



**ont
wikkel
kader**

Zieuent

Colofon

ONTWIKKELKADER ZIEUWENT



p.
2

opdrachtgever:
Gemeente Oost Gelre



opdrachtnemer:
Buro Ontwerp & Omgeving



projectnummer:

P3161.01

status:

Definitief

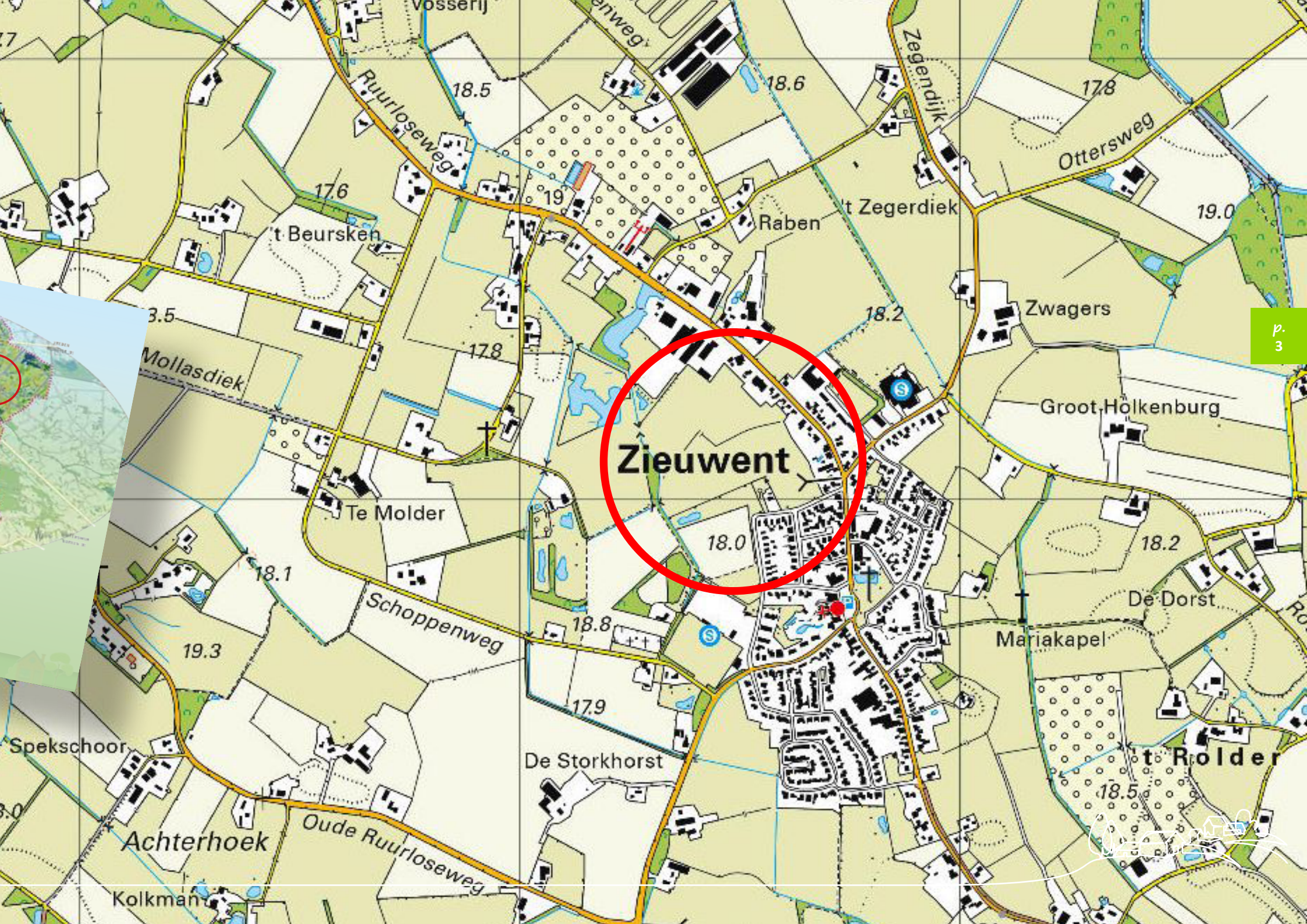
datum:

December 2020

formaat:

A4 liggend





Zieuwent

Inhoud

ONTWIKKELKADER ZIEUWENT

1. Aanleiding	6
1.1 <i>Proces</i>	6
1.2 <i>Voorwoord</i>	8
2 Analyse	12
2.1 <i>Het plangebied</i>	14
2.2 <i>Hoogte & Historie</i>	16
3 Modellenstudie	18
3.1 <i>Modellen</i>	20
3.2 <i>Voorkeursmodel</i>	22
4 Ontwikkelkader	24
4.1 <i>Uitgangspunten</i>	26
4.2 <i>Referentiebeelden</i>	30
5 Uitwerkingsregels	42
5.1 <i>Regels</i>	44

