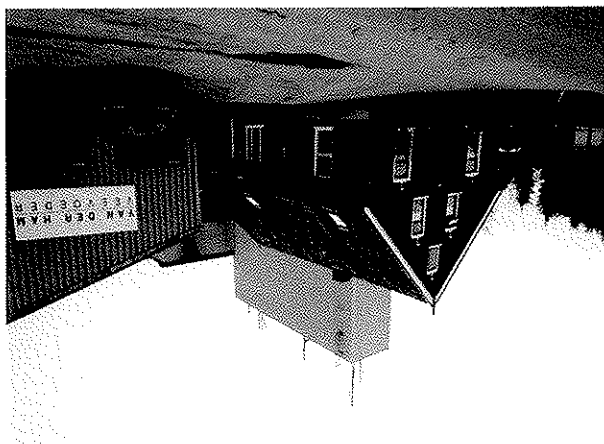
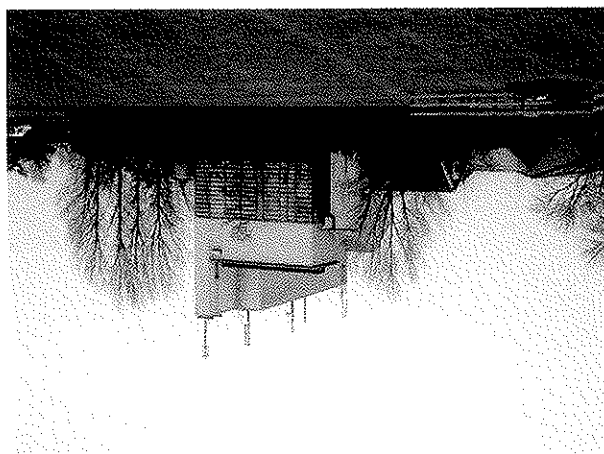
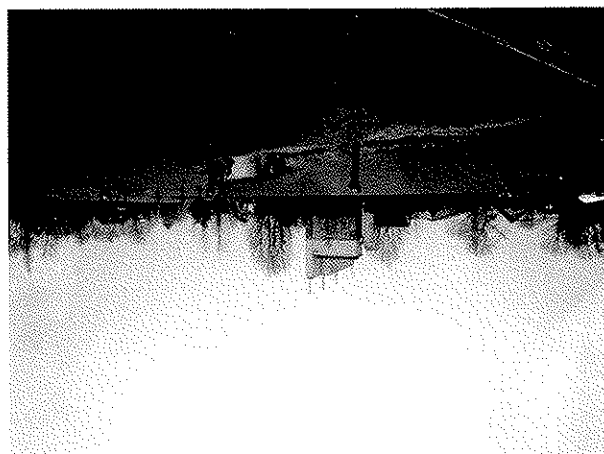
De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt getypeerd door een open landschap met strak geordende weilanden waar doorheen De Giessen stroomt en de wegen kronkelend. De ruimtelijke structuur is cultuurhistorisch waardevol.

De traditionele lintbebouwing van boerderijen staat van oorsprong dichtbij de slingerende wegen. Schuren staan meestal verder naar achter en volgen de richting van het landschap. In de loop der tijd zijn er in dit gebied woningen gebouwd met een diversiteit aan stijlen, overwegend traditioneel en bestaande uit een laag met een kap.

