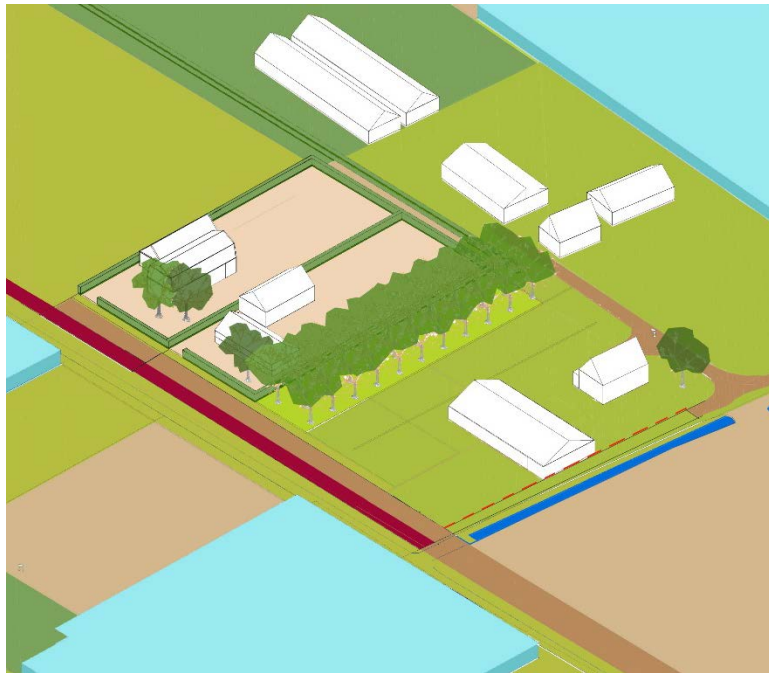


STEDENBOUWKUNDIGE VISIE Karbrugsevoetpad 4 te Huissen



Handelskwekerij Ibes bv

Huissen - 6 januari 2016

Inhoud

1	Inleiding	2
2	plangebied	4
3	historie.....	6
4	achtergrond en beleid	10
5	bouwstenen voor 't Zand	17
6	randvoorwaarden en uitgangspunten.....	20
7	ruimtelijke visie	22
8	Conclusies.....	32

1 Inleiding

Aanleiding

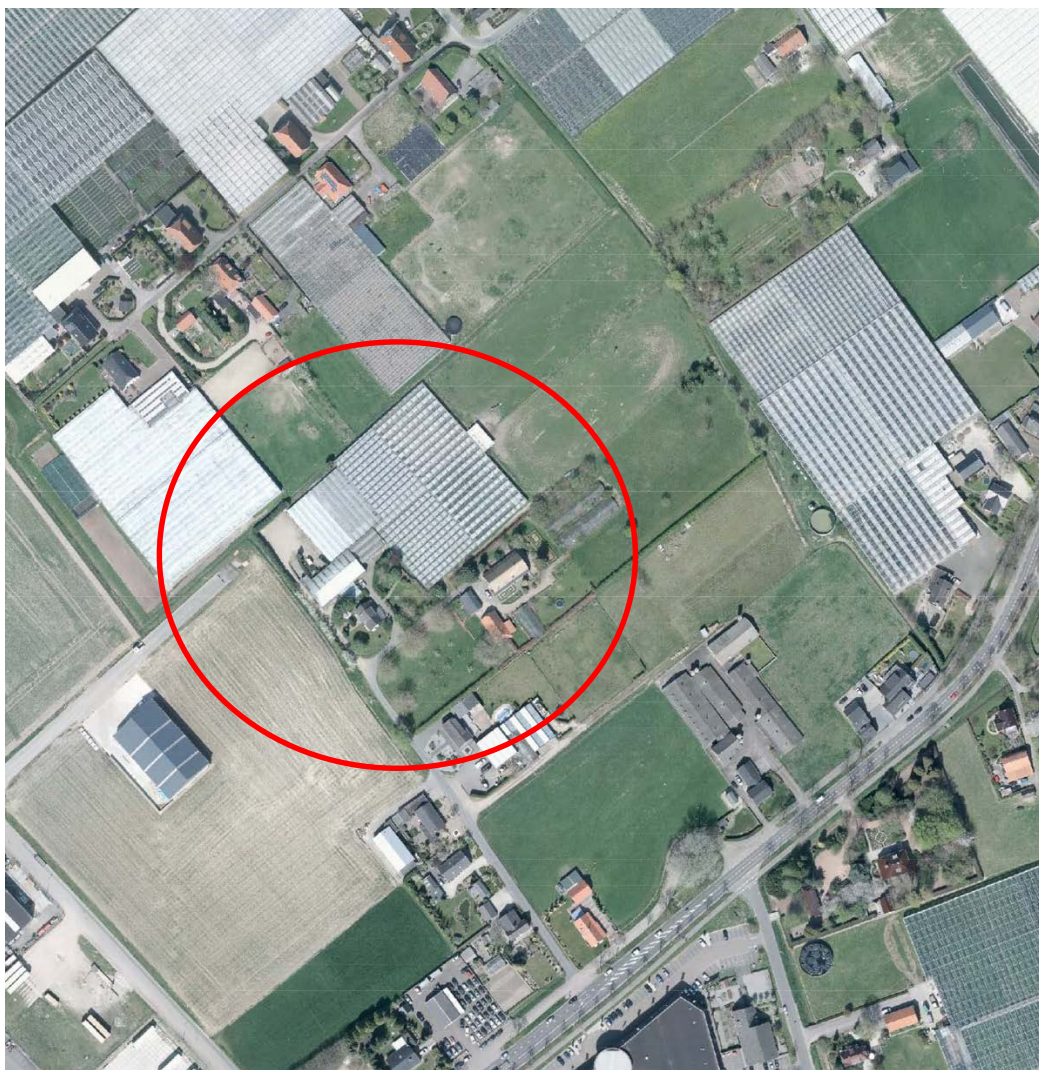
De heer Ibes, directeur van handelskwekerij Ibes bv, is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf gevestigd aan Karbrugsevoetpad 4 te Huissen (gemeente Lingewaard). Het glastuinbouwbedrijf is verouderd. De heer Ibes wil de teeltactiviteiten op dit bedrijf beëindigen en glasopstanden slopen. Om de bedrijfsbeëindiging en de sloop van de glasopstanden te kunnen bekostigen, wil de eigenaar het gebied ontwikkelen om de functie wonen te realiseren, eventueel in combinatie met kleinschalig werken. Om de herontwikkeling van de locatie, binnen de geldende randvoorwaarden, mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Alvorens deze op een goede manier te kunnen insteken, is allereerst een gedegen ruimtelijke visie op het plangebied en haar ruimtelijke context noodzakelijk. Deze rapportage bevat een ruimtelijke visie die de basis zal vormen voor de ruimtelijke onderbouwing.

Met de voorliggende ruimtelijke visie wil de initiatiefnemer in overleg treden met de verantwoordelijke overheden om tot een goede invulling van het bestemmingsplan komen. Na goedkeuring van de visie door de gemeente Lingewaard zal deze in een beknopte vorm worden ingenomen

in de ruimtelijke onderbouwing. Bij het op te stellen bestemmingsplan zal de ruimtelijke onderbouwing worden uitgebreid tot een volwaardige toelichting op het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In deze rapportage wordt in hoofdstuk 2 allereerst een beschrijving gegeven van het plangebied overzicht gegeven van het plangebied om vervolgens in hoofdstuk 3 in te gaan op de historie. Hoofdstuk 4 behandelt de achtergronden en het vigerende relevante gemeentelijke ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt één van de gemeentelijke stukken, namelijk de rapportage Toekomst voor 't Zand, die de belangrijkste ruimtelijke onderlegger voor het plangebied vormt, in beknopte vorm uiteen gezet. In dit hoofdstuk worden ook de bouwstenen voor landschap en percelen behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven die op het ontwerp van toepassing zijn. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving en uiteen zetting van de ruimtelijke visie. Tenslotte is in hoofdstuk 8 een aantal conclusies opgenomen.

