

BEELDKWALITEITSPAN BUITENGEBIED, LANGERAKSEWEG (IJSBAAN)

GEMEENTE ZALTBOMMEL

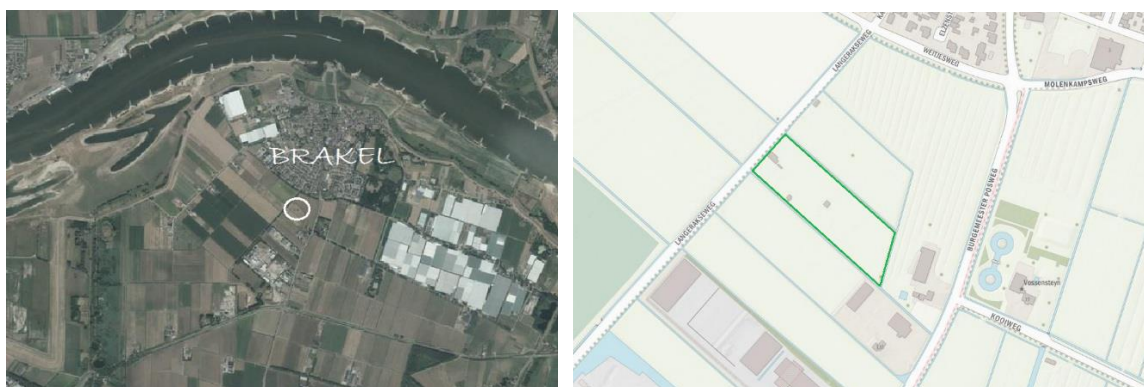
Opdrachtgever: Bax & Van Kranenburg Beheer B.V.
Auteur: R.A. de Graaf
Datum: 8 april 2019

Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, Langerakseweg (ijsbaan). Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de nieuwe inrichting. Daarnaast beoogd het een inspiratiebron te zijn voor de eigenaar en toekomstig gebruikers van de locatie.

Ligging en structuur

De locatie voor de ontwikkeling betreft het perceel met kadastraal kenmerk gemeente Brakel, sectie N, nummer 411 en is gelegen ten zuiden van de dorpskern Brakel aan de Langerakseweg, tussen de Langerakseweg en de Burgemeester Posweg. Het perceel is ca. 1,38 hectare groot. Het voornemen is om de ijsbaan, welke in de huidige situatie gelegen is langs de Van Heemstraweg (ventweg), te verplaatsen naar deze locatie.



Figuur 1 en 2: Locatie ten zuiden van dorpskern Brakel

Toekomstig gebruik

Het toekomstig gebruik zal een ijsbaan zijn die in de winterperiode, bij vorst, onder water gezet kan worden. Daarnaast zijn er voorzieningen gepland zoals een (club)gebouw, parkeervoorziening, toegangswegen en -paden en groenvoorzieningen. Buiten de winterperiode is het terrein grasland en kan het dienst doen als waterbergingslocatie en kan er dagrecreatie in de vorm van picknick of spel- / speelgelegenheid plaatsvinden.

Context

Het beeldkwaliteitsplan verwoordt hoe de gemeente Zaltbommel de locatie voor de ijsbaan wil vormgeven en welke ambities daarbij voor ogen staan. Het beeldkwaliteitsplan legt de ruimtelijke uitgangspunten en de kwaliteit voor het plan vast. Het is de basis voor verdere uitwerking van de uitstraling en inrichting van het perceel.

Karakter

Het perceel voor de toekomstig ijsbaan is gelegen in een open landschap. Het bestaat uit twee weilanden die gescheiden zijn middels een landbouwhek. Op de noordelijke helft staat een kleine schapenschuur. Midden op het terrein staat een wilg. Aan de randen van het perceel lopen watergangen die in verbinding staan met het watersysteem ter plaatse.

Beeldkwaliteit vanuit beleid

Vanuit het overheidsbeleid laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte regionale schaal over aan de provincies. De provincie Gelderland heeft het hoofddoel om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven en de toekomstbestendigheid van Gelderland vastgelegd in de Omgevingsvisie, deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur
2. Het borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Onderdeel daarvan is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap van Gelderland. Juist aan dat laatste element kan de inrichting van de ijsbaanlocatie bijdragen. De ontwikkellocatie is gelegen binnen het paraplubestemmingsplan 'Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie', vastgesteld op 10 december 2015. De ligging in een natuurlijke omgeving met de Nieuwe Hollandse Waterlinie biedt kansen om een invulling te creëren die aansluit bij de ambities die zijn gesteld vanuit de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen. De provincie en haar partners streven er samen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie als erfgoed te behouden en ontwikkelen. Ontwikkeling is mede gerecht op passende nieuwe functies. Daarbinnen zou de functie van de ijsbaan kunnen worden ingepast.



