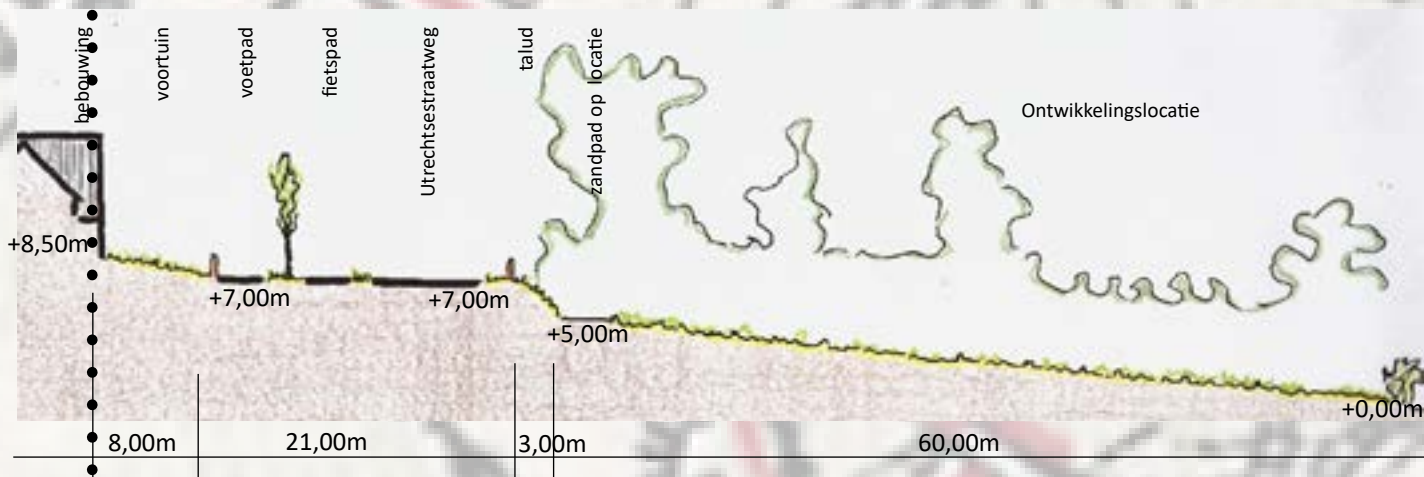


Erfinrichtingsschets

Locatie Utrechtesestraatweg ong.

Rhenen | gemeente Rhenen



mei 2017



LAND⁺
CULTUURHISTORISCH ADVIES

E rfinrichtingsschets

Locatie Utrechtsestraatweg ong.

Rhenen | gemeente Rhenen

mei 2017

Opdrachtgever

Henk van Paassen
DORPenLANDadvies, Ede



DORPenLANDadvies
ruimtelijk advies op maat

Auteur

Janneke Hoenselaars
LANDplus | cultuurhistorisch advies

Sumatraplein 21, Nijmegen
M 06 127 128 23
janneke@landplus.nl
www.landplus.nl



Inleiding

Aan de westzijde van de kern van Rhenen ligt tussen de Utrechtsestraatweg nr. 21 en 25 een open, onbebouwd terrein, verder locatie Utrechtsestraatweg ong. genoemd. De eigenaar heeft plannen om op deze plek een woning te realiseren. Door B&W is op 20 oktober 2016 een prijspebesluit genomen om ter compensatie van het bouwrecht dat vrijgekomen is op de Cueralaan 65 t.b.v. de realisatie van een Ecologische Verbindingszone, op een vergelijkbare plek een woning met eenzelfde inhoud (750m³) terug te mogen bouwen.

Voordat de gemeente komt met een definitief besluit is naast een goede ruimtelijke onderbouwing ook een goede landschappelijke inpassing een van de voorwaarden. Bovendien zal de maatschappelijke haalbaarheid van de woning getoetst worden.

De maatschappelijke haalbaarheid is getoetst aan de hand van een buurtspraak, waarbij individuele gesprekken gevoerd zijn met de bewoners woonachtig aan de Utrechtsestraatweg 21, 58-74.

De locatie Utrechtsestraatweg ong. ligt op een gevoelige plek op de overgang van de stuwwal naar het uiterwaardengebied van de Palmerswaard aan de Nederij. Om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing van de woning en het erf is LANDplus | Cultuurhistorisch advies gevraagd een aantal inrichtingsschetsen te maken, waarbij de variatie aan mogelijkheden inzichtelijk gemaakt wordt.

Bij het maken van de inrichtingsschetsen zijn de wensen van de eigenaar en de omwonenden zo veel als mogelijk meegenomen. Ook is gebruik gemaakt van de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen (deelkatern Riviereengebied (OKRA, 2011)), de Welstandnota van de gemeente Rhenen (Bügel-Hajema, 2013), het Bestemmingsplan Buitengebied 2010.



De locatie Utrechtsestraatweg ong.

Besluit ruimtelijke ordening

Op de locatie Utrechtsestraatweg ong. vindt een bestemmingsplanwijziging plaats. (Cultuur)historisch onderzoek vormt sinds januari 2012 een verplicht onderdeel bij een bestemmingsplanwijziging (Bro art. 3.1.6). (Cultuur)historische waarden dienen nadrukkelijk te worden meegenomen in de toekomstige ontwikkeling van een locatie.

Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, gebiedskatern Rivierengebied 2011

Voor de locatie is gebruik gemaakt van de Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen, gebiedskatern Rivierengebied, deelgebied Flank. Het doel van de kwaliteitsgids is het concreet maken van de kernkwaliteiten van de Utrechtse landschappen. Bovendien biedt het inspiratie en houvast voor het omgaan met ontwikkelingen. In de gids staat een aantal ontwerpprincipes die meegenomen kan worden in de uitwerking van de locatie.

- De Utrechtsestraatweg vormt o.a. de ruggengraat van de flank met een hoge zijde aan de noordzijde en een lage zijde aan de kant van de Nederrijn.
- Engen en voormalige tabaksplantages vormen grote open ruimtes aan de noordzijde van de doorgaande weg.
- Reguliere bebouwing richt zich op de weg.
- De bebouwingsdichtheid en afstand tot de weg varieert, van dicht in de bebouwingskernen tot openen verder erbuiten.
- Tabaksschuren staan meestal met hun lange zijde parallel aan de hoogtelijnen.
- De helling en hoge ligging geven zicht over het lager gelegen gebied.
- Bebouwing is verbonden aan zichten op het landschap beneden de stuwwal.

Welstandsnota gemeente Rhenen 2013

Voor de locatie dient rekening gehouden te worden met de criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota 2013 van de gemeente Rhenen. Hieronder vindt een opsomming plaats van de meest belangrijke criteria. Voor de gehele tekst wordt verwezen naar de Welstandsnota zelf.

Objectgerichte criteria | De volgende objectgerichte criteria voor 'overige bebouwing in het buitengebied' zijn van toepassing op de locatie Utrechtsestraatweg ong.:

- de woningen hebben een individuele uitstraling,
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
- de massa en gevels zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen,
- moderne vormgeving is toegestaan,
- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw,
- er wordt geen gebruik gemaakt van lichtgekleurde bakstenen,
- er mogen binnen een dakvlak geen kleurverschillen zijn;
- de volgende hoofdmaterialen gebruikt kunnen worden: steen, hout, dakpannen en staal (ondergeschikt zijn ook zink en koper mogelijk).

Gebiedsgerichte criteria | Er is ook nog een aantal gebiedsgerichte criteria van toepassing. De locatie Utrechtsestraatweg ong. valt in het deelgebied 'Uiterwaarden'. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de uiterwaarden. Voor bebouwing aan de Utrechtsestraatweg geldt een intensieve welstandstoets, met extra aandacht voor de uiterlijke verschijningsvorm. Opgaande beplantingen komen in beperkte mate voor, waardoor het gebied het open karakter behoudt. De bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houden met de bestaande organisatie op het perceel en passend binnen de landschappelijke inrichting.

De volgende gebiedsgerichte criteria zijn van toepassing op de locatie Utrechtsestraatweg ong.:

- aan- en uitbouwen zijn in een zelfde stijl uitgevoerd als de hoofdmassa,
- er is sprake van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw,
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de omgeving,
- er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pleisterwerk,
- de hoofdgevel of representatieve zijde is op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Hiermee wordt de straat of een openbare groene ruimte bedoeld,
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa,
- bij grote bouwelementen is sprake van samenhang in de massaopbouw,
- wat betreft detaillering kleur- en materiaalgebruik dient extra aandacht besteed te worden aan de representativiteit van de bebouwing.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

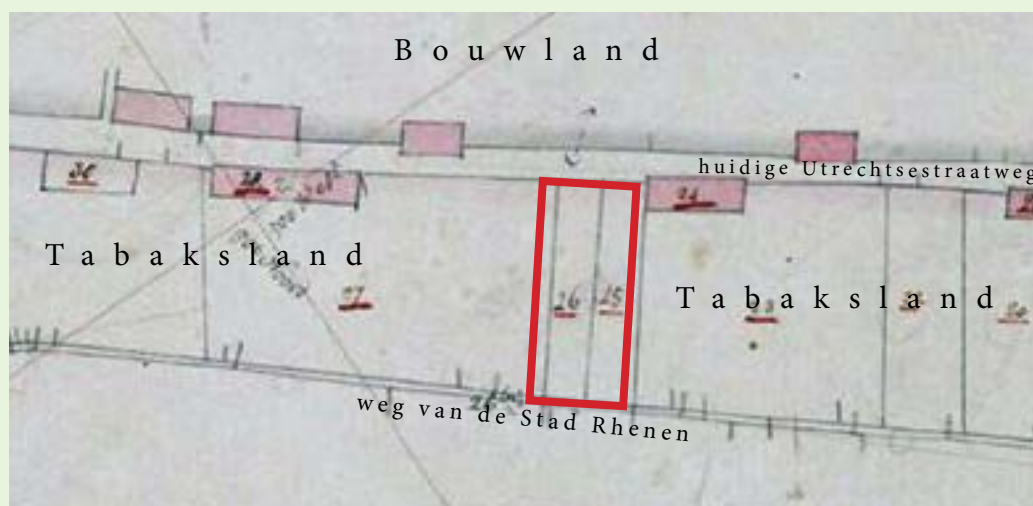
In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 staan bouwregels opgenomen. Artikel 3 'Agrarisch' en artikel 23 'Wonen' zijn ook van toepassing op de locatie Utrechtsestraatweg ong. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar de betreffende artikelen in het bestemmingsplan.

