

Lange Dreef 6, Culemborg

Erfinrichtingsplan



ADA WILLE

September 2021

Inhoud

• Inleiding.....	3
• Op gave erfinrichting.....	4
• Historie.....	5
• Analyse opbouw erven in de nabije omgeving.....	7
• Opbouw nieuwe erfinrichting.....	8
• Inventarisatie aanwezige beplanting.....	9
• Erfinrichtingsplan.....	11

Inleiding

Opdrachtgevers hebben het perceel Lange Dreef 6 (45x43m.) gekocht dat zal worden opgesplitst in twee woonperceel van resp. 585m² en 1350m².

Er komen twee woningen met een gezamenlijke inrit.

Gemeente Culemborg wil:

- bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
- aansluiting op de cultuurhistorische waarden van het gebied
- de commissie welstand en monumentenzorg willen een plantekening
- de afdeling 'stedenbouw' wil een erfadvies zoals het Gelders Genootschap. Dat advies moet als basis dienen om te onderbouwen dat het plan landschappelijk past in de ruimtelijke ordening.

Wille Landschapsarchitectuur is gevraagd dit erfinrichtingsadvies op te stellen.

Ruimtelijke onderbouwing

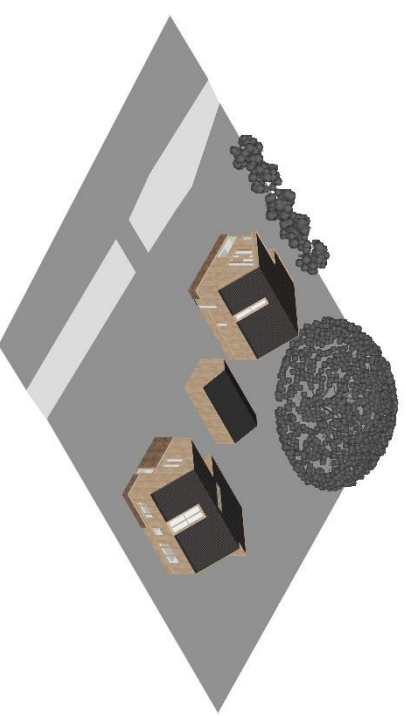
Omdat de bouw van twee woningen in strijd is met het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voorheen stond op het perceel een woning en een grote schuur. Het idee en de sfeer van een hoofdgebouw en een schuur op een open erf, is bij het ontwerp en de inpassing leidend geweest.

Om die reden is ervoor gekozen om een wat grotere woning te ontwerpen en een wat kleinere, op één gezamenlijk erf. Een woning ligt wat meer voorop het perceel. Een woning springt iets terug. Dit refereert aan de opzet van een boerenerf, met een hoofdgebouw met bijgebouwen.

De vervangende woning wordt gerealiseerd op dezelfde plek als de bestaande woning. De toe te voegen woning wordt nagenoeg gerealiseerd binnen de footprint van de schuur.

De mandaatcommissie Welstand en Monumentenzorg hadden geen bezwaar tegen plaatsing van de schuur als erfscheiding. Ze vonden het zelfs een slimme oplossing.

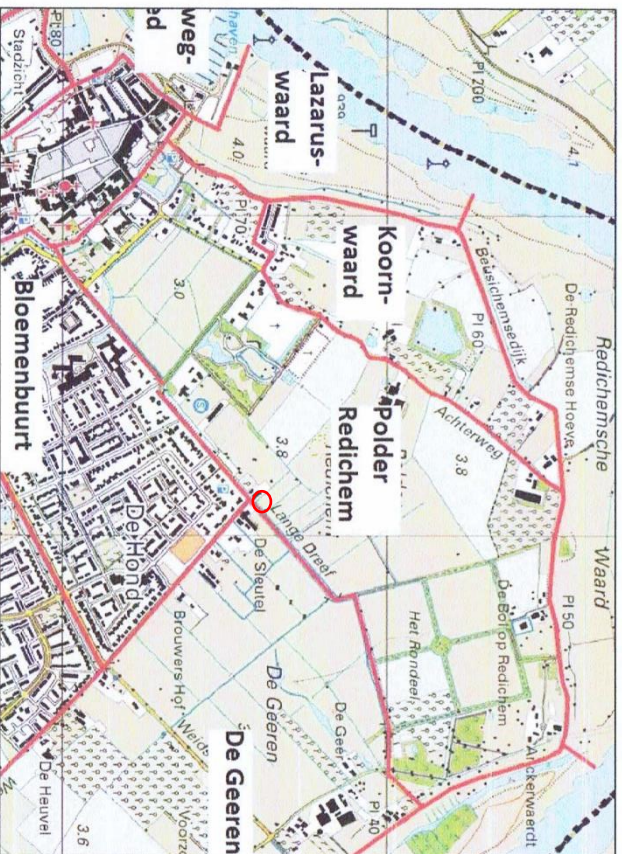


Opgave erfverrichting.

