



**Buck
Consultants
International**



Gebiedsvisie NEXTgarden

Gebiedsconcept, ruimtelijke hoofdstructuur en perspectief deelgebieden



Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Lingewaard

Nijmegen/Amsterdam, 22 november 2021

Inhoudsopgave

	Blz.
Introductie	1
Hoofdstuk 1 Gebiedsconcept	3
1.1 Introductie	3
1.2 Concept uitwerking	3
1.3 Inrichtingsprincipes	7
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.1 Introductie	9
2.2 Infrastructurele verbindingen	9
2.3 Landschappelijke structuren	12
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk perspectief deelgebieden	16
3.1 Introductie	16
3.2 Rietkamp	16
3.3 Leutensche Leigraaf	21
3.4 Bergerden	23
3.5 Hoge Woerd	24
3.6 't Zand	25
3.7 Dijkzone	26
3.8 Agropark (Bergerden)	27
3.9 Kamervoort	28
Bijlage 1 Functie-afweging Rietkamp	29
Bijlage 2 Functieafweging Leutensche Leigraaf	34
Bijlage 3 Functieafweging Kamervoort	38

Introductie

Profiel NEXTgarden

NEXTgarden is een **glastuinbouwgebied** in de **gemeente Lingewaard**. In NEXTgarden zijn 70 glastuinbouwondernemers gevestigd die een glasareaal van 180 ha in gebruik hebben. Deze bedrijven zijn actief in uiteenlopende teelten; bijvoorbeeld pot- en perkplanten (bijv. anthurium, fuchsia's), snijbloemen (bijv. freesia's) en groenten/fruit (bijv. aardbeien en aubergines). Tevens zijn veredelaars actief in NEXTgarden, ofwel via een eigen vestiging ofwel in samenwerking met een lokaal glastuinbouwbedrijf. NEXTgarden huisvest diverse koploperbedrijven die zich bezighouden met nieuwe (consumenten)concepten, verduurzaming en innovatieve teeltoplossingen (bijv. Royal Berry, Karma Plant, Zandvoort Flowers).



NEXTgarden ligt in de gemeente Lingewaard en is daarmee onderdeel van de **Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen**. Het glastuinbouwgebied ligt in het noorden van de gemeente, tegen de bebouwde kom van Huissen aan. NEXTgarden ligt in de overgangszone met de kern Huissen en de uiterwaarden van Rijn aan de noordzijde van het gebied en landschapspark Park Lingezegen aan de zuidzijde. Dit geeft NEXTgarden een uniek (ruimtelijk) profiel als schakel tussen stad en land en als (landschappelijke) verbindingzone tussen natuur- en recreatiegebieden.



Relatie strategische visie en gebiedsvisie

De gemeente Lingewaard werkt al geruime tijd aan de ontwikkeling van glastuinbouwgebied NEXTgarden. De rode lijn voor de toekomst van het gebied is uiteengezet in de **Strategische Visie** NEXTgarden. Deze bevat vier ambities:

- **Dynamisch glastuinbouwgebied:** NEXTgarden als kraamkamer voor innovaties in de glastuintuinbouw.

- *Robuuste en duurzame energiemix*: NEXTgarden is klaar voor opschaling met realisatie van grote investeringen in duurzame energievoorziening.
- *Verbonden met consument, burger en jeugd*: NEXTgarden betreft burgers bij ontwikkelingen in de glastuinbouw en staat in direct contact met consumenten.
- *Aantrekkelijk vestigingsklimaat en gebiedsinrichting*: NEXTgarden biedt ontwikkelruimte voor bedrijven en ontwikkelt zich als ruimtelijk samenhangend gebied met oplossingen voor verouderde glasgebieden.

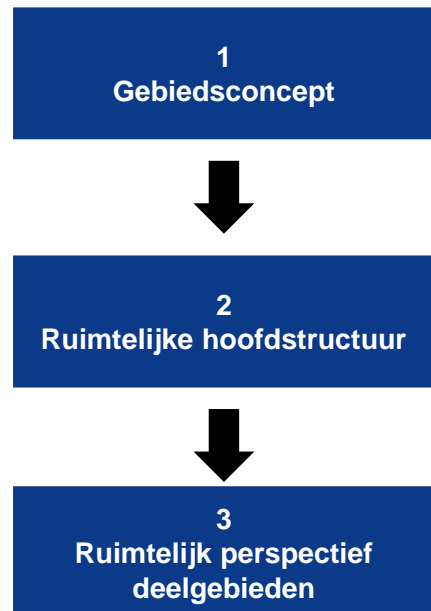
De laatste ambitie inzake aantrekkelijke vestigingsruimte en gebiedsinrichting is **ruimtelijk vertaald** in deze Gebiedsvisie.

Leeswijzer

In het eerste onderdeel van deze gebiedsvisie wordt het **Gebiedsconcept** geïntroduceerd. Dit is de ontwikkelfilosofie aan de hand waarvan richting worden gegeven aan de invulling van de ruimtelijke hoofdstructuur en het ruimtelijk perspectief van deelgebieden van NEXTgarden.

De **Ruimtelijke hoofdstructuur** heeft betrekking op de wegen- en routestructuur, water en landschapselementen die gezamenlijk het ruimtelijk raamwerk van NEXTgarden vormen. Dit is de 'kapstok' waaraan de deelgebieden zijn NEXTgarden zijn opgehangen.

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur vormen de deelgebieden de 'mazen'. Voor de deelgebieden is het **ruimtelijk perceptief** geschetst vanuit functionele optiek* en qua ruimtelijke hoofdaccenten.



* Intensiveringsgebied, extensiveringsgebied, glastuinbouwreservegebied en/of bedrijventerrein

Hoofdstuk 1 Gebiedsconcept

1.1 Introductie

In het eerste onderdeel van dit hoofdstuk wordt het gebiedsconcept voor het NEXTgarden-gebied uitgewerkt. Daarbij wordt op de kaart duidelijk gemaakt welke delen van het concept tot uiting komen in welke deelgebieden van NEXTgarden. In het tweede onderdeel wordt duidelijk gemaakt welke inrichtingsprincipes gehanteerd worden bij het ontwerp van de ruimtelijke hoofdstructuur (H2) en het perspectief van deelgebieden (H3) van NEXTgarden.

Gebiedsconcept	
1.1	Concept uitwerking
1.2	Inrichtingsprincipes



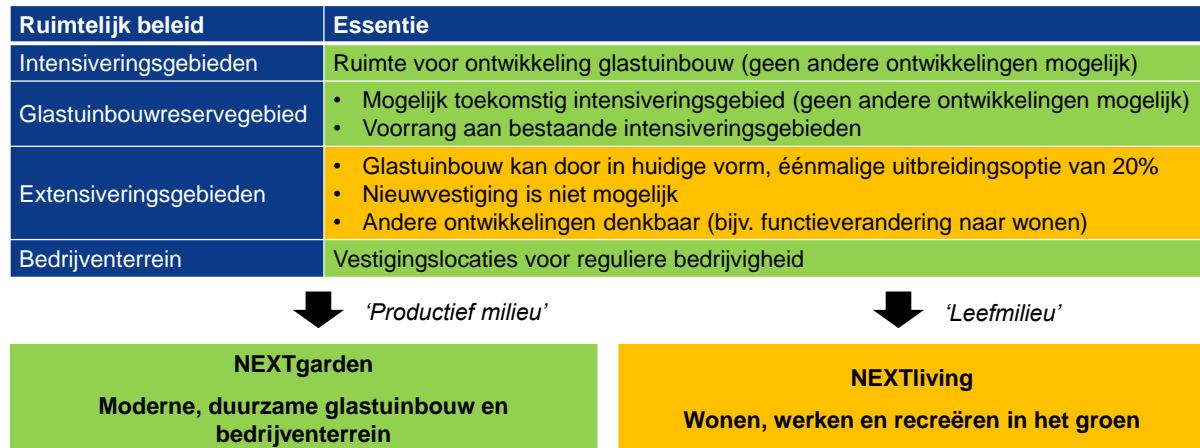
1.2 Concept uitwerking

Het gebied NEXTgarden omvat deelgebieden met een uiteenlopend functioneel karakter (moderne glastuinbouw, verouderd glas, bedrijventerrein, etc.) en wisselende beleidsdoelstellingen. Passend hierbij is ruimtelijk beleid opgesteld waarin onderscheid wordt gemaakt in vier gebiedstypen:

Ruimtelijk beleid	Essentie
Intensiveringsgebieden	Ruimte voor ontwikkeling glastuinbouw (geen andere ontwikkelingen mogelijk)
Glastuinbouwreservegebied	<ul style="list-style-type: none">• Mogelijk toekomstig intensiveringsgebied (geen andere ontwikkelingen mogelijk)• Ontwikkeling bestaande intensiveringsgebieden eerst afronden
Extensiveringsgebieden	<ul style="list-style-type: none">• Glastuinbouw kan door in huidige vorm, éénmalige uitbreidingsoptie van 20%• Nieuwvestiging is niet mogelijk• Andere ontwikkelingen denkbaar (bijv. functieverandering naar wonen)
Bedrijventerrein	Vestigingslocaties voor reguliere bedrijvigheid

In drie gebiedstypen ligt het accent op productieve milieus c.q. bedrijfsmatige activiteiten (groen gearceerd in de figuur 1.1). Deze gebieden vallen in het gebiedsconcept NEXTgarden. Wat betreft de extensiveringsgebieden is een nieuw perspectief anders dan glastuinbouw nodig. Hiervoor wordt gebiedsconcept NEXTliving geïntroduceerd: een mix van wonen, werken en ontspannen in het groen (oranje gearceerd in de figuur 1.1).

Figuur 1.1 NEXTgarden en NEXTliving

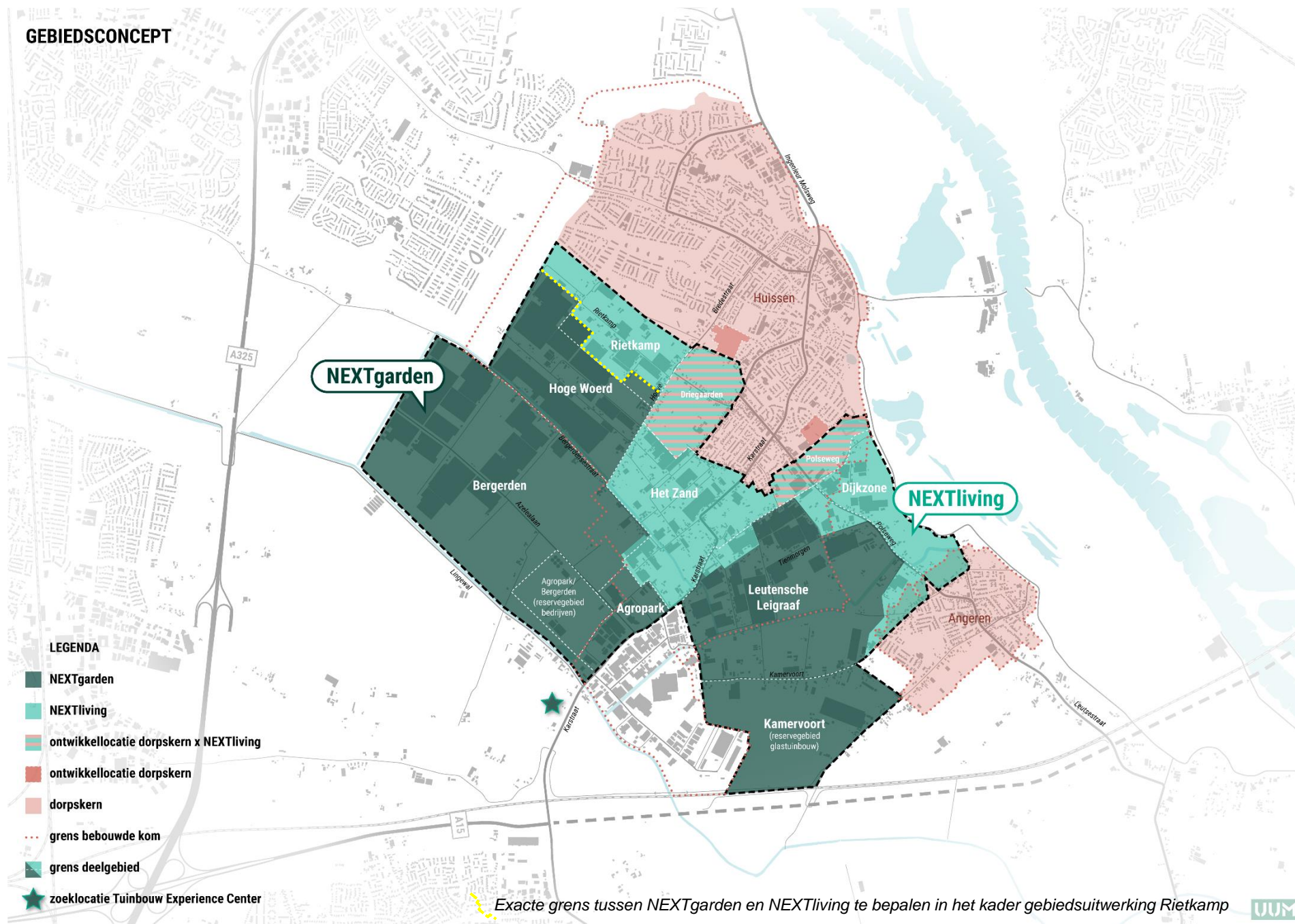


NEXTgarden en NEXTliving worden in de tabel hieronder toegelicht.

NEXTgarden	NEXTliving
<ul style="list-style-type: none"> NEXTgarden heeft betrekking op intensiveringsgebied, glastuinbouwreservegebied en bedrijventerrein. In deze gebiedstypen hebben bedrijfsmatige functies het primaat, uiteraard rekening houdend met andere functies die reeds gevestigd zijn in het gebied. Intensiveringsgebieden bieden ruimte voor nieuw-vestiging van glastuinbouwbedrijven. Tevens wordt ingezet op verduurzaming, verbeteren uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en het creëren van nieuwvestigingslocaties. Glastuinbouwreservegebied wordt afhankelijk van de ontwikkeling van intensiveringsgebieden in ontwikkeling genomen. Hier is op korte termijn geen nieuwvestiging mogelijk, omdat voorrang wordt gegeven aan de intensiveringsgebieden. Het restrictieve beleid in concentratiegebieden voor ontwikkeling van andere functies is hier wel van kracht. Bedrijventerrein heeft betrekking op de ontwikkeling van een gebied voor vestiging van reguliere bedrijvigheid. 	<ul style="list-style-type: none"> NEXTliving biedt extensiveringsgebieden een nieuw perspectief. Het groene karakter van het gebied leent zich voor een mix van functies in het groen. Het gaat om een duurzaam leefmilieu: dus wonen, werken en ontspannen in een open omgeving met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Streven is dat oude glasopstanden van stoppende tuinders worden geamoveerd en dat ruimte wordt gegeven voor wonen, werken en recreëren in het groen. Het gaat om een aantrekkelijk leefmilieu passend bij het karakter van de deelgebieden. Bij wonen gaat dan om onderscheidende woningen met lage dichtheden in het groen. In geval van werken wordt gedacht aan werken aan huis, agriturismo, zorgconcepten en andere werkfuncties passend bij het buitengebied. Wat betreft recreëren gaat het om recreatieve verbindingen (wandel- en fietspaden) en recreatievormen aansluitend bij landelijk gebied (bijv. een kinderboerderij en eten/overnachten bij de boer). Leefmilieu NEXTliving is een open, groene omgeving waarin mensen graag wonen, werken en ontspannen.

Figuur 1.2 op de volgende pagina betreft de visiekaart waarin de zones zijn aangegeven die vallen binnen NEXTgarden en NEXTliving (zie ook H3). Voorzien wordt om deze over 5 jaar te evalueren. Figuur 1.3 biedt een illustratieve weergave van de invulling van NEXTliving.

Figuur 1.2 Visiekaart gebiedsconcept



Figuur 1.3 NEXTLiving als leefmilieu met een mozaïek aan functies (ter illustratie)

NEXTliving: NIEUW LEEFMILIEU

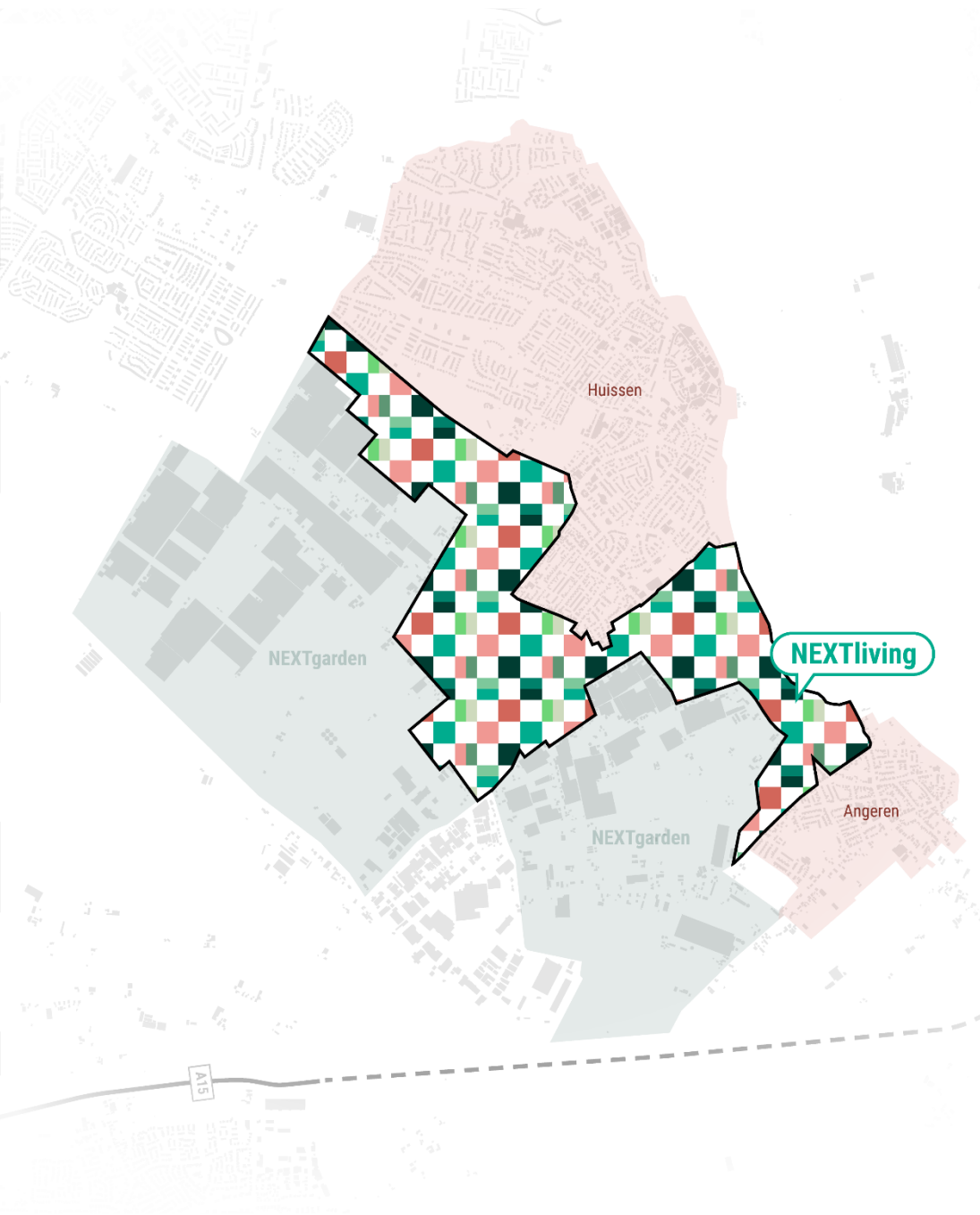
**kleinschalige bedrijfsmatige
agricultuur** (glastuinbouw,
akkerbouw, boomgaarden
en boomkwekerijen)

**onderscheidende woningen
in verschillende lage
dichtheden;** soms als
woongebied, soms in
landelijke setting

**kleinschalige, hobbymatige
agrarische activiteiten**
(paardenwei, schapenwei,
kinderboerderij, pluktuin)

**werkfuncties passend
bij het buitengebied**
(werken aan huis,
zorgconcepten, agriturismo)

**plekken voor ontspanning
en verblijf**



1.3 Inrichtingsprincipes

Toepassing van het gebiedsconcept wordt geflankeerd door het gebruik van inrichtingsprincipes die stoelen op het gebiedskarakter van NEXTgarden en opgaven vanuit klimaat en biodiversiteit.

Gebiedskarakter

Gebiedskarakter	➔ Inrichtingsprincipes
<ul style="list-style-type: none">• Het gebied NEXTgarden ligt in de overgangszone tussen de bebouwde kom Huissen en landschapspark Park Lingezegen.• Gebied is gelegen tussen de uiterwaarden Rijn en landschapspark Park Lingezegen• NEXTgarden sluit aan op de groenzone Arnhem Zuidoost.• Gebied ligt op oeverwalgronden met kleinschalig landschap en gemengd gebruik (glastuinbouw, fruitteelt, wonen, bedrijvigheid, etc.).	<ul style="list-style-type: none">• Zone tussen kom Huissen en het toekomstvastekassengebied inrichten met een aantrekkelijke overgangszone met wonen, werken en recreëren in het groen (→ onderdeel NEXTliving concept).• Versterken groenblauwe schakelfunctie tussen uiterwaarden Rijn, groenzone Arnhem Zuidoost en landschapspark Park Lingezegen (→ opgave ruimtelijke hoofdstructuur).

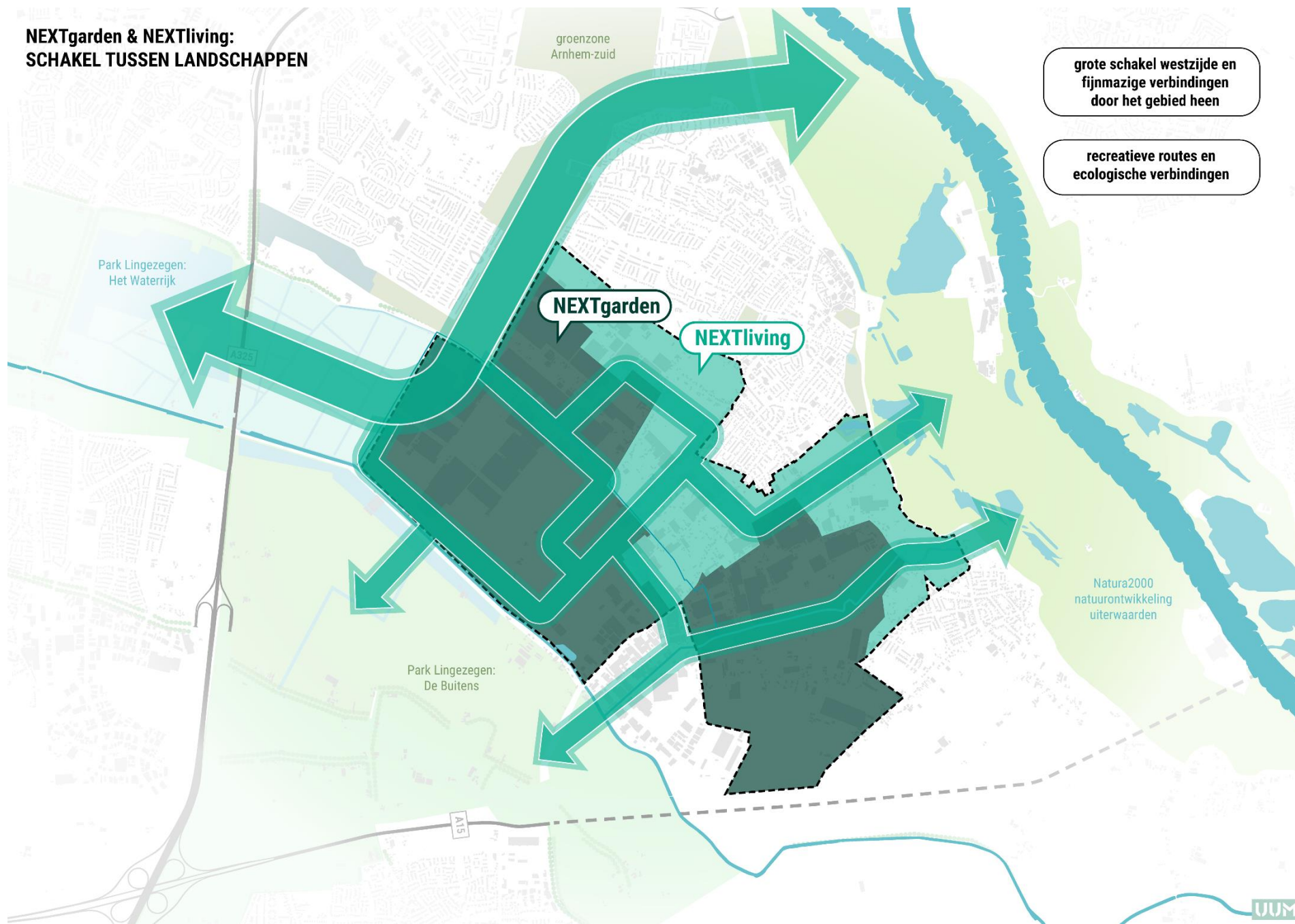
Opgaven klimaat en biodiversiteit

Opgaven klimaat en biodiversiteit	➔ Inrichtingsprincipes
<ul style="list-style-type: none">• Hitte, droogte en wateroverlast nemen toe door klimaatverandering.• Biodiversiteit staat onder druk door verstedelijking, intensieve landbouw, industrie en verkeer.	<ul style="list-style-type: none">• Ruimte voor groen en onverhard oppervlak in het gebied voor opvang van regenwater bij hevige regenbuien, het voorkomen van droogte en reductie van hittestress (→ opgave ruimtelijke hoofdstructuur).• Uitbreiden groenstructuren om insecten, vogels en kleine dieren een leefgebied te bieden (→ opgave ruimtelijke hoofdstructuur).• NEXTliving ontwikkelen tot gezonde omgeving die uitnodigt te bewegen en een aantrekkelijke omgeving biedt voor inwoners van Huissen (→ opgave ruimtelijke hoofdstructuur).

De inrichtingsprincipes richten zich primair op het versterken van de landschappelijke schakelfunctie van het NEXTgarden-gebied. Dit is weergegeven in figuur 1.4.

O.b.v. het gebiedsconcept en de inrichtingsprincipes zijn de ruimtelijke hoofdstructuur (hoofdstuk 2) en het perspectief voor deelgebieden ingevuld (hoofdstuk 2).

Figuur 1.4 NEXTGarden en NEXTLiving als landschappelijke schakel tussen natuurgebieden in de uiterwaarden, Park Lingezegen en groenzone Arnhem-zuid (ter illustratie)



Hoofdstuk 2 Ruimtelijke hoofdstructuur

2.1 Introductie

Met het gebiedsconcept en de ruimtelijke inrichtingsprincipes als vertrekpunt wordt in dit hoofdstuk vormgegeven aan de ruimtelijke hoofdstructuur van NEXTgarden. Deze is opgebouwd uit twee dragers: infrastructurale verbindingen (§2.1) en landschappelijke structuren (§2.2). Deze twee onderwerpen zijn uitgewerkt in dit onderdeel van de Gebiedsvisie.

Ruimtelijke hoofdstructuur	
2.1	Infrastructurale verbindingen
2.2	Landschappelijke structuren

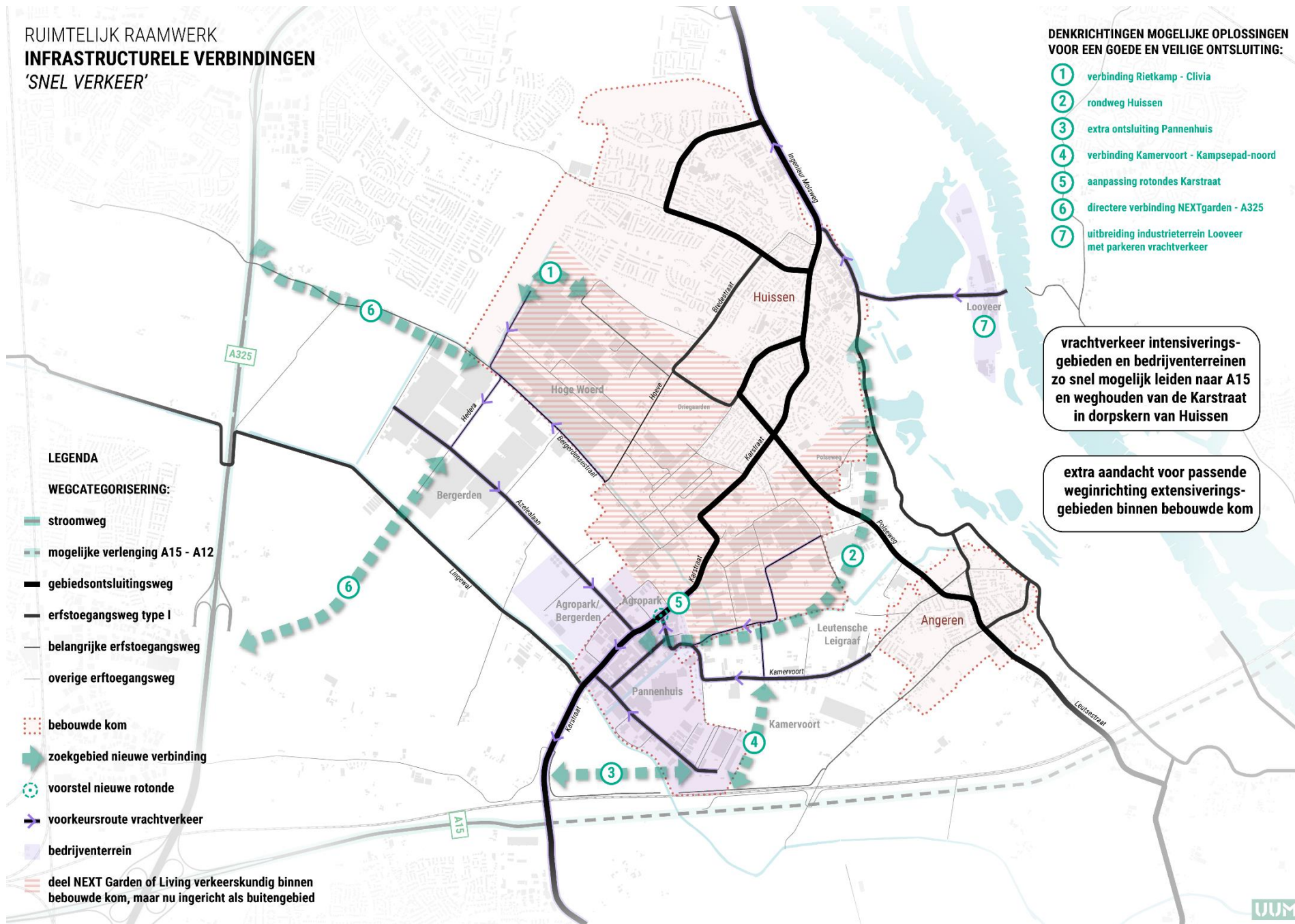


2.2 Infrastructurale verbindingen

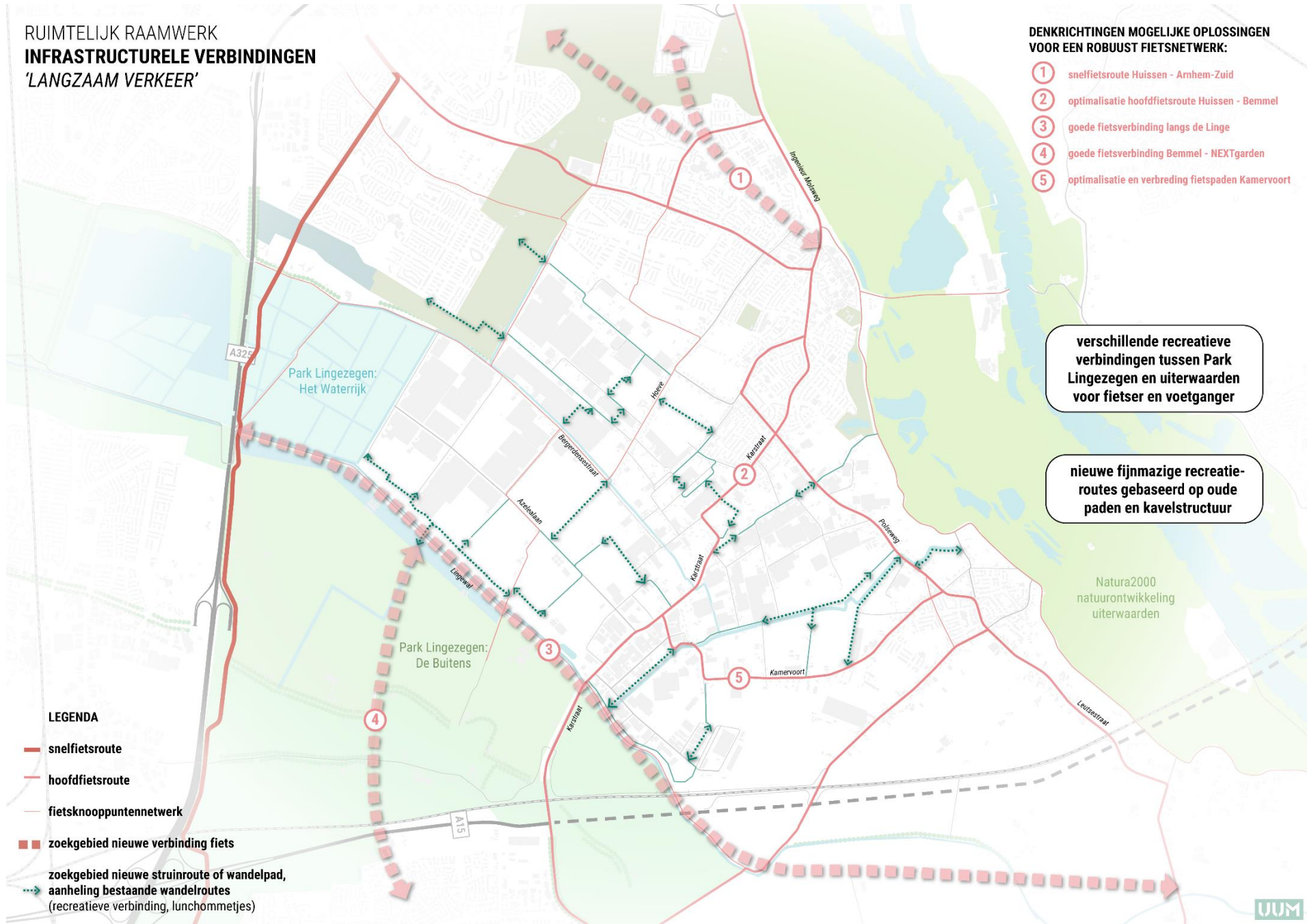
De infrastructuur van NEXTgarden staat op onderdelen onder druk als gevolg van groeiende mobiliteit. Er zijn echter verschillende mogelijke maatregelen om de ontsluiting voor snel/gemotoriseerd verkeer in het gebied te verbeteren. Inzet daarbij is om het verkeer zo snel mogelijk naar de A15 te geleiden, weg van de dorpskern van Huissen. Daarnaast is er behoefte aan meer voet- en fietspaden in het buitengebied. Hiervoor zijn mogelijk nieuwe routestructuren denkbaar zodat kan worden voorzien in deze behoefte.

De kaartbeelden op de volgende pagina's laten mogelijke infrastructurale maatregelen zien waarmee de ontsluiting van NEXTgarden verbeterd kan worden voor gemotoriseerd/snel verkeer (figuur 2.1) en langzaam verkeer (figuur 2.2). Het betreft mogelijke oplossingsrichtingen die nog nader onderzoek vereisen. In de Mobiliteitsvisie van de gemeente Lingewaard worden nadere keuzes gemaakt over hoe de gemeente haar toekomstige mobiliteitsbeleid inricht.

Figuur 2.1 Infrastructuurverbindingen: snel/gemotoriseerd verkeer



Figuur 2.2 Infrastructurele verbindingen: langzaam verkeer



2.3 Landschappelijke structuren

In NEXTgarden kunnen meer kansen worden benut voor natuur en landschapsontwikkeling, voor meer recreatieve en ecologische waarde in het gebied, én een gezonde leefomgeving. Ten aanzien van de landschappelijke structuren (groen en blauw) zijn natte en droge natuurverbindingen van belang. Voortbouwend op de situatie in NEXTgarden qua bodem, water, verkaveling en ruimtelijke inrichting zijn hierna voorstellen opgenomen om qua landschappelijke structuren de ruimtelijke hoofstructuur van NEXTgarden te versterken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in droge en natte natuur.

Droge natuur(verbindingen)

De hoger gelegen oeverwallen lenen zich voor ontwikkeling van **droge natuur** met historische lanen en linten. Dit geeft vooral ruimtelijke kwaliteit aan de kleinschaligere extensiveringsgebieden in 't Zand en delen van de Leutensche Leigraaf.

Impuls droge natuur(verbindingen) betekent aanleg/behoud:

- Laanbomen langs belangrijkste doorgaande routes en historische linten (soort verschilt per laan: populieren, linden, platanen, etc.).
- Natuurlijke bermen langs smallere wegen (grassen, kruiden, wilde bloemen, extensiever maaibeheer).
- Fijne groenstructuren in kleinschaligere delen (erfplanting, houtwallen, hagen).
- Goed te combineren met (recreatieve) fietsroutes.

Natte natuur(verbindingen)

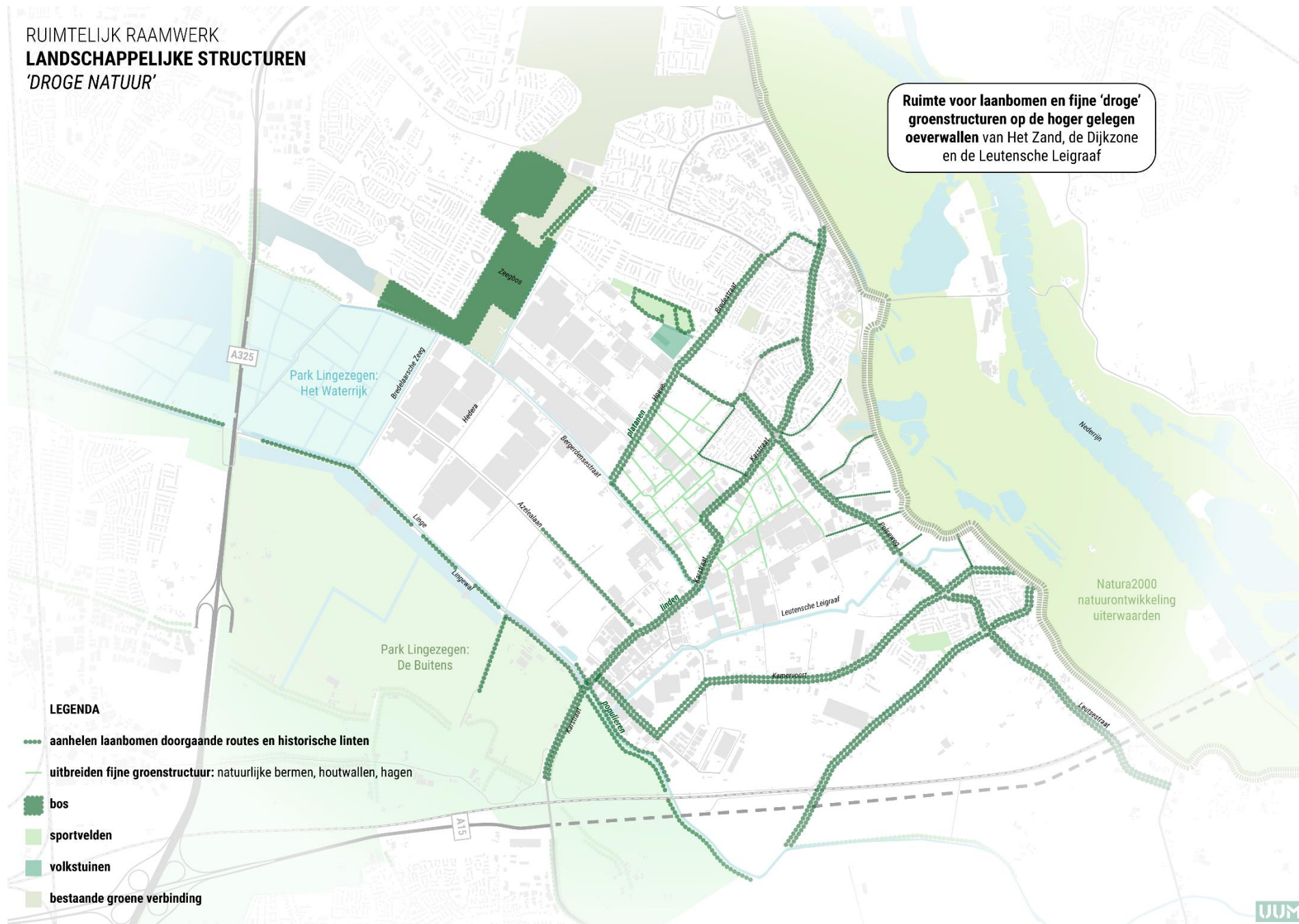
Er wordt ingezet op het versterken van natte natuur(verbindingen) in lageregelegen delen van de komgronden en het realiseren van een aansluiting tussen NEXTgarden met de uiterwaarden en wetlands in Park Lingezegen. De impuls aan het natte landschap geeft ruimtelijke kwaliteit aan juist óók de grootschalig opgezette/verkavelde intensiveringsgebieden Bergerden en lager gelegen zones in de Rietkamp en Leutensche Leigraaf.

Het versterken van natte natuur(verbindingen) betekent aanleg/behoud:

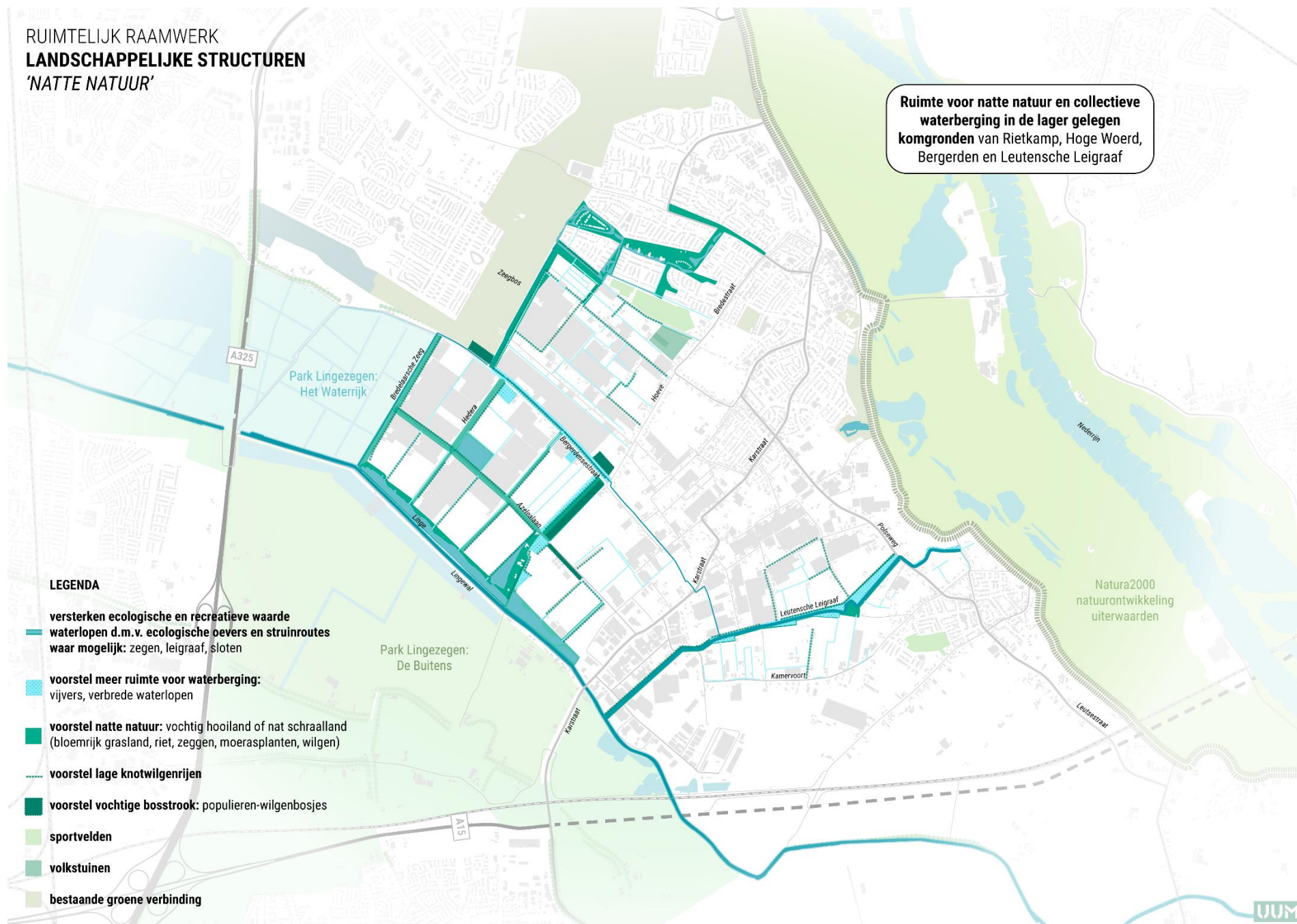
- Bestaande waterlopen: Linge, zegen, leigraaf, sloten.
- Vijvers en verbrede waterlopen voor waterberging.
- Ecologische oevers waar mogelijk (riet, lisdodde, zeggen).
- Lage bomen nabij kassen en langs sloten (knotwilgen).
- Vochtige bosstroken (populieren-wilgenbosjes).
- Goed te combineren met recreatieve struin- en wandelroutes en waterrecreatie.

Figuren 2.3, 2.4 en 2.5 op de volgende pagina's geven het ruimtelijk raamwerk ten aanzien van het droge en natte landschap.

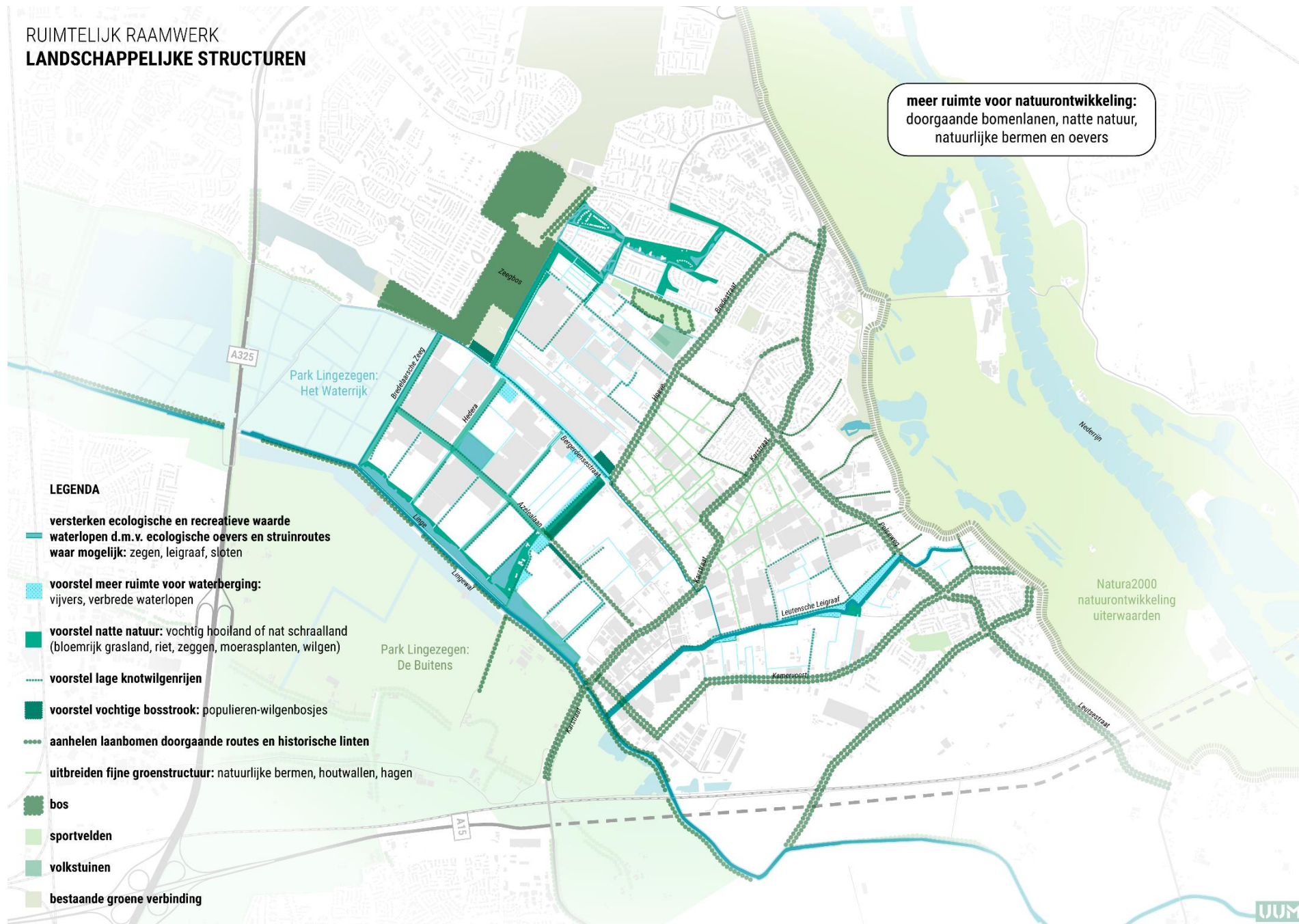
Figuur 2.3 Ruimtelijk raamwerk 'droog landschap'



Figuur 2.4 Ruimtelijk raamwerk 'nat landschap'



Figuur 2.5 Ruimtelijk raamwerk Landschappelijke structuren



Hoofdstuk 3 Ruimtelijk perspectief deelgebieden

3.1 Introductie

Dit hoofdstuk geeft het toekomstperspectief van de deelgebieden van NEXTgarden. Dit betreft de ‘mazen’ in het ruimtelijk casco van het gebied. De visie op de verschillende deelgebieden van NEXTgarden is beschreven in termen van het gebiedsconcept (NEXTgarden of NEXTliving), ruimtelijk beleid (intensivering, extensivering, reserveconcentratiegebied en bedrijventerrein) en de ruimtelijke hoofdaccenten (incl. sfeerbeeld).

Ruimtelijk perspectief deelgebieden	
3.1 Rietkamp	3.5 Dijkzone
3.2 Leutensche Leigraaf	3.6 't Zand
3.3 Bergerden	3.7 Agropark (Bergerden)
3.4 Hoge Woerd	3.8 Kamervoor



3.2 Rietkamp

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTliving
Ruimtelijk beleid	<ul style="list-style-type: none"> • Extensiveringsgebied (overwegend) • Intensiveringsgebied (kleine zones) <p>Dit is een wijziging t.o.v. van het beleid tot 2021. Eerst beeld begrenzing nieuw ruimtelijk beleid op kaart hieronder. Deze dient definitief uitgewerkt te worden in het te ontwikkelen Gebiedsplan voor de Rietkamp. Zie in bijlage 1 voor de achterliggende afweging. Deze voorgestelde beleidswijziging</p>

Element	Uitwerking
	moet voorgelegd worden aan Provincie Gelderland omdat dit een aanpassing van de omgevingsvisie/-verordening vereist.
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • Landelijk wonen aan waterrijke dorpsrand • Wandelen, fietsen, varen en sporten in het groen • Kinderboerderij en paardenweitjes • Pluk- en buurtuin • Kasagriturismo • Verkoop streekproducten • Historische kas(sen) • Moestuintjes in kassen

Figuur 3.1 Ruimtelijk beleid



Figuur 3.2 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



Intermezzo mogelijke scenario's voor toekomstige invulling Rietkamp

Voor de toekomstige inrichting van de Rietkamp zal een ruimtelijk gebiedsplan gemaakt worden wegens:

- Schaal/omvang gebied (ca 50 ha)
- Mix van grote groep tuinders die willen stoppen en kleiner deel dat door wil
- Zekerstellen van een kwalitatieve ontwikkeling

Ter inspiratie worden hieronder drie mogelijke scenario's weergegeven voor de toekomstige invulling van de Rietkamp. Deze passen bij ligging, schaal en karakter van het gebied. Bij de nadere uitwerking van het gewenste toekomstbeeld van de Rietkamp is bereikbaarheid een belangrijk aandachtspunt. De ontsluiting via de Bredestraat richting centrum Huissen en Arnhem loopt namelijk tegen grenzen aan.

Scenario 1 Huissens buiten

- Rietkamp ontwikkelt zich als nieuwe groene dorpsrand door zuidelijke uitbreiding van het dorp met nieuwe woonuitbreidingen tegen het dorp aan.
- Geen Waalsprong of Schuytgraaf maar extensief groen en dorps wonen tegen het dorp aan.

Ruimtelijke principes:

- Nieuwe bebouwing zo dicht mogelijk tegen het dorp aan.
- Behoud van groene structuren en voetbalvelden.
- Stapsgewijze verstedelijking van noord-zuid; eerst Hazekamp, daarna Rietkamp.
- Parkachtige zone en afronding van nieuwe dorpsrand.
- Langzaam oud glas opruimen – tijdelijke functies in afwachting van wonen.

Figuur 3.3 Bergharen – Kerkweide (Illustratief)



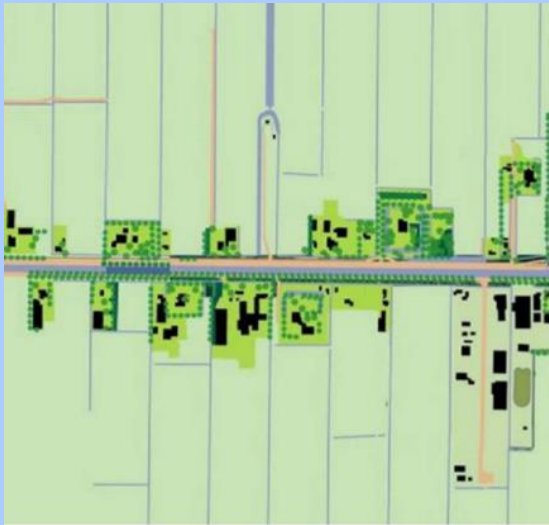
Scenario 2 De Huissense Plantage

Rietkamp ontwikkelt zich als een zelfstandige gebiedseenheid – eigen identiteit als Plantage - met een multifunctionele afwisseling van kavels met verschillende woon-, werk en recreatieve functies binnen een samenhangend casco van groene laanstructuren, boskamers en parkachtige kavels.

Ruimtelijke principes:

- Wonen in nieuwe dorpslinten langs extensieve ontsluitingsstructuur.
- Lijnvormige cascostructuren met water/nieuwe zegen en bomenlanen.
- Afwisselende boskamers en parkkavels vanuit Park Lingezegen.
- Extensieve werkfuncties en woon-werkcombinaties binnen het casco.
- Groene afscherming van hindergevoelige (werk)functies.

Figuur 3.4 Schermer Stompetoren (Illustratief)



Scenario 3 De Hoevensche Velden

Rietkamp ontwikkelt zich als een waterrijk, natuurlijk gebied met een casco met lijnvormige groenblauwe structuren waarbinnen vier/vijf voormalige grote kassencomplexen gefaseerd worden omgevormd tot groene woonclusters / aparte woonbuurten met een eigen karakter en basisopzet (verschillende woonkwaliteiten).

Ruimtelijke principes

- Gefaseerd grote kassencomplexen omvormen tot wooncluster/woonbuurten.
- Vier of vijf bijzondere woonclusters ontwikkelen in het groen.
- Met verschillende identiteit (rond waterretentie/brink/zelfbouw/etc.).
- Groenontwikkeling in combinatie met woningbouw – meer ruw / ecologisch.
- Doorlopende lijnvorming groenblauwe structuren met wandel- en fietsroutes.

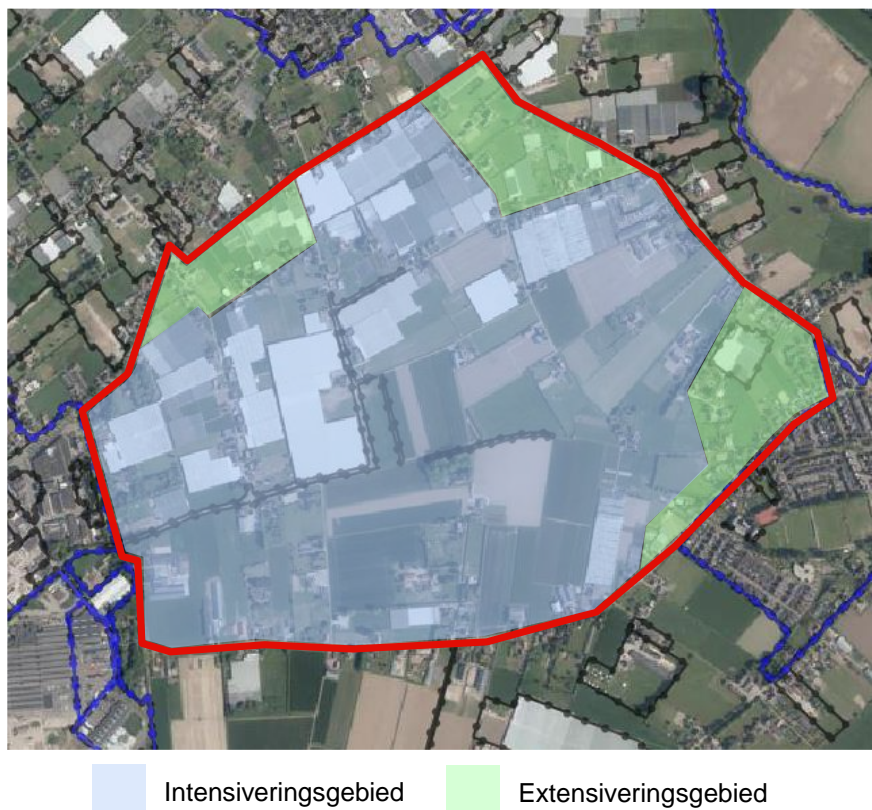
Figuur 3.5 Texel - Buurtschap De Tuunen (Illustratief)



3.3 Leutensche Leigraaf

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTgarden
Ruimtelijk beleid	<ul style="list-style-type: none"> • Intensiveringsgebied (overwegend) • Extensiveringsgebied (kleine zones) <p>Dit is een wijziging t.o.v. van het beleid tot 2021. Begrenzing nieuw ruimtelijk beleid op kaart hieronder. Zie in bijlage 2 voor de achterliggende afweging. Deze voorgestelde beleidswijziging moet voorgelegd worden aan Provincie Gelderland omdat dit een aanpassing van de omgevingsvisie/-verordening vereist.</p>
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • Gemengd gebied met kassen, akkers en fruitboomgaarden • L-schaal kassen • Open kasdagen • Fietsen, wandelen en varen langs kassen • Waterberging en natte natuur • Wonen en werken tussen kassen • Zichtbare innovatie

Figuur 3.6 Ruimtelijk beleid



Figuur 3.7 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



3.4 Bergerden

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTgarden
Ruimtelijk beleid	Intensiveringsgebied
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • XL moderne kassen en akkers • Fietsen en varen tussen kassen • Wandelen door waterrijke natuur • Grootschalig drijvend zonnepark • Waterberging en natte natuur • Tuinbouw Experience Center nabij

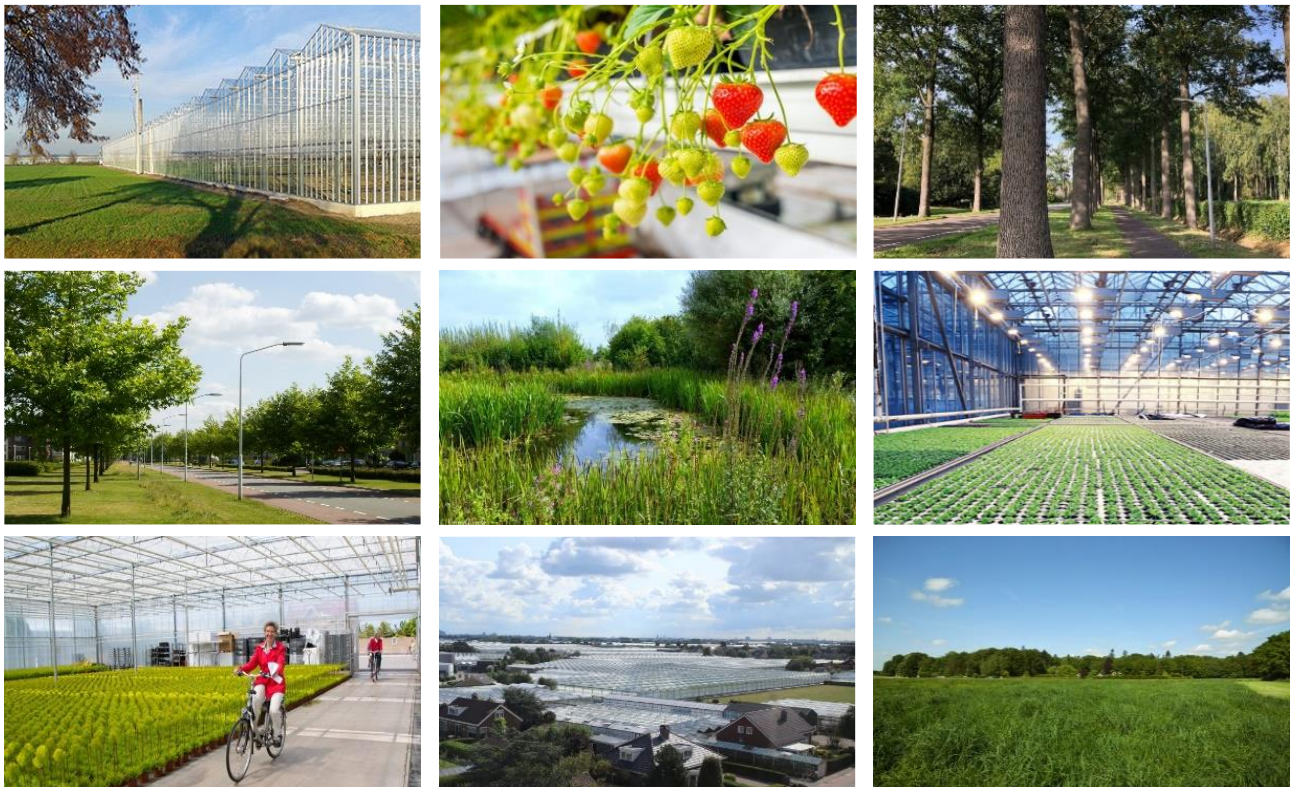
Figuur 3.8 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



3.5 Hoge Woerd

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTgarden
Ruimtelijk beleid	Intensiveringsgebied
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • M/L-schaal kassen • Combinaties woning+ kas • Tussenzone Bergerden en Rietkamp • Wandelen en fietsen in het groen • Westzijde (grenzend aan Zeegbos) natte natuur • Oostzijde (Hoeve) laanbomen

Figuur 3.9 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



3.6 't Zand

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTliving
Ruimtelijk beleid	Extensiveringsgebied
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • Woonerven in kleinschalig landschap • Duurzame buurtschappen • Notenboomgaarden • Verkoop streekproducten • Kamperen bij de boer • Kleine food- en zorginitiatieven • Leren van de tuinder

Figuur 3.10 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



3.7 Dijkzone

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTliving
Ruimtelijk beleid	Extensiveringsgebied
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • Bloemen- en schapenweides • Kleinschalig landgoed • Wandelroutes via oude kerkenpaden • Kolken langs de dijk • Meidoornhagen en knotwilgen • Hoogstamboomgaarden • Natuurkampeerplekken

Figuur 3.11 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



3.8 Agropark (Bergerden)

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTgarden
Ruimtelijk beleid	Bedrijventerrein
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none"> • Representatieve, hoogwaardige uitstraling • Accent op kleinschalige verkaveling • Conform regionaal afgesproken duurzaamheidsambitie (RPW) • Parkeren op eigen veld/terrein • Groensingels om ontsluiting • Max. bouwhoogte tussen Agropark en Bergerden • Geen zichtbare buitenopslag • Reclame alleen op gevels en mee-ontworpen met de architectuur van het gebouw

Figuur 3.12 Sfeerbeelden ruimtelijke hoofdaccenten



3.9 Kamervoort

Element	Uitwerking
Gebiedsconcept	NEXTgarden
Ruimtelijk beleid	Reserveconcentratiegebied Dit is een continuering van het huidige ruimtelijke beleid. Zie bijlage 3 voor de achterliggende afweging.
Ruimtelijke hoofdaccenten	<ul style="list-style-type: none">• Reservegebied) maakt dat zich geen (grote) ontwikkelingen voordoen waardoor het leggen van ruimtelijke hoofdaccenten niet noodzakelijk is.• Bij wijziging ruimtelijk beleid nagaan welke (nieuwe) ruimtelijke hoofdaccenten gelegd worden.

Verandering ruimtelijk beleid: van intensiveringsgebied naar extensiveringsgebied

Voor de Rietkamp zijn er signalen dat het gebied niet meer functioneert c.q. geschikt is als glastuinbouwontwikkelingsgebied. Dit zou betekenen dat in het ruimtelijk beleid niet meer sprake is van intensiveringsgebied, maar dat een alternatieve invulling denkbaar is. Om het toekomstperspectief van de Rietkamp te bepalen is aan de hand van onderstaande tweetrap gekeken naar welke functie het meest geschikt is, met de huidige glastuinbouwfunctie (intensiveringsgebied) als vertrekpunt.



1 Is er sprake van dynamisch glastuinbouwgebied?

Observaties o.b.v. **interviews met de 10 tuinders** uit de Rietkamp:

- Grootste deel tuinders stopt op korte of middellange termijn.
- Sprake (geweest) van strijdig gebruik (caravanstalling).
- Investerings afgelopen jaren beperkt tot één tuinder.
- Eén continuerende tuinder waarvan ruimtevrage wordt verwacht: wil een grootschalige kavel (5-10 ha).
- Andere continuerende tuinders investeren in de Rietkamp op huidige kavels.
- Onbebouwde kavel is een strategische reserve toekomstvaste tuinder.
- Geen sprake van instroom van tuinders van buiten.

Conclusie

- Per saldo overwegend niet-dynamisch glastuinbouwgebied.

2 Zijn er kansen voor ontwikkeling courante glastuinbouwkavels?

- Gemiddeld Nederlandse glastuinbouwbedrijf heeft een omvang van 3 ha (zie tabel 1).
- Potentieel oppervlak nieuwe kasruimte Rietkamp betreft kavels die allemaal kleiner zijn dan 3 ha.

Figuur 1 Kavelaanbod Rietkamp



Bron: Gemeente Lingewaard

Tabel 1 Ontwikkeling glastuinbouw Nederland 2010-2020

Jaar	Areaal (ha)	Bedrijven (#)	Gem. omvang bedrijf
2010	10.307	5.782	1,8
2011	10.249	5.462	1,9
2012	9.962	5.099	2,0
2013	9.817	4.796	2,0
2014	9.488	4.415	2,1
2015	9.208	4.126	2,2
2016	9.279	3.820	2,4
2017	9.079	3.476	2,6
2018	8.990	3.184	2,8
2019	9.693	3.480	2,8
2020	10.078	3.657	2,8

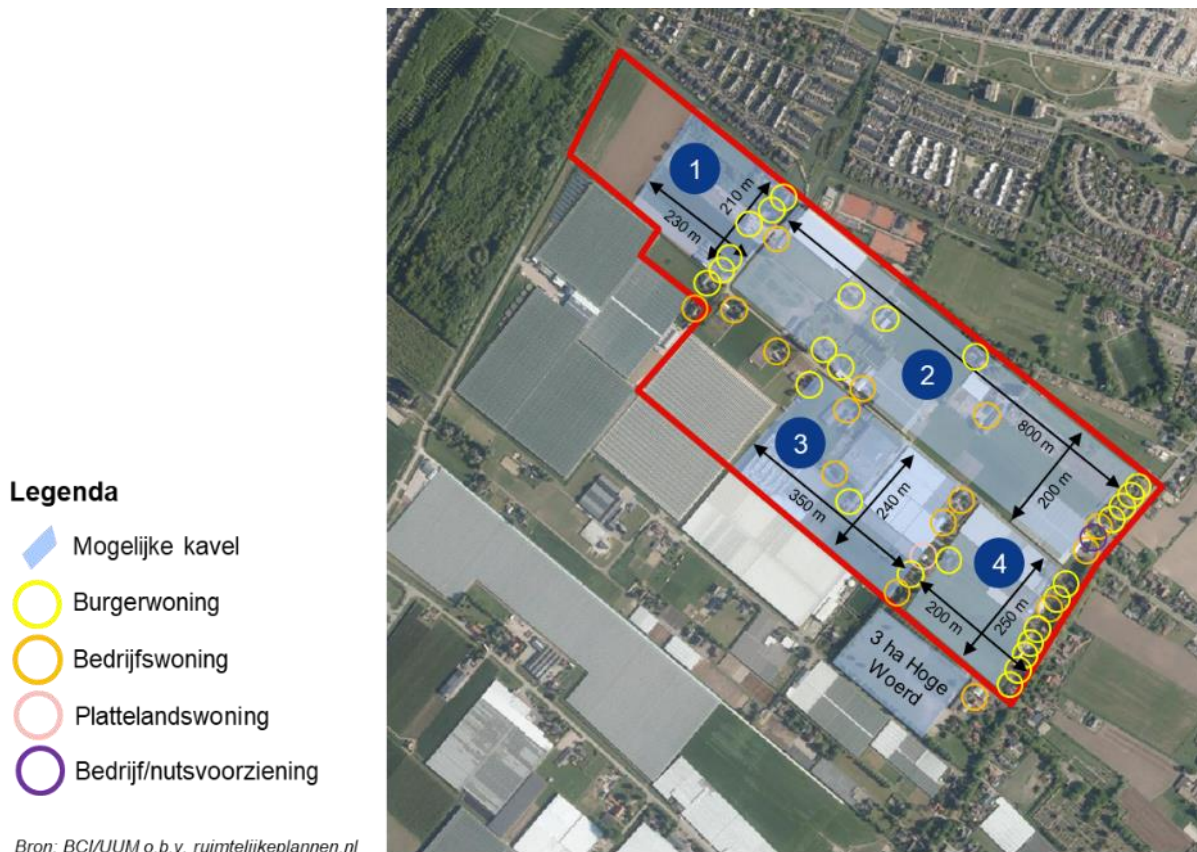
Bron: CBS

Deelconclusie

- Huidig kavelaanbod in de Rietkamp is te kleinschalig voor moderne glastuinbouw. Overgebleven optie is om via herstructurering nieuwe, grootschalige kavels te creëren.

- De volgende (theoretische) opties voor realisatie grootschalige kavels zijn aanwezig:
 1. Kavel van 4 ha
 2. Kavel van 17 ha
 3. Kavel van 8 ha
 4. Kavel van 5 ha, aansluitend 3 ha op Hoge Woerd

Figuur 2 Theoretische kavelopties



- Herontwikkeling tot nieuwe, grootschalige kavels kent twee uitdagingen:
 - #woningen: aanwezigheid woningen in/nabij het gebied maakt ontwikkeling grootschalige kavels lastig/duur;
 - #kavels: een groot aantal in te brengen kavels (versnipperd) hindert de ontwikkeling grootschalige kavels.
- Met dit perspectief kijken naar vier theoretische kansen nieuwe, grootschalige kavels geeft het volgende beeld.

Nr.	Oppervlak (ha)	#woningen	#kavels*	Oordeel
1	4	6 (oostzijde)	8	Versnipperd aanbod achter woningen
2	17	14 (in het gebied en aan de oostzijde)	25	Versnipperd aanbod
3	8	9 (in het gebied en aan de oostzijde)	11	Versnipperd aanbod
4	5 (+3 ha Hoge Woerd aansluitend)	9 (vooral oostzijde)	7	Kans door aansluiting ruimte Hoge Woerd

Legenda

Kansrijk voor herontwikkeling Niet kansrijk voor herontwikkeling

* *Kavelnummers ruimtelijke plannen.nl*

1: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9

2: 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 61, 70, 71, 73, 78, 79, 80, 84, 85, 86, 126, 202, 222, 223, 241, 242, 243, 1272

3: 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 119, 120, 121

4: 96, 99, 100, 101, 104, 213, 214

Bron: BCI/UUM o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie

- Herontwikkeling van delen van de Rietkamp om grootschalige glastuinbouwkavels te realiseren wordt niet kansrijk geacht wegens aanwezigheid groot aantal woningen en versnippering van kavels die daarvoor ingebracht moeten worden.

Conclusie nieuw ruimtelijk beleid



Legenda

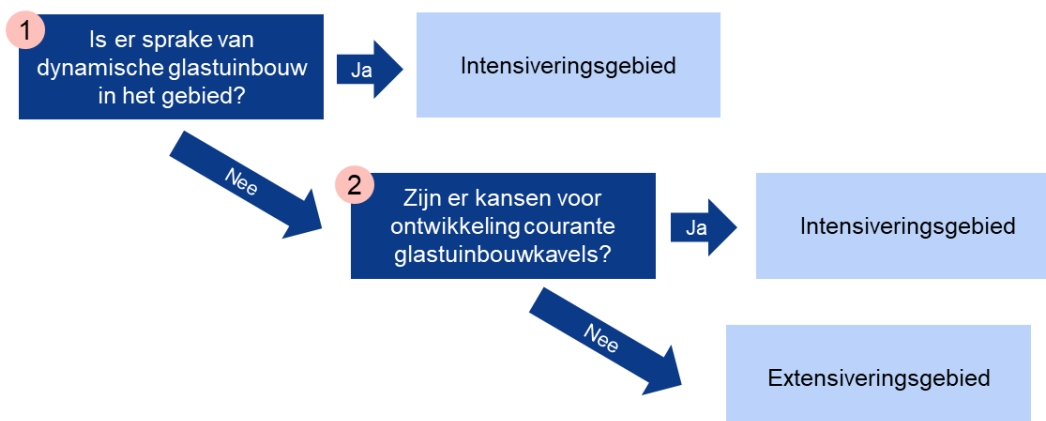
Intensiveringsgebied
 Extensiveringsgebied

- Rietkamp moet overwegend extensiveringsgebied worden gezien beperkte dynamiek bij glastuinbouwbedrijven, onmogelijkheid om aantrekkelijke nieuwe kavels voor de glastuinbouw te herontwikkelen.
- Drie zones blijven intensiveringsgebied:
 - 1 Deel moderne kas tussen Rietkamp en Hoge Woerd: logisch om dit als één zone intensiveringsgebied te beschouwen.
 - 2 Strook waarvan het vanuit ruimtelijk-functionele optiek logisch is om deze aan te laten sluiten op het intensiveringsgebied Hoge Woerd.
 - 3 Kansrijke zone in aansluiting op beschikbare ruimte Hoge Woerd (intensiveringsgebied) en met vergunde ruimte aan tuinder die door wil in de toekomst.

Functieafweging Leutensche Leigraaf

Verandering ruimtelijk beleid: van intensiveringsgebied naar extensiveringsgebied

Ook voor de Leutensche Leigraaf zijn er signalen dat deelzones niet meer functioneren c.q. geschikt zijn als glastuinbouwontwikkelingsgebied. Dit zou betekenen dat in het ruimtelijk beleid niet meer sprake is van intensiveringsgebied, maar dat een alternatieve invulling denkbaar is. Om het toekomstperspectief van de Leutensche Leigraaf te bepalen is aan de hand van onderstaande tweetrap gekeken naar welke functie het meest geschikt is, met de huidige glastuinbouwfunctie (intensiveringsgebied) als vertrekpunt. Dit is een vergelijkbare benadering als hiervoor voor de Rietkamp is toegepast.

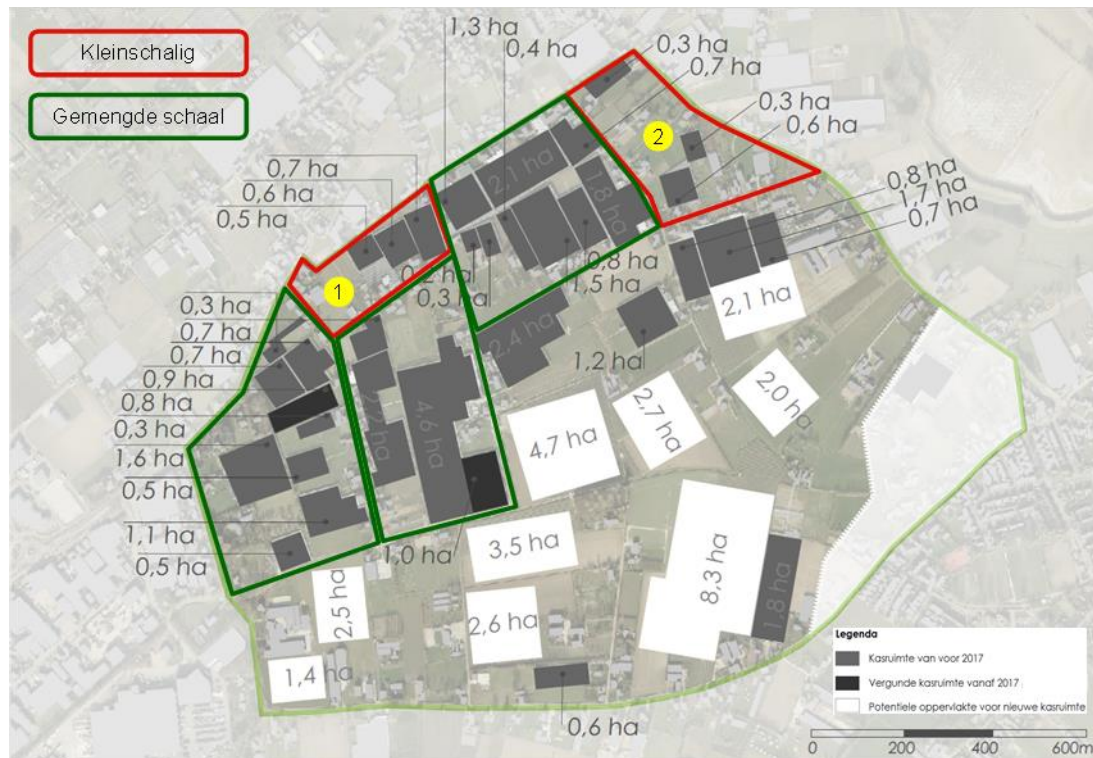


1 Is er sprake van dynamisch glastuinbouwgebied?

Observaties op basis van **ruimtelijke analyse**:

- Glastuinbouw is geconcentreerd in het noorden van de Leutensche Leigraaf.
- In het noordelijke deel vallen vijf zones te onderscheiden (weginfrastructuur als grenzen tussen deelgebieden).
- Twee deelgebieden zijn bijzonder kleinschalig: alleen maar kassen <1 ha:
 - 1 Noordzijde Herenland.
 - 2 Leutsestraat-Diepenstraat-Papensestraat.
- Uit deze kleinschalige deelgebieden verschillende signalen van ondernemers die functieverandering wensen.

Figuur 3 Kavelgroottes Leutensche Leigraaf



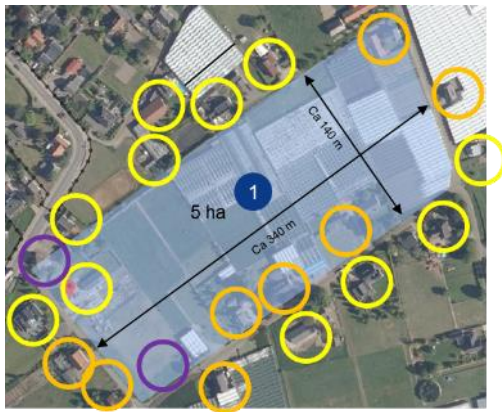
Deelconclusie

- Gerede twijfel over toekomstvastheid glas in deelgebieden Leutsestraat-Diepenstraat-Papensestraat (1) en noordzijde Herenland (2).

2 Zijn er kansen voor ontwikkeling courante glastuinbouwkavels?

- In deelgebieden Leutsestraat-Diepenstraat-Papensestraat (1) en noordzijde Herenland (2) worden geen kavels aangeboden.
- Overgebleven optie: via herstructurering nieuwe, grootschalige kavels creëren.
- De volgende opties voor realisatie grootschalige kavels zijn aanwezig:
 - 1 Noordzijde Herenland: kavel van 5 ha.
 - 2 Leutsestraat-Diepenstraat-Papensestraat noordzijde: kavel van 3 ha.
 - 3 Leutsestraat-Diepenstraat-Papensestraat zuidzijde: kavel van 5 ha.

Figuur 4 Noordzijde Herenland



Figuur 5 Leutsestraat-Diepenstraat-Papensestraat



Legenda

- ▭ Mogelijke kavel
- Burgerwoning
- Bedrijfswoning
- Bedrijf/nutsvoorziening

Bron: BCI/UUM o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl

- Herontwikkeling tot nieuwe, grootschalige kavels kent twee uitdagingen:
 - #woningen: aanwezigheid woningen in/nabij het gebied maakt ontwikkeling grootschalige kavels lastig/duur.
 - #kavels: een groot aantal in te brengen kavels (versnipperd) hindert de ontwikkeling grootschalige kavels.
- Met dit perspectief kijken naar vier theoretische kansen nieuwe, grootschalige kavels geeft het volgende beeld

Nr.	Oppervlak (ha)	#woningen	#kavels*	Oordeel
1	5	19	9	Versnipperd aanbod
2	3	8	4	Versnipperd aanbod
3	5	8	13	Versnipperd aanbod, onregelmatige kavel

Legenda

- ▭ Kansrijk voor herontwikkeling
- ▭ Niet kansrijk voor herontwikkeling

* Kavelnummers ruimtelijke plannen.nl

1: 606, 607, 608, 609, 610, 611, 614, 667 en 665

2: 481, 482, 483 en 484

3: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 486, 487 en 488

Bron: BCI/UUM o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl



Conclusie

- Herontwikkeling van delen Leutensche Leigraaf om grootschalige glastuinbouwkavels te realiseren wordt niet kansrijk geacht wegens aanwezigheid groot aantal woningen en versnippering van kavels die daarvoor ingebracht moeten worden.

Conclusie nieuw ruimtelijk beleid



Legenda

-  Intensiveringsgebied
-  Extensiveringsgebied

- Leutensche Leigraaf blijft overwegend intensiveringsgebied.
- Drie zones zijn/worden extensiveringsgebied:
 - 1 Bestaand extensiveringsgebied.
 - 2 Leutestraat-Diepenstraat-Papensestraat.
 - 3 Noordzijde Herenland.

Bijlage 3

Functieafweging Kamervoort

Overwegingen

- Het benutten van potentieel oppervlak voor nieuwe kassen in bestaand intensiveringsgebied gaat boven het bestemmen van nieuwe ruimte in Kamervoort ten behoeve van intensiveringsgebied. Er is nog ontwikkelruimte aanwezig in Bergerden en Leutensche Leigraaf en een deel hiervan wordt al geruime tijd actief in de markt gezet.
 - Bergerden: diverse kavels van de gemeente en een private kavel zijn nog beschikbaar voor ontwikkeling. Kavels van de gemeente worden al geruime tijd actief in de markt gezet.
 - Leutensche Leigraaf: ca 30 ha biedt mogelijkheden voor glastuinbouw. Gemeente en private partij hebben een kavel van 5,5 ha in de markt gezet. Het totale gebied biedt vooral mogelijkheden voor glastuinbouwkavels tot 3 ha, maar ook kavels van 3,5 ha en 8,3 ha.
- Momenteel is één grote ruimtevrager glas in beeld die qua omvang niet in Bergerden of Leutensche Leigraaf terecht kan. Vestiging van dit bedrijf is echter nog onzeker (zachte lead) en kan daardoor niet dienen als basis voor het veranderen van het ruimtelijk beleid op Kamervoort van reservegebied naar intensiveringsgebied.
- Kamervoort is één van de weinige mogelijke ontwikkellocaties voor glas in Gelderland en NEXTgarden. Het behouden van deze unieke mogelijkheid is vanuit lokaal en regionaal perspectief waardevol.
- Er is geen urgente ruimtevraag vanuit alternatieve functies waardoor de beleidstypering als glastuinbouwreservegebied geen beperkingen oplevert voor andere ontwikkelingen.
- De provincie verandert bestemming reserveconcentratiegebied naar intensiveringsgebied in de Omgevingsvisie, maar dwingt geen bestemmingsplan aanpassing af. Vanuit dat perspectief is dus ook geen wijziging noodzakelijk.

Keuze ruimtelijk beleid

- Voor Kamervoort de opties open houden en vasthouden aan glastuinbouwreservegebied.