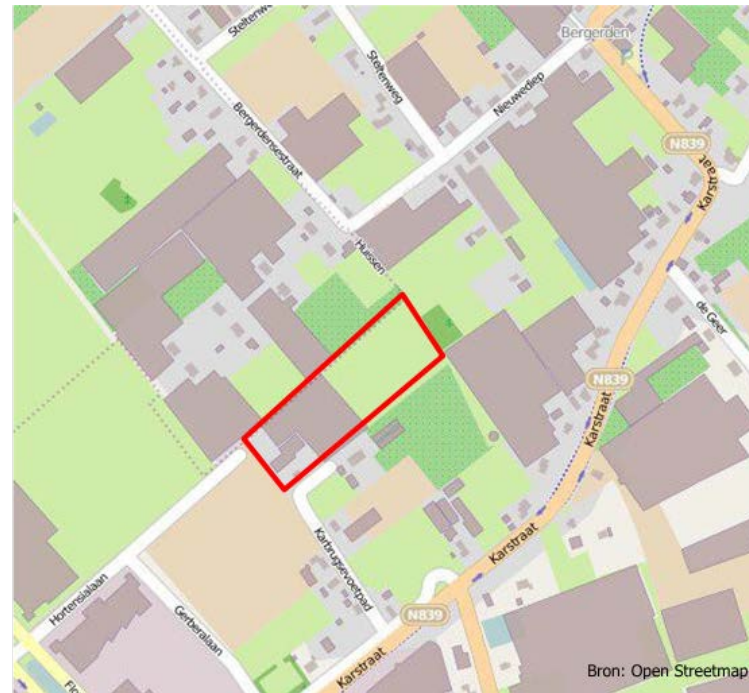


Luchtfoto met de locatie in de bestaande ruimtelijke context

2 plangebied

Ruimtelijke context

Het plangebied ligt in het zogenaamde deelgebied 't Zand. Dit gebied ligt ten zuiden van de kern Huissen. Het is een gebied met een fijnmazige parallelle wegenstructuur. De bajonetaansluitingen, verspringen in het wegprofiel en het labyrintische karakter zijn typisch voor het gebied. Langs de randen lopen de wegen, de Hoeve, Bergerdensestraat, Geldersehoek, Polseweg en de Zandsedwardsstraat. In het gebied zijn ca. 200 adressen, hiervan hebben of hadden 30 gezinnen een tuinbouwbedrijf. Meerdere kassen staan leeg. Hier en daar wordt op een moderne wijze tuinbouw uitgeoefend. Sommige tuinders zoeken naar nieuwe vormen van productie.



Locatie in de bestaande situatie (Bron: Open Streetmap)



Luchtfoto van de locatie in haar directe omgeving; (bron: Google maps)

De beplanting in het gebied is divers van aard en staat voornamelijk op privégrond (kavels). Op de erven zijn vrij veel bloeiende bomen te zien, maar ook veel uitheemse beplanting. Er is weinig laanbeplanting in het gebied. Een uitzondering hierop is de Hoeve, die beplant is met platanen en lindes en het zuidelijk deel van de Karstraat. Opvallend is de populariteit van hekwerken rond de erven in 't Zand. Hagen worden slechts sporadisch als erfafscheiding gebruikt.



Beeld van het weiland ten noordoosten van de locatie

Op het terrein zelf is weinig beplanting aanwezig. Ten zuidoosten van de bestaande kas is gecultiveerde beplanting aanwezig in de vorm van een siertuin. Ten noordoosten van de bestaande kas bestaat het perceel uit weiland zonder randbeplanting. Het Karbrugsevoetpad zelf kent geen echte laanbeplanting. Wel kent het profiel smalle groene bermen (zie ook navolgende afbeelding). Op de zuidwestelijke erfgrens van het perceel zelf is een groensingel / houtwal aanwezig.

3 historie

't Zand ligt op de oeverwal en heeft een zandige ondergrond. Vanaf de Middeleeuwen groeiden er veel kersenbomen, de grond is daarvoor uitermate geschikt. De eerste kaart dateert uit 1632. Sindsdien heeft het gebied veel vormen van gebruik gekend.

1632 – Galgenkamp

Het Galgenkamp was een gebied van bijna 13 ha, waar ter dood veroordeelden werden opgehangen. De rest van 't huidige 'Zand' was toen onbewoond, maar was wel verdeeld in kavels.

1733 – tabakscultuur

Het 'Zandse vierkant' is eerst ontgonnen en vervolgens deelgebied 't Zand. De eerste bewoning van 't Zand vond voornamelijk plaats langs de Hoeve. Voordat dijken langs de rivier werden aangelegd, fungeerde de Hoeve waarschijnlijk als een kade en beschermde het gebied ten westen van de weg tegen wateroverlast. Vanaf de 18de eeuw zijn er diverse hoeven langs de weg gebouwd en zijn de aan de weg grenzende gronden in smalle stroken ontgonnen. In diezelfde periode is aan de Zandkamp de

eerste woning gebouwd. In de huidige situatie is hier weiland. De gronden van 't Zand werden rond deze tijd vooral benut voor de tabaksteelt.

1832 - bewoning en cultivering

Mettertijd nam de bewoning en cultivering van de zandgronden toe. Rond 1832 stonden er op 't Zand substantieel meer woningen dan in de eeuw daarvoor. Ze stonden meestal op lapjes grond, afgezonderd van een groot stuk land. Naast de tabaksteelt zijn er ook veel aardappelen verbouwd.

1850 - opkomst groenten- en bloementeelt

Rond 1853 begonnen sommige Huissenaren zich toe te leggen op een andere bezigheid: de groente- en bloementeelt.

1906 – de molen als trefpunt

Vanaf het eind van de 19e eeuw tot 1914 nam het gebruik van zogenaamd 'plat glas' toe voor het telen van groenten. De molen functioneert als een soort trefpunt. Diverse zandpaden leidden naar de molen. In dit deelgebied bevinden zich veel keuterboertjes, wonend in kleine woningen / hutjes. De Huttenstraat dankt hieraan haar naam.

1932 - 't Zand als katholiek dorp met eigen tradities

Omstreeks 1910 verrezen in Huissen ook de eerste staande kassen. Tussen de twee wereldoorlogen nam dit aantal flink toe, vooral in de periode van 1922 tot 1929. Ontginning vond plaats vanuit een netwerk van wegen. Houtsingels werden aangeplant als kavelbegrenzing. Dit is goed te zien op de kaart uit 1932. In 1938 telde Huissen een kleine duizend kassen. De meeste tuinders legden zich toe op de druiventee, te zien aan de diverse druivenserres op de kaart. Intussen was 't Zand uitgegroeid tot een volwassen gemeenschap, die een eigen school en kerk

kreeg. Na de oorlog zette de expansie van de Huissense tuinbouw zich voort. In 1948 was Huissen het bekendste tuinbouwcentrum, 'het westland van het rivierkleigebied'. Tuinbouw werd gezien als een medicijn voor een vroom en gelukkig gezin. 't Zand ontwikkelde zich tot productiebolwerk en kennisbolwerk voor de tuinbouw. Het werd een glazen dorp op het zand met eigen tuinbouwvoorzieningen, zoals een veiling en een tuinbouwschool. Er ontstond een vervlechting van moestuinen met serres (staand glas), plat glas en kleine boomgaarden.



Historische kaarten uit respectievelijk: 1832 (links) en 1906 (rechts)

1966 - veranderingen in de tuinbouw

Tot de tweede helft van de zestiger jaren bleef de groenteteelt hier de voornaamste tak van tuinbouw, zowel vollegronds (andijvie, sla, kool) als onder glas (komkommer, tomaat en sla). Daarna schakelden meer en meer tuinders over op de teelt van snijbloemen (zoals chrysanten, anjers, fresia's, rozen, en gerbera's) en in mindere mate, potplantenteelt (cyclamen en begonia's, bron: Een nieuwe toekomst voor 't Zand).

Historische identiteit

't Zand kent een rijk verleden waarbij productie en een functionele benutting van de ruimte altijd een belangrijke rol hebben gespeeld. De structuur van wegen en paden is in de loop der jaren nauwelijks veranderd. Het tuinbouwverleden is nog goed leesbaar in de opbouw van het gebied. Sinds de ontginning zijn er geen wezenlijke aanpassingen doorgevoerd in de verkaveling van het gebied. Nog steeds zijn diepe kavels te zien langs de Hoeve en blokvormige kavels langs ontginningspaden elders in het gebied. Het gebied heeft vanaf 17e eeuw een groen karakter gekend tot in ongeveer de jaren '60 van de 20ste eeuw. Percelen werden beplant met bomen en struweel en de wegen werden voorzien van singelbeplanting. Deze groenstructuren zijn nagenoeg verdwenen.

De geschiedenis is ook afleesbaar uit de verschillende typen bebouwing. Langs de Hoeve staan met name de oudere hoeven. Midden in het gebied werden in de 19de eeuw kleine woningen, keuterijen gebouwd door mensen die het land bewerkten. In de oorlog zijn veel woningen verwoest en na de oorlog herbouwd. In de jaren '60 – '70 van de 20ste eeuw werd er een aantal grotere en modernere woningen gebouwd, toen de tuinbouw hoogtij vierde. (bron: Een nieuwe toekomst voor 't Zand Planatelier 2015).



Topografische kaart uit 1966



Bestaand profiel Karbrugsevoetpad (nabij de afsplitsing van de Karstraat)

4 achtergrond en beleid

Achtergrond

Projectbureau Herstructurering Glastuinbouw Huissen-Angeren

De gemeente Lingewaard heeft samen met de Provincie Gelderland het Projectbureau Herstructurering Glastuinbouw Huissen-Angeren opgericht. Het Projectbureau is opgericht ter bevordering van een toekomstbestendige glastuinbouw in Huissen-Angeren. Voor deelgebied 't Zand houdt dat reconstructie in. De gemeente Lingewaard is van mening dat de schaal en het karakter van dit gebied zich niet goed lenen voor schaalvergroting in de glastuinbouw. In 't Zand zijn circa 30 tuinders gevestigd. Het merendeel wil zijn bedrijf beëindigen. De gemeente Lingewaard en de provincie Gelderland willen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeteren, maar stellen deze afhankelijk van eigen initiatieven van de tuinders. De overheid wil nieuwe functies toelaten om het waardeverlies ten gevolge van de sloop van kassen te compenseren.

Beleid

In de onderstaande paragraaf zal een kort overzicht worden weergegeven van het vigerende beleid dat relevant is voor de ontwikkeling. Dit overzicht heeft niet de intentie om heel uitvoerig of volledig te zijn. Het

betreft hier een QuickScans, waarbij zoveel mogelijk is gekeken naar verbanden met de gewenste ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing zal hierop dieper worden ingegaan. De meest ruimtelijk relevante documenten worden uitvoeriger behandeld.

De beleidsdocumenten met relevantie voor de locatie zijn:

- Landschapsontwikkelingsplan (2005)
- Herstructurering Glastuinbouw Angeren-Huissen, Uitwerking van de ruimtelijke visie op hoofdlijnen (2007)
- Dijk als as van ontwikkeling (2008)
- Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard
- Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022
- Verkeersstructuurplan Herstructurering (juni 2012)
- Visie 't Zand (februari 2013)
- Toepassing functieverandering in het buitengebied (2015)

Structuurvisie Gemeente Lingewaard

De vigerende structuurvisie is de Structuurvisie 2012 – 2022 van de gemeente Lingewaard. Hierin zijn diverse thema's benoemd. De volgende thema's zijn van belang voor de onderhavige ontwikkeling:

- Groene omgeving
- Duurzame ontwikkeling

- Herstructurering glastuinbouw
- Versterken en verlevendigen lokale economie

Visie Herstructurering Glastuinbouw Angeren-Huissen 2007

De Visie Herstructurering 2007 met bijbehorend ontwerp schetst de hoofdlijnen van de reconstructie: sloop van kassen, incidentele bouw van woningen, verbetering van wandel- en fietsnetwerken, verbetering van de waterstructuur en een groene Karstraat. De Visie 2007 bood echter onvoldoende houvast voor de inpassing van initiatieven van plaatselijke ondernemers.

‘Een nieuwe toekomst voor ‘t Zand’

Om op dit gebied meer houvast te verschaffen voor zowel de plaatselijke ondernemers als de gemeente Lingewaard zelf heeft adviesbureau Planatelier in 2012 opdracht gekregen de Visie Herstructurering uit 2007) voor ‘t Zand verder uit te werken, zodat concrete stappen kunnen worden gezet. Het bovenstaande heeft geleid tot de rapportage ‘Een nieuwe toekomst voor ‘t Zand’ uit februari 2013. Deze rapportage draagt bouwstenen aan voor hergebruik van percelen waar kassen worden gesloopt. Daarnaast worden voorstellen gedaan voor verbetering van het landschap en van het netwerk van wegen en paden.

De tuinders kunnen hieruit inspiratie opdoen voor het maken van een eigen plan op hun perceel en krijgen duidelijkheid over de ruimtelijke voorwaarden, waaraan zo’n plan moet voldoen. De gemeente heeft

hiermee een landschapsverbeteringsplan in handen. Dit is geen vastomlijnd plan, maar een indicatief pakket van maatregelen. Het document fungeert als communicatiemiddel bij gesprekken tussen de grondeigenaren en de gemeente.

Versterking van het landschap

‘t Zand ligt op een oeverwal. De karakteristieken van de oeverwal zijn kleinschaligheid, ruimtelijke afwisseling, doorzichten, boomgaarden en verspreide bebouwing. Door de sloop van kassen zal de oppervlakte open ruimte fors toenemen. Het landschappelijk beeld zal hierdoor veranderen. Kenmerk van het gebied is en blijft de lappendeken van eigendommen. Na sloop zullen de verschillende eigenaars hun grond op diverse manieren willen gebruiken. Deze diversiteit moet behouden blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het groene karakter te worden versterkt.

Erfbeplanting draagt bij tot het karakter van het gebied. Daarom wordt geadviseerd per nieuwe woning minstens één (fruit)boom en een haag om de tuin te planten. Ook bij bestaande woningen is het advies groene kavelgrenzen en erfbeplanting te stimuleren.

In 2006 is door de gemeente een landschapsonwikkelingsplan opgesteld.

Uit dit landschapsonwikkelingsplan komen vier hoofdthema's naar voren:

1. tegengaan dreigende landschappelijke tweedeling
2. versterken landschappelijke hoofdstructuur
3. versterken historische identiteit
4. versterking van netwerken.

Voor deelgebied 't Zand zijn met name punt 2, 3 en 4 van belang.

Versterken van de historische identiteit

Bij ontwikkeling van 't Zand dient te worden ingespeeld op de historische kwaliteit van het gebied. Hieromtrent worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Behoud en versterk de oude verbandsstructuren van wegen, paden en kavels en herstel deze waar nodig.
- Behoud en benut het mozaïek van verkaveling.
- Zorg dat nieuwe bebouwing past bij het karakteristieke mozaïekpatroon in de verkaveling.
- Voorheen had 't Zand een groener karakter dan nu. Op het cultuurland stond o.a. groente voor eigen gebruik, kavelgrenzen waren beplant met bomen en hagen en de bomenrijen langs veel

wegen en paden werden benut als geriefhout. Gebruik deze historische kennis als inspiratie.

- 't Zand is altijd een gebied geweest waarbij productie van goederen voorop stond. Verkaveling en inrichting getuigen daarvan. Geriefhout dat niet langer functioneel was maakte plaats voor lagere hagen of hekken.
- Nu de glastuinbouw verdwijnt ontstaan nieuwe mogelijkheden voor een passende en duurzame functionaliteit. Groene perceelgrenzen geven niet langer ontoelaatbare schaduw. Oud glas kan worden benut voor eigentijdse functies. Een kaswoning met zonnepanelen kan een welkome aanwinst zijn voor het gebied.

Verkeersstructuurplan Herstructurering (juni 2012)

Voor het gehele herstructureringsgebied is in 2012 een verkeersplan opgesteld. In het Verkeersstructuurplan Herstructurering is beleid geformuleerd voor verschillende deelgebieden in het herstructureringsgebied:

- Rietkamp
- 't Zand
- Dijkzone
- Leutensche Leigraaf

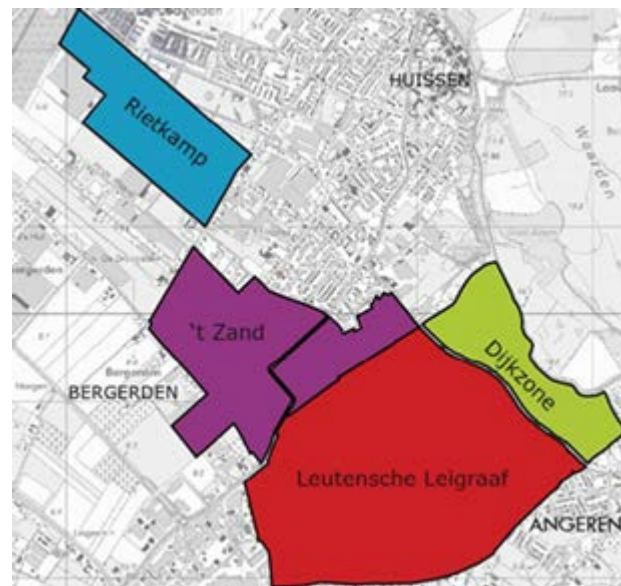
De locatie Karbrugsevoetpad 4 valt binnen deelgebied 't Zand.

In dit plan wordt er vanuit gegaan dat op de lange termijn geen tot nauwelijks vrachtverkeer door het plangebied zal rijden. Er wordt ingezet op het voor vrachtverkeer afsluiten van een aantal wegen op de Karstraat om de verkeersveiligheid te verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de toegankelijkheid voor de fietser. In het Verkeersplan (2012) worden knelpunten aangemerkt (zie navolgende afbeelding).

Langzaam verkeer

In het verkeersplan wordt voorgesteld om zowel het recreatief netwerk als het functionele fietsnetwerk te verbeteren met als doel het gebied beter toegankelijk te maken voor mensen uit 't Zand en uit Huissen.

Verbeteren van verkeersveiligheid langs de Karstraat is daarbij een belangrijk doel. Als alternatief voor de drukke Karstraat worden in deze ruimtelijke uitwerking voor fietsers (veel schoolgaande kinderen) twee nieuwe fietsroutes aangelegd. Eén route loopt over het Zandsevoetpad. Voorgesteld wordt om dit te verbreden tot 3.50 meter. Verder is het wenselijk om in 't Zand een aantal wandelpaden aan leggen. Door het maken van doorsteekjes tussen twee wegen ontstaan korte ommetjes.



Deelgebieden in het herstructureringsgebied

Toepassing functieverandering in het buitengebied (2015)

In dit document is het beleid aangaande functieverandering nader uitgewerkt. In de meerderheid van de situaties is het n de bestemmingsplannen Buitengebied en Park Lingezegen verankerde beleid voor functieverandering passend en voldoende. Er zijn echter situaties die niet binnen de generieke regels van het bestemmingsplan passen en waarin maatwerk nodig is. Dergelijke situaties passen niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied en/of Park Lingezegen. Voor de planologische invulling van dergelijke initiatieven is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ruimtelijke inpassing

Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Landschap

Inpassing van nieuwe bebouwing dient vanuit het landschap benaderd te worden. Landschappelijke elementen zijn 'leidend' voor de ontwikkeling van bouwplannen. Het landschap is opgebouwd uit verschillende lijnen in de vorm van bijvoorbeeld kavelgrenzen, beplantingselementen, sloten en hoogteverschillen. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het op deze plek noodzakelijk is om landschapsversterkende elementen aan te brengen en zo ja waaruit deze moeten bestaan. Te denken valt hierbij aan het herstellen van bijv. oude waterlopen, het aanbrengen van hagen/ houtwallen en laanbeplanting. Langs de dijken en de oeverwallen kan het landschap versterkt worden door het aanbrengen van bijv. boomgaarden etc.

Kavel

Hoewel ook dit door de ligging van de kavel, de omvang en de vorm wordt

bepaald kan in zijn algemeen worden gesteld dat het uitgangspunt is om de openheid van het gebied en de doorzichten te waarborgen. Op basis hiervan kunnen de volgende richtlijnen worden geformuleerd:

- compact en samenhangend erf;
- bebouwing op erf moet in beginsel beperkter zijn dan op het oorspronkelijke erf;
- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd;
- in de basis één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- ophogingen en terpen zijn toegestaan, vergravingen t.b.v. garages en kelders niet;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen. Erfafscheidingen in de vorm van streekeigen opgaand groen, bij voorkeur autochtoon, geen muren;
- geen 'overgecultiveerde' tuinen, maar vooral gras of natuurlijke begroeiing;
- bij functieverandering naar wonen: grote kavels met een minimale omvang van 800 m², geen gelijkvormige kavels.



Bestaande wegenstructuur

Bebouwing

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij deze zichtbaarheid vallen vooral de daken op. Gevels vallen door de aanwezigheid van beplanting en de relatief kleinere oppervlakte, minder op. Van groot belang in het buitengebied is de goothoogte van de bebouwing. Bebouwing moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;
- één of 1,5 bouwlaag met kap;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan;
- tot slot worden in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden gesteld.

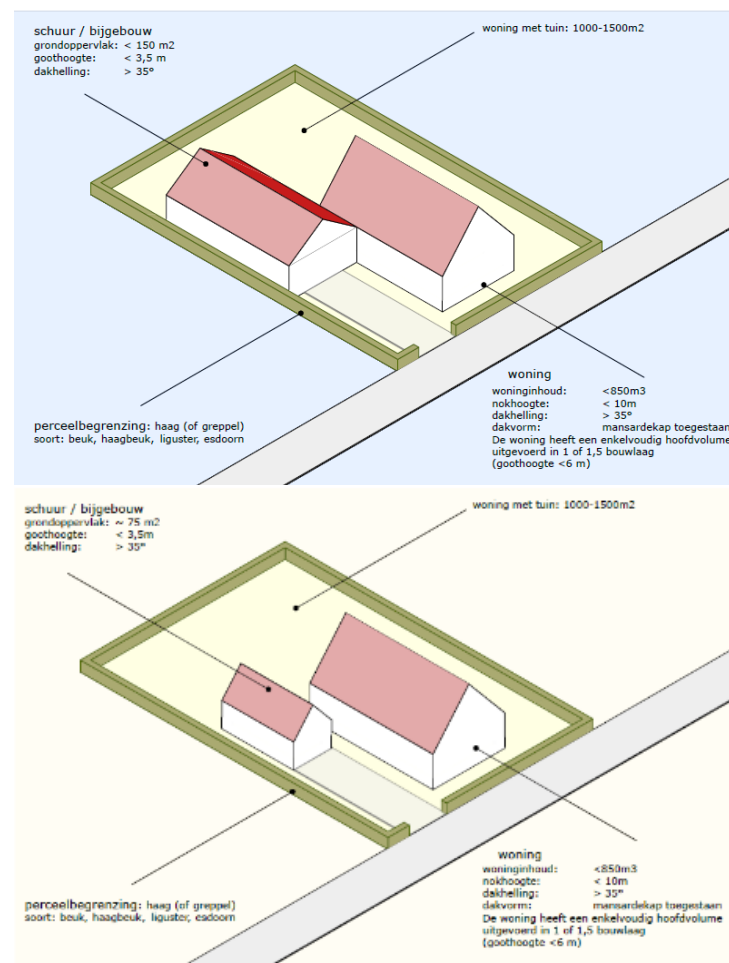
Van belang is dat de bebouwing zich op een natuurlijke wijze schikt in het landschap. Voorkomen moet dan ook worden dat iedere vrijkomende kavel op dezelfde wijze wordt ingevuld. Bovenstaande punten vormen het uitgangspunt voor de invulling, door de afwijking in kavel, vorm, de ligging van het perceel etc. zal de daadwerkelijke invulling van plek tot plek verschillen.



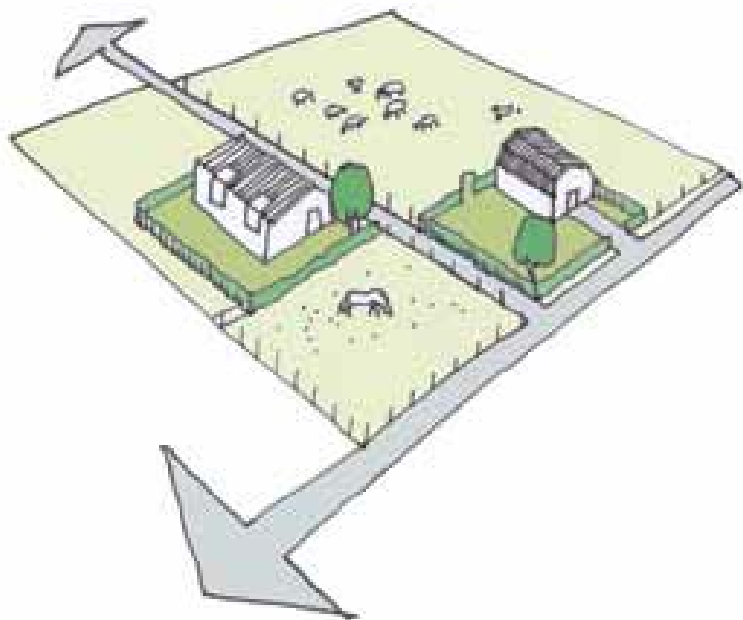
Voorbeelden van woningen die goed zijn ingepast in het landschap

5 bouwstenen voor 't Zand

Ter inspiratie voor de tuinderfamilies die plannen hebben om kassen te slopen, is in het kader van de visie 'Een nieuwe toekomst voor 't Zand' uit februari 2013 een aantal bouwstenen ontwikkeld. Stuk voor stuk dragen ze bij aan het ontwikkelen van een kleinschalig woon- en werklandschap. Het groene karakter maakt het voor Huissenaren een gevarieerd gebied om te verkennen. De bouwstenen zijn combinaties van nieuwe bronnen van inkomsten en landschapsontwikkeling. De geschiedenis van 't Zand biedt een rijk scala aan aanknopingspunten. Het is geen volledige reeks; varianten hierop zijn mogelijk.



Spelregels inpassing woning

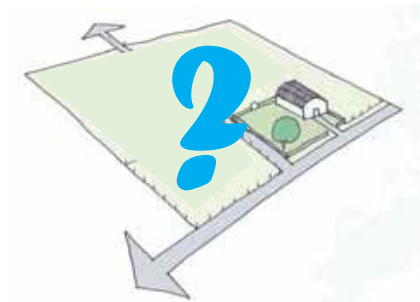
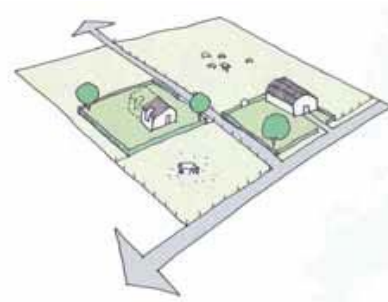
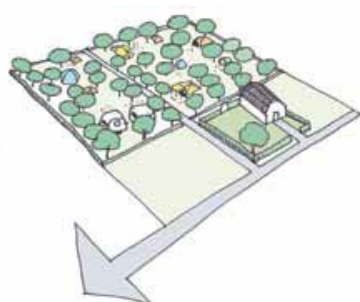
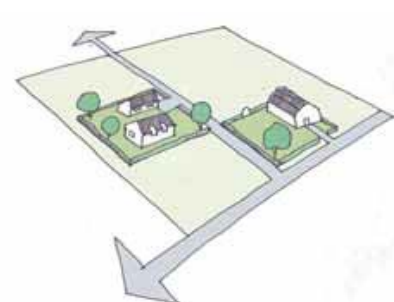
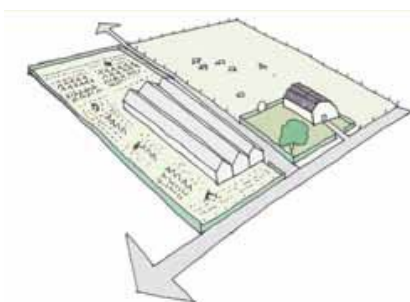
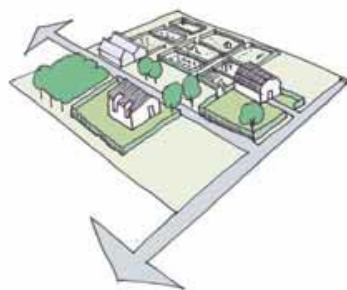
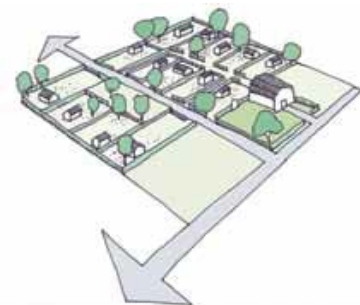
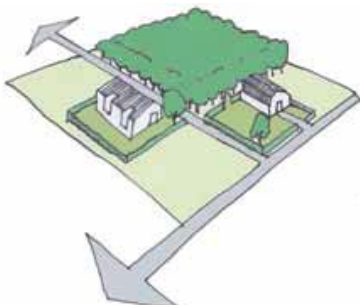
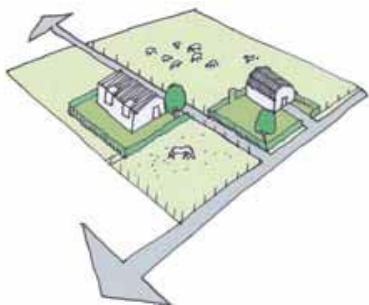


Illustratie basisprincipes bouwsteen woning

Bouwsteen woning

Na sloop van de kassen kan men ervoor kiezen een woning te bouwen met een maximale inhoud van 850m³. De oppervlakte van de woning met tuin bedraagt tussen de 1000-1500m². Voorwaarde voor de overige oppervlakte van de kavel is een groene inrichting bijvoorbeeld als weiland met boomgaard. De plaatsing van de woning heeft direct gevolg voor het landschap. Om zichtlijnen en kleinschaligheid te houden en daardoor aan te sluiten op het karakter van het gebied zijn er een aantal voorwaarden gesteld: een nieuwe woning ligt:

- aan een weg of route gesitueerd;
- niet tegenover een andere woning
- er is minimaal 25 meter vrije ruimte tussen twee woningen langs een weg.



