Ontwikkeling van ‘t Zand Huissen

analyse | scenario’s | uitwerkingen ontwikkellocaties



PROJECT

Ontwikkeling van ‘t Zand Huissen

Gemeente Lingewaard

Projectnummer: SR180118

INITIATIEFNEMER

Gemeente Lingewaard

Kinkelenburglaan 6

6681 BJ Bemmel

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

19 februari 2019 Concept



Inhoud

1. Inleiding **7**
Aanleiding 7
Plangebied 7
Opbouw ‘ontwikkeling van ‘t Zand’ 9

2. Kwaliteiten en kansen **13**
Algemeen 13
Gebiedskwaliteiten 13
Bottom-Up initiatieven 14

3. Spelregels & scenario’s **18**
Ruimtelijke uitgangspunten 18
Spelregels vanuit het beleid 18
Pilot alternatieve woningtypen 19
Scenario’s 21
Scenario 1: individueel 21
Scenario 2: geclusterd 21
Scenario 3: concentratie bij de kern 21
Afweging 21

4. Ontwikkellocatie 1: Karstraat Noord **24**
Analyse 24
Uitgangspunten 25
Scenario 1A | basis 26
Scenario 1B | afwijkende woningtypen 27
Scenario 1C | achterontsluiting 28
Scenario 1D | achterontsluiting + afwijkende woningtypen 29
Scenario 2A | geclusterd, basis 30
Scenario 2B | geclusterd, afwijkende woningtypen 31

5. Ontwikkellocatie 2: Karstraat Zuid **34**
Analyse 34
Uitgangspunten 35
Uitgangssituatie scenario’s 35
Scenario 1A | basis 36
Scenario 1B 37

6. Ontwikkellocatie 3: Selleland **40**
Analyse 40
Uitgangspunten 40
Scenario 1A | basis 41
Scenario 1B | afwijkende woningtypen 42

7. Ontwikkellocatie 4: Kerkpad **44**
Analyse 44
Uitgangspunten 44
Scenario 1A | basis 45
Scenario 1B | afwijkende woningtypen 46
Scenario 2A | basis 47
Scenario 2B | afwijkende woningtypen 48

Bijlage 1 |Beleid **52**
Provinciaal: Omgevingsvisie Gelderland - januari 2018 52
Gemeentelijk : Toepassing functieverandering in het buitengebied - februari 2019 52
Gemeentelijk : Visie ‘t Zand 2013 55
Gemeentelijk: overig beleid 55

Bijlage 2 | Analyse **58**
Historische ontwikkeling 58
Bebouwingsstructuur | huidige situatie 59
Bebouwingsstructuur | vertrekpunt 60
Landschap en groen 61
Verkeersstructuur 62
Functies 64
Belemmeringen 65

Bijlage 3 | Notenboomgaard **68**

Bijlage 4 | ‘t Zand, kader voor beeldkwaliteit en inrichting **73**



INLEIDING


Hoeve
Zandsedwarsstraat
Stadswal
Polseweg
1
Bergerdensestraat
Karstraat
Geldersehoek
2
Karstraat

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Lingewaard is sinds enige tijd bezig met plannen rond het transformatiegebied ’t Zand in het buitengebied van Huissen. De schaal en het karakter van dit gebied lenen zich niet voor schaalvergroting in de glastuinbouw. In ‘t Zand zijn circa 20 tuinbouwbedrijven gevestigd. Het merendeel wil zijn bedrijf beëindigen. Gemeente en provincie zetten in op de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Eigen initiatieven van de tuinders spelen daarin een belangrijke rol. De overheid geeft eigenaren de mogelijkheid om nieuwe functies toe te laten om de kosten van de sloop van kassen te compenseren.

In 2013 heeft het projectbureau Huissen-Angeren de visie ‘Een nieuwe toekomst voor ’t Zand’ opgesteld. Hierin worden bouwstenen en ideeën aangedragen, voor de tuinders die hun glasopstanden willen afbreken, en voorstellen gedaan voor versterking van het landschap en de indentiteit en beleefbaarheid daarvan.

In februari 2019 heeft de gemeente Lingewaard een actualisatie vastgesteld van het functieveranderingsbeleid in het buitengebied van Lingewaard. Daarin is aangegeven onder welke voorwaarden de gemeente medewerking kan verlenen aan kleinschalige woningbouw ter vervanging van kassen. Ook zijn er ruimtelijke uitgangspunten in geformuleerd op basis waarvan de initiatiefnemers de nieuwe woningen dienen in te passen.

Afgelopen periode hebben verschillende eigenaren bij de gemeente te kennen gegeven hun kassen af te willen breken in ruil voor woningen. De gemeente wil deze initiatieven ondersteunen wanneer de samenhang met het landschap wordt gezocht en een win-win-situatie ontstaat voor het landschap en alle betrokkenen.

Dit ontwikkelingsplan gaat primair in op 4 gebiedsgerichte ontwikkelingen die niet alleen los van elkaar bezien moeten worden, maar juist ook in samenhang. Primair zet de gemeente in op kwaliteitsverbetering en landschapsontwikkeling van ‘t Zand. Binnen de gebieden worden kassen afgebroken. De gemaakte kosten worden gedekt door het toestaan van één of enkele woningen.

Met deze ontwikkelingen transformeert ‘t Zand naar een ‘overgangsgebied’ tussen kern en buitengebied waar gewoond, gewandeld en gerecreerd kan worden in een landelijke en extensieve setting. Daarnaast verbetert de entreefunctie voor Huissen en ontstaat er een aantrekkelijk en beleefbaar landschap.

Om de initiatieven te begeleiden en juist samenhang te creëren, zowel landschappelijk, kwalitatief als programmatisch, is dit document opgesteld. Op termijn kunnen daar aanvullende locaties aan worden toegevoegd.

Naast de 4 gebiedsgerichte ontwikkelingen spelen er nog andere deelprojecten. De belangrijkste daarvan zijn gerelateerd aan het project Carway (de herinrichting van de Karstraat). Twee van de vier gebiedsgerichte ontwikkelingen hebben directe raakvlakken met dat project en zijn daar dan ook op afgestemd.

Op basis van de ontwikkelingsscenario’s in dit document kunnen initiatiefnemers de plannen verder uitwerken tot stedenbouwkundige plannen c.q. bestemmingsplannen.

Plangebied

Het plangebied ’t Zand ligt aan de zuidwestkant van de kern van Huissen. Het gebied grenst aan de noordoostzijde aan de Zandse dwarsstraat en de Polseweg, aan de zuidoostzijde aan de Geldersehoek en de Karstraat en aan zuidwest- en noordwestzijde aan respectievelijk het Karbrugsevoetpad, de Welvaartstraat, Bergerdensestraat en de Hoeve. Het totale gebied ’t Zand heeft een omvang van ca. 93 hectare.

Binnen het plangebied van ’t Zand spelen in ieder geval 4 gebiedsgerichte ontwikkelingen met een specifieke ontwerpopgave. Deze beslaan een aanzienlijk kleiner gedeelte van het totale plangebied variërend van ca. 1 tot 6 hectare.

< Plangebied ‘t Zand (1) met daarin aangegeven een klein deel waarop het functieveranderingsbeleid niet van toepassing is (2).

Kaderstellend Beleid (bijlage 1)

- Functieveranderingsbeleid 2019
- Visie voor ‘t Zand uit 2013

Analyse gebiedsniveau (bijlage 2)

- Historische ontwikkeling
- Bebouwingsstructuur
- Landschap en groen
- Verkeersstructuur
- Functies
- Belemmeringen

↓

Potentiële kwaliteiten (hoofdstuk 2)

- Bouwstenen
- Landschapselementen
- Bottom-Up ideeën

↓

Scenario’s en uitgangspunten (hoofdstuk 3)

- Individueel per eigendom
- Geclusterd binnen deellocatie
- Geconcentreerd aan dorpsrand

↓

uitwerkingen per deelgebied

Karstraat - noord (hoofdstuk 4)

- analyse
- input belanghebbenden
- uitgangspunten
- uitwerking per scenario

Karstraat - zuid (hoofdstuk 5)

- analyse
- input belanghebbenden
- uitgangspunten
- uitwerking per scenario

Selleland (hoofdstuk6)

- analyse
- input belanghebbenden
- uitgangspunten
- uitwerking per scenario

Kerkpad (hoofdstuk 7)

- analyse
- input belanghebbenden
- uitgangspunten
- uitwerking per scenario

^ Opbouw ‘ontwikkeling van ‘t Zand’





Opbouw ‘ontwikkeling van ‘t Zand’

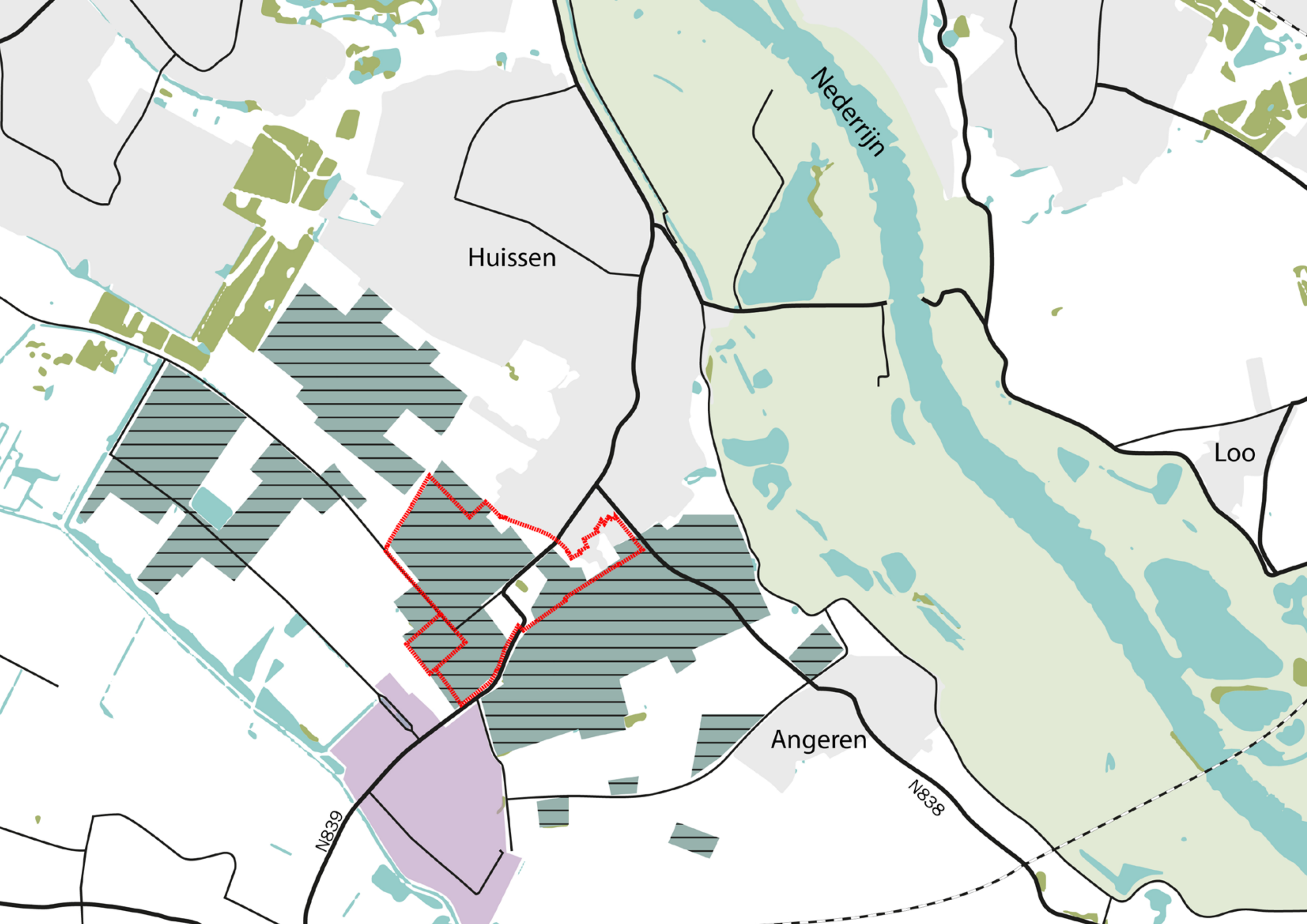
Het primaire doel van dit ontwikkelingsplan voor ‘t Zand is het versterken van het landschap. De aanknopingspunten en spelregels uit zowel de visie voor ‘t Zand uit 2013 als het functieveranderingsbeleid gelden daarbij als voorwaarden. In bijlage 1 zijn deze beleidsstukken samengevat.

De aanknopingspunten uit de visie voor ‘t Zand uit 2013 en het functieveranderingsbeleid vormen de basis, maar zijn niet de enige inspiratiebron voor de verandering van het gebied. Uit een analyse van het gebied, die in bijlage 2 wordt toegelicht, zijn nog meer kansen voor ‘t Zand te destilleren.

Die analyse leidt samen met de twee beleidsstukken tot potentiële kwaliteiten die door middel van dit ontwikkelingsplan bereikt kunnen worden. Deze vormen een belangrijke basis van de ontwikkeling van het gebied en zijn weergegeven in hoofdstuk 2. Enerzijds is dit een set van mogelijk toe te passen bouwstenen en de te behouden en te versterken landschapselementen. Anderzijds zijn dit enkele ‘bottom-up’ initiatieven die concreet zijn aangegeven vanuit initiatiefnemers en die, op basis van de analyse, passend worden geacht voor het gebied. De set van potentiële kwaliteiten vormt het uitgangspunt voor concrete plannen voor de vier ontwikkellocaties. Voor eventuele locaties die in een later stadium aan dit ontwikkelingsplan worden toegevoegd geldt hetzelfde.

Er zijn verschillende ruimtelijke scenario’s denkbaar voor het bereiken van die potentiële kwaliteiten; individueel, geclusterd en geconcentreerd. Deze worden in hoofdstuk 3 toegelicht, samen met een set van uitgangspunten. Het scenario geconcentreerd is op basis van verschillende afwegingen afgevallen voor ´t Zand. De twee overgebleven scenario´s vormen de basis voor de nadere uitwerking per deellocatie.

Na het derde hoofdstuk volgen vier hoofdstukken die ieder inzoomen op één van de ontwikkellocaties. Ieder hoofdstuk begint met een korte analyse van de specifieke kenmerken van de locatie en laat op die manier zien hoe de potentiële kwaliteiten die we op gebiedsniveau hebben aangestipt op die locatie kunnen landen. Ook wordt ingegaan op de inbreng die tijdens de locatiegesprekken en bewonersavonden zijn ontvangen. Een set van gebiedsuitgangspunten vormt vervolgens de basis voor een schetsmatige uitwerking van de twee overgebleven scenario’s voor de betreffende locatie. Als ‘Pilot’ worden hierbij verschillende varianten ten aanzien van de mogelijke woningtypen aangegeven. Iedere uitwerking bevat een toelichting over het aantal woningen en de bouwstenen en landschappelijke elementen die zijn toegepast.


Huissen
Nederrijn
Loo
Angeren
N839
N838

< Ligging ‘t Zand in bredere context

KWALITEITEN EN KANSEN

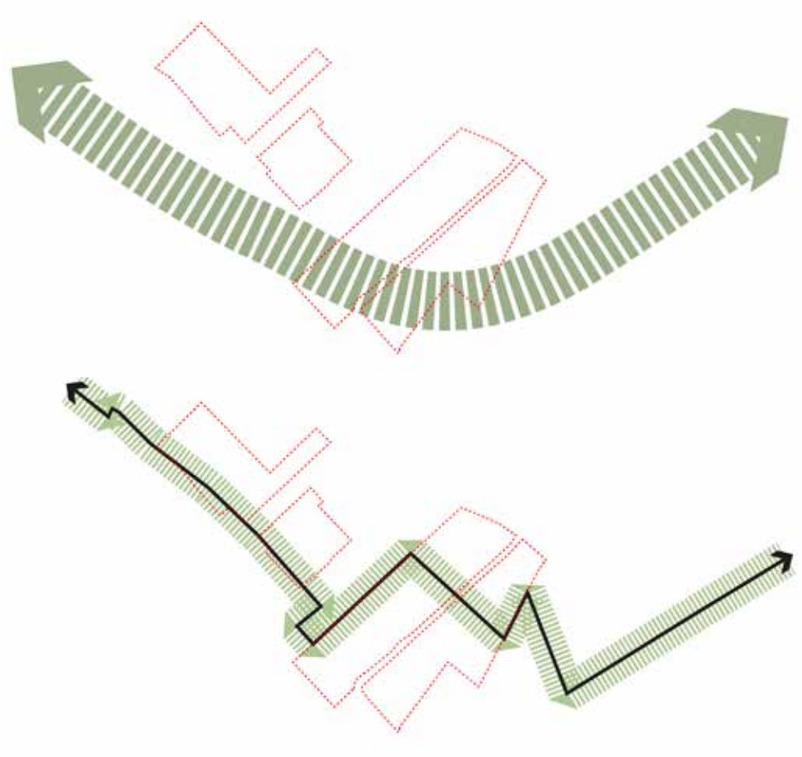







Potentiële kwaliteiten
Bewaard gebleven fijnmazig verkavelingspatroon, afwisselend ingevuld met boomgaarden, weiden, bospercellen, bebouwde percelen
Verspreide bebouwing met afstand tussen de bebouwde percelen
Erfbeplanting in de vorm van hagen, bomenrijen, houtwallen, struweel
Begeleiding Karstraat met bomerijen / laanbeplanting
Groene recreatieve verbinding tussen uiterwaarden en park Lingezegen
Fijnmazige structuur van wegen en paden, locaties indicatief aangegeven

2. Kwaliteiten en kansen



^ Verbinding tussen de uiterwaarden van de Rijn en park Lingezegen kan tot stand komen door aaneenschakeling van bestaande en nieuwe paden en wegen. Door ter plaatse van de ontwikkellocaties dit netwerk groen in te richten kan een groot deel van de verbinding tot stand komen (paden en wegen binnen het netwerk indicatief aangegeven).

Algemeen

Uit zowel het beleid als de gebiedsanalyse blijkt dat er in ‘t Zand veel landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. In dit hoofdstuk, met bijbehorend kaartbeeld, zijn deze kwaliteiten kort samengevat. Wanneer er op de ontwikkelingslocaties kassen verdwijnen ontstaat er openheid en komt er ruimte beschikbaar. Bij de nieuwe invulling van die ruimte moet aangesloten worden op deze kwaliteiten. Een beknopte set van uitgangspunten geeft hiervoor een aanzet. Dit moet vervolgens per ontwikkelingslocatie ‘landen’ op een voor die locatie passende wijze.

Gebiedskwaliteiten

Het historisch gegroeide en in stand gebleven kleinschalige, onregelmatige verkavelingspatroon is identiteitsbepalend en vormt een belangrijke gebiedskwaliteit. Naast het verkavelingspatroon zelf is ook de zeer diverse invulling van de afzonderlijke ‘stenen’ van die ‘mozaiek’ met afwisselend woonpercelen, boomgaarden, weiden, geriefbosjes en struweel, waardevol. Doorzichten vanaf wegen over de ‘open’ groene stenen (weiden, boomgaarden) en opgevangen door de ‘besloten’ groene stenen (groen omkadere woonpercelen, geriefbosjes, struweel) dragen bij aan de beleving hiervan.

De bebouwde percelen dragen, zeker wanneer voorzien van afschermende erfbeplanting, bij aan de kwaliteit van het mozaiek. Een landschappelijk extensief woonmilieu als overgang van de kern Huissen naar het echt ‘open’ buitengebied is dan ook het wensbeeld voor ‘t Zand. Verspreide bebouwing met voldoende ruimte tussen de bebouwde percelen is daarbij essentieel. Met de vrijkomende ruimte op de ontwikkellocaties kan deze kwaliteit verder benut worden.

Ook de fijnmazige structuur van wegen en paden is een kenmerkende kwaliteit. Er liggen kansen om dit te versterken. Enerzijds door deze structuren een groenere begeleiding te geven. Formeel, in de vorm van laanbeplanting langs de Karstraat. Informeel door het situeren van groen (boomgaarden, weiden, greppels, hagen) tussen de weg en de bebouwing en door erfgrenzen langs wegen met hagen te begeleiden. Daarnaast kan de doordringbaarheid in noord-zuid richting aanmerkelijk verbeterd worden door op enkele locaties doorsteken te maken. In deze richting biedt het netwerk op dit moment weinig verbindingen.

Een andere kwaliteit is de ligging tussen twee groene, recreatieve gebieden; de uiterwaarden van de Rijn aan de oostzijde en Park Lingezegen aan de noord- en westzijde. Het netwerk van wegen en paden kan beide gebieden verbinden, waardoor ook ‘t Zand een recreatieve impuls krijgt. In de kaart is dit suggestief weergegeven met een pijl. In werkelijkheid zal het gaan om een aaneenschakeling van bestaande en nieuwe oost-west en noord-zuid gerichte structuren. Door hierlangs extra aandacht te geven door middel van groene begeleiding, erfbeplanting, greppels en afstand tot de bebouwing kan een groene, recreatieve verbinding tot stand komen. De schematische afbeelding hiernaast licht dit principe nader toe.

Bottom-Up initiatieven

Naast deze uitgangspunten voor de vier ontwikkellocaties speelt er een aantal bottom-up initiatieven. Hoewel deze niet specifiek voor één van de ontwikkellocaties gelden zijn het wel aandachtspunten voor ‘t Zand als geheel. Bij ontwikkeling van de locaties in dit document kan hier rekening mee worden gehouden.

Onthekken

Gemeente Lingewaard en Stichting Landschapsbeheer Gelderland (SLG) werken samen aan het project ‘Lingewaard in het groen’. Dit initiatief houdt in dat erven verfraaid worden door de aanplant van inheemse bomen, struiken en hagen. Woonerven in het landschap worden zo ‘onthekt’ en er ontstaat een landschappelijke versterking. Gemeente en SLG verkennen de mogelijkheden om het project ter plaatse van ‘t Zand uit te breiden als het gaat om het onthekken van het gebied. Ook in ‘t Zand is er namelijk sprake van veel woonerven die geen erfbeplanting maar hekken als erfafscheiding hebben. Dit initiatief is dus zeer passend voor dit gebied.

Notenboomgaard

In ‘t Zand bevindt zich, op een locatie buiten de ontwikkellocaties, een tuin met een boomgaard en een klein walnotenbos. De eigenaar heeft aangegeven een dergelijke tuin als inspiratiebron voor de ontwikkelingen in ‘t Zand te willen inzetten. Ook op andere gronden in ‘t Zand zijn dergelijke walnotenbossen of boomgaarden denkbaar, wellicht gekoppeld aan De gemeente wil initiatiefnemers die grond overhouden als gevolg van de sloop van kassen stimuleren een notenboomgaard aan te leggen. Zeker in combinatie met een educatieve, recreatieve functie en fiets- of wandelpaden er doorheen ziet de gemeente dit als een hoogwaardige, landschappelijke invulling. Daarmee komt is er sprake van een locatieoverstijgend belang waarmee de betreffende locatie in aanmerking komt voor een ‘maatwerkoplossing’ zoals bedoeld in het functieveranderingsbeleid. In bijlage 3 bij dit rapport is een folder van de Nederlandse notenvereniging bijgevoegd.



^ Hekwerken in ‘t Zand









^Tiny houses en notenboomgaard

Theetuin | verkoop regionale producten

Het idee voor een theetuin in combinatie met een biologische bakker, slager of andere winkel voor regionale en streekeigen producten is ook als idee aangedragen. Er is hier echter nog geen concreet initiatief voor bekend. Indien een dergelijk initiatief daadwerkelijk speelt is dit prima denkbaar op één van de ontwikkellocaties of elders in ‘t Zand.

Duurzame gemeenschap

Tenslotte is er een initiatief bij de gemeente binnengekomen voor een duurzame gemeenschap. Het idee is dat circa zes huishoudens zich op een plek groeperen om ‘0 op de meter’ te kunnen wonen en werken. De huishoudens delen een gezamenlijke ruimte voor spelen en voorzieningen, evenals gezamenlijke gronden voor de verbouw van voedsel. Pluktuinen, oogstfeesten, ateliers, workshops en een bed- and breakfast maken onderdeel uit van het initiatief. Vanuit de eigenaren van de ontwikkellocaties bestaat dit voornemen, maar echter nog niet in concrete zin.

In ‘t Zand lijkt het aantal van zes huishoudens moeilijk verenigbaar met het functieveranderingsbeleid. Indien er op een huidige of toekomstige ontwikkellocatie ruimte voor een dergelijk aantal huishoudens is en de eigenaren van de ontwikkellocaties er ook positief tegenover staan is een dergelijk initiatief goed denkbaar.

Tiny houses

Er komen bij de gemeente regelmatig verzoeken voor Tiny Houses binnen. Een dergelijke woonvorm kan, mits hoogwaardig vormgegeven en landschappelijk goed ingepast, prima als bijzondere woonvorm in aanmerking komen bij functieverandering in ‘t Zand. Indien er op een ontwikkellocaties een initiatief voor bestaat, komt deze in aanmerking voor een maatwerkoplossing.