III Karakteristiek en identiteit

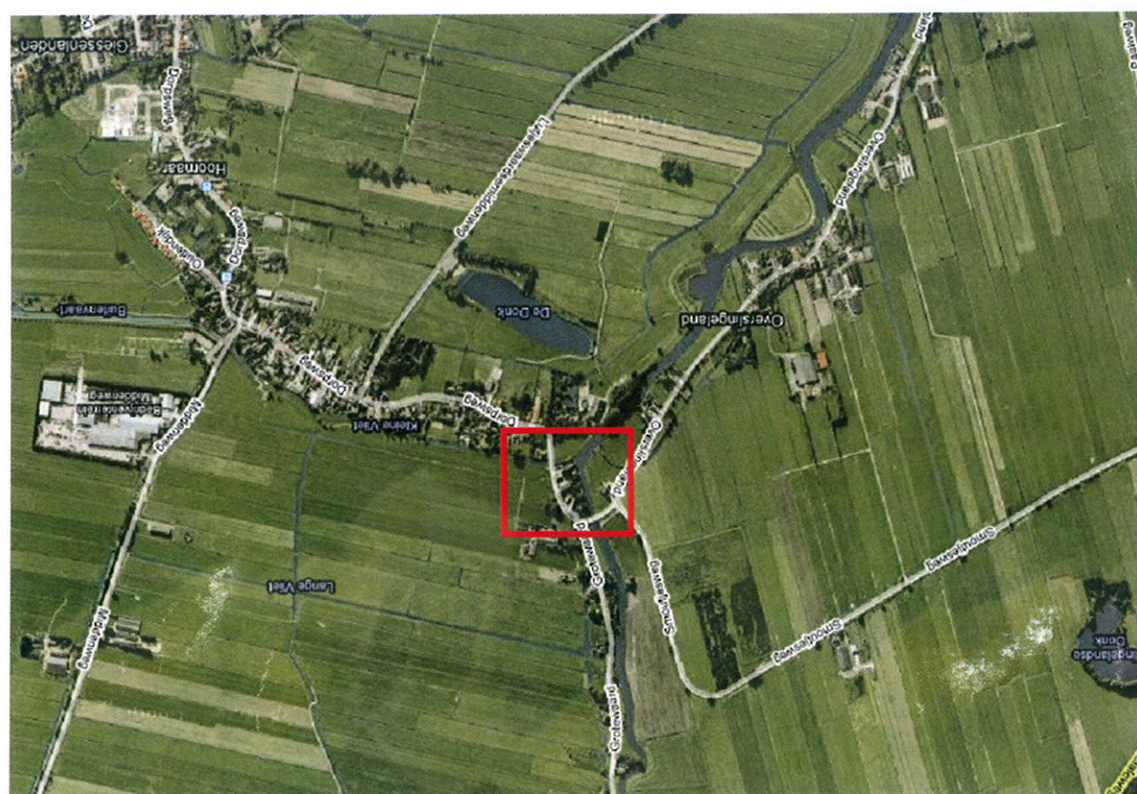
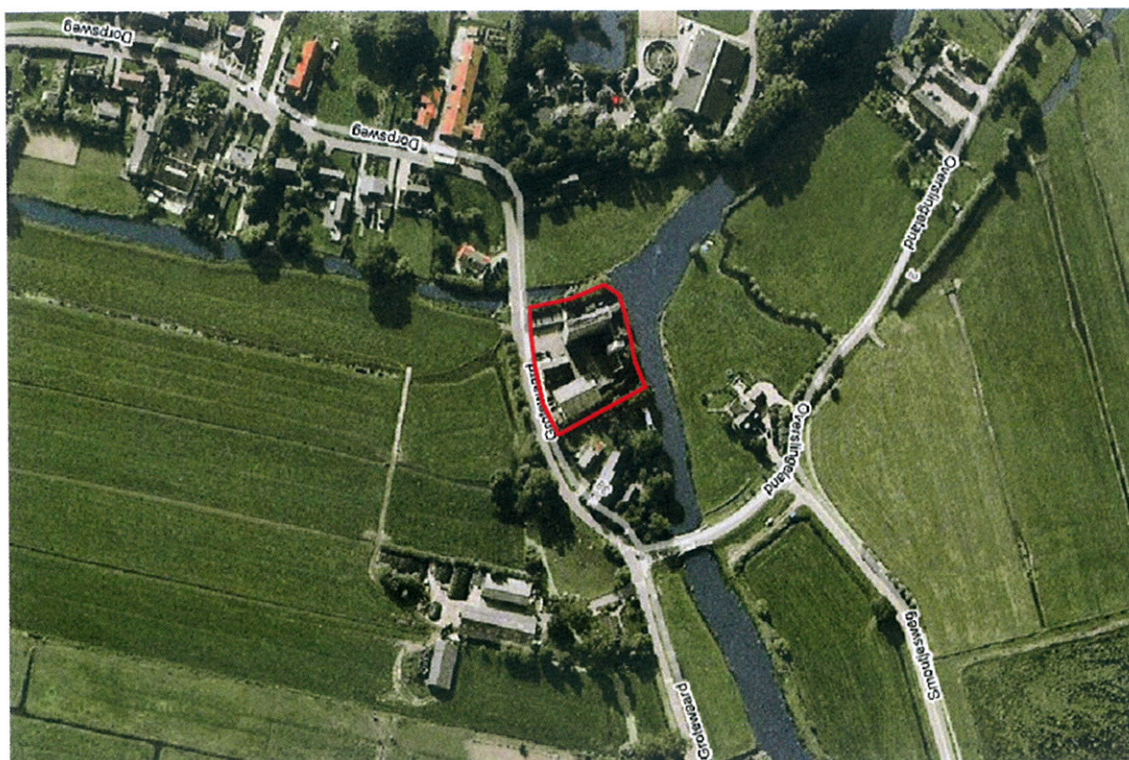
De streekgebonden bebouwing bestaat uit boerderijen, schuren en molens en heeft cultuurhistorische waarde. Boerderijen hebben een heldere opbouw van een rechthoekige onderbouw met een flinke kap, de schaal is goed af te lezen door van de gevelopeningen. Toegepaste materialen zijn typisch voor de landelijke omgeving, gemetselde gevels van baksteen, met pannen of riet gedekte daken, houten deuren en ramen. De schuren zijn vaak uit hout opgebouwd.

