



Cultuurhistorische verkenning

t.b.v. ontwikkeling/ nieuwbouw levensloopbestendige woning, Eindsestraat 22a te Balgoij (gemeente Wijchen) | versie 12 augustus 2021

Colofon

Opdrachtgever

Familie Broens
Eindsestraat 22a te Balgoij

Opdrachtnemer

NM | onderzoek & advies
op het gebied van erfgoed en landschap
Gevestigd te Lopik
06-51055251
mail@nellekemanshot.nl
www.nellekemanshot.nl

Project 039

Cultuurhistorische verkenning
t.b.v. ontwikkeling/ nieuwbouw levensloopbestendige woning, Eindsestraat
22a te Balgoij (gemeente Wijchen)

Fotografie (tenzij anders vermeld) en tekst:
drs. ings. N. Manschot

Datum: 12 augustus 2021

Voorblad: Luchtfoto met aanduiding projectlocatie (foto: google maps).

© 2021, Nelleke Manschot, Lopik.



Inhoud

1. Inleiding	4-5
2. Bestaande situatie	6-7
3. Inventarisatie en analyse cultuurhistorie	8-13
4. Omgeving van het monument	14-17
5. Conclusie en aanbevelingen	18-21
Gebruikte bronnen	23



Luchtfoto plangebied Eindsestraat 22a te Balgoij (foto: Google Maps).



Zicht op bestaande woning aan Eindsestraat 22a (foto: juni 2021)



Zicht op plangebied voor nieuw te bouwen levensloopbestendige woning (foto: juni 2021)

1. Inleiding

Aanleiding

De bewoners van Eindsestraat 22a, familie Broens, zijn voornemens een nieuwe levensloopbestendige woning te bouwen op het eigen erf (nu nog in eigendom van schoonouders). Het principeverzoek is in 2018 ingediend bij de gemeente Wijchen en hierop is door de gemeente positief gereageerd. Vervolgens is er een aanvraag wijziging bestemmingsplan als planprocedure in gang gezet. Tijdens de procedure kwam naar voren dat er aanvullend onderzoek nodig is naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de impact van de voorgenomen nieuwbouw op de bestaande monumentale omgeving. Dit in verband met de beschermde status (gemeentelijk monument) van de naastgelegen boerderij, Eindsestraat 24/24A en de ligging van het plangebied in een gebied met cultuurhistorische waarden.

Impact nieuwbouw op omgeving van het naastgelegen monument

In het kader van de nieuwe Omgevingswet dienen gemeenten de 'omgeving van een monument' zodanig te beschermen dat het aanzicht en de waardering van het monument niet wordt aangetast.

Wat de omgeving van een monument is, wordt niet wettelijk bepaald. Wel worden er eisen gesteld aan ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen, zoals vaak in gemeentelijk beleid is vastgelegd. Dit geldt ook voor bestaande cultuurhistorische en monumentwaarden. Het is daarom van belang dat er vroegtijdig een onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het gebied van ruimtelijke erfgoedwaarden die de eventuele aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden en de omgeving van het monument op juiste waarde kan schatten.

Opzet onderzoek

Het voorliggende onderzoek bestaat uit verschillende onderdelen en zal antwoord geven op de twee voorliggende vragen:

1. Zorgt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (nieuwbouw) voor een onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het betreffende gebied?
2. Wat is de impact van de nieuwbouw op de omgeving van het naastgelegen monument?

In het onderzoek zal eerst een inventarisatie en analyse (onderdeel A) plaatsvinden van het plangebied. Hierbij zal door middel van bureauonderzoek (literatuur, kaartmateriaal en vigerend beleid, zoals het bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen en de nota 'Samen in verscheidenheid', 2017) informatie worden verzameld over bestaande cultuurhistorische waarden van de directe omgeving en van het plangebied zelf. Ook zal informatie van de monumentwaarden van de naastgelegen monument(en) worden verzameld. Vervolgens wordt er door NM een analyse gemaakt van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Vervolgens (onderdeel B) wordt er op basis van het bestaande schetsontwerp van de nieuwe woning beoordeeld wat de impact hiervan is op de bestaande cultuurhistorische waarden van het plangebied (en haar omgeving) en dat van de omgeving van het monument. Hiervoor is het nodig een definitie van de 'omgeving van het monument' Eindsestraat 24/24A op te stellen.

Ook wordt er gekeken naar inpassingsmogelijkheden van de nieuwe woning op het erf en wordt er advies gegeven over de situering en het ontwerp van de nieuwe woning. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de positie op het erf, nokrichting, bouwhoogte en materialisatie. Ook voor de toekomstige erfinrichting biedt het onderzoek inspiratie en houvast.



Bestaand bijgebouw/ schuur met lessenaarsdak binnen plangebied



Noordwesthoek tuin (plangebied) met bomen en heesters (schutting staat op terrein burens)



Bestaande treurwilg binnen plangebied



Bestaande meidoornhaag langs de Eindsestraat



Zuidelijk deel plangebied met oprit, tuin en kas; achter de schuur met lessenaarsdak.

2. Bestaande situatie

Het plangebied aan de Eindsestraat 22a bestaat uit een oprit en deel van de tuin. In het plangebied staan twee bijgebouwen en een kas. De huidige bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde.

De woning aan de Eindsestraat 22a (buiten het plangebied) heeft een bouwjaar uit 1935.

Het plangebied is groen ingericht met een meidoornhaag als erfscheiding aan de Eindsestraat 22a. Er bevinden zich meerdere bomen en heesters op het perceel, gazons en terrassen.

