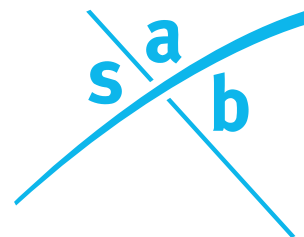




ZANDESTRAAT BEMMEL

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

INFORMATIEAVOND 11 MAART



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

ZANDESTRAAT BEMMEL

OPGAVE

- In de gemeente Lingewaard is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties
- De Zandsestraat en omgeving is één van de weinige potentiële geschikte locaties
- Aantrekkelijke locatie die geschikt is voor bijzondere woonmilieus
- Aanwezige kwaliteiten benutten en goede landschappelijke inpassing zijn belangrijk.

	2018 - 2023			2023 - 2033		
	Vraag-toename	Plancapaciteit	Verschil	Vraag-toename	Plancapaciteit	Verschil
Eengezins	230	87	-143	165		-165
Appartement	35	70	35	25		-25
Onbekend	0	0	0	0	65	65
Huur*	60	36	-24	30		-30
Koop	205	121	-84	160		-160
Onbekend	0	0	0	0	65	65
Harde plannen		104			0	
Zachte plannen		53			65	
Totaal	265	157	-108	190	65	-125

Bemmel. Woningbouwplannen naar woningtype, eigendom en planstatus, 2018 – 2023 en 2023 - 2033

Bron: Provinciale prognose Gelderland, 2016, Primos 2016, Lokale Monitor Wonen, Gemeente Lingewaard, bewerking Companen, 2019.

ZANDESTRAAT BEMMEL

HET PLANGEBIED



ZANDESESTRAAT BEMMEL

WAT EEN PLEK!



ZICHT OP HET PLANGEBIED VANAF DE DIJK

ZANDESTRAAT BEMMEL

WAT EEN PLEK!

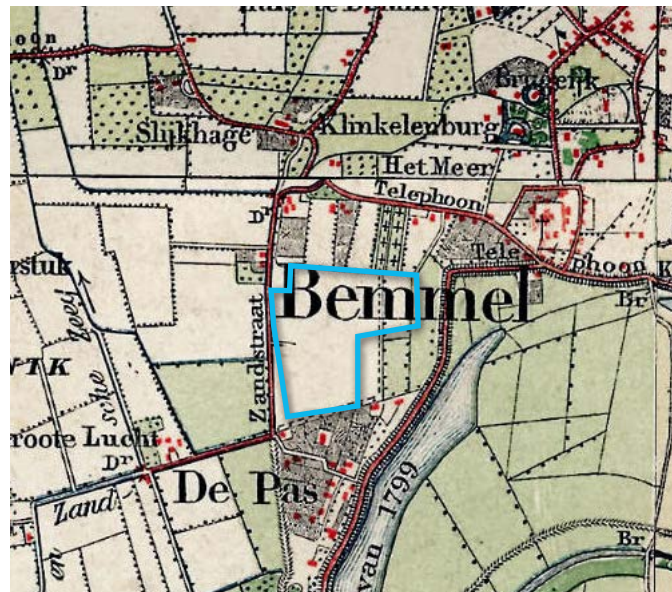


ZICHT OP HET PLANGEBIED VANAF DE ZANDESTRAAT

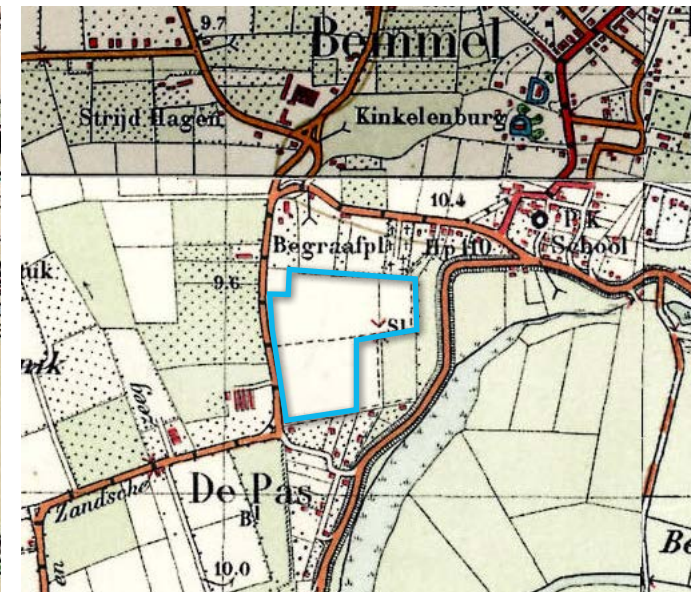
ZANDESTRAAT BEMMEL

HISTORISCHE ONTWIKKELING

- Zandsestraat, Teselaar en de Dijk oude ruimtelijke structuren
- De Pas is als buurtschap herkenbaar.
- Bemmelse heeft zich pas na 1950 sterk ontwikkeld.
- Een kerkepad door het plangebied verbond Bommel met De Pas.
- Het plangebied was en is in gebruik als agrarische grond.



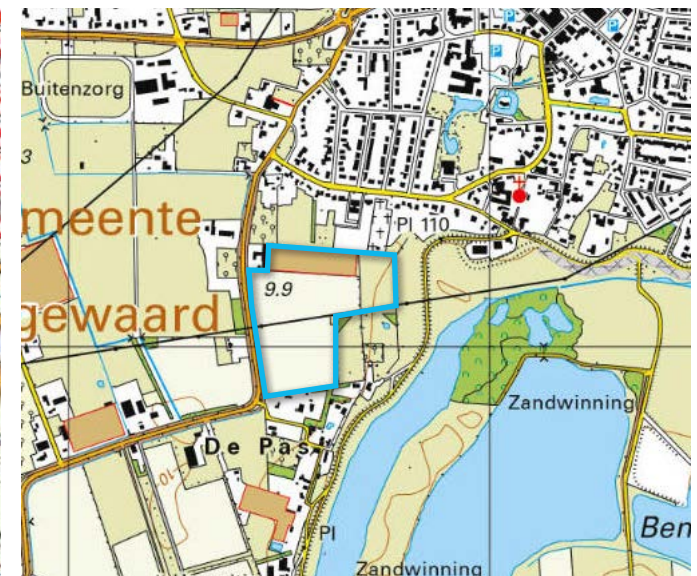
1900



1950



1980

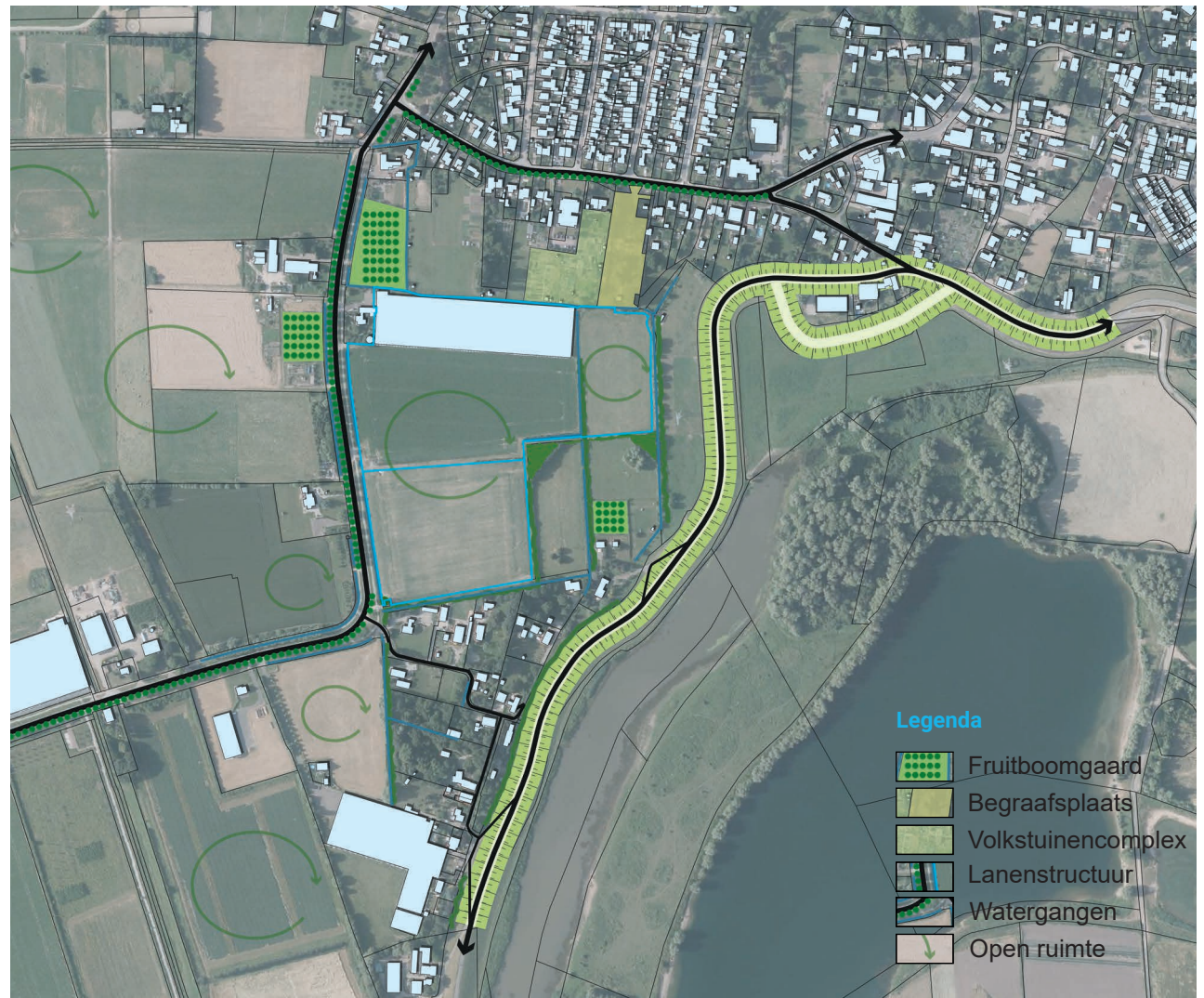
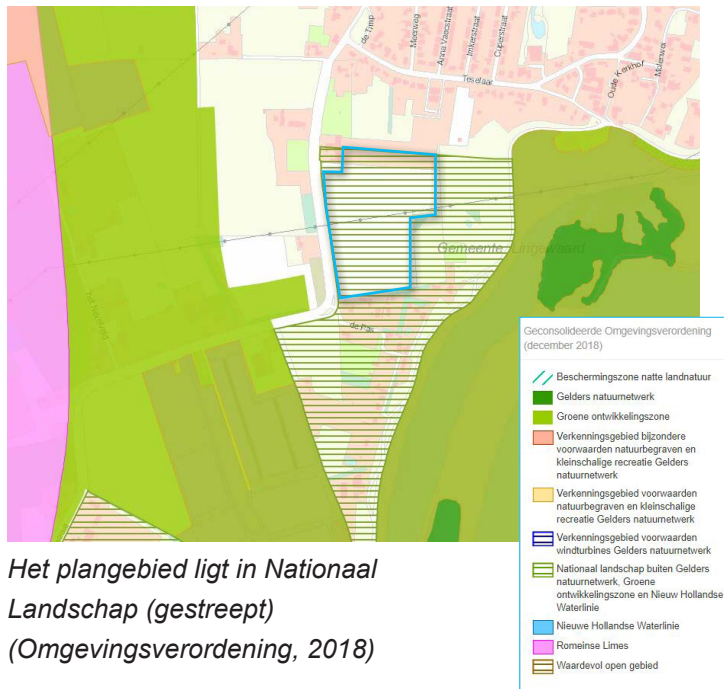


Heden

ZANDESTRAAT BEMMEL

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

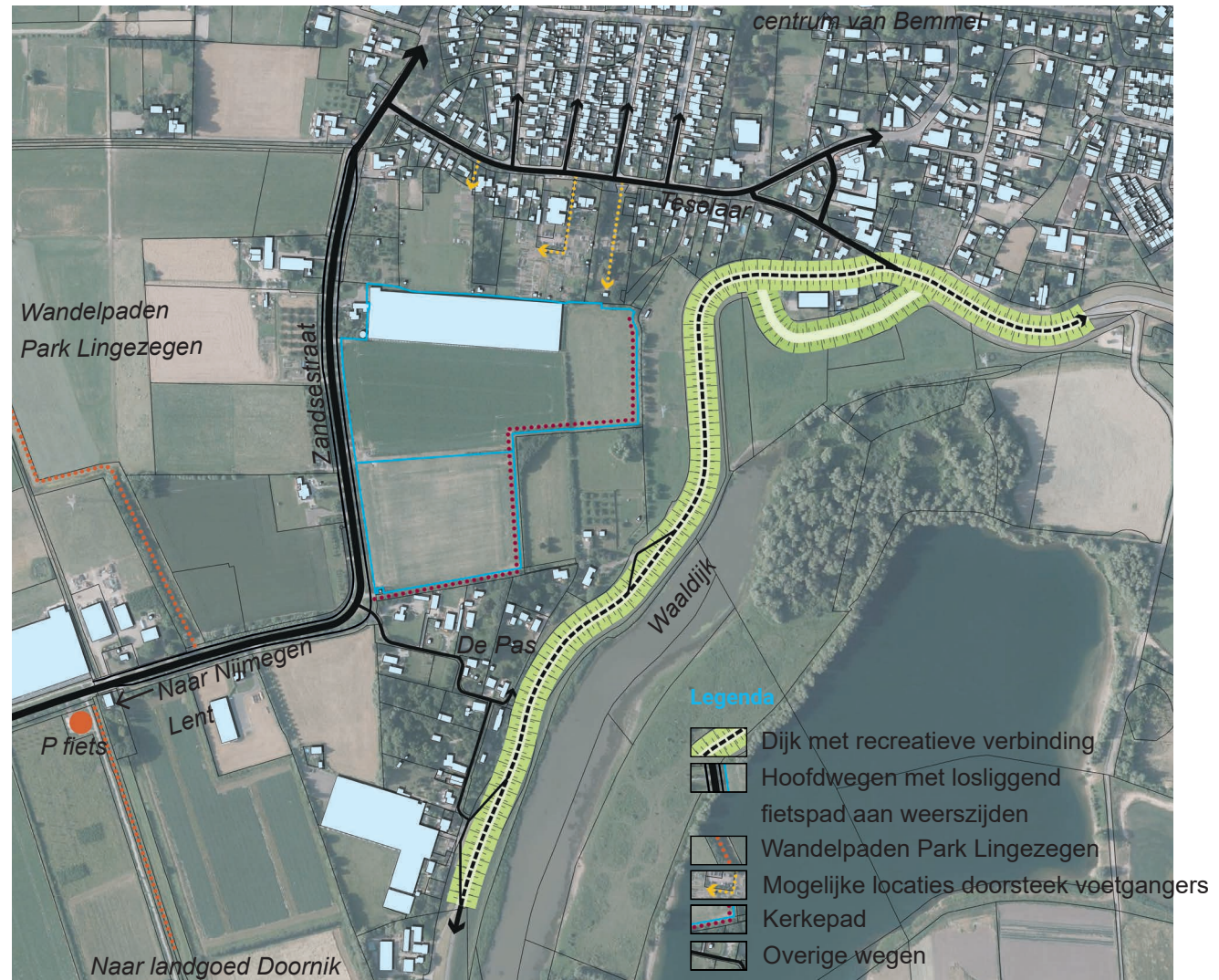
- Het plangebied ligt in Nationaal Landschap, een goede landschappelijke inpassing is dan ook van belang
- Kleinschalig (agrarisch) landschap met onregelmatige verkevelingen, hagen en bomenlanen
- De dijk met uiterwaarden hebben een veel weidser karakter



