

Advies cultuurhistorie en landschap

Ontwikkeling Kalorama



Advies cultuurhistorie en landschap

Ontwikkeling Kalorama

Definitief

Opdrachtgever

Stichting Kalorama
F. van Deutekom
Postbus 85
6573 ZH Beek (Berg en dal)

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
T (0345) 727 000
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P8939
Datum: 6-7-2018
Projectleider: Lars Beurskens
Opgesteld: Lars Beurskens
Gecontroleerd: Chris Mudde

© Eelerwoude 2018, niets uit deze uitgave mag
worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt
worden zonder schriftelijke toestemming van
Eelerwoude bv.
De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig
afdrukken

INHOUD

1	ONTWIKKELING KALORAMA TERREIN.....	5
1.1	SLOOP EN GEFASEERDE NIEUWBOUW	5
1.2	INPASSING IN DE OMGEVING.....	5
1.3	IMPACT OP WAARDEN	6
2	LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE.....	7
2.1	STUWWALLANDSCHAP	7
2.2	KALORAMA TERREIN	8
2.3	TOEGANGSPAD.....	9
2.4	TOEGANGSPOORT EN HEKWERK.....	10
2.5	RELEVANT BELEID	11
2.5.1	NATIONAAL LANDSCHAP GELDERSE POORT: STUWWAL NIJMEGEN ..	11
2.5.2	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (2015).....	11
2.5.3	BESTEMMINGSPLAN (2013).....	12
2.6	GEMEENTELIJK MONUMENT.....	13
2.7	PEIL + NAP	13
3	ADVIES.....	14
3.1	CONCLUSIE.....	14
3.1.1	STUWWALLANDSCHAP	14
3.1.2	KALORAMA TERREIN	14
3.1.3	TOEGANGSPAD.....	14
3.1.4	TOEGANGSPOORT EN HEKWERK.....	14
3.2	AANBEVELINGEN.....	15



1

ONTWIKKELING KALORAMA TERREIN

1.1 Sloop en gefaseerde nieuwbouw

In het kader van de ontwikkelingsplannen voor het Kalorama Doofblinden centrum (Figuur 1) aan de Nieuwe Holleweg wordt gefaseerde sloop en nieuwbouw toegepast op het Kalorama-terrein. In de toekomstige situatie is het de bedoeling dat de buitenruimte openbaar toegankelijk is. De structuur van de bebouwing, buitenruimte en ontsluiting voldoet aan de eisen voor de doofblinde (toekomstige) bewoners. Denk hierbij aan geringe hoogteverschillen, gelijkvloerse toegangen en hoekige infrastructuur (Figuur 2).



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met terrein Kalorama (Greenhouse Advies 2018)

1.2 Inpassing in de omgeving

De ontwikkelingen worden in de huidige landschappelijke karakteristieken ingepast. Uitgangspunt voor de herinrichting van het terrein is de bestaande situatie met bebouwde delen en bestaande beplanting in een reliëfrijke omgeving (Figuur 2). Hierbij worden doorzichten geschept om het reliëf beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

De nieuwe bebouwing wordt in de ontwerpen op de bestaande plattegronden gebouwd of op locaties waar in het verleden al bebouwing/verharding aanwezig was. Er worden maar enkele bomen gekapt ten behoeve van de nieuwe gebouwen. Het schetsontwerp (Figuur 2) behoudt daarmee bijna alle groene elementen en het reliëf die landschappelijke en

cultuurhistorische waarden bepalen. Hierdoor wordt de samenhang van het Kalorama-domein als geheel tussen morfologie, bebouwing en buitenruimte versterkt.



Figuur 2: Schetsontwerp buitenruimte Kalorama (Plannendokter, 2018) met ingrepen

De nieuwe parkstructuur met wandelpaden, parkeren en scheidt zoveel mogelijk de auto's en voetgangers. Door hoekige infrastructuur toe te passen kunnen de bewoners zich beter oriënteren. Door flauwe hellingen en een hellingbaan aan te leggen kunnen de voetgangers zich zonder obstakels over het terrein verplaatsen.

Om de hulpdiensten een eenvoudigere toegang tot het terrein te verschaffen en de toegangspoort in oude functie te herstellen wordt de poort verplaatst terreininwaarts. Hiertoe is het ook van belang dat het bestaande hekwerk om het terrein wordt aangepast (en opgewaardeerd).

1.3 Impact op waarden

Voor realisatie van de bebouwing, buitenruimte en de toegang tot het terrein door hulpdiensten zijn (graaf)werkzaamheden noodzakelijk. Dit heeft een impact op de archeologische waarden van het plangebied in de stuwwal (reeds beschreven door Greenhouse Advies).

