

Inrichtingsplan Groot Holthuizen

Parkdreef 5, Huissen

NOORDANUS
& PARTNERS
RENTMEESTERS & ADVISEURS

Colofon

Project:	Inrichtingsplan Groot Holthuizen Parkdreef 5 Huissen
Opdrachtgever:	Familie Hubers
Adres:	Parkdreef 5, Huissen
Door:	ir. M. Snaaijer, Landschapsarchitect BNT, ing. L. Borst, Landschapsontwerper
Datum:	22 februari 2018

Inhoudsopgave

Inleiding 5
Aanleiding en doelstelling 5
Situering 7
Leeswijzer 7

1. Landschap en historie 9
1.1 Landschappelijke opbouw 9
1.2 Historie van de plek 9

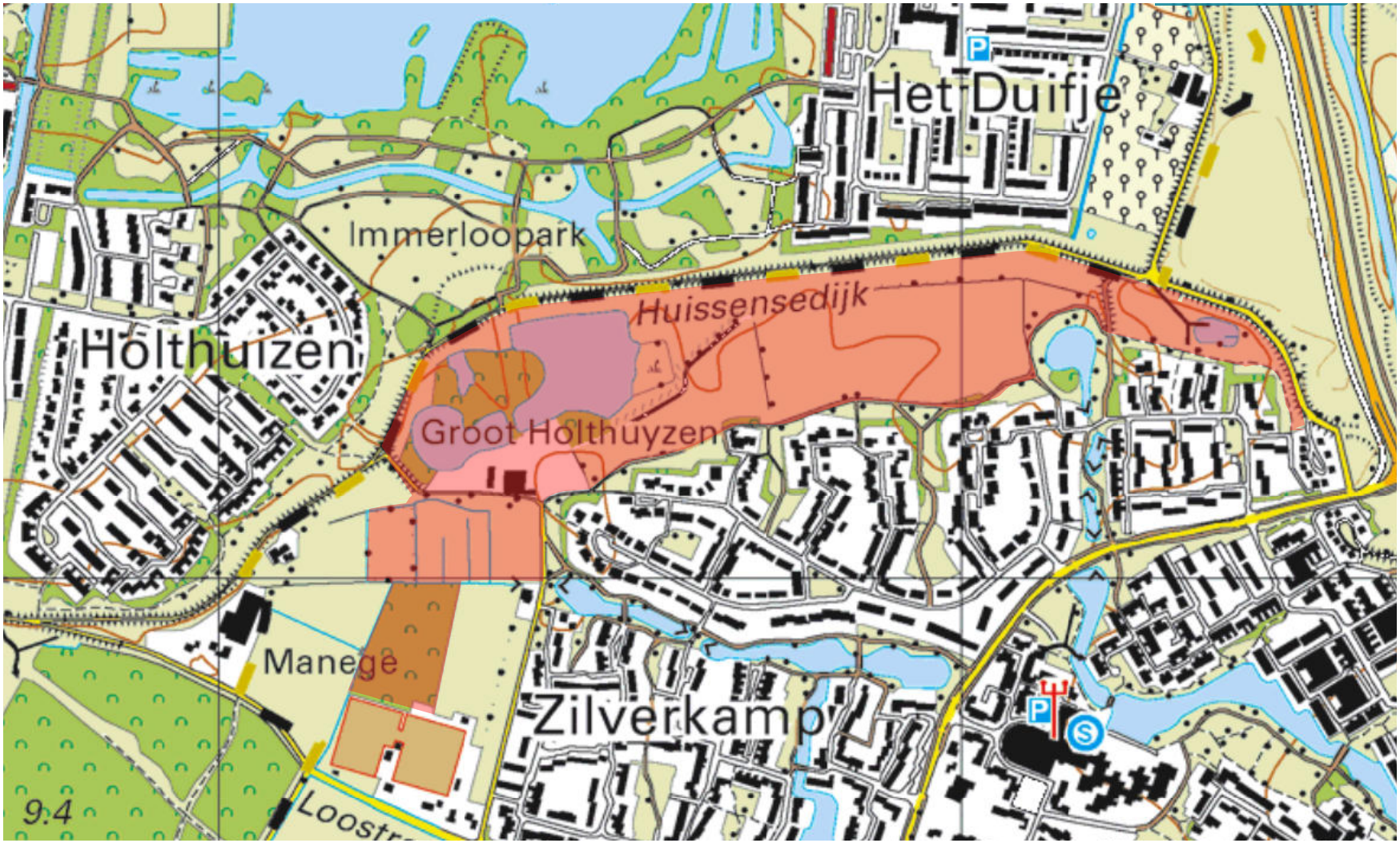
2. Huidig versus nieuw plan 15
2.1 Kaart huidige situatie gebied 15
2.2 Plankaart nieuw inrichtingsplan 15

3. Situatie 2015 17
3.1 De gronden en de kolken 17
3.1.1 Kleine Kolk van Hoogerbrugge 21
3.1.2 Grote Kolk van Hoogerbrugge 23
3.1.3 Het Wiel en de poel bij Klein Holthuizen 25
3.1.4 Het gebied tussen de kolken en het wiel 27
3.1.5 Het gebied ten zuiden van Parkdreef 5 29
3.2 Bebouwing en erf 31
3.3 Relatie met omgeving 33

4. Gewenste situatie 35
4.1 De gronden en de kolken 35
4.1.1 Kleine Kolk van Hoogerbrugge 37
4.1.2 Grote Kolk van Hoogerbrugge 39
4.1.3 Het Wiel en de poel bij Klein Holthuizen 41
4.1.4 Het gebied tussen de kolken en het wiel 43
4.1.5 Het gebied ten zuiden van Parkdreef 5 45
4.2 Bebouwing en erf 47
4.3 Relatie met omgeving 55

5. Beleid 58
5.1 Provinciaal beleid 58
5.1.1 Omgevingsvisie Gelderland 58
5.1.2 Omgevingsverordening Gelderland 59
5.1.3 Functieverandering in de omgevingsvisie 59
5.1.4 Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelzone 59
5.1.5 Grondwaterbeschermingsgebied 61
5.1.6 Woonvisie Gelderland 62
5.1.7 Prognose Primos 62

5.2 Gemeentelijk beleid 63
5.2.1Structuurvisie Lingewaard 63
5.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard 64
5.2.3 Toepassing functieverandering in het buitengebied 65
5.2.4 Nota wonen 2016-2020 65



Topografische kaart met locatie (bron: topotijdreis)

Inleiding

Aanleiding en doelstelling

"Holthuizen" staat sinds 1392 vermeld als beleend gebied. De naam verwijst onder andere naar "Holthuus" en "houthuis", naar het houtgewas dat hier welig tierde. Maar mogelijk is de naam ontleend aan ene "Arnd van Holthusen" die met het goed beleend was eind 1300.
De percelen liggen in het gebied Holthuizen en bevinden zich tussen de uiterwaarden van de Nederrijn en het nieuw aangelegde Park Lingezegen. De gronden waren vroeger drassig en maakten deel uit van het winterbed van de Nederrijn, beschermd door de Holthuizerdijk. Het gebied behoorde en behoort nog steeds tot het rivierenlandschap. Dit is nog steeds zichtbaar door een schat aan sporen van de strijd tegen het water.
Het gebied is in de jaren voor 2015 in eigendom geweest van recreatieschap Uiterwaarde, maar werd niet als recreatief gebied ingericht en gebruikt. Op het erf werd de bebouwing en een deel van de gronden verhuurd aan een manege. Ten gevolge hiervan heeft het erf met de bebouwing de bestemming Sport met functieaanduiding specifieke vorm van sport-13 (manege) gekregen. In de loop der tijd raakte het gebied in verval, verdween de manege en werden de bebouwing en het gebied niet meer onderhouden.
In 2015 heeft de familie Hubers het gebied Holthuizen, inclusief erf en bebouwing, na vele overleggen met gemeente Lingewaard en het recreatieschap overgenomen van Uiterwaarde. Het doel hiermee is om het gebied Holthuizen en het erf met bebouwing te herstellen en de landschappelijke- cultuurhistorische- en natuurwaarden van het gebied te verbeteren en weer meer zichtbaar te maken. Hierdoor kan er natuurlijke- en recreatieve schakel gevormd worden tussen de Huissensche Waarden en Park Lingezegen en Park Immerloo.

Om dit te verwezenlijken is een sterke financiële drager van belang. De financiële drager is er in de vorm van wonen, welke binnen de bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd. Naast het wonen zal er ruimte worden gemaakt voor enkele publieke functies en activiteiten (sociaal, cultureel maatschappelijk, horeca), zodat Groot Holthuizen voor een ieder weer meer beleefbaar wordt.
De familie Hubers is voornemens om de voormalige manege aan de Parkdreef 5 te Huissen om te vormen tot 5 appartementen in de bestaande schuren en een kleine woning in de voormalige kapschuur. In ruil hiervoor zal er op het erf ruimte worden gecreëerd voor o.a. cultureel maatschappelijke functies. De bijbehorende gronden zullen worden beheerd en daar waar nodig zullen de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten hersteld en/of versterkt worden. Hierdoor wordt er invulling gegeven aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone en zal er een natuurlijke- en recreatieve verbinding ontstaan tussen Park Lingezegen en de uiterwaarden.

Voor deze wens is, op basis van de inrichtingsvisie (16 september 2015), op 27 september 2016 een principeuitspraak door het college gedaan om planologische medewerking te verlenen aan de herbestemming van de voormalige manege aan de Parkdreef 5 te Huissen. Hierbij is aangegeven dat de uitvoerbaarheid van het plan, de duurzame instandhouding van de nieuwe bestemming en het natuurgebied van Groot Holthuizen gewaarborgd dienen te blijven.

Op basis van deze voorwaarden, de historie, de landschappelijke situering, (beleid)visies en de visie van de initiatiefnemers op een duurzame woonomgeving is dit inrichtingsplan opgesteld. Voorliggend rapport geeft een onderbouwing van het voorgestelde inrichtingsplan.



Luchtfoto locatie (bron: Provincie Gelderland)

Situering

Het erf met de bebouwing en de bijbehorende gronden van Groot Holthuizen zijn gelegen in het buitengebied van Huissen, als een groene buffer tussen de bebouwingsrand van Huissen en de bebouwingsrand van Arnhem. Het gebied vormt de verbinding tussen de uiterwaarden van de Nederrijn en het Park Lingezegen en maakte vooral vroeger deel uit van het rivierengebied. Het erf met de bebouwing is gelegen ten zuiden van de Kleine- en Grote Kolk van Hoogerbrugge.

Leeswijzer

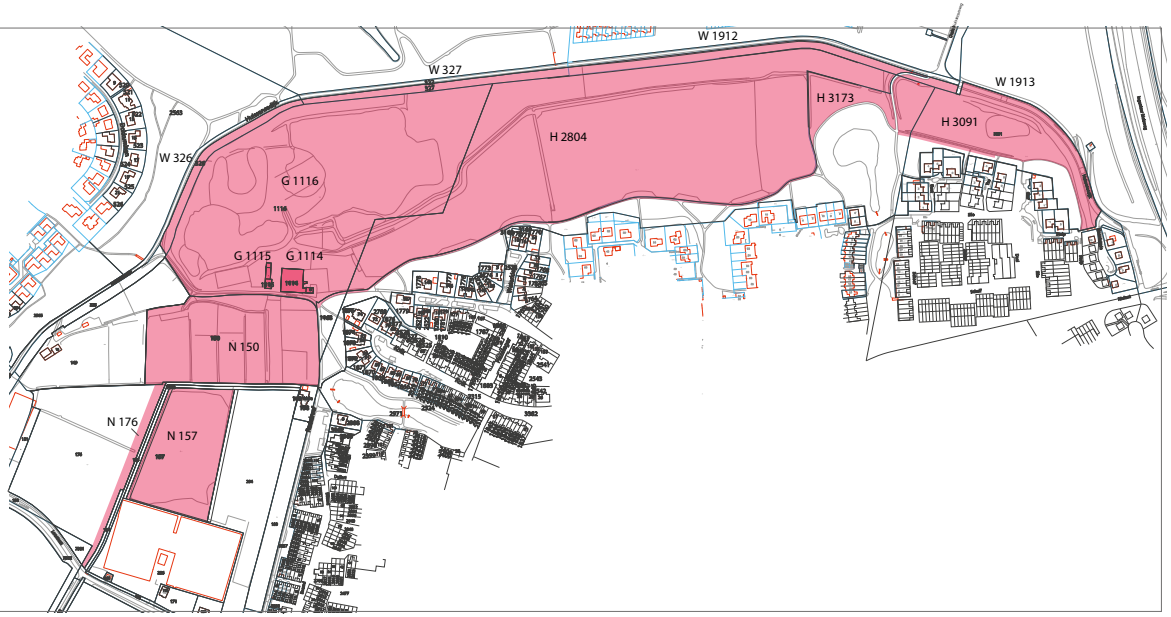
Het rapport beschrijft in hoofdstuk 1de landschappelijke situering en de historie van de plek en de omgeving. In hoofdstuk 2 zijn naast elkaar een kaart van de huidige situatie (2015) en de gewenste situatie afgebeeld. Hierdoor kan worden afgelezen welke knelpunten en problemen er zijn en welke ingrepen er gaanplaatsvinden om tot de gewenste situatie te komen.
In hoofdstuk 3 wordt per deelgebied de situatie (o.a. landschappelijk, natuurlijk en relatie omgeving) van 2015 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het gewenste beeld per deelgebied beschreven. Beide hoofdstukken worden ondersteund met beeld- en kaartmateriaal.
In hoofdstuk 5 wordt beschreven in hoeverre de gewenste situatie een bijdrage levert aan het bestaande provinciale- en gemeentelijke beleid.

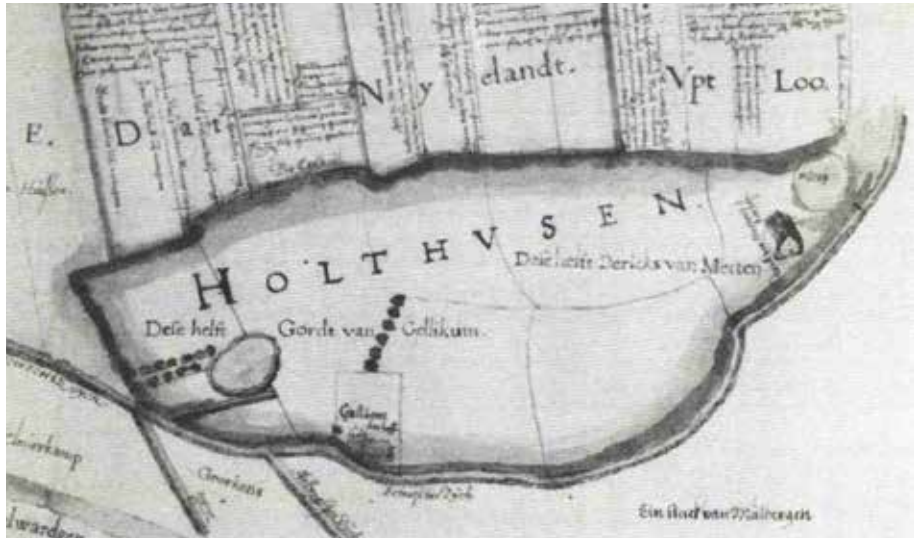
Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen

Huissen
N 157, N 150, N 176 (deels),
G 1114, G 1115, G 1116,
H 3091 (deels),
H 3173 (deels),
H 2804

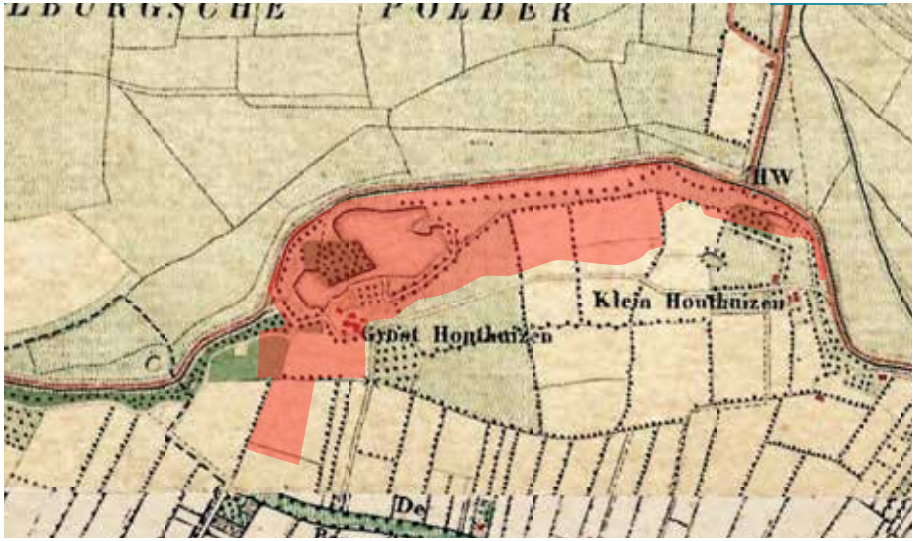
Arnhem
W 326, W 327,
W 1912, W 1913

En heeft een oppervlakte van ca. 24,5 hectare.
Dit is inclusief het erf met bebouwing van ca. 1 hectare.

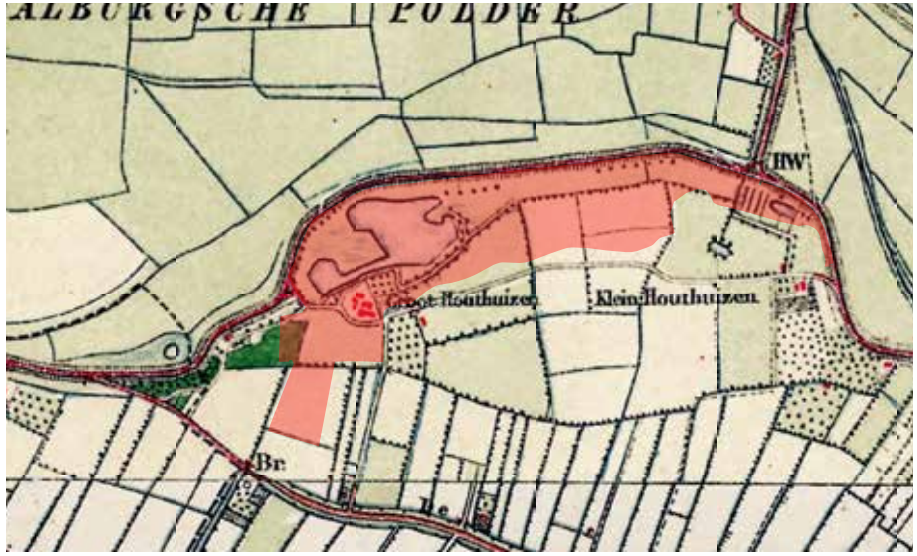




Historische kaart 1580(bron: Gelders Archief, 0873-80)



Historische kaart 1868 (bron: www.topotijdreis.nl)



Historische kaart 1894 (bron: www.topotijdreis.nl)



Historische kaart 1906 (bron: www.topotijdreis.nl)

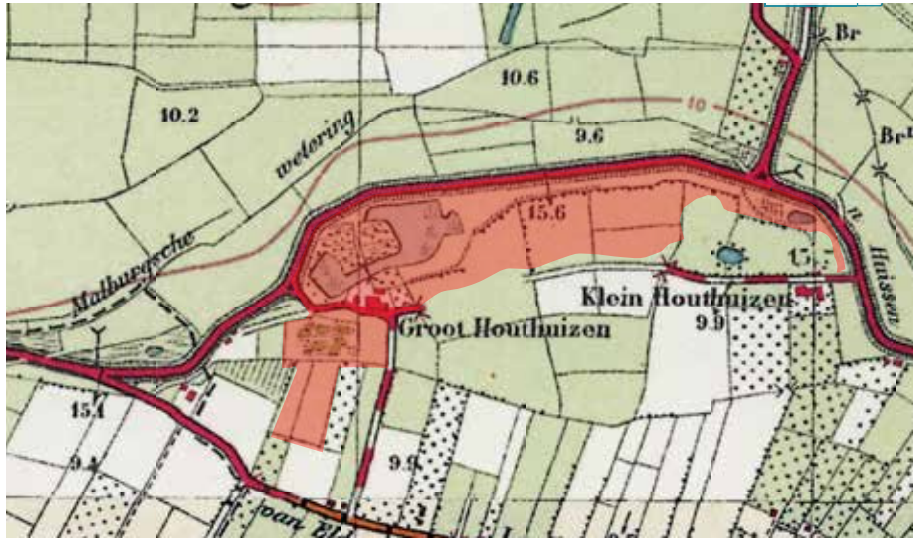
1. Landschap en historie

1.1 Landschappelijke opbouw

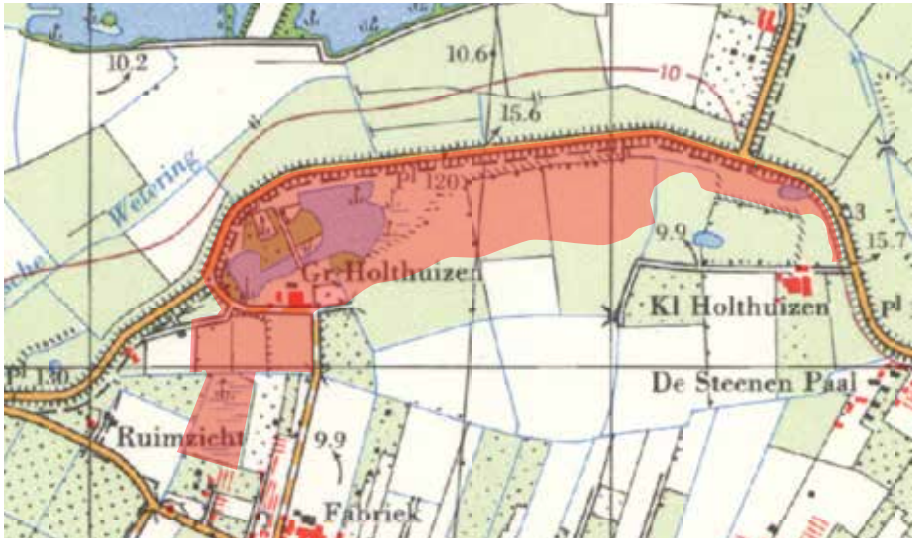
De percelen van Groot Holthuizen zijn gelegen in het gebied Holthuizen en bevinden zich tussen de uiterwaarden van de Nederrijn, het Zeegbos en het nieuw aangelegde Park Lingezegen. De planlocatie is gelegen in een landschap dat gevormd is door de grote rivieren. De gronden waren drassig en maakten vroeger deel uit van het winterbed van de Nederrijn, beschermd door de Holthuizerdijk. Door de eeuwen heen is de loop van de rivier veranderd. Mede hierdoor en door bedijkingen is het plangebied minder onder invloed van de rivier dan vroeger het geval was. Typische landschappelijke kenmerken van het rivierengebied zijn nog wel terug te vinden. Het betreft de kolken, oude stukjes ooibos, hakhoutbosjes en beplantingssoorten. Ook is de grondwaterstand nog onder invloed van de stand van het water in de rivier.
Het gebied behoorde en behoort, voor wat betreft de landschappelijke elementen en beplantingssoorten nog steeds tot het rivierenlandschap.

1.2 Historie van de plek

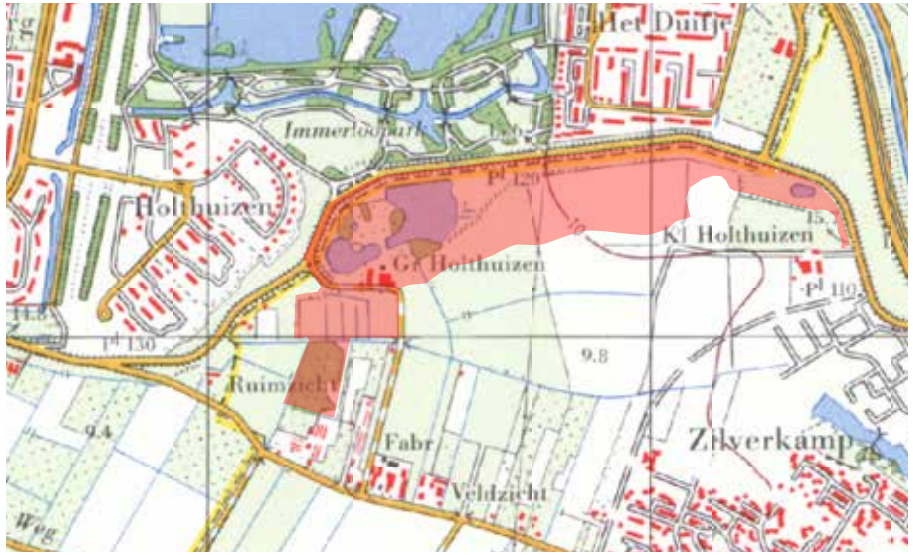
"Holthuizen" staat sinds 1392 vermeld als beleend gebied. De naam verwijst onder andere naar "Holthuus" en "houthuis", naar het houtgewas dat hier welig tierde. Maar mogelijk is de naam ontleend aan ene "Arnd van Holthusen" die met het goed beleend was eind 1300. Dat het gebied tot het rivierengebied behoort is nog steeds zichtbaar door een schat aan sporen van de strijd tegen het water. In de winter kon het rivierwater nog hoog tegen de Holthuizerdijk opklimmen. Dit liep niet altijd goed af en begin 1433 bezweek de dijk en overstroomde het achtergelegen gebied. Eind 1433 werd de dijk gerepareerd. Deze werd met een boog aan de rivierzijde van de ontstane kolk gelegd. Deze kolk (wiel of waai) wordt ook wel de Kleine Kolk van Hoogerbrugge genoemd. In de nacht van 11 op 12 januari 1651 bezweek de dijk in Groot Holthuizen opnieuw en werd de Grote Kolk van Hoogerbrugge gevormd.
Bij een hoge Rijnstand stijgt ook het water in beiden kolken ten gevolge van kwel. Ter hoogte van het voormalige Klein Holthuizen, zie historische kaarten vanaf 1868 tot en met ca. 1936, liep het water vroeger over de Holthuizerdijk heen zodat deze zelfs doorbrak. De huidige twee plassen aan de dijk van Klein Holthuizen zijn overblijfselen van wielen die daar ontstonden. Bij het plasje aan de westkant liggen rabatten, die bestaan uit aarden ruggen, opgeworpen met grond gehaald uit aangrenzende greppels. In 1832 groeide hier vermoedelijk griendbos op de rabatten. Aan de zuidzijde van de plassen was een kwelkade aangelegd. Deze is nog zichtbaar door de twee rijen knotwilgen die er langs staan. Ook om de kolken van Groot Holthuizen loopt nog een kweldam die zich voortzet in een rechte lijn, parallel aan de dijk. Ter hoogte van het erf van boerderij Groot Holthuizen is de kweldam doorbroken, omdat het erf ten opzichte van



Historische kaart 1936 (bron: www.topotijdreis.nl)



Historische kaart 1966 (bron:www. topotijdreis.nl)



Historische kaart 1977(bron: www.topotijdreis.nl)



Historische kaart 1985 (bron: www.topotijdreis.nl)



Historische kaart 1990 (bron: www.topotijdreis.nl)



Huidige topografische kaart, 2017 (bron:topo10NL)

de omgeving hoger ligt. De kweldam parallel aan de dijk is grotendeels begroeid met een brede struweelhaag. Ook is er een deel van de kweldam, ter hoogte van de kolken, net als de kleinere kweldam bij de kolken ter hoogte van het voormalige Klein Holthuizen, beplant met enkele oude knotwilgen. De hogere kweldammen (ca 60-80 cm hoger), het lager gelegen bosperceel en het verveningsstukje zijn in de hoogtekaart goed zichtbaar. De hoogtekaart is op de volgende bladzijde toegevoegd,

De overige gronden van Groot Holthuizen bestonden grotendeels uit cultuurgrond dat al een aantal jaar niet meer in gebruik is als weidegrond.

In 1977 is de Holthuizer Dijk als waterkering, door de aanleg van de Ingenieur Molsweg en de ophoging van de dijk om Arnhem Zuid, overbodig geworden. In 1974 is boerderij Klein Holthuizen afgebroken om ruimte te maken voor de uitbreiding van de wijk Zilverkamp. In dat jaar ervoor was het gebied door de gemeente aangekocht om er de Floriade in te richten. Toen de Floriade in dit gebied niet doorging werd het gebied aangekocht door de provincie Gelderland, die het in 1985 doorverkocht aan het Recreatieschap Overbetuwe met de bedoeling er een recreatieve functie aan te geven. Uiteindelijk werd besloten er een hippisch centrum te vestigen. De gronden werden in 1993 in erfpacht uitgegeven en beheert. De opstallen werden eigendom van de beheerder en stonden ten dienste van het hippisch centrum.



Van oudsher kenmerkende gebieden en hun benamingen

Na een aantal jaren zijn het gebied en de gebouwen in eigendom van het recreatieschap Uiterwaarde gekomen, die het gebied aan de huidige eigenaar overdraagt.

Vanuit de historie hebben een aantal plekken en landschappelijke elementen een aparte benaming gekregen. In het rapport worden deze benamingen een aantal keer genoemd. Voor de volledigheid zijn deze in het kaartje hiernaast weergeven, waardoor de verschillende elementen beter terug te vinden zijn.

Het in dit hoofdstuk beschreven stukje historie is een korte samenvatting van de landschappelijke ontstaangeschiedenis van het gebied. Over het gebied en de historie is nog meer bekend en dat is o.a. gedocumenteerd in:
- 'De Kolken in Holthuizen, gevolgen van dijkdoorbraken in het verleden' van Harry van Bemmel (Arnhem, 1997) en het supplement daarop (2007).
- Wielenreceptenboek van Stichting Landschapsbeheer Gelderland (30 november 2006)

Voor een meer uitgebreide beschrijving zijn dit boekje en het supplement en de betreffende onderdelen uit het Wielenreceptenboek ook als bijlagen bij deze rapportage toegevoegd.



Hoogtekaart met daarin de kolken in de westzijde van het plangebied, de kleinere kolk aan de oostzijde, de kweldammen, het bos, het verveningsstukje en de Holthuizerdijk (bron: provincie gelderland)

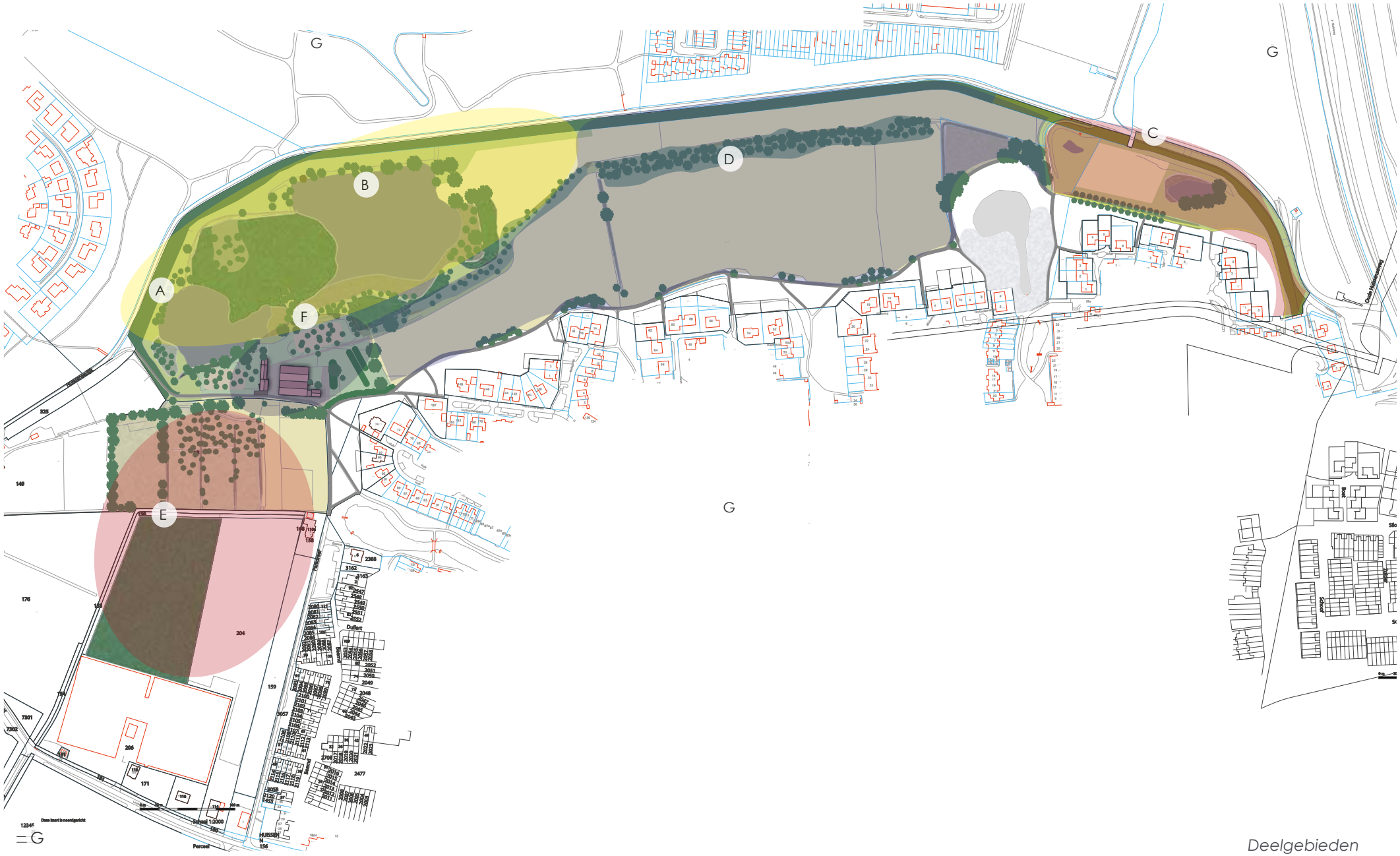
2.1 Kaart huidige situatie gebied



2. Huidig versus nieuw plan

2.2 Plankaart nieuw inrichtingsplan





Deelgebieden

3. Situatie 2015

3.1 De gronden en de kolken

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de kenmerkende elementen van het gebied omschreven. De ontstaangeschiedenis van deze kenmerkende elementen en gebieden zijn o.a. beschreven in het Wielenreceptenboek van Stichting Landschapsbeheer Gelderland, hierin zijn ook aanbevelingen te vinden over het beheer en de instandhouding van het gebied. De onderdelen van het wielenreceptenboek die betrekking hebben op het plangebied zijn als bijlagen bijgevoegd. Het betreft de bijlagen die gaan over de Grote Kolk van Hoogerbrugge in Huissen, de Kleine Kolk van Hoogerbrugge in Huissen en de Wielen bij Klein Holthuizen in Huissen.

Om een goede beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie te geven is het gebied onderverdeeld in deelgebieden, waarbij de historische elementen onderdeel uitmaken.
Rechts is een weergave van deze onderverdeling te zien. De deelgebieden zijn:

A Kleine Kolk van Hoogerbrugge
B Grote Kolk van Hoogerbrugge
C Het Wiel en de poel bij Klein Holthuizen
D Het gebied tussen de kolken en het Wiel
E Het gebied ten zuiden van de Parkdreef 5
F Het erf en de bebouwing
G Relatie met de omgeving



Huidige situatie (2015)

A. Grote Kolk van Hoogerbrugge
vrijwel niet zichtbaar door verwildering, oevers en water verland, waterkwaliteit gering, geen relatie met dijk, geen verbinding met Kleine Kolk, Eiland volgroeid, inham verland, Wolvenbosje verwilderd

B. Erf en bebouwing
Bebouwing in ernstige mate vervallen, erf verloederd, wildgroei op het erf, paarden-bakken doen afbreuk aan oevers, oevers steil en vervuild met puin

C. Kleine Kolk van Hoogerbrugge
vrijwel niet zichtbaar door verwildering, oevers vervuild, water verland, waterkwaliteit gering, geen relatie met dijk, geen verbinding met Grote Kolk, Eiland volgroeid, inham verland

D. Dijktalud: verwilderd, geen doorzichten

E. Kweldam: overgroeid, niet zichtbaar

F. Gronden: niemandsland, hondenspeel- en uitlaatplaats

G. BMX veld: verloederd, hangplek, hondentoilet

H. Sloten en greppels: verland

I. Dijktalud: open en geen struweel

J. Wiel; verlanding door te veel riet

K. Poel: verlanding door te veel rie

L. Rabatten niet zichtbaar



verwildering bij de Kleine Kolk, steile zuidoevers, zicht op het eiland



Verlanding kwelplek bij Kleine Kolk



Verminderd zicht vanaf de dijk door elzenopschot, verwildering en verlanding

3.1.1 Kleine Kolk van Hoogerbrugge

Ten noorden van het erf en de bebouwing liggen de Kolken van Hoogerbrugge. Zoals in hoofstuk 1. Landschap en historie omschreven zijn deze kolken gevormd door dijkdoorbraken.
De kolken en het eiland zijn onder invloed van kwel door o.a. een schommelende rivierstand. Door een ongebreidelde groei van bomen en struweel aan de westkant heeft De Kleine Kolk van Hoogerbrugge minder 'verbinding'met de dijk gekregen. Dit geldt met name voor de zomerperiode. Ook de oevers zijn ten tijde van de manege aangetast door de stort van betonafval en de aanleg van o.a. de paardenbak. Daarnaast is destijds de kweldam door begroeiing en ophoging van de omgeving deels onherkenbaar geworden. Ook is er sprake van verlanding van sommige kolkdelen, door o.a. bladafval van de weelderige groei van de bomen op de oevers en het eiland. De verlanding heeft er ook voor gezorgd dat de verbinding met de nabij gelegen Grote Kolk van Hoogerbrugge nagenoeg verdwenen is.



ligging Kleine Kolk t.o.v. Grote Kolk en erf



rietgroei langs kleine kolk



Zicht vanaf dijk over Grote Kolk naar erf



Deels opgeschoonde verlandde inham van het eiland



Wolvenbosje (door eigenaren reeds deels hersteld)



Zicht vanaf dijk op verwildering en verlanding zuidoever Grote Kolk

3.1.2 Grote Kolk van Hoogerbrugge

De Grote Kolk van Hoogerbrugge vormt een van de grootste binnenwielen van de Betuwe. Deze kolk en de nabije dijk zijn in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw niet aangetast door dijkverzwaringen. Hierdoor is het kenmerkende steile binnentalud nog zichtbaar. Het dijktalud is net als ca. 500 jaar geleden begroeid met heesters en bomen (o.a.meidoorn, sleedoorn), waardoor dit een van de mooiste dijken is in het rivierengebied.
Langs de zuid-en zuidoostkant van de Grote Kolk ligt een kweldam, die deels doorloopt tot aan de wielen van Klein Holthuizen. Deze kweldam was door begroeiing en achterstallig onderhoud in 2015 niet meer zichtbaar.
Ook delen van de Grote Kolk zijn verland geraakt. Dit was met name het geval voor de zuidwestelijke uitloper van de kolk die in verbinding staat met de Kleine Kolk. Inmiddels heeft hier al een ingreep plaatsgevonden om de verbinding weer te herstellen. Ook de zuidoostelijke hoek was ten tijde van de aankoop behoorlijk verland. Dit kwam door de uitgebreidelde groei van riet.
Naast de verlanding is er langs de Grote Kolk ook sprake van verwildering, waardoor de relatie tussen o.a. dijk(talud), kweldam en overige gronden vervaagd is.



Ligging Grote Kolk t.o.v. Kleine Kolk en erf



Zicht op verlanding Grote Kolk



De poel bij Klein Holthuizen, met pleisterplaats



Afwezigheid van struweel op de dijk bij het Wiel van Klein Holthuizen



De kweldam met Wilgenlaantje in het gebied Klein Holthuizen



Overzicht op het Wiel bij Klein Holthuizen met het Wilgenlaantje

3.1.3 Het Wiel en de poel bij Klein Holthuizen

Er wordt in documentatie veelal gesproken over de Wielen van Klein Holthuizen, terwijl het slechts 1 wiel betreft. De andere kleinere waterplas is een gegraven poel, die ook onder invloed staat van de grondwaterstand en dus ook van de rivierstand. Het vermoedelijke tweede wiel lag ter hoogte van de zuidzijde van de waterbergingsvijver van de wijk De Zilverkamp. Deze waterbergingsvijver steekt als het ware in het plangebied.

Aan de zuidkant van het Wiel bij Klein Holthuizen en de poel loopt de kweldam die wordt begeleid door knotwilgen. Een deel van de kwelkom, waarin het wiel en de poel zijn gelegen, is in de loop van de tijd gecultiveerd door de aanleg van rabatten. Aan de westkant verraadt schraal grasland de aanwezigheid van kwel. Met hoge Rijnstand blijkt de kwel nog volop actief. Een groot gedeelte van de kwelkom kan daarbij onderlopen. Door aanleg van de Ingenieur Molsweg rond 1970 werd de nabijgelgen dijk afgedankt als waterkering. Deze bezit nog het voor oude dijken zo kenmerkende steile binnentalud en vormt door zijn ouderdom en ongeschonden staat dan ook een landschappelijk monument.

Het wiel is enigzins verland door de rietgroei en de rabatten zijn minder zichtbaar door o.a. het maaibeheer van de afgelopen jaren.

De dijk wordt hier niet begeleid door een struweelhaag, zoals bij de overige omzoming van het gebied langs de dijk wel het geval is.



ligging Grote Kolk t.o.v. Kleine Kolk en erf



Zicht vanaf de Holthuizerdijk op het 'niemandsland' (Biezenwei)



Zicht op de dijk en de kweldam met het uitdijende struweel



Zicht vanaf de dijk op het BMX veld en het achterliggende 'niemandsland'



Zicht vanaf de wijk over het 'niemandsland'naar de dijk

3.1.4 Het gebied tussen de kolken en het wiel

Het gebied tussen de kolken van Hoogerbrugge en de wielen bij Klein Holthuizen, vroeger de Biezenwei genoemd, bestaat voornamelijk uit agrarische gronden; weilanden. Vroeger werden deze gronden begraasd door vee en later in gebruik genomen als paardenwei en paardentrack met hindernissen voor de manege.
Nadat de manege niet meer in gebruik was, zijn deze gronden niet meer begraasd en onderhouden. Dit had als gevolg dat dit gebied en het gebied rondom de kolken een niemandsland werd. De landschappelijke structuur van de met meidoorn begroeide kweldam werd overgroeid door sleedoorn, dat zich uitbreidde het weiland in. De afrastering werd hier overgroeid en op andere delen van het plangebied is de afrastering verdwenen. Hierdoor is onduidelijkheid ontstaan over de functie en het gewenste gebruik van dit middengebied. De hindernissen van de manege zijn blijven liggen en het gebied is een hondenspeel- en uitlaatplaats geworden.
Ten oosten van de weiden is ter hoogte van de waterberging voor de wijk Zilverkamp een BMX-veld gelegen. Dit veld wordt niet meer gebruikt en is meer een hangplek voor jongeren en hondentoilet geworden. Het BMX-veld is een vreemd element in het gebied.



Gebied tussen de kolkenen het Wiel bij Klein Holthuizen



Zicht over Biezenwei naar kweldam en dijk (kweldam en dijk lijken een geheel)



Opschot en verlanding van de Rietpas



Deels nog zichtbare rabattenstructuur in de Rietpas



Zicht op de weide gelegen aan de Parkdreef 5



Zicht richting De Ward (bosje waar reeen) verblijven

3.1.5 Het gebied ten zuiden van de Parkdreef 5

Het plangebied is ontsloten via de Parkdreef. Dit is een doodlopende weg voor bestemmingsverkeer van de woningen aan de Parkdreef en fietsers en wandelaars die via het gebied Holthuizen naar het park Immerloo en Arnhem fietsen.
Het geautomatiseerde bestemmingsverkeer kan tot aan de Parkdreef 5 komen en vandaar is er alleen de mogelijkheid om met de fiets of te voet verder te gaan. De weg loopt direct ten zuiden van de bestaande bebouwing van de Parkdreef 5 en wordt aan de zuidzijde ter hoogte van de woning begrensd door een rij van 6 oude linden.
Ten zuiden van deze rij linden zijn akker- en weilanden en een bossage gelegen. De twee westelijke weiden en de bossage zijn door afgravingen t.b.v. de dijkversterking in het begin van de 20e eeuw lager gelegen. De weiden werden De Rietpas genoemd en de bossage werd ook wel de Ward genaamd. Dit bosje is niet toegankelijk voor mensen, waardoor dit bosje een goede rustplaats is geworden voor o.a. reeën. De Rietpas bestaat uit twee drassige gebieden, waar dus veel riet groeide. Dit deel werd in cultuur gebracht door de aanleg van rabatten. Deze rabatten en bijbehorende greppels zijn nog deels zichtbaar, maar worden overgroeid door o.a. elzen- en essenopschot en kunnen zo verlanden. De meest oostelijke weide is niet afgegraven en was beter te gebruiken als paardenwei. Ook op de drassige grond werd af en toe vee geplaatst.



Gebied ten zuiden van de Parkdreef 5



Zicht over de weide voor het erf richting De Ward



Het ensemble gezien vanaf de Parkdreef



De bestaande haag als erfafscheiding



Het ensemble gezien vanaf het fiets-wandelpad ten oosten van het erf



Het fiets- wandelpad direct langs de bebouwing

3.2 Bebouwing en erf

In de huidige situatie is de voormalige manege met de kapschuur en woning met karakteristieke schuren aan de Parkdreef 5 gelegen.
Direct ten zuiden van de bebouwing is een verhard fiets- en wandelpad gelegen dat tevens dienst doet als ontsluiting van het betreffende erf en ontsluiting van bestemmingsverkeer van de andere woning aan de Parkdreef. Tot aan de Parkdreef 5 mag er gemotoriseerd bestemmingsverkeer komen en geldt er snelheid van maximaal 30 km/h.
Aan de noordzijde van het erf liggen de Groote Kolk van Hoogerbrugge en de Kleine Kolk van Hoogerbrugge.
Op moment van aankoop bestond het erf uit een open manege met een kapschuur en een woning met karakteristieke schuren. De paardenbak is gelegen ten westen van de kapschuur.
De woning die voor de schuren staat is gebouwd in 1947 ter vervanging van de door oorlogshandelingen verwoeste woning (herenhuis). De woning bestaat uit 2 woonlagen met een kap. Het geheel is opgetrokken in baksteen en de kap bestaat uit dakpannen.
De karakteristieke schuren staan direct ten westen van de woning en zjin hier ook mee verbonden. Ook de schuren zijn opgetrokken in baksteen en de kappen bestaan uit dakpannen. Het volume van de schuren is vele malen groter dan die van het woonhuis. Dit geeft aan hoe groot het oude verwoeste herenhuis moet zijn geweest.
De status van de bebouwing en het erf zijn door gebrek aan onderhoud onderhavig aan verval. Zo is de dakconstructie van de grote schuren aangetast, zitten er gaten in het dak en zijn de gevels niet voldoende stabiel meer. De grote schuren zijn dan ook al in de steigers gezet en het dak is voor zover mogelijk wind- en waterdicht gemaakt.



Bebouwing en erf



Zicht vanaf het erf op de karakteristieke schuren



Zicht op de voormalige kapschuur



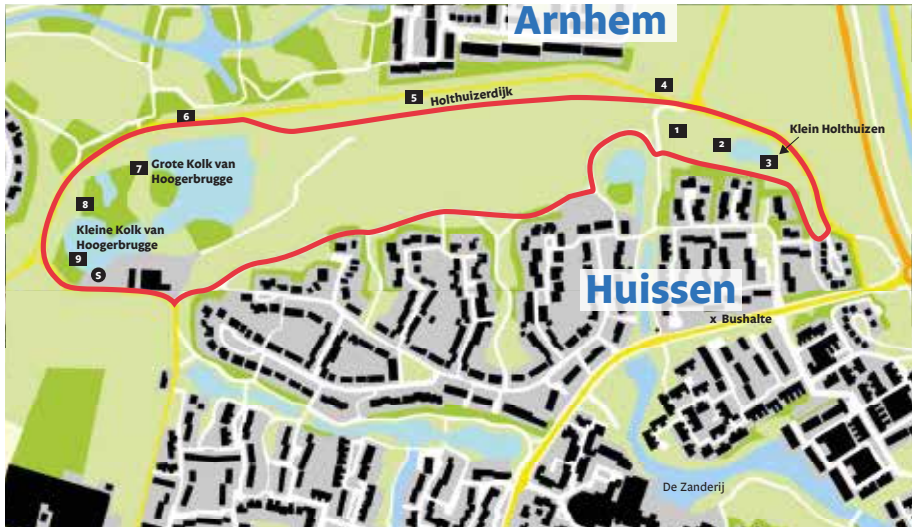


De woning uit 1947

Ook de kapschuur heeft t.b.v. het tegengaan van instorten een kleine ingreep gekregen. De constructie is verstevigd met grote kozijnen en er is ruimte gemaakt voor een werkplaats van waaruit de renovatie van de bebouwing gaat plaatsvinden.
Het erf is ook in een vervallen staat aangetroffen. zowel de paardenbak(ken) als het erf waren overgroeid met o.a. elzen- en wilgenopschot en er was geen enkele sprake meer van een erfinrichting. Het erf diende vooral als opslag voor materiaal en materieel t.b.v. de manege.
Hiernaast is een foto-overzicht gegeven van de situatie van de bebouwing en het erf bij aankoop van de planlocatie.

3.3 Relatie met omgeving

Nadat de eigenaar van de manege de grond niet meer pachtte van Recreatiemaatschappij Uiterwaarde is het gebied een niemandsland geworden. Het beheer liet te wensen over, waardoor de bebouwing in rap tempo in verval is geraakt en de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten niet goed zichtbaar zijn. Door het ontstaan van dit niemandsland is er geen duidelijke relatie met de omgeving aan te geven. Zo zijn er geen duidelijke toegankelijke paden om in het gebied als wijkbewoner te kunnen wandelen en is er geen duidelijkheid over het gebruik van de gronden. Door dit onduidelijke gebruik zijn ook de natuurwaarden minder goed zichtbaar geworden en vormt het gebied geen goede verbinding tussen het gerealiseerde Park Lingezegen en de Huissensche Waarden. Het gebied kan dus zowel in natuurlijk- als in recreatief opzicht verbeterd worden.
Er is reeds bij een eerste opschoonaktie van de kolken als tegenprestatie een routing aangegeven waar omwonenden en bezoekers kunnen wandelen. Deze routing wordt het ‘Ommetje Holthuizen’ genoemd en is in de bijlage opgenomen. Deze routing is echter niet bij een ieder bekend en dient ook meegenomen te worden bij de aansluiting van de toegankelijkheid van het gebied voor de omgeving en de relatie met Park Lingezegen en de Huissensche Waarden.



routing Ommetje Holthuizen



Gewenste situatie

4.Gewenste situatie

4.1 De gronden en de kolken

Tussen de verschillende weilanden zijn er paden aangelegd die aansluiten op het 'Ommetje Holthuizen', waardoor het gebied van zonsopgang tot zonsondergang door omwonenden meer beleefbaar wordt. Andere delen worden natuurlijk ingericht en/of de bestaande natuurlijke kwaliteiten worden hersteld en in stand gehouden. Hiernaast is de gewenste situatie geschets en hieronder

A. Grote Kolk van Hoogerbrugge
Zichtbaarheid verbeteren, verlanding en verwildering tegengaan, bloemrijkgrasland dijktalud en -voet realiseren, diversiteit aan water- en oeverplanten verbeteren. Wolvenbosje beheren als stiltegebied, kweldam opschonen, wilgen aanvullen, bankje toevoegen.

B. Erf en bebouwing
Bebouwing renoveren, 6 wooneenheden in bebouwing, cultureel maatschappelijke functies huisvesten, koffietheeschenkerij, duurzame oplossingen op erf en bebouwing. Boomgaard terugbrengen, oevers verflauwen, ontsluiting verleggen.

C. Kleine Kolk van Hoogerbrugge
Zichtbaarheid verbeteren, verbinding Grote Kolk herstellen, structuur eiland verbeteren, knotwilgen terugbrengen, oevers zudzijde verflauwen, bankje behouden.

D. De Rietpas
Opschot verwijderen, rabatten en greppels herstellen, notenbomen plaatsen, sloot herstellen. Houtril plaatsen, vlechthagen maken.

E. Nieuw entree en parkeerplaats (max 12 plaatsen)

F. Sleedoorn op kweldam verwijderen, kweldam zichtbaar maken, bloemrijkgrasland op dijktalud en dijkvoet, kruidenrijkgrasland in extensieve weiden, voedselbosje oid op voormalig BMX veld, bankje toevoegen, uitdiepen sloot, houtrillen toevoegen, struinpaden realiseren, solitaire bomen plaatsen, vlechthagen plaatsen, meer zicht vanaf dijk

G. Dijktalud bij wiel en poel met meidoornstruweel beplanten, opschonen oevers wiel en poel, verlanding tegengaan, behoud wilgenlaantje, bloemrijk grasland op dijktalud en dijkvoet. struinpaden. Bankje behouden



Leesbaarheid landschap (relatie verschillende elementen) door zichtlijnen



De noordelijke verbinding tussen de Kleine- en Grote Kolk van Hoogerbrugge



Kleine Kolk en Grote Kolk van Hoogerbrugge

Maatregelen Kleine Kolk

Verwijderen beton-en puinresten bij oever
Zuidwestoevers verflauwen
Opschonen kolk
Onderzoek vvissoorten en bodemkwaliteit
Zuidelijke verlande verbinding open maken
Noordelijke watergang open maken
Inham opschonen en verlanding tegengaa
Beplanting zuidzijde eiland opschonen
(knot)wilgen op laten komen op zuidzijde eiland
Steiger vervangen
Brug naar eialdnd vervangen

Maatregelen Grote Kolk

Openingen in struweel op dijk maken (zicht)
Verwijderen bomen op dijk (excl notenbomen)
Inzaaien dijktalud en -voet (bloemrijk grasland)
Elzen-en essenopschot noordoever verwijderen
Verlanding tegengaan
Waterlelies, lisdodde, gele plomp, gele lis, mattenbies langs oever
Greppels op eiland herstellen
Wolvenbosje beheren (stiltegebied)
Zuidelijk gelegen kweldam herstellen
Aanvullen knotwilgen op kweldam
Pleisterplaats nabij Grot Kolk
Meidoornstruweel aanplanten nabij kweldam

4.1.1 Kleine Kolk van Hoogerbrugge

Bij de Kleine Kolk van Hoogerbrugge zullen de oevers aan de erfzijde (zuidwestelijk) een natuurlijk verloop krijgen. Hiervoor zullen de betontresten en de blokken voor zover mogelijk verwijderd worden uit de kolk en de oever. De wens is om de waterkwaliteit van deze kolk en de Grote Kolk te verbeteren t.b.v. het waterleven. Hiervoor zal de kolk regelmatig opgeschoond worden en bekeken worden welke (vis) soorten van toegevoegde waarde op flora en fauna in het water en de waterbodem zijn.
In 2014 heeft reeds een eerste opschoon ronde van de kolken, met een aantal van bovengenoemde maatregelen, plaatsgevonden.
De sterk verlande verbinding aan de zuidzijde met de nabijgelegen Grote Kolk zal opgeschoond worden, waardoor het leefmilieu van de vis verbeterd wordt. Ten behoeve hiervan zal ook de noordelijke verbinding tussen de kolken hersteld worden. Deze geul wordt uitgegraven en de steilere oevers zijn dan geschikt voor o.a. de ijsvogel.
De inham, het verlande plasdeel in het noorden van het Eiland, wordt opgeschoond, zodat hier kwel kan optreden. Hierdoor wordt het eiland hersteld, welke niet betreden zal kunnen worden door bezoekers om zo een ongestoord leefmilieu voor vogels en amfibieën te worden. Dit stiltegebied kan wellicht weer interessant worden voor een nachtegaal. Ten behoeve van de amfibieën worden de greppels tussen de rabatten op de oostzijde van het eiland opgeschoond en overmatig opschot van esdoorns wordt verwijderd. Hierdoor kan er niet alleen meer kwel optreden, maar ontstaat er ook meer licht, waardoor een gunstig leefmilieu kan ontstaan.
Aan de zuidrand van het Eiland zijn wellicht nog enkele relicten van de oorspronkelijke, Middeleeuwse dijk te vinden. De beplanting die hier groeit wordt deels verwijderd of ingetoomd en de locatie van de voormalige dijk wordt met enkele knotwilgen gemarkeerd.

Zowel aan de zijde van het Eiland grenzend aan de Kleine Kolk als ook aan de zijde van de Grote Kolk worden de steigers vervangen. Vanaf deze steigers kan het waterleven, middels catch-and-release evt. in samenwerking met de Wageningen Universiteit gemonitord worden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om het eiland voor bezoekers toegankelijk te maken, omdat dit eiland een kraamkamer voor vogels en amfibieen zal worden.



'Stiltegebieden' het Eiland, De Ward, De Rietpas en het Wolvenbosje



Zicht vanaf zuidoever Grote Kolk naar Holthuizerdijk



Knotelzen aan de noordzijde van de oever van de Grote Kolk



Herwonnen zicht vanaf Holthuizerdijk



Zichtbaar maken kweldam ten zuiden van de Grote Kolk

4.1.2 Grote Kolk van Hoogerbrugge

Ten noorden van de Kleine en Grote Kolk van Hoogerbrugge zullen er op bepaalde plaatsen openingen in het struweel worden gemaakt om zo de zichtlijnen vanaf dijk naar kolken en eiland en een deel van het erf te herstellen. Door de kenmerkende elementen (dijk, dijktalud, wiel, kwel, kweldam etc.) weer met elkaar in verbinding te brengen wordt het verhaal van het rivierengebied weer beleefbaar.
Door het maken van deze openingen en het verwijderen van bomen wordt het kenmerkende dijkprofiel zichtbaar. De enkele waardevolle vruchtdragende bomen (notenbomen) blijven behouden. De ontstane ruimte en het inzaaien van het dijktalud zorgen er daarbij voor dat er bloemrijk grasland ontstaat.
Aan de noordoever van de Grote Kolk wordt het elzenopschot en andere opgaande beplanting verwijdert, om de relatie tussen dijk en kolk te herstellen. De bestaande knotelzen blijven behouden en worden om-en-om, om het jaar geknot.
Net als bij de Kleine Kolk zal hier de verdere verlandig van de plas tegengegaan worden. Met name het rietveld in de zuidoostelijke hoek moet niet teveel uitdijen. De aanwezigheid van riet is voor een deel wel gewenst, omdat dit beschutting geeft aan o.a. watervogels en zorgt voor de filtering van water. Langs de overige oevers kunnen waterlelies, gele plomp, mattenbies, lisdodde en gele lis een plek krijgen.
Vanuit de zuidoosthoek van de Grote Kolk wordt het zicht op de Holthuizerdijk hersteld. Ten westen van dit doorzicht wordt het zogenoemde Wolvenbosje in stand gehouden en afgeschermd van de omgeving, zodat hier een stiltegebied voor vogels ontstaat. Ten oosten van het doorzicht worden enkele meidoornhagen geplant die aansluiten op de bestaande meidoornstruwelen op de kweldam gelegen tussen de Kolken van Hoogerbrugge en het Wiel bij Klein Holthuizen.
De ten zuiden van de Grote Kolk gelegen kweldam wordt zichtbaar gemaakt door deze op te schonen en het talud regelmatig te maaien. De kweldam wordt verder geaccentueerd door een rij bestaande en aan te vullen knotwilgen, welke doorlopen tot waar de kweldam wordt begeleid door meidoornstruweel.
Voor de kolken geldt een beheersovereenkomst die ook door de nieuwe eigenaren wordt opgevolgd. Deze geldt tot 21 okotober 2029.
Voor de kolken en het wiel bij Klein Holthuizen zijn eveneens beheerplannen opgesteld.



Gele lis, lisdodde, mattenbies, gele plomp, lelie en bloemrijk grasland



Meidoorn struweel op dijktalud aanplanten



Het Wiel en de poel bij Klein Holthuizen

Maatregelen Wiel en poel bij Klein Holthuizen

Opschonen kolk en poel
Rietveld bij kolk in toom houden
Opschonen oevers
Struweelbosje aanplanten
Kwelkom als schraalgrasland/hooiland beheren (afh. van waterstand)
Inzaaien dijktalud en -voet t.b.v. bloemrijk grasland
Opschonen kweldam 'wilgenlaantje'
Behoud rijen wilgen
Greppel tussen rabatten onderhouden t.b.v. verbinding kolk-poel
Pleisterplaats bij poel
Infobord bij poel
Struinpad aan voet van dijk onderhouden



Behoud wilgenlaantje

4.1.3 Het Wiel en de poel bij Klein Holthuizen

Het wiel gelegen in het oosten van het gebied dient weer herkenbaar te worden en ook hier wordt de waterkwaliteit verbeterd. Dit betekent dat de verlanding van het rietveld aan de noordwestkant beperkt dient te blijven, Het regelmatig opschonen van de oevers en het wiel is van belang.

Om hier een beschutte plek voor vogels en andere dieren te creëeren behoort het tot de mogelijkheid om ten zuidoosten van het wiel een klein struweel bosje aan te planten.

De kwelkom waarin de wielen zijn gelegen werden gevormd door rabatten om zo de hoge waterstanden op te vangen. Deze rabatten zijn door het voormalig onderhoud nog maar deels aanwezig.

De aanwezige rabatten blijven vrij van beplanting. Afhankelijk van de waterstanden en de groei van beplanting wordt het beheer per jaar bekeken. De kwelkom zal voor zover mogelijk als hooiland en/of schraal grasland beheerd worden. Het bloemrijk grasland zal terug te vinden zijn op het dijktalud, welke struweel in de vorm van meidoorn zal krijgen om zo aan te sluiten bij de begroeiing op het deel van de Holthuizerdijk.

De kwelkom werd aan de zuidzijde gemarkeerd door een kweldam met aan beide zijden knotwilgen. In tegenstelling tot het advies van Landschapsbeheer Gelderland, die de noordelijke rij wilgen wil amoveren, is er de wens om beide rijen knotwilgen te behouden. Inmiddels is het in de volksmond genoemde ‘wilgenlaantje’ zo kenmerkend en gewaardeerd door de omgeving dat deze als geheel behouden zal blijven.

De voorgestelde verbinding tussen het Wiel en de poel wordt gevormd door de bestaande greppel vrij te houden van riet en beplanting om bij hoge waterstanden een ‘vrije’verbinding te vormen. Afhankelijk van de klimaatsveranderingen en dus ook de veranderende waterstanden zal worden bekeken welke ingrepen het best passend zijn. Het aansluiten van de poel, middels een duiker, op de waterbergingsvijver van de wijk is niet gewenst, omdat er dan uitwisseling plaats kan vinden van vuil- en schoonwater. Het kwelwater moet namelijk zoveel mogelijk zuiver blijven.



Struinpad



Houtril nabij erf

Maatregelen gebied tussen kolken en wiel

Verwijderen BMX-veld en aanplant voedselbosje/struweelbosje/...
Uitdiepen sloot
Kweldam zichtbaar maken; verwijderen sleedoorn uit meidoorn
Opnieuw inzaaien noordrand Biezenwei
Weiden voorzien van afrastering van kastanjepalen
Struinpaden aanleggen
Houtrillen aanleggen
Vlechthagen aan zuidzijde weiden aanleggen
Kruidenrijk grasland en extensieve beweiding
Noordzijde kweldam inzaaien t.b.v. bloemrijk grasland
Solitaire (vruchtdragende) bomen plaatsen



Het gebied tussen Kolken en Wiel

4.1.4 Het gebied tussen de kolken en het wiel

Het gebied (de voormalige kwelkom) tussen de kolken en het wiel werd vroeger De Biezenwei genoemd.
Het gebied ten zuiden van de kweldam zal hersteld worden tot een kruidenrijk grasland dat extensief begraasd wordt. Het agrarische beeld van dit deel van het gebied blijft zo ook behouden. Dit zal zeer extensief zijn en de weiden zullen ofwel door enkele stuks jongvee of door schapen begraasd worden. Ten noorden van de kwelkom tussen kweldam en dijktalud wordt met een mengsel en beheer een bloemrijk grasland gerealiseerd om in dit deel het dijklandschap in beeld te brengen. Er ontstaat zo in oostwestelijke richting een doorgaande lijn van o.a. meidoornstruweel op de dijk, bloemrijk grasland op het dijktalud en de voet van de dijk en de typerende kweldam, als verbinding tussen de verschillende delen. Hierdoor wordt zowel de Holthuizerdijk als het gehele gebied gemarkeerd. Hiervoor wordt het BMX-veld verwijderd, waardoor hier een natuurlijke- en landschappelijke invulling gegeven kan worden. Bekeken wordt wat hier de beste invulling zal zijn (aansluiten bij het bloemrijk grasland, veld met vruchtdragende bomen, struweelbosje). De sloot ten noorden van dit veldje wordt weer uitgediept zodat deze weer water kan opvangen en doorvoeren.
Het meidoornstruweel op dit deel van de kweldam wordt zoveel mogelijk ontdaan van het uitdijende sleedoornstruweel dat het gebied ingroeide. Op deze plaatsen wordt het weiland opnieuw ingezaaid.
Het middengebied bestaat uit twee weiden, welke met kastanjepalen worden afgezet. Daaromheen komen op enkele plaatsen houtrillen, gerealiseerd van snoeiafval van de bestaande bomen en hout dat uit de rabatten is weggehaald. Op meerdere plaatsen in het gebied worden ten behoeve van de flora en fauna houtrillen teruggebracht. Zo wordt duurzaam omgegaan met het snoeiafval. Ongewenste soorten worden hierin zoveel mogelijk beperkt.

Op enkele plaatsen langs de weiden worden solitaire (vruchtdragende) bomen geplaatst om plekken te markeren, de diversiteit te vergroten en/of een schaduwplek voor het vee te vormen.
Naast de houtrillen worden er vlechthagen gemaakt. Deze komen onder andere aan de zuidzijde van de weiden. Van oudsher werden deze vlechtheggen gebruikt om weiden te scheiden en vee binnen de velden te houden. Deze hagen kwamen ook veel voor in de uiterwaarden van rivieren en zijn hier een goede aanvulling. Een vlechtheg is een dichte haag van horizontaal en verticaal groeiende takken en bestaat o.a. uit meidoorn, roos, hazelaar en/of kardinaalsmuts en hulst.
De houtrillen en de vlechthagen zorgen niet alleen voor mogelijke verbindingsroutes en schuilplaatsen voor verschillen dieren, maar ook voor een duidelijke afbakening van de verschillende functies en een groen beeld, gezien vanaf de wijk. Het gebruik van de weiden wordt zo meer zichtbaar.



vlechthaag



Gebied ten zuiden van Parkdreef 5

Maatregelen gebied ten zuiden van de Parkdreef 5

Verleggen ontsluiting naar zuidzijde rij linden
Toevoegen linden (ca. 3 stuks) aan bestaanden rij
Oostelijke weide wordt kruidenrijk grasland
Afrastering van kastanje houten palen
Houtwal(len) aanleggen
Notenbomen in rij plaatsen
Vlechthagen realiseren waar mogelijk
Greppels rabatten opschonen
Opschot verwijderen
Sloten uitdiepen
Bos beheren op ecologische diversiteit (stiltegebied)



Rietpas met rabatten herstellen

4.1.5 Het gebied ten zuiden van de Parkdreef 5

Direct ten zuiden van de Parkdreef loopt de ontsluitingsweg. Deze weg loopt direct langs de bebouwing en is toegankelijk voor voetgangers en wandelaars. De weg zorgt tevens voor een scheiding van de oude lindenbomen die bij de boerderij horen, maar nu los lijken te staan. Om te zorgen voor meer privacy voor de appartementen en de linden weer bij de boerderij te betrekken wordt de ontsluitingsweg verlegd naar de zuidzijde van de linden. Deze rij van linden wordt aangevuld met ca. 3 nieuwe linden om de rij te voltooien. Hierdoor past de rij bij het volume van de bebouwing past.

De meest oostelijke weide ten zuiden van het erf van de Parkdreef 5 wordt als extensieve weide benut. waar enkele stuks jongvee of schapen worden geplaatst. Het beheer vindt op een natuurlijke wijze plaats door extensieve begrazing. Het vee zorgt voor een landelijken levendig aanzicht van de boerderij. Deze weide zal, net als de grote weiden in het gebied tussen de kolken, omzoomd worden met kastanjehouten palen en evt. een vlechhaag. Op de grens met de Rietpas worden naast een houtril notenbomen geplaatst om de grens tussen het drassige en drogere gebied te markeren.

Om de Rietpas, worden ten behoeve van de waterhuishouding de sloten uitgegraven. De greppels tussen de rabatten worden opgeschoond door het elzen- en esdoornopslag te verwijderen. Aan de noorzijde van dit deel worden de esdoorns verwijderd, zodat de kans op nieuwe esdoorns verkleind wordt. Het beheer is afhankelijk van de snelheid waarmee de opslag weer terugkomt en in welke mate dit gebeurt. Het beheer kan naast het opschonen, bestaan uit het af en toe laten begrazen van het gebied door schapen, die het opkomende opschot wegvreten. In dit gebied kan dan weer riet groeien.

De meeste westelijke weide kent geen rabatten en zal bestaan uit kruidenrijk grasland. Deze weide wordt omzoomd door bomen. De esdoorns worden zoveel mogelijk verwijderd en aangevuld met inheemse beplanting, waaronder enkele eiken, een linde, een abeel en/of een els of es. Deze omzoming zal ook aansluiten op de mogelijke bomenrij die langs de nieuwe ontsluiting (fietsers en wandelaars) vanaf de Loostraat wordt aangelegd.

Het ten zuiden gelegen bosje, De Ward, is niet bereikbaar door de watergang die er aan de noord- en westkant ligt. Dit zorgt ervoor dat er een rustplaats voor reeën is ontstaan. Deze rustplaats dient behouden te blijven en het bosje is niet toegankelijk voor bezoekers. Het onderhoud van dit bosje is extensief; het dode hout blijft ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit, zoveel mogelijk liggen. Daar waar nodig zal bekeken worden of er gesnoeid of gedund moet worden om het bosje vitaal te houden. Om toezicht te kunnen houden en klein onderhoud te plegen wordt er een bruggetje geplaats dat alleen toegankelijk is voor de beheerder.



Reeen



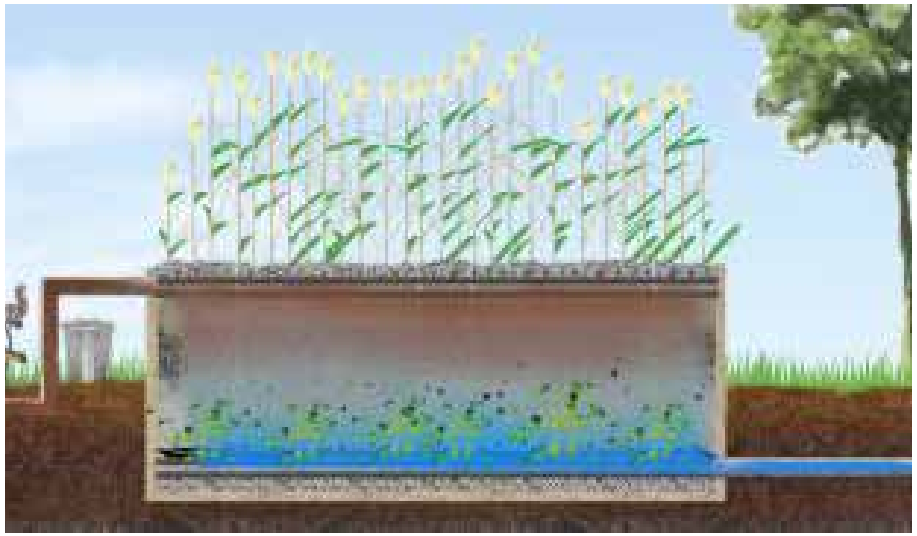
Gewenste situatie erf

4.2 Bebouwing en Erf

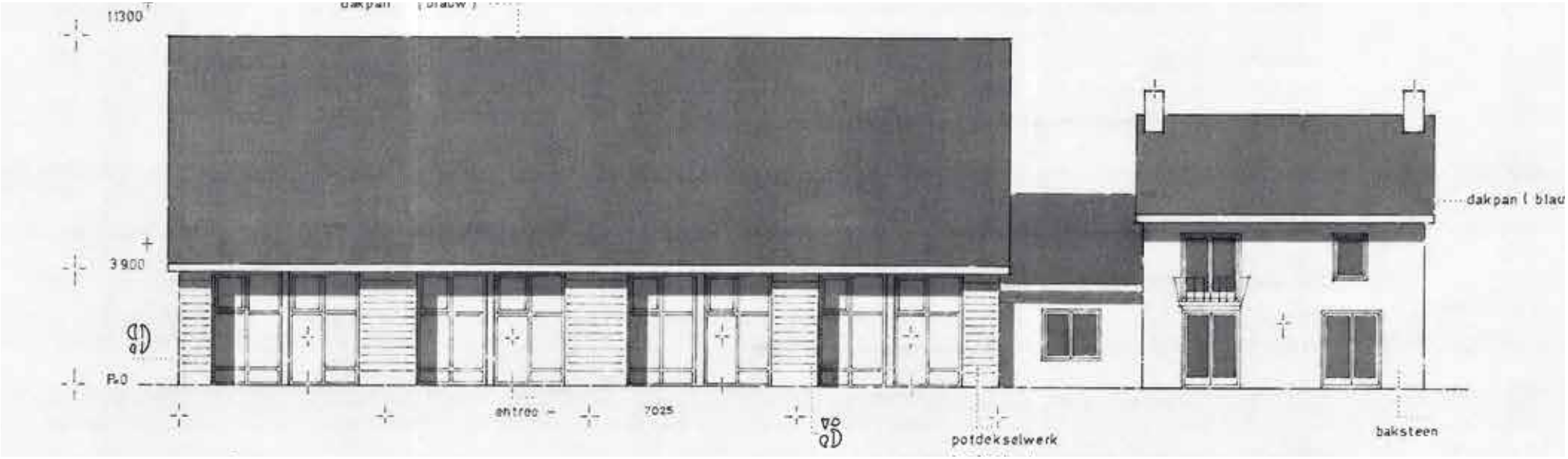
In de te renoveren woning uit 1947 gaan de eigenaren van Groot Holthuizen, de familie Hubers wonen. De woning en de oude karakteristieke schuren worden gerenoveerd en er is de wens om in een deel van de schuren 5 appartementen, een kantoorruimte en een cultuur- en expositieruimte te realiseren. Om dit mogelijk te maken worden de oude daken van de schuren vervangen, de verdiepingsvloeren vervangen, de constructies daar waar nodig hersteld en ondersteund en de muren verstevigd. Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande materialen die bij de verbouw vrijkomen. Daarnaast wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd en duurzame toepassingen ingezet. Het dak zal deels bestaan uit de oude pannen en zal voor een deel bestaan uit zonnepanelen. Deze panelen worden op het zuidelijke dakvlak van de noordelijke schuur geplaatst. Hierdoor wordt zo efficiënt mogelijk energie opgewekt en zijn de panelen voor de omgeving niet zichtbaar.
Het dak van de te renoveren kapschuur zal een duurzaam karakter krijgen. Dit dak zal bestaan uit een sedumdak, om zo regenwater op te vangen en langer vast te houden. De kapschuur krijgt zo ook een meer natuurlijke uitstraling en de westzijde (gezien vanaf de dijk) loopt als het ware in het landschap over.
Het regenwater o.a. afkomstig van de daken van de schuren en de woning wordt opgevangen in een helofytenopvang op het erf. Het water wordt hier gezuiverd en kan hergebruikt worden.
Naast deze helofytenopvang komen er twee biomeilers, één ten westen van de kapschuur en één nabij de noordoostelijke hoekpunt van de schuren. De biomeilers ontrekken warmte uit compost die vervolgens nuttig gebruikt kan worden voor het verwarmen van bebouwing en water. Dit gebeurt middels een warmtewisselaar. De compost bestaat uit o.a. snoeiafval van het plangebied en kan na de



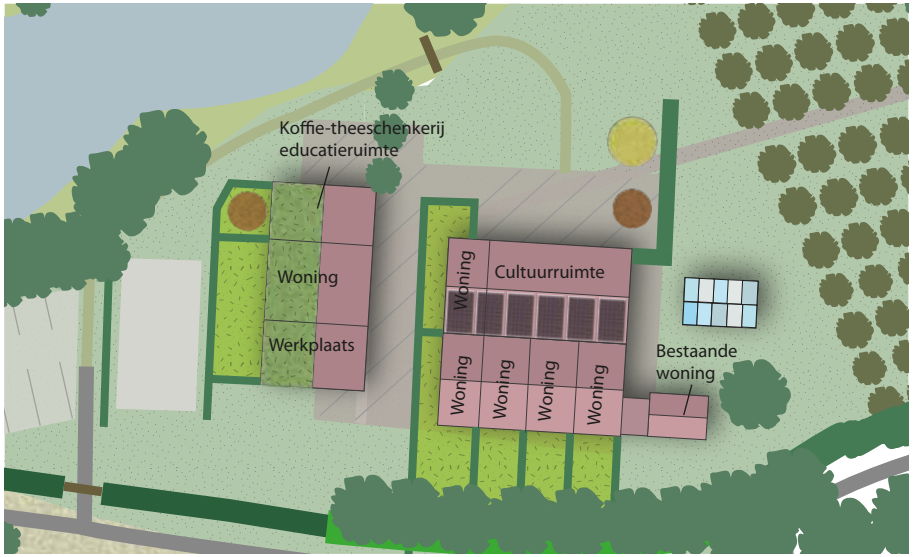
Voorbeeld van een nieuwe kapschuur (Mariendael Arnhem)



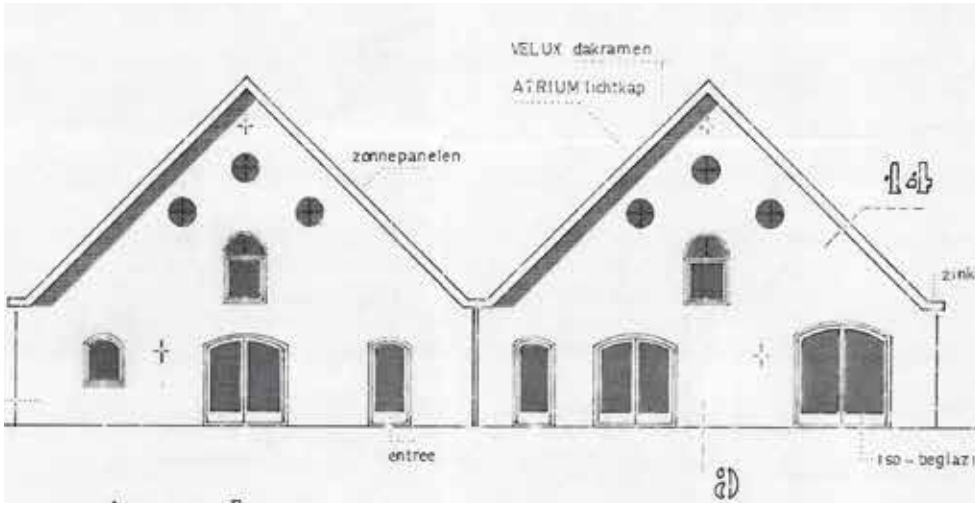
Helofytenvat



Eerste schets gevel zuidzijde



Functies in de bebouwing



Eerste schets gevel westzijde

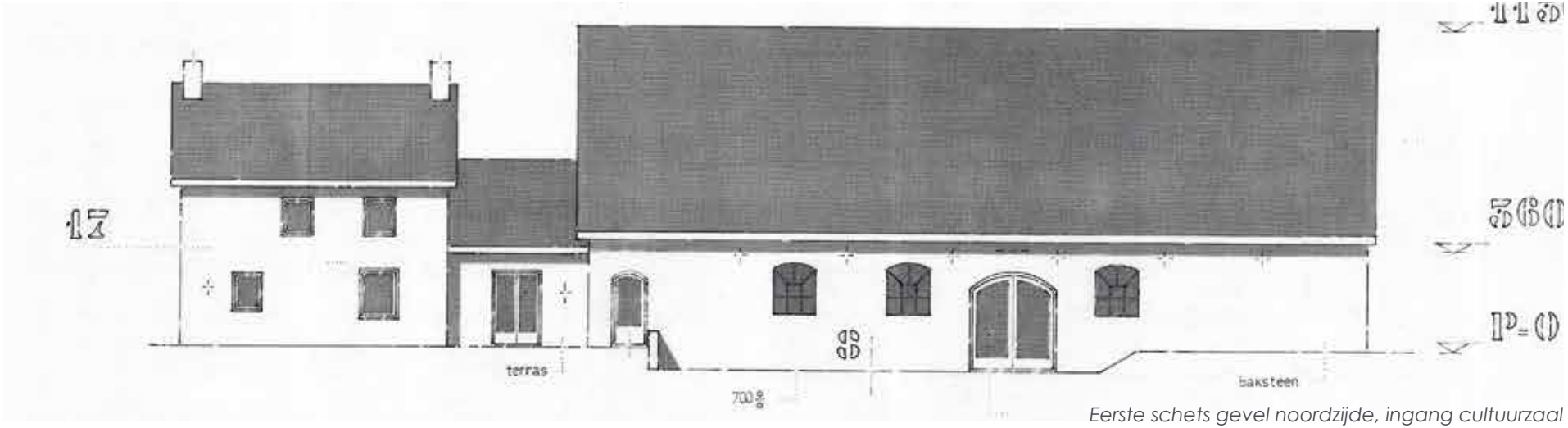
compostering weer hergebruikt worden; ook een duurzame cyclus.
In de te renoveren en uit te breiden kapschuur zal naast een kleine beheerderswoning en berging, een werkplaats, een koffie-theeschenkerij met terras en een educatie-en expositieruimte worden gerealiseerd. Hier zal informatie worden gegeven over o.a. Groot Holthuizen, de kolken en welke flora en fauna er in het gebied te vinden zal zijn. Mogelijkerwijs kan Lingewaard Natuurlijk een invulling geven aan de educatie- en expositieruimte.
De koffie-theeschenkerij komt in het noordelijk deel van de kapschuur, zodat er een klein terras aan de Kleine Kolk van Hoogerbrugge kan komen. Van daaruit is er een mooi uitzicht op de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, het Eiland en een deel van de Holthuizerdijk.
Het deel van het erf waar de koffie-theeschenkerij komt zal semi-openbaar zijn. Dit deel is op openingstijden van de koffie-theeschenkerij toegankelijk. Andere delen zijn privé, t.b.v. de bewoners van de appartementen en de beheerderswoning.
De hoeveelheid verharding zal beperkt worden tot de toegang, het gedeelte tussen de kapschuur en de grote schuren en wat erfverharding direct rondom te bebouwing.
Ten zuiden van de kapschuur wordt de voormalige kuilplaat/mestvaal verwijderd. Dit deel en het deel tussen de oude linden en de bebouwing wordt als tuin bij het erf en de verschillende woningen betrokken.
Ten westen van de kapschuur worden parkeerplaatsen gesitueerd, ter hoogte van de oude paardenbak. Het gaat dan om parkeerplaatsen die alleen bestemd zijn voor de bewoners van de appartementen en beheerderswoning en voor het tijdelijk verkeer t.b.v. de aanvoer van de koffie-theeschenkerij en de inrichting van de expositie- en educatieruimten. Dit deel van het erf wordt omsloten met een haag, zodat de auto's grotendeels aan het zicht worden ontrokken. De haag kan een voortzetting zijn van de bestaande haag aan de oostzijde van



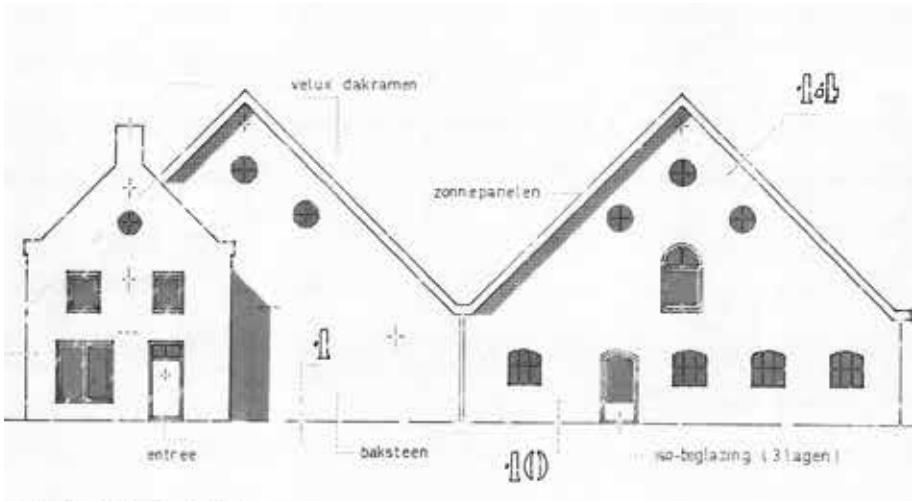
Biomeiler



Educatie



Eerste schets gevel noordzijde, ingang cultuurzaal



Eerste schets oostgevel



Haag langs erf

het erf.
Bezoekers kunnen nadrukkelijk niet parkeren op de Parkdreef 5.
Een beperkt aantal parkeerplaatsen (tussen de 5-10) wordt aan de Loostraat gerealiseerd. Dit is een lokale voorziening. Vanuit dit punt kan men naar het Zeegbos of naar Groot Holthuizen lopen. Dit laatste kan via het nieuw aan te leggen pad van de Loostraat langs De Ward naar het erf of via de bestaande Parkdreef. Hierdoor wordt men gestimuleerd om zoveel mogelijk te voet of met de fiets te komen. Door geen bezoekend autoverkeer toe te laten in het gebied, blijft het gehele gebied behouden voor natuur en is een extensieve vorm van recreatie mogelijk.
De oostzijde van het erf bestond vroeger (van ca. 1868 tot 1969) uit een boomgaard. Deze boomgaard wordt teruggebracht als verwijzing naar de Betuwe en ook als mogelijke 'leverancier'van vruchten voor de koffie-theeschekerij. De boomgaard bestaat uit voornamelijk kersenbomen en enkele andere fruitbomen. Deze boomgaard wordt geheel biologisch beheerd en wordt niet bespoten met chemische middelen. Ten oosten van de boomgaard komen houtrillen.
De boomgaard levert zo een bijdrage aan het insectenleven, de beleving van de seizoenen en de vruchten kunnen gebruikt worden bij de koffie-theeschenkerij. Om de bevruchting van de boomgaard en de andere flora in het plangebied te bevorderen worden er ook bijenkassen geplaatst in deze boomgaard. Tussen de bestaande woning en de boomgaard wordt een groentekas geplaats en een kleine groentetuin aangelegd. Deze is biologisch en ook t.b.v eigen gebruik of gebruik voor de koffie- theeschenkerij. Op het deel van het erf, grenzend aan de kolken, zal ten behoeve van een natuurlijke overgang zo min mogelijk verharding kennen. Dit wordt gras. De oevers kennen een natuurlijk verloop waardoor een grotere diversiteit aan oevervegetatie kan ontstaan en het zicht op de kolken



Koffie-theeschenkerij



Boomgaard



Boerensering



Boerenhortensia's



Privé- en semi-openbare delen van het erf.



Boerenjasmijn

verfraaid wordt. Op het erf zal de toe te passen beplanting verder bestaan uit enkele vruchtdragende bomen (o.a. notenbomen) en'boerenbeplantingssoorten' zoals een sering, gelderse roos, jasmijn en hortensia's. Aan de zuidzijde van de nieuwe tuintjes komen wat heesters. De bestaande haag aan de zuidoostzijde van het erf blijft bestaan. Deze haag wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen herhaald. Ten noorden van de parkeerplaatsen komen wat heesters. Haagjes zijn er ter afscherming van de privétuinen, de biomeilers en het helofytenvat en het pad op het erf dat alleen op gezette tijden open is.
Het pad op het erf zal opengesteld zijn, wanneer de koffie-theeschenkerij open is of wanneer er een activiteit (educatie) plaatsvindt in de cultuurruimte of wanneer er bijvoorbeeld een rondleiding o.i.d. wordt gehouden. Om dit te reguleren worden er hekken geplaatst bij de entree van het erf en ten oosten van het terras van de koffie-theeschenkerij. De cultuuruimte is bijvoorbeeld alleen op inschrijving van een bepaalde groep (b.v. Stichting Lingewaard Natuurlijk, of een dergelijke organisatie) open.
De uitstralling van het erf (privé, semi-openbare delen) wordt bepaald door de hoofdeigenaren en zal grotendeels bestaan uit groene beplantingssoorten. Er komen nadrukkelijk geen schuttingen tussen de tuinen en op de rest van het erf. De begrenzing tussen de tuinen wordt gevormd door hagen, die bestaan uit vnl. inheemse soorten en zijn aan de zuidzijde niet hoger dan 1,50 meter. Ten zuiden van de tuinen komt onder de bestaande lindenrij transparante heesterbeplanting. Vanuit de woningen is er dan ook zicht op de omgeving en is er toch voldoende privacy.



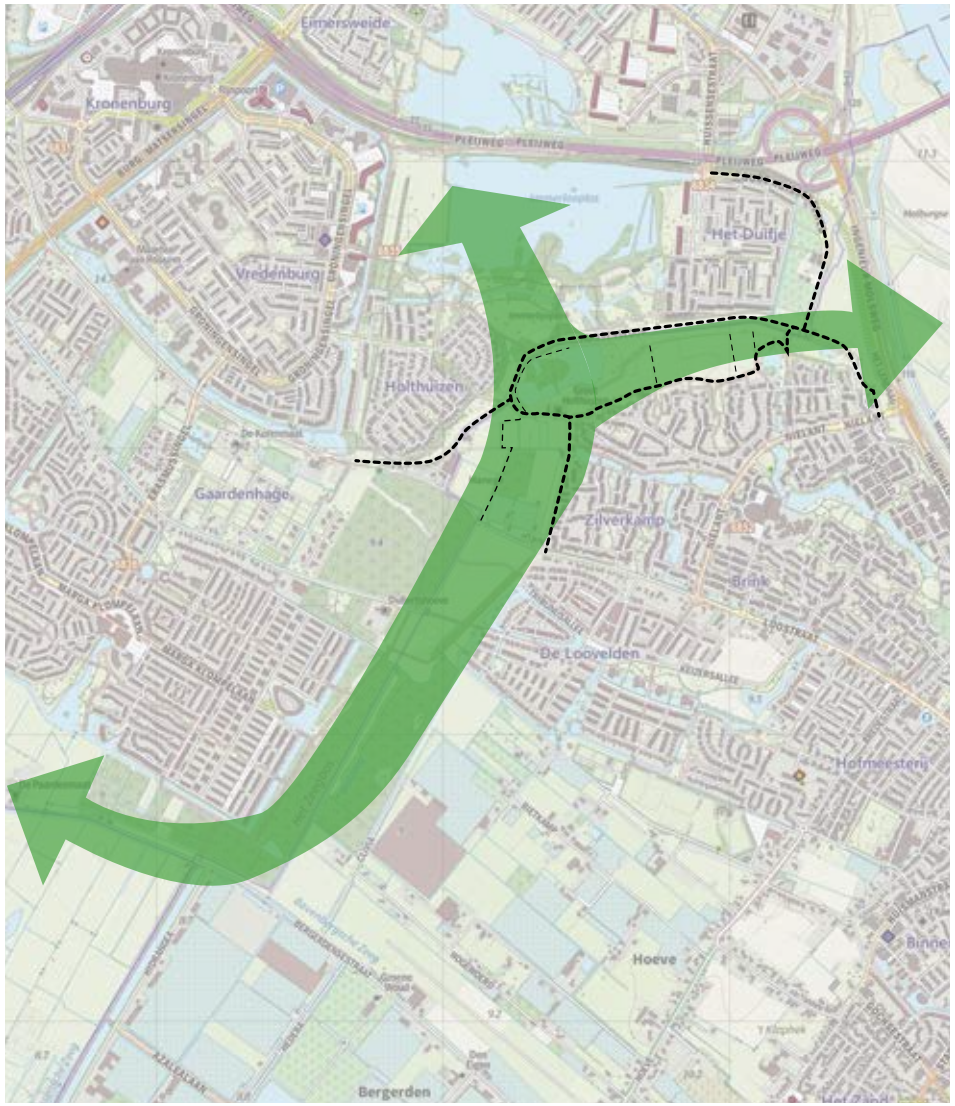
Notenboom



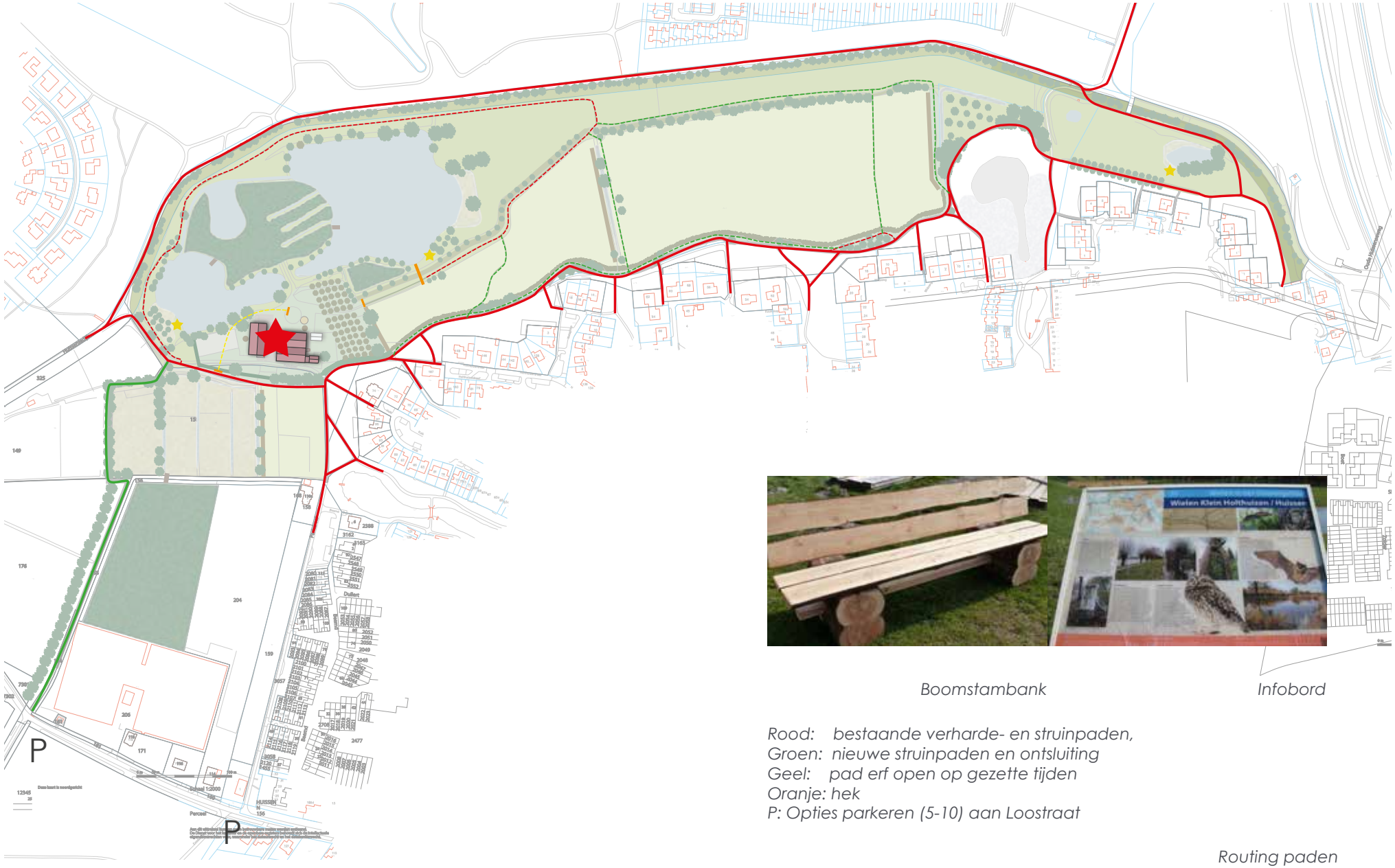
Schematische weergave verbindende groenstructuren

4.3 Relatie met omgeving

Door een duidelijke invulling te geven aan de verschillende delen van het plangebied en deze op een dusdanige manier in te richten en te beheren worden zowel de landschappelijke- en cultuurhistorische karakteristieken als ook de natuurwaarden meer zichtbaar. De inrichting van de verschillende delen zorgt ervoor dat de natuurlijke verbindingen met de omgeving verbeterd wordt. Het doortrekken van het meidoornstruweel langs de dijk ter hoogte van het Wiel van Klein Holthuizen, het versterken en onderhouden van het dijktalud, de strook bloemrijk grasland en de kweldammen dragen hieraan bij.
Bovenal wordt de relatie met de omgeving ook nog verbeterd door middels de omschreven natuurlijke- en landschappelijke inrichting invulling te geven aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone (zie ook 5.1.4).
Naast de verbetering van de natuurlijke verbindingen worden ook de recreatieve verbindingen met de omgeving verbeterd. Dit is lokaal en bovenlokaal.
Om aan de omwonenden en andere bezoekers meer van het plangebied te laten zien worden er paden opengesteld. Deze paden sluiten aan op het bestaande 'Ommetje Holthuizen' en leiden door het plangebied. Deze routing is echter niet bij een ieder bekend en wordt zo onderdeel van de aansluiting van de toegankelijkheid van het gebied voor de omgeving en de relatie met Park Lingezegen en de Huissense Waarden (knooppunten-klompen-struinroute o.i.d.).
De paden worden haaks op het bestaande fiets- en wandelpad aangelegd. De paden lopen om de kolken, onder langs de dijkvoet, door het bloemrijk grasland en langs de verschillende weiden. De paden zijn struinpaden, welke gemaaid worden, zodat duidelijk is waar de paden lopen. Het toepassen van verharding is niet wenselijk; het



Groene schakel tussen 'groene gebieden'



Boomstambank

Infobord

Rood: bestaande verharde- en struinpaden,
Groen: nieuwe struinpaden en ontsluiting
Geel: pad erf open op gezette tijden
Oranje: hek
P: Opties parkeren (5-10) aan Loostraat

Routing paden

aanbrengen van een puinlaag zorgt nl. voor ongewenst materiaal in de bodem. Een zo natuurlijk mogelijk uitstraling is het uitganspunt. Met name in die delen van het plangebied waar de waterstanden onder invloed van de rivierstand kunnen fluctueren zal ook alleen maar een struinpad mogelijk zijn.
Op enkele plaatsen zijn al bankjes geplaatst, van waaruit er zicht is op de kolken, de wielen en de weiden. Hier staan informatie-borden over o.a. de ontstaangeschiedenis en de natuurwaarden van het gebied. De informatievoorziening over het gebied zal nog meer vergroot worden door naast de paden op het erf van de boerderij een informatieplek in te richten en daarbij een koffie-theeschenkerij te realiseren met zicht op de kolken van Hooger-brugge.
Bovenlokaal wordt de recreatieve routing gevormd door het be-staande verharde fiets-en wandelpad die in verbinding staat met met de wijk, de Holthuizerdijk richting Arnhem, Park Immerloo en de Parkdreef. Belangrijk onderdeel van de (bovenlokale)relatie met de omgeving is de verbinding richting Park Lingezegen die middels een nieuw aan te leggen langzaamverkeersontsluiting gerealiseerd kan worden. Deze nieuwe ontsluiting loopt vanaf de Parkdreef 5, ten westen van de Rietpas richting de Loostraat. Van daar uit sluit het pad aan op het fiets-en wandelpad van het Zeegbos, dat in verbinding staat met Park Lingezegen. Bij de Loostraat zal door de gemeente bij de nieuwe ontsluiting of de kruising met de Parkdreef een kleine parkeerplaats voor bezoekers worden gerealiseerd. Dit zullen 5-10 parkeerplaatsen zijn om te stimuleren om zoveel moge-lijk te voet of op de fiets te komen.
Overwogen wordt of er de mogelijkheid is om een Toeristisch Over-stap Punt op of nabij het erf, of het nieuwe pad vanaf de Loostraat te voorzien. Vandaar kunnen verschillende routes gevolgd worden die aansluiten op het nieuw aangelegde Park Lingezegen.



Nieuw te plaatsen hekwerken o.a. t.b.v afscherming erf en stiltegebieden etc.



Voorbeeld openstellngsbord

5. Beleid

5.1 Provinciaal beleid

5.1.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit de volgende twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- Een duurzame economische structuur;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als leidend principe hanteren zij hiervoor de "Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik". De juridische basis hiervoor is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
Aangaande wonen streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De focus ligt hierbij op het benutten van de bestaande voorraad en van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd.

Conclusie
Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling worden de, aan de rand van een woonwijk gelegen leegstaande opstallen met bestemming sport en manage, getransformeerd naar een woonbestemming met behoud van de karakteristieke huidige bebouwing. De geplande ontwikkelingen zijn gebaseerd op de wensen en behoeften vanuit de toekomstige bewoners blijkens de woonvisie. Het beoogde plan betreft dan ook een vraaggestuurde ontwikkeling waarbij wordt gebouwd naar actuele behoefte. Hierbij voldoet de beoogde ontwikkeling aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gelderland.

5.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. . Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden.

Wat betreft woningbouw stelt de verordening dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.
In het geval van onderhavig planvoornemen is het regionale woonprogramma voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen van toepassing.
In de paragraaf (5.1.6Woonvisie Gelderland) wordt aangetoond dat het voorgenomen plan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw.

5.1.3 Functieverandering in de omgevingsvisie

In eerste instantie beschrijft het functieveranderingsbeleid het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarbij al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt en ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat.
Het functieveranderingsbeleid van de provincie, dat zijn uitwerking heeft op het functieveranderingsbeleid van de gemeente, beschrijft ook de mogelijkheid van functieverandering wanneer er geen sprake is van sloop. Dit kan alleen wanneer er uitzonderlijke kwaliteiswinst wordt geboekt, wanneer de bestaande gebouwen worden benut. Door de karakteristieke schuren en kapschuur met behoud van karakter en details te ontwikkelen tot wooneenheden, blijft niet alleen het ensemble maar ook de historie van de plek zichtbaar. Daarnaast zorgt het terugbrengen en het versterken van de landschappelijke-cultuurhistorische- en natuurwaarden voor een kwaliteitswinst van de locatie, de directe omgeving en omliggende gebieden.

5.1.4 Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelzone

Onderdeel van de Omgevingsvisie is ook het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzones (GO). Met de aanleg van nieuwe natuur wordt voor de versterking van bestaande natuur gezorgd. Die nieuwe natuur verbindt verschillende bestaande natuurgebieden met elkaar. Het totaal aan nieuwe en bestaande natuur wordt het Gelders Natuurnetwerk genoemd.
De Provincie wil de natuur van het Gelders Natuurnetwerk beschermen tegen aantasting. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, uit nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingscondities zoals rust, ruimte en stilte.
De Groene Ontwikkelzone geeft ook ruimte aan verdere economische ontwikkeling in combinatie met een versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden of gebieden met natuurwaarden.
De planlocatie maakt onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en een deel van de gronden zijn aangeduid als Groene Ontwikkelzone. Zie kaarten hiernaast.
De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond en daarnaast om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO kenmerkende natuurwaarden.
Om een goede invulling te geven aan dit Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone brengen de inititiatiefnemers op grote delen van de gronden de natuur weer terug. De invulling van het GNN betreft de natuurontwikkeling in en nabij de kolken van Hoogerbrugge en de verbinding tussen deze kolken met het gebiedje waar het wiel en de poel bij Klein Holthuizen zijn gelegen. Deze ‘verbinding’ ligt ten noorden van de kweldam. De invulling van dit gebied is beschreven in hoofdstuk 4.1.
Het gebiedje waar het wiel en de poel van Klein Holthuizen zijn gelegen zijn aangeduid als Groene Ontwikkelzone en worden, deels op basis van de aanbevelingen van Stichting Landschapsbeheer Gelderland, natuurlijker ingericht. Dit geldt ook voor delen van het gebied ten zuiden van de Parkdreef 5. Dit is in hoofdstuk 4.1. beschreven.
De overige delen van het gebied, ook gelegen in de Groene Ontwikkelzone, worden natuurlijker ingericht, door geen mest uit te rijden en delen te verschralen. In beeld blijven deze gronden een cultuurlijk stukje landschap dat omzoomd wordt door houtrillen en vlechthagen, die zorgen voor een natuurlijke verbinding. Op deze gronden in de



Gelders Natuurnetwerk (bron provincie Gelderland)



Groene Ontwikkelzone (bron provincie Gelderland)

GO staan enkele stuks vee die zorgen voor begrazing en onderhoud. Dit is allemaal zeer extensief.
Door de natuur meer terug te laten komen ontstaat er een betere verbinding met andere gebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat om de verbinding met het Zeegbos en Park Lingezegen aan de zuidwestzijde van het plangebied en Park Immerloo en de Huissensche Waarden aan de noord- en oostkant van het plangebied.
Door de Provincie is in dit plangebied aangegeven dat er binnen het Gelders Natuurnetwerk ruimte is voor kleinschalige recreatie. Deze komt er in de vorm van een kleine koffie-theeschenkerij met terras en een uitbreiding van de struinpaden. Op het erf zal er informatie over het gebied een plek kunnen krijgen. Hierdoor wordt er niet alleen een verbinding gemaakt met de natuurwaarden van de aangrenzende gebieden maar is er ook de mogelijkheid om het recreatieve (route) netwerk uit te breiden.

5.1.5 Grondwaterbeschermingsgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij besluiten rekening mee houden.
In de Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied en een gebied waar water kan intrekken, om er zo voor te zorgen dat het grondwater als bron voor openbare drinkwatervoorzieningen hier in de grond is veiliggesteld.
Dit komt mede doordat het gebied onder invloed is van de rivierstanden en er daardoor regelmatig kwel optreedt. Het is hierdoor een buffer tussen de bebouwing van Huissen en Arnhem. Door het gebied dusdanig in te richten en zorg te dragen voor o.a. de kolken, het wiel en de plekken waar kwel kan optreden en water kan intrekken, zal het grondwater hier niet beinvloed kunnen worden door externe factoren. Het onderhavige plan voorziet hierin.



Grondwaterbeschermingsgebied (bron provincie Gelderland)

5.1.6 Woonvisie Gelderland

Op 12 januari 2010 heeft de provincie Gelderland de Woonvisie Gelderland, keuzevrijheid & Identiteit (KWP 2010-2019) vastgesteld. Het KWP (Kwalitatief Woon Programma)heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.Het plangebied is gelegen in de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

De uitgangsituaties voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties in de regio. De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband - die regionale woonopgave te realiseren. Hiertoe is per regio een afsprakenkader vastgesteld. In dit kader staan ondermeer afspraken over het ontwikkeltraject voor woningbouw in alle gemeenten in de regio.

Het KWP3 richt zich erop om woningen te bouwen waar volgens de prognose in de toekomst vraag naar is. Uit het overzicht blijkt dat de netto toe te voegen woningen in het middel dure segment op 44 procent van het totaal toe te voegen woningvoorraad ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er vraag is naar de in dit planvoornemen geprojecteerde koopwoningen.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling omvat de bouw van in totaal 6 woningen in bestaande bebouwing: De verdeling is als volgt: 1 beheerderswoning in de voormalige kapschuur en 5 wooneenheden in de karakteristieke schuren. Gezien de kleinschaligheid van het project zal het planvoornemen geen nadelige gevolgen hebben op het woningaanbod in de regio. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland

5.1.7 Prognose Primos

Voor de provincie Gelderland is er een Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 (21 maart 2017) opgesteld; Prognose Primos (Prognose-, Informatie-, Monitoring Systeem) 2016.
De gemeente Lingewaard valt voor een deel onder de invloedsfeer van de stedelijke regio's Arnhem en Nijmegen en doet mee in de groei in de periode 2015 tot 2025.
Voor de gemeente Lingewaard geldt dat voor de periode van 2015-2025 de bevolkingsgroei tussen de 1 en 3 % zal liggen. Ook het aantal huishoudens in Lingewaard neemt voor de gestelde periode toe. In de Gelderse gemeenten is een Huishoudensgroei van 7,4% voorzien in 2025 t.o.v. 2015. Voor de gemeente Lingewaard geldt dat dit percentage tussen de 6 en 9% ligt.

Conclusie:
De vraag naar meer individuele woningen of woningen voor 2 personen, zoals op de planlocatie voorziene appartementen, zal dus meer toenemen.
Niet alleen de voorziene bevolkingsgroei tot 2025 geeft voor de middellange termijn de behoefte aan woningen aan, maar ook de toename van het aantal huishoudens zorgt ervoor dat er meer vraag zal komen naar woningen voor 1 tot 2 personen.
De behoefte aan de 5 appartementen plus de beheerderswoning is

hiermee aangetoond.
Naast kwantitatieve aspecten, kunnen kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.
Doordat de appartementen in de karakteristieken oude schuren worden gerealiseerd ontstaat er een specifiek woontype. Daarnaast ontstaat er door de ligging in het gebied Holthuizen een specifiek woonmilieu: de appartement zijn namelijk gelegen in een gebied met landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten, waarvan de kolken, de dijk, de weides, de knotwilgen etc. de woonkwaliteit verhogen.

5.2 Gemeenelijk beleid

5.2.1 Structuurvisie Lingewaard

Op 31 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Enkele van de ruimtelijke opgaven die betrekking hebben op- of een relatie hebben met het plangebied zijn:

- Verder ontwikkelen natuur en recreatie Lingezegen en uiter waarden;
- Toekomstbestendige woningbouw;

Wat betreft woningbouw wordt in de structuurvisie aangegeven dat er tot 2020 in de gemeente een bouwcapaciteit bestaat van ongeveer 2.000 woningen. De vraag naar woningen komt van de inwoners van Lingewaard en van mensen uit de regio.

Voor de planlocatie is met name het gemeentelijke beleid ten aanzien van de woonomgeving alsmede de groene omgeving relevant.

- Woonomgeving: de gemeente richt zowel bij herstructurering als bij nieuwbouw meer op een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Dat betekent niet alleen dat de focus ligt op materiaalgebruik, oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon, duurzame energielevering of levensbestendige woningen. Een klimaatbestendige omgeving met een degelijke groenstructuur is een belangrijk thema voor de komende jaren. Tot slot moeten ontwikkelingen passen in het landschap en bij de cultuur van de gemeente.

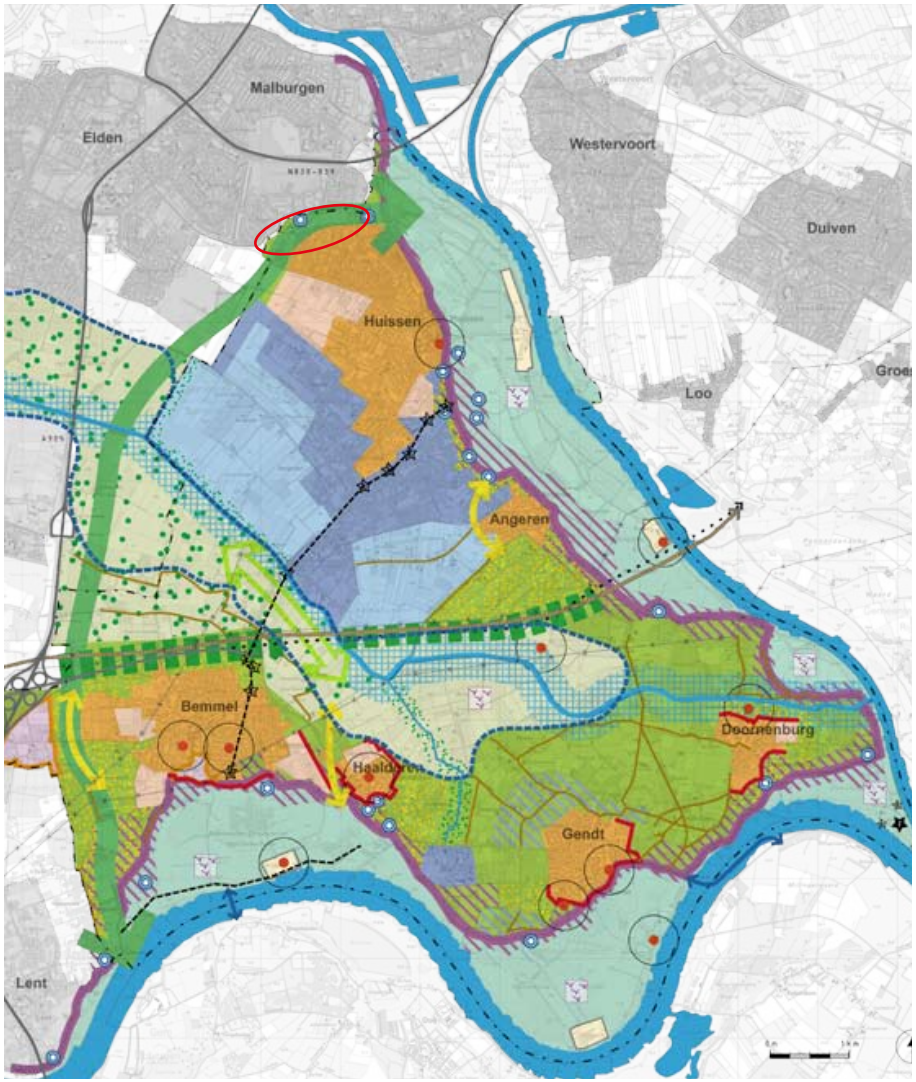
- Groene omgeving: het gemeentelijke beleid is erop gericht dat veranderingen moeten voldoen aan de kwaliteiten die de groene omgeving zo aantrekkelijk maakt. Het historisch gegroeide landschap en de herkenbaarheid daarvan vormen de basis voor die toetsing. Dat betekent dat gelet wordt op de mate waarin een verandering bijdraagt aan de herkenbaarheid van bijvoorbeeld het dijkzonelandschap, de open polder, het typisch Betuwse boomgaarden-landschap. Daarnaast zijn toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van belang, maar wel zonder dat nieuwe bebouwing of autoverkeer de kwaliteit van het landschap aantast in plaats van verbetert.

Conclusie
Met uitvoering van onderhavig planvoornemen wordt de locatie van een voormalige manage omgevormd naar wonen met een kantoor, een educatie- en expositieruimte, een koffie- en theeschenkerij met terras en een werkplaats.
Bij de uitwerking en situering van de beoogde woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Hier binnen worden de

nieuwe woningen en functies gesitueerd en er worden geen nieuwe opstallen opgericht. Dit betekent dat bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven behouden. Dit sluit aan bij de aandachtspunten die de gemeente in haar structuurvisie heeft opgesteld met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022.

5.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard

Het in 2005 opgestelde Landschapsontwikkelingsplan is voor een groot deel de basis geweest voor de landschappelijke onderdelen in de beleidsstukken die betrekking hebben op de inrichting en gewenste ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente.
Op de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan, hiernaast weergegeven, is het plangebied aangeduid als groene verbinding tussen de Huissensche Waarden en het Park Lingezegen (ten tijde van het LOP nog Park Overbetuwe genoemd).
In het LOP is de dijkzone, waar het plangebied toe behoort, als een van de gebiedsopgaven aangegeven. De kwalitatieve ontwikkeling van de dijkzone, vanuit historische grondslag in combinatie met verhoging recreatieve kwaliteit is hierin als uitgangspunt genomen. In het LOP worden al een aantal maatregelen en aanbevelingen beschreven, die ook betrekking hebben op het plangebied en ook in latere stukken gedeeltelijk zijn terug te vinden. Het hoofdstuk 4.3 Gebiedsopgave 2, uit het LOP is als bijlage opgenomen.
Uit dit deel van het LOP is op te maken dat de gewenste situatie en de daarvoor te nemen maatregelen, beschreven in hoofdstuk 4, aansluiten bij de uitgangspunten van het LOP.



Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard

5.2.3 Toepassing functieverandering in het buitengebied

Op 11 januari 2018 zijn de aangepaste regels voor toepassing van functieverandering in het buitengebied van de gemeente Lingewaard in werking getreden. In veel gevallen wordt een nieuwe invulling van de locatie nagestreefd, door de opstallen te slopen en op de locatie één of twee woningen of een andere functie te realiseren. Als dit op een zorgvuldige manier gebeurt wordt verrommeling en leegstand voorkomen, ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt en kan dit bijdragen aan de financiering van de bedrijfsbeëindiging dan wel de verplaatsing.

De notitie heeft niet alleen betrekking op de functieverandering van agrarisch naar wonen en van agrarisch naar andere functies dan wonen, maar ook op voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen. Dit laatste is deels van toepassing op de planlocatie. Met het verschil dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen niet gesloopt worden, maar benut worden voor wonen, zodat de karakteristieke bebouwing en de historie van de plek behouden blijven.

Dit is een van de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid; Gestreefd wordt naar behoud van karakteristieke en waardevolle boerderijen. Indien zo'n waardevol oud pand wordt gehandhaafd betekent dit dat in beginsel alle nieuwe bebouwing wat betreft positie op het erf en goothoogte ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door het plaatsen van de nieuwe gebouwen achter of naast de oude boerderij, het hanteren van een lagere goothoogte (nokhoogte mag gelijk of hoger) en door het aanbrengen van beplanting.

Van nieuwe bebouwing is hier geen sprake. De bestaande kapschuur wordt wel gedeeltelijk herbouwd en uitgebreid, maar is qua maatvoering in de huidige vorm al ondergeschikt en zal dit blijven.

Als voorwaarde geldt hier, net als bij het Provinciale beleid dat er ruimtelijke kwaliteitswinst behaald dient te worden.

Naast de 'renovatie'van de bestaande karakteristieke bebouwing wordt dan het bij behorende gebied erbij betrokken, zodat de landschappelijke- en natuurwaarden weer worden versterkt. De ruimtelijke kwaliteitswinst is dus tweeledig.

5.2.4 Nota Wonen 2016-2020

In de Nota Wonen is, net als de woonvisie Gelderland, o.a. rekening gehouden met een stijging van het aantal huishoudens en een flinke toename van het aantal één tot tweepersoonshuishoudens m.n. 55 en 75+.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal groeien, als gevolg van de gezinsverdunning en een beperkt vestigingsoverschot.

De gemeente heeft o.a de volgede doelen benoemd:

- prioriteit op inbreidings- en transformatielocaties binnen de bebouwde kom
- insteek van het kwalitatieve bouwprogramma is het creëren van doorstroming

Ten aanzien van de kwalitatieve woonwensen worden o.a. de volgende segmenten als kansrijk gezien om toe te voegen aan de woningvoorraad:

- (half)vrijstaande woningen tot € 300.000
- Grondgebonden koopwoningen tot € 250.000
- Koopappartementen vanaf € 200.000.

Kleine huishoudens, met name in de leeftijd vanaf 55 jaar, richten zich op deze woningen. Deze laatste doelgroep laat veelal een woning achter die tot de segmenten (half)vrijstaande dan wel grondgebonden woningen behoren. Daarmee wordt een doorstroming gecreëerd die alle kansrijke segmenten bedient.

Daarbij stelt de Nota Wonen dat uit landelijke en regionale onderzoeken naar voren komt dat er een toenemende behoefte is aan landelijk wonen (bureau SAB, 2016). Dit zijn zowel mensen die meer te besteden hebben als een groeiende groep die minder te besteden hebben. Door gebruik te maken van de leegstaande bebouwing in het buitengebied kunnen hierdoor deze groepen een plek krijgen.
De Nota Wonen geeft aan dat het belangrijk is, dat vrijkomende gebouwen, of die nu in eigendom zijn van de gemeente of van particulieren, snel worden ingevuld dan wel een andere functie krijgen. Leegstaande panden doen afbreuk aan de leefbaarheid, en leiden tot vandalisme en tasten het woongenot aan.

Conclusie
In het rapport van Companen dat in de Nota Wonen als leidraad wordt gehanteerd, worden o.a. jonge een– en tweepersoonshuishoudens alsmede appartementen voor senioren (55 en 75+) als belangrijkste doelgroepen gezien.
Daarbij kan de locatie aan de Parkdreef 5 als transformatielocatie gezien worden; bestaand leegstaand vastgoed wordt benut voor wonen en hiermee wordt waardevolle karakteristieke bebouwing behouden. Door hier appartementen te realiseren wordt tevens de woningdoorstroming bevorderd.

Bijlagen

- 'De Kolken in Holthuizen, gevolgen van dijkdoorbraken in het ver leden' van Harry van Bemmel (Arnhem, 1997) en het supplement daarop (2007).
- Wielenreceptenboek van Stichting Landschapsbeheer Gelderland (30 november 2006); Grote Kolk van Hoogerbrugge, Kleine Kolk van Hoogerbrugge, Wielen bij Klein Holthuizen.
- A3 Huidige situatie (2015)
- A3 Gewenste situatie
- Schetsen en aanzichten bebouwing
- LOP Lingewaard, 2005, Gebiedsopgave 2