

Landschappelijke inpassing

Nieuwediep 10 Huissen

27 september 2022 | Gemeente Lingewaard



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

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

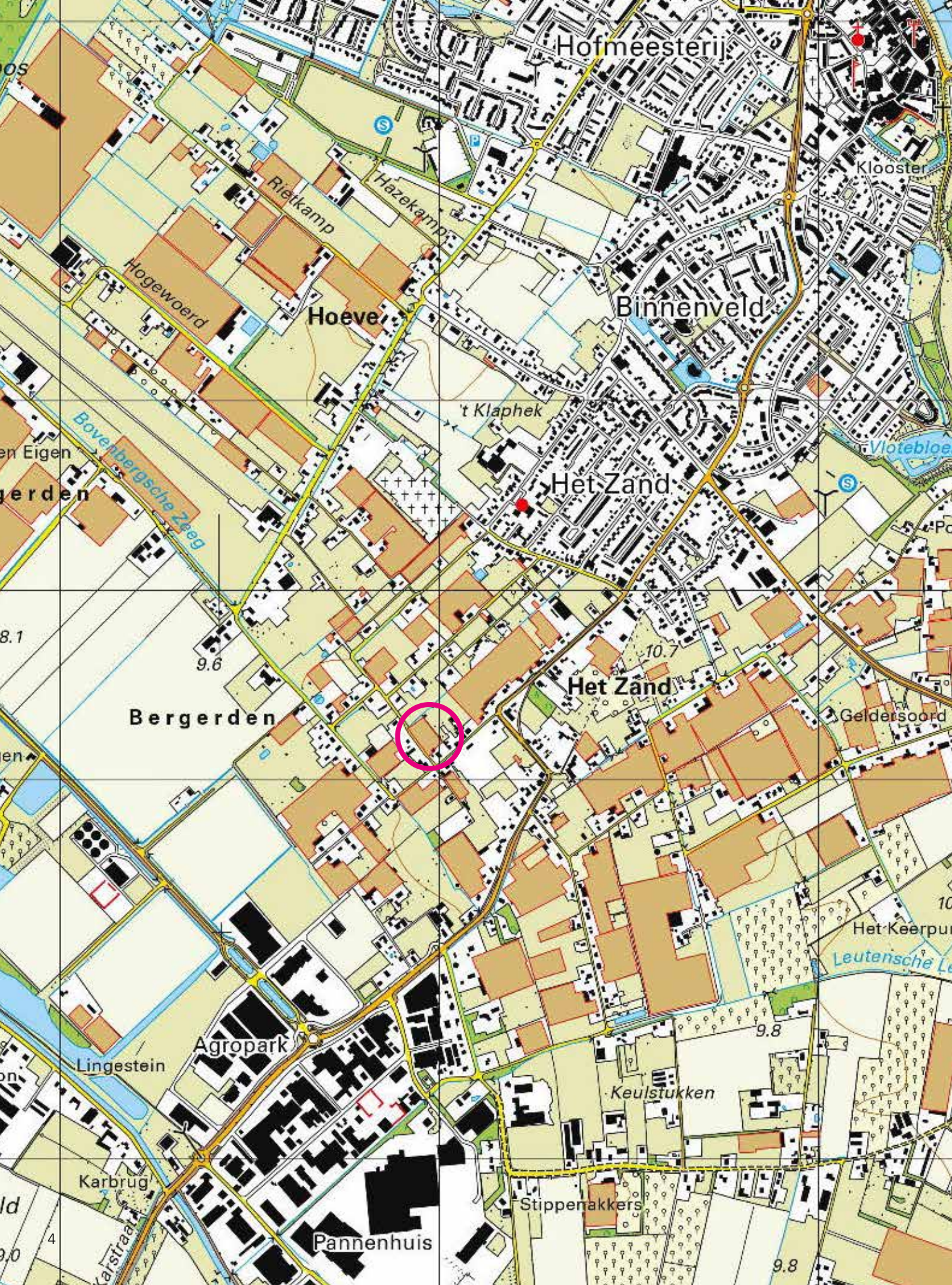
Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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



Hofmeesterij

Klooster

Binnenveld

Hoeve

Het Zand

t Klaphek

Bergerden

Het Zand

Geldersoord

Het Keerpur

Leutensche Le

Agropark

Lingestein

Keulstukken

Karbrug

Pannenhuis

Stippenakkers

ld

0.0

9.8

LOCATIE

AANLEIDING

In 't Zand in Huissen zijn momenteel veel kassen aanwezig. Uitbreidingsmogelijkheden zijn in dit gebied beperkt en in het kader van de schaalvergroting staat de levensvatbaarheid van de glastuinbouw onder druk. De gemeente zet daarom in op extensivering van de glastuinbouw in dit gebied. Om dit te stimuleren is er naast een functieveranderingsbeleid onlangs een ontwikkelvisie voor 't Zand vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is de sloop van kassen en de realisatie van landschappelijke verbeteringen in combinatie met woningbouw op kleine schaal.

Initiatiefnemer heeft, mede naar aanleiding van de visie en het functieveranderingsbeleid, het voornemen om inderdaad kassen te slopen en woonpercelen en landschappelijke elementen op hun gronden te realiseren. Het betreft het perceel Nieuwediep 10 te Huissen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente Lingewaard is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt die voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen bijlage met kaders voor inrichting en beeldkwaliteit.

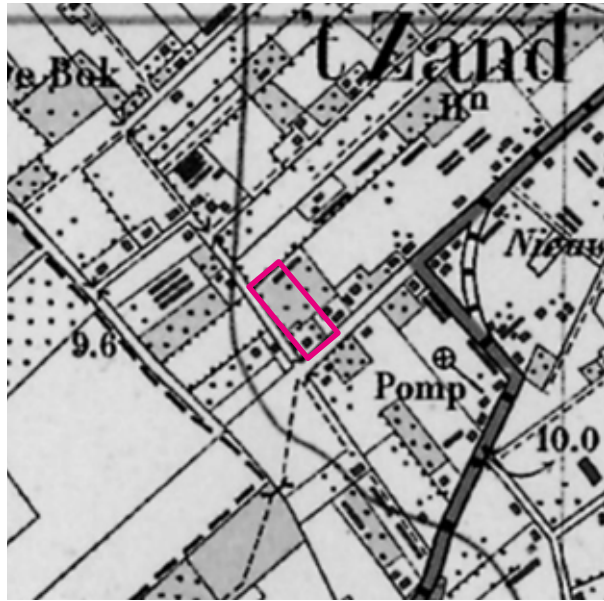
LIGGING PLANGEBIED

Het perceel Nieuwediep 10 te Huissen, kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie M, nummer 235, ligt globaal ten zuidwesten van Huissen. Het perceel is gelegen in het gebied 't Zand en is van oudsher een glastuinbouwgebied.

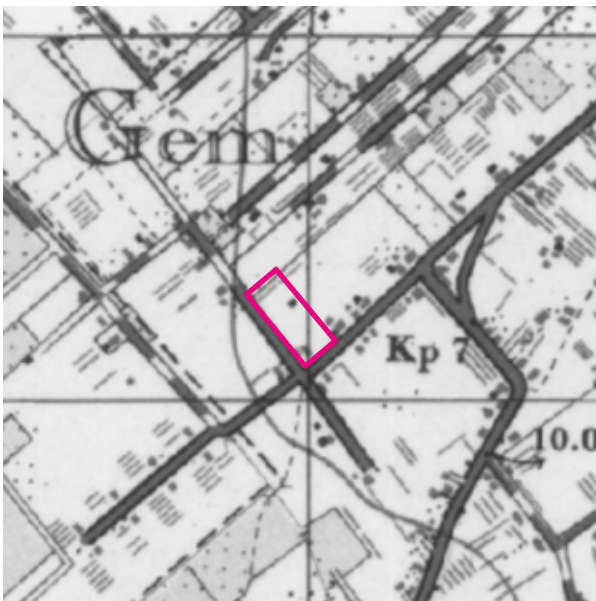
Het plangebied heeft een totale grootte van circa 6.140 m², waarvan het grootste deel in gebruik is ten behoeve van glastuinbouw. Naast het kassencomplex zijn op het perceel één vrijstaande agrarische bedrijfswoning en een bijgebouw aanwezig.



1900 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1935 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1965 (bron: Topografische atlas Gelderland)



Huidige situatie (bron: Topografische atlas Gelderland)

LANDSCHAPSANALYSE

LANDSCHAP

Het gebied 't Zand ligt in het rivierenlandschap van de Neder-Rijn. 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 laag gelegen 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.

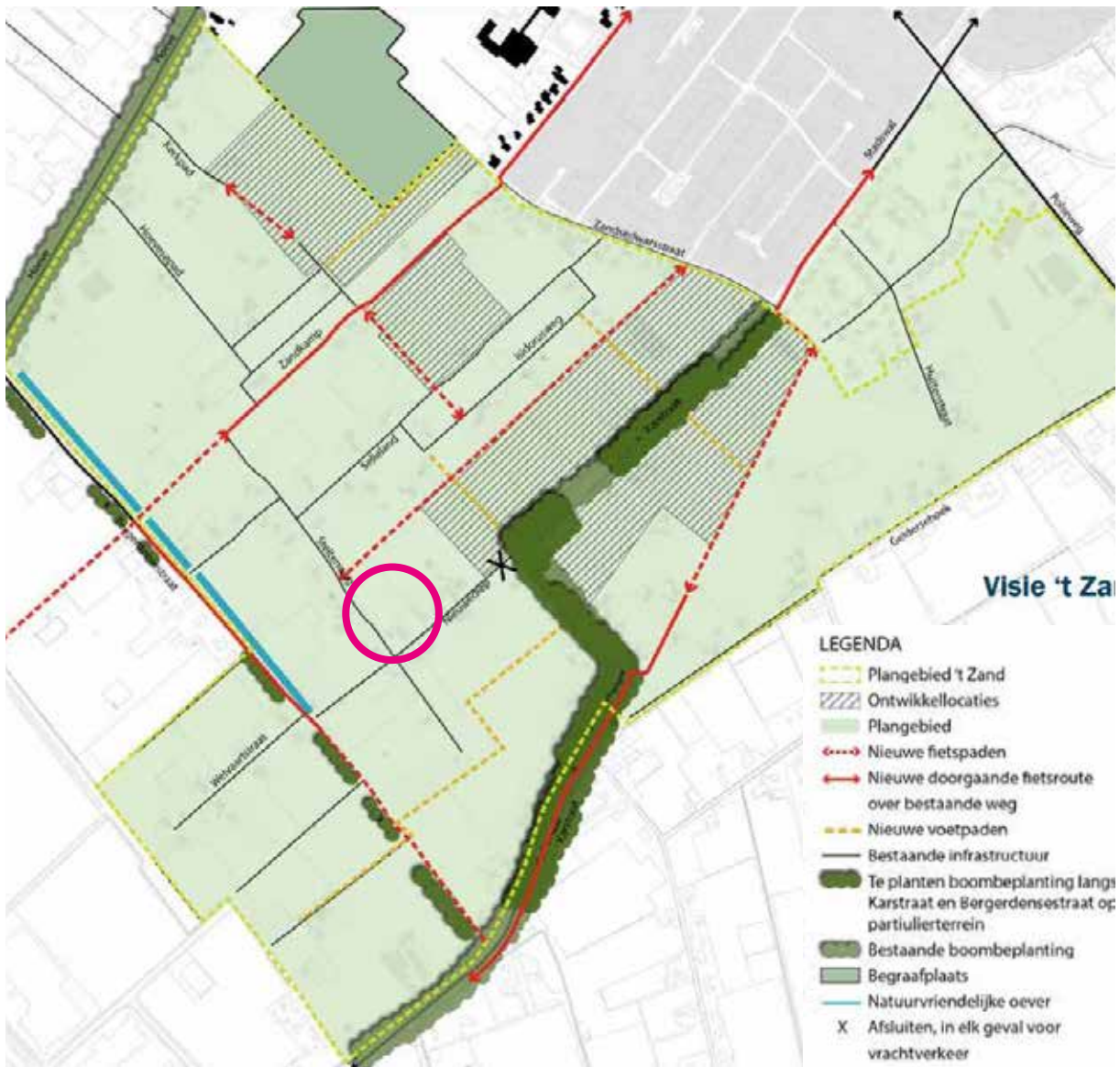
't Zand ligt op een oeverwal. Hier verscheen dan ook een agrarisch landschap van bebouwingslinten en een afwisselende stroken- en blokverkaveling, aanvankelijk met name voor de tabaksteelt. De eerste bebouwing ontstond in lintvorm langs De Hoeve, daarna volgde er lintbebouwing langs de Karstraat. Na 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 de huidige situatie. 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.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De Karstraat verbindt de kern Huissen met Bommel en is de hoofdontsluitingsweg naar de A15. In het verlengde van de Karstraat, bevindt zich de straat Nieuwediep waaraan het plangebied is gelegen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de Steltenweg. Door deze wegen wordt het plangebied grofweg begrensd en wordt de ontsluitingsstructuur bepaald. De oost- en noordzijde worden begrensd door de eigendomsgrens.

De ontsluitingsstructuur vormt als het ware een raster dat de blokverkaveling van het landschap volgt. Op een aantal plekken is deze structuur doorbroken en de hiërarchie tussen de wegen is niet altijd even helder waardoor oriëntatie binnen het gebied lastig is. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door de (bedrijfs)woningen aan deze hoofdontsluitingswegen en de vele grootschalige glasopstanden en bedrijfsgebouwen die achter de woningen liggen op de binnengebieden. Door de minder duidelijke ontsluitingsstructuur, de afwisselende bebouwingsstructuur en functies en de bebouwing uit diverse tijdsgedanten is het gebied diffuus te noemen.



Kaartbeeld Visie 't Zand 2013

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn naast het beleid voor functieverandering de spelregels en bouwstenen uit de “Visie ‘t Zand” (2013) en de “Ontwikkeling van ‘t Zand” (2019) als basis gebruikt. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Nieuwediep te Huissen staan hieronder opgenoemd.

- 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, indien van toepassing, voorzien van een doorsteek voor langzaamverkeer die bijdraagt aan een betere doordringbaarheid van het gebied in noord-zuid richting.

FUNCTIEVERANDERING

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.

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 Functieveranderingsbeleid en Ontwikkeling van 't Zand

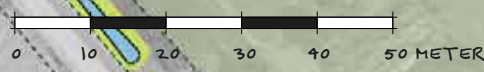
In 't Zand is functieverandering met, mits aan voorwaarden wordt voldaan, en zonder toevoeging van woningen toegestaan. Het aantal woningen dat mag worden toegevoegd is afhankelijk van het oppervlak aan agrarische gebouwen dat wordt gesaneerd. De verhouding tussen te slopen opstallen en te realiseren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

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.





LEGENDA



BESTAANDE WONING MET BIJGEBOUWEN



NIEUWE HOBBYKAS



NIEUW TE BOUWEN WOONGEBOUW MET TWEE
WOONEENHEDEN (AFMETING 10x14 METER)



VRIJSTAANDE BIJGEBOUW (AFM. 5x8 METER)
ZORGT VOOR RUIHTE/LUCHT OP ERF



NIEUWE OPKIT EN ERF



AAN TE PLANTEN LAANSOMEN IN BERM



AAN TE PLANTEN SOLITAIRE BOOM



AAN TE PLANTEN
HOOGSTAM FRUITBOOMGAARD



AAN TE PLANTEN STRUWELHAAG



AAN TE PLANTEN KNIP- EN SCHEERHEG



RUIHTE VOOR STRUIPAD (CA. 5 METER)



TUIN



WEIDE

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Het betreft één perceel nabij de kruising Nieuwediep – Steltenweg. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om de bestaande woning met bijgebouw te handhaven en ter plaatse van de te slopen kas twee woonpercelen met daarop één volume met twee-onder-één-kap woning te realiseren.

HOOFDOPZET

De bestaande woning ligt aan de voorzijde en volgt het bebouwingsritme van Karstraat-Nieuwediep. Het nieuwe volume ligt op afstand daarvan versprongen ten opzichte van de tegenovergelegen woning aan de Steltenweg. Aan beide zijden van het nieuwe volume liggen grote groene ruimtes. Deze krijgen een invulling als hoogstamboomgaard en open weides.

RANDEN

Ten westen van het gebied bevindt zich de Steltenweg met het lintje van bestaande woningen. De Steltenweg wordt aan deze zijde beplant met een bomenrij in een grasberm. Het aangrenzende woonperceel aan de oostzijde wordt landschappelijk ingepast met een struweelhaag op de erfgrans.

Ten noordwesten van het gebied ligt een B-watergang. Aan deze watergang voorziet het plan in een 5 meter brede zone, deels in te richten als struinpad (ca. 7,5 meter uit de kadastrale grens). Deze zone maakt onderhoud aan de sloot mogelijk en anticipeert op de mogelijkheid van een toekomstig aaneengesloten struinpad richting de kern van het Zand wanneer ook de andere kassen verdwijnen. Aangrenzend aan het struinpad zorgt een struweelhaag en knip- en scheerheg voor een afwisselende landschappelijke inpassing aan deze zijde.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De bestaande ontsluiting aan de zijde van de Steltenweg zal in de nieuwe situatie wordt opgeschoven richting het noorden. Via twee informele opritten gelegen aan de Steltenweg wordt het nieuwe woonvolume ontsloten. Op iedere woonkavel is ruimte voor drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

BOUWMASSA EN KAVELAFMETINGEN

Op het woonperceel wordt een twee-onder-één-kap volume gesitueerd van circa 14 meter breed en 10 meter diep. De volumes kennen een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van max. 950 m³ wordt bereikt. De nieuwe woonpercelen zijn 620 m² en 1.045 m² groot. De kavel van de bestaande woning wordt vergroot tot circa 1.545 m².

INRICHTINGSELEMENTEN

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

- Een aan te planten struweelhaag op de perceelgrenzen aan de oostzijde en overgang tuin- agrarische landschap;
- Laanbomen in een brede groene grasberm aan de Steltenweg. Aanplanten op eigen terrein op min. 1 m uit erfrens;
- Een struipad van ca. 7.50 meter breed aan de noordzijde van het gebied langs de bestaande watergang, in te richten als een bloemrijke kruidenberm;
- Een landschappelijke overgang in te richten met een hoogstamboomgaard met streekeigen fruitsoorten en een grasweide als buffer naar het aangrenzende woonkavel.
- Knip- en scheerheggen met een solitaire boom zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe kavels;
- De weides en bermen worden ingezaaid met een weidemengsel dat eventueel geschikt is voor begrazing van kleinvee.



8

4

3

6

8

5

2

8

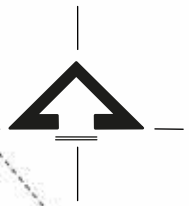
8

1

7

STELTENWEG

NIEUWEDIJEP



0 10 20 30 40 50 METER

BEPLANTINGSPLAN

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

BOMEN (8 STUKS)

1. Winterlinde (8 stuks) op eigen terrein op min. 1 m uit erfgrans aanplanten
(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat 14-16 | hoogstam)

HOOGSTAMBOOMGAARD (8 STUKS)

2. Diverse historische fruitrassen o.a. appels, peren, pruimen en kersen
(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat van minimaal 10-12 | hoogstam)

NATUURLIJK STRUWELHAAG

3. Bosplantsoen, 3 jarig | maat 60-100 | aanplant in twee rijen | Lengte 165 m¹
plantafstand 2 stuks / m¹ | verschoven verband | Aanplant in groepen van minimaal 25

Soorten: (660 stuks)

60 st.	Amerikaans krentenboompje	60 st.	Gelderse roos
60 st.	Hazelaar	210 st.	Meidoorn
60 st.	Kardinaalsmuts	75 st.	Sleedoorn
60 st.	Veldesdoorn	75 st.	Zwarte els

KNIP- EN SCHEERHEG

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
4. haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn	120	60-100	4 per meter
5. haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn	150	60-100	4 per meter
6. haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn	140	60-100	4 per meter
7. haagbeuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn	300	60-100	4 per meter

WEIDE

8. Inzaaien met weidemengsel (BG11 of vergelijkbaar) oppervlakte: 3.400 m²
geschikt voor begrazing van kleinvee. Bermen worden gemaaid.



Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied.

BEELDKWALITEIT

Naast deze landschappelijke elementen is ook de uitstraling van de woningen belangrijk voor een zorgvuldig ingepast plan. Er bestaan daarom de volgende beeldkwaliteitsambities voor de nieuwe volume:

- Eenduidige bebouwingsmassa, compacte erfopzet met samenhang tussen erf, woning en bijgebouw;
- Een eenvoudige massaopbouw met een rechthoekige footprint en enkelvoudig zadeldak;
- Toepassen van een eigentijdse en duurzame vormtaal gebaseerd op 'moderne schuurwoningen;
- Gebruik van houtelementen in de gevels om de referentie aan een agrarische schuur te versterken;
- Toepassing van transparante gevels met veel glas en grote gevelopeningen aan de voorzijde en aan de kopse zijde die gericht zijn op de het landschap;
- Aandacht voor de overgang tussen gevel en dak door ofwel een strakke overgang ofwel een bewust gekozen manifeste overstek;
- Geen aanbouwen aan de voor- en kopgevels, uitsparingen zijn hier wel passend mits ze ondergeschikt zijn aan de eenvoudige hoofdvorm;
- Uitsparingen in en opbouwen aan het dakvlak toepassen mits ondergeschikt aan de eenvoudige hoofdvorm.

MOTIVERING IN RELATIE TOT ONTWIKKELVISIE

De stedenbouwkundige opzet en de toepassing van de genoemde inrichtingselementen en beeldkwaliteitsambities zorgen ervoor dat het plan voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen kaders voor inrichting en beeldkwaliteit.

Het toepassen van tweekappers sluit aan op de opgenomen pilot waarbij naast vrijstaande woningen ook andere woningtypen mogelijk worden gemaakt. De hoofdopzet van het plan is in lijn met het in de kaders genoemde ordeningsprincipe van 'verspringende geclusterde bebouwing' waarbij de woningen op meer dan 25 meter van elkaar en niet tegenover elkaar staan. Door toepassing van landschappelijke inpassing, doorzichten, hoogstamboomgaard, een weide, het anticiperen op een struinpad, passende erfbeplanting, duurzame woningen en een bijzondere en hoogwaardige beeldkwaliteit wordt meer gedaan dan bij een 'standaard' inpassing, tegemoet gekomen aan een bottom-up initiatief en aangesloten op hoge duurzaamheidsambities. Hierdoor is het plan duidelijk in de geest van de ontwikkelvisie opgesteld en voldoet het aan de daarin genoemde ambities.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving