

Notitie: Toelichting inpassingsplan Karstraat 44 en Nieuwdiep 2

datum: 29 mei 2019

Projectmedewerker: Krijn Lodewijks | Eline Kuijper

betreft: Toelichting inpassingsvoorstel Karstraat 44 en Nieuwdiep 2

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.

Twee kaseigenaren hebben, 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 de aan elkaar grenzende percelen Karstraat 44 en Nieuwdiep 2. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorwaarde voor medewerking van de gemeente is dat het plan voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen bijlage met kaders voor inrichting en beeldkwaliteit. Om die reden hebben de initiatiefnemers ons gevraagd een inpassingsplan op te stellen. Het eerste concept van dat inpassingsplan is inmiddels besproken met de gemeente. Dit heeft tot enkele aanpassingen geleid. Middels deze notitie lichten we het laatste plan en de bijbehorende ambities toe en motiveren we waarom het voldoet aan de ontwikkelvisie.

Planbeschrijving

Het betreft twee aan elkaar grenzende percelen nabij de bocht in de Karstraat ter hoogte van Nieuwdiep. Het uitgangspunt van de initiatiefnemers is om de bestaande woningen te handhaven en ter plaatse van de te slopen kassen vier woonpercelen met daarop twee volumes met twee-onder-één-kap woningen te realiseren.

Hoofdropzet

De bestaande woningen liggen aan de voorzijde en volgen het bebouwingsritme van Karstraat / Nieuwdiep. De twee nieuwe volumes liggen op afstand daarvan in de tweede lijn. Deze volumes zijn gesitueerd op twee haaks op elkaar staande woonpercelen. In de oksel van die percelen is een centrale open weide voorzien waarop beide woonvolumes met de voorzijde zijn gericht. In de andere oksel van de percelen ligt eveneens een grote groene ruimte. Deze krijgt een invulling als walnotenboomgaard.

Randen

Ten noordoosten van het gebied bevindt zich de kas van de buurman. Aan deze zijde bevat het plan daarom een ruime groene buffer die enerzijds zorgt voor afscherming van de kas en anderzijds voor afstand tussen de kas en de nieuwe woningen. De groene buffer wordt ingericht als boomgaard met flankerende haag.

Ten zuidwesten van het gebied bevindt zich een aangrenzend woonperceel. Ook hier wordt afstand van gehouden door een groene buffer; een open doorzicht naar de erfbeplanting van het achterliggende perceel aan Isidorusweg 5.

Ten noordwesten van het gebied ligt een sloot. Aan deze sloot voorziet het plan in een 10 meter brede zone, deels in te richten als struipad (ca. 7,5 meter uit de kadastrale grens) met groepsgewijze aanplant van fruitheesters. Deze zone maakt onderhoud aan de sloot mogelijk en anticipeert op de mogelijkheid van een toekomstig aaneengesloten struipad richting de kern van het Zand wanneer ook de andere kassen verdwijnen. Daarmee ontstaat een leuk pad voor jong en oud om de natuur te ontdekken en fruit te plukken langs het pad.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van zowel de nieuwe als de bestaande woningen vindt plaats via één toegangsweg die zich ter hoogte van de bestaande inritten bevindt. De weg loopt langs de centrale open weide door als een informeel woonpad voor de ontsluiting van beide nieuwe woonvolumes. Op de woonkavels is aan de voorzijde ruimte voor drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

Bouwmassa en kavelafmetingen

Op beide woonpercelen 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 circa 950 m³ wordt bereikt. De beide nieuwe woonpercelen zijn circa 1.500 m² groot (750 m² per individueel kavel). De kavels van de bestaande woningen krijgen een andere opzet en worden ieder vergroot tot circa 1.500 m².

Inrichtingselementen en beeldkwaliteitsambities

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

- een rij van diverse inheemse heesters en zacht fruit tegen de erfgrens met Nieuwdiep 4;
- een daar aangrenzende open zone van circa 10 meter, in te richten als grasweide en fungerend als zichtlijn vanaf Nieuwdiep beëindigd door de achterliggende erfbeplanting van Isidorusweg 5;
- een walnotenboomgaard in de oksel van beide woonpercelen;
- een struipad van ca. 7,50 meter breed aan de noordzijde van het gebied langs de bestaande sloot, in te richten met groepen fruitheesters. De nieuwe kavels die daaraan grenzen worden optioneel omzoomd met een robuust struweel wanneer het struipad daadwerkelijk een doorgaande functie krijgt;

- een brede strook met struweel van inheemse heesters als afscherpende erfafscheiding tussen de percelen met de bestaande woningen en het nieuwe achterliggende woongebiedje,
- een centrale open grasweide met daarop een grote solitaire tamme kastanje, mede te gebruiken voor extensieve beweiding;
- een boomgaard van circa 20 meter breed als buffer naar het aangrenzend perceel van Karstraat 42 in te richten met diverse notenbomen en heesters, boomgaard en weide mogen in elkaar overlopen;
- een afscherming van de bestaande kas op het perceel van Karstraat 42 in de vorm van een lage natuurlijke haag met inheemse heesters ;
- lage hagen aan de voorzijde van de nieuwe kavels. De bestaande woningen worden aan de straatzijde voorzien van hoge en lage hagen (deels al aanwezig).

Suggesties voor beplanting:

Lage hagen bij voortuinen: Liguster – *Liguster ovalifolium*

Hazelnoten: een menging van *Corylus avellana*- *Webb's prize*, *Geante de Halle* en *Fertile de Nottingham*

Walnoten: *Juglans Regia*- *Buccaneer*, *Axel*, *Broadview*, *Parisienne*, *Wonder van Monrepos*

Tamme kastanje: *Castanea sativa* 'Lyon'

Zachtfruit: een mening van frambozen, witte-, rode-, blauwe, kruis-, en zwarte bessen

Voor de struinstook kan zacht fruit gemengd worden met meerstammige struiken als vlier, bottelroos, krentenboom en zoete kers(kriek).

Natuurlijke haag bestaat uit een menging van bijvoorbeeld: *Meidoorn*, *Sleedoorn*, *Hulst*, *Berberis*, *Veldesdoorn*, *kardinaalsmuts*. Deze losse haag wordt 1x per twee á drie jaar gesnoeid.

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 twee nieuwe volumes:

- een eenvoudige massaopbouw met een rechthoekige footprint en een enkelvoudig zadeldak;
- een nauwe onderlinge samenhang door de volumes uit te voeren als familie van elkaar met dezelfde vormtaal;
- 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 voorziden en aan de kopse zijden die gericht zijn op de boomgaarden;
- 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

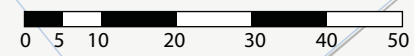
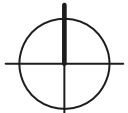
De stedenbouwkundige opzet en de toepassing van de genoemde inrichtingselementen en beeldkwaliteitsambities zorgen ervoor dat het plan voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen kaders voor inrichting en beeldkwaliteit.

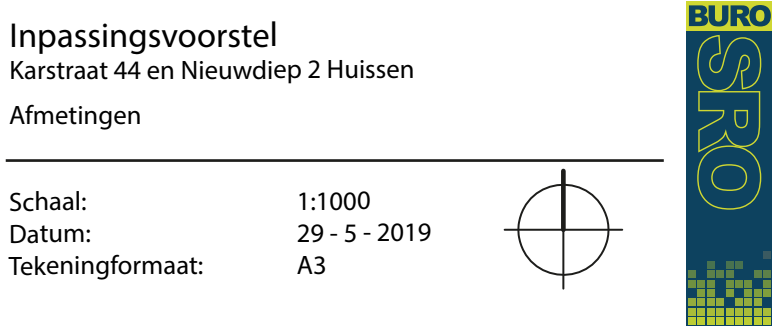
Het toepassen van tweekappers sluit aan op de opgenomen pilot waarbij naast vrijstaande woningen ook andere woningtypen mogelijk worden gemaakt. De hoofdopzet van het plan is in lijn met het in de kaders genoemde ordeningsprincipe van 'verspringende geclusterde bebouwing' waarbij de woningen op meer dan 25 meter van elkaar en niet tegenover elkaar staan. Door toepassing van zowel een doorzicht, twee boomgaarden, een weide, het anticiperen op een struinpad, passende erfbepanting, duurzame woningen en een bijzondere en hoogwaardige beeldkwaliteit wordt meer gedaan dan bij een 'standaard' inpassing, tege- moet 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.

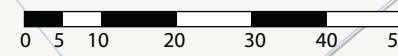


Inpassingsvoorstel
Karstraat 44 en Nieuwdiep 2 Huissen
Verkavelingsplan

Schaal: 1:1000
Datum: 29 - 5 - 2019
Tekeningformaat: A3

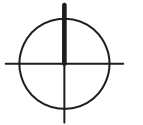






Inpassingsvoorstel
Karstraat 44 en Nieuwdiep 2 Huissen
Referentiebeelden nieuwbouw

Schaal: 1:1000
Datum: 29 - 5 - 2019
Tekeningformaat: A3





Walnotenboomgaard



Heesters met bessen



Boomgaard hazelnoten



Tamme kastanje in het gras



Zachtfruit op efgrens met zichtlijn



Lage hagen bij voortuinen



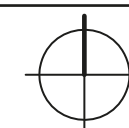
Betonklinker als inrit



Natuurlijke haag

Inpassingsvoorstel
Karstraat 44 en Nieuwdiep 2 Huissen
Referentiebeelden groen en inrichting

Schaal: 1:1000
Datum: 29 - 5 - 2019
Tekeningformaat: A3



0 5 10 20 30 40 50