Figuur 3: Kenmerkende landschaps- en waterstructuur van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

De plantoelichting van het bestemmingsplan voorziet in een onderbouwing in relatie tot de bescherming van de kernkwaliteit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit is uitgewerkt op basis van het toetsingskader van het paraplubestemmingsplan Nieuwe Hollandse Waterlinie en het rapport Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie Deel II inundatiekomt Bommelerwaard. Het planontwerp wordt gerealiseerd met behoud van landschaps- en waterstructuur, voorzien van de kernkwaliteiten van het gebied. Het perceel is gelegen in het deelgebied 'agrarische kom', de kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn:

- Grootschalige openheid, landelijk, rust, duisternis, rationele verkaveling met raamwerk van kaden, wegbeplantingen en weteringen

- Restanten van karakteristieke polder – boezemstructuur met historische dorpspolderkaden
- Sober karakter van landschap en gebouwen
- Gradiënt van komgronden naar de oeverwallen
- Eendekooien en oude bosblokken
- Ensemble Nieuwe Hollandse Waterlinie

In onderstaande afbeelding is het zicht vanaf de Weitjesweg in zuidelijke richting weergegeven, daarin is het kenmerkende open landschap zichtbaar en de huidige bebouwing die zich voornamelijk langs de Langerakseweg concentreert.



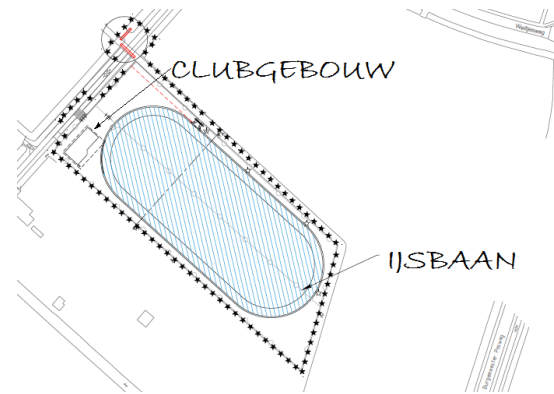
Figuur 4: Zicht vanaf de Weitjesweg richting de ontwikkellocatie

Toekomstige inrichting

Het is een uitdrukkelijke voorwaarde dat de voorziene bestemming en planinrichting het landschap niet zal aantasten. Openheid van het gebied is daarbij één van de voornaamste aandachtspunten. Daarom is het belangrijk dat de ijsbaan met bijbehorende voorzieningen en bebouwing op de juiste wijze wordt ingepast. Rekening houdend met de genoemde kernkwaliteiten en waar mogelijk inspeland op ontwikkelingen voor waterbeheer, kan het polderkarakter versterkt worden. Voor de uitgangspunten van het inrichtingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met de Monumentencommissie.

In de 'agrarische kom' staat het behoud en de ontwikkeling van de grote openheid en het groen, overwegend rustig karakter voorop, met respect voor de duisternis. Het is van belang de polders als grootschalige en eenduidige ruimtelijke eenheden te behandelen. Een kleinschalige, gevarieerde ruimtelijke opbouw en een diverse mix van functies past niet bij het karakter van de rivierkom. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de rationele structuur en het cultureel karakter van wegen, laagbeplantingen en waterlopen, met historisch ontginningspatronen (verkavelingspatronen, relictten van polderkades en -boezems, eendekooien); deze zijn van belang voor de gebiedsidentiteit. Voor de inrichting van de ijsbaan zal er daarom voor worden gekozen om de ruimtelijke structuur van het landschap intact te houden. Bestaande watergangen worden gehandhaafd en de openheid wordt behouden door op het perceel geen ophogingen toe te passen. Zo wordt het natuurlijk reliëf van de rivierkom en de nog aanwezige gradiënt naar de oeverwal met respect behandeld. De huidige structuur in het gebied waarbij erven herkenbaar zijn als 'eilanden' in de open ruimte is richtinggevend. Daarbij is aandacht voor het versterken van het groene karakter vereist.

De ijsbaan zal een 400 meter ijsbaan worden die in de winterperiode, bij vorst, onder water gezet kan worden. De structuur van het ontwerp voor de ijsbaan komt voort uit de technische uitgangspunten van de ijsbaan. Daarbij is er rekening gehouden met de aanwezige landschapstructuur en de kenmerkende watergangen om de rationele structuur in stand te houden. Er is daarbij wel sprake van een ovale vorm van de ijsbaan, maar bewust is niet gekozen om een ophoging in de vorm van een aarden wal toe te passen, hiermee zou de vorm teveel worden benadrukt en de openheid van het gebied worden verstoort. Daarnaast zou er duidelijk een nieuwe functie ontstaan in het gebied. Er wordt bij de inrichting gekozen om de ijsbaan in te graven, om het ruimtelijke karakter van het landschap te behouden.



Figuur 5: Situering clubgebouw en ijsbaan

Bebouwing en parkeren

In het ontwerp is een (club)gebouw voorzien, met daarbij het parkeren. Om ook hier het open karakter te waarborgen is voor een sobere opzet gekozen en worden deze elementen aan de westzijde van het perceel, parallel aan de Langerakseweg gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat er verkeersbewegingen, (half)verhardingen of bebouwing verder in het landschap worden gerealiseerd. Hier zijn de regels en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op afgestemd.

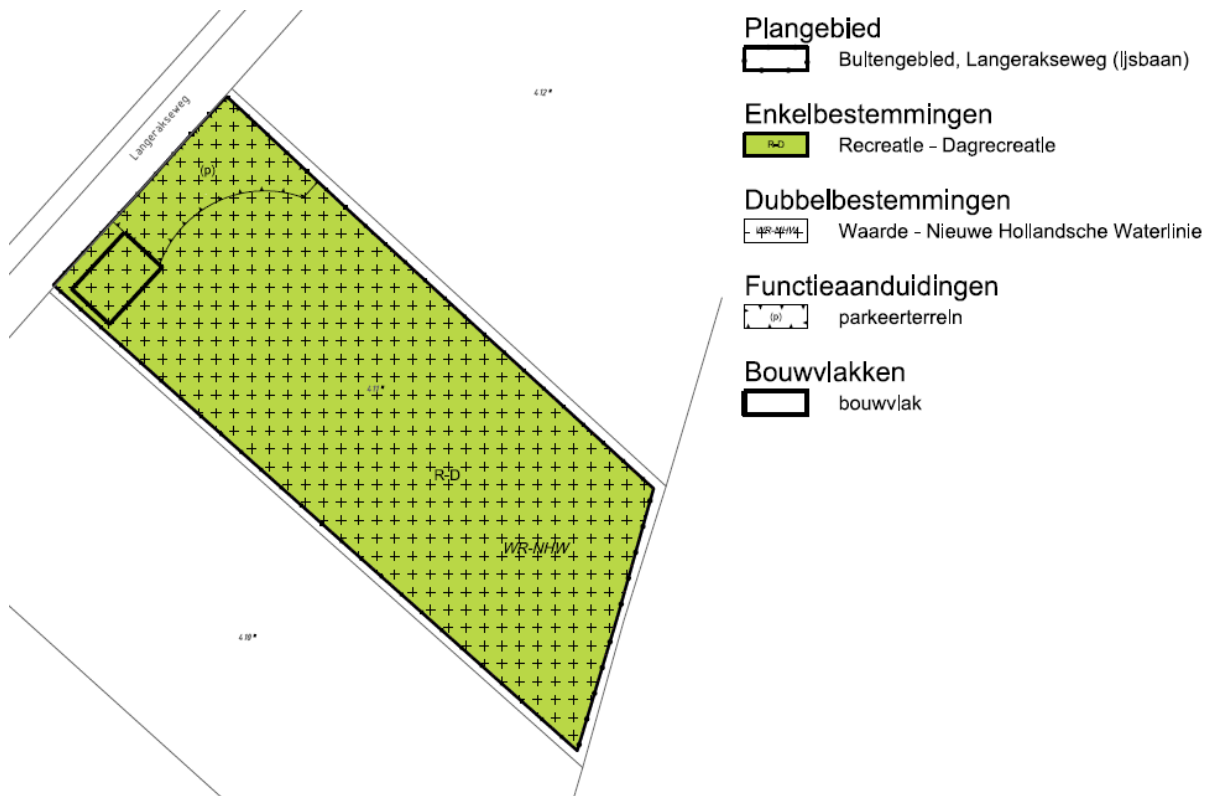
Om te voorkomen dat de bebouwingsvorm inbreuk maakt op de omgevingskwaliteiten worden er gerichte eisen gesteld aan het bouwvolume en de uitstraling van het gebouw. De omvang van het (club)gebouw wordt beperkt tot maximaal 160 m² zodat er geen robuust bouwblok ontstaat en zich ruimtelijk verhoudt tot zijn omgeving. De eisen zijn gedefinieerd op basis van de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in navolging van overleg met de Monumentencommissie. Tevens gelden er voor de hoogten specifieke eisen, de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en voor de bouwhoogte betreft dit maximaal 4,5 meter.