Ten behoeve van de vergunningsaanvraag is het van belang om te weten of het cultuurhistorisch en landschappelijk wenselijk is sloop en nieuwbouw uit te voeren. Dit document beschrijft de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Globaal de impact op de waarden van het plangebied door de nieuwe bebouwing en buitenruimte vanwege sloop en herbouw. En specifiek de impact op de waarden door de wijziging van de toegangsweg en verplaatsing van de poort aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Vervolgens wordt bekeken welke impact de voorgenomen maatregelen hebben op deze waarden en worden aanbevelingen gedaan over hoe om te gaan met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het terrein.

2

LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

2.1 Stuwwallandschap

Een landschapstype heeft een natuurlijke- en culturele ontstaansgeschiedenis en daarmee specifieke kenmerken, waarden en elementen. Het plangebied is gelegen in het landschapstype stuwwallandschap (Figuur 3). Gedeeltelijk binnen bebouwd gebied.

Dit landschap is door ijs en water gevormd en van oudsher een plek voor luxe bewoning. Historisch geografisch gezien is het een droog zandgebied met oude bossen en -ontginningen. De bebouwing in het reliëfrijke plangebied heeft het karakter van wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig. De reliëfrijke stuwwalglooiingen in combinatie met luxe bebouwing zijn als waardevol te kenmerken.

Het reliëfrijke cultuurhistorisch waardevolle beeld van het stuwwallandschap met bossen, bebouwing en bebouwing is goed herkenbaar en beleefbaar en blijft dit ook in het schetsontwerp.



Figuur 3: Omstreeks 1901: herkenbaar stuwwallandschap met bossen, bebouwing en Kalorama-terrein

2.2 Kalorama terrein

Binnen dit stuwwallandschap is sanatorium Kalorama ontstaan in verschillende tijdslagen onder verschillende namen. De eerste tekenen van luxe bewoning in de buurt dateren al uit de Romeinse tijd¹. Binnen het Kalorama-terrein zou bijvoorbeeld sinds circa 1815 een Villa Kalorama met tuinen hebben gestaan². In het plangebied in het heuvelachtige gebied bij Beek zijn in 1920 de eerste beginselen gelegd voor de ziekenverpleging door broeders. In de Tweede wereldoorlog werd het terrein aangetast. Daarna werden in meerdere periodes gedeeltelijke functiewijzigingen en her- en nieuwbouw toegepast (Figuur 4). Dit resulteerde in de huidige inrichting met groen en bebouwing.

Deze gelaagdheid van gebruik, functie en de daarbij behorende bebouwing en inrichting is beleefbaar in het gebied. Door het ontbreken van een eenduidige structuur zijn deze onderscheidende lagen echter minder herkenbaar.

De bebouwing en inrichting uit de tweede helft van de 20^e eeuw verdwijnt met de ontwikkelingsplannen waardoor deze tijdslaag slechter herkenbaar is in de toekomstige situatie.



Figuur 4: Groene parkachtige inrichting en bebouwing behorende bij (voormalige) functie geeft door verschillende inrichtingen uit verschillende tijdslagen zonder eenduidige structuur een verrommeld beeld



Figuur 5: Bebouwing en restanten van cultuurhistorische elementen (voormalige) functie op het terrein

¹ Archeologisch onderzoek (2018) Paula Fijma - Greenhouse Advies

² 't Huys te Schengen - Een historisch onderzoek naar een negentiende-eeuwse villatuin (2009) Marieke Mastboom - Geldersch Landschap en kastelen

In de schetsontwerpen wordt deze waardevolle gelaagdheid selectief aangepast en een nieuwe inrichtingslaag toegevoegd op basis van de nieuwe functie. Dit past binnen de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Echter valt hierbij aan te merken dat de leesbaarheid van de verschillende tijdslagen minder wordt doordat een heldere (ruimtelijke) structuur ontbreekt.

2.3 Toegangspad

Het plangebied wordt van oudsher met een toegangspad door een dalvormige laagte naar de Oude Holleweg ontsloten (Figuur 6). De loop van dit pad is door de jaren heen veranderd (Figuur 7) maar de functie is ongewijzigd gelijk gebleven en daarmee cultuurhistorisch waardevol. Het pad is door bebouwing en (groene) inrichtingselementen slecht herkenbaar binnen de padenstructuur als pad naar de buitenwereld door de poort. Denk aan lantaarnpalen, hekwerken, keermuren en verschillende vormen van bestrating. Het pad is in de padenstructuur wel beleefbaar als belangrijk pad met een brede maatvoering.

In de gewenste inrichting wordt de nadruk enerzijds meer gelegd op de relatie van het pad met de buitenwereld en de poort met groene inrichting. Anderzijds wordt deze relatie afgezwakt door de hellingbanen aan te leggen. In het schetsontwerp is hier rekening mee gehouden door de hellingbanen een groene inrichting te geven om de impact op de cultuurhistorische waarde te minimaliseren.



Figuur 6: Toegangspad en omgeving met wisselende inrichting uit verschillende tijdslagen



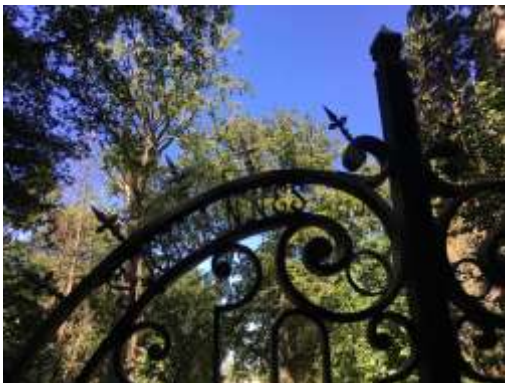
Figuur 7: Oude ligging pad (1811-1823) in relatie tot grens plangebied en ligging nieuw pad (recht vanaf 1980)

2.4 Toegangspoort en hekwerk

Dit herkenbare cultuurhistorische element (Figuur 8) is een restant van het voormalige 'Sanatorium Kalorama' en 'St. Johannes de Deo Verpleeghuis' behorende bij de periode medio vorige eeuw. De toegangspoort verkeert in een zeer goede staat en is functioneel en cultuurhistorisch te relateren aan de verschillende functies en tijdslagen van het plangebied.

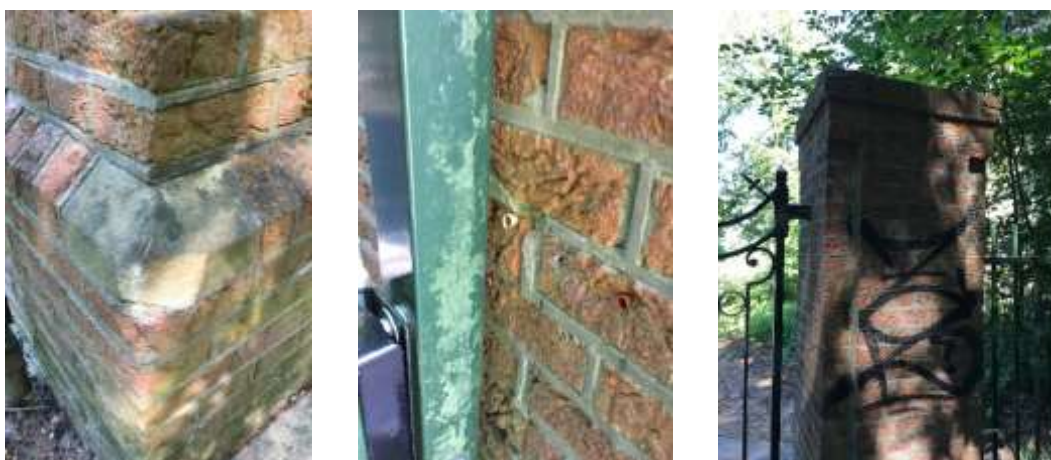
Van oudsher is de poort gekoppeld aan het toegangspad en als zodanig herkenbaar en beleefbaar. Ruimtelijk gezien begrenst de poort het plangebied en is dit in de gewenste nieuwe situatie nog steeds aan de orde. Hierdoor heeft de verplaatsing een geringe impact op de cultuurhistorische waarde van dit element.

Doordat er in het verleden verschillende hekwerken en een andere poort aansluitend op de poort zijn toegepast bevinden zich meerdere gaten en pluggen in de bakstenen (Figuur 9) die afbreuk doen aan de bouwkundige staat. Ook het huidige hekwerk en poort is in de hekpaal geschroefd. Het voegwerk is aan de voet aangetast en er is een klein hoekje van een steen verdwenen. Daarnaast bevindt er zich op de oostelijke paal graffiti. Aan de achterkant zijn twee ijzeren ogen in slechte conditie, het is niet met zekerheid te zeggen waarvoor deze haken dienden en of deze cultuurhistorisch waardevol zijn te noemen. De verplaatsing moet naast volledige verplaatsing in zijn huidige staat tevens het doel hebben om gebreken met respect tot de geschiedenis adequaat aan te pakken.





Figuur 8: Impressie toegangspoort met bakstenen pijlers, ijzeren hekwerk en plaquette



Figuur 9: Beschadigingen aan toegangspoort door functiewijziging, gebruik en vandalisme

2.5 Relevant beleid

In relevant ruimtelijk en cultuurhistorisch beleid van gemeenten en provincies wordt ingezet op het versterken van de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypes en de daarbij behorende cultuurhistorische elementen. Voor werkzaamheden aan de landschappelijke waarden zijn omgevingsvergunningen vereist.

2.5.1 Nationaal Landschap Gelderse Poort: Stuwwal Nijmegen

De hoofdstructuur van het landschap bestaat uit de stuwwal (hoog, droog, zandig) en het bekken (laag, nat, zand en veen, overwegend grasland). Tussen deze twee eenheden bestaande scherpe contrasten. Bewoning vond van oudsher aan de hogere randen plaats en het doel is om de hoofdstructuur met zijn kenmerken te behouden en versterken.

2.5.2 Landschapsonwikkelingsplan (2015)

Het plangebied is onderdeel van Deelgebied 9 Beboste hellingen (stuwwallen) waar zeer veel ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. In dit deelgebied is zeer veel ruimtelijke kwaliteit aanwezig. Er past dan ook een consoliderende en conserverende strategie ten aanzien van bebouwing en andere menselijke invloed. Uitbreidingen van bestaande functies dienen zorgvuldig te worden ingepast en dienen per saldo bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsdoelen voor de Beboste hellingen zijn ontleend aan diezelfde Omgevingsvisie en voor het onderdeel cultuurhistorie als volgt:

- Ontwikkeling bronnen, bronbossen, hellingbossen en droge bossen, inclusief omringend cultuurlandschap met o.m. kalkgrasland, graften en holle wegen;
- Ontwikkeling cultuurhistorische waarden van Romeinse tijd, Middeleeuwen en overige cultuurgeschiedenis;
- Ontwikkeling buitenplaatsen en andere cultuurhistorische patronen en beheersvormen (w.o. hakhout, vlechthekken, landweer, graften of groeswallen).

Nieuwe ontwikkelingen - voor zover mogelijk - dienen in de eerste plaats storende invloeden teniet te doen of heel duidelijk andere ruimtelijke kwaliteit toe te voegen, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere natuur, beleving of cultuurhistorie. Beleefbaarheid van cultuurhistorische elementen kan ook een reden zijn voor kleinschalige ontwikkeling.

2.5.3 Bestemmingsplan (2013)

Het bestemmingsplan voorziet met regelingen in een actueel toetsingskader als het gaat om het herstel, de versterking en het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Belvoirgebied Stuwwal Nijmegen

Het plangebied ligt in het Belvoirgebied Stuwwal Nijmegen, een van de tien gebieden in Gelderland waarvoor een provinciale Cultuurhistorische Waarderingskaart is vervaardigd. Vooral de historisch-geografische waardering is hoog. Het streefbeeld van de provincie Gelderland voor het gebied Stuwwal Nijmegen in 2016 is dat het herkenbaar en beleefbaar gemaakt is als gebied waarin de strategische ligging door de eeuwen heen tot nieuwe cultuurlagen leidde. Voor de Stuwwal gelden in dit bestemmingsplan verschillende beschermende bepalingen die gericht zijn op het herstel, het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden zoals de open landbouwenclaves in het bos.

Waarde – Reliëf

De gronden in het plangebied zijn volgens het bestemmingsplan onder andere bestemd voor het behoud en het herstel van het aanwezige reliëf. Het aanwezige reliëf mag niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud en/of herstel van het reliëf niet worden verkleind. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van (grond)werkzaamheden is vereist. Het bevoegd gezag kan daarover advies inwinnen bij een onafhankelijk landschaps- en/of ecologische deskundige.

Beschermde dorpsgezicht

De bebouwing in Ubbergen bestaat over het algemeen uit vrijstaande en vrij verspreid gelegen woningen. Het oorspronkelijke gebruik van een aantal van deze villa's voor de huisvesting van een enkel gezin is inmiddels verdrongen door groepsbewoning, opsplitsing in appartementen en kantoorfuncties.

In het plangebied ligt het van rijkswege beschermde dorpsgezicht Ubbergen. Binnen beschermde dorpsgezichten geldt een sloopvergunningstelsel voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. De vergunningverlener hiervoor is de gemeente. Daarnaast is er in de Monumentenwet een beschermingsregime opgenomen ter voorkoming dat er 'gaten' vallen binnen beschermde dorpsgezichten. Daarnaast heeft het dorpsgezicht als geheel de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie die toeziet op het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast de

woningen zelf zijn ook de bijzondere tuinen met (sier)hekwerken en beeldbepalende hagen cultuurhistorisch waardevol.

2.6 Gemeentelijk monument

De poort is een gemeentelijke monument (nummer 191) en daarmee behoudswaardig. Het is daartoe van belang om met het bevoegd gezag in overleg te treden met betrekking tot de verplaatsing.

2.7 Peil + NAP

Op de westelijke gemetselde hekpaal bevindt zich een peilbout (040D0159) op 51,069 meter NAP. Met de voorgenomen verplaatsing van de paal is het van belang om contact op te nemen met Rijkswaterstaat aangaande mogelijke voorwaarden of consequenties.



Figuur 10: Peilbout op hekpaal (in cirkel) van de toegangspoort met detail: meetdatum 23-5-2011

3

ADVIES

3.1 Conclusie

De voorgestelde maatregelen hebben geen grote impact op de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. De waarden worden lokaal in geringe mate aangetast en in hoofdzaak worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden gestructureerd en ontwikkeld.

3.1.1 Stuwwallandschap

- De voorgestelde ingrepen behouden de cultuurhistorische waarden van het landschapstype.
- Karakteristieke hoogtes, reliëf en bomen blijven beleefbaar en sterker herkenbaar in de toekomstige inrichting.
- In kleine mate tasten de inrichtingsmaatregelen het beschermde reliëf aan (Waarde - Reliëf).

3.1.2 Kalorama terrein

- De voorgestelde ingrepen voegen een nieuwe tijdslaag aan de parkachtige inrichting toe.
- Deze wijzigingen passen binnen de cultuurhistorische geschiedenis waar restanten van inrichting uit opeenvolgende tijdslagen de situatie in het veld bepalen.
- De cultuurhistorische waarden worden hierdoor lokaal in geringe mate aangetast en de herkenbaarheid wordt hierdoor minder.

3.1.3 Toegangspad

- De voorgestelde ingrepen behouden de cultuurhistorische waarde van het pad vanuit het terrein naar de buitenwereld.
- De herkenbaarheid en beleefbaarheid als belangrijk pad in een dalvormige laagte in de stuwwal worden aangetast door de aanleg van de hellingbaan

3.1.4 Toegangspoort en hekwerk

- Het betreft een gemeentelijke monument.
- De voorgestelde verplaatsing en aanpassing behoudt de cultuurhistorische waarde van de poort met hekwerk en de relatie met het toegangspad en de locatie aan de grens van het terrein.
- Door in de nieuwe situatie de oorspronkelijke functie als toegangspoort te herstellen kan tevens de aangrenzende poort verdwijnen wat zorgt voor een versterking van de cultuurhistorische waarde.

3.2 Aanbevelingen

Voor de vergunningsaanvraag is het van belang om te weten of het cultuurhistorisch wenselijk is het plangebied conform de huidige schetsontwerpen in te richten. In zijn algemeenheid is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de voorgestelde maatregelen. In overleg treden met het bevoegd gezag is daarnaast uitgangspunt om de voorgestelde maatregelen voor het algemene beeld op het plangebied te bespreken in relatie tot de omgang met gevoeligheden van waarden.

Vervolgonderzoek door een expert naar de bouwkundige staat, verplaatsing inclusief fundamenteen en herstelwerkzaamheden aan de poort wordt aanbevolen. Het is daarnaast van belang dat een nieuw hek in de bestaande bakstenen met uiterste sinecure wordt uitgevoerd. Een totale opwaardering van het hekwerk met poort dient te worden nagestreefd.

Bepaling van de oorsprong en toekomstige functie (voor de gebruiker) van het toegangspad met poort en de daarmee gemoeide inrichting van de directe omgeving geeft aanknopingspunten voor detaillering van het ontwerp. Deze detaillering met onder andere een beplantingsplan en uitgewerkte materialisering heeft als doel de (ruimtelijke) structuur te verbeteren om de verschillende cultuurhistorisch waardevolle tijdslagen herkenbaar en beleefbaar te maken. Denk hierbij aan de detaillering van bestrating, omheining en aansluiting op de buitenwereld met beplanting.