De karakteristiek en identiteit van dit gebied wordt ontleend aan de vanzelfsprekende en historisch gegroeide gelaaagdheid in het landschap. Er is een natuurlijke balans tussen open ruimte en bebouwing. Hier is rust en ruimte.



Foto's van de omgeving





IV Stedenbouwkundige uitgangspunten

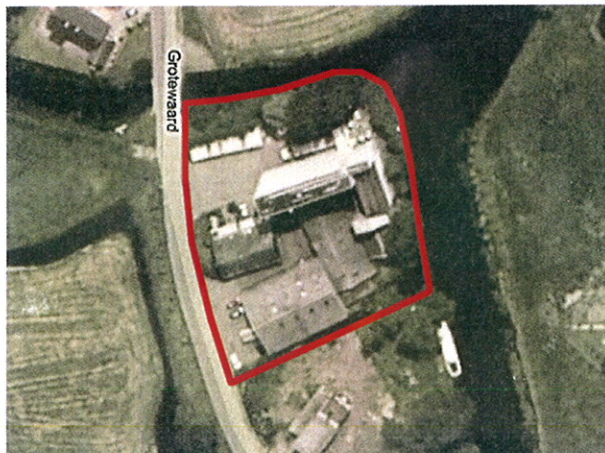
De herontwikkeling van deze locatie biedt een unieke kans voor de realisatie van bijzondere woonvormen. De uitgangspunten zijn:

- behoud van de bedrijfswoning
- voldoende open ruimte tussen de gebouwen
- optimale zichtrelaties met landschap land
- bouwwolumes vormen een ensemble
- oriëntatie op de weg en op het water
- bebouwingsrichting geeft op de historische streekeigen bebouwing
- wegens de prominente ligging hebben alle gevels een representatief karakter
- eigentijds karakter en een rustige uitstraling

Op deze locatie zijn drie modellen mogelijk.

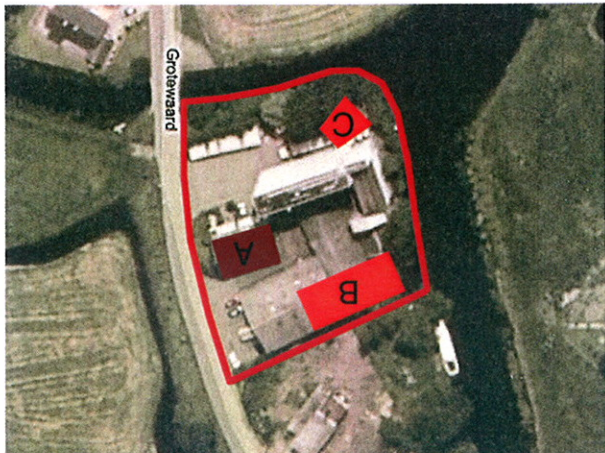
MODEL 1

Ensemble van drie volumes.
A: bestaande boerderij, eventueel splitsen tot twee woningen.
B en C: woongebouwen afgeleid van het boerderijtype, met 2 of eventueel 3 wooneenheden, een laag met kap.