SPELREGELS & SCENARIO'S

3. Spelregels & scenario’s

Ruimtelijke uitgangspunten

De gebiedskwaliteiten zijn leidend bij de nieuwe invulling van de ontwikkellocaties. Dit betekent:

- Woonpercelen afwisselen met onbebouwde percelen in de vorm van boomgaarden, weiden, geriefbosjes, struweel en moestuinen zodat het landschap en het mozaïek worden versterkt;
- Woonpercelen omkaderen met passende erfbeplanting in de vorm van hagen, bomenrijen, houtwallen, heesters;
- Doorzichten vanaf de wegen creëren over open ruimten als boomgaarden en weiden. Deze doorzichten mogen beëindigd worden door woningen, erfbeplanting of bospercelen;
- Ontwikkellocaties bij laten dragen aan de groene begeleiding van de Karstraat straat;
- Ontwikkellocaties, indien van toepassing, laten bijdragen aan een groene invulling van het netwerk aan wegen en paden dat de verbinding tussen uiterwaarden en park Lingezegen vormt;
- Ontwikkellocaties, indien van toepassing, voorzien van een doorsteek voor langzaamverkeer die bijdraagt aan een betere doordringbaarheid van het gebied in noord-zuid richting.

Spelregels vanuit het beleid

Daarnaast dienen de ontwikkelingen te voldoen aan het functieveranderingsbeleid en de visie voor ‘t Zand uit 2013. Deze zijn samengevat in bijlage 1 en in de kaders hiernaast nog eens puntsgewijs weergegeven.

Spelregels vanuit het functieveranderingsbeleid

Als alle glasopstanden, bedrijfsgebouwen en -bebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

- 0-1000 m² glasopstand:
  - geen mogelijkheden voor bouw woning
- 1000-8.000 m² glasopstand
  - 1 vrijstaande woning van 1 tot 1,5 laag met kap
- meer dan 8.000 m² glasopstand
  - 2 vrijstaande woningen van 1 tot 1,5 laag met kap

- De bebouwing dient zich op natuurlijke wijze te schikken naar het landschap. Initiatiefnemers doen hiervoor een voorstel en de gemeente zal dit toetsten op beeldkwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsparagraaf van kracht. Deze is opgenomen als bijlage 4 bij dit document.

- Onderdelen van die toets zijn in ieder geval de afstemming op waardevolle te behouden panden en omringende bebouwing, een heldere enkelvoudige en eenduidige hoofdvorm.

Spelregels en bouwstenen vanuit Visie ‘t Zand 2013

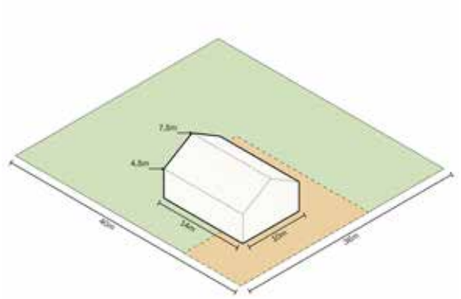
- Woningen hebben een maximale inhoud van 850 m³.
- De oppervlakte van woning met tuin bedraagt tussen de 1.000 - 1.500 m².
- Overige oppervlakte van de kavel dient een groene inrichting te krijgen bijvoorbeeld als (een combinatie van):
  - weiland
  - boomgaard
  - moestuin
- Een nieuwe woning is aan een weg of route gesitueerd, ligt niet tegenover een andere woning en er is minimaal 25 meter vrije ruimte tussen twee woningen langs een weg.
- De woning bestaat uit een enkelvoudig volume met een kap.
- De perceelsbegrenzing dient te bestaan uit een (groene) haag of greppel.
- In plaats van de bouwsteen woning kunnen ook andere bouwstenen die de visie noemt worden toegepast zoals een zorgtuinderij, volkstuin, graftuin, kamperen bij de tuinder, etc.

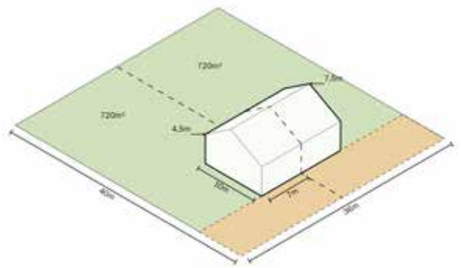


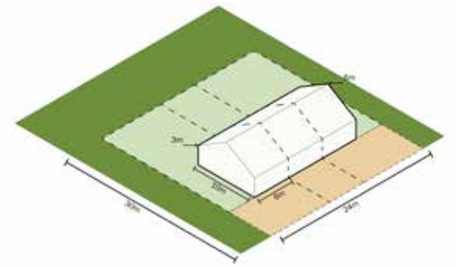




^ spelregels vanuit het functieveranderingsbeleid en de visie ‘t Zand 2013 (boven) referentiebeelden afwijkende woningtypen (onder)









^ Pilot voor ‘t Zand: als equivalent van een vrijstaande woning kunnen er, onder voorwaarden, ook andere woningtypen worden toegepast

Pilot afwijkende woningtypen, equivalenten

- Toegestaan is een vrijstaande woning van één tot anderhalve laag met kap met een maximale inhoud van 850 m3 op een kavel van 1000 - 1500 m2.
- Als equivalent hiervan kunnen ook twee twee-onder-één-kap woningen van anderhalve laag met kap, ieder op een kavel van 500-750 m2 worden gerealiseerd.
- Als equivalent hiervan kan ook een blok rijwoningen van anderhalve laag met kap op een perceel van circa 600 - 750 m^2 worden gerealiseerd. De gewonnen ruimte t.o.v. een vrijstaand perceel (1.000 - 1.500 m^2) dient ten goede te komen aan groen.
- Als equivalent kunnen tenslotte ook een appartementen in een agrarisch volume van één tot anderhalve laag met kap aan een erf of in het groen worden gerealiseerd.

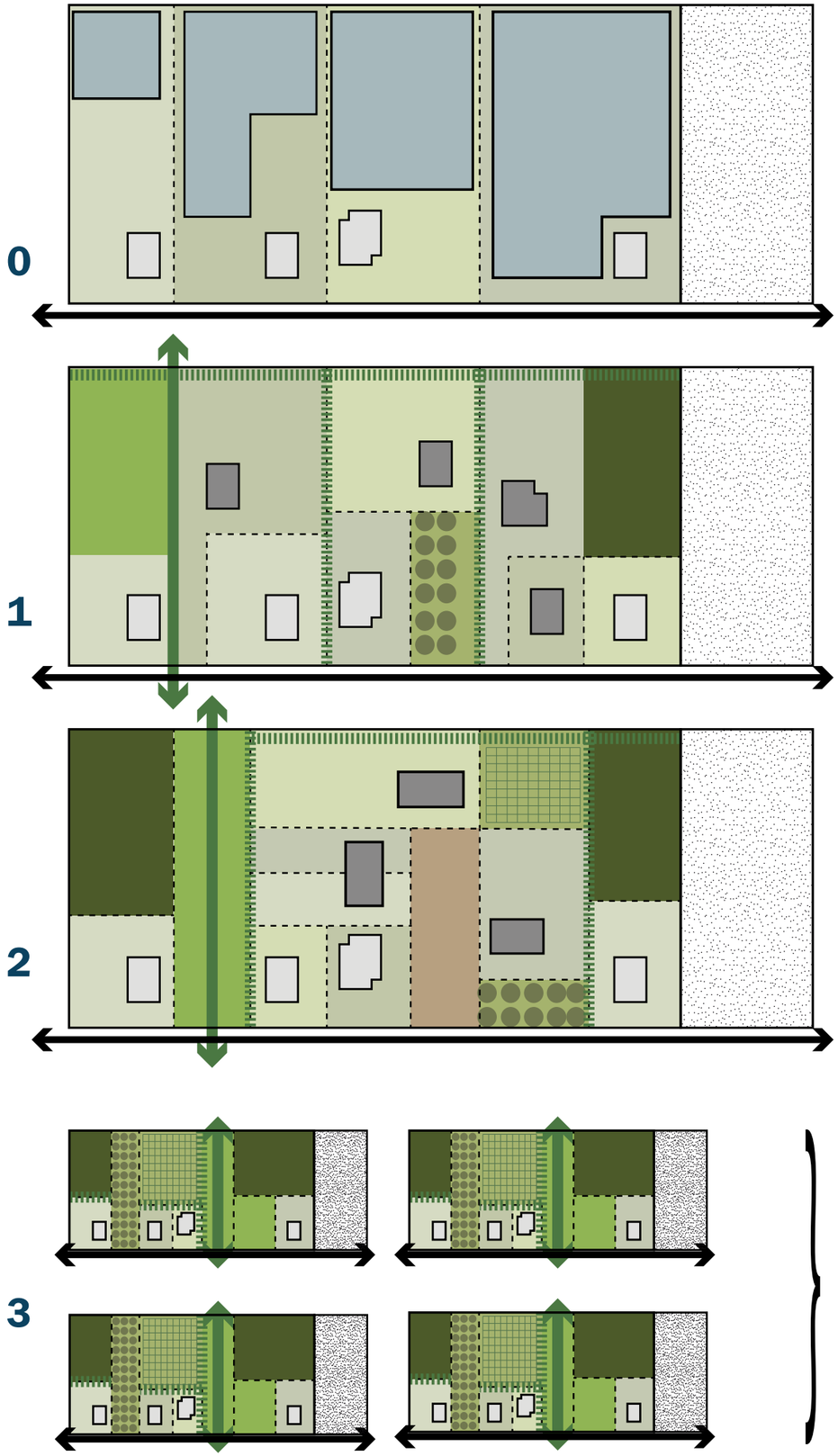


Pilot alternatieve woningtypen

Zowel het functieveranderingsbeleid als de visie ‘t Zand 2013 gaan uitsluitend in op vrijstaande woningen en niet op eventuele andere woningtypen. Andere woningtypen, zoals rijwoningen of twee-onder-één-kap woningen kunnen - in een bepaalde vorm - wel passend zijn voor het gebied. Dit is ook in de gesprekken met bewoners en initiatiefnemers naar voren gekomen. In afwijking op het vigerende functieveranderingsbeleid wordt daarom specifiek voor ’t Zand een pilot voorgesteld. Projectinitiatieven of -voorstellen worden te allen tijde door het college van B&W beoordeeld alvorens goedkeuring wordt verleend. In deze pilot zijn andere woningtypen toegestaan mits dit ‘in de geest van’ het functieveranderingsbeleid en de visie ‘t Zand plaatsvindt. Dit ontwikkelingsplan gaat voor rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen met bijbehorende kavel daarom uit van het equivalent van een vrijstaande woning wat betreft afmetingen. De figuur en het kader hiernaast lichten dit nader toe. Er gelden daarbij altijd de drie volgende voorwaarden:

Pilot afwijkende woningtypen, voorwaarden

- Het toepassen van andere woningtypen mag niet winstgevender zijn dan een reguliere functieverandering. Een surplus dient ten goede te komen aan beeldkwaliteit, hoogwaardige landschappelijke elementen of bottom-up initiatieven.
- Er is sprake van een hoogwaardig landschappelijk plan met elementen die aanvullend zijn op een reguliere inpassing in combinatie met aandacht voor een bijzondere beeldkwaliteit. Dit alles volgens de beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 4)
- Het aantal woningen per ontwikkellocatie mag niet meer dan verdubbelen t.o.v. wat het functieveranderingsbeleid mogelijk maakt (uitgezonderd eventuele toepassing tiny houses).
- De gezamenlijke inhoud mag de 850m^3 uitsluitend berperkt overschrijden indien stedenbouwkundig passend en in combinatie met een bijzondere beeldkwaliteit.



<< Uitgangssituatie: drie percelen met kassen op afstand van de dorpsrand

<< Scenario 1: Per perceel worden landschappelijke versterkingen en het aantal woonpercelen gerealiseerd dat op basis van het beleid mogelijk is.

<< Scenario 2: Binnen de ontwikkellocatie worden eigendomsgrenzen losgelaten. Woonpercelen worden geclusterd zodat er elders binnen de ontwikkellocatie grotere delen vrijkomen voor landschappelijke versterkingen.

<< Scenario 3: Alle woonpercelen voor de vier ontwikkellocaties samen die op basis van het beleid mogelijk zijn worden aan de dorpsrand geconcentreerd. De ontwikkellocaties zelf worden volledig benut voor landschappelijke versterkingen.

Scenario's

De potentiële kwaliteiten die in het hoofdstuk hiervoor zijn beschreven kunnen, met inachtneming van de uitgangspunten en spelregels uit dit hoofdstuk, via verschillende ruimtelijke scenario's tot stand komen. Naast het ruimtelijke aspect is het versnipperde eigendom op (een deel van) de ontwikkellocaites daarbij bepalend. Er zijn in hoofdlijnen drie scenario's die ruimtelijk aanvaardbaar kunnen zijn in 't Zand, te weten: individueel, geclusterd en geconcentreerd aan de rand van het dorp.

Scenario 1: individueel

In dit scenario worden de landschappelijke versterkingen en de woonpercelen die mogelijk zijn op basis van het functieveranderingsbeleid per perceel, onafhankelijk van elkaar gerealiseerd. Ook indien er binnen een ontwikkellocatie meerdere grondeigenaren zijn vinden deze ontwikkelingen individueel per eigendom plaats. De omvang van de landschappelijke ingrepen hangt in dit scenario af van de omvang van de individuele percelen.

Scenario 2: geclusterd

In dit scenario worden de landschappelijke versterkingen en de woonpercelen die mogelijk zijn op basis van het functieveranderingsbeleid per ontwikkellocatie bekeken. Los van de eigendomsgrenzen binnen een ontwikkellocatie worden de woningen op een geschikte plek binnen het gebied geclusterd zodat er grotere gebieden elders in de ontwikkellocatie vrijkomen voor groenontwikkeling en versterking van het landschap. Er wordt één erf gecreëerd waarbij de toe te voegen woningen in samenhang worden ontworpen.

Scenario 3: concentratie bij de kern

In dit scenario worden niet alleen de eigendomsgrenzen maar ook de ontwikkellocaties zelf losgelaten. De woonpercelen die voor de vier locaties gezamenlijk mogelijk zijn op basis van het functieveranderingsbeleid worden op één locatie nabij de dorpsrand geconcentreerd. De vier ontwikkellocaties komen hierdoor verder volledig vrij voor landschappelijke ingrepen en versterkingen.

Afweging

Met deze scenario's in de hand heeft er overleg plaatsgevonden tussen omwonenden, grondeigenaren en gemeente. Daaruit is onder andere gebleken dat scenario 1 en scenario 2 kansrijk zijn voor 't Zand. Onderlinge samenwerking tussen verschillende grondeigenaren binnen de ontwikkellocaties is, daar waar dit van toepassing, is prima denkbaar.

Scenario 3 valt op basis van de gesprekken af. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Gezien het aantal grondeigenaren is dit scenario te complex. Er dient één partij te zijn die de ontwikkeling trekt en alle individuele eigenaren dienen hiermee samen te werken;
- Een deel van de grondeigenaren willen de te realiseren woningen op hun eigen perceel of in de directe nabijheid daarvan realiseren;
- Landschappelijk gezien is het niet noodzakelijk om de ontwikkelgebieden volledig vrij van nieuwe woonpercelen te houden, wat het geval zou zijn bij dit scenario. Gezien het beperkt aantal woningen zijn deze, met in acht name van de potentiële kwaliteiten uit hoofdstuk 4, prima inpasbaar per ontwikkellocatie of per individueel perceel. De aanwezigheid van enkele woonpercelen is, mits goed ingepast, juist passend bij het landschappelijke karakter en de identiteit van het gebied zoals uit de analyse blijkt;

in de navolgende hoofdstukken zijn de scenario's 1 en 2 per ontwikkellocatie nader uitgewerkt.

Ontwikkellocatie 1: Karstraat Noord

4. Ontwikkellocatie 1: Karstraat Noord

Analyse

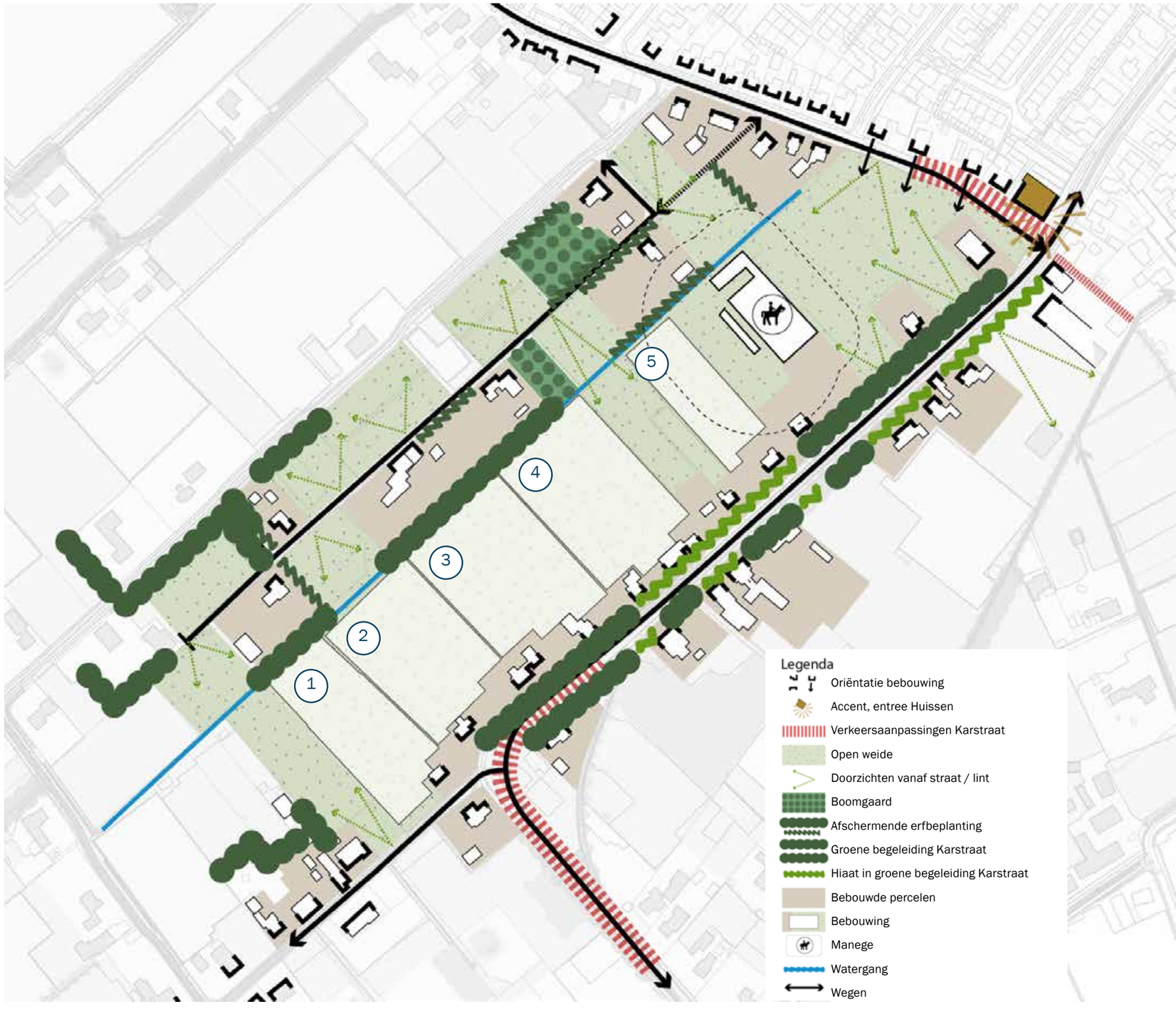
Op deze ontwikkellocatie bevinden zich meerdere kassen, aaneengebouwd in de zuidwestelijke hoek. De kassen liggen achter de lintbebouwing aan de Karstraat. In het noordoostelijke deel is er meer openheid. Zowel vanaf de Zandsedwarsstraat, de Karstraat als de Isidorusweg zijn er doorzichten over de open weiden.

Het gebied grenst aan de entree van de bebouwde kom van Huissen. Deze entree wordt gemarkeerd met een nieuw appartementengebouw op de Hoek van de Zandsedwarsstraat en de Karstraat.

Het gebied ten noorden van de ontwikkellocatie, tussen Selleland, Isidorusweg en de watergang die de ontwikkellocatie begrenst, kent een zeer groen karakter. Hier is een afwisseling van weiden, boomgaarden en woonerven aanwezig. De woonerven zijn veelal afgeschermd met passende erfbeplanting en hagen.

Ten zuiden van de locatie bepaalt de Karstraat het beeld. Deze straat kent een gedeeltelijk groene begeleiding, maar ook hiaten hierin. Er zijn enkele verkeerstechnische aanpassing aan de Karstraat in voorbereiding ter hoogte van deze locatie. Hierbij gaat het om een bochtverruiming ter plaatse van de aansluiting met Nieuwediep en om een vernieuwde aansluiting van de Zandsedwarsstraat op de Karstraat.

De manege die zich in het plangebied bevindt blijft behouden. De bijbehorende milieucontour blijft dus van kracht. Een deel van de kaseigenaren heeft aangegeven graag hun kassen te willen slopen en hiervoor woningen in de plaats te realiseren, op basis van het functieveranderingsbeleid en de visie voor ‘t Zand. Eén eigenaar twijfelt hier nog over en één eigenaar heeft aangegeven niet te willen slopen. In de ontwikkelingsscenario’s tonen we het beeld dat kan ontstaan wanneer zoveel mogelijk kassen worden gesloopt, uitgezonderd die van de eigenaar die heeft aangegeven niet te willen slopen.



^ Analysekaart ontwikkellocatie 1: Karstraat Noord



Uitgangspunten

Op basis van de potentiële kwaliteit en uit hoofdstuk 2 en de analyse hiernaast gelden voor dit gebied de volgende uitgangspunten:

- Ruimtelijke relaties leggen tussen de Karstraat en het achterliggende groene gebied door doorzichten naar de open weiden en boomgaarden;
- Hiaten in de groene begeleiding van de Karstraat aanvullen;
- Verbinding voor langzaam verkeer aan de noordzijde creëren ter ontlasting Karstraat en verbeterde bereikbaarheid van de manege;
- Deze verbinding eventueel combineren met bestemmingsverkeer voor de woningen ter ontlasting van de Karstraat;
- Bestaande woningen aan Karstraat ruimere kavels geven en afschermen van nieuwe woningen;
- Doorsteken vanaf Karstraat naar noordelijke langzaam verkeersverbinding maken;
- Gevarieerd mozaïek aanbrengen van woonpercelen, weiden, boomgaarden, geriefbosjes, moestuinen, struweel;
- Woonpercelen afschermen met hagen of houtwallen;
- Woningen richten op weiden, boomgaarden en doorsteken;
- Los van de functieverandering voorzien in 3 woningen als lintbebouwing aan Zandsedwarsstraat in combinatie met verwijderen van de vervallen boerderij.

Scenario 1A | basis

programmatisch

In dit individuele scenario vinden landschappelijke ingrepen en toe te voegen woningen per perceel plaats. Er zijn vijf percelen met (eventueel) te slopen kassen. Het volgende aantal woningen is daarbij mogelijk (van west naar oost):

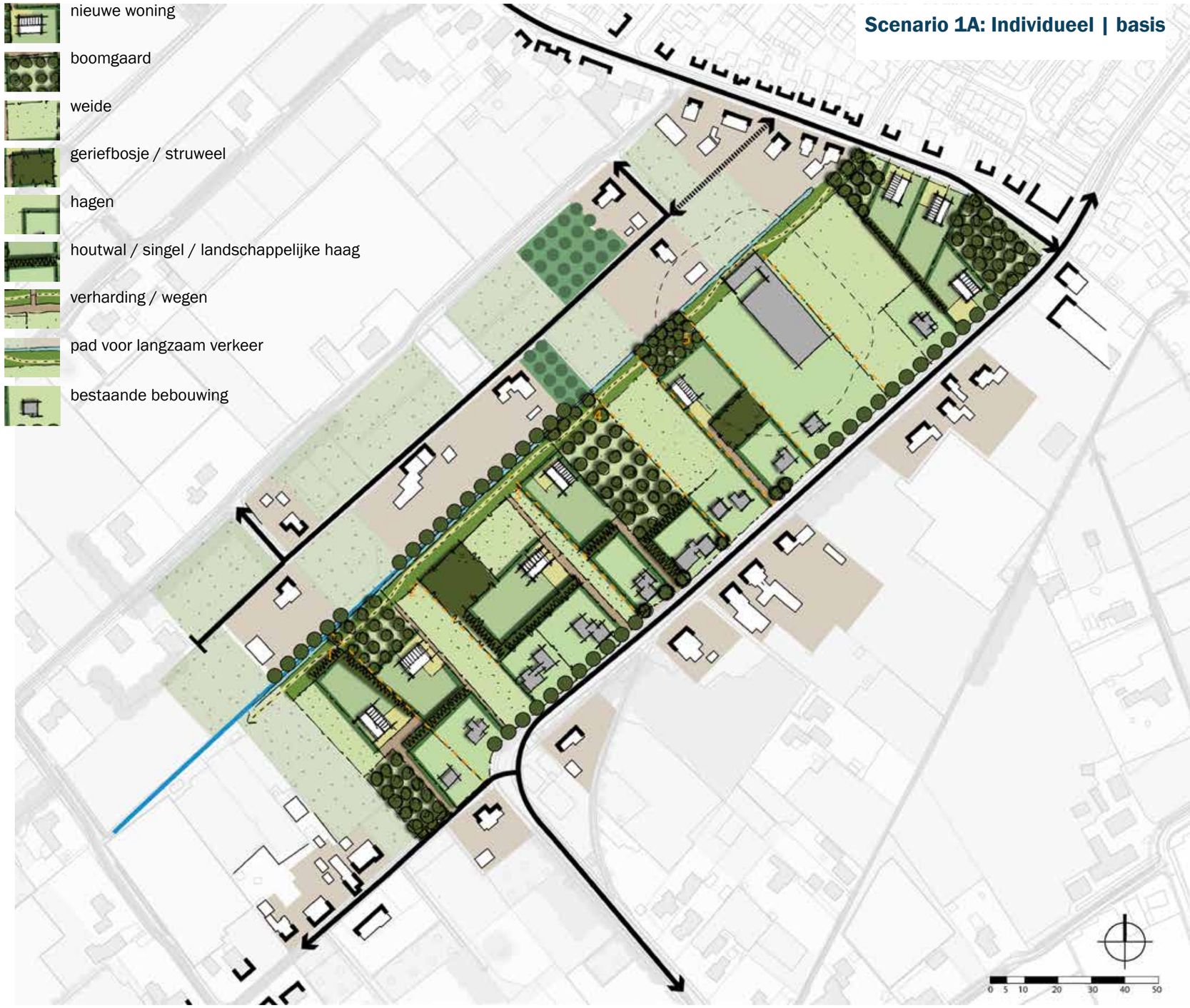
- Perceel 1: 5.004 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 2: 5.690 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 3: 6.532 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 4: 6.666 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 5: 3.014 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Zandsedwarsstraat >> 3 vrijstaande woningen

ruimtelijk

Aangezien het lint dichtbebouwd is zijn de woningen achter de lintbebouwing gesitueerd. Iedere woning wordt ontsloten op de Karstraat, staat aan een boomgaard of weide en is daar op gericht. De bestaande lintwoningen krijgen diepere, smallere kavels zodat ruimte ontstaat voor groen, doorsteken en doorzichten naar het achtergebied. De doorzichten eindigen op afschermende erfbeplanting van het aangrenzend gebied en lopen waar mogelijk door over de weiden in het achterliggende gebied. Enkele doorsteken kunnen doorgetrokken worden naar het achterliggende gebied (hiervoor wel gronden van derden nodig) en kunnen bijdragen aan de verbetering van het netwerk dat de uiterwaarden met park Lingezegen verbindt. Aan de noordzijde van de locatie is een groenstrook met langzaamverkeersverbinding voorzien (naar de manege).

