Landschappelijke inpassing

Zandvoortsestraat 3/3a, 5 en 7 Gendt

26 juni 2023 | Gemeente Lingewaard



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.


Gemeente
Het
Broek 9.6
Haalderscne Zeeg
Heerelanden
9.7
Flieren Dael
Flieren
9.5
De Welderman
9.8
Haalderen
9.9
Zandheuvel
Zandvoort
N839
10.1
Oostleigraaf
Westleigraaf
Loodtakkers
Pl 80
Langstraat
Gd
Pl
878
10.8
Pl 70
Hagevoort
10.2
Kommerdijk
IJsbaan
Zuiveringsinst.
Poelwijck
10.9
Pl 50
877
9.6
Dijkzicht
Pl 60
Sl
9.3

LOCATIE

AANLEIDING

Aan de Zandvoortsestraat nr. 3/3a, 5 en 7 te Gendt is de initiatiefnemer voornemens alle bestaande agrarische opstallen (kassen), met uitzondering van de bestaande (bedrijfs) woningen te slopen en in ruil daarvoor twee nieuwe woningen terug te bouwen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

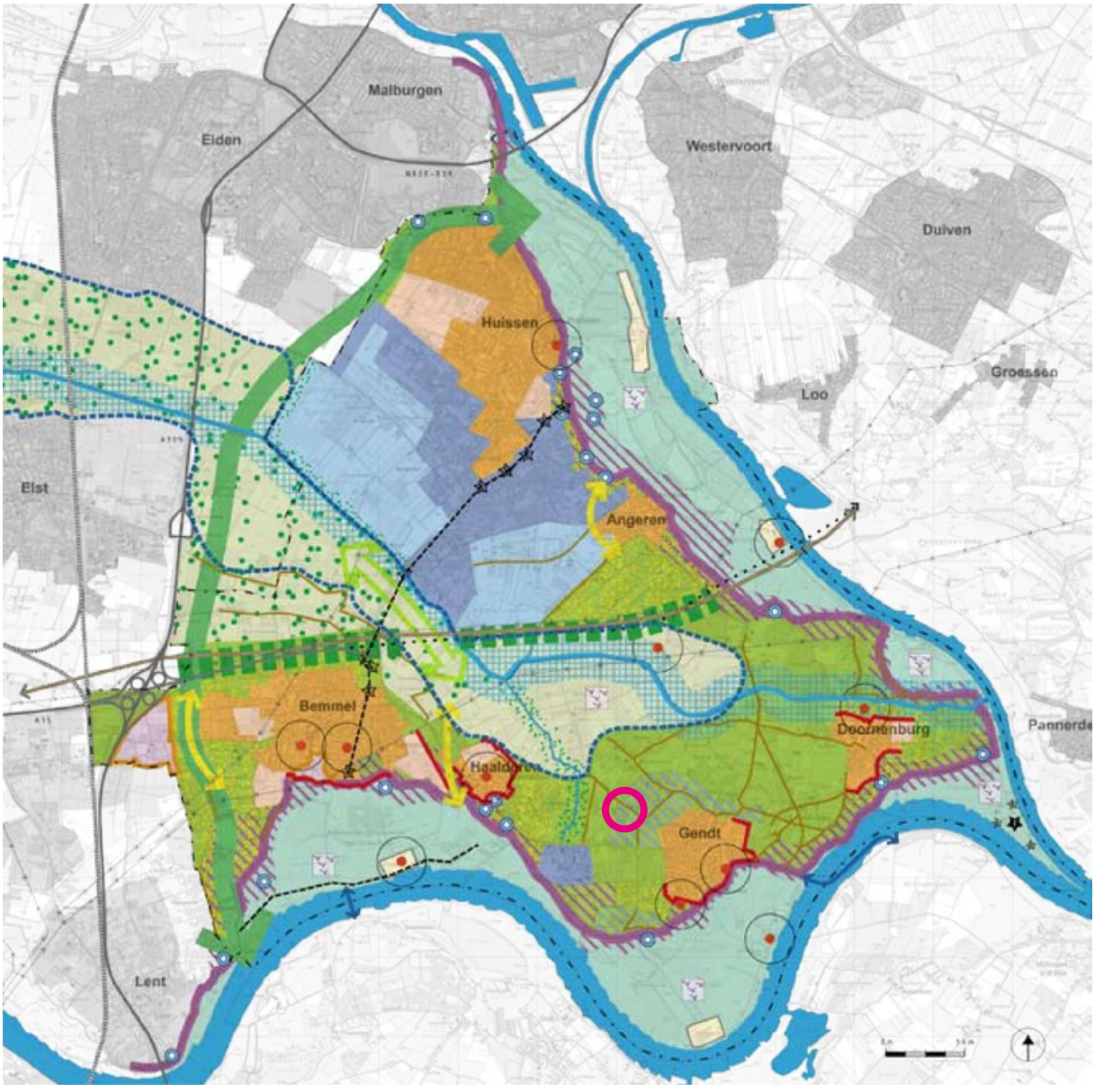
Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van de woningen uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de maatregelen voor een goede landschappelijke inpassing voor de vier woonpercelen uiteengezet in woord en beeld.

LIGGING PLANGEBIED

De percelen Zandvoortsestraat 3/3a, 5 en 7 te Gendt, kadastraal bekend gemeente Gendt, sectie E, nummer 1092, 1092 en 201, liggen globaal ten westen van Gendt in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. De percelen hebben momenteel een agrarische functie met glastuinbouw.

Het plangebied heeft een totale grootte van circa 35.170 m2, waarvan het grootste deel in gebruik is ten behoeve van glastuinbouw. Naast het kassencomplex zijn er in het plangebied twee vrijstaande bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig. De oostelijke bedrijfswoning heeft een extra inpandige woning.

◀ *Huidige situatie*



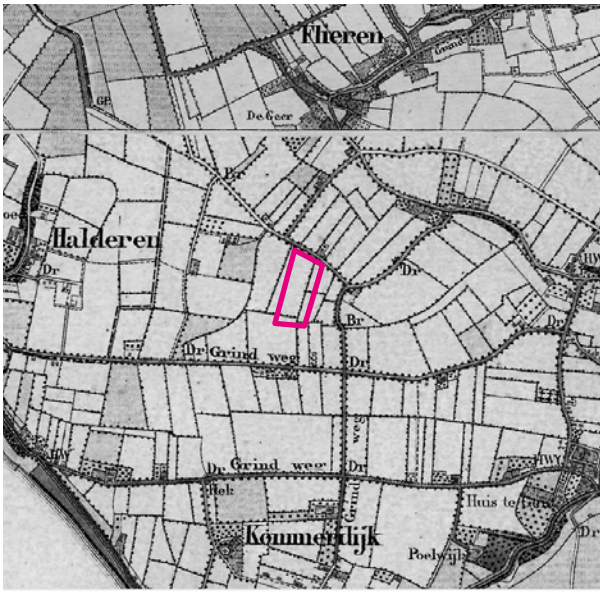
Landschapsontwikkelingsplan gemeente Lingewaard

LANDSCHAPSANALYSE

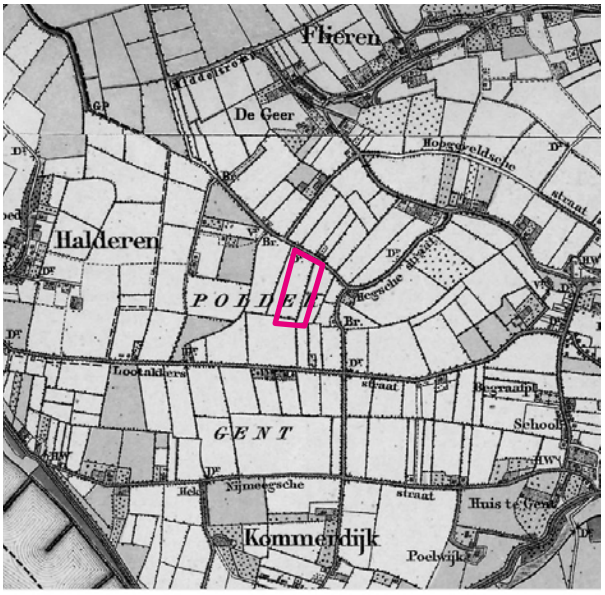
LANDSCHAP

De locatie ligt in het buitengebied tussen Gendt en Haalderen, nabij en in de buurtschappen Zandheuvel, Zandvoort en Flieren. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonpercelen, kascomplexen, boomgaarden en tussenliggende grasweiden en akkerpercelen. Het landschap is divers en redelijk gesloten door de relatief hoge bebouwingsdichtheid. Ook diverse hagen, groensingels en bomenrijen verhinderen het zicht over het landschap. De lager gelegen komgebieden ten noorden van de planlocatie zijn voornamelijk in gebruik als akkerland waardoor het landschap hier
meer open van aard is.

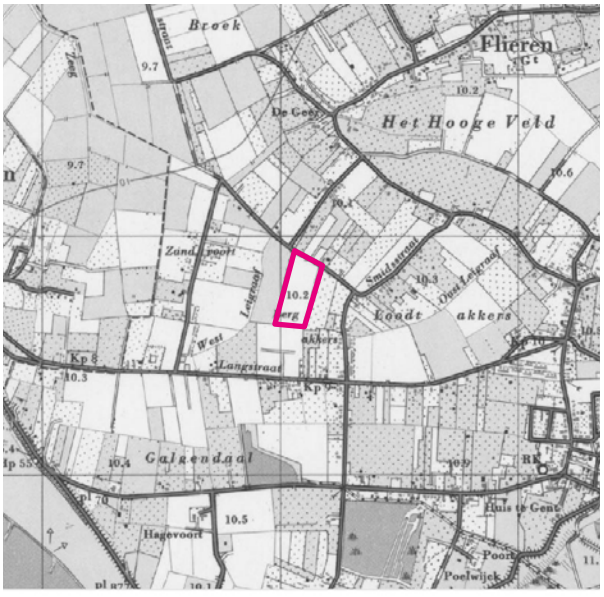
Het plangebied maakt volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van het landschap van de oeverwallen. Sterke verdichting van de bebouwingslinten is hier niet wenselijk, tenzij het past binnen het beleid en daarnaast de landschappelijke kernkwaliteiten behouden blijven. Dit betekent dat de afwisseling tussen open en besloten behouden dient te blijven, de linten niet verbreed mogen worden en de bebouwing niet aaneengesloten mag zijn. De kleinschalige open ruimten tussen
bebouwing dient behouden te blijven, zodat het achterliggende open (agrarisch) gebied zichtbaar en beleefbaar blijft. Dit open gebied achter de linten dient tevens vrij te blijven van een (te) sterke verdichting. Tenslotte streeft men naar het terugbrengen van de karakteristieke landschapselementen die in loop der tijd door schaalvergroting in de landbouw vaak zijn verdwenen.



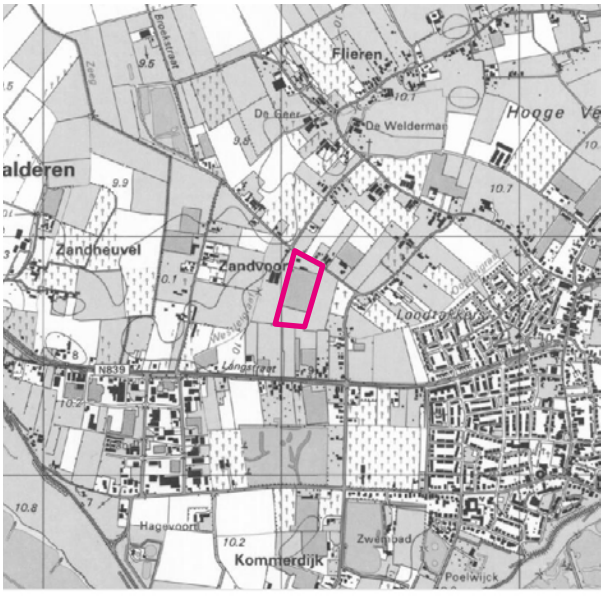
1870 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1900 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1960 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1995 (bron: Topografische atlas Gelderland)

De historische kaarten hiernaast illustreren de ontwikkeling van het landschap van omstreeks tussen 1870 en 1995. Opvallend is dat de wegenstructuur grotendeels ongewijzigd is gebleven. Ook de verkaveling is nog goeddeels hetzelfde als circa 100 jaar geleden. Ten westen van de planlocatie loopt watergang de Westleigraaf. Aan de weg Zandvoortsestraat staan reeds enkele woningen. Langs wegen en perceelsgrenzen staan vrijwel overal bomenrijen en hagen. Vanaf begin jaren 90 ziet men steeds meer kassen staan. De verglazing van het gebied is duidelijk te zien in het verschil tussen bijvoorbeeld de kaart uit 1960 en 1995.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De Zandvoorstestraat loopt van de kern van Gendt over de oeverwal richting het noorden naar het open komgebied. Langs de weg liggen agrarische bedrijven en woningen met daartussen kassen, boomgaarden en akkerpercelen. De ruime voortuinen en de boerenerven zijn vaak voorzien van geschoren hagen, plantenborders en kleine bomenrijen. In voortuinen en langs perceelsgrenzen staan vaak solitaire bomen welke een entree markeren of het aanzicht van de voortuin bepalen.


ZANDVOORTSESTRAAT
tuin
erf
tuin
tuin
tuin
tuin
weide
weide
0
10
20
30
40
50 METER

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Aan de Zandvoortsestraat zullen de aldaar aanwezige bedrijfsopstallen (kassen) worden gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zal de sloop van de gebouwen het mogelijk maken om woningen op te richten in het buitengebied. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om de bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen te handhaven en ter plaatse van de te slopen kas twee woonpercelen met daarop twee vrijstaande woningen te realiseren.

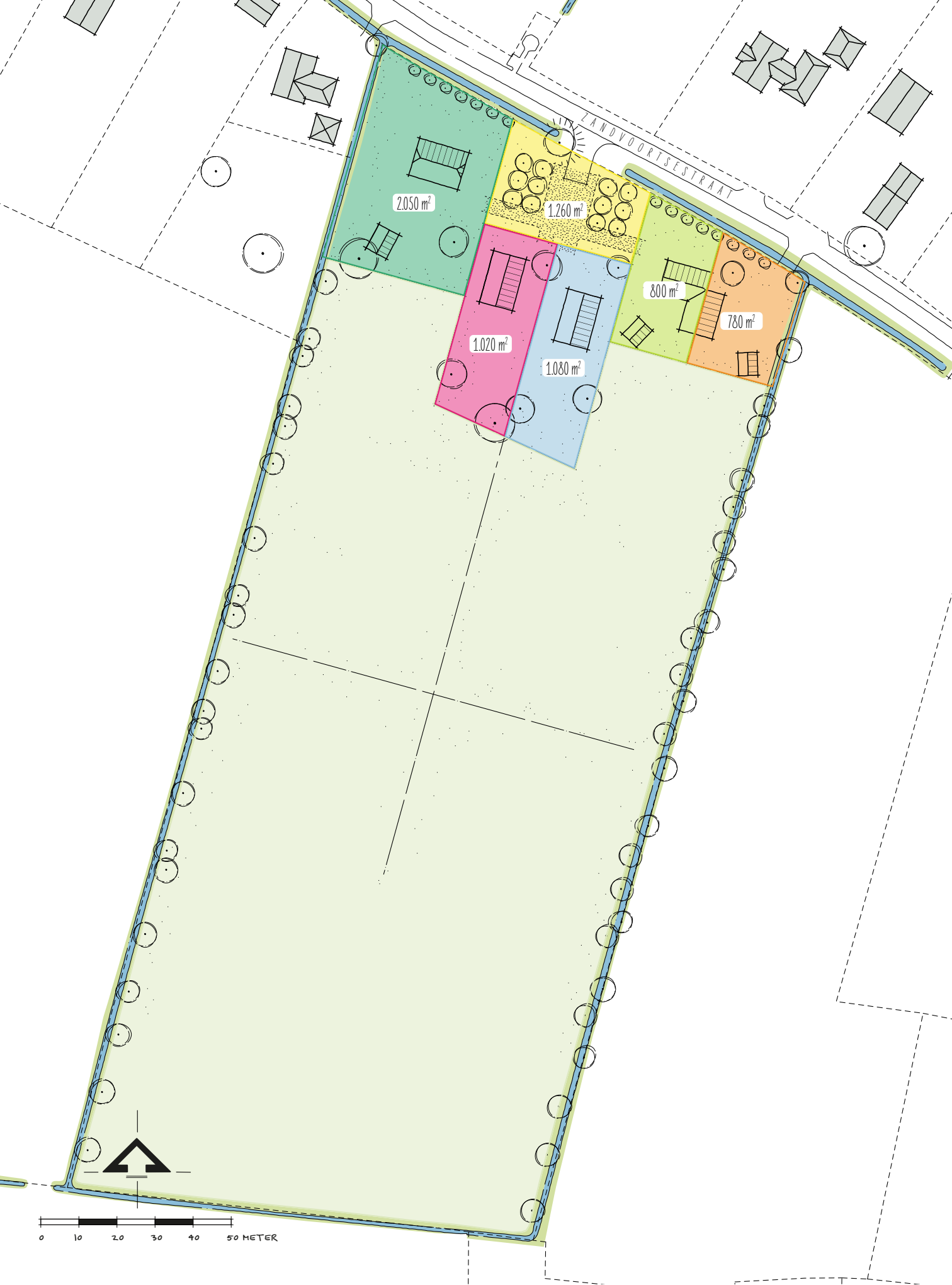
HOOFDOPZET

De twee bestaande woningen zijn gericht naar de weg en volgen het bebouwingsritme van de Zandvoortsestraat. De twee nieuwe woningen liggen wat meer terug ten opzichte van de bestaande woningen ter hoogte van de gevelrooilijn van de huidige agrarische bebouwing. De nieuwe woningen zijn gericht op de weg en maken onderdeel uit van het bebouwingslint Zandvoortsestraat.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De huidige en overgedimensioneerde ontsluiting zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de nieuwe woonpercelen in het buitengebied. Een informele inrit gelegen aan de Zandvoortsestraat geeft toegang aan het gezamenlijke voorerf waaraan de woningen worden ontsloten. Op iedere woonperceel is voldoende ruimte voor twee á drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen.

◀ *Inrichtingsplan*


ZANDVOORTSESTRAAT
2.050 m²
1.260 m²
1.020 m²
1.080 m²
800 m²
780 m²
0
10
20
30
40
50 METER

BOUWMASSA EN KAVELAFMETINGEN

Op de woonpercelen worden twee vrijstaande woningen gesitueerd van circa 10 meter breed en 15 meter diep. De volumes kennen een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van max. 850 m^3 wordt bereikt. De nieuwe woonpercelen zijn beide 1.200 m^2 groot. De grootte van de bestaande kavels blijven grotendeels behouden.

INRICHTINGSELEMENTEN

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- De woonpercelen krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg van een streekeigen soort. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen.
- Knip- en scheerheggen met een (bestaande) solitaire boom zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe en bestaande woonpercelen.
- De achterzijden van de woonpercelen kunnen onbeplant blijven om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende agrarische percelen.
- Langs de watergangen wordt een rij knotwilgen aangeplant om de watergangen in het landschap te accentueren.
- Verspreid langs en op de perceelgrenzen zijn enkele solitaire bomen toegepast doe zorgen voor diepte in de tuin-landschap en markeren de perceelgrens.
- Het erf aan de voorzijde wordt extra landschappelijke ingepast door twee rijen sierperen toe te voegen aan de bestaande sierperen. Hierdoor onstaan er twee kleine boomgaardjes.
- De weide wordt ingezaaid met een weidemengsel dat geschikt is voor begrazing van kleinvee of paarden.

◀ *Kaveloverzicht*


TANDVOORTSESTRAAT
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
0
10
20
30
40
50 METER

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

AAN TE PLANTEN BOMEN

1. winterlinde
2. hoogstamfruitboom | conference of gieser wildeman
3. zoete kers
4. zomerlinde
5. haagbeuk
6. zwarte els of veldesdoorn
7. knotwilg | 35 stuks
8. sierpeer | 6 stuks (aansluiten op bestaande sierperen)
9. walnoot

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat 12-14 | hoogstam)

AAN TE PLANTEN KNIP- EN SCHEERHEGGEN

A.	53 m^1	215 st.	G.	38 m^1	155 st.
B.	22 m^1	90 st.	H.	42 m^1	170 st.
C.	12 m^1	50 st.	I.	91 m^1	365 st.
D.	27 m^1	110 st.	J.	20 m^1	80 st.
E.	47 m^1	190 st.	K.	8 m^1	35 st.
F.	45 m^1	180 st.	L.	35 m^1	140 st.

toe te passen soorten:
beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster
plantafstand 4 st. m^1
plantformaat 60-100 | 150-175 i.v.m. privacy

WEIDE

10. Inzaaien met weidemengsel (BG11 of vergelijkbaar) oppervlakte: 27.000 m2 geschikt voor begrazing van kleinvee of paarden.

◀ *Beplantingsplan*



Overzicht van woningen in de nabije omgeving (Zandvoortsestraat, Zandvoort, Hemelstraat en Smidstraat). De overeenkomsten zitten in de massa (1-1.5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de straat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen).

BEELDKWALITEIT

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Bij nieuw te bouwen woningen is behoud van het bebouwingsbeeld van de omgeving en het buitengebied een belangrijk uitgangspunt om de woning op de juiste wijze in de omgeving in te passen. Om dit te borgen is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen aan de te bouwen woning. Er dient te worden gekeken naar de karakteristieken van de directe omgeving en met name de aangrenzende woningen. Deze dienen als leidraad voor de nieuw te bouwen woning. De nieuw te bouwen woning mag daarbij zeker onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd passend in het beeld: 'Eenheid in Verscheidenheid'.

ONTWERPPRINCIPES

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen aan de Zandvoortsestraat wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Om het individuele karakter van de nieuw te bouwen woning te accentueren dient deze ook straatgericht zijn. Een gesloten gevel aan de straatzijde is uitgesloten gelet op het aanzicht vanaf de straat. Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk. De woning zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving. Gezien de karakteristieken van de omgeving heeft een zadelkap daarbij de voorkeur. De woning krijgt verder bij voorkeur een eenduidige hoofdvorm, wat betekent dat aan- en uitbouwen in het beginsel tot een minimum worden beperkt. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning. Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in de hoofdmassa, maar het blijft ondergeschikt aan de woning.



Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied.

Bij gebruik van zonnepanelen dient bij voorkeur op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw te worden gesitueerd. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. Op de afbeeldingen hieronder illustreren de mogelijkheden.



Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

KLEUR, MATERIALISERING EN DETAILLERING

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woning dient hierbij aan te sluiten, met de voorkeur voor deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormentaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

De referentiebeelden hiernaast geven een beeld betreft de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving