

Waaldijk 3A Bemmelse

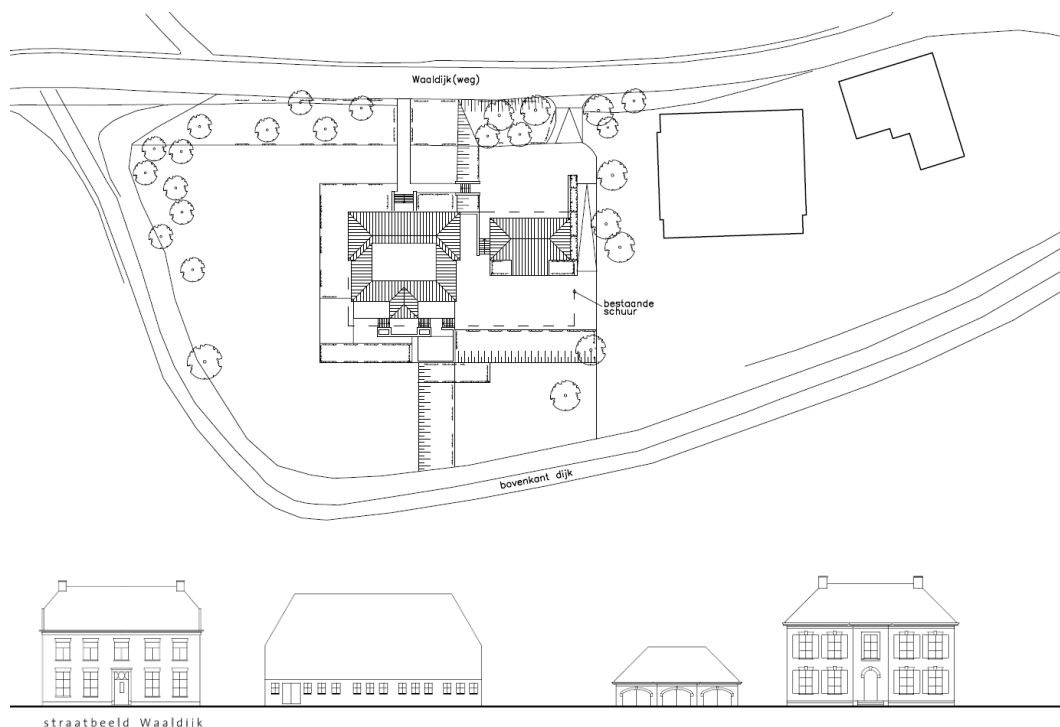
Datum : 19 juli 2018

Nummer: 071-237

Betreft : advies m.b.t. bouwplan en stedenbouwkundig kader

Aanleiding

Friso Woudstra Architecten BNA heeft Pouderoyen Compagnons benaderd met het verzoek te adviseren over een door hen uitgewerkt bouwplan voor Waaldijk 3A/3B te Bemmelse, zoals hieronder aangegeven en daarvoor een stedenbouwkundig kader uit te werken.



Bouwplan (bron: Friso Woudstra Architecten BNA)

Het plan bouwplan wijkt op meerdere punten af van de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie bijlage 1) zoals die eerder voor deze locatie zijn opgesteld. De tussenconclusie die is getrokken is, is dat het bouwplan, zelfs met aanpassingen, niet te verenigen is met het stedenbouwkundig kader. Dat leidt ertoe dat er een alternatief stedenbouwkundig kader benodigd is, waarmee tevens tot een goede ruimtelijke inpassing gekomen kan worden. Daarbij is het niet zinvol om aan te haken bij het planconcept 'samenhangend agrarisch ensemble' waar de nieuwe woning deel van uit zou maken, maar uit te gaan van een alternatief planconcept, waarbij de toe te voegen woning een eigenstandige positie krijgt, naast de historisch waardevolle twee-eenheid monumentale woning met schuurwoning.

Dit alternatieve planconcept is in voorliggende memo uitgewerkt en dient ter afstemming met de gemeente en welstand. De memo richt zich op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, niet op de welstandsbeoordeling van de woning.