Ruimtelijke bouwstenen deelgebied 't Zand

6 randvoorwaarden en uitgangspunten

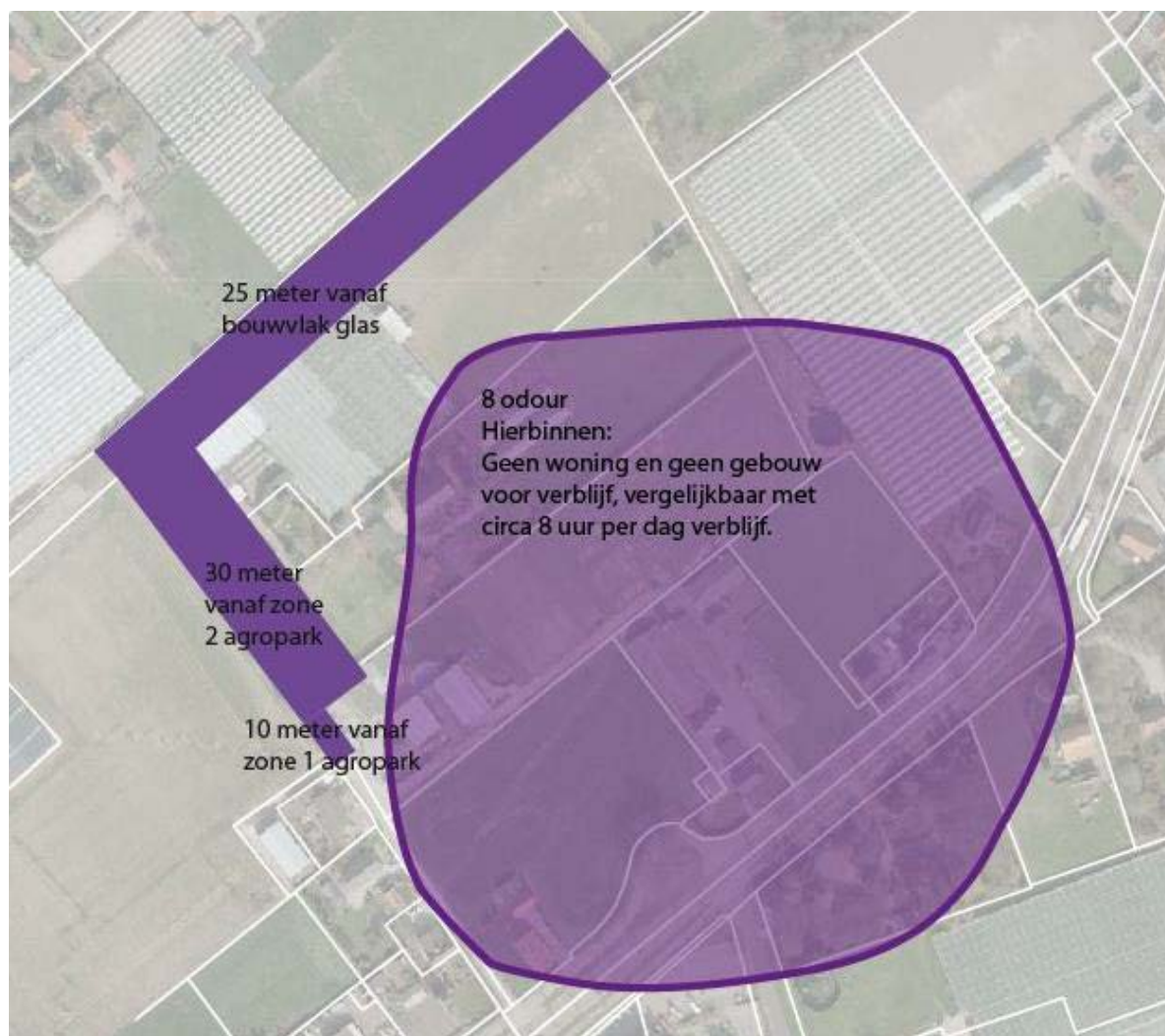
Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met een negental uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze zijn gedestilleerd uit het gemeentelijk beleid voor de herstructurering van de glastuinbouw en de visie die de gemeente heeft op 't Zand en de bijbehorende verkeersstructuur. De rapportage 'Een nieuwe toekomst voor 't Zand is hierbij leidend geweest. De geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden betreffen:

1. Realisatie van 2 woningen met werkeenheden. Daarbij wordt uitgegaan van woningen van maximaal 850 m³ en werkschuren van ca. 150 m².
2. Afstand tussen woningen minimaal 25 meter
3. Afstand tot bestaande glastuinbouw minimaal 25 meter
4. Groene invulling van de kavels (hagen als erfafscheiding, (fruit)bomen, groen op het perceel, etc.), aansluitend bij Visie 't Zand.
5. Doortrekken Hortensialaan
6. Mogelijkheid voor fietsverbinding Bergerdensestraat – Karstraat

7. Mogelijkheid voor achteruitgang woningen Karstraat
8. De ontwikkeling maakt verdere ontwikkeling van het naburige extensiveringsgebied mogelijk
9. Respecteren milieucirkel varkensbedrijf Buurman, gelegen aan de Karstraat.

Milieucirkel

Het nabijgelegen bedrijf van de heer Buurman heeft een milieucirkel, een zogenaamde stankcirkel. Binnen deze stankcirkel zijn geurgevoelige objecten een extra punt van aandacht. Zowel woning als schuren waar bedrijfsmatige activiteiten worden ondernomen zijn geurgevoelige objecten. Van het projectbureau Glastuinbouw hebben wij de ligging van de geurcontour van het bedrijf van Buurman ontvangen. Hieruit blijkt, dat een deel van het plangebied binnen de geurcontour van het varkensbedrijf valt, zie navolgende afbeelding. Met de situering van de bebouwing buiten de contour kan de negatieve invloed van deze beperking rekening worden vermeden.



Hindercirkel firma Buurman

7 ruimtelijke visie

Omschrijving van het project

Deelontwikkeling, fase 1: locatie Ibes

De nieuwe woningen zullen worden gebouwd op het deel waar de grote kas zich op dit moment bevindt. Het deel van het perceel dat ten noordoosten van de grote kas is gelegen is nu in gebruik als weiland. Dit zal ook in de toekomstige situatie voorlopig zo blijven. Ter verkrijging van een haalbaar plan en aansluitend op het gemeentelijk beleid zullen twee woningen worden ontwikkeld. Door het geringe aantal woningen blijft het gebied lichtig. De woningen staan op grote kavels en er is sprake van relatief veel 'lucht' tussen de bebouwing. De kavelgroottes in de voorliggende proefverkaveling bedragen ruim 1500 m².

Met betrekking tot de afstand tussen de twee te realiseren woningen is een minimale afstand van 25 meter aangehouden. Ook ten opzichte van de bestaande glastuinbouw bedraagt de afstand minimaal 25 meter. De woningen zijn zodanig op de kavels gesitueerd dat recht wordt gedaan aan het mozaïekpatroon van de oorspronkelijke verkaveling. Door de woningen ten opzichte van elkaar te laten verspringen en ook de kap te

draaien, ontstaat een zo organisch mogelijk patroon. Bovendien wordt zo een maximale mate van privacy bereikt voor de toekomstige bewoners.

Naast de hoofdgebouwen worden ook bijgebouwen gerealiseerd. Deze hebben een kloeke maat die recht doet aan de agrarische omgeving en het agrarische verleden van de plek. De bijgebouwen zullen zoveel mogelijk de uitstraling van een boerenschuur krijgen. Deze schuren kunnen een positie vast aan of los van het hoofgebouw krijgen. Zij hebben echter te allen tijde een naar achteren geplaatste positie ten opzichte van het hoofgebouw.

In deze 'schuren' kunnen werk gerelateerde activiteiten plaats vinden. Zo kunnen zij ruimte bieden aan kleinschalige werkgelegenheid aan huis voor bijvoorbeeld een ZZP-er en/of andere (vrije) beroepen aan huis (architect, diëtist, coach e.d.).

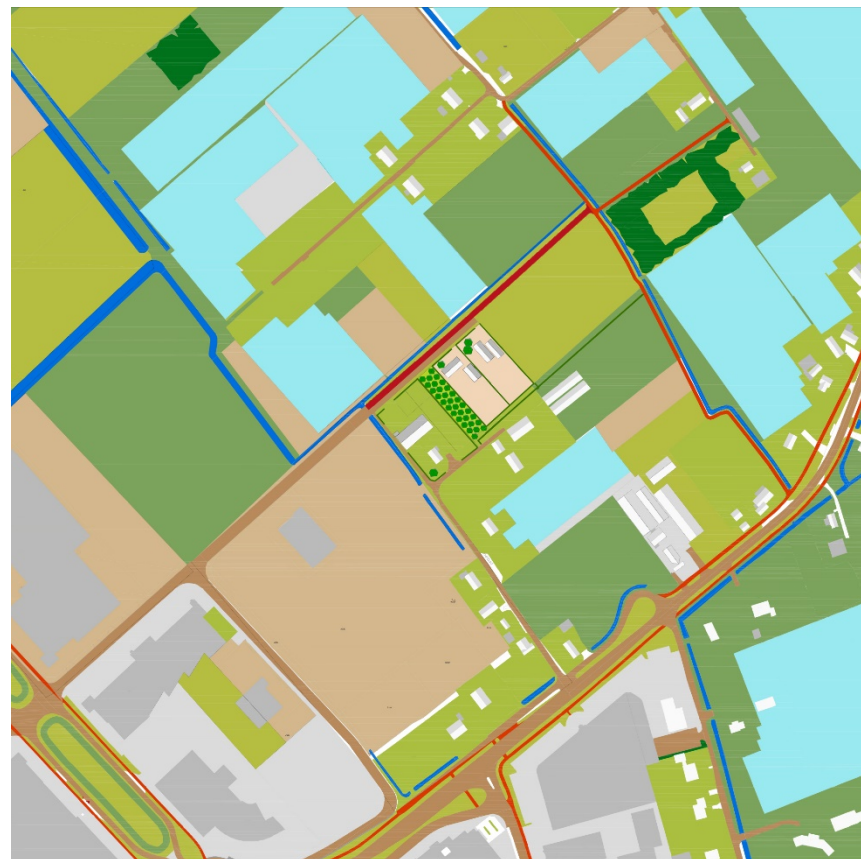
Verschijningsvorm van de bouwvolumes

Naast de positie op de kavel spelen ook de volume-opbouw en verschijningsvorm van de volumes een belangrijke rol bij een zorgvuldige inpassing. Voor de hoofdvolumes (woningen) zijn de volgende kenmerken van toepassing:

- De woning heeft een enkelvoudig hoofdvolume
- Het hoofdvolume wordt uitgevoerd in 1 of 1,5 bouwlaag
- De goothoogte is lager dan 6 m
- De woninginhoud is kleiner dan 850 m³
- De nokhoogte is minder dan 10 m
- De dakhelling bedraagt minimaal 35°
- De dakvorm is in basis het zadeldak, maar ook een mansardekap is toegestaan.

Voor de schuren of bijgebouwen gelden de volgende kenmerken:

- Grondoppervlak is maximaal 150 m², tenzij werk gerelateerd dan maximaal 300 m²
- De goothoogte is lager dan 3,50 m
- De dakhelling bedraagt minimaal 35°
- De gewenste dakvorm is het zadeldak.



Stedenbouwkundige visie in ruimtelijke context



Ruimtelijk (stedenbouwkundig-landschapsarchitectonisch) ontwerp met bovenaanzicht (links) en vogelvluchtperspectieven (rechts)



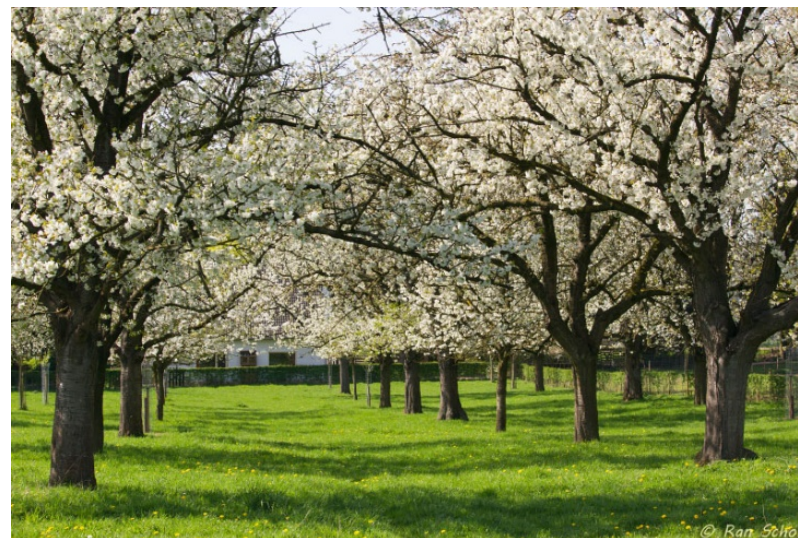
Passende ensembles van hoofgebouw en bijgebouw (links) bijgebouwen en met werk gerelateerde bijgebouwen (schuren, rechts)

Landschappelijke inpassing

Naast een passende verkaveling wordt in het voorstel ook op het gebied van landschap en groen goed op de omgeving aangesloten. Het belangrijkste element op dit gebied is de nieuwe boomgaard van bijna 1.000 m² die zal worden aangelegd aan de zuidwestzijde van de ontwikkeling. De nieuwe boomgaard vormt de overgang tussen het bestaande kavel van de initiatiefnemer en de nieuwe kavels. De boomgaard blijft in eigendom van de initiatiefnemer. Deze zal ook zorgdragen voor het beheer.

De nieuwe boomgaard vormt een robuust groenelement, dat zorgt voor een passend groen decor. Bovendien draagt het element bij aan het gevoel van privacy ten opzichte van het aangrenzende perceel. Daarnaast is het een gebiedseigen element dat de ontwikkeling direct een meer gebiedseigen karakter geeft. Tenslotte draagt de boomgaard, mits niet te intensief beheerd, bij aan de biodiversiteit.

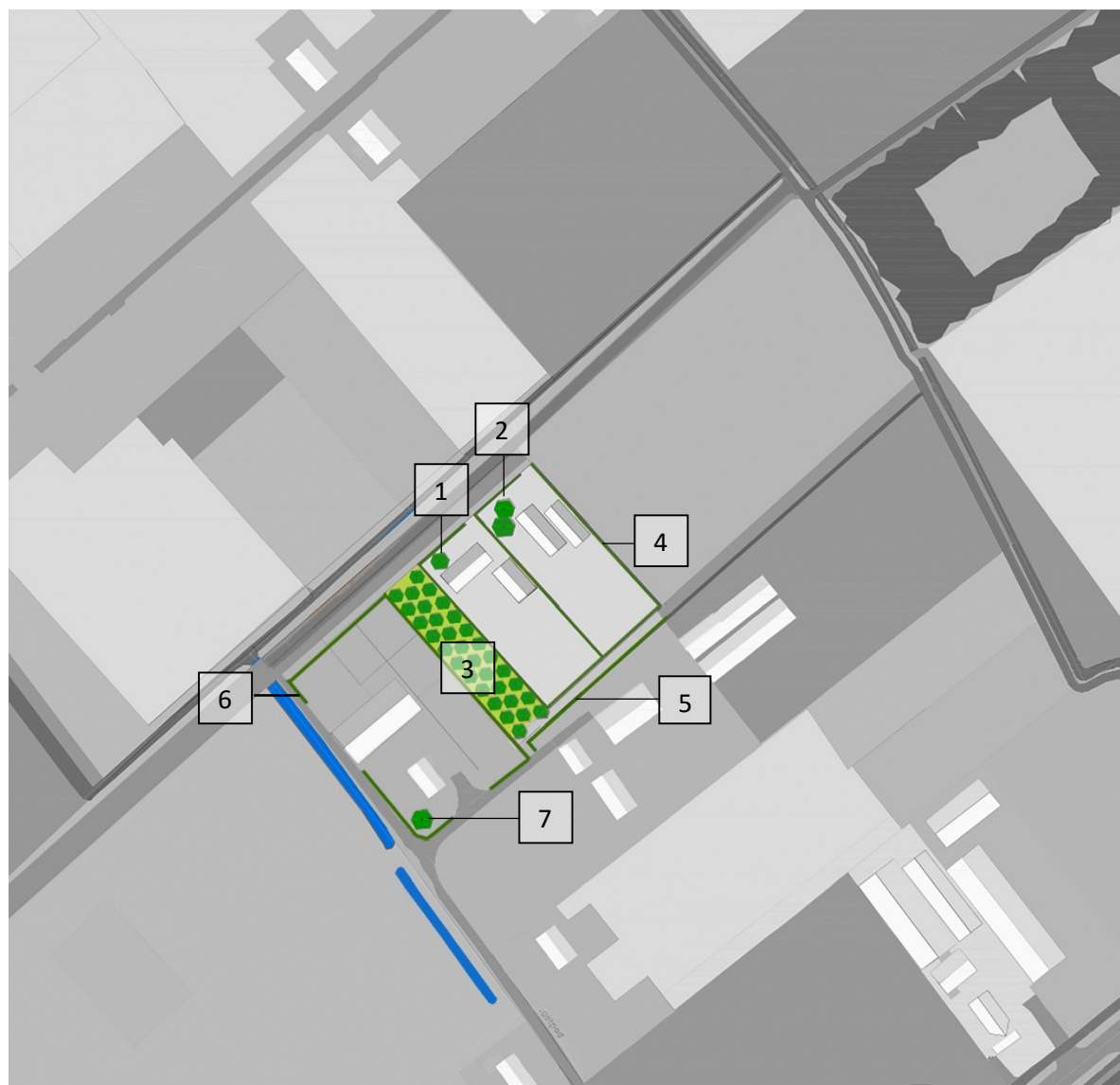
Naast de boomgaard worden direct bij ontwikkeling één of meerdere kloeke (vruchtdragende) bomen op de kavels aangeplant. Dit zijn bij voorkeur inheemse vruchtdragende bomen, die oorspronkelijk op boerenerven in het gebied werden aangeplant. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een solitaire notenboom of een paardenkastanje. Naast de navolgende afbeelding is een lijst opgenomen van geschikte boomsoorten. Bewoners kunnen hieruit zelf de meest passende soort kiezen.