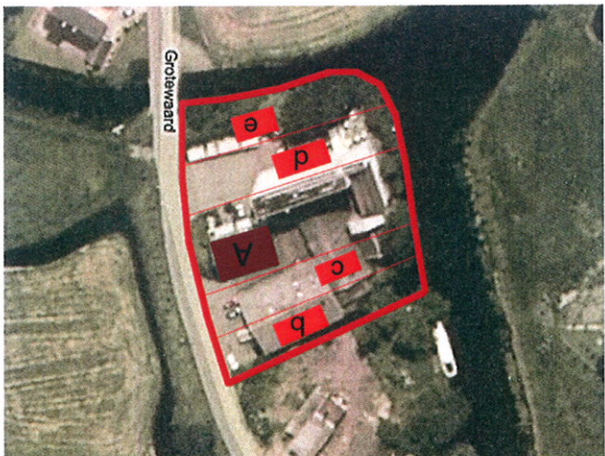
MODEL 2

Ensemble van drie elementen.
A: bestaande boerderij, eventueel splitsen tot twee woningen.
B: een woongebouw afgeleid van het boerderijtype, met 2 of eventueel 3 wooneenheden, een laag met kap.
C: een solitair en abstract object, als antwoord op het nabijgelegen houten gemeal. Vertikaal rank element met maximaal 4 bouwlagen, plat afgedekt, evt. 2 woningen gestapeld. Of een meer horizontaal element met maximaal 2 bouwlagen, waarin maximaal 2 woningen onder een plat dak. Houten gevels.



MODEL 3

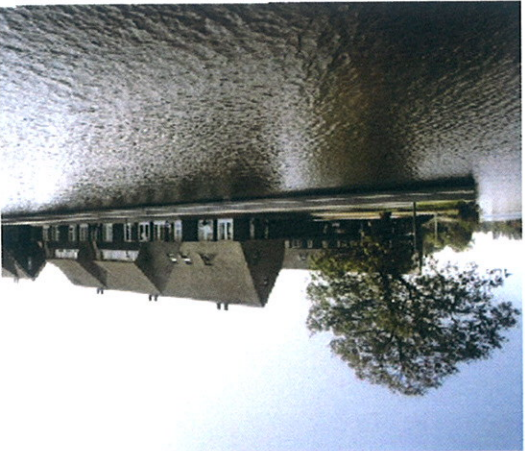
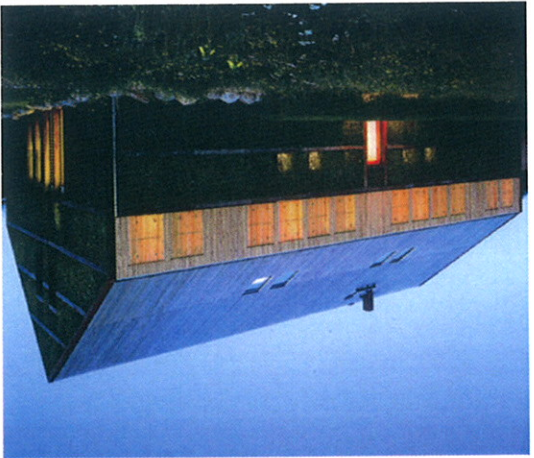
A: bestaande boerderij, eventueel splitsen tot twee woningen.
b, c, d, e: maximaal 4 smalle lange percelen met vrijstaande woningen. De positie van de woningen op de kavels is verspringend, bouwhoogte een laag met een kap. De woningen hebben gevels van baksteen of hout. Totaal 4 nieuwe woonhuizen, die niet identiek zijn maar wel samenhang vertonen.



Referentiebeelden van wonen in een traditionele boerderij, behorende bij model 1 en 2, element B

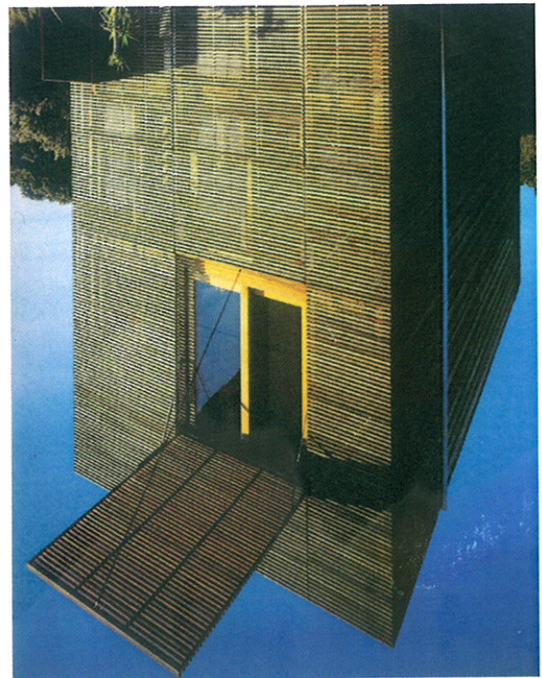


Recente voorbeelden van meer woningen onder een kap, behorende bij model 1 en 2, element B.

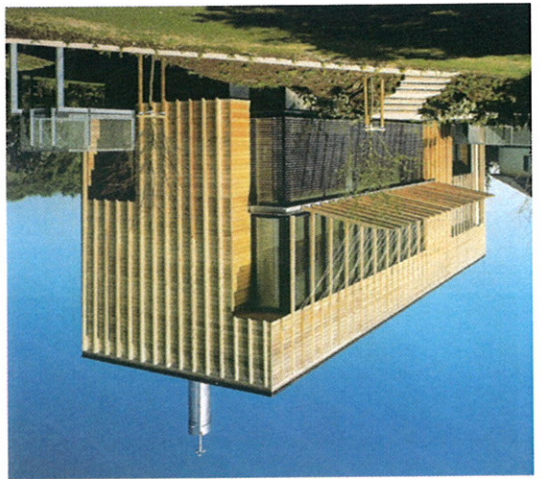




Referentiebeelden voor een solitair object, vertikaal gericht, behorend bij model 2, element C



Referentiebeelden voor een solitair object, Horizontaal gericht, bij model 2, element C



De aanleiding voor een abstract solitair object komt voort uit het oude houten gemeal.

Referentiebeelden van vrijstaande woningen, die geschikt zijn voor lange smalle kavels, behorend bij model 3



V Erfaring

Taalmix van een landelijke en streekse cultuur met inheemse beplanting en streekse materialen (grind, klinker) voor de verharding. Auto ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk collectief oplossen. Erfscheidingen zoveel mogelijk beperken en met beplanting vormgeven.

VI Welstandsbeleid

De algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, beschreven in H5.2 uitloper / buurtschap. Gezien de ligging aan de drie sprong van wateren en de positie tussen Overslingeland en de Grotewaard is voor deze locatie een BIJZONDER niveau van welstand van toepassing. Het ontwerp van de woningen dient architectonisch en stedenbouwkundig voorbeeldig en hoogwaardig te zijn. Er worden hoge eisen gesteld aan het resultaat van de ontwerpopgave. Het buitengebied van de Alblasserwaard is cultuurhistorisch waardevol, zowel wat betreft het landschap als de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing. Uitsonderingen op de bovengenoemde en de navolgende criteria worden niet uitgesloten, maar de aanvaardbaarheid dient dan overtuigend te worden aangetoond door de aanvraag/ontwerp (ter beoordeling aan de welstandscommissie, zie hiervoor de welstandsnota.)

VII Welstandscriteria

Oriëntatie en positionering

De bebouwing is georiënteerd op het water en op de weg, het is van belang dat zowel de waterkant als de wegwand van de bebouwing als voorwaartse worden behandeld. Op deze locatie is het in serie bouwen van 1 type woning onnatuurlijk en niet gewenst. Er dient een bijzonder ensemble te ontstaan door plaatsing van verschillende bouwvolumes, die ieder een eigen identiteit hebben en tegelijk een samenhang vertonen. Niet passend zijn standaard catalogus woningen en standaard bijgebouwen zoals garages.

Hoofdvorm/Massavorm

Bij vervangende nieuwbouw heeft een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving – of een bewerking daarvan – de voorkeur. De bouwhoogte is maximaal anderhalve laag met een kap, hellingshoek tenminste 40 graden. Dakopeningen zijn zorgvuldig opgenomen of als optie ontworpen in het totaal ontwerp. Van groot belang is dat de volumes passend zijn in het landschap. Bergingen en garages zijn onderdeel van de hoofdvorm of collectief in een grote schuur ondergebracht. De huidige silo biedt de gelegenheid om op deze plek opnieuw een bijzonder vertikaal gericht object: een vrijstaand woonhuis met klein bouwvlak en hoog te van 4 lagen. Als antwoord op het nabij gelegen oude houten gemeentehuis, is voor dit object hout als gevelmateriaal het meest op zijn plaats.

Architectonische uitwerking, gevelaanziichten en detaillering

De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekse kenmerken. De architectuur heeft een rustige en terughoudende uitstraling. Architectonische uitwerking en detaillering (o.a. profilering en afmetingen van kozijnen) afstemmen op de gekozen bouwstijl.

Kleuren en materialen

Streekse traditionele natuurlijke materialen. Als gevel materiaal kan naast baksteen en ijselsteentjes ook hout worden toegepast. Kappen gedekt met glazuurde dakpannen. Natuurlijke kleuren afgestemd op omgeving en aansluitend bij het landschap.