Alternatief kader

Waaldijk nr. 5 is een monumentale woning die voor de herindeling gesplitst is in twee woningen, met als doel om het bestaande pand in stand te kunnen houden. De bij het pand behorende schuur is gedeeltelijk verbouwd tot woning en gedeeltelijk in gebruik als opslagruimte. De verder in de richting van de rivier gelegen schuur, Waaldijk nr.3 is verkocht en staat leeg. De eigenaar wil deze slopen en op het perceel, met uitzicht op de Waal, een dubbele woning bouwen t.b.v. hemzelf en zijn dochter. Het grootste knelpunt dat zich momenteel voordoet bij de bouwplantoetsing, is dat de woning met het beoogde bijgebouw stedenbouwkundig en landschappelijk een op zichzelf staande eenheid is. Het voegt zich niet naar het agrarisch ensemble en maakt zich daar in de gekozen opzet ook niet ondergeschikt aan.

Daarom is in voorliggende memo dit uitgangspunt losgelaten en uitgaan van een bebouwingsconcentratie aan de dijk waarbinnen het agrarisch ensemble een op zichzelf staande compositie is van woonboerderij en schuurgebouw met daarnaast (en dus stedenbouwkundig los gemaakt van het agrarisch ensemble) een eigenstandig woonperceel, zoals in onderstaand beeld aangegeven.



Stedenbouwkundig schetsontwerp (Pouderoyen Compagnons, zie ook bijlage 2 met overzichtsbeeld en diverse aanzichten op basis van een 3D model)

Dit uitgangspunt dient echter wel op een aantal aspecten nader geconcretiseerd te worden en gestoeld te worden op enkele uitgangspunten en/of randvoorwaarden, om ook tot een aanvaardbare inpassing te komen. Deze aspecten zijn hierna per thema toegelicht.



Bestaande situatie

Onderlinge afstand vergroten

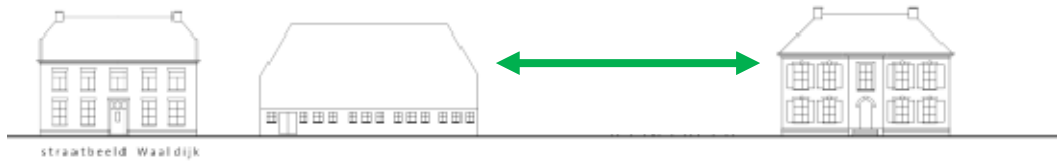
Het hiervoor reeds opgenomen vooraanzicht van het bouwplan is hieronder herhaald. Daaruit is op te maken dat bij de voorgestelde situering van de toe te voegen woning met bijgebouw een gebouwenreeks ontstaat die leidt tot een zekere mate van symmetrie, met vergelijkbare woningen die de beëindiging vormen van de gebouwenreeks en met een zeker ritme van gebouwen.



Deze symmetrie en ritmiek zou doorbroken moeten worden, om daarmee in stedenbouwkundige zin een knip te kunnen maken tussen enerzijds een historisch agrarisch ensemble en anderzijds een op zichzelf staand nieuwe toevoeging van een woonperceel.