4



Figuur 6 en 7: Referentiebeelden bebouwing

Om het gebouw passend te maken in de omgeving is een sobere uitstraling voorzien, uitgevoerd als donker gekleurd gebouw met donkerkleurige pannen of golfplaten dak. Daarnaast is het vereist dat er een kapconstructie wordt toegepast op het gebouw.



Figuur 8: Uitsnede van de Verbeelding bestemmingsplan, waarin de bebouwing zich oriënteert aan de westzijde van het perceel

Beplanting

Het technisch ontwerp van de ijsbaan is met respect voor de huidige landschapsstructuur op het plangebied ingepast. De kenmerkende landschapselementen zijn de aanwezige watergangen rondom de percelen die het watersysteem van het landelijk gebied vormen.

Rondom de ijsbaan en het clubgebouw wordt ook voor de inrichting van groen rekening gehouden met de openheid die dit landschap kenmerkt. Er zullen geen hoge bomen of beplanting worden gepland, maar rondom de ijsbaan en het clubgebouw wordt waar mogelijk in het kader van de landschapswaarden gebiedseigen lage beplanting voorzien zonder dat dit de openheid van het landschap aantast. Hierbij valt te denken aan knotwilgen, struweelhaag, elzentakhout of een solitaire boom, eventueel ter vervanging van de bomen die moeten verdwijnen.



Figuur 9: Lage beplanting ter waarborging van het open karakter

Middels aanplant van gebiedseigen soorten kan het landschapspatroon worden versterkt. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de visie om de ijsbaan, inclusief het clubgebouw met parkeerplaats, als een erf in te passen in het groen. In het rapport 'Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinie Deel II inundatiekom Bommelerwaard' staat opgenomen dat de kwaliteit van een erf in belangrijke mate wordt bepaald door de erfbeplanting. Deze zorgt voor verankering van de gebouwen op het erf. Erfbeplanting in het Nationaal Landschap wordt gestimuleerd. Het draagt bij aan de versterking van de kernkwaliteit groen en landelijk karakter. Hierbij zal middels de juiste aanplant aansluiting bij worden gevonden.

Overige elementen

Naast het clubgebouw wordt voor het overige gedeelte van het perceel de openheid zo veel mogelijk in stand gehouden. Zo zijn enkel lichtmasten toegestaan die neerklapbaar zijn, waarvan de hoogte indien neergeklapt maximaal 0,75 meter mag bedragen. Het uitklappen van de palen is enkel toegestaan maximaal één week voor en één week na een reële verwachting op ijs, zodat de ijsbaan voor zijn functie gebruikt kan worden. Tevens is het toegestaan de lichtmasten uit te klappen voor onderhoud. De lichtmasten zullen, om aansluiting te vinden bij de omgeving, worden uitgevoerd in een donkere kleur (zwart, grijs of donkergroen). De lichtmasten zullen dus slechts in geringe mate worden gebruikt, waardoor respect voor de duisternis is gewaarborgd. Bij gebruik van de masten dient de lichtuitstraling zoveel mogelijk op de ijsbaan gericht te zijn. Dit om de impact op de landelijke omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Eventuele hekwerken rondom het gebouw dienen eveneens te worden uitgevoerd in een donkere kleur. Indien er reclame-uitingen worden geplaatst dient dit zoveel mogelijk beperkt te zijn qua schaal en kleur, hierover zal de gemeente privaatrechtelijk afspraken maken met de gebruiker.

Conclusie

Middels dit beeldkwaliteitsplan zijn de inrichtingsmogelijkheden gedefinieerd voor het perceel Brakel N 411. Er is bij de inpassing van het perceel rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Het historisch verkavelingspatroon van de polder wordt in stand gehouden en de rol als inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is gerespecteerd middels de kernkwaliteiten die zijn benoemd in het paraplubestemmingsplan Nieuwe Hollandse Waterlinie en het rapport Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie Deel II inundatiekom Bommelerwaard. Het vroegtijdig overleg met de Monumentencommissie heeft de mogelijkheid geboden inrichtingseisen uit te werken die zich conformeren aan de kernkwaliteiten en uitgangspunten van deze beleidsstukken. Enkel het advies van de Monumentencommissie om een rechthoekige vorm toe te passen is niet overgenomen, aangezien dit geen ontwerpvorm is voor een dergelijke ijsbaan. Doordat de ijsbaan zal worden ingegraven zal dit geen negatief effect hebben. Voor het overige zal middels dit Beeldkwaliteitsplan een passende invulling worden gegeven aan het perceel, waarbij de behoud en ontwikkeling van de grote openheid en het groen, overwegend rustig karakter voorop staat, met respect voor de duisternis.