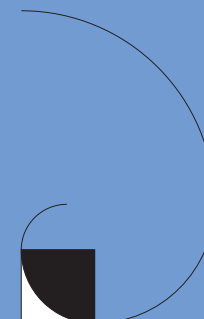
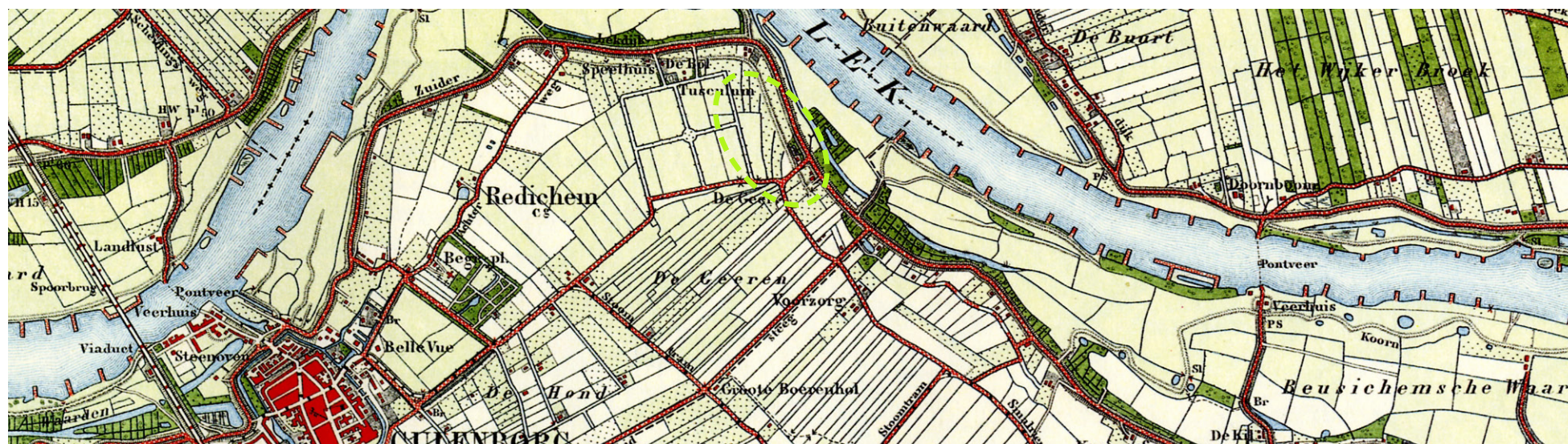


Erftransformatie Lange Dreef nabij 8, Culemborg Gemeente Culemborg



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies April 2013

Erftransformatie Lange Dreef nabij 8, Culemborg

Gemeente Culemborg



COLOFON

CUL2 ec172 definitief advies april 2013

In opdracht van

Gemeente Culemborg | Postbus 136 | 4100 AC Culemborg | 0345 477624
Behandelend ambtenaren: Mevr. K. Lamaker en Dhr. M. Raes

Perceel

Lange Dreef bij 8

Auteur

Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | a.weijjs@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Definitief advies April 2013

DE OPGAVE

Situatie

De gemeente Culemborg wil het bestemmingsplan wijzigingen voor het perceel Schrijland en Lange Dreef nabij 35. Deze bestemmingsplanwijziging komt tot stand door gebruikmaking van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hiervoor worden stallen gesloopt op het perceel aan de Lange Dreef 35 en zal er gebouwd worden op het perceel Het Schrijland. De nieuwbouw op het perceel komt in plaats van de bestaande bebouwing.

Het erfadvies

De gemeente Culemborg wil dat veranderingen aan erven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie. Voorliggend advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van het erf en de bebouwing. De opgave is verbetering van de kwaliteit van het landschap te realiseren. Het vormt het kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur en het maakt deel uit van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt naar het voorliggende erfadvies verwezen. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Culemborg en de initiatiefnemers.

Gemeentelijk beleid

'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'

De gemeente Culemborg heeft samen met tien andere gemeenten in het rivierengebied een 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. Daarin worden de randvoorwaarden gegeven die op deze locatie leiden tot de mogelijkheid voor nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de functieverandering de kwaliteit van het landschap en het erf er zoveel op vooruit gaat. Deze notitie geeft de randvoorwaarden waaronder dat op deze locatie mogelijk is.

LOP Culemborg

In 2006 is het LOP Culemborg vastgesteld. Het perceel aan de Lange dreef valt in het LOP binnen het oeverwallenlandschap.

Voor dit oeverwallenlandschap geldt het volgende toekomstbeeld:

- Afwisseling tussen open en gesloten.

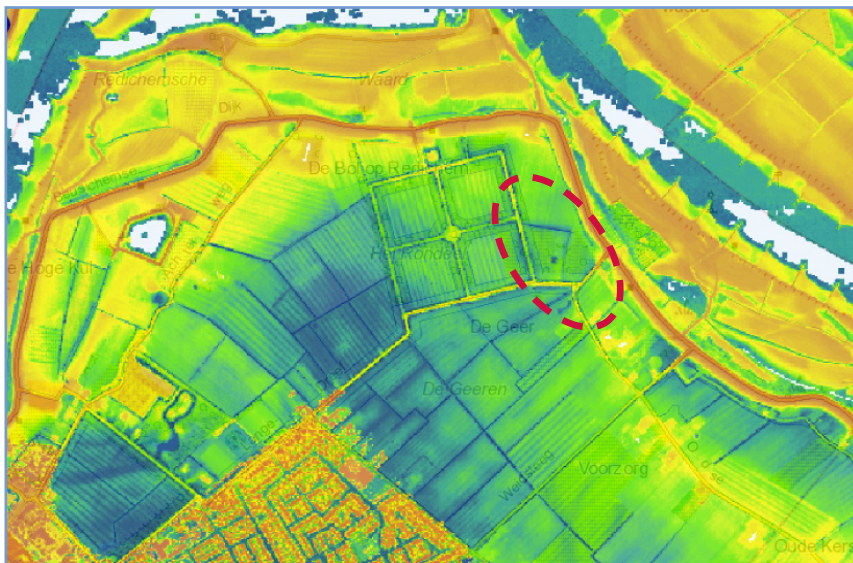


Het perceel Lange Dreef nabij 8. Links de formele bomenrijen van het Rondeel, rechts het jong aangeplante bos van het nieuwe landgoed het Anckerwaerd, onder tegen de dijk. Op het perceel een bospartij rond een vijver, een lagstamboomgaard en een bosrand langs de Langedreef.

- Relatief kleinschalig met doorzichten op het silhouet van de binnenstad en op het achterliggende open komgebied.
- Langgerekte kavels, met lange sloten naar de daarachter gelegen gronden.
- Verspreid staande bebouwing met voorzijde naar de weg gericht.
- Opgaande erfbepanting, fruitbomen, leilindes, hagen en noten
- Hoogstam wordt afgewisseld met weijtjes.
- Gebruik van inlandse loofbomen.

Dit advies is een uitwerking van dat beleid, specifiek gericht op deze locatie.

BESTAANDE KWALITEITEN



Locatie op de hoogtekkaart. Blauw en groen zijn de laaggelegen natte komgronden, geel en oranje de hoger gelegen gronden van stroomruggen, oeverwallen en de kunstmatige ophogingen voor dijken, kades en wegen. Het perceel ligt, met het Anckerwaerdt, op een overgang van de oeverwal naar de komgronden, omsloten door de ophogingen voor het Rondeel, de Langedreef en de dijk.



Rond 1850 is het perceel open weiland tussen de dijk en het Rondeel. Het Rondeel is een autonoom element in het grillig rivierenlandschap.



Locatie op historische kaart rond 1900. Waar nu het landgoed Anckerwaerdt ligt is een boomgaard gezet, het perceel is een weiland.



Op een recente luchtfoto is te zien dat op het perceel opgaande beplanting tot ontwikkeling is gekomen. Het contrast met het Rondeel is veel minder sterk geworden.

Landschap

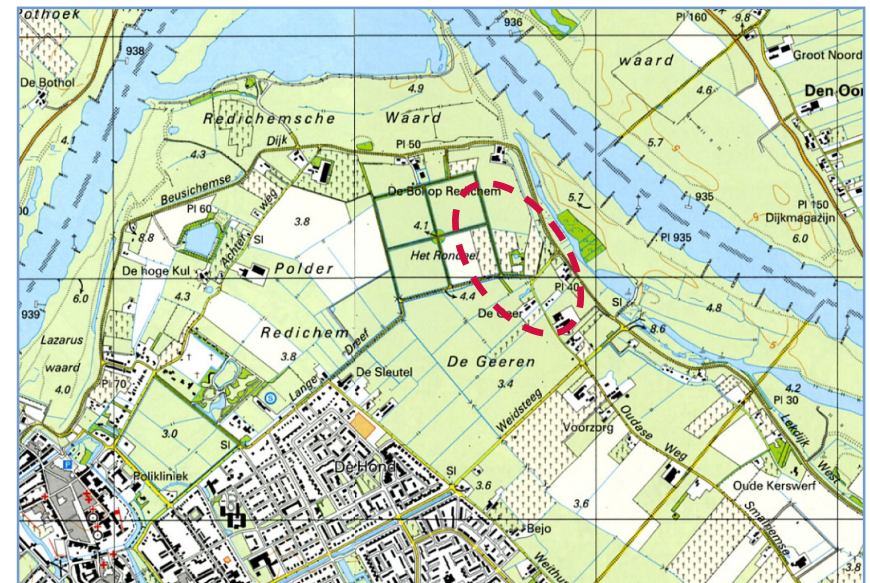
Het perceel aan de Lange Dreef ligt op de overgang van een oeverwal naar een komgebied. In het rivierenland heeft de stroom zich voortdurend verlegd en zo een ingewikkeld patroon van ruggen en wallen afgezet. Deze vormen de drogere plekken waar men zich vestigt, de kommen worden in gebruik genomen als graslanden. Doordat de oeverwallen hoger zijn gelegen en de natte komgronden met kleigrond pas laat werden ontgonnen, ligt bijna alle bebouwing in het riviereengebied van oudsher op de oeverwallen. De oeverwallen hebben dan ook een beslotener karakter waarin beplanting, bebouwing, slingerende wegen en waterlopen elkaar afwisselen. Het perceel aan de Lange Dreef heeft een bijzondere ligging, direct naast het Rondeel. Dit maakt deel uit van het landgoed 'het Bol' en heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De grondvorm van het Rondeel maakt zich los van de ondergrond, het is een strak formeel element, van een heel andere orde dan het grillige rivierenlandschap. Dit karakter moet zoveel mogelijk worden bewaard. Op dit perceel moet het contrast met het landschapsmonument zo ver mogelijk worden opgevoerd. Recent is op het aangrenzende perceel het landgoed Anckerwaerdt gerealiseerd waar veel bos is geplant.



Grens van het Rondeel met het perceel aan de Lange Dreef. Het Rondeel ligt ruim een meter hoger, en wordt gescheiden van het perceel middels een sloot. Rechts de laagstam fruitbomen. Deze grens zou veel krachtiger vorm moeten krijgen en ook vanaf de weg beleefbaar moeten zijn.



Locatie op de geomorfologische kaart. In lichtgroen is de oeverwal aangegeven, in grijs-groen de komgronden en in oranje de uiterwaarden. Hieronder de topografische kaart. Duidelijk is het bos en de boomgaard te zien, waardoor het Rondeel niet meer 'vrijligt'.



BESTAANDE KWALITEITEN



Rond de vijver tussen de bomen is een sprookjesachtige sfeer. Vanuit de bebouwing kijk je onder de bomen door naar de open ruimte daarachter met de lage fruitbomen.



De te slopen bebouwing. De nieuwbouw zou een vergelijkbaar sfeer moeten uitstralen. Laag onder de bomen, grondgebonden, en natuurlijke materialen.



De bebouwing ligt verscholen tussen de bomen. Het is dé plek voor de nieuwe woning. De intieme sfeer onder de hoge bomen moet bewaard blijven.



De noord grens van het perceel, staand op het Ankerwaerd. De hoge bomen op de achtergrond zijn die van het Rondeel. Ook hier ligt een sloot, die bijna dichtgegroeid is. Er is wel enige ruimte tussen de bomen op de perceelgrens en die van het landgoed.



De paardenwei met verspreide bomen aan de noordkant van het perceel. De begrenzing met het Ankerwaerd wordt gevormd door hoogopgaand groen.



De entree en een laan van het nieuwe landgoed Ankerwaerd. Het is openbaar toegankelijk. Het bestaat voornamelijk uit bos.

Erfcompositie

De besloten sfeervolle beplanting rond de vijver is de in het oog springende kwaliteit van deze plek. Het contrast hiervan met de rest van het perceel en het Rondeel is door de boomgaarden niet groot, dat moet versterkt worden.

De sfeer van een open plek in een opgaande beplanting, met bescheiden bebouwing onder de bomen moet worden behouden met de nieuwbouw. De vijver is het centrum waaromheen het gebeuren moet.

