

Bouwen als bonus voor landschapsversterking

Uitwerking van het beleid voor de landschapsversterkingszones uit de Structuurvisie Buren 2009-2019



Onderdeel van het landschapsonwikkelingsplan
voor de gemeente Buren
mede als uitwerking van de Structuurvisie

Inhoud

1. Voorwoord	5
2. Landschapsversterkingszones in Structuurvisie Buren 2009-2019	6
3. Vergoedingssysteem landschapsversterking met bouwen als bonus	8
4 Opgaven voor landschapsversterking: bonusprojecten en bouwpakket	9
5. Koninginnegaarden tussen de kernen	11
5.1 Koninginnegaard met uitzicht bij de driesprong (zoekzone Beusichem)	12
5.2 Koninginnegaard en landgoed voor behoud kromakkers en uitzichten	14
5.3 Koninginnegaard als groene buffer tussen Ingen en Ommeren	16
5.4 Koninginnegaard als overland van buitens in Polder Ommeren	18
6. Langzame routes en overbruggingen	22
6.1 Lek- en Rijndijk: Soelmondingspark met toren	24
6.2 Zeedijk & Soelpaden van Aalsdijk en Burensedijk naar Zoelmond & Dorestad	26
6.3 De nieuwe Strooppot: uitzichtbrug herstelt de Aalsdijkroute	30
6.4 Nevenlinge van de Beldert tot aan Lingemeer	36
6.5 Hornixpad en Hornixbrug	42
6.6 Dorpsrand Maurik-Zuid: park langs Mauriksche Wandelwetering	44
6.7 Hoogmeien en de Zijveling met brug bij landgoed De Eng	48
6.8 Panoramakavels, Betuws laantje naar pont en paden door Marspolder	49
7. Leefbare linten voor buurtschappen	52
7.1 Erven aan looper en koppelstroken in de Ingense buurtschappen	54
7.2 Be-leefbaarheid in de linten langs het Oude Rijntje	58
Bijlagen:	
1. Handleiding initiatieven bouwen in zoekzones landschapsversterking	60
2. Rekenblad bij het vergoedingssysteem voor landschapsversterking	62
3. Voorbeeldberekeningen bonusprojecten	64
	66
Colofon	

Bouwen als bonus voor landschapsversterking

Uitwerking van het beleid voor de landschapsversterkingszones uit de Structuurvisie Buren 2009-2019 als onderdeel van het landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Buren

De vier delen van het LOP

1. de visie op het landschap van Buren

In de visie wordt benadrukt dat binnen het Burense rivierenlandschap vier karakteristieke deelgebieden - landschapsensembles - zijn te onderscheiden. Op die variatie dient in de visie van het LOP voortgebouwd te worden. Tussen de landschapsensembles door lopen drie ontwikkelingsbanden die ieder op een eigen wijze verstevigd kunnen worden.

2. een projectenlijst

Deze is samengesteld voor het gehele gebied van het LOP. Daarin worden - geordend in thema's voor ieder van de vier landschapsensembles - allerlei projectvoorstellen uitgewerkt. Deze lijst met projectvoorstellen - rijp en groen - kan in de loop van de tijd worden geactualiseerd met nieuwe voorstellen. Ook kunnen projecten worden gewijzigd of verwijderd.

3. de vier ensemblewerkboeken

In deze ensemblewerkboeken wordt voor ieder van de landschapsensembles een overzicht van te beschermen waarden en te ontwikkelen kwaliteiten gegeven, alsmede een bouwpakket met handleiding die kunnen helpen bij het beoordelen, realiseren en ontwikkelen van initiatieven en projecten.

4. een beleidsnotitie landschapsversterkingszones

In deze beleidsnotitie is het beleid uitgewerkt voor de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

1. Voorwoord

De gemeente Buren zet met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) in op een beleid dat de economische, ecologische én esthetische betekenis van het landschap in samenhang zal versterken. Daadkrachtig, flexibel en inspelend op de maatschappelijke ontwikkelingen en particuliere initiatieven. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de Structuurvisie Buren 2009-2019 die op 27 oktober 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Tevens wordt met het LOP bijgedragen aan de te behouden en ontwikkelen kernkwaliteiten zoals die in de streekplan-uitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen op Provinciaal niveau zijn uitgewerkt.

Landschap is meestal niet een belang of een doel op zich, maar een essentieel aspect van leefbaarheid, plattelandseconomie en van het totale reilen en zeilen van de gemeente. Het LOP bestaat daarom uit vier onderdelen. Elk onderdeel is afgestemd op de praktijk van het landschapsbeleid in de context van het overige gemeentebeleid.

Voorliggende beleidsnotitie is één van die vier delen van het LOP, die overigens altijd in samenhang met elkaar dienen te worden gezien. In dit deel is het beleid uitgewerkt voor de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in die Structuurvisie. Dit beleid met landschapsversterkingszones bouwt voort op de planvorming die de laatste in regionaal verband wordt ontwikkeld.

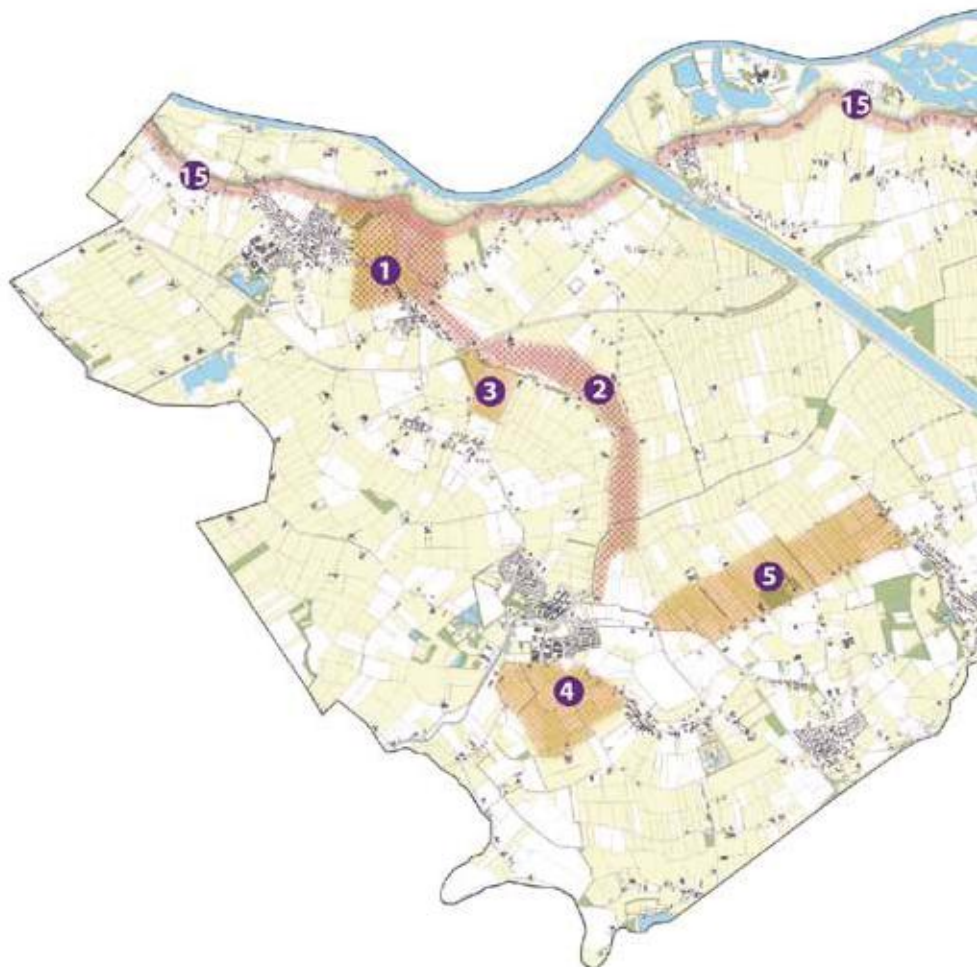
Deze beleidsnotitie is afgestemd op de reeds bestaande gemeentelijke regeling voor Nieuwe Landgoederen. Anders dan bij nieuwe landgoederen, waar het in de eerste plaats gaat om hectares nieuwe natuur, gaat het bij de landschapsversterkingszones niet in de eerste plaats om de aanleg van nieuw bos of nieuwe natuur. De opgave is breder dan dat.

Het gaat hier om de versterking van het landschap als geheel, dus ook om de esthetische betekenis, om de belevingswaarde en om de functie voor de gebruikers van het landschap. In deze notitie wordt deze brede opgave gebiedsgericht uitgewerkt.

2 Landschapsversterkingszones in de structuurvisie Buren 2009-2019

De Structuurvisie Buren 2009-2019 geeft de volgende zoekzones aan waar onderzocht kan worden of er mogelijkheden liggen om direct of indirect via bouwen landschapsversterking te bewerkstelligen:

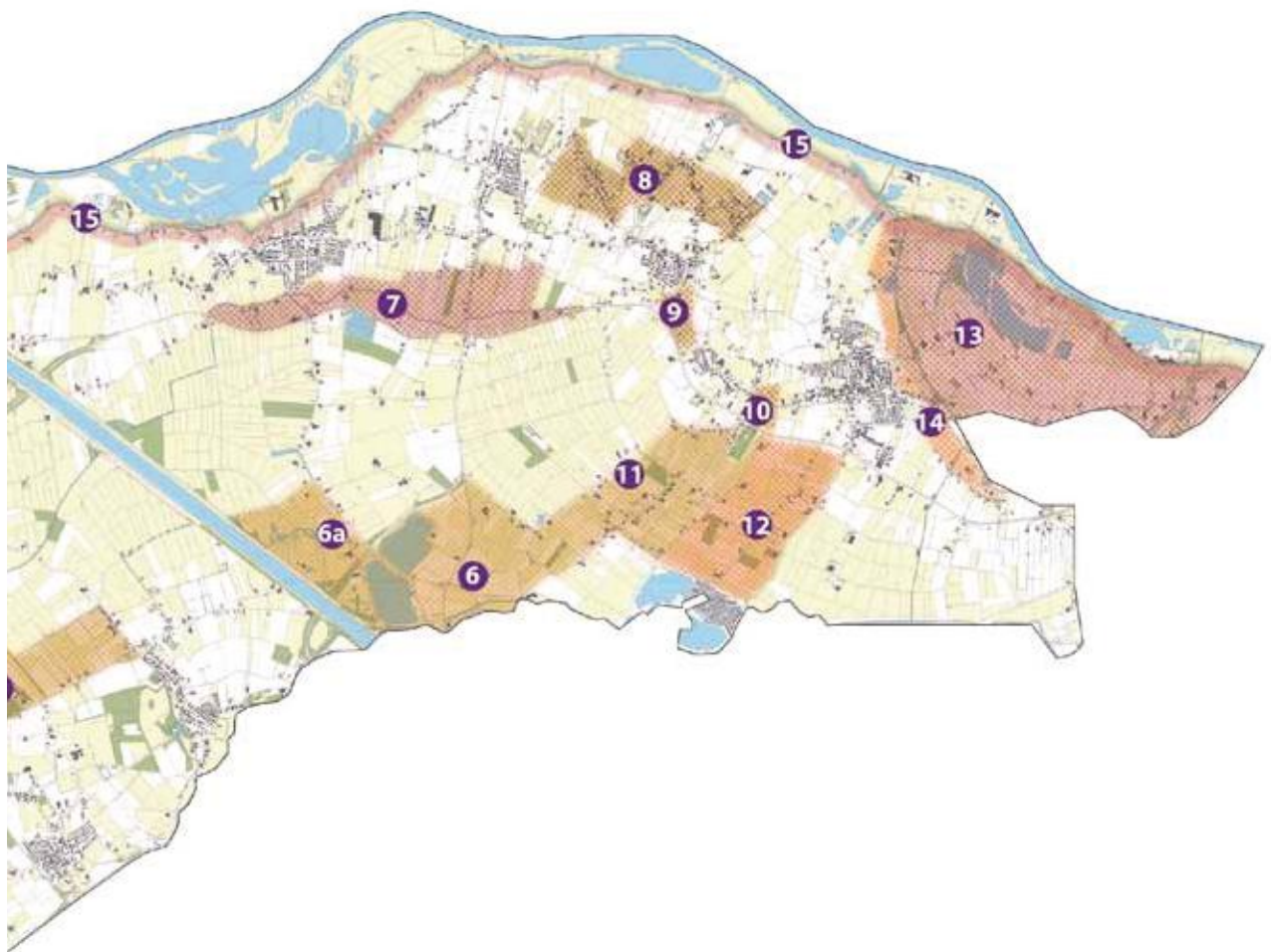
1. Beusichem-Oost (5.1, blz 12)
2. Aalsdijk (6.6.1, blz 24 en 6.2, blz. 30)
3. Asch-Oost (6.3, blz 34)
4. Buren-Zuid (5.2, blz 14)
5. Burense Dijk (6.2, blz. 30)
6. Tussen Linge en Nevenlinge van de Beldert tot Lingemeer (6.4, blz. 40)
- 6a. Beldert-Noord (6.5, blz. 46)
7. Maurik-Zuid (6.6, blz. 48)
8. Ingensche buurtschappen (7.1, blz. 58)
9. Groene buffer Ingen-Ommeren (5.3, blz. 16)
10. Groene buffer Ommeren-Lienden (5.4, blz. 18)
11. Ommerenveld (5.4, blz. 18)
12. Hoogmeien (6.7, blz. 52)
13. De Marspolder (6.8, blz. 53)
14. Het Oude Rijntje. (7.2, blz. 62)



De gemeenteraad heeft naar aanleiding van een amendement in haar vergadering op 30 juni 2009 besloten dat er nog een zoekzone (deels overlappend met zoekzone 1, 2 en 13) dient te worden toegevoegd:

15. Markante punten c.q. gebieden langs de rivieren waar sprake was van historische bebouwing aan de rivierdijken. Hiermee wordt bedoeld op plekken langs de Lekdijk-Oost, Lekbandijk, Rijnbandijk, Rijndijk en Marsdijk (6.1, blz. 24)

In deze notitie worden opgaven, uitgangspunten, randvoorwaarden en spelregels voor deze zoekzones aangegeven als uitwerking van de structuurvisie Buren 2009-2019, aansluitend op de andere onderdelen van het LOP.



3 Vergoedingssysteem voor landschapsversterking met bouwen als bonus

Het beleid voor de zoekzones landschapsversterkend bouwen heeft als doel om verspreid over de komende 10 jaar, behalve de overkoepelende landschapsverbeteringsopgaven, ook een aantal voor het landschap belangrijke bonusprojecten te laten realiseren. Hierbij wordt ingespeeld op particuliere initiatieven.

Bouwen op slechts enkele plekken

Idee achter het systeem is dat landschapsversterking mogelijk gemaakt kan worden door in het buitengebied woonbebouwing toe te staan - onder specifieke voorwaarden en op een beperkt aantal daarvoor geschikte plaatsen, bij voorkeur in de zoekzones. Enerzijds zal die nieuwe bebouwing en het erf een versterking van het landschap moeten betekenen. De kwaliteit van de inpassing in het landschap wordt getoetst aan het vigerend beleid en de welstand. Anderzijds dient de initiatiefnemer - eerst - een bijdrage te leveren aan de volgens de Structuurvisie en het LOP gewenste landschapsverbetering buiten de bouwkaal en het erf.

Investeren in landschap in ruil voor woningbouw

Deze visie maakt het mogelijk om het gewenste doel, het versterken van het landschap, te koppelen aan het vrijkomen van financiële middelen als gevolg van woningbouw. Er zijn mogelijkheden om op daarvoor aangewezen plekken woningen te bouwen indien de initiatiefnemer bereid is om het landschap te versterken. In principe gebeurt dat rechtstreeks: diegene die de bebouwing realiseert zorgt ook voor realisatie van de landschappelijke versterking. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen die in deze notitie (als onderdeel van het LOP) beschreven staan. In bijzondere gevallen kan de prestatie in natura (aanleg landschap) vervangen worden door een financiële bijdrage aan het landschapsfonds van de gemeente. Met deze middelen realiseert de gemeente vervolgens de doelen zoals in het LOP beschreven staan. In het uitvoeringsprogramma staat welke projecten dit de komende 4 jaar zijn.

Voortbouwen op vigerend beleid nieuwe landgoederen

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om een bedrag van ca. 90.000 euro (per woning) te investeren in het landschap. Dit bedrag is gerelateerd aan de waarde van de prestatie die een initiatiefnemer voor een nieuw landgoed volgens het vigerende gemeentelijke beleid dient te leveren. Om aanpassingen van het prijsniveau mogelijk te maken wordt hiervoor een stelsel met bonuspunten ingevoerd. Per wooneenheid dienen 100 bonuspunten gehaald te worden.

Het is geen doel op zich om in de landschapsversterkingszones een hele reeks aan woongebouwen te realiseren, zeker niet op plekken waar dat misstaat of op een manier die niet bij het landschap past.

4 Opgaven voor landschapsversterking: bonusprojecten en bouwpakket

Bonuspunten kunnen verdiend worden door een bijdrage aan de landschapsversterking te leveren:

- * door het realiseren van een aantal projecten die voortkomen uit de Structuurvisie
- * door een versterking van de landschapsstructuur door duurzame aanleg van landschapselementen aanvullend op zo'n project.

Bonuspunten voor specifieke bonusprojecten

In deze notitie staan enkele projecten omschreven die veelal rechtstreeks aan één of meerdere zoekzones zijn te koppelen zijn en zijn gebaseerd op de Structuurvisie Buren 2009-2019. Een initiatiefnemer kan door realisatie van zo'n project bonuspunten verdienen.

De bonusprojecten zijn te verdelen over drie thema's:

- * *Koninginnegaarden* als invulling van de gewenste groene buffers tussen dorpen;
- * *Langzame routes en overbruggingen van het snelverkeer* als manier om de gewenste recreatieve verbindingen en fietsverbindingen en daaraan gekoppelde voorzieningen te realiseren;
- * *Leefbare linten* als werkwijze om de leefbaarheid en de eigenheid van de buurtschappen bij Ingen en Lienden een impuls te geven.

Bonuspunten voor landschapselementen uit het bouwpakket

Aanvullend op de bonusprojecten zijn er bonuspunten te behalen door het duurzaam regelen van de duurzame aanleg van landschapselementen die zorgen voor:

- * het dooraderen van het productielandschap met natuur die in (agrarische) bedrijfsvoering past of er zelfs bedrijfseconomisch een aanwinst voor is;
- * vergroten van de toegankelijkheid voor 'langzaam verkeer' van het landschap (bijvoorbeeld dorpsommetjes);
- * voorsorteren op de klimaatverandering, wat zich met name uit in de wateropgave voor het gebied volgens de reeks, vasthouden, vertragen, (tijdelijk) bergen;

Altijd een groen erf met kwaliteit

Als eis geldt altijd dat het private erf met de bouwkaal (0,25 – 1,00 ha) ingepast wordt in het landschap met voor het deelgebied kenmerkende inrichtingselementen (zie ensemblewerkboeken). Het erf met bouwkaal telt dus niet mee voor de te behalen bonuspunten.

Koninginnegaarden in zoekzones:

Beusichem-Oost, Buren-Zuid, Groene buffer Ingen-Ommen, Groene buffer Ommen-Lienden

Langzame routes en overbruggingen in zoekzones:

De rivierdijken, Aalsdijk, Asch-Oost, Burense Dijk, Maurik-Zuid, Van de Beldert tot Lingemeer, Hoogmeien, De Marspolder

Leefbare linten in de zoekzones:

Ingenische buurtschappen, het Oude Rijnkje

In een overeenkomst tussen initiatiefnemer en

gemeente is altijd als basisvoorwaarde opgenomen dat initiatiefnemer zorgt voor een duurzaam beheer en instandhouding van de landschapselementen en andere onderdelen van het inrichtingsplan.

De kwaliteit van het erf (ruimtelijk, landschappelijk en architectonisch) wordt getoetst op drie niveaus:

1. op het niveau van het landschap biedt deze notitie randvoorwaarden voor de lokatiekeuze;
2. op het niveau van het erf, bieden de werkboeken bij het LOP richtlijnen voor het inpassen in het landschap;
3. op het niveau van het gebouw is de welstandsnota toetsingsinstrument en biedt deze notitie inspiratie. Eén wooneenheid staat voor max 750 m³ inhoud.

Het gaat erom dat eerst het landschap versterkt wordt

en dat als bonus daarvoor

op een zeer beperkt aantal plekken

een beperkt aantal wooneenheden

kunnen worden gerealiseerd

op zo'n manier dat het in het landschap en bij de bedrijvigheid eromheen past.

5. Koninginnegaarden bij de dorpen als ode aan Nederlands rivierenlandschap

Op sommige plekken is het landschap een aubade waard! Veel van de kernen in Buren danken er een groot deel van hun schoonheid en eigenheid aan. Het groene karakter is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit en aantrekkelijkheid van die kernen. Velen hebben belang bij aantrekkelijke kernen die, naast mogelijkheden voor een vitale economie, rust en ruimte bieden.

Het rivierenlandschap neemt in het Nederlandse landschap een speciale plek in en daarbinnen vormt het landschap van Buren weer een pareltje met koninklijke allure.

De troonsafstand van koningin Beatrix en de opvolging door Willem Alexander en Máxima is een mooie gelegenheid om tussen de dorpen van de gemeente Buren een plek te maken waar duurzaam de aandacht wordt gegeven aan de schoonheid van het Nederlandse landschap en speciaal voor het rivierenlandschap waar de kernen van Buren deel van zijn.

Deze aubadeplaatsen zorgen er meteen voor dat de verschillende kernen niet aan elkaar groeien door steeds dichtere lintbebouwing. In de Structuurvisie is op vier plaatsen aangegeven dat dat voorkomen dient te worden. Voor alle vier die plekken is het idee van een aubadeplaats in de vorm van een koninginnegaard op een eigen wijze uitgewerkt.

De openheid die hier duurzaam bereikt dient te worden is deels openheid in de zin dat de koninginnegaard gevrijwaard blijft van (extra) bebouwing. Karakteristieke beplantingen als hoogstamboomgaarden zijn evenwel op oeverwallen en stroomruggen vaak wel passend. Het gaat voor een deel echter ook om visuele openheid. Het idee van een koninginnegaard is dat vanuit een openbare gaard uitzichten mogelijk zijn naar karakteristieke delen van het omliggende landschap.

5.1 Koninginnegaard met uitzicht bij de driesprong (zoekzone Beusichem)



In deze zoekzone kan één van de vier 'Koninginnegaarden met apeltjes van Oranje' gerealiseerd worden door het aanleggen van een aubadeplaats in vorm van een boomgaard met een uitzichtpunt over het agrarisch cultuurlandschap naar de Aalsdijk/Schaarsdijk op de driesprong. Zo kan bewerkstelligd worden dat hier een groene buffer tussen de dorpen duurzaam in stand wordt gehouden.

Zo kan het 'belvedere' op de driesprong van Dorpsstraat, Molenweg en Schaardijksweg als fraaie scherpe (groene) afronding van de Beusichemse dorpsrand versterkt en verbijzonderd, worden.

De bedoeling is om zo van de oostelijke en noordelijke dorpsrand van Beusichem een actieve betekenisvolle ruimte te maken. Deze ruimte (tussen de Lekdijk, Schaardijksweg en de Engweg) blijft in de basis agrarisch, maar moet toegankelijk worden gemaakt voor omwonenden en zo open mogelijk blijven.

De mogelijkheid om de schoonheid van het landschap bij deze oranjegaard te ervaren kan nog worden versterkt door het duurzaam realiseren van een samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen (dreefgaarden) vanuit de gaard naar het dorp, de Lekdijk, Schaardijksweg (over het noordelijkste deel van de Aalsdijk) en Engweg (eventueel tot en langs waterloop).

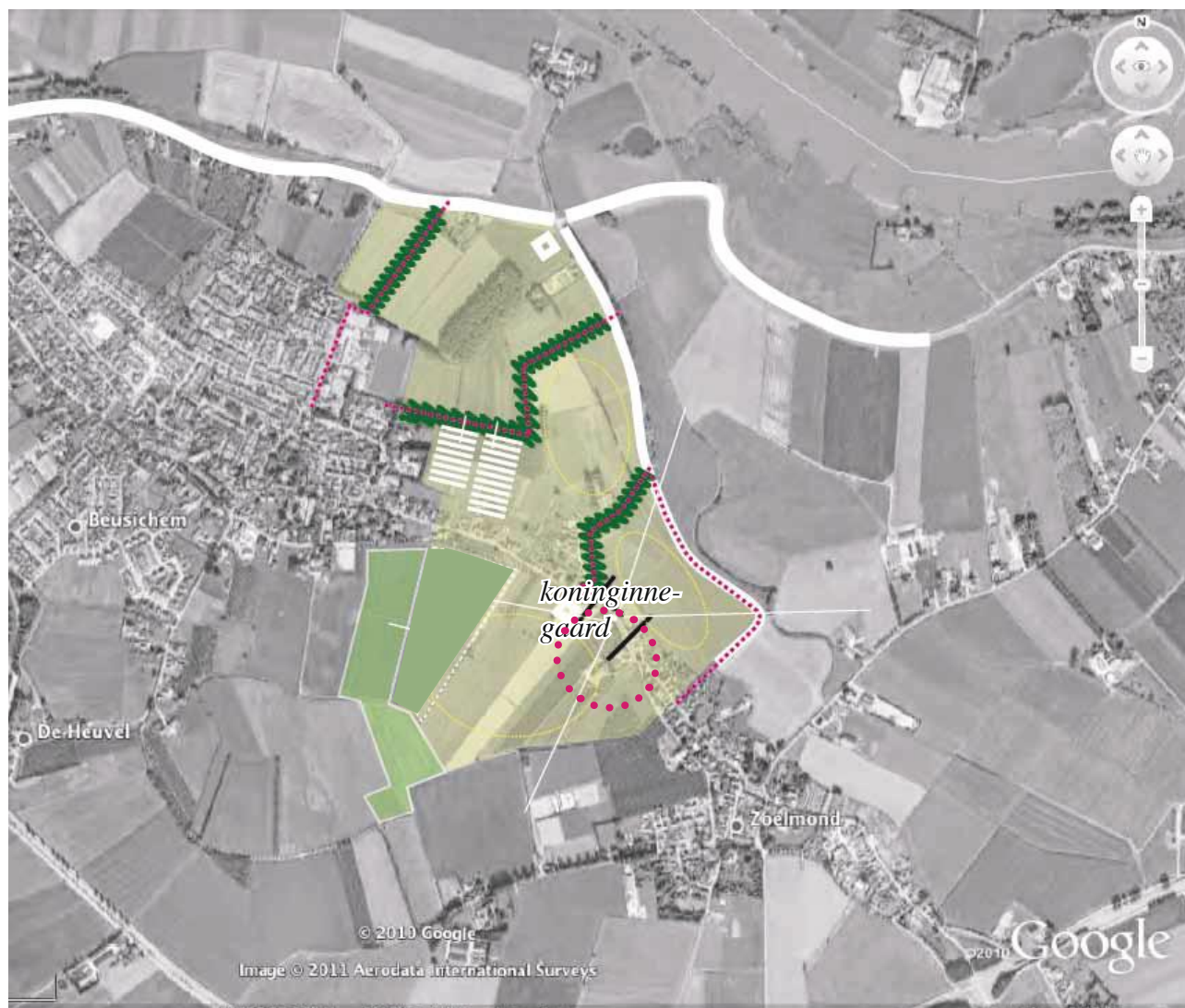
Op deze manier moet voorkomen worden dat de bebouwing van Beusichem en Zoelmond aan elkaar groeit door naast een groene afronding van beide dorpen, ook de bermen van de weg, in het tussengebied, vrij te maken van andere dan laanbeplanting. Het verwijderen van heesters zal de ervaring van uitzicht, als een 'pauze' maximaliseren. Daarbij is het van belang om de (agrarische) kavels tussen de dorpslinten van Beusichem en Zoelmond als open ruimte te beheren met blijvende zichtlijnen tussen de erven door naar het omliggend landschap.

A. Opgave:

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het creëren van een betekenisvolle (toegankelijke, open en karakteristieke) ruimte tussen de oostelijke en zuidelijke dorpsrand en de Lekdijk, Schaardijksweg en Engweg en het duurzaam voorkomen dat de bebouwing van Beusichem en Zoelmond aan elkaar groeit.

B. Hoe:

1. Door de aanleg van een aubadeplaats in een koninginnegaard versterken van het 'belvedere' op de driesprong van Dorpsstraat, Molenweg en Schaardijksweg als fraaie scherpe (groene) afronding van de twee dorpslinten.
2. Duurzaam realiseren samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen vanuit het dorp naar de dijk, Schaardijksweg en Engweg (evt tot en langs waterloop).
3. Duurzaam realiseren van de kavels tussen de dorpslinten van Beusichem en Zoelmond als open ruimte met zichtlijnen tussen de erven door naar het omliggend landschap;



In het zuid-oosten van de zoekzone het bestaande landgoed. Bij de driesprong kan de koninginnegaard gerealiseerd worden met uitzichten over het met geel aangegeven gebied. Extra bonuspunten kunnen verdiend worden door duurzame aanleg van wandelpaden met landschapselementen (dreefgaarden en doornenroosingels) vanuit het dorp.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 1 en 2. In samenspraak met de gemeente, dorpsraden en eigenaars aanliggende gronden.

Ad 2. Openheid vastleggen in bestemmingsplan.

Ad 3. Als land van eigenaars van de nieuwe wooneenheden of met langdurig contract door derden.

D. Mogelijke prestaties

200 bonuspunten te verdienen door:

- * duurzame realisatie van koninginnegaard met belvedere op driesprong;
- * duurzame realisatie van dorpsgaarden en panoramakavels;

en daarop aanvullend 100 bonuspunten door:

- * duurzame realisatie van dreefgaarden en doornenroosingels;
- * herstel, versterking laanbeplanting van vroegere landhuizen en bermen

E. Aantal nieuwe wooneenheden:

Maximaal 3 wooneenheden in één gebouw aan NO-rand van Beusichem

F. Specificaties gebouw en erf

- * 1 kavel ontsloten voor autoverkeer vanuit dorp – niet aan Schaardijkweg
 - * Allure: eigentijdse dorpsbuitens met uitzicht naar oosten en noorden
 - * in lijn met (en onderdeel van) patroon van gaarden en singels op stroomrug/oeverwal.
- + aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

5.2 Koninginnegaard en landgoed voor behoud kromakkers en uitzichten



De landschapsversterkingszone aangevuld met andere instrumenten versterking moeten genereren voor de complete dorp Erichem en de waaivormige kavelstructuren eromheen. Het zichtbaar houden van kromakkers is maatwerk. Rond 1825 bestond de Opstal uit circa 10 s-vormige percelen. Nu wordt het kennelijk door 1 grondgebruiker als akker gebruikt met als gevolg dat de kromakkers niet meer zichtbaar zijn. Met de landschapsversterkende maatregelen kunnen de kromakkers zichtbaar en (weer) beleefbaar zijn. Daarnaast kan de waaivormige verkaveling met Opstal als middelpunt en de Erichemse weg en de Weg Buren-A15 als buitencirkel zwaarder aan worden gezet, o.a. door de koninginnegaard

Het idee in deze zoekzone is om een betekenisvolle ruimte tussen de zuidelijke dorpsranden van Buren en Erichem te creëren en het voorkomen dat de bebouwing van Buren en Erichem aan elkaar groeien. In deze zone en haar omgeving liggen ook cultuurhistorisch waardevolle kromakkers. Het is de bedoeling dat dit landschap beter toegankelijk wordt en dat de allure van landgoederen in combinatie met historisch kromakkerlandschap wordt hersteld en versterkt. De koninginnegaard zou hier kunnen bestaan uit een strook van tien meter aan iedere kant van de Erichemseweg die door een landschapskunstenaar als aubadeplaats wordt ingericht, een aubade aan de koninginnen, maar vooral ook aan het landschap van de kromakkers waarvan de gebogen lijnen tot in de aubadeplaats doorlopen. Vandaaruit kan aan beide zijden over het kromakkerlandschap worden uitgekeken o.a. naar Oranjestad Buren. Laat het landschap hier een ingetogen koninklijk tintje krijgen. Zo wordt het een landschappelijke versie van de Oranjabomen zoals die in de vorige eeuw op veel plaatsen is geplant.

De omgeving kan hier op aansluiten door het ontwikkelen van een landgoedbosstructuur, als spiegel van de landgoedgordel ten noorden van Buren. Hieraan gekoppeld kan een samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen worden aangelegd en beheerd: langs de bebouwingsranden, vanuit Buren-zuid en Erichem, door het omliggende cultuurlandschap.

De kromakkers vormen daarbinnen een open ruimte met zichtlijnen naar buiten toe. Deze (agrarische) gronden zullen beheerd moeten worden, zodanig dat eventuele gewassen en/of landschapselementen van geringe hoogte blijven, en dat de open ruimte (van Erichemsewal tot aan de Opstalstraat) als zodanig blijft domineren waarin de gebogen lijnstructuren van de kromakkers maximaal beleefbaar blijven.

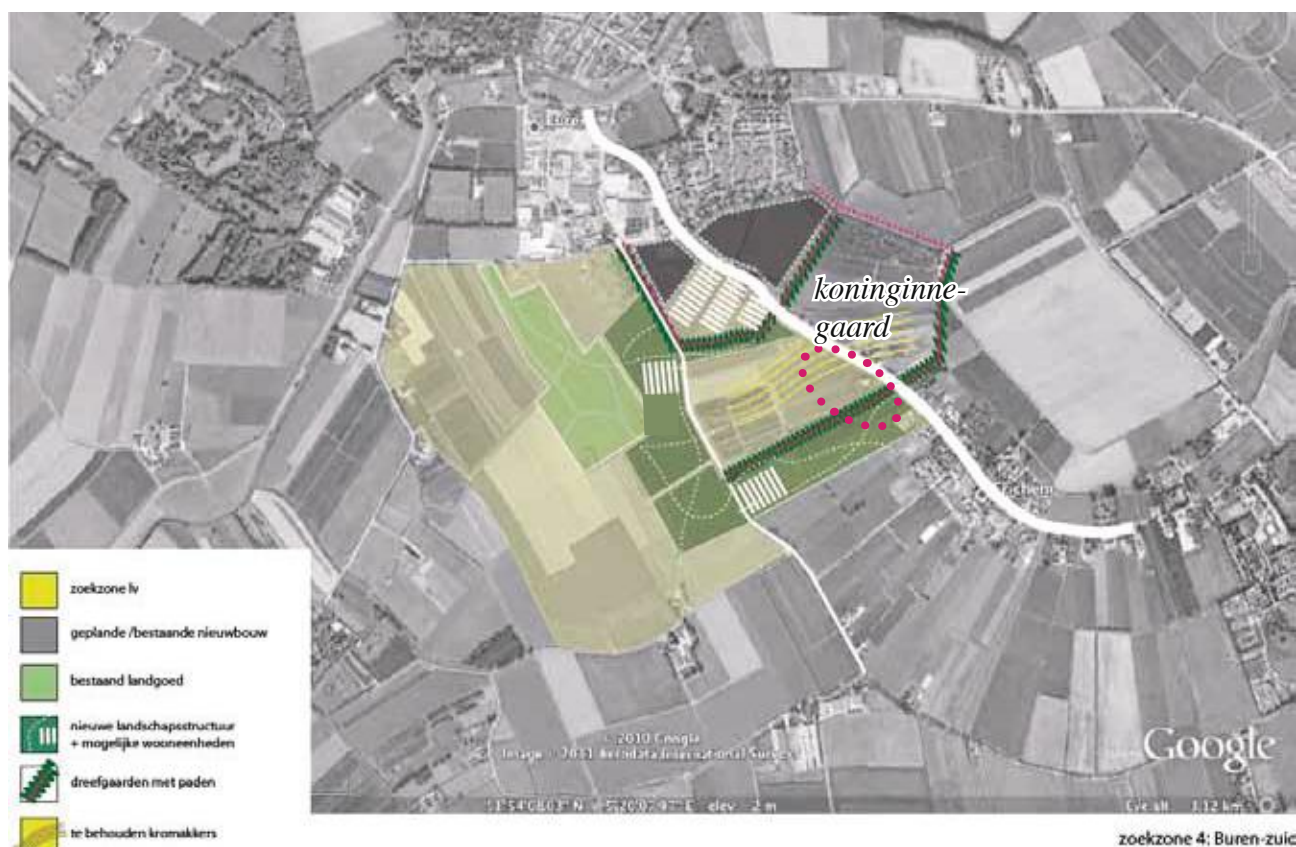
A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het creëren en behouden van een betekenisvolle ruimte (toegankelijk en met de allure van landgoederen) tussen de zuidelijke dorpsranden van Buren en Erichem en het voorkomen dat de bebouwing van Buren en Erichem aan elkaar groeien.

B. Hoe

1. Aanleggen en beheren van een Koninginnegaard langs de Erichemseweg tussen de bebouwde kommen van Buren en Erichem;
2. Aanleggen en beheren samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen vanuit Buren-Zuid en Erichem langs de bebouwingsranden en door het omliggende cultuurlandschap.
3. Duurzaam in standhouden beheren van de kavels van Erichemsewal tot aan Opstalstraat (dat is deel van Erichemseweg op stroomrug) met kromakkers als open ruimte met zichtlijnen tussen de erven door naar het omliggend landschap;
4. Ontwikkelen van een landgoedbosstructuur als spiegel van de landgoedgordel ten noorden van Buren.





In het westen en zuiden van de zoekzone worden landgoedeën ontwikkeld. De koninginnegaard kan gerealiseerd worden met uitzichten over het met geel aangegeven gebied zodat vanaf de openbare gaard langs de weg uitzicht over de krommingslijnen mogelijk blijft.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 2. Duurzame realisatie van landschapselementen op eigen gronden of door derden. Keuze van tracé's zo mogelijk in samenspraak met dorpsraden.

Ad 3. Als (over-)land van de nieuwe wooneenheden of als groen-blauwe dienst door derden. Openheid vastleggen in bestemmingsplan.

Ad 4. Als (over-)land nieuwe wooneenheden in landgoedstructuren.

D. Mogelijke prestaties

300 bonuspunten te verdienen door:

- * Duurzame aanleg koninginnegaard en zoomgaarden (minstens 5 rijen), doornenroosingels en dreven op eigen gronden of door derden. Keuze tracé's zo mogelijk in samenspraak met dorpsraden.

- * Duurzame aanleg dorpsgaarden

- * Behoud van panoramakavels bestaande uit krommingslijnen (langs de Erichemseweg en op de Opstal) met zichtlijnen naar het omliggend landschap;

- * Aanvullend kunnen nog 100 bonuspunten worden verdiend als oude slingerende verkavelingsstructuur op de Opstal hersteld wordt.

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Nieuwe wooneenheden met erven kunnen als groene afronding in de zuidelijke dorpsrand van Buren worden gesitueerd: maximaal 4x1 wooneenheid bij Buren aan zuidkant weg

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

- * bebouwing 3 wooneenheden aan de Erichemse Weg

Trefwoorden:

- * aan Erichemse weg: ingetogen, boomgaard, notenbomen, dorpsgaard

- * robuust, stevige bosstructuren naast open krommingslijnen

5.3 Koninginnegaard als groene buffer tussen Ingen en Ommeren



Bestaande open weide tussen Mauriksche Wetering en De Brei kan duurzaam worden vastgelegd als open ruimte met een dorpsgaard langs de dorpsrand: een strook gras met daarin verspreid hoogstamfruit- of notenbomen en een wandelpad.

Voorbeeld van een bestaande 'hoogstamerm' langs De Brei.



Het landschap tussen Ingen en Ommeren langs de De Brei kenmerkt zich door een afwisseling van erven met woonbebouwing en grotere schuren wat verder van de weg, boomgaarden en weides. Met name de duurzame groene afronding van de dorpsrand aan de zuidkant van Ingen zou in de vorm van een koninginnegaard gerealiseerd kunnen worden. Deze zou grotendeels uit een blijvende weide kunnen bestaan zodat een open dorpsrand (eventueel met een zoomgaard) langs de harde bebouwingscontour zoals die op de structuurvisie is aangegeven. De spuitzone van 50 meter vanuit bebouwing kan van deze open dorpsrand deel uitmaken.

In het zuiden net ten noorden van de bovenloop van de Mauriksche Wetering ligt een oud boerderij-ensemble achter De Brei 3. Deze wordt een cultuurhistorische parel in deze koninginnegaard. Tussen het erf van deze boerderij en de dorpsrand door kan een recreatieve verbinding worden opgenomen met een brug over de wetering.



In het westen van deze koninginngaard, tussen de Molenstraat en de wetering tegen de dorpsrand aan, kunnen enkele wooneenheden worden gerealiseerd en daarmee ook een fraaiere dorpsentree. Daarnaast kan de koninginngaard hier bestaan uit een strook van ongeveer 20 meter langs de bermsloot met daarin hoogstamboomgaard op de stukken langs De Brei waar nog geen erven aan de weg liggen. Zeker bij de dorpsentree van Ommeren zou dit een aanwinst zijn.

A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het op het creëren van een betekenisvolle (toegankelijke, afwisselend open) productieve ruimte tussen de dorpsranden en het voorkomen dat de bebouwing van Ingen en Ommeren aan elkaar groeien. Daarnaast kan een bijdrage geleverd worden aan de ontwikkeling van de bovenloop van de Mauriksche Wandelwetering en aan de duurzame aanleg van een Betuws laantje tussen Lienden en Ingen.

B. Hoe

1. Realiseren Koninginngaard langs dorpsrand van Ingen met bruggetje over de wetering.
2. Door Duurzame aanleg van brede hoogstambermen behouden van gevarieerd Betuws landschapsbeeld: met ritme van boomgaarden, erven en kleine weides, met af en toe doorzichten op het achterliggende landschap. Speciale aandacht voor de dorpsentree van Ommeren.
3. Realiseren achterommetjes vanuit dorpsranden

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in dorpsrand tussen de Molenstraat en Dr Brei.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * aanleg van dorpsgaarden, hoogstambermen en achterommetjes.
- * Duurzame aanleg bovenloop Mauriksche Wandelwetering

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Als bonus kan bij de dorpsrand van Ingen één woning van maximaal twee wooneenheden gebouwd worden. Wellicht is het mogelijk om hier juist woonmogelijkheden voor ouderen of andere specifieke groepen te realiseren.

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

Positionering/Rooilijn: op enige afstand tot de weg.



Zo'n rijtje hoogstambomen zouden bij de dorpsrand van Ommeren langs De Brei niet misstaan.

5.4 Koninginnegaard als overland van buitens in Polder Ommeren



In dit deel van de gemeente leeft al eeuwen een landgoeditstraling door de aanwezigheid van landgoed De Enk. Tot het ensemble van dit landgoed behoort ook de openheid en de vergezichten vanaf het landhuis naar het noorden over de ruimte langs de Voorstraat tussen Lienden en Ommeren. Ook is er al eeuwen een relatie tussen de ontwikkeling van het landgoed De Enk en Ommerenveld en omgeving. De landheer heeft daar bossen geplant en het landschap verzorgd. In deze tijd kan deze relatie omgekeerd worden. Een nieuwe landheer kan een landhuis bouwen aan de westrand van Polder Ommeren als hij ervoor zorgt dat op duurzame wijze geregeld wordt dat de open ruimte langs de Voorstraat en de zichtlijnen naar de Utrechtse Heuvelrug behouden blijft. Om deze ruimte als koninginnengaard te bestendigen dient de landheer langs de Voorstraat een openbare uitzichtplek als aubadeplaats in te richten bij een groepje nieuwe linden. Dit kan bijvoorbeeld een stenen tafel zijn boven op een bultje, of bij een ooievaarsnest in een kavel langs de Voorstraat. De naam van het bultje, het nest of de tafel kan verwijzen naar de naam van het nieuwe landhuis in het Ommerenveld. Eventueel kan er daar net zo één staan en is er een zichtlijn tussen de twee.



A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het creëren van een betekenisvolle (toegankelijke, open en karakteristieke) ruimte tussen de dorpsranden en het voorkomen dat de bebouwing van Ommeren en Lienden aan elkaar groeien. Daarnaast is het gewenst dat de westelijke rand van de stroomrug met Polder Ommeren landschappelijk beleefbaarder wordt.



minimaal 200 en maximaal 300 bonuspunten

B. Hoe

1. Duurzaam laten beheren van openheid in koninginngaard aan de voorstraat.
2. Duurzame aanleg van aubadeplaats in de koninginngaard.
3. Uitzichtorentje of andere landmark (Ooievaarsnest) aan de Harensestraat met zichtlijn naar aubadeplaats tussen Ingen en Ommeren.
4. Ommetjes volgens het LOP

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw aan oostzijde Harensestraat
 ad 1. Mensen kunnen participeren in deze ontwikkeling door de groene buffer Ommeren-Lienden te (laten) beheren als 'overland' van landhuis aan Harense straat in polder Ommeren. Contractuele afspraken met grondeigenaren en vastleggen in het bestemmingsplan.
 ad 2 en 3. particulier initiatief in overleg met grondeigenaren en Oranje- of dorpsvereniging
 ad 4. Duurzame realisatie van ommetjes vanuit en tussen de dorpen en andere planonderdelen kunnen op eigen grond of via afspraken met derden worden geregeld.

D. Mogelijke prestaties

200 bonuspunten te verdienen door duurzame realisatie van deze koninginngaard.

Aanvullend zijn maximaal 100 bonuspunten te verdienen door:

Overland wordt in het LOP gebruikt om land aan te duiden dat bij een buiten of landgoed hoort, maar niet direct aan de eigendommen rond het huis is gelegen. Via zichtlijnen, landmarks of paden kan dit overland wel een landschappelijke relatie met het huis hebben.



* Duurzame aanleg paden met landschapselementen volgens LOP-werkboek: ten zuiden provinciale weg: kadepad, doornenroosringel, dreven, buitenbosje en boerensingels; wandelpad als deel van dorpsommetjes.

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Maximaal 1x1 + 1x2 wooneenheden langs oostzijde Harense Straat,
Geen nieuwe wooneenheden in de groene buffer.

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

* Harense Straat: op lage woerd, stevige erfbeplanting met boomgaard of notenweide

* eventueel overtuin aan westkant van de straat met griend.

* eigentijds antwoord op landgoed den Enk als belvedere naar het landschap van rivier en heuvelrug in het noorden.

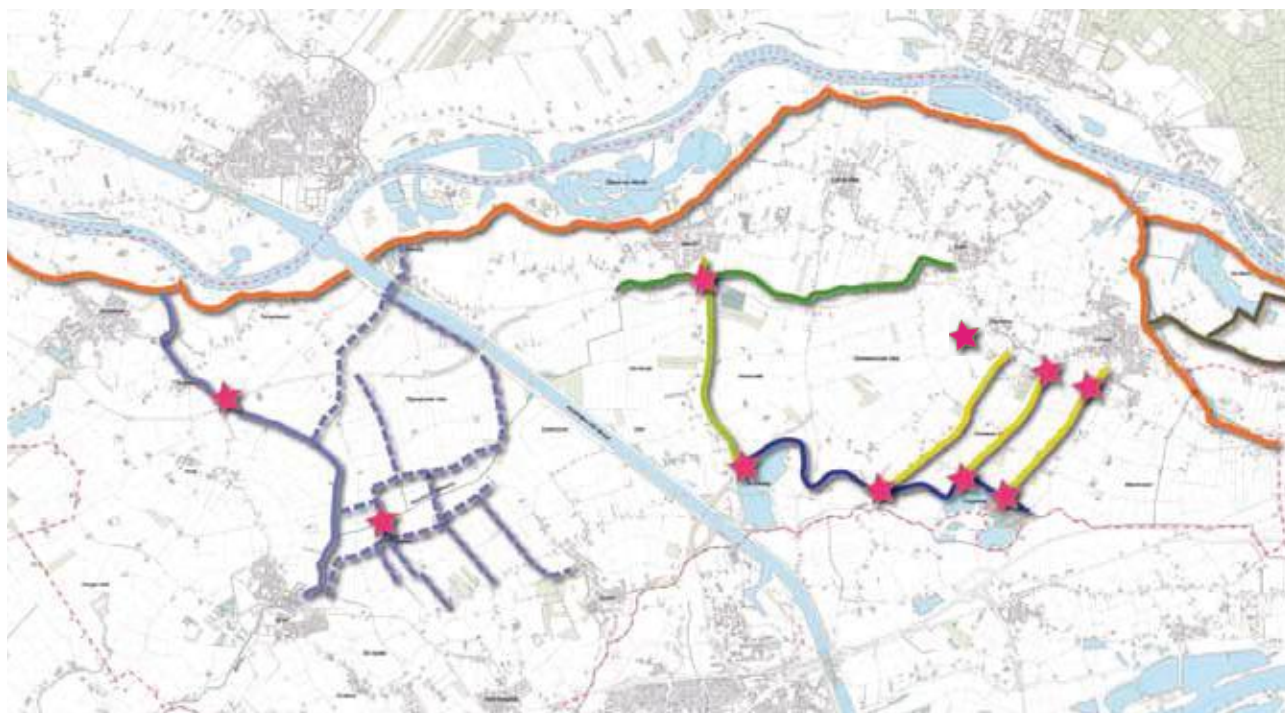
* mogelijk architectonische relatie met Zijvelingbrug (zie blz 52)

Trefwoorden: hedendaagse interpretatie van Betuwse woerd , zwart-geteerde houten gevels,



6. Langzame landschappelijke routes en overbruggingen

Op verschillende plaatsen in de Structuurvisie staat aangegeven dat er nieuwe recreatieve verbindingen of fietsverbindingen gerealiseerd zouden moeten worden. In het LOP worden voorzetten gegeven voor de wijze hoe en waar deze verbindingen zouden kunnen lopen. Dat levert een aantal belangwekkende projecten op die wellicht heel goed via het beleid voor de landschapsversterkingszones gerealiseerd kunnen worden.



Belangrijke langzame routes voor de gemeente Buren:

- | | |
|---|--|
|  | 1 Lek- en Rijnbandijk |
|  | 2. Aalsdijk |
|  | 3. Zeedijk en Soelpaden |
|  | 4. Nevenlinge |
|  | 5. Mauriksche Wandelwetering |
|  | 6. Hornixpad |
|  | 7. Hoogmeien, Zijveling, Ommerenveld |
|  | 8. Hoge Weg |
|  | Gewenste overbruggingen als onderdeel van die routes:
* Strooppot
* Hornixdubbelbrug
* 't Keteltje en/of de Zijvelingbrug
* Nevelingebruggen |

6.1 Lek- en Rijndijk: Soelmondingspark met toren

De gemeente zal in dit lint de regie houden bij de realisatie van de landschapsverbetering gekoppeld aan de rivierdijken. Initiatiefnemers kunnen financieel bijdragen aan het bonusproject "landschapsversterking rivierdijken" of in overleg met de gemeente tot een deelproject binnen dit bonusproject komen.

Het meest prominente lint in de gemeente is natuurlijk het lint over de dijk langs de grote rivieren aan de noordkant van de gemeente. Daar is het rivierenlandschap zeer manifest. Het is ook een landschap met grote uitersten: een enorme weidsheid tegenover kleinschalige beslotenheid van erven aan de dijk. Maar ook technologie en functionaliteit van de civieltechnische kunstwerken tegenover de natuurlijkheid van de oobossen.

En de historie is afleesbaar op allerlei manieren. Van de Romeinen, de Noormannen, Rembrandt's gouden eeuw en de gebeurtenissen in de afgelopen eeuw.

De gemeenteraad heeft besloten dat juist op plekken die vanouds ook bebouwd zijn geweest aan de dijk bebouwing zou mogen blijven en zelfs terugkeren om dat meeslepende complex van verhalen van dit rivierenlandschap aan de dijk levend te houden met markante naar de historie verwijzende landschapsinrichting die de relatie tussen het binnen- en buitendijkse landschap versterkt aan de zuidkant van de rivier, maar ook de landschappelijke relatie versterkt met de overkant van de rivier. Op oude bebouwingsplekken aan de dijk kan dan als bonus daarbij passende bebouwing worden gerealiseerd. Meestal zijn dit binnendijkse plekken, met als eventuele uitzondering Roodvoet.

De toekomst zal uitwijzen welke plekken daar uiteindelijk geschikt voor blijken, maar op dit moment dienen zich al een aantal kansen aan. Eén daarvan wordt hierna besproken.

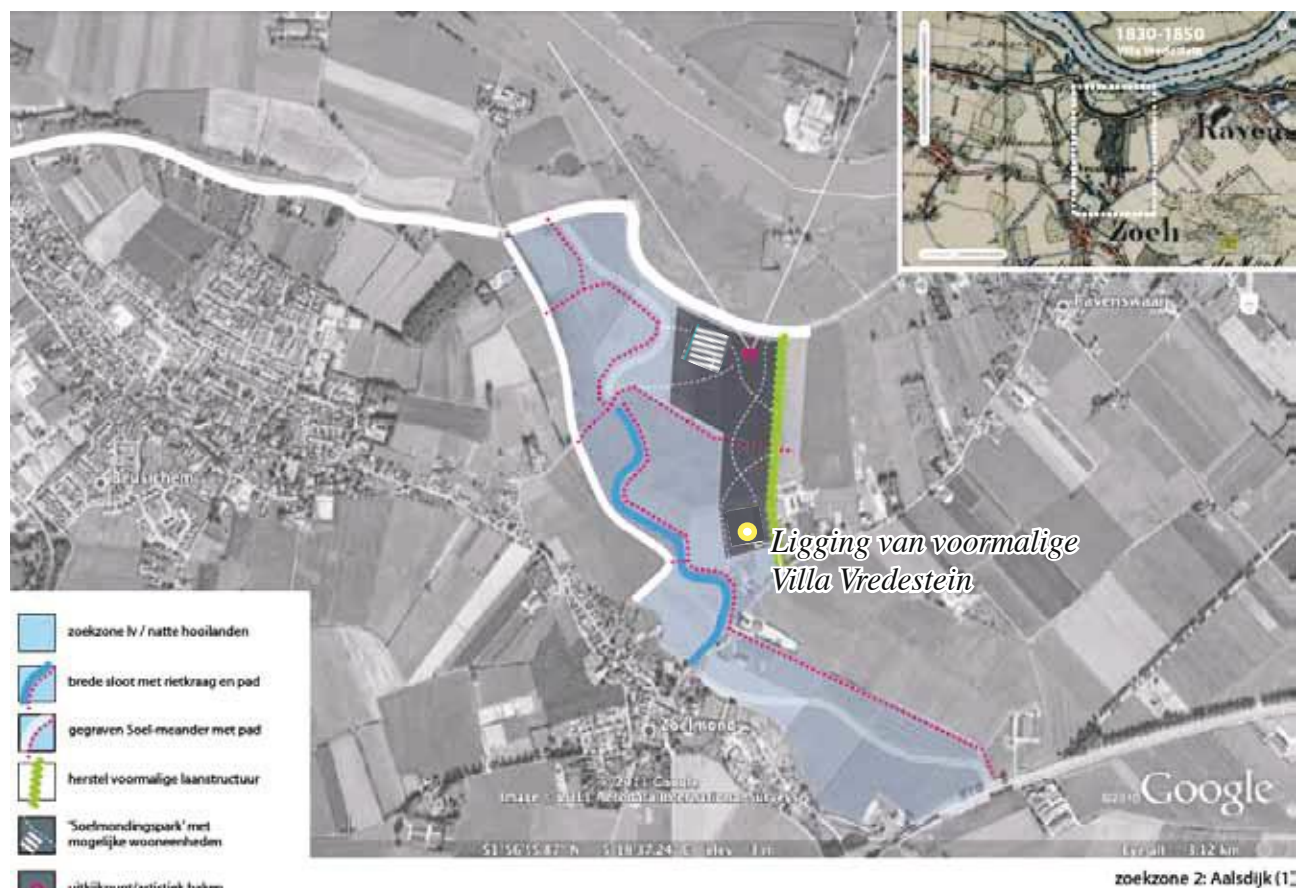
6.1.1 | Vredestein en de Soelmonding

Het idee in het noordelijke deel van de langgerekte zoekzone langs de Aalsdijk is om de historie met verhalen van de Romeinse limes, de verdwenen rivier de Soel, de doorbraak van de Lek, de aanleg van de Aalsdijk (als historische dwarsdijk) en het het verdwenen landgoed Vredestein weer beleefbaar te maken.

Rond 1830-1850 lag hier Villa Vredestein, een fraai landhuis met bijhorende slingeruin en laanstructuren. Er ligt een kans om deze landschapselementen weer in te zetten in het hedendaagse landschap. Dit kan in de vorm van een zogenaamd 'Soelmondingspark' met oobosontwikkeling als contrast met de openheid van de uiterwaarden van Lek en Nederrijn. Daarmee wordt het verhaal van de verdwenen rivier verwezen.

Men heeft een bijzondere zichtervaring als men vanuit het besloten park de dijk oploopt. Als er naar de vormtaal van de Romeinen of Vikingen ook een uitkijktoren in het park (onderaan de dijk) wordt opgenomen kan men nog indrukwekkender de geschiedenis en de weidsheid van het rivierlandschap met het silhouet van Dorestad erin ervaren.

Nieuwe wooneenheden kunnen in de vorm van een groot dijkhuis gestalte krijgen op de plaats aan de dijk waar vroeger waarschijnlijk ook bebouwing heeft bestaan. De oude plek van Vredestein ligt meer naar het zuiden maar is daarvoor tegenwoordig minder geschikt, zo dicht bij een agrarisch bedrijf. Wel is het mogelijk om hier op een kunstzinnige wijze naar (de ruïne van) het vroegere landhuis te verwijzen in de inrichting van het 'Soelmondingspark'.



A. Opgave:

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op de beleving van het landschapsschoon van historisch rivierenland op een plek waar door de eeuwen heen een belangrijk rivierenknooppunt lag..

B. Hoe

1. Aanleggen en beheren Soelmondingspark waarbij de vele cultuur-historische relictten in verkaveling slotenpatroon etc. en plek krijgen.
2. Aanleg van openbare uitzichttoren op rivierenknooppunt.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * duurzame realisatie van een landschapspark met de voormalige Soel als thema en duurzaam behoud van cultuurhistorisch reliëf en meanders tussen Lekbandijk en Vredestein.
- * duurzame realisatie uitzichttoren
- * duurzame realisatie hedendaagse interpretatie van de waterburcht

E. 3 tot 5 wooneenheden aan de dijk in het noorden op oude bebouwingsplek (zie historische kaarten). Daarbij allereerst één grote woning van ongeveer 2000 m³ geïnspireerd op het voormalig kasteel. Daarna nog mogelijkheden voor 2 bijgebouwen van ieder één wooneenheid.

F. Specificaties gebouw en erf

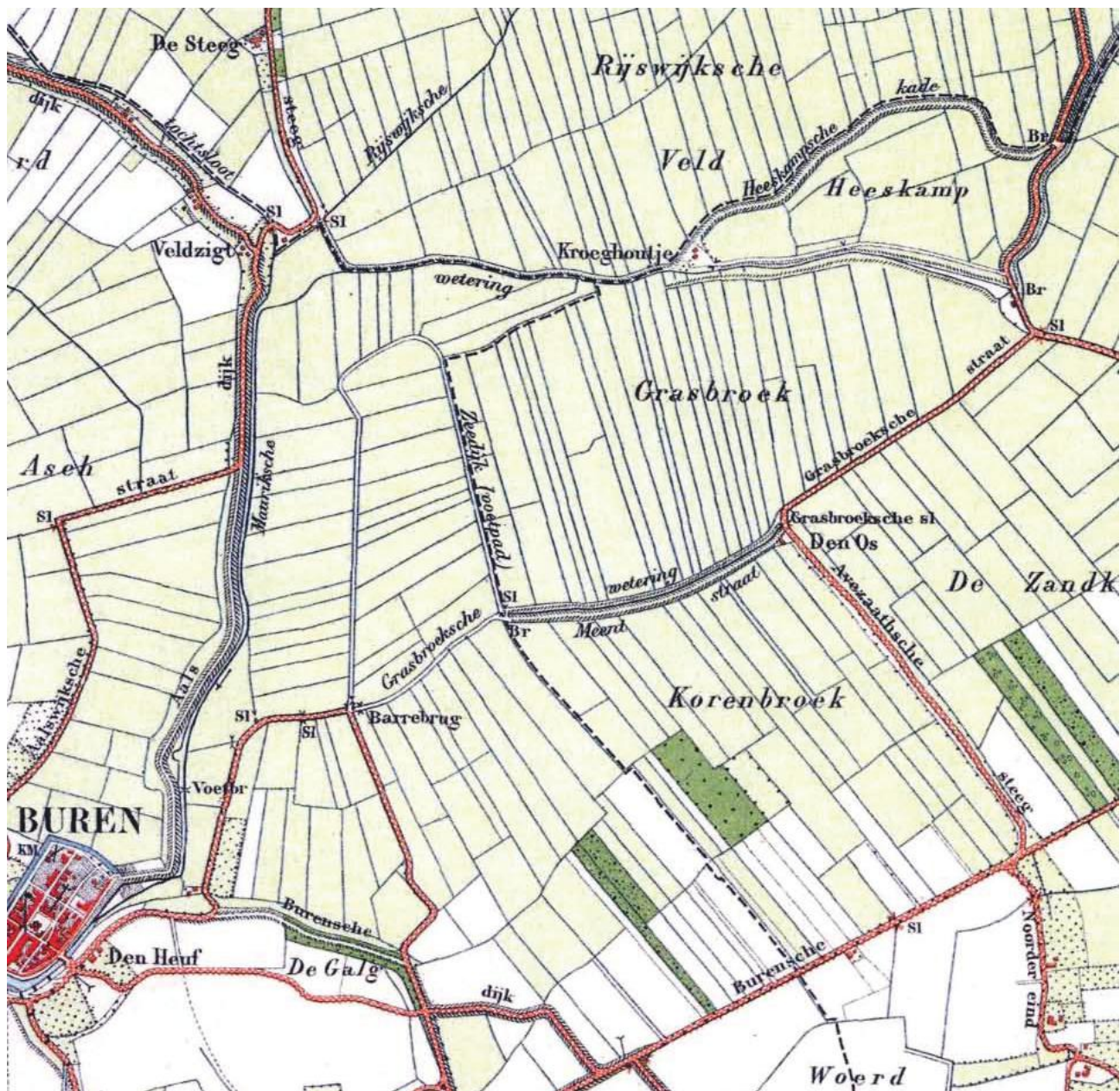
Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

Eigentijdse interpretatie van een groot kasteel/dijkhuis bij vier (voormalige) rivieren tussen Beusichem en Ravenswaaij.

6.2 Zeedijk & Soelpaden van Aalsdijk en Burensedijk naar Zoelmond & Dorestad

Het idee in deze zoekzones aan de rand van het waardevol open Landschap van het Rijswijkse Veld is om de recreatieve toegankelijkheid te behouden en te versterken en deze te koppelen aan de bijzondere cultuurhistorie. Met nadruk dient gesteld te worden dat deze toegankelijkheid de agrarische hoofdfunctie niet mag belemmeren. Het gaat om een 'ronde Buren' over de Aalsdijk, Blatumsedijk en de vroegere Zeedijk, maar ook om routes vanaf Buren en Zoelen naar Zoelmond, Rijswijk en Wijk bij Duurstede langs historische plekken en lijnen die de verhalen illustreren uit verschillende fasen van de historie van dit gebied:

- * het verhaal van de verdwenen rivier de Soel,
- * de verlegging van de hoofdstroom van de Benden-Rijn naar de Lek
- * de cultuurhistorie van dorpspolders, dwarsdijken, boezems, woerden en weteringen,



Dat kan in het zuiden door aandacht te besteden aan de lineaire structuren in het landschap. Zoals het behouden en versterken van de Burensedijk zelf, als polderlaan met allure. Maar ook door het aanleggen en beheren van paden (met aan weerszijden vrije zichtstroken) van Burensedijk naar achterkade door de dorpspolders van Avezaath en Zoelen of over de oude zijkades. Daarbij kunnen die oude kades zo nodig worden hersteld, om ze beleefbaar te maken.

In het westen is het idee in de langgerekte zoekzone tussen de Aalsdijk en de Ravenswaaijse Steeg om de historie van deze zone langs een deels bebouwde dwarsdijk te benadrukken. Bestaande historische elementen aan de Aalsdijk, zoals een hoogstamboomgaard, diverse grienden, knotwilgen en wiel dienen actief beheerd te worden.

In het laagste en meest natte deel van de kom, in de boezem van de weteringen, is er een kans om de sfeer van de boezem te versterken. Dat kan door de aanleg van rietoevers aan de dwarssloten in de boezemlanden langs de dijk en door een extensiever beheer van de lage delen van deze zone, zodat er natte hooilanden ontstaan die gezamenlijk een robuuste landschapsstructuur kunnen vormen, die recreatief ook nog eens interessant is.

Langs de rietkragen en hooilanden kunnen Soelpaden worden aangelegd als struinpaden bijvoorbeeld vanaf de Aalsdijk dwars op de dijk naar Ravenswaaijse Steeg. Ook kan tussen de Meenstraat en de Heeskampse Steeg de vroegere Zeedijk hersteld worden. Onderdeel van dat project is een eenvoudige brug over de Maurikse Wetering. Belangrijk is ook de zichtbaarheid van de natte hooilanden vanaf de provinciale weg. Hierlangs staan enkele bomenrijen, die verwijderd zouden kunnen worden voor een maximale ervaring, een momentum.

Binnen de boezems kan op enkele plekken het verhaal van de verdwenen rivier de Soel worden verteld, bijvoorbeeld door een gestileerde meander in nieuw nat hooiland te graven, en door langs de achterkade uitkijkpunten te realiseren met zichtlijnen over de boezem en over de dorpspolders met hun lange verkaveling.

Daarbij moet langs de Aalsdijk wel goed gekeken worden naar de hoogteligging van de percelen. Langs de Aalsdijk liggen zowel aan de oost- als aan de westzijde lage en hogere kavels. Soelmeanders en natte hooilanden zijn in de hogere kavels niet gepast.

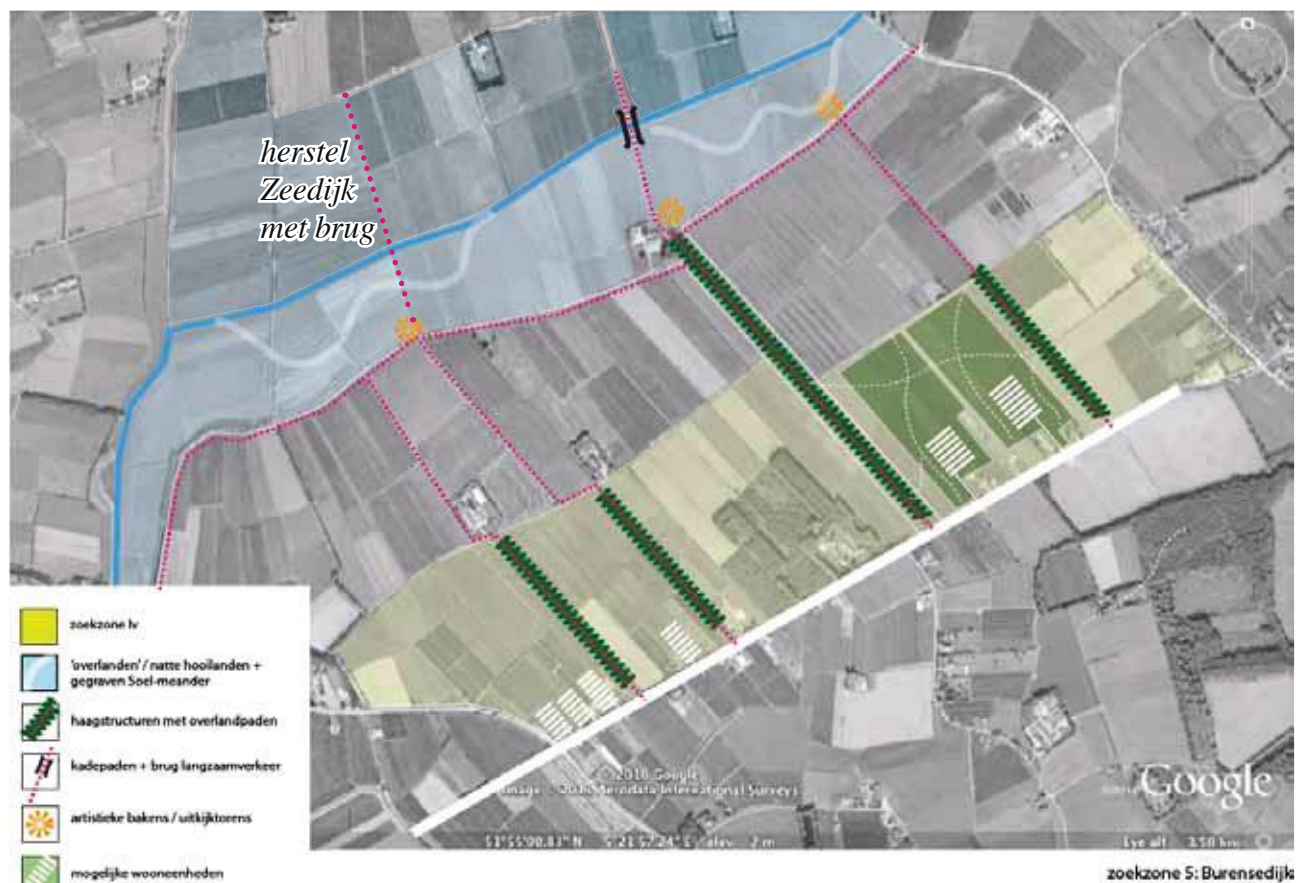
A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op de recreatieve toegankelijkheid (Rondje Buren en Buren-Wijk bij Duurstede) en aan het leesbaar (en eventueel in de toekomst bruikbaar) houden van cultuurhistorie.

B. Hoe

1. Duurzaam herstel oude kades en toegankelijk maken ervan,
2. Duurzame aanleg overlandpaden (vanaf Burense Dijk door dorpspolder naar achterkade),
3. zichtlijnen over lange verkaveling vanaf Burense Dijk naar achterkade en terug ervaarbaar maken/houden,
4. sfeer van boezem versterken als natste deel van de kom door Duurzame aanleg van rietkraag langs sloot aan kavelrand dwars





Een landschappelijk zeer gevoelige plek is de plaats waar vroeger het Kroeghoutje lag. Onderzocht kan worden of hier op een grote woerd aan het noordeinde van de Zeedijk een nieuwe woonplek gemaakt kan worden. Voorlopig dient echter het standpunt ingenomen te worden dat bouwen in dit Waardevol Open Gebied niet mogelijk is.

op Aalsdijk naar Ravenswaaijse Steeg of dwars op de Mauriksche Wetering

5. behoud en versterken Burense Dijk als polderlaan met allure.
6. in boezem hier en daar sage van verdwenen rivier Soel vertellen door duurzame aanleg gestileerde Soelmeander in lage delen
7. Herstel Zeedijk inclusief voetbrug/veer over Mauriksche Wetering
8. Duurzame aanleg natte hooilanden of grienden in lage delen
9. Duurzame zorg voor bestaande historische elementen aan de Aalsdijk, zoals hoogstamboomgaard, griend, knotwilgen, wiel.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 1 en 2, 3, 4, 5, 7 en 9. Als (over-)land van de nieuwe wooneenheden of als groen-blauwe dienst door derden.

Ad 6. Als (over-)land van de nieuwe wooneenheden.

Ad 9. Via 'adoptie' door initiatiefnemer die beheer en evt herstel duurzaam regelt

D. Mogelijke prestaties

* Duurzaam behoud, herstel rietoevers, overlandpaden, kroeghoutjes en kadepaden op eigen grond of door derden.

* duurzame aanleg van een artistiek baken op de achterkade aan het eind van een overlandpad als verwijzing naar nieuw landhuis aan de Burense Dijk.

* Behoud panoramakavels op eigen gronden of door derden. Breedte minimaal 60 meter minimaal uit dwarskade

* Duurzame aanleg van (periodiek) natte hooilandpercelen eventueel omgeven door wandeldijkjes vanaf de achterkade van dorpspolder,

* Duurzame aanleg van een gestileerde meander van de Soel als artistieke verwijzing naar de sage van deze voormalige rivier.

* herstel Zeedijk met brug of veer

* duurzaam herstel historische elementen aan de Aalsdijk.

E. Aantal nieuwe wooneenheden:

* maximaal 2x2 nieuwe wooneenheden kunnen een plek krijgen aan de Ravenswaayse Steeg tussen De Steeg en de Veldweg. Ze dienen vormgegeven te worden als kleine woerden met uitzicht over de boezemlanden en het Rijswijkse Veld.

* Avezaathse deel van de Burense Dijk: maximaal 2x2 wooneenheden, ruime kavels

* Zoelense deel van de Burense Dijk: maximaal 2x3 wooneenheden, grote buitens met overland in de boezem.

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

Rooilijn aan Burense dijk:

* kavelbreedte conform bestaande huiskavels,

* landhuizen 200m uit Burensedijk zodat zichtlijnen naar openheid schuin voor de nieuwe erven langs mogelijk blijven

* Om panoramakavel te behouden: eventueel nieuw landhuis minimaal 60 meter uit dwarskade en geen ontsluiting aan dwarskade.

Positionering aan Burense Dijk:

* Avezaathse deel: kavels kopgevel naar voren dicht aan de dijk conform bestaande huiskavels,

Allure-trefwoorden: basic, conform bestaand: voortuinen, treurwilg, notenboom

*Zoelensche deel: landgoederen vrij in de ruimte in clusters van 4-6 wooneenheden om binnenplaats

Allure-trefwoorden: basic, modern, nieuw, rechthoekig, geen buitentuinen, gras of gewas tot aan de gevel, wel grote binnentuin. Gebouw met geteerd zwart hout en glas en aluminium of antraciet.



2 maal minimaal 200
bonuspunten



2 maal minimaal 200
bonuspunten



2 maal minimaal 300
bonuspunten



Nieuwbouw langs een groot deel van de Burensedijk is niet mogelijk vanwege het daargesitueerde grondwaterbeschermingsgebied.

6.3 De nieuwe Strooppot: uitzichtbrug herstelt de Aalsdijkroute



1 | De Aalsdijk is een historische dwarsdijk die het gebied ten westen ervan moest beschermen tegen overstromingen vanuit de polders in het oosten. Op de kaart staat het deel van de Aalsdijk aangegeven tussen Zoelmond en Veldzicht. Veldzicht is een oude boerderij op een woerd, zoals een terp-achtige verhoging met boerderij in dit deel van het rivierengebied.



2 | De Aalsdijk loopt in dat gedeelte langs de rand van een stroomrug net als de Haardijk die langs de rand van de stroomrug van Asch loopt.



3 | Aan de zuidwestelijke punt van de stroomrug langs de Aalsdijk ligt vanouds De Strooppot, ook een oude boerderij, waar-
schijnlijk ook op een woerd. Tussen de stroomruggen zijn weteringen voor de ontwatering van het gebied gegraven.



4 | In de ruilverkavelingen en daarna zijn op drie plaatsen nieuwe boerderijen op de zuidrand van de stroomrug gebouwd.



5 | Ook is aan het eind van de twintigste eeuw de huidige provinciale weg aangelegd en ingeplant. Bij de kruising met de Aalsdijk is volgens het LOP een 'landschappelijk pijnpunt' ontstaan. De aan de N320 gekoppelde beplantingen hebben de historie en landschappelijke opbouw van het gebied vrijwel onleesbaar gemaakt. Daarnaast is ook de route over de Aalsdijk verbroken. Zoelmond is los van de Aalsdijk komen te liggen.



6 | Dit is de voornaamste reden waarom hier een zoekzone voor landschappelijke versterking op de Structuurvisie is gezet. Voorstel is dit 'landschappelijk pijnpunt' op te heffen door de aanleg van een uitzichtbrug.



7 | De particulier die deze uitzichtbrug - die natuurlijk een fraai staaltje van ingenieurskunst moet zijn en De Verse Strooppot kan gaan heten - aanlegt krijgt als bonus de medewerking aan de ontwikkeling van maximaal 4 wooneenheden in één wooncomplex in en op een nieuwe woerd ergens in de beplantingsstrook langs de Krupheulstraat. In het kader van de planvorming dient ook een omvorming van die beplantingsstrook plaats te vinden zodat de samenhang van de stroomrug en haar randen beleefbaar wordt. Samen met de bestaande bebouwing kan hier zo aan de Krupheulstraat een gehuchtje ontstaan.

Om de continuïteit van de Aalsdijk te waarborgen, en deze beleefbaar te maken, is de duurzame aanleg van een langzaamverkeerbrug (an-nex uitkijktoren) bij de kruising van Aalsdijk en provinciale weg, zeer wenselijk.

Deze zoekzone betreft een relatief klein gebiedje aan de Aalsdijk. Op de hoogtekaart is te zien dat het tussen twee stroomruggen ligt, en gemiddeld laag is. Landschappelijk gezien ligt er een kans om in het laagste deel natte hooilanden of een griend aan te leggen en te beheren.

Verder is het van belang om historische elementen aan de Aalsdijk in stand te houden en te beheren: zoals de hoogstamboomgaard, diverse grienden, knotwilgen en wielen.





Spelregels:**A. Opgave of wensbeeld**

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het realiseren van een loop/fietsbrug over de provinciale weg op de plek waar deze de Aalsdijk kruist. Door middel van deze brug en een enkel nieuw wandelpad vanuit Zoelmond en vanuit Asch wordt de historie van de Aalsdijk als historische dwarsdijk in een roerig en weids rivierenlandschap beleefbaar.

B. Programma van wensen

1. Duurzame aanleg van een langzaamverkeerbrug annex uitkijktoren bij de kruising van Aalsdijk en provinciale weg.

Daarnaast is gewenst:

2. Duurzame aanleg missing links in wandelroutes vanuit Zoelmond en Asch;
3. Omvorming beplanting aan Krupheulstraat zodat meer zicht over de voormalige akkers van de Strooppot ontstaan.
4. Duurzame zorg voor bestaande historische elementen aan de Aalsdijk, zoals hoogstamboomgaard, griend, knotwilgen, wiel

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie programma van wensen door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 1. In overleg met provincie, aanwonenden en gemeente.

Ad 2. Via groen blauwe diensten

Ad 3 en 4: Via 'adoptie' door initiatiefnemer

D. Mogelijke prestaties

300 bonuspunten te verdienen door:

- * ontwerp, duurzame aanleg van brug-uitkijkpunt over de N320.
- aanvullend 100 bonuspunten te verdienen door;
- * duurzame realisatie van missing links in wandelroutes op eigen gronden of door derden.;
 - * duurzaam herstel historische elementen aan de Aalsdijk en open akkercomplexen.

E. Aantal nieuwe wooneenheden

- * Max 1x max 4 wooneenheden aan Krupheulstraat (geclusterd op een woerd), als een nieuwe buitenplaats,

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

Rooilijn: adres aan de Krupheulstraat

Positionering: voorkant /kopgevel naar oosten en westen (naar dijk en naar Asch over akkers die vroeger Strooppot werden genoemd.

Trefwoorden: eenvoudig, hedendaagse interpretatie historische bebouwing op woerden, zwart-geteerde schuren

6.4 Nevenlinge van de Beldert tot aan Lingemeer



In het gebied ten noorden van de Linge tussen het Lingemeer en De Beldert staan nog een reeks ontgrondingen op stapel. Hierdoor zal een heel nieuwe waterlandschap ontstaan. De overgang naar het agrarisch cultuurlandschap ten noorden ervan is daarbij een punt van aandacht. Daarnaast dient dit recreatieve waterlandschap ontsloten te worden voor de bewoners van de dorpen, Maurik, Eck en Wiel, Ingen, Ommeren en Lienden. Op de Structuurvisie zijn daarvoor gewenste verbindingen aangegeven.

Deze zijn ook onderdeel van de recreatieve verbinding met Tiel.

In het LOP wordt voorgesteld om (voortbouwend op een ontwerp dat la4sale in opdracht van de ontgronder/landschapsontwikkelaar heeft gemaakt) als noordgrens van het ontgrondingenlandschap een nieuwe waterloop met recreatieve routes erlangs aan te laten leggen. In het LOP wordt deze de Nevenlinge genoemd. Het nieuwe recreatielandschap wordt dan het land tussen Linge en Nevenlinge.

Als bonus voor de duurzame aanleg van de Nevenlinge krijgt de ontgronder medewerking bij het ontwikkelen van verschillende typen woningen tussen Linge en Nevenlinge.

De Nevenlinge sluit een aantal wegen en paden kort die reeds in het gebied aanwezig zijn (zie 6.5. en 6.7).





Aan de zuidgrens van de gemeente loopt de Linge. Deze wordt door het Amsterdam-Rijnkanaal doorkruist.



Aan de zuidkant ontwikkelt Tiel Medel en ten noorden van de Linge worden tussen de bestaande ontgrondingen Lingemeer en De Beldert nieuwe ontgrondingen voorbereid.



In het LOP wordt voorgesteld om een Nevenlinge aan te leggen als duurzame afronding van het ontgrondingslandschap dat zich kan ontwikkelen als een nieuwe recreatielandschap: 'Het land tussen Linge en Nevenlinge'. Tegelijkertijd biedt het de agrarisch ondernemers ten noorden ervan duidelijkheid. Hiermee wordt voortgebouwd op bestaande plannen die LA4sale voor de ontgronder maakte.



Langs de zuidelijke oever van de Nevenlinge dient een brede recreatieve boulevard te worden aangelegd met een stevige laanbeplanting van bijvoorbeeld 5 rijen linden en perfecte omstandigheden voor wandelaars, fietsers en skaters. Verdeeld over enkele smalle rijbanen tussen de lindenrijen.



De Nevenlingeboulevard kan via een reeks mooie bruggen verbonden worden met een aantal routes naar de dorpen in het noorden van de gemeente. Zo wordt dit gebied optimaal ontsloten.



De financiering van de Nevenlinge, de boulevard en de bruggen kan gekoppeld worden aan de ontwikkeling van landgoederen en andere woonvormen in het recreatielandschap tussen Linge en Nevenlinge. Eventueel kunnen ook te ontwikkelen buitens in Ommerenveld en Hoogmeien hieraan bijdragen.

A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het ontwikkelen van de Nevenlinge als recreatieve route en als afronding van een nieuw hoogwaardig water-recreatielandschap dat wordt ontwikkeld in het kielzog van een reeks ontgroningen in dit gebied.

B. Hoe

1. Ontwikkelen van de NevenLinge: een gegraven waterloop met natuurlijk-vriendelijke oever en een recreatieve boulevard (boerenlaan of boelevaart) langs de zuidrand. Dit nieuwe landschap heeft een heldere duurzame grens met het agrarische landschap ten noorden ervan, en koppelt verschillende langzaamverkeerroutes tussen Tiel, het nieuwe recreatielandschap en de kernen Maurik (Hornixpad), Ingen, Ommeren en Lienden, Lingemeer en toekomstige woonmilieus tussen Linge en Nevenlinge.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

1. De nieuw te graven waterloop zou in samenspraak met alle partijen in het gebied ontwikkeld moeten worden, voorafgaand aan de verdere ontgroningen, met de ontgronder en de gemeente als belangrijkste trekkers en wakers van de ruimtelijke structuur.

2. Mensen kunnen participeren in deze ontwikkeling door een deel van dit gebied te ontwikkelen als 'overlanden' van landgoederen in het land tussen Linge en Nevenlinge.

3. Het is van belang om op korte termijn recreatief programma te realiseren (zoals de boulevard), voor de leefbaarheid en draagvlak, waarbij de ontgronder/landschapsontwikkelaar enkele bruggen voor zijn rekening kan nemen.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * duurzame aanleg van de Nevenlinge
- * duurzame aanleg bruggen, (en/of voetveer) naar Ommerenveld, Zijveling, Hoogmeien en het te ontwikkelen Hornixpad
- * duurzame aanleg natuurvriendelijke oever door agrariërs (noordoever)
- * duurzame aanleg paden met landschapselementen volgens LOP-werkboeken

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Nadere uitwerking in het kader van de plannen langs de zuidrand van de nieuw te graven Nevenlinge.

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

* Langs Nevenlinge dienen de nieuwe woonvormen deel te zijn van het totaalplan voor de zone tussen Linge en Nevenlinge.



Ontwerpschets van La4sale waarop het idee voor een Nevenlinge als noordelijke afronding van het ontgrondingslandschap is opgenomen.

6.5 Hornixpad en Hornixbrug

in de Structuurvisie Buren 2009-2019 is aangegeven dat een recreatieve verbinding (met name voor fietsers) tussen Tiel en Maurik gewenst is. De Tielse Straat voldoet daarvoor niet omdat deze ook veel autoverkeer afwikkelt. Dat betekent dat een nieuw pad over agrarische gronden aangelegd zou moeten worden. Dit kan op een voor de agrarische bedrijven zo gunstig mogelijke wijze plaatsvinden als zij deelnemen in een landschapsversterkingproject 'Hornixpad' langs de achterkant van landbouwkavels.

Voor een deel kan dit pad het tracé volgen van grotendeels verdwenen wegen zoals de Meerboomweg.

A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het ontwikkelen en beheren van het 'Hornixpad'. Dat is een gedeeltelijk nieuwe fietsverbinding tussen Maurik en Tiel langs het nieuwe water-recreatielandschap van de Beldert.

B. Hoe

Duurzaam ontwikkelen van het Hornixpad over het Hornixveld over de achterkanten van bestaande kavels langs watergangen, soms getraceerd over historische paden.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

1. Het nieuw te ontwikkelen pad zal in samenspraak met grondeigenaren en het waterschap in het gebied ontwikkeld moeten worden.
2. Wellicht dat voor dit pad ook provinciale fondsen kunnen worden aangesproken.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * duurzame aanleg van het pad
- * duurzame aanleg landschapselementen volgens LOP-werkboek
- (* duurzame aanleg oversteekplek over provinciale weg bij Maurik)

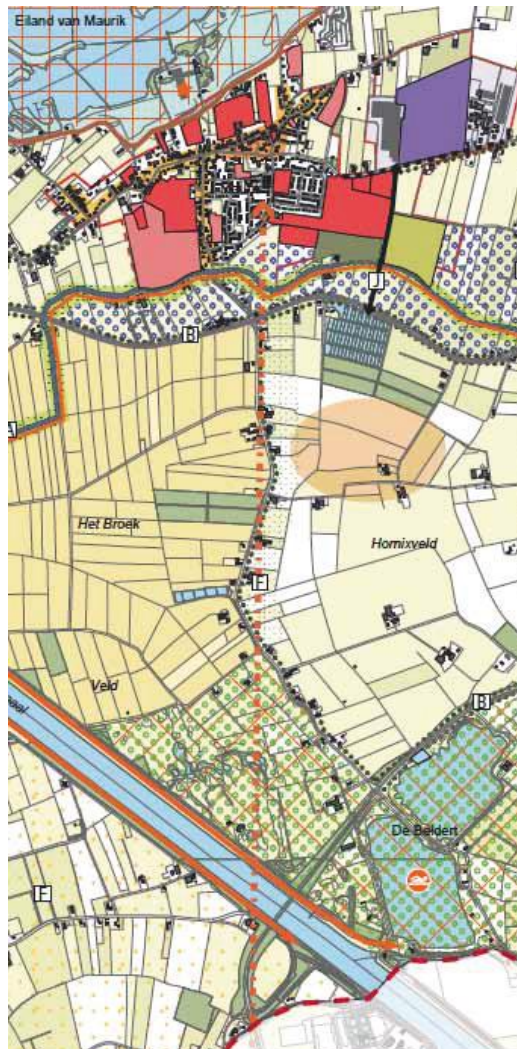
E. Aantal nieuwe wooneenheden

Maximaal 7 geclusterde wooneenheden langs de Mauriksche Straat ten zuiden van de Koopsche Straat.

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

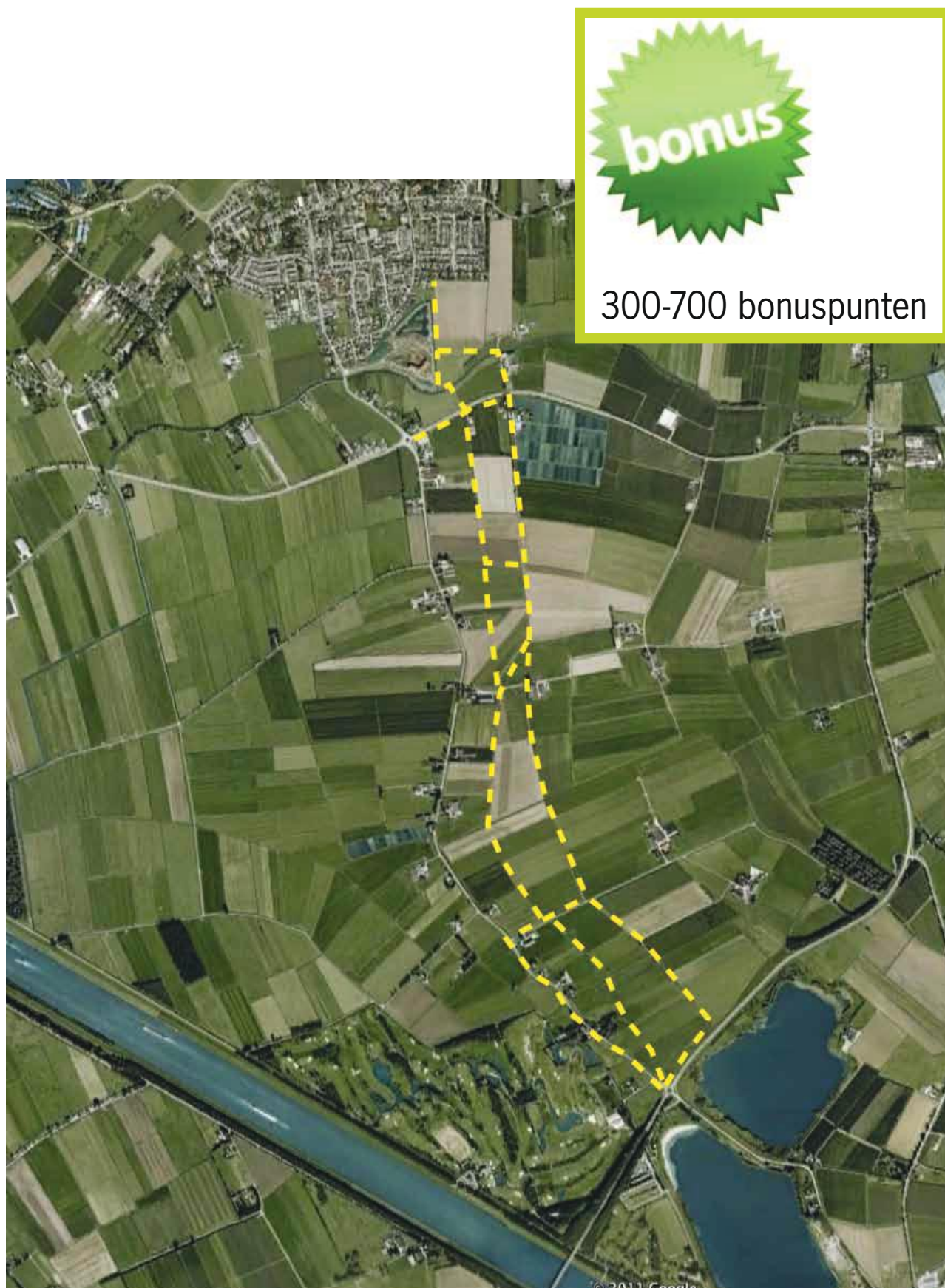
- * Nieuwe huizen 50-100 meter uit rooilijn vanaf Mauriksche Straat
- * artistieke vertaling van boomgaarden en hagen in die strook tussen Mauriksche Straat en nieuwe huizen
- * rijtje langs reconstructie van deel van het Zoelense Straatje.



Boven: uitsnede uit Structuurvisie Buren 2009-2019 met daarop de gewenst fietsverbinding tussen Tiel en Maurik.

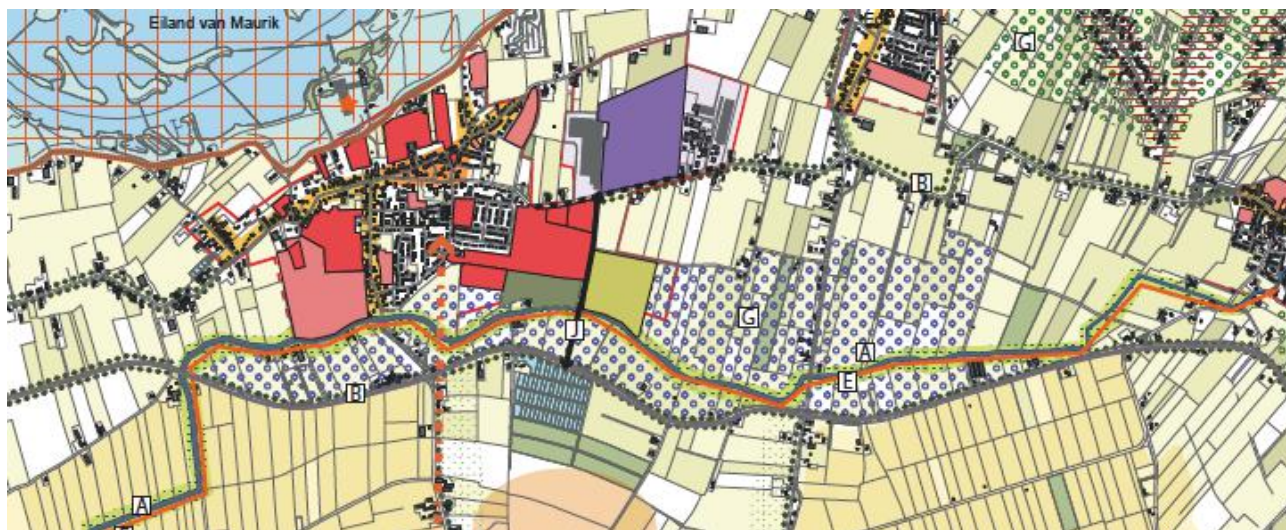
Onder: topografische kaart situatie rond 1900.





Vanaf het fietspad over de brug van het kanaal zijn meerdere routes voor het Hornixpad te bedenken. Realisatie daarvan kan alleen plaatsvinden als er goede afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer, het waterschap en verschillende grondeigenaren. De gemeente kan hier coördinerend bij optreden.

6.6 Dorpsrand Maurik-Zuid: park langs Mauriksche Wandelwetering



In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het ontwikkelen van de Mauriksche Wandelwetering. Met deze natuurlijke en recreatieve strook langs de Mauriksche Wetering worden twee doelen gediend: het concretiseren van de wateropgave en het verbeteren van de gebruiks- en beeldkwaliteit van de gehele zuidrand van Maurik, mede als uitwerking van de Dorpsvisie Maurik 2025. In de dorpsvisie staat langs de zuidrand van Maurik een landgoed-ontwikkelingszone aangegeven. Wellicht dat dit niet allemaal landgoederen in de zin van de vigerende regeling voor nieuwe landgoederen hoeven te zijn, maar ook buitenplaatsen die vallen onder het beleid van de landschapsversterkingszones.

B. Hoe

Ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen (5-10 ha) waarbij de volgende aspecten een sturende rol spelen als uitwerking van de Dorpsvisie:

- * Het verbeteren van de zuidelijke dorpsentree door o.a. de herinrichting van de Tielsestraat,
- * Onderzoek naar de meest geschikte locatie voor een tankstation,
- * Bestaande beeldbepalende elementen koesteren en versterken, door deze zorgvuldig in te passen in de dorpsstructuur.
- * Realiseren van een Betuwse laan langs Homoetse Straat en Parkstraat/Van de Geerstraat.

Al deze planonderdelen zijn samen te brengen in een nieuw te realiseren landschapszone met zogenaamde 'dorpsrandgoederen'.

Daarnaast is de aanleg van de parkzone met de wandelwetering, de bruggen over de wetering en eventueel ook een veilige overgang over de provinciale weg gewenst.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

1. Als (over-)land van de nieuwe buitens
2. Als groen-blauwe dienst door derden



Voorbeelduitwerking zuidrand volgens de Dorpsvisie Maurik



De Mauriksche Wetering verbindt van oost naar west de dorpsranden van Ommeren en Maurik. Op dit moment heeft deze waterloop echter weinig interactie met die dorpsranden.



In de Structuurvisie Buren 2009-2019 staat evenwel aangegeven dat de Mauriksche Wetering recreatief, ecologisch verder ontwikkeld dient te worden. Zeker in het gebied ten zuiden van Maurik kan de Mauriksche Wetering deel worden van een Betuwse parkzone. Voor dat gebied wordt namelijk in de Dorpsvisie Maurik 2025 een landgoed-achtige ontwikkeling aangegeven.



Dat betekent dat in dat gebied een patroon van wandelpaden en bruggetjes over de wetering en de grotere wegen gewenst is.

Bij het gemeentehuis kan een brug over de wetering aansluiten op een brug over de provinciale weg en daarna op het Hornixpad dat hier vanaf het historisch ensemble van boerderij met erf aan de wetering de verdwenen Meerboomweg kan volgen naar het zuiden (zie 6.5)



Het is ook gewenst om de entree van Maurik vanaf de rotonde in de Provinciale weg meer allure te geven. Als de wandelwetering verder wordt doorgezet naar Ommeren is in het oosten ook een overbrugging van de nieuwe rondweg nodig.



Financiering voor deze voorstellen om het landschap langs de wetering en de dorpsrand te verbeteren kan gevonden worden door een bijdrage van de ontwikkelaars van maximaal vijf buitens.



Met deze natuurlijke en recreatieve strook langs de Mauriksche Wetering worden twee doelen gediend: het concretiseren van de wateropgave en het verbeteren van de gebruiks- en beeldkwaliteit van de gehele zuidrand van Maurik. Eventueel kan deze wandelwetering in versmalde vorm worden doorgetrokken naar Ommeren.

Rond de kruising van de Mauriksche Wetering met Veerweg/Zwarte Paard kan de wandelwetering eventueel deel worden van nieuwe landgoederen in de Dreef van het Zwarte Paard.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * Bovenstaande wensen uit de dorpsvisie te realiseren met het LOP en werkboek als bouwpakket.
- * De aanleg van de parkzone met de wandelwetering,
- * de bruggen over de wetering
- * en eventueel ook een veilige overgang over de provinciale weg

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Max 3 maal 1 x 3 in de vorm van buitenplaatsen. Daarbij wordt er van uitgegaan wordt dat een deel van de wensen ook via nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, zeker meer naar het oostelijk deel van deze zone.

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

Rooilijn/positionering:

Gelegen aan, maar op royale afstand (80m) van de wetering

Allure-trefwoorden:

Eigentijds, solide, sierlijk



6.7 Hoogmeien en de Zijveling met brug bij landgoed De Eng



Door het aanleggen van de Nevenlinge kunnen Hoogmeien en de Zijveling een belangrijke schakel gaan vormen in de volgens de Structuurvisie gewenste recreatieve route voor fietsers en wandelaars tussen Tiel en, De Beldert en Ommeren/Lienden.

Wel is dan een veilige oversteek over de provinciale weg noodzakelijk en een verbinding naar de dorpen.

A. Opgave

Het gebied tussen Zijveling en Vogelenzangse Weg - met centraal daarin Hoogmeien - staat als geheel op de Structuurvisie als landschapsversterkingszone.

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op het realiseren van een nieuwe fietsverbinding tussen Tiel en Lienden. Als de Nevenlinge wordt aangelegd en kortgesloten met Zijveling en Hoogmeien vormen deze bestaande wegen een perfecte schakel vormen in zo'n fietsroute. Wel is het dan nodig om veilige overbruggingen van de Provinciale weg te realiseren bij Lienden. Kansrijk is wellicht een langzaamverkeerbrug aan het eind van de Zijveling bij De Eng. Daar kan deze opgenomen worden in de plannen voor de ontwikkelingen rond het Heemkundig museum.

B. Hoe

Ontwikkeling van maximaal twee buitens aan de westzijde van de Vogelenzangse Weg kan financiering van een brug bij De Eng en paden van die brug naar de dorpen opleveren.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in op die buitens aan de Vogelenzangse weg. Wellicht is samenwerking met Heemkundig museum mogelijk.

D. Mogelijke prestaties

300 bonuspunten te verdienen door:

Mooie langzaamverkeerbrug.

Aanvullend zijn 100 bonuspunten te verdienen door aansluiten op fietsroutes met doornenroosingels naar de dorpen.

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Maximaal 2x2

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

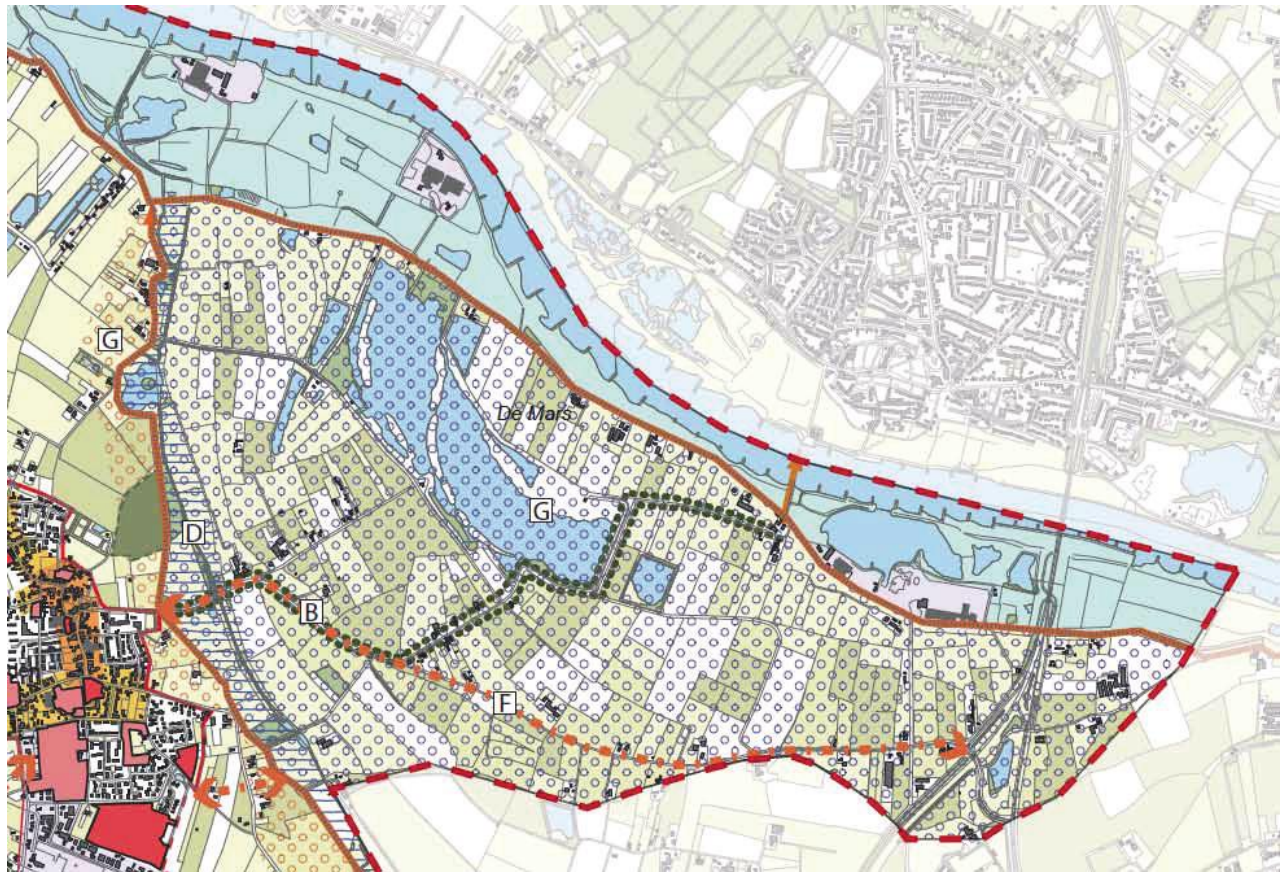
Positionering/rooilijn:

* Vogelenzangse Weg: 50-100 meter uit rooilijn, met een pad met doornenroosingels langs de de weg en kortsluiting naar Hoogmeien als deel van een ommetje vanuit Lingemeer over het Hornixveld, eventueel deels over Breedslagse Weg, Haagweg en Hornixveldweg



minimaal 300 en maximaal 400 bonuspunten

6.8 Panoramakavels, Betuws laantje naar pont en paden door Marspolder

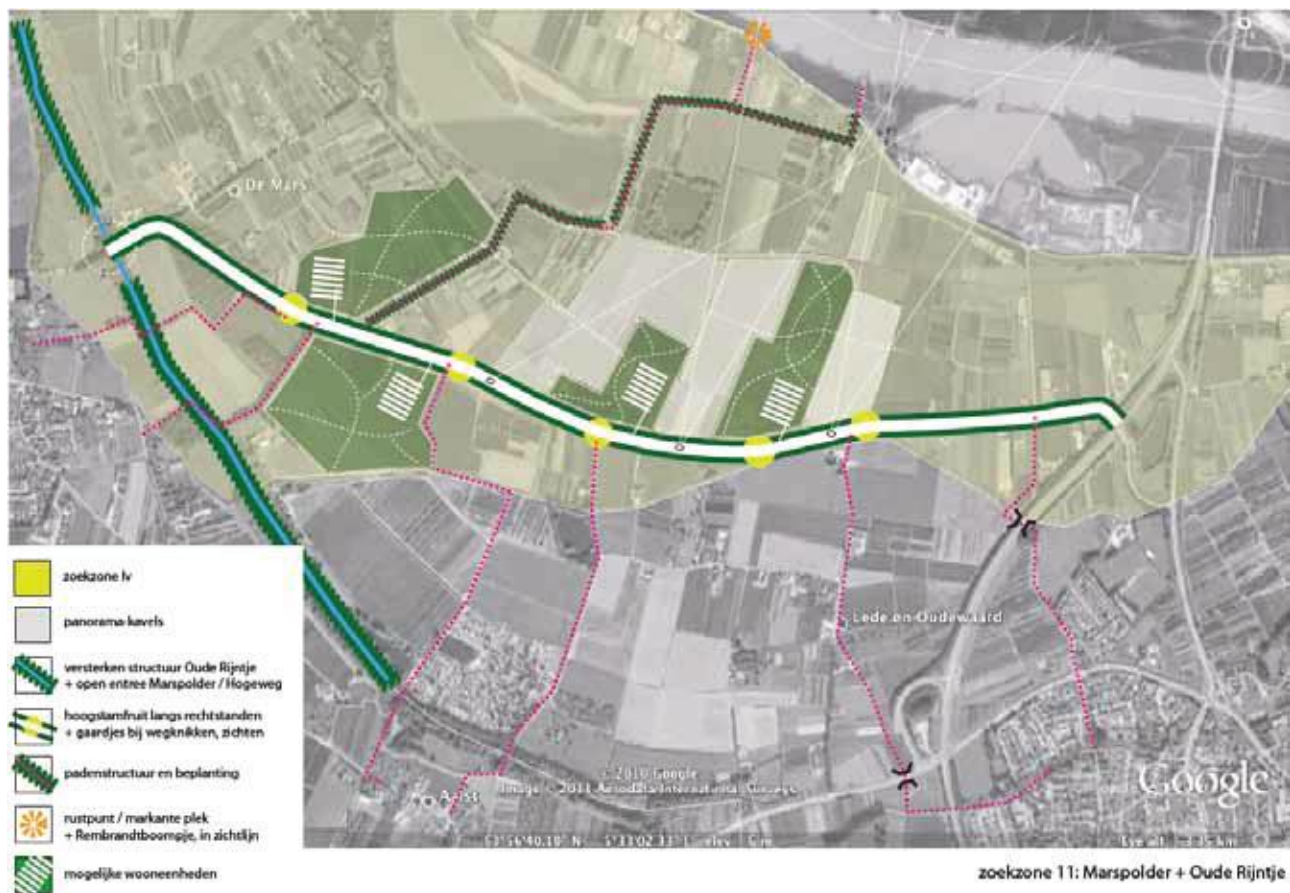


Het idee in deze zoekzone is de versterking van het landschapsschoon van historisch rivierenland en heuvelrug en om het bestaande moderne cultuurland te verrijken met volgens de Structuurvisie gewenste recreatieve verbindingen en plekken.

Belangrijkste ruimtelijke kapstok van de Marspolder zijn de Hogeweg en de Remsestraat van de Hoge weg naar de vroegere veerpont naar Rhenen. Het is gewenst om deze wegen een landschappelijke versterking te geven en daarnaast meer wandelmogelijkheden vanaf het Oude Rijntje naar de Marsdijk mogelijk te maken.

Zowel de Hogeweg als de Remsestraat kunnen opgewaardeerd worden door ze te beplanten als Betuws laantje met noten en fruitboombeplanting in de bermen. In zo'n laantje staan de bomen op onregelmatige afstand van elkaar in aansluiting op de erven en kavels langs deze wegen. Ook door het ontwikkelen van kleine pleisterplaatsen en boomgaarden bij de knikken in de wegen is gewenst.

Het belangrijkste is evenwel de veiligstelling en versterking van enkele 'panoramakavels'. Vanaf de Hogeweg en de Remsestraat zijn er prachtige afwisselende zichten op de Utrechtse Heuvelrug en Rhenen te vinden. Om deze actief te behouden zijn zogenaamde 'panoramakavels' aan te wijzen. Dit zijn bestaande percelen met zichtlijnen waarbinnen in principe geen opgaande gewassen of beplanting mogen groeien. Deze kunnen opgenomen worden in een inrichtings- en beheerplan voor enkele buitens die hier tussen de bedrijven door ontwikkeld kunnen worden als bonus voor de duurzame realisatie van bovenstaande landschappelijke versterking.



Verder zorgt een samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen vanuit Lienden, Aalst en Kesteren voor de dooradering van het cultuurland. Deze dienen zorgvuldig aangelegd en beheerd te worden op zo'n manier dat de boom- en fruitteelt niet gehinderd worden. Dat geldt ook voor het behoud en versterken van de landschapsstructuur en -beeld van het Oude Rijnstje.

A. Opgave:

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op de beleving van het landschapsschoon van historisch rivierenland met uitzicht op de Utrechtse Heuvelrug en de reeks van bakens aan winter- en zomerdijk in de weidse uiterwaarden

B. Hoe

1. Aanleggen en beheren samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen vanaf de dijk naar en door de uiterwaarden en de oeverwal.
2. Behoud, herstel en duurzame realisatie van panoramakavels en kijkgaarden gericht op de zichtrelatie met de Utrechtse Heuvelrug;
3. Aanplant en duurzaam beheer van de fruit- en notenbomen in de Betuwse lanen
4. Ontwikkelen van belvedere-plekken zo mogelijk met een Rembrandtboom bij knikken in dijken of wegen.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 1, 2 en 4. Als (over-)land van de nieuwe wooneenheden of als groen-blauwe dienst door derden.

Ad 3. door overeenkomst met agrarische natuurvereniging of agrariers in de omgeving.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:
zie B.

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Max 3x2 wooneenheden in landhuizen aan Hogeweg en Remsestraat

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid

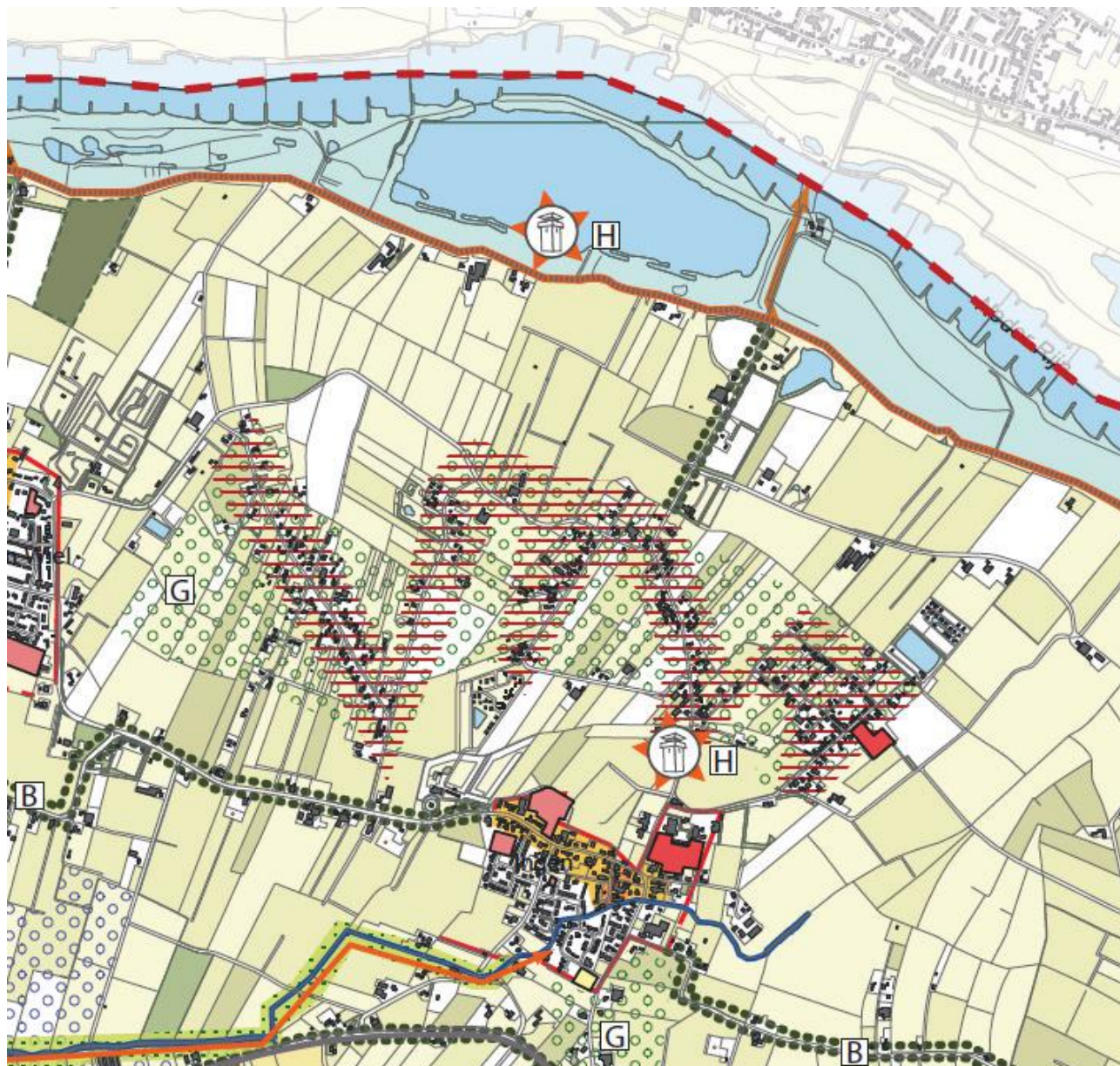
Nieuwe wooneenheden zijn gesitueerd aan zuidzijde van de de Hogeweg en aan Remsestraat, van solide omvang en allure.



7. Leefbare linten voor buurtschappen

In structuurvisie Buren 2009-2019 staat over de buurtschappen het volgende: “Binnen de gemeente Buren bevindt zich een aantal buurtschappen. Opvallend is een concentratie aan dicht bebouwde buurtschappen ten noorden van Ingen. Het betreft de buurtschappen Klinkenberg, Hoog-Kana, Zevenmorgen, Luchtenburg, Essebroek en Ganzert. Deze buurtschappen hebben een nauwe relatie tot de kern Ingen. Ze bevatten woningtypen, voorzieningen en bedrijvigheden, waaronder detailhandel, die eigen zijn aan kernen en die in de rest van het buitengebied van de gemeente Buren nauwelijks, en zeker niet in een dergelijke concentratie, worden aangetroffen.

Gezien de specifieke, historisch gegroeide kenmerken van deze buurtschappen en gezien de relatie met het voorzieningenniveau in de kern Ingen, is het wenselijk om binnen deze buurtschappen mogelijkheden te bieden voor in omvang beperkte en weinig milieuhinder veroorza-



kende voorzieningen en bedrijvigheden aan huis, waaronder kleinschalige detailhandel. Dit dient echter zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwing te gebeuren. Beperkte uitbreidingen van bebouwing kunnen hierbij worden toegestaan. Nieuwe gebouwen, anders dan ter vervanging van bestaande gebouwen, zijn echter niet wenselijk. Het specifieke karakter van de buurtschappen geeft tevens aanleiding om woningsplitsing binnen bestaande bebouwing mogelijk te maken. Dit als bijzondere vorm van inbreiding, waarbij het landelijke karakter van de buurtschappen behouden kan blijven en een positieve bijdrage geleverd kan worden aan het draagvlak voor het voorzieningenniveau binnen de buurtschappen en de kern lingen. Voor alle buurtschappen binnen de gemeente Buren geldt dat deze als zelfstandige concentratie van bebouwing herkenbaar moeten blijven. Voorkomen moet worden dat ze aan grotere kernen vastgroeien.”

De structuurvisie noemt het lint van Aalst niet, maar deze kan ook tot deze buurtschappen worden gerekend. Het zijn linten van erven geschakeld aan de weg die altijd de gemeenschappelijke en bindende ruimte tussen de erven vormde, ook sociaal. Net zoals in heel Nederland is het autoverkeer in het buitengebied van Buren echter sterk toegenomen en vaak ook zwaarder geworden. De wegen werden tot voor kort voornamelijk gebruikt door verkeer dat verbonden was aan de agrarische bedrijven, fruitteelt en boomteelt. Het is dan ook logisch dat de inrichting (bijvoorbeeld de breedte van het asfalt) op dat zwaardere verkeer werd afgestemd. De laatste tijd is steeds meer agrarische bebouwing omgebouwd tot burgerwoningen. Dat heeft als voordeel dat de verpaupering en leegloop van de oude buurtschappen is gestopt en de buurtschappen zelfs een opleving doormaken. Er is volop leven met een mengeling van jonge gezinnen, allerlei bedrijvigheid aan huis, vernieuwende fruit- en boomteeltbedrijven en daartussendoor kleine vormen van gemengd agrarisch bedrijf.

De weginrichting is nog niet op dit nieuwe veelvormige gebruik afgestemd. De weg wordt zelfs door verbreding met asfalt naar de oprit van de even steeds minder een verblijfsruimte voor de bewoners van de buurtschappen. Er wordt veelal hard gereden en de weg wordt steeds meer een los element in de buurtschappen. In de zoekzone met de Ingense Buurtschappen en de woonlinten langs het Oude Rijntje (Aalst en de Bovenweg) is het belangrijkste doel van de landschapsverbetering dat de leefbaarheid in de buurtschappen verbeterd wordt door de inrichting van de weg aan te passen.

Principes als duurzaam veilig, Natuurlijk Sturen en Shared Space worden de laatste jaren met succes uitgewerkt. In de buurtschappen is bijvoorbeeld een principe als ‘loper en koppelstroken’ toe te passen. Daarbij wordt met een smalle doorgaande rijbaan het verkeer mogelijk maakt, maar de stroken langs deze ‘loper’ krijgen een inrichting krijgen die aansluit bij de aanliggende erven. Daardoor lijkt de weg smaller, terwijl de effectieve breedte gelijk blijft. Zo gaat de snelheid omlaag. Het geeft bovendien mogelijkheden om de weg veel meer als een aantrekkelijke leefruimte in de buurtschappen in te vullen. De meerkosten boven het reguliere onderhoud van de wegen door de gemeente kunnen opgebracht worden door het landschapsversterkingsbeleid.



principe loper en koppelstrook

7.1 Erven aan loper en koppelstroken in de Ingense buurtschappen

Door het principe van 'loper en koppelstroken' toe te passen wordt een doorgaande strook asfalt waarover het zware verkeer kan rijden en twee personenwagens elkaar rustig rijdend kunnen passeren. De stroken naast de 'loper' zorgen ervoor dat de weg effectief even breed blijft, maar steeds anders kan worden ingericht aansluitend op hetgeen zich langs de weg bevindt. Bij erven kan de oprit natuurlijk stevig van asfalt of klinkers gemaakt worden en langs hagen kunnen halfverhardingen als grind of grasstenen gelegd worden.

Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen voor de buurtschappen kunnen buurtbewoners betrokken worden zodat ook het gebruik van de ruimte met de weg erdoor voor meer sociale functies kan worden ingericht. Op eenvoudige wijze kan bijvoorbeeld een klein pleintje worden gemaakt bij een sociaal-maatschappelijk belangrijk gebouw of cultuurhistorisch pareltje als een oude boerderij of bijzondere knot-boom.

A. Opgave

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op de leefbaarheid, verkeersveiligheid en recreatieve toegankelijkheid van een landschap met buurtschappen waarin grootschalige boomteelt en fruitteelt met kleinschalige bedrijvigheid en landelijk wonen is gemengd.

B. Hoe

1. Omvormen van geasfalteerde verkeertechnische wegvakken naar afwisselende straten als gemeenschappelijke ruimte van de buurtschappen met een verblijfsfunctie. Te denken valt daarbij aan:
 - * realiseren van driehoekige verkeerspleintjes bij lintkruisingen, met verblijfskwaliteit (en monumentale boom).
 - * realiseren van bestratingaccenten bij uitritten.
2. Slopen van oude vervallen schuurtjes en ongebruikte bedrijfsgebouwen en laten vervangen door erven met hoge beeldkwaliteit aan de weg met insteekwegen
3. Aanleggen en beheren samenhangend patroon van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen aan insteekwegen naar paden langs de weteringen (achterommetjes).

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 1. Omwonenden en/of initiatiefnemers van nieuwe wooneenheden storten geld in landschapsfondsen dat een aanvulling kan zijn op het budget van de gemeente voor het wegonderhoud. Daardoor wordt het mogelijk om in samenspraak met de aanwonenden en bedrijven tot een nieuwe inrichting van de buurtschapslinten te komen.

Ad 2 en 3. Als (over-)land van de nieuwe wooneenheden of als groen-blauwe dienst door derden.



Op bovenstaande foto de Wielseweg in de huidige situatie. De weg is redelijk smal, maar breed genoeg voor zwaar verkeer, behalve als er een tegenligger gepasseerd moet worden. Door de weg overal (links op de foto) verder van de erven af te leggen ontstaan daar meer passeermogelijkheden en kan daar een mooiere en veiligere aansluiting op de erven gemaakt worden.





De Rijnstraat in Klinkenberg hierboven is een typisch voorbeeld van de wijze waarop is toegegeven aan het almaar meer ruimte geven aan het 'doorgaande' autoverkeer in combinatie met landbouwverkeer. De weg is breed gemaakt en wordt langzaam naar de erven toe 'geplamuurd'. Doordat die breedte weer hogere snelheden mogelijk maakt worden ondanks de bredere weg de bermen toch weer kapot gereden. Voor voetgangers is al helemaal geen plaats meer - die moeten maar op het erf blijven - en voor fietsers is aan beide zijden een fietsstrook aangegeven in een andere kleur asfalt en kantstrepen. De snelheid van het autoverkeer blijft blijkbaar te hoog. Men heeft namelijk een verkeersdrempel of plateau aangelegd. De weg is steeds meer een monofunctionele verkeersruimte geworden.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * aanleg van dorpsgaarden, zoomgaarden en achterommertjes.
- * duurzame aanleg Betuwse laantjes
- * aanleg van Limes-torens
- * organiseren/coördineren gezamenlijk stratenproject, door in het kielzog van het wegonderhoudsplan van de gemeente maatregelen voor leefbaarheid te koppelen aan verkeersveiligheid.

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Per buurtschap maximaal 3 maal 3x2 wooneenheden, verdichting van het lint, op achterkavels.

F. Specificaties:

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid.

Herstructurering veelal verouderde erven met verpauperde schuren met o.a. een moderne vergroting van de woning naar achteren met uitzicht over het land. Vanaf de weg dient de historische uitstraling beleefbaar blijven.



Hierboven een alternatief voor deze inrichting waarbij de effectieve verhardingsbreedte minstens hetzelfde is, maar het wegbeeld een rustiger rijgedrag zal uitlokken. De looper is breed genoeg voor twee elkaar rustig passerende personenwagens en als er met groter verkeer tegemoet komt zijn er op de erftoeritten voldoende passeermogelijkheden. Door in de grasbermen grasstenen op te nemen zal de berm niet kapot gereden worden. Voor voetgangers is er weer plaats. Deze 'erftoegangsweg' -zoals deze wegen in de verkeerskunde genoemd worden - wordt weer een verblijfsruimte met een brede doelstelling en een gevarieerd gebruik, passend bij een levendig buurtschap.

Allure-trefwoorden:

Moderne vertaling Betuws erf en opstallen, Betuwse variatie, rijk boom- en plantensortiment.
Hagen en allerlei leibeplantingen

7.2 Be-leefbaarheid in de linten langs het Oude Rijntje



is hier sprake van initiatieven?

Het buurtschap Aalst ligt op de oeverwal/stroomrug ten zuiden van het Oude Rijntje. De Rijndijk is een mooie rustige recreatieve verbinding en de Provinciale weg ten zuiden van Aalst zorgt voor een goede afwikkeling van het doorgaande verkeer. De Burgemeester Houtkoperweg kan nog meer het hart van het buurtschap vormen bij een kleinschaliger inrichting van de weg.

A. Opgave:

In deze zone is de landschapsversterking naast de algemene LOP-opgaven gericht op de leefbaarheid, verkeersveiligheid en recreatieve toegankelijkheid van het buurtschap waarin grootschalige boomteelt en fruitteelt en landelijk wonen is gemengd.

Daarnaast kan op vrijwillige basis het bestaand modern cultuurland met kleinschalige extensieve recreatie-mogelijkheden worden uitgebreid met name voor de inwoners van Lienden.

B. Hoe

1. Omvormen van geasfalteerde verkeertechnische weg naar een afwisselende straat als gemeenschappelijke ruimte van het buurtschap met een verblijfsfunctie.
2. Aanleggen en beheren van (eenvoudige) wandelpaden en landschapselementen aan insteekwegen naar paden tussen Lienden en de Rijndijk en de Marspolder.

C. Organisatie

Financiering/duurzame realisatie door initiatiefnemers ter verkrijging van medewerking aan nieuwbouw in deze zone.

Ad 1. Omwonenden en/of initiatiefnemers van nieuwe wooneenheden storten geld in landschapsfonds ten behoeve van dit bonusproject dat een aanvulling kan zijn op het budget van de gemeente voor het wegonderhoud. Daardoor wordt het mogelijk om in samenspraak met de aanwonenden en bedrijven tot een nieuwe inrichting van het buurtschapslint te komen.

Ad 2. Als (over-)land van de nieuwe wooneenheden of als groen-blauwe dienst door derden, eventueel uit te besteden aan lokale (agrari-sche) landschaps- en natuurorganisaties.

D. Mogelijke prestaties

Bonuspunten te verdienen door:

- * opstarten, mee-financieren en aanzwengelen herinrichting Burgemeester Houtkoperweg.
- * duurzame aanleg ommetjes
- * natuurontwikkeling en waterberging, broekbosjes, mogelijk te koppelen aan extensieve tuinen aan Oude Rijntje

E. Aantal nieuwe wooneenheden

Maximaal 2 maal 1x2 wooneenheden

F. Specificaties gebouw en erf

Aansluiten op gemeentelijk welstandsbeleid.

Herstructurering veelal verouderde erven met verpauperde schuren met o.a. een moderne vergroting van de woning naar achteren met uitzicht over het land. Vanaf de weg dient de historische uitstraling beleefbaar blijven.



Boven de huidige situatie in Aalst, onder een voorstel voor een andere inrichting. De oppervlaktebehandeling van het asfalt zorgt voor de uitstraling van een 'sporenweg'. Door de hoofdrijbaan te versmallen en de buitenbocht te versterken met grasstenen wordt een rustiger wegbeeld bereikt. Waarschijnlijk lokt dat ook een rustiger rijgedrag uit.



Bijlage 1. Handleiding voor initiatieven in landschapsversterkingszones

Stap 0.

Neemt u nota van het idee achter de landschapsversterkingszones in de Structuurvisie 2009-2019 en de uitwerking daarvan in het LOP.

Doel is het duurzaam versterken van het landschap. Wie daar een belangrijke bijdrage aan levert kan bonuspunten verzamelen. Als bonus voor de geleverde landschapsversterking kan men medewerking van de gemeente verdienen bij het realiseren van nieuwbouw op specifieke plekken in de landschapsversterkingszones en volgens bepaalde spelregels.

Verken samen met gemeente (evt vertegenwoordigd door landschapsfonds of landschapsbouwmeester) eerst globaal de kansrijkheid van uw initiatief. Onderzoek of u de volgende stappen met succes zou kunnen doorlopen. Ziet u na deze eerste verkenning nog steeds goede mogelijkheden? Doorloop dan de volgende stappen in dit landschapsversterkingsspel.

Stap 1.

Ligt uw beoogde bouwplan in een landschapsversterkingszone volgens de Structuurvisie 2009-2019?

Zo ja ga door met stap 2. Zo nee, probeer of u uw plannen kunt bijstellen.

Stap 2.

Bestudeer de opgave voor de landschapsversterking, zowel in heel de gemeente als in de betreffende landschapsversterkingszone.

Stap 3.

Ziet u mogelijkheden om (een deel van) die opgave te realiseren? Welke?

Stap 4.

Ga na hoe en met wie of welke instantie(s) u daarvoor moet samenwerken.

Stap 5.

Maak met die personen of instanties goede principe-afspraken en vat deze afspraken samen in een organisatieplan.

Laat u daarbij adviseren door de gemeente of het landschapsfonds.

Stap 6.

Werk in overleg met de gemeente of het landschapsfonds (of de gemeentelijke landschapsbouwmeester(?)) deze afspraken uit in een inrichtings- en beheerplan voor de landschapsversterking.

Gebruik hierbij de visie van het LOP en het betreffende werkboek.

Stap 7.

Laat berekenen hoeveel bonuspunten u met dit inrichtings- en beheerplan kunt verdienen?

Stap 8.

Is dit voldoende voor het verdienen van uw bonus: medewerking bij de door u gewenste bouwplan?

Zo ja, ga door met stap 9. Zo nee, pas uw inrichtingsplan aan en herhaal stap 7.

Stap 9.

Ga na of het aantal door u gewenste nieuwe wooneenheden binnen het maximaal aantal te realiseren wooneenheden binnen de zone past.

Stap 10.

Stel met een architect en landschapsarchitect een schetsontwerp op voor het erf en de nieuwe bebouwing.

Gebruik de richtlijnen/specificaties voor de nieuwe bebouwing in het landschapsversterking volgens het LOP en het LOP-werkboek.

Stap 11.

Bespreek met de gemeente of haar vertegenwoordiger dit schetsontwerp. Stel het zo nodig bij.

Stap 12.

Stel met de gemeente of haar vertegenwoordiger vast of u een kansrijk landschapsversterkingsplan heeft (organisatieplan + inrichtings- en beheerplan + schetsontwerp voor erf en nieuwe bebouwing).

Zo ja, vraag de gemeente om een bevestiging van de medewerking aan uw plan met als resultaat een voorovereenkomst.

Bijlage 2: Rekenblad bij het vergoedingen systeem voor landschapsversterking

Hierna een uitleg van het rekenblad LVB Puntensysteem. Er is standaard gekozen voor 30 punten per ha voor aankoop voor omvorming van grond tbv ontwikkeling van natuur, landschap en recreatieterrein.

Voor inrichting zijn normpunten toegekend op basis van een globale berekening van de inrichtingskosten op basis van ervaringscijfers. Deze kunnen nog gemakkelijk bijgesteld worden. De elementen waaruit de kwartetten zijn samengesteld zijn zoveel mogelijk in de lijst verwerkt. Veelal gaat het daarbij om combinaties, zoals een natuurvriendelijke oever met een wandeldijkje, of een struweelhaag (doornenroosingel) met een wandelpad.

Verder is geput uit twee bronnen:

- de normen achter de SLN-subsidie (opvolger van Programma Beheer) en
- het GUP van de Gemeente Ubbergen.

Puntenstelsel Landschapsversterkend bouwen Gemeente Buren 2012							
Categorie vergoeding grond tbv natuur en landschap*	standaard breedte	Index N&L	punten per ha	punten per km	punten per stuk		
aankoop of vergoeding tbv omvorming			40				
duurzaam (30 jaar) open zicht (zichtkavel)			10				
grondvergoeding per jaar			1,1				

Categorie duurzame inrichting tbv natuur en landschap*	standaard breedte	Index N&L	code GBD Gld	punten per ha	punten per km	punten per stuk	duur eenheid
poel, meander of rivierloop, 2 m - mv			GLD.01 b	30			30 p/ha
flauwe slootoever, 1 m hoog, talud 1:4	4		GLD.20 a	37	14,8		14,8 p/km
wandeldijkje, 0,5 m hoog, taluds 1:4	6		GLD.21 ?	92	55,2		55,2 p/km
knip- en scheerheg	2		GLD.05 a		86,0		86,0 p/km
singel of struweelhaag	6		GLD.06 b	89	53,4		53,4 p/km
bos			GLD.04	64			64 p/ha
meent				24			24 p/ha
hoogstamboomgaard plantverband 10 x 10 m	15		GLD.11	100	150,0		100 p/ha
laan en bomenrij plantverb. 8 m	8		GLD.08/19	35	28,0		35 p/ha
knotbomenrij of elzensingel	6		GLD.03/10	46	27,6		27,6 p/km
bruggetje, picknickplaats of Infopaneel						8	8 p/stuk
wandelpad/strook, bebording etc.	3		GLD.21	86,3	25,9		25,9 p/km
kraagpad					pm		pm p/km
limestoren						pm	pm p/stuk
bijzondere inrichtingselementen						pm	pm p/stuk

Het lastige is dat er verschillende eenheden zijn voor landschapselementen:

- vlakvormige elementen (weiden, bos, boomgaarden) worden in hectares uitgedrukt
- lijnvormige (zoals heggen) worden in km uitgedrukt en
- puntelementen (picknickbank, brug) worden in stuks uitgedrukt.

Deels zijn vlakken en lijnen in elkaar om te rekenen op basis van een standaard breedte, die uiteraard in de praktijk kan afwijken. Hier is de norm gesteld op de minimaal noodzakelijke breedte.

Bij het berekenen van kosten voor een zekere periode dient de lengte van die periode vastgesteld te worden. Bij het aangaan van een contract met een bouwwerk (landhuis, rood-voor-groen) is het de bedoeling dat het landschap er langjarig van onderhouden kan worden. Een periode van 10 jaar (de looptijd van het LOP) lijkt dan erg kort. 30 jaar is een meer gebruikelijke periode.

Landschapsensemble Buren's historisch rivierenlandschap									
Uiterwaarden Beusichem	opp. ca.	200							
		ha	km	st					
na te streven landschapselementen:	10%	20							
Lekmeent		2							
Knotwilgen			1						
Oversteek				2					
Meidoornsingel			4						
pad over zomerdijkjes			4						
	aanwezig	↓ Kolom1 ↓	↓ beheer10 ↓	↓ nieuw ↓	aankoop	inrichting	beheer10	eenheid	
poel, meander of rivierloop, 2 m - mv	10		53	0			0	0 p/ha	
flauwe slootoever, 1 m hoog, talud 1:4			0				0	0 p/km	
wandeldijkje, 0,5 m hoog, taluds 1:4			0	3,5		25	59,024	p/km	
knip- en scheerheg			0				0	0 p/km	
singel of struweelhaag	2		33				0	0 p/km	
bos	1		19				0	0 p/ha	
meent			0	1			0	8 p/ha	
hoogstamboomgaard plantverband 10 x 10 m			0				0	0 p/ha	
laan en bomenrij plantverb. 8 m	1		7				0	0 p/ha	
knotbomenrij of elzensingel	2		20				0	0 p/km	
bruggetje, picknickplaats of infopaneel			0	2			0	4 p/stuk	
wandelpad/strook, bebording etc.	0,5		4				0	0 p/km	
kraagpad			0				0	0 p/km	
limestoren			0				0	0 p/stuk	
bijzondere inrichtingselementen			0				0	0 p/stuk	
punten			136		0	25	71,024		232
ha, km, stuks	16,5			6,5					

Deelgebiedberekening

Als voorbeeld is het deelgebied Uiterwaarden van Beusichem uit het Landschapsensemble Buren's historisch rivierenlandschap uitgerekend. Het betreft een globale berekening op basis van metingen in het landschap.

De oppervlakte van het deelgebied is 200 ha. In het ensemble-werkboek is aangegeven dat gestreefd wordt naar een totaal van 10% van het areaal aan landschapselementen. Dat zou dus 20 ha zijn.

Daaronder is opgesomd welke typen voorgesteld worden in het bouw pakket: het kwartet voor dit deelgebied: Lekmeent, knotwilgen, oversteek, meidoornhagen en kadepad.

Dat hoeft echter niet allemaal nieuw te worden aangelegd. Met name is al een aantal strangen, wielen en kleiputten aanwezig en voorts bosjes, hagen, lanen en rijen knotbomen. Hoewel dit niet allemaal elementen zijn die hier zouden moeten worden toegevoegd (volgens het ensembleboek), dragen ze zeker bij aan de ecologische en landschappelijke infrastructuur. De hoeveelheden zijn – grof geschat – weergegeven in de tabel.

Met behulp van de normen uit de tabel op de vorige bladzijde zijn de noodzakelijke punten voor duurzame aanleg en inrichting van deze elementen aangegeven. Verder is een soort totaal gegeven van de aanwezige elementen, appels en peren (hectares en kilometers) bij elkaar geteld, waarmee een soort van index verkregen wordt die kan worden vergeleken met het streefgetal (hectares/kilometers): 16,5 reeds aanwezig.

Daarnaast is aangegeven welke elementen zouden kunnen worden toegevoegd. Hier is ervan uitgegaan dat de grondeigenaars daarvoor contracten afsluiten en dat er dus geen grond voor hoeft te worden aangekocht. Wel dient inrichting, en uiteraard ook beheer, plaats te vinden.

Ook hier is weer een somming gemaakt van de benodigde landschapspunten en van het totaal aan hectares/kilometers dat zo gegenereerd wordt: 6,5.

Zo zien we dat in dit rekenvoorbeeld er met deze landschapspunten een behoorlijke ecologische infrastructuur met een waarde van 23 ha/km/st te realiseren is.

Bijlage 3: Voorbeelden van berekeningen aantal bonuspunten per bonusproject

Om te het aantal bonuspunten te bepalen dat een initiatiefnemer met het realiseren van (onderdelen van) bonusprojecten kan verdienen zijn globale begrotingen van die projecten gemaakt. Hierbij zijn van een voorbeeld van een Koninginnegaard en een 'langzame routes'-project de berekening opgenomen.

Bij ieder project dient zo'n berekening op maat gemaakt te worden om een rechtvaardig aantal bonuspunten te bepalen.

Begroting Zoekzone Beusichem: Koninginnegaard met belvédère, wandelpaden met landschapselementen en overige landschappelijke aanleg

	hoev.	eenh.	normbedrag	frequentie	kosten	bonuspunten
Duurzame aanleg Koninginnegaard met aubadeplaats/belvédère						
aankoop grond 0,5 ha (70x70 m)	5000	m2	4	1	20.000	20
aanleg ringsloot (voor grondwinning) cirkel 64 m doorsnee, 6 m breed, 1 m diep: totaal ca. 600 m3	600	m3	2	1	1.200	
aanleg halvemaaanvormige grondwal, belvédère + amfitheater (250 pers. op ca. 40 cm hoge treden): 4 m hoog, ca. 40 m lang, 0 - 16 - 0 m breed, zuid-georiënteerd	600	m3	2	1	1.200	
inzaaien met gras	0,4	ha	536	1	214	
bepplanten met beukenhagen (coullissen), 1 plant/m2, aankoop + planten	200	st	2	1	328	
bepplanten met hoogstambomen, groepen van 3 in de hoeken, aankoop + planten + boomkorven	12	st	85	1	1.016	
plaatsen schapenraster	280	m	6	1	1.644	
landhek en doorgang	1	st	1.000	1	1.000	
overige inrichting	1	st	1.000	1	1.000	
hoogstamboomgaard Gld.11	0,5	ha	1.618	30	24.275	
Totaal 7 tot en met 14					27.602	32
Noot: slechts een klein gedeelte van het terrein is feitelijk in gebruik als hoogstamboomgaard. Andere delen zijn in gebruik als recreatieterrein, knip- /scheerhaag, en vooral als grondwerk. Met name dit laatste kan bij verkeerd beheer kosten met zich mee brengen. Omdat we hier uitgegaan zijn van begrazing met schapen, zal dit in de praktijk wel meevallen. Beheerskosten daarom min of meer gelijkgesteld met hoogstamboomgaard. Vergelijk fort (index N&L): €823,13 per jaar.						
Totaal Inrichting en beheer Koninginnegaard:					51.877	52
Zichtkavels	hoev.	eenh.	normbedrag	frequentie	kosten	bonuspunten
zichtkavels: kosten voor zakelijk recht: beperking in de grondexploitatie voor 30 jaar: gewassen niet hoger dan 1,20 m	5	ha	10.000	1	50.000	50
Dreefgaarden en doorn- en roosingsels	hoev.	eenh.	normbedrag	frequentie	kosten	bonuspunten
Duurzame aanleg (singel + pad)	2	km	81.090	1	162.180	162
grondwaarde (singel + pad)	1,5	ha	1.100	30	49.500	50
Totaal inrichting en beheer (30 jaar) dreefgaarden en doorn- en roosingsels					211.680	212
Totaal inrichting, grondvergoeding en duurzame aanleg (30 jaar) Koninginnegaard, zichtkavels, dreefgaarden en doorn- en roosingsels						314
Conclusie:						
Op basis van bovenstaande globale begroting van de inrichting van de Zoekzone Beusichem kunnen de gewenste elementen aangelegd en gedurende 30 jaar worden beheerd voor een tegenwaarde van ongeveer 3 wooneenheden, afzonderlijk of in één woongebouw. Het beheer van de lijnvormige landschapselementen is het duurst.						

Begroting Zoekzone Burense Dijk: Zeeweg en Soelpaden langs riet en hooilanden

Inrichting kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes	hoev.	eenh.	normbedrag	frequentie	kosten	bonuspunten
aanleg, herstel en inrichting Achterkade (3,5 km) als wandeldijkje met flauwe oever	3,5	km	70.000	1	245.000	
inrichting overlandpaden (0,7 + 1,6 + 0,9 + 0,7 km) als pad met flauwe oever en rietkraag	3,9	km	81.090	1	316.251	
inrichting overlandpaden (0,7 + 0,7 + 1,2 + 0,6 km) als pad met haag	3,2	km	79.290	1	253.728	
aanleg "bakens" op de achterkade, verwijzingen naar buitenplaatsen	3	st	5.000	1	15.000	
aanleg kroeghoutjes: picknicksets en vergelijkbare inrichtingsel.n.	5	st	8.000	1	40.000	
zichtlijnen in de lange verkaveling: 3 st van 60 m breed x 1,6 km lang	28,8	ha	10.000	1	288.000	
aanleg Soelmeanders, 20 m breed, totaal 2 km lang	4	ha	30.000	1	120.000	
aanleg laanbeplanting Burensedijk: 3 km	3	km	28.000	1	84.000	
aanleg brug/voetveer Zeedijk over Maurikse Wetering	3	st	10.000	1	30.000	
Totaal inrichting kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes					1.391.979	1.392
grondvergoeding kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes	hoev.	eenh.	normbedrag	frequentie	kosten	bonuspunten
Achterkade (3,5 km) als wandeldijkje	2,1	ha	1.100	30	69.300	
overlandpaden (7,1 km)	2,13	ha	1.100	30	70.290	
flauwe oevers (rietzomen) (7,4 km)	2,96	ha	40.000	1	118.400	
overlandpaden (0,7 + 0,7 + 1,2 + 0,6 km) haag	1,92	ha	1.100	30	63.360	
aanleg "bakens" op de achterkade, verwijzingen naar buitenplaatsen	3	st	0	1	0	
aanleg kroeghoutjes: picknicksets en vergelijkbare inrichtingsel.n.	5	st	0	1	0	
zichtlijnen in de lange verkaveling: 3 st van 60 m breed x 1,6 km lang	28,8	ha	0	1	0	
aanleg Soelmeanders, 20 m breed, totaal 2 km lang	4	ha	40.000	1	160.000	
aanleg laanbeplanting Burensedijk: 3 km	3	km	0	1	0	
aanleg brug/voetveer Zeedijk over Maurikse Wetering	3	st	0	1	0	
Totaal grondvergoeding kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes					481.350	481
Duurzame aanleg kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes	hoev.	eenh.	normbedrag	frequentie	kosten	bonuspunten
Achterkade (3,5 km) als wandeldijkje met flauwe oever	3,5	km	2.111	30	221.697	
overlandpaden (0,7 + 1,6 + 0,9 + 0,7 km) als pad met flauwe oever en rietkraag	3,9	km	1.268	30	148.379	
overlandpaden (0,7 + 0,7 + 1,2 + 0,6 km) als pad met haag	3,2	km	2.486	30	238.637	
"bakens" op de achterkade, verwijzingen naar buitenplaatsen	3	st	500	30	45.000	
kroeghoutjes: picknicksets en vergelijkbare inrichtingsel.n.	5	st	200	30	30.000	
	28,8	ha	0	30	0	
Soelmeanders, 20 m breed, totaal 2 km lang	4	ha	529	30	63.534	
laanbeplanting Burensedijk: 3 km	3	km	564	30	50.742	
brug/voetveer Zeedijk over Maurikse Wetering	3	st	1.000	30	90.000	
Totaal duurzame aanleg kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes					887.989	888
Totaal Inrichting, grondvergoeding en duurzame aanleg kades, overlandpaden, bakens, bruggen en kroeghoutjes:					2.761.318	2.761

Conclusie:

Op basis van bovenstaande globale begroting van de Zoekzone Burensedijk kunnen de elementen ingericht en duurzaam aangelegd (30 jaar) voor een tegenwaarde van ongeveer 19 wooneenheden, afzonderlijk of geclusterd in woongebouwen. De vergoeding voor het openhouden van zichtlijnen is erg duur en dient wellicht bijgesteld te worden omdat die percelen open ook productief kunnen zijn en agrarische opbrengsten kunnen leveren. Het beheer van de lijnvormige landschapselementen kan wellicht ook via een vorm van Groen-blauwe diensten worden gefinancierd. Verder is bij deze berekening uitgegaan van een volledige realisatie van de wensenlijst voor landschapsversterking in dit gebied en wel met de meeste optimale versie van de landschapselementen. Ook de realisatie van een deel van de wensenlijst is relevant.

Colofon

Bouwen als bonus voor het landschap

Uitwerking van het beleid voor de landschapsversterkingszones uit de Structuurvisie Buren 2009-2019

*Vastgesteld door de gemeenteraad van Buren
als onderdeel van het Landschaps-ontwikkelings-plan (LOP)
op 30 oktober 2012*

Opgesteld in opdracht van de gemeente Buren

Projectteam

Adviseurs:

Schokland; Henk van Blerck, Hanneke Baltjes

FREELANdSCHAP: Marc Nolden

Buro Hemmen; Henk van Ziel, Paul Ganzevles

Bureau Niche; Tiny Wigman

Gemeentelijke ambtenaren:

Wim Kuster

Roelof de Wit

Hans Stam

Marc Douma

Rhenen, 2012