Belangrijke aandachtspunten voor het erfplan zijn:

- Cultuurhistorisch passende erfverrichting
- Biodiversiteit als kernkwaliteit
- Kwaliteitsverbetering locatie (sloop/ontwikkeling nieuwe natuur)
- Bijdrage aan/instandhouding van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit/karakter van het buitengebied
- gezamenlijk beheer erf/achtertuin op overgang naar het achterliggende buitengebied (polder Redichem)
- landschapseigen beplanting met aandacht voor versterking biodiversiteit (bomen, heggen, houtwallen, moestuin, bessentuin etc.)

Vanuit het in het buitengebied-oost lopende biodiversiteitsproject 'Het Kuilenburger Polderplan' zal de Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG) mee adviseren over de soortenkeuze voor de beplanting van het erfplan.



Historie

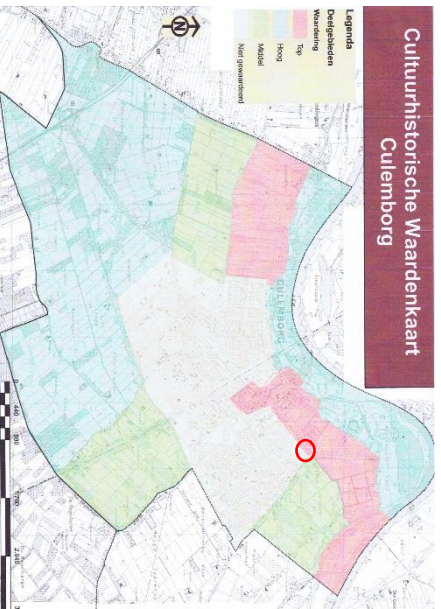
Het perceel grenst aan de Polder Redichem; een halfopen gebied dat tot aan de stad loopt, met open delen (Volencampen) en meer besloten terreinen met lanen (Het Rondeel), boomgaarden het Zocherpark 'de Plantage' en aangrenzend de begraafplaats 'Plantagehof'. Dit gebied deze wordt op de Cultuurhistorische waardenkaart van Culemborg als 'top gebied' gewaardeerd.

Recente ontwikkeling op de rand van het gebied is de bouw van de wijk 'Sprokkelenburg' tussen het park en Lange Dreef.

Onderhavig perceel ligt hier los van, en vormt een autonoom object als onderdeel van het landelijk gebied op de hoek van de Lange Dreef en Hondijk, en vormt daarmee samen met boerderij De Sleutel' de grens van de bebouwingsrand naar het buitengebied.

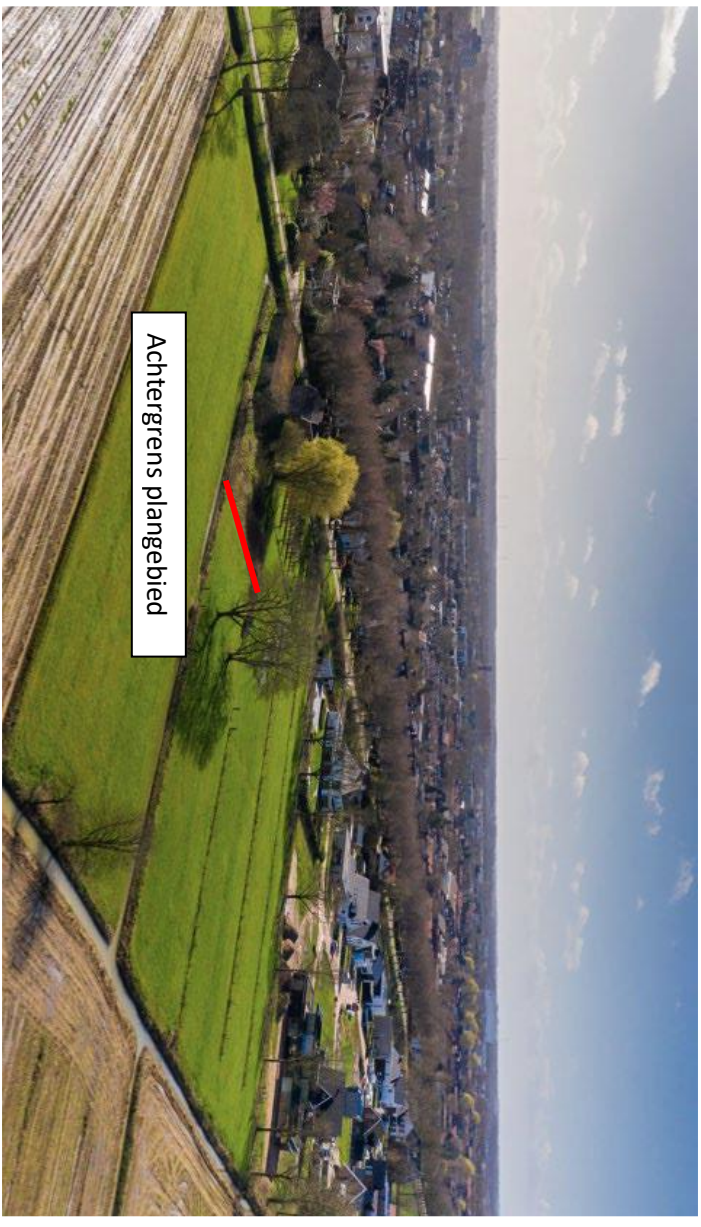
Zowel in de polders Redichem en De Geeren als in de aangrenzende wijk de Hond waren vroeger veel boomgaarden. De smalle (gerende) verkavelingspatronen zijn door schaalvergroting in de landbouw verdwenen en de bomngaarden en andere landschapselementen hebben plaats gemaakt voor kuilgras- en maispercelen.

Naast het perceel ligt een kleine boomgaard met half- en laagstam appelbomen. Eén rij laagstam ligt binnen het plangebied.





Oude situatie met schuur



Achtergrens plangebied



Luchtfoto locatie
Geef een beschrijving van je kaart



Analyse opbouw erven in de nabije omgeving

De erven in de nabije omgeving (Honddijk) op de overgang met polder De Geeren zijn gevarieerd van opbouw, mede ook door het verschil in leeftijd. Belangrijkste kwaliteit is de afwisseling van al dan niet verdichte erven en groene open ruimten en doorzichten naar het achterliggende poldergebied daartussen. Bij erftransformaties is dit een belangrijk uitgangspunt.



Lange Dreef 35, 'De Sleutel'
Betuwsche boerderij met kapschuur weerszijden van erf, zichtlijn over het erf naar achteren



Honddijk 2
Woning met aangebouwde schuur en voorerf begrensd door schuur. Zichtlijnen aan weerszijden over het perceel naar achteren



Honddijk 2a
Woning met aangebouwde schuur en voorerf begrensd door schuur. Zichtlijnen aan weerszijden over het (aangrenzend) perceel naar achteren



Honddijk 4/4a
Woning met schuren weerszijden van erf
Zichtlijnen over erf en weerszijden perceel naar achteren



Honddijk 6: 'Brouwershof'
Landhuis met voorerf begrensd door . Weerszijden van het huis op deels eigen en deels aangrenzend perceel zichtlijnen naar achteren

Opbouw nieuwe erfinrichting

A Nieuw hoofdgebouw binnen footprint oude woning

B Tweede woning grotendeels binnen de footprint van de oude schuur, iets naar achter gelegen. Heeft een meer gesloten voorgevel dan hoofd woning en meer het karakter van een schuur, om hoofd- en bijgebouw te onderscheiden.

C Bijgebouw het dichtst bij de hoofd woning gepositioneerd. Hierdoor wordt zichtas over het erf naar het achterliggende landschap opgehouden

D Gezamenlijke entree en voorerf met ruimte voor parkeren.

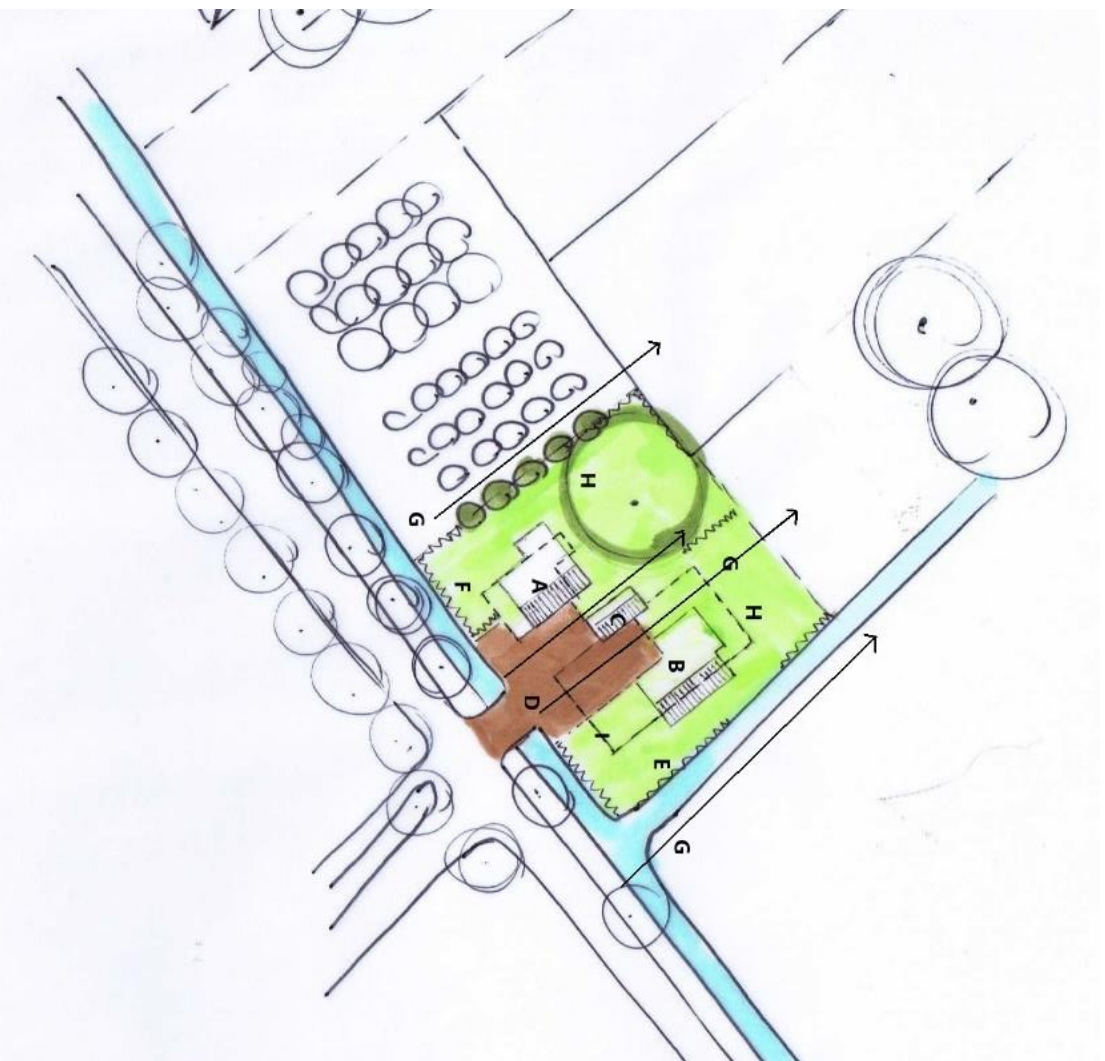
E Langs de perceelgrens gemengde ('Gelderse') hagen die het perceel inkaderen en biotoopversterkend zijn (zie Kuilenburger Polderplan) door bijdrage aan de 'droge dooradering' van de polder.

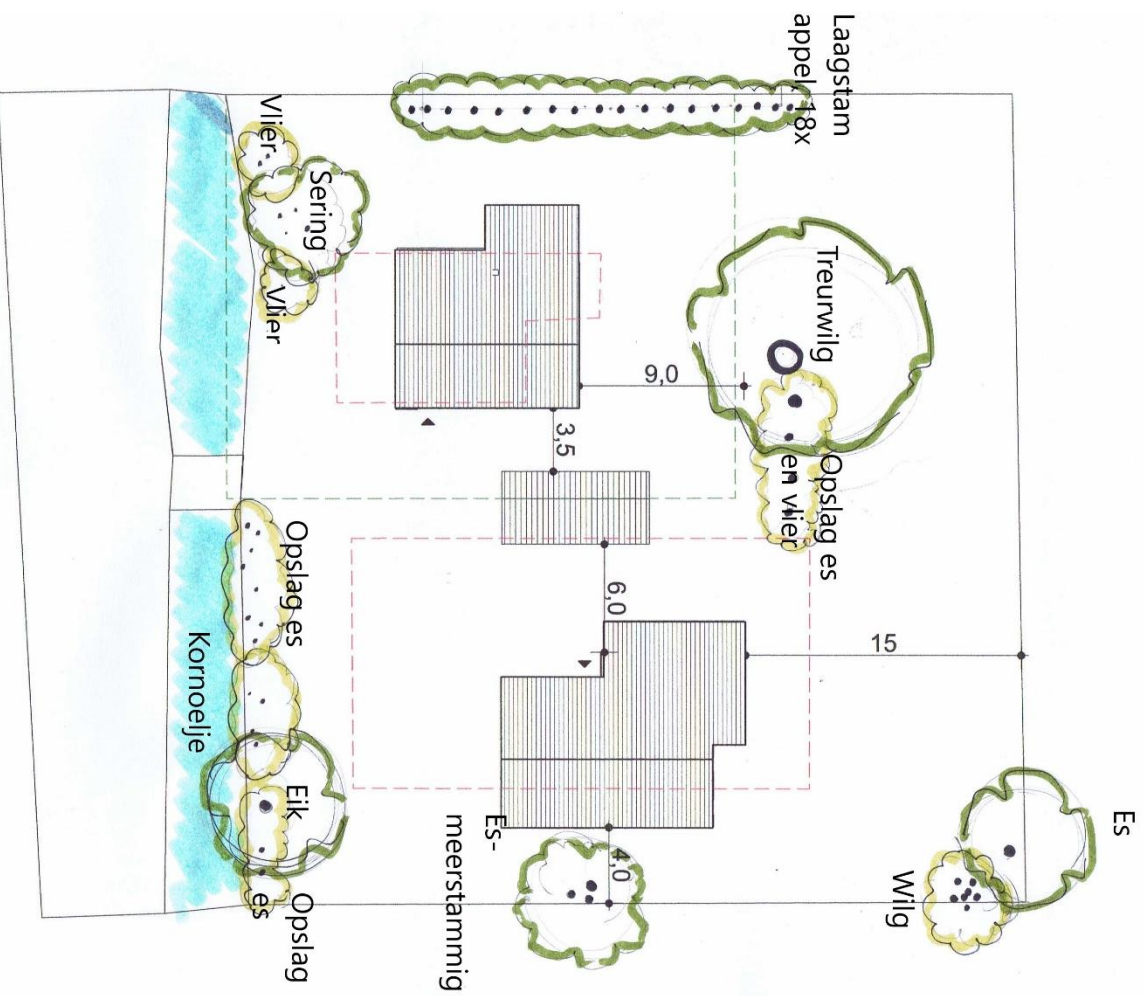
F Voortuin van de hoofd woning, omzoomd met gemengde haag.

G Vanaf het voorerf, door de aangrenzende boomgaard en langs de oostelijke zijde van het perceel zijn zichtlijnen aanwezig naar het achterland

H Het achtererf wordt een gezamenlijke, landschappelijk ingerichte tuin: bloemrijk gras met (fruit)bomen, gemengde hagen en takkenrillen op de perceelgrens en doorzichten naar en verbinding met het achterliggende landschap

I Op de hoek van het voorerf, voor de tweede woning, komt de moestuin





Inventarisatie aanwezige beplanting

Op de hoek van het woonhuis staat een oude sering, geflankeerd door vlier (opslag). Aan de rechterzijde van de dam hebben we vooral te maken met opslag uit zaailingen: es, kornoelje en eik.

Meest in het oog springende boom is de treurwilg op het achtererf. Op de westgrens van het perceel staan 18 laagstam appel boompjes die de erfgrans markeren en de rand van de boomgaard vormen.

Op de oostgrens staat een meerstammige es en een wilg in de slootrand. Op de hoek van de achtergrens staat een es.

In te passen beplanting

Het verdient aanbeveling om geschikte aanwezige beplanting zo mogelijk in te passen in het erfinrichtingsplan. Dit geeft de nieuwbouw direct aankleding en sfeer en scheelt jaren waarin nieuwe beplanting moet aanslaan en tot wasdom komen.

Naast de appelbomen en de treurwilg, kunnen een aantal beplantingselementen onderdeel worden van het erfinrichtingsplan. De sering aan de voorzijde van het huis is een typische sierheester voor aan de voorzijde van het erf. Met wat verjongingssnoei kan deze gehandhaafd worden.



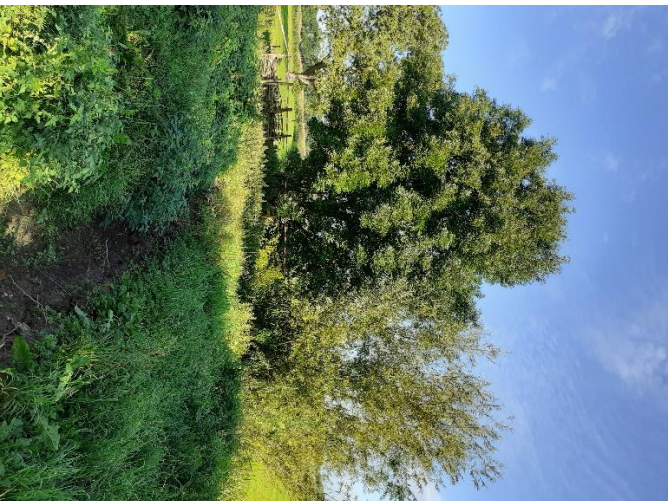
Sering en vlier aan voorzijde huis



Opslag essen, kornoelje en eik rechts



Laagstamfruit naast het woonhuis



Es en wilg op hoek perceel

Wilg en vlieropslag midden op perceel

De opslag van essen rechts van de duiker is grotendeels te verwijderen. De kornoelje kan ingepast worden in de gemengde haag die hier komt. De eik is een zaailing vanuit de eiken langs de Lange Dreef. Gezien de aanwezige EPR problematiek in de eiken langs de Lange Dreef en de wens om in deze hoek een moestuin aan te leggen, zal de eik moeten wijken. De meerstammige es en wilg op de slootrand kunnen opgesnoeid worden en op termijn mooie bomen gaan vormen.

De opslag vlier en es naast de treurwilg moet uitgedund en opgesnoeid worden: de essenopslag verwijderen, evt. geschikte vlieren laten staan (het zijn oude stobben).

Bovengenoemde elementen zijn opgenomen in het erfplaneringsplan.



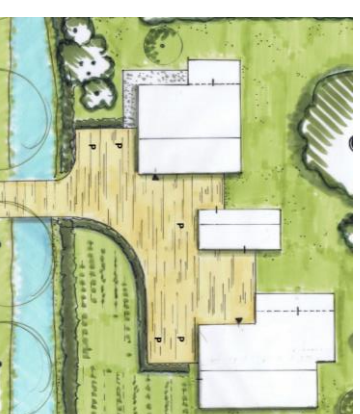
Erfinrichtingsplan

Dat de erftransformatie een positieve bijdrage levert aan de omgeving staat buiten kijf; de grote schuur met asbestdak was een relict uit de tijd waarin hier een gemengd (hobby)bedrijfje was met kippen, fruitteelt en wat vee. Het woonhuis met mansardedak is typische architectuur uit de jaren '30 van de vorige eeuw, maar zo verouderd dat sloop-nieuwbouw de beste optie is.

Vanwege de ligging op de rand van de overgang bebouwde kom en buitengebied krijgt de nieuwbouw het karakter van twee schuurwoningen met een gemeenschappelijk erf.

De positionering van de nieuwe huizen valt binnen de footprints van de oude opstallen. De toevoeging van een schuurtje tussen de woningen zorgt voor wederzijdse privacy en opdeling van het erf in een open voorerf met oprit aan de weg en ruimte om te parkeren, en een gezamenlijke achtertuin grenzend aan de polder. Zowel via het erf- tussen de huizen en de schuur- als langs de buitenkant van de huizen zijn doorzichten naar achteren.

Waardevolle aanwezige beplanting wordt gehandhaafd.



Parkeren (5x) op voorerf



Huidig zicht vanaf Honddijk en kruispunt Honddijk-Lange Dreef