Het westelijk en het noordelijk deel van het plangebied is begrensd door een houten schutting (op terrein van de burens) en de schutting is afgeschermd met enkele heesters. Er is hierdoor geen zicht op het terrein van de burens of het achterliggende landschap. Het plangebied is dus vrij besloten.



Eindsestraat 22a en omliggende bebouwing (BAG viewer)



Kadstraal perceel Eindsestraat 22a



Het plangebied ligt op een hoger gelegen stroomrug, geomorfologische kaart (bron: pdokviewer).



Historische kaart 1875 (kaart: topotijdreis.nl).



Het plangebied ligt op een kalkloze ooivaaggrond, Bodemkaart Nederland (bron: pdokviewer).



Historische kaart 1900 met aanduiding naam Lindsche straat, i.p.v. Eindsestraat (kaart: topotijdreis.nl).

3. Inventarisatie en analyse cultuurhistorie (onderzoek A)

Context plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Balgoij in de gemeente Wijchen (provincie Gelderland). De gemeente Wijchen ligt in het Midden-Nederlandse rivierengebied tussen de Maas en de Waal, in de regio die bekend staat als het Land van Maas en Waal. Het dorp Balgoij behoorde tot 1923 tot de gemeente Balgoij en Keent, werd sinds 1958 gescheiden van Keent en op 1 juli 1980 werd de gemeente Balgoij bij Wijchen gevoegd.

Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied

Het plangebied ligt op een hoger gelegen stroomrug (met gevarieerde structuur, rds1). De stroomrugontginningen komen in het holocene rivierenlandschap nabij de Maas voor. De hoger gelegen delen daarvan liggen in de meeste gevallen of direct aan de rivier, of in een tweede band verder naar het noorden (de meander-gordel van het Wijchens Maasje). De belangrijkste kenmerken van dit landschapstype zijn het grondgebruik, de aanwezige beplanting, de spreiding van de bebouwing en de specifieke verkaveling. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen.

Lagere stroomruggen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Het overheersende grondgebruik van de hoger gelegen stroomrugontginningen is akkerland. De samenstelling van de bodem maakte akkerbouw op deze gronden zeer geschikt. De ontwikkelingen in de landbouw, met name de verbeterde waterhuishouding, hebben de akkerbouw niet meer exclusief aan de stroomruggen gebonden. Daarmee is dit structurerende kenmerk voor het landschap verloren gegaan.

In tegenstelling tot het andere landschapstype met overwegend akkerbouw, de droge kamptonginningen, kenden de stroomrugontginningen in veel gevallen wel perceelsrandbeplanting, zoals bij Niftrik. De percelen werden van elkaar gescheiden door smalle singels. Dat gaf dit landschapstype een relatief besloten karakter. Dit opgaand groen is vrijwel volledig verdwenen door de schaalvergroting in de landbouw. Op een aantal locaties kwam die randbeplanting niet voor en was sprake van een aaneengesloten akkercomplex, zoals ten westen en zuidwesten van de oude kern van Balgoij en ten westen van Lunen. Hier en daar lag en ligt bebouwing in dit landschap verspreid, maar veel vaker zien we dat zich binnen deze oud-bewoonde gebieden in de Middeleeuwen een concentratie van bebouwing vormde, een dorpskern rond een kerk. Ook na de sluiting van de dijkkring ontstonden aan de



Historische kaart 1950 met aanduiding straatnaam Eindschestraat (kaart: topotijdreis.nl).



Historische kaart 1975 met aanduiding straatnaam Eindse Straat (kaart: topotijdreis.nl).

voet van de dijk, op enige afstand van elkaar, vaak boerderijen in een lint. Dit laatste zien we uiteraard vooral terug langs de Maasdijk, niet op de meandergordel van het Wijchens Maasje. Veel van de oude dorpen en buurtschappen bevinden zich in dit landschapstype, waardoor geconcentreerde bebouwing het overheersende bebouwingspatroon was en is gebleven. De verkaveling, ten slotte, varieert, maar was overwegend blokvormig. De blokken waren echter niet even groot en lagen niet rationeel ten opzichte van elkaar. Als gevolg van herverkavelingen is de oude verkaveling van dit gebied grotendeels verloren gegaan. Ook de ooit scherpe overgangen naar de lagere delen van de stroomrug zijn door de herverkaveling nauwelijks nog waarneembaar.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Het contrast tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid/ kleinschaligheid van het bebouwingslint Eindsestraat met hoog opgaande erfbeplanting.

NB Doelstellingen LOP, VII Maasoeverwallen: Behouden authenticiteit kleine dorpen en versterken kleinschaligheid door toevoeging kleine landschapselementen.

Huidige situatie plangebied

Bodem:

Het plangebied ligt in bodemtype kalkloze ooivaaggrond (Rd10C), lichte zavel. De ooivaaggronden zijn de beter ontwaterde gronden in het rivierkleigebied. Ze zijn vaak al lang in cultuur. De grotere vruchtbaarheid van rivierkleigronden maakt een bijzondere vegetatie mogelijk. Fruitgaarden zijn hier een voorbeeld van. Veel voorkomende boomsoorten hier zijn beuk, linde en eik.