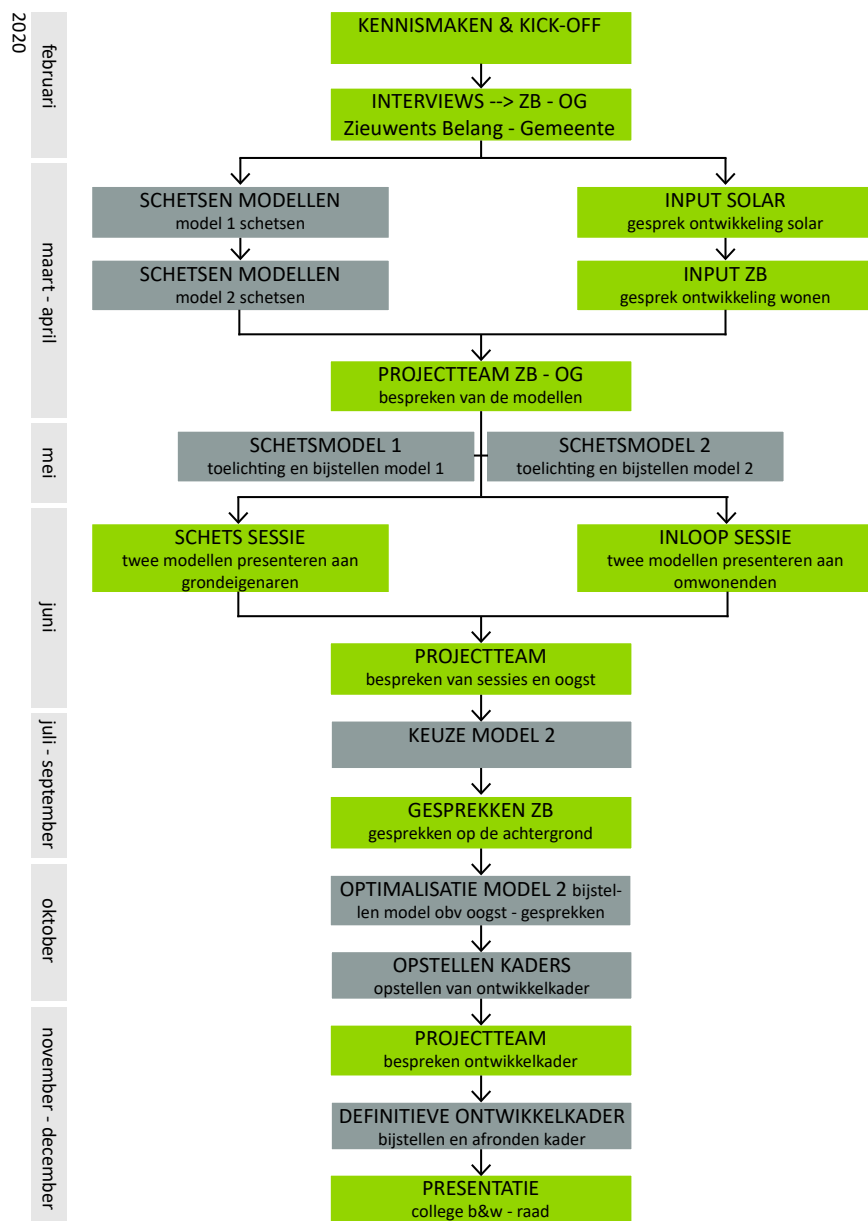




Proces

AANLEIDING

p. 6

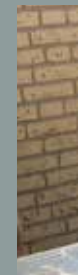


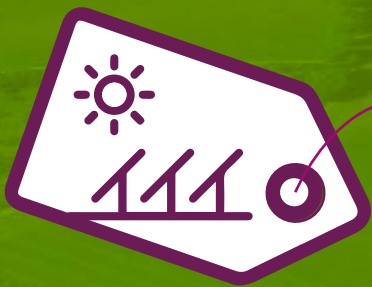
Om te komen tot een gedragen plan

Om te komen tot een gedragen plan voor de toekomstige dorpsuitbreiding van het dorp Zieuwent is een studie gedaan naar de mogelijke invulling met woningbouw in combinatie met het ontwikkelen van een zonneweide. Vanuit de ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen is gebleken dat er een bouwopgave voor de kleine kernen ligt. Voor elke kern circa 15 woningen, passend binnen de behoefte en daarnaast haalbaar en betaalbare woningbouw.

De mogelijke invulling voor de kern Zieuwent is in nauw overleg met Zieuwents Belang, de gemeente, de grondeigenaren en de direct omwonenden vormgegeven. Dit heeft geresulteerd in twee modellen, waarna een voorkeursvariant is opgesteld. Een voorkeursvariant die breed gedragen is en welke gefaseerd en passend bij het dorp gerealiseerd kan worden. De nieuwe woningbouw zal dus gefaseerd uitgevoerd worden. Bouwen naar behoefte. Echter bij grotere en aantoonbare behoefte kan een herziening van de fasering plaatsvinden.

De voorkeursvariant is vervolgens vertaald naar voorliggend ontwikkelkader Zieuwent. Hierin is te lezen wat uitgangspunten zijn en wat wensbeelden zijn. Ofwel harde en zachte uitgangspunten. Dit ontwikkelkader dient als een inspiratiebron voor de toekomstige afronding van het dorp. Marktpartijen kunnen binnen de spelregels van dit ontwikkelkader een ruimtelijk plan ontwikkelen. De gemeente Oost Gelre faciliteert bij verdere uitwerking.







VOORWOORD



De toekomstige dorpsuitbreiding van Zieuwent zal aan de noordwest-zijde van het huidige dorp plaatsvinden. Dat kan natuurlijk op heel veel verschillende manieren. Er is behoefte aan een richtinggevend ontwikkelkader, dat enerzijds sturend is, maar dat anderzijds nog voldoende keuzevrijheid biedt bij de daadwerkelijke invulling. Dit ontwikkelkader dient in samenspraak met Zieuwents Belang, de grondeigenaren, de omwonenden en de gemeente tot stand te komen.

Om te komen tot een gedragen ontwikkelkader is een aantal stappen genomen. Op de navolgende pagina's zijn deze uiteengezet.

Zieuwent



ont wikkel kader



VOORWOORD

AANLEIDING

p.
10

STAP 1 VASTSTELLEN UITGANGSPUNTEN

Allereerst is bepaald “waar ruimte voor gezocht dient te worden” en “waar rekening mee gehouden dient te worden”. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten:

- Ruimte zoeken voor de bouw van 15 tot 25 woningen, bedoeld voor een mix van doelgroepen;
- Ruimte zoeken voor de inpassing van een zonneweide;
- Ruimte zoeken voor huisvesting (opslag en onderhoud) voor stichting Kerkenpaden;
- Zorgen voor een afronding van de dorpsrand;
- De nieuwe functies verweven met het landschap, aansluitend op de historische context;
- Aansluiten op, en verweven met de bestaande kerkenpaden in de omgeving;
- Aanwezige hoogteverschillen benutten;
- Een gefaseerde realisatie mogelijk maken;
- De dorpsuitbreiding dient haalbaar en betaalbaar te zijn.

STAP 2 ANALYSE

Om de toekomstige plannen goed te kunnen inpassen in het landschap dienen de landschappelijke gegevens van het plangebied eerst geanalyseerd te worden. Ook dient onderzocht te worden of er hoogteverschillen in het plangebied voorkomen en zo ja hoe groot die zijn. Tenslotte is het gewenst inzicht te verkrijgen in de historische ontwikkeling van het plangebied door bestudering van topografische kaarten uit verschillende perioden.

STAP 3 OPSTELLEN 2 MODELLEN

Rekening houdend met de uitgangspunten en de analyse van het plangebied zijn 2 modellen opgesteld voor de toekomstige dorpsuitbreiding van Zieuwent. Deze 2 modellen zijn principieel verschillend van elkaar, waardoor inzichtelijk wordt gemaakt, dat er een hele reeks mogelijke inrichtingen van het plangebied mogelijk zijn.



STAP 4. BEPALEN VOORKEURSARIANT

De toekomstige dorpsuitbreiding dient bij voorkeur gedragen te worden door de toekomstige gebruikers. Om te weten te komen, waar de voorkeur van de direct betrokkenen naar uitgaat zijn de 2 modellen gepresenteerd aan Zieuwents Belang, de grondeigenaren, omwonenden en de gemeente. Al snel werd het duidelijk, dat zich een overgrote meerderheid aftekende voor model 2 als mogelijke basis voor de toekomstige dorpsuitbreiding.

STAP 5 OPSTELLEN ONTWIKKELKADER

Tijdens het peilen van de meningen zijn nog enkele gewenste aanpassingen van model 2 naar voren gekomen. Dit heeft geleid tot een optimalisatie van de voorkeursvariant. Met inachtneming van deze gewenste aanpassingen is vervolgens een ontwikkelkader opgesteld. Dit ontwikkelkader is minder gedetailleerd dan de beide modellen, die eerst opgesteld zijn. Dit is een bewuste keus met als doel om enerzijds de hoofdlijnen van de toekomstige dorpsuitbreiding vast te leggen, maar anderzijds voldoende keuzevrijheid over te laten voor de uiteindelijke inrichting.

Dit betekent onder andere, dat de definitieve verkaveling van de woongebieden (nog) niet vastligt. Door middel van referentiebeelden wordt inzicht geboden in de mogelijke inrichting van de verschillende onderdelen van het plangebied.

STAP 6 OPSTELLEN UITWERKINGSREGELS

Als laatste stap zijn uitwerkingsregels opgesteld, die in acht genomen dienen te worden bij de nadere inrichting van het gebied. Deze uitwerkingsregels zijn opgesteld om een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het plangebied mogelijk te maken.

We hopen, dat Zieuwent op basis van dit ontwikkelkader een inspiratiebron in handen heeft gekregen om tot een fraaie afronding van het dorp te komen.





ANALYSE



Om een nieuwe woningbouw ontwikkeling en de ontwikkeling van een zonneweide goed in te passen in het landschap dienen de landschappelijke gegevens, structuren en patronen geanalyseerd te worden.

Op de navolgende pagina's worden de landschappelijke gegevens en ruimtelijk relevantie aspecten uiteengezet. Het gemeentelijk beleid is hierbij ook beschouwd en heeft als basis gediend voor deze opgave. De dorpsuitbreiding voor Zieuwent is passend in de "Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre".

Zieuwent



ont wikkel kader



Plangebied

ANALYSE



HET PLANGEBIED

Het plangebied is gesitueerd aan de noordwestzijde van de bestaande kern van Zieuwent. Het gebied wordt begrensd door de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat/Ruurloseweg aan de oostzijde. Door de meer recente uitbreiding, die in de 70'er jaren is gerealiseerd aan de zuidzijde en het landelijke gebied aan de west- en noordzijde.

Op de luchtfoto is goed te zien, dat het plangebied deel uitmaakt van een zogenaamd kampenlandschap. Karakteristiek voor het kampenlandschap zijn de akkers (kampen) omzoomd met houtwallen, bospercelen bomenrijen en lanen. Het kampenlandschap is sinds meer dan 1000 jaar geleden ontstaan uit kleine individuele ontginningen op de overgang van de droge zandgronden naar de meer nattere gebieden.

Het is een kleinschalig landschap met veel afwisseling in terreintypen en landschapselementen. Gekenmerkt door veel opgaand groen en microreliëf in de vorm van steilranden. De afwisseling en de beslotenheid van dit landschap wordt alom gewaardeerd. De afwisseling in terreintypen en grondgebruik hangt nauw samen met de ondergrond (reliëf en bodemtypen) en de waterhuishouding. Door modernisering van de landbouw zijn ook in het plangebied in de loop van de jaren veel houtwallen, bomenrijen, lanen en bospercelen verdwenen. Gelukkig zijn er in het plangebied nog houtwallen en bosperceeltjes aanwezig. In het gebied bevinden zich enkele watergangen, vaak begeleid door opgaande beplanting. Tenslotte kan vermeld worden, dat het plangebied bebouwingsvrij is. Een open ruimte tegen de rand van de kern.



Hoogte & historie

ANALYSE

HOOGTE

Op de hoogtekaart is te zien, dat er in het gebied geen grote hoogteverschillen aanwezig zijn. Het hoogteverschil bedraagt in het algemeen hooguit enkele decimeters. De Dorpsstraat ligt op een relatief hooggelegen zandrug. Vanaf deze Dorpsstraat loopt het gebied in westelijke richting langzaam af. Dit is goed te zien door het kleurverloop (van bruin, via geel en groen naar blauw) en het hoogteverschil is ongeveer 1 meter.

HISTORIE (ONTSTAANSGESCHIEDENIS)

Op basis van een vergelijking van de historische topografische kaart uit 1900 met de huidige topografische situatie zou de conclusie getrokken kunnen worden, dat er rond 1900 veel meer opgaande beplanting aanwezig was rond de akkers. Maar wanneer we de verschillende topografische kaarten eens goed bekijken, dan is te zien, dat de weergave van opgaande beplanting rond het jaar 1935 drastisch veranderd is. Was er eerst sprake van een groene dooradering van het landelijke gebied, vanaf 1935 zijn uitsluitend individuele bomen ingetekend, waardoor het lijkt, alsof er rond 1935 een grootschalige kap, dan wel ontginning heeft plaatsgevonden.

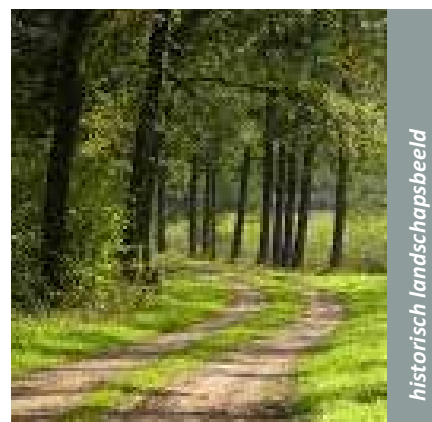
Door de andere weergave op de topografische kaarten van opgaande beplanting lijkt het verlies aan houtwallen en kleine bospercelen dramatischer dan in werkelijkheid is gebeurd. Illustratief is, dat op de huidige topografische kaart nauwelijks iets zichtbaar is van de houtwallen en bosperceeltjes, die op dit moment wel degelijk aanwezig zijn in het plangebied.



hoogtes in het plangebied



topografische kaart van 1900 in combinatie met de huidige situatie



historisch landschapsbeeld





MODELLENSTUDIE



Op basis van de analyse van het landschap, de hoogteligging van het gebied en de historische ontwikkeling zijn twee principieel verschillende modellen opgesteld voor de dorpsuitbreiding van Zieuwent.

In beide modellen is ruimte gevonden voor circa 26 woningen, die gefaseerd gerealiseerd kunnen worden. Ook is in beide modellen een zonneweide ingepast. Aantallen en fasering zijn niet hard, bouwen naar aantoonbare behoefte is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van woningbouw voor de kleine kernen.

Zieuwent



ont wikkel kader



Modellen

MODELLENSTUDIE

MODEL 1

In model 1 wordt de opvallende belijning van een houtwal op de topografische kaart van 1900 als inspiratiebron gebruikt voor de situering van een lusvormige ontsluitingsweg. Ook wel “de boog” genoemd. Het gebied tussen deze ontsluitingsweg en de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat wordt benut voor de toekomstige woningbouw in de vorm van een tweetal woonerven. Per fase kan eerst het zuidelijke woonerf ontwikkeld worden en daarna het noordelijke. Het gebied ten westen van deze ontsluitingslus is in dit model hoofdzakelijk aangewezen voor de zonneweide. Deze zonneweide wordt aan de zuidzijde begrensd door een gebied, waar men kan wonen in het bos. De verschillende functies in het gebied worden landschappelijk ingepast, waarbij zoveel mogelijk aangesloten wordt bij historische lijnen in het landschap. Het groen vanuit de inpassing is zeer gevarieerd: van een voedselbos, een boomgaard tot nieuwe houtwallen en bosstroken. De langzaam verkeersroutes in het gebied volgen zoveel mogelijk de belijning van voormalige houtwallen en worden vormgegeven als kerkepaden. Dit zijn fraaie paden door het landschap die zo gewaardeerd worden door de inwoners en de recreant. Er ontstaat een fijnmazig netwerk van routes in de omgeving.

MODEL 2

In model 2 wordt minder ver teruggegaan in de historie: de topografische situatie rond 2000 vormt hier het uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied. De toen aanwezige vaak onregelmatig gevormde akkers vormen tezamen met de bestaande groenelementen de structurele elementen voor de verkaveling en de landschappelijke opzet. Het model voorziet in een tweetal woonerven, die beide vanaf de Werenfriedstraat ontsloten worden. Per fase kan één van beide woonerven ontwikkeld worden. De zonneweide is gesitueerd in het noordelijke deel van het plangebied. Ook in dit model wordt de zonneweide aan de zuidzijde begrensd door een gebied, waar in het bos gewoond kan worden. Riant open kamer zonder echte kavels. Landschap en wonen zijn nauw verweven, ook in combinatie met een voedselbos. De verschillende functies worden landschappelijk ingepast, waarbij een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden geboden wordt: van boomgaarden, vogelbosjes, bloemrijk grasland/pluktuin tot verschraalde gronden, die als “zomp” dienst kunnen doen. De woonerven worden altijd omzoomd door deze elementen. Bij de inrichting van het plangebied worden zoveel mogelijk historische lijnen gevolgd, waardoor het geheel goed verankerd kan worden. Ook zichtlijnen dragen bij aan deze verankering. Deze historische lijnen worden ook benut om er kerkepaden langs te leggen, die fungeren als langzaam verkeersroutes.

Ottersweg

Kerkepaden



Zieuwent

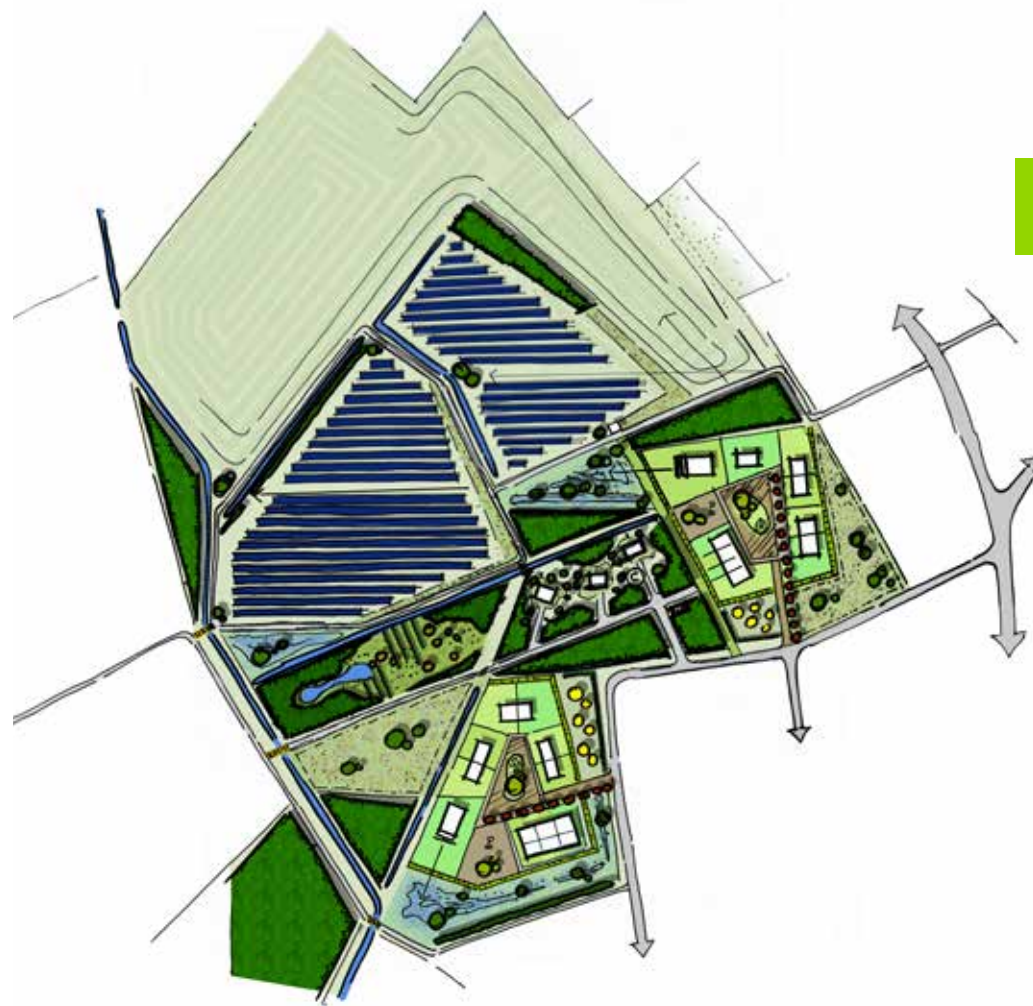
U bevindt zich op prive-eigendom

- Wandelen en fietsen toegestaan
- Verboden voor bromfietsen
- Honden aan de lijn
- Uitwerpselen opruimen

model 1



model 2



Voorkeursmodel

MODELLENSTUDIE

VOORKEURSMODEL

De beide modellen zijn gepresenteerd aan Zieuwents Belang, aan de perceelhouders en de omwonenden. Uit de reacties is naar voren gekomen, dat de meerderheid een duidelijke voorkeur heeft voor Model 2. Reacties zijn verzameld na de presentatie, tijdens informele gesprekken met omwonenden en in een gesprek met de grondeigenaren. Model 2 sloot het beste aan bij het dorp, zorgt voor een fraaie afronding en geeft zelfs nog mogelijkheden voor de verre toekomst als de groei van het dorp zich blijft doorzetten. Binnen de huidige landschappelijke structuren, aangevuld met nieuwe structuren wordt in dit model op passende wijze gefaseerd woningbouw gerealiseerd. Ook de zonneweide kan op een passende manier worden ingepast met afstand tot de bestaande dorpsrand. Als belangrijke voordelen van dit model worden genoemd:

- Meest aantrekkelijke afronding van het dorp;
- In lijn met eigendomsgrenzen;
- Het model wordt haalbaar en betaalbaar geacht;
- Goede mogelijkheden voor fasering;
- Goede mogelijkheden voor grondeigenaren om zelf te ontwikkelen.

Op de onderstaande afbeeldingen is ook de kadastrale situatie over de twee modellen geprojecteerd. Te zien is, dat er in model 2 meer rekening gehouden wordt met bestaande eigendomsgrenzen dan in model 1. Model 2 is dus de voorkeursvariant en is op basis van nieuwe inzichten, gesprekken met omwonenden, Zieuwents Belang en de gemeente in een later stadium nog bijgesteld.

Hiervoor zijn duidelijke suggesties gedaan, die in acht genomen dienen te worden bij de uitwerking van Model 2 tot het definitieve ontwikkelkader:

- Juist de wens om delen van het plangebied zelf te ontwikkelen, waaronder zeker de zonneweide geven aanleiding om nog eens goed naar de begrenzing van de zonneweide te kijken. Wanneer die iets verder van de Dorpsstraat gesitueerd wordt, dan bestaat de mogelijkheid om de zonneweide te realiseren op gepaste afstand tot de Dorpsstraat en met de mogelijkheid om een zo optimaal mogelijk agrarisch perceel te ontwikkelen.
- In het Ontwikkelkader dient nog de nodige ruimte gelaten te worden voor nadere invullingen. Dat betekent bijvoorbeeld, dat de aanduiding van de woonerven globaler dient te zijn. Hierdoor wordt voorkomen, dat de voorgestelde verkaveling gezien wordt als “definitief”. Het aangepaste Model 2 is nadrukkelijk geen blauwdruk. Zoals de naam al aangeeft gaat het erom een kader te bieden, waarin de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dat betekent, dat bepaalde zaken “hard” zijn, terwijl andere zaken “zacht” zijn en de nodige “schuifruimte” bieden.

Nevenstaand het bijgestelde Model 2 met een gepaste afstand van de zonneweide tot de dorpsrand, betere inpassing van het agrarische perceel en met nog steeds de mogelijkheid voor een goede landschappelijke dooradering middels kerkepaden.



Model 1 - fase 1



Model 1 - fase 2



Model 2 - fase 1



Model 2 - fase 2

Mogelijk woningbouwprogramma*

Onderstaande aantallen geven een indicatie van de mogelijke aantallen en mix (26 woningen). Nevenstaande opzet is heel nadrukkelijk geen blauwdruk, maar een voorbeeld ter inspiratie.

Ontwikkeling A

- 2x vrijstaande woningen
- 4x LLB woningen
- 4x rijwoningen

Ontwikkeling B

- 3x bos/boomgaardwoningen

Ontwikkeling C

- 1x vrijstaande woningen (groot)
- 2x twee-onder-een kap woningen
- 4x LLB woningen
- 6x rug-aan-rug woningen

* de inzet voor fase 1 (A) laat zien dat meerdere opties mogelijk zijn



Model 2+ - fase 1 en 2





ONTWIKKELKADER



Het ontwikkelkader kan gezien worden als het sluitstuk van een proces, waarbij de contouren van de toekomstige dorpsuitbreiding steeds duidelijker zijn geworden. Het ontwikkelkader is tot stand gekomen na raadpleging van Zieuwents Belang, grondeigenaren, omwonenden en de gemeente Oost Gelre. Het ontwikkelkader met de uitwerkingsregels vormt tezamen een goede basis voor verdere planontwikkeling, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan om woningbouw voor Zieuwent mogelijk te maken.

Als zodanig vormt het ontwikkelkader de visuele vertaling van allerlei wensen, die geuit zijn ten aanzien van de inrichting van het gebied.

Zieuwent



ont wikkel kader



Uitgangspunten

ONTWIKKELKADER

Het ontwikkelkader kan als volgt omschreven worden:

HET WONEN

De toekomstige woningbouw vindt plaats in 2 woonvelden, die beide rechtstreeks vanaf de Werenfriedstraat ontsloten worden. Dit biedt een goede uitgangspositie voor een gefaseerde ontwikkeling. Per woonveld dient de woningdifferentiatie afgestemd te worden op de woningbehoefte, die op dat moment actueel is. Daarom is het ontwikkelkader globaler van opzet dan bijvoorbeeld Model 2, waarbij al een mogelijke verkaveling per woonerf is aangegeven. In principe is de invulling van een woonveld nog vrij, zij het, dat hier wel een aantal uitwerkingsregels voor opgesteld worden. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.

Naast woningbouw in een tweetal woonvelden biedt het ontwikkelkader ook ruimte voor “wonen in het bos”.

DE ZONNEWEIDE

De zonneweide is ten opzichte van Model 2 wat verder van de Dorpsstraat gesitueerd en wel zodanig, dat de realisatie van dit zonnenveld kan plaatsvinden op gronden die na grondruil tot een grondstuk behoren.

Wanneer initiatiefnemer en agrariër samen tot een goede ruil komen ontstaat een meerwaarde voor het geheel. De gronden, die gelegen zijn tussen het woonveld en de bestaande percelen aan de Dorpsstraat kunnen dan blijvend voor agrarische doeleinden gebruikt worden en vormen een zo optimaal mogelijk grondstuk.

LANDSCHAPPELIJKE SETTING

De verschillende functies worden landschappelijk ingepast, in een robuust landschappelijk kader, waarbij een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden geboden wordt: van boomgaarden, vogelbosjes, bloemrijk grasland/pluktuin, voedselbos tot verschraalde gronden, die als “zomp” dienst kunnen doen. Water kan hier geborgen worden, een steeds belangrijker wordend aspect vanwege de klimaatsveranderingen (droogte en heftigere piekbuien). Bij de inrichting van het plangebied worden zoveel mogelijk historische lijnen gevolgd, waardoor de dorpsuitbreiding van meet af aan verankerd wordt in het bestaande landschap. Deze historische lijnen worden ook benut om er kerkepaden langs te leggen, die fungeren als langzaam verkeersroutes. Fraaie zichtlijnen en vergezichten dragen eveneens bij aan deze verankering.

verweving omgeving



landschappelijk kader





ontwikkelkader Zieuwent

Woonvelden

- Woonveld binnen een landschappelijk kader
- Parkeren oplossen binnen woonveld

- Woonveld
- Groene hart
- Ontsluiting woonveld

Landschappelijke kader

- Landschappelijk kader, vogelbosje - bos - houtwallen
- Landschappelijk kader, fruitboomgaard met hagen
- Landschappelijk kader, bloemrijk (gras)mengsel met bomen
- Landschappelijk kader, waterberging/vasthouden - zomp
- Landschappelijk kader, voedselbos

- Vogelbosje - bos - houtwallen
- Fruitboomgaard - bloemrijk (gras)mengsel
- Wadi - waterberging - zomp
- Voedselbos - bos
- Sloten - greppels - bomen

Verweving omgeving

- Zonneweide binnen een landschappelijk kader
- Bereikbaarheid agrarische percelen (doorgang - recht van overpad)
- Landschappelijke verweving, kerkenpaden
- Optimaal perceel met agrarisch gebruik

- Zonneweide
- Trafo - ontsluiting
- Kerkenpaden
- Agrarisch perceel - zichtlijnen

Uitgangspunten

ONTWIKKELKADER

fase 1



fase 2



FASERING

Op nevenstaande afbeeldingen is aangegeven op welke manier de toekomstige dorpsuitbreiding gefaseerd uitgevoerd kan worden in twee delen.

REFERENTIEBEELDEN

Op de navolgende bladzijden zijn referentiebeelden opgenomen van de verschillende gebieden. Deze referentiebeelden bieden zicht op de mogelijke inrichting van deze gebieden.

Ze zijn niet dwingend voorgeschreven, maar bieden een inspiratiebron voor de uiteindelijke realisering.

UITWERKINGSREGELS

In een apart hoofdstuk zijn uitwerkingsregels opgenomen, die in acht genomen dienen te worden bij de uitwerking van de beide woonvelden.



Referentiebeelden

ONTWIKKELKADER

p.
30



woonvelden



ONTWIKKELKADER

wonen in het bos



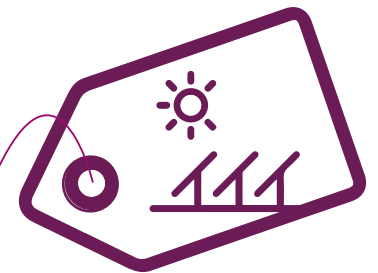
wonen in het bos



Referentiebeelden

ONTWIKKELKADER

p.
34



zonneweide



Referentiebeelden

ONTWIKKELKADER

p.
36



kerkepaden

kerkepaden



ONTWIKKELKADER

p.
38





Referentiebeelden

ONTWIKKELKADER

p.
40



vogelbos - bloemrijke mengsels



vogelbos - bloemrijke mengsels





UITWERKINGSREGELS



De uitwerkingsregels hebben betrekking op de beide woonvelden en vormen regels waaraan de uitwerking van dit ontwikkelkader getoetst zal worden. De zonneweide is een separaat proces en wordt getoetst aan aanvullende beleid voor zonneparken binnen de gemeente (via tender). Enkele algemene regels zijn navolgend opgenomen.

De woonvelden (en de zonneweide) worden afgestemd op het landschapstype, waarin het woonveld zich bevindt. Voor de dorpsuitbreiding van Zieuwent en de zonneweide betekent dit, dat aangesloten dient te worden op de kenmerken van het kampenlandschap. Inspiratie uit dit landschap is verbeeld in Model 2 en in het ontwikkelkader op pagina 27.

Zieuwent



ont wikkel kader



ZONNEWEIDE ALGEMEEN

- Zonneweide is gesitueerd in het kampenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door onregelmatig gevormde akkers, die door bomenrijen, houtwallen en singels, bosjes of ander opgaand groen worden omzoomd. De zonneweide vormt straks een van de kampen en zal door opgaand groen omzoomd worden. Als zodanig vormt dit een van de akkers. In dit geval een zonneakker (of -weide);
- Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld door een erkend landschapsarchitect en is passend in het kampenlandschap. Rekening houdend met de beleefbaarheid en karakteristiek van dit landschap.
- Door het toevoegen van nieuw opgaand groen, dat in de loop der jaren verloren is gegaan door schaalvergroting, kan weer hersteld worden. Als zodanig is er sprake van een versterking van het landschap en herstel van het kleinschalige landschap.
- In het landschappelijk inpassingsplan wordt aangegeven welke onderdelen gehandhaafd zouden moeten blijven indien de opstelling weer verwijderd wordt;
- Het ontwikkelen van een zonneweide heeft geen negatief effect op beschermde ecologische waarden, ligt niet in GNN en alleen in de Groene Ontwikkelingszone, mits er sprake is van een bijdrage aan de natuur- en landschapsdoelstellingen.
- Door het aanbrengen van variatie in groen, meer groen en natte(re) gebieden ontstaan er meer mogelijkheden voor flora en fauna in het gebied. Op basis van een quick scan zal er onderzocht worden, of er in het plangebied beschermde flora en/of fauna voorkomen.

WONINGBOUWPROGRAMMA EN DUURZAAMHEID

- Woningbouwprogramma afgestemd op de lokale behoefte, maar in ieder geval een mix aan vrijstaand, 2 onder 1 kap en rij, dan wel andere woonvormen voor jong en oud;
- Realisatie van grondgebonden woningbouw;
- Grondprijzen grondgebonden woningbouw voor een deel bereikbaar voor starters;
- Gasloze woningen en BENG;
- Waterhuishoudkundige opgave op het eigen erf (en in de zomp).

BOSWONINGEN ALGEMEEN

- Woningen in het bos, wonen tussen de bomen;
- Woningen hebben geen afgebakende privéruimte rondom de woning;
- Woonpercelen zijn als het ware uit het bos gesneden;
- Kleinschalige woningbouw met voorkeur voor lage goot en natuurlijke materialen;
- Woningen ontsloten via een karrespoor - bospad;
- Bij voorkeur natuurinclusief bouwen.

ARCHITECTUUR WONINGBOUW

- De bebouwing vertoont onderlinge samenhang per woonveld;
- De woningen zijn per veld (bij voorkeur) door een en dezelfde architect ontworpen of kennen een sterke onderlinge samenhang;
- De bebouwing kent een eenvoudig rechthoekig volume met een overwegend lage goot en bestaat overwegend uit 1 bouwlaag met een kap;
- Dakvorm is een zadeldak en het dakvlak is overwegend gesloten;
- Een volume kan meerdere wooneenheden bevatten.

GEZAMENLIJK ERF

- Eén hoofdontsluiting voor het gehele woonveld;
- Het gezamenlijk (groene) erf is het hart van het woonveld;
- Gebruik altijd gebiedseigen beplanting en variatie aanbrengen (biodiversiteit);
- Zichtlijnen vormen een belangrijke ontwerp tool;
- De woningen grenzen zoveel als mogelijk aan het groene erf (hart);
- Het erf van het woonveld is verhard en kan uit meerdere materialen bestaan;
- Een erf kent verschillende onderdelen, zoals een plint, het groene hart, eventueel een brink en overhoeken;
- Parkeren bij voorkeur niet op het centrale deel van het woonveld oplossen, incidenteel parkeren voor bezoekers kan wel op het centrale deel plaatsvinden. ;
- Voorkom plaatsing van (ongewenste) erfafscheidingen in de ontwerpfase, door privacygevoelige delen goed te positioneren;
- Indien erfafscheiding noodzakelijk is gebruik lijnvormige groene/landschappelijke elementen.

LANDSCHAP ALGEMEEN

- Verwerving van landschapselementen in de directe omgeving van het woonveld;
- Herstel van bestaande en aanplant van nieuwe landschapselementen (hagen, bomenrijen, houtwallen bosschages, boomgaard, voedselbos, vogelbos, en erfbeplantingen etc);
- Het te ontwikkelen erf vormt het hart van diverse routes en beplantingen rondom het woonveld;
- Rondom het woonveld wordt de overgangszone naar het landschap in de vorm van gras, kruidenrijk grasland, bloemrijke akker met bomen en andere landschapselementen gerealiseerd, landschap tot aan de gevel en/of erf grens;
- Laanbeplanting langs ontsluitingsweg woonveld;
- Zichtlijnen van en naar het woonveld;



- Aanduiding van perceelsgrenzen met landschappelijke elementen, zoals solitaire boom, boomgroep, bomenrij, houtwal of -singels, watergangen en greppels en hoogteverschillen (micoreliëf);
- Het onderliggende landschapstype vormt de basis voor de beoogde ontwikkeling;
- Gebruik maken van gebiedseigen beplanting en variatie aanbrengen (biodiversiteit);
- Landschap, woonveld, bebouwing en erf vormen altijd een eenheid, spelen samen een spel.

SPECIFIEK IN KAMPENLANDSCHAP

Landschap en erf

- Onregelmatige kavelvorm woonveld (niet rechthoekig);
- Rafelig silhouet van beplanting en bebouwing;
- Geen doorgaande beplantingslijnen, maar beplanting op hoekpunten van de kavel;
- Openbaar en privé lopen geleidelijk in elkaar over;
- Aanbrengen van water op en rond het woonveld alleen als hiervoor aanleiding is bijvoorbeeld in de vorm van laagten (zomp);
- Afrasteringen, omheiningen en linten uitgevoerd in gedekte kleuren

Bebouwing en materiaal

- Rustige gedekte kleuren op grote vlakken, geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Gevelindeling van nieuwbouwwoning aan laten sluiten op gevelindeling van traditionele agrarische bebouwing óf vormgeven als eigentijdse interpretatie ervan;
- Basismateriaal gevels is metselwerk. Toepassen van houten of op hout gelijkende deuren en kozijnen;
- Dakbedekking bij woningen bestaat uit pannen, groene daken of riet;
- Er worden zo weinig mogelijk verschillende gevelmaterialen gebruikt

Inrichtingselementen wegen

- Bomenrij, houtwallen of bosschages langs de randen bij wegen;
- Eikenhakhoutsingels en eiken;
- Wilde meidoornhagen begeleiden wegen;
- Bloemrijke kruidenstroken in de bermen;
- Fruitbomen;
- Variatie in beplanting (biodiversiteit);
- Boomgaard bij verbindingen/kruispunten.



