

RIJKSWEG-NOORD 94

KAVELPASPOORT BOUWKAVELS



Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 23.06.2023
Status: Definitieve versie
Formaat: A3

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw





ANALYSE: LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE



1875



1910



1980



2020

ANALYSE: HISTORISCHE SITUATIE

HISTORISCHE SITUATIE

Algemeen

Oorspronkelijk vormde de Rijksweg-Noord het tracé van de in de 17de eeuw aangelegde Grift, een kanaal dat van Elst naar Lent liep. De aanleg van dit kanaal had grote gevolgen voor de ruimtelijke en landschappelijke structuren van het oude rivierenlandschap. Zoals de historische kaarten laten zien, werd de Grift dwars op de historische verkavelingsstructuren en landschappelijke elementen aangelegd, wat in veel gevallen een 'herverkaveling' tot gevolg had.

Ook de afwateringssloten, weteringen en 'zegen' stonden haaks op het tracé van de Grift. De waterloop werd aan weerszijden geflankeerd door dijken met een jaagpad (de Griftdijk). De Grift rendeerde echter niet en raakte al in de 18de eeuw op diverse plaatsen verzand. Ondanks verschillende pogingen om de waterloop te herstellen verdween het noordelijk deel van de Grift in de late 19de eeuw. Op de kaart van 1875 (zie pag. 3) is ook te zien dat de Griftdijk nog aanwezig is. Maar dat de Grift zelf al is verdwenen.

Op de nevenstaande historische kaart van 1910 is ook te zien dat de kavelstructuur nog vrij mozaïekvormig is. De kavelrichtingen zijn in beginsel wel voornamelijk haaks op de aanwezige watergangen gericht, te weten de Grift(dijk), de Aamsche Binnenzeeg, de Nieuwslagsche zeeg en de Broekzeeg (nu Linge). Vooral ten oosten van de Aamschestraat, die als een elleboogstructuur op de Linge gericht is, zijn de kavelgrenzen zeer haaks en langgerekt op de Linge (toen nog Broekzeeg) gericht. Het tracé van de Grift is tegenwoordig nog wel herkenbaar in het verloop van de Rijksweg, die tussen de twee dijken is aangelegd. Door de aanleg van de Grift ontstonden op de hogere stroomruggen langs dit belangrijke afwateringstracé boerderijen met erven haaks op de Grift.

Een andere belangrijke historische structuur in het landschap is de waterloop tussen Rijksweg nr. 86-88 en nr. 90. Dit is een restant van de waterloop de Aamsche (binnen) Zeeg. Deze waterloop (de Aamsche (binnen) Zeeg) liep vroeger van het westen van de Rijksweg (en het spoor), waar de waterloop in noordwestelijke richting liep, ten oosten van de Rijksweg verder in puur oost-westelijke richting. Deze waterloop liep ten noorden van het 'goed' of het 'erf' Rijenburg. In de jaren 70 is de continuïteit van deze waterloop doorbroken (zie historische kaart 1980 op pag. 3). Dit heeft te maken met de herverkaveling (ruilverkaveling), die in deze periode in heel Nederland plaats vond.

Hoofdstuctuur en kavelrichting

Er hebben in de hoofdstructuur op het gebied van kavelgrenzen- en richtingen, gedurende het tijdsverloop van de historie, ook een aantal wijzingen plaatsgevonden. Rond 1900 was de structuur voornamelijk gericht op de watergangen en routes. In het oostelijke deel van het plangebied van het hele plan Lingezicht (zie concept op pag. 16 en verder) was de kavelrichting duidelijk gericht op de Linge (toen nog Broekzeeg genaamd). De kavelrichting was hier dus meer noord-zuidelijk gericht. Aan de oostzijde van het plangebied was de kavelrichting meer haaks gericht op de Aamsche straat. Dit leidde tot een oostwestgericht verloop. Ditzelfde gold voor het noordelijke deel van de Rijksweg (toen nog Griftdijk genaamd). Deze kavelrichtingen waren het meest duidelijk en dominant. De terreinen tussen deze structuren in (zowel ten noorden als ten zuiden van de Linge) kenden een meer blokvormige verkaveling. Hetgeen leidde tot een meer gelijkwaardige richting verdeling (noord-zuid en oost-west). In de loop der jaren verdwijnen er steeds meer kavelgrenzen, waardoor de meer kleinschalige, blokvormige verkaveling steeds meer verdwijnt. Tot en met de jaren 60 vallen deze verdwijningen nog mee, maar vooral in en na de jaren 70 (periode van de ruilverkaveling) vindt er een kavelvergroting en hiermee een 'versimpeling' van de kavelstructuur plaats. Vanaf de jaren 70 en ook in de huidige situatie is er, gericht op het gedeelte van de Linge en de 1e Weteringsewal tussen de Rijksweg-Noord en de A325, in het westelijke deel van dit gebied sprake van een meer oostwest gerichte kavelrichting (parallel aan de Linge) en in het oostelijke deel van een meer noord-zuid gerichte kavelrichting (haaks op de Linge). Dit geldt zowel voor het gebied ten noorden als ten zuiden van de Linge. In het westelijk deel zijn de kavelgrenzen ten zuiden van de Linge dan ook meer haaks op de Rijksweg gericht en ten noorden van de Linge op de Kerkstraat.

HISTORISCHE SITUATIE

Bebouwing

Op kaarten uit de 19e eeuw (bijvoorbeeld rond 1870, zie historische kaart 1875 op pag. 3) is er al bebouwing op de locatie te zien. Er was in die periode sprake van twee gebouwen. De gebouwen lijken op dit kaartbeeld zelfs even groot te zijn. Toch is het logisch als het ene gebouw een boerderij was en het andere gebouw een schuur. Op de kaartbeelden vanaf 1890 (zie historische kaart 1910 en later) is er een toegangspad te zien dat recht op het noordelijke gebouw afloopt. Het is dan ook logisch dat dit noordelijke pand het hoofdgebouw, ofwel de boerderij was. In de jaren 30 van de 20e eeuw verandert de bebouwing. De twee kleinere volumes wijzigen in één groter volume. In de jaren 50 verandert de bebouwing weer. Het volume wordt nog groter en verschuift naar het westen. Het gaat hier om een agrarisch bijgebouw oftewel een stal of schuur.

Eind jaren 60 ontstaat er een woonhuis ten noordwesten van dit pand. Dit gebouw staat vrij dicht bij de Rijksweg. In de jaren 70 ontstaat er een extra volume voor het zuidelijke pand. Dit pand komt dus tussen het oorspronkelijke bijgebouw en de Rijksweg-Noord te staan. Het oorspronkelijke, oostelijke pand (agrarisch bijgebouw) wordt eind jaren 70 T-vormig (zie historische kaart 1980 op pag. 3). In de jaren 90 wordt dit bijgebouw (schuur, hal) enorm uitgebreid en ontstaat er een minstens twee keer zo groot volume. Dezelfde lay-out is in 2020 nog steeds aanwezig (zie historische/ topografische kaart 2020 op pag. 3).

Ten zuiden van de locatie Rijksweg-Noord 94 en ten zuiden van de huidige Ceintuurbaan liggen ook meerdere boerderijen. De bekendste hiervan is Rijzenburg (Rijksweg-Noord 88). Dit was een zogenaamde herenboerderij. Ten noorden daarvan ligt een hallehuisboerderij (Rijksweg Noord 90); dit was een zogenaamde achtboerderij. Er waren ook kleine arbeiderswoninkjes ter hoogte van de Grift aanwezig. De hiërarchie tussen de boerderijen is nog terug te zien in de omvang van de erven: het perceel Rijksweg-Noord nr. 86-88 is bijna twee maal zo breed en veel dieper dan nr. 90. In de vroege 19e eeuw waren beide terreinen in eigendom van baron G.W.J. van Lamsweerde (1758-1837), heer van Eerbeek.

Karakteristiek voor de indeling van de erven van deze zuidelijke boerderijen zijn de laaggelegen weilanden aan de westzijde van de panden en ten oosten daarvan de hoger gelegen delen van het terrein met de daarop gesitueerde bebouwing. Voor de locatie Rijksweg-Noord 94 is dit kenmerk minder van belang. In de oorspronkelijke opzet, tot de jaren 30, was er ook hier wel sprake van een weiland vóór de boerderij. Zoals hierboven reeds beschreven, schoof het pand in de periode hierna steeds meer op in westelijke richting. In de huidige situatie is er geen sprake meer van een substantiële ruimte vóór de woning, tussen de Rijksweg en het pand (zie de topografische kaart van 2020 op pag. 3 en de luchtfoto van de huidige situatie op pag. 2).

Beplanting

Hoofdstructuur

Aan het einde van de 19e eeuw was er nog sprake van grote, lineaire structuren langs de Grift (nu Rijksweg-Noord). Langs bijna alle kavelgrenzen stond lineaire beplanting in de vorm van bomenrijen. Ten noorden van de Linge liep toen nog de Kerkstraat. Deze kende een krachtige boomstructuur (tweezijdige laan).

Zoals hierboven reeds beschreven lagen ten westen van meerdere boerderijen langs de Grift weilanden. Op de betreffende locatie werd dit in de jaren dertig werd dit weiland echter al omgevormd naar een grasveld met bomen. Gezien de orthogonale opzet van de boomstructuur was dit waarschijnlijk een boomgaard. Ten oosten van de boerderijen langs de Grift lagen veel boomgaarden. Met name op de betreffende locatie was de grootte hiervan substantieel.

In de jaren 30 van de 20e eeuw neemt het oppervlak aan boomgaard zelfs nog verder toe. Zowel de gronden ten oosten als en zuiden van de bebouwing worden op dat moment ook als boomgaarden ingevuld. Deze situatie blijft vrij lang stabiel. Pas in de jaren 60/70 gaat de hoeveelheid drastisch afnemen. Alleen ten noorden van de bebouwing blijft dan nog een klein beetje boomgaard over. Eind jaren 90 verdwijnt ook dit laatste deel.

Lineaire beplanting

Vanaf eind 19e eeuw tot in de jaren 50 van de 20e eeuw was er lineaire beplanting langs de kavelgrenzen aanwezig. Met name langs de oostwest gerichte kavelgrenzen stond deze lineaire beplanting, waarschijnlijk in de vorm van bomensingels/ bomenrijen. Een kavelgrens in noordzuidelijke richting bevat ook een begeleidende bomenrij. Deze kavelgrens liep richting de Linge. In de jaren 60 van de vorige eeuw verdwijnt een groot deel van de lineaire beplantingen. In de jaren 80 is bijna alles verdwenen. In de jaren 90 verschijnt er weer nieuwe, kavelgrens begeleidende beplanting ten noorden van de bebouwing. Deze beplanting is nu nog steeds aanwezig.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, WATER en RIETLANDEN

HUIDIGE SITUATIE

Park Lingezegen

Aan de overzijde van de Linge ligt Park Lingezegen. Deze grootschalige, groene buffer tussen Arnhem en Nijmegen is een ontwikkeling, die in fasen wordt gerealiseerd. Ter hoogte van het plangebied heeft de ontwikkeling reeds plaatsgevonden. In 2020 is de basisinrichting van het park afgerond. Daarmee gaat Park Lingezegen een nieuwe fase in, waarbij de focus komt te liggen op het beheer en de doorontwikkeling van het park.

Park Lingezegen kent verschillende deelgebieden, elk met hun eigen karakter. Deze karakters zijn gebaseerd op de (oorspronkelijke) onderliggende landschappen. Ter hoogte van het plangebied ligt het deelgebied Waterrijk. Het karakter van dit deelgebied wordt voornamelijk bepaald door watergangen met verschillende breedten en rietlanden. In dit gebied zijn met name noord-zuid gerichte watergangen het meest dominant aanwezig (zie kaart). Daarnaast is er in de huidige situatie sprake van rietvelden met een substantiële omvang. Ook aan de oostzijde van het totale plangebied (ten noordoosten van de wijk Westeraam) zijn rietvelden aanwezig (zie themakaart ‘water en rietlanden’, pagina 6). Deze hebben echter geen ruimtelijke impact op het specifieke plangebied.

Water

Zoals in de historische analyse al naar voren kwam, was er in het verleden sprake van meerdere oostwest gerichte kavelgrenzen. Veel van deze kavelgrenzen werden begeleid door watergangen/sloten. Zelfs begin jaren 70 waren er nog meerdere oost-westelijke watergangen aanwezig. Eind jaren 70 zijn deze bijna allemaal verdwenen. In de huidige situatie zijn er ten noorden van de Ceintuurbaan eigenlijk nog maar twee watergangen in oost-westelijke richting aanwezig. Een daarvan loopt direct ten noorden van het betreffende perceel (Rijksweg-Noord 94).

De belangrijkste waterstructuur wordt bepaald door de Linge. Deze waterloop ligt ten noorden van de betreffende locatie. De locatie grenst er niet direct aan, dus de directe ruimtelijke impact op de locatie is relatief beperkt. De Linge bepaalt voornamelijk de ruimtelijke structuur van de ruimtelijke context. Deze structuur, met zijn dominante richting en opbouw, bepaalt voor een belangrijk deel de ruimtelijke lay-out van het plan en haar omgeving.

In de jaren 70 is de lineaire continuïteit van de, na de Linge, belangrijkste waterloop in het gebied, te weten de Aamsche (binnen)Zeeg, onderbroken. Hiermee zijn zowel de ruimtelijke impact als de leesbaarheid van deze watergang substantieel aangetast (zie de historische kaart op pagina 3).

Hoogte

De huidige Rijksweg-Noord is gebaseerd op een historisch lint. De Rijksweg-Noord heette vroeger de Griftdijk. Deze naam (dijk) geeft al aan dat deze straat in het verleden al een hogere ligging had. Ook in de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Dit betekent dat er sprake is van een hoogteverschil tussen de Rijksweg-Noord en de (toekomstige) bebouwing met de bijbehorende kavels.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, GROENSTRUCTUREN

HUIDIGE SITUATIE

Groenstructuur

Op het gebied van een wat hoger schaalniveau zijn er in het plangebied en omgeving nauwelijks nog substantiële groenstructuren aanwezig. De dominante groenstructuren, die in het verleden de ruimtelijke opbouw van het gebied voornamelijk bepaalden zijn bijna allemaal verdwenen,. Het gaat dan om lineaire groenstructuren (bomenrijen/ bomensingels, struweel op kavelgrenzen) en boomgaarden.

Eén van de weinige, werkelijk relevante groenstructuren in de omgeving van het plangebied is de laanbeplanting langs de Linge. Deze bomenrij loopt over een grote lengte langs deze watergang. Op een hoger schaalniveau benadrukt deze structuur het lineaire karakter van de watergang. Deze boomstructuur grenst echter niet direct aan het plangebied. De bomen zijn echter wel zo groot dat deze structuur een functie heeft als groen decor voor het gebied. Daarnaast zijn er nog laanbeplantingen en overige beplantingen in het stedelijk gebied van Westeraam. Deze hebben echter nauwelijks of geen ruimtelijke invloed op het plangebied.

Bestaande erfbeplanting

Op het schaalniveau van het plangebied zelf zijn niet veel groenstructuren en/of groen- elementen aanwezig. Er staat nog een drietal bomen op het bestaande perceel. Twee bomen van een vrij geringe omvang (Prunus) direct voor de bestaande woning. De derde boom betreft een iets groter exemplaar (Juglans, walnoot) ten zuidwesten van de bestaande woning.

Daarnaast is er nog één structureel groenelement aanwezig. Het gaat hier om de lineaire groenelement ten noorden van de bestaande bebouwing. Deze structuur grenst dus aan de zuidelijke rand van de te ontwikkelen locatie. Deze groenstructuur bestaat echter niet uit een inheemse, oorspronkelijk lineaire groenstructuur, zoals bijvoorbeeld een houtwal, struweelhaag of bomenrij. Het gaat hier om een relatief hoge haag. Het gaat hier om een haag van de soort laurierkers (Prunus laurocerasus). Dit is geen inheemse haag en mede hierdoor niet passend in het landschap. Bij ontwikkeling van de locatie dient deze dan ook te worden verwijderd en te worden vervangen door een passend, lineair landschapselement.

Aan de noordzijde van het plangebied is er nog een bomenrij aanwezig. Deze valt echter buiten de eigendomsgrenzen. Deze rij bomen (bestaand uit diverse soorten) staat aan de noordzijde van de kavelgrens (en waterloop) op het perceel van Rijksweg-Noord 96.

In de berm langs de oostzijde van de Rijksweg-Noord, gelegen voor de betreffende percelen, is ook een vrij jonge bomenrij gevestigd (lindes). Deze bomenrij heeft, zeker in de toekomst, wel ruimtelijke invloed, maar staat op openbaar gebied, dus maakt geen direct onderdeel uit van het initiatief.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, BEBOUWING

HUIDIGE SITUATIE

Bebouwingsstructuur/ morfologie

De bebouwing in het totale gebied kent meerdere gezichten. Het meest relevant voor het specifieke plangebied is de lintbebouwing langs de Rijksweg-Noord zelf en de bebouwing in het westelijke deel van de wijk Westeraam, ten zuiden van de Ceintuurbaan.

De bebouwing, die aan het lint van de Rijksweg-Noord, ten noorden van de Linge is gelegen, bestaat uit ‘agrarische bebouwing’ in het groene landschap. Deze bebouwing ligt zeer verspreid en kent een zeer lage dichtheid. Hier is sprake van een zogenaamd ‘landelijk lint’.

De bebouwing bestaat hier uit boerderijen met agrarische bijgebouwen. De bebouwing heeft naast een agrarische uitstraling deels zelfs nog een agrarische functie.

Dit ‘landelijke lint’ gaat ten zuiden van de Linge nog in beperkte mate door. Er liggen twee boerderijen net ten zuiden van de Linge. Een van de panden ligt letterlijk aan de Rijksweg-Noord. De tweede boerderij ligt aan de 1e Weteringsewal, ten oosten van de zojuist genoemde woning. De kavels van deze bebouwing grenzen geheel (west) of gedeeltelijk (oost) aan het specifieke plangebied (Rijksweg-Noord 94).

Ten zuiden van deze twee woningen verandert het karakter van het lint van ‘landelijk’ naar ‘dorps’. De dichtheid en de frequentie van woningen worden hier al wat groter. Nog verder naar het zuiden neemt dit nog verder toe.

De bebouwing ten westen van de Rijksweg-Noord kent een lintachtige structuur. De bebouwing met de bijbehorende kavels ligt hier ingeklemd tussen de Rijksweg-Noord en het spoor. De hoofdgebouwen (boerderijen/ woonhuizen) liggen hier op een relatief grote afstand van de Rijksweg-Noord. Omdat de afstand tussen de Rijksweg-Noord en het spoor vrij gering is, is ook de kaveldiepte hier relatief klein. De agrarische bijgebouwen (schuren/ stallen) liggen dan ook vrij dicht op elkaar. De schuren liggen bijna allemaal ‘parallel aan het spoor’.

Direct tegenover het plangebied en de bestaande bebouwing liggen hoofdgebouwen (boerderijen/ woonhuizen) van een relatief beperkt formaat. De bijgebouwen zijn hier wel buiten verhouding groot. Meer naar het noorden en naar het zuiden neemt de korrelgrootte af. De bebouwing bestaat hier uit hoofdgebouwen met een relatief geringe korrelgrootte in combinatie met bijgebouwen, waarvan de grootte ook beperkt is.

Aan de oostzijde van de Rijksweg-Noord zijn de percelen nog relatief diep. Het aantal woningen is hier erg beperkt. Naast de woning op de projectlocatie zelf, ligt er, zoals hierboven besproken; nog slechts één woning, direct aan de Linge.

Ten zuiden van de projectlocatie ligt verder geen bebouwing, die direct aan de locatie grenst. De eerste bebouwing in zuidelijke richting ligt ten zuiden van de Ceintuurbaan. Er is in die richting eerst sprake van bebouwing, die aan de Ceintuurbaan zélf grenst. Deze bebouwing bestaat uit vrij recent ontwikkelde woonhuizen. Deze huizen bestaan weliswaar uit vrijstaande woningen, maar hebben, in verhouding tot de bebouwing aan het ‘lint’ van de Rijksweg-Noord, een beperktere kavelgrootte.

Zuidelijk van deze reeks woningen aan de Ceintuurbaan ligt bebouwing, die aan de Rijksweg-Noord grenst. Deze bebouwing kent een grote diversiteit aan kavelgrootten. De kavels variëren van ‘groot’ tot ‘zeer groot’.

Naast de woonbebouwing (boerderijen) is op de zeer grote kavels ook bebouwing in de vorm van bijgebouwen aanwezig. Deze hebben in sommige gevallen een zeer grote korrelgrootte. In het verleden was hier sprake van agrarische ‘goeden’. De bekendste hiervan is Rijzenburg. Geïnspireerd op dit verleden, is hier nu een woonbuurtje met een erfachtige opzet gepland.

In de zone tussen het westelijke en het oostelijke deel van de wijk Westeraam (tussen de straten genaamd Regenboog en Juno) ligt bebouwing met een stedenbouwkundige korrelgrootte, die afwijkt van de overige bebouwing in de wijk. Hier liggen een paar appartementengebouwen in het groen.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, INFRASTRUCTUUR

HUIDIGE SITUATIE

Ontsluiting/ infrastructuur

Kijken we naar de langzaamverkeer-netwerken in het deelgebied Waterrijk van Park Lingezen, dan zien we een wat grover netwerk voor de fiets en een fijnmaziger netwerk voor de voetgangers. Wat opvalt, is dat de aansluitingen van Waterrijk op de wijk Westeraam voornamelijk langs de flanken van het plangebied lopen. Dit is ook niet zo verwonderlijk, aangezien de gronden ten noorden van de wijk Westeraam in privébezit zijn en op het moment voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Vrij recent is er echter een extra oversteekmogelijkheid in de vorm van een brug over de Linge gerealiseerd, waardoor de onderlinge verbinding reeds verbeterd is.

Op het moment dat het plan 'Lingezicht' ten noorden van de wijk Westeraam gerealiseerd wordt, biedt dit kansen om het netwerk van langzaamverkeersroutes (voetpaden en met name fietspaden) te verbeteren/ uit te breiden, waardoor de twee ruimtelijke entiteiten, Westeraam en Lingezen, nog beter op elkaar worden aangesloten.

Mede in het licht van het recreatief aantrekkelijker maken van de zone langs de Linge is het de bedoeling om ten zuiden van de Linge een recreatieve (fiets)route te realiseren, die in oost-westelijke richting loopt. Dit idee is geïnspireerd op het 'Ambitiedocument Boven-Linge', opgesteld door Waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en verschillende gemeenten, te weten Lingewaard, Overbetuwe, Neder-Betuwe, Tiel en Buren. In deze visie wordt uitgegaan van een nevengeul ten zuiden van de bestaande Linge. Deze nevengeul creëert allerlei kansen om verschillende functies/ onderdelen uit te breiden/ te verbeteren. Dit geldt bijvoorbeeld zowel voor de thema's natuur en recreatie. In het kader van het positief beïnvloeden van de recreatieve functie/ mogelijkheden van het plangebied is er een nieuwe langzaamverkeersroute ingepland, die ten zuiden van en parallel aan de Linge ligt.

Deze fietsroute sluit op twee punten aan op oversteekplekken (bruggen) over de Linge. Er is voor gekozen om deze route niet direct op de Rijksweg-Noord te laten aansluiten. De route langs de Linge loopt aan de westzijde door de 'groene scheg' in het nieuwe stedenbouwkundig plan 'Lingezicht' naar het zuiden. Daar sluit deze route aan op de fietspaden langs de Regenboog en op de Ceintuurbaan. De nieuwe langzaamverkeersroute sluit dus, zoals gezegd, niet direct aan op de paden langs de Rijksweg-Noord en heeft dus een beperkte impact op dit betreffende plan (Rijksweg-Noord 94).

Erfontsluiting

Er is een inrit aanwezig die vanaf de Rijksweg naar de zuidwestelijke hoek van het erf loopt. Hiermee worden alle gebouwen ontsloten. Ten noorden hiervan ligt nog een 2e inrit vanaf de Rijksweg richting het perceel. Deze loopt met een duiker over de aanwezige sloot.

RUIMTELIJK CONCEPT

Ruimtelijk concept totaalplan/ masterplan 'Lingezicht'

Het ruimtelijk concept dat aan de ruimtelijke (stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische) ontwerp voor het gehele gebied ten noorden van Westeraam (Westeraam-Noord) ten grondslag ligt, berust op de filosofie van het 'over de Linge trekken' van Park Lingezen. Het deelgebied van Park Lingezen dat ter hoogte van het plangebied aan de noordzijde van de Linge ligt, heet 'Waterrijk'. Dit deelgebied kent, zoals de naam al zegt, een rijke ruimtelijke structuur, grotendeels gebaseerd op plassen en watergangen. In 2020 is de basisinrichting van het park afgerond. Daarmee gaat Park Lingezen een nieuwe fase in, waarbij de focus komt te liggen op de doorontwikkeling en het beheer van het park.

Het ruimtelijk concept van het stedenbouwkundig-landschappelijk ontwerp voor plan Lingezicht heeft als doel om de kwaliteiten van dit deelgebied van Park Lingezen (Waterrijk) ook aan de zuidzijde van de Linge beleefbaar en bruikbaar te maken. Op deze manier vormt de Linge niet langer een scheidend element (barrière), maar juist een verbinding.

Het 'over de Linge trekken' van deelgebied 'Waterrijk' heeft meerdere ruimtelijke voordelen. Op de eerste plaats wordt Park Lingezen ook aan de zuidzijde van de Linge zichtbaar en voelbaar gemaakt, waardoor het park nog beter aansluit bij de woonwijk Westeraam en het overige stedelijk gebied van Elst. Door deze ingreep worden de bewoners als het ware 'het park ingezogen'. Een ander winstaspect van dit concept is dat de ruimtelijke kwaliteiten van Park Lingezen worden ingezet om de woonkwaliteit van de (nieuwe) woonwijk op een hoog niveau te brengen.

Om het bovenstaande doel te bereiken worden typische ruimtelijke, landschappelijke elementen uit Park Lingezen (deelgebied Waterrijk) ingezet. Ten eerste wordt er een nevengeul met een natuurlijke zone langs de Linge aangelegd. Hierdoor worden de sfeer en de kwaliteiten van het plandeel Waterrijk aan de Linge gekoppeld.

Een ander ruimtelijk element wordt gevormd door de noord-zuid gerichte, lineaire watergangen (sloten). Deze worden aan de zuidzijde van de Linge op enkele punten doorgetrokken in het nieuwe plan. Door de inzet van deze lange (zicht)lijnen met hun voor het gebied zeer kenmerkende kavelrichting, wordt er een krachtige ruimtelijke koppeling gecreëerd.

Het nieuwe woongebied 'Lingezicht' kent een mozaïek-achtige hoofdopzet met een heldere 'vinger- of lobbenstructuur'. Landschap en woonvelden kennen een grote mate van integratie. Het landschap 'loopt' zo ver als mogelijk het woongebied in en de woonvelden lopen vanaf de noordzijde van de Germaan richting de Linge.

Om het bovenstaande doel (het over de Linge trekken van Park Lingezen) te bereiken, worden typische ruimtelijke, landschappelijke elementen uit Park Lingezen (deelgebied Waterrijk) ingezet. Er is dan ook geen sprake van een harde en/of lineaire overgang naar de Linge. De woonvelden benaderen de Linge tot een wisselende afstand. Er wordt ondanks het wisselende karakter, echter wel een minimale, substantiële afstand van de Linge gehouden, gebaseerd op de maatvoering van de nevengeul (zie afbeelding op pagina 16).

De Linge en de bijbehorende zones zijn namelijk zeer belangrijk. Het karakter van de Linge, als vrij onbezoedelde watergang met aan beide zijden onaangetaste oeverzones, dient zoveel mogelijk intact te blijven. Hier is door het Waterschap Rivierenland dan ook een grootschalig ruimtelijk onderzoek naar gedaan, om te kijken welke ingrepen en functies hieraan kunnen bijdragen. Er is op basis hiervan vervolgens een uitgebreide rapportage opgesteld voor het toekomstbeeld van de Linge. Deze ambities zijn verwoord en verbeeld in de rapportage genaamd 'Boven-Linge, ambitie & samenwerking'. Dit ambitiedocument is opgesteld door Waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en de gemeenten Lingewaard, Overbetuwe, Neder-Betuwe, Tiel en Buren. Op basis van dit ambitiedocument zal er ten zuiden van de Linge een zogenaamde 'nevengeul', bestaande uit een nieuwe watergang, worden gerealiseerd. Aan de noordzijde hiervan ligt de meest natuurvriendelijke oever. Deze oever is namelijk op de zon georiënteerd, dus het meest geschikt voor diverse oeverbeplanting. Tussen de nieuwe nevengeul en de bestaande Linge komt een nieuwe langzaamverkeersroute, zowel bedoeld voor fietsers als voor voetgangers.

Het 'over de Linge trekken' van de ruimtelijke kenmerken en sfeer van Park Lingezegen/ Waterrijk heeft meerdere positieve kanten. Naast de ruimtelijke voordelen heeft het bovenstaande concept ook nog andere positieve effecten. Door ook aan de zuidzijde van de Linge een zeer waterrijk gebied te creëren, wordt niet alleen de waterbergingsopgave van de nieuwe ontwikkeling zelf veilig gesteld, maar kan de nieuwe wijk ook een positief effect op de bestaande wijk hebben. Door het toevoegen van veel ruimte voor groen en water kunnen bepaalde problemen in de bestaande wijk (bijvoorbeeld wateroverlast, te weinig groen) worden opgelost. Ook is hiermee het klimaatbestendige/ klimaat-adaptieve karakter van de wijk voor de toekomst veilig gesteld.

In dat licht worden in het nieuwe woongebied ook wadi's vormgegeven. Deze wadi's hebben zoveel mogelijk natuurlijke oevers met (oever)beplanting, zoals bijvoorbeeld riet, lisdodden etc. Hieraan gekoppeld staan groepen met watergebonden boomsoorten, voornamelijk elzen- en wilgensoorten.

Een ander voordeel is het vergroten van de ecologische waarde van de Linge. De Linge vormt een belangrijke ecologische verbinding in oost-westelijke richting. Dit betreft zowel de natte (rivier) als de droge (bermen, laanbeplanting) ecologie. Aan de noordzijde grenst de Linge, weliswaar doorsneden door de 1e Weteringsewal, aan het natuurgebied van Waterrijk. Aan de zuidzijde zijn nu agrarische gronden gelegen met een relatief beperkte ecologische waarde. Door de ontwikkeling van Lingezicht worden ook aan de zuidzijde nieuwe (voornamelijk natte) biotopen toegevoegd. Hierdoor ontstaat er meer interactie tussen de Linge en de aangrenzende gebieden aan beide zijden. De Linge stijgt hierdoor in waarde als ecologische drager van het gebied.

Zichtrelaties

Naast de hierboven besproken 'vingerstructuur', die al voor de nodige transparantie/ zichtlijnen richting de Linge zorgt, is er in het ruimtelijk concept van het totaalplan nog een ander krachtig, ruimtelijk middel ingezet om een goede verbinding met de ruimtelijke context te borgen, namelijk zichtrelaties.

In de oorspronkelijk opzet van het stedenbouwkundige plan Westeraam is reeds een krachtige zichtas opgenomen, die de zichtrelatie verzorgt van het plan naar de kern van het dorp. Om deze relatie kracht bij te zetten, eindigt deze as in zuidelijke richting op de kerk in het centrum. Een goede zichtas loopt echter van 'iets naar iets'. Aan de noordzijde van de as is echter nooit iets wezenlijks gerealiseerd, waar men, vanuit de zuidelijke richting komend, op uitkijkt. Het nieuwe plan biedt een uitgelezen kans om deze zichtrelatie te repareren/af te ronden. Door in de zuidoostelijke hoek van het plangebied een landschappelijk geïntegreerd, gebouwd object te plaatsen, krijgt de zichtas aan de noordzijde een fraai 'eindpunt', waardoor de zichtas 'van iets naar iets' leidt.

Daarnaast wordt er een nieuwe zichtrelatie gecreëerd door de hoofdontsluiting van het nieuwe, stedenbouwkundige plan aan te sluiten op de T-splitsing Regenboog-Ceintuurbaan. De hoofdontsluiting loopt vanuit dit punt ver het plan in.

Op het niveau van langzaam verkeer (fiets-voetverbindingen) loopt een van de belangrijkste ontsluitingen in het plan van dit punt helemaal door tot aan de bestaande langzaamverkeersbrug over de Linge. Deze keuze creëert een goede basis voor een aanvullende zichtrelatie. De genoemde ontsluiting vormt reeds een goede basis voor deze zichtas. Daar een zichtas van 'iets naar iets' dient te gaan, is hier daarnaast nog een aanvullend object nodig. Door een appartementengebouw langs deze verbinding te positioneren, creëert men een belangrijk zichtpunt aan deze as.

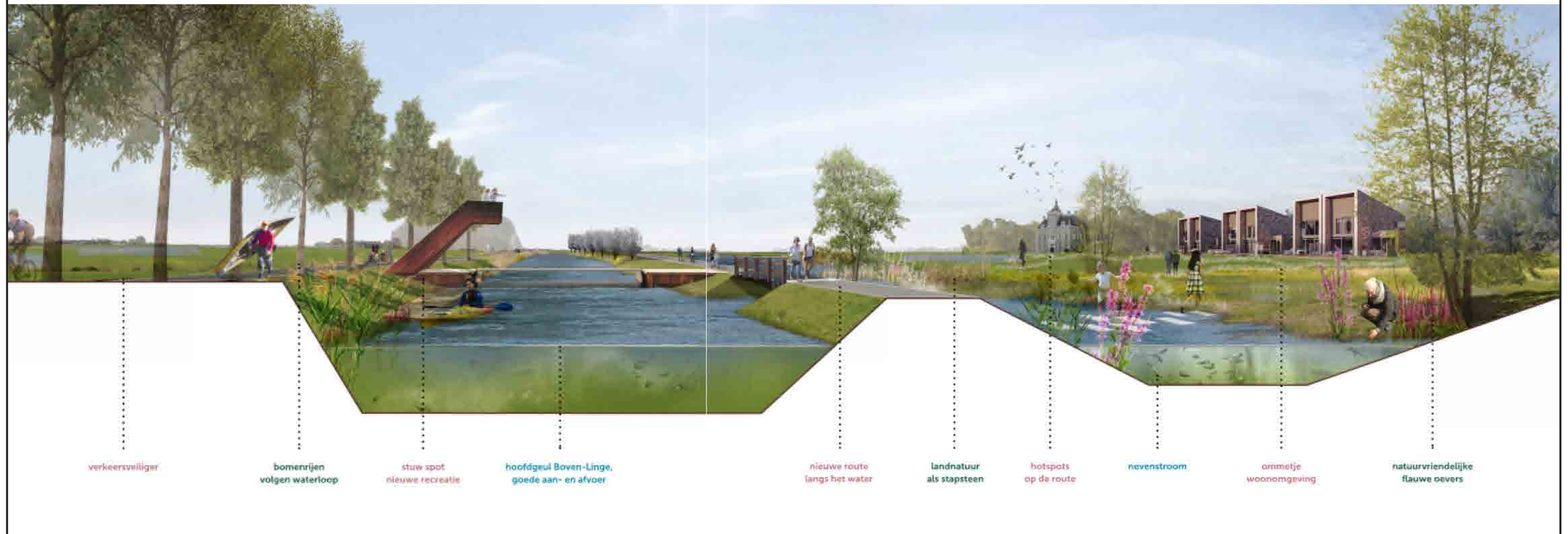
Door de hierboven genoemde ingrepen te hebben ingezet, zijn er reeds twee belangrijke zichtassen ontstaan. Het nieuwe plan wordt op deze manier op structuurniveau op verschillende manieren op een sterke, visueel-ruimtelijke wijze met de bestaande ruimtelijke context verbonden.

Groene scheg/ groene wig

Naast de hierboven beschreven zichtrelaties in de vorm van de structuur met de groene ruimtes tussen de bebouwde vingers en de visuele relaties, is er nog een belangrijke ruimtelijke keuze gemaakt om de visuele relatie tussen de bestaande wijk Westeraam en de nieuwe ruimtelijke invulling te versterken en te borgen.

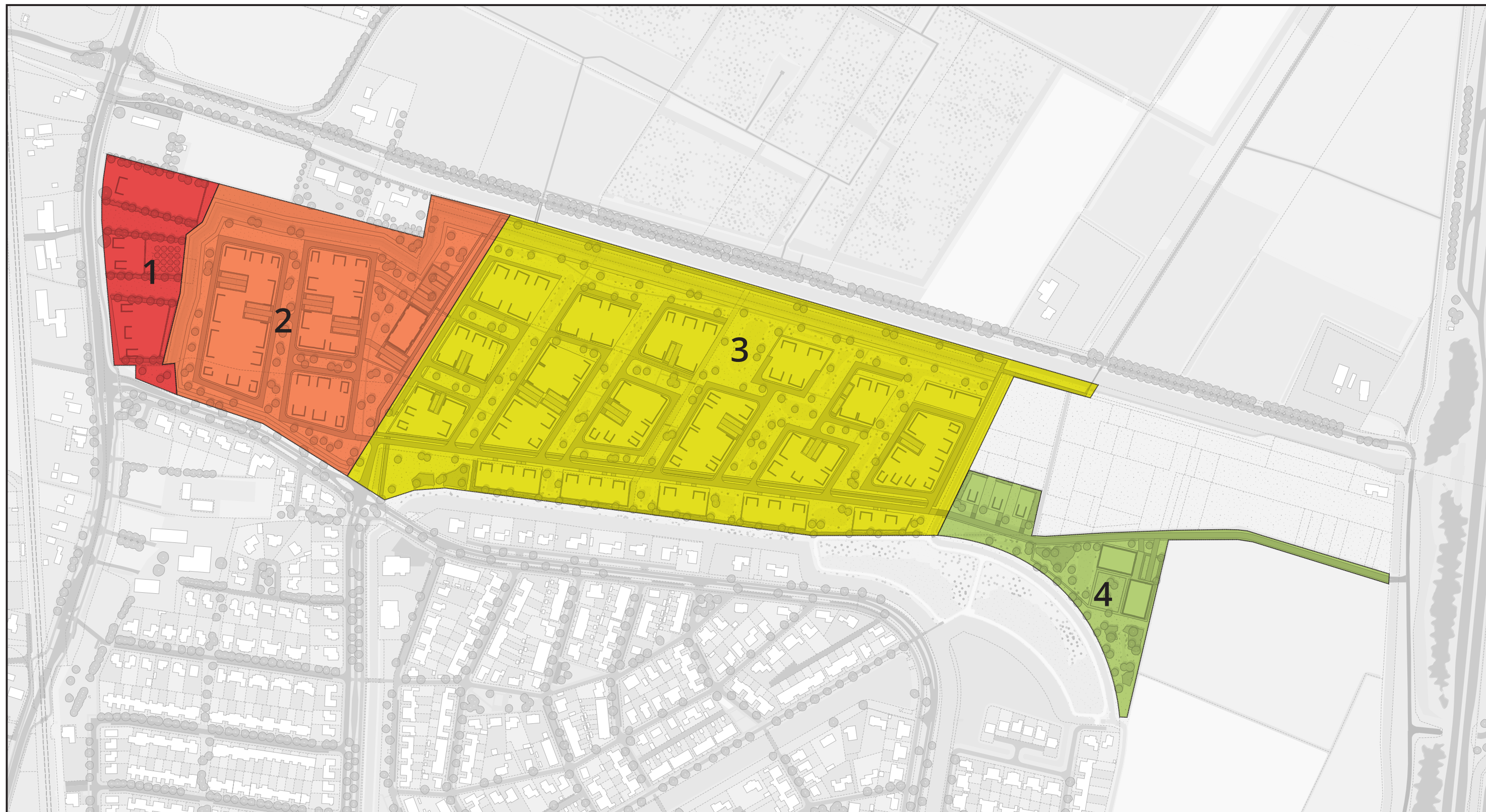
Een belangrijke ontsluiting voor Westeraam is de centraal gelegen, noord-zuid lopende straat genaamd Regenboog. Deze weg is lang en recht en zowel belangrijk voor autoverkeer als voor langzaam verkeer. Door het open karakter en het eindpunt aan de noordzijde vormt deze straat ook een belangrijke zichtas, die op dit moment op het open weidelandschap uitkijkt. Vanaf dit eindpunt (de kruising met de oostwest lopende weg, Germaan genaamd). Vanaf dit punt kan men tot aan de Linge kijken en met name de laanstructuur langs de Linge (1e Weteringsewal) beleven.

Om deze zichtrelatie ook in de toekomstige situatie in stand te houden en zelfs te versterken, wordt er ten noorden van de kruising 'Ceintuurbaan-Regenboog' een wigvormige groene ruimte gecreëerd (zie afbeelding 'Ruimtelijk concept'). Deze 'groene scheg' zal een zo open mogelijk karakter krijgen en daartoe slechts beperkt worden bebouwd. In de groene wig wordt ook een accent/ zichtpunt gecreëerd. Dit accent wordt gecreëerd door een object bestaande uit gestapelde bouw, hetgeen wordt ingevuld in de vorm van een appartementengebouw. Hiermee is de zichtrelatie tussen Westeraam en de zone langs de Linge geborgd.





CONCEPT: RUIMTELIJK CONCEPT WOONPARK LINGEZICHT



CONCEPT: DEELGEBIEDEN LINGEZICHT

Ruimtelijk concept deelgebied 'lint Rijksweg-Noord'

Het lint langs de Rijksweg-Noord maakt ruimtelijk gezien, in beginsel onderdeel uit van het hele masterplan 'Lingezicht'. Als onderdeel van dit masterplan vormt de Rijksweg-Noord en de aangrenzende bebouwing een specifiek deelgebied, genaamd 'Dorpslint'.

Zoals hierboven beschreven is een belangrijk onderdeel van de hoofdfilosofie van het totaalplan het; 'over de Linge trekken' van Park Lingezen in het algemeen en specifiek deelgebied Waterrijk. In het grootste deel van het plan (middendeel) gebeurt dit door een 'vingerstructuur' in te zetten. Deze 'vingers' zorgen voor een afwisseling tussen bebouwde delen en 'natuurlijke', groene delen. Tussen de bebouwde (rode) vingers liggen groenblauwe ruimtes, die de natuur en het groen van Park Lingezen over de Linge heen, diep de wijk intrekken. Het totaalplan kent echter meerdere deelgebieden, die in beginsel gebaseerd zijn op de specifieke kenmerken van de ruimtelijke context (zie afbeelding 'themakaart deelgebieden' op pag. 18). Het initiatief Rijksweg-Noord 94 valt binnen het deelgebied genaamd 'Dorpslint'.

Lintstructuur

Het deelgebied 'dorpslint' waarbinnen het plangebied van het initiatief 'Rijksweg-Noord 94' valt, kent een andere historische en hedendaagse ruimtelijke context dan de overige delen van het masterplan 'Lingezicht'. Dit deelgebied is grotendeels gekoppeld aan de ruimtelijke (lint)structuur van de Rijksweg-Noord (voorheen Griftdijk).

Net als in de overige delen van het totaalplan, worden ook in het deelgebied 'dorpslint' de ruimtelijke kenmerken en de 'sfeer' van de ruimtelijke context 'over de Linge' doorgezet. Zo is er, zoals ook in de bovenstaande inventarisatie en analyse reeds beschreven, in dit deel van het gebied sprake van een meer oostwestgerichte kavelrichting, haaks op de Rijksweg-Noord (in het verleden Griftdijk). Deze richting (oostwest) vormt dan ook de basis voor het ruimtelijke concept van dit deelgebied.

Ten noorden van de Linge is sprake van een zogenaamd 'landelijk lint' met een lage bebouwingsdichtheid en een relatief kleine korrelgrootte. In het deel van het lint, liggend tussen dit landelijke lint (ten noorden van de Linge) en de Ceintuurbaan wordt nu een 'nieuwe lintstructuur' gerealiseerd met passende stedenbouwkundige/ ruimtelijke eenheden. Lintbebouwing is in dat licht het meest passend. Er worden dan ook alleen vrijstaande woningen gerealiseerd, die met hun voorzijde op de Rijksweg-Noord zijn georiënteerd. De vrijstaande woningen hebben voldoende brede kavels en voldoende afstand tot elkaar om een passende lintstructuur te bereiken,

Een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke concept voor het deelgebied 'Dorpslint' is het behouden van de visuele relatie tussen de Rijksweg-Noord en het ten oosten daarvan liggende deel van het totale plangebied. Om die reden is er in het ruimtelijke concept rekening gehouden met 'groene doorsteken' in het lint, waardoor de visuele relatie geborgd blijft.

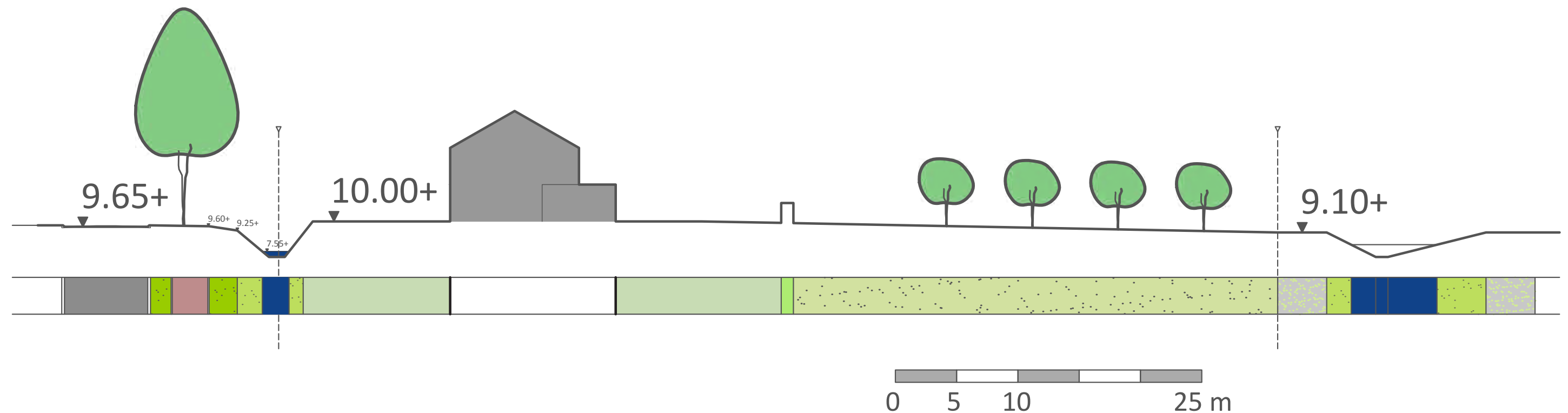
Een ander onderdeel van het ruimtelijke concept is het terugbrengen van lineaire landschappelijke elementen. Deze elementen bestaan uit houtwallen en/of boomsingels. Deze elementen sluiten zo goed mogelijk aan op de ruimtelijke structuur/ kavelrichting en staan om die reden min of meer haaks op de Rijksweg-Noord.

Hoogte

Zoals uit de inventarisatie en analyse is gebleken, ligt de Rijksweg-Noord, zijnde de voormalige Griftdijk, hoger dan het overige deel van het plangebied. Bij de nadere invulling van het ruimtelijk concept is nagedacht op welke manier dit hoogteverschil op een goede, passende wijze zal worden opgelost. Er is, zowel vanuit ruimtelijk-landschappelijke, (bouw)technische en archeologische motivatie, voor gekozen voor gekozen om de delen van de bouwpercelen, waarop de woningen staan, hoger aan te leggen en om de aangrenzende delen van de percelen, die onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing bijvoorbeeld de boomgaard en de groene tussenzones, geleidelijk naar een lager niveau (het niveau van de doorgetrokken A-watergang en de aangrenzende zones met bloemrijk grasland) te laten aflopen (zie ook onderstaande dwarsdoorsnede).

Verlenging van de nevengeul

Naast het creëren van de 'groene doorsteken' is een ander belangrijk onderdeel van het concept het aanleggen van een verlenging van de nevengeul langs de Linge. Deze zal van noord naar zuid afbuigen langs de 'achterzijde' van het lint aan de Rijksweg-Noord. Aan het begin (noordoostzijde) heeft hij nog dezelfde breedte als de nevengeul direct gekoppeld aan de Linge. Ter hoogte van het lint wordt hij smaller en loopt hij tussen de achterzijde van het lint en de meest westelijke 'lob' van het totaalplan door.



Ruimtelijk concept betreffende locatie (Rijksweg-Noord 94)

Naast het hierboven beschreven ruimtelijke concept voor het gehele westelijke deel van het masterplan, oftewel het lint langs de Rijksweg-Noord, is er ook een specifiek concept voor de betreffende locatie zelf (Rijksweg-Noord 94) opgesteld. Dit ruimtelijke concept bevat drie belangrijke onderdelen, die hieronder beschreven worden:

1. Het eerste onderdeel van dit concept sluit letterlijk aan bij het concept voor het gehele totaalplan en het concept voor het deelgebied 'dorpslint', grenzend aan de Rijksweg-Noord. Dit onderdeel heeft betrekking op de zichtrelatie in oost-westelijke richting. Ten noorden van de bestaande woning en ten zuiden van het kavel langs de Linge, behorend bij het pand Rijksweg-Noord 96, wordt ruimte gecreëerd voor 'het behoud van doorzicht' tussen de onderdelen van het lint door. Op dit deel van het gebied zal geen bebouwing worden ontwikkeld en zal geen opgaande, gesloten beplanting worden geplaatst.
2. Het tweede onderdeel van het concept heeft betrekking op cultuurhistorie en op twee onderdelen van het ruimtelijke concept van het deelgebied 'dorpslint'.

Vanuit cultuurhistorie is het wenselijk dat er beplanting wordt gerealiseerd, die verwijst naar de historische situatie. In het verleden bestonden de belangrijkste beplantingen uit lineaire, opgaande beplantingsstructuren als houtwallen, boomsingels en boomgaarden. Wat de onderdelen van het concept voor deelgebied 'dorpslint' betreft, gaat het om het bevestigen en terugbrengen van de gebiedsspecifieke kavelrichting (oost-west), het creëren/behouden van doorzicht en het terugbrengen van lineaire beplantingen. Door aan beide zijden van de hierboven beschreven 'open ruimtes' lineaire landschapselementen toe te passen, wordt bij twee onderdelen van het gebiedsconcept aangesloten, te weten:

- Ten eerste geven deze beplantingen invulling aan het onderdeel om lineaire, haaks op de Rijksweg-Noord gerichte beplantingen in te voegen, die aansluiten bij de oorspronkelijke en specifieke kavelrichting (oostwest).
- Ten tweede sluit dit onderdeel aan op de zichtrelaties. Door aan beide zijden van de 'zichtruimte' lineaire beplantingen op te nemen in het plan, wordt het doorzicht begeleid en benadrukt.

Daarnaast zorgen deze beplantingen ook voor een 'extra borging' van de openheid. De kans dat er iets 'over de grens gaat' wordt hierdoor namelijk beperkt. Naast de lineaire beplantingen wordt er ook een boomgaard toegevoegd, daarmee wordt verwezen naar de cultuur-historische situatie. In het verleden kwamen er namelijk veel boomgaarden voor in het lint.

Op het zuidelijke deel van de locatie zal een nieuwe, stedenbouwkundige invulling worden gerealiseerd. Dit deel zal worden ontwikkeld op basis van het concept 'lintbebouwing'. Dit onderdeel van het concept houdt in dat er aan de Rijksweg-Noord zelf zogenaamde 'hoofdgebouwen' worden ingepast. Dit zijn volumes die op meerdere ruimtelijke aspecten zijn afgestemd op het type 'lintbebouwing'. Dit betekent dat de korrelgrootte niet te groot moet zijn, dat er voldoende tussenruimte tussen de volumes wordt gecreëerd.

Daarnaast dient geborgd te worden dat de beeldkwaliteit en de architectuur verwijzen naar en/of geïnspireerd zijn op klassieke lintbebouwing. Dit betekent dat er alleen hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen op relatief ruime kavels mogen worden gerealiseerd. Dit betekent ook dat de goot- en nokhoogte relatief beperkt dienen te blijven.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Stedenbouw

Zoals hierboven in het kader van het ruimtelijk concept reeds is beschreven, bestaat de basis van het initiatief uit een hoofdgebouw in de vorm van een vrijstaande woning op een ruim kavel. De positie, richting en de rooilijn van het pand zijn gerelateerd aan de woning op het ten noorden van het perceel liggende kavel (Rijksweg-Noord 96). De richting is gelijk, de rooilijn loopt door en de afstand tot de voorste perceelsgrens wijkt iets af van, maar is wel vergelijkbaar met de afstand tot deze perceelsgrens van de noordelijke woning. De nieuwe woning ligt met de lange zijde (voorgevel) naar de straat. Eventuele bijgebouwen staan aan de noordzijde achter het hoofdvolume, De inrit/oprit ligt ten noorden van de woning.

Landschappelijke inpassing

Tussen het nieuwe kavel met de noordelijk gelegen, vrijstaande woning en de “eerste nieuwe woning” aan de zuidzijde hiervan en , wordt een open ruimte in stand gehouden, een zogenaamd ‘venster’. Hier zal geen opgaande en/of structurele beplanting komen. Dit dient een open, groene ruimte te blijven. Dit terrein behoudt een agrarisch karakter en een mogelijke invulling is bijvoorbeeld een (dieren)weide.

Aan de noordzijde van het nieuwe perceel is een bestaande watergang aanwezig. Deze blijft behouden. Deze watergang draagt namelijk bij aan het leesbaar maken van de kavelrichting en overige landschappelijke structuren. Ten noorden van deze watergang staat al een aantal bomen. Deze bomen staan met name aan de oostzijde van de huidige perceelsgrens. Aan het westelijke deel van deze perceelsgrens staan in de huidige situatie geen bomen, In het nieuwe plan zullen hier bomen worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een wat informelere, lineaire landschapsstructuur.

Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel zal ook een nieuw lineair landschapselement worden toegevoegd. Hier staat nu weliswaar reeds een bestaande haag, maar zoals in de analyse reeds is aangegeven, is deze niet passend in de landschappelijke context. Deze haag zal worden vervangen door een landschappelijk gezien correcte haag, namelijk een zogenaamde ‘struweelhaag”. Deze haag wordt gevormd door een samenstelling van inheemse, streekeigen beplanting. Deze struweelhaag bestaat uit een mix van inheemse heestersoorten zoals sleedoorn, gelderse roos, hazelaar, rode kornoelje en hondsroos.

Op het achterste deel van de kavels aan de zuidzijde van de locatie met de 2 vrijstaande woningen bestaat de landschappelijke inpassing uit een boomgaardje. Hiermee wordt verwezen naar de cultuur-historische achtergrond van het gebied. Het boomgaardje heeft een orthogonale lay-out, met andere woorden: de bomen worden op een grid-vormige wijze geplant.

De reguliere erfafscheidingen aan de voor- en achterzijden van het kavels maken ook onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Ook deze erfafscheidingen zijn namelijk bepalend voor de ‘groene beeldkwaliteit’. Afgezien van de erfafscheidingen in de vorm van structurele, landschappelijke elementen aan de noord- en zuidzijde van de percelen bestaat de erfafscheiding aan de overige zijden (voorste en achterste perceelsgrens) uit een combinatie van hagen en landelijke hekwerken.

Aan de voorzijde van de kavels zijn de hagen maximaal 1.20 meter hoog, aan de achterzijde maximaal 2.00 meter. De hekwerken bestaan ter plaatse van de zichtassen/ grote groene weiden uit klassieke agrarische afscheidingen, te weten paaltjes met staaldraden. Dit past het best bij het gebruik van deze open velden (mogelijk dierenweides of speelweiden) en is de meest transparante oplossing, dus dit houdt het zicht goed open. Ter plaatse van de middelste kavels met de boomgaard aan de achterzijde bestaat de scheiding tussen privéterrein en openbaar gebied (ter plaatse schouwpad A-watergang) uit een landelijk, transparant hekwerk van een landelijk type, met een landelijke sfeer. Dit betekent dat het van een natuurlijk materiaal dient te zijn en transparant is. Men moet bijvoorbeeld denken aan een (schapen)hekwerk van kastanje- of hazelaarhout. De maximale hoogte is 1.50 meter.



Doorzichten in oost-westelijke richting



Cultuurhistorische ingrediënten toevoegen; boomgaard + lineaire beplanting



Versterken van het lint, erven aan het lint



Herprofilering Linge en bestaande watergang, project "Boven-Linge"

ANALYSE: AANKNOPINGSPUNTEN



VOORSTEL: INPASSING



VOORSTEL: INPASSING

SPELREGELS POSITIONERING EN MAATVOERING

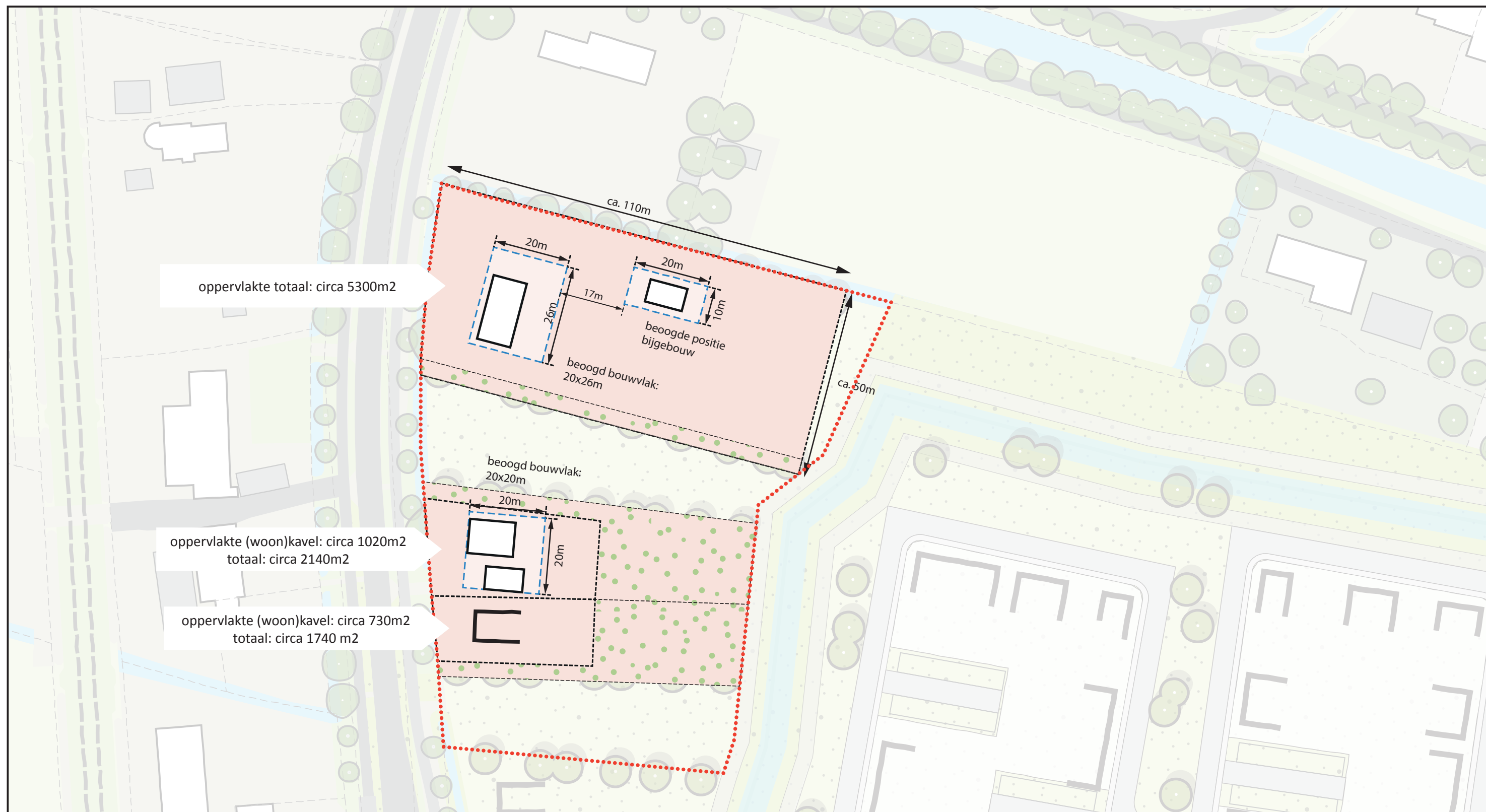
Om de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vast te leggen en ervoor te zorgen dat deze basale punten ook daadwerkelijk worden geborgd, zijn deze vertaald in zogenaamde spelregels en basis onderdelen voor de vertaling in de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan/ omgevingsplan. Hieronder zijn de (spel)regels en de uitgangspunten voor de regels en verbeelding opgesomd. In de navolgende afbeelding zijn deze vervolgens verbeeld.

Noordelijke woning:

- De woning sluit wat betreft de rooilijn zoveel mogelijk aan op de bestaande, ten noorden liggende woning (Rijksweg-noord 96)
- De afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 10 meter
- De woning ligt met de langste zijde (voorgevel) aan de weg (Rijksweg-Noord)
- Het grootste deel van de nok dient hier op aan te sluiten (parallel aan de wegrichting).
- Om deze richting en oriëntatie te ondersteunen is het bouwvlak rechthoekig, met de langste zijde aan de wegzijde.
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 26 bij 20 meter.
- Het bijgebouw is gerelateerd aan de bijgebouwen van de noordelijke liggende woning (Rijksweg-Noord 96).
- Het bijgebouw ligt minimaal 17 meter van het hoofdgebouw (de woning).
- Het bouwvlak voor het bijgebouw kent de afmeting 10 bij 20 meter.
- Dit bouwvlak ligt 'haaks' op het bouwvlak van het hoofdgebouw. Met andere woorden: de korte (smalle) zijde ligt parallel aan de weg.

Zuidelijke woning

- Deze woning sluit wat betreft de rooilijn aan bij de bestaande bebouwing.
- Dit betekent dat de richting licht afwijkt van de noordelijke woning.
- De minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 10 meter
- De woning ligt met de kortste zijde aan de weg (Rijksweg-Noord)
- Hierop aansluitend dient het grootste deel haaks op de wegrichting te liggen).
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 20 bij 20 meter.
- Het 'belangrijkste' bijgebouw (vergunning-plichtig) dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.



VOORSTEL: INPASSING / SPELREGELS

BEPLANTINGSPLAN

Zoals beschreven behoren alle groene elementen op en tussen de kavelgrenzen tot de landschappelijke inpassing, die aan dit initiatief (woningen aan Rijksweg-Noord 94 e.d.) gebonden is. De houtwallen (struweelhagen met bomen) aan de zijden van de groene vensters (open ruimten t.b.v. doorzicht) behoren allen tot de landschappelijke inpassing. Om die reden zijn zowel de landschapselementen, die bij dit specifieke initiatief horen, te weten de landschappelijke hagen (struweelhagen) en de boomgaard als de hagen op de erf grenzen uitgewerkt in een concreet beplantingsplan.

Struweelhaag

Deze haag bestaat uit diverse inheemse soorten bosplantsoen. Dit zijn concreet gezien de volgende 5 soorten:

- 10% Sleedoorn , *Prunus spinosa*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 27 stuks
- 30% Gelderse roos, *Viburnum opulus*, formaat; wortelgoed, 100-125 cm, 80 stuks
- 25% Hazelaar, *Corylus avellana*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 66 stuks
- 10% Hondсроos, *Rosa canina*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 27 stuks
- 25% Kornoelje, *Cornus sanguinea*: wortelgoed, 100-125 cm, 66 stuks.

In de struweelhaag staan een aantal boomvormers:

- Gewone els / zwarte els, *Alnus glutinosa*, formaat: 16-18 met draadkruit, 25 stuks

Plantverband en plantafstand

De totale breedte van de struweelhaag inclusief zone ten behoeve van ‘overkoken’ is 4 meter. De beplanting wordt geplaatst in verschoven verband, bestaande uit twee rijen. De afstand tussen de planten in de rij (plantafstand) bedraagt 1.50 meter. De afstand in de rijen bedraagt 2.0 meter. De afstand tussen de rijen (2.0 m1) en de afstanden tot de zijdelingse grenzen van de plantstrook (1.0 m1) optellend, komt men uit op een totale breedte van 4.0 meter (zie tekening op pag. 32).

Boomsingel

- De boomsingel ligt tegen de noordelijke perceelsgrens van het noordelijke kavel
- De bomen zijn zachte es, *Fraxinus pennsylvanica* ‘Zundert’
- De bomen worden geplant op een variable afstand
- De minimale maat van de bomen bij aanplant dient 16-18 te zijn
- 12 stuks
- Bomen met draadkruit.

Solitaire erfbomen

- Walnoot, *Juglans regia* ‘Broadview’
- Solitaire bomen
- Eetbare vruchten
- Deze cultivar blijft compacter dan de soort
- De minimale maat van de bomen bij aanplant dient 16-18 te zijn
- 2 stuks
- Bomen met draadkruit.

Hagen

- Hagen op achterste perceelsgrens noordelijk perceel, haag tussen boomgaard en (sier)tuin zuidelijk perceel
- Haagbeuk, *Carpinus betulus*
- Wortelgoed maat 125-150
- 700 stuks
- Plantafstand 4 stuks / m¹, verschoven verband (2 rijen)
- Lossen, ruiger, minder geschoren aan zij- en achterkanten of combineren met een hekwerk aan de binnenzijde van de haag en erfgrs.

Boomgaard

- Boomgaard uit hoogstam-fruitbomen, te weten *Malus spec.* (appel), *Pyrus spec.* (peer) en *Prunus spec.* (pruimen en/of kersen)
- Eigen keuze in welke specifieke soorten of rassen men wil toepassen
- Aansturen op een keuze voor regio specifieke rassen
- De minimale maat van de fruitbomen bij aanplant dient 14-16 te zijn
- Hoogstambomen
- Plantafstand 7m , vierkant verband
- 16 stuks.

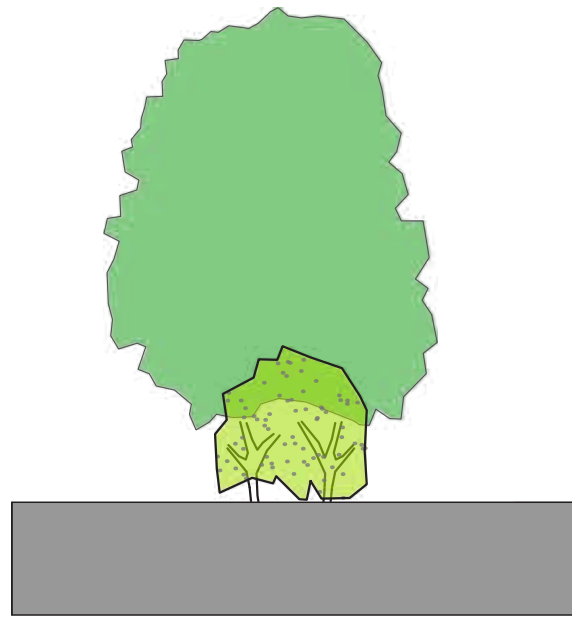
Bloemrijk grasland

- De gronden tussen de woonkavels worden ingezaaid met een mengsel voor bloemrijk grasland
- Extensief maaibeheer, 1 - 2 x per jaar maaien, het maaisel afvoeren
- Bloemrijk graslandmengsel G2 van Cruydt Hoek
- Mengsel geschikt voor zwaardere gronden
- Zaaidichtheid: 1 gr / m²
- Hoeveelheid: 4000 m² / 4000 gr
- Het mengsel bevat diverse inheemse soorten vooral gericht op insecten.

Bepantingslijst

LOCATIE / CATEGORIE	SOORT	NED. NAAM	AANTAL	MAAT	OPMERKINGEN
STRUWEELHAGEN					
	Prunus spinosa	Sleedoorn	36	100-125	wortelgoed
	Viburnum opulus	Gelderse Roos	107	100-125	wortelgoed
	Corylus avellana	Hazelaar	89	100-125	wortelgoed
	Rosa canina	Hondsroos	36	100-125	wortelgoed
	Cornus sanguinea	Rode Kornoelje	89	100-125	wortelgoed
boomvormer in struweelhaag	Alnus glutinosa	Gewone Els / Zwarte Els	25	16-18	draadkluit
HAGEN					
	Carpinus betulus	Haagbeuk	700	125-150	wortelgoed
BOOMSINGEL					
	Fraxinus pennsylvanica 'Zundert'	Zachte Es	12	16-18	draadkluit
ERFBOMEN					
	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2	16-18	draadkluit
BOOMGAARD					
	Malus domestica CV	Appel	16	14-16	Hoogstam
	Pyrus speciosa	Peer	16	14-16	Hoogstam
	Prunus speciosa	Kers / Pruim	16	14-16	Hoogstam
			of een mix, totaal 16 stuks		
BLOEMRIJK GRASLAND					
	mengsel G2		4000 m2 / 4000 gr	1gr / m2	Cruydt Hoek

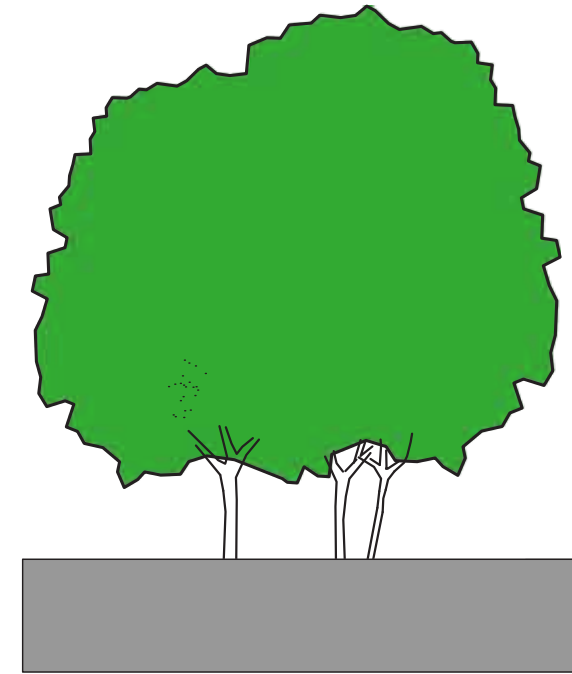
profiel A - A'



→ 4.00 m ←

landschappelijke inpassing in de vorm van
een struweelhaag met boomvormers
(*Alnus glutinosa*)

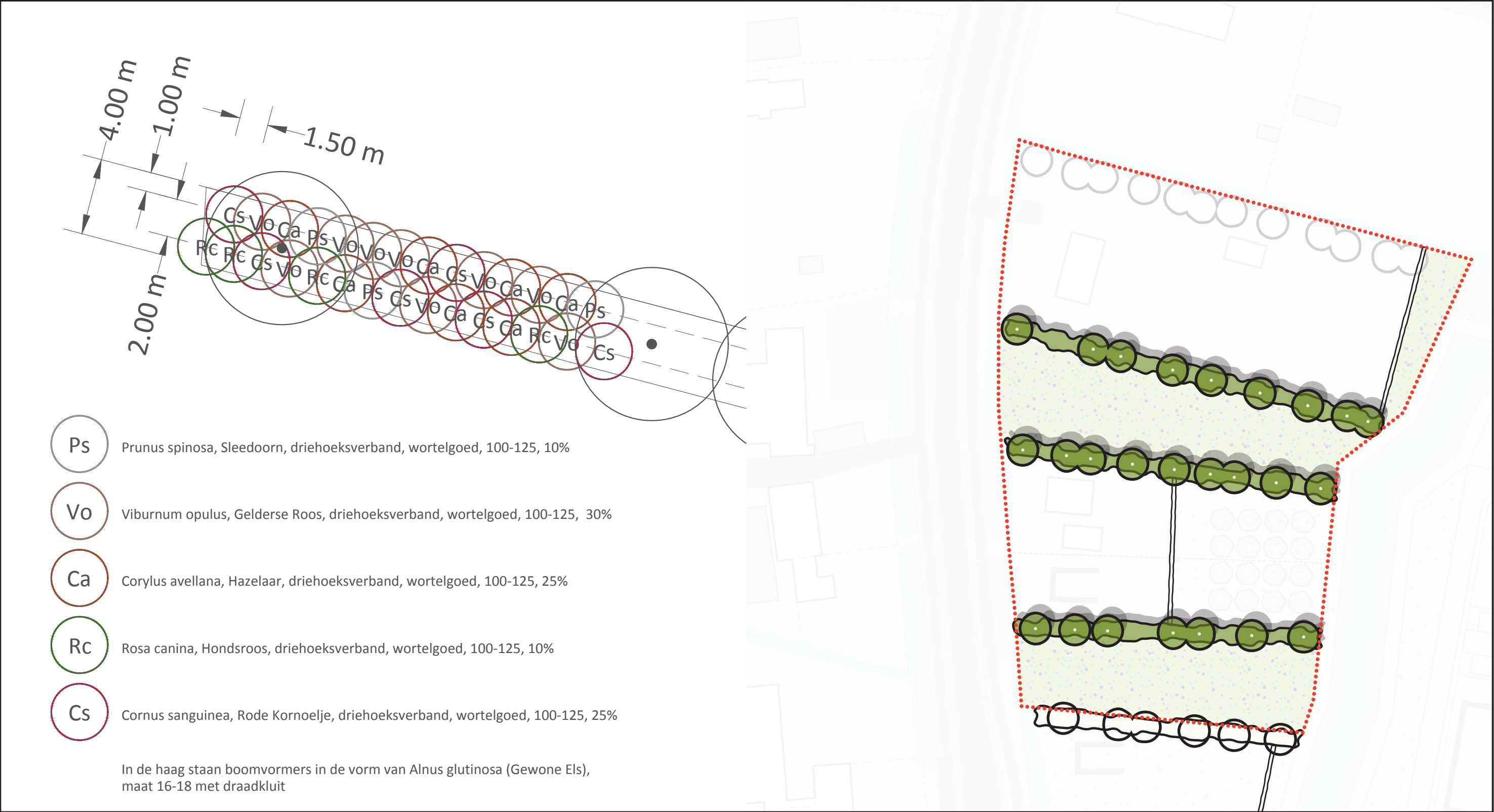
profiel B - B'



→ 5.00 m ←

landschappelijke inpassing in de vorm
van een boomsingel

soort: *Fraxinus pennsylvanica* 'Zundert',
Zachte Es, plantmaat: 16 / 18 met
draadkruit, plantafstand: variabel



VOORSTEL: STRUWELHAAG



VOORSTEL: BOOMSINGEL



VOORSTEL: BOOMGAARD



VOORSTEL: BLOEMRIJK GRASLAND

BEELDKWALITEIT

In dit stadium is er gekozen voor een benadering van beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de beeldkwaliteit op een gedetailleerder niveau worden beschreven.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende spelregels voor de schuurwoning:

- Stijl: lintbebouwing, geïnspireerd op het type boerderijwoning/ klassieke woning. De woning dient echter wel eigentijds te zijn. De details/ accenten dienen dit leesbaar te maken.
- Dakvorm: woning altijd voorzien van een kap, geen plat dak.
- Daktype: zadeldak.
- Nokrichting: de nokrichting ligt parallel aan de straat (langskap).
- Materiaal: metselwerk (bakstenen), hout en/of glas.
- Kleurstelling: roodbruine en/of bruin getinte baksteen, (deels) gestucte witte gevels, houten gevels in houtkleur of donkere gedekte kleur, bijvoorbeeld antraciet.
- Dak: antracietkleurige of rode dakpannen, gebakken, niet glimmend (geen engobe).
- Alternatief: riet gedekt.

Groen en buitenruimte

De spelregels ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn reeds geborgd in het landschappelijke inpassingsplan/ beplantingsplan (zie boven). Naast de landschappelijke elementen op de schaal van het landschappelijke aanpassingsplan gelden er ook op een lager schaalniveau in het kader van beeldkwaliteit ook nog spelregels op het gebied van erfafscheidingen en beplanting, te weten:

- De erfafscheidingen dienen aan de meeste zijden van de gedeelten van het perceel met een woon- en tuinfunctie groen te worden opgelost.
- Dit betekent dat dit dient te geschieden in de vorm van hagen. Aan de voorzijde is dit een pure, geschoren haag. Indien er, in combinatie met een haag, een erfafscheiding wordt geplaatst dient deze landelijk van karakter en transparant te zijn.
- De hagen dienen inheems en streekeigen te zijn. Er is om die reden gekozen voor hagen van de soort Haagbeuk (*Carpinus betulus*).
- Aan zijkanten en achterkanten van de percelen mag deze haag ook wat ruiger en minder geschoren zijn of worden gecombineerd met een hekwerk aan de binnenzijde van de haag en erfgrens.
- De hekwerken op de scheiding tussen private grond en openbaar gebied aan de achterzijde van de percelen bestaan ter plaatse van de “groene scheggen’ tussen de woonkavels in) uit palen met metaaldraden.
- De erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel met de boomgaard (grenzend aan het bloemrijke grasland) bestaat uit een transparant, houten hekwerk van kastanje of hazelaarhout.
- De opritten dienen deels met ‘groene verharding’ te worden uitgevoerd. Er mag geen gesloten rijbaan worden aangelegd. Het beoogde beeld is een karrespoor. Om die reden dient de middelste strook van de oprit/ inrit in ieder geval in grasstenen te worden uitgevoerd. Het gaat dan om de strook die binnen de breedte van de autowielen valt. Daarnaast kunnen ook de zijkanten van de inrit/ oprit door een invulling met grasstenen worden uitgevoerd (zie foto op pag. 39 met referentiebeelden).



VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



Struweelhaag



Boomsingel: zachte es



Erfboom: walnoot



Boomgaard



Bloemrijk grasland

VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Afrastering schapengaas



Grasstenen: "karrespoor"



Hekwerk kastanjehout



Haagbeukenhaag



VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN GROEN EN BUITENRUIMTE