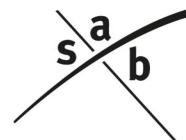


WESTERVOORT **DE PALS**

Ontwikkelingsvisie voor een uniek en gekoesterd stukje Westervoort!



Juli 2021 / 190133





5

Hoe we komen tot een ontwikkelingsvisie

Inleiding en proces

7

De ontwikkelingsvisie voor De Pals

Bouwstenen voor een toekomstvisie

Bouwsteen 1

De sfeer van De Pals als kenmerkende kwaliteit en voorwaarde

Bouwsteen 2

De bereikbaarheid van De Pals voor alle verkeersdeelnemers (of toch niet?)

Bouwsteen 3

De mogelijkheden om te verblijven beperkt uitbouwen en verbeteren

Bouwsteen 4

Vernieuwen en toevoeging met behoud en versterking van het bestaande ruimtelijk beeld van De Pals
(mogelijke ontwikkelingskavels 1 t/m 3, A, B en C)

DE PALS WESTERVOORT

Toekomstvisie Adviesteam 1

Thema 1: Landschappelijke inrichting en cultuurhistorie

De Waaier & de Waard
Unieke open kassies

• autoleedigheid

3 - Pals 15
10 - Schuur op Pals (OS)
12 - Pals 11/6 gestaan
vond de Rindijk

STERK
ZWAK

KANSEN
BEDREIGINGEN

Te open waardoor te veel publiek.
hoogbouw > 1 verd.

STERK
ZWAK

KANSEN
BEDREIGINGEN

OVERLAST AUTO'S (VISSER)
RECREATIE OVERLAST
TE VEEL NIEUWBOUW

Thema 1: Landschappelijke inrichting en cultuurhistorie

RUST
OPEN RUIMTE
GROEN

TOEGANGELIJKHEID
PARK?

- TERUG BRENGEN
WATER LOFEN.

STERK
ZWAK
GROENSTORT
GESLOTEN WARD

KANSEN
BEDREIGINGEN
JAPANESE DUISD. WERP

DE PALS WESTERVOORT

Toekomstvisie Adviesteam 1

Thema 1: Landschappelijke inrichting en cultuurhistorie

openheid
VARIATIE
VOLKSTUUN

Waaier/Waard
vrij openbaar

Waaier
degenelich
(voor mensen)

STERK
ZWAK

KANSEN
BEDREIGINGEN

Tegenwoordigheid
van veld
• MATIG ONDEVELOP
open plek
voor PALS

karakteristiek
vervalst

DE PALS WESTERVOORT

Toekomstvisie Adviesteam 1



DE PALS WESTERVOORT

Toekomstvisie Adviesteam 1



11. behouden (monstr)

STERK
ZWAK

KANSEN
BEDREIGINGEN

• Meer verkeer dan
gender: scheid
de stemmings verkeer

Thema 2: Gebruik gebied

Thema 3: Ruimte en mogelijke ontwikkelingen

OPEN RUIMTES
WEG IS SMAL

- Bouw PASSEND BIJ
KARAKTER PALS
- PAARDEN WEIDE OPEN
TOEGANG
- LEVENSLIJK BESTENDIG
WONEN

STERK
ZWAK

KANSEN
BEDREIGINGEN

WEG IS SMAL

- GEEN HOOG BOUW
- TOEGANG VERKEERS
INTENSITEIT
- NIET VERMELDING
- NUTTIGHEID

Thema 3: Ruimte en mogelijke ontwikkelingen

• Pasdalen behouden

- Ontwikkeling gebied
2. Pals 40 (beperkt) klapnet. 10
3. Ontwikkeling deel 27
4. (Beperkt) ontwikkeling
8. extra opening van Pals naar
plage.

STERK
ZWAK

KANSEN
BEDREIGINGEN

- B&B

HOE WE KOMEN TOT EEN ONTWIKKELINGSVISIE

INLEIDING EN PROCES

Het gebied De Pals in Westervoort toont zich als een ansichtkaart uit het verleden. Het gebied is schilderachtig van karakter en toont nog goed haar oorspronkelijke landelijke sfeer. De Gaeymanswaai en de dijk, die direct naast De Pals liggen maken het beeld compleet. Juist de samenkomst van deze karaktervolle elementen maakt dat het gebied van belangrijke cultuurhistorische waarde is. Deze waarden zijn vastgelegd in Erfgoednota Westervoort en de Cultuurhistorische waardenkaart.

In de randen van het gebied zijn de stadsuitbreidingen van de jaren '80 en '90 zichtbaar. De overgang tussen deze bebouwing en De Pals oogt veelal onbenoemd. Soms lijkt het er zelfs op dat de stedelijke ontwikkeling toentertijd willekeurig is stopgezet, waardoor het gebied in de huidige tijd verscholen ligt en 'vergeten' lijkt te zijn. Dit gevoel wordt versterkt door het feit dat er rondom De Pals al geruime tijd geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.

De aanleiding voor het opstellen van deze ontwikkelingsvisie voor De Pals heeft te maken met het feit dat de gemeente Westervoort aanvragen voor initiatieven krijgt. De gemeente heeft daarom behoefte aan een integrale, bondige, hanteerbare visie die aangeeft wat verantwoord kan of juist niet kan in het gebied.