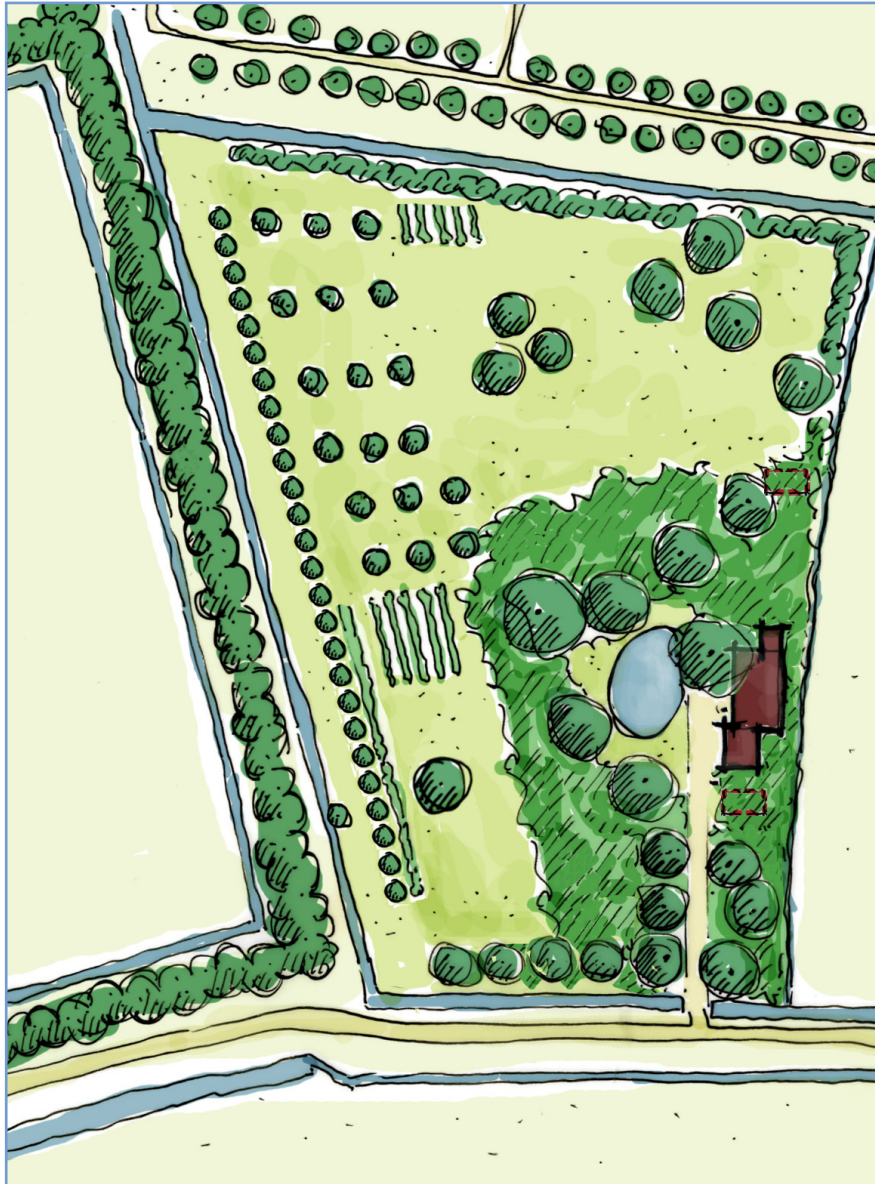
Vanaf de weg is het geheel nauwelijks zichtbaar. Het blijft een min of meer geheimzinnig laantje, waarvan alleen het hek aan de straat zichtbaar is.

Bebouwing

De bestaande bebouwing heeft een bescheiden karakter en voegt zich uitstekend bij de bomen. De nieuwe bebouwing moet een vergelijkbaar karakter hebben.



NIEUWE KWALITEITEN



Schets met mogelijke inrichting.

Landschap

. Het landschappelijk onderscheid met het Rondeel wordt zo ver mogelijk opgevoerd. Belangrijk is met name een open strook langs het Rondeel. Het Rondeel is een cultuurhistorisch waardevol element en idealiter ligt deze los in het landschap. Door ontwikkelingen als Ankerwaerdt en het Schrijland wordt het Rondeel aan de noord en aan de zuidkant 'ingepakt' door beplanting. Het is daarom belangrijk dat er een open strook langs de randen van het Rondeel wordt voorzien. Aan de noorzijde, bij het landgoed Ankerwaerdt, is reeds een open strook. De ontwikkeling van het Schrijland dient hierbij aan te sluiten. Dit levert een grote meerwaarde op ten opzichte van de huidige situatie, omdat het Rondeel als autonoom landschapselement hiermee wordt benadrukt.

. De ruimtelijke opzet van het terrein wordt gevormd door massa van opgaande beplanting en bebouwing die zich concentreert rond de vijver, met eromheen ruimte die bestaat uit weiland met boomgaard.

. De sloot langs het Rondeel kan worden verbreed en van een natuurvriendelijke oever worden voorzien, in contrast met de andere oever, die hoger is en een sterk formeel karakter draagt. Zo ontstaat openheid en zicht op het Rondeel.

. De beplanting langs de Lange Dreef met de sloot wordt in stand gehouden. Het karakter van ruige bosrand blijft bestaan. Alleen aan de kant van het Rondeel wordt deze verwijderd om het zicht op het Rondeel te verbeteren. De dam in de sloot bij de entree wordt, indien mogelijk, vervangen door een eenvoudige brug, zodat het waterleven er ongehinderd onderdoor kan lopen.

. Aan de oostzijde van het perceel wordt de opgaande beplanting gehandhaafd, inclusief de bijzondere tulpenbomen achter de huidige woning.

. De opgaande beplanting rond de vijver wordt zoveel mogelijk gehandhaafd: de bebouwing mag alleen daar worden gerealiseerd waar geen waardevolle bomen hoeven te verdwijnen. De nieuwbouw wordt zodanig van vorm, omvang en gewicht dat er zo min mogelijk bomen sneuvelen en dat ook de wortelstelsels van de bomen niet worden aangetast.

. Gerooide bomen worden elders op het perceel herplant. Hierbij wordt inlands plantmateriaal gebruikt.

. Er wordt een beplantingsplan gemaakt dat aan de gemeente ter beoordeling wordt voorgelegd.

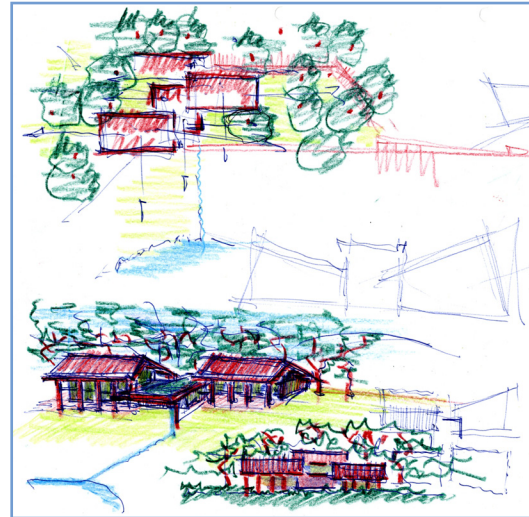
REFERENTIEBEELDEN

Inrichting van het perceel

- . Het karakter van de vijver wordt versterkt door een bescheiden bebouwing in de oostelijke beplantingsrand. De bomen op de grens met het Anckerwaerd kunnen blijven staan. De vorm van het nieuw te bouwen huis moet precies afgestemd zijn op de te handhaven bomen en het gewenste uitzicht. Vanuit het huis zijn hier en daar doorzichten onder de bomen door naar het terrein daarachter, waarin solitaires staan.
- . Er vindt een waardering en inmeting van de bomen plaats, zodat de effecten van de nieuwbouw volledig inzichtelijk zijn. Die gegevens worden bij het bouwplan gevoegd en ter beoordeling voorgelegd.
- . De ontsluiting van het erf wordt gevormd door de bestaande boslaan, die haar karakter volledig behoudt.
- . Bijgebouwen kunnen in de beplanting geplaatst worden. Waardevolle bomen dienen daarbij gespaard te blijven. Bijgebouwen zijn bescheiden van vormgeving, materiaal- en kleurgebruik.
- . Wanneer bewoners van het perceel een paardebak willen aanleggen, moet daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiervoor is een plan voor de landschappelijke inpassing nodig.

Bebouwing

- . De nieuwbouw voegt zich volledig naar haar landschappelijke context, haar vorm wordt bepaald door de plaats waar waardevolle bomen staan, en kan dus een geleed volume wenselijk maken. Dat biedt ook de kans elk vertrek in het huis een bijzondere relatie met beplanting en landschap te geven.
- . De nieuwbouw is zo laag mogelijk, niet hoger dan één laag, eventueel met een (bewoonde) kap. Een kap is niet verplicht.
- . De nieuwe bebouwing is van hout of van materiaal passend in een natuurlijke omgeving.
- . Detaillering, kleur en materiaalgebruik zijn passend bij het karakter van dit beplante perceel.



Een geleed volume, dat zich precies voegt naar de bomen en het uitzicht. De sfeer van een zomerhuisje. De materialen passen bij de opgaande beplanting. Het huis zou ook op pootjes kunnen staan. Het hoeft geen kap te hebben.



Ook met een eenvoudige hoofdvorm zijn uitstekende oplossingen denkbaar.



Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl

