

ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG - WEST

te Zaltbommel





Inleiding

Vanuit inwoners van de gemeente zijn er in het verleden diverse initiatieven aangedragen. De westelijke zijde van de Beersteeg kan hiervoor een geschikte locatie zijn. Beersteeg-West omvat de huidige ponyweide in driehoekvorm en het perceel van het rioolgemaal. Deze percelen liggen naast elkaar en bevinden zich ten zuiden van de Gamerschedijk en aan de westzijde van de nieuwbouwontwikkeling aan de Beersteeg te Zaltbommel.

In september 2017 besloot de raad om een participatie traject te starten om de mogelijkheden te onderzoeken. We vroegen omwonenden en betrokkenen naar wensen en ideeën voor het gebied en toonden een eerste ontwikkelingsvisie. Na dit traject en overleg met de initiatiefnemers bleken niet alle initiatieven haalbaar. Daarom besloot de raad in december 2019 om voor de ontwikkeling van Beersteeg-West verder te gaan met de ontwikkeling van:

- Een hospice. Het bestuur van stichting Hospice De Samaritaan besloot om op deze locatie een hospice, een ‘bijna-zoals-thuis-huis’ te willen bouwen met maximaal 6 gastenkamers.
- Vijftien kavels voor kleine huizen. Duurzame huizen, natuur-inclusief bouwen en indien mogelijk circulair.
- De huidige natuurwaarde behouden, beschermen en indien mogelijk versterken. Het is belangrijk om de waardevolle natuur in dit gebied niet verloren te laten gaan door de ontwikkeling.
- Overloopparkerterrein, een opgave van de gemeente vanuit de perspectiefnota. Extra parkeerplaatsen zijn incidenteel nodig, te gebruiken bij evenementen en hoog water. De opgave is om 80 parkeerplaatsen in te passen in het ontwerp.

Algemene visie

Beersteeg-West is een bijzondere locatie. Het is een overgangsgebied, tussen het Kloosterwiel en volkstuinten en de woningen aan de Beersteeg. Een deel ervan ligt in de beschermingszone van de dijk. Er staat een rioolgemaal van het waterschap en een zendmast in het gebied. Ook liggen er verbindende openbare paden en diverse kwel sloten met een bergende en afvoerende functie. Bomenrijen in het gebied vormen een sterke landschappelijke structuur.

De locatie Beersteeg vormt deels de entree van Zaltbommel. Het vormt een groene buffer voor de nieuwe buitenstad en de Spellewaard. Daarom is het een waardevol gebied dat vraagt om een bijzondere uitstraling. We willen deze groene buffer versterken op deze locatie, de ecologische corridor van de uiterwaarden naar het park en de bolwerken. We behouden zoveel mogelijk de natuurwaarde van het gebied; de grote bomen, de waterrijke omgeving en een deel van het ruige gebied van bramenstruiken en gras. De huidige natuur geeft al een inpassing van de initiatieven. We hebben oog voor de openheid in het gebied waardoor de omgeving groen blijft. Doorgaande verbindingen bestaande uit de wandelroutes in het gebied behouden we.

We maken een passend ontwerp van de buitenruimte.

In deze visie leggen we vast op welke wijze we de Beersteeg-West willen ontwikkelen, met kleine huizen in de natuur, hospice met rust en ruimte, tijdelijk parkeren in een weiland en het versterken van de hoofdgroenstructuur. We willen de waardevolle natuur in het gebied zo min mogelijk aantasten en zoveel mogelijk versterken. Daarom nemen de natuurlijke omgeving als basis en passen we de gewenste onderdelen zo goed mogelijk in. De bouw van de woningen en hospice en het parkeerterrein is een ontwikkeling ‘in het groen’. Een goed beeldkwaliteitsplan en het versterken van groen vinden we heel belangrijk in dit gebied.

Hospice met rust en ruimte

Ontwikkelingsconcept

De ontwikkeling van het hospice is vergelijkbaar met de ontwikkeling van de kleine huizen. Ondanks dat dit een andere ontwikkeling is, stellen we de natuur op de 1e plaats, het is een ontwikkeling in het groen. De visie omvat een hospice in de natuur met rust en ruimte. Ook hiervoor stellen we randvoorwaarden op, zodat het in zijn geheel bijdraagt aan de groene buffer. De ontwikkelingen qua groen sluiten aan op de ontwikkelingen van het hele projectgebied.

De ontwikkeling van het hospice in de natuur maakt ook een goede overgang van de wijk Beersteeg naar de kleine huizen. We letten op het aanzicht, zodat dit niet te massief wordt. Ook hier adviseren we het gebruik van natuurlijke materialen en kleurstellingen, zoals een groen dak. Het deels toepassen van metselwerk is niet bezwaarlijk gezien de ligging. De bomenrijen vormen een sterke landschappelijke structuur, deze behouden we. De visie omvat de bouw van een comfortabel gebouw, met minder energieverbruik en wat wegvalt in de omgeving.

Kwaliteitseisen

Het hospice wordt gerealiseerd ten zuiden van het gemaal. Het bouwvlak is maximaal 800 m². Het omvat maximaal 6 gastenkamers en heeft bij voorkeur 1 bouwlaag. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Beersteeg. Ook komt er een langzaam verkeer route vanaf Pieterswiel. Hospice en parkeren dienen groen ingepakt te worden en toe te voegen aan beleving van openbaar groen door bv parkeervakken deels onverhard of halfverhard uit te voeren. Ook voor het hospice bekijken we de mogelijkheden om het gebouw en omgeving duurzamer te maken dan wettelijk vereist is. Compensatie voor verharding is noodzakelijk. We bekijken de mogelijkheden die passen in de natuurlijke omgeving.

Kleine huizen in de natuur

Ontwikkelingsconcept

De kleine huizen krijgen een plek in de groene natuur. De huidige omgeving geeft al een inpassing van de kleine huizen. We behouden de openheid door de huizen niet tegen elkaar aan te zetten en de hoeveelheid te beperken. De huizen krijgen een natuurlijke uitstraling en worden gemaakt van natuurlijke materialen. Ze krijgen een hoogwaardige afwerking, wat past in de kwalitatief hoogwaardig leefomgeving. De locatie is niet bedoeld voor hoog stedelijke, industriële bouw met beton. Ook willen we geen traditionele dorpse bouw.

We kiezen op deze locatie voor een definitieve inrichting en niet voor de bouw van tijdelijke kleine woningen. We willen hier kleine woningen met een langere levensduur omdat we verwachten dat de vraag hiernaar ook later blijft groeien. De wijk wordt autovrij, er komen geen stoepen. Regelmatige verkeersbewegingen zijn niet toegestaan. We sluiten de toegangsweg naar de huizen fysiek af. Wellicht met een slagboom ofwel met of in combinatie met een natuurlijke inrichting. De paden in het gebied zijn het hele jaar beschikbaar en toegankelijk zodat men in bijzondere situaties met een voertuig tot de deur kan komen.

Doelgroep

Op de kavels willen we een gedeelte koopwoningen en een gedeelte huurwoningen realiseren, waarbij er meer koop- dan huurwoningen komen. De koopwoningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Om te garanderen dat deze groep ook het eerste aanspraak op de woningen maakt, passen we onze wachtlijst toe. Geïnteresseerden die nog geen koopwoning bezitten komen daarmee het eerste aan de beurt.

De huurwoningen worden in de vrije sector verhuurd. We maken bij verkoop van de grond afspraken met de ontwikkelaar om te verzekeren dat de woningen verhuurd worden aan diegene die daar het meeste behoefte aan heeft. We doelen daarmee op de groep lage middenhuur, die momenteel vaak tussen wal en schip landt (te weinig inkomen voor een hypotheek maar teveel inkomen voor een sociale huurwoning).

Kwaliteitseisen

De kleine huizen op Beersteeg-West voldoen aan vooraf gestelde kwaliteitseisen met betrekking tot materiaalgebruik, kleurstelling en afwerking. Huizen ontwikkelen we duurzaam en bij voorkeur circulair. De woningen worden energieneutraal. Regenwaterwater wikkelen we binnen het plangebied af zonder ondergrondse voorzieningen. We bekijken de mogelijkheden om de gebouwen en omgeving duurzamer te maken dan wettelijk vereist is.

De kleine huizen staan op een perceel van ca 100 m². De bebouwde ruimte binnen bestemmingsvlak is maximaal 40 m² (exclusief buitenruimte en terras) en inhoud maximaal 150 m³. De maximale bouwhoogte is 6 meter, dakoverstek van maximaal 1 meter is toegestaan. Dit past binnen het huidige groen en biedt mogelijkheden om diversiteit in woningen aan te brengen. We sluiten mogelijkheden uit om deze woningen uit te bouwen, waardoor de huizen ook in de toekomst behouden blijven voor

de beoogde doelgroep. Elke woning heeft een individuele berging in een gezamenlijke schuur. Parkeren vindt plaats op een gezamenlijk parkeerterrein. De helft van de benodigde plaatsen richten we verhard in, omdat dit vaak gebruikt zal worden. De andere helft van de parkeerplaatsen richten we onverhard of in halfverharding in met een groene uitstraling wat past in het gebied.

De visie gaat uit van een natuurinclusief ontwerp en bouw van de woningen en een natuurlijke inrichting en beheer van de gehele woonwijk. Materialen van de huizen mogen niet uitlogen. Metaal mag wel, mits voldoende beschermd. Zink en koper mogen absoluut niet. De volgende punten zijn als leidraad geformuleerd:

- Gevel meer dan 70% van glas en hout (look)
- Groen dak heeft de voorkeur
- Afwijkend materiaal en metaal toegestaan; bij voorkeur minder dan 20% van totale gevelvlakken. In natuurlijke aardetinten of kleurstelling.
- Bijzondere aandacht voor hoogwaardige afwerking en strakke detaillering.

Grondprijs

Beersteeg-West is een overgangsgebied. We kiezen er hier voor om bijzonder wonen in de natuur te realiseren. De percelen worden getaxeerd en er wordt een marktconforme prijs vastgesteld voor de grond. Dit is in lijn met de eerdere ontwikkeling van huizen op de Beersteeg. De woningen worden relatief gezien goedkoper omdat deze kleiner zijn dan normaal en minder kaveloppervlak hebben. Hiermee blijft deze locatie dan toch betaalbaar.

Tijdelijk parkeren in een weiland

Ontwikkelingsconcept

In de visie is tijdelijk parkeren in een weiland opgenomen. Het overloop-parkeerterrein is beschikbaar bij hoog water en bij evenementen. Er komt een toegangsbeperking tot het terrein op Beersteeg-West, bv met een slagboom. Voor de inrichting en het gebruik van het parkeerterrein kijken we naar de huidige Kindertuin, omdat dit de functie en de uitstraling heeft we willen in de natuurlijke omgeving van Beersteeg-West.

Momenteel zijn er 62 extra parkeerplaatsen opgenomen, waarbij we rekening houden met de natuur, omdat de groene functie van het gebied belangrijk is. Met de huidige aantal grijpen we in in de groene omgeving, maar nog wel op een manier die goed in te passen is. De huidige ponyweide wijzigen we in parkeren op gras. Met een beperkt aantal parkeerplaatsen zorgen we ervoor dat de groene inrichting ook echt groen blijft en niet onevenredig veel aangetast wordt.



ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel



LEGENDA



Bouwvlak Hospice



Kleine huizen



Gezamenlijke schuur



Parkeren kleine huizen
(verhard & onverhard)



Tijdelijk parkeren weiland
(groene inrichting)



Bestaande bomen



Nieuwe bomen



Waterrijke omgeving
(sloten en poel)



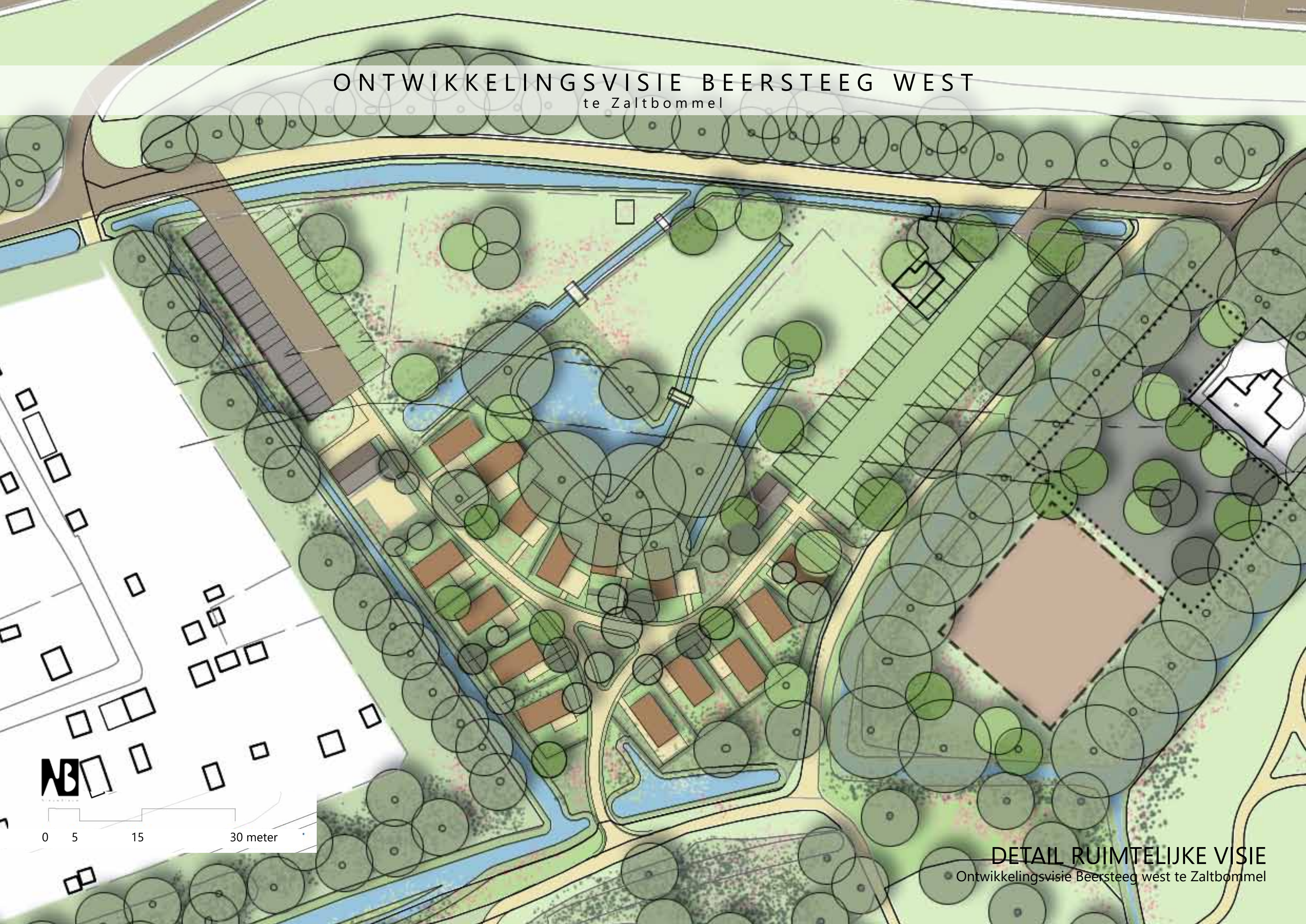
Ruigte

RUIMTELIJKE VISE

Ontwikkelingsvisie Beersteeg west te Zaltbommel

ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel



0 5 15 30 meter

DETAIL RUIMTELIJKE VISIE
Ontwikkelingsvisie Beersteeg west te Zaltbommel

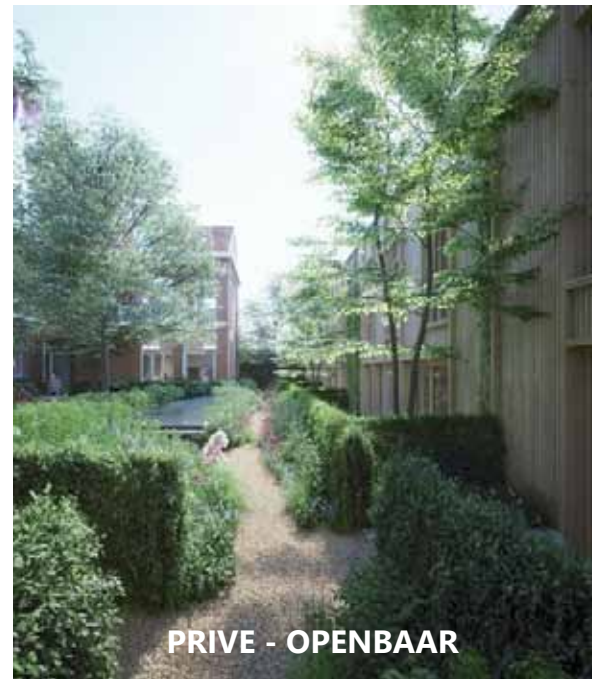
ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel



GROENE RUIGTE

INPASSING



PRIVE - OPENBAAR



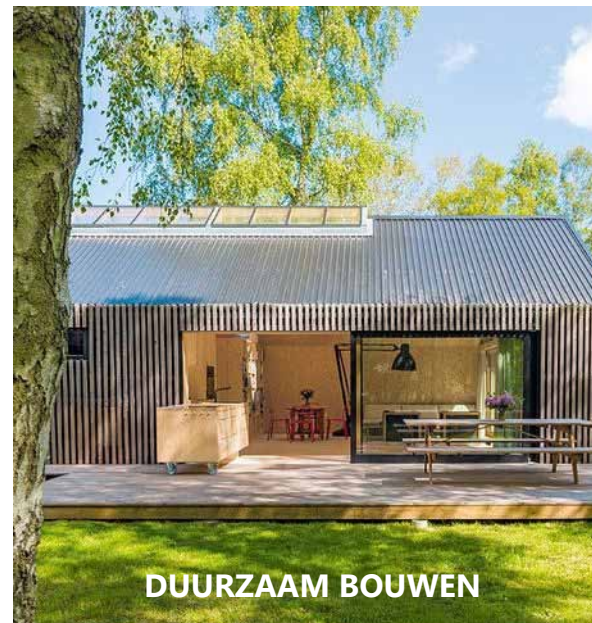
GEBIEDSEIGEN



BIODIVERSITEIT



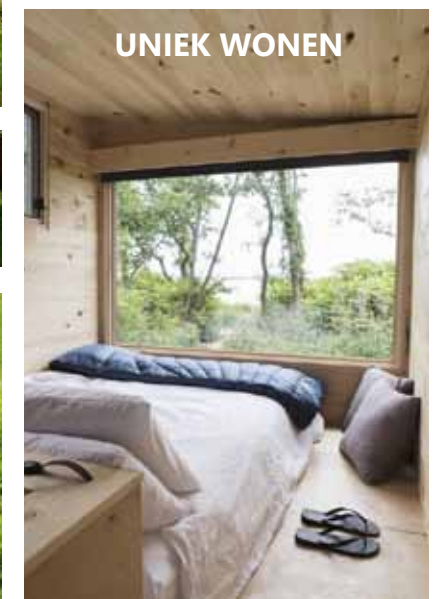
NATUURLIJK



DUURZAAM BOUWEN



TE GAST



UNIEK WONEN

SFEER RUIMTELIJKE VISIE
Ontwikkelingsvisie Beersteeg west te Zaltbommel

ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel



0 5 15 30 meter

LANDSCHAPPELIJK KADER

Ontwikkelingsvisie Beersteeg west te Zaltbommel

ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel

Versterken van de groenstructuur

Ontwikkelingsconcept

De visie is in nauw samenwerking met de natuurwacht Bommelerwaard ontwikkeld. We passen de onderdelen zo goed mogelijk in en maken een ontwerp van de hele buitenruimte. Hiermee willen we de landschappelijke kwaliteiten en ecologische diversiteit van het gebied versterken. We passen inheemse soorten toe (bomen, struiken en grassen) die passend zijn voor de Bommelerwaard. Van belang is de spreiding van de bloeitijd door het jaar heen.

Gewaskeuze

Voor grassen kiezen we wilde, inheemse en lokale kruiden en grassenmengsels. Voor struiken, hagen en bomen is samen met de Natuurwacht de volgende lijst opgesteld:

Wilgenfamilie

- zwarte populier; *Populus nigra*
- Schietwilg; *Salix alba*
- Amandelwilg; *Salix triandra*
- Bittere wilg; *Salix purpurea*
- Kraakwilg; *Salix fragilis*
- Grauwe wilg; *Salix cinerea*

Esdoornfamilie

- Gewone Esdoorn; *Acer pseudoplatanus*

Berkenfamilie;

- Zwarte Els; *Alnus glutinosa*

Wegedoornfamilie

- Wegedoorn; *Rhamnes cathartica*
- Vuilboom; *Rhamnes frangula*

Rozenfamilie

- Eenstijlige meidoorn; *Crataegus monogyna*
- Gewone vogelkers; *Prunus padus*
- Sleedoorn; *Prunus spinosa*
- Hondсроos; *Rosa canina*
- Egelantier; *Rosa ruginosa* (zeldzaam)
- Braam; *Rubus spec.*

Kamperfoeliefamilie

- Gewone vlier; *Sambucus nigra*
- Gelderse roos; *viburnum opulus*

Kornoeljefamilie

- Rode kornoelje; *Cornus Sanquinea*

Kardinaalsmutsfamilie

- Wilde kardinaalsmuts; *Euonymus europaeus*

Napjesdragersfamilie

- Zomereik; *Quercus robur*

Klimopfamilie

- Klimop; *Hedera helix*.



ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel



ONTWIKKELINGSVISIE BEERSTEEG WEST

te Zaltbommel



UITGEEFBAARHEID

kavel 1:	ca. 115 m ²
kavel 2:	ca. 105 m ²
kavel 3:	ca. 104 m ²
kavel 4:	ca. 110 m ²
kavel 5:	ca. 101 m ²
kavel 6:	ca. 101 m ²
kavel 7:	ca. 113 m ²
kavel 8:	ca. 115 m ²
kavel 9:	ca. 106 m ²
kavel 10:	ca. 106 m ²
kavel 11:	ca. 109 m ²
kavel 12:	ca. 105 m ²
kavel 13:	ca. 102 m ²
kavel 14:	ca. 113 m ²
kavel 15:	ca. 100 m ²

TOTAAL: ca. 1605 m²

UITGEEFBAARHEID

Ontwikkelingsvisie Beersteeg west te Zaltbommel

Vervolgtraject

De concept visie is door het college vastgesteld. We lichten de uitgangspunten toe aan de betrokkenen en omwonenden en bespreken de reacties op de visie. Indien nodig passen we de visie aan.

In het najaar vragen we het college en de raad om de stedenbouwkundige visie vast te stellen. We voeren de benodigde onderzoeken uit (o.a. flora en fauna en explosievenonderzoek) en werken de visie uit in een concept bestemmingsplan. In het voorjaar van 2021 zijn de voor- en de ontwerpbestemmingsplanprocedure gepland. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt eerst 6 weken ter inzage, waarna we de inspraakreacties verwerken. Vervolgens ligt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage, en verwerken we de zienswijzen.

Naar verwachting vragen we het college en de raad om in het najaar van 2021 het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens kan gestart worden met bouw- en woningrijp maken en de gronduitgifte. Realisatie is gepland in 2022.