Het belang van de plek (vanuit de Erfgoednota Westervoort): ontdekken, vertellen en verbinden
De Erfgoednota toont de geschiedenis en identiteit van Westervoort en geeft aanknopingspunten om dit erfgoed te behouden en bij nieuwe ontwikkelingen te betrekken. De visie beschrijft dit via de begrippen '(laten) ontdekken, (laten) vertellen en (laten) verbinden'. Centraal hierin staat dat bewust zijn van het verleden het waarderen en beleven bevordert. Daarbij worden het verleden, het heden en de toekomst aan elkaar gekoppeld.

Ten aanzien van De Pals wordt er in de Cultuurhistorische waardenkaart (met toelichting) aangegeven, dat er in het gebied van De Pals in 1832 al een tiental arbeiderswoningen rondom een gemeenschappelijke weide aan de dijk voorkwamen. Het buurtschap werd in de 19e eeuw vanaf de Klapstraat via een nieuw aangelegde weg, die slingerend door het buurtje loopt, ontsloten. Het noordelijke deel van deze weg is inmiddels opgenomen in de opzet van de naoorlogse uitbreidingswijken en maakt thans deel uit van de weg genaamd Emmerik. Daarbij mag ook worden aangetekend dat De Pals aan de westzijde wordt begrensd door de Rijndijk. Tussen deze dijk en De Pals ligt de Gaeymanswaai, welke dateert van voor 1657. De waai ligt grotendeels verscholen in/achter het groen, maar kan zeker als een identiteitsbepaler van formaat worden aangemerkt.

Het ligt dan ook voor de hand –geheel in lijn met de beleidsdoelstellingen van de gemeente Westervoort– om de aanwezige geschiedenis in het gebied als vertrekpunt te nemen bij verdere ontwikkeling van het gebied. Dat maakt dat een uitgebalanceerde ontwikkelingsvisie enerzijds de geschiedenis van het gebied zichtbaar en leesbaar maakt, waarbij anderzijds 'slechts' ontwikkeling van (bouw)activiteiten terughoudend tegemoet getreden wordt en alleen dan kan plaatsvinden als deze de gebiedskwaliteiten eerbiedigt en versterkt. De woningbouwnotitie 2018-2027 van de gemeente Westervoort kent overigens een reservering voor de Pals van 6 tot 10 woningen.

Opgave en doel

De opgave is het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor de toekomst van het gebied De Pals. Deze ontwikkelingsvisie dient als langjarig koersdocument en sturings- en toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingsvisie moet enerzijds voldoende aandacht geven aan de

belangen van de stakeholders en de omwonenden in de directe omgeving en anderzijds de cultuurhistorische waarden voor Westervoort veilig stellen en zo mogelijk versterken.

Participatie

De ontwikkelingsvisie moet ook op voldoende draagvlak kunnen rekenen. Daarom waren gedurende de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie meerdere keren bijeenkomsten gepland met het Adviesteam, bestaande uit gebiedseigenaren, omwonenden en vertegenwoordiger(s) van de Historische Kring Westervoort. Zo zijn alle belangen vertegenwoordigd. Het adviesteam denkt mee en adviseert het gemeentelijke projectteam en het uiteindelijke beslisorgaan (raad).

Door de Covid-19-crisis is het proces echter iets anders verlopen. De geplande fysieke, interactieve avonden met het Adviesteam konden geen doorgang meer vinden in het voorjaar van 2020. In het najaar 2020 is er alsnog een startavond georganiseerd waar waardevolle informatie is opgehaald (zie nevenstaande bladzijde voor een indruk van deze informatie). Na deze avond gooide de Covid-19-crisis wederom roet in het eten, de navolgende avonden konden niet doorgaan.

Om het proces niet nog meer te vertragen is er gekozen om het Adviesteam op afstand om advies te vragen. Dat is gedaan door de bouwstenen voor de ontwikkelingsvisie uit te werken tot concrete voorstellen en dit voor te leggen aan het Adviesteam. De Adviesteamleden konden deze elementen / bouwstenen / concrete voorstellen verwerpen of omarmen, in een advies.

De gemeente heeft de inbreng van het Adviesteam gewogen en daar waar mogelijk opgenomen in de visie. Voor u ligt het resultaat als concept-ontwikkelingsvisie, we kijken uit naar uw reactie!



DE ONTWIKKELINGSVISIE VOOR DE PALS

BOUWSTENEN VOOR EEN TOEKOMSTVISIE

In de visie wordt -mede ingebracht door het Adviesteam- een onderscheid gemaakt in bouwstenen die samen de visie maken. Deze bouwstenen vormen de belangrijkste onderwerpen die zijn te onderscheiden. Samen beschouwd vormen zij de integrale afwegingen van de visie.

We onderscheiden de volgende bouwstenen:

1. behouden van het gekoesterd ruimtelijk beeld op basis van de cultuur-historisch waardevolle positie van De Pals;
2. verbeteren van de bereikbaarheid van De Pals voor voetgangers en fietsers;
3. ruimte geven aan extensieve verblijfsplek bij de waai;
4. ruimte geven aan het vernieuwen en/of omvormen van functies, te weten (vervangende) nieuwbouw en transformatie van bedrijvigheid naar woonfunctie.

In een reeks van afbeeldingen worden op de volgende pagina's de bouwstenen getoond. Vanuit de bouwstenen wordt ruimtelijk-functioneel vastgelegd wat van waarde is en wat als gekoesterde onderdelen van De Pals behouden moet blijven en zelfs versterkt mag worden. Vervolgens ontstaat er ruimte om vernieuwingen en toevoegingen in het gebied toe te staan.

Bij het ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen staat altijd het behouden en versterken van de reeds aanwezige sfeer en afwisseling van De Pals voorop.

Dat maakt dat deze vernieuwingen en toevoegingen altijd van een beperkte omvang zijn, een bescheiden ruimtelijke verandering teweeg brengen en dat de verschijningsvorm van de vernieuwing of toevoeging in harmonie is met de omgeving van De Pals.



Bouwsteen 1

De sfeer van De Pals als kenmerkende kwaliteit en voorwaarde

Het gebied De Pals kenmerkt zich als een overgebleven stukje oorspronkelijk cultuurlandschap. Natuurlijk hebben er door de jaren heen zich aanpassingen in dat landschap voorgedaan, maar dat neemt niet weg dat De Pals ten opzichte van de rest van de kern Westervoort een bijzonder gebied is. Het 'gespaard landschap' zo dicht tegen de uitbreidingswijken van Westervoort aan maakt van De Pals een idylle waarin open weides, een kleine boomgaard, de moestuin bij het huis en een paardenweide beeldbepalend zijn. Daarnaast is geen huis hetzelfde. Opvallend is dat bijna alle huizen vrijstaand zijn en laag aangekap. Dit alles maakt dat De Pals een omgeving biedt om op geheel 'eigen wijze' te wonen.

De ruimtelijke verscheidenheid, de open weiden en de clusters van bebouwing zijn kenmerkend. Deze ruimtelijke verscheidenheid is dan ook een blijvende waarde. Dat betekent als er ruimte gegeven wordt voor vernieuwingen en toevoegingen dat er aan de verscheidenheid geen afbreuk gedaan mag worden. In de afbeelding staan (schetsmatig) de kenmerkende onderdelen en smaakmakers genoteerd.

Om de ruimtelijkheid en de beleving van open en dicht te versterken is het voorstelbaar dat een aantal lijnvormige beplantingselementen sterker worden aangezet. Zo kan het effect van 'kamers', oftewel meerdere ruimtes die elkaar afwisselen waarbij het opgaande groen als decor of filter wordt benut, helpen de beleving te versterken.

Versterkende elementen die de ruimtelijkheid ondersteunen:

- 1 lijnvormige beplanting versterken zodat de ruimte aan de Rijndijk en Pals meer van elkaar gescheiden worden
- 2 lijnvormige beplanting als omzoming van het voormalig agrarisch bedrijf en het tuinencomplex om het effect van kamers te versterken
- 3 solitaire bomen of een enkele boomgroep om het zicht op de uitbreidingswijk iets te filteren, zonder het zicht tussen de wijk en Pals wordt weggenomen. Doel is verzachten van de overgang.







Bouwsteen 2

De bereikbaarheid van De Pals voor alle verkeersdeelnemers (of toch niet?)

Het gebied De Pals is eigenlijk geheel georganiseerd langs de historische verbinding Pals. Natuurlijk is er ook de parallel liggende (meer doorgaande) verbinding op de Rijndijk. Dat maakt dat De Pals relatief rustig is. Hoewel er ook klachten zijn over doorgaand verkeer (sluipverkeer en haal- en brengverkeer school Het Startblok), maar deze klachten worden niet ondersteund vanuit verkeersmodellen (geen metingen). Een op te richten werkgroep Verkeer zal de verkeerssituatie van De Pals nader onderzoeken op aspecten als verkeersintensiteit en de verkeersgebruikers. Uit dat onderzoek zal blijken of er ingrepen of maatregelen nodig zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de ingrepen passend zijn bij de identiteit en de ongedwongenheid van De Pals.

Het landschap, de landweg en het ongedwongen karakter maken De Pals tot een bestemming die een omweg waard is. Daardoor is De Pals ook een gebied waar je je als voetganger of fietser helemaal thuis voelt. Deze sfeer willen we graag behouden, daarom worden voor voetgangers geen specifieke maatregelen getroffen.



Historische verbinding Pals



Bouwsteen 3

De mogelijkheden om te verblijven beperkt uitbouwen en verbeteren

De waai of kolk is in omvang en in ruimtelijke verschijningsvorm een fraai element van formaat. Vanuit De Pals toont de Gaeymanswaai zich door de dichte opgaande begroeiing van het broekbos. De begroeiing is zo dicht dat het water van de waai niet zichtbaar is. Aan de andere zijde en gezien vanaf de Rijndijk toont de waai zich als cirkelvormige waterspiegel. Het opgaande groen vormt het decor voor een waterplas waarvan de oevers uitnodigend zijn voor het verblijven (even uitrusten aan de rand van de plas) of voor het beleven van hengelsport. De landschappelijke waarden (flora- en fauna) zijn overigens voor het broekbos vastgelegd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN; de waai is als Gelders Natuurontwikkelingsgebied vastgelegd).

De waai als waterplas met aanliggende opgaande begroeiing zijn elementen waar weinig tot geen aanpassingen gewenst zijn (mede in relatie tot de flora- en faunawaarden). Dat neemt niet weg dat er een bescheiden ingreep mogelijk is. Te denken valt aan het opwaarderen en/of aanleggen van een zeer kleinschalige verblijfsplek aan de rand van de waterplas. Voorzien van een bankje en misschien een informatiebord, alles met een natuurlijke uitstraling, als vanzelfsprekende en bij de omgeving passende voorziening. Groot uitpakken is hier zeker niet de bedoeling, maar juist een subtiele toevoeging.



Bouwsteen 4

Vernieuwen en toevoeging met behoud en versterking van het bestaande ruimtelijk beeld van De Pals

Het gebied De Pals heeft zich door de eeuwen gevormd tot het bijzondere gebied zoals dat heden ten dage kan worden beleefd. Kenmerkend is ook dat er door de jaren heen telkens toevoeging van bebouwing heeft plaatsgevonden of dat er woningen zijn vervangen. Het tempo waarin dit heeft plaatsgevonden is laag en dat heeft er mede aan bijgedragen dat iedere woning haar eigen verschijningsvorm heeft gekregen. De woningen zijn eigenlijk allemaal conventioneel van aard, opgericht in metselwerk of met een gekeimde gevel en laag aangekapt. Daarnaast is het overgrote deel van de woningen vrijstaand. Juist de afwezigheid van modern vormgegeven woningen geeft het gebied samenhang en daarom worden vernieuwingen en toevoegingen in een passende architectuurstijl vormgegeven zodat een harmonieus ruimtelijk beeld ontstaat en/of in stand blijft.

In de verkenning zijn verschillende locaties aangemerkt. Deze zijn in omvang en ligging uiteenlopend. Soms betreft het een functieomzetting, soms een vernieuwing en/of toevoeging.

Belangrijk vertrekpunt is dat iedere vernieuwing of toevoeging de bestaande ruimtelijke verschijningsvorm van De Pals bevestigt of versterkt. Daar waar grotere ontwikkelingen mogelijk zijn, doet zich de mogelijkheid voor om een bijzonder of uitgesproken gebiedsconcept in te zetten. Dat betekent dat naast het toevoegen van een woning in het lint van de Pals ook ruimte is voor het ontwikkelen van een 'boerenerf', 'wonen in de boomgaard' of 'wonen in de tuinderij'. Kortom een thematiek die voorkomt uit de geschiedenis van de plek en zo het verhaal van de plek in het heden en de toekomst duidelijk maakt en versterkt.

De mogelijke ontwikkellocaties in één overzicht.

Aan De Pals:

- 1 Weide / veld: toevoeging wonen
- 2 Kavel Pals nr. 27 : toevoeging wonen
- 3 Voormalig agrarisch bedrijf aan Pals 40: omzetten van de bedrijfsfunctie naar wonen

'Buiten' De Pals:

- A Bedrijfslocatie aan de Rijndijk 35: omzetten van de bedrijfsfunctie naar wonen
- B Tussen Klapstraat nr. 178 en 180: toevoeging wonen
- C Tuinen (amateurtuinders) aan Rijndijk: mogelijkheden verkennen om wonen toe te voegen

Deze locaties acht de gemeente als ruimtelijk verantwoord om te ontwikkelen binnen een gevoelig gebied als De Pals. Door het bouwen van passende woningen wordt het ensemble versterkt. Het betreffen allen kleinschalige ontwikkelingen, passend bij De Pals.

Alle locaties ontwikkelen?

Het is overigens *niet* de bedoeling om alle locaties meteen tot ontwikkeling te brengen, integendeel. Deze ontwikkelingsvisie betreft meer een handreiking voor als er behoefte is/ontstaat aan ontwikkeling in De Pals, en geeft daarmee de gemeente (primaire) toetsingskaders.

Daarbij hoort ook een prioritering. Er zijn twee wat 'grotere' locaties (1 en 3). Daarbij staat de gemeente voor dat locatie 3 eerst wordt ontwikkeld en daarna pas locatie 1. Met deze prioritering wordt ruimtelijk verantwoord en getemporeerd nieuwbouw toegevoegd.

De overige locaties zien we als op zichzelf staande ontwikkelingen, en daar hangt de gemeente geen prioritering aan, mits passend in het beleid qua woningaantallen en aangetoonde behoefte.



Locatie 1

Weide / veld

Toevoeging wonen

Deze locatie kan zich ontwikkelen tot een boomgaard waar exclusieve vrijstaande woningen in zijn opgenomen. Het betreffen ruime kavels, die groen zijn ingericht. Vanaf De Pals wordt afstand gehouden, zodat de nieuwe bebouwing niet voor de rooilijn van de bestaande woning komt. Ook wordt enige afstand gehouden tot de bestaande woningen aan de Goltackers.

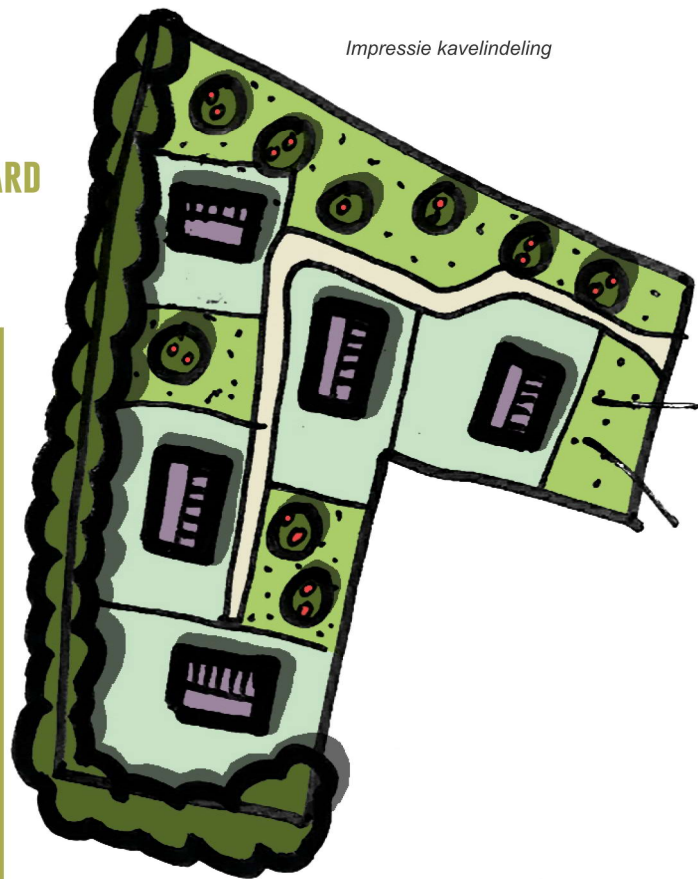
Checklist voor ontwikkeling:

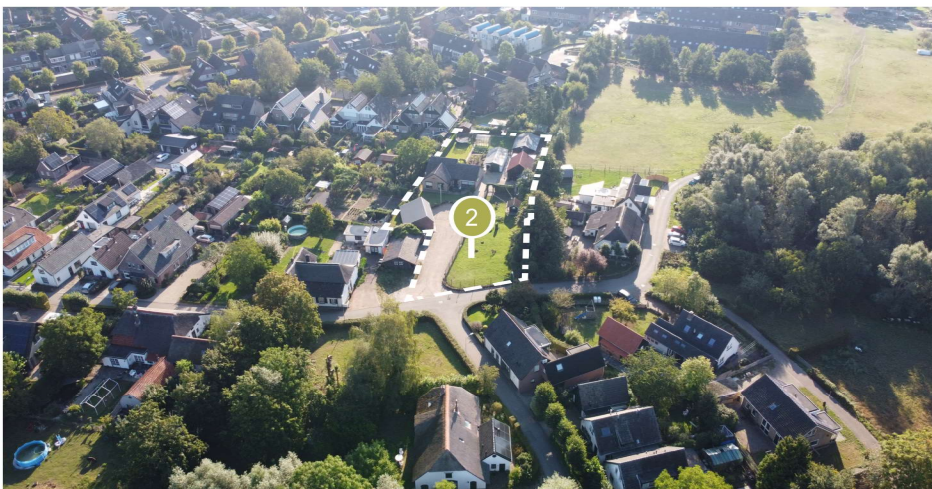
- Kavel in te richten als boomgaard, met verspreid vrijstaande woningen
- Woningen zijn schuurachtig en eigentijds van sfeer (schuren in de boomgaard), materialen daarop afstemmen. Woningen voorzien van kap
- Buitenruimte inrichten als erf, dus gebruik van oude klinkers, kasseien, houten hekwerken en halfverharding. 'Minder verharding betekent meer groen' is een belangrijk aspect
- De boomgaard kan fungeren als pluktuin
- Capaciteit: maximaal 8 (nieuwe) woningen
- Percentage uitgeefbaar/kavel, gelijkwaardig verdeeld over de hele locatie: max. 50%
- Bebouwingspercentage per kavel: max. 65%



WONEN IN DE BOOMGAARD

Impressie kavelindeling





Locatie 2

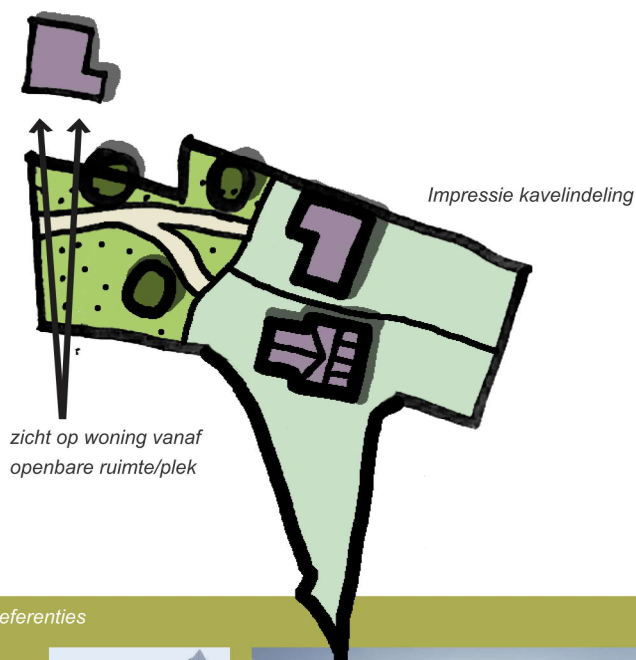
Kavel Pals nr. 27

Toevoeging wonen

Het is belangrijk dat deze kavel zich voegt in het straatbeeld van De Pals. Op enige afstand van de voorerfgrens kan een conventionele woning worden toegevoegd of op de achterzijde van de kavel, naast de bestaande woning. Belangrijk is dat de karakteristieke naastliggende boerderijwoning in het zicht blijft.

Checklist voor ontwikkeling:

- Traditionele vrijstaande woning aan De Pals, op enige afstand van de voorerfgrens.
- Schuurachtige vrijstaande woning aan de achterzijde van de kavel.
- (Ruim) voldoende ruimte aan voorzijde kavel in verband zicht op karakteristieke woning.
- De kavels zijn bereikbaar vanaf de westzijde, niet vanaf de zuidzijde.
- Woningen hebben lage goten, en zijn voorzien van een kap.
- Traditioneel qua sfeer, passend bij directe omgeving (geen moderne architectuur), vertrouwde materialen en kleurgebruik (schuurwoning hout of combinatie metselwerk/hout).
- Capaciteit: maximaal 2 woningen, bij vervanging huidige woning. Bij behoud huidige woning maximaal 1 nieuwe woning toevoegen.



Referenties



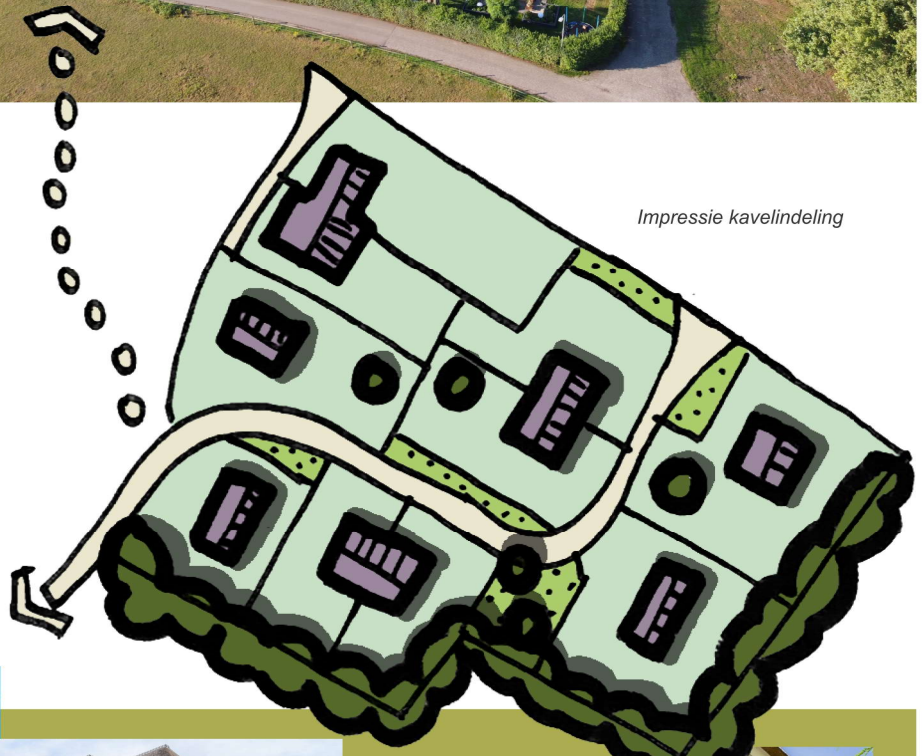
Locatie 3

Voormalig agrarisch bedrijf Pals nr. 40 Omzetten bedrijfsfunctie naar wonen

Voormalige agrarische kavel welke wordt getransformeerd naar een tuinenmilieu met vrijstaande woningen. De groene gordel om de kavel wordt gerespecteerd (groene kamer). De kavels worden omzoomd door beukenhagen in verband met het beoogde groene sfeerbeeld. De woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap) staan verspreid over de kavel in een ongedwongen opzet. De woningen zijn traditioneel, maar modern afgewerkt van karakter en voorzien van traditionele materialen. De straat heeft de sfeer van een woonpad waar de auto te gast is (tevens als verbinding naar het wandelpad naar de dijk).

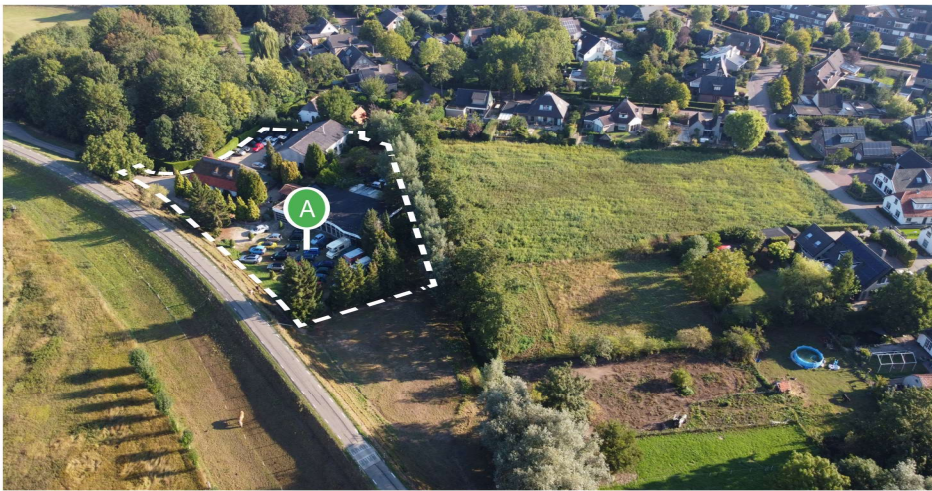
Checklist voor ontwikkeling:

- Kavel in te richten als tuinderij, met verspreid vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen
- Woningen zijn traditioneel van karakter, maar modern afgewerkt en voorzien van traditionele materialen. Woningen worden voorzien van een kap
- Buitenruimte inrichten als woonpad (inspiratie is een karrespoor)
- Beukenhagen consequent als erfafscheiding
- Capaciteit: maximaal 8 (nieuwe) woningen, naast de 2 bestaande woningen



Referenties





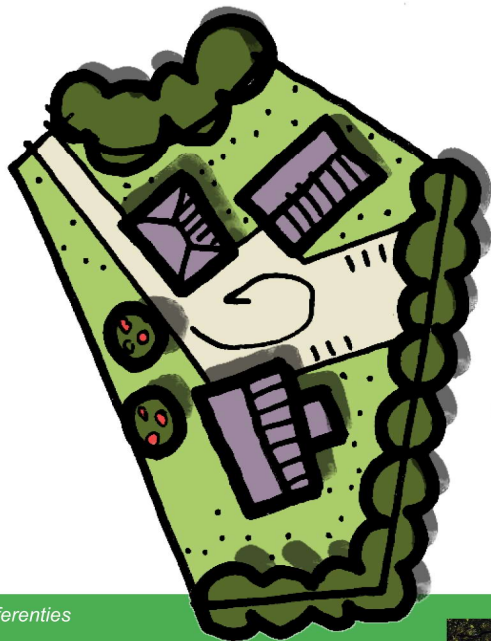
Locatie A

Bedrijfslocatie aan de Rijndijk nr. 35 Omzetten bedrijfsfunctie naar wonen

Zodra de kans zich voordoet, ziet de gemeente Westervoort graag dat de bedrijfskavel aan de Rijndijk transformeert naar een woonfunctie, meer passend bij de sfeer rondom de dijk en De Pals. We zien een traditioneel boerderij-achtig cluster voor ons, waarbij de boerderij het hoofdhuis betreft, met daarom heen gegroepeerd schuurachtige woonbebouwing. De kavel wordt ingericht als een erf. De te gebruiken materialen zijn traditioneel van aard.

Checklist voor ontwikkeling:

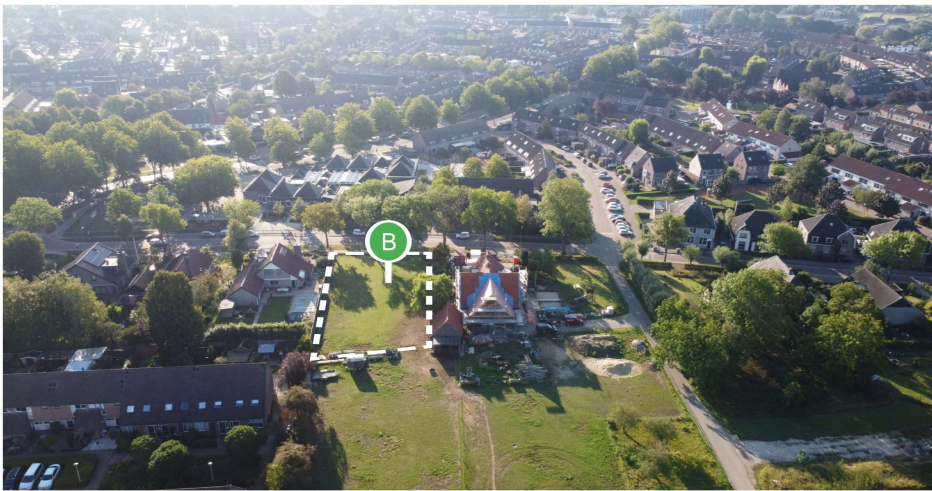
- Kavel in te richten als boeren-erf, ongedwongen in opzet (dus niet orthogonaal)
- Boerderijcluster
- Kleinschaligheid is troef
- Traditioneel-modern qua sfeer
- Hoofdhuis: lage goten, verplichte kap
- Schuurachtige bebouwing: minimaal aan één zijde een lage goot (ten behoeve van bijvoorbeeld het archetype kapschuur), nok maximaal 7 meter. Overigens is een woning in een 'hooiberg' ook denkbaar
- Bij voorkeur vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen, incidenteel een drie-onder-een-kap-woning
- Buitenruimte inrichten als (boeren)erf, dus gebruik van oude klinkers, kasseien, beukenhagen en halfverharding. 'Minder verharding betekent meer groen' is een belangrijk aspect
- Capaciteit: maximaal 7 woningen (inclusief bestaande woning)



Impressie kavelindeling

Referenties





Locatie B

Weide / veld

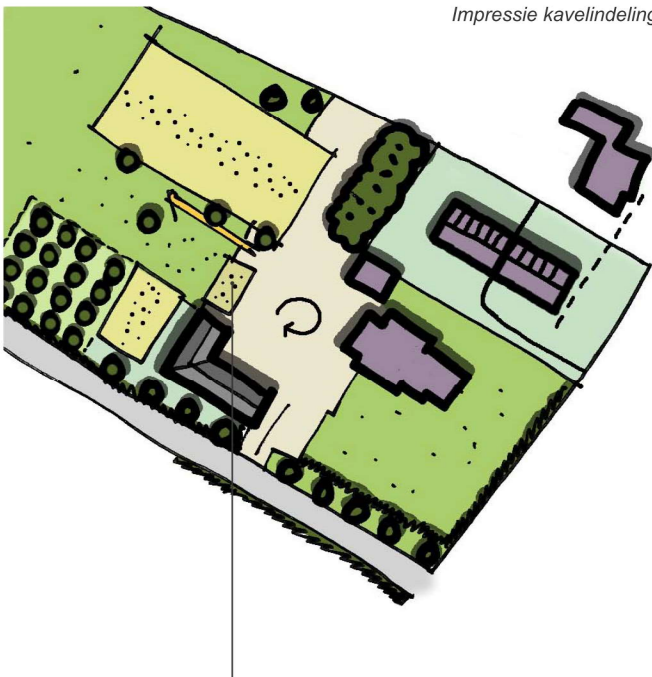
Toevoeging wonen

Ruime kavel behorend bij de Klapstraat. Bedoeld voor een vrijstaande woning of een tweekapper die in de diepte is georiënteerd en zich daardoor als vrijstaande woning toont vanaf de Klapstraat. De woning hoort bij de sfeer van de Klapstraat en heeft een traditionele klassieke uitwerking. De rooilijn van de woning staat gelijk aan de naastgelegen woningen van de Klapstraat.

Checklist voor ontwikkeling:

- Traditionele vrijstaande woning aan de Klapstraat of een in de diepte georiënteerde tweekapper (dus achter elkaar gepositioneerd), voegt zich in het lint van de Klapstraat.
- Klassieke architectuur, mogelijk met een landelijk deel aan de achterzijde (in geval van tweekapper)
- Kap in de dwarsrichting (kap is verplicht)
- Gelijke rooilijn naastgelegen woningen
- Bij voorkeur één laag met een forse kap (lage goten)
- Woning in conventionele en vertrouwde materialen (schoon metselwerk rood-roodbruin en pannendak rood of zwart).
- Capaciteit: maximaal 1 vrijstaande woning of een tweekapper.

Impressie kavelindeling



Suggestie indeling tuin Klapstraat 180 (nader uit te werken)

Referentie





Locatie C

Tuinen (amateur-tuinders) aan Rijndijk Mogelijkheden verkennen wonen toe te voegen

De locatie van de amateur-tuinders kan op termijn mogelijk ook ruimte bieden aan woningbouw. Wanneer de behoefte aan tuinieren op deze locatie afneemt en er ruimte ontstaat voor een betere benutting van de ruimte kan overwogen worden woningen toe te voegen.

De locatie is een prachtige plek in het groen aan de dijk en de waai. Als er ontwikkeld wordt, willen we dat graag terughoudend met een bepaalde mate van tijdelijkheid. Minimalisme, het experiment en 'terug naar de natuur' zijn uitgangspunt. Te denken valt daarom aan minimalistische woningen die verplaatsbaar zijn of woningen in de vorm van zogenaamde tiny-houses. De kavel ziet er gewoon nog uit als een grote moestuin, maar dan met enkele 'tijdelijke' woningen of tiny-houses. De woningen hebben ook geen eigen kavel, dat is de moestuin die wordt gedeeld.

De behoefte aan dergelijke woningen moet overigens nog in beeld worden gebracht.

Checklist voor ontwikkeling:

- Kavel in te richten als moestuin, met verspreid ruimte voor maximaal 8 minimalistische kleine woningen, passend bij het concept moestuin en dicht bij de natuur
- Woningen kunnen modern worden vormgegeven, maar wel met een natuurlijke uitstraling
- Buitenruimte inrichten zoals bestaand onverhard pad
- Alle woningen hebben een kap
- Capaciteit: maximaal 8 woningen



Referenties







$s \backslash a$

b