H istorie

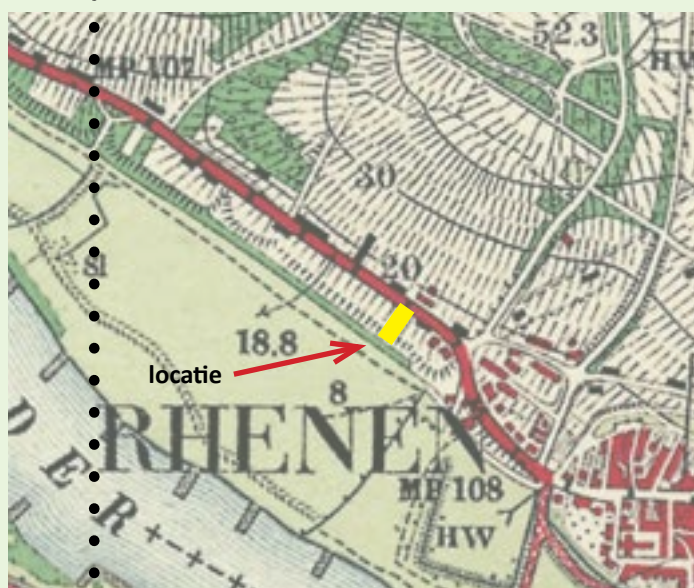
Historische kaartenreeks

De ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie Utrechtsestraatweg ong. is aan de hand van een historische kaartenreeks bestudeerd.

Kadastrale Minuut 1811 - 1832 | De eerste kaart betreft een kaart uit 1811 - 1832. De locatie is rood omlijnd en in gebruik als tabaksland. Dit geldt voor alle landerijen ten zuiden van de Utrechtsestraatweg tot aan 'de weg van de Stad Rhenen' die ten zuiden van de locatie ligt. Ten noorden van de Straatweg is bouwland aanwezig. Aan weerszijden van de Straatweg staan (tabaks) schuren evenwijdig aan de straat. Deze positionering heeft te maken met het zonlicht en de windrichting, die nodig is om de tabak in de schuren optimaal te laten drogen. Net ten oosten van de locatie staat ook een tabaksschuur. Hier bevindt zich nu de tuin van Utrechtsestraatweg 21. Ook ter hoogte van het huidige hek, nabij Utrechtsestraatweg 25, staat een lange tabaksschuur. Op de locatie zelf staat geen bebouwing.



Boven: de Kadastrale Minuut van 1811 - 1832



Historische kaart uit 1917



Kaart uit 1966

1917 | Op de kaart uit 1917 zijn langs de Utrechtsestraatweg veel tabaksschuren zichtbaar. Deze zijn globaal oostwest georiënteerd, in de lengterichting van de straatweg. Dit is een gunstige ligging ten opzichte van de zon en de meest voorkomende windrichting om de tabak te laten drogen. Ook tegenwoordig staat er nog een aantal tabaksschuren langs de Utrechtsestraatweg.

1951 | Een aantal foto's uit 1951 geven een goed beeld van de Utrechtsestraatweg. De foto's zijn gemaakt tijdens archeologische opgravingen bij de Donderberg ten behoeve van de verbreding van de Straatweg. Te zien is dat er nog een tabaksschuur op de Donderberg staat (foto linksboven) en ook nog een schuur aan de overzijde van de Straatweg (foto rechtsboven).

De foto linksonder toont de zijgevel van de Utrechtsestraatweg 74 en in de verte is de schuur zichtbaar op het perceel van nr. 21. Ook de locatie is aan de rechterzijde zichtbaar. Op de foto rechtsonder is ook de locatie zichtbaar evenals Utrechtsestraatweg nr. 25.

1966 | Op de kaart uit 1966 is te zien dat veel tabaksschuren zijn verdwenen. Deze hebben plaatsgemaakt voor woonbebouwing. Het merendeel van de woonbebouwing, vooral aan de zuidzijde van de Straatweg, is in de diepte ontwikkeld. De locatie zelf is nog steeds onbebouwd. In de tweede helft van de 20^e eeuw is de locatie een tijd in gebruik geweest als volkstuincomplex voor arbeiders van steenfabriek Leccius de Ridder. De steenfabriek heeft het perceel in het jaar 2002 aan de huidige eigenaar verkocht.

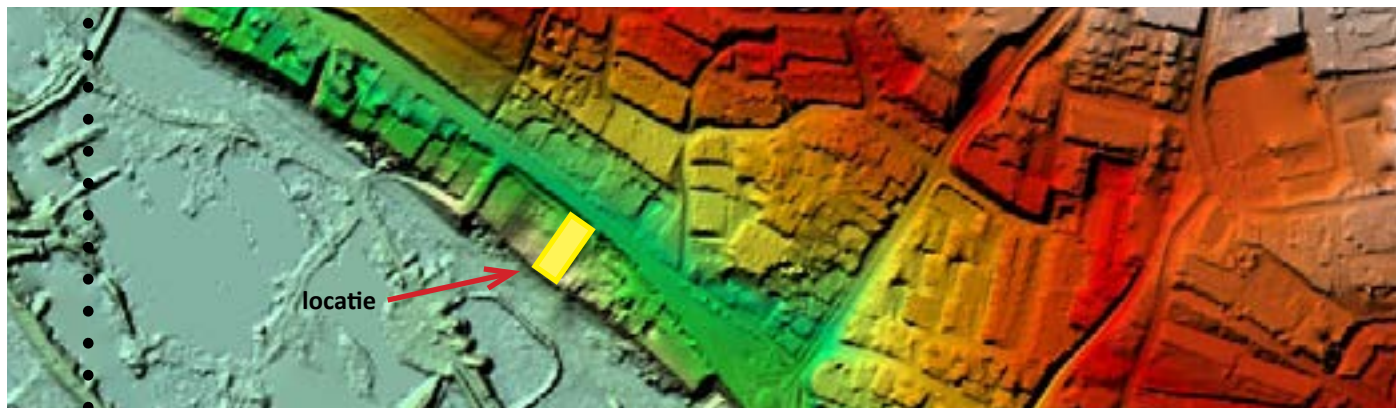


Foto's uit 1951. Bij de verbreding van de Utrechtsestraatweg stuit men bij de Donderberg op een vroeg Middeleeuwse begraafplaats. Aan de overzijde van de Straatweg is de locatie zichtbaar (bron: Huiskes, 2011).

Huidige situatie

Hoogteverschillen

De hoogtekarta van Nederland geeft een beeld van de hoogteverschillen in het maaiveld. Goed is te zien dat de locatie Utrechtsestraatweg ong. aan de rand van de stuwwal ligt op de grens van de lager gelegen uiterwaarden in het zuiden. Van het noorden richting het zuiden daalt het maaiveld.



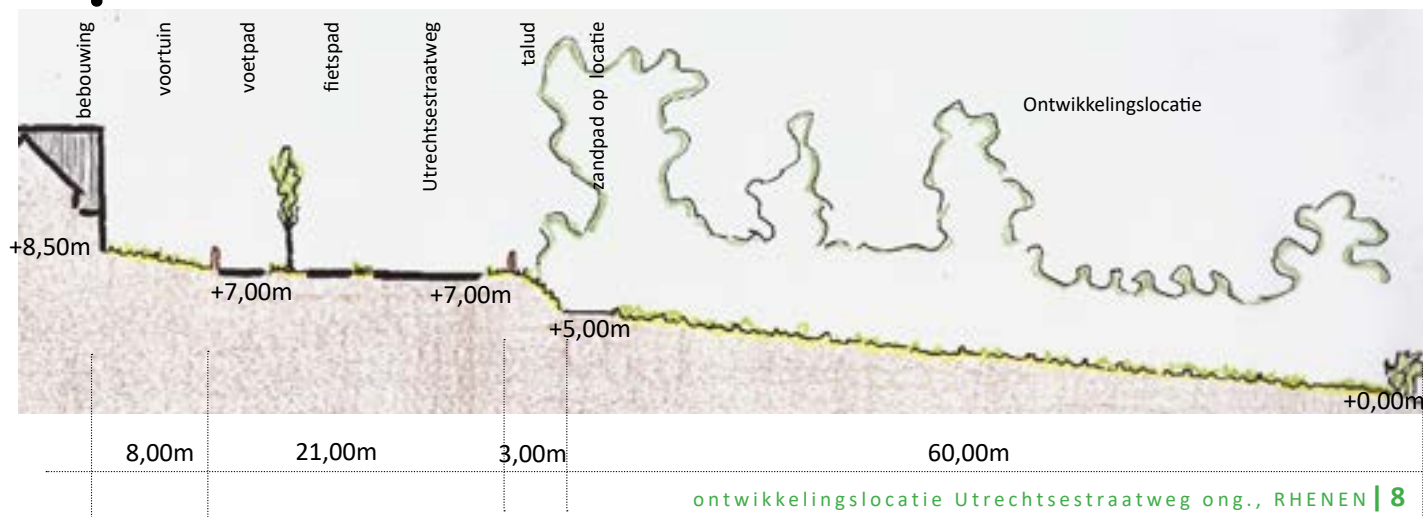
De Hoogte Kaart van Nederland waarop de locatie staat aangegeven.

Ook op de locatie Utrechtsestraatweg ong. is sprake van een hoogteverschil van +5,00m tussen de voor- en achtergrens van het perceel. Met de woningen aan de noordzijde van de weg is sprake van een hoogteverschil van +8,50m gemeten vanaf de drempel van de woningen tot aan de achtergrens van de locatie.



Boven: de Utrechtsestraatweg ter hoogte van de locatie.

Onder: een dwarsdoorsnede waarbij de hoogteverschillen ter hoogte van de locatie goed zichtbaar zijn.





De woningen aan de noordzijde van de Utrechtsestraatweg



Woning Utrechtsestraatweg 25



locatie Utrechtsestraatweg ong.



De Palmer-swaard met een hek op de grens van het perceel Utrechtsestraatweg ong.

Villa in chaletstijl Utrechtsestraatweg 21

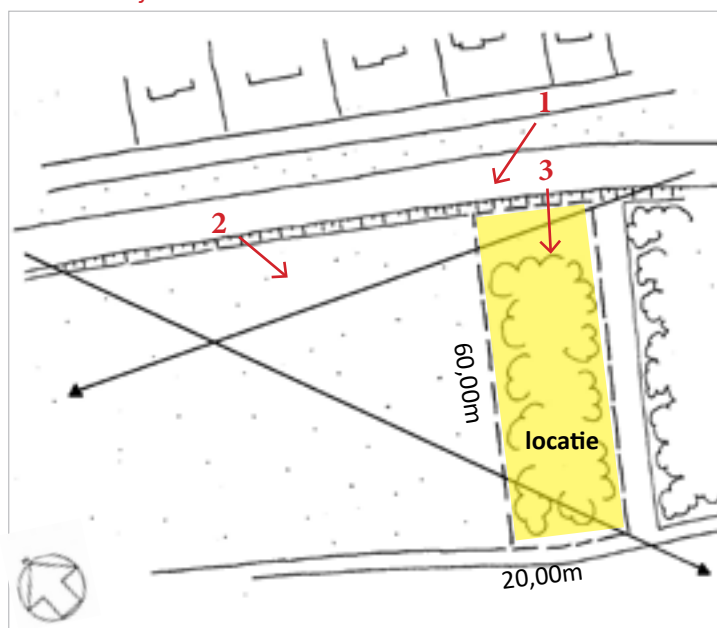


Locatie Utrechtsestraatweg ong.

Op de locatie Utrechtsestraatweg staan momenteel volwassen dennenbomen. Het zicht over het perceel richting de Palmerswaard is hierdoor beperkt.



Linksboven foto 1: zicht op de locatie met de dennenbomen vanaf de Utrechtsestraatweg vanuit het noordoosten.
Rechtsboven foto 2: zicht op de locatie vanuit de noordwestzijde.



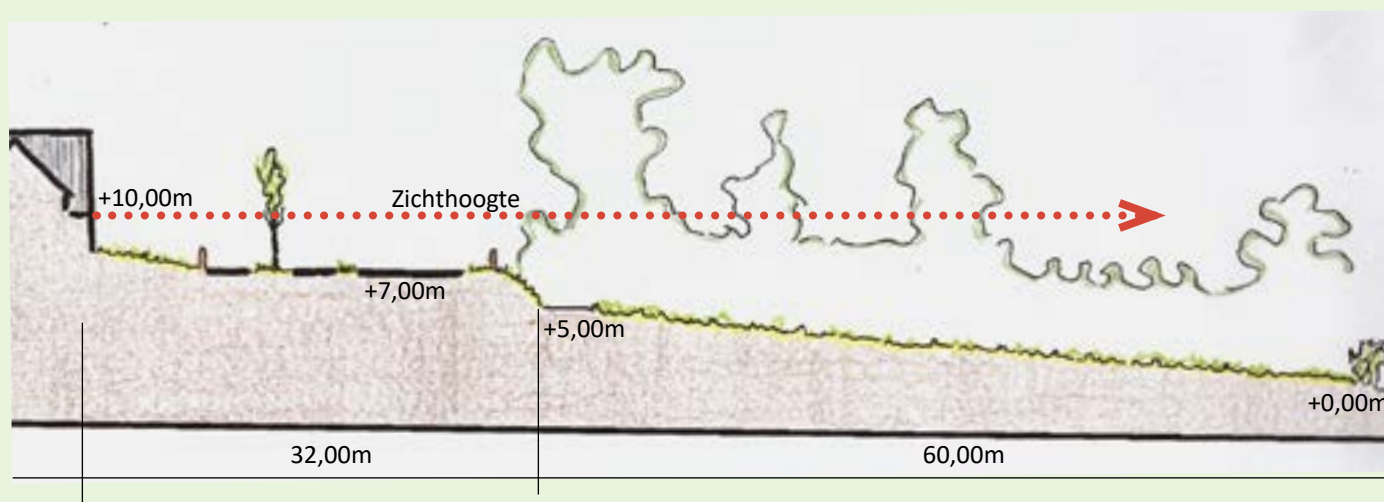
Linksonder foto 3: het zicht op de locatie vanaf de Utrechtsestraatweg.
Rechtsonder: zichtlijnen over de locatie. De nummers verwijzen naar de foto's.

Zicht op de locatie en Palmerswaard | Vanuit de woningen aan de noordzijde van de Utrechtsestraatweg ong. wordt het zicht momenteel belemmerd door de volwassen dennenbomen op de locatie. Deze woningen hebben in de huidige situatie geen zicht op de Palmerswaard. Wat verder van de locatie af is wel zicht op de Palmerswaard. Vanuit westelijke richting is goed zicht op de locatie met de dennenbomen.

Visie

Uitzicht vanaf de Utrechtsestraatweg zoveel mogelijk behouden |

Vanaf de Utrechtsestraatweg en vanuit de woningen die tegenover de locatie liggen is er uitzicht richting de Palmerswaard. Door de volwassen kersbomen die op de ontwikkelingslocatie staan wordt dit zicht belemmerd. Door de glooiing in het gebied, is het verschil tussen de zichthoogte vanuit de woning, het zicht van een persoon die voor het raam staat (ca. 1,50m), en het begin van de locatie Utrechtsestraatweg ong. ca. 5,00 meter. Verder loopt de locatie 5,00 meter af richting de achtergrens. Het totale hoogteverschil is 10,00 meter. Door het meer naar achteren plaatsen van de nieuwbouw kan de bebouwing grotendeels 'onder' de zichthoogte vanaf de woningen gesitueerd worden.



De zichthoogte vanaf de woningen aan de noordzijde van de Utrechtsestraatweg over de locatie

Aansluiten bij de (cultuur)historie van de locatie e.o. | Van oorsprong hebben er evenwijdig aan de Utrechtsestraatweg vele tabaksschuren gestaan. Deze stonden in de lengterichting dicht tegen de straatweg aan. Dit is goed te zien op de foto uit 1951 op bladzijde 7. De locatie zelf is lange tijd in gebruik geweest als tabaksland en in latere tijd heeft er een volkstuincomplex gestaan. Door de tijd heen is de bebouwing langs de Utrechtsestraatweg meer haaks op de weg gesitueerd. Dit is vooral goed te zien aan de zuidzijde van de Utrechtsestraatweg. De nieuwbouw op de locatie Utrechtsestraatweg ong. kan vanuit historisch perspectief zowel in de lengterichting als de diepte ontwikkeld worden.

Aansluiten bij beleidsuitgangspunten | Met de toekomstige bebouwing en inrichting van het erf vormen de gebiedscriteria uit de Kwaliteitsgids, de Welstandsnota en het bestemmingsplan het uitgangspunt. Deze criteria staan vermeld op bladzijde 4 en 5 van deze rapportage.

Inrichting erf sluit aan bij open landschap | Met de inrichting van het erf wordt aangesloten bij het open karakter van de oorspronkelijke tabakslanden/engen en de uiterwaarden.

Inrichtingsschetsen

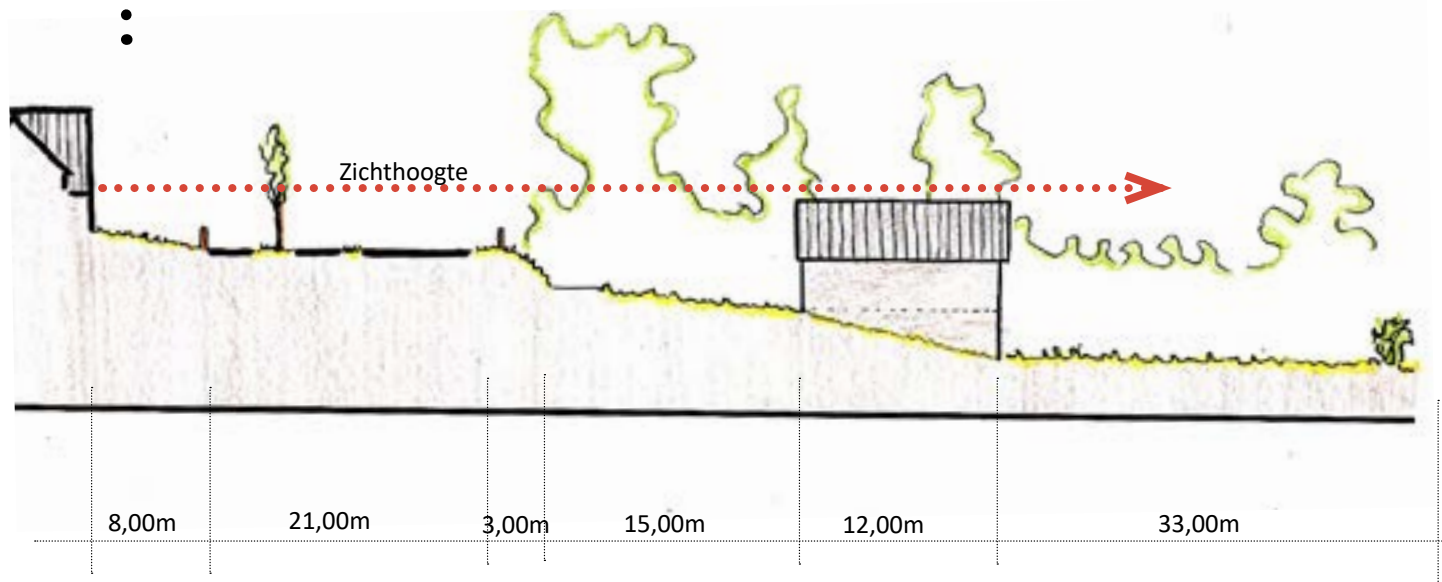
Voorgaande visie is vertaald in een schetsen die inzicht geven in de positionering van de bebouwing, bouwhoogte de vorm van het grondvlak en de dakvormen.

Positionering/ bouwhoogte | De positionering en de bouwhoogte zijn van groot belang voor de impact van de bebouwing op de omgeving. In onderstaande tekening is een dwarsdoorsnede gemaakt met de zichtlijn vanuit de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Straatweg.

De nieuwbouw krijgt 1 bouwlaag met kap/opbouw (zie dakvormen). Onder deze bouwlaag wordt een bouwlaag geschoven die deels in het talud ligt. Gerekend is met een bouwhoogte van 3 meter per bouwlaag.

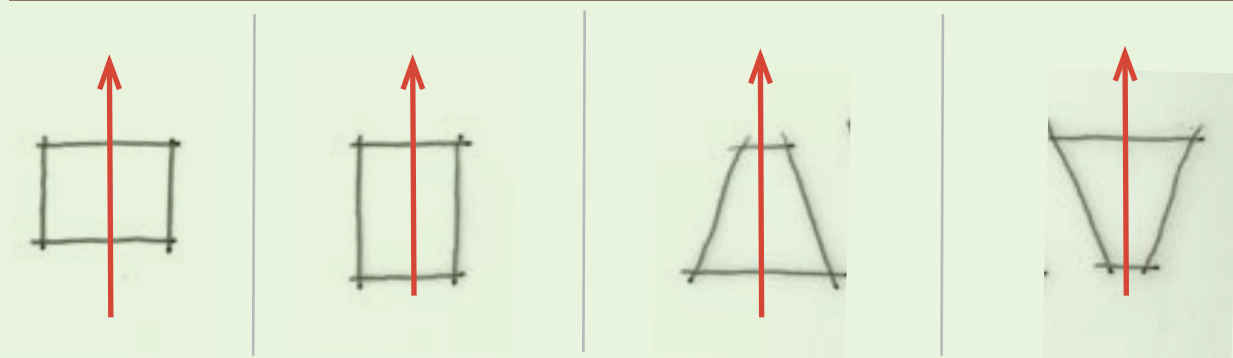
Om te voorkomen dat de nieuwbouw het blikveld verkleint is er voor gekozen om de bebouwing naar achter te plaatsen. Vanaf het talud van de Straatweg is dat ten minste 15m.

Vorm grondvlak | Op de locatie zijn meerdere grondvormen denkbaar. Evenwijdig aan de weg sluit de vorm aan bij de langwerpige historische bebouwing van de tabaksschuren. Dwars op de weg daarentegen op de later toegevoegde woonbebouwing. Variaties hierop zijn mogelijk.



De positionering en bouwhoogte van de woning is zodanig dat het zicht vanuit de woningen aan de noordzijde gehandhaafd blijft

Utrechtsestraatweg



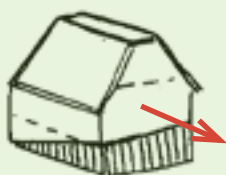
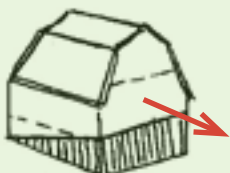
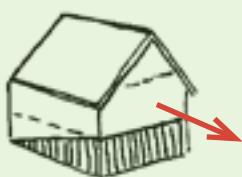
Verschillende vormen van het grondvlak zijn op de locatie mogelijk

Dakvormen | Er zijn verschillende dakvormen mogelijk. In hoofdzaak is er een drietal hoofdvormen te noemen: plat dak, lesselaarsdak en een zadeldak. Van elke kapvorm zijn weer afgeleide, zoals op onderstaand schema zichtbaar is. Ook is er een variatie aan dakhellingen mogelijk.

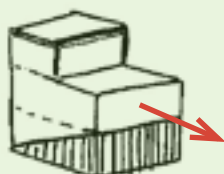
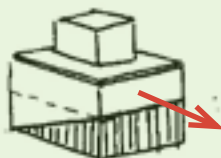
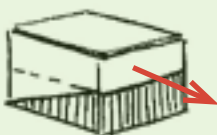
In onderstaande schema zijn de verschillende dakvormen weergegeven. Met een pijl is de voorgevel aangegeven.

Het gearceerde deel betreft het gedeelte van de woning (deels) dat in het talud komt. Aan de voorzijde van de woning is 1 bouwlaag met kap/ dakopbouw zichtbaar. De andere bouwlaag wordt hier als het ware onder geschoven en is aan de zijkant van de woning deels zichtbaar.

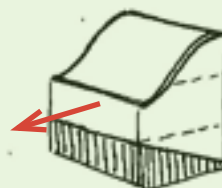
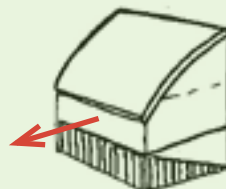
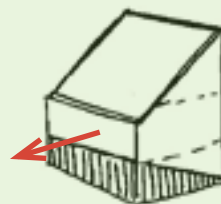
*zadeldak
+ varianten*



*plattendak
+ varianten*



*lessenaarsdak
+ varianten*

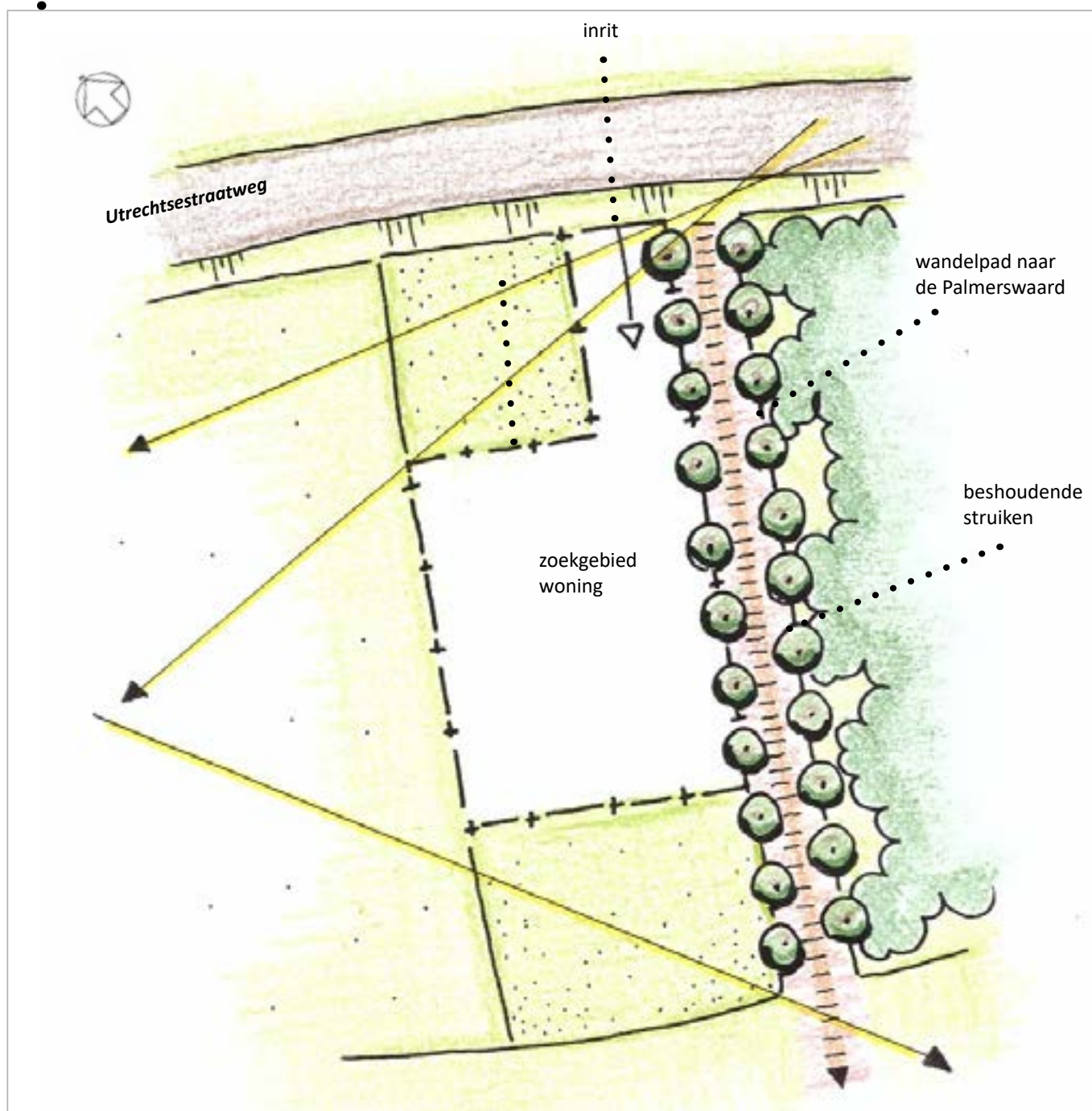


Verschillende dakvormen en de varianten.

*De pijl geeft de voorgevel aan gericht op de Utrechtsestraatweg.
Het gearceerde deel van de woning komt in het talud van de helling.*

Inrichting erf | Onderstaande inrichtingsschets geeft globaal aan waar de woning gedacht is. Om het zicht op de Palmerswaard zo min mogelijk te belemmeren wordt voorgesteld de woning zoveel als mogelijk naar het oosten te positioneren tegen de grens met het perceel van nr. 21. Tussen de nieuwe woning en het perceel van nr. komt een 5 meter brede strook met een wandelpad naar de Palmerswaard. Dit wandelpad wordt aan weerszijde begeleid door beschoudende struiken die passen in het landschap van de uiterwaarden.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats in de noord-oosthoek van het perceel. Op onderstaande kaart is het zoekgebied aangegeven waar de woning en evt. bijgebouw worden gepositioneerd.



Bronnen en literatuur

Literatuur

- BugelHajema, Welstandsnota gemeente Rhenen, 2013
- Provincie Utrecht, Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, gebiedskatern Rivierengebied, 2011
- Huiskes, B. Eeuwige rust op de Donderberg, een groot vroegmiddeleeuws grafveld bij Rhenen, 2011.

Correspondentie

- Mol, P.H., Principeverzoek voor verplaatsing van het bouwrecht van Cueralaan 65 (Vogelenzang) naar het perceel Utrechtsestraatweg (ong.) 7 juli 2015
- Gemeente Rhenen, Verplaatsing bouwmogelijkheid Cueralaan 65 ... 2 september 2015
- Bentum, A. van, Palemswaard, perceel Utrechtsestraatweg 8 augustus 2016
- Rooder, J.G. Palmerswaard, Utrechtsestraatweg.....3 augustus 2016
- College van B & W, Principeverzoek....., 11 oktober 2016
- College van B & W, Beantwoording principeverzoek..... 24 oktober 2016

Websites (januari - februari 2017)

www.ahn.nl
www.arcgis.com
www.hisgis.nl
www.provincie-utrecht.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.topotijdreis.nl
maps.bodemdata.nl

Kaarten

- Kadastrale Minuut 1811 – 1832, Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels (OAT)
- Nationaal Archief, Topografische Militaire Veldminuut, 1846
- Kadaster, Bonneblad 1912
- Kadaster, Topografische kaart 1958
- STIBOKA, Bodemkaart van Nederland blad 39 oost, 1972