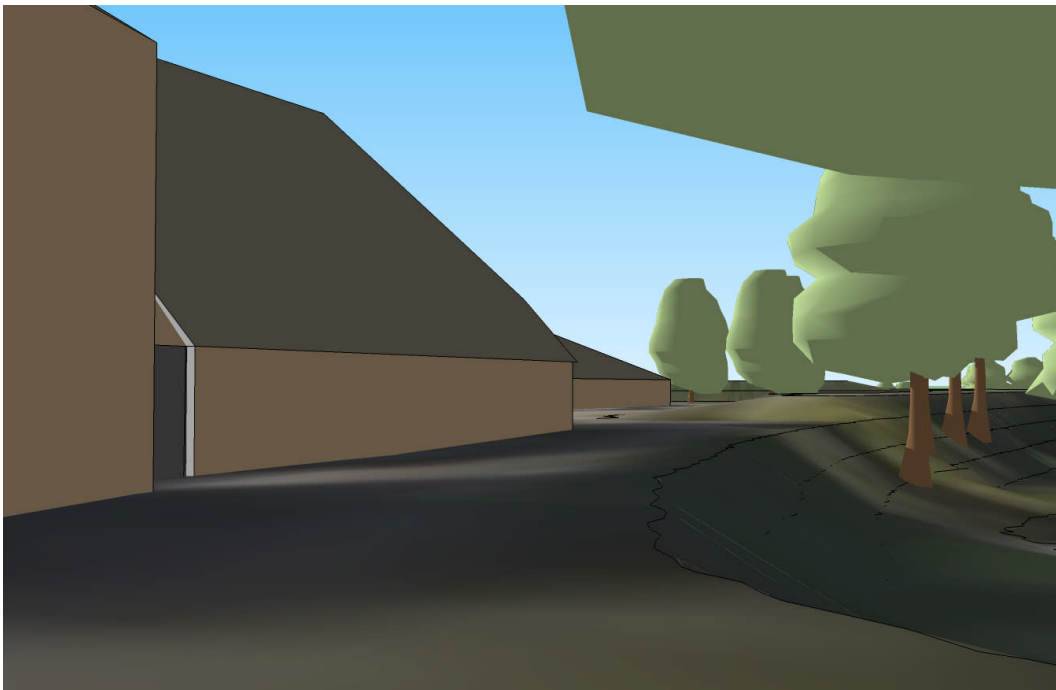
Dit zou het beste bereikt kunnen worden door het bijgebouw bij de nieuwe woning te laten vervallen en deze functie te integreren in het hoofdgebouw. In onderstaand beeld is dit geïllustreerd. Door de toe te voegen woning op ongeveer gelijke positie te behouden en het solitaire bijgebouw te schrappen, ontstaat de nodige ruimte tussen de bestaande bebouwing en nieuwe toevoeging. Hiermee wordt de eigenstandige positie van het bestaande erf gecreëerd en maakt de toevoeging zich hier los van.

Tevens is daarmee de minder wenselijke symmetrie en ritmiek op een juiste wijze doorbroken.



Creëren eigen erf

De bestaande monumentale boerderij met schuur vormt een markant beeldmerk bij de dijkopgang ter hoogte van de Teselaar. Dit beeldmerk zou vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en historisch perspectief ook een superpositie mogen behouden. Het richt zich dan ook expliciet naar zijn omgeving.



Superpositie bestaande boerderij (links) met schuur (midden) versus terugliggende herbouwlocatie bestaande schuur (rechts)



Toevoeging nieuwe woning

Nu stedenbouwkundig de toe te voegen woning los gemaakt wordt van dit markante monumentale ensemble, is het ook logisch om de nieuwe woning te voorzien van een eigen erf en deze een meer ingetogen, in zichzelf gekeerde erfinrichting te geven. Daar waar Waaldijk 5 met schuur zich meer naar de omgeving richt, past bij de toe te voegen woning een meer bescheiden, straatgerichte opzet met aan de overige zijden een meer naar binnen gerichte inpassing.



Naar buiten gericht bestaand erf versus ingetogen toevoeging

Overigens draagt de gekozen positie van de woning, op gepaste afstand van de dijk en ver achter de rooilijn van Waaldijk 5 en de bijbehorende schuur, prima in deze planconceptuele benadering. Door de combinatie van de afstand tussen het bestaande erf en de nieuwbouw, de verder naar achter gelegen positionering van de nieuwbouw en een ingetogen erfopzet, wordt de toevoeging ondergeschikt gemaakt aan het historische hoofdmoment.



Aanzicht terugliggende nieuwe woning (rechts) versus historisch erf (links) aan Waaldijk

Voor wat betreft de positionering van de nieuwe woning blijft daarbij het uitgangspunt gehandhaafd om ter plaatse van de te slopen bebouwing te bouwen. Het bestaande stedenbouwkundige kader bevat hierover de volgende passage, die bij het planconcept in dit memo ongewijzigd kan worden overgenomen:

“Het zicht vanaf de dijk op de bestaande monumentale woningen en bijbehorende schuur dient, ook in de nieuwe situatie, bewaard te blijven.

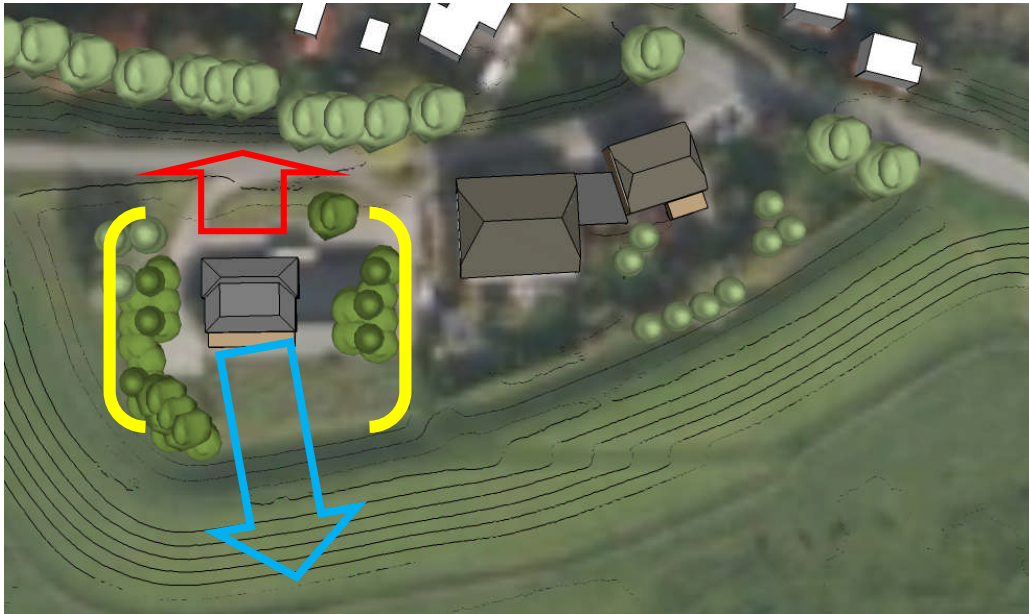
Dit betekent dat de nieuw te realiseren woningen op plek van de te slopen schuur dienen te worden gebouwd. Hierdoor kan optimaal gebruik gemaakt worden van het uitzicht over de rivier.” Daarnaast draagt de nieuwbouw op het bestaande maaiveldniveau (dus iets verlaagd t.o.v. de omliggende dijkruinen) bij aan de gewenste ingetogen positionering.

Schaal

Door een ingetogen erfopzet zal de woning ook niet ruimtelijk ‘op een eiland’ zich alzijdig oriënteren, maar meer bescheiden, in eigen erf gekeerd zijn. Hierdoor wordt een mogelijk schaalconflict (twee bouwlagen met robuuste kap heeft neiging de bestaande schuur te overklassen) en sfeerconflict (rijk gedetailleerde woning met alzijdige expressie in contrast met sobere bebouwde en landschappelijke context) met het bestaande erf voorkomen.

Op het schaalniveau van het individuele perceel dient de woning zich met de voorgevel naar de dijk te richten, zodat er een straatgerichte oriëntatie ontstaat. De achterzijde zal vanuit het publieke domein niet of nauwelijks zichtbaar zijn; de woningen kan zich daarbij nog prima richten op het gewenste zicht naar de uiterwaarden, wat om een voldoende open inrichting aan de achterzijde vraagt. Vanuit de ruimtelijke beleving en de ondergeschikte positionering ten opzichte van het monumentale ensemble, is het wenselijk de zijdelingse perceelsranden te voorzien voor opgaand groen, dat het zicht op de zijgevels grotendeels zal afdekken. In onderstaand voorstel zijn de beoogde zichtrelaties weergegeven. De situering van beplanting aan beide zijdelingse perceelsgedeelten is daarbij vrij exact bepaald om daarmee de juiste delen van de woning zichtbaar te maken / te benadrukken of juist aan het zicht te onttrekken.

Daarmee wordt bereikt dat direct voor de woning er een leesbare en herkenbare ruimte ontstaat met zicht op de gevel. Aan de achterzijde wordt het directe zicht naar de woning juist voldoende afgedekt, waarbij er wel zicht behouden blijft op de monumentale boerderij met schuur, op grotere afstand gezien vanaf de Waaldijk (zowel vanuit de richting Lent als richting Haalderen, zie ook beeldenreeks bijlage 2).



Schema vooraanzicht (rood), uitzicht achterzijde (blauw) en afdekken flanken (geel)

De terugliggende positie ten opzichte van de dijk en het monumentale ensemble en de flankerende beplanting aan beide zijden van de nieuwe woning, kaderen het ruimtelijke zicht voldoende in om te voorkomen dat de monumentale boerderij wordt overklast of een al te nadrukkelijke evenknie krijgt in de nieuwe woning.

Een ander aspect van de schaal van het gebouw is gelegen in de massa. Het gebouw dient vanuit de openbare omgeving te bestaan uit een samenhangend woonhuis (met 2 woningen) bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Het bouwplan beantwoordt hieraan, gezien vanaf de voorzijde. Aan de achterzijde zal evenwel een verzonken bouwlaag / kelderruimte worden gerealiseerd, die wellicht nog aanpassing vraagt indien de garagefunctie van het bijgebouw verplaatst wordt naar onder de woning. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het wenselijk om geen zicht te hebben op deze verzonken bouwlaag, voor zover die aan de zijanten of achterzijde van de woning zichtbaar zou kunnen zijn. Van veraf zorgen de dijkringen rond het complex, met een hogere kruin, reeds voor de gewenste zichtafscherming. Verder zal de detaillering van het bouwplan en de terreininrichting hierop afgestemd moeten worden, zodat ook vanaf de voorzijde geen uitdrukkelijk zicht ontstaat naar een kelderlaag. Dit kan door eventuele garagetoegangen etc. te realiseren onder het smallere achterdeel van het woongebouw, of verder naar achter in de achtergevel. Voorkomen moet worden dat in het aanzicht een beeld van 3 bouwlagen met kap ontstaat.

Erfinrichting

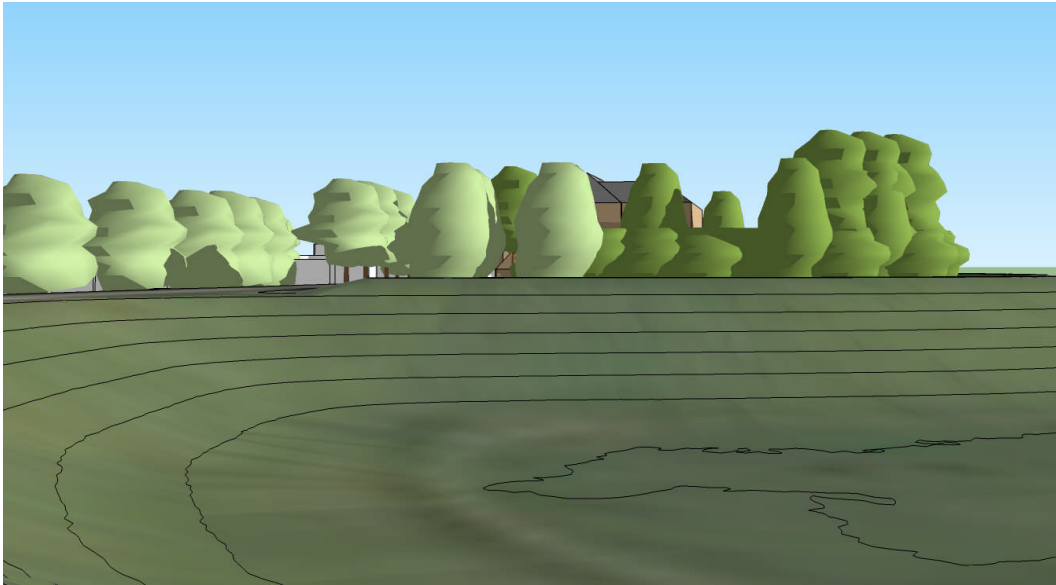
Een passende erfinrichting ondersteunt de beoogde landschappelijke en stedenbouwkundige inscenering. De verschillende erfgedeelten zouden daartoe bij voorkeur als volgt behandeld worden:

- Voorzijde: de voorzijde, tussen de Waaldijk en de voorgevel, wordt bij voorkeur als overgang ingericht waar het dijkprofiel vanuit de uiterwaarden als het ware de kern in loopt, tot aan het historisch ensemble. Hiermee ontstaat een beeld dat passend is bij deze entree van Bemmels en dat aansluit bij de landelijke sfeer van het dijkmilieu en het historische ensemble in het bijzonder. Door deze zone als grasbermzone door te zetten is er, komend vanuit de richting Lent, voor de nieuwe woning langs, zicht op het agrarisch ensemble, waarbij bebouwing en buitenruimte een bij elkaar passende sfeer behouden.



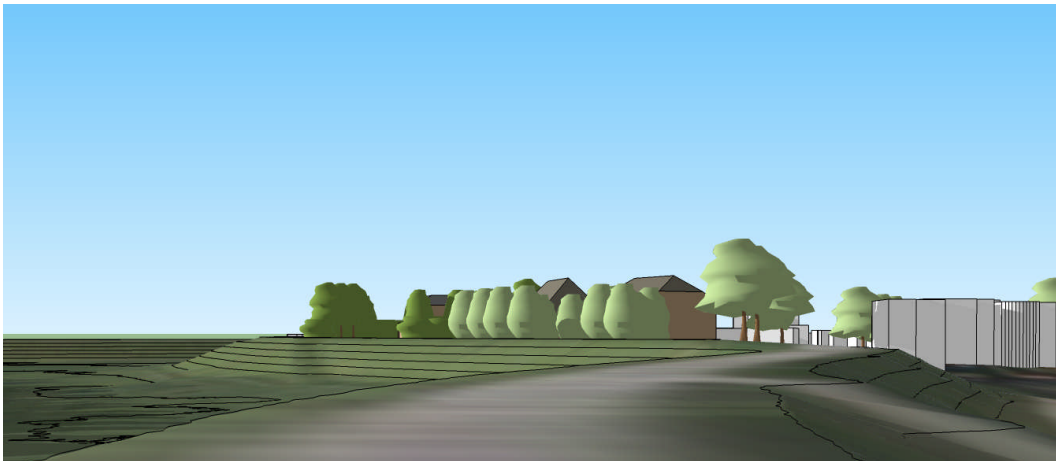
Aanzicht dorpsentree vanuit richting Lent

- Oostelijk zijerf: het oostelijk zijerf ligt als het ware aan de binnenzijde van de bebouwingsconcentratie. De woning wordt aan deze zijde ontsloten door een erftoegang haaks op de dijk. Deze kan op het erf splitsen in een toegang naar de voordeur en een toegang naar de achterzijde, met auto-ontsluiting. Te overwegen is om op deze splitsing, in de oksel, een bakenboom te plaatsen, als opgekroonde solitair in de verder open grasberm. De opgekroonde boom laat een vrijwel onbelemmerd zicht naar de nevenstaande schuur open en draagt bij aan de markering van het voorerf bij de nieuwe woning. Tevens breekt dit op een juiste wijze het zicht, komend vanuit de aansluiting met de Teselaar. Met de beplanting tussen de nieuwe woning en de schuur wordt voorkomen dat er direct zicht ontstaat tussen beide woningen. Over en weer wordt de privacy geborgd.



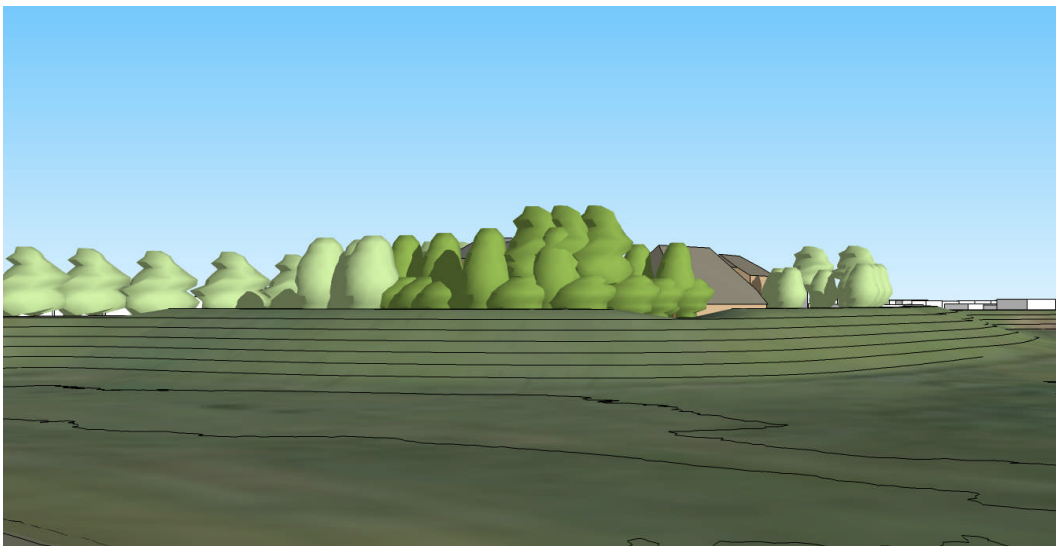
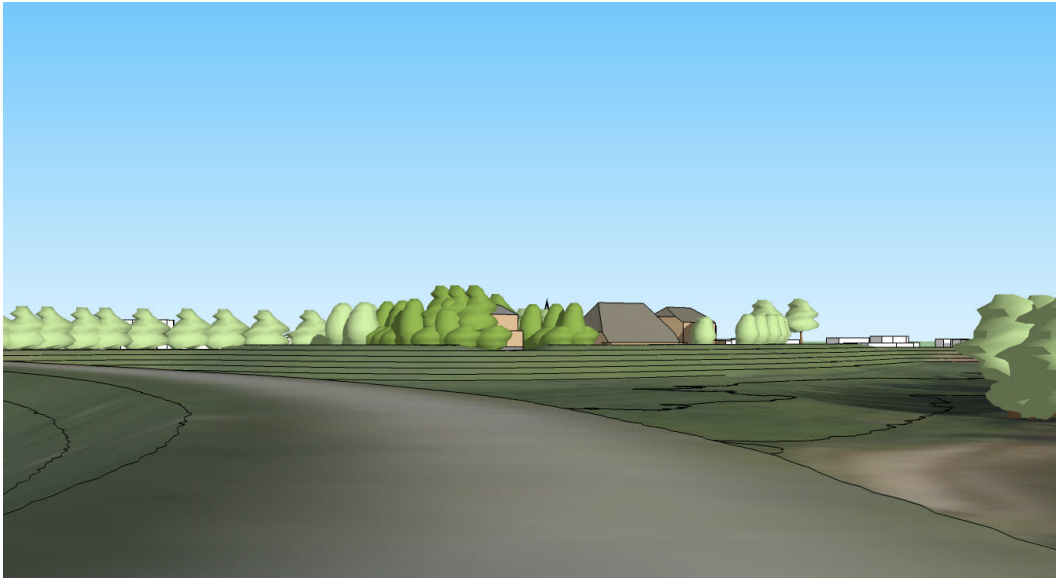
Aanzicht vanuit richting Teselaar

- Westelijke erfzijde: de eerder beschreven grasbermzone langs de Waaldijk, loopt door langs en over de dijkkring aan de zij- en achterkant van het erf. Deze is landschappelijk het sterkst indien hier geen andere toevoegingen worden gedaan, zoals verharding, opgaande beplanting etc. Bij voorkeur bestaat de dijk uitsluitende uit de bermzone, die ook aan de binnenzijde doorloopt tot aan de teen van de dijk (waar deze over gaat in het plateau van het bebouwingscluster. De voor de landschappelijke inpassing gewenste opgaande beplanting kan op het plateau worden geplaatst en de gebogen lijn van de dijkkring volgen.



Aanzicht dijkkring westzijde

- Zuidelijke achterzijde: door het dijkbeloop is er vanuit de omgeving geen zicht op het maaiveldniveau achter de woning. Deze kan dan ook naar eigen inzichten worden ingericht als achtertuin. De privacy is daarbij ook al afdoende geborgd, door de dijkkring en door de belendende beplanting voor de goede landschappelijke inpassing. Omdat de initiatiefnemer hecht aan het open zicht naar de uiterwaarden, worden hier geen nadere inrichtingsvoorstellen gedaan.



Zicht achterzijde: dijkkring is beeldbepalend, achtertuin is niet zichtbaar

Pouderoyen Compagnons,
Ir. Leander van Berkel, landschapsarchitect bnt.

Bijlagen:

- Bijlage 1: stedenbouwkundig kader, planconcept agrarisch ensemble;
- Bijlage 2: beeldenreeks bestaande en nieuwe situatie.