



Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijke inpassing Zandvoort Gendt

Gemeente Lingewaard

23 januari 2019

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planlocatie	1
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	2
2.1	Context planlocatie	2
2.2	Beschrijving planlocaties	4
3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	5
3.1	Planvoornemen.....	5
3.2	Planconcept	5
3.3	Landschapsplan Zandvoort	6
3.4	Landschapsplan Zandvoortsestraat	7
4	RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT WONINGEN	8
4.1	Oriëntatie en massa	9
4.2	Materiaal en kleurgebruik	10

BIJLAGE(N)

Bijlage 1	Overzichtstekening
Bijlage 2	Tekening landschapsplan Zandvoort
Bijlage 3	Tekening landschapsplan Zandvoortsestraat

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Zandvoort en de Zandvoortsestraat te Gendt worden in totaal vier woningen gerealiseerd. Aan beide straten zijn twee woonpercelen voorzien, met op ieder perceel een vrijstaande eengezinswoning. De woningen worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, als tegenprestatie voor het saneren van de in onbruik geraakte stallen op beide locaties. De ligging van de woonpercelen en de posities van de vrijstaande woningen op deze percelen zijn in overleg met omwonenden reeds bepaald en vastgelegd.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van de woningen uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de maatregelen voor een goede landschappelijke inpassing voor de vier woonpercelen uiteengezet in woord en beeld.

1.2 Planlocatie

De planlocaties liggen aan de weg Zandvoort en de Zandvoortsestraat in Gendt, in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Beide locaties hebben momenteel een agrarische functie met varkensstallen en akkerbouw. In hoofdstuk 2 wordt verder op de ruimtelijke context plan de planlocatie ingegaan. Navolgende luchtfoto illustreert de ligging van beide locaties.



Ligging planlocaties (luchtfoto Google Maps)

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

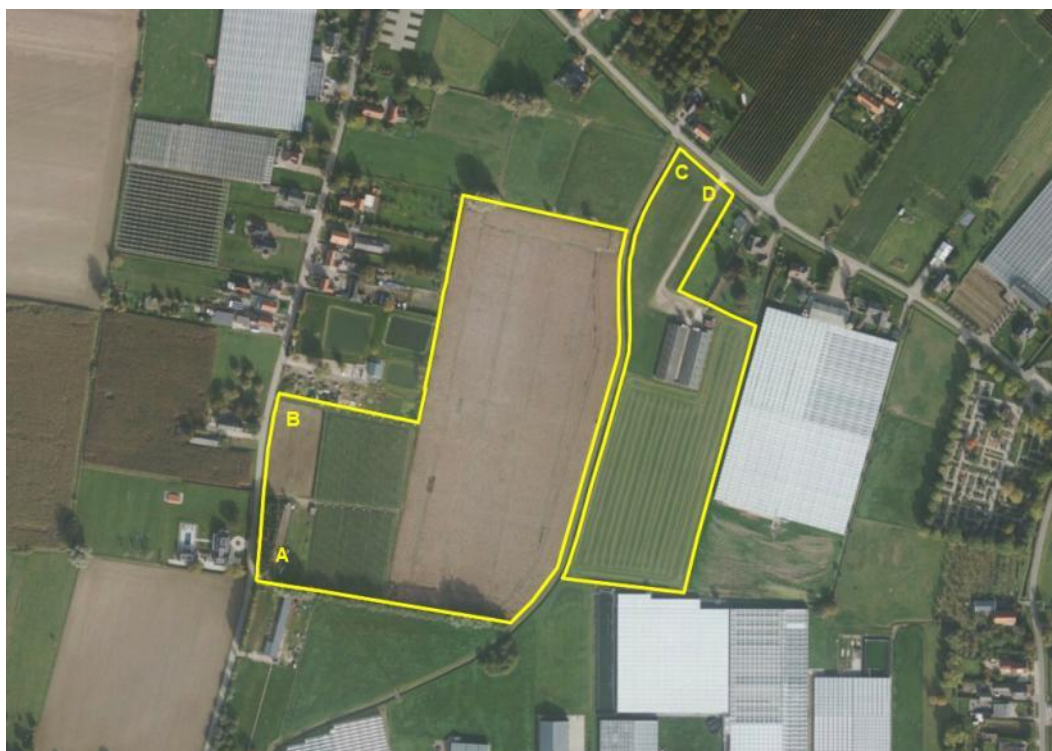
2.1 Context planlocatie

De locaties liggen in het buitengebied tussen Gendt en Haalderen, nabij en in de buurtschappen Zandheuvel, Zandvoort en Flieren. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonpercelen, kascomplexen, boomgaarden en tussenliggende grasweiden en akkerpercelen. Het landschap is divers en redelijk gesloten door de relatief hoge bebouwingsdichtheid. Ook diverse hagen, groensingels en bomenrijen verhinderen het zicht over het landschap. De lager gelegen komgebieden ten noorden van de planlocatie zijn voornamelijk in gebruik als akkerland waardoor het landschap hier meer open van aard is.



