



huidige situatie



toekomstige situatie

Schets met randvoorwaarden

Conclusie

Het ervenconsulentschap staat positief tegenover de functieverandering van de bedrijfstemming naar woonbestemming met meerdere wooneenheden aan de Dwarsdijk 5. In het principebesluit van 12 november 2020 heeft de gemeente Wijk bij Duurstede ingestemd met het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, waarbij alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in ruil voor twee nieuwe vrijstaande woningen. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is, biedt het de mogelijkheid om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Deze splitsing is reeds meegenomen in dit advies, zodat de beoogde landschappelijke inpassing stand houdt bij deze mogelijke splitsing. Door deze ontwikkeling wordt het erf opnieuw ingericht. Deze herinrichting levert een kwaliteitswinst op voor zowel het erf als het landschap. De beleavingswaarde van het erf is door de specifieke ligging aan de kruising Dwarsdijk/Smidsedijk/Kapelleweg hoog. Tijdens de schetssessie is er gezocht naar een unieke woonkwaliteit per woning. Door elk gebouw een eigen rol binnen het ensemble te geven kan er unieke landschaps- en woonkwaliteit per woning gerealiseerd worden.

Om tot deze landschaps- en woonkwaliteit te komen, zijn er randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Deze schets is geen blauwdruk. Er is enige flexibiliteit voor wat betreft de uitwerking van het ontwerp, zolang aan de onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

Landschap

- Geef de historische boerderij de hoofdrol op het erf (terug); encsceneer vanuit de omgeving een groene vista georiënteerd op het voorhuis en een groene vista georiënteerd op de deel.
- Zorg dat het erf weer in het landschap komt te liggen, door groene overgangen te maken naar het landschap, zoals voorhuis-siertuin-weiland, deel-dierenwei-boomgaard of schuur-berm/sloot-weiland.
- Behoud de hoogstam fruitbomen.
- Maak een afwisselend erfsilhouet, waarbij de afwisseling tussen beplanting en bebouwing in balans is.

Erf

- Zorg voor samenhang binnen het ensemble: maak een compact ensemble van gebouwen, waarbij alle gebouwen aan een gemeenschappelijke erfruimte staan.
- Ontsluit alle gebouwen via één informeel erfpad aan de Kapelleweg.
- Hef de samensmelting van het achtererf en de Kapelleweg op, door de berm/sloot tussen het erf en de Kapelleweg te herstellen.
- Geef het erf een duidelijke zonering: voorerf, achtererf, centrale ruimte.
- Verwijder alle overbodige verharding.
- Passend materiaal- en kleurgebruik.
- Type verharding past bij het erf (grind, gebakken klinkers).
- Parkeren binnen het erf, informeel van opzet en uit het zicht vanaf de weg.

Gebouw

Zorg voor diversiteit binnen het ensemble: geef elk gebouw zijn eigen vorm, functie en rol binnen het ensemble, namelijk:

Boerderij: in hiërarchie het voornaamste gebouw binnen het ensemble. Herkenbaar onderscheid tussen voorhuis (woongedeelte) en de deel (stal/werkgedeelte). Dit is terug te zien in architectuur, detaillering en materialisatie.

Hooiberg: Door het karakteristiek uiterlijk is de hooiberg het meest in het oog springende bijgebouw. Door de hoog uitstekende roedes en de kap is het gebouw vanuit het landschap goed herkenbaar. De hooiberg behoort dichtbij de achtergevel.

Schuur:

De stenen schuur is een eenvoudige afgeleide van het hoofdgebouw; de boerderij. Het is een groot volume met ene rechthoekige grondvorm als basis. Insnijdingen in het basisvolume zijn toegestaan, maar de hoofdvorm blijft duidelijk herkenbaar. De gevels zijn van baksteen en het dak van keramische dakpannen.

Kapschuur: De kapschuur is een groot, eenvoudig, maar stoer volume. Dit is terug te zien in de detaillering. Het bijgebouw (behorende bij de nieuwe woning) is volledig opgenomen in het hoofdvolume. Het gebouw heeft een rechthoekige grondvorm en geen doorbrekingen in het dakvolume.

De asymmetrische zadeldakvorm hangt samen met de positie binnen het ensemble. De hoge goothoogte is georiënteerd op het erf en de lage goothoogte is aan het landschap gesitueerd. De kapschuur staat hiermee altijd op de overgang van erf naar landschap. Grote deurpartijen/gevelopeningen op de hoge, lange zijde. De gevel vormt één geheel: stapeling van verdiepingen is niet zichtbaar. De gevels bestaan uit één kleur(tint) uit het kleurenpalet van aardtinten. Materialisatie bestaat uit hout en glas. Het dak is van keramische pannen of plaatmateriaal met golf of roeven.

Bakhuis/bijgebouw

Het bakhuis is een klein, losstaand en eenvoudig bijgebouw op het erf.

Inrichting, beplanting en ecologie

- Boomgaard/wei blijft landschappelijk ingericht met kruiden- en faunairij grasland. Hobbymatig beweiden is mogelijk. Geen permanente verharding/verdichting van de bodem in de boomgaard toegestaan.
- De sloten hebben groene, natuurlijke oevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.

Project
Datum:
Locatie:
Eigenaar:
Ervenconsulenten:

Functieverandering
April 2021
Dwarsdijk 5 Cothen
Aannemersbedrijf van Amerongen
Jolanda van Looij, Rob Hendriks

MOOISTICHT



MooiSticht
Regulierenring 10
Postbus 115
3980 CC Bunnik
Tel: 030 656 90 00
v@mooisticht.nl