ZANDESTRAAT BEMMEL

WEGENSTRUCTUUR

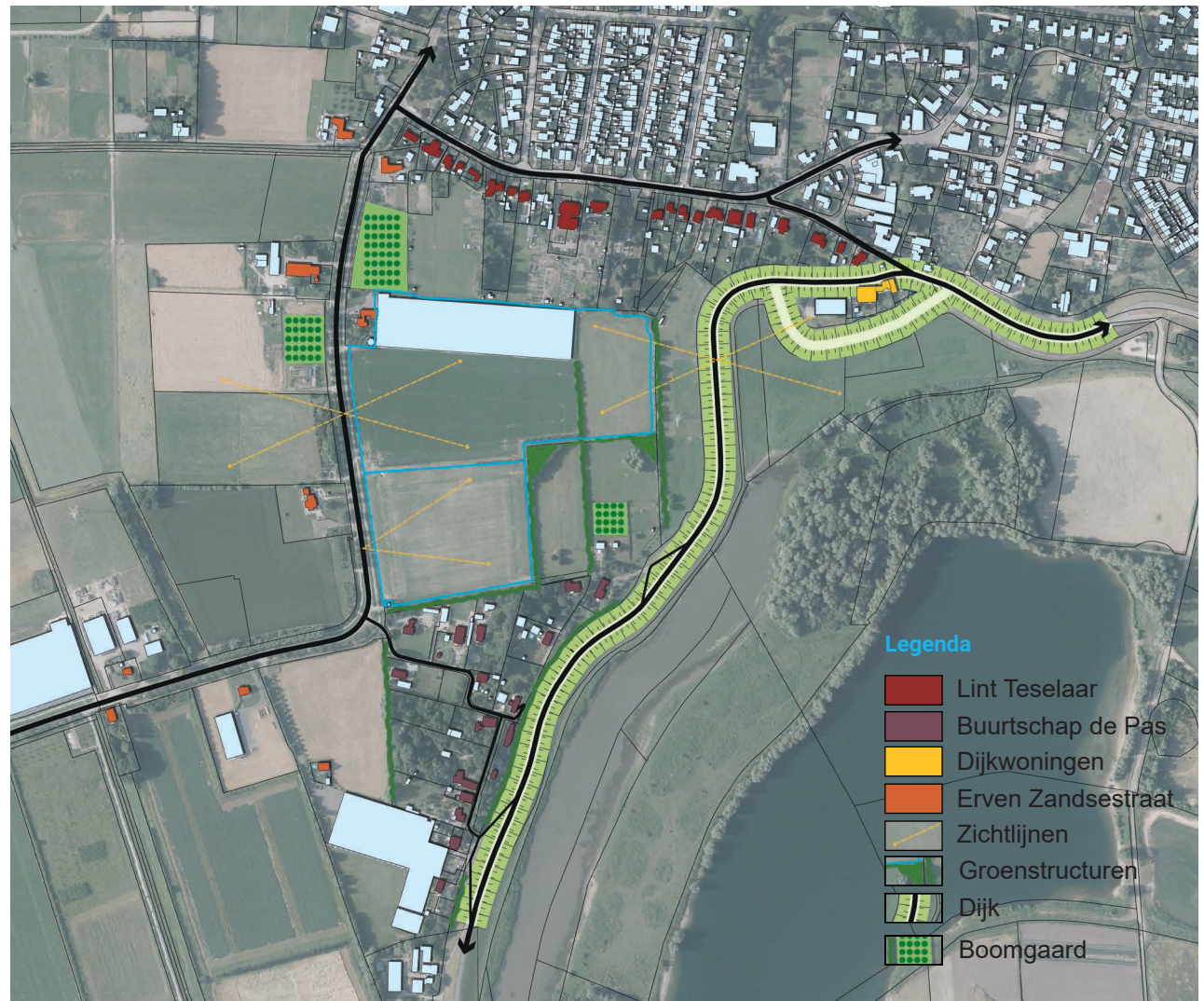
- Zandsestraat is de hoofdontsluiting. Nu 80km/ uur, straks mogelijk 50km/uur (met aanleg dorpensingel en ontwikkeling woonbuurt).
- Waaldijk alleen voor bestemmingsverkeer en fietsers
- Park Lingezegen kent veel wandelpaden in noord-zuidrichting. Een oost-westverbinding richting de dijk zou een meerwaarde zijn.
- Vanaf de Teselaar zijn op een aantal plekken doorsteekjes (voetgangers) denkbaar.
- Het Kerkepad is een waardevolle informele route om in te passen en uit te breiden richting de kerk.



ZANDESESTRAAT BEMMEL

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

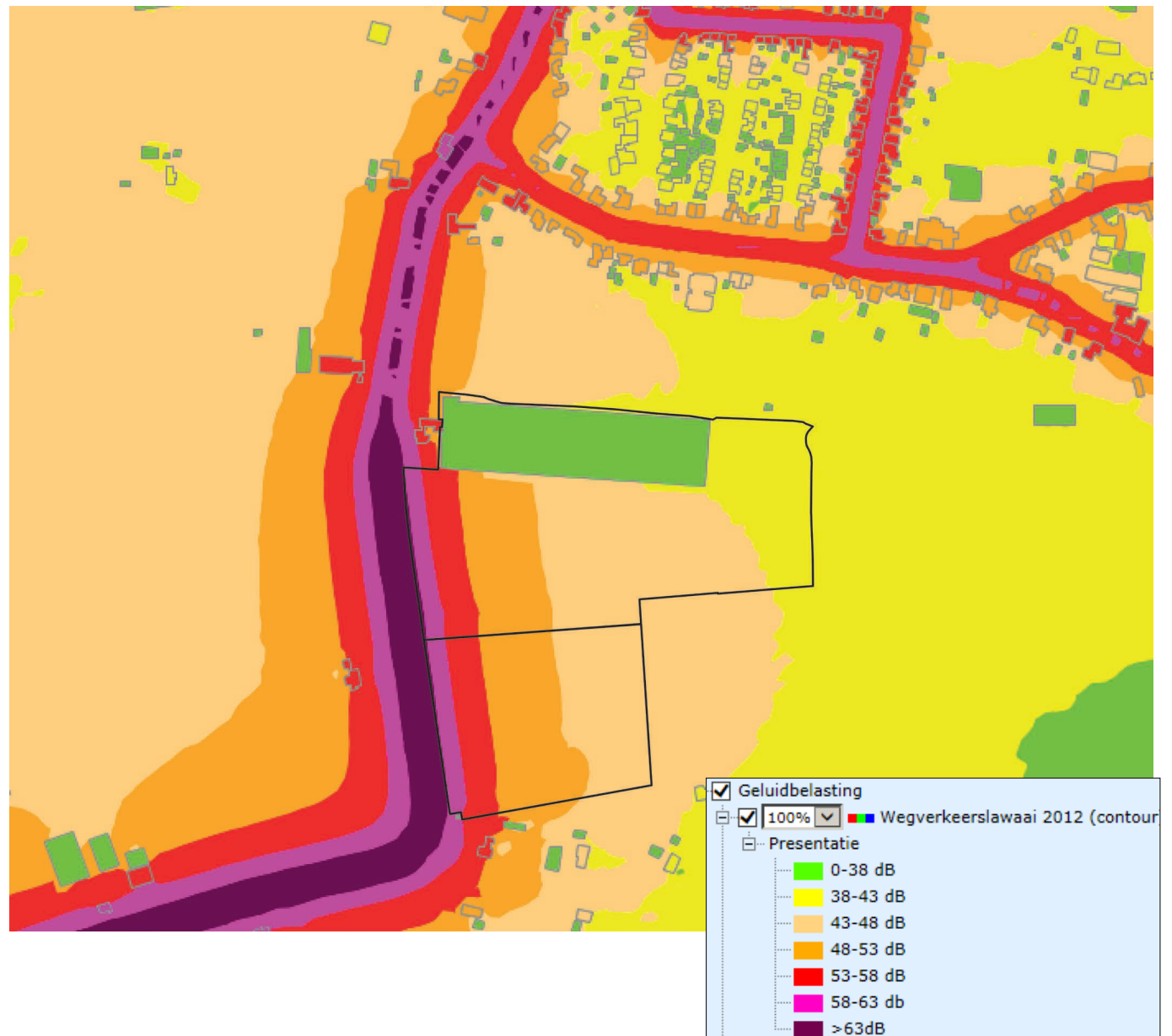
- De Pas is een besloten buurtschap; beschut en met woningen op ruime kavels. Groene hagen bepalen het beeld.
- De Teselaar; lintbebouwing op diepe percelen, achterzijdes vormen de rand van Bemmelse, variatie in functies.
- Erven aan de Zandsestraat.
- De kas past niet bij de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap
- Zichtlijnen naar de dijk belangrijk



ZANDESTRAAT BEMMEL

MILIEUCONTOUREN EN BEPERKINGEN

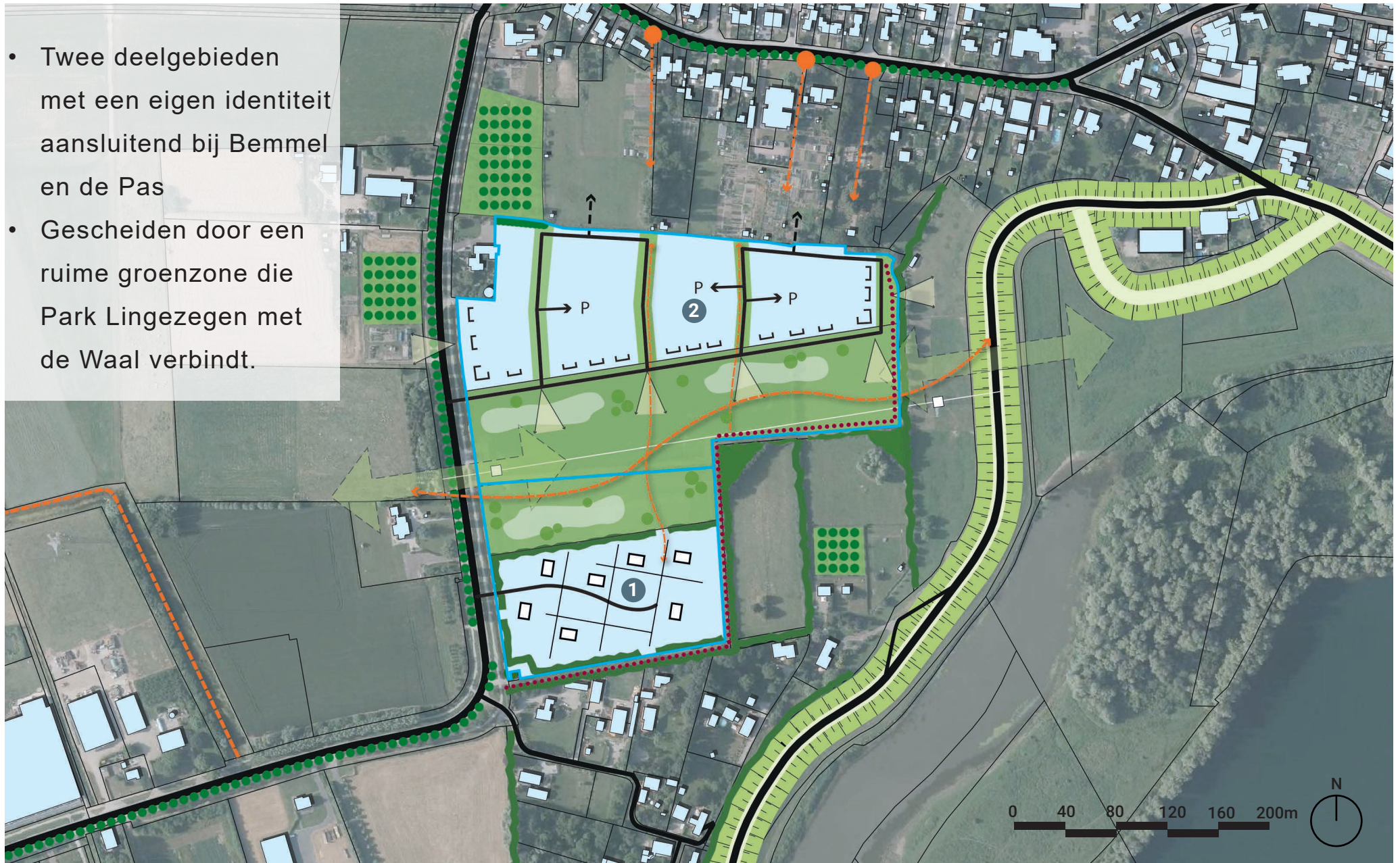
- Hoogspanningszone vrij houden van bebouwing; zone is circa 130m breed
- Rioolleiding door het plangebied waar niet op mag worden gebouwd.
- Geluidscontour van de Zandsestraat ligt over het plangebied. Snelheid (80km of 50km), ontwikkeling Dorpensingel en wel of niet binnen bebouwde kom zijn van invloed.



ZANDESESTRAAT BEMMEL

RUIMTELIJK KADER -OVERZICHT

- Twee deelgebieden met een eigen identiteit aansluitend bij Bemmelen en de Pas
- Gescheiden door een ruime groenzone die Park Lingezegen met de Waal verbindt.



ZANDESTRAT BEMMEL

DE GROENZONE

- Bemmel en de Pas staan los van elkaar
- Recreatieve verbinding tussen Park Lingezegen en de Dijk
- Gradient komgebied-oeverwal- uiterwaarden beleefbaar
- Waterbuffers, informele speelgelegenheden
- Kerkepad inpassen
- Ecologische waarden behouden en versterken
- Voetgangersverbinding tussen de deelgebieden



ZANDESTRAT BEMMEL

DEELGEBIED 1 - RUIMTELIJK KADER

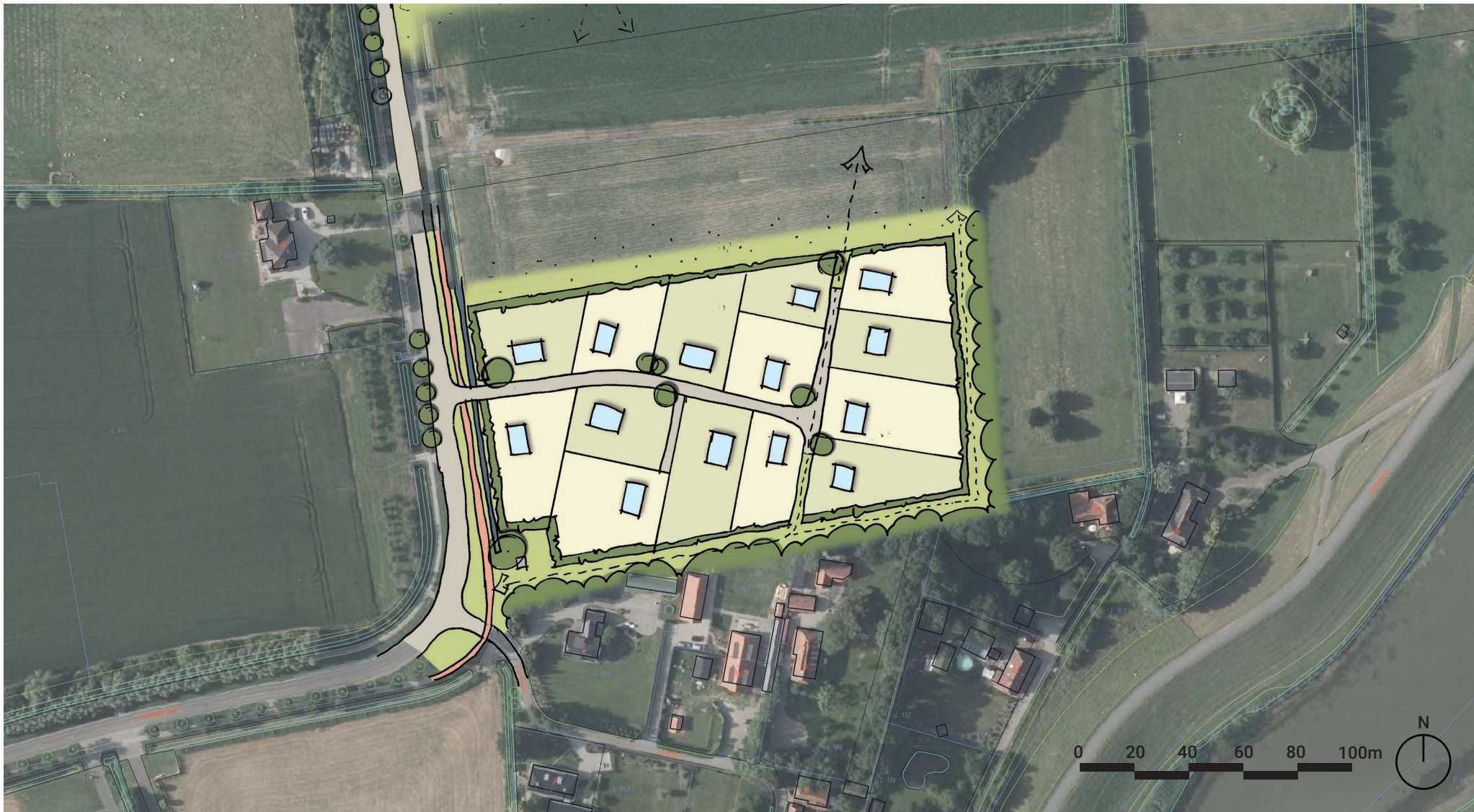
- Aansluiten bij het karakter van de Pas; ruime kavels omsloten door groen in een speelse opzet
- één smalle ontluiting
- vrije kavels (>1000m²):
droomwoning op ruime kavel in groene omgeving
- parkeren op eigen erf



ZANDESESTRAAT BEMMEL

DEELGEBIED 1 - VOORBEELDUITWERKING

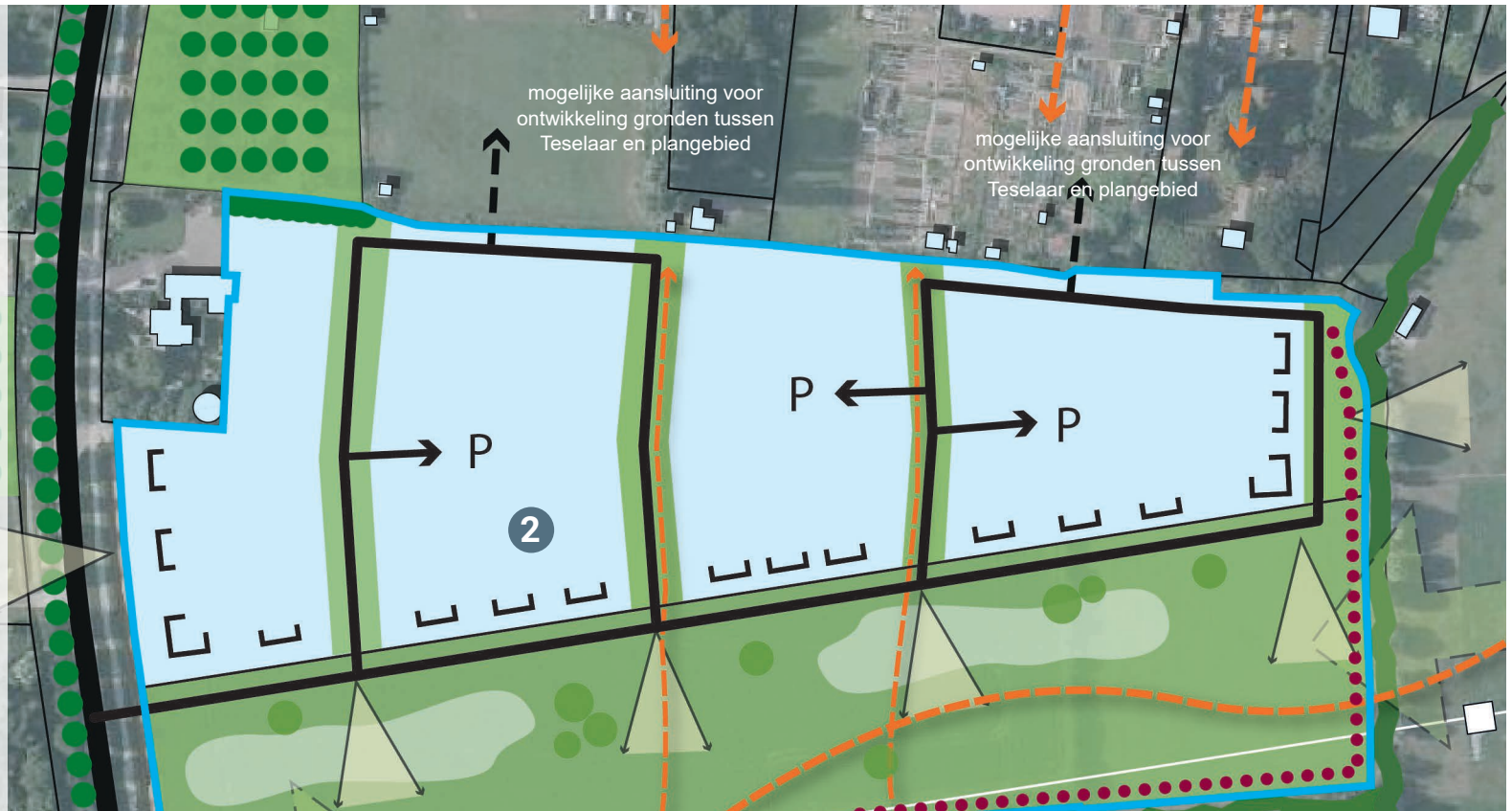
- voorbeelduitwerking met circa 14 kavels



ZANDESESTRAAT BEMMEL

DEELGEBIED 2 - RUIMTELIJK KADER

- Eén ontsluiting vanaf de Zandsestraat. hier sluiten lusjes op aan die zicht bieden op groene zone
- Representatieve landelijke dorpsrand
- Verbindingen met groenzone, dijk, Park Lingezegen en Bemmelse voor voetgangers
- Parkeren vooral binnen bouwvelden



ZANDESTRAAT BEMMEL

DEELGEBIED 2 - VOORBEELDUITWERKING

- Voorbeelduitwerking met 71 woningen
- informele opzet
- variatie in rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen
- Tweekappers en vrijstaande woningen vormen de dorpsrand
- Parkeren in parkeerkoffers en beperkt langs de straten
- Vanuit elke straat zicht op de groenzone



Vervolg: ontwikkeling woningbouw Zandsestraat



- Tot en met 31 maart: gelegenheid voor de omgeving om reacties te geven op de visie.
- Vervolgens beoordelen we inkomende reacties uit de omgeving en voeren we verdere onderzoeken uit (o.a. bodem, archeologie, flora & fauna etc.).
- Dit jaar willen we met een stedenbouwkundig plan komen. Als dat zover is houden we nog een informatiebijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden.
- 2021: starten met de plan-juridische procedure met inspraak om de realisatie mogelijk te maken.



BEDANKT VOOR UW AANDACHT!

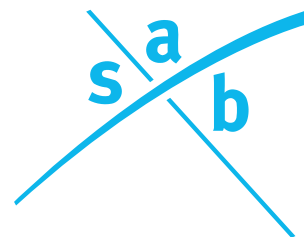
ZIJN ER NOG VRAGEN?



ZANDESTRAAT BEMMEL

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

INFORMATIEAVOND 11 MAART



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling