

An aerial photograph of a river landscape. In the foreground, there are large, vibrant green fields. A small stream or canal flows through the fields on the left. In the middle ground, there are several buildings, including a large white house with a red roof and a smaller house with a dark roof. There are also some trees with autumn-colored foliage. In the background, a wide river flows, and a city skyline is visible on the horizon under a cloudy sky.

TOETSINGSKADER LANDGOED DE KLEVERBERGH

Bijlage bij bestemmingsregels

Mei 2024

COLOFON

In opdracht van

Vereniging Leven met het Land

Opgesteld door

Ontwerp en tekeningen:

Mirte van Laarhoven, Living Landscapes

Kim Verhoeven en Vincent Valentijn, Archi30

Tekst: Karina Hendriks en Gabi Stoffelen

Datum: mei 2024

Toetsingskader Landgoed de Kleverbergh

Bijlage bij bestemmingsregels



TOETSINGSKADER

1 INLEIDING

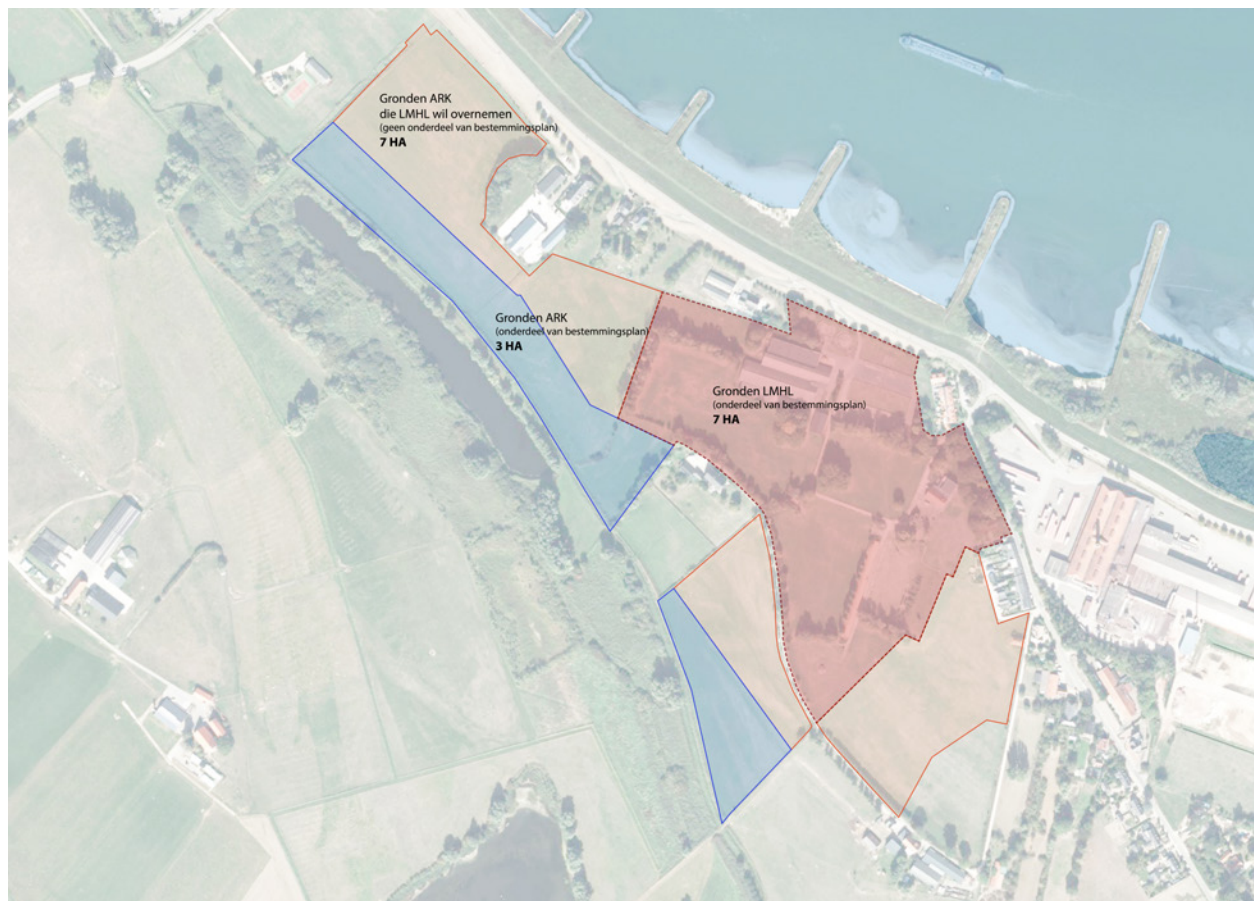
Voorliggend toetsingskader bevat kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Landgoed de Kleverbergh aan de hand van vier thema's: landschap, cultuurhistorie, stedenbouw en beeldkwaliteit. Het betreft een samenvatting van diverse rapporten die als bijlage van het bestemmingsplan voor Landgoed de Kleverbergh zijn opgesteld: het landschapsplan (Ver. LmhL, nov.'23), de cultuurhistorische inventarisatie (RAAP rapport 6228) en het beeldkwaliteitsplan (Ver. LmhL, april '24). Het doel van dit toetsingskader is te borgen dat de vier thema's in onderlinge samenhang worden ontwikkeld en dat waarden behouden en/of versterkt worden.

Het landschapsplan beschrijft de visie, doelstellingen en ontwerpprincipes van Vereniging Leven met het Land en de doelstellingen van Ark Rewilding. Het hieruit voortkomende landschapsplan betreft een plangebied van 17 hectare. Omdat van 7 hectare nog niet zeker is of Vereniging Leven met het Land de grond kan verwerven, en daarmee landschappelijk en ecologisch versterken, betreft het bestemmingsplan een plangebied van 10 hectare.

De cultuurhistorische inventarisatie brengt de historie van het plangebied in beeld en beschrijft welke natuurlijke en gebouwde elementen behoudenswaardig zijn.

Het beeldkwaliteitsplan bevat het programma landschappelijke zonering en het stedenbouwkundige raamwerk. Deze zijn gebaseerd op de analyses en adviezen uit alle gedane onderzoeken en tot stand gekomen in een iteratief ontwerpproces met Gemeente en Gelders Genootschap.

Verder bevat het Beeldkwaliteitsplan een uitwerking van kwaliteiten van de twee woonzones en de gemengde zone op het landgoed en richtlijnen voor verder ontwerp van alle te bouwen en her te bestemmen gebouwen.



Figuur 1. Plangebied

2 LANDSCHAP

Het landschappelijke ontwerp voor Landgoed de Kleverbergh is uitgewerkt in het landschapsplan dat als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het totale oppervlak aan ecologisch waardevolle landschapselementen zal substantieel toenemen. De toename zal met name bestaan uit voor het gebied kenmerkende struweelhagen, fruitbomen en kruidenrijke randen met als doel, versterking van het landschap en de biodiversiteit. Daarnaast zal 3 ha bloemrijk grasland en rietmoeras ontwikkeld worden op de gronden van Ark.

In tabel 1 zijn de oppervlaktes van de landschapsmaatregelen, zoals beschreven in het landschapsplan en verbeeld in figuur 2, opgenomen. In artikel 3.4.1 (voorwaardelijke verplichting) wordt hiernaar verwezen wordt.

Op jaarlijkse basis wordt de uitvoering van de landschapsmaatregelen gemonitord. De monitoring richt zich er op dat de landschapsmaatregelen 24 mnd na verlening van de omgevingsvergunning bouwen zijn uitgevoerd. De monitoring is tevens gericht op het beheer van de aanplant; slaan de houtige gewassen goed genoeg

Landschapsmaatregelen	opp in m2
Nieuwe bomen/ struweel	8000
Gemengde haag	2000
Fruitlandschap	6000
Hoogstamboomgaard	10000
Kruidenrijke zoom	1500
Bloemrijk grasland (Ark)	19000
Rietmoeras	11000
Grond naar biologische gebruik (LmhL) (geen chemische middelen en kunstmest)	70000

Tabel 1. Landschapsmaatregelen

aan of vragen ze om specifiek beheer of nieuwe aanplant? Binnen het plangebied zijn er een aantal groene objecten van hoge of positieve cultuurhistorische waarde: de tuin bij de voormalige bedrijfswoning, de houtsingel op de zuidgrens van het terrein en de singel op de oostelijke grens van Erlecomsedam 100 met het landgoed. Zie figuur 3. uit de cultuurhistorische inventarisatie.

Wijzigingen aan de 'groene'/ landschappelijke elementen die als positief of hoog cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid zijn op grond van artikel 11.2.4 onder b.2 vergunningplichtig. Bij vergunningverlening worden de adviezen uit de cultuurhistorische inventarisatie (bijlage bij bestemmingsplan Landgoed de Kleverbergh, RAAP rapport 6228) meegenomen.

Om het zicht op de stuwwal te borgen vanaf de openbare weg zijn twee lange zichtlijnen opgenomen in de landschapsmaatregelen. Daarnaast zijn er twee korte zichtlijnen opgenomen die vanaf de openbare weg zicht op het landgoed geven.

Binnen het landgoed zullen doorzichten worden gecreeerd in bestaande, als niet waardevol aangeduide beplanting.

De zichtlijnen en mogelijk te verwijderen beplanting zijn opgenomen in figuur 2.

Beplanting

LEGENDA

Bestaande groenstructuur

-  Bestaande bomen/struweel
-  Bestaande waardevolle bomen/struweel
-  Te verwijderen bomen/struweel t.b.v. zichtlijnen

Nieuw aan te planten

-  Nieuwe bomen/struweel
-  Gemengde hagen
-  Fruitlandschap
-  Boomgaard

Nieuw te ontwikkelen (ARK)

-  Bloemrijk grasland
-  Rietmoeras

Zichtlijnen

-  zichtlijn van de omgeving op het landschap
-  zichtzones van omgeving op landgoed

-  Vereniging Leven met het Land
-  Landbouwgronden
-  Natuurgebied (ARK)

LIVING
LAND
SCAPES

Schaal 1:500

15 november 2023

Figuur 2. Beplanting in huidige situatie en in nieuwe situatie.

3 CULTUURHISTORIE

In de cultuurhistorische inventarisatie van RAAP zijn zowel 'groene' als 'rode' waardevolle elementen beschreven. In voorliggend toetsingskader zijn de waardevolle groene elementen opgenomen onder het thema 'Landschap'. De overige elementen zijn onder het thema 'cultuurhistorie' opgenomen.

Binnen het plangebied zijn er een aantal objecten van hoge cultuurhistorische waarde: de haaghut, de locomotievenloods en de ruïne van het machinegebouw, de inrit aan de Erlecomseweg, de nog herkenbare contour van de ringoven, de zichtbare fundamenten van de schoorsteen en – naar verwachting - de woonbarak voor gastarbeiders (zie figuur 3).

Bij herontwikkeling van bebouwing die als positief of hoog cultuurhistorisch waardevol is aangeduid worden de adviezen uit de cultuurhistorische inventarisatie (bijlage bij bestemmingsplan Landgoed de Kleverbergh, RAAP rapport 6228) meegenomen bij de vergunningverlening op grond van artikel 3.6 en artikel 11.2. Op deze manier blijft de cultuurhistorisch waardevolle context behouden.

Objecten met een positieve waarde (geen grote cultuurhistorische waarde, maar een ondersteunende waarde bij het vertellen van het verhaal over de historie van de plek), zijn de open ruimte van het voormalige tasveld tegen de dijk, het gebouw met droogovens en persen, het reliëf van de verdwenen haaghutten, enig reliëf van de voormalige smalspoorlijn, de kleine restanten van het smalspoor verspreid over het terrein en de pershut. Het behoud van hierboven genoemde ruimtelijke leestekens is meegenomen in het landschappelijk ontwerp en wordt meegenomen in de inrichting van de buitenruimte.



Figuur 3. Cultuurhistorische waarderingskaart van het plangebied (bijlage bij bestemmingsplan Landgoed de Kleverbergh, (RAAP rapport 6228))

4 STEDENBOUW

Relatie landschap en stedenbouw

De landschappelijke inrichting van het plangebied is gebaseerd op een aantal ontwerpprincipes zoals in het landschapsplan uitgewerkt. De stedenbouwkundige opzet sluit aan op deze ontwerpprincipes.

In deze paragraaf is kort uitgewerkt hoe de stedenbouwkundige opzet aansluit bij de belangrijkste landschappelijke ontwerpprincipes.

Gebruik de lokale kenmerken van het omliggende landschap

De abiotische (reliëf, water, bodem), biotische (flora en fauna) en cultuurhistorische gegevens van de omgeving vormen een belangrijk uitgangspunt in de positionering van functies en organisatie van landbouw en natuur, met wonen en bedrijvigheid op de hoge delen en landbouw en natuur op de lagere delen.

Bied ruimte voor water

Binnen het plangebied wordt geanticipeerd op toekomstige weersextremen door het beschikbare water zo lang mogelijk vast te houden. Dit wordt gedaan door het hemelwater op te vangen van daken en vertraagd te laten infiltreren door middel van wadi's.

Verweef bewoning, productie en natuur met een goede balans tussen dynamische en verstilde zones

Bij de inrichting van het plangebied staat samenhang tussen productie, natuur en ontspanning, met een geleidelijke overgang tussen het cultuur- en natuurlandschap en een gradiënt van reuring naar verstilling centraal. Publieke functies zijn gesitueerd nabij de entree vanaf de dijk op het hoge deel, bebouwing is geclusterd en in de zonering naar de Ooijse Graaf krijgt de natuur steeds meer ruimte.

Accentueer waardevolle elementen uit het gelaagde verleden

Het plangebied kent een geschiedenis als vrij stromend rivierenlandschap, als kleinschalig agrarisch landschap en als industrielandchap.

Door de structuren en objecten uit deze tijdslagen ruimtelijk en ook functioneel te verweven ontstaat een gelaagd en interessant leesbaar landschap.

Maak van gebouwde omgeving en objecten verbindende biotopen

Bebouwing wordt vanuit een ecocentrische houding benaderd. Dat betekent dat de gebouwen zo worden ontworpen dat ze ruimte bieden voor niet menselijk leven. Hierbij kan gedacht worden aan kraamkasten voor vleermuizen, vogelkasten, reliëf in gevelbekleding t.b.v. nestgelegenheid voor insecten, groene daken etc. Omdat de bestaande duisternis een waardevolle kwaliteit is voor dieren, planten en mensen zijn buitenlampen slechts beperkt toegestaan en dienen ze vleermuisvriendelijk te zijn. Tevens worden alle woningen uitgerust met voorzieningen die (na zonsondergang) de uitstraling van kunstlicht vanuit de woning tegengaan.

Bebouwingsoppervlak

In de huidige situatie is er sprake van ong. 5.400 m² bebouwing en 5.700 m² erfverharding. In de nieuwe situatie is er sprake van minder bebouwing namelijk maximaal 4.700 m² en minder erfverharding namelijk maximaal 3.040 m². Het maximale bebouwingsoppervlak van 4.700 m² is een randvoorwaarde die gemeente Berg en Dal heeft meegegeven voor de ontwikkeling van de Kleverbergh.

Het maximale bebouwingsoppervlak van de nieuwe woningen is s 1.530m² en de maximale inhoudsmaat

is 525 m³. Deze inhoudsmaat is te vergroten naar 750 m³ ten behoeve van het toevoegen van een mantelzorgwoning. Deze uitbreiding is vergunningplichtig en dient te worden getoetst aan de paragraaf beeldkwaliteit in voorliggend toetsingskader. De maximale bouwhoogte is 9 meter.

De exacte positionering, de verdeling van de woningen over de twee woonzones en de typologie van de woningen is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Om ontwerprijmte te behouden is de maximale bouwhoogte, inhoudsmaat en het maximale bebouwingsoppervlak in het ontwerpbestemmingsplan ruim aangehouden. De woningen krijgen geen individuele bijgebouwen. Er wordt gekozen voor collectieve bijgebouwen met een maximaal bebouwingsoppervlak van 200 m² en een maximale hoogte van 5m.

Het maximale bebouwingsoppervlak voor de functie bedrijvigheid is 2066 m².

In figuur 4 is te zien waar dit bebouwingsoppervlak uit bestaat:

- droogkamers uit steenfabriek periode 864m², dit deel blijft zonder meer behouden;
- overkapping uit steenfabriek periode 1002m²;
- appartement en kantine uit manege periode 200m².

Nieuwbouw is binnen de functie bedrijvigheid alleen mogelijk als van de overkapping en/of het appartement/kantine deel vierkante meters worden gesloopt. Alleen dan is geborgd dat het maximale bebouwingsoppervlak van 2066 m² niet overschreden wordt.



Op figuur 4. is de footprint van zowel de huidige als de nieuwe bebouwing weergegeven. De verharding in de bestaande situatie en de verharding in de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 5. In figuur 4 en 5. is de sloopverplichting welke is opgenomen in artikel 3.4.1 verduidelijkt.

FORMAAT **A4**
SCHAAL **1:2000**

Figuur 4. Bebouwing in huidige situatie en in nieuwe situatie.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid is ondergeschikt aan en hangt samen met het biodiverse landschap en de natuurinclusieve landbouw en is lokaal verankerd.

In artikel 3.1c lid 1-6 zijn regels opgenomen ten aanzien van deze bedrijvigheid. Bedrijfsactiviteiten dienen verder een directe relatie te hebben met Landgoed de Kleverbergh en/of de directe omgeving. Toegestane bedrijfsactiviteiten zijn activiteiten op het gebied van educatie, onderzoek, voedselverwerking, kunst (artist-in-residence, ateliers), dagbesteding, ecologisch bouwen, zingeving (retraites, workshops) en (ondersteunende) horeca of activiteiten die qua aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de hiervoor genoemde activiteiten.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het landgoed vindt plaats vanaf de bestaande inrit vanaf de Erlecomsedam (de dijk). De bestaande inrit aan de Erlecomseweg blijft bestaan maar wordt alleen nog gebruikt voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

Parkeren vindt plaats op de zone bij de dijk (voormalig tasveld): voor bezoekers op het westelijke deel, voor bewoners op het oostelijke deel. Parkeren is alleen toegestaan op de parkeerplaats. Het landgoed is verder autoluw.

Op figuur 5. is de ontsluiting van het landgoed en de parkeerplaats weergegeven. De onderbouwing van de omvang van het parkeren is opgenomen in de plantoelichting.

Richtlijnen voor de maatvoering en materialisatie van de wegen en paden op het landgoed zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 5. Verharding in bestaande en nieuwe situatie, plus ontsluiting en parkeren.

5 BEELDKWALITEIT

Het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het Bestemmingsplan hoort, beschrijft de kwaliteiten van de twee woonzones en de gemengde zone op het landgoed. Het geeft richtlijnen voor de uitwerking van de te bouwen en her te bestemmen gebouwen alsmede voor de buitenruimte in deze zones op Landgoed de Kleverbergh. Voor dit Toetsingskader zijn de harde gegevens en uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Woonzone kruidenrijke omgeving

Programma

- In totaal 9 tot 12 wooneenheden variërend van 60m2 tot 150m2 gebruiksoppervlakte
- Totale footprint wooneenheden is max. 950m2
- Totale footprint collectieve voorzieningen is max. 100m2

Hoogtes

- Maximaal twee bouwlagen
- Bouwhoogte vanaf peil (maaiveld tpv voordeur) maximaal 9 meter
- Goothoogte vanaf peil (maaiveld tpv voordeur) maximaal 7 meter
- Variatie in hoogte per aanduidingsvlak denkbaar

Dakvorm

- De gebouwde structuren beëindigen met een kap in de langsrichting van de bouwblokken. Een zadelpak of kap die opent naar het land.

Woonensemble

- Coherente situering van bouwblokken rondom oude vlamoven, geïntegreerd met de transitiezone en waterhuishouding van de woningen
- Bouwblokken in oostwest richting, open naar het land, veel glas op het zuiden

- Groene daken zichtbaar vanaf de dijk

Ruimte voor habitat

- Gevel met ruimtelijke textuur van inspringende en uitspringende delen waardoor ruimte voor habitat flora en fauna.
- Kruidenrijk dak met bij de ecologie passende soorten.

Cultuurhistorische elementen

- De contour van de oude vlamoven wordt zichtbaar gemaakt door baksteen stapelingen of accentuering in het maaiveld.

Overgangen

- De wooneenheden worden voorzien van een buitenruimte en/of tuinkamer aangrenzend aan de woningen, als overgang tussen binnen / buiten, tussen privé en collectief.
- De overgang tussen woonmilieu en transitiezone middels flauwe hellingen en passende ecologisch waardevolle vegetatie en beplantingen.
- Privézones in de buitenruimte worden begrensd (indien gewenst) door beplanting of door afscheidingen van natuurlijk materiaal met maximaal hoogte 1 meter.

Collectieve voorzieningen

- Gezamenlijke buitenberging met fietsenstalling en wasruimte zijn verzameld in een cluster en worden gepositioneerd nabij het erf
- Centrale collectieve buitenruimte
- De waterhuishouding sluit aan op de extensie van de transitiezone

Materialisering

- Zoveel mogelijk lokale natuurlijke materialen
- Hergebruik hout Wienerberger
- Hergebruikte bakstenen in de plint

Woonzone boomrijke omgeving

Programma

- In totaal 9 tot 12 grondgebonden wooneenheden (herbestemming + nieuwbouw)
- De nieuwbouw wooneenheden variëren van 60m2 tot 100m2 gebruiksoppervlakte
- Woonhuis: ca 265 m2 gebruiksoppervlakte
- Herbestemming Smidse in 2 á 3 wooneenheden (GO van 65m2 tot 130m2)
- Herbestemming Ruïne mits haalbaar, in een wooneenheid van ca 90m2 GO
- Totale footprint van de nieuw te bouwen wooneenheden is max. 450m2
- Totale footprint collectieve voorzieningen is max. 100m2

Hoogtes

- Maximaal twee bouwlagen
- Bouwhoogte vanaf peil (maaiveld tpv voordeur) maximaal 9 meter
- Goothoogte vanaf peil (maaiveld tpv voordeur) maximaal 7 meter
- Variatie in hoogte per bouwblok denkbaar

Woonensemble

- Woonensemble ten zuiden van de Smidse, geïntegreerd in bestaand gebouw ensemble
- Ruimte voor nieuwbouw woningen met een kleinere footprint (maximaal 60m2)
- Ruimte voor diversiteit binnen verwantschap in architectuur en materialisering

Ruimte voor habitat

- 'Opgetild' van de bodem circa 40 cm waar functioneel voor de bouw
- Gevel met ruimtelijke textuur van inspringende en uitspringende delen waardoor ruimte voor habitat flora en fauna.
- Kruidenrijk dak met bij de ecologie passende soorten.

Cultuurhistorische elementen

- De bestaande bouwdelen (woning, smidse/ locomotievenloods) worden zo veel mogelijk herbestemd
- Bestaande structuren worden ingezet, en daar waar nodig versterkt

Overgangen

- De wooneenheden worden voorzien van een buitenruimte en/of tuinkamer aangrenzend aan de woningen, als overgang tussen binnen / buiten, tussen privé en collectief.
- De woningen staan in het collectieve erf 'in het groen'.
- De overgang tussen woonmilieu en transitiezone middels flauwe hellingen en passende ecologisch waardevolle vegetatie en beplantingen.

Collectieve voorzieningen

- Gezamenlijke buitenberging met fietsenstalling en wasruimte zijn verzameld in een cluster en worden gepositioneerd nabij het erf
- Centrale collectieve buitenruimte
- De waterhuishouding sluit aan op de extensie van de transitiezone

Materialisering

- Gebruik van natuurlijke lokale materialen als uitgangspunt
- Hergebruik hout Wienerberger
- Ruimte voor experimentele materialen

Gemengde zone

Programma

- Totale footprint max. 2066m²
- Ca 300 m² > werkplekken, atelierruimte en werkplaats
- Ca 150m² > collectieve werkplaats voorziening
- Ca 300m² > werktuigenschuur incl. voedselopslag
- Ca 200m² > vergader- en workshopruimte
- Sanitair
- Max. 100m² > Boerderijkeuken/horeca
- Max. 60 m² > Voedselcoöperatie + boerderijwinkel
- Max. 5 trekkershutten (in totaal max. 100m²)
- Kas 400m²

Hoogtes

- Er wordt uitgegaan van bestaande contouren plus 80 cm voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregel, zoals isoleren en toevoeging van eventuele constructieve/ technische onderdelen.
- Een ruimtelijke toevoeging op de voormalige kantine van de manege, ten behoeve van een panoramazicht op het landgoed en de functionaliteit van deze ruimte, in de vorm van een dakkapel/opbouw aan de zuidkant is mogelijk.

Ruimte voor habitat

- De Broedplaats wordt omgeven door een groenstructuur die aansluit op de ecologische structuren in de omgeving en ruimte biedt aan biodiversiteit (o.a. insecten, vogels, vleermuizen)

Cultuurhistorische elementen

- De droogkamers blijven intact.

Materialisering

- Voor de renovatie herbestemming worden natuurlijke materialen gebruikt
- De binnenbak van de manege wordt afgebroken, de materialen worden zoveel mogelijk hergebruikt

Energieverbruik

De bronnen van elektriciteit en warmte zijn nog niet gekozen. Vanuit het streven naar low tech wordt uitgegaan van:

- Gasloos
- Collectieve energie oogsten middels zonnepanelen voor bestaande bouw en nieuw op te richten bebouwing
- Hoogwaardig isoleren (dikke schil), alleen daar waar dit voor het functioneel gebruik noodzakelijk is
- Compartimenteren, zodat ruimtes afzonderlijk te verwarmen zijn
- Zuidgerichte zone inzetten om zonne- energie te oogsten in de winter
- Oversteken op de zuidgevel van woningen
- Begroeiing inzetten voor koelte in de zomer
- Restmaterialen van het land benutten om warmte te genereren
- Massa inzetten om warmte te accumuleren

