# Locatie onderzoek

Om de locatie te kunnen goed te kunnen toetsen is het plan bewust veel verder dan in deze fase gebruikelijk uitgewerkt. Dit plan is gevalideerd aan een veelvoud van eisen, criteria en doelstellingen van de gemeente Lingewaard ten opzichte van het eerdere initiatief. Mede hierdoor tonen we aan dat het plan haalbaarheid is binnen de kaders zoals deze door gemeente Lingewaard zijn opgesteld.

Uiteraard zijn er bepaalde belangrijke uitgangspunten welke van belang zijn voor de afweging of er vanuit de gemeente Lingewaard positief kan worden ingestemd met dit initiatief.

Onderstaand is puntsgewijs inzicht gegeven op meerdere omgevingsfactoren. Dit om een juiste afweging te kunnen maken voor woningbouw op deze locatie respectievelijk motivatie voor het toestaan van woningbouw op deze locatie.

1. **Bestemmingsplan;**
Zoals bij nagenoeg alle nieuwbouwplannen dient het bestemmingsplan met bijbehorende uitgangspunten aangepast te worden om het plan realiseerbaar te maken.

Gemeente Lingewaard heeft al positief gereageerd en verleent medewerking aan een tweetal projectontwikkelingen welke buiten de aangegeven dorpskern vallen. Deze plannen liggen zowel in het binnen- en buitengebied.

Dit plan en bovengenoemde ontwikkelingen liggen allen aan dezelfde zijde van Doornenburg.

Kijken we naar de ligging van het perceel van het voorgesteld plan dan ligt deze ingebed in rand van de dorpskern. De school, dagopvang en het centrum liggen letterlijk op loopafstand. Het plan is aan drie zijden omsloten door woningen.

2. **Straatbeeld**
Voor beeldvorming zijn foto's genomen van het straatbeeld aan weerszijden van het perceel. Hierbij kan worden opgemaakt dat er een variantie aan woningbouw in de nabije omgeving van het voorliggend plan zichtbaar is in het straatbeeld. De ontsluiting van de woonwijk is letterlijk schuin tegenover het perceel gesitueerd.

Onderstaand foto's straatbeeld heden.

School Appartementen Perceel plan



School Appartementen Perceel Plan



Straatbeeld ter plaatse van voorgesteld plan vanaf de dijkzijde bekeken

School Perceel Plan Ingang woonwijk



Straatbeeld ter plaatse van voorgesteld plan vanaf de schoolzijde bekeken

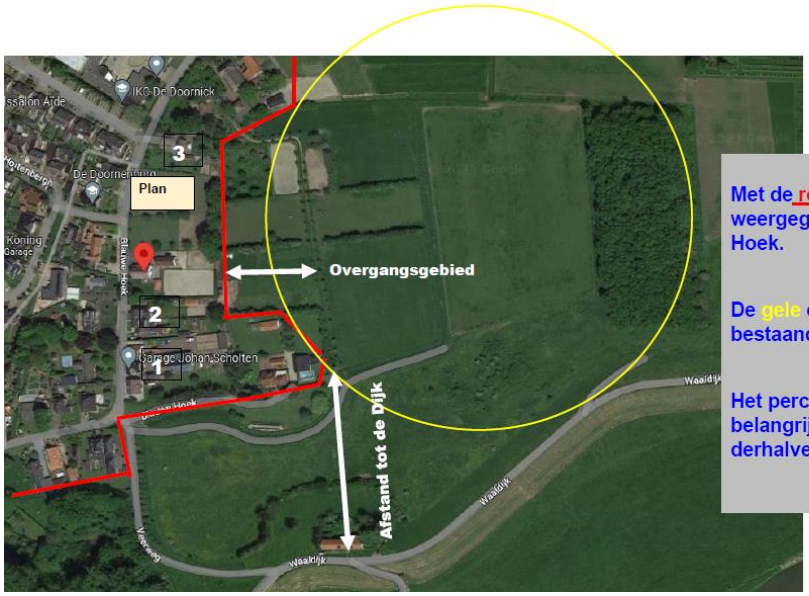
3. **Dijkzone en overgangsgebied**

Op onderstaande situatie foto ter plaatste van voorgesteld plan is zichtbaar waar de bestaande bebouwingen zijn en waar de dorpsgrens herkenbaar is.

Er zijn vele bestaande bebouwingen zoals woningen, schuren, garages, garagebedrijf, loodsen en overkappingen zichtbaar welke veel meer in het landschap zijn gesitueerd of tegen de dorpsgrens zijn gebouwd. Deze liggen allen dichter bij de dijk en dijkzone.

In dit overzicht is met de nummers 1 t/m 3 aangegeven waar dieper is ingezoomd op de aanwezige bebouwingen en bijbehorende dwarsprofielen. Van deze dwarsprofielen zijn verderop in dit locatie onderzoek de afstanden zijn van bebouwingen, dwarsprofielen en afstanden tot aan de dijk aangegeven.

Door aanduidingen met lijnen en cirkels is zichtbaar dat er geen raakvlak is met de dijkzone en het perceel van dit plan. Ook is te zien dat het plan geen invloed heeft op de natuurlijke overgang naar de dijkzone. De rode lijn geeft de natuurlijke scheiding tussen de percelen en de overgang naar de dijkzonde zoals deze nu is.




Met de rode lijn is de bebouwing weergegeven ter plaatse van plan de Blauwe Hoek.

De gele cirkel is geplaats vanaf de dijk tot aan bestaande bebouwingsgrens.

Het perceel valt volledig buiten de cirkel. De belangrijke overgang naar de dijkzone wordt derhalve niet aangetast.

4. **Dwarsprofiel percelen van nabij gelegen percelen aan de Blauwe Hoek**

Om inzicht te krijgen in bebouwingen in de dorpsrand en overgang naar het achterliggende gebied is er een indicatie van de aanwezige dwarsprofielen opgesteld. Hierbij is globaal inzichtelijk gemaakt hoe bebouwingen en afstanden zich tot elkaar verhouden.




Voor de beeldvorming is globaal inzichtelijk gemaakt wat het dwarsprofielen zijn van bovengenoemde locaties. Uit onderstaande kan opgemaakt worden dat het dwarsprofiel van de bebouwing van het plan klein is ten opzichte van de bebouwingen van de overige percelen inde nabije omgeving. Tevens kan opgemaakt worden de locatie ver van de dijk en bijbehorende dijkzone is.

**Indicatie dwarsprofiel tot aan de dijk**

**Overgangsgebied /afstand tot de Dijkzone naar**

**Locatie 1)** Afstand van woningenbouw tot dijk — Overgangsgebied **± 15m**




**Principe dwarsprofiel vanaf de dijk diverse naastliggende percelen aan de Blauwe Hoek Doornenburg** — afstand ± 100m tot de Dijk

**Locatie 2)** Afstand van woningenbouw tot dijk — Overgangsgebied **± 65m**




**Principe dwarsprofiel vanaf de dijk ter plaatse aan de Blauwe Hoek Doornenburg** — afstand ± 190m tot de dijk

**Locatie 3)** Afstand van woningenbouw tot dijk — Overgangsgebied **± 100m**




**Principe dwarsprofiel vanaf de dijk ter plaatse aan de Blauwe Hoek Doornenburg** — afstand ± 320m tot de dijk

**Locatie 4)** Afstand van woningenbouw tot dijk (**Voorgesteld plan**) Overgangsgebied **± 100m**




**Principe dwarsprofiel vanaf de dijk ter plaatse aan de Blauwe Hoek Doornenburg** — afstand ± 300m tot de dijk

## Indicatie profiel dwarsdoorsnede en maatvoering genomen ter plaatse van onderstaand locatie




**Locatie 1 ± 140m1 van perceel**




**Locatie 2 ± 120m1 van perceel**




**Locatie 3 ± 20m1 van perceel**

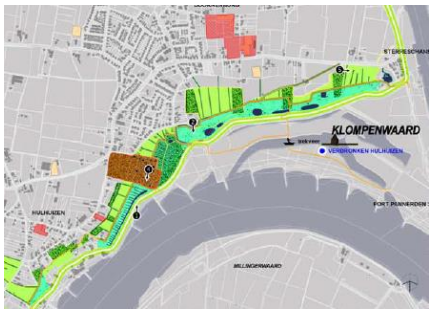
5. **Validatie met "Landschapsontwikkelingsplan Lingewaard" (LOP).**

In deze leidraad is vastgelegd hoe om te gaan met het landschap en bouwplannen. Het belang van de natuurgebieden, dijkzones en uitwaarden zijn hierin uiteengezet. Het huidige plan ligt buiten de door gemeente Lingewaard vastgestelde dijkzones en natuurgebieden. Deze gebieden zijn afgestemd op het beleid en de regelgeving door de provinciale- en rijksoverheid, vastgelegd in LOP, Stichting Landschapsbeheer Gelderland, etc. etc.

Landschap gebieden specifiek vastgelegd in diverse bescheiden.




*Landschapselementen in het buitengebied*



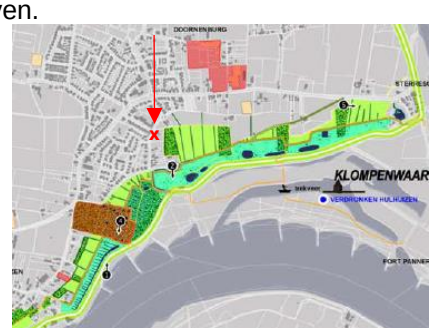

*Dijkzone met kleuraanduiding*

Het plan valt buiten deze door gemeente Lingewaard vastgestelde gebieden en heeft dus geen relatie met gestelde uitgangspunten ten aanzien van deze gebieden.

Onderstaand plan aanduiding (**X**) op basis van vastgestelde gebieden gemeente Lingewaard. Deze liggen buiten aangegeven gebieden waarvoor specifieke criteria zijn omschreven.




*Plan locatie aangeduid met **X***
*Landschapselementen in het buitengebied*




*Plan locatie aangeduid met **X***
*Dijkzone met kleuraanduiding*

6. **Validatie natuurgebied**

Het plan valt buiten het in de Gelderse Poort aangegeven natuurgebied. Gestelde criteria hebben derhalve geen relatie met voorgesteld plan. Onderstaand met groen aangegeven natuurgebied Gelderse Poort ter hoogte van Doornenburg.




*Deel plankaart Gelderse Poort, plan locatie aangeduid met **X***

7. **Doornenburg begrenzing concessiegebied**

Door Gemeente Lingewaard is een begrenzing concessiegebied globaal aangegeven. Onderstaand zijn de gerealiseerde plannen en de plannen waarin de gemeente Lingewaard heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingsplanwijzigingen aangeduid.

Zoals uit onderstaande figuur is af te lezen blijkt dat deze woningbouw plannen allemaal buiten het concessiegebied liggen. De genoemde plannen zijn zowel in binnen de en buitengebied gesitueerd.

Op basis van deze constatering kun je opmaken dat het aangegeven concessiegebied niet maatgevend is om geen woningbouw toe te staan. Alle woningbouwplannen in Doornenburg met meerdere woningen vallen buiten dit gebied.

Zo ligt het voorgesteld plan voor de woningen voor jongeren in het buitengebied, is omsloten door woningen en grenzend dorpsrand. Gelet op de locatie van het plan met woningen voor jongeren en bijbehorende omgevingsfactoren en gestelde uitgangspunten kan om reeds genoemde moverende redenen medewerking worden verleend om ook dit plan te realiseren.

**Doornenburg begrenzing concessiegebied**

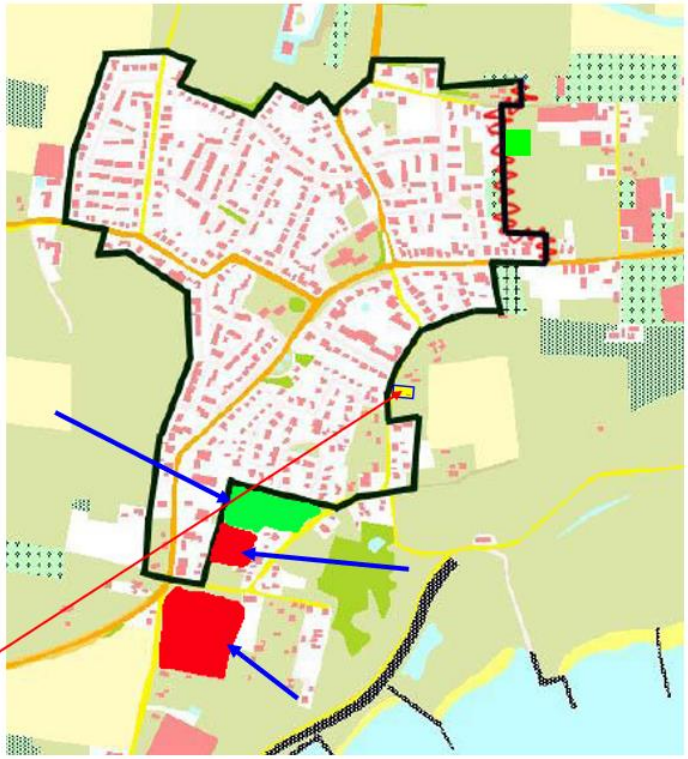
**Versie 13-04-200403**



**Voorgesteld plan**

**Doornenburg huidige situatie**

**inclusief gerealiseerde en goed gekeurde projecten**



**Reeds gerealiseerde projecten.**

**Goedgekeurde plannen (tot 2023).**

## 8. Afstand tot school en dorpscentrum

*Onderstaand is aangegeven he klein de afstand is tot de basisschool en het dorpscentrum.*

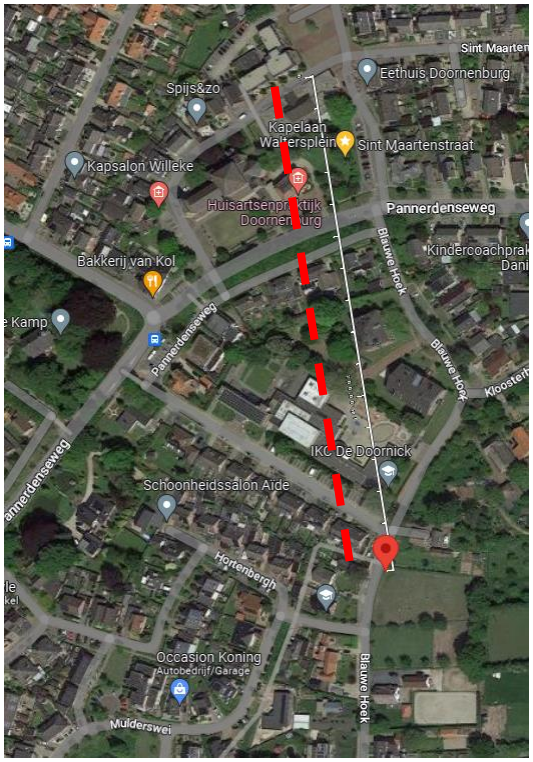
**Locatie Google maps**

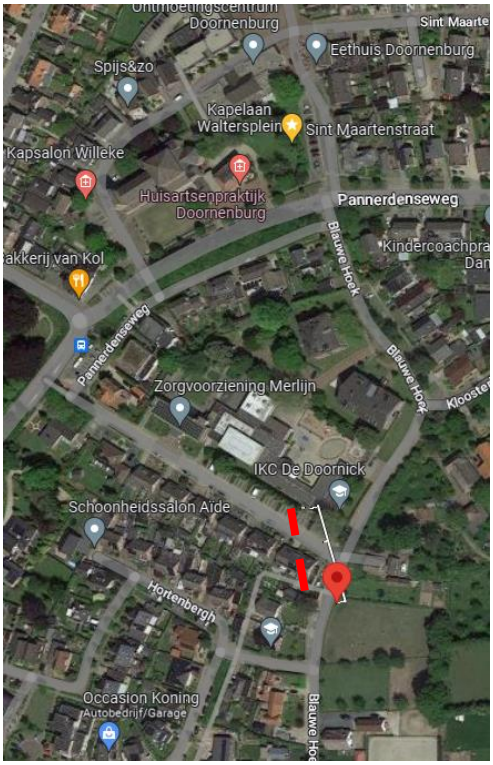
https://www.google.nl/maps/place/51%C2%B053'17.1%22N+6%C2%B000'06.1%22E/@51.8880758,6.0005638,172m/data=!3m2!1e3!4b1!4m13!1m8!3m7!1s0x47c7a0602cd6f74b:0xf038412db2f7bcb9!2sBlauwe+Hoek,+6686+AD+Doornenburg!3b1!8m2!3d51.8875075!4d6.0015042!16s%2Fg%2F1v_nbrkf!3m3!8m2!3d51.888075!4d6.001685

**51.888075, 6.001685**

Afstand tot basisschool/ buitenschoolse opvang 53 m1

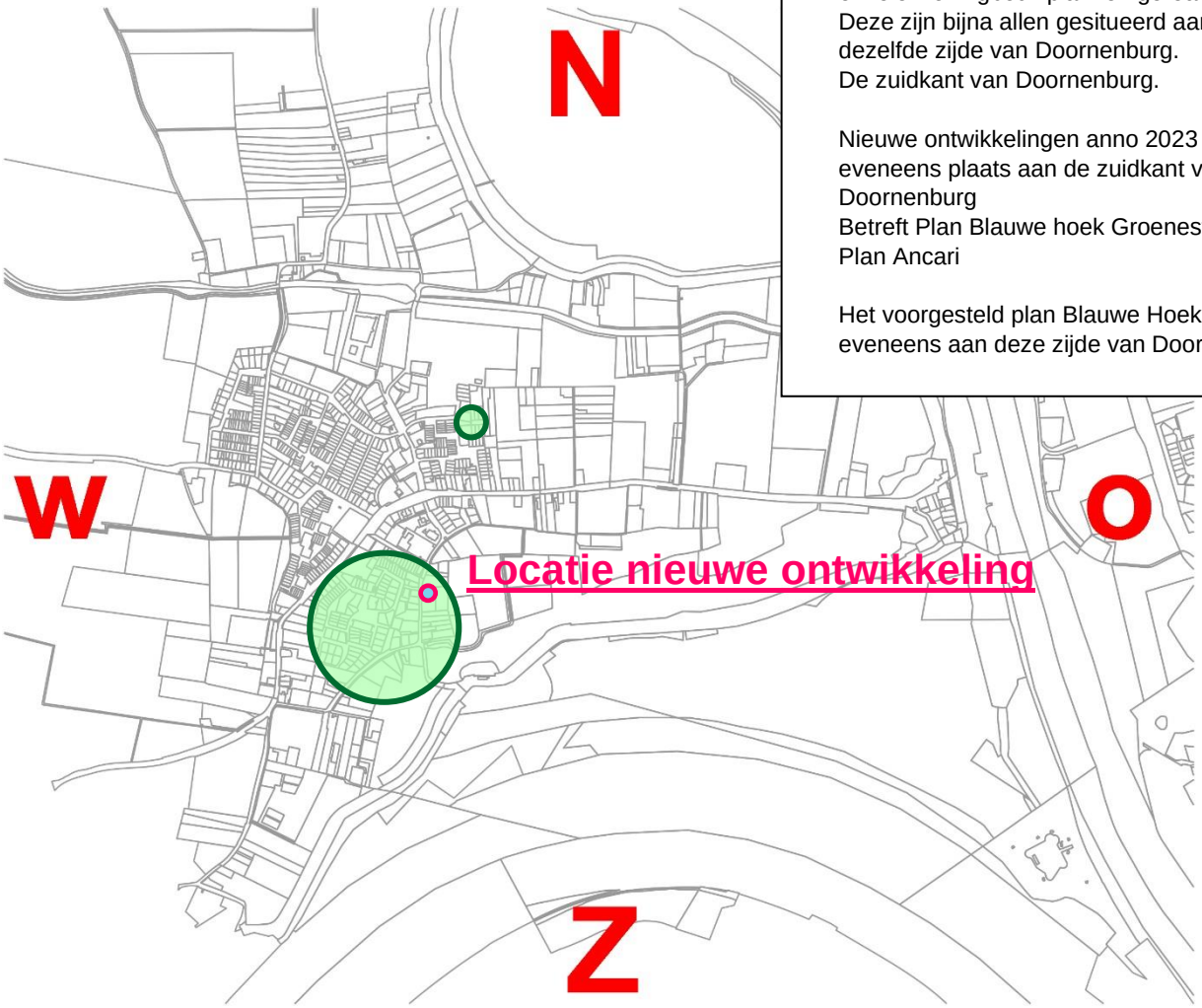
Afstand tot dorpsplein (Ontmoetingscentrum) Doornenburg 290m1



**9. <u>Nieuwbouw ontwikkelingen Doornenburg</u>**

*Onderstaand is schematisch aangegeven waar de nieuwbouw ontwikkeling de afgelopen 30 jaar hebben plaatsgevonden.*
Met deze circel ⭕ is de locatie van het woningbouwplan voor jongeren aangegeven




In Doornenburg zijn de laatste 30 jaar enkele woningbouwplannen gerealiseerd. Deze zijn bijna allen gesitueerd aan dezelfde zijde van Doornenburg.
De zuidkant van Doornenburg.

Nieuwe ontwikkelingen anno 2023 vinden eveneens plaats aan de zuidkant van Doornenburg
Betreft Plan Blauwe hoek Groenestraat en Plan Ancari

Het voorgesteld plan Blauwe Hoek ligt eveneens aan deze zijde van Doornenburg