Mogelijk beeld boomgaard aan de noordzijde van de kavels



Eén of enkele inheemse, solitaire bomen, bijv. een walnotenboom



Landschappelijke inpassing met type- en soortaanduiding)

1. Eén nieuw aan te planten inheemse solitaire boom op kavel 1 . Mogelijke soorten:
 - Kleinbladige linde (*Tilia cordata*)
 - Wal- of okkernoot (*Juglans regia*)
 - Witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*)
 - Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
2. Twee nieuw aan te planten inheemse solitaire bomen op kavel 2. Mogelijke soorten conform soortenlijst kavel 1
3. Hoogstamboomgaard met zoveel mogelijk streekeigen rassen (appel, peer)
4. Omkadering nieuwe kavels: inheemse haag, richtlijn hoogte 1.50 meter, soort: Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
5. Bestaande beukenhaag op erfgrens
6. Omkadering bestaand kavel Ibes met een haag van inheemse soort . Liguster (*Ligustrum vulgare*)
7. Te handhaven solitaire boom (*Sorbus spec.*). op termijn te vervangen door inheemse soort cf. bovenstaande lijst
8. *Quercus robur* (zomereik)

De aanplant van deze bomen zal deel uitmaken van de koopovereenkomst, zodat de handhaving op een zo goed mogelijke manier wordt gegarandeerd. Eventueel kan een kettingbeding worden toegevoegd om nog meer garantie voor behoud in de toekomst te hebben.

Op het bij het bestaande woonhuis behorende kavel staat reeds een solitaire boom. Het betreft een zogenaamde meelbes (*Sorbus speciosa*), een boomsoort uit de familie der lijsterbessen. Deze boomsoort is niet werkelijk inheems, maar ook niet exotisch van aard. De insteek is hier om deze boom, gezien zijn grootte en leeftijd, voorlopige te handhaven. Wanneer deze boom door leeftijd of ziekte wegvalt, zal deze worden vervangen door één van de voorgeschreven inheemse soorten.

Groene erfafscheidingen

Het derde landschappelijke middel dat wordt ingezet is een groene erfafscheiding. Zowel rondom de percelen als tussen de percelen zullen groene hagen worden aangeplant. Deze hagen zijn van een inheemse en liefst streekeigen soort, passend in het landschapstype zoals bijvoorbeeld meidoorn. Ook rondom het bij de bestaande woning behorende het kavel zullen nieuwe hagen worden aangeplant, die beter aansluiten bij de oorspronkelijke erfbeplanting in de omgeving.



Een groepje van enkele walnootbomen (boven). Omkadering met een streekeigen haag; bijv. een meidoornhaag (onder)



Voorbeeld mooie lineaire boomgaard met enkele rijen hoogstamfruitbomen zoals voorgesteld in de planopzet

Ontsluiting

Doortrekken Hortensialaan

In de ruimtelijke visie wordt de Hortensialaan doorgetrokken tot de Bergerdensestraat/ Nieuwe Diep. Met deze nieuwe verbinding komt er een alternatieve route voor verkeer uit Bergerden en kan het Nieuwe Diep voor doorgaand verkeer (waaronder mogelijk autoverkeer) worden afgesloten. De aansluiting van Nieuwe Diep op de doorgaande weg (Karstraat) is zeer onoverzichtelijk en wordt in het verkeersstructuurplan als knelpunt aangemerkt. Besluitvorming over het al dan niet verbinden van de doorgetrokken Hortensialaan met het Nieuwe Diep moet nog plaatsvinden. Voorkomen moet worden dat er een sluiproute ontstaat.

De alternatieve ontsluitingsroute geeft ook de mogelijkheid om de percelen Karstraat 70 en Karstraat 64a (waar in de toekomst bij eventuele bedrijfssluiting of –verplaatsing mogelijk ook herontwikkeling plaats zal vinden) te ontsluiten via de doorgetrokken Hortensialaan.

Het bedrijf Epric (aan het Nieuw Diep) dat veel bezoekers trekt, zou in de toekomst via de achterzijde ontsloten kunnen worden. Op dit moment vindt ontsluiting via Nieuwe Diep plaats. De capaciteit van deze weg is beperkt. Parkeren vindt in de berm plaats. Ontsluiting via de achterzijde is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook zeer wenselijk.



Nieuwe ontsluitingsstructuur

Ontsluiting plan Ibes

In eerste instantie wordt de Hortensialaan in oostelijke richting slechts worden doorgetrokken over de lengte die minimaal benodigd is om de nieuwe kavels op de locatie Ibes te kunnen ontsluiten. Vanaf dit punt kan (in een later stadium) eventueel nog een verdere doortrekking plaats vinden. Deze doortrekking zal in dit geval door de gemeente Lingewaard dienen te worden gerealiseerd. Deze doortrekking kan in dat geval ook worden uitgevoerd als een voor gemotoriseerd verkeer geschikte ontsluitingsroute. De mogelijkheden voor deze optie zullen in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente dienen te worden bepaald en nader te worden uitgewerkt.

Waterberging

Of er sprake is van een opgave in het kader van een extra berging voor hemelwater is in deze fase nog niet onderzocht. In de toekomstige boomgaard is ruimte gereserveerd om te voldoen aan een (eventuele) extra wateropgave. Een andere mogelijkheid is om het hemelwater op de relatief grote kavels zelf op te vangen. Voor eventuele extra waterberging kan ook nog de strook benut worden tussen de bestaande watergang in het noordwesten en de door te trekken Hortensialaan. Het is echter niet waarschijnlijk dat er aanvullende voorzieningen dienen worden getroffen voor waterberging. De totale hoeveelheid verhard oppervlak neemt immers af ten opzichte van de huidige situatie.



Voorbeeld van een zowel voor auto's als voor fietsers bruikbare ontsluitingsweg (hier in de vorm van een zogenaamde fietsstraat).

8 Conclusies

Het plan draagt als volgt bij aan de doelen van de herstructurering:

1. Herstructurering is conform hoofddoelen project herstructurering Huissen–Angeren:
 - a. verbeteren ruimtelijke kwaliteit in samenhang met de omgeving door versterking landschap (landschapontwikkeling) en door sanering van oud glas;
 - b. verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid door aanpassen infrastructuur en ontsluitingen;
 - c. en daardoor verbetering van de leefbaarheid voor de bewoners;
2. Bestaande bedrijvigheid op de locatie blijft (handelsbedrijf) conform de Structuurvisie waarin 't Zand is aangewezen als woon-werkgebied;
3. Er is sprake van een uitwerking waarbij woningen met bedrijvigheid zijn gepland, is in lijn met visie 'Een nieuwe toekomst voor 't Zand' waarbij een gebied met een mix van wonen en werken wordt beoogd;
4. In de visie 'Een nieuwe toekomst voor 't Zand' worden naast de 'standaard' functieverandering naar wonen suggesties gedaan voor functieverandering naar andere functies om het gebied dynamisch te maken. Daar is deze uitwerking een goed voorbeeld van;
5. De voorgestelde functie (wonen met beperkte bedrijvigheid) sluit goed aan bij de schaal van het gebied. Door op de aangegeven locatie mee te werken aan deze functie ontstaat er een geleidelijke overgang van Agropark (bedrijventerrein) naar 't Zand.
6. Verschil met Agropark is dat er slechts een beperkte afmeting aan bijgebouwen (maximaal 150 m², tenzij werk gerelateerd dan maximaal 300 m²) wordt voorgesteld;
7. De onderhavige kavels worden volledig landschappelijk ingepast inclusief fruitbomen en groene erfafscheiding conform de visie "Een nieuwe toekomst voor 't Zand"
7. De gewenste infrastructuur zoals conform vastgestelde Verkeersstructuurplan wordt gerealiseerd, waarbij de kosten voor de ontsluiting van het perceel door de initiatiefnemer worden gedragen. In het geval dat de Hortensialaan verder wordt doorgetrokken en aansluit op de Bergerdensestraat zal dit door de gemeente Lingewaard worden gerealiseerd.

Colofon

Auteur:

Hans Hofman

Buro Hofsteden



Opdrachtgever:

De heer E. Ibes

Handelskwekerij Ibes BV