Potentieel natuurlijke vegetatie:

op basis van het voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde bodem/ groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten. Op basis van het bodemtype kalkloze ooivaaggrond en de grondwatertrap kan men spreken van PNV 13 Gierstgras-Beukenbos (boomsoorten: beuk, zomereik, wintereik, winterlinde, haagbeuk, es, esdoorn en zoete kers; struiken: lijsterbes, hazelaar en plaatselijk hultst; rand: eenstijlige meidoorn; opslag: kamperfoelie en klimop) en PNV 20 Abelen-lepenbos (boomsoorten: grauw abeel, zomereik, es, esdoorn, esp en soms beuk; struiken: veldesdoorn, vlier, hazelaar, lijsterbes en eenstijlige meidoorn; rand: idem en sleedoorn, hondsroos, kardinaalsmuts, liguster, wegedoorn, zuurbes,



Historische kaart 2000 met aanduiding straatnaam Eindse Straat (kaart: topotijdreis.nl).



Luchtfoto huidige situatie (bron: pdokviewer).

tweestijlige meidoorn, hondsroos en egelantier; opslag: wilde peer, klimop, kruisbes, sneeuwbes, dauwbraam en bosrank.

Huidige cultuurhistorische waarden

Bestemmingsplan plangebied

Het plangebied van Eindsestraat 22a heeft een dubbelstemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' via het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen, bestemmingsplan Gemeente Wijchen.

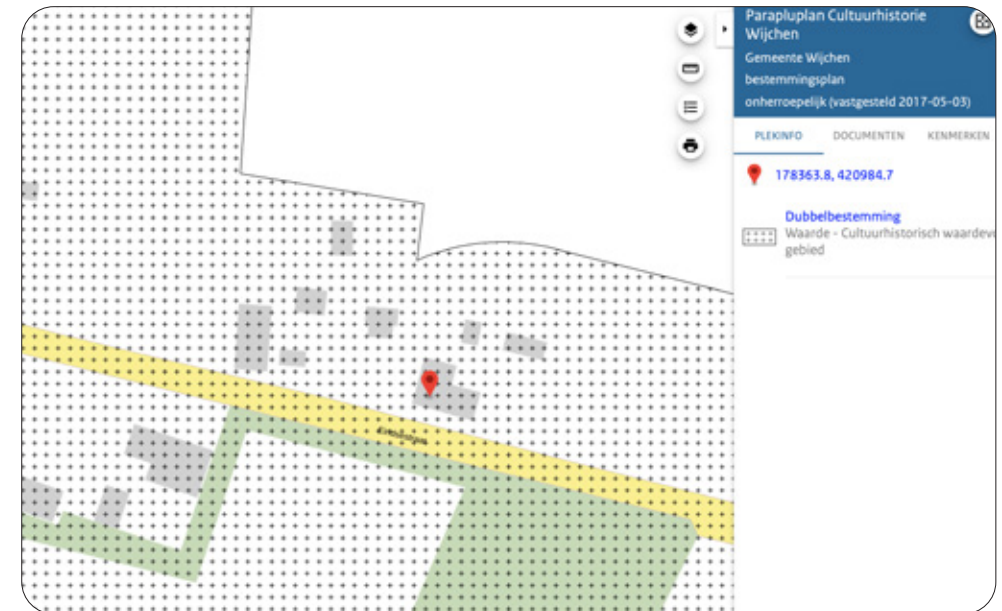
Een parapluplan is een bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening waarmee bestaande en van kracht zijnde bestemmingsplannen op een specifiek onderdeel worden herzien. Het parapluplan Cultuurhistorie heeft betrekking op die gebieden van de gemeente waar cultuurlandschappen met een hoge of zeer hoge waarde en vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing is gelegen. De ligging van deze gebieden en gebouwen zijn in Bijlage 2 bij dit parapluplan opgenomen.

Cultuurhistorisch waardevolle gebieden binnen het bestemmingsplan

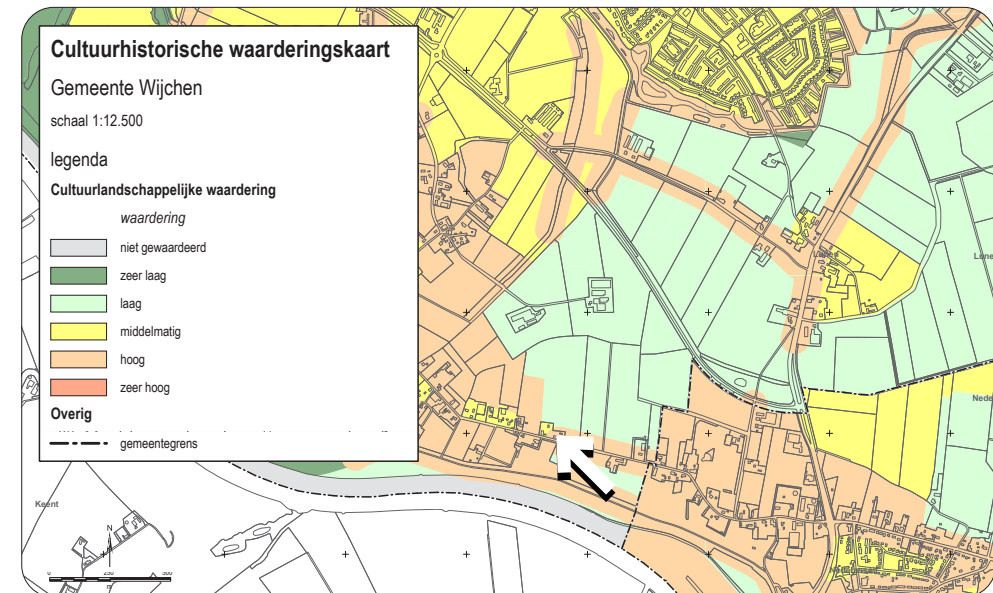
Als onderdeel van het opstellen van de beleidsnota cultuurhistorie heeft een inventarisatie en waardering van de het Wijchense cultuurlandschap plaatsgevonden. Een beschrijving van deze waardering is opgenomen in Bijlage 5 bij dit parapluplan. In het parapluplan worden de cultuurlandschappen met een middelhoge, hoge en zeer hoge waarde beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

De bescherming van deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden heeft vorm gekregen door een nadere eisenregeling en een vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden.

Het plangebied Eindsestraat 22A is als hoog gewaardeerd op de cultuurhistorische waardenkaart, zie kaart rechtsonder. De cultuurlandschappen met een hoge/ zeer hoge waardering hebben nog een gave 19e eeuwse structuur en de kleinschaligheid is goed bewaard gebleven. Voor het plangebied specifiek geldt dat de meeste percelen binnen de lintbebouwing aan de Eindsestraat een hoge waardering kennen, maar het aangrenzende landschap ten noorden hiervan een lage waardering kent.



Plangebied met dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' (ruimtelijkeplannen.nl)



Cultuurhistorische waardenkaart, gemeente Wijchen



In het parapluplan zijn ook de cultuurhistorische waarden van de oude bebouwingslinten als gebied opgenomen. Dit zijn:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Inventarisatie cultuurlandschap en historische landschapselementen

Het plangebied is gelegen in het cultuurlandschap van een stroomrugontginning, specifiek een hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur (rds1). De paarse lijn die grenst aan het plangebied geeft een historische kavelgrens aan, van vóór 1832.

Het naastgelegen pand, Eindsestraat 24/24a is op kaart aangeduid als gemeentelijk monument. Op het erf staat een boom met historische waarde. Er zijn binnen het plangebied verder geen monumenten of beeldbepalende panden aangeduid. De woning ten zuidwesten van het plangebied, Eindsestraat 39, is aangeduid als woning of boerderij (historische nederzettingslocatie – 1832).

Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van historische lintbebouwing (hoge waarde) aan de Eindsestraat, gelegen in een waardevol cultuurlandschap van een hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur. De strook lintbebouwing heeft op de cultuurhistorische waardenkaart een breedte van 60m, waardoor het plangebied in z'n geheel hier deel van uit maakt.

Een deel van de 19e eeuwse kavelstructuur is nog bewaard gebleven in de directe omgeving (paarse lijn op rechterkaart) van het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen historische landschapselementen aanwezig. Wel wordt het plangebied, als onderdeel van het bebouwingslint, gekenmerkt door een besloten karakter met opgaande beplanting en haagbeplanting op de erfgrans.



Uitsnede uit rapport *Tussen stad en land, tussen Maas en Waal gemeente Wijchen*, 'Inventarisatiekaart van cultuurlandschappen, landschapselementen en bouwkunst, RAAP-rapport 340, kaartbijlage 1.



Redengevende beschrijving Eindsestraat 24/24A (bron: gemeente Wijchen)

Dubbele landarbeiderswoning met dwarsdeel, gekoppeld in gespiegelde opzet. De loodrecht op de weg gelegen voorgevel heeft voor de in het midden gesitueerde bedrijfsruimten lage inrijdeuren onder gedrukte rondbogen. Hiernaast heeft iedere woning een deur, daarnaast een venster met luiken. Het wolfdak met laag doorlopend achterschild had oorspronkelijk een rieten dekking, nu grotendeels afgedekt met golfplaten. Het onderste deel van het achterschild heeft diverse soorten oud-Hollandse pannen. De doorsnede vertoont een asymmetrische opzet, in samenhang hiermee hebben de gebinten een aantal ongebruikelijke constructieve oplossingen. De achtergevel is zeer laag. De zijgevels zijn vrij gesloten. Het pand stamt vermoedelijk uit de eerste helft van de 19de eeuw, hoewel de opzet een hogere ouderdom doet vermoeden, een indruk die ten onrechte versterkt wordt door het gebruik van een uitzonderlijk zachte baksteen. Van de twee welputten is er één naast het pand bewaard gebleven.

De dubbele landarbeiderswoning is van belang als zeldzaam voorbeeld van dit type en illustreert een stuk sociale geschiedenis. Bouwhistorisch gesproken is het pand vrij gaaf bewaard gebleven.



Landarbeiderswoning Eindsestraat 24/24A (streetview Google maps).



Kadastrale perceel Eindsestraat 24/24A (kadastralekaart.com)

	Anaicht	Ligging	Zichtbaarheids	Relatie	Woning omgeving	Afwerking
Boerderij						
Historisch pand in een dorpelijke context						
Buitenplaats						

Uitsnede matrix 'Omgeving van het monument' Gelders Genootschap (juni 2018).

4. Omgeving van het monument (onderzoek B)

Definitie 'omgeving van het monument'

In de Nederlandse jurisprudentie is het begrip 'omgeving van het monument' altijd eng uitgelegd. Slechts alles wat op het perceel van het monument gebeurde, behoort tot de omgeving van het monument. Dus activiteiten die op belendende percelen plaats vonden, behoorden niet tot de omgeving van het monument.

De nieuwe Omgevingswet (die ingaat vanaf 1 januari 2022) bepaalt echter dat gemeenten de 'omgeving van een monument' zodanig beschermen dat nieuwe ontwikkelingen in die omgeving geen aantasting betekenen voor het aanzicht en de waardering van het beschermde monument (Besluit Kwaliteit Leefomgeving, art. 5.72). De borging hiervan zal in het omgevingsplan plaatsvinden. Echter wat hier als de 'omgeving van het monument' wordt bedoeld is niet wettelijk bepaald. Het Gelders Genootschap stelde over dit onderwerp een brochure op 'Omgevingswet & De omgeving van het monument' (juni 2018). Hierin staat vermeld dat in Nederland men de omgeving van het monument interpreteert als zijnde het kadastrale perceel van het monument. In de nieuwe regelgeving van de Omgevingswet is dit uitgebreid en in lijn gebracht met de bedoeling van het Verdrag van Granada.

Wat zegt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hierover? Op de website van de RCE staat het volgende: *Wat tot de niet aan te tasten omgeving van een beschermd monument moet worden gerekend, zal van geval tot geval verschillen. In het ene geval kan dit zich beperken tot de naastgelegen percelen of panden, bijvoorbeeld bij een monument in een smal straatje. Of (een deel van) de straat, gracht of het plein waaraan het monument gelegen is. In andere gevallen kan er sprake zijn van een ruimere samenhang met de omgeving, bijvoorbeeld in het geval van een windmolen, een landgoed of een historisch landmark.*

Deze nieuwe regel is een uitwerking van een verplichting uit het verdrag van Granada. Deze regel gaat een stap verder dan de huidige regels in de Erfgoedwet of bestaande gemeentelijke of provinciale verordeningen (in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), die alleen het monument zelf beschermen.

Het Gelders Genootschap zal samen met verschillende partners in 2021 een handreiking ontwikkelen voor de omgang met de omgeving van een beschermd monument.

NB De bepaling betekent niet dat de omgeving van een monument beschermd is, maar dat men in de omgeving van een monument rekening moet houden met de aanwezigheid (lees: waarde en karakteristiek) van het monument.

Aanpak en afweging in voorliggend onderzoek

De gehanteerde methode in dit rapport gaat uit van het volgende. De kwaliteit van de omgeving van het monument wordt bij elke vergunningaanvraag in de buurt van een monument individueel afgewogen. Bijvoorbeeld of het bouwplan een aantasting betekent van het aanzicht en/of waardering van het monument. In deze afweging speelt proportionaliteit een rol. In voorliggend onderzoek wordt de impact van het bouwplan op de bestaande waarden op de volgende wijze ingeschat.

Om de omgeving van het monument te bepalen is gekeken naar kernbegrippen die het Gelders Genootschap hanteert:

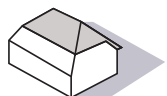
- Aanzicht
- Ligging
- Zichtbaarheid
- Relaties
- Waardering omgeving
- Afbakening

Globaal geeft het aanzicht van een monument aan om welk type monument het gaat. De ligging bepaalt het type omgeving. De zichtbaarheid heeft mede invloed op de omvang van de omgeving. De relaties van het object met zijn omgeving heeft te maken met zichtlijnen en de invloed van het monument op zijn omgeving. De waardering van de omgeving bepaalt het belang van deze omgeving en de mate van kwetsbaarheid. De afbakening van de omgeving geeft aan binnen welk gebied artikel 5.72, lid 4 van toepassing is.

Het Gelders Genootschap heeft op verschillende typen monumenten met hun omgeving deze kernbegrippen toegepast en verwerkt in een matrix. De afbeelding op pagina 12 (rechtsonder) is een uitsnede uit de matrix en geeft aan hoe het Genootschap hiermee om gaat.

Afbakening omgeving van het gemeentelijk monument Eindsestraat 24/24A

Boerderij

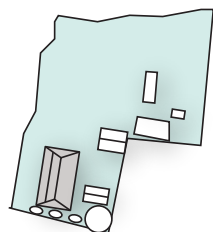


Aanzicht



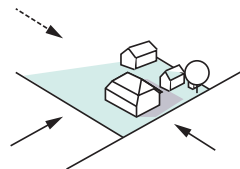
Globaal geeft het aanzicht van een monument aan om welk type monument het gaat. Voor dit adres geldt dat de landarbeiderswoning onder het type 'boerderij' valt. De voorgevel kent een opzet met drie vensters met roedeverdeling. Elk venster is voorzien van dubbele luiken. Op de eerste verdieping is een klein vierkant venster aanwezig. De gevel heeft een asymmetrische opzet vanwege de kap; de wolfskap bestaat uit een combinatie van rietgedekt en dakpannen.

Ligging



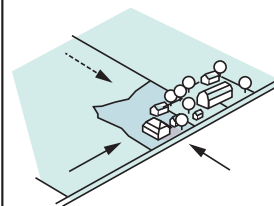
De landarbeiderswoning ligt met de nokrichting haaks op de Eindsestraat, typerend voor lintbebouwing. Het type omgeving is agrarisch, voornamelijk grasland.

Zichtbaarheid



De landarbeiderswoning is zichtbaar vanaf de Eindsestraat en dan voornamelijk vanuit zuidwestelijke richting. Er is vrij zicht vanaf het zuidwesten op de landarbeiderswoning, over het naastgelegen grasland (ten westen van het perceel). Ook kent het erf weinig beplanting of bebouwing vanaf de zuidwestzijde, waardoor er vrij zicht is op het gemeentelijk monument. Aan de noord-/ noordwestzijde staan bijgebouwen en is er beperkt tot geen zicht op het gemeentelijk monument. Aan de zuidoostzijde van het erf staat een grote walnootboom. Ook staan er drie leilindes voor de voorgevel. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een ander bewoond perceel met erfbeplanting.

Relaties



De relaties van het object met zijn omgeving heeft te maken met zichtlijnen en de invloed van het monument op zijn omgeving. De landarbeiderswoning is onderdeel van een lintbebouwing, georiënteerd op de Eindsestraat en vormt samen met de twee noordelijk gelegen percelen een klein besloten ensemble. Het ensemble vormt een ruimtelijk besloten cluster van hoofd- en bijgebouwen en opgaande beplanting, gelegen in een verder vrij open agrarisch (cultuur)landschap. Vanaf het open landschap, en vanaf de Eindsestraat, is er vrij zicht op het ensemble. De bestaande zichtlijnen op het gemeentelijk monument concentreren zich op de zuidwestzijde van het perceel. Daarnaast zijn er zichtrelaties met de schuin tegenover gelegen boerderij en met de verderop gelegen boerderij Eindsestraat 26 (ook gemeentelijk monument, type landarbeiderswoning).

Waardering omgeving

De omgeving van het gemeentelijk monument wordt bepaald door de historische lintbebouwing, gelegen in het cultuurlandschap van de hoger gelegen stroomrug.

Afbakening



De afbakening van de omgeving geeft aan binnen welk gebied artikel 5.72, lid 4 van toepassing is. Op basis van de huidige wet- en regelgeving/jurisprudentie is volgt de afbakening de begrenzing van het kadastrale perceel. Echter vanuit de bredere benadering van de Omgevingswet, en de methodiek van Gelders Genootschap, is de ruimtelijke afbakening ruimer. Hiervoor geldt dat de zichtlijnen/ de ruimte ten zuidwesten/ westen en deels ten noordwesten van de landarbeiderswoning als 'omgeving van het monument' wordt beschouwd. Bouwplannen in dit gebied (zie rode pijl) hebben direct impact op de huidige beleving van het gemeentelijk monument.

Omgeving monumentale landarbeiderswoning Eindsestraat 24 en 24a

De dubbele woning Eindsestraat 24/24a is beschermd als gemeentelijk monument. De redengevende beschrijving van gemeente Wijchen geeft inzicht in de waarde van het gemeentelijk monument (zie pagina 12). Met betrekking tot het erfensemble gelden de volgende aandachtspunten:

- Dubbele landarbeiderswoning met dwarsdeel, gekoppeld in gespiegelde opzet;
- Loodrecht op de weg gelegen voorgevel [...];
- Van de twee welputten is er één naast het pand bewaard gebleven.

In de redengevende beschrijving is verder weinig aandacht voor de beschrijving van de stedenbouwkundige ligging aan de Eindsestraat of over het type landschap/ omgeving.

Beschrijving erfensemble Eindsestraat 24/24A

De dubbele landarbeiderswoning is loodrecht gelegen op de Eindsestraat en op een relatief korte afstand tot de weg. Dit is typerend voor lintbebouwing. Aan de zuidwestzijde bevindt zich de oprit voor het dubbele woonhuis. Ten noorden en noordoosten van de landarbeiderswoning staan meerdere bijgebouwen. De bijgebouwen staan met hun nokrichting parallel aan de Eindsestraat. De bijgebouwen maken geen onderdeel uit van het gemeentelijk monument en zijn van recente datum (na 2000).

Voor de voorgevel staan drie leilindes (*Tilia*) en een grote walnoot (*Juglans*). De walnoot is aangewezen tot 'boom van historische waarde' op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente.

Afbakening omgeving van het monument

Op de linkerpagina is volgens de methodiek van het Gelders Genootschap 'de omgeving van het monument' geanalyseerd.



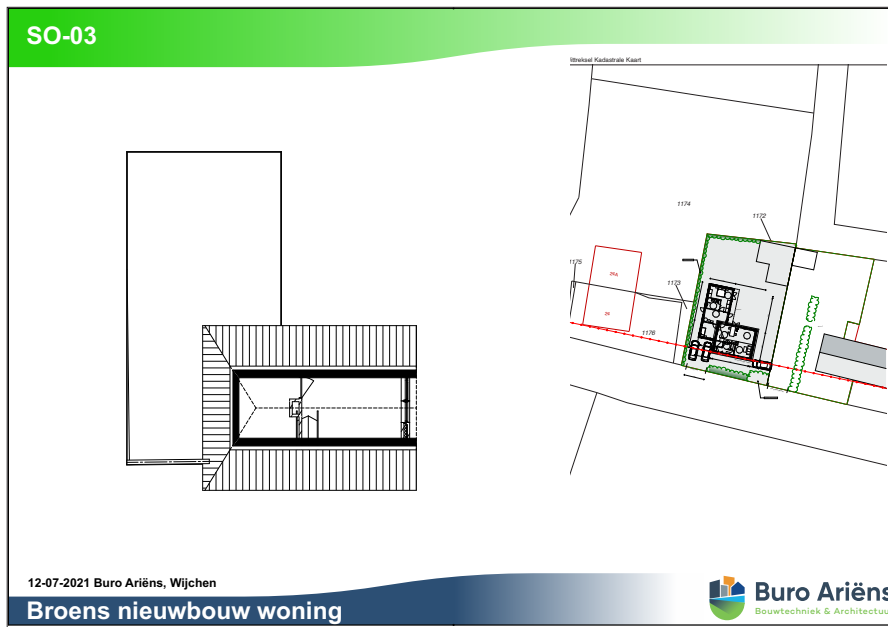
Luchtfoto Eindsestraat 24/24A, 22A en 22, 'geclusterde' lintbebouwing ten noorden van de weg.



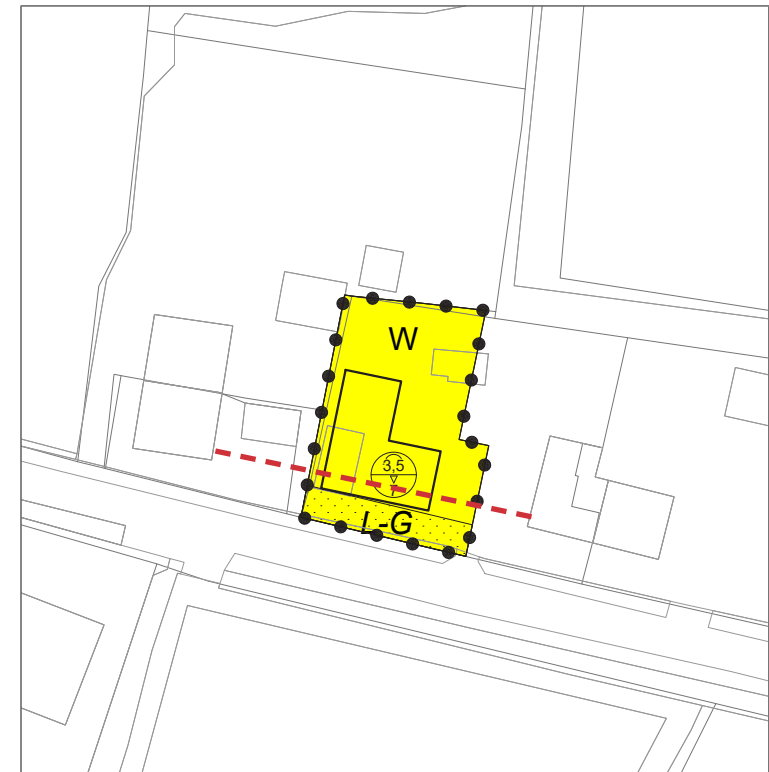
Studie aanzicht bestaande situatie ensemble Eindsestraat



Studie aanzicht toekomstige situatie ensemble Eindsestraat



Plattegronden schetsontwerp nieuw te bouwen levensloopwoning



Voorstel nieuw bestemmingsplan met aanduiding te verplaatsen rooilijn (rode stippellijn)

5. Conclusie en aanbevelingen

In het bestaande bouwplan is reeds rekening gehouden met een zo min mogelijk ruimtelijke impact. Zo is het bouwvolume beperkt tot 1 bouwlaag met kap (goot-hoogte 3.50m en nokhoogte 7.00m). De nokrichting van het hoofdvolume staat parallel aan de Eindsestraat. Het hoofdvolume van de woning heeft een zadeldak en het zadeldak wordt aan de westzijde afgeschuind, zie plattegrond.

Het subvolume van de woning, dat grenst aan het aangrenzende perceel 24/24A heeft 1 bouwlaag met plat dak. Op het platte dak is het wenselijk om zonnepanelen te plaatsen. De woning wordt op 2.5m uit de erfgrans geplaatst.

Conclusie

De nieuw te bouwen woning zorgt voor een verdere verdichting binnen dit deel van het historische bebouwingslint (zie studie aanzicht linkerpagina). De nieuwbouw heeft echter beperkte impact op de directe omgeving van het naastgelegen monument, omdat:

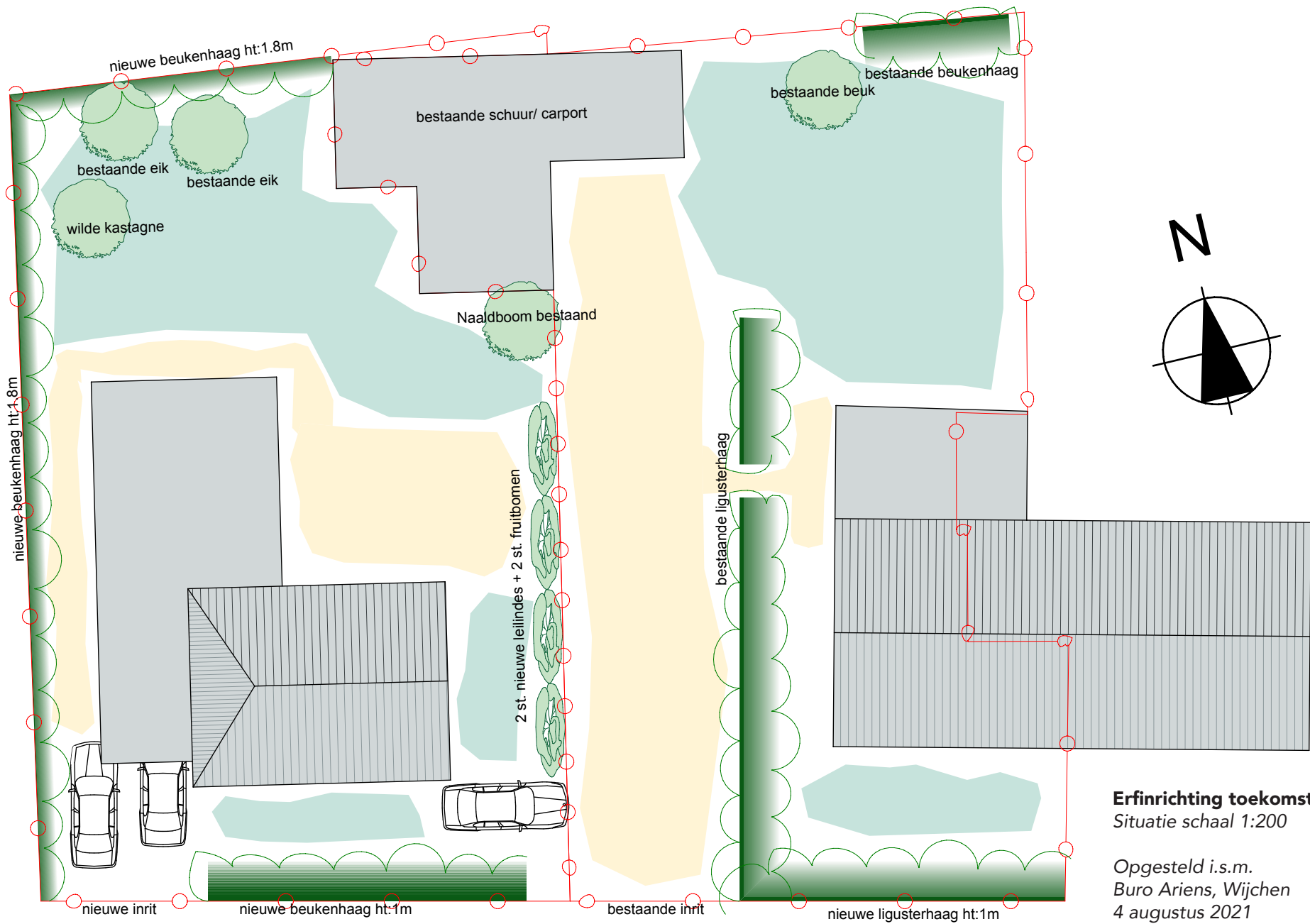
- het totale bouwvolume in verhouding tot de monumentale landarbeiderswoning relatief klein is (1 bouwlaag met kap) en de bouwhoogte beperkt is tot maximaal 7.00m, goothoogte 3.5m.
- er deels vervanging plaatsvindt van bebouwing: een bestaande schuur wordt gesloopt en hier wordt het subvolume van de woning geplaatst (62 m2).

Om aan te sluiten bij de afwisselende rooilijn is het advies om de woning minimaal 70cm naar achteren te plaatsen (achter bestaande rooilijnen) - zoals nu is opgenomen in het voorstel nieuw bestemmingsplan - , zodat de voorgevel van de monumentale boerderij ten alle tijde verder naar voren ligt en goed zichtbaar/ beleefbaar is vanaf beide richtingen vanaf Eindsestraat in het historische lint.

Aanbevelingen voor de herinrichting/ ontwikkeling

Vanuit cultuurhistorie/ historische stedenbouw worden de volgende aanvullende aanbevelingen gegeven voor de nieuw te bouwen levensloopbestendige woning, met als doel om de identiteit van de plek en de nog aanwezige waarden te behouden:

- Nokrichting hoofddeel woning parallel aan Eindsestraat;
- Rooilijn van de woning iets terug leggen ten opzichte van de rooilijn van de naastgelegen monumentale boerderij;
- De erfinrichting van het nieuwe perceel (na kadastrale splitsing) zo groen mogelijk inrichting met inheemse beplanting (zie pagina 14-15 voor de landschappelijke inpassing);
- Gebruik duurzame materialen in natuurlijke tinten (geen opvallende kleuren), zie hiervoor ook het Inspiratieblad 'Dijk- en veldlinten' uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Wijchen.



Erfinrichting toekomstige situatie
Situatie schaal 1:200

*Opgesteld i.s.m.
 Buro Ariens, Wijchen
 4 augustus 2021*

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is de schets voor de erfinrichting opgesteld (zie linkerpagina). Voor de bouw van de levensloopbestendige woning is het noodzakelijk om twee bomen (treurwilg en een walnoot) te kappen. Daarnaast zal ook de meidoornhaag aan de voorzijde worden verwijderd.

Ten behoeve van een groene inrichting en betere aansluiting bij de streekeigen en inheemse beplanting worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Op de erfgrens aan de voorzijde wordt een dubbele beukenhaag (*Fagus sylvatica*) van max. 1.00m hoog, hiermee wordt aangesloten op de beukenhaag van het naastgelegen perceel (Eindsestraat 24/24A);
- Ten westen van de woning wordt tegen de schutting een nieuwe beukenhaag geplant (1.80m hoog eindbeeld);
- Bij de oostelijke erfgrens worden twee leilindes en twee fruitbomen geplant;
- De overige boombeplanting blijft als bestaand, gehandhaafd.



Referentiebeeld: beukenhaag



Referentiebeeld: leilinde



Referentiebeeld: leifruit



Gebruikte bronnen

Cultuurhistorische waardenkaart, gemeente Wijchen, 2017.

Beleidsnota cultuurhistorie voor de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten, 'Samen in verscheidenheid', RAAP-rapport, eindversie, februari 2017

Sites

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

<http://topotijdreis.nl>

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/omgevingswet/veelgestelde-vragen/veelgestelde-vragen---rijksmonumenten>

<https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>

<https://www.pdok.nl/viewer/>