De lintkavels worden omzoomd met houtwallen, hagen en een enkel geriefbosje. Aan de voorzijde worden, op de percelen die meedoen, bomen toegevoegd ter aanheling van de groene begeleiding van de Karstraat. Aan de Zandsedwarsstraat maken drie woningen en een boomgaard het lint af en zorgen ze voor een fraaie entree tot het dorp.

Al met al ontstaat er met deze invulling een afwisselend woonlandschap met boomgaarden, weiden en woonpercelen aansluitend op het landschap ten noorden van het gebied.



^ Scenario 1A: Individueel | basis



Scenario 1B | afwijkende woningtypen

programmatisch

Dit is een programmatische variant op voorgaande schets. Er is programmatische differentiatie toegepast door enkele vrijstaande woningen te vervangen door twee-onder-één-kap woningen of een klein rijtje. Dit op basis van de pilot voor ‘t zand en de daarbij genoemde spelregels. Zodoende ontstaat het volgende programma:

- Perceel 1: 5.004 m² kas >> 2 twee-onder-één-kap woningen
- Perceel 2: 5.690 m² kas >> 2 twee-onder-één-kap woningen
- Perceel 3: 6.532 m² kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 4: 6.666 m² kas >> 3 rijwoningen (schuurwoningen)
- Perceel 5: 3.014 m² kas >> 1 vrijstaande woning
- Zandsedwarsstraat >> 3 vrijstaande woningen

ruimtelijk

Ruimtelijk kent deze variant dezelfde opzet als voorgaande schets. Daar waar rijwoningen zijn toegepast is echter met een veel kleiner perceel gewerkt. Deze ruimte is deels ten goede gekomen aan extra groen en aan een passend erf voor de woningen.

^ Scenario 1B: individueel | afwijkende woningtypen

Scenario 1C | achterontsluiting

programmatisch

Deze schets is programmatisch hetzelfde als scenario 1A en wijkt alleen ruimtelijk hiervan af. Zodoende bevat deze schets het volgende programma:

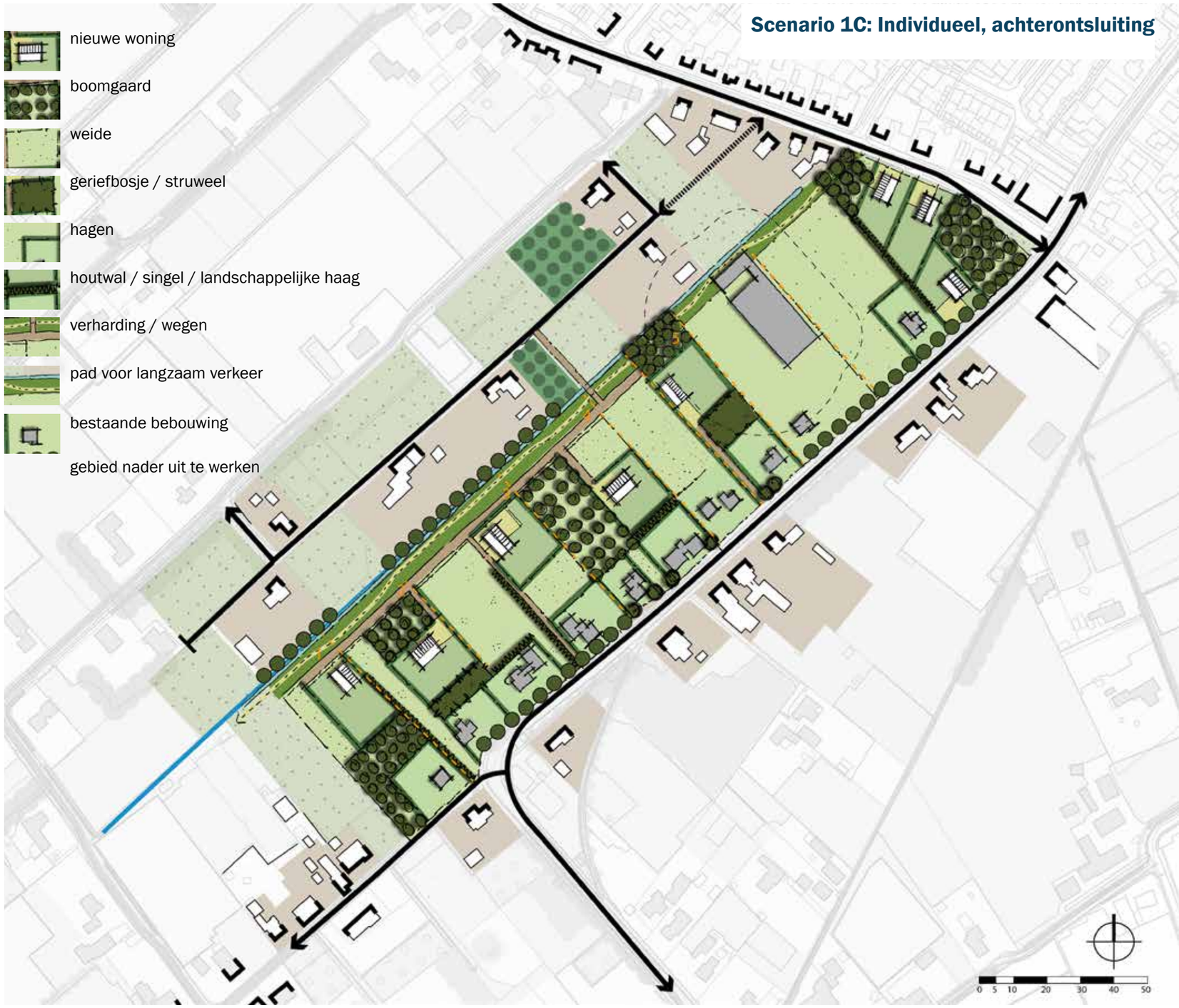
- Perceel 1: 5.004 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 2: 5.690 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 3: 6.532 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 4: 6.666 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 5: 3.014 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Zandsedwarsstraat >> 3 vrijstaande woningen

ruimtelijk

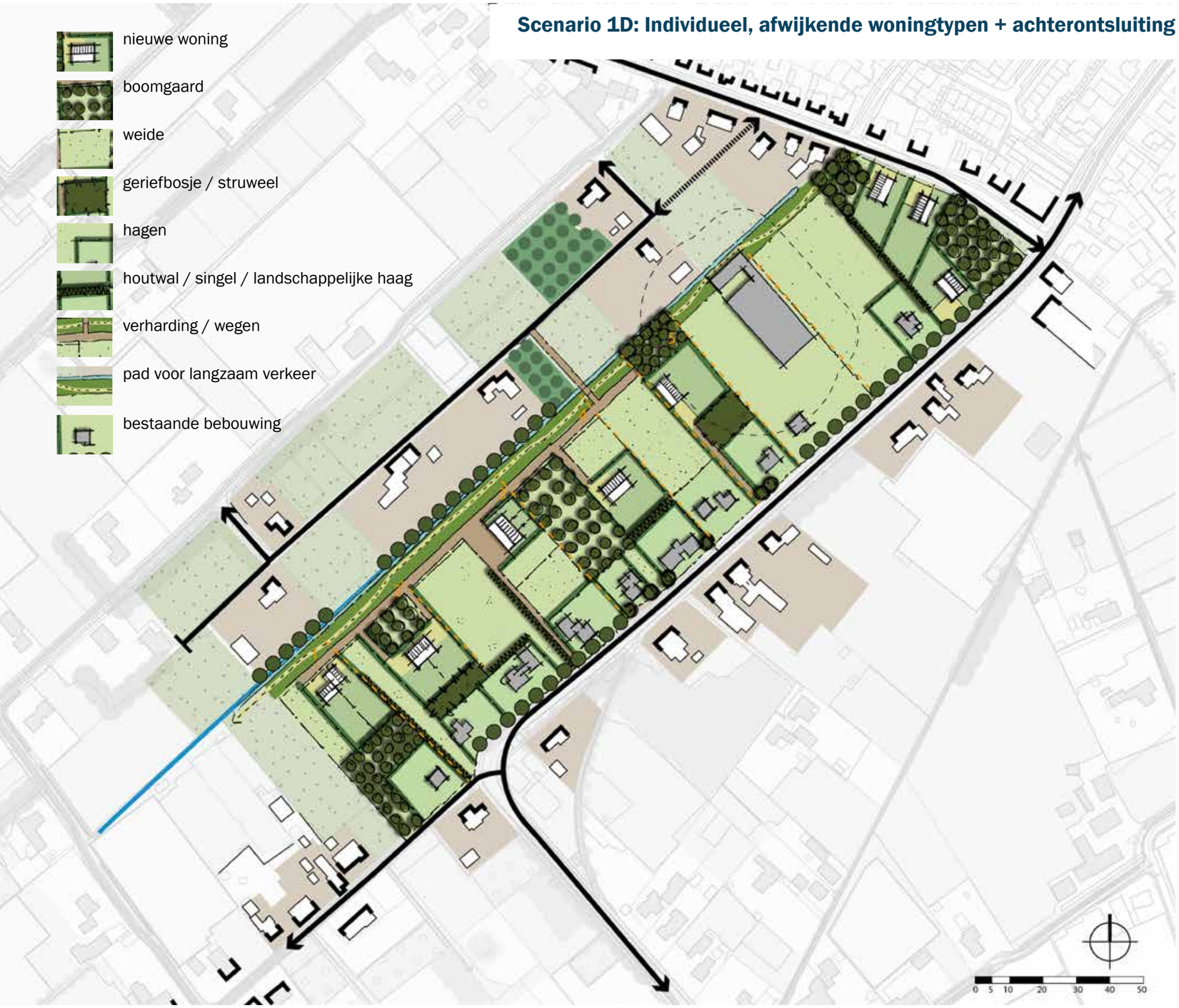
Het grote verschil met variant 1A en 1B is dat de ontsluiting in dit model niet plaats vindt vanaf de Karstraat maar via een nieuwe landweg aan de noordzijde van het gebied. Deze nieuwe weg doet tevens dienst voor langzaamverkeer richting de manege. De nieuwe weg krijgt in deze schets een aantakking op de Isidorusweg. Hiervoor zijn gronden van derden nodig.

De woningen die per perceel worden toegevoegd zijn sterk gericht op de nieuwe weg. Ook dit is een groot verschil met model scenario 1A en 1B waarin de sommige woningen meer op de Karstraat en de doosteken/ doorzichten waren betrokken. Ook de boomgaarden en weiden die er op ieder perceel worden toegevoegd liggen in het zicht of van en/of aan de nieuwe weg. De doorzichten spannen zich op over de volledige breedte van de ontwikkellocatie en zijn zodoende een ruimtelijke verbinding tussen deze twee structuren. Daarmee kunnen ze een bijdrage leveren aan het verbindende netwerk tussen de uiterwaarden en park Lingezegen. Houtwallen, struweel, hagen en een enkel geriefbosje schermen de bestaande lintbebouwing af van de nieuwe woonkavels.

Al met al ontstaat er ook met deze invulling een afwisselend woonlandschap met boomgaarden, weiden en woonpercelen aansluitend op het landschap ten noorden van het gebied.



^ Scenario 1C: Individueel | achterontsluiting



^ Scenario 1D: individueel | afwijkende woningtypen + achterontsluiting

Scenario 1D | achterontsluiting + afwijkende woningtypen

programmatisch

In dit scenario worden beide varianten op het basisscenario (afwijkende woningtypen en achterontsluiting gecombineerd). Programmatisch betekent dit het volgende aantal woningen:

- Perceel 1: 5.004 m^2 kas >> 2 twee-onder-één-kap woningen
- Perceel 2: 5.690 m^2 kas >> 2 twee-onder-één-kap woningen
- Perceel 3: 6.532 m^2 kas >> 3 rijwoningen (6m, schuurwoningen)
- Perceel 4: 6.666 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Perceel 5: 3.014 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
- Zandsedwarsstraat >> 3 vrijstaande woningen

ruimtelijk

Ruimtelijk kent dit scenario dezelfde opzet als scenario 1C

Scenario 2A | geclusterd, basis

programmatisch

In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de gezamenlijke eigenaren samenwerken en dat de woningen los van de exacte erfgrenzen geclusterd in het gebied worden gesitueerd. Hierdoor ontstaan grotere aaneengesloten oppervlakten te benutten voor een hoogwaardige invulling met openbaar groen. Dit in combinatie met meerdere doorsteken en een goede langzaam verkeersverbinding naar de manege rechtvaardigt een maatwerkoplossing. Hierbij is op basis van de grote aaneengesloten oppervlakte aan kasbebouwing en het soms grote overschot aan kasbebouwing ten opzichte van de benodigde 1.000 m^2 één extra woning gerechtvaardigd. Zodoende zijn er samen met de drie woningen aan de Zandsedwarsstraat 9 vrijstaande woningen mogelijk.

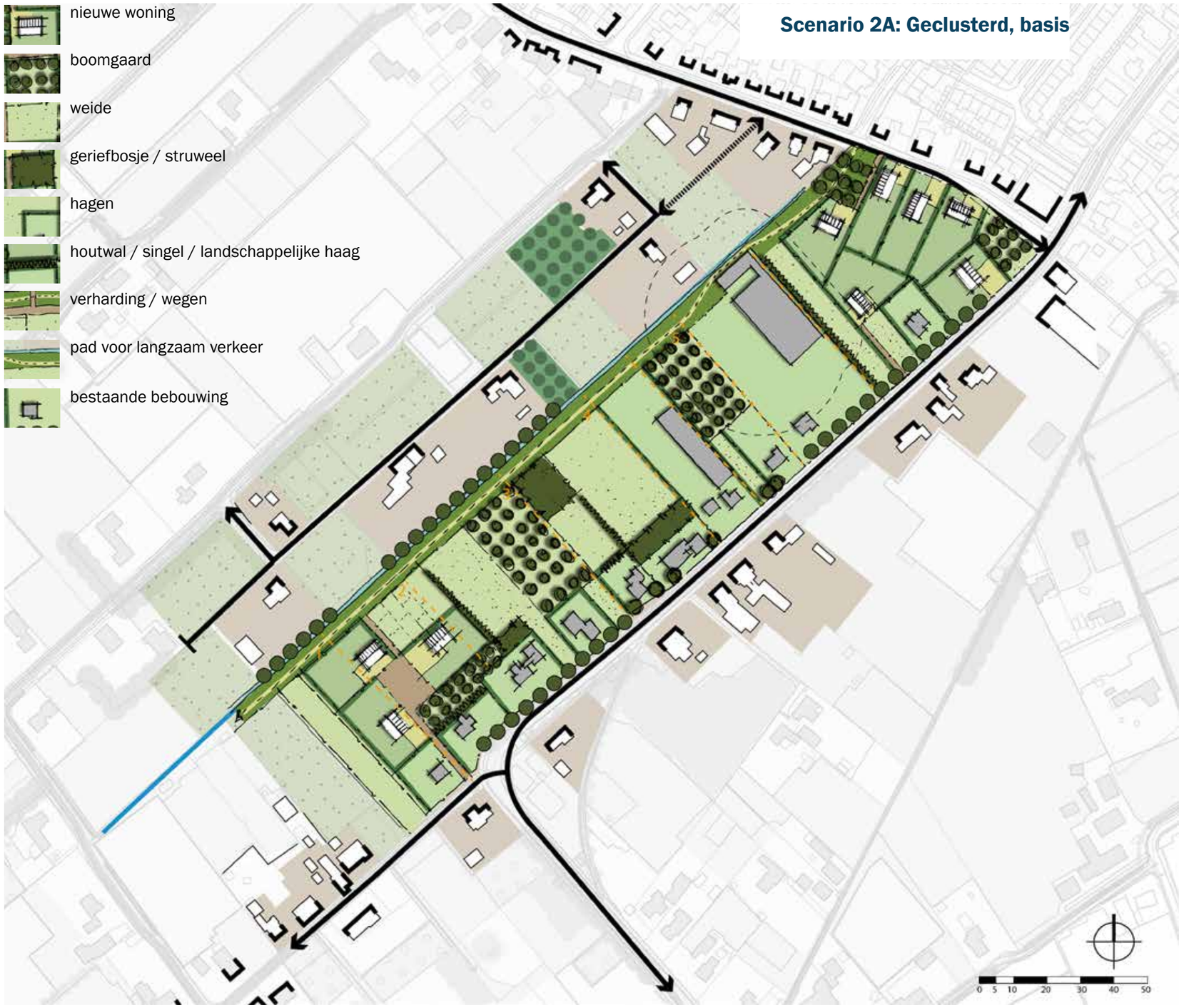
ruimtelijk

In dit scenario worden de woningen geclusterd op twee locaties zodat het overig deel van de ontwikkellocatie vrijkomt voor grotere aaneengesloten landschappelijke elementen.

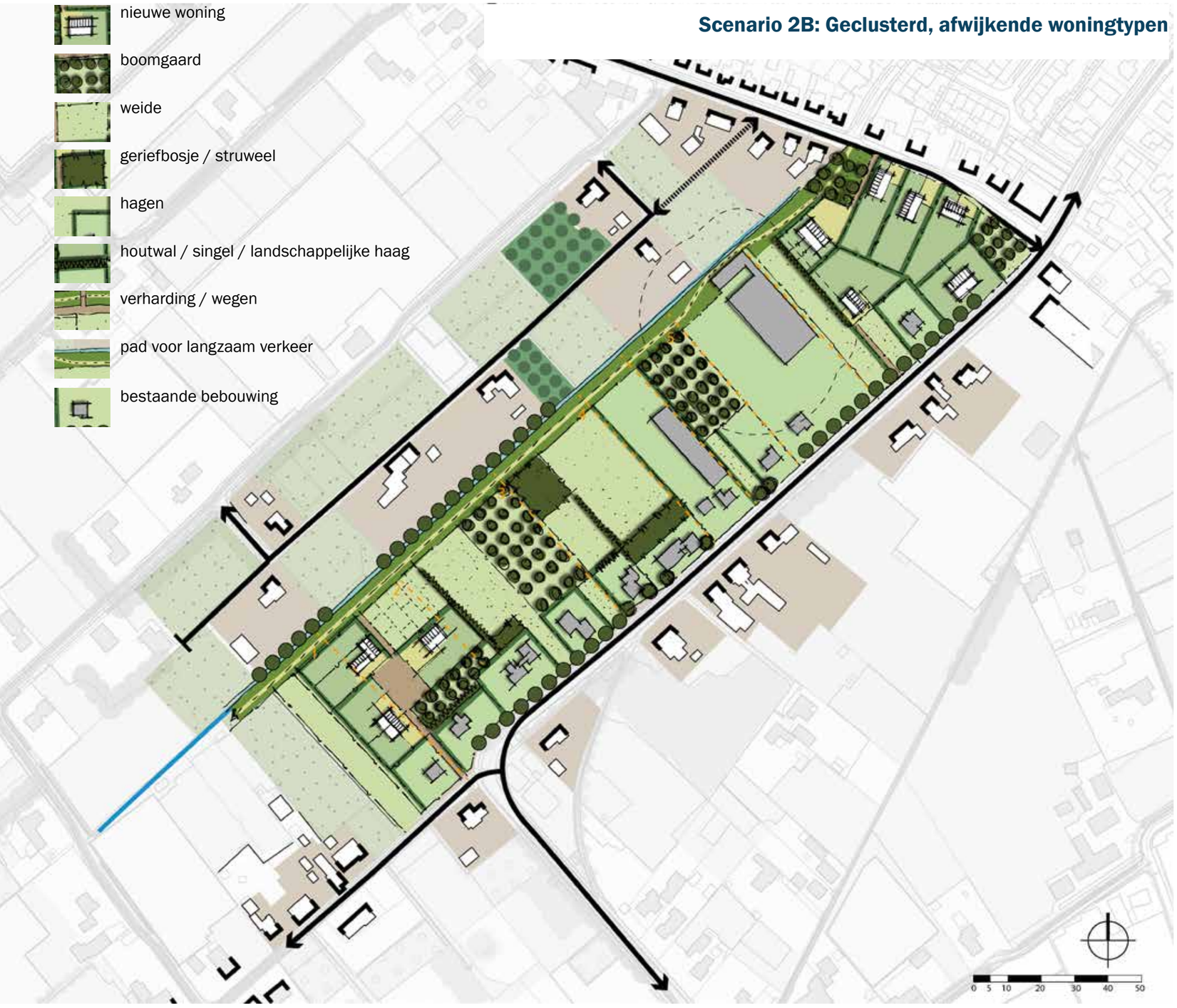
Het eerste cluster is voorzien aan de westzijde van de locatie. Een inprikker vanaf Nieuwediep leidt naar een erfje waaraan de drie bouwvolumes staan gepositioneerd. De kavels worden aan achterzijden en zijkanten afgeschermd met hagen. Het cluster wordt verder omgeven door een weide, een boomgaardje en moestuinen. De woningen zijn gericht op zowel het erfje als op de doorgaande groenzone met langzaamverkeersverbinding.

Het tweede cluster is voorzien aan de Zandsedwarsstraat, in aansluiting op de drie woningen ter vervanging van de vervallen boerderij. In dit scenario is er hier sprake van tweedelijns bebouwing.

Tussen de twee bebouwingsclusters is ruimte voor een groot aaneengesloten gebied met landschappelijke elementen. Dit gebied is ingevuld met een mix van weiden, boomgaarden, doorzichten, geriefbosjes, struweel en houtwallen.



^ Scenario 2A: geclusterd, basis



^ Scenario 2B: geclusterd, afwijkende woningtypen

Scenario 2B | geclusterd, afwijkende woningtypen

programmatisch

Dit is een programmatische variant op voorgaande schets. Er is programmatische differentiatie toegepast door enkele vrijstaande woningen te vervangen door twee-onder-één-kap woningen of een klein rijtje. Dit op basis van de pilot en de daarbij aangegeven spelregels. Zodoende ontstaat het volgende programma:

- 5 vrijstaande woningen
- 6 twee-onder-één-kapwoningen
- 3 rijwoningen (6m, schuurwoningen)

ruimtelijk

Ruimtelijk kent deze variant dezelfde opzet als voorgaande schets. Daar waar rijwoningen zijn toegepast is echter met een veel kleiner perceel gewerkt. Deze ruimte is deels ten goede gekomen aan extra groenen een passend erf aan de voorzijde.

Ontwikkellocatie 2: Karstraat Zuid

5. Ontwikkellocatie 2: Karstraat Zuid

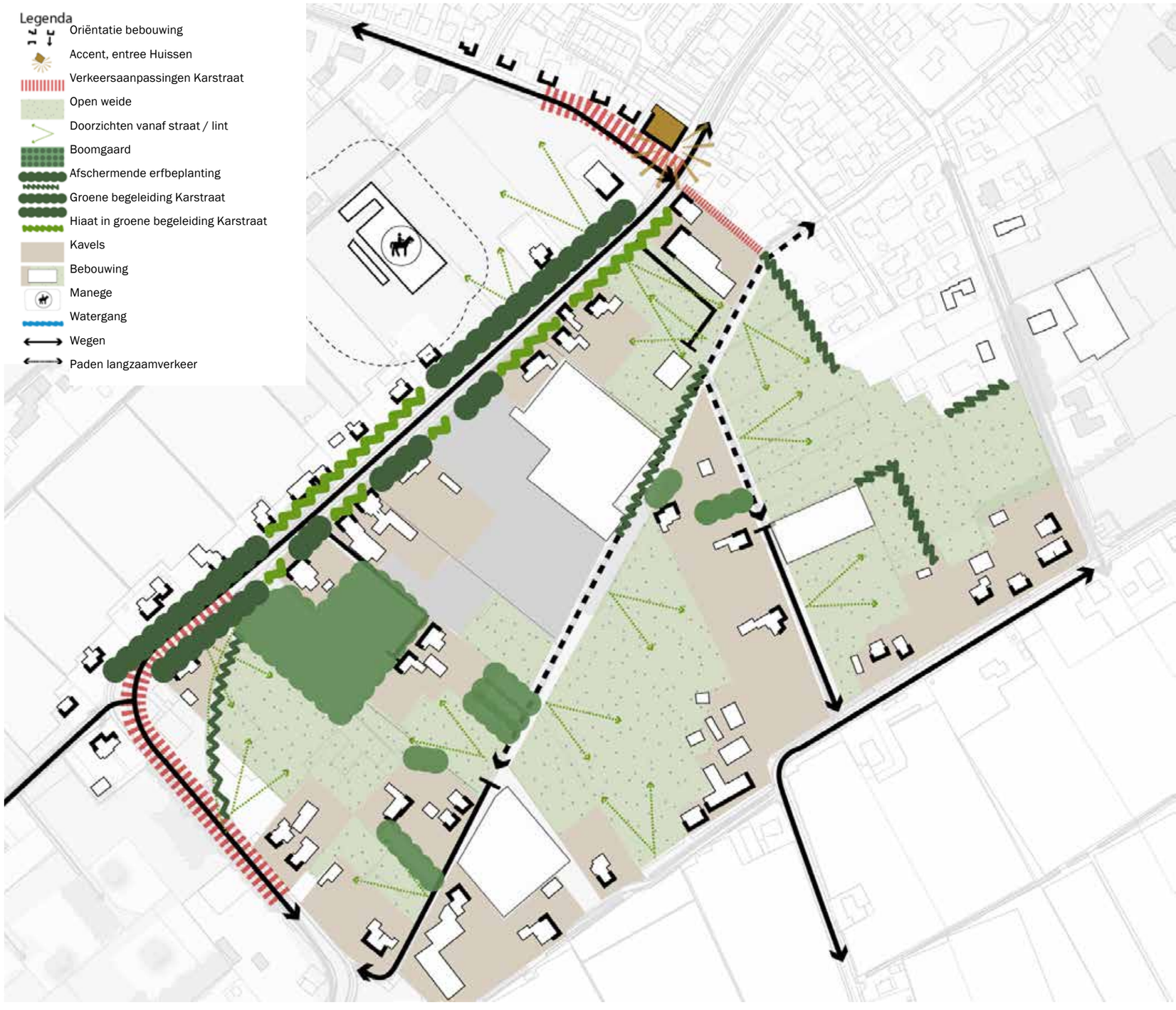
Analyse

Op deze ontwikkellocatie bevinden zich geen tuinbouwkassen. Een (voormalig) tuincentrum met bijbehorend verhard terrein neemt het grootste deel van de locatie in beslag. Ten noordoosten hiervan bevinden zich een de opslag van een drankenhandel, een weide en een transportbedrijf. De locatie van het transportbedrijf komt mogelijk vrij voor herontwikkeling. Deze locatie valt binnen het bestemmingsplan Kom Huissen, het functieveranderingsbeleid is hier niet van toepassing. Ten zuidwesten van het tuincentrum bevindt zich een deels verhard en deels groen terrein behorend bij het transportbedrijf aan de Karstraat 45-47. Aangrenzend daaraan liggen twee woningen die ontsloten worden via een lange aantakking op de Karstraat. Deze woningen hebben erfbeplanting aan de achterzijde en grenzen met de voorzijde aan een bosperceel. Ten zuidwesten bevinden zich een weide en twee wooncluster. Het ene wooncluster is gericht op de noord-zuidgerichte Karstraat, het andere op het Zandsevoetpad.

Het Zandsevoetpad begrenst het ontwikkelgebied, is in het oostelijke deel slechts voor voetgangers toegankelijk en in het westelijk deel ook voor autoverkeer en fietsers. Vanaf het pad zijn er tussen en over de kenmerkende hagen doorzichten naar het aangrenzende gebied aan de zuidzijde. Dit gebied heeft meer landschappelijk karakter dan de ontwikkellocatie.

Het gebied grenst net als ontwikkellocatie 1 aan de entree van de bebouwde kom van Huissen. Aan deze zijde wordt de entree echter niet ruimtelijk gemarkeerd.

Aan de noordzijde bepaalt de Karstraat het beeld. De Karstraat heeft hier een ander karakter dan bij ontwikkellocatie 1. Er is vooral sprake van reguliere woningen in tegenstelling tot de tuinderswoningen bij ontwikkellocatie 1. Ook hier zijn er regelmatig hiaten in de groene begeleiding. Aan de oostzijde vindt een verkeerstechnische ingreep plaats door middel van een langzaamverkeersverbinding tussen Karstraat en Zandsevoetpad. Aan de westzijde speelt de bochtverruiming een rol. Bestaande bebouwing binnen de ontwikkellocatie wordt hier gesloopt om een veiligere Karstraat met een betere doorstroming mogelijk te maken.



^ Analysekaart ontwikkellocatie 2: Karstraat Zuid

Uitgangspunten

Op basis van de potentiële kwaliteit en uit hoofdstuk 2 en de analyse hiernaast gelden voor dit gebied de volgende uitgangspunten:

- Met de ontwikkeling van de locatie het landschappelijke karakter van het gebied ten zuiden van het Zandsevoetpad doortrekken richting planlocatie;
- Ruimtelijke relaties leggen tussen de Karstraat en het Zandsevoetpad door doorzichten en een doorsteek;
- Hiaten in de groene begeleiding van de Karstraat aanvullen;
- Opwaarderen Zandsevoetpad tot volwaardige fietsverbinding;
- Bestaande woningen aan Karstraat ruimere afschermen van nieuwe woningen;
- Gevarieerd mozaïek aanbrengen van woonpercelen, weiden, boomgaarden, geriefbosjes, moestuinen, struweel;
- Woonpercelen afschermen met hagen of houtwallen;
- Woningen richten op weiden, boomgaarden en doorsteken;
- Entreefunctie Huissen ter plaatse van kruispunt Karstraat - Zandsedwarsstraat benadrukken met bebouwingsaccent, appartementengebouw in lijn met accent schuin tegenover kruispunt, dit gebouw groen inpakken;
- Parkeren voor appartementen uit het zicht van het lint plaatsen;
- Meer ruimte bieden voor langzaam verkeersverbinding Zandsedwarsstraat - Zandsevoetpad;

Uitgangssituatie scenario's

Voor dit gebied geldt een andere benadering dan voor de overige gebieden. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- Er is hier geen sprake van (meerdere) tuinbouwkassen maar uitsluitend van kassen bij een (voormalig) tuincentrum. Het functieveranderingsbeleid is hierdoor niet letterlijk van toepassing. Bovendien heeft een dergelijke functie in het buitengebied vanwege de verkeersdrukte een grotere impact dan de tuinbouwkassen. Opruimen leidt in dit geval dus tot een grotere verbetering en is meer in het algemeen belang. Dit rechtvaardigt het toepassen van een maatwerkoplossing.

- Het transportbedrijf aan het kruispunt Karstraat - Zandsedwarsstraat ligt niet in het bestemmingsplan buitengebied, waardoor voor dat deel het functieveranderingsbeleid niet van toepassing is.

- De gemeente zet in op bochtverruiming van de Karstraat nabij de Nieuwediep. In de toekomst kan mede op basis van dit document bekeken worden hoe de aangrenzende gronden die vrijkomen ingevuld gaan worden.

Vanwege deze redenen is een andere aanpak voor deze ontwikkellocatie van toepassing. De scenario's voor deze locatie gaan dan ook uit van een maatwerkoplossing en niet strikt van een aantal woningen op basis van het te slopen kasoppervlak. Uiteraard is dit geen vrijbrief voor onbeperkte ontwikkeling. De scenario's dienen nog steeds aan te sluiten op het landschap, de visie uit 2013 en de potentiële kwaliteiten uit hoofdstuk 2. De scenario's op de navolgende pagina's tonen daarom een maatwerkoplossing die hierop aansluit.

Scenario 1A | basis

westzijde

Ter plaatse van de bochtverruiming komt ruimte vrij doordat de aangekochte kavels hun functie verliezen. Daarnaast verliest het fietspad over de voormalige tramlijn zijn functie. In een later stadium zal bekeken worden wat voor invulling dit gedeelte kan krijgen.

Middendeel

In dit deel liggen kansen om het landschappelijk karakter van het gebied ten zuiden hiervan door te trekken richting planlocatie en Karstraat. De kassen en het verharde terrein van het tuincemtrum verdwijnen en maken plaats voor vier woonpercelen, weiden en boomgaarden.

Eén van de weiden vormt een doorzicht over de volledige breedte tussen Karstraat en Zandsevoetpad. Langs de weide is een pad voorzien dat de ontsluiting voor de woningen vormt en als doorsteek voor langzaamverkeer de Karstraat met het Zandsevoetpad verbindt. Een dergelijke doorsteek draagt bij aan de verbetering van het netwerk tussen uiterwaarden en park Lingezegen. De overige weiden zijn aan het Zandsevoetpad gesitueerd.

Van de drie woningen is één woning aan het lint geplaatst. De overige woningen zijn gericht op de weiden en boomgaarden aan het Zandsevoetpad.

Oostzijde

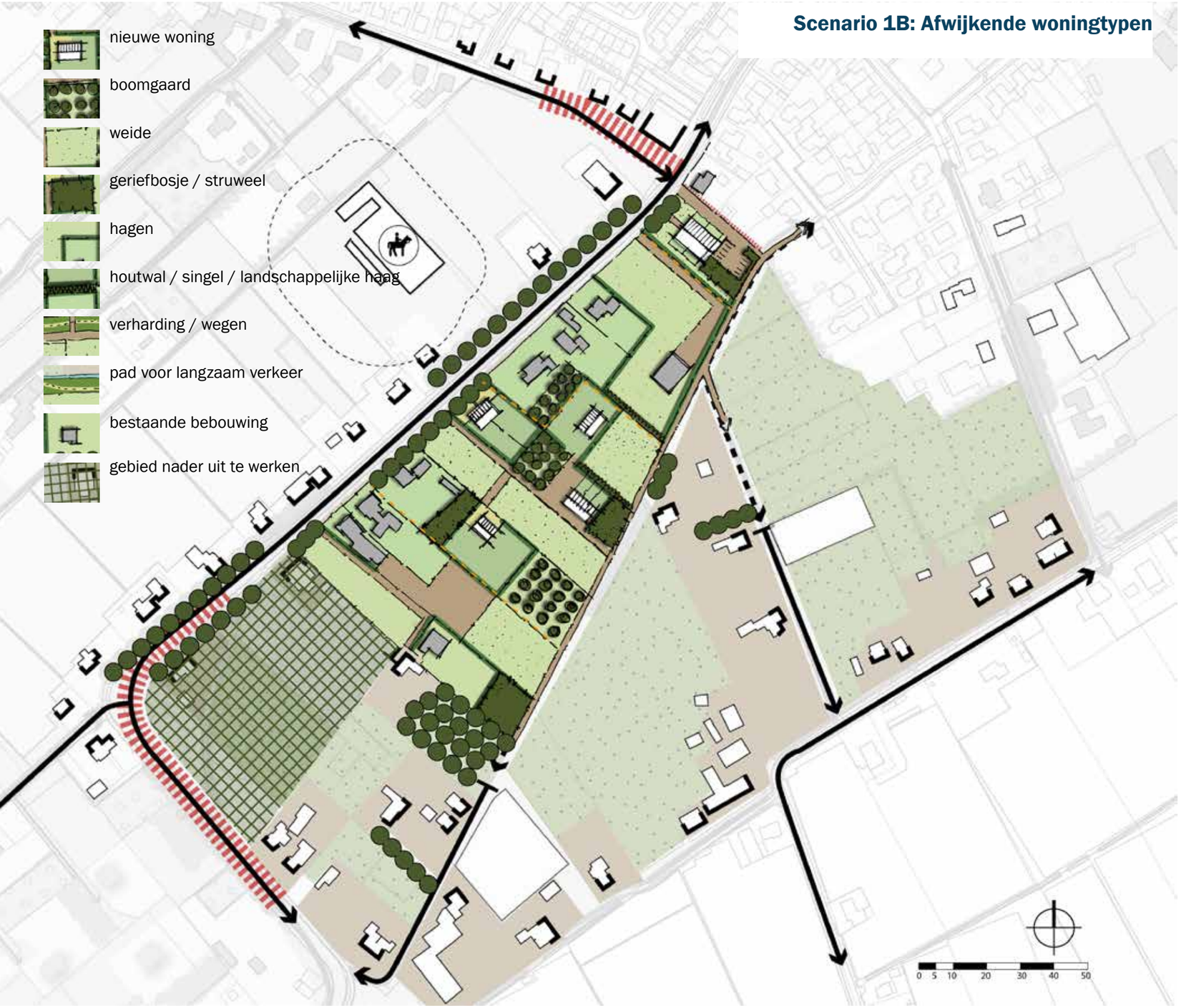
Aan deze zijde wordt de entree tot Huissen gemarkeerd met fraaie nieuwe lintwoning aan een kleine boomgaard. Daarachter is ruimte voor nog twee vrijstaande woningen. De ontsluiting vindt plaats via de verbrede langzaam verkeersverbinding. Daarmee krijgen de woningen een achterontsluiting en ontstaat er aan de voorzijde een representatief beeld.

Programma

- Westelijk deel: nader te bepalen
- Middendeel: 4 vrijstaande woningen
- Oostelijk deel: 3 vrijstaande woningen



^ Scenario 1A



^ Scenario 1B

Scenario 1B

Dit scenario kent dezelfde ruimtelijke opzet, maar gaat uit van een programmatische differentiatie. In plaats van vrijstaande woningen zijn er ook twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en appartementen toegepast. In het middendeel is de vrijstaande woning aan het lint vervangen door een twee-onder-één-kap woning. Ook is een vrijstaande woning vervangen door een schuurvolume met drie rijwoningen. De drie vrijstaande woningen aan het oostelijke deel van deze ontwikkellocatie zijn vervangen door een appartementengebouw. Gedacht kan worden aan een bescheiden, landelijk, agrarisch volume van anderhalve laag met kap. De ontsluiting vindt plaats aan de oostzijde via een brede insteek op de Karstraat. Vanaf deze insteek is een klein parkeerterrein te bereiken dat uit het zicht is geplaatst. Na de toegang tot dit parkeerterreintje gaat de doorsteek verder als langzaamverkeersverbinding naar het Zandsevoetpad. De strook ten westen van het appartementengebouw krijgt een volledig groene invulling zodat een passend aanzicht ontstaat als entree tot de kern.

Zodoende ontstaat in scenario 1B het volgende programma:

- Westelijk deel: nader te bepalen
- Middendeel: 2 vrijstaande woningen
  2 twee-onder-één-kap woningen
  3 rijwoningen (6m, schuurwoning)
- Oostelijk deel: 8 appartementen (circa 70 m^2)


Selleland
9 0 6

Ontwikkellocatie 3: Selleland

6. Ontwikkellocatie 3: Selleland

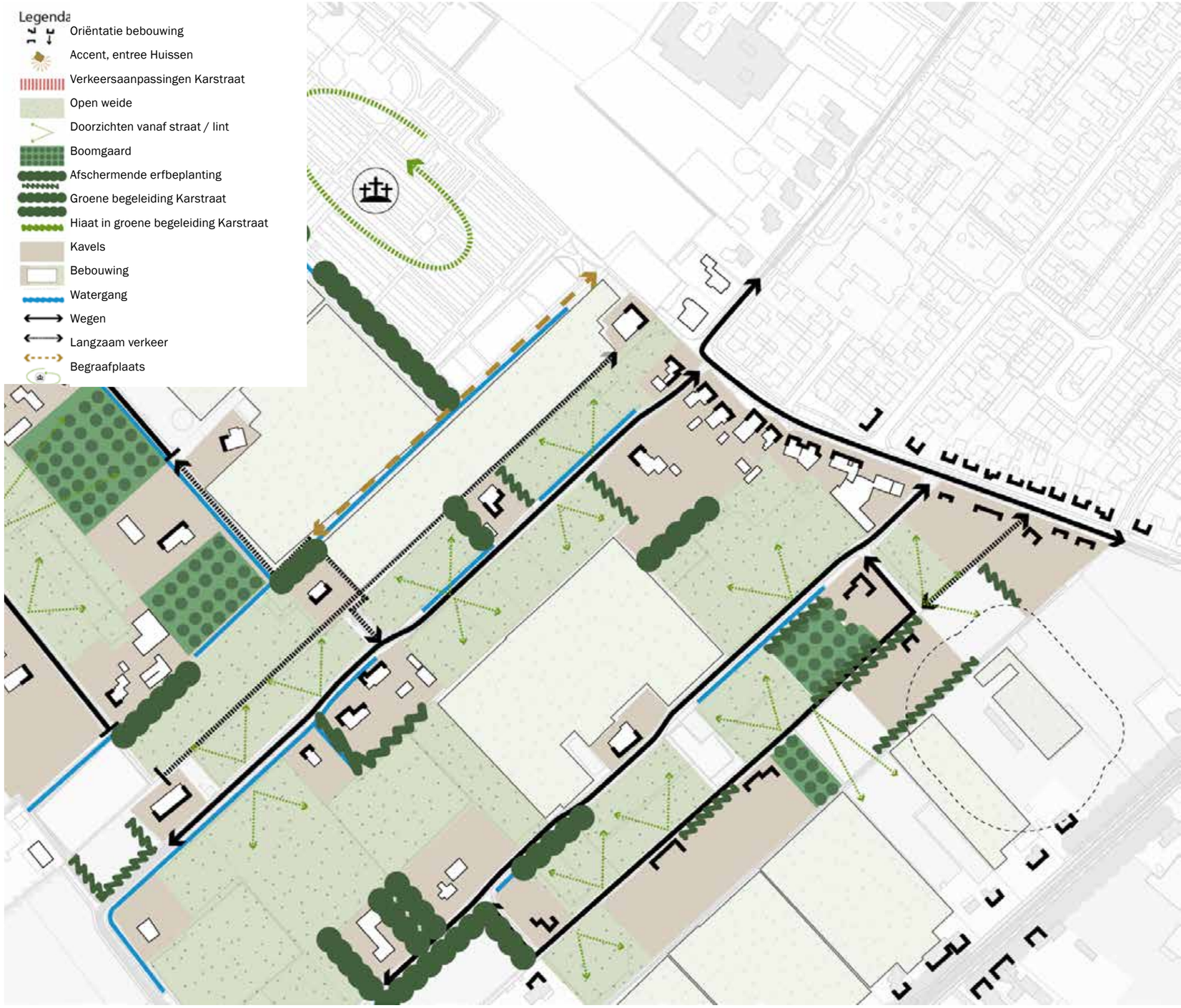
Analyse

Dit ontwikkelgebied betreft slechts één kas. Deze kas ligt achter de karakteristieke bijbehorende woning aan Selleland 1 en vouwt zich hier als het ware omheen. Rondom het perceel bevinden zich meerdere open weiden en boomgaarden. Vanaf de landwegen Zandkamp, Selleland en Isidorusweg zijn deze weiden en boomgaarden duidelijk te ervaren. Naast enkele woonerven met afschermende erfbeplanting (landschappelijk passend) is de kas het enige element dat de doorzichten over de weiden opvangt (landschappelijk niet passend). Op de plaatsen waar nu de kas tot naast de woning doorloopt tot aan de weg bevonden zich vroeger boomgaarden.

De weiden ten noorden van de kas behoren niet tot het perceel. Dit maakt het onmogelijk om een doorsteek tussen Selleland en Zandkamp te maken, zonder gronden van derden te betrekken. Indien deze gronden wel betrokken worden kan een dergelijke doorsteek wel gerealiseerd worden.

Uitgangspunten

- Passend aansluiten op direct omliggend landschap van weiden, boomgaarden, omsloten erven en doorzichten;
- Terugbrengen verdwenen boomgaarden;
- Creëren doorzicht Zandkamp - Selleland;
- Indien mogelijk langzaam verkeersverbinding tussen Zandkamp en Selleland maken ter verbetering van het netwerk tussen de uiterwaarden en park Lingezegen;
- Perceel bestaande woning vergroten en met erfbeplanting afscherming van nieuwe percelen;
- Aangezien het hier om slechts één perceel met kassen gaat is het scenario 2, clustering hier niet van toepassing.



^ Analysekaart ontwikkellocatie



^ Scenario 1A

Scenario 1A | basis

programmatisch

Op basis van het functieveranderingsbeleid zijn er voor de 12.473 m^2 aan kas 2 vrijstaande woningen mogelijk.

ruimtelijk

De bestaande woning blijft behouden en krijgt een diepere maar iets smallere kavel. De kavel wordt omsloten door hagen en erfbeplanting Ten westen van die kavel is een voormalige boomgaard teruggebracht. Deze gaat over in de een weide die doorloopt tot aan Zandkamp zodat een doorzicht tussen Selleland en Zandkamp ontstaat.

Ten noorden van de bestaande kavel is een nieuwe woning gesitueerd. Deze wordt ontsloten via een inprikker vanaf Zandkamp en ligt aan een grote boomgaard. Ook deze boomgaard grenst aan een weide die doorloopt tot aan Zandkamp zodat ook hier een doorzicht ontstaat.

De tweede woning is aan Selleland gesitueerd en is gericht op de aangrenzende en tegenoverliggende bestaande weiden. De kavel wordt omsloten met een houtwal en boomgaard.

Met deze invulling verbetert de landschappelijke kwaliteit van het gebied aanmerkelijk. Een dominante kas die vanuit alle hoek zichtbaar is maakt plaats voor een afwisselend palet van weiden, woonpercelen, houtwallen en boomgaarden en er ontstaan nieuwe doorzichten tussen Selleland en Zandkamp.

Scenario 1B | afwijkende woningtypen

programmatisch

Dit scenario is een programmatische variant op het vorige scenario, waarin één van de vrijstaande woningen is vervangen door rijwoningen. Zodoende bevat deze variant drie rijwoningen en één vrijstaande woning.

ruimtelijk

Ruimtelijk is het plan hetzelfde opgezet als de basisvariant. De rijwoningen zijn uitgevoerd als een schuurvolume dat met de kopse zijde naar het lint is gericht en aan een erfje geplaatst. Doordat dit volume op een veel kleinere kavel is gesitueerd ontstaat er meer ruimte voor groen en een erf aan het lint.



^ Scenario 1B: afwijkende woningtypen

Ontwikkellocatie 4: Kerkpad

7. Ontwikkellocatie 4: Kerkpad

Analyse

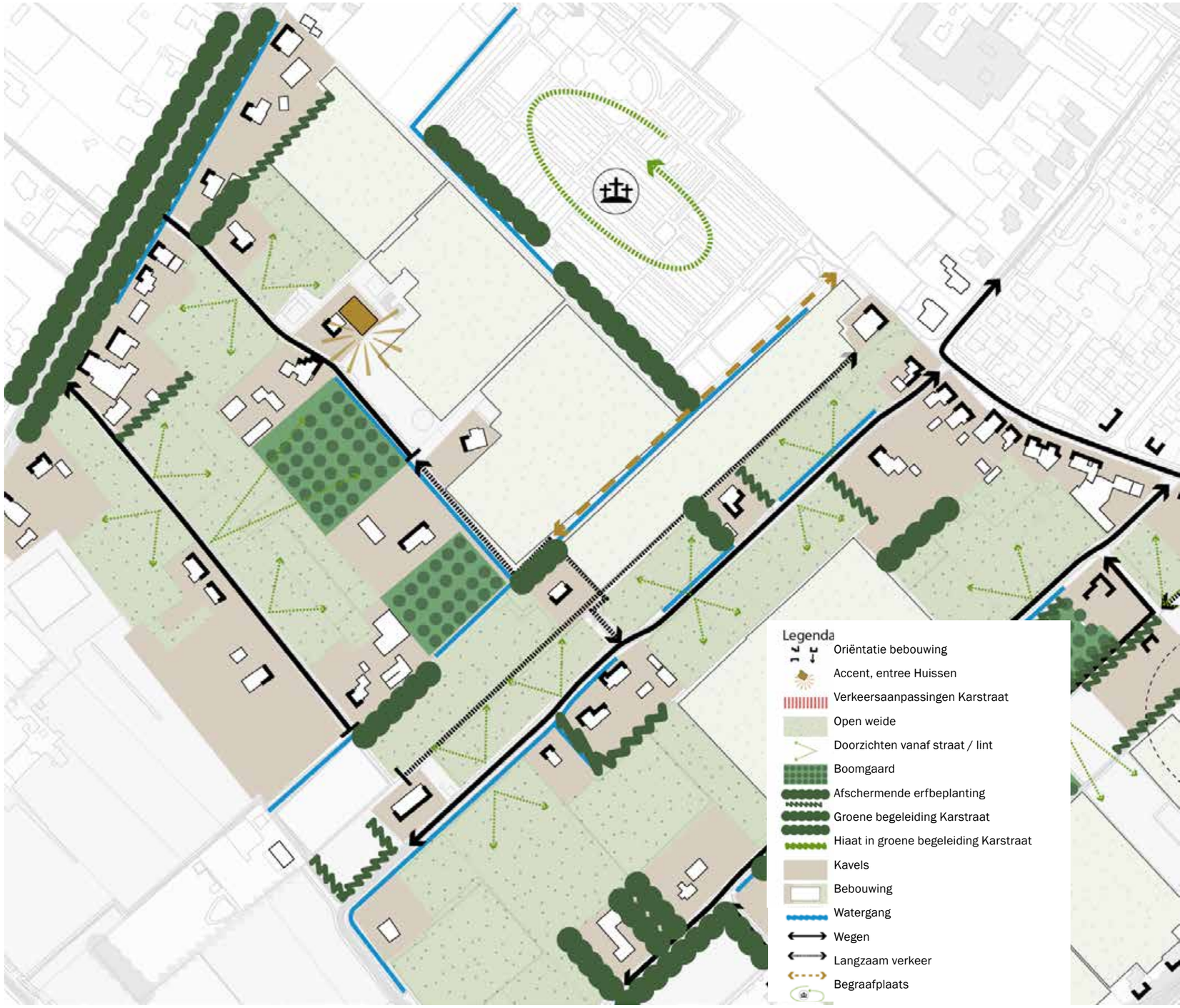
In dit ontwikkelgebied zijn drie aan elkaar grenzende percelen met aaneengesloten kassen aanwezig. De kassen van de noordelijke twee percelen bevinden zich achter de bijbehorende woningen aan Kerkpad. De langgerekte kas van het zuidelijk perceel strekt zich uit van Kerkpad, langs Zandkamp tot de Zandsedwarsstraat. De bijbehorende woning is gericht op het verlengde van de Zandsedwarsstraat, de Molenweg.

Zowel vanaf Kerkpad als Zandkamp zijn er veel doorzichten over de weiden die samen met de woonerven en boomgaarden het landschap bepalen. De historische boerderij op Kerkpad 3 is binnen dit gebied een bijzonder pand, door zijn omvang en uitstraling.

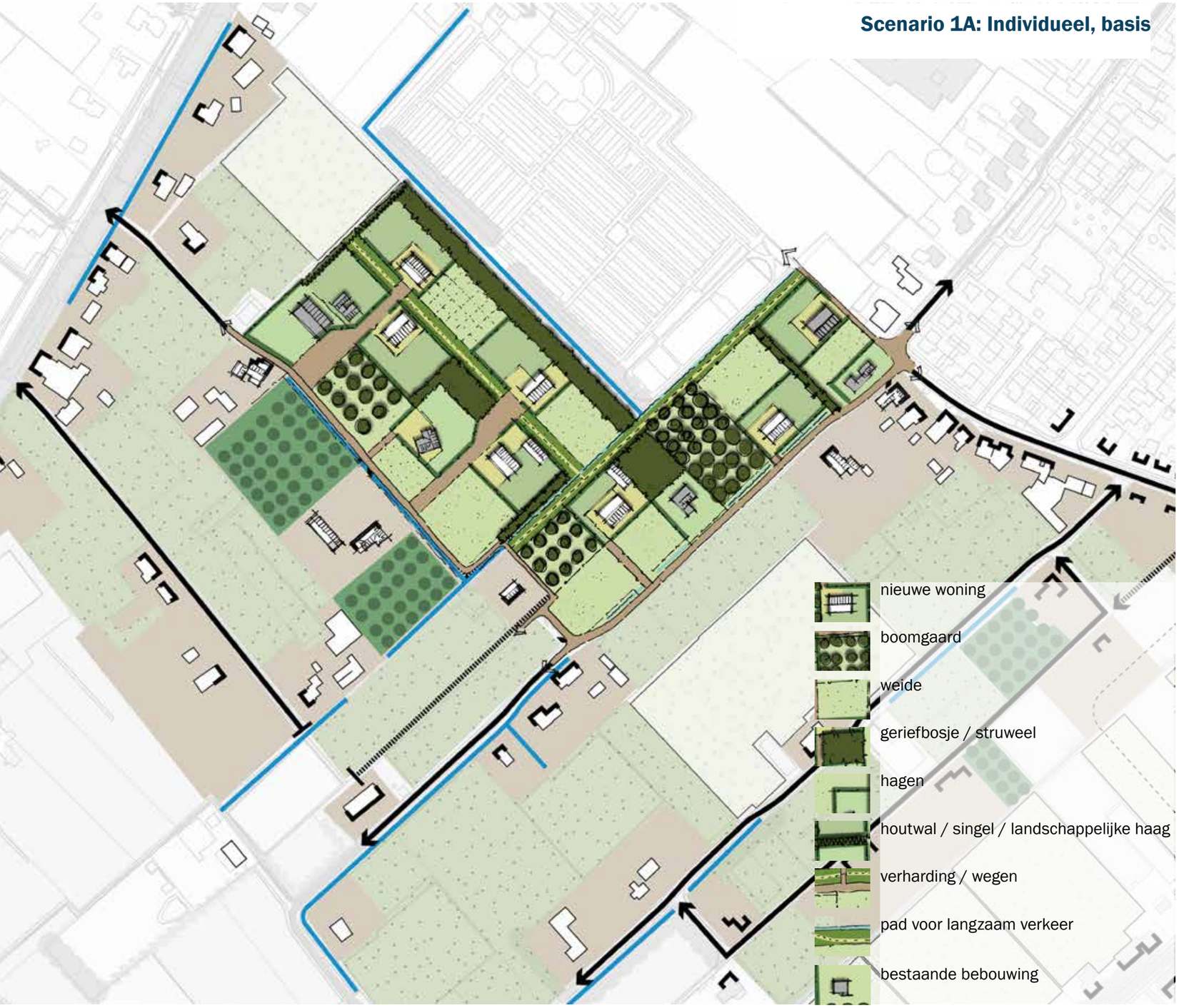
Het Kerkpad loopt als langzaam verkeersverbinding door richting Zandkamp. Daarmee is het een belangrijke schakel in het netwerk dat de uiterwaarden met Park Lingezegen verbindt. Achter het gebied bevindt zich begraafplaats de Hoeve, met een groene omkadering en watergang afgeschermd van het ontwikkelgebied. Tegenover het ontwikkelgebied, aan Kerkpad 6 heeft recent functieverandering plaatsgevonden. Hier is een nieuwe woning met bijbehorende boomgaarden gerealiseerd.

Uitgangspunten

- Het landschappelijke karakter van het gebied ten westen van Kerkpad en ten zuiden van Zandkamp doortrekken;
- Bestaande doorzichten doortrekken en nieuwe woningen uit laten kijken over het landschap;
- Handhaven en aansluiten op boerderij als beeldbepalend element;
- Groene begeleiding van het Kerkpad ter verbetering van het netwerk tussen de uiterwaarden en park Lingezegen, woningen op grote afstand hiervan situeren;
- Bestaande kavels groen afschermen en ruimte geven ten opzichte van de nieuwe kavels;
- Gevarieerd mozaïek aanbrengen van woonpercelen, weiden, boomgaarden, geriefbosjes, moestuinen, struweel;
- Woonpercelen afschermen met hagen of houtwallen;
- Oud kerkpad herstellen als wandelpad.



^ Analysekaart ontwikkellocatie 4: Kerkpad



^ Scenario 1A, basis

Scenario 1A | basis

programmatisch

In dit individuele scenario vinden landschappelijke ingrepen en toe te voegen woningen vinden per perceel plaats. Er zijn drie percelen waarvan alle eigenaren aan hebben gegeven aan functieverandering mee te willen doen. Het volgende aantal woningen is daarbij mogelijk (van noord naar zuid:

- Perceel 1: 8.258 m^2 kas >> 2 vrijstaande woningen
- Perceel 2: 10.643 m^2 kas >> 2 vrijstaande woningen
- Perceel 3: 7.834 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning

Aangezien het Kerkpad een belangrijke schakel is in de gewenste verbinding en het hier gaat om een groot oppervlak van aaneengesloten kassen is een maatwerkoplossing hier gerechtvaardigd. Aangezien één van de percelen slechts 166 m^2 tekort komt voor twee woningen en de andere percelen samen een 'overschot' van 2.900 m^2 hebben is één extra woning hier acceptabel. Voor deze ontwikkellocatie wordt daarom uitgegaan van 6 vrijstaande woningen, 2 voor ieder perceel.

ruimtelijk

Zowel langs Kerkpad als Zandkamp worden per perceel nieuwe weiden en boomgaarden toegevoegd, deze vallen deels samen met boomgaarden die hier vroeger aanwezig waren. Hiernaast of hierachter zijn de nieuwe woning gesitueerd die uitkijken op deze groene ruimten. Aan de zij- of achterkanten worden de woonkavels steeds afgeschermd met houtwallen, hagen, struweel of geriefbosjes.

De woningen staan op grote afstand van het Kerkpad, zodat hier een forse groenzone van weiden en boomgaarden ontstaat. De route langs deze schakel in het netwerk krijgt hierdoor een luchtige, groene uitstraling. Deze woningen worden ontsloten via inprikkers vanaf het Kerkpad met een klein erfje. Naast de zone langs het Kerkpad is er ook in het achtergebied tussen de nieuwe woonkavels ruimte voor groen in de vorm van weiden, boomgaarden, moestuinen, geriefbosjes. De erfjes en de groene ruimte worden via een informeel voetpad met elkaar verbonden.

Scenario 1B | afwijkende woningtypen

Programmatisch

Dit is een programmatische variant op voorgaande schets. Er is programmatische differentiatie toegepast door enkele vrijstaande woningen te vervangen door twee-onder-één-kap woningen of een klein rijtje. Dit op basis van de pilot en de spelregels die daarvoor in hoofdstuk 3 zijn aangegeven. Zodoende ontstaat het volgende programma:

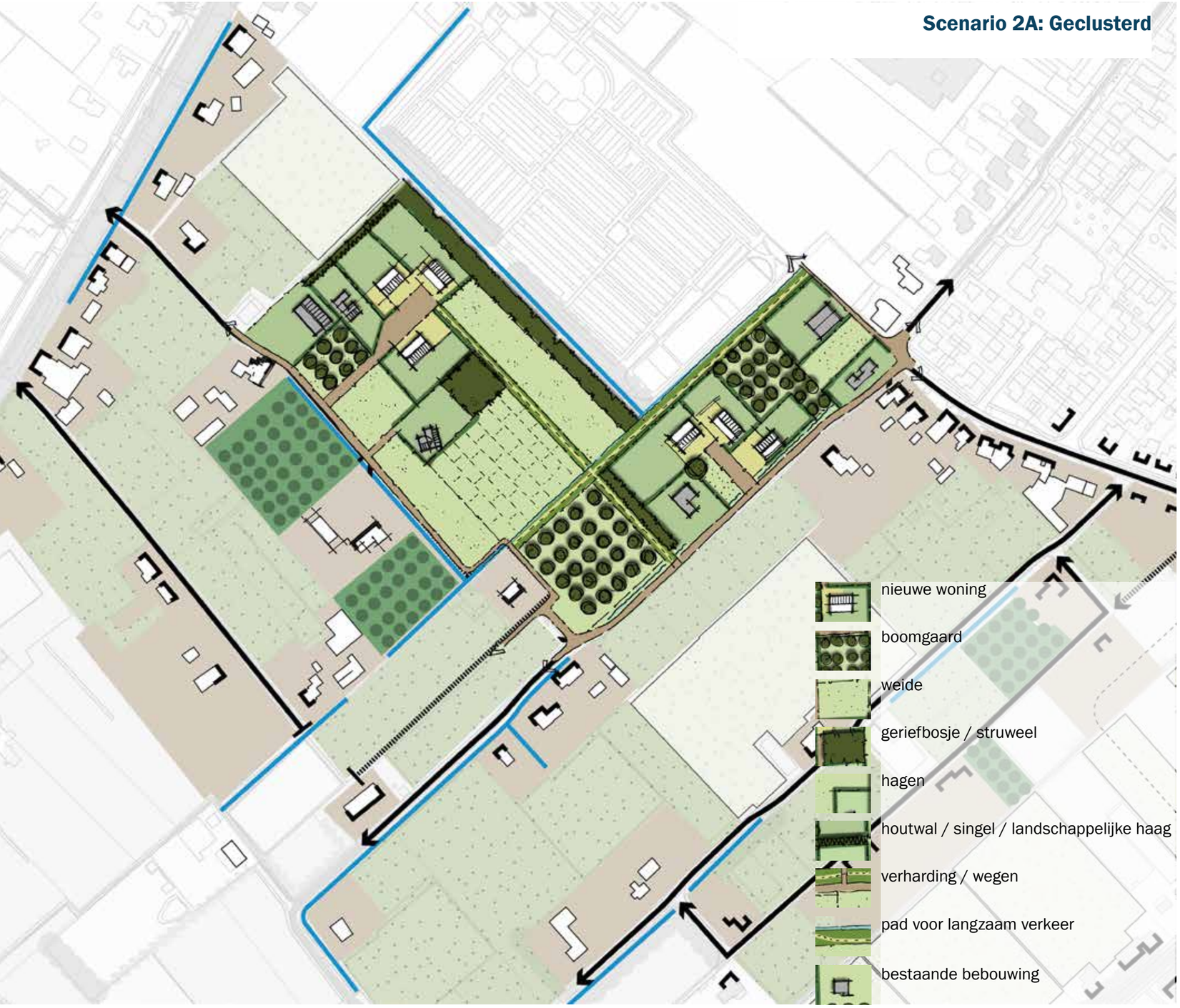
- Perceel 1: 8.258 m^2 kas >> 2 vrijstaande woningen
- Perceel 2: 10.643 m^2 kas >> 2 twee-onder-één-kap woningen
  3 rijwoningen(6m, schuurwoning)
- Perceel 3: 7.834 m^2 kas >> 1 vrijstaande woning
  2 twee-onder-één-kap woningen

ruimtelijk

Ruimtelijk kent deze variant dezelfde opzet als voorgaande schets. Daar waar rijwoningen zijn toegepast is echter met een veel kleiner perceel gewerkt. Deze ruimte is ten goede gekomen aan afschermend groen rond dit perceel. Voor het beperkte aantal extra parkeerplaatsen bieden de erfjes voldoende ruimte.



^ Scenario 1b: afwijkende woningtypen



^ Scenario 2A: geclusterd

Scenario 2A | basis

programmatisch

Programmatisch gelden dezelfde uitgangspunten als bij scenario 1A:

- Perceel 1: 8.258 m² kas >> 2 vrijstaande woningen
- Perceel 2: 10.643 m² kas >> 2 vrijstaande woningen
- Perceel 3: 7.834 m² kas >> 2 vrijstaande woning

ruimtelijk

In dit scenario worden de woningen geclusterd op twee locaties zodat het overig deel van de ontwikkellocatie vrijkomt voor grotere aaneengesloten landschappelijke elementen.

Het eerste cluster is voorzien achter de Hoeve aan Kerkpad 3. Aan de hoeve is een kleine boomgaard geplaatst waarlangs een inprikker naar een erfje met drie woningen leidt. Het cluster wordt omsloten door afschermend bosperceel en staat op grote afstand van Kerkpad achter een weide. Ten oosten van het cluster komt het volledige gebied tot aan Zandkamp vrij voor landschappelijke ingrepen. In deze zone is een mix aan bospercelen, weiden, boomgaarden en moestuinen voorzien.

Het tweede cluster is aan Zandkamp gesitueerd, nabij de bestaande woning. Ook hier staan de woningen rond een erfje op afstand van de weg. De woningen worden afgeschermd met bosperceel en zijn omgeven door boomgaarden en weiden.

Door het clusteren van woningen ontstaat een groter gebied met aaneengesloten landschappelijke elementen.

Scenario 2B | afwijkende woningtypen

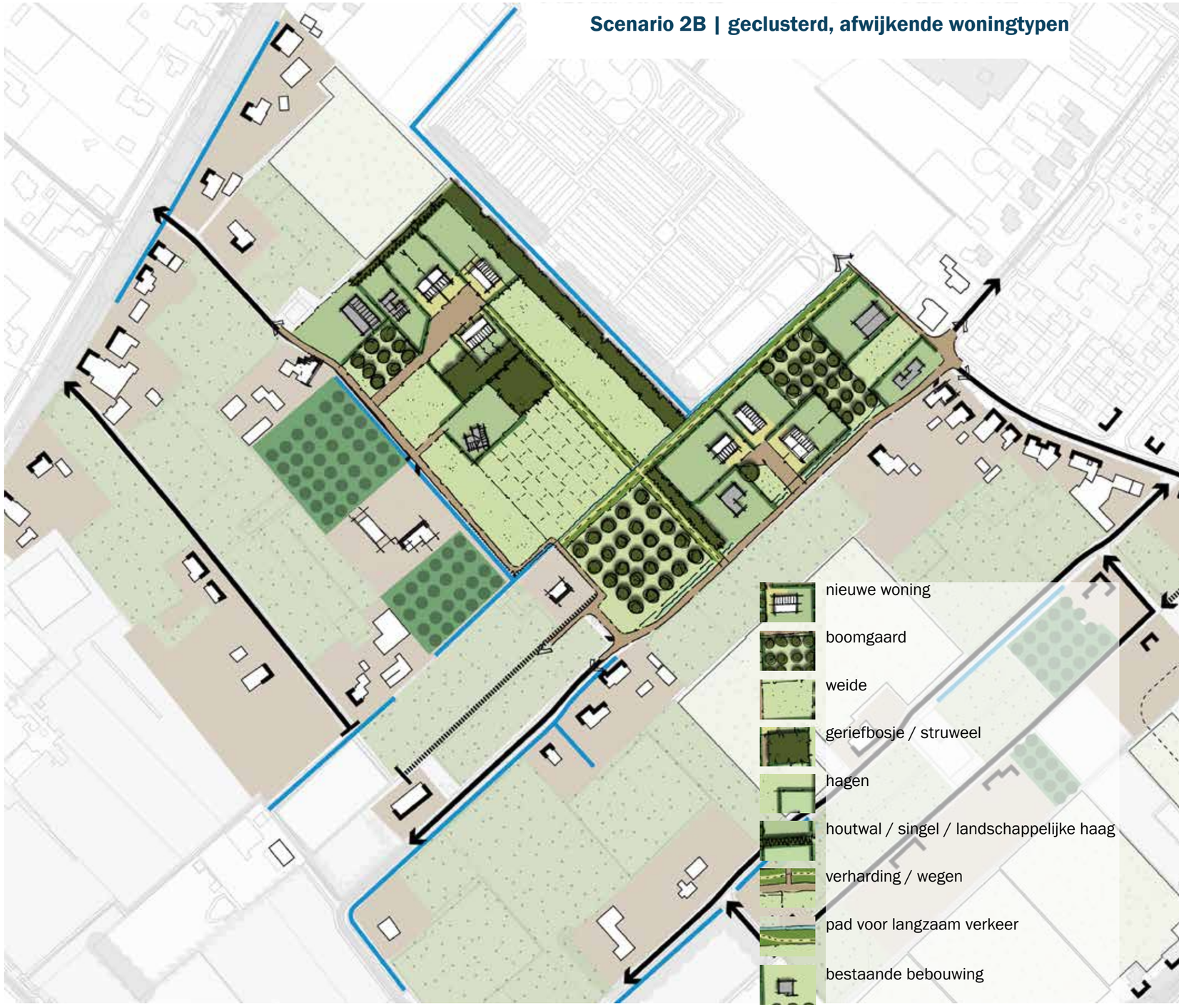
Programmatisch

Dit is een programmatische variant op voorgaande schets. Er is programmatische differentiatie toegepast door enkele vrijstaande woningen te vervangen door twee-onder-één-kap woningen of een klein rijtje. Dit op basis van de equivalenten die in hoofdstuk 2 zijn aangegeven. Zodoende ontstaat het volgende programma:

- 3 vrijstaande woningen
- 4 twee-onder-één-kap woningen
- 3 rijwoningen(6m, schuurwoning)

ruimtelijk

Ruimtelijk kent deze variant dezelfde opzet als voorgaande schets. Daar waar rijwoningen zijn toegepast is echter met een veel kleiner perceel gewerkt. Deze ruimte is ten goede gekomen aan afschermend groen rond dit perceel. Voor het beperkte aantal extra parkeerplaatsen bieden de erfjes voldoende ruimte.



^ Scenario 2B: geclusterd, afwijkende woningtypen

TOTAALOVERZICHT



BIJLAGE 1 | BELEID

Bijlage 1 |Beleid

Provinciaal: Omgevingsvisie Gelderland - januari 2018

Extensiveringsgebieden tuinbouw

In het kader van de herstructurering van de glastuinbouw stuurt de provincie in extensiveringsgebieden, waaronder ‘t Zand, op afbouw van de glastuinbouwontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwvestiging of hervestiging is hier niet toegestaan. In extensiveringsgebieden biedt de provincie onder voorwaarden de mogelijkheid tot andere bestemmingen, mits de herstructurering erbij is gebaat.

Functieverandering

In de omgevingsvisie van de Provincie is het beleid ten aanzien van functieverandering in het algemeen als volgt verwoord. Het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- Al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- Ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door:
  - de sloop van gebouwen;
  - landschappelijke inpassing;
  - en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit.
- De vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- De aard en schaal van de nieuwe functie(s) passend zijn in het buitengebied:
  - Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.
- Afhankelijk van de schaal van de ontwikkeling, de ladder van duurzaamheid moet worden toegepast;
- Functies waarvoor regionale afspraken gelden (wonen, werken en detailhandel), binnen die afspraken passen;
- Specifiek voor functieverandering van agrarische bebouwing naar een andere ‘werkfunctie’ geldt dat hergebruik van vrijkomende gebouwen het uitgangspunt moet zijn. Bij vervangende nieuwbouw zal altijd de vraag beantwoord moeten worden waarom het nieuwe bedrijfspand niet op een lokaal bedrijventerrein kan worden opgericht. Bedrijvigheid die op een bedrijventerrein hoort kan zich niet vestigen in het buitengebied.

Gemeentelijk : Toepassing functieverandering in het buitengebied - februari 2019

Er zijn drie vormen van functieverandering te onderscheiden:

- van agrarisch naar wonen;
- van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen;
- van agrarisch naar andere functies dan wonen.

Van agrarisch naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en sloop van alle agrarische bebouwing en – gebouwen op één agrarisch bouwperceel. Er kan onderscheid worden gemaakt in functieverandering zonder toevoeging van woningen (dus uitsluitend sloop van voormalige bedrijfsopstallen c.q. glasopstanden) en functieverandering met toevoeging van woningen. Bij functieverandering met toevoeging van woningen is het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) van belang. Hierin zijn met de gemeenten in de regio en de provincie afspraken gemaakt over een maximaal aantal woningen dat per gemeente per jaar gerealiseerd kan worden. Toe te voegen woningen dienen binnen het KWP te passen.

In ’t Zand is functieverandering met, mits aan voorwaarden wordt voldaan, en zonder toevoeging van woningen toegestaan. Het aantal woningen dat mag worden toegevoegd is afhankelijk van het oppervlak aan agrarische gebouwen dat wordt gesaneerd. De verhouding tussen te slopen opstallen en te realiseren woningen is te zien in het kader hiernaast.

Van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen

In enkele situaties kan sprake zijn van een woonbestemming, waar nabij de woning een aanzienlijk aantal vierkante meters voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bebouwing aanwezig is. In lijn met hetgeen eerder genoemd is kan bij sloop van deze voormalige agrarische gebouwen en bedrijfsbebouwing medewerking worden verleend aan het toevoegen van woningen. De verhouding tussen te slopen opstallen en te realiseren woningen is hetzelfde als toegelicht onder “Van agrarisch naar wonen”. Ook hierbij geldt dat er geen sprake is van een recht op medewerking. Het college weegt af of ze mee wil werken aan de ontwikkeling.

Spelregels vanuit het functieveranderingsbeleid

Als alle glasopstanden, bedrijfsgebouwen en -bebouwing worden gesloopt bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

- 0-1000 m² glasopstand:
  - geen mogelijkheden voor bouw woning
- 1000-8.000 m² glasopstand
  - 1 vrijstaande woning van 1 tot 1,5 laag met kap
- meer dan 8.000 m² glasopstand
  - 2 vrijstaande woningen van 1 tot 1,5 laag met kap

- De bebouwing dient zich op natuurlijke wijze te schikken naar het landschap. Initiatiefnemers doen hiervoor een voorstel en de gemeente zal dit toetsten op beeldkwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsparagraaf van kracht. Deze is opgenomen als bijlage 4 bij dit document.

- Onderdelen van die toets zijn in ieder geval de afstemming op waardevolle te behouden panden en omringende bebouwing, een heldere enkelvoudige en eenduidige hoofdvorm.

^ mogelijk aantal woningen bij sloop glasopstand of agrarische bedrijfsgebouwen







^ Impressie kassen in ‘t Zand

Van agrarisch naar andere functies dan wonen

Naast wonen kunnen niet-agrarische werkfuncties de vitaliteit van het landelijk gebied ondersteunen. De functieveranderingsregeling richt zich niet op de mogelijkheden voor verbreding (activiteiten naast een agrarisch bedrijf) of verandering van de werkfunctie, maar op bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing. Functieverandering naar werkfuncties is altijd maatwerk waarbij per casus afgewogen moet worden of de nieuwe functie passend is in het buitengebied en of er voldoende sprake is van kwaliteitsverbetering.

Invulling van de bestaande opstallen door een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch hulpbedrijf is onder voorwaarden mogelijk. Het dient dan te gaan om een naar schaal in het buitengebied passend bedrijf dat niet op een bedrijventerrein kan worden gevestigd. De opstallen die niet nodig zijn voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten dienen te worden gesloopt.

Ruimtelijke inpassing

In alle gevallen geldt dat het college van B&W kan meewerken onder de voorwaarde dat er een goed inrichtingsplan is opgesteld door de initiatiefnemer. De gemeente toetst dit inrichtingsplan op drie schaalniveaus:

- landschap: aansluiting bij het gebiedstype
- kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting
- bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling

Maatwerk

De genoemde voorbeelden zijn in de meeste situaties passend en voldoende. Echter er zijn situaties die niet binnen de generieke regels passen waarvoor maatwerk nodig is. Dit zijn de volgende situaties:

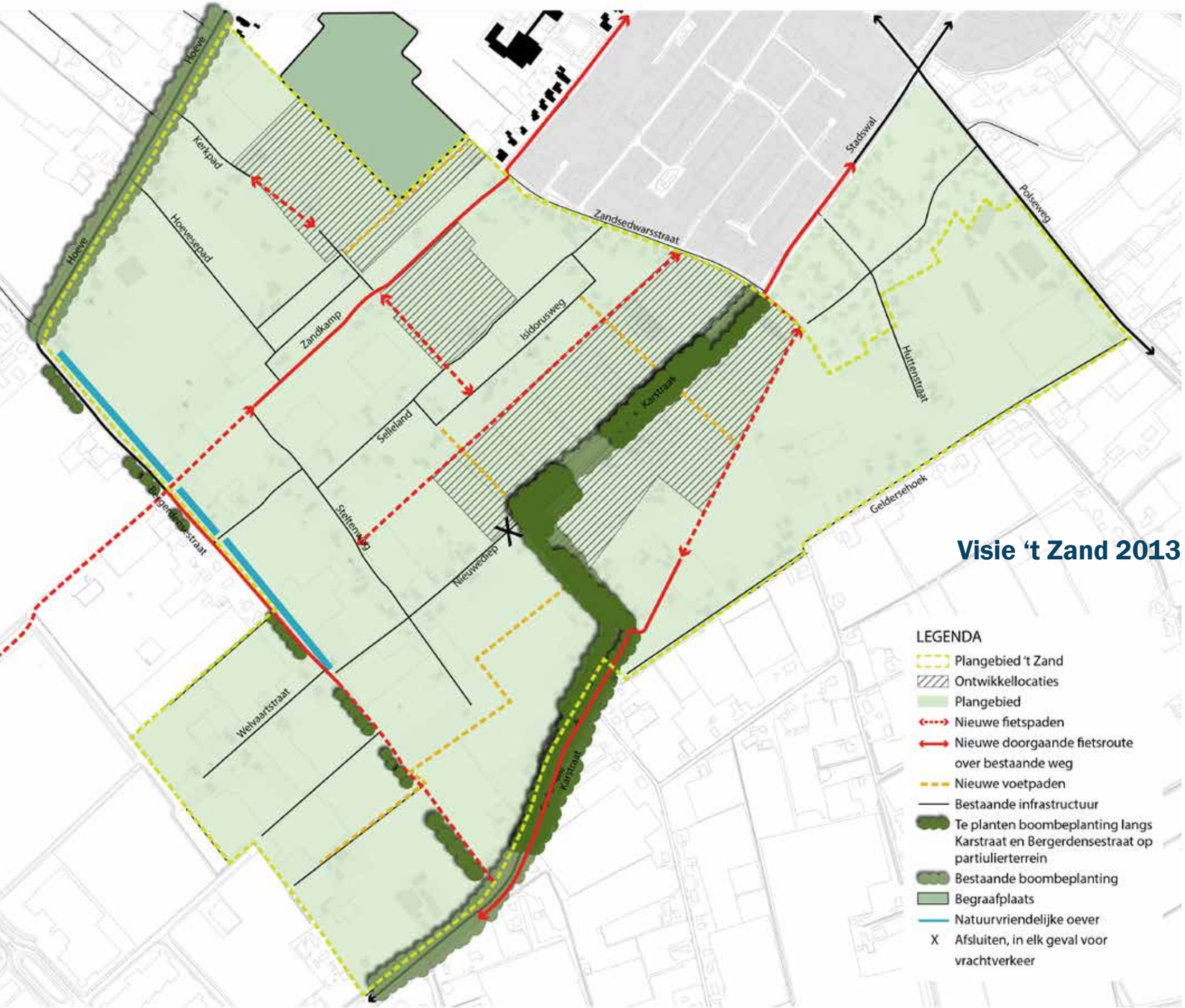
Realisatie van de woning op een andere locatie
Situaties waar de functieveranderingsregeling van toepassing is en waarbij het ruimtelijk onwenselijk of niet mogelijk is woningen te realiseren op het betreffende perceel. In zo’n geval kunnen de woningen op een ander perceel worden gerealiseerd; dit gebeurt in overleg met de gemeente.

Locatieoverstijgend belang, integrale afweging
Vanuit het beleid is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd op twee. In sommige situaties kan hiervan worden afgeweken:

- Wanneer een grote oppervlakte aan bebouwing wordt gesaneerd en de verhouding tussen de waarde van de opstallen en het verdienvermogen vanuit de woningen scheef wordt.
- Wanneer er sprake is van een overstijgend belang zoals het realiseren van landschapsontwikkeling buiten de locatie of het realiseren van een algemeen belang op de locatie.
- Situaties waarbij verschillende ontwikkelingen op verschillende locaties zodanig met elkaar verknoopt zijn dat er alleen met een integrale afweging een oplossing komt.

Van agrarisch naar andere functies
Ook voor andere functies dan wonen kan bij functieverandering ruimte worden geboden. Te denken valt aan zorgconcepten (al dan niet in combinatie met wonen), of een passende recreatieve invulling.

Van niet-agrarische functies naar Wonen
Voor het wegbestemmen van een niet-agrarische functie met veel opstallen kan een zelfde regeling worden getroffen als voor een agrarische functie bestemmen naar een woonfunctie. Te denken valt aan een groot bedrijfspand of loods in het buitengebied met een bedrijfsbestemming. In deze maatwerk gevallen moet worden beoordeeld welk aantal kavels landsschappelijk verantwoord is tegen de hoeveelheid te slopen bebouwing.



< Kaartbeeld Visie ‘t Zand 2013 (bewerkt Buro SRO) met daarop aangegeven de vier deellocaties van dit ontwikkelingsplan









^ Impressie wegen en paden in ‘t Zand

Gemeentelijk : Visie ‘t Zand 2013

In 2013 is de visie ‘t Zand ‘Een toekomst voor ‘t Zand’ opgesteld als uitwerking van de Visie herstructurering uit 2007. In ‘Een toekomst voor ‘t Zand’ wordt een visie gegeven voor:

- het versterken van de landschappelijke hoofdstructuur
- het versterken van de historische identiteit
- het versterken van de netwerken

Middelen die daarbij worden genoemd zijn onder andere het aanbrengen van laanbeplanting, verbeteren van fietsverbindingen en wandelpaden, onthekken, realiseren van erfbeplanting, behouden en benutten van het mozaïekpatroon en het realiseren van groene erven met boomgaarden. Ook worden er concrete bouwstenen met spelregels en ideeën aangedragen voor de tuinders. De belangrijkste bouwstenen en spelregels zijn aangegeven in het kader hiernaast.

Gemeentelijk: overig beleid

Overig gemeentelijk beleid dat relevant is voor dit ontwikkelingsplan is ingebed in de twee hiervoor beschreven beleidsstukken. Met de samenvatting van voorgaande beleidsstukken zijn de relevante aspecten uit het overige beleid dan ook voldoende aangestipt. In dit ontwikkelingsplan is daarom geen aparte samenvatting opgenomen van de visie herstructurering, het landschapsontwikkelingsplan en de structuurvisie. Andersom is het functieveranderingsbeleid en de visie ‘t Zand 2013 ingebed in het bestemmingsplan buitengebied, dat het concrete toetsingskader voor vergunningsaanvragen vormt. Eén aspect uit de Visie voor ‘t Zand is niet vertaald naar het bestemmingsplan. Dit betreft de maximale inhoud van een woning van 1.100 m^3 die in de visie mogelijk wordt gemaakt indien stedenbouwkundig passend. Het bestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet, de maximale inhoud die hierin wordt aangegeven is 850 m^3. Het bestemmingsplan prevaleert boven de visie, waardoor 850 m^3 de geldende maximale inhoudsmaat is die in dit ontwikkelingsplan wordt toegepast.

Spelregels en bouwstenen vanuit Visie ‘t Zand 2013

- Woningen hebben een maximale inhoud van 850 m^3.
- De oppervlakte van woning met tuin bedraagt tussen de 1.000 - 1.500 m^2.
- Overige oppervlakte van de kavel dient een groene inrichting te krijgen bijvoorbeeld als (een combinatie van):
  - weiland
  - boomgaard
  - moestuin
- Een nieuwe woning is aan een weg of route gesitueerd, ligt niet tegenover een andere woning en er is minimaal 25 meter vrije ruimte tussen twee woningen langs een weg.
- De woning bestaat uit een enkelvoudig volume met een kap.
- De perceelsbegrenzing dient te bestaan uit een (groene) haag of greppel.
- In plaats van de bouwsteen woning kunnen ook andere bouwstenen die de visie noemt worden toegepast zoals een zorgtuinderij, volkstuin, graftuin, kamperen bij de tuinder, etc.



BIJLAGE 2 | ANALYSE

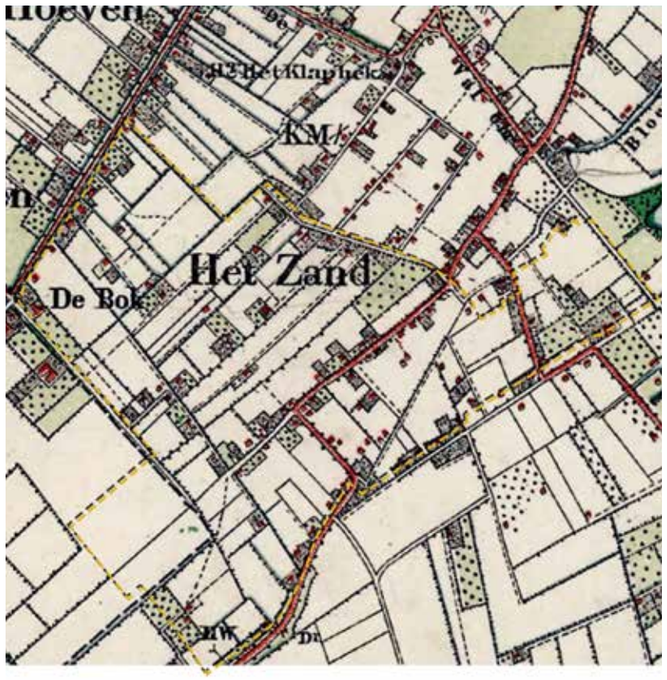
Bijlage 2 | Analyse

Historische ontwikkeling

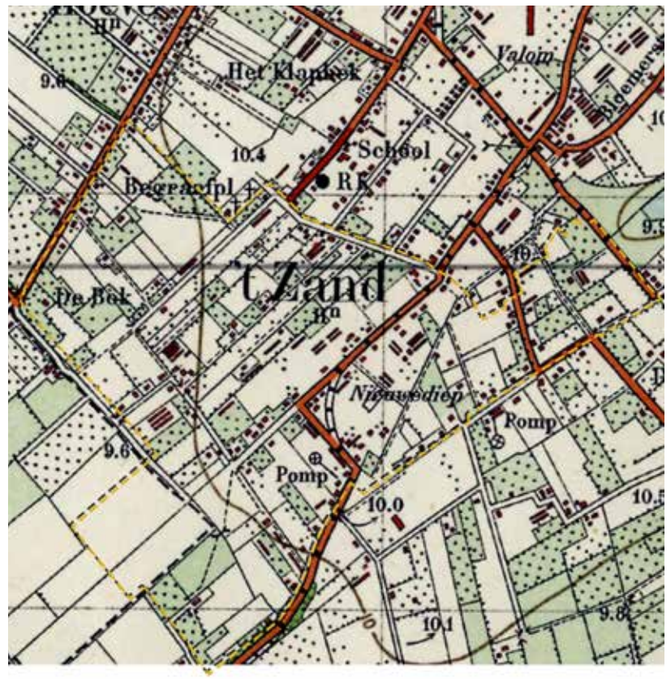
t ‘Zand ligt in het rivierenlandschap van de Nederrijn. Dit landschap wordt gekenmerkt door oeverwallen, komgronden en uiterwaarden. De oeverwallen zijn langgerekte hoge gronden langs de oevers van een rivier. Ze zijn ontstaan toen er nog geen dijken waren. Bij het buiten haar oevers treden zette de rivier grof zand af en werd geleidelijk een oeverwal gevormd. Fijnere klei deeltjes werden verderop afgezet en gingen de laaggelegeren komgrond vormen. De uiterwaarden ontstonden bij de latere aanleg van dijken langs de rivier. Van oudsher vond de bewoning plaats op de hoger gelegen oeverwallen. Hier ontstonden de dorpen, de boomgaarden en de akkers. De lager gelegen komgronden werden gebruikt als weide en grasland.

‘t Zand ligt op een oeverwal. Hier verscheen dan ook een agrarisch landschap van bebouwingslinten en een afwisselende stroken- en blokverkaveling, aanvankelijk met name voor de tabaksteelt. De eerste bebouwing ontstond in lintvorm langs De Hoeve, daarna volgde er lintbebouwing langs de Karstraat. Na de tabaksteelt was er de opkomst van de groente- en bloementeelt. Het gebied verdichtte verder en er ontstonden tussen de linten meerdere zandpaden met keuterijen en boerderijen. Hierna volgde de opkomst van de fruitteelt. Vanaf dat moment werd niet alleen meer op de akkers geteeld, maar ook in kassen. De fruitteelt nam de overhand en er kwamen steeds meer en steeds grotere kassen in ‘t Zand te staan. Deze verglazing van het gebied is duidelijk te zien in het verschil tussen bijvoorbeeld de kaart uit 1935 en 1995. De onderliggende verkaveling is bij al deze verschuivingen in de agrarische bedrijvigheid vrijwel volledig hetzelfde gebleven.

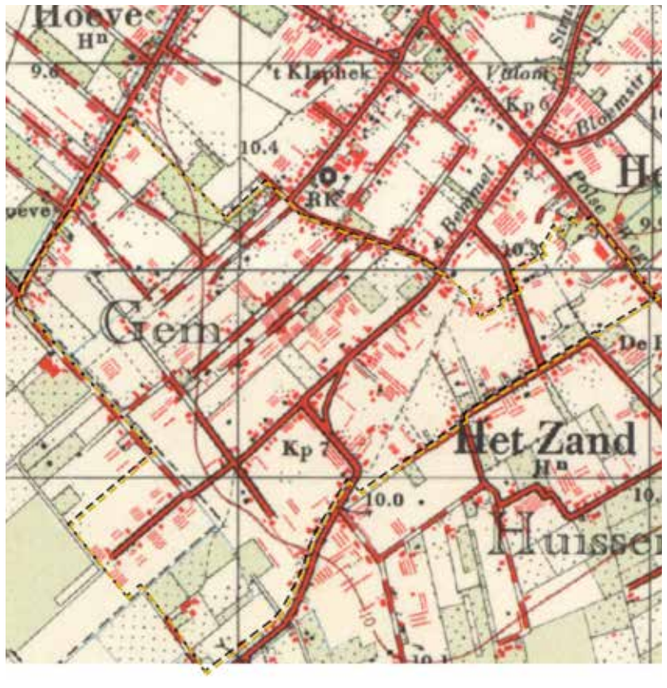
De laatste jaren neemt de schaalvergroting in de glastuinbouw steeds verder toe. De relatief fijnmazige verkaveling van ‘t Zand leent zich hier niet bij uitstek voor. Een laatste ontwikkeling in het gebied is dan ook het verdwijnen van kassen. In tegenstelling tot eerdere ontwikkelingen in het gebied is er nu geen sprake van een opkomst van een nieuwe agrarische tak. In plaats daarvan verschijnen er woningen op de percelen van de gesloopte kassen.



1900



1935

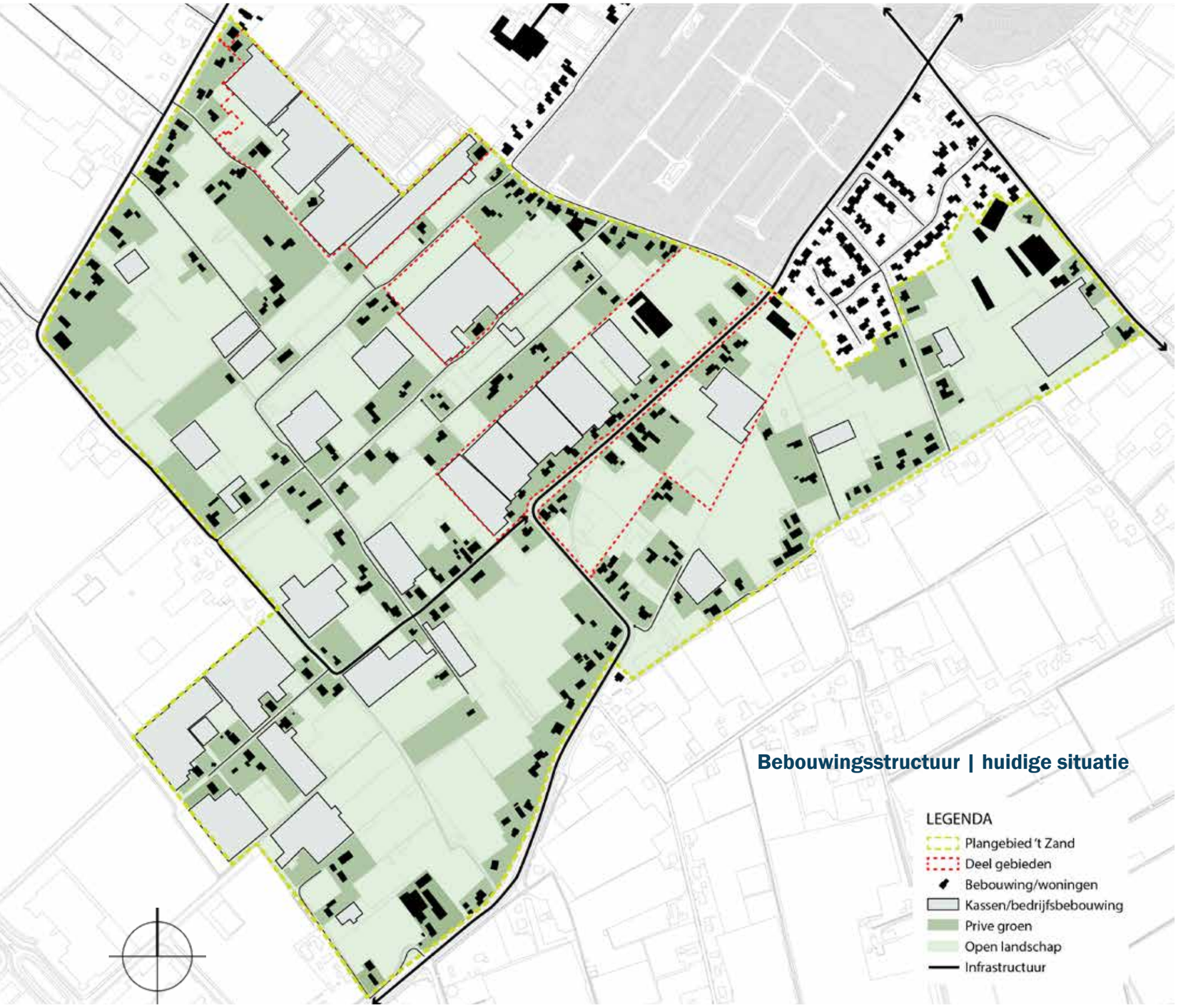


1965



1995

^ Historische ontwikkeling van ‘t Zand



Bebouwingsstructuur | huidige situatie

Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is nog steeds aanwezig. Dit is zowel in de bebouwings- als landschapsstructuur te zien. Aan de Hoeve is de strokenverkaveling herkenbaar, de rest van 't Zand laat een mozaiek aan kavels zien dat afwisselend ingevuld is met woonpercelen, kassen en open gebleven stukken landschap.

Bebouwingslinten

De Hoeve en de Karstraat vormen de dichtstbebouwde linten. De kavels langs de Hoeve steken diep het gebied in en grenzen overwegend aan open gebied. De kavels langs de Karstraat zijn minder diep en grenzen regelmatig aan de daar achterliggende kassen. In het verlengde van de Karstraat zet de lintbebouwing zich door langs Nieuwediep. De Karstraat zelf loopt via twee bochten door als bebouwingslint richting Bemmel.

Tussengebied

Het gebied tussen en rondom beide linten laat een veel losser bebouwingspatroon zien. Langs oost-west gerichte straten, zoals Zandkamp, Selleland, Isidorusweg en Geldersehoek bevinden zich verspreid gelegen bebouwde percelen.

Noord-zuid gerichte structuren

De oost-west gerichte linten en wegen worden door enkele noord-zuid gerichte wegen met elkaar verbonden. De Zandsedwarsstraat is daarvan de dichtstbebouwde weg. De bebouwing hierlangs maakt onderdeel uit van de aangrenzende wijk. De bebouwing is gericht op de straat en grenst met de achterzijden naar het landschap. Overige noord-zuid gerichte straten zoals Kerkpad, Hoevensepad, Stelleweg en Bergerdensestraat zijn minder dicht bebouwd.

Kassen

Wat opvalt is het verschil in schaal tussen de kassen enerzijds en de woningen en overige bebouwing anderzijds. De kassen liggen veelal achter de woningen in een tweede lijn. Door hun omvang zijn de kassen dominant en beeldbepalend in 't Zand.

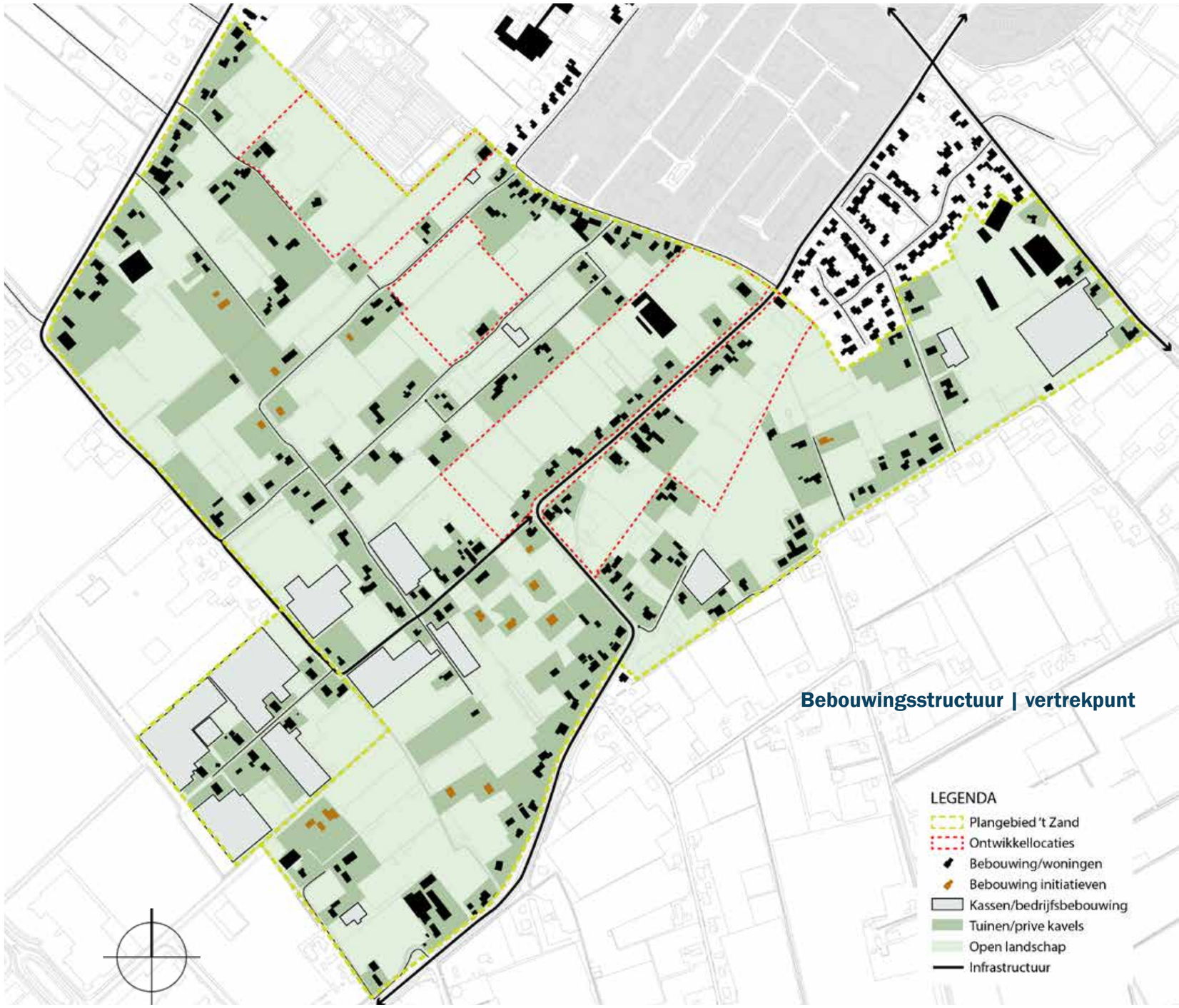
Bebouwingsstructuur | vertrekpunt

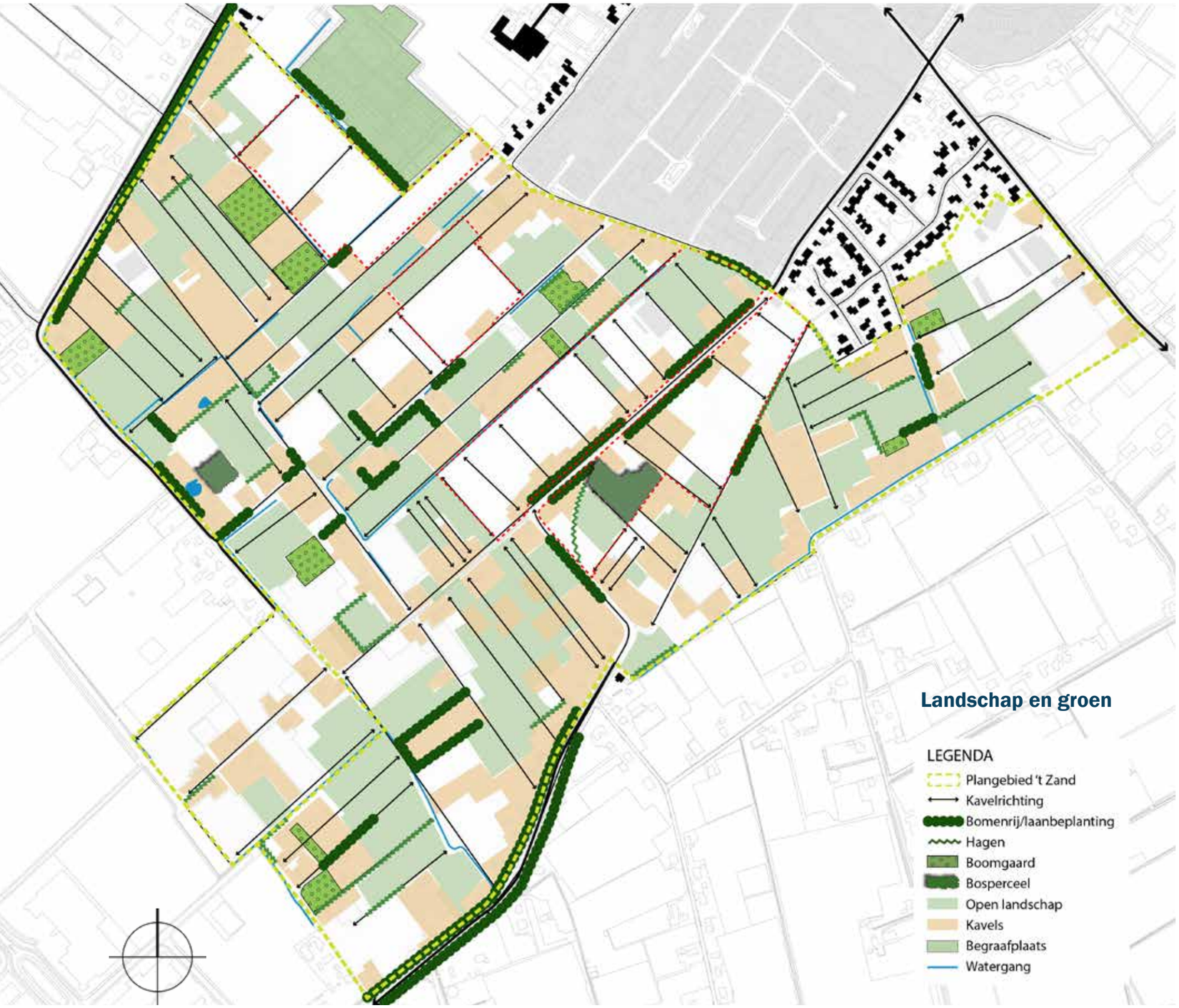
De hiervoor beschreven bebouwingsstructuur is niet statisch, maar zeer dynamisch. Kassen maken plaats voor woningen, dit proces is nu al gaande. Een deel van de grootschalige, dominante bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is, zal er op korte termijn niet meer zijn. Het kaartbeeld van de bebouwingsstructuur komt er daarmee heel anders uit te zien. Het kaartbeeld hiernaast geeft daarom het vertrekpunt aan dat gehanteerd is bij dit ontwikkelingsplan. Dit kaartbeeld is als volgt opgebouwd:

Dit ontwikkelingsplan heeft betrekking op vier deellocaties waar sprake is van (meerdere) kassen. Voor (in ieder geval een deel van) deze kassen bestaat het voornemen tot sloop. Als vertrekpunt laat de kaart daarom het beeld zien dat ontstaat wanneer al deze kassen verdwijnen.

Daarnaast zijn de bestaande initiatieven met betrekking tot het slopen van kassen en het realiseren van woningen op de kaart als een gegeven beschouwd. In plaats van de huidige kassen laat de kaart daarom de beoogde woningen zien. Dit is met de oranje gekleurde bebouwing aangegeven.

Wat opvalt is het open beeld dat ontstaat wanneer al deze kassen daadwerkelijk verdwijnen. Deze mate van openheid toont in één oogopslag de enorme kans die er ligt op een kwaliteitsslag wanneer de vrijkomende ruimte ontwikkeld wordt met landschapsversterkende elementen en woningbouw op kleine schaal.





Landschap en groen

Ook in de landschapsstructuur is het oorspronkelijke fijnmazige verkavelingspatroon duidelijk terug te zien. Strookvormige kavels aan de Hoeve en onregelmatige blokkenkavels in de rest van 't Zand vormen nog steeds het patroon van 't Zand. De kavels in dit patroon hebben een verschillende invulling, met name als privétuin bij een woning, als open weide, als boomgaard of als bosperceel. Hierdoor bestaat het landschap uit een onregelmatig, fijnmazig mozaïek van afwisselende percelen. Dit onregelmatige en afwisselende mozaïek is identiteitsbepalend voor 't Zand en vormt één van de belangrijkste gebiedskwaliteiten.

De privékavels en soms ook de open weiden zijn in sommige gevallen omsloten door karakteristieke erfbeplanting, hagen en houtwallen. Op die wijze dragen de kavels in belangrijk mate bij aan de kwaliteit en de aantrekkelijke verschijningsvorm van het mozaïek. In andere gevallen is er juist sprake van hekken, schuttingen en bergingen. Deze elementen werken storend op de verschijningsvorm van het fijnmazige mozaïek.

Het water speelt geen overheersende rol op deze hogere oeverwal. Er zijn watergangen in de vorm van greppels aanwezig. Langs veel van de wegen zijn deze greppels slechts gefragmenteerd aanwezig en spelen ze geen beeldbepalende, structurerende rol. Alleen langs de Geldersehoek en de Bergerdensestraat is er sprake van een min of meer continue doorgaande greppelstructuur.

Verkeersstructuur

Karstraat

De Karstraat vormt de enige verbinding van Huissen met Bemmel en met het snelwegknooppunt Ressen aan de A15 en de A325. De Karstraat heeft dan ook een ontsluitende functie voor onder andere:

- Vrachtverkeer tussen het industriegebied aan de Nederrijn en knooppunt Ressen;
- Autoverkeer tussen Huissen, Bedrijventerreinen Agropark en Pannenhuis, Bemmel en knooppunt Ressen;
- Buslijnen 300 en 830 tussen Nijmegen en Arnhem;
- Langzaamverkeer tussen het centrum van Huissen en het centrum van Bemmel.

De Karstraat is daarmee een zeer drukke weg. Het profiel bestaat uit vrijliggende fietspaden aan weerszijden en een rijbaan met middenmarkering daartussen. Er zijn geen trottoirs aanwezig. Op enkele plaatsen is er sprake van een grasberm naast het fietspad, op andere plaatsen grenzen er direct kavels aan.

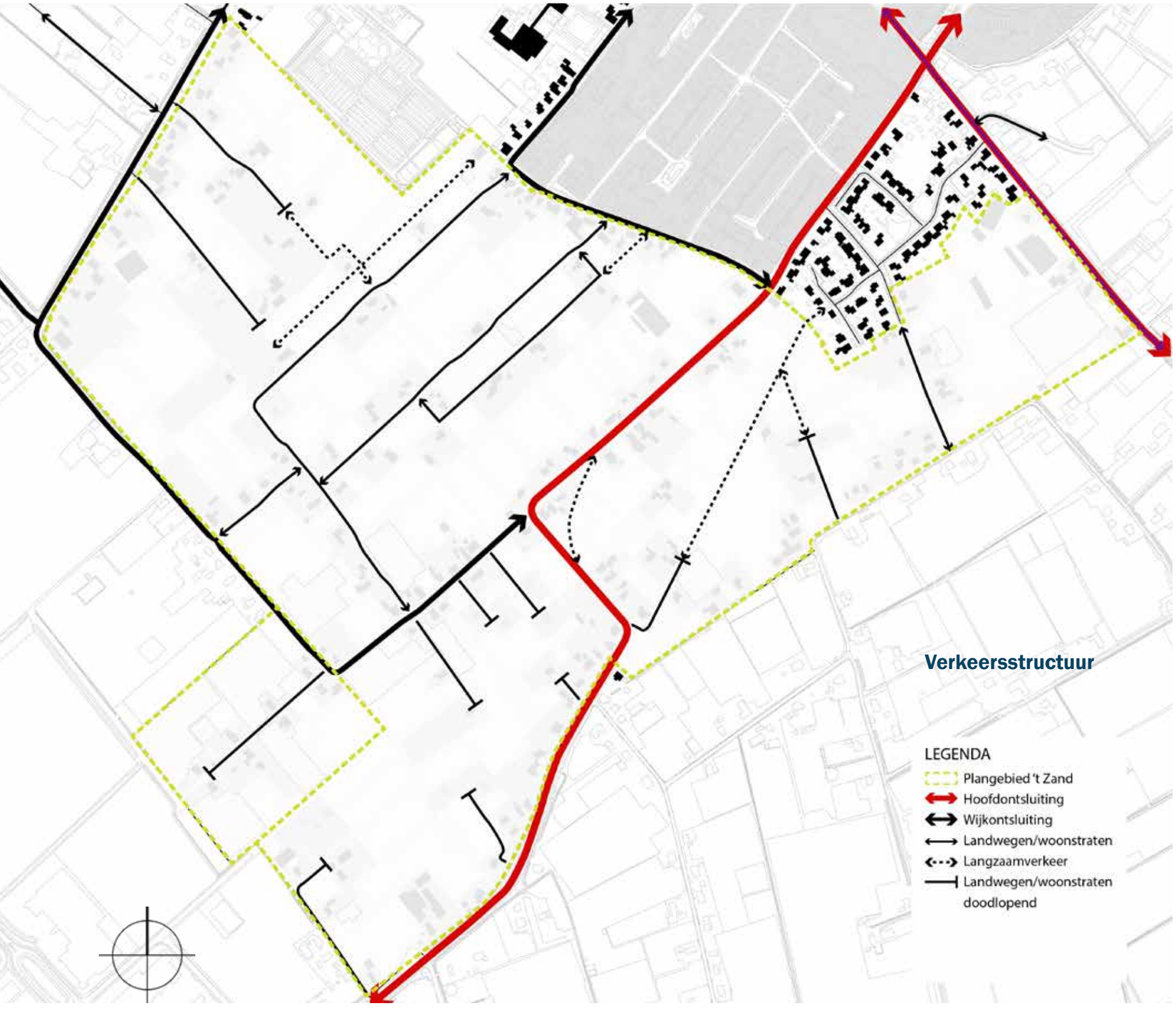
Zoals de kaart “functionele indeling wegen gemeente Lingewaard” laat zien is de Karstraat een gebiedsontsluitingsweg. Om die reden moeten er zo min mogelijk nieuwe aansluitingen op komen. Indien er vanuit functieverandering nieuwe inritten nodig zijn moeten deze zoveel mogelijk gecombineerd worden, of via erftoegangswegen lopen.

Door het verloop van de Karstraat met twee bochten en het intensieve gebruik door meerdere vervoersstromen is de doorstroming en de verkeersveiligheid in de huidige situatie niet optimaal. Daarom is er een project gestart, genaamd Carway, waarbij met vier maatregelen de doorstroming en de veiligheid worden verbeterd:



^ kaart functionele indeling wegen gemeente Lingewaard

^ Impressie diversiteit aan wegen / paden / straten in ‘t Zand



- Herinrichting kruispunt bij Valom;
- Herinrichting kruispunt Zandsedwarsstraat / Karstraat;
- Herinrichting bocht bij Zandsevoetpad;
- Herinrichting bocht bij Nieuwediep.

Met name het tweede en vierde punt zijn van invloed op de ontwikkelingsplannen voor de daaraangrenzende ontwikkellocaties.

Overige wegen

Het tracé Bergerdensestraat - De Hoeve en de Zandsedwarsstraat hebben een beperkte ontsluitende functie en verbinden de aangrenzende woongebieden met de Karstraat.

Overige wegen doen vrijwel uitsluitend dienst voor bestemmingsverkeer. Dit zijn veelal smalle landwegen met uitsluitend een rijbaan met aangrenzende grasbermen. Sommige van deze wegen zijn doodlopend voor al het verkeer, sommige zijn doodlopend voor het autoverkeer maar staan voor fietsers of voetgangers wel in verbinding met andere landwegen.

Langzaam verkeer

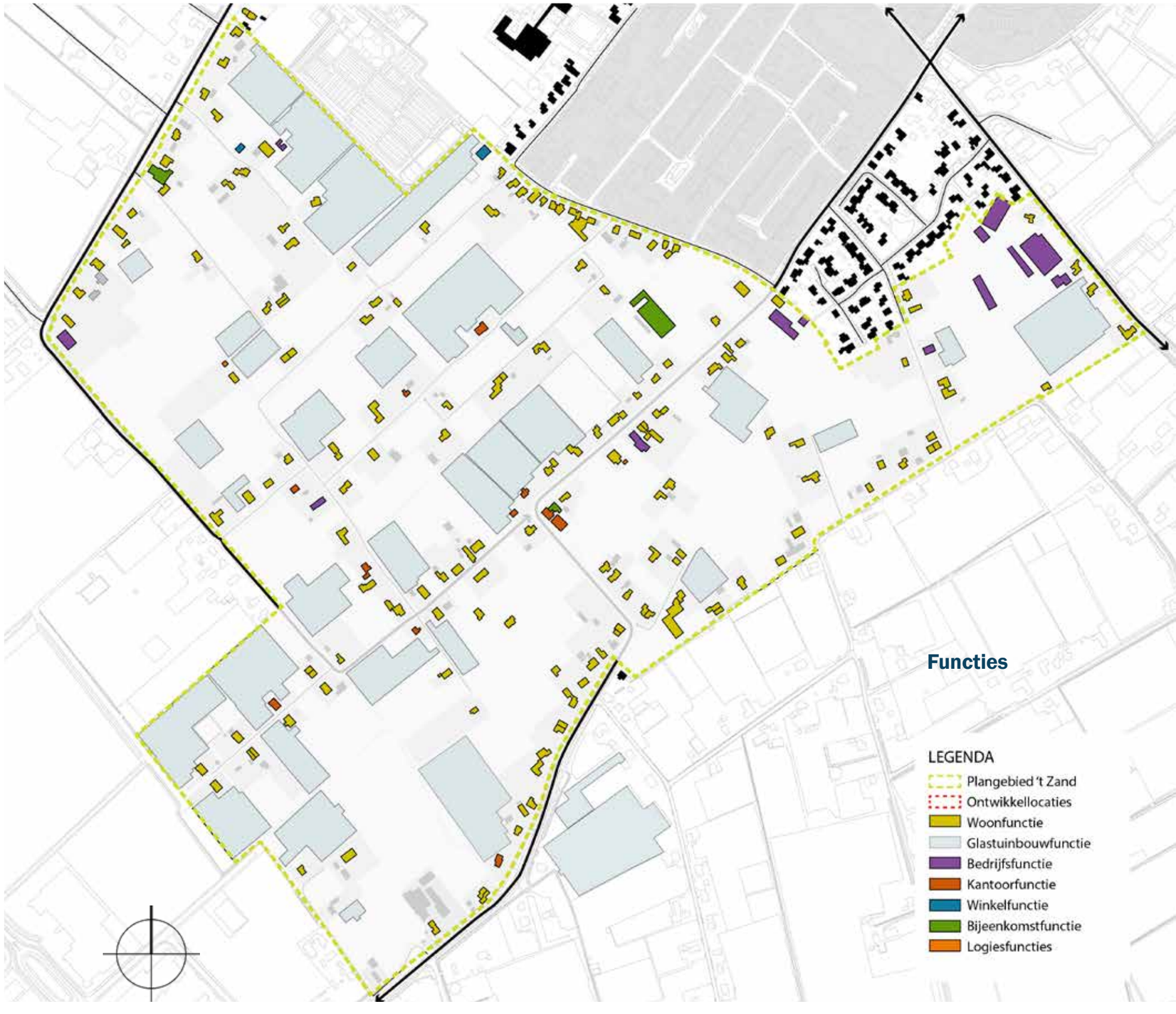
De Karstraat is een belangrijke verbinding voor langzaamverkeer richting Bemmel. Het Zandsevoetpad heeft over een grote lengte een zeer smal profiel en is formeel alleen voor voetgangers toegankelijk. Op de Karstraat is er sprake van vrijliggende fietspaden. Het fietsverkeer richting Huissen komt even 'los' van de straat doordat het fietspad ter hoogte van de bocht bij Nieuwediep achter de bebouwing langs loopt. Daarbij volgt dit fietspad de loop van een oud tramtracé.

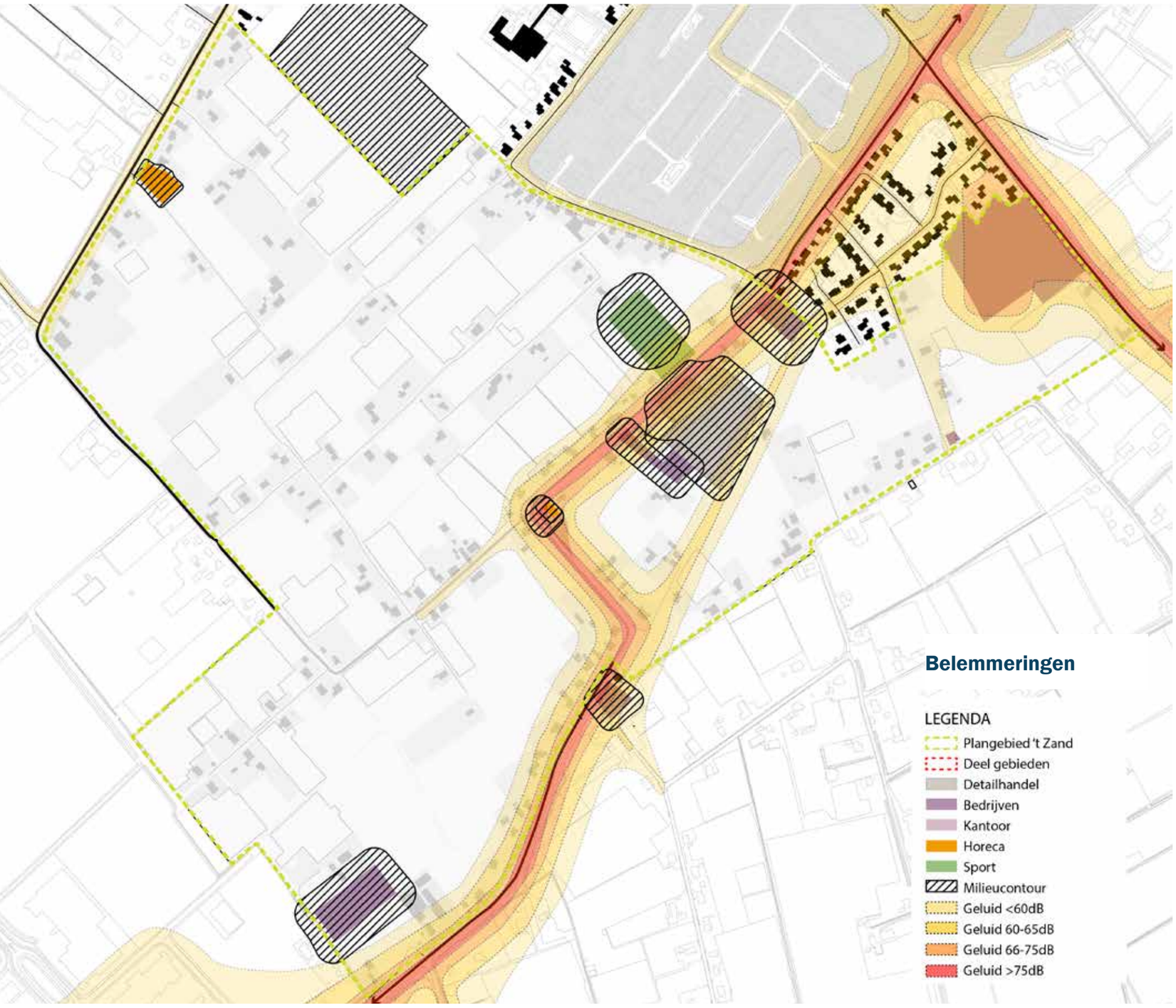
Op deze twee structuren en enkele doorsteken na is er geen sprake van vrijliggende langzaamverkeersverbindingen. Het langzaam verkeer deelt de rijbaan met het overige verkeer.

Functies

De kaart hiernaast toont de bebouwde functies in de huidige situatie. De kassen en woningen vormen momenteel de overheersende bebouwing in ‘t Zand. Wanneer de reeds bestaande initiatieven tot sloop van kassen in acht worden genomen neemt het aandeel kassen al behoorlijk in omvang af. Wanneer ook nog eens (een groot deel van) het kasoppervlak op de ontwikkellocaties verdwijnt blijft de woonfunctie over als dominante functie. Er is daarbij sprake van een extensief woonmilieu dat de overgang vormt van de woonwijk ‘t Zand naar het ‘echte landelijke’ buitengebied tussen Arnhem, Elst en Huissen. Dit woonmilieu kan niet los worden gezien van het landschap en de groene functies in het gebied zoals weiden, bospercelen en boomgaarden.

Naast woningen en kassen komen er op beperkte schaal andere bebouwde functies voor in ‘t Zand. Daarbij gaat het om incidentele bedrijfsbebouwing, kantoren, een café of een bed and breakfast. Ook bevindt zich op één van de ontwikkellocties een manege en ligt er een grote begraafplaats (De Hoeve) in de noordelijke hoek van het gebied.





Belemmeringen

Enkele van deze functies hebben een milieucontour, waarmee rekening gehouden dient te worden bij de realisatie van nieuwe functies. Deze contouren zijn weergegeven op de kaart hiernaast. Ze zijn bepaald op basis van de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en de daarbij behorende richtafstanden conform de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Voor de manege aan de Karstraat zijn de contouren bepaald n.a.v. een maatwerk advies van de omgevingsdienst.

De bestaande kassen in het gebied hebben een spuitzonecontour van 10 meter. Dit is bijvoorbeeld van belang wanneer een deel van de kassen op een ontwikkellocatie behouden blijft. Daarnaast zijn voor de ontwikkellocaties rond de Karstraat de contouren van de daar aanwezige transportbedrijven en de manege van belang.

Een laatste aspect dat speelt wat betreft belemmeringen is het verkeerslawaai. De Karstraat heeft een geluidszone waarbinnen voor nieuwe woningen grenswaarden gelden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt hier 48 dB en de maximale ontheffingswaarde 53 dB. Aangezien de ontwikkellocaties in de zone van 60 dB liggen zal op basis van een akoestisch onderzoek en de uiteindelijke situering van de woningen aangetoond moeten worden dat aan de voorkeursgrenswaarde of de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan.

BIJLAGE 3 | NOTENBOOMGAARD

Bijlage 3 | Notenboomgaard




Teelt
• Duurzaam
• Beperkt gebruik van inputs
• Ruime rassenkeuze
• Variabele plantaantallen
Arbeid
• Beperkte arbeidsinzet
• Mechanisering
• Gelijkmatige arbeidsfilm
• Combineerbaar met andere taken
Bodem en water
• Bescherming van de bovengrond
• Verhoging van het organische stof gehalte
• Stimulering van de (bodem)biodiversiteit
• Verbetering van de waterhuishouding
Systeem
• Intensief vollegronds systeem
• Mengteelt met ander gewas
• Mengteelt met dieren
• Bufferstrook langs watergangen
Ziekten, plagen en landschap
• Geringe inzet gewasbeschermingsmiddelen
• Regulering van ziekten en plagen
• Verhoging biodiversiteit
• Verhoging van de landschapskwaliteit
Economie
• Rendabele teelt
• Nieuwe producten, nieuwe markten
• Grote regionale marktvraag
• Van noot tot olie
Klimaat en milieu
• Vastlegging CO_2 in bomen en bodem
• Bijdragen aan klimadaptatie
• Verbeteren van het leefklimaat
• Verminderde af- en uitspoeling
Afzet en consument
• Gezond voedsel
• Plantaardig eiwit
• Makkelijk bewaarbaar
• Lokale ketens



BIJLAGE 4 | ‘T ZAND

KADER VOOR BEELDKWALITEIT EN INRICHTING

‘t Zand

Kader voor beeldkwaliteit

en inrichting

www.lingewaard.nl

Inhoudsopgave

1. Algemene kaders voor functieverandering in het buitengebied 3

1.1 Landschap 3
1.2 Kavel 4
1.3 Bebouwing 4

2. Gebiedspecifieke kaders voor functieverandering in ‘t Zand 6

2.1 Landschap en kavel 6
2.2 Bebouwing 6
2.3 ‘Gewone functieverandering’ 14
2.4 Functieverandering met andere woonvormen in ‘t Zand 14
2.5 Overige randvoorwaarden en adviezen 16

1. Algemene kaders voor functieverandering in het buitengebied

In ’t Zand maakt oud glas plaats voor landelijk wonen. Deze transitie vindt plaats op basis van de functieveranderingsregeling. Eigenaren kunnen bij sloop van hun kas in aanmerking komen voor één of twee woningbouwkavels. Om gebruik te mogen maken van deze regeling, dragen eigenaren een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan (met referentiebeelden) aan. Deze plannen worden op drie schaalniveaus getoetst aan het functieveranderingsbeleid en de Gids Ruimtelijke Kwaliteit.

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen, dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Hierna volgt de toelichting per schaalniveau.

1.1 Landschap

Inpassing van nieuwe bebouwing wordt vanuit het landschap benaderd. Landschappelijke elementen zijn ‘leidend’ voor de ontwikkeling van bouwplannen. Het landschap is opgebouwd uit verschillende lijnen in de vorm van bijvoorbeeld kavelgrenzen, beplantingselementen, sloten en hoogteverschillen. De dijken en de oeverwallen vormen de belangrijkste structurerende elementen in het rivierengebied. Indien functieverandering plaatsvindt kan deze een bijdrage leveren aan de versterking van de oeverwallen en het vergroten van de openheid c.q. het versterken van doorzichten. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of het op deze plek noodzakelijk is om landschapsversterkende elementen aan te brengen en zo ja waaruit deze moeten bestaan. Te denken valt hierbij aan het herstellen van bijv. oude waterlopen, het aanbrengen van hagen/ houtwallen en laanbeplanting. Langs de dijken en de oeverwallen kan het landschap versterkt worden door het aanbrengen van bijvoorbeeld boomgaarden etc.

1.2 Kavel

Hoewel ook dit door de ligging van de kavel, de omvang en de vorm wordt bepaald, kan in het algemeen worden gesteld, dat het uitgangspunt is om de openheid van het gebied en de doorzichten te waarborgen. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- bebouwing wordt haaks op de weg gesitueerd ter vergroting van de openheid;
- nieuwe bebouwing wordt opgericht ter plaatse van te slopen opstallen, tenzij een andere positionering een grotere bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligt;
- compact en samenhangend erf;
- bebouwing op erf moet in beginsel beperkter zijn dan op het oorspronkelijke erf;
- bebouwing wordt niet in één lijn geprojecteerd, de rooilijn verspringt ten opzichte van bestaande bebouwing
- in de basis één toegangsweg;
- gebouwen moeten verwant zijn aan elkaar, hetgeen blijkt uit de zowel de plaatsing als de vormgeving;
- opvallende terreinafscheidingen moeten worden voorkomen, geen muren. Erfafscheidingen met streekeigen opgaande soorten groen is een voorwaarde, bij voorkeur autochtoon. Uitheemse (bestaande of aan te planten) beplanting is niet toegestaan.

1.3 Bebouwing

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij deze zichtbaarheid vallen vooral de daken op. Gevels vallen door de aanwezigheid van beplanting en de relatie kleinere oppervlakte, minder op. Van groot belang in het buitengebied is de goothoogte van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat 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.

In het algemeen gelden bij het toevoegen van nieuwe bebouwing de volgende uitgangspunten:

- indien bebouwing op perceel van een waardevol te behouden pand wordt gesitueerd dient de nieuwbouw hierop af te worden gestemd en hieraan ondergeschikt te zijn;
- heldere enkelvoudige hoofdvorm;
- wisselende bouwvormen en dakvormen toegestaan;
- een enkelvoudige hoofdvorm, geschakelde woningen zijn niet toegestaan;

- nok- en goothoogte wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige situatie rekening houdend met de (voormalige) bedrijfswoning en de nok- en goothoogtes van omringende woningen. In de meeste situaties, sluit een woning met één of 1,5 bouwlaag met kap qua uitvoering het best aan op de omgeving;
- een eenduidige bouwmassa, aanbouwen en uitbouwen zijn niet gewenst;
- in geval van totale nieuwbouw is experimentele architectuur toegestaan;
- tot slot worden in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden gesteld.

Van belang is dat de bebouwing zich op een natuurlijke wijze schikt in het landschap. Voorkomen moet dan ook worden dat iedere vrijkomende kavel op dezelfde wijze wordt ingevuld. Bovenstaande punten vormen het uitgangspunt voor de invulling, door de afwijking in kavel, vorm, de ligging van het perceel etc. zal de daadwerkelijke invulling van plek tot plek verschillen.

Bijhorende bouwhoogten

Woning bij 1 bouwlaag met kap:
- max goothoogte 3,5 meter
- max nokhoogte 8 meter

Bijgebouw:
- max goot 3 meter
- max nok 5 meter

Woning bij 1,5 bouwlaag met kap:
- max goothoogte 4,5 meter
- max nokhoogte 9 meter

Bijgebouw:
- max goot 3 meter
- max nok 5 meter

2. Gebiedspecifieke kaders voor functieverandering in ‘t Zand

‘t Zand heeft wat verkaveling betreft een mozaïekstructuur die een kleinere korrelgrootte kent dan de rest van het buitengebied. Dit vraagt om aanvullende gerichte handvatten bij functieverandering.

’t Zand is een gebied dat zich ook leent voor andere woonvormen dan alleen het type ‘vrijstaande woning’. Tweekappers en rijwoningen passen landschappelijk gezien ook in dit gebied. In deze bijlage lichten we de specifieke voorwaarden voor functieverandering in ’t Zand toe. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘gewone functieverandering’ waarbij één a twee vrijstaande woningen worden toegevoegd en functieverandering naar andere woonvormen.

2.1 Landschap en kavel

’t Zand kent een rijk verleden waarbij productie en functionele benutting van de ruimte altijd een belangrijke rol hebben gespeeld. De structuur van wegen en paden is in de loop der jaren nauwelijks veranderd. Het tuinbouwverleden is nog goed leesbaar in de opbouw van het gebied. Sinds de ontginning zijn er geen wezenlijke aanpassingen doorgevoerd in de verkaveling van het gebied. Nog steeds zijn diepe kavels te zien langs de Hoeve en blokvormige kavels langs ontginningspaden elders in het plangebied. Het gebied heeft vanaf de 17e eeuw een groen karakter gekend tot ongeveer de jaren ’60 in de 20ste eeuw. Percelen werden beplant met bomen en struweel en de wegen werden voorzien van singelbeplanting. Deze groenstructuren zijn nagenoeg verdwenen.

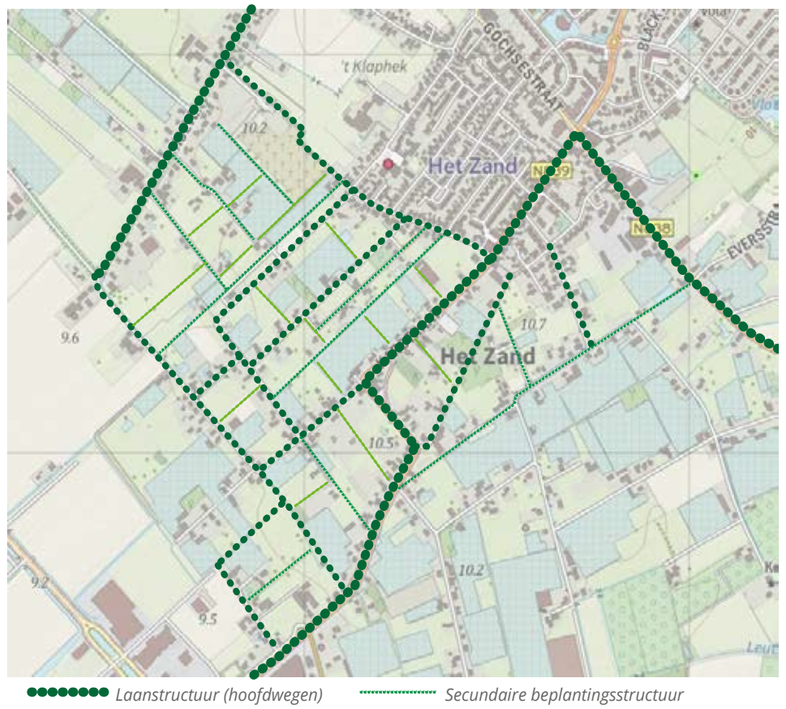
Eén van de belangrijkste gemeenschappelijke opgaven in dit gebied is de versterking en het lange-termijn behoud van beplanting, die de hoofdstructuren van het oeverwal-landschap bepalen. Het gaat hier om beplanting langs de wegen, perceel beplanting met bomen, struwelen, hagen en boomgaardjes op de erven.
Voormalige akkerlanden werden van oorsprong vaak omsloten door hoge struweelbegroeiing, hooilanden door singels die bestonden uit elzen of knotwilgen. Weitjes werden vaak afgerasterd met lage knip- en scheerheggen, mogelijk in combinatie met vlechtwerk. Deze deels aan de natuur overgelaten erfafscheiding, was in oorsprong vrij dicht

(om vee binnen te houden), maar hierin ontstonden na verloop van tijd ruimten en doorkijkjes.
Deze beplantingen hebben niet alleen functionele waarde (zoals afscherming), maar houtwallen, houtsingels en struwelen zijn van bijzondere ecologische betekenis vanwege het voedselaanbod, bescherming en de variatie in nat/droog en warm/koud. De volgende aandachtspunten dienen bij de lijnvormige beplanting in acht genomen te worden:

- Laanbeplanting bestaande uit zomereik, zwarte els, es of inheemse iep.
- Struwelen, singels, knip- en scheerheggen en sloten, lopen door landschap, erven en kavels.
- Singels en struwelen bestaande uit meerde soorten, bieden meer draagvlak aan biodiversiteit en afwisseling van open/dicht structuur.
- Houtsingels worden vaak gevormd door zwarte els, knotwilg, els en zomereik. Diverse resistente inheemse iepensoorten komen in aanmerking (bijvoorbeeld Ulmus ’Columella’). Struwelen kunnen bestaan uit hazelaar, lijsterbes, eenstijlige meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, sporkehout, zoete kers en rode kornoelje. Haagbeuk en gewone beuk zijn onderhoudsarm, maar van beperkte waarde voor andere organismen. In de kruidlaag komt voor braam, Gelderse roos, bosandoorn, dauwnetel, kamperfoelie en maagdenpalm.
- Singel en struweelbeplanting wordt gekenmerkt door een eigen snoeicyclus; wie en wanneer dit onderhoud doet is van belang om de kwaliteit van deze structuren te waarborgen (gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is een goede en haalbare optie).

De mozaïekstructuur zou zoals op onderstaande kaart weergeven weer versterkt kunnen worden:

WENSELIJKE BEPLANTING ‘T ZAND



In ’t Zand horen ook niet-lijnvormige beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van geriefbosjes (voor constructie en brandhout), (hoogstam) fruitboomgaarden en moestuinen.

Aandachtpunten voor deze beplanting gelden de volgende adviezen:

- Kleinschaligheid en diversiteit aan soorten;
- Versterking biodiversiteit;
- Keus voor soorten: inheems en zoveel mogelijk streekeigen;
- Fruitbomen: oud hollandse rassen;
- Toepassen nieuwe vormen van kleinschalige voedselproductie;
- Gebruik historische kennis als inspiratie.



Singelbeplanting



Boomgaard

Struweel



Bron: google afbeeldingen

Moestuin



2.2 Bebouwing

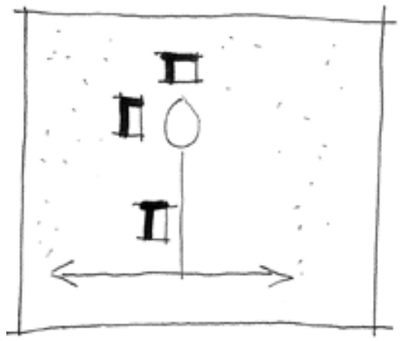
De geschiedenis in ‘t Zand is afleesbaar uit de verschillende typen bebouwing. Langs de Hoeve staan met name de oudere hoeven. Midden in het gebied werden in de 19de eeuw kleine woningen, keuterijen gebouwd door mensen die het land bewerkten. In de oorlog zijn veel woningen verwoest en na de oorlog herbouwd. In de jaren ’60 – ’70 van de 20ste eeuw, werden er een aantal grotere en modernere woningen gebouwd, toen de tuinbouw hoogtij vierde. Grofweg komen er drie bouwprincipes voor in ’t Zand.

Bij functieverandering dient bij één van de drie principes te worden aangehaakt:

1. Erfopzet

Voorwaarden aanvullend op het algemene kader functieverandering:

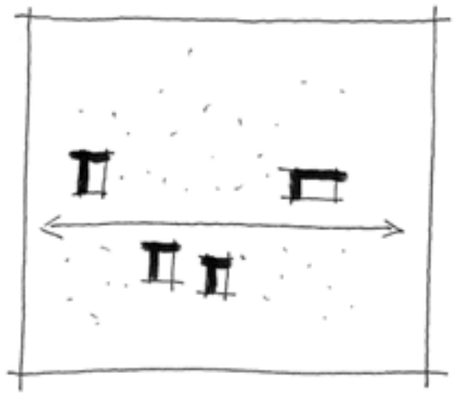
- Glas maakt plaats voor schuurwoningen. Het kan gaan om vrijstaande woningen, rijtjes van maximaale drie woningen, een boerenschuur met woonappartementen of tiny houses.
- De schuurwoningen zijn stedenbouwkundig onderschikt aan de bestaande woning.
- Maximaal twee nieuwe gebouwen met wooneenheden.
- Vooral in de directe omgeving van de Hoeve is een dergelijke opzet denkbaar.



2. Verspringende bebouwing

Voorwaarden aanvullend op het algemene kader functieverandering:

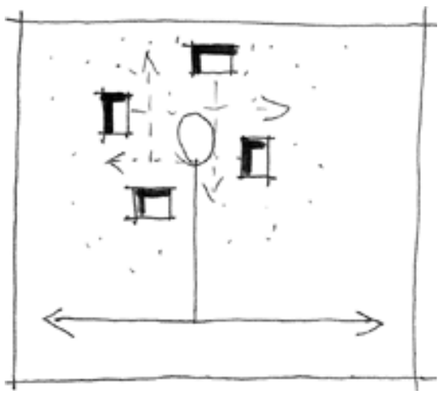
- Nieuwbouw van woningen langs wegen en paden.
- Afstand bouwvolume tot bestaande woning of nieuwe woningen minimaal 25 meter (bij tiny houses moet maatwerk worden geleverd).
- Bouwvolumes liggen nooit tegenover elkaar.



3. Verspringende geclusterde bebouwing

Voorwaarden aanvullend op het algemene kader functieverandering:

- Woningen worden in samenhang met elkaar ontworpen.
- Afstand bouwvolume tot bestaande woning of nieuwe woningen minimaal 25 meter.
- Bouwvolumes liggen nooit tegenover elkaar.



10

Afhankelijk van het bouwprincipe gelden de volgende aandachtspunten ten aanzien van de architectuur t.a.v. de woning(en):

- Bouwhoogte : 1 (of 1,5) laag met kap, maximale goothoogte - 4,5 meter, maximale nokhoogte - 9 meter.
- Bouwvolume: vrijstaand maximaal 850 m3, halfvrijstaand samen maximaal 950 m3, rijtjeswoningen van 3 samen max 1150 m3.’
- Bouwmassa: eenduidige enkelvoudige bouwmassa’s met één, twee of drie wooneenheden.
- Stijl: landelijk, gerefereerd aan boerenerf; woonhuis met bijgebouwen (schuren en/of kassen).
- Dakvorm: kap; dwars of langskap, geen platte daken
- Materiaal: baksteen metselwerk, hout en/of glas.

Kleurstelling: rode / roodbruine baksteen, gestuukte witte gevels, houten gevels in houtkleur of donkere gedekte kleur bijvoorbeeld antraciet; antraciet- of rood(bruin)kleurige dakpannen.

Vanuit de tabak- en tuinbouwgeschiedenis kan naast schuurwoningen ook aan eigentijdse tabaksschuurwoningen en kaswoningen gedacht worden (zie referentiebeelden).
Vanuit eigentijdse bouwvormen voor specifieke doelgroepen kan gedacht worden aan tiny houses. Indien deze laatste vorm van toepassing is moet in overleg met de gemeente maatwerk worden geleverd.

Boerderijwoning, referentie erf en verspringende bebouwing







Bron: google afbeeldingen

11

Schuurwoningen, referentie erf en verspringend geclusterde bebouwing







12

Tabaksschuurwoning, referentie erf





Kaswoningen, referentie erf en verspringend geclusterde bebouwing





Tiny houses, referentie verspringend geclusterde bebouwing





Bron: google afbeeldingen

2.3 ‘Gewone functieverandering’ in ‘t Zand

Wanneer er sprake is van ‘gewone functieverandering’ waarbij één of twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd wordt getoetst:

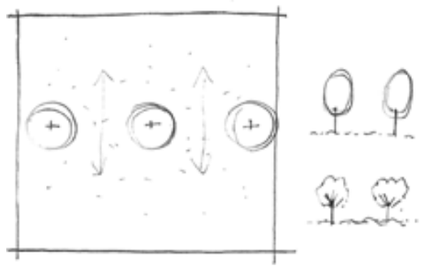
- Of voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in voorgaande paragraven.
- Of de woningen voldoende landschappelijk zijn ingepast. Erfgrenzen bijvoorbeeld zijn groen (haag, singel, bomenrij, solitaire boom). Verkaveling wordt middels landschapsversterkende beplanting geaccentueerd.
- Langs wegen en paden wisselen bebouwing en groene landschapselementen elkaar af (middels bijv. boomgaarden).
- Of één van de eerder genoemde bebouwingsprincipes (erf, verspringend en verspringend geclusterd) op stedenbouwkundig en landschappelijk wenselijke wijze acceptabel zijn vertaald.

2. 4 Functieverandering met andere woonvormen in ‘t Zand

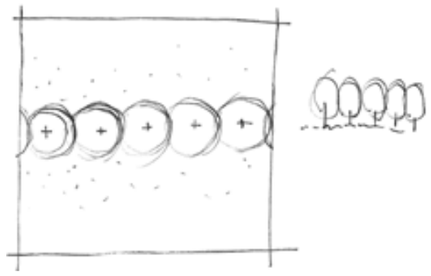
Wanneer er sprake is van maatwerk met andere woonvormen, dan wordt getoetst of:

- Of voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in voorgaande paragraven.
- Voldoende landschappelijk wordt bijgedragen aan het ’t Zandse landschap. Concreet houdt dit in dat wordt bijgedragen aan de laanstructuren of de secundaire beplantingsstructuur zoals aangegeven op de kaart “Wenselijke beplanting ’t Zand” of er vindt voldoende extra aanplant van groen plaats, in de vorm van boomgaarden, griendbosjes etc. (zie hiervoor ook de bouwstenen voor groen hiernaast). Eveneens moet er sprake zijn van een openbare functie. Hierbij kan worden gedacht aan een struin- of wandelpad, doorgaand fietspad, publieke pluktuin, waterbergingsfunctie, etc.
- Of de woningen voldoende landschappelijk zijn ingepast. Erfgrenzen bijvoorbeeld zijn groen (haag, singel, solitaire boom). Verkaveling wordt middels landschapsversterkende beplanting geaccentueerd.
- Langs wegen en paden wisselen bebouwing en groene landschapselementen elkaar af (middels bijv. boomgaarden).
- Of één van de eerder genoemde bebouwingsprincipes (erf, verspringend en verspringend geclusterd) op stedenbouwkundig en landschappelijk wenselijke wijze acceptabel zijn vertaald.

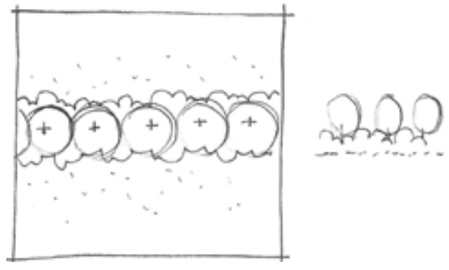
BOUWSTENEN VOOR GROEN



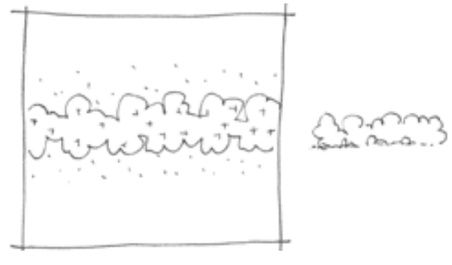
Laan
Bouwsteen laanstructuur en inpassing kavel/ perceel



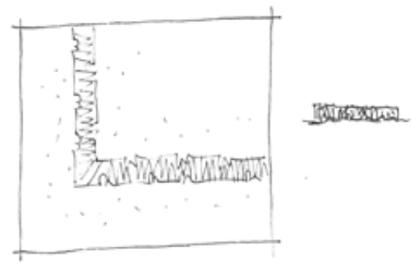
Singel, bomenrij
Bouwsteen secundaire beplantingsstructuur en inpassing kavel/ perceel



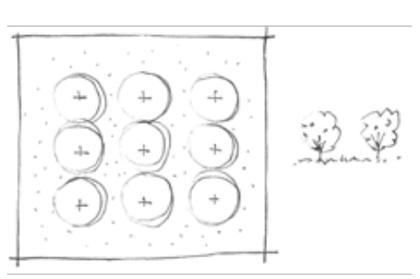
Singel, bomenrij met onderbeplanting
Bouwsteen secundaire beplantingsstructuur en inpassing kavel/ perceel



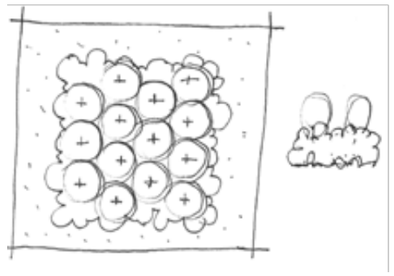
Struweel
Bouwsteen secundaire beplantingsstructuur en inpassing kavel/ perceel



Haag
Bouwsteen inpassing kavel/ perceel



Boomgaard
Bouwsteen structuurverster-kende beplanting en inpassing kavel/ perceel



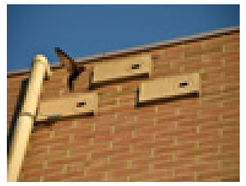
Geriefbosje
Bouwsteen structuurverster-kende beplanting en inpassing kavel/ perceel

2.5 Overige randvoorwaarden en adviezen

Met het oog op de energietransitie, klimaatadaptatie en compensatie voor natuur, is het streven dat bouwtechnische innovaties energie- en waterverbruik beperken, groene stroom aanwenden en waar mogelijk, eenvoudig realiseerbare aanpassingen aanbrengen in en rond de gebouwen die de waterberging/retentie, dier- en plantenleven bevorderen. Aandachtpunten hierbij:

- Gebruik van duurzame energie (warmtepomp, zonne-energie) is gewenst.
- Gescheiden afwatering hemelwater (niet naar het riool, maar naar de sloten). Watertoets is verplicht.
- Halfbestrating op parkeerplaatsen om afwatering te bevorderen en ruimte te bieden voor tredvegetatie.
- Mitigerende of ondersteunende bouwmaatregelen voor kwetsbare diersoorten, bijvoorbeeld:
    * Minimale spouwruimte, open stootvoegen, gebruik van vleermuisvriendelijk buitenverlichting en geen BRM (Breathable Roof Membrane) in daken, ter ondersteuning van vleermuizen.
    * Het gebruik van een open nokvorst, dakpannen en prefab nestplaatsen bevorderen de instandhouding van vogel populaties, zoals gierzwaluwen.
    * Op de pagina www.checklistgroenbouwen.nl, kunt u snel een makkelijk stappenplan doorlopen en kijken welke eenvoudige aanpassingen voor u in aanmerking komen.

Ingebouwde neststenen voor gierzwaluwen (en mussen



Halfbestrating ter bevordering van waterretentie en vegetatie



Stootvoeg als nestelplaats voor vleermuizen en solitaire wilde bijen



Bron: google afbeeldingen

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement