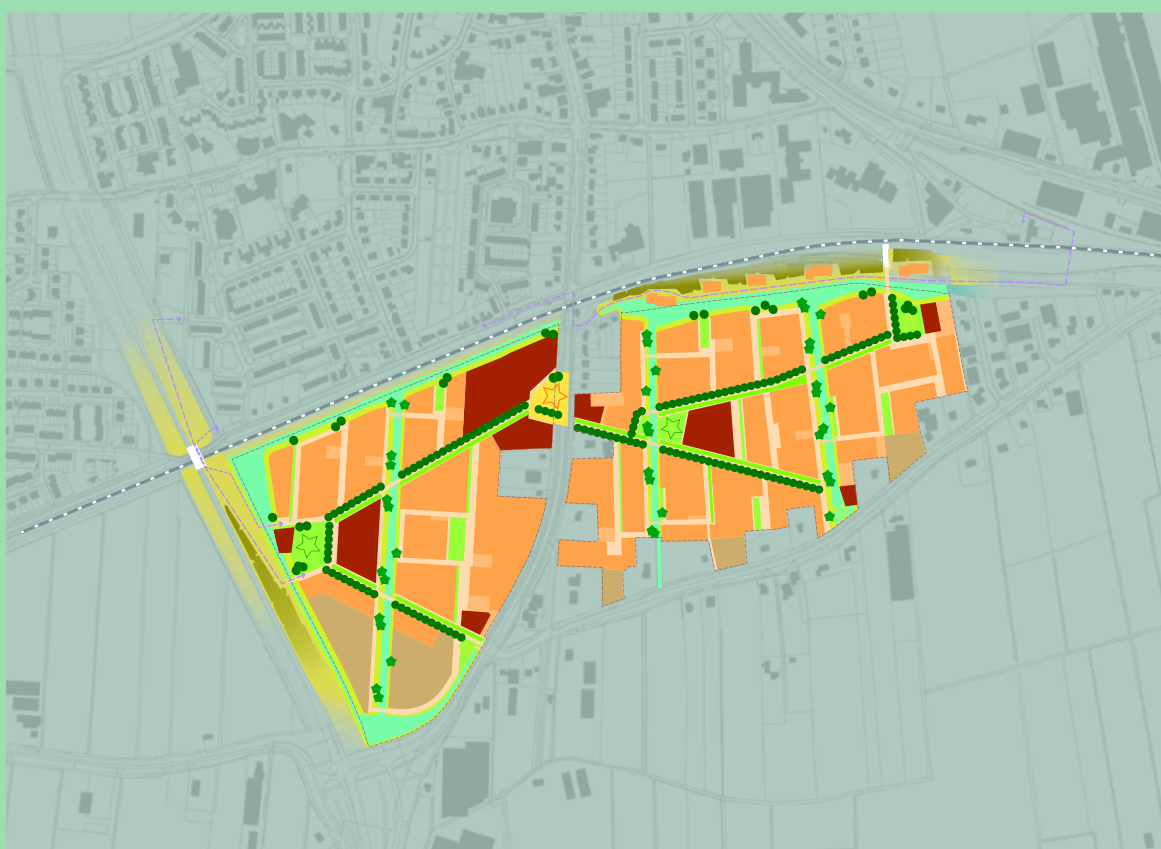


STRUCTUURPLAN

Casterhoven



Casterhoven

GEMEENTE NEDER-BETUWE



STRUCTUURPLAN

Casterhoven

vastgesteld door de raad van de
gemeente Neder-Betuwe

raadsbesluit d.d. 27 maart 2008

Casterhven

Structuurplan Casterhoven



Inhoud

Voorwoord	3		
1 Inleiding	5	4 Beeldkwaliteit op hoofdlijnen	37
- Doelstelling structuurplan	5		
- Voorgeschiedenis	5		
- Status en procedure	5		
- Leeswijzer	5	5 Uitvoerbaarheid / haalbaarheid	45
2 Ruimtelijke Context en uitgangspunten	7	- Ruimtegebruik	45
- Plangebied en exploitatiegebied	7	- Plancapaciteit	45
- Casterhoven als onderdeel van Kesteren	9	- Fasering en planning	45
- Cultuurhistorie en archeologie	11	Colofon	46
- Flora en Fauna	11		
- Waterhuishouding	13		
- Belemmeringen	13		
- Voorafgaande planvorming rond Casterhoven	17		
- Typering plangebied	19		
- Landschappelijke context	21		
3 Structuurbeeld	23		
- Opbouw structuurbeeld	23		
- De randen	24		
- De singels	25		
- De lanen	26		
- De knopen	27		
- Langzaam verkeer	29		
- Parkeren	30		
- Hoofdontsluiting autoverkeer	31		
- Functionele opbouw	32		
- Watersysteem	35		



Voorwoord

In 2003 stelde de gemeenteraad van Neder-Betuwe een structuurvisie vast, waarin de toekomstige ontwikkelingen van woon- en werklocaties in de verschillende dorpskernen werden vastgelegd.

Na de totstandkoming van deze visie en het bekijken van een aantal modellen heeft de gemeente vervolgens een voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van het plangebied Casterhoven. Teneinde de levensvatbaarheid van dit plan te kunnen beoordelen vond in de periode 2004 tot 2006 een haalbaarheidsstudie plaats.

Een onderdeel van deze studie vormde een samenwerkingsmodel door de gemeente te sluiten met de marktpartijen. Het vertrekpunt van het Structuurplan Casterhoven is dan ook de samenwerkingsovereenkomst die hieruit eind 2006 voortvloeide.

De gemeente heeft in de overeenkomst het beoogde kwaliteitsniveau en het bouwprogramma aangegeven. Het hier voorliggende plan geeft de vertaalslag hiervan weer naar de hoogwaardige uitbreiding van het dorp Kesteren.

Casterhoven moet een aantrekkelijke plaats voor wonen en werken worden. De ontwikkeling van dit gebied draagt bij aan de gewenste versterking van de uitstraling van Kesteren als een van de hoofdkernen van de gemeente.

Voor u ligt het structuurplan Casterhoven. Hierin kunt u de ambities lezen voor de planontwikkeling op hoofdlijnen.

Het structuurplan vormt het startpunt van een heel traject, waarin de verwoorde ambities samen met marktpartijen en in samenspraak met de inwoners waar gemaakt worden.



1 Inleiding

Doelstelling structuurplan

Met dit structuurplan formuleert de gemeente Neder-Betuwe de kaders en ambities voor de ontwikkeling van Casterhoven. Deze kaders en ambities leggen in hoofdlijnen de planopzet van Casterhoven vast en geven duidelijkheid voor de toekomst voor de bewoners van de gemeente en andere belanghebbenden.

In de wet op de ruimtelijke ordening is in artikel 7 aangegeven dat de gemeenteraad een structuurplan kan vaststellen om de toekomstige ontwikkeling van (een deel van) de gemeente aan te geven. Een structuurplan is een eerste planologische opstap om de plannen uit te gaan voeren. Een structuurplan geeft echter geen directe bouwtitel, daarvoor zullen, na verdere uitwerking van de plannen, één of meerdere bestemmingsplannen worden opgesteld. Daarnaast biedt het structuurplan de mogelijkheid om het gevestigde voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te verlengen. Op 20 mei 2006 is voorkeursrecht in het kader van de Wvg gevestigd op een deel van de gronden gelegen in het plangebied. De vaststelling van het ontwerpstructuurplan door de gemeenteraad van Neder-Betuwe geeft de gewenste juridische basis om het voorkeursrecht ter plaatse van het plangebied te behouden.

Voorgeschiedenis

In november 2003 is de 'structuurvisie kernen' vastgesteld door de gemeenteraad. In de 'structuurvisie kernen' is voor het gehele gemeentelijke grondgebied inzicht gegeven in de te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijven tot 2015. Het plangebied van Casterhoven is in de 'structuurvisie kernen' aangewezen als woningbouwlocatie.

In de 'modellenstudie Casterhoven' zijn vervolgens een aantal ruimtelijke scenario's onderzocht. In 2005 is voor het voorkeursmodel uit de modellenstudie een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de ontwikkeling van het plangebied haalbaar is. De resultaten van de modellenstudie en het haalbaarheidsonderzoek vormden input voor de opgestelde nota uitgangspunten en aandachtspunten voor de ontwikkeling van Casterhoven. In deze nota zijn de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden voor de planontwikkeling beschreven.

Status en procedure

Het structuurplan Casterhoven heeft de formele status van 'structuurplan', conform artikelen 7, 8 en 9 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en artikel 11 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De WRO regelt dat de gemeenteraad voor het grondgebied een structuurplan kan vaststellen waarin de toekomstige ontwikkeling wordt aangegeven.

Artikel 8 van de WRO stelt dat afdeling 3.4 Van de algemene wet bestuursrecht van toepassing is en dat burgemeester en wethouders de vaststelling van het structuurplan kenbaar maken in de staatscourant. Daarnaast regelt dit artikel dat eenieder zienswijzen in kan dienen. Tegelijkertijd met de bekendmaking wordt van het structuurplan mededeling gedaan aan Gedeputeerde Staten en aan de inspecteur.

Aan dit structuurplan is geen voorontwerp voorafgegaan. Het gemeentebestuur heeft direct een ontwerpplan opgesteld. De belangrijkste reden is dat het plan tot ontwikkeling van Casterhoven een lokaal karakter heeft en opgenomen is in de door

de gemeenteraad vastgestelde 'structuurvisie kernen'. Daarnaast is het gewenst, om op korte termijn het structuurplan vast te stellen zodat het gevestigde voorkeursrecht, op basis van de wet voorkeursrecht gemeenten, verlengd kan worden.

Na vaststelling van het structuurplan en als de diverse deelprojecten meer zijn uitgewerkt, zal de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen opstellen. Deze moeten passen binnen het kader van het structuurplan. Het bestemmingsplan zal, anders dan dit structuurplan, gedetailleerd ingaan op milieuaspecten zoals lucht, geluid en externe veiligheid.

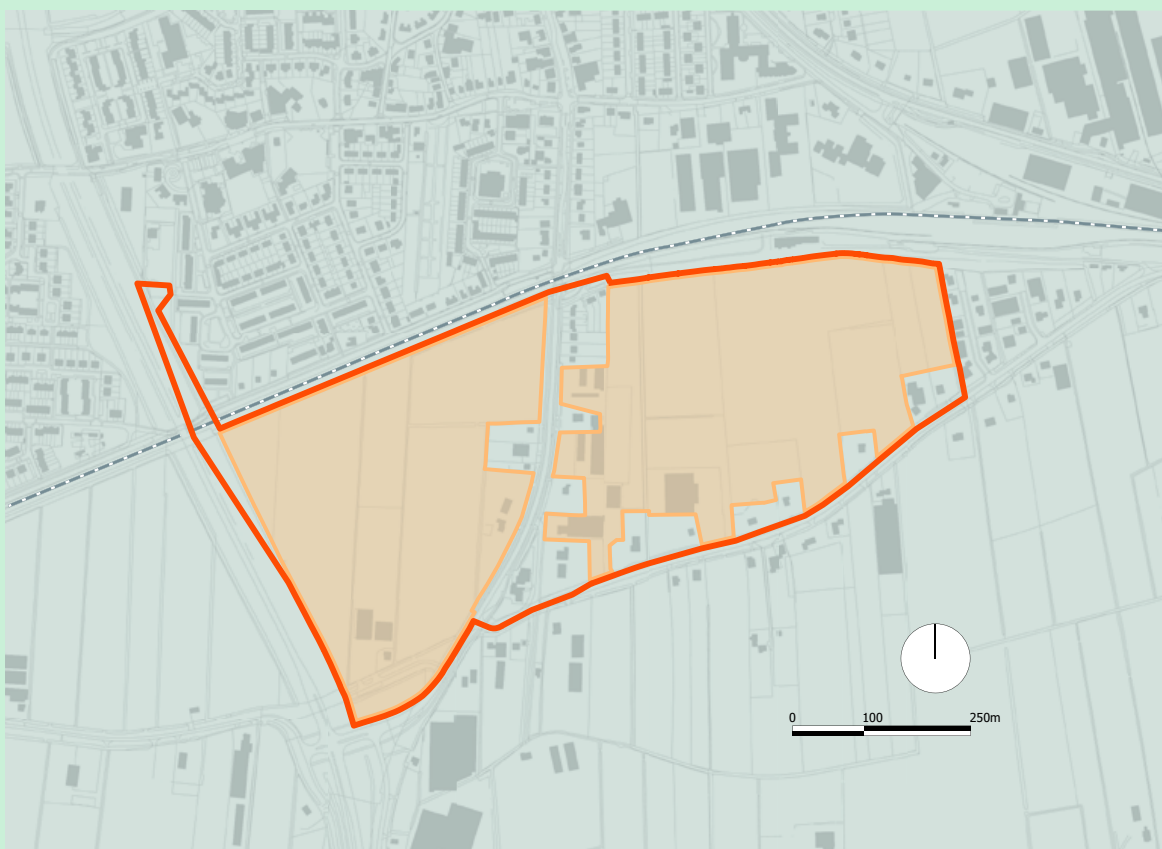
Afhankelijk van het proces zal, voordat de diverse bouwprojecten in het gebied starten, mogelijk een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de WRO worden doorlopen. Dit is echter alleen mogelijk binnen de kaders van de huidige WRO.

Leeswijzer

De randvoorwaarden en uitgangspunten voor het structuurplan vanuit water, milieu, de fysieke context, archeologie en voorgaande planvorming worden in hoofdstuk 2 beschreven. De opbouw van de ruimtelijke hoofdstructuur en de deelaspecten verkeer, functionele indeling, en waterhuis-houding worden beschreven in hoofdstuk 3.

Het beoogde beeld van de architectuur en openbare ruimte wordt in hoofdlijnen uiteengezet in hoofdstuk 4.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid, planning en kwantitatieve aspecten van het structuurplan.



Afbeelding: kaart plangebied



plangebied



exploitatiegebied

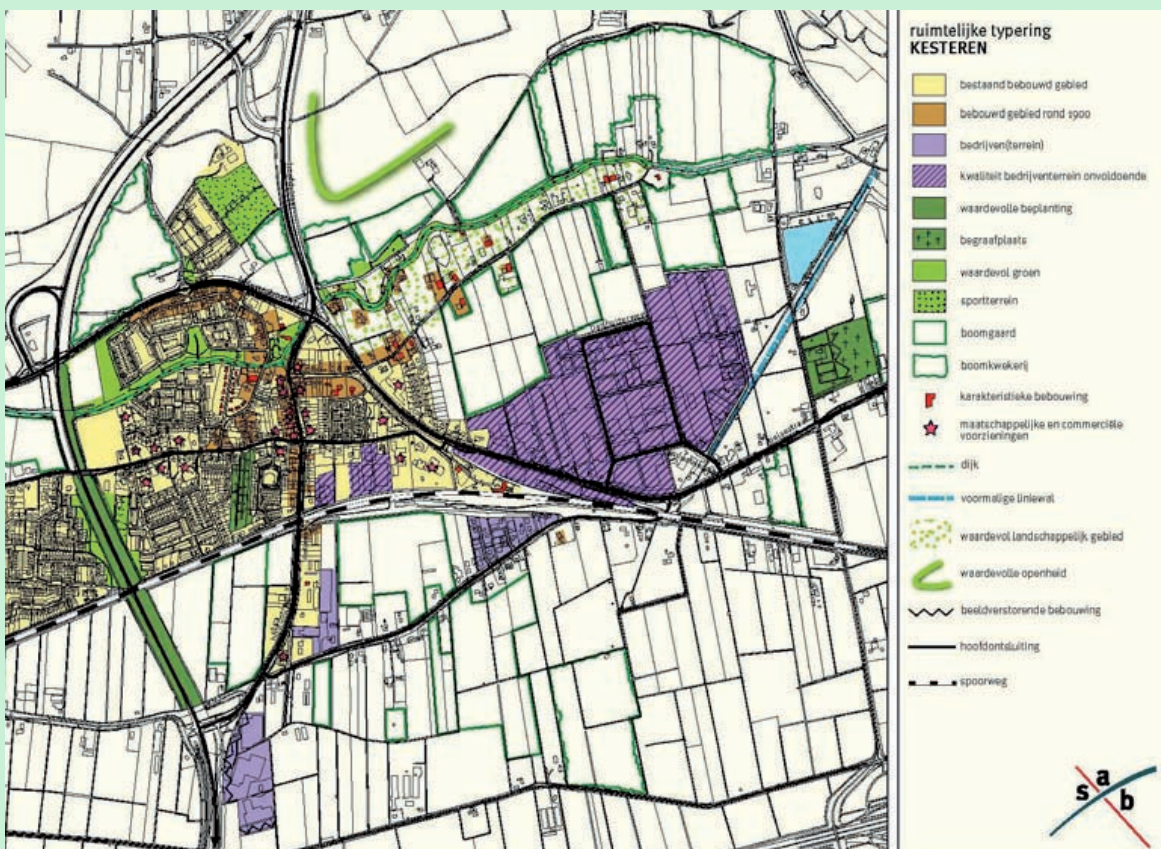
2 Ruimtelijke context en uitgangspunten

Plangebied en exploitatiegebied

Aan de zuidzijde van Kesteren ligt op de overgang van het bestaande dorp en het buitengebied het plangebied van Casterhoven. Het plangebied is rondom duidelijk begrensd; door de spoorlijn aan de noordzijde, het bedrijventerrein Broekdijk aan de oostzijde, de Broekdijk aan de zuidzijde en de Cuneraweg aan de westzijde.

Binnen het plangebied liggen ook een aantal percelen die niet in de planontwikkeling betrokken zullen worden, zoals bestaande percelen langs de Hoofdstraat en Broekdijk. Daarnaast maken een aantal "bovenwijkse" voorzieningen onderdeel uit van het plangebied, zoals de in het hiernavolgende beschreven nieuwe langzaam verkeerverbinding aan de westzijde.

De begrenzing van het plan- en exploitatiegebied is in het kaartbeeld plangebied aangegeven.



ruimtelijke typering Kesteren (uit structuurvisie Kernen)

Casterhoven als onderdeel van Kesteren

De kern Kesteren is met name in het begin van de 20e eeuw tot ontwikkeling gekomen. In de 14e eeuw vond de eerste bedijking plaats waaraan parallel wegen werden aangelegd, zoals de Boven- en Nedereindsestraat in Kesteren. Gelegen op de stroomrug van de rivier heeft het dorp zich steeds verder in westelijke richting ontwikkeld. Deze uitbreiding vond in eerste instantie plaats in de vorm van lintbebouwing langs wegen. Later zijn de ruimten tussen die verschillende linten ingevuld.

De ruimtelijke structuur van Kesteren wordt gekenmerkt door een aantal structuurlijnen in oost-west richting, waarlangs het dorp zich ontwikkeld heeft en noord-zuidroutes van recente datum (Cuneraweg en Hoofdstraat). Deze lijnen zijn de oude Rijndijk, de Nedereindsestraat, de Fruitstraat/spoorlijn en de Betuwestraatweg.

De structuur van de kern is compact, de kern wordt als het ware ingeklemd door verkeersaders in noord-zuid- en oost-westrichting. Aan de noordkant vormt het waardevolle rivierenlandschap de begrenzing.

De Cuneraweg met het talud is een barrière voor het dorp. Ook de spoorlijn en deels de oude Rijndijk vormen een barrière. Herkenbaar en markant voor Kesteren is het niet-planmatige, min of meer natuurlijk gegroeide stratenpatroon (Kerkstraat, Kerkdwarsstraat, Dorpsplein en Achterdorp) en het daarmee samenhangende bebouwingsbeeld.

De bebouwing komt voor in wisselende grootten en ouderdom zonder strakke rooilijn.

Kesteren is overwegend een woondorp. Veel inwoners vinden werk in de industriële of dienstensector. Plaatselijke bedrijven voorzien voor een deel in deze werkgelegenheid.

Goede verbindingen met grotere kernen in de omgeving als Tiel en Rhenen bieden de mogelijkheid voor veel inwoners om elders te werken.

Als gevolg hiervan zijn de voorzieningen met name gericht op het lokale verzorgingsniveau en sluiten aan bij de plaatselijke behoefte.

Het centrumgebied in het noordelijke deel van de Hoofdstraat is benoemd als winkelconcentratiegebied. De detailhandelsvoorzieningen zullen hier geconcentreerd worden.

Voor onderwijs heeft Kesteren een regionale taakstelling. Voor zorg heeft Kesteren door de aanwezigheid van zorgcentrum 't Anker een lokale functie. Ook inwoners van Opheusden en andere inwoners van de gemeente zijn op deze zorginstelling aangewezen. De bedrijvigheid is geconcentreerd op bedrijventerrein 't Panhuis aan de oostzijde van de kern.



Cultuurhistorie en archeologie

De provincie Gelderland handelt al enige jaren conform het verdrag van Malta (1992), dat gericht is op de bescherming van archeologisch erfgoed. De kans op het aantreffen van eventuele archeologisch of cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied dient zorgvuldig te worden onderzocht.

Voor de haalbaarheidsstudie van onderhavig plan is door Synthebra in 2004 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzochte locaties vrij zijn van archeologische waardevolle objecten.

Deze uitkomsten zijn vervolgens getoetst door RAAP. Zij komen ook tot de conclusie dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Dit betekent dat de locatie vanuit archeologisch oogpunt vrij kan worden gegeven voor de voorgestelde nieuwbouwplannen.

Ten behoeve van de aanleg van de benodigde waterbergingslocaties zullen in het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden. Op de thans in eigendom zijnde percelen zijn ten behoeve van het cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek boringen verricht. Op deze percelen is vanuit het oogpunt van archeologie en de ontgrondingvergunning geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De boringen in het eerder genoemde onderzoek zijn namelijk volgens een vast stramien uitgezet, over het hele terrein en tot op 2,5 m onder het maaiveld.

Dit betekent dat de mogelijke waterbergingslocaties ook onderzocht zijn, op de benodigde diepte. Deze conclusie is al besproken met de provincie Gelderland. De nog te verwerven percelen zullen te zijner tijd in een verkennend onderzoek worden betrokken.

Het advies wat betreft archeologie en cultuurhistorie luidt dan ook, dat extra archeologisch onderzoek niet nodig is.

Bovenstaande conclusies hebben alleen betrekking op de thans in eigendom van de GEM zijnde percelen (ca. 55% van het gehele exploitatie gebied) en zijn significant voor de vervolg onderzoeken. Aangezien er tevens grondverstorende werkzaamheden zijn gepland op de percelen die in bovengenoemd inventariserend veldonderzoek van Synthebra Archeologie niet zijn meegeenomen, is het noodzakelijk op de overige percelen een inventariserend onderzoek uit te voeren. Bovendien is het geadviseerde proefsleuven onderzoek noodzakelijk indien uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat ontwikkelingen op locaties met in de ondergrond crevasse of Holocene geul onvermijdelijk zijn.

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor de bescherming van de natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten.

Het projectgebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn

en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is aldus niet aan de orde.

In het kader van soortenbescherming is door Croonen Adviseurs b.v. een verkenning natuurwaarden uitgevoerd. Deze verkenning geeft inzicht in de (mogelijk) aanwezige beschermde natuurwaarden in het kader van de flora- en faunawet en de eventuele beperkingen die hieruit voortkomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied zeer beperkt natuurwaarden herbergt die een belemmering voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen vormen. Slechts enkele beplantingselementen langs de N233 en Zwarteweg zijn mogelijk van enig belang voor belangwekkende beschermde soorten. Door de beperkte oppervlakte en de gunstige ligging van deze beplantingen aan de randen van het gebied is behoud van deze elementen vermoedelijk goed inpasbaar. Van algemene beschermde diersoorten die op enig moment in het plangebied aanwezig kunnen zijn, wordt geconstateerd dat geen wezenlijke invloed op de duurzame instandhouding van deze soorten te verwachten is. Mogelijk is voor dergelijke soorten, zoals mol en konijn, wel een ontheffing nodig. Op termijn zal hiervoor naar verwachting een algemene vrijstelling gaan gelden. Ondanks de onvolledigheid van de beschikbare inventarisatiegegevens, wordt nader veld- of literatuuronderzoek in het algemeen niet zinvol geacht, vanwege het ontbreken van waardevolle biotopen die geschikt zijn voor bijzondere soorten planten en/of dieren. Slechts wanneer aantasting van de structurele houtopstanden (zie hiervoor) aan de orde is, kan nader onderzoek naar aanwezige soorten in deze elementen noodzakelijk zijn.



Waterhuishouding

Door het Waterschap Rivierenland zijn uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van de waterhuishouding opgesteld. In het hiernavolgende wordt hierop kort ingegaan.

De waterkansenkaart geeft op basis van grondwaterstanden aan of gebieden geschikt zijn om te bebouwen. Deze kaart geeft aan dat het plangebied op grond hiervan bebouwd kan worden. In het kader van de stroomgebiedsvisie is het gebied niet aangegeven als waterbergingszoekgebied.

In het plangebied moet kwelneutraal gebouwd worden, er mag niet meer kwel afgevoerd worden naar het oppervlaktewater dan in de huidige situatie.

In het kader van duurzaam waterbeheer is het beleid van het Waterschap dat hemelwater dat valt op nieuw verhard oppervlak niet afgevoerd wordt naar de riolering. Hierbij hanteert het Waterschap de beslisboom van bor-g. Hieruit volgt dat eerst de mogelijkheden van infiltratie van hemelwater in de bodem onderzocht moeten worden. Wanneer dit niet mogelijk is, kan afvoer naar het oppervlaktewater mogelijk plaats vinden.

Bij de afvoer van hemelwater gelden ten aanzien van schoon (afkomstig van dakoppervlakken) en vervuild hemelwater (afkomstig van bijvoorbeeld wegen) verschillende uitgangspunten. Hemelwater dat afstroomt van schoon dakoppervlak mag rechtstreeks afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Hemelwater dat afstroomt van vervuilde oppervlakken, zoals ontsluitingswegen, dient eerst door een bodempassage gefilterd te worden voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Om de hoeveelheid hemelwater die naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd te kunnen opvangen in het watersysteem is compenserende waterberging nodig.

Deze kan gecreëerd worden in nieuwe bergingsvijvers of door uitbreiding van bestaande watergangen door bijvoorbeeld de aanleg van natuurvriendelijke oevers. De maximaal toelaatbare peilstijging is 0,3 m bij een bui van $t=10 + 10\%$.

Het oppervlak van watergangen dat ten behoeve van het plan gedempt wordt dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden. Voor alle maatregelen binnen de keurzone van het Waterschap, zoals dempen en vergraven van watergangen, het lozen van (hemel)water en het plaatsen van duikers, is een ontheffing van de keur van het Waterschap vereist.

In het plangebied zijn een aantal watergangen aanwezig. De watergang ten zuiden van het spoor en de watergang ten oosten van de Hoofdstraat ter hoogte van Broekdijk nummer 50 zijn A-watergangen.

Alle overige watergangen zijn in de legger als B-watergang geregistreerd. De plandelen ten oosten en westen van de Hoofdstraat liggen beide in verschillende peilvakken. Het waterpeil in het oostelijke deel is lager dan in het westelijke deel.

Over deze uitgangspunten is overleg gevoerd en overeenstemming bereikt met het Waterschap. In het kader van de watertoets zal bij de planuitwerking nader overleg worden gevoerd met het Waterschap.

Belemmeringen

Bodem

In februari 2004 is door de Bondt Rijssen bv Vestiging Zuid een historisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het plangebied. Het historisch onderzoek legt bekende historische gegevens vast voorafgaande aan het feitelijke (verkenning) bodemonderzoek. Naar aanleiding van de resultaten is een onderzoeksstrategie bepaald. Geadviseerd wordt om alle agrarische percelen binnen het plangebied allereerste grootschalig conform de NEN5740 te onderzoeken, waarbij de grond aanvullend wordt geanalyseerd op het voorkomen van DDT en andere schadelijke bestrijdingsmiddelen. Hierbij wordt op elk (kadastraal) perceel minimaal één boring geplaatst. Met behulp van dit grootschalig bodemonderzoek kan een beeld gevormd worden van de algemene bodemkwaliteit. Daarnaast dient de mogelijke beïnvloeding van het NS emplacement op de bodemkwaliteit te worden vastgesteld.

Voor gronden die reeds in eigendom zijn van GEM Casterhoven kan nu al een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (verkenning bodemonderzoek) worden uitgevoerd. Daarbij dienen de onderzoeken die eventueel reeds zijn uitgevoerd te worden gecontroleerd op actualiteit. Gronden die momenteel nog niet in eigendom zijn van GEM Kesteren Zuid dienen tijdens de aankoopfase op perceelsniveau conform NEN5740 te worden onderzocht. Alle aanwezige waterbodems (sloten) binnen het plangebied dienen conform de NVN 5740 te worden onderzocht.



Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005, in werking getreden op 5 augustus 2005, bevat waarden en normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Het besluit Luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden.

Door DHV is recent een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. De bijdrage van de verkeersbewegingen die het plan zelf genereert zijn dermate gering dat dit niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden. Er is geen overschrijding van de grenswaarde als genoemd in het Besluit luchtkwaliteit voor fijn stof ten gevolge van de bijdrage van de verbranding van (droog) resthout vastgesteld. Aanvullende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren zijn niet noodzakelijk.

Geluid

Ten behoeve van de haalbaarheidsstudie is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting en daaruit voortkomende contouren ten gevolge van het weg- en spoorwegverkeer op het plangebied. Dit onderzoek is in het voorjaar van 2004 afgerond.

In het onderzoek is het geluidaspect van de omliggende wegen, zoals de provinciale weg (N233) Cuneraweg, de Broekdijk, de Hoofdstraat en de Fruitstraat beschouwd. Tevens is het geluidaspect ten gevolge van de spoorlijn Arnhem – Tiel (traject 733 en 734) en de Betuweroute (traject 785) en het nabij gelegen spooreplacement beschouwd.

Uit de geluidskarten valt te herleiden waar de woonfuncties binnen het plangebied kunnen worden toegelaten. Voor woningen op enkele locaties wordt de voorkeurs grenswaarde overschreden. Hiervoor zullen ontheffingen worden aangevraagd.

Belemmeringen vanuit Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij stelt normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Uit toetsing aan de normen blijkt dat de geurnormen in de plansituatie worden overschreden. De wet biedt echter ook de mogelijkheid om bij gemeentelijke verordening af te wijken van de wettelijke normen.

Op basis van deze gemeentelijke verordening is het mogelijk om gebiedsgericht lagere maar ook hogere normen af te spreken. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied. Hierover wordt reeds overleg gevoerd met de gemeente.

Belemmeringen vanuit bedrijvigheid

Van de aanwezige bedrijven en bedrijfspercelen, niet zijnde veehouderijen, is onderzocht wat de milieubelemmeringen zijn voor het te realiseren plan Casterhoven. Het gaat hierbij om de bedrijven of mogelijk te vestigen bedrijven (hierna aangeduid met bedrijven)

op de adressen die grenzen aan het exploitatiegebied. Voor de onderzochte bedrijven zijn de aspecten geluidshinder, geurhinder en externe veiligheid maatgevend. In het onderzoek is maatgevend aangehouden wat de milieubelasting zou zijn als ter plaatse van de bestaande woningen juist wordt voldaan aan de geldende normen. Hierbij is uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie op het bedrijfsperceel.

De consequenties met betrekking tot de milieubelemmeringen zullen zo mogelijk aan de bron worden aangepakt dan wel ingepast in het stedenbouwkundige plan.

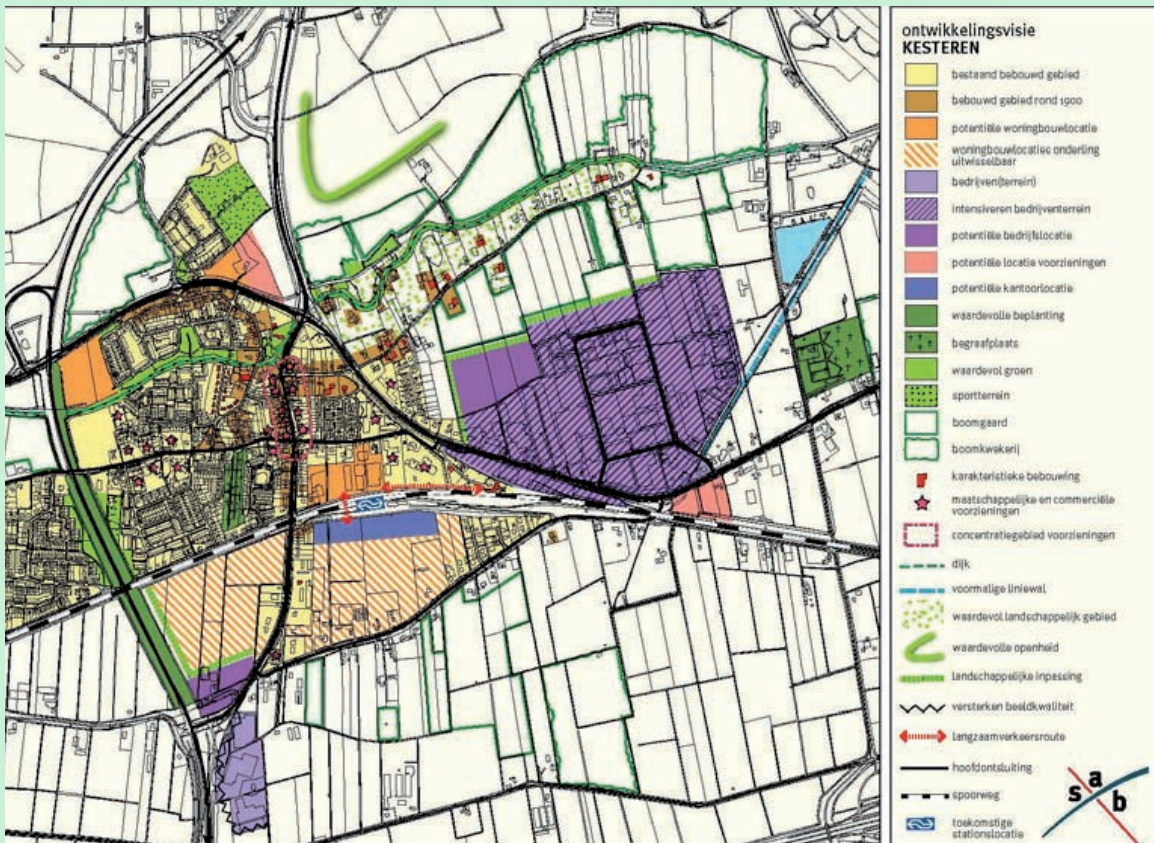
Risico en veiligheidscontour

Op basis van de door de railbeheerder verstrekte gegevens is een onderzoek verricht naar de risicocontouren op het plangebied. Uit de verstrekte gegevens blijkt dat er geen sprake zal zijn van transport-/ rangeerhandelingen en/of opslag van gevaarlijke stoffen. Derhalve zijn er geen externe risicocontouren of milieu zonneringen voor het betreffende plangebied.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Uit het onderzoek naar de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven is gebleken dat het Bevi op geen enkel bedrijf van toepassing is. De veiligheidsnormen uit het Bevi leveren op dit moment geen milieubelemmeringen voor het realiseren plan.



Ontwikkelingsvisie Kesteren (uit structuurvisie Kernen, gemeente Neder-Betuwe)

Milieuvergunning spooreplacement

De in het verleden door gemeente verleende oprichtingsvergunning aan de firma Prorail BV (voorheen NS Railinfrabeheer BV) is inmiddels ingetrokken.

De potentiële milieubelemmering die hieruit kon ontstaan is derhalve geëlimineerd

Voorafgaande planvorming rond Casterhoven

Structuurvisie kernen gemeente Neder-Betuwe

In november 2003 is de 'structuurvisie kernen' vastgesteld door de gemeenteraad. In de 'structuurvisie kernen' is voor het gehele gemeentelijke grondgebied inzicht gegeven inde te ontwikkelen locaties voor woningbouw en bedrijven tot 2015. Daarnaast wordt in de visie ingegaan op ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke voorzieningen en winkelvoorzieningen.

In de visie is vastgelegd dat woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen van de gemeente: Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden. Dit geldt ook voor lokale bedrijvigheid en winkelvoorzieningen.

Voor het toevoegen van culturele en maatschappelijke voorzieningen is Kesteren aangewezen als kern waar deze functies gehuisvest kunnen worden.

Het plangebied van Casterhoven is in de 'structuurvisie kernen' aangewezen als woningbouwlocatie. Het vormt de enige locatie met een behoorlijke omvang, die aansluit op de kern. Naast woningbouw is langs het zuidelijk deel van de Hoofdstraat rekening

gehouden met enige lokale representatieve bedrijvigheid. Aan de spoorzijde is rekening gehouden met een kantorenlocatie van circa 3 hectare.

Modellenstudie voor Kesteren-Zuid (voormalige naam voor Casterhoven)

In de modellenstudie voor Kesteren-Zuid (sab, 2003) zijn specifieke uitgangspunten voor Casterhoven geformuleerd.

Kort samengevat zijn de meest relevante uitgangspunten:

- voor Kesteren is het wenselijk de samenhang tussen de verschillende dorpsgebieden te verbeteren;
- het plangebied voor Casterhoven moet een goede aansluiting krijgen op de omgeving;
- de ontwikkeling van Casterhoven moet als een geheel worden gezien, waarbij de verschillende gebieden onderling met elkaar zijn verbonden.
- de Hoofdstraat heeft gemengde functies;
- de spoorzone krijgt een representatief karakter;
- de Broekdijk waaraan agrarisch getinte bedrijven zijn gelegen, dient een extensief karakter te krijgen, waarbij de agrarisch getinte functie behouden blijft, aangevuld met wonen en andere lichte bedrijvigheid;
- accentueren landschappelijke structuur van het komgebied.

In de modellenstudie zijn een aantal ruimtelijke scenario's onderzocht. Een belangrijk verschil tussen de scenario's was het wel of niet verplaatsen van het station naar een locatie dicht bij de Hoofdstraat.

De modellenstudie heeft opgeleverd dat verplaatsing van het station onhaalbaar is. Het voorkeursmodel gaat uit van handhaving van het station op de huidige locatie. De planvorming van de gemeente is er nu op gericht op de bereikbaarheid van het station voor zowel het openbaar vervoer als het langzaam verkeer sterk te verbeteren.



Foto's: bestaande situatie

Typering plangebied

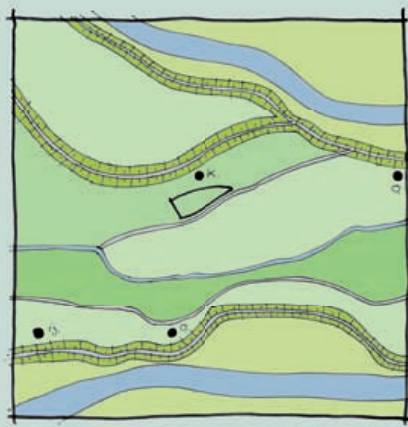
Het plangebied biedt in de huidige situatie vooral plaats aan een breed scala aan agrarische functies. In het gebied liggen fruitboomgaarden, boomkwekerijen en akkerbouwpercelen. Het beeld van het gebied is hierdoor kleinschalig en divers, de kavelsloten brengen een duidelijke geleiding aan in het gebied. Op bepaalde plekken zijn doorzichten over het gehele gebied van zuid naar noord mogelijk. Het hoge opgaande groen langs de spoorzone vormt een zachte begrenzing van het gebied.



topografische kaart
omgeving Kesteren



dominante oost-
west lijnen in het
landschap:
rivieren, dijken en
wegen



noord/zuid ver-
kaveling van het
landschap



autonome infra-
structurele lijnen



Landschappelijke context

Het rivierenlandschap waar Kesteren deel van uit maakt heeft een gelaagde opbouw. De basis voor het huidige landschap is gelegd in de tijd dat de Rijn en de Waal nog onbedijkte rivieren waren. Deze toen nog meanderende rivieren zetten in en nabij de rivierbedding grof materiaal af. Hier ontstonden de hoger gelegen stroomruggen met een zeer vruchtbare bodem zijn de eerste nederzettingen ontstaan. Doordat dijken nog ontbraken overstromde bij hoge grondwaterstanden het achterland (komgebieden) waar fijnere kleideeltjes bezonken. De aanleg van kaden en dijken in de 12e eeuw heeft dit proces uiteindelijk gestopt. Kenmerkend voor het landschap in en om Kesteren is nog steeds de sterke oost-westoriëntatie. Deze oriëntatie wordt benadrukt door de loop van de Rijn, de Waal en de Linge, de oeverwallen en dijken langs deze rivieren, het bebouwingspatroon en de langgerekte kommen.









Binnen het stramien van de oost-west lijnen is het landschap met sloten, boomgaarden, akkers en weilanden verkaveld in noord-zuid richting. Dit historisch gegroeide landschap van oost-west en noord-zuid lijnen is in de laatste decennia doorsneden door een infrastructuurle lijnen zoals de rijksweg A15, de Betuwelijn en spoorlijn Arnhem-Tiel.

Deze gelaagde opbouw is ook in het plangebied zelf herkenbaar. In noord-zuid richting zijn de sloten en langwerpige percelen met boomgaarden en weilanden dominant. De Broekdijk vormt een historische oost-west lijn, aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de infrastructuurle lijnen: de spoorlijn en de Cuneraweg (N233).



landschappelijke structuur plangebied



- | | | |
|--|---|---|
|  exploitatiegrens |  primaire knoop |  langzaamverkeersroute |
|  singel |  primaire knoop dorpsplein |  woonvelden |
|  laan |  secundaire knoop | |

Plankaart structuurplan

3 Structuurbeeld

Opbouw structuurbeeld

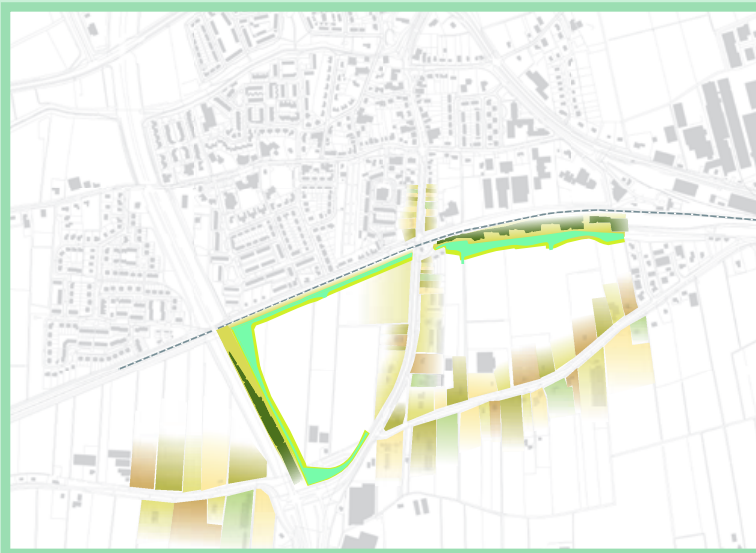
Casterhoven moet een herkenbaar en dorps onderdeel van het bestaande dorp worden. De herkenbaarheid komt onder andere tot stand door bestaande kwaliteiten, zoals de landschaps- en waterstructuur, als dragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur te benutten.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur vindt zijn basis in de landschappelijke onderlegger, de cultuurhistorische situatie en de gewenste functionele opbouw en routes. De gelaagdheid van het landschap is ook herkenbaar in de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Casterhoven bevindt zich op het raakvlak van het bestaande dorp en het landschap. De landelijke en dorps identiteit van Casterhoven zal tot uitdrukking komen in de verkaveling, inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. In de paragraaf beeldkwaliteit worden hiervoor de uitgangspunten aangegeven.

In het hiernavolgende worden de verschillende lagen van de hoofdstructuur nader toegelicht.





Bestaande randen

De randen

Aan de randen krijgt de aansluiting van Casterhoven op de omgeving vorm. Het beeld van de Broekdijk wordt bepaald door vrijstaande bebouwing (woonhuizen, boerderijen of bedrijfsbebouwing) op grote percelen. Het beeld van de Hoofdstraat is hiermee vergelijkbaar, de percelen zijn echter minder groot in omvang. De spoorzone vormt door de spoorlijn en de watergang een barrière, met name aan de oostzijde heeft de spoorzone een sterk groen karakter met hoog opgaand groen. De Cuneraweg vormt ook een harde begrenzing. Deze weg ligt ter hoogte van het plangebied op een hoog grondlichaam, voorzien van hoog opgaand groen.

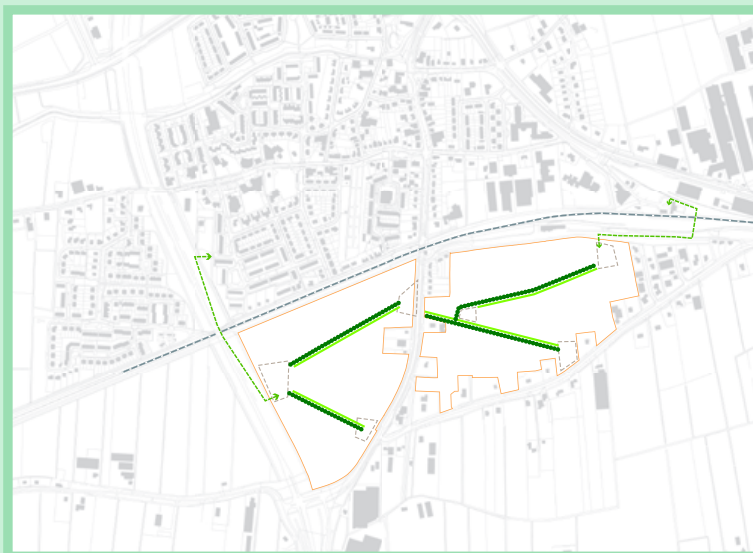
De singels

De singels maken de onderliggende landschapsstructuur in de woonbuurt duidelijk herkenbaar. Een van deze singels is een bestaande A-watergang die verbreed wordt. Door de zichtlijnen over de singels ontstaan visuele relaties met het landschap en het bestaande dorp.

Langs de singels kan een bijzondere woonkwaliteit ontstaan, daarnaast hebben de singels ook een belangrijke functie voor de waterberging en de verkeersontsluiting.



Singels



Lanen

De lanen

De diagonale lanenstructuur onderscheidt zich duidelijk van de noord-zuid gerichte singelstructuur.

De lanen en de singels vormen hierdoor gelijkwaardige, maar ook duidelijk verschillende elementen van de hoofdstructuur.

Deze lanen zorgen voor samenhang binnen de buurt en verbinden het oostelijk en westelijk deel van Casterhoven met elkaar.

Daarnaast hebben de lanen een belangrijke verkeerskundige functie: als hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.

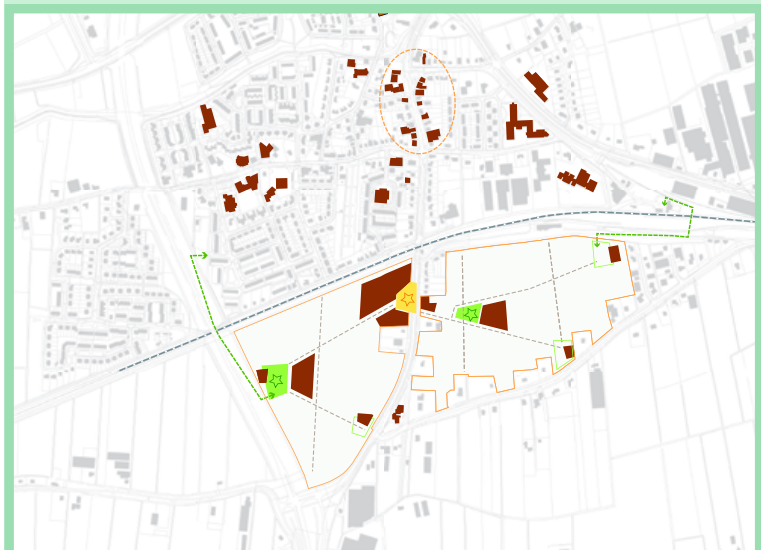
De knopen

Casterhoven is een nieuw en volwaardig deel van Kesteren. De ambitie is om van Casterhoven een vitaal en levendig gebied te maken. In dorpen zoals Kesteren vormen bijzondere functies, grotere bouwvolumes en openbare ruimtes de herkennings- en oriëntatiepunten in de dorpsstructuur. Gekoppeld aan de hoofdstructuur vergroten zij de "leesbaarheid" van het dorp.




Op de snijpunten en uiteinden van de lanen en singels ontstaan de knopen in de hoofdstructuur. Deze knopen zijn de herkenningspunten en identiteitsdragers van Casterhoven. De knopen bieden plaats aan de maatschappelijke voorzieningen, bebouwingsaccenten en de belangrijkste openbare ruimtes.

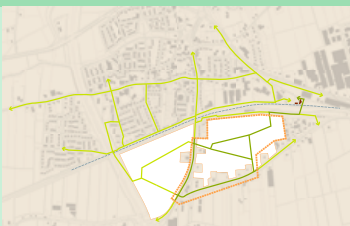
In de grote primaire knoop aan de Hoofdstraat is een voorzieningencluster en het dorpsplein voorzien. Een invulling met het nieuwe gemeentehuis en het dorpshuis is hier mogelijk. Hierdoor ontstaat een functionele samenhang met het winkelconcentratiegebied in het noordelijke deel van de Hoofdstraat.

In de centrale primaire knoop in het oostelijke deel is een voorzieningenknoop gesitueerd, bij voorkeur wordt deze ingevuld met de basisschool. Een invulling met een andere maatschappelijk functies is hier ook mogelijk. In de grote primaire knoop bij de Cuneraweg in het westelijke deel is een groot trapveld, een bebouwingsaccent in vijf lagen en een woongebouw (bijvoorbeeld voor seniorenwoningen) voorzien. De overige kleine (secundaire) knopen markeren de overige entrees van Casterhoven en krijgen vorm door en kleinere openbare ruimtes en bebouwingsaccenten (woongebouwen in drie tot vier lagen).



Knopen

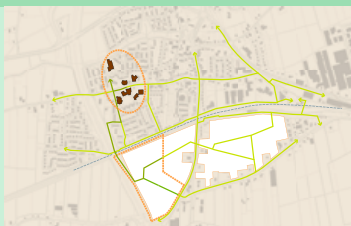
-  primaire knoop groen
-  primaire knoop dorpsplein
-  secundaire knoop



Relatie Casterhoven met station

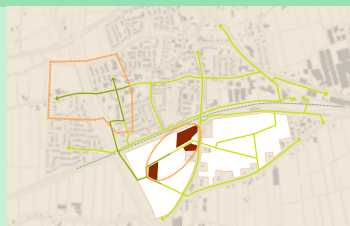
Casterhoven moet op een goede manier aansluiten op het openbaar vervoersnetwerk. Aan de oostzijde wordt bij het station een nieuwe verbinding voorgesteld ter plaatse van de bestaande oversteekplaats.

Door deze verbinding krijgt het oostelijke deel van Casterhoven inclusief een deel van de bestaande woningen langs de Broekdijk een directe verbinding met het station en de omgeving aan de oostzijde van Kesteren.



Relatie Casterhoven met voorzieningen in Kesteren

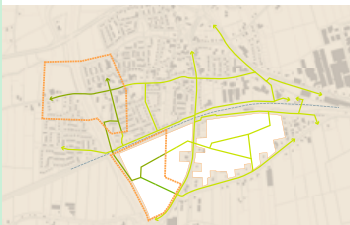
Aan de Nedereindsestraat zijn een aantal voorzieningen geclusterd: zoals een kerk, basisscholen, een dorps huis en bibliotheek. Door de nieuwe verbinding ontstaat voor een deel van Casterhoven een kortere verbinding met de voorzieningen dan via de bestaande routes.



