

Nadere onderbouwing onderdeel linten - structuurmodel Winssen

In het structuurmodel Winssen, zie bijlage 2 Omgevingsprogramma Woningbouw 1.0, zijn twee ontwikkelgebieden opgenomen namelijk Winssen-Zuid en de linten. Binnen de linten die in aanmerking komen voor uitbreiding is ruimte voor kleinschalige verdichting met ongeveer 75 woningen tot 2040. De mogelijkheden beperken zich tot twee vormen van lintbebouwing die ook in de bestaande situatie voorkomen. Het gaat dan om een individuele woning of een erf met 3 tot 12 woningen. De locaties voor de individuele woningen en erven zijn op basis van een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse bepaald. Hierbij geven wij de nadere onderbouwing die ten grondslag lag aan het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden.

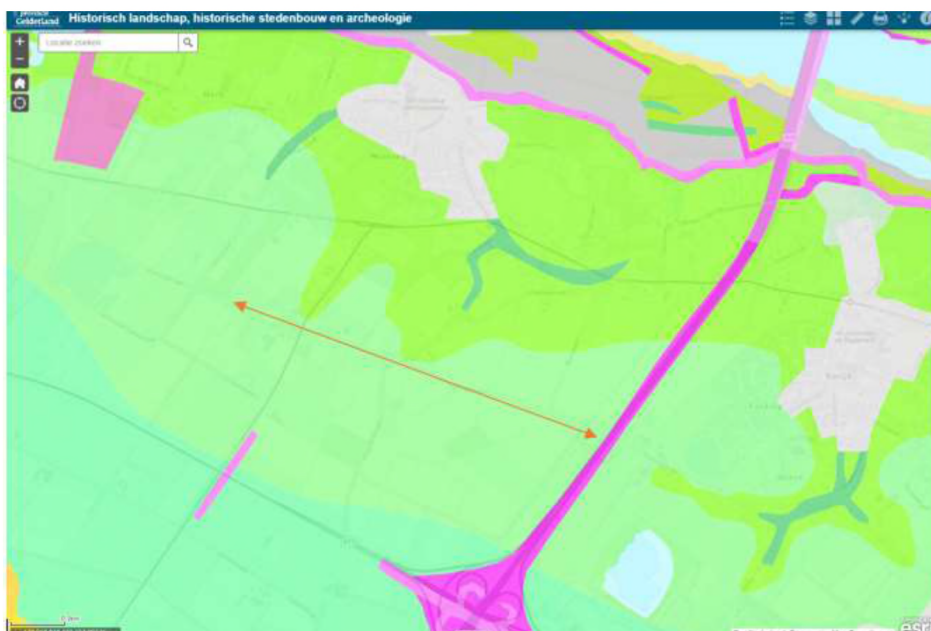
Huidig beleid in relatie tot de historische linten

In het landschapsontwikkelingsplan (2007) staat dat het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen het uitgangspunt vormt bij ontwikkelingen (*pag. 44, landschapsontwikkelingsplan*). (...) De verhouding tussen groen en bebouwing moet zodanig blijven dat er sprake is van een groen en ook open lint (*pag. 45, landschapsontwikkelingsplan*).

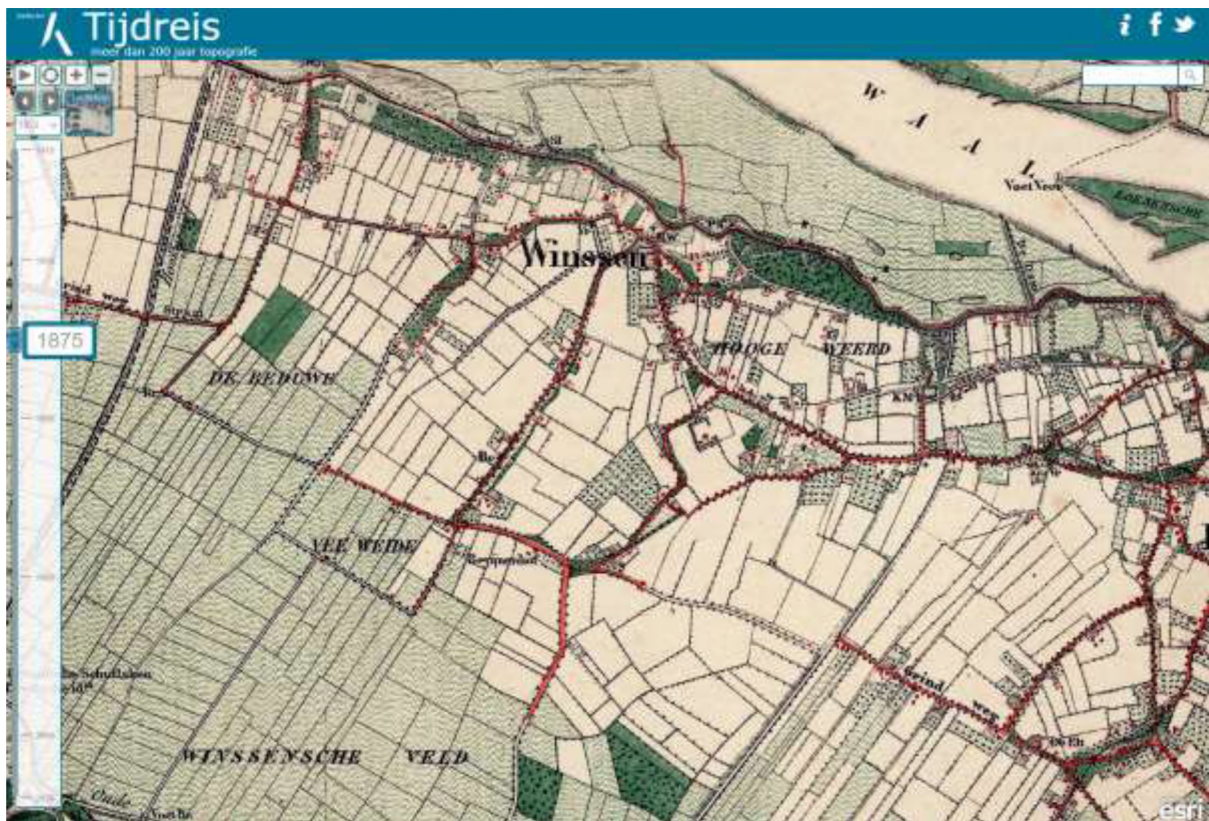
Waarom de begrenzing per lint

De historische linten beginnen in de kern van Winssen en waaieren uit in zuidelijk, westelijke en oostelijke richting. In de kern en vlak bij de kern zijn de linten dichter bebouwd dan verder van de kern af. Daarom zijn de linten kenmerkend voor de geleidelijke overgang van het dorp naar het landschap. Verdichting van de linten is mogelijk maar daarbij wil de gemeente Beuningen het karakter van de linten behouden. Daarbij hoort ook de eigenschap dat het lint opener wordt als je verder van het dorp af bent. Door het meest westelijke deel van de Molenstraat en het oostelijke deel van de Ir. van Stuivenbergweg niet te verdichten, garandeer je de geleidelijke overgang van dorp naar landschap. Hetzelfde geldt voor de Geerstraat, Leegstraat en Plakstraat in zuidelijke richting.

Vanuit ondergrond (geomorfologie) is de Koningstraat een logische grens voor verdichting van de linten in zuidelijke richting. De Koningsstraat (oranje pijl) markeert het de meest zuidelijke uitlopers van de rivier oeverwallen. Rivieroeverwallen, hoog en droog zijn van oudsher de plekken waar mensen in dit gebied wonen.



Kijk je naar de historische kaart dan zie je dat de grens tussen drogere gronden en nattere gronden ongeveer rond de Koningstraat ligt maar wel wat meer varieert. De lichte kavels zijn de oudere drogere gronden. De kavels met groene streepjes zijn de nattere gronden. Ook zie je op de historische kaart dat de bebouwing vroeger (op een enkele uitzondering na) niet ten zuiden van de Koningstraat staat.



De Poelsestraat, Deijnschestrat en de Koningstraat maken geen onderdeel uit van het structuurmodel Winssen. Deze historische linten liggen diep in het landelijk gebied en verdichting met woningen beperkt de mogelijkheden van de huidige agrarische bedrijven in dit gebied. De Poelsestraat en Koningstraat hebben dusdanig veel cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en ruimtelijke kwaliteiten dat verdichting hier niet wenselijk is.

Daarnaast wordt in het gebied ten zuiden van de Koningstraat de zandwinning gerealiseerd in combinatie met natuur en recreatie. Bovendien gelden hier beperkingen vanuit windmolens.

Motivatie kavel wel/kavel niet bebouwen

Als de linten teveel verdichten verdwijnt het eigen en unieke karakter van de linten. Dan slacht je dus de spreekwoordelijk kip met de gouden eieren. De groene kavels per lint in het structuurmodel zijn opgenomen vanuit de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit om **onbebouwd en groen te blijven** en daarmee het karakter van de linten te kunnen behouden.

Deze **groene kavels** zijn geselecteerd op basis van de volgende eigenschappen.

- Kavels bij /rond monumentale panden (zowel gemeentelijke monumenten als rijksmonumenten). De monumentale gebouwen aan de historische linten van Winssen zijn

niet alleen monumentaal vanwege de oudheid of het unieke gebouw. Ook de locatie van het gebouw op de kavel, de verhouding tussen het gebouw en de kavel, en de groene inrichting van de kavel zelf zijn belangrijk voor de cultuurhistorische waarde van een monument. Het erf vormt van oudsher een eenheid van opstallen en groene buitenruimte (inclusief boomgaarden, geriefhoutbosje, moestuin et cetera). Bouwen in die groene ruimte schaadt dus de historische eenheid van het erf en daarmee de monumentale waarde.

- Kavels die onbebouwd blijven en een groene inrichting behouden om het zicht op het landschap vanaf de linten te behouden. Op sommige plekken is het niet wenselijk en lint verder te verdichten, want dan verliest het lint te veel aan ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn kavels die:
 - belangrijk zijn voor behoud van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd
 - zicht bieden op een kenmerkend en typisch deel van het landschap
 - zicht bieden op een kruising of bocht van het lint
 - zicht bieden op karakteristieke bebouwing aan het lint
 - zicht bieden op waardevolle landschappelijke beplanting
- Kavels met een specifieke landschappelijke, ecologische en/of ruimtelijke kwaliteit die van belang is voor het landelijk karakter van het lint bijvoorbeeld:
 - boomgaard, moestuin, wei, akker, houtwal
 - zichtbare verhoging van oeverwal in het veld
 - buffer ten opzichte van Van Heemstraweg

De **kavels met individuele ontwikkeling en erfontwikkeling** zijn plekken waar vanuit landschap en ruimtelijke kwaliteit gezien de bouw van een woning of enkele woningen in erf-vorm goed mogelijk is. Daarbij is gekeken naar:

- Kansen op kwaliteitsverbetering met betrekking tot landschap en ruimtelijke kwaliteit in combinatie met het toevoegen van bebouwing.
- Dat er geen onevenredige ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en landschappelijk kwaliteit verloren gaat bij het bebouwen van de kavel.

Bij de overige kavels is behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt. Alleen in het kader van functieverandering of instandhouding van monumenten zijn er mogelijkheden voor ontwikkeling.