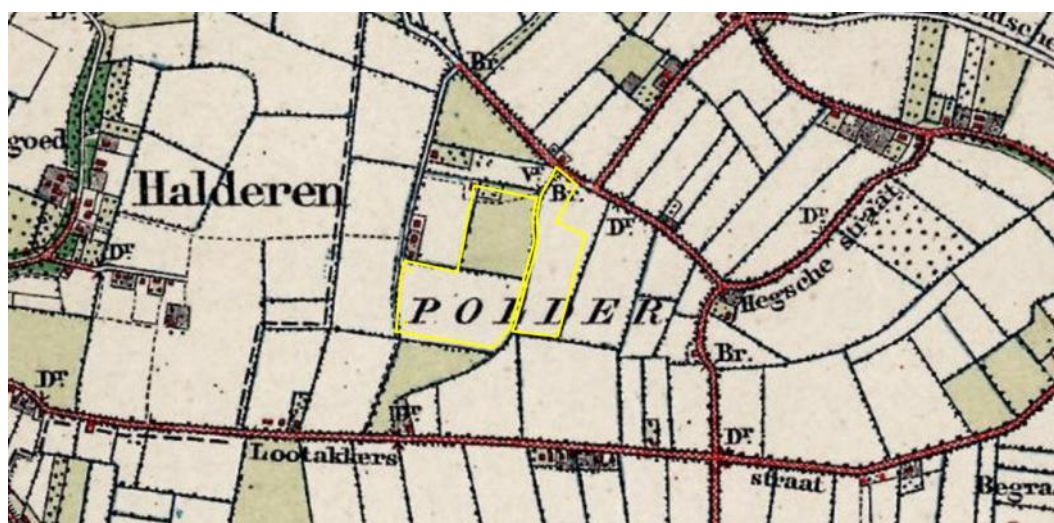
Uitsnede van het landschapontwikkelingsplan van de gemeente Lingewaard.

De planlocaties maken volgens het Landschapontwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van het landschap van de oeverwallen. Sterke verdichting van de bebouwingslinten is hier niet wenselijk, tenzij het past binnen het beleid en daarnaast de landschappelijke kernkwaliteiten behouden blijven. Dit betekent dat de afwisseling tussen open en besloten behouden dient te blijven, de linten niet verbreed mogen worden en de bebouwing niet aaneengesloten mag zijn. De kleinschalige open ruimten tussen bebouwing dient behouden te blijven, zodat het achterliggende open (agrarisch) gebied zichtbaar en beleefbaar blijft. Dit open gebied achter de linten dient tevens vrij te blijven van een (te) sterke verdichting. Tenslotte streeft men naar het terugbrengen van de karakteristieke landschapselementen die in loop der tijd door schaalvergroting in de landbouw vaak zijn verdwenen.



Ligging van de percelen van de planlocatie. Aan Zandvoort zijn twee woningen gepland (A,B), en ook aan de Zandvoortsestraat worden twee woningen opgericht (C,D). De overige percelen behouden hun agrarische functie.

Onderstaande afbeelding illustreert de ligging van de percelen op de kadastrale kaart van omstreeks 1905. Opvallend is dat de wegenstructuur grotendeels ongewijzigd is gebleven. Ook de verkaveling is nog goeddeels hetzelfde als circa 100 jaar geleden. Tussen de twee percelen van de planlocatie loopt watergang de Westleigraaf. Aan de weg Zandvoort staan reeds enkele woningen. Langs wegen en perceelsgrenzen staan vrijwel overal bomenrijen en hagen.



Uitsnede van de topografische kaart van omstreeks 1905 met daarop de planlocatie aangegeven.

2.2 Beschrijving planlocaties

De Zandvoorstestraat loopt van de kern van Gendt over de oeverwal richting het noorden naar het open komgebied. Langs de weg liggen agrarische bedrijven en woningen met daartussen kassen, boomgaarden en akkerpercelen. De ruime voortuinen en de boerenerven zijn vaak voorzien van geschoren hagen, plantenborders en kleine bomenrijen. In voortuinen en langs perceelsgrenzen staan vaak solitaire bomen welke een entree markeren of het aanzicht van de voortuin bepalen. De planlocatie is aan de wegzijde onbebouwd en onbeplant. De te slopen varkensstallen op circa 100 meter van de weg af en zijn bereikbaar via een insteekweg.



Boven: de Zandvoorstestraat met verspreid liggende (boeren-)erven en tussenliggende agrarische percelen en kassen. Onder: het halfopen landschap tussen de linten met enkele (solitaire) bomen op perceelsgrenzen.

Buurtschap Zandvoort en de gelijknamige weg wordt gekenmerkt door een hogere dichtheid aan woningen dan de Zandvoortsestraat en omgeving. Ook zijn recent enkele woningen bijgebouwd en wordt aan de noordzijde van het buurtschap een standplaats voor campers gerealiseerd. De planlocatie bestaat uit een vervallen stal en een kleine bomengroep van naaldbomen aan de wegzijde.



De planlocatie met de te slopen stal en een bomengroep met naaldbomen aan de weg.

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Planvoornemen

Aan de weg Zandvoort en aan de Zandvoortsestraat zullen de aldaar aanwezige varkensstallen worden gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zal de sloop van de stallen het mogelijk maken om woningen op te richten in het buitengebied. Aan Zandvoort is aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie een woonperceel voorzien. Tussen de woonpercelen blijft de agrarische functie behouden waardoor ook het zicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd blijft. Tevens wordt aan de noordzijde een kavelpad aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de achterliggende agrarische percelen.

Aan de Zandvoortsestraat zijn de twee woonpercelen voorzien tussen het perceel van nummer 9 en de watergang van de Westleigraaf. Ook hier zal een kavelpad de ontsluiting van de achterliggende percelen verzorgen. De overige ruimte van het totale plangebied behoudt de agrarische functie. Vanzelfsprekend dient voor dit planvoornemen een goede landschappelijke inpassing te worden uitgewerkt. Hierna zal de inpassing worden toegelicht.



Situatietekening van de beoogde woonpercelen (tekening DLV Advies) en de overzichtstekening van de landschappelijke inpassing van de woningen).

3.2 Planconcept

Aan Zandvoort zorgt de ruimte met een breedte van circa 75 meter tussen de percelen en circa 100 meter tussen woningen voor voldoende 'lucht' in het bebouwingslint. De zijdelingse perceelsgrenzen dienen te worden voorzien van passende beplanting zodat de woning en de achtertuinen worden ingepast, zonder dat de woningen volledig uit het zicht verdwijnen. Passende beplanting bestaat hierbij uit streekeigen landschapselementen zoals lage en hoge geschoren hagen, solitaire bomen en bomenrijen langs bijvoorbeeld waterlopen of perceelsgrenzen. Hierbij wordt uitsluitend gewerkt met inheemse beplantingssoorten. Aan de achterzijde hebben de woonpercelen een zachte overgang naar het agrarisch landschap.

Aan de Zandvoortsestraat dient voldoende afstand te worden gehouden tot de tegenoverliggende boomgaard in verband met de spuitzone. De woonpercelen worden hierdoor smaller en dieper dan aan Zandvoort. Ook hier krijgen de percelen aan de straatzijde een open karakter, de achterzijde wordt meer besloten door het aanbrengen van beplanting op de perceelsgrenzen.

3.3 Landschapsplan Zandvoort

De woonpercelen krijgen aan de voorzijde en langs de zijdelingse perceelsgrenzen een geschoren haag van een streekeigen soort. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen. De hoeken van de percelen worden gemarkeerd met een solitaire boom. Het zuidelijk woonperceel grenst aan een dichte groensingel met struweel en bomen op de perceelsgrens. Daarnaast staat aan de weg een rij volwassen populieren. Komend vanuit het zuiden zullen de woningen hierdoor niet zichtbaar zijn en een inpassing aan deze zijde is derhalve niet nodig. Aan de andere zijdelingse perceelsgrenzen worden langs of in de haag bomen aangeplant, om het zicht op de woning en eventuele bijgebouwen te verzachten. Ook dragen deze bomen bij aan de markering en de privacy van de achtertuinen. De achterzijden van de woonpercelen kunnen onbeplant blijven om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende agrarische percelen.



Landschappelijke inpassing woonpercelen Zandvoort.

3.4 Landschapsplan Zandvoortsestraat

De woonpercelen aan de Zandvoortsestraat worden op eenzelfde wijze ingepast als aan Zandvoort. De woonpercelen grenzen aan elkaar waardoor het hier gewenst is om ter hoogte van de woningen en achtertuinen een hogere haag op de perceelsgrens aan te brengen. Naar het zuiden toe krijgen de tuinen een geleidelijke overgang naar het landschap. Langs de Westleigraaf wordt een rij knotwilgen aangeplant om de watergang in het landschap te accentueren.



Landschappelijke inpassing woonpercelen Zandvoortsestraat.

4 RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT WONINGEN

Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de omgeving en het buitengebied als geheel vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving en aangrenzende woningen als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel. Toepassing van het thema 'eenheid in verscheidenheid' is passend voor wat betreft de beeldkwaliteit van de individueel te onderscheiden woningen.



Collage van woningen in de omgeving. De overeenkomsten zitten in de massa (1-1.5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de straat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen).

4.1 Oriëntatie en massa

De samenhang tussen de op te richten woningen en de overige woningen in Zandvoort en aan de Zandvoortsestraat wordt bereikt door het toepassen van eenzelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een langgevel of een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Om het individuele karakter van de op te richten woningen te accentueren zullen deze ook duidelijk straatgericht zijn. Een gesloten gevel aan de straatzijde is daarom uitgesloten. Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk. De woningen zullen in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving. Gezien de karakteristieken van de omgeving heeft een zadeldak daarbij de voorkeur. De woningen krijgen verder bij voorkeur een eenduidige hoofdvorm, wat betekent dat aan- en uitbouwen in het beginsel tot een minimum worden beperkt. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning. Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in de hoofdmassa, maar het blijft ondergeschikt aan de woning.

Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. Navolgende afbeeldingen illustreren de mogelijkheden.



Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

4.2 Materiaal en kleurgebruik

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Voor de op te richten woningen wordt hierbij aangesloten, en dient eveneens bij voorkeur te worden gewerkt met deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

Navolgende afbeeldingen illustreren de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.



Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied.



Maatregelen landschappelijke inpassing

- A** Aanplant van geschoren hagen op de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 1.2m. Tussen de woningen kan deze hoger zijn i.v.m. privacy.
- B** Aanplant van solitaire bomen om de hoeken van het perceel te markeren.
- C** Aanplant van bomen langs perceelsgrenzen om de achterzijden (privétuinen) in te passen.
- D** Behoud van doorzichten naar het landschap. Tevens behoud van zicht vanuit de woningen.
- E** Zichtbaar maken van de watergang door de aanplant van knotwilgen.
- F** Toegang agrarische percelen.

0 10 20 30 40 50m



071-238 Landschappelijke inpassing RvR kavels Zandvoort - 2 augustus 2018

Maatregelen landschappelijke inpassing

- A Aanplant van geschoren hagen op de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 1.2m. Tussen de woningen kan deze hoger zijn i.v.m. privacy.
- B Aanplant van solitaire bomen om de hoeken van het perceel te markeren.
- C Aanplant van bomen langs perceelsgrenzen om de achterzijden (privétuinen) in te passen.
- D Behoud van doorzichten naar het landschap. Tevens behoud van zicht vanuit de woningen.
- E Zichtbaar maken van de watergang door de aanplant van knotwilgen.
- F Toegang agrarische percelen.

0 10 20 30 40 50m



071-238 Landschappelijke inpassing RvR kavels Zandvoortsestraat - 2 augustus 2018



Maatregelen landschappelijke Inpassing

- A Aanplant van geschoren hagen op de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 1.2m. Tussen de woningen kan deze hoger zijn i.v.m. privacy.
- B Aanplant van solitaire bomen om de hoeken van het perceel te markeren.
- C Aanplant van bomen langs perceelsgrenzen om de achterzijden (privétuinen) in te passen.
- D Behoud van doorzichten naar het landschap. Tevens behoud van zicht vanuit de woningen.
- E Zichtbaar maken van de watergang door de aanplant van knotwilgen.
- F Toegang agrarische percelen.

Maatregelen landschappelijke Inpassing

- A Aanplant van geschoren hagen op de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 1.2m. Tussen de woningen kan deze hoger zijn i.v.m. privacy.
- B Aanplant van solitaire bomen om de hoeken van het perceel te markeren.
- C Aanplant van bomen langs perceelsgrenzen om de achterzijden (privétuinen) in te passen.
- D Behoud van doorzichten naar het landschap. Tevens behoud van zicht vanuit de woningen.
- E Zichtbaar maken van de watergang door de aanplant van knotwilgen.
- F Toegang agrarische percelen.