

Aan het gemeentebestuur van Wijk bij Duurstede  
Postbus 83  
3960 BB Wijk bij Duurstede

Datum : 16 maart 2015  
Dossiernummer : WIJ16-00017 / 1  
Gemeentenummer : - / -  
Betreft : principe welstandsadvies  
opr. 2 woningen (Ruimte voor ruimte-regeling)  
Langbroekerdijk A 2  
Langbroek

Geacht college,

Aan de commissie ruimtelijke kwaliteit is gevraagd een principe welstandsadvies te geven betreffende het voorliggende voorstel. Wij berichten u het volgende:

De principeplan betreft het oprichten van twee woningen in het kader van een Ruimte voor ruimte-regeling. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt en vervangen door twee woningen. Deze liggen terug ten opzichte van de oorspronkelijke boerderij. De 'winst' van het plan zit onder andere in het aanzienlijk kleiner aandeel aan bebouwing en meer 'groen'. Ook wordt door de plaatsing van de volumes het doorzicht naar het open landschap toe versterkt.

De woningen kunnen binnen het beleid de gemeente voor het buitengebied een inhoud krijgen van 600 m<sup>3</sup>. Gevraagd wordt of een inhoud van 800 m<sup>3</sup> welstandshalve tot de mogelijkheden behoort. De provincie hanteert deze grotere inhoud. Wij nemen aan dat het programma van eisen (van de toekomstige bewoners) een reden is voor deze grotere inhoud. In de praktijk blijkt bij Ruimte voor ruimte-regelingen, dat de inhoud van 600 m<sup>3</sup> vaak beperkingen oplevert en dat er diverse toevoegingen (soms vergunningsvrij) noodzakelijk zijn, om het programma mogelijk te maken. Met deze toevoegingen kan het resultaat een minder krachtig en onsamenhangend beeld zijn, niet goed passend op een erf.

De vraag is of een groter volume op deze specifieke locatie mogelijk is. In de bestaande situatie vallen de vrij forse schuren op die gesloopt gaat worden (o.a. een vrij kenmerkende kapschuur). Voor de nieuwe woningen die duidelijk terugliggen komt een groene invulling (een boomgaardje?).

Gelet op de ligging van de woningen, de grootte van de boerderij die beeldbepalend blijft en de grote hoeveelheid aan te slopen bebouwing, is een inhoud van 800 m<sup>3</sup> naar ons oordeel, mede op basis van de welstandsnota (hoofdstuk 22: Langbroekerweteringgebied) voorstelbaar.

Zoals gezegd zal de noodzaak tot toevoegingen in de vorm van dakkapellen en aanbouwtjes dan minder groot zijn en kan een krachtiger beeld ontstaan van woningen met stevige, eenduidige kappen. Wij zijn wel van oordeel dat de vormtaal en uitstraling van de woningen, op grond van de welstandsnota, afgestemd dienen te worden op het erf en niet de omgeving. Op het erf dient de oorspronkelijke boerderij de hoofdrol te blijven spelen en zijn de vorm en uitstraling van de woningen daaraan ondergeschikt (een beeld als het ware van bijgebouwen).

Op dit punt adviseren wij het bestemmingsplan (pagina 8) aan te laten passen. Het bestemmingsplan refereert aan de omgeving, waardoor een goede erfbebouwing en een integrale samenhang van het erf onvoldoende worden geborgd.

Een vraag roept de achterste woning op die dwars op de kavelstructuur wordt geplaatst. De welstandsnota van de gemeente (hoofdstuk 22 ) gaat uit van een plaatsing evenwijdig aan de structuur van het landschap.

Verder geven wij mee het bijgebouw iets verder terug te plaatsen (minder opvallend tussen de woningen) of eventueel op te nemen in het hoofdvolume.

Verder vragen wij ons af hoe de woningen bereikt worden (de oorspronkelijke toegang?).

Met belangstelling zien wij, graag in een vroeg stadium, de verdere planontwikkeling tegemoet.

Toetsingskader voor de commissie vormt de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.

Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve aanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Wijk bij Duurstede,

ir. P.L. van Deelen,  
adviseur ruimtelijke kwaliteit.