Relatie bestaande woonbuurten met voorzieningen in Casterhoven

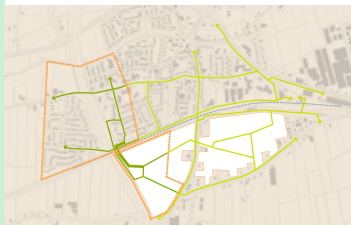
In het westelijke deel van Casterhoven zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen gesitueerd.

Door de nieuwe verbinding ontstaat voor het aangegeven deel van de bestaande woonbuurten een kortere verbinding met de voorzieningen dan via de bestaande routes.



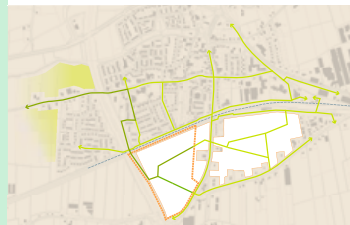
Relatie Casterhoven met bestaande woonbuurten (fietsverbinding)

De nieuwe verbinding zal ook de onderlinge relatie tussen de nieuwe en bestaande woonbuurten versterken. Met name het westelijke deel van Kesteren krijgt een sterke relatie met Casterhoven. De samenhang van Kesteren als geheel wordt versterkt. Door de nieuwe verbinding ontstaat voor de in de tekening aangegeven delen een kortere onderlinge verbinding dan via de bestaande routes.



Relatie Casterhoven met bestaande woonbuurten (verbinding voetgangers)

De nieuwe verbinding heeft voor de voetgangersrelatie tussen Casterhoven en het westelijke deel van Kesteren een zeer groot effect. De voetgangersroute is korter dan de fietsroute. In de tekening is aangegeven dat voor de in de tekening aangegeven delen een kortere onderlinge verbinding dan via de bestaande routes ontstaat.



Relatie Casterhoven met buitengebied aan westzijde Kesteren (via Nedereindsestraat)

Door de nieuwe verbinding ontstaat een kortsluiting naar de recreatieve route via de Nedereindsestraat door het buitengebied aan de westzijde van Kesteren. Door de nieuwe verbinding ontstaat voor het aangegeven deel van Casterhoven een kortere verbinding dan via de bestaande routes.

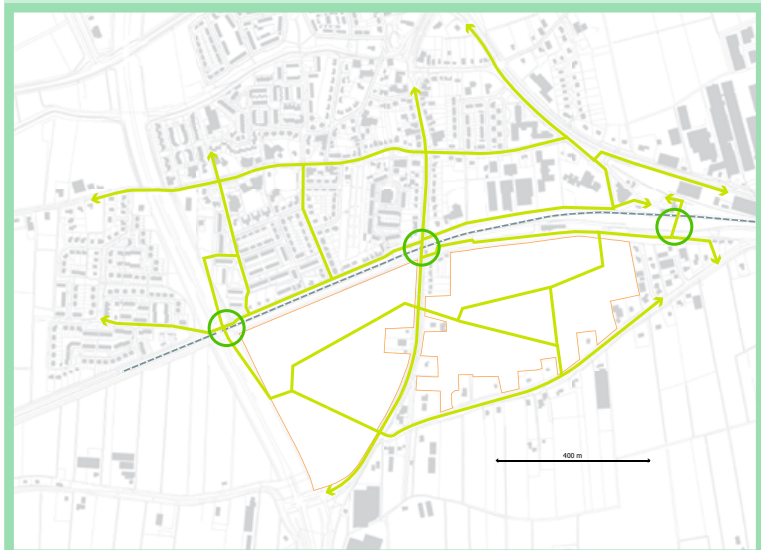
Langzaam Verkeer

Door de barrières van de spoorlijn en de N233 zijn er beperkte mogelijkheden om voor langzaam verkeer een verbinding te maken met het dorp.

Een fijnmazig netwerk van routes en -verbindingen is echter wel van groot belang, voor zowel het dorp als Casterhoven. De bestaande spoorwegovergang in de Hoofdstraat vormt op dit moment de enige verbinding tussen Casterhoven en de bestaande kern. Het CROW en de Nederlandse fietsersbond hanteren voor een goed fietsnetwerk in bebouwd gebied een maaswijdte van maximaal 400 meter.

Ook aan de oost- en westzijde van de Hoofdstraat is daarom een verbinding voor langzaam verkeer voorzien. Aan de westzijde wordt naast het viaduct van de N233 over het spoor een nieuwe fiets- en voet verbinding aangelegd. Aan de oostzijde worden routes naar de bestaande spoorwegovergang bij het station aangelegd.

Door de nieuwe verbinding aan de westzijde ontstaat voor langzaam verkeer een alternatief voor drukke routes over bijvoorbeeld de Nedereindsestraat. Deze nieuwe is voor een deel gescheiden van gemotoriseerd verkeer of is gecombineerd met woonstrate. De nieuwe verbinding aan de westzijde heeft een grote meerwaarde voor langzaamverkeersrelaties tussen het bestaande dorp, Casterhoven, de voorzieningen en het buitengebied aan de westzijde van Kesteren.



Langzaamverkeersverbindingen zorgen voor een goede aanhechting tussen Casterhoven en de bestaande kern.



principe parkeerkoffer



principe parkeren aan groene hof



principe parkeren bij appartementen

Parkeren

De openbare ruimte in Casterhoven moet het karakter van een groen ingerichte verblijfsruimte krijgen. Er wordt naar gestreefd de hoeveelheid verharding voor parkeren in het straatbeeld zo veel mogelijk te beperken. Om dit te bereiken zijn de volgende parkeeroplossingen voorzien:

Bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen wordt ten minste een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd in de vorm van 1 opstelplaats en de garage. Bij de vrijstaande woningen geldt als uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat twee plekken naast elkaar worden gerealiseerd.

De parkeervoorzieningen voor rijwoningen worden zoveel mogelijk geclusterd, bijvoorbeeld in de vorm van een zogenaamde parkeerkoffer. De parkeervoorzieningen voor gestapelde woningen worden ook geclusterd in kleinschalige parkeerterreintjes of worden (half) verdiept onder het woongebouw gesitueerd.

Als uitgangspunt voor de parkeernormen in Casterhoven geldt de ASVV van de stichting CROW, ten aanzien van het gemeentehuis zijn in de nota uitgangspunten en aandachtspunten randvoorwaarden geformuleerd.

Parkeernormen woningbouw

Woningen met licht	
Zorg-arrangement	0,6 pp/woning
Woningen sociale huur	1,7 pp/woning
Woningen goedkope koop	1,7 pp/woning
Woningen middeldure koop	1,9 pp/woning
Woningen duur	2,2 pp/woning

Parkeernormen overige functies

Gemeentehuis	120 pp
Dorps huis	4 pp/100 m ² bvo
Basisschool (14 lokalen)	1 pp/leslokaal (excl bezoek)
Sporthal	3 pp/100 m ² bvo



Hoofdontsluiting autoverkeer



De lanen en de singels vormen het raamwerk voor de hoofdontsluiting voor de auto. De lanen takken aan op de bestaande ontsluitingswegen Hoofdstraat en Broekdijk.

Het westelijke deel wordt op twee punten ontsloten vanaf de Hoofdstraat: ter hoogte van de aansluiting met de Broekdijk en in meer noordelijke richting ter hoogte van het nieuwe gemeentehuis en dorpsplein.

Het oostelijke deel van Casterhoven wordt ontsloten vanaf de Broekdijk en vanaf de Hoofdstraat. Vanuit het oostelijke deel is ook een verbinding voor autoverkeer naar de park & ride voorziening bij het station voorzien. Wanneer de spoorzone in de toekomst wordt ontwikkeld, kan deze ook middels deze verbinding ontsloten worden.



Hoofdontsluiting auto

-  hoofdontsluiting
-  woonstraten (indicatief)



Woonvelden

Functionele opbouw

Wonen

Het grootste deel van Casterhoven krijgt een woonfunctie. Uitgangspunt hierbij is een breed aanbod van woningtypes en financieringscategorieën, conform de nota uitgangspunten en aandachtspunten. Binnen het raamwerk van lanen, singels en knopen worden de velden met woningbouw gesitueerd.

De verschillende woningtypes en financieringscategorieën worden op straatniveau met elkaar gecombineerd, een verdeling in delen met goedkope woningen en delen met alleen maar dure woningen is niet passend in het dorps woonmilieu dat in Casterhoven wordt nagestreefd. Het grootste deel van de woningen (circa 70%) zal uit grondgebonden woningen bestaan. Daarnaast zijn gestapelde woningen voorzien.

Voorzieningen

Casterhoven zal naast een breed aanbod aan woonmilieus ook ruimte bieden aan (maatschappelijke) voorzieningen. Deze voorzieningen worden in de knopen van de hoofdstructuur gesitueerd. De exacte positie van de voorzieningen zal bij de uitwerking van de plannen nader worden bepaald.

In dit structuurplan wordt een voorkeur voor de situering van de voorzieningen aangegeven. Aan de westzijde (aan de oostzijde ontbreekt de fysieke ruimte) van de Hoofdstraat is een grote voorzieningenknoop (1,2) gesitueerd. De situering van deze knoop sluit goed aan op de functionele hoofdstructuur van Kesteren. Het heeft de voorkeur in deze knoop het gemeentehuis en het dorps huis te situeren.

Tussen beide functies kan een uitwisseling van bijvoorbeeld vergader- en parkeerruimte plaatsvinden.

Centraal in het westelijke deel (4) van Casterhoven is een locatie voor seniorenhuisvesting voorzien. Centraal in het oostelijke deel van Casterhoven is ook een voorzieningenknop (3) voorzien, hierin wordt bij voorkeur de basisschool gesitueerd. Het gemeentehuis en de school worden niet in elkaars nabijheid of in het zelfde deel van Casterhoven gesitueerd. Deze functies hebben gelijktijdig een verkeersaantrekkende werking, waardoor verkeerscongestie kan optreden.

Door de "gespreide" situering van voorzieningen in Casterhoven kan overal een dorps levendigheid en diversiteit ontstaan, er ontstaan hierdoor geen sociaal onveilige mono-functionele gebieden.

De grotere speelvelden zijn verspreid over het plangebied gesitueerd. Een groot trapveld met een oppervlakte van circa 3600 m² in het westelijk deel, en een speelveld met een oppervlakte van circa 1600 m² in zowel het oostelijke als het westelijke plandeel.

Bedrijvigheid

In het zuidwestelijke deel van Casterhoven is een kleinschalig bedrijventerrein voorzien, door de milieuzonering van aangrenzende (agrarische) bedrijvigheid is een invulling met woningbouw in dit deel niet mogelijk. Omdat dit bedrijventerrein de zuidelijke entree van Kesteren markeert, moet het een hoogwaardige uitstraling krijgen. Langs de Broekdijk zijn ook kleinschalige bedrijfspercelen voorzien, hiermee wordt aangesloten bij het gemengde functionele beeld van de Broekdijk.



Functionele indeling

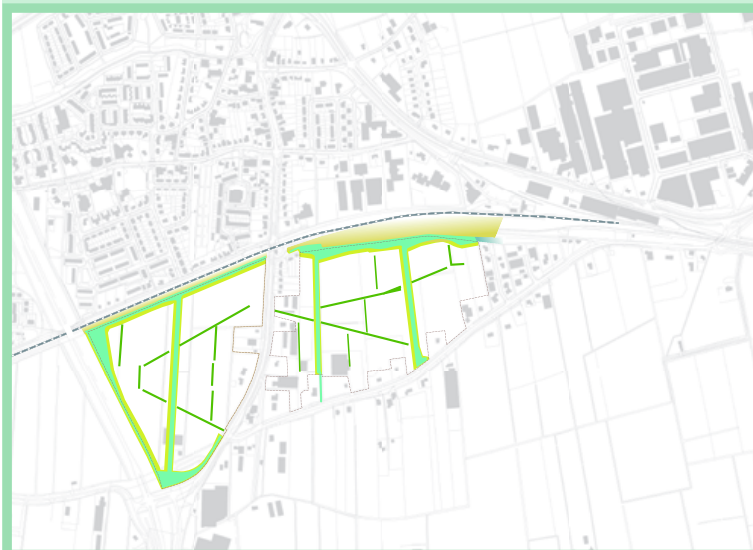


Watersysteem

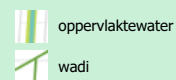
In Casterhoven geldt het uitgangspunt dat de bestaande waterstructuur zo veel mogelijk wordt gehandhaafd en als een van de dragers van de hoofdstructuur wordt ingezet. De bestaande A-watergang in het oostelijke plandeel wordt verbreed tot singel, daarnaast worden twee nieuwe singels gecreëerd. De A-watergang aan noordzijde langs het spoor en de watergang langs de Cuneraweg wordt ook verbreed.

In het plangebied is een fijnmazig netwerk van wadi's voorzien. Deze wadi's dragen zorg voor de filtering van het hemelwater dat op de verhardingen (wegen, parkeerterreinen etc.) valt. Na filtering voeren de wadi's het hemelwater vertraagd af naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op dakoppervlakken valt wordt in principe rechtstreeks (oppervlakkig of via een rioleringsysteem) afgevoerd richting het oppervlaktewater.

Waterberging in oppervlaktewater vindt derhalve plaats in de singels en aan de randen van het plangebied. In de lanen en in de noord-zuid gerichte woonstraten zijn wadi's voorzien.



Watersysteem





4 Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

In dit onderdeel worden de principes en het ambitieniveau voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte beschreven. Deze principes vormen geen blauwdruk voor een mogelijk eindbeeld. Wel vormen de principes een voorwaarde voor een samenhangend beeld in Casterhoven als geheel. Bij de uitwerking van de verschillende delen van Casterhoven zullen per deeltuitwerking de principes worden uitgewerkt tot concrete voorschriften.

Verdeling in zones

De hoofdstructuur verdeelt het plangebied Kesteren Zuid in een aantal zones waarvoor verschillende beeldkwaliteitscriteria gelden. Langs de Broekdijk en Hoofdstraat is voornamelijk sprake van het aansluiten op het bestaande beeld. Ook voor de lanen, singels en woonvelden gelden specifieke beeldkwaliteitscriteria, zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte.

Hierbij geldt het principe van eenheid in verscheidenheid: deze zones onderscheid zich duidelijk van elkaar, maar zijn qua beeld wel lid van dezelfde familie. De knopen onderscheiden zich qua beeld duidelijk van de lanen, singels, velden en de randen (Broekdijk en Hoofdstraat).

Voor het plandeel met bedrijvigheid in het westelijk deel gelden tevens specifieke uitgangspunten.



Zones beeldkwaliteit



Architectuur in Kesteren, Opheusden en Ochten als inspiratiebron

Thema voor de architectuur

De architectuur van de bebouwing moet een voor Kesteren herkenbaar dorps beeld oproepen. Dit betekent echter niet dat de nieuwe bebouwing een kopie moet zijn van de bestaande bebouwing in Kesteren. De architectuur van de bebouwing in Casterhoven moet op eigentijdse wijze voortbouwen aan de bouwtraditie in Kesteren, het toepassen van historiserende architectuur is in Casterhoven niet passend.

Als inspiratiebron voor de architectuur dient de karakteristieke en zorgvuldig vormgegeven wederopbouw architectuur zoals die in Kesteren of andere dorpen in de gemeente Neder-Betuwe te vinden is. Van de architecten wordt gevraagd de stijkenmerken van deze architectuur te interpreteren en te vertalen naar een eigentijds en voor Kesteren passend beeld.

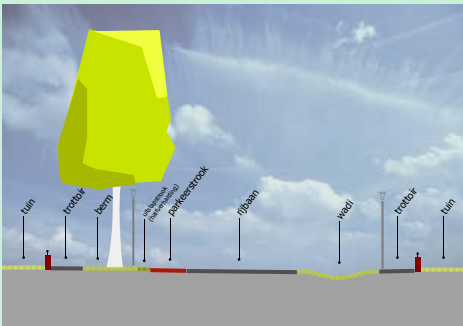
De belangrijkste stijkenmerken van deze Neder-Betuwe architectuur zijn:

- bouwmassa's hebben een heldere en robuuste vorm, alle woningen hebben een (zadel) kap met en een flauwe of juist een steile dakhelling;
- de gevels hebben een informele en a-symmetrische opbouw, en is een afgeleide van de indeling van de woning, kleine en grote gevelopeningen wisselen elkaar af, bijzondere elementen in de woning zoals een trappenhuis zijn duidelijk te herkennen in de gevel door een bijzondere raamopening;
- er worden vooral kleine dakkapellen toegepast, vaak vanuit de goot en voorzien van een zadelkap;

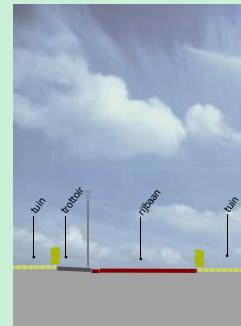
- woningentrees worden gemarkeerd door een omlijsting van metselwerk, natuursteen, stucwerk of beton;
- incidenteel worden bijzondere kozijnvormen toegepast zoals boogramen of vijfhoekige ramen;
- de robuuste bouwmassa's worden verbijzonderd door slanke vormgegeven elementen als een frans balkon of luifel;
- dakranden komen voor in de vorm van kleine overstekken met een slanke detaillering van goten en dakranden, of in de vorm van een vlakke overgang van dak en gevel;
- de uiteinden van de goten liggen vaak op uitkragend metselwerk.

Door deze stijkenmerken op een eigentijdse wijze toe te passen zal een sterk samenhangend beeld ontstaan. De samenhang komt in belangrijke mate tot uitdrukking in de toegepaste materialen: metselwerk in baksteen en dakvlakken met keramische dakpannen zijn beeldbepalend.

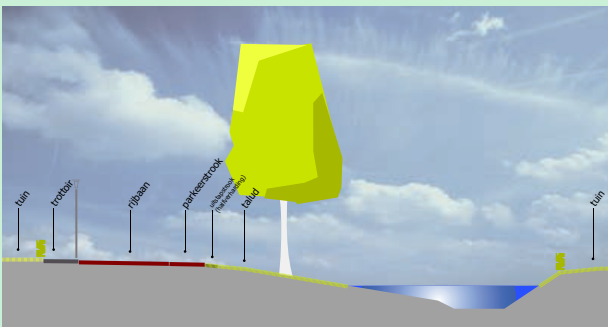
Met betrekking tot de kleuren geldt het uitgangspunt dat deze zorgvuldig op elkaar worden afgestemd en dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van materiaaleigen kleuren. Tussen de lanen, de singels, de knopen en de woonvelden wordt onderscheid aangebracht door bijvoorbeeld een verschil in rooilijn, kaprichting, kaphelling en de toepassing van andere baksteenkleuren.



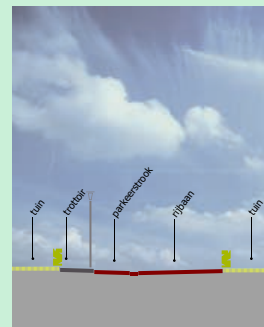
Principeprofiel lanen



Principeprofiel woonstraten



Principeprofiel singels



Principeprofiel woonstraten

Thema voor de openbare ruimte

De openbare vormt het samenbindende element in Casterhoven, de inrichting volgens een aantal duidelijke principes zal de samenhang versterken. De inrichting van de openbare ruimte is dorps en krijgt een sterk groen karakter, de beplanting is streekeigen.

De inrichting van de openbare ruimte moet een voor Kesteren herkenbaar beeld opleveren: dorps en landelijk. De openbare ruimte in Casterhoven bestaat uit een aantal verschillende onderdelen: de lanen, de singels, de woonstraten, de knopen en de randen van het plangebied. De verschillende onderdelen zullen herkenbaar zijn als onderdeel van een "familie", door middel van subtiele middelen (verschillen in maatvoering, toe te passen materialen en kleuren) wordt het verschil tussen de verschillende onderdelen aangeduid.

Principes voor de Lanen

De openbare ruimte in de lanen is formeel ingericht, een brede rijbaan met een parkeerstrook en een groene berm met een enkele bomenrij aan één zijde en aan de andere zijde een wadi. Voor de bomen wordt gekozen voor een streekeigen soort.

Het statige en formele beeld van de lanen wordt versterkt door de bebouwing. De bebouwing langs de lanen bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen met diepe voortuinen worden in een continue rooilijn gesitueerd. Langs de lanen is een formele en gebouwde erfafscheiding het uitgangspunt, in de vorm van bijvoorbeeld een hekwerk of tuinmuur.

De bouwhoogte en kapvorm dragen bij aan het statige beeld van de lanen: de dominante bouwhoogte is twee lagen met een kap.

Als kapvorm wordt gekozen voor een zadelpap. De kaphelling is steil: hierdoor ontstaat een statig beeld van hoge kappen en wordt het individuele karakter van elke woning versterkt. De nokrichting van de kap is gevarieerd, zowel evenwijdig als haaks op de richting van de Laan.

Principes voor de Singels

De openbare ruimte in de singels krijgt een informeel en groen karakter. Het beeld wordt vooral bepaald door de groene taluds en de brede waterpartij. De waterpartijen in de drie singels in het plan verschillen qua breedte, waardoor elke singel een eigen beeld heeft. De verharding in het profiel is compact: de rijbaan en het trottoir zijn niet breder dan strikt noodzakelijk. De parkeervakken worden aan de zijde van het talud gesitueerd, wanneer de parkeervakken niet nodig zijn kan hier de groene berm verbreed worden. In het talud of de berm worden streekeigen bomen solitair of groepsgewijs gesitueerd.

De bruggen over de singels zijn slank vormgegeven, hierdoor worden de zichtlijnen over de singel niet onderbroken. De bebouwing langs de singels is informeler dan langs de lanen. De verschillen uiten zich met name in de woningtypologie, rooilijn, dakhelling en kleurgebruik. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en korte en langere blokken met rijwoningen. De woningen worden in een gevarieerde rooilijn gesitueerd. Een informele en groene erfafscheiding is het uitgangspunt. De bouwhoogte varieert tussen één en twee lagen met een kap. De dominante kapvorm is een zadelpap. De nokrichting van de kappen is evenwijdig aan de richting van de singel. Als uitgangspunt geldt een flauwe kaphelling.

Principes voor de Woonvelden

Bij de openbare ruimte in de woonstraten wordt een onderscheid gemaakt in de noord-zuid en oost-west georiënteerde woonstraten. Om de noord-zuid structuur van Casterhoven te versterken zijn de noord-zuid woonstraten ruimer opgezet dan de oost-west woonstraten. De noord-zuid woonstraten zijn naast één of twee trottoir(s) voorzien van een parkeerstrook. De oost-west woonstraten zijn voorzien van een trottoir aan een zijde, de rijbaanbreedte is zodanig gekozen dat ook op de rijbaan geparkeerd kan worden. De hoogteverschillen in het profiel zijn beperkt, tussen het trottoir en de rijbaan wordt een lage en smalle band toegepast. In de woonvelden is een sterke samenhang per ruimtelijke eenheid (woningen grenzend aan eenzelfde straat of hof) het uitgangspunt. Deze samenhang krijgt met name vorm in de dakhelling en kleurgebruik. Binnen de woonvelden bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit korte en langere blokken met rijwoningen en patio-woningen en in mindere mate uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

De voorgevelrooilijn van de rijwoningen is noord-zuid gericht. Bij de overige woningtypes wordt de voorgevelrooilijn ook hoofdzakelijk in die richting georiënteerd. Een informele en groene erfafscheiding is het uitgangspunt. De bouwhoogte varieert tussen één en twee lagen met een kap. De dominante kapvorm is een zadelpap. De nokrichting is noord-zuid. Als uitgangspunt geldt een flauwe kaphelling, per ruimtelijke eenheid (straat of hof) wordt in principe voor een uniforme kaphelling gekozen.



Principes voor de Knopen

Het nieuwe dorpsplein aan de Hoofdstraat heeft een betekenis op de schaal van Kesteren als geheel, en door de wisselwerking met het nieuwe gemeentehuis zelfs op de schaal van hele gemeente. In Casterhoven vormt het daarnaast ook een belangrijke knoop van de Hoofdstraat met de Lanen. Deze bijzondere functie van het dorpsplein zal tot uitdrukking moeten komen in een zeer representatieve uitstraling van het plein. Het dorpsplein moet vooral een verblijfsruimte worden, het verkeer van de Hoofdstraat en de lanen is "te gast" op het plein. Op het plein worden groepsgewijs of solitair een aantal forse streekeigen bomen geplaatst. De inrichting van de andere knopen is hoofdzakelijk groen: gras met een aantal forse streekeigen bomen.

De bebouwing in de knopen onderscheidt zich duidelijk van de lanen, singels en woonvelden. Het onderscheid komt met name tot uiting in de (woning)typologie, bouwhoogte, kapvorm en in mindere mate in het materiaalgebruik. Door toepassing van baksteen wordt de bebouwing in de knopen "familie" van de overige bebouwing.

De bebouwing in de knopen heeft in principe eenzijdige oriëntatie, de "voorkant" of entreezijde van de bebouwing is op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd. Een gebouwde erfafscheiding is het uitgangspunt.

Principes voor de Hoofdstraat en Broekdijk

Langs de Broekdijk is (bedrijfs)bebouwing op grote percelen voorzien.

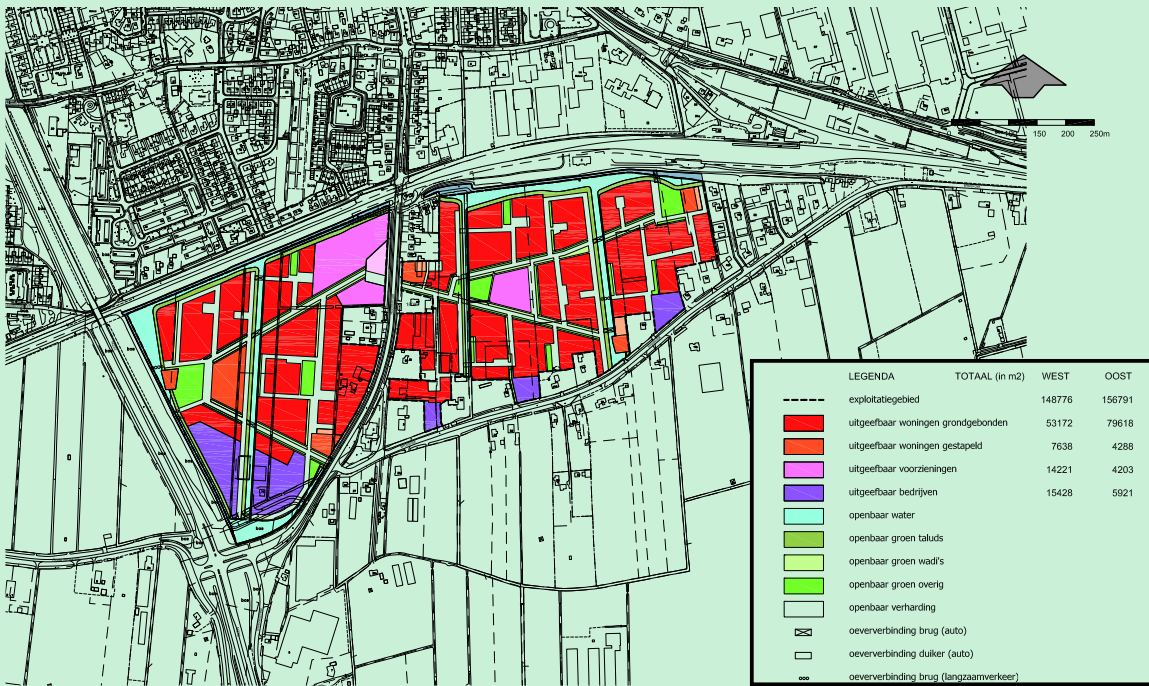
De bebouwingstypologie sluit aan op karakteristieke bebouwingsbeeld van de Broekdijk: een woonhuis met een breed front en hierachter een forse schuur.

Langs de Hoofdstraat wordt het beeld bepaald door vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op grote kavels. De bebouwing langs de Broekdijk en Hoofdstraat is overhoeks op de straat georiënteerd, de bebouwing volgt de richting van de oorspronkelijke verkaveling van het landschap. De rooilijn varieert en er worden zeer diepe voortuinen gerealiseerd. Een informele en groene erfafscheiding is het uitgangspunt. De bouwhoogte en kapvorm zijn gevarieerd: de dominante bouwhoogte is één tot twee lagen met een kap. Als kapvorm wordt in principe gekozen voor een zadel- of schilddak.

Principes voor het bedrijventerrein

De bedrijfsbebouwing moet een representatieve uitstraling krijgen in de richting van de Hoofdstraat en langs de singel.

De architectuur van de bedrijfswoningen of kantoorachtige bebouwing sluit aan op het beeld langs de Hoofdstraat en Broekdijk. De bouwhoogte varieert tussen één en twee lagen met kap.



Ruimtegebruikstekening

5 Uitvoerbaarheid / Haalbaarheid

Ruimtegebruik

Op basis van de functionele indeling van Casterhoven (in hoofdstuk 3) is het ruimtegebruik bepaald. Het uiteindelijke ruimtegebruik in het plangebied is afhankelijk van de definitieve uitwerkingen. De hoeveelheid oppervlaktewater moet voldoen aan de eisen van het waterschap.

omvang exploitatiegebied:	30,6 ha.	100%
uitgeefbaar wonen:	14,5 ha.	47%
uitgeefbaar voorzieningen:	1,8 ha.	6%
uitgeefbaar bedrijven:	2,2 ha.	7%
groen en water:	6,6 ha.	22%
openbaar verhard:	5,5 ha.	18%

Plancapaciteit

Binnen het plan gebied zal een gedifferentieerd aanbod ontstaan van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed. Ten aanzien van de woningen is de nota Uitgangspunten en Aandachtspunten als richtlijn gehanteerd. In het structuurplan is ruimte voor de realisatie van ca. 600 woningen en ca. 20.000 m² voor bedrijvigheid. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen waaronder een basisschool 14-klassen met sportaccommodatie. De bebouwingsdichtheid van ca. 26 woningen per hectare toont aan dat het een landelijk woonmilieu wordt met veel ruimte voor groen en water.

Fasering en planning

Gezien de looptijd van het project zal de procedurele uitwerking in twee bestemmingsplannen geschieden. Het structuurplan vormt de basis voor een nadere vertaalslag naar de twee bestemmingsplannen. Aan de hand van de toekomstige marktsituatie en wensen zal de uitwerking van het tweede bestemmingsplan te zijner tijd plaats vinden.

De daadwerkelijke bouwproductie van het eerste bestemmingsplan zal naar verwachting plaatsvinden in 3 tijdsperioden. Hierbij is de doelstelling per tijdsperiode een afgerond geheel te creëren waarin het goed wonen en werken is. De eerste woningen worden volgens de huidige planning in 2009 verwacht.

Colofon

Structuurplan Casterhoven

status: vastgesteld door de raad
van de gemeente Neder-Betuwe

raadsbesluit d.d. 27 maart 2008

Casterhven

Opdrachtgever:

Kesteren-Zuid C.V.

Gemeente Neder-Betuwe
Bouwbedrijf Gebr. van Wanrooij B.V.
Van Grootheest Projekten B.V.

Overlegpartner:

Gemeente Neder-Betuwe

Samenstelling en lay-out:

SAB Arnhem
projectnummer 61611



Structuurplan Casterhoven



