

GEMEENTE BUREN

**Ruimtelijke onderbouwing
Hennisdijk 7 en Haagse Uitweg ong.**

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied.....	4
1.3. Aanpak	4
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5. Leeswijzer.....	6
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis	7
2.2. Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3. Beschrijving planontwikkeling.....	8
2.3.1. Planontwikkeling.....	8
2.3.2. Hennisdijk 7 – buitensport en agrarische nevenactiviteit	9
2.3.3. Haagse Uitweg - woning met maatschappelijke functie	11
2.3.4. Versterking landschappelijke en recreatieve structuur .	13
2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	14
3. BELEIDSKADER.....	15
3.1. Europees- en Rijksbeleid	15
3.1.1. EU kaderrichtlijn Water.....	15
3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn	15
3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking.....	17
3.1.6. Flora- en faunawet	18
3.2. Provinciaal beleid	19
3.2.1. Omgevingsvisie	19
3.2.2. Omgevingsverordening	25
3.3. Regionaal beleid.....	27
3.3.1. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).....	27
3.4. Beleid Waterschap	28
3.4.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015.....	28
3.4.2. Keur waterkeringen en wateren	28
3.4.3. Waterplan Buren 2009 - 2017	28
3.5. Gemeentelijk beleid	29
3.5.1. Structuurvisie 2009-2019	29
3.5.2. Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan	31
3.5.3. Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020	32
3.5.4. Archeologische beleidsadvieskaart.....	33
3.6. Conclusies	34

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	35
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	35
4.1.1. Archeologie.....	35
4.1.2. Cultuurhistorie	35
4.2. Leidingen	36
4.3. Milieu	37
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	37
4.3.2. Bodem	39
4.3.3. Externe veiligheid	40
4.3.4. Geluid	41
4.3.5. Geur.....	43
4.3.6. Luchtkwaliteit.....	43
4.4. Natuur.....	44
4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS	44
4.4.2. Soorten – flora en fauna.....	45
4.5. Verkeer en parkeren.....	46
4.6. Waterhuishouding.....	47
4.6.1. Algemeen	47
4.6.4. Gevolgen voor de waterhuishouding	49
4.7. Vormvrije MER beoordeling	53
5. JURIDISCHE REGELING.....	55
5.1. Algemeen	55
5.2. De locatie.....	55
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	57
6.1. Economische uitvoerbaarheid	57
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	57
BIJLAGEN	58
- Bouwhistorische quickscan	
- Beeldkwaliteitsplan.....	
- Inrichtingsplan	
- Historisch bodemonderzoek.....	
- Verkennend bodemonderzoek	
- Onderzoek externe veiligheid.....	
- Quickscan Flora en fauna	
- Digitale watertoets.....	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om ter plekke van de bedrijfslocatie Hennisdijk 7 het gevestigde buitensportcentrum als zodanig te bestemmen en verder te ontwikkelen. De huidige agrarische hoofdactiviteit wordt als ondergeschikte nevenactiviteit voortgezet in verband met het bewerken en onderhouden van ca 50 ha landbouwgrond. Op een agrarisch perceel aan de Haagse Uitweg heeft tot de jaren 1920 een boerderij gestaan ter plaatse van het voorstel om een woonboerderij terug te bouwen. Deze boerderij is in de jaren 1920 gesloopt en de locatie heeft nooit een woonbestemming gehad. Met dit plan wordt aan de Haagse Uitweg de herbouw van een boerderij mogelijk gemaakt. Binnen de boerderij (erf met bebouwing) wordt een woning en een ondergeschikte maatschappelijke nevenactiviteit in de vorm van kleinschalig recreatief-educatief centrum voorzien. Vanuit deze kleinschalige voorziening kan het gebied worden beleefd. De huidige agrarische percelen worden deels aan de landbouw onttrokken om te voorzien in een recreatief netwerk in een landschappelijk natuurlijke omgeving die aansluit en een uitbreiding vormt van naastgelegen kasteelterrein.

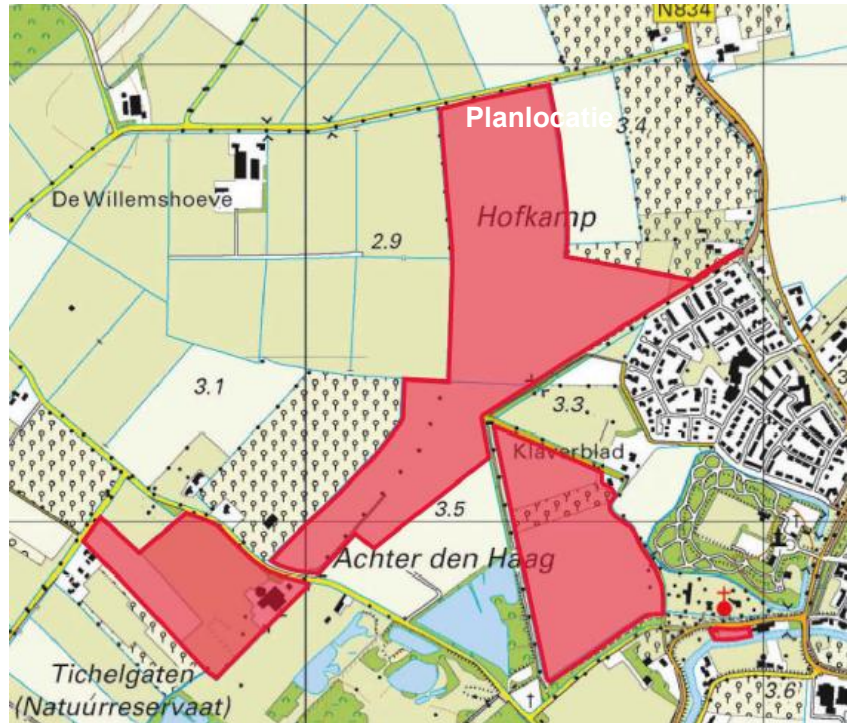
In het kader van de buitensportactiviteiten is initiatiefnemer voornemens over het eigen land een aantal verbindingen tot stand te brengen. De voorziene ontwikkeling in combinatie met de landschappelijke en natuurlijke structuurverbeteringen en maatregelen sluit aan bij de gemeentelijke plannen en het uitvoeringsprogramma voor het gebied zoals verwoord in de koepelvisie 'Oranje Buren'. Voor het gebied is een ontwikkelingsperspectief 'de groene lijn' uitgewerkt, waarbij de relatie tussen de stad Buren en de groene omgeving wordt benadrukt en versterkt.

De gemeente Buren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om de recreatieve activiteiten op de locatie Hennisdijk 7 verder te ontwikkelen en een woning met maatschappelijke functie ter plekke van een voormalige boerderij-locatie te realiseren in combinatie met maatregelen ter versterking van de recreatieve en landschappelijk natuurlijke structuur, e.e.a. in het kader van het ontwikkelen en vormgeven van de groene lijn. De gemeente Buren wil deze ontwikkelingen opnemen in de zesde herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing die hoort bij deze planologische functiewijziging en als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied zesde herziening van de gemeente Buren.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente ten westen van de kern Buren.



Ligging plangebied

Het plangebied betreft de aanwezige agrarische en recreatieve bedrijfslocatie Hennisdijk 7 en de bijbehorende agrarische percelen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie O nummers 68, 69, 98, 216 en 217.

1.3. Aanpak

De gemeente Buren werkt aan het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'. In het bestemmingsplan Buitengebied zesde herziening bundelt de gemeente diverse plannen van particuliere initiatiefnemers, actualisaties van nog oude (post)zegel-bestemmingsplannen en een aantal ambtelijke aanpassingen. Voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van een particuliere initiatiefnemer. Na gemeentelijke accordering zal het ruimtelijk voornemen samen met andere voornemens in het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening' planologisch nader worden geborgd, waarbij onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage aan dit bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

1.4. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied gelegen aan de Hennisdijk en Haagse uitweg is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 29 september 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 juni 2010. Het bestemmingsplan is op 19 april 2012 onherroepelijk geworden.

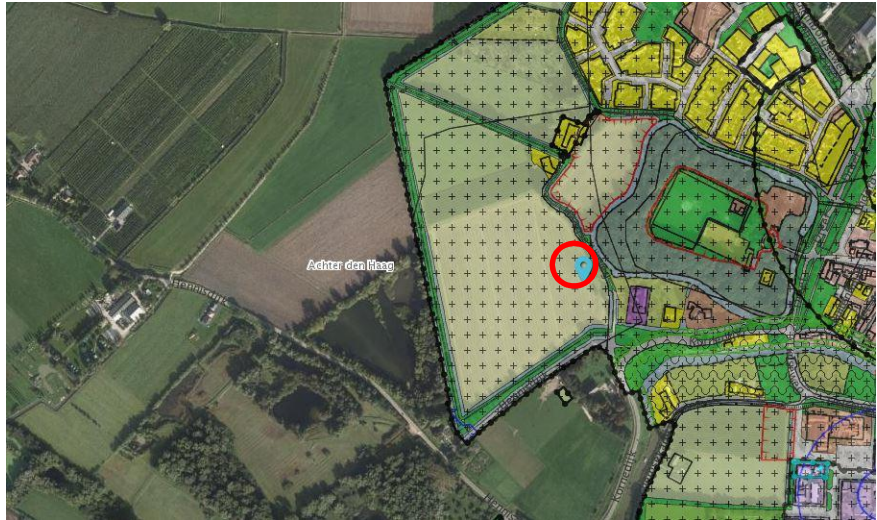
In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch oeverwalgebied’ met bijbehorend grondgebonden agrarisch bouwperceel met aanduiding ‘buitensportcentrum’ ten behoeve van de nevenactiviteit van de agrarische activiteit. Achter dit agrarisch bouwperceel is ten behoeve van de buitensportactiviteiten een bestemming ‘Recreatie’ opgenomen met nader aanduiding ‘buitensportcentrum’. Voor de agrarische percelen tussen de Hennisdijk en Hofkampseweg vigeert de bestemming ‘Agrarisch Oeverwalgebied’.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008

Voor het perceel aan de Haagse uitweg vigeert het bestemmingsplan Kernen Buren zoals vastgesteld op 25 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Oe-

vervalgebied'. Tevens is een dubbelbestemming 'Waarden – Cultuur-historie' toegekend. Het realiseren van een woning met maatschappelijke functie is op basis van deze bestemming niet mogelijk.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Kernen Buren

1.5. Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen.

Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De uiterwaarden zijn door het risico van overstromingen slechts geschikt voor een agrarisch gebruik als wei- of hooiland. Bewoning in de uiterwaarden is beperkt tot enkele, op huisterpen gebouwde boerderijen. Daarnaast zijn op diverse plekken in de uiterwaarden steenfabrieksterreinen in de loop der tijd ontstaan. De hoogwatervrije terpen van deze fabrieken zijn nog steeds te zien. Geschikte grondstof werd gevonden in de hoog opgeslibde uiterwaarden, die over grote oppervlakten werden afgeticheld. Steenovens en tichelgaten bepaalden omstreeks 1900 het beeld van vrijwel alle Neder-Betuwse uiterwaarden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie Hennisdijk is ten westen van de kern van Buren in het buitengebied van de gelijknamige gemeente gesitueerd. De Hennisdijk is een oude dijk in het buitengebied waaraan diverse agrarische bedrijven en woningen liggen. De buitenweg sluit enerzijds aan op de Kornedijk langs de Korne, anderzijds op de Kruisweg en de Haardijk richting Asch en Zoelmond. De planlocatie en een gedeelte van de Hennisdijk maken deel uit van de stroomrug tussen Buren en Asch. Rondom het plangebied kenmerkt dit hoger gelegen gebied zich door de aanwezigheid van akkerbouw en boom- en fruitteelt. In het lager

legen komgedeelte ten westen van de planlocatie bestaat het gebruik voornamelijk uit weidebouw. De Hennisdijk wordt evenals omliggende buitenwegen begeleidt door bomenlanen.

De planlocatie Hennisdijk betreft een agrarisch bedrijf met 50 hectare grond en als neventak een camping en buitensportactiviteiten. Rondom het plangebied ligt het agrarische landschap dat gekenmerkt wordt door de fruitteelt, weidevelden en akkers. Ten oosten van de planlocatie ligt het natuurreservaat Tichelgaten, vernoemd naar de gaten die ontstaan zijn door het afgraven van de klei door de voormalige steenfabriek. Dit natuurgebied kenmerkt zich door open en besloten gedeeltes, bosschages en open gronden met waterplassen.



Huidige situatie planlocaties Hennisdijk (blauw gemarkeerd) en Haagse Uitweg (rood gemarkeerd) (Bron: luchtfoto pdok.nl)

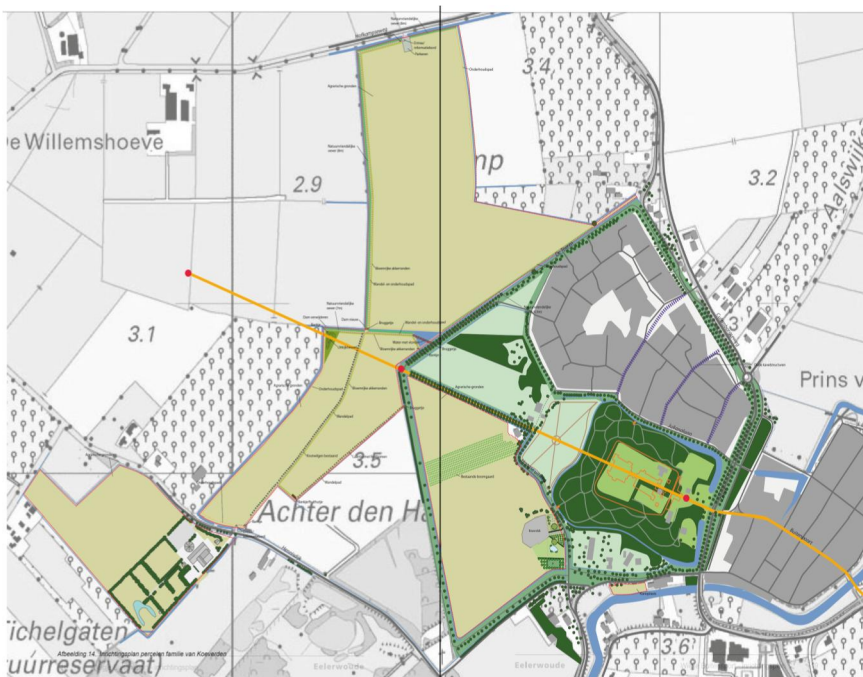
Ten noordoosten van de planlocatie Haagse Uitweg ligt het kasteelterrein van het voormalig kasteel van Buren. Op dit terrein zijn de restanten van het voormalige kasteel te zien zoals de grachten, bomenlanen en wallen. Dit terrein grenst vervolgens aan de kern van Buren en de waterloop de Korne. De aanwezigheid van deze bijzondere elementen biedt dit gedeelte van het plangebied een bijzondere ruimtelijke context.

2.3. Beschrijving planontwikkeling

2.3.1. Planontwikkeling

Familie Van Koeverden exploiteert net buiten Buren een buitensportcentrum, Wilgje Buitensport. De activiteiten zijn gericht op survival en

overnachtingen op eenvoudig manier. Bovendien heeft de familie een akkerbouwbedrijf met 50 hectare landbouwgrond. Deze grond is gesitueerd aan de rand van het kasteelterrein. Familie Van Koeverden heeft plannen voor de toekomst die uitstekend aansluiten op de 'Groene Lijn' van gemeente Buren. In het kader van de buitensportactiviteiten en het gebruik van de gronden is initiatiefnemer voornemens het eigen bedrijf verder te ontwikkelen, over het eigen land een aantal recreatieve en landschappelijke verbindingen tot stand te brengen en een woning met maatschappelijke nevenactiviteit. De voorziene ontwikkeling in combinatie met de landschappelijke en natuurlijke structuurverbeteringen en maatregelen sluit aan bij de gemeentelijke plannen en het uitvoeringsprogramma voor het gebied zoals verwoord in de koepelvisie 'Oranje Buren'. Voor het gebied is een ontwikkelingsperspectief 'de groene lijn' uitgewerkt, waarbij de relatie tussen de stad Buren en de groene omgeving wordt benadrukt en versterkt. Er is een inrichtingsplan voor de totale ontwikkeling opgesteld, waarin de bedrijfsontwikkeling, de herbouw van een boerderij met woon- en maatschappelijke functie en de landschappelijke en recreatieve maatregelen zijn opgenomen, zie onderstaande afbeelding.



Figuur: totale planontwikkeling (Bron: inrichtingsplan Eelerwoude)

2.3.2. Hennisdijk 7 – buitensport en agrarische nevenactiviteit

Op de Hennisdijk beschikt initiatiefnemer over een agrarische bedrijfslocatie met aansluitend een recreatieterrein voor buitensportactiviteiten. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de buitensportactiviteiten beschikt het bedrijf over diverse bedrijfsgebouwen (gezamenlijke

oppervlakte ca. 2.190 m²) en een bedrijfswoning. Vanuit deze locatie wordt ca 50 ha landbouwgrond in de directe omgeving bewerkt. Door schaalvergroting en gewaskeuze is de bewerking van de landbouwgronden geen dagtaak meer en hebben de recreatieve activiteiten de laatste jaren de overhand genomen. De buitensportactiviteiten zijn ontstaan als nevenactiviteit van het agrarische familiebedrijf. Sinds 1996 wordt bij de boerderij gekampeerd en zijn in de loop der tijd tal van buitensportactiviteiten toegevoegd aan het recreatieve aanbod. Het plan voorziet in het ontwikkelen van de buitensportactiviteiten tot een volwaardige hoofdactiviteit, waarbij jaarrond activiteiten met betrekking tot buitensport en overnachtingen op het terrein kunnen gaan plaatsvinden. De huidige agrarische hoofdactiviteit wordt als ondergeschikte nevenactiviteit voortgezet in verband met het bewerken en onderhouden van ca 50 ha landbouwgrond.

Concreet voorziet het plan in de volgende zaken:

- a. Kampeerterrein: Uitbreiding van het aantal vaste groepskampeersplaatsen tot 25 plaatsen. Eén groepskampeersplaats beslaat 25 m² inclusief bebouwing/vaste tentconstructie cq blokhut;
- b. kampeer- en activiteitenterrein:
 - a. behoud van 30 kampeerplekken;
 - b. activiteitenterrein met onder meer touwbanen en hoogteparcours;
- c. Binnenhof, c.q. een terrein met de volgende voorzieningen:
 - a. Oprichting van een kleinschalige natuurwinkel van ca. 20 m²;
 - b. Realisering van een terras;
 - c. Realisering van een speelplaats;
 - d. oprichting van een luxere groepsovernachting van ca. 150 m² met 20 tot 25 bedden;
 - e. uitbreiding sanitair van 60 tot 100 m²;
- d. Groepsovernachting: overdekt kampeerterrein van ca 380 m² met 30 slaapplekken ter plekke van de voormalige meststapel; hiertoe wordt de bestaande voormalige meststapel overkapt met een zeildoek en verdeeld in kleinere units voor 30 slaapplekken;
- e. Realisering van een nieuwe parkeerplaats geschikt voor 100 auto's uitgevoerd in halfverharding;
- f. Behoud activiteitenterrein buitensport:
 - a. Klimtoestellen;
 - b. Waterpartijen;
 - c. Oprichting materiaalhoek (36 m²);
- g. Hergebruik voormalig bedrijfsgebouw van 800 m² met
 - a. Ondersteunende horeca faciliteiten (250 m²);
 - b. indoor activiteiten terrein (550 m²);
- h. Hergebruik gedeelte van een bedrijfsgebouw (850 m²) voor buitensport activiteiten en behoud nevenschikte agrarische activiteiten:
 - a. Ontvangst- en kleedruimte (buitensport);

- b. Werktuigenberging (300 m²) en 15 dierplaatsen (kleinschalige veehouderij conform bestaande situatie).

Om de verkeersafwikkeling in goede banen te leiden wordt de bestaande inrit aan de Hennisdijk verplaatst in noordelijke richting om een nieuw te realiseren parkeerplaats te ontsluiten. Door de toepassing van een omzoming worden op het terrein een soort groene kamers ontwikkeld. Deze kamerstructuur biedt in de toekomst mogelijkheden voor een flexibele invulling en bedrijfsvoering, zonder dat de ruimtelijke kaders worden gewijzigd.



Figuur: inrichtingsplan locatie Hennisdijk 7 (Bron: Inrichtingsplan, Eelerwoude)

2.3.3. Haagse Uitweg - woning met maatschappelijke functie

Aan de Haagse Uitweg voorziet het plan in de herbouw van een woonboerderij-complex. Binnen de woonboerderij (erf met bebouwing) wordt een woning en een ondergeschikte maatschappelijke nevenactiviteit in de vorm van kleinschalig recreatief-educatief centrum voorzien. Vanuit deze kleinschalige voorziening kan het gebied worden beleefd.

Concreet voorziet de ontwikkeling aan de Haagse Uitweg in:

- Een woonboerderij met erf. Binnen de grenzen van het erf wordt ruimte geboden aan:
 - o een woning met maximale inhoud van 1500 m³;
 - o bijgebouwen, maximaal 300 m²;

- ondergeschikte maatschappelijke functie, gedacht wordt aan onder andere:
 1. Bezoekerscentrum;
 2. Educatie, alsmede ondergeschikte kleinschalige horeca, zoals een theetuin, B&B, recreatie en verkoop streekproducten.
- Een parkeerterrein. Om de huidige parkeerproblemen aan de Haagse Uitweg op te lossen wordt een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd en landschappelijk ingepast binnen een boomgaard. Deze parkeerplaats zal voornamelijk in het najaar, tijdens het oogstseizoen gebruikt worden voor de opslag van bieten.



Figuur: inrichtingsplan locatie Haagse uitweg (Bron: Inrichtingsplan, Eelerwoude)

Bouwhistorische quickscan en beeldkwaliteitsplan

Er is een bouwhistorische quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid, ontwikkeling en verschijningsvorm van de oorspronkelijk aanwezige boerderij op de betreffende locatie. Al op de oudst beschikbare historische kaarten is aan de Haagse Uitweg een boerderij zichtbaar. In de jaren 20 van de vorige eeuw is deze plotseling verdwenen. Op basis van historisch kaartmateriaal is een voorstel tot reconstructie van dit erf opgesteld en is vervolgens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen gegeven vanuit een cultuurhistorisch en ruimtelijk kwaliteitsoogpunt die van belang zijn bij de herbouw van het boerderijcomplex. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op wat bekend van is van de historische bebouwing, aangevuld met streekeigen bouwtraditie en landschappelijke kenmerken. Uitgangspunt is dat het te herbouwen boerderijcomplex qua hoofdvorm, daken, kleurgebruik en erfinrichting geënt dient te zijn op de verdwenen historische bebouwing. De architectonische uitwerking en detaillering mag ook eigentijds vormgegeven worden. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader zijn voor de bouwplannen.

De bouwhistorische quickscan en het beeldkwaliteitsplan zijn als **bijlage** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing en hebben als basis gediend voor het inrichtingsplan van onderhavige planlocatie.

2.3.4. Versterking landschappelijke en recreatieve structuur

Naast het herbestemmen van de locatie Hennisdijk 7 en de reconstructie van een historische boerderij aan de Haagse Uitweg, worden ook op de overige gronden inrichtingsmaatregelen getroffen. Er is hiertoe een integraal inrichtingsplan opgesteld, zie afbeelding paragraaf 2.3.1. Dit inrichtingsplan is als **bijlage** toegevoegd.

Voor het formuleren van deze maatregelen is een combinatie gemaakt tussen de wensen van de familie Van Koeverden, wensen van Waterschap Rivierenland, en de ambities uit de koepelvisie Buren-Stad. De herinrichting bestaat uit onderstaande onderdelen:

- verbinden kasteelterrein met achterland door nieuwe wandelpaden;
- realiseren bloemrijke akkerranden;
- aanplanten enkele rij hoogstamfruitbomen met karakteristiek Betuwschaftkeetje;
- ontwikkelen natuurvriendelijke oevers langs watergangen in samenwerking met waterschap;
- verwerken grond uit oevers tot uitkijkpunt in de zichtas van het kasteelterrein

- plaatsen van 3 picknicktafels op uitkijkpunten
- (deels) behouden knotwilgen;
- onderzoeken mogelijkheden om terreinen van Staatsbosbeheer in netwerk te betrekken;
- ontwikkelen veilige langzaamverkeerverbinding tussen Wilgje Buitensport en kanohaven;
- plaatsen informatieborden met toelichting NVO's, geschiedenis van de landbouw en bloemrijke akkerranden;
- realiseren plek voor opslag suikerbieten, die buiten oogstseizoen voor parkeren gebruikt kan worden.

In het landschapsplan zijn de bovenstaande maatregelen uitgewerkt en verbeeld in diverse detailkaarten waarbij de maatregelen nader zijn geconcretiseerd.

2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

Het planvoornemen voorziet in het planologische regelen van de buitensportactiviteiten en jaarronde verblijfsrecreatie ter plekke van het huidige agrarische bedrijf en recreatieterrein voor buitensportactiviteiten. Tevens voorziet het plan in heroprichting van een nieuwe woning met ondergeschikte maatschappelijke functie ter plaatse van een historische bouwlocatie en een landschappelijke en recreatieve structuurontwikkeling.

Op basis van de vigerende bestemmingen is het mogelijk om een buitensportcentrum te exploiteren met 30 kampeerplaatsen, overnachtingsaccommodatie in 5 blokhutten van ieder max 20 m² en een ondergeschikte horecafunctie binnen de recreatiebestemming; daarnaast kan binnen de agrarische bestemming max. 350 m² bedrijfsbebouwing worden aangewend voor het buitensportcentrum. De gewenste ontwikkelingen passen dan ook niet binnen de planologische regels die gelden voor het plangebied. Het plan is op basis van de vigerende bestemmingen niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. *EU kaderrichtlijn Water*

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

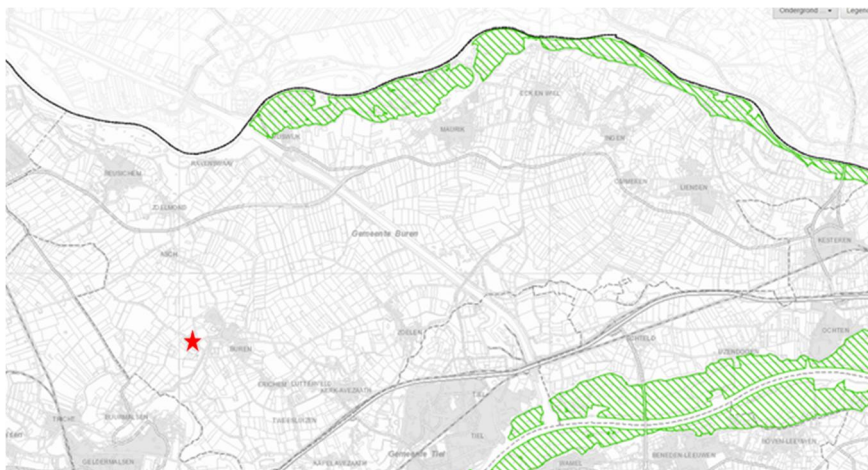
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op uitbreiding cq. intensivering en herontwikkeling van een bestaand buitensportcentrum alsmede heroprichting cq. reconstructie van een woonboerderij met ondergeschikte maatschappelijke nevenfunctie op een historische bouwlocatie tezamen met verbetering van de landschappelijke en recreatieve structuur in de omgeving. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In overleg met het waterschap worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. *Vogel- en habitatrichtlijn*

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te

houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocaties zijn niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (Rijntakken) bevindt zich op ca. 5,8 km afstand.



Uitsnede situering Natura 2000 gebieden (Bron: Omgevingsverordening provincie Gelderland kaart 10: Natura2000 gebieden).

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling / intensivering van een bestaand buitensportterrein alsmede toevoeging/reconstructie van een woonboerderij op een historische bouwlocatie.

Gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen zijn geen significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.

3.1.3. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectie-vere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. *Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duur-

zame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. *Flora- en faunawet*

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vindt intensivering van een bestaand buitensportterrein plaats alsmede de oprichting van een woonboerderij op onbebouwde grond tezamen met verbetering van de landschappelijke en recreatieve structuur in de omgeving.

Genoemde activiteiten cq. werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn

beschreven in paragraaf 4.4.2. van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. *Omgevingsvisie*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 8 juli 2015 is het actualisatieplan deel I van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze actualisatie heeft met name betrekking op het gebied van water en natuur ten behoeve van de bescherming van gebieden voor grondwaterafhankelijke natuur.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie wil een economisch gezonde en duurzame land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Om grondgebonden bedrijven als functionele dragers van het platteland te behouden en versterken biedt de provincie ruimte voor groene groei en verbreding. Voor de groei van veehouderijbedrijven (melkvee respectievelijk niet-grondgebonden) gelden extra randvoorwaarden voor uitbreiding. Belangrijkste voorwaarden betreffen dat de productie grondgebonden blijft (omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan) en de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Vanuit het beleid in het kader van de Vrijtijdseconomie heeft de provincie een aantal speerpunten geformuleerd, waaronder versterking van de recreatiesector en ondernemerschap en ontwikkeling van nieuwe bedrijfsattracties en verblijfsrecreatie.

De provincie ziet samen met haar partners de volgende opgaven voor een gezonde vrijetijdseconomie:

- *voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor vrijetijdsbesteding in Gelderland en een verhoging van de kwaliteit van het toeristisch product;*
- *vergroten van de bijdrage van vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid en het inkomen van de mensen in Gelderland;*
- *de vrijetijdseconomie ondersteunen bij het aanpassen aan de eisen van deze tijd (duurzaam, maatschappelijk verantwoord ondernemen, ruimtelijke kwaliteit);*
- *ondersteunen van de vrijetijdseconomie als nieuwe economische drager op het platteland;*
- *cultuurhistorie vermarkten voor vrijetijdseconomie;*
- *meer Gelderse burgers laten sporten en bewegen ter bevordering van de gezondheid en sociale cohesie en ter vermindering van overgewicht;*
- *het initiatief nemen voor een Gelders wandelnetwerk om het recreatief toeristisch product 'Gelderland wandel-provincie nr.1' te ontwikkelen en een infrastructuur te bieden die bewegingsarmoede tegengaat.*

De provincie wil ruimte bieden aan kwaliteitsverbeteringen en innovatie van recreatiebedrijven. Tegelijkertijd willen zij zorgvuldig omgaan met de ruimte. Leegstand en verpaupering in de bestaande voorraad moeten worden voorkomen en een goede inpassing is nodig. De bijzondere natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in Gelderland staan daarbij centraal. Ontwikkelen van bestaande terreinen en gebouwen verdient de voorkeur boven nieuwbouw.

In de regio Rivierenland wordt ook gestreefd naar versterking van de vrijetijdssector. Het huidige aanbod in de regio is verouderd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een bestaande recreatieve activiteit, die wordt uitgebreid binnen het bestaande terrein en bestaande gebouwen, waarbij tevens een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Naast uitbreiding van de bestaande, specifieke groepsverblijfsaccommodaties en buitensportaccommodatie worden wandelpaden aangelegd, die kunnen bijdragen aan het Gelders wandelnetwerk. Bovendien wordt met de herbouw van een historische boerderij, die tevens benut gaat worden als educatiecentrum bijgedragen aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Buren in het algemeen en de kasteelterrein in het bijzonder. Met het initiatief krijgt het recreatie aanbod een impuls en wordt er aangesloten op de ambities van de provincie.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen

moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling cq. intensivering van een bestaand buitensportterrein alsmede (her)oprichting van een woonboerderij op een historische bouwlocatie tezamen met verbetering van de landschappelijke en recreatieve structuur in de omgeving.

Het bedrijf met haar bestaande recreatieve nevenactiviteiten zit al jaren op deze locatie en de verdere recreatieve intensivering wordt door de gemeente als een wenselijke ontwikkeling gezien. De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen de bestaande bebouwing. De heroprichting van een woonboerderij leidt tot toevoeging van slechts één woning en vormt daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De bouwlocatie betreft een historische locatie waar voorheen een karakteristieke boerderij heeft gestaan. Heroprichting van de boerderij en realisering van een educatiecentrum dragen bij aan het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Door de aanvullend voorgestelde landschappelijke maatregelen (aanleg van natuurvriendelijke oevers, bloemrijke akkerranden en wandelpaden) op eigen grond wordt een extra bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de gronden aan de rand van het voormalig kasteelterrein van Buren.

De locatie is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied. Mede op basis van de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de beoordeling van overige milieu- en omgevingsaspecten kan geconcludeerd worden dat de effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) van de voorgestane ontwikkeling niet dusdanig van aard zijn dat het betreffende buitengebied qua karakter verandert en dat er sprake is van een grootschalige ontwikkeling. Een nadere afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is derhalve niet aan de orde.

Gelders natuurnetwerk

De planlocatie is niet gelegen binnen het 'Gelderse natuurnetwerk',

Nationaal landschap

[illegible]

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke,

cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken en de landschappelijke samenhang te vergroten. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.

Het deelgebied Buren-Kerk-Avezaath betreft een karakteristieke, kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen. De belangrijkste kernkwaliteiten van het deelgebied betreffen:

- afwisseling van hogere oeverwalgronden met lagere gronden langs weteringen;
- de hoofdstructuur van ontsluiting en ontwatering met bochtige wegen op de oeverwallen en rechte wegen in de lagere gebieden en met weteringen;
- Buren is een oud stadje en heeft daarvan ook de karakteristiek met een vroeger bevaarbare waterweg, wallen, tal van gebouwde monumenten en een kasteelterrein. Andere nederzettingen zijn overwegend agrarisch van oorsprong met in de directe nabijheid oude bouwlanden (nu voor belangrijk deel met boomgaarden bezet);
- Kasteel Soelen, Buren, Aldenhaag bij Zoelen, Djoerang;
- veel boerderijen zijn karakteristieke grote T-boerderijen.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling cq. intensivering van een bestaand buitensportterrein alsmede (her)oprichting van een woonboerderij op een historische bouwlocatie tezamen met verbetering van de landschappelijke en recreatieve structuur in de omgeving.

De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en gebruiksruimte. De bestaande landschappelijke inpassing van het terrein zal nader worden versterkt.

De nieuwe woonboerderij is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat deze wordt gesitueerd op historische bouwlocatie van een voormalige karakteristieke boerderij nabij het voormalige Kasteel van Buren. Voor de ontwikkeling is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd en is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit zijn opgesteld. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast, conform een integraal inrichtingsplan, waarbij onder

meer herplant van karakteristieke hoogstambomen plaats vindt. Bovendien zal het pand mede benut worden als educatiecentrum, waarin de cultuurhistorische waarde van het gebied, nabij het kasteelterrein nader zal worden belicht.

Met het initiatief vindt er geen wijziging plaats in de hoofdstructuur van het bestaande grondgebruik (fruitteelt, akkers en weidevelden), de bestaande verkaveling alsmede de ontsluiting. Op basis van een integraal landschappelijk inrichtingsplan wordt de bestaande landschapsstructuur van het kleinschalige, gevarieerde oeverwallandschap in de nabijheid van het cultuurhistorisch waardevolle kasteelterrein versterkt en worden de mogelijkheden voor de beleving hiervan het landschap vergroot. Bestaande, karakteristieke boomgaarden blijven behouden alsmede de bestaande knotwilgen. Er vindt aanplant plaats van enkele nieuwe hoogstamfruitbomen. Daarnaast bestaan de landschapsmaatregelen hoofdzakelijk uit het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en bloemrijke akkerranden. Bovendien worden diverse wandelpaden aangelegd, alsmede een brug en uitzichtspunt in de zichtas van het kasteelterrein.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap, maar tot behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied en vergroting van de landschappelijke samenhang in de directe nabijheid van het beschermde stadsgezicht Buren en het kasteelterrein.

De locaties zijn gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied. De planlocaties maken eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling cq. intensivering van een bestaand buitensportterrein alsmede (her)oprichting van een woonboerderij op een historische bouwlocatie tezamen met verbetering van de landschappelijke en recreatieve structuur in de omgeving.

De nieuwe woonboerderij is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat deze wordt gesitueerd op een perceel waar in het verleden een boerderij heeft bestaan en tevens wordt de woonboerderij landschappelijk ingepast.

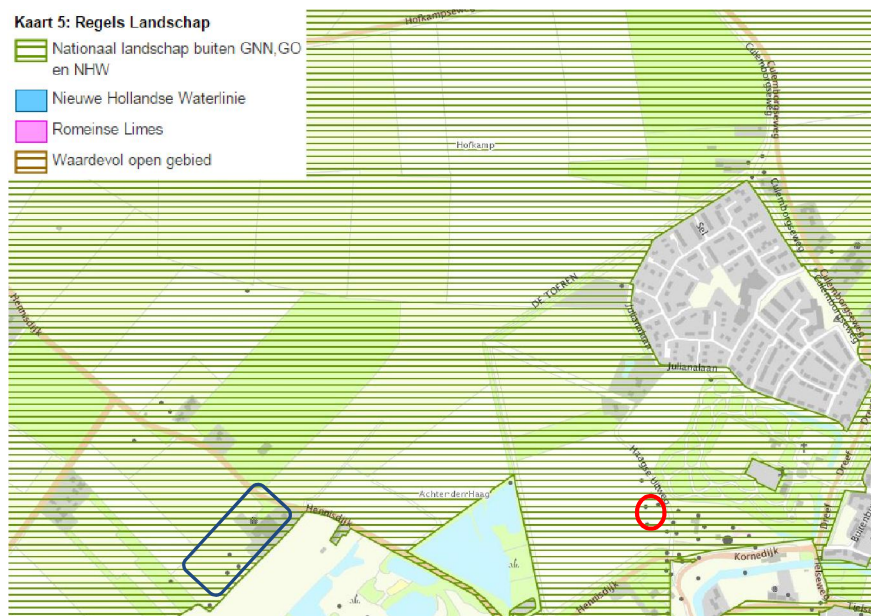
De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen de bestaande bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

3.2.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.



Uitsnede Omgevingsverordening kaart 5: Landschap met planlocaties Hennisdijk (blauw gemarkeerd) en Haagse Uitweg (rood gemarkeerd).

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Oprichting van nieuwe woonlocaties kan alleen worden toegestaan, wanneer dit past in het geldende vastgestelde Kwalitatieve Woonprogramma danwel de regionale kwantitatieve woonopgave.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk of een waardevol open gebied. De locatie maakt wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'Rivierenland'. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van een intrekgebied ten behoeve van de nabij gelegen drinkwaterwinning. Binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet toegestaan. Dit wordt met onderhavig initiatief ook niet beoogd.

De locaties zijn gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied. De planlocaties maken eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling cq. intensivering van een bestaand buitensportterrein alsmede heroprichting/reconstructie van een woonboerderij tezamen met verbetering van de landschappelijke en recreatieve structuur in de omgeving.

De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen de bestaande bebouwing.

Toevoeging van een woning past binnen het regionaal woningbouwprogramma.

De nieuwe woonboerderij wordt landschappelijk ingepast en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. *Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)*

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing alsmede uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is:

- hergebruik van de vrijgekomen gebouwen voor agrarische doeleinden is niet mogelijk of wenselijk;
- functieverandering mag niet leiden tot een beperking van omliggende agrarische bedrijven;
- alle overtollige vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarden dienen gesloopt te worden.

Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

Er wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid die aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied wordt het hergebruik van de bedrijfsgebouwen wel aan een aantal voorwaarden wordt verbonden. Zo is buitenopslag niet toegestaan, mag de nieuwe functie geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en mag de nieuwe functie geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken.

Het initiatief voorziet in uitbreiding van bestaande buitensportactiviteiten tot een volwaardige hoofdactiviteit veelal binnen bestaande bebouwing, waarbij jaarrond overnachtingen op het terrein kunnen gaan plaatsvinden. De huidige agrarische activiteit wordt als ondergeschikte nevenactiviteit voortgezet in verband met het bewerken en onderhouden van ca 50 ha landbouwgrond.

Daarnaast voorziet het initiatief in de heropricting cq. reconstructie van een woonboerderij, waarvoor in ruil op basis van het Landschapsontwikkelingsplan landschapsinvesteringen worden uitgevoerd.

Voor deze ontwikkelingen is het regionaal beleidskader niet van toepassing.

3.4. Beleid Waterschap

3.4.1. *Waterbeheerplan 2010 – 2015*

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Met ingang van 27 november 2015 wordt het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat evenals het Waterbeheerplan 2010-2015 over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

3.4.2. *Keur waterkeringen en wateren*

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

3.4.3. *Waterplan Buren 2009 - 2017*

De gemeente Buren en het waterschap hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd.

Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Het initiatief heeft betrekking op een beperkte uitbreiding van het bebouwings- en verhardingsoppervlakte, waarvoor geen compenserende waterberging noodzakelijk is, zie paragraaf 4.6. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. *Structuurvisie 2009-2019*

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kernmerken die waardevol en behoudenswaardig zijn. Ook zijn per kern de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijk relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

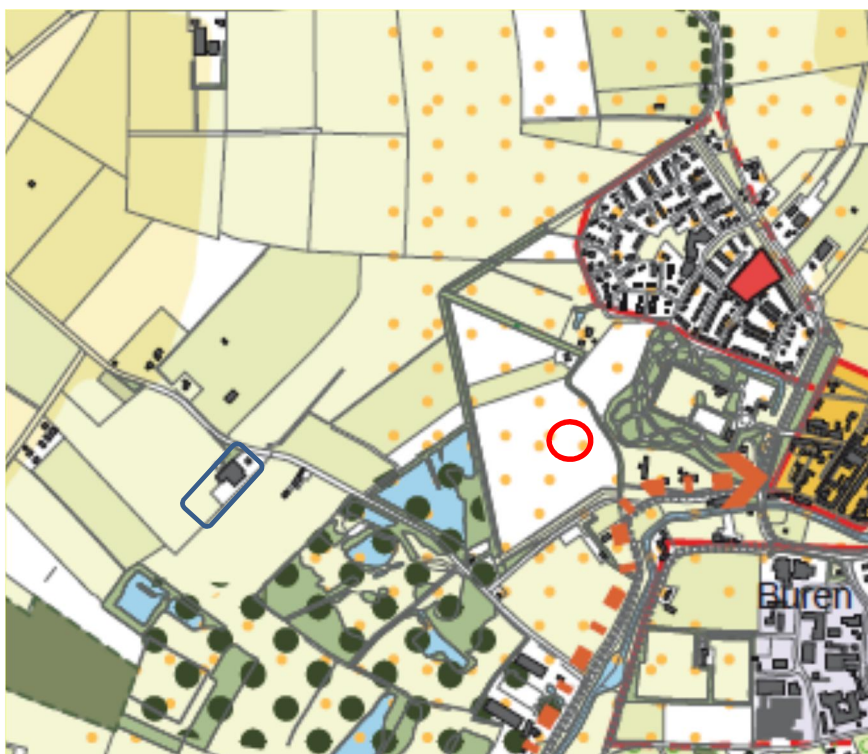
De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.

De planlocaties zijn gelegen op een oeverwal. Op de oeverwallen en stroomruggen wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, welke de besloten, kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen en stroomruggen ondersteunen. Het behoud en ontwikkeling van hoogstamfruitgaarden wordt gestimuleerd. Het contrast tussen oeverwal en komgronden dient te worden versterkt door aanbrengen van beplanting op de oeverwal.

Op de stroomrug waarop Beusichem, Zoelmond, Asch, Buren, Erichem, Kerk-Avezaath en Zoelmond gelegen zijn komen relatief veel

bijzondere cultuurhistorische elementen voor die karakteristiek zijn voor het rivierengebied. Het betreft hier ondermeer de beschermde stads- en dorpsgezichten, diverse terreinen met een (zeer) hoge archeologische waarde, dijken en kaden, kolken, woerden, huisterpen, T-boerderijen, kromakkers en hoogstamboomgaarden. In deze zone wordt (meer dan in de rest van het gebied) gestreefd naar behoud en waar mogelijk herstel van bijzondere cultuurhistorische waarden. Dit wordt gecombineerd met de verdere ontwikkeling van specifiek op cultuur gerichte recreatie.



Uitsnede verbeelding structuurvisie

De locatie Haagse Uitweg maakt tevens onderdeel uit van de ontwikkelingszone cultuur en recreatie Beusichem- Buren-Zoelen. In deze zone wordt, meer dan elders, gestreefd naar behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, dit in combinatie met de ontwikkeling van op cultuur gerichte recreatieve voorzieningen.

De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande landschappelijke inpassing van het terrein zal nader worden versterkt.

De uitbreiding van de bestaande buitensportaccommodatie draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om de kern Buren uit te bouwen als attractieve trekpleister. Niet alleen zal de (verblijfs)recreatie een impuls

krijgen, ook zal door de toekomstige recreanten een groter draagvlak ontstaan voor voorzieningen in Buren.

De heroprichting/reconstructie van een woonboerderij vindt plaats op een historische bouwlocatie. Het pand of bijgebouw zal tevens benut worden ten behoeve van een ondergeschikte maatschappelijke nevenfunctie onder meer voor educatieve doeleinden. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin richtlijnen voor ruimtelijk kwaliteit zijn opgesteld. Daarnaast is ten behoeve van de versterking van de landschappelijke en recreatieve structuur een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Er wordt met deze ontwikkeling geen waardevolle kenmerk aangetast, maar juist versterkt. De ontwikkeling versterkt de landschappelijke waardevolle kenmerken.

3.5.2. *Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan*

Dit betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapsontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

Binnen de gemeente Buren zijn - op basis van de historie én het huidige gebruik – vier verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) – komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge;
4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Buren's historisch rivierenlandschap, deelgebied 'Stroomrug van Erichem en Kerk-Avezaath'. De stroomruggen zijn buiten de dorpen in de eerste plaats productieve grond voor fruitteelt en akkerbouw. De escomplexen dienen open gehouden te worden, om de beroemde kromakkers zichtbaar en beleefbaar te houden. Ontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfsvormen bij de agrarische bedrijven dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening.

De herontwikkeling cq. intensivering van het buitensportterrein vindt op het bestaande terrein plaats, veelal binnen de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande landschappelijke inpassing van het terrein zal nader worden versterkt.

De heropricting/reconstructie van een woonboerderij vindt plaats op een historische bouwlocatie. Het pand zal tevens benut worden ten behoeve van een ondergeschikte maatschappelijke nevenfunctie onder meer voor educatieve doeleinden. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit zijn opgesteld. Daarnaast is ten behoeve van de versterking van de landschappelijke en recreatieve structuur een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarin landschapsinvesteringen staan opgenomen conform het Landschapsontwikkelingsplan.

Er worden met deze ontwikkeling geen waardevolle kenmerken aangetast.

3.5.3. Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020

De woonvisie omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat we willen dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen wonen.

De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

- jonge gezinnen;
- senioren;
- mensen van buiten de gemeente die graag in de gemeente Buren willen wonen;
- bijzondere doelgroepen.

De gemeente wij daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Nieuwbouw wordt vooral voor de groep met een midden en hoger inkomen wenselijk geacht. Voor de starters op de woningmarkt wordt de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen geherstructureerd. Gemeentelijk uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Met het voornemen wordt één woonboerderij toegevoegd. Doelgroep vormt met name de hogere inkomens. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de woonvisie.

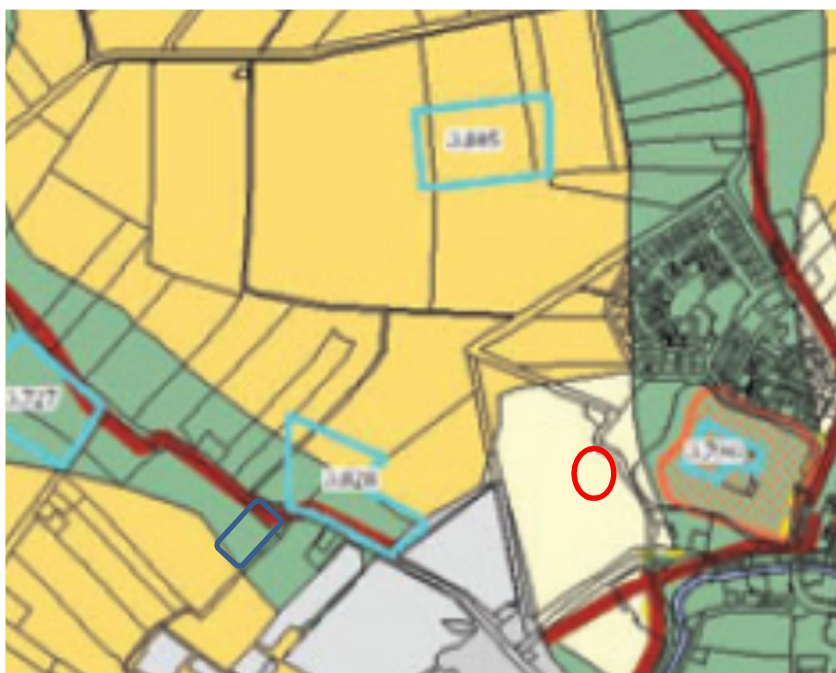
3.5.4. *Archeologische beleidsadvieskaart*

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de gemeente Buren in de periode 2007-2008 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende toelichtende nota laten opstellen (A. Botman & M. Benjamins, ADC Heritage rapport H025, Amersfoort 2008). Met de beleidsadvieskaart wijkt de gemeente Buren beredeneerd af van de wettelijke vrijstelling van 100 m² (Mw art. 41a).

De beleidsadvieskaart is integraal, middels dubbelbestemmingen, overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (artikel 49 'waarde archeologisch onderzoeksgebied' en artikel 50 'waarde archeologisch waardevol gebied'). De archeologische dubbelbestemmingen zijn leidend bij het toetsen van een aanvraag Omgevingsvergunning.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met de toelichtende nota is officieel nooit als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds de oplevering (in januari 2008) werkt de gemeente Buren echter geheel volgens dit document.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Hennisdijk (blauw gemarkeerd) en Haagse Uitweg (rood gemarkeerd).

De locatie Haagse Uitweg alwaar oprichting van de woonboerderij is voorzien is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting.

De locatie Hennisdijk is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Aangezien ter plaatse echter geen bodemingrepen worden voorzien met een omvang van meer dan 1.000 m² is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezig archeologisch bodemarchief.

3.6. Conclusies

Het voorgenumen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

De locatie Hennisdijk is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Aangezien ter plaatse echter geen bodemingrepen worden voorzien met een omvang van meer dan 1.000 m² is voor de voorgestane ontwikkeling geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In de planregels en op de verbeelding is tevens een archeologische dubbelbestemming op het plangebied gelegd op basis waarvan toekomstige bodemingrepen dieper dan de bouwvoor met een omvang van meer dan 1.000 m² niet mogelijk zijn zonder vooraf een archeologisch onderzoek. Daarmee zijn mogelijke archeologische waarden voldoende beschermd in onderhavig plan.

De locatie Haagse Uitweg alwaar oprichting van de woonboerderij is voorzien is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Gelet op eerdere aanwezigheid van een boerderijcomplex ter plaatse wordt toch een nader archeologisch onderzoek vereist om aanvullende waardevolle informatie over de oude situatie te verkrijgen. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De planlocatie aan de Hennisdijk en de directe omgeving herbergt geen cultuurhistorische objecten of structuren. De uitbreiding van het bestaande recreatieterrein heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische objecten en/ of structuren. Gelet op vorenstaande geldt dat het

aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

Ten behoeve van de heropricting van de woonboerderij aan de Hennisdijk is een beeldkwaliteitsplan alsmede landschapsplan opgesteld. De beoogde locatie biedt aanknopingspunten voor een historisch verantwoorde herbouw. In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen gegeven vanuit een ruimtelijk kwaliteitsoogpunt, gebaseerd op wat bekend is van de historische bebouwing, aangevuld met streekeigen bouwtraditie en landschappelijke kenmerken. Uitgangspunt voor de te herbouwen woonboerderij is dat de bebouwing refereert aan de agrarische, streekeigen bebouwingskarakteristiek, in een historische bouwstijl of in een eigentijdse interpretatie hiervan. Door de Commissie ruimtelijke kwaliteit is geadviseerd om een beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van het bestemmingsplan) op te laten stellen met uitgangspunten voor de bebouwing, die recht doen aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Door rekening te houden met de geformuleerde uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van voorgenomen toevoeging van een 'woonboerderij' op het perceel worden gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Het voornemen leidt niet tot een fysieke ingreep. Er is geen sprake van belangen van derden op dit punt.

Te zijner tijd zal bij het bouw en woonrijp maken van woningkavel contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders ivm de aansluiting op de diverse netten.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

4.3.1. *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Haagse uitweg

De nieuwe woning vormt in het kader van milieuzonering een nieuw toe te voegen gevoelig object. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving. In de nieuwe woning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Voor de maatschappelijke functie geldt dat sprake is van een kleinschalige activiteit, waarvoor conform vergelijkbare functie een zone van 10 m in het kader van geluid in acht kan worden genomen.

Het plangebied wordt met name omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Tevens zijn deze woningen allen op zeer geruime afstand gelegen (verder dan 10 m vanaf de maatschappelijke nevenactiviteit). Daarnaast geldt dat in de omgeving een bedrijfsverzamelgebouw met deels een pension is gevestigd aan de Kornedijk nr. 2. Hiervoor geldt dat in het kader van milieu een zone van 30 m in acht dient te worden genomen. De bestemming bedrijf, bedrijfsverzamelgebouw met deels de aanduiding pension is gelegen op ca 35 m vanaf het plangebied waar de woning met bijgebouwen en nevenactiviteit zijn voorzien.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functie.

Hennisdijk 7

Het plan voorziet in het uitbreiden en intensiveren van de recreatieve bestemming voor het buitensportcentrum en de agrarische activiteit wordt als kleinschalige nevenactiviteit beperkt tot 15 dieren (zoogkoeien) en ca 300 m² werktuigenberging. Voor de zoogkoeien geldt dat 50 m in het kader van o.a. geur en fijnstof in acht dient te worden genomen tussen een dierenverblijf en een milieugevoelig object. Deze afstand is in afwijking van de geurzone op basis van de VNG publicatie, omdat de gemeente Buren een eigen geurbeleid kent,

waarin zowel de voorgrondbelasting van individuele bedrijven als de gecumuleerde belasting in het gebied (achtergrondbelasting) is beoordeeld. Ter plekke van het plangebied en de directe omgeving is sprake van een acceptabel niveau als gevolg van geur. Op basis hiervan wordt gesteld dat ten aanzien van veehouderijen gelegen in het buitengebied een vaste afstand van 50 m dient te worden aangehouden om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen. Dit is in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij; hierin gelden voor melkvee en jongvee geen geuremissiefactoren maar vaste afstanden van 50 m. Voor de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten met keukens (horeca) geldt een milieuf afstand van 30 m geur in het kader van en 50 m in het kader van geluid. Voor de buitensportactiviteiten geldt conform veldsportcomplexen een milieuf afstand van 50 m in het kader van geluid.

In de directe omgeving en nabij de voorziene uitbreiding is sprake van burgerwoningen, namelijk:

- Hennisdijk 4 en 5 op respectievelijk ca 135 m en ca 80 m vanaf de inrichting /recreatieve bestemming;
- Nieuwe Steeg 1, 3 en 3a op ca 255 m vanaf de inrichting;

Daarnaast is sprake van een tweetal agrarische bedrijven zijnde:

- Hennisdijk 2a, zijnde een fruitteeltbedrijf, op ca. 73 m vanaf de inrichting/grens recreatieve bestemming, waarvoor een milieuzone geldt van 30 m;
- Hennisdijk 6, zijnde een akkerbouwbedrijf op ca. 215 m vanaf de inrichting/grens recreatieve bestemming, waarvoor een milieuzone geldt van 30 m.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functie.

Op ca 33 m en daarmee binnen 50 meter vanaf de recreatieve bestemmingsgrens is sprake van een fruitteeltperceel, behorende bij Hennisdijk 2a. Om die reden heeft in het kader een afweging plaatsgevonden in het kader van spuitzones. Het plan voorziet in de realisatie van een parkeerterrein binnen de spuitzone. De toe te voegen dag- en verblijfsrecreatie voorzieningen, waarbinnen mensen verblijven zijn allen buiten de spuitzone van het fruitteeltperceel gelegen. Door in het plan ter plekke van het parkeerterrein uitsluitend parkeren toe te staan vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor onderhavig plan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd ter plekke van de Hennisdijk 7. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Doel van het onderzoek is het bepalen of de locatie onverdacht of verdacht is voor bodemverontreiniging. Het historische bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of er op de locatie risico's op historische verontreinigingen zijn.

De conclusie van het historisch bodemonderzoek is dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden en een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Er zijn geen risico's (voormalige bedrijfsactiviteiten) naar voren gekomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. In het bodemonderzoek is gesteld dat gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging van agrarisch naar recreatie.

Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie Haagse uitweg ong. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd in verband met het realiseren van een woning. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel gehandhaafd dient te worden.

Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen. Echter het aantreffen van puin in de grond kan aanleiding zijn om de locatie als asbestverdacht aan te merken en een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform de NEN 5707 uit te voeren. De grootschalige toepassingen van asbest is na

1945 begonnen. Daarvoor is incidenteel asbest gebruikt. Daarom wordt de locatie als niet asbest verdacht beschouwd en is ons inziens geen asbest onderzoek noodzakelijk.

De lichte verontreinigingen met zware metalen in de boven- en ondergrond zijn niet eenduidig te verklaren. De lichte verontreinigingen zijn mogelijk het gevolg van de aangetroffen puin- en kooldeeltjes bijmenging en het langdurig gebruik van de locatie als (boeren)erf. Echter de lichte verontreinigingen met zware metalen zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De matige verontreiniging met barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong en wordt regelmatig aangetroffen. Echter de concentratie barium is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw op het perceel.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.3. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

In onderhavig geval is er sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied zowel aan de Hennisdijk 7 als de Haagse uitweg niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat de het plangebied zowel aan de Hennisdijk 7 als de Haagse uitweg buiten het invloedsgebied (4000 meter, toxisch) van de Betuweroute ligt. Ook voor de A15 geldt dat het plangebied buiten het invloedsgebied (850 m toxisch) en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (200 m zones) ligt.

Leidingen

Het plangebied aan de Hennisdijk 7 ligt binnen het invloedsgebied van een gasleiding. Om die reden is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Doel van het onderzoek is te bepalen of het groepsrisico als gevolg van het plan acceptabel is op grond van normen die zijn vastgesteld in wetgeving.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico voldoet aan de norm en vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Het groepsrisico blijkt na planrealisatie in alle situaties onder de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding tot een lichte stijging van het groepsrisico. Omdat sprake is van een lichte toename bestaat de verplichting het groepsrisico te verantwoorden. Gezien de kleine kans en de relatief kleine groep mensen, die allen zelfredzaam zijn en op het terrein tijdens activiteiten worden begeleid door geïnstrueerde medewerkers, is het verantwoord de gewenste activiteiten binnen het plangebied toe te staan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder

is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Haagse uitweg

Als gevolg van het plan wordt op de locatie Haagse uitweg een geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt, zijnde een woning. Het plangebied is echter niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf. De Haagse uitweg vormt een doodlopende straat waaraan slechts een zeer beperkt aantal erven ontsluiten. Tevens zijn slechts (brom)fietzers en bestemmingsverkeer toegestaan. Om die reden is sprake van slechts een zeer beperkt aantal voertuigbewegingen. In de woning is derhalve sprake van een acceptabel geluidsniveau.

Hennisdijk 7

Het voorliggend project heeft geen betrekking op het toevoegen van een geluidsgevoelig object. Ten opzichte van geluidsgevoelige objecten in de omgeving dient de bedrijfsvoering te voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Deze zijn als volgt.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 35 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 70 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 65 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 60 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

In de huidige situatie wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Bij een normale bedrijfsvoering is de verwachting dat met de splitsing en uitbreiding van het melkveebedrijf nog steeds wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Het plan maakt een geurgevoelige object mogelijk. Nabij het plangebied is geen sprake van een veehouderijactiviteit. Binnen het plangebied is derhalve geen sprake van geurbelasting als gevolg van een veehouderij. Het geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. het gemeentelijke geurbeleid onderschrijft dat sprake is van een acceptabel niveau voor geur.

Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.6. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de rege-

ling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavige planontwikkeling, de realisatie van een woning met een kleinschalige maatschappelijke functie en het mogelijk maken van jaarrond dag- en verblijfsrecreatie voor ca 140 personen, waarbij de agrarische hoofdactiviteit tot een kleinschalige nevenactiviteit wordt beperkt, is derhalve aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4. Natuur

4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Door Eelerwoude is een ecologisch onderzoek uitgevoerd waarin tevens een afweging is gemaakt in het kader van gebiedsbescherming. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd.

Natura 2000 gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Op ruim 6 kilometer afstand ligt het meest nabij Natura 2000-gebied Rijntakken. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De locatie aan de Haagse uitweg ligt op circa 100 meter van een Groene ontwikkelingszone (GO) en 300 meter van het Gelders natuurnetwerk. Gezien de afstand tot de GNN, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om

aan te nemen dat er kans is op een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de GNN, zij het door een rechtstreekse invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de GNN wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De locatie aan de Hennisdijk ligt met de zuidoost kant van het plangebied tegen het Gelders natuurnetwerk (GNN) aan. Een sloot met een wilgenrij is de scheiding tussen het plangebied en het GNN. De aanleg van een grotere overnachtinglocatie heeft mogelijk als gevolg toenemende recreatiedrukke. De aanbouw van deze overnachtinglocatie staat gepland aan de noordkant van het plangebied, op de locatie van de huidige mestsilos. Tussen de planlocatie en het GNN liggen twee grote schuren die als buffer dienen. Het GNN gebied zal hierdoor geen toenemende optische- of geluidsverstoring krijgen. Bij toenemend autoverkeer over de oprit is een landschappelijk inpassing, zoals de aanleg van een houtwal of dicht struikgewas, aan te raden. Hiermee kan verstoring op het GNN gebied door het licht van koplampen of geluidsoverlast verminderd worden. Een verdere toetsing in het kader van de GNN wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Ten behoeve van het plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd; zie **bijlage**. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

De ontwikkeling aan de Hennisdijk heeft geen negatief effect op het naastgelegen Gelders natuurnetwerk. Een verdere toetsing in het kader van de GNN is hiervoor niet noodzakelijk. Bij intensief gebruik van het terrein voor recreatie en/of autoverkeer is een landschappelijke inpassing, zoals de aanleg van een houtwal of dicht struikgewas, tussen het terrein en het aangelegde GNN gebied aan te bevelen. Door op beide locaties de ontwikkelingen buiten het broedseizoen te plannen is er geen risico op het verstoren van broedende vogels.

Doordat er bij de locatie Hennisdijk geen bebouwing gesloopt gaat worden en het gebruik van het terrein niet wezenlijk veranderd, is nader onderzoek naar huismus en steenuil niet noodzakelijk. Ook zijn er met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten zoals vleermuizen. Op deze wijze is een ontheffing Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Wanneer er meer dan 3 bomen gekapt gaan worden aan de Haagse uitweg, is het wel noodzakelijk aanvullend vleermuisonderzoek te doen. Ook is de Boswet in dit geval van toepassing op bos en bomenlanen in het buitengebied en moet de kap van bomen gecompenseerd worden.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna derhalve geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.5. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Hennisdijk 7

Het plan voorziet in het verleggen van een erfontsluiting om het nieuwe parkeerterrein te ontsluiten. Dit leidt echter niet tot wijzigingen in de afwikkeling van verkeer en de verkeersstructuur ten opzichte van de bestaande situatie. De verkeerscapaciteit van de Hennisdijk is (ruim) voldoende om de te verwachten extra verkeersbewegingen met onderhavige ontwikkeling te kunnen opvangen.

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat conform de huidige situatie het parkeren volledig op eigen terrein zal plaatsvinden door aanleg van een parkeerplaats.

Haagse uitweg

De nieuwe woning met maatschappelijke nevenactiviteit wordt ontsloten via de Haagse uitweg. Bij de woning is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren op eigen terrein. Voor de maatschappelijke nevenactiviteit wordt op eigen terrein een parkeerplaats aangelegd, die tevens deels in het kader van de bestaande parkeerdruk in het gebied een parkeergelegenheid biedt.

Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. Huidige situatie waterhuishouding

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op een oeverwal in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse varieert in hoogte en ligt op circa 3,35 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit poldervaaggronden, die ter plaatse hoofdzakelijk zand op klei bevatten (bron: kaartenatlas Gelderland).

Grondwater

Op de planlocaties is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 60 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland). De ontwatering is vrij diep.

Oppervlaktewater

Ten noorden en oosten van het buitensportterrein aan de Hennisdijk loopt een A-watergang. Tevens grenst het plangebied aan de noordzijde aan een C-watergang.



Uitsnede situering watergangen nabij planlocaties (Bron: Legger Wateren, waterschap Rivierenland)

Ter plaatse van de planlocatie Haagse Uitweg bevindt zich parallel aan de weg een B-watergang.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Haagse Uitweg infiltreert momenteel nog vrij in de bodem omdat het terrein op dit moment onverhard is.

Het hemelwater ter plaatse van de aan te leggen (semi-verharde) parkeervoorziening aan de Hennisdijk infiltreert momenteel ook nog vrij in de bodem, omdat deze gronden weliswaar zijn gelegen binnen het geldend agrarisch bouwvlak, maar nog niet zijn verhard.

Het hemelwater ter plaatse van de uit te breiden groepskampeerplaatsen infiltreert ook nog vrij in de bodem.

De gronden ter plaatse van de op te richten groepsaccommodatie aan de Hennisdijk zijn reeds verhard. Het hemelwater wordt nu afgevoerd naar de naastgelegen watergang.

Het hemelwater op de bestaande bedrijfsgebouwen aan de Hennisdijk wordt eveneens afgevoerd via de naastgelegen watergang.

Natuurwaarden

De planlocaties maken geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en zijn niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

4.6.3. Toekomstige situatie

De planvorming aan de Haagse Uitweg bestaat uit oprichting van een woonboerderij (maximaal 1.500 m³) met 300 m² aan toegestane bijgebouwen en een verhard terras ten behoeve van een ondergeschikte maatschappelijke functie. Daarnaast wordt een parkeervoorziening aangelegd met half-verharding. In totaal zal de erfverharding en bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie toenemen met circa 1450 m².

De planvorming aan de Hennisdijk bestaat uit oprichting van een groepsaccommodatie (150 m²) en natuurwinkel (20 m²) ter plaatse van bestaande erfverharding, oprichting van een materiaalhoek (36 m²), alsmede uitbreiding van het aantal vaste groepskampeerplaatsen (250 m²), uitbreiding van de sanitaire voorzieningen (40 m²) en aanleg

van een half verharde parkeervoorziening (ca 1.100 m²) op nog onverharde gronden.

Daarnaast zullen in het kader van de integrale landschapsinrichtingsmaatregelen op basis van het opgestelde inrichtingsplan in samenwerking met het waterschap natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd langs enkele bestaande watergangen.

4.6.4. *Gevolgen voor de waterhuishouding*

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan bij oprichting van nieuwe bebouwing.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen (oprichting van een woonboerderij respectievelijk uitbreiding van een bestaande buitensportaccommodatie) leiden beiden niet tot een toename in verhard oppervlakte van maximaal 1500 m² en zijn derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt, zie navolgende paragraaf.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woonboerderij respectievelijk de nieuwe groepsaccommodatie, natuurwinkel en materiaalhoek alsmede uitbreiding van de groepskampeerplaatsen en (semi)verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

Ten noorden en oosten van het buitensportterrein is een A-watergang gesitueerd. Tevens grenst het plangebied aan de noordzijde aan een C-watergang. Ten oosten van de nieuwbouwlocatie aan de Haagse Uitweg is een B-watergang gesitueerd.

Langs A- en B-watergangen zijn onderhoudsstroken gesitueerd. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk

gemaakt. Voor A-watgangen is de strook 4 meter, voor B-watgangen is de strook 1 meter. Werkzaamheden in een watgang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op de planlocaties leiden niet tot aanpassing van de betreffende watgangen. De onderhoudsstroken worden in acht genomen.

Daarnaast zullen in het kader van de integrale landschapsinrichtingsmaatregelen op basis van het opgestelde inrichtingsplan in samenwerking met het waterschap natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd langs enkele bestaande watgangen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

Watertoets

Voor beide ruimtelijke ontwikkelingen is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Haagse Uitweg

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap adviseert positief over dit plan onder de voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde uitgangspunten.

In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap dan ook worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan nog wel een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage** opgenomen bij deze onderbouwing.

Hennisdijk

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat mogelijk invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Dit ruimtelijk plan dient dan ook de normale watertoetsprocedure te volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met het Waterschap Rivierenland.

Hiertoe zal het voornemen in het kader van het vooroverleg over het Veegplan Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Buren 6e herziening met het Waterschap worden besproken. De door het waterschap aangeduide aandachtspunten zullen in deze onderbouwing worden verwerkt.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage** opgenomen bij deze onderbouwing.

4.6.5. Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de realisering van de ruimtelijke ontwikkelingen.

4.7. Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D- lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.- regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als nr. D10 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een permanente kampeer – en caravanterreinen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een recreatieve bestemming toegekend (totaal 3,2 ha) aan een bestaand recreatief bedrijf dat deels een zelfstandige bestemming (ca. 2,32 ha) heeft, en deels als nevenactiviteit onderdeel uitmaakt van het naastgelegen agrarisch bedrijf. De activiteiten zullen worden geïntensiveerd binnen de bestaande gebruiksruimte, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. zijn gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,

- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken van het project beschreven. Verder is het milieubelang nader onderbouwd en bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de beoordeling van milieuaspecten in de hoofdstukken 4. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de doorvertaling van het initiatief naar de specifieke regeling in het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening.

De bestemmingstoedeling en de inhoudelijke bepalingen van de zesde herziening zijn gebaseerd op de vigerende regelingen uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2008, het reparatieplan en de digitaal reeds vertaalde bestemmingen in de 5 eerdere veegplannen. Indien beleidsvoorwaarden of omgevingsfactoren daar aanleiding toe geven, worden nadere voorwaarden gesteld in de regels, al dan niet voorzien van specifieke aanduidingen op de verbeelding. Indien nodig zijn voorwaarden verbonden aan de voorwaardelijke verplichting.

5.2. De locatie

Hennisdijk

Voor de locatie Hennisdijk is de geldende bestemming 'Recreatie-Buitensportaccommodatie' uitgebreid en nu op het gehele terrein van toepassing.

Binnen deze bestemming wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de centrale voorzieningen voor het recreatiebedrijf alsmede de bebouwing voor de verblijfsrecreatie ondersteunende agrarische nevenactiviteit. Daarnaast wordt binnen het bouwvlak de bestaande bedrijfswoning opgenomen.

De nieuwe parkeervoorziening is voorzien van een specifieke functieaanduiding. Ter plaatse is uitsluitend een parkeervoorziening toegestaan. Dit vanwege de ligging in een bestaande spuitzone. Daarnaast is met een specifieke aanduiding het 'kampeerterrein' opgenomen, waarbinnen oprichting van de 25 groepskampeerplaatsen alsmede 30 reguliere kampeerplaatsen is voorzien.

Voor de landschappelijke inpassing van het terrein is een inrichtingschets gemaakt, de aanleg en instandhouding van deze inrichting zal in de regels worden geborgd.

Haagse Uitweg

Voor de locatie aan de Haagse uitweg is een woonbestemming opgenomen voor de op te richten woonboerderij alsmede een functieaanduiding 'maatschappelijk' ten behoeve van de maatschappelijke nevenfunctie in de woning en/of bijgebouwen.

Het nieuwe woonboerderijcomplex dient binnen het aangeduide bouwvlak te worden gesitueerd. Voor de woning wordt een maximale inhoud van 1.500 m³ toegestaan alsmede maximaal 4 bijgebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 200 m². Indien de maatschappelijke voorziening wordt opgenomen in de bijgebouwen kan de totale oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot maximaal 300 m². Voor de situering en vormgeving van het complex is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het realiseren van de maatschappelijke functie vormt mede de basis voor het toestaan van de woonboerderij. Dit omdat de locatie ruimtelijk zo specifiek is dat bebouwing een meerwaarde met zich mee moet brengen voor het algemeen belang. Derhalve wordt in de regels een zodanige voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het bouwen van de woning uitsluitend mogelijk is nadat een maatschappelijke functie is gerealiseerd.

Gelet op eerdere aanwezigheid van een boerderijcomplex ter plaatse wordt in de regels tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een uit te voeren bouwhistorisch onderzoek om aanvullende waardevolle informatie over de oude situatie te verkrijgen.

Omliggende agrarische gronden

De omliggende agrarische gronden worden voorzien van de aanduiding 'landschapsontwikkeling'. Ten behoeve van de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter versterking van de landschappelijke en recreatieve structuur van het gebied conform het landschappelijk inrichtingsplan is een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer en de opname daarvan in het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Buren.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Buren vooroverleg met belanghebbenden in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening, waarvan deze ontwikkeling onderdeel uit maakt.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Buren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

- *Bouwhistorische quickscan*
- *Beeldkwaliteitsplan*
- *Inrichtingsplan*
- *Historisch bodemonderzoek*
- *Verkennd bodemonderzoek*
- *Onderzoek externe veiligheid*
- *Quickscan Flora en fauna*
- *Digitale watertoets*

BOUWHISTORISCHE QUICKSCAN

VERDWENEN BOERDERIJ AAN DE HAAGSE UITWEG

TE BUREN



Bureau *Helsdingen* MONUMENTEN
BOERDERIJEN
BOUWHISTORIE

Bouwhistorische quickscan

Verdwenen boerderij aan de Haagse Uitweg te Buren

Colofon

Opdrachtgever:

Eelerwoude
Nelleke Manschot
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg

Uitgevoerd door:

Bureau Helsdingen te Vianen
Helsdingse Voorweg 2
4133 ND Vianen
advies@bureauhelsdingen.nl
www.bureauhelsdingen.nl
tel. 0347-370651

Bureau Helsdingen is een onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van Monumenten en Bouwhistorie, gespecialiseerd in boerderijen.

Samenstelling:

ing. P.T. den Hertog
ing. C.A. de Visser
ing. L.W. van Pelt
M. Urbanus MA

Status: Definitief

Datum: 17 augustus 2015

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	4
2	Projectgegevens	6
3	Cultuurhistorisch kader.....	8
4	Typologie.....	10
5	De bouwgeschiedenis	22
6	Reconstructie	32
7	Samenvatting en Conclusie.....	35
8	Bronnen.....	36
	Bijlage 1 Boerderij "De Kleine Haag"	
	Bijlage 2 Boerderij "Lingenstein"	
	Bijlage 3 Boerderij " 't Hanenest"	
	Bijlage 4 Overzicht venstertypen.....	

1 INLEIDING

Aanleiding

De eigenaar van enkele percelen grond in de omgeving van het stadje Buren heeft van de gemeente de toezegging om ter plaatse een reeds lang gesloopte boerderij te herbouwen. De gemeente verbindt voorwaarden aan de herbouw. Met name zal het nieuwe bouwwerk een ruimtelijke relatie moeten hebben met de verdwenen boerderij. De gemeente Buren heeft o.a. vragen gesteld over de begrenzing van het bouwvlak op basis van historisch kaartmateriaal. Daarvoor is een gedegen bouwhistorisch onderzoek vereist waaruit de bouwfases blijken. Deze bouwfases moeten in woord en in beeld worden verduidelijkt. Ook zal aangegeven moeten worden welke bouwmaterialen bij een dergelijke boerderij hoorden.

Omdat van de oorspronkelijke boerderij niet meer fysiek aanwezig is, kan het onderzoek zich alleen nog maar richten op de typologie, het beeldmateriaal, het kaartmateriaal en de overige archiefbronnen.

Boerderijtypes in de West-Betuwe vertonen veel overeenkomsten en daarom is veel informatie te halen uit vergelijkbare objecten uit de zelfde bouwperiode. Omdat de boerderij omstreeks 1930 is gesloopt zou er fotomateriaal aanwezig kunnen zijn. Daarvoor is onderzoek gedaan in diverse archieven zoals in het archief van de Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO). Dat heeft geen concrete resultaten opgeleverd over deze boerderij, wel over enkele vergelijkbare boerderijen. Het onderzoek in de kadastrale kaarten gaf een goed beeld van hoe het complex was opgebouwd in de 19de eeuw en hoe het complex zich heeft ontwikkeld.

Over deze boerderij is beslist meer te vinden in de archieven. Dergelijk onderzoek is echter tijdrovend en de uitkomst is ongewis. Bovendien is het maar de vraag in hoeverre deze gegevens ook informatie geven over het uiterlijk van de boerderij, en dat is waar het hier om gaat. Daarom is in dit stadium het bouwhistorisch onderzoek beperkt tot onderzoek van kaartmateriaal en beeldmateriaal.

Beschrijving

Op basis van de gevonden gegevens blijkt het te gaan om een 16de eeuwse boerderij. Na de overstroming van 1809 is daarnaast een vloodschuur gebouwd waar in de landbouweconomische hoogtijdagen van het midden van de 19de eeuw een nieuw woonhuis voor is gebouwd. De bijgebouwen zijn schuren en hooibergen. In de loop van de tijd hebben er diverse bijgebouwen op diverse plaatsen gestaan.

Leeswijzer

Dit bouwhistorisch rapport is als volgt opgebouwd. Na de projectgegevens wordt in het derde hoofdstuk de omgevingsgeschiedenis van het pand beschreven. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt waarom het pand dat hier centraal staat, was gebouwd, waarom juist daar en wat de relatie is met de omgeving.

Het vierde hoofdstuk is gewijd aan de typologie. Hierin beschrijven we hoe boerderijen en de bijgebouwen in zich hebben ontwikkeld in de regio.

De specifieke informatie over de verdwenen boerderij is te vinden in het hoofdstuk "Bouwgeschiedenis". Daarin schetsen we de 350-jarige ontwikkeling op basis van oude kaarten van ca. 1560 tot aan de sloop omstreeks 1924.

Door de combinatie van de informatie uit de kaarten en de typologie ontstaat een betrouwbaar beeld van de verdwenen boerderij met:

- een indicatie van het oorspronkelijke bouwvlak, rooilijnen en het gebruik en de plaats van de bijgebouwen t.o.v. het hoofdgebouw.
- een aannemelijke indicatie van de hoofdvorm van de gebouwen en de toegepaste bouwmaterialen.

Op basis van de resultaten van het bouwhistorisch rapport is vervolgens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dat geeft aanknopingspunten voor een historisch verantwoorde herbouw.

Uitvoering

Bureau Helsdingen is een adviesbureau voor monumenten en bouwhistorie, gespecialiseerd in landelijke bouwkunst en het landelijk gebied. Zij voert dit onderzoek uit in de vorm van een bouwhistorische quickscan. Dit is de gebruikelijke en lichte vorm van bouwhistorisch onderzoek naar een object. De opbouw en de reikwijdte van dergelijke rapporten zijn beschreven in de brochure 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek'.¹

¹ *Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek*, gezamenlijke uitgave van o.a. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Bouwhistorie en de Rijksgebouwendienst (Den Haag, 2009). Te raadplegen via: <http://cultureelerfgoed.nl/publicaties/richtlijnen-bouwhistorisch-onderzoek>.

2 PROJECTGEGEVENS

Opdrachtgever : Eelerwoude
Nelleke Manschot
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg

Eigenaar : Familie van Koevoorden
Wilgje Buitensport
Hennisdijk 7
4116 RK Buren

Objectgegevens	:	
<i>Adres</i>	:	Aan de Haagse Uitweg 4116 CG Buren
<i>Gemeente</i>	:	Buren
<i>Coördinaten</i>	:	51°54'37.71" N 5°19'31.09" O
<i>Ligging</i>	:	De locatie ligt buiten de bebouwde kom.
<i>Status</i>	:	Gesloopt
<i>Oorspronkelijke bestemming</i>	:	Agrarisch
<i>Huidige bestemming</i>	:	Gesloopt
<i>Bouwjaar</i>	:	Gesloopt
<i>Bouwstijl</i>	:	N.v.t.

Actuele kaartgegevens/ situering



*Topografische ligging van de
voormalige boerderij. De locatie
is aangegeven met een rode cirkel.*

Bron: Google Maps



Detail van de bovenstaande kaart.

Bron: Google Maps

3 CULTUURHISTORISCH KADER

De gesloopte boerderij heeft als object niet op zichzelf gestaan, maar was een onderdeel van een groter historisch en ruimtelijk geheel, met tal van relaties in de tijd en de ruimte. Cultuurhistorie wordt gezien als het totaal van archeologie, (historisch) landschap en bebouwingsstructuren.

De locatie van de gesloopte boerderij is in de stad Buren (Gelderland). Buren is ontstaan op de oeverwal van het riviertje de Korne dat uitmondt in de Linge. Buren kreeg in 1395 stadsrechten.² Ten westen van de stadskern bevond zich vanaf ca. 1300 het kasteel van de heer van Buren, leenman van de hertog van Gelre. Het kasteel werd vanaf 1630 verbouwd door Frederik Hendrik. Na zijn overlijden werd het kasteel niet meer bewoond en raakte het in verval. Het kasteel werd in 1804 in opdracht van de regering verkocht voor de afbraak. De grachten en wallen van het kasteel zijn nog aanwezig.³

Achter het voormalige kasteel lag het buurtschap en de gelijknamige polder 'Achter de Haag'. De naam komt sinds de 17de eeuw voor in archiefstukken maar is zeer waarschijnlijk ouder. Achter de Haag was het jachtterrein van de graaf van Buren.⁴ De locatie van de gesloopte boerderij bevindt zich binnen het bastion van het kasteel in het buurtschap 'Achter de Haag'.



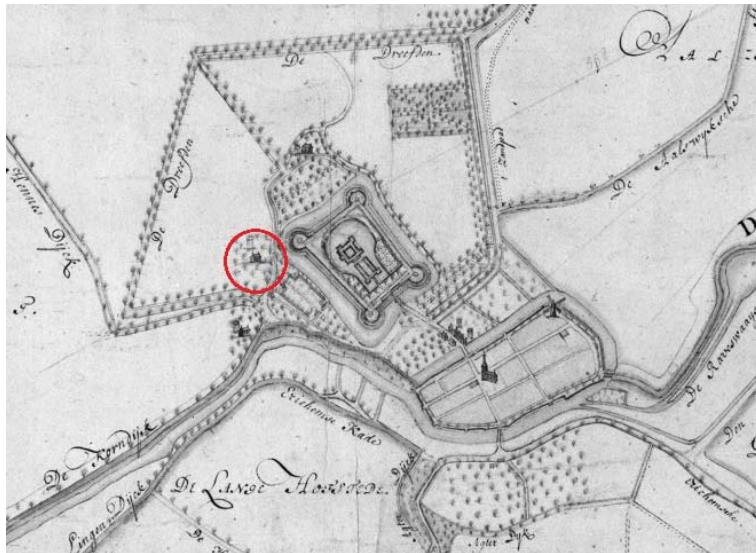
Pentekening van het kasteel van Buren door Abraham Rademaker (1612).

Bron: www.mijngelderland.nl

² www.ruimtelijkplannen.nl

³ nl.wikipedia.org/wiki/Huis_Buren

⁴ R.N. van Rijnberk, *600 jaar stad in het land van Buren* (1995), p. 58.



Kaart van de stad en het kasteel van Buren (verm. 18de eeuw).

Rondom het kasteel ligt een vijfhoekig bastion (de Dreven, zie volgende paragraaf). Binnen dit terrein lag de voormalige boerderij.

Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Archeologie

Op de Archeologische Monumenten Kaart van de provincie Gelderland is het terrein waar de boerderij heeft gestaan aangemerkt als 'Archeologische ruwe diamant'. De locatie van het voormalige kasteel heeft een archeologische zeer hoge waarde, de locatie van de voormalige boerderij is niet specifiek aangegeven.⁵ Gezien het feit dat op de locatie eeuwenlang een boerderij heeft gestaan en gezien de nabijheid van het voormalige kasteel van Buren zullen in de bodem zeer waarschijnlijk archeologische vondsten aanwezig zijn.

Landschappelijk

Het landschap waarin de boerderij heeft gestaan is in het bestemmingsplan 'Kernen Buren' aangemerkt als 'Agrarisch met waarden'.⁶ Dit houdt o.a. in dat de landschappelijke en natuurwaarden die eigen zijn aan het gebied in stand moet worden gehouden dan wel ontwikkeld moeten worden.⁷

De locatie van de voormalige boerderij valt binnen de Dreven of Toeren. Dit is een uniek, min of meer bastionvormig geheel van verhoogd liggende lanen die om het kasteel van Buren zijn aangelegd. Frederik Hendrik van Oranje heeft de Dreven rond 1630 laten aanleggen.⁸

⁵ <http://flamingo.prvgld.nl/viewer/app/Historischarcheologie>

⁶ www.ruimtelijkeplannen.nl

⁷ geo.buren.nl

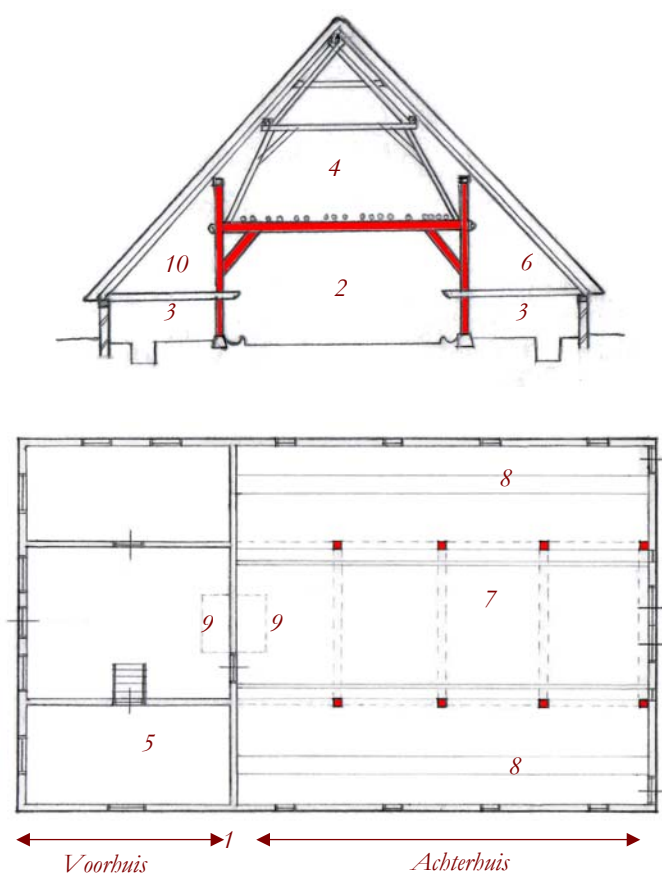
⁸ J.D.H. Harten, *Sporen in het landschap. Kleine historische landschapselementen in de West-Betuwe en de Vijfheerenlanden* (Utrecht, 1997) p. 50.

4 TYPOLOGIE

De typologische indeling van panden is te vergelijken met familiekenmerken. Twee neven kunnen een verschillende neus hebben, maar toch sprekend op elkaar lijken. Zo kunnen ook gebouwen met verschillende uiterlijke kenmerken maar met dezelfde eigenschappen ondergebracht worden onder een zelfde familie; ofwel een gebouwtype. Nederland wordt gekenmerkt door een sterke regionaal bepaalde boerderijbouw met duidelijk herkenbare streekeigen kenmerken. In dit hoofdstuk beschrijven we het type boerderijen zoals die in de loop van de tijd in Buren en omgeving gebouwd zijn.

4.1 De hallenhuishoerderij⁹

In grote delen van Nederland zijn de boerderijen gebaseerd op een basistype: het hallenhuis. In de loop der eeuwen zijn daar verschillende regionale varianten op ontstaan. Het voornaamste kenmerk van de oude hallenhuishoerderij is de brede, compacte, rechthoekige vorm met grote, laag aflopende dakvlakken en lage zijgevels. Het skelet wordt gevormd door een aantal achter elkaar geplaatste ankerbalkgebinten. Dit skelet draagt het dak. De muren hebben een beperkte constructieve functie en dienen voornamelijk als scheidingswanden.



Globale opzet van een hallenhuisboerderij:

1. Brandmuur
2. Hoofdbeuk / middenbeuk
3. Zijbeuk
4. Hooizolder
5. Opkamer / kelder
6. Ankerbalkgebint
7. Deel
8. Groep
9. Stookplaats
10. Til (of hilde)

Tekening: Bureau Helsdingen

⁹ Onderstaande tekst is gebaseerd op: R.C. Hekker, 'De Ontwikkeling van de Boerderijvormen in Nederland'; in S.J. Fockema Andreae, *Duizend Jaar Bouwen in Nederland* (Amsterdam, 1957) p.212-215, 245-283.

De gebinten verdelen de ruimte in de breedte in drie beuken: een hoge middenruimte met aan weerszijde lage zijbeuken. De open middenbeuk, de deel, werd als werkruimte gebruikt. De middenbeuk diende als voergang voor het vee en in akkerbouwgebieden zoals hier, tevens als dorsvloer. Om te kunnen dorsen moet de ruimte breed en hoog zijn.

In de lage zijbeuken stond het vee met de koppen naar de deel (Hollandse stal). De mest werd bij de oudste boerderijen afgevoerd door de groepdeuren in de achtergevel en de mestluiken in de zijgevels. De achtergevel past bij het gebruik en is functioneel ingedeeld met een deur in het midden voor de voergang, en twee groepdeuren aan weerszijden die uitkomen op de groep achter de koeien. Op de verdieping is meestal een hooiluik. De oogst werd op de zolder boven de deel opgeslagen. Hooi lag niet uitsluitend in de boerderij zelf maar werd ook opgeslagen in de hooiberg op het erf. Het woongedeelte in het voorhuis en het bedrijfsgedeelte in het achterhuis liggen onder één dak en worden door een dwarswand, de brandmuur, van elkaar gescheiden.

Bij de oudste boerderijen op een rechthoekige plattegrond is deze driedeling ook in het voorhuis aanwezig. In het midden was het grote, hoge, multifunctionele woonwerkvertrek met de schouw tegen de brandmuur. In deze ruimte werd gewoond, gekookt en gewerkt. Eén van de zijbeuken bevatte een kleine spoelruimte. De kelder bevond zich in de zijbeuk met daarboven een lage opkamer. Boven het woonvertrek was een zoldertje.

Het hallenhuis kent een belangrijk nadeel: door de lage zijgevels zijn er in de zijbeuken alleen kleine ruimten mogelijk met weinig daglicht.

4.2 *Bouwperioden*

Door ontwikkelingen in de bouwtechniek, de economie en de landbouw is er een algemeen patroon aan te wijzen in de ontwikkeling van de boerderijbouw.

Middeleeuwen

Over de boerderijbouw tussen de 14de eeuw en de 17de eeuw is weinig bekend. De oudste boerderijen waren opgebouwd uit materiaal dat plaatselijk voor handen was: hout, twijgen, leem en riet. Op basis van schilderijen vanaf de 16de eeuw is het echter aannemelijk dat veel boerderijen waren opgebouwd met vakwerk op een stenen voetmuur (een houtconstructie waarbij de vakken zijn opgevuld met gevlochten takken, dichtgesmeerd met leem). Vanwege het organische karakter van deze bouwmaterialen zijn er geen prehistorische en middeleeuwse boerderijen meer.

1550 - 1650

Door de toenemende vraag naar zuivel- en akkerbouwproducten werden tussen 1550 en 1650 boerderijen vergroot.

De boerderijen in de Betuwe zijn relatief vroeg 'versteend', d.w.z. gaandeweg van steen gebouwd. In de omgeving van de grote rivieren was goede klei voorhanden om stenen van te bakken en het transport geschiedde over water. Hierdoor is in het midden van de 16de eeuw de versterking van boerderijen al ver gevorderd. Als eerste werden de brandmuur, de kelder en de rest van het voorhuis in steen opgetrokken. Halverwege de 17de eeuw zijn alle boerderijen in deze regio al geheel van steen gebouwd.¹⁰

Ook vond er in deze periode een inwendige verschuiving plaats waarbij de functies wonen en werken min of meer gescheiden werden.

¹⁰ J.J. Voskuil, Van vlechtwerk tot baksteen. Geschiedenis van de wanden van het boerenhuis in Nederland, Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (Arnhem/ Zutphen, 1979).

18de eeuw

In de 18de eeuw werden boeren getroffen door een economische malaise en veepest. De jaarlijkse overstromingen werden in de loop van de 18de eeuw bovendien steeds ernstiger van aard. In deze tijd werden er weinig nieuwe boerderijen gebouwd.

19de eeuw

De negentiende eeuw begint slecht in de West-Betuwe. In 1809 wordt een groot deel van het gebied getroffen door een zware watersnoodramp. Als reactie hierop bouwden veel boeren vloedschuren op het erf.

In de eerste helft van de 19de eeuw blijft de groei van de agrarische sector in Nederland, en ook in het rivierengebied, achter bij de rest van de economische ontwikkeling. Na het midden van de 19^{de} eeuw (ca. 1850 - 1880) kwam de economie op agrarisch gebied in een bloeiperiode. Door de industrialisatie in de ons omringende landen steeg daar de vraag naar landbouwproducten en werd er goed verdiend aan de export. Er werd gezegd dat de boeren in die tijd slapend rijk werden. De zavelgrond in de omgeving van Buren leende zich ook goed voor fruitteelt. Vooral vanaf 1850 waren de afzetmogelijkheden van fruit sterk verbeterd. Praktisch alle boerderijen werden in deze tijd gemoderniseerd, opgeknapt of nieuw gebouwd. Ook werden er veel bijgebouwen op de erven gebouwd.

Na deze bloeitijd volgde in de periode 1880 - 1895 weer een depressie. Dankzij de opkomst van de stoomvaart kon vanuit Amerika goedkoop graan worden geïmporteerd. De binnenlandse prijzen kwamen onder druk. Vele boeren die in de voorgaande jaren hadden geïnvesteerd in gebouwen, in de aankoop van grond of in dure pachtcontracten kwamen in de problemen.

In die tijd vond een verschuiving plaats van akkerbouw naar meer veeteelt, fruitteelt en de varkenshouderij. Met name de grotere bedrijven gingen zich toeleggen op vetweideij van vleesvee en fruitteelt. De kleinere ook op de verbouw van suikerbieten.

Dankzij nieuwe investeringen en nieuwe manieren van werken (landbouwonderwijs, mechanisatie, kunstmest, zuivelfabrieken en landbouwcoöperaties) kwam de landbouw er weer bovenop.¹¹

20ste eeuw.

Rondom 1900 is er een opleving in de economie. Er worden veel grote boerderijen gebouwd. Met het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog, gevolgd door de crisisjaren vanaf 1920 en de Tweede Wereldoorlog stagneerde de boerderijbouw. Na de Tweede Wereldoorlog kwam in de agrarische sector een enorme opleving door wederopbouw, mechanisatie, ruilverkaveling en schaalvergroting. Vanaf die tijd worden de streekeigen boerderijbouw losgelaten en doet de rationele boerderij zijn intrede. Een belangrijk verschil is dat bij de traditionele boerderijen wonen en werken / stallen zijn gecombineerd in één gebouw onder één dak. In de moderne boerderijbouw wordt dat losgelaten en is er een vrijstaand huis en losse stallen en schuren.

4.3 *Streekeigen kenmerken*

In het hier voorgaande deel is de constructieve hoofdvorm van het basistype van een boerderij en de historisch-economische context geschetst. In het volgende deel worden de streekeigen kenmerken van boerderijen meer in detail beschreven. Hiervoor geldt dat bepaalde kenmerken in een regio veel voorkomen, maar vrijwel nooit allemaal in een boerderij tegelijk. Bovendien zijn steek-eigen kenmerken niet statisch: zij maken in de loop der eeuwen een ontwikkeling door.

¹¹ W.H. Vermooten, 'De landbouw op de rivierklei' in: Sneller (red.), *De geschiedenis van de Nederlandse landbouw 1795-1940*. pp. 320-325; J.J. van der Zanden, 'Modernisering en toenemende betekenis van de overheid: 1850-1950' in: L. Noordegraaf (red.) *Agrarische geschiedenis van Nederland. Van prehistorie tot heden*, pp. 101-120.

Hoofdvorm

In de loop der eeuwen zijn boerderijen gegroeid. 19de eeuwse boerderijen zijn doorgaans groter dan hun oudere voorgangers. Dit geldt voor zowel het woon- als het stalgedeelte.

Het stalgedeelte van 17de eeuwse boerderijen had oorspronkelijk zeer lage zijgevels. Deze werden vervangen door gevels die hoog genoeg waren voor een Hollandse stal. Soms werd daarbij het gehele achterhuis vervangen. Meestal werd het onderste deel van het dak opgelicht waardoor er een knik in het dak ontstond.

Waar in andere delen van het land rondom 1900 bij nieuwe boerderijen de zijgevels van de stallen opgetrokken werden tot verdiepingshoogte, bleven ze in de Betuwe relatief laag.

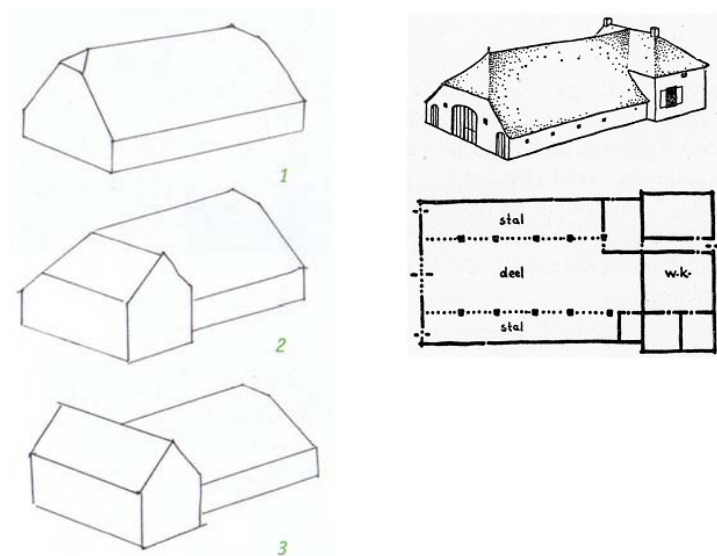
Het woongedeelte van boerderijen uit de 19de eeuw heeft muren die doorgaans tot aan de verdiepingshoogte reiken. Dit geldt zeker in een welvarende streek als de Betuwe.

Krukhuisboerderijen en dwarshuisboerderijen.

In de Betuwe komen veel krukhuisboerderijen (met een L-vormige plattegrond) en dwarshuisboerderijen (met een T-vormige plattegrond) voor. Om in het woongedeelte van het hallenhuis extra ruimte te creëren werd(en) aan één of twee zijden de zijbeuk(en) verhoogd of uitgebreid. Wanneer dit aan één zijde gebeurde, ontstond het krukhuis met een L-vormige plattegrond en L-vormige noklijn. Deze uitbreiding bevindt zich meestal aan de zijde van de ~~Rijdslootboerderijen~~ ~~rijdslootboerderijen~~. Bij ~~rijdslootboerderijen~~ ~~rijdslootboerderijen~~ werd het voorhuis aan twee zijden opgehoogd of uitgebreid. Zodoende kreeg de noklijn of de plattegrond de vorm van een letter "T". Naast de grotere gebruiksruimte en meer licht had het breed uitgebouwde voorhuis ook een deftiger aanzien.

De oudste T- boerderijen dateren al uit de 17de of 18de eeuw. Deze voorhuizen hebben vaak een topgeveltje aan de zijkant. Deze oude T-boerderijen zijn vaak het resultaat van meerdere verbouwingen.

Vanaf de tweede helft van de 18de eeuw en in de bloeiperiode van de 19de eeuw werden veel T-boerderijen geheel nieuw gebouwd, of werd er voor de oude boerderij een nieuw dwars geplaatst voorhuis gebouwd. Onder invloed van de stedelijke bouwkunst was het voorhuis symmetrisch van opzet met een centrale deur en een brede middengang. De zolder van het voorhuis diende voor de opslag van graan. Deze graanzolders zijn herkenbaar aan de lage vensters direct onder de dakvoet. Bij welvarende boerderijen had het voorhuis soms een volledige tweede verdieping. Het hele voorhuis kreeg dan de uitstraling van een villa met allure.



Hoofdvorm van boerderijen in het rivierengebied.

Links: De drie hoofdvormen van de hallenhuisboerderijen:

1) Langhuisboerderij op een rechthoekige plattegrond.

2) Krukhuisboerderij met een L-vormige plattegrond.

3) Dwarshuisboerderij met een T-vormige plattegrond. In de Betuwe heeft het voorhuis van dergelijke boerderijen meestal een schilddak.

Bron: Linten in de Leegte

Rechts: Kenmerkende hoofdvorm van hallenhuisboerderij in het Rivierengebied.

Bron: Hekker.



Referentiebeeld:

Deze boerderij in Rhenoy uit 1732 is in zijn geheel gebouwd op een vloedheuvel als bescherming tegen overstromingen.

Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Referentiebeeld:

Deze zeer grote boerderij aan de Dorpsstraat te Meteren heeft eveneens een schilddak met lage ramen onder de dakvoet. De kelder zit links zoals is te zien aan de verhoogd geplaatste opkamerramen.

Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.



Referentiebeeld:

Achterzijde van dezelfde boerderij met een Betuws overstek. Op het achtererf staat een rietgedekte hooiberg met een houten onderschuur.

Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.

Dak en dakbedekking

Boerderijen zonder dwars voorhuis en overstek hebben aan de voorzijde een wolfseind. Daarbij moet opgemerkt worden dat hoe jonger de boerderij is, hoe kleiner het wolfseind. Aan de achterzijde hebben zij traditioneel een wolfseind of schilddak. Dwarshuisboerderijen hebben vaak een schilddak.

Kenmerkend voor boerderijen in het gebied tussen de grote rivieren zijn de grote overstekende schilddaken aan de achterzijde. Zij komen veel voor in de Betuwe, Tielerwaard en de Bommelerwaard. Ook in het oosten en zuiden van de Vijfheerenlanden komen deze overstekken voor. Voor dit overstek bestaan verschillende benamingen: 'overstek', 'dakschild', 'wolfekap' en 'kaap'. Het voordeel van deze overstekken is dat de wagens met oogst niet de deel op hoeften te rijden. De volgeladen wagen kon achter de achtergevel blijven staan en de oogst kon (zelfs beschermd tegen regen) direct vanaf de wagen door het luik op de hooizolder gelost worden. Onder het overstek konden ook allerlei zaken gedroogd worden.

Het is niet duidelijk wanneer de grote Betuwse overstekken zijn ontstaan. Ze komen vaak voor op zeer oude boerderijen maar of deze ook vanaf de 17de eeuw een overstek hadden is niet duidelijk. Boerderij "De Kleine Haag" aan de Kornedijk 6 in Buren is gedateerd op ca. 1620. Op de op de tekening uit 1769 heeft de boerderij aan de achterzijde een laag schilddak en geen overstek. Op de foto's uit 1929 en 1939 van de SHBO heeft de boerderij wel een uitstekend overstek (zie Bijlage 1).

Boerderijen in de omgeving van Buren hadden zowel riet als pannen, of een combinatie van beiden als dakbedekking. Het woongedeelte heeft vaak een rieten schilddak. Ter plaatse van de brandmuur bevindt zich de schoorsteen. Dwars geplaatste 19de eeuwse voorhuizen hebben vaak op beide uiteinden een schoorsteen. Op het stalgedeelte ligt vaak een combinatie riet met daaronder pannen. De overgang ligt vaak op de grens tussen middenbeuk en zijbeuken, maar ook een smalle strook met pannen komt voor. Het Betuws overstek heeft vrijwel altijd een rieten kap, omdat deze uitdragende constructie met pannen veel te zwaar wordt.

De pannen zijn doorgaans oude holle (Oud Hollandse) grijs gesmoorde pannen. Er zijn geen goten. Op de nok van het rieten dak liggen rietvorsten.



Referentiebeeld:

Boerderij met een Betuws overstek gedekt met riet. De achtergevel heeft een brede deur naar de middenbeuk en twee smalle groepdeuren naar de stallen.

Boerderij uit Varik, herbouwd in het Openluchtmuseum te Arnhem. Bij de herbouw is gekeken naar de typisch Betuwse erfopzet, zoals die ook is te zien bij de hiervoor genoemde boerderij uit Meteren.

Foto: Bureau Helsdingen (2003)

Metselwerk, vensters en deuren

Het metselwerk van Betuwse boerderijen is doorgaans roodbruin van kleur. Het is sober uitgevoerd in kruisverband, dus zonder siermetselwerk. De voegen zijn niet opvallend, waardoor het metselwerk zich toont als een rustig vlak. De nadruk ligt dus niet op de voeg of de individuele steen. Boven de kozijnen zijn er ook slechts sobere strekse bogen aangebracht. Alleen hele oude (17de eeuwse) boerderijen hebben sierankers, de overige hebben eenvoudige staafankers. De vormgeving in deze streek is dus sober maar statig van karakter met de nadruk op de aansprekende hoofdvorm van het gebouw en de vensters en deuren. Gestuukte of gewitte gevels zijn doorgaans ontstaan als noodgreep om scheuren te camoufleren of het resultaat van meerdere verbouwingen waar onsierende bouwsporen weggewerkt moesten worden. De gevels zijn vaak afgewerkt met grijs gestuukte of zwarte geteerde plinten.

De ontwikkeling van de woonhuisvensters wijkt in deze regio niet af van de ontwikkeling in de rest van Nederland (zie Bijlage 4: Overzichtstekening vensters). De meeste vensters hebben spiegelklampluiken. Boerderijen die van 'vrije' boeren waren hadden doorgaans effen groene luiken. Zandlopers e.d. op de luiken zijn een aanwijzing dat de boerderij eigendom is van een kasteel of landgoed. De zandloper had dan een op de heraldiek gebaseerde kleurstelling.

De voordeur is opvallend vaak rijk vormgegeven. Zo heeft de boerderij Lingenstein aan de Erichemse Kade 14 / 18 (zie Bijlage 2) een klassieke voordeuromlijsting. Andere boerderijen in de directe omgeving hebben allen een fors en soms ook sierlijk bovenlicht ("De Kleine Haag", Bijlage 1) boven de voordeur. De voordeur zelf is vaak een rijk uitgevoerde paneeldeur. De vensters van de graanzolder boven het voorhuis zijn bij 19^{de}-eeuwse boerderijen vaak even breed als een gewoon venster maar zijn 1/3 de van de hoogte.

Een aantal boerderijen in de directe omgeving hebben in de zijgevel van het voorhuis een brede deur (Lingenstein en De Kleine Haag).

In het stalgedeelte zien we zowel gietijzeren als rechthoekige houten stalraampjes.

De achtergevel heeft een klassieke indeling met grote deeldeuren in het midden, met aan weerszijde hiervan vensters en links en rechts groepdeuren. In het midden op de verdieping een hooiluik, soms verscholen achter het overstek. De groepdeuren en deeldeuren hebben soms een ronde, getoogde bovenzijde. Bij getoogde deuren komen doorgaans natuurstenen aanzet- sluit- en doorkstenen voor (boerderij "t Hanenest" te Asch, Bijlage 3). Wanneer er een Betuws overstek is, hebben de deuren geen getoogde bovenzijde, maar een houten kozijn met een rechte bovendorpel. De grote deeldeuren zijn vaak opgedeeld in een naar binnen draaiende onder- en bovendeur en hebben een stiepel (een wegneembare tussenstijl). De vensters naast de deeldeuren kunnen halfronde of ronde gietijzeren stalramen zijn, maar meestal zitten hier rechthoekige (hoger dan breed) houten vensters.

4.4 Bijgebouwen

Een boerderij staat niet op zichzelf, maar is een ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen, erfstructuur en groenaanleg. Zo vormt het boerderijcomplex één geheel met het landschap, als een streekeigen landschapselement. Hierna bespreken we enkele van de bijgebouwen die kenmerkend zijn voor de West-Betuwe: de (vloed)schuur en de hooiberg.

Vloedschuren in de Neder-Betuwe

Wateroverlast en dijkdoorbraken

De Neder-Betuwe had regelmatig te maken met ernstige wateroverlast. Door de gebrekkige waterbeheersing kon in de herfst en de winter het land soms lange tijd onder water komen te staan. Bovendien vonden er regelmatig dijkdoorbraken plaats. Dit gebied kon zowel worden getroffen door dijkdoorbraken van Lek, de Linge en de Waal. Dat wateroverlast een groot probleem was,

blijkt ook uit het feit dat het stadsbestuur van Buren het kasteel van Buren in eigendom kreeg onder voorwaarde 'ten eeuwigen dage de wallen te behouden als wijkplaats bij watersnood'.¹²

Het rivierengebied loopt af richting het westen. Zoelen ligt hoger dan Buren, maar Buren ligt weer duidelijk hoger dan het middengebied onder Culemborg. De weilanden rondom Zoelen liggen op ongeveer 4,50 + NAP. De weilanden rondom het kasteelterrein van Buren liggen op ca. 3,20 tot 3,80 + NAP. In het westen, bij de Diefdijk, is het gebied het laagst. Hier liggen de weilanden op 0 + tot 0,6 + NAP.¹³

De Neder-Betuwe had naast de gebrekkige waterbeheersing ook last van overstromingen door dijkdoorbraken. Om de lager gelegen gebieden te beschermen tegen wateroverlast uit hoger gelegen gebieden werden dwarsdijken aangelegd. Zo beschermt de Aalsdijk Buren tegen wateroverlast uit Zoelen. Aan de andere kant beschermt de Diefdijk de Vijfheerenlanden tegen wateroverlast uit de Neder-Betuwe.

Hoe groot het gevaar en de schade waren, hing van veel factoren af. Soms duurde het een aantal dagen voordat het water zijn uiteindelijke hoogte bereikte en kon men van tevoren goed inschatten tot hoe hoog het water zou stijgen. Soms steeg het water in enkele uren tijd hoger dan het ooit daarvoor gestaan had. Mensen, dieren en draagbare bezittingen werden dan naar veilige plaatsen gebracht: naar dijken, donken, de kerk, of het kasteelterrein of een hoge plaats in de eigen woning.



*"Het instorten van huizen en het omkomen van menschen en beesten te Erichem, door den watervloed, 1809"
Gravure door Cornelis van Hardenbergh en Reinier Vinkeles.*

Bron: Gelders Archief, topgrafisch historische atlas, nr 1551-452.

Ontwikkeling van voorzieningen tegen water

De oudste boerderijen waren vakwerkboerderijen van vlechtwerk en leem. Deze waren slecht bestand tegen wateroverlast. De leem spoelde eenvoudig uit de wanden en het hout ging rotten. De allereerste maatregelen om de schade van een overstroming te beperken zullen onder grote haast geïmproviseerd zijn.

Het is niet bekend wanneer men waterstallen begon toe te passen. Wanneer deze voorzieningen in 17de eeuwse boerderijen worden aangetroffen, blijken ze dikwijls later, b.v. in de 18de of 19de eeuw aangebracht te zijn. Het is aannemelijk dat in de 17de eeuw er nog nauwelijks permanente voorziening waren om het vee in veiligheid te brengen bij overstromingen. Men had nog niet zoveel vee. Deze werden op een opstapeling of een geïmproviseerde zware houten vlonder ge-

¹² Bron: <http://www.mijngelderland.nl/#/het-verdwenen-kasteel-van-buren>

¹³ Actuele hoogtekkaart van Nederland. <http://ahn.geodan.nl/ahn/>

stald. Vanaf de 18de eeuw nam de hoeveelheid vee toe. In die eeuw is ook het grootste aantal overstromingen. Na de grote watersnood in 1809 gaan veel boeren over tot het bouwen van vrijstaande vloedschuren op hun erf. Opvallend is dat er veel maatregelen getroffen werden om de koeien in veiligheid te brengen maar nauwelijks maatregelen voor het andere vee. Paarden konden makkelijk naar een niet overstroomd gebied brengen, maar soms werd er voor het paard ook een plekje op de waterstal ingeruimd. Varkens werden over het algemeen niet in veiligheid gebracht. Kippen moesten zichzelf redden.



Referentiebeeld:

Betunse boerderij met een naastgelegen hoger gebouwde vloodschuur. De vloodschuur is gebouwd op een hoge terp. De achtergevels liggen in één lijn. De vloodschuur heeft een dak van deels riet, deels dakpannen.

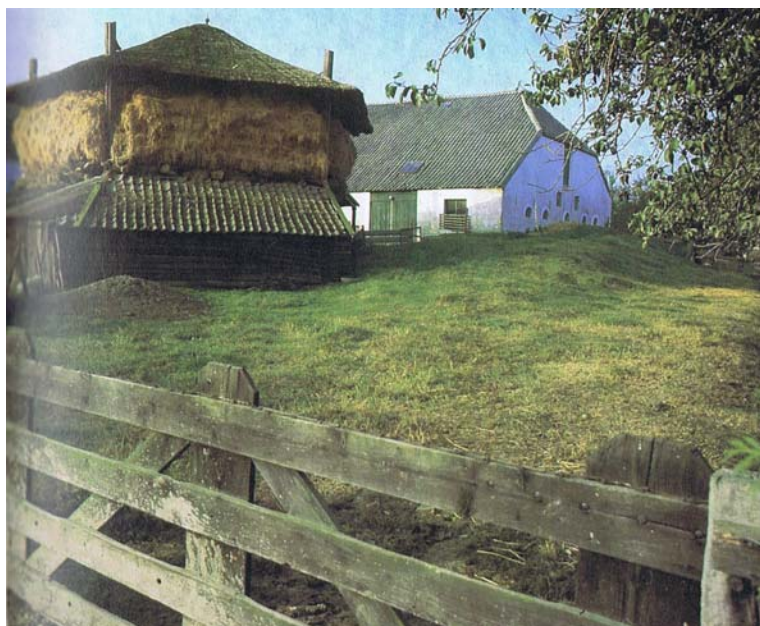
Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Referentiebeeld:

Boerderij De Mauwe te Beesd. Achterzijde van een vloodschuur met hoge muren en een in het inwendige verhoogde vloer. De onderzijde van de grote deuren geeft het vloerniveau aan. De zware ankers dienen om de gronddruk op te vangen. Naast de vloodschuur een kapberg met een onderschuur.

Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**Referentiebeeld:**

Vergelijkbare opzet van een vloedschuur met een pannendak en daarnaast een hooiberg. Hier is echter de vloedschuur gebouwd op een vloedheuvel, een kunstmatige verhoging. De schuurberg bestaat uit een rietgedekte kapberg van het type schuurberg, met een aangebouwde gepotdekselde schuur onder een pannen dak.

Bron: T. de Jooide, Landleven, het boerenbestaan van toen (Amsterdam-Brussel, 1981) p. 111.

Vloed- of waterschuren¹⁴

Wanneer het water niet zo heel hoog kwam, kon men het vee ook droog laten staan door simpelweg de grond van de stal op te hogen. Dit was een permanente oplossing en in de Neder-Betuwe was dit vaak afdoende. In hun meest eenvoudige vorm waren dit op aparte heuveltjes gebouwde schuren waarin het vee een standplaats kreeg. Een vloedschuur kon ook een verhoogd vloerniveau hebben met daaronder een grote kelder met opslag voor aardappelen en bieten. Soms werd binnen de (verzwaarde) muren een grondpakket opgebracht en het vloerniveau verhoogd. Onder normale omstandigheden diende de vloedschuur dan voor jongveestal en berging.

Er zijn dus twee typen vloedschuren:

- Een gewone schuur op een terpie.
- Een schuur met een verhoogde standplaats voor het vee.

Van dit laatste type is de vloedschuur aan de Kornedijk 6, en deze is uitgebreid gedocumenteerd (zie Bijlage 1). Deze schuur meet ca 13,45 x 18,75 en is ongeveer 11 meter hoog. De zijgevels zijn ca 4,5 meter hoog. Het dak is een zadeldak met blauw gesmoorde oud Hollandse pannen. In één van de kopse gevels zit een grote getoogde opening die toegang geeft tot de verhoogde stal. Aan de buitenzijde zit een grondlichaam waarover het vee naar de verhoogde vloer gedreven wordt. Op dit grondlichaam staat een gemetselde trap. Hier kan het vee natuurlijk niet over heen. Vermoedelijk werd hier voor het vee een loopbrug over heen gelegd. De begane grond is ingedeeld met een berging, koestand en varkensstallen. Deze hebben brede getoogde inrijdeuren. De verhoogde stalfvloer wordt gedragen door een zwaar uitgevoerde gebintconstructie met een extra tussengebintbalk.

Veel bijschuren en vloedschuren dateren uit de 19de eeuw en deze werden naast en evenwijdig aan het hoofdgebouw gebouwd. Vloedschuren hebben vaak bakstenen wanden en loopdeuren met een ronde bovenzijde. Op vloedschuren liggen meestal dakpannen.

¹⁴ Er is vaak begripsverwarring tussen 'stallen' en 'schuren'. Een stal is primair voor het stallen / op stal zetten van vee, meestal melkvee. Een schuur is in hoofdzaak bedoeld voor het opslaan van gewassen (hooi of stro) of landbouwwerktuigen. Soms is er in een schuur ook ruimte gemaakt voor het stallen van vee, meestal jongvee of kleinvee. In deze regio zijn 'stallen' altijd het achterste deel van het hoofdgebouw. 'Schuren' zijn vrijstaande bijgebouwen op het erf.

Overige schuren

Op een boerenerf komen vaak ook een of meer schuren voor en die bijv. dienden als wagenschuur of varkensstal.

Een wagenschuur heeft grote dubbele deuren en is georiënteerd op het erf of op het toegangspad. Een wagenschuur is soms opgebouwd van houten wanden met lattenwerk voor de ventilatie zodat de natgeregende boerenwagens en koetsen konden drogen. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw werden er ook aparte varkensstallen gebouwd.

Dergelijke wagenschuren en varkensstallen kunnen ook houten gepotdekselde wanden hebben. De smalle stallen werden vaak gecombineerd met een bakhuis. In een bakhuis werd brood gebakken en dat deed men (i.v.m. brandgevaar) liever in een bijgebouw dan in de boerderij. Bakhuizen hebben vrijwel altijd een pannen dak.

Kapbergen

Voor de opslag van het hooi of stro werden er op het erf vaak meerdere kapbergen gebouwd, vaak met vijf roeden. Deze konden dienen voor zowel het bergen van hooi als voor het bergen van stro. Strikt genomen mogen we het dus niet altijd een hooiberg noemen, al zullen we hier gemakshalve spreken over hooibergen.

De traditionele hooibergen in het rivierengebied bestaan uit verticale staanders (roeden) die het dak dragen. Het dak moest op- en neer bewogen kunnen worden: In de zomer, wanneer het hooi werd binnengehaald, ging de kap mee omhoog en in de winter, als de hooivoorraad slonk, ging de kap weer omlaag. Door de kap precies op hoogte te stellen, werd inregenen van het hooi en opwaaien van de kap voorkomen. Traditionele hooibergen met houten roeden hebben altijd een houten constructie, met een rieten kap, omdat deze kap enige flexibelheid nodig heeft om de kap roede voor roede te kunnen heffen. De kap hing met een staalconstructie aan de vijf houten roeden.

Er zijn ook hooibergen met een verhoogde tasvloer, waardoor het hooi bij overstroming ruim boven het maaiveld lag. De hooibergen werden vaak aan een of meer zijden uitgebouwd, dan noemt men het een schuurberg. De wanden van de onderbouw van de hooibergen zijn van houten potdekselwerk en het flauwe dak is van pannen. Ze werden gebruikt voor jongveestalling en opslag.

Moderne hooibergen met ijzeren of betonnen roeden hebben een kap die rechtstandig door krollen geheven word. Deze hebben altijd een golfplaten kap.



Referentiebeeld:

Boerderij De Mauve te Beesd. Op het erf staan twee hooibergen naast elkaar met een verhoogde tasvloer. De onderzijde is gepotdekseld.

Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.

5 DE BOUWGESCHIEDENIS

In dit hoofdstuk wordt de bouwgeschiedenis van de voormalige boerderij aan de Haagse Uitweg in verschillende fasen besproken. Boerderijen zijn meestal diverse keren aangepast en zijn daarom niet aan één bouwjaar te koppelen. Echter ook bij andere historische panden is er vaak sprake van ontwikkeling en is een pand bijna nooit in één fase gebouwd.

Voor bouwhistorisch onderzoek zijn doorgaans vier soorten bronnen beschikbaar:

- Historisch materiaal zoals kaarten en archiefstukken. Afhankelijk van de plaats is er meer of minder kaartmateriaal beschikbaar. Met name panden langs infrastructurele verbindingen zoals kanalen, rivieren en dijken, en in de nabijheid van verdedigingswerken staan op een kaart afgebeeld. Met de komst van het kadaster is elke plek in Nederland betrouwbaar vastgelegd. De eerste kadastrale minuutkaart is in de periode tussen 1811 en 1832 gemaakt. Bij deze kaart hoort een legger die van elk perceel de grootte, de eigenaar en het gebruik aangeeft.
- Fotomateriaal. De fotografie is uitgevonden in de 19de eeuw en was aanvankelijk gericht op de portretfotografie. Soms is er een glimp te zien van een gebouw als achtergrond van een groepsportret. Gebouwen werden tot aan de Tweede Wereldoorlog slechts bij uitzondering gefotografeerd met het doel om deze te documenteren.
- Het gebouw zelf is meestal de belangrijkste bron voor het bouwhistorisch onderzoek. Uit de toegepaste bouwmaterialen en technieken en uit de historische gelaagdheid van een gebouw valt de bouwgeschiedenis te herleiden.
- De typologie. In elke periode zijn bij bouwwerken van éénzelfde type veel overeenkomsten aan te wijzen. Daarom kunnen ontbrekende gegevens van de bouwhistorie vaak verklaard worden door te kijken naar panden die overeenkomsten hebben met het onderzoeksobject.

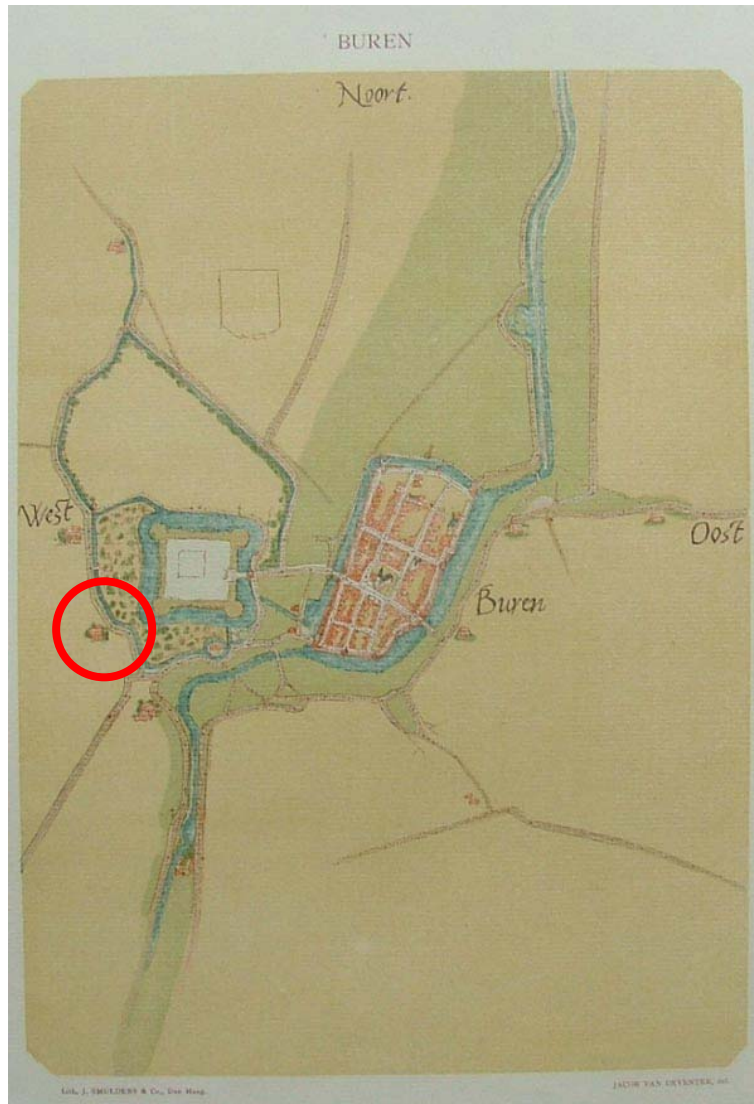
Bij dit onderzoek gaat het om een boerderij die in het midden van de jaren twintig van de twintigste eeuw is gesloopt. Er zijn geen foto's of andere afbeeldingen gevonden, en ook het gebouw zelf kan niet meer tot ons spreken.

Bij oude afbeeldingen is het altijd de vraag of het gevonden beeldmateriaal dan ook met zekerheid gekoppeld kan worden aan de locatie. Zo is er een 18de eeuwse prent van 'de boerderij met de drie hooibergen' te Buren (die overigens maar 2 hooibergen toont). Inmiddels is gebleken dat deze prent de nabijgelegen boerderij aan de Kornedijk 6 toont en niet de gesloopte boerderij.

Het zoeken naar gedetailleerd archiefmateriaal is in dit stadium te tijdrovend en de uitkomsten zijn te onzeker. Daarom is dit onderzoek voornamelijk gebaseerd op onderzoek naar historisch kaartmateriaal (vooral in het kadaster) en de typologie. Aan de typologie is een apart hoofdstuk besteed waarin de informatie wordt ondersteund door een bijlage met informatie met referentie-panden.

Vanwege de ligging dichtbij het kasteel van Buren is de gesloopte boerderij op een aantal kaarten vastgelegd. In dit hoofdstuk kijken we eerst naar enkele oude kaarten. Daarna volgen we de kadastrale kaarten en analyseren we hetgeen daarop is te zien.

Oude kaarten



ca. 1560 - 1570

De bekende cartograaf Jacob van Deventer tekende in opdracht van Karel V tussen 1559 en 1575 alle ommuurde steden in de Nederlanden. Het origineel bevindt zich in de bibliotheek te Madrid en het Gelders archief bezit een kopie.

Vanwege de nabijheid van stad en kasteel van Buren staat ons onderzoeksobject ook op de kaart.

Bron:

Gelders archief, collectie kaarten, kaartencatalogus 0963-PL14.



Detail van bovenstaande kaart. Hoewel er weinig details zijn te zien, benijst deze kaart dat in de tweede helft van de 16de eeuw al een boerderij op deze plaats aanwezig was. Het boerderijcomplex bestaat uit een groot gebouw in het midden met aan weerszijde een kleiner bijgebouw.

**1644 / 1749**

"Kaarte van 't Graefschap Buren gemeten Anno 1644" van de hand van D.W. Hattinga en A. Hattinga. Het betreft een kopie uit 1749 van een kaart uit 1644. Het zuidwesten ligt boven.

Bron: Gelders archief, kaartenverzameling 0509 / 24

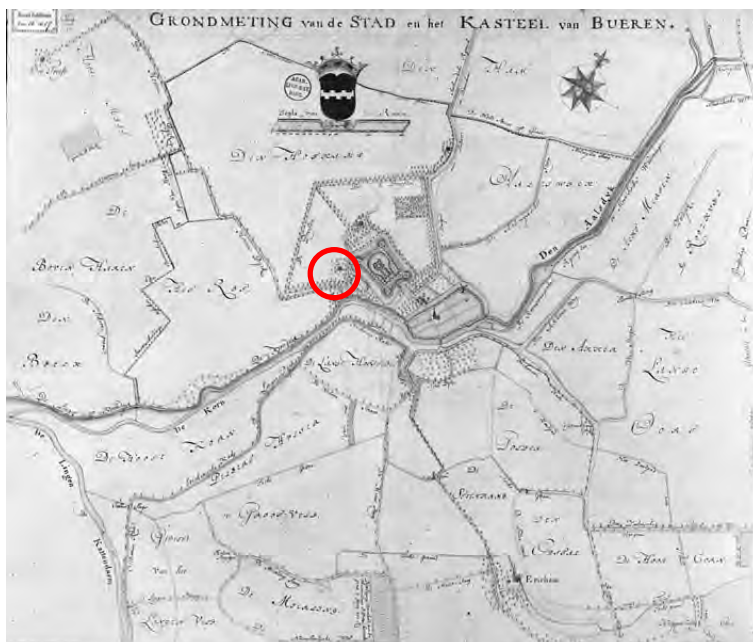


Detail van bovenstaande kaart met stad en kasteel Buren.



Detail van bovenstaande kaart, met de boerderij. De boerderij wordt weergegeven als een complex van meerdere gebouwen. De kaart is waarschijnlijk geen betrouwbare bron voor de hoofdvorm van de boerderij.

Ter vergelijking: links in de hoek staat de boerderij aan de Kornedijk. Daarvan weten we met zekerheid dat dit al in de 17de eeuw een T-boerderij was, maar dat blijkt niet uit de kaart.



Verm. 18de eeuw

"Grondmeting van de stad en het kasteel van Buren".

De maker en de achtergrond van de kaart zijn niet bekend. De maker zou Schukking kunnen zijn.

Bron: De kaart bevindt zich in de universiteitsbibliotheek van Leiden in de collectie Bodel-Nijenhuis. Een kopie bevindt zich in het archief van de RCE te Amersfoort.



Detail van bovenstaande kaart. Net als bij de voorgaande kaart is dit waarschijnlijk geen betrouwbaar beeld van de van de boerderij. Herkenbaar is een boerderij (eenvoudig pand met zadeldak, geen aangebouwde stal) met een hooiberg. Onder staat de boerderij aan de Kornedijk die vergelijkbaar is weergegeven.

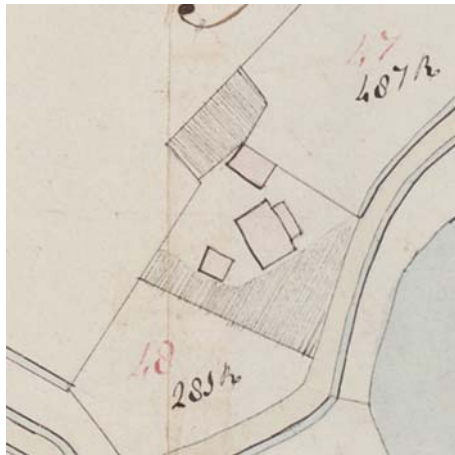
**1808**

"Kaart van de landerijen gelegen in de gemeenten van Asch en van de Polder Achter den Haag" door Joachim Zijlmans. Het noordwesten is boven. Deze kaart is een z.g.n. pre-kadastrale kaart waarvan er vele zijn gemaakt in Gelderland als voorloper van het kadaster. Het accent lag op het weergeven van percelen land. De gebouwen waren minder belangrijk.

Bron: Gelders Archief, collectie verpondingenkaarten 0873-124



Detail van bovenstaande kaart.



Detail ingezoomd op de boerderij. In deze kaart zijn de kadastrale percelen weergegeven, maar deze wijken af van de latere (definitieve) kadastrale kaarten. Te zien is de boerderij (hoofdgebouw) met een kleine aanbouw aan de rechterkant en twee bijgebouwen. De kaart blijkt, als we die vergelijken met de latere kadastrale kaarten van dit perceel, redelijk betrouwbaar. We moeten ons realiseren dat dit de situatie aangeeft van vóór de overstroming van 1809.

Informatie uit het kadaster

Op initiatief van Napoleon wordt in Nederland de registratie van eigendom van onroerend goed vastgelegd. Dat gebeurde vooral met het oogmerk om belasting op grondbezit te kunnen heffen. Daarmee kwam voor het eerst een landsdekkende en betrouwbare administratie tot stand. De kaarten van het kadaster zijn zeer nauwkeurig opgemeten en zijn betrouwbaar.



1811-1832

Locatie van de boerderij t.o.v. het kasteel van Buren.

Het noorden bevindt zich boven.

Bron: www.watwaswaar.nl

**1811-1832**

De boerderij met schuren op de kadastrale minuut van 1811-1832.

Het erf met de gebouwen zijn eigendom van Hendrik Tukker (boer).

De percelen rondom en achter de boerderij zijn ook in zijn eigendom:

155 boomgaard

156 bos

157 boomgaard

158 tuin

159 huis en erf

160 bos (boven 159)

161 boomgaard (boven 162)

162 tuin

Het drieboekige perceel 154 pal voor de boerderij is echter eigendom van de Domeinen (de overheid)

Bron: www.watwaswaar.nl

Aan het begin van de 19^{de} eeuw stonden er op het terrein dus een boerderij met twee schuren. Dat op de kaart geen hooibergen staan getekend, wil niet zeggen dat deze niet aanwezig waren. Hooibergen werden door de landmeters regelmatig niet opgetekend. Het doel van de landmeters was om de begrenzing van de kadastrale percelen vast te leggen en de stenen gebouwen dienden hierbij als referentiepunten voor de perceelsgrenzen. Het vastleggen van de gebouwen was voor het kadaster geen doel op zichzelf. Hooibergen waren van hout en riet en werden gezien als roerende objecten. De meeste landmeters tekenden daarom geen hooibergen in op de kadasterkaarten.

De vraag rijst nu welke van de twee grote bouwvolumes de boerderij is en hoe de boerderij en schuren eruit zagen? Daarbij kunnen we op basis van de typologie aannemen dat er na de overstroming van 1809 vele vloedschuren zijn gebouwd.

De kadastrale kaart geeft geen direct antwoord op de eerste vraag, maar deze is uit een vergelijking met de kaart uit 1808 wel te beantwoorden. Het middelste bouwvolume stond al op de kaart uit 1808 en is dus de boerderij. De bovengelegen schuur ontbreekt nog op de kaart van 1808 en is dus met zekerheid een ná 1809 gebouwde vloedschuur.

In dat geval ging het aanvankelijk om een boerderij van ca 13,5 meter breed en ca. 19 meter lang. Op basis van de oude kaarten was het een zeer oude boerderij, die in de 16de eeuw al bestond. Boerderijen van die maat en uit die tijd uit de Betuwe zijn bijna altijd van het standaard hallehuistype (zie hoofdstuk typologie). Dat wil zeggen, een eenvoudige boerderij met een rechthoekige plattegrond en dwarshuis, dus een T-vormige daklijn, en een rieten schilddak. Aan de achterzijde vrijwel zeker een wolfseind of een dakschild. In het voorste deel (meestal 1/3 deel van het oppervlak) werd gewoond dus hier stond een schouw met een schoorsteen.

Vrijwel zeker was noordelijke schuur een vloedschuur. Op de hoogtekaart¹⁵ is te zien dat ter plaatse van de verdwenen boerderij er nu nog een fors hoogteverschil is. Hier ligt het maaiveld nu

•
¹⁵ Bron: <http://ahn.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c3c98b8a4ff84ff4938fafc7cc106e88>

op ca 4,10 + NAP. Er omheen ligt het maaiveld op ca 3,10 + NAP. Het hoogste punt bevindt zich precies op de plek waar de boerderij met vloodschuur stond. De grond is echter zo uitgespreid dat hier niet meer informatie uit af te lezen is. De vloodschuur was (op basis van de kadastrale kaart) vermoedelijk ca. 11 meter breed en ca. 16,3 meter lang. Dat is iets kleiner dan de vloodschuur van de nabijgelegen boerderij Kornedijk 6. Het is aannemelijk dat beide vloodschuren kort na de watersnoodramp van 1809 gebouwd zijn, dus kort voor de bovenstaande kadastrale tekening.

De kleine schuur op het erf staat verder van de boerderij en de andere schuur en was waarschijnlijk een wagenberging (functioneel bij de ingang van het erf) of een varkenshok.



1849

Voor de vloodschuur is een dwars voorhuis gebouwd dat aan de noordzijde uitsteekt.

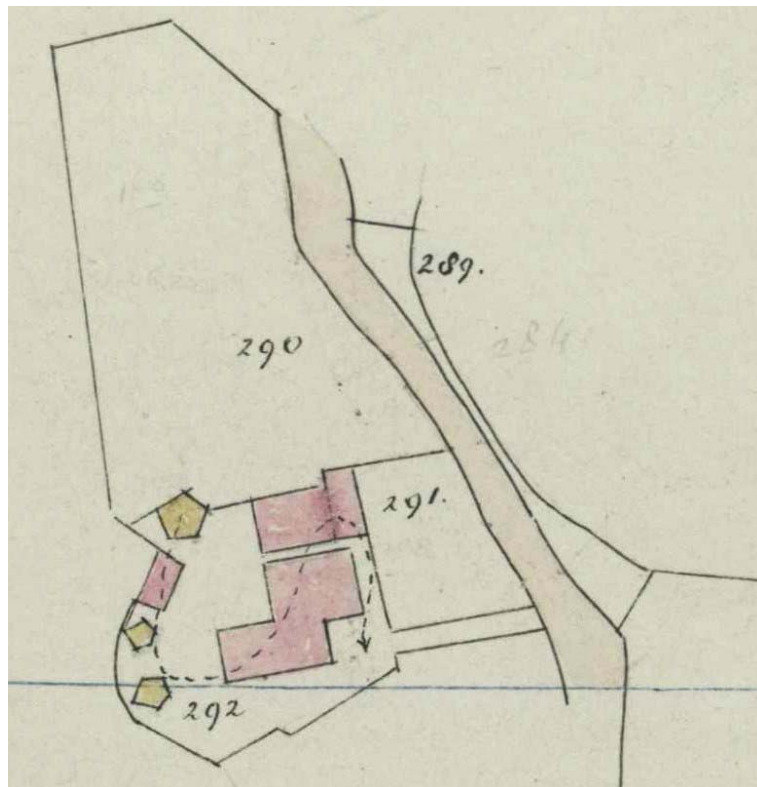
De meest zuidelijke schuur is gesloopt en op het achtererf zijn er twee kleine schuren bijgekomen. Ook staan op het achtererf twee vijfroedige hooibergen. Mogelijk stonden deze er in 1832 ook al, maar zijn zij toen niet ingetekend.

Het erf is vernummerd van 159 naar 261. De bos ten noorden van het erf is vernummerd van 160 naar 262. De omtrek van de tuin lijkt gelijk gebleven, mogelijk heeft de aanpassing te maken met het dwarshuis van de boerderij dat deels in dit perceel staat.

Bron: Het Kadaster

Uit de kadastrale kaart van 1849 blijkt dat ongeveer een kwart eeuw later vóór de vloodschuur een dwars geplaatst voorhuis was gebouwd. Dit voorhuis was slechts aan één zijde uitgebouwd waardoor de plattegrond L-vormig is. Gezien de bouwtijd is het echter aannemelijk dat de noklijn wel een T-vorm heeft, zoals dat in de West-Betuwe gebruikelijk was. Het voorhuis mat ca. 7 x 14 meter. Dat is een relatief groot woonhuis en dat wijst op een zekere welstand. Het valt op dat het voorhuis tot op de perceelsgrens aan de voorzijde (eigendom van Domeinen) gebouwd is.

In deze periode heeft het complex min of meer dezelfde opzet als de boerderij Lingenstein aan de Erichemse dijk. Zie voor die boerderij Bijlage 2.

**1861**

De oppervlakte van de vloedschuur met voorhuis is gelijk gebleven.

De boerderij is uitgebreid met een rechthoekig volume aan de zuidzijde.

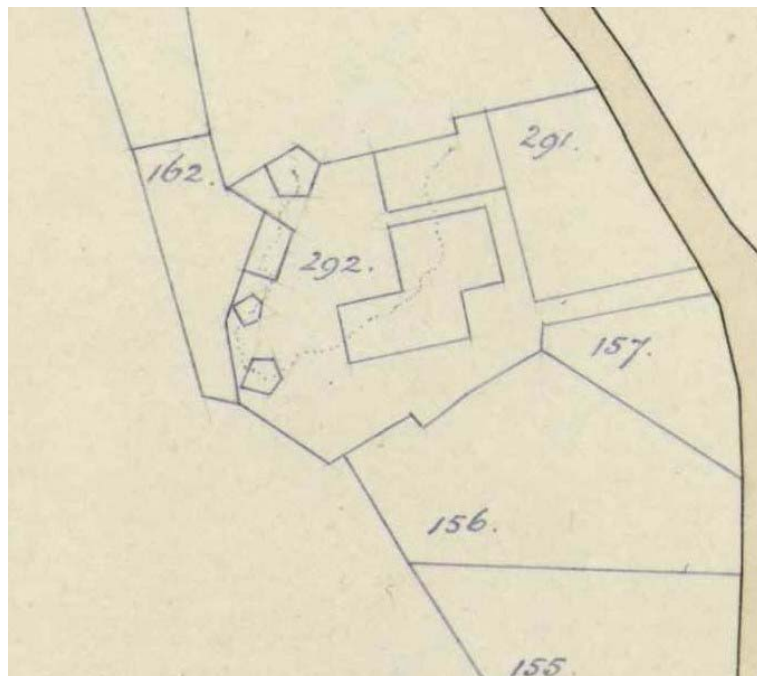
Van de twee kleine schuren is de meest noordelijke verdwenen. Op min of meer dezelfde plek staat nu een vijfroedige hooiberg.

Het perceel met het erf is vernummerd naar nr. 292.

Het perceel ten noorden van het erf is weer iets in afmetingen aangepast en vernummerd tot nr. 290.

Bron: Het Kadaster

Ongeveer 12 jaar later is er een forse schuur tegen de boerderij aan gebouwd. Deze meet ca. 9,6 x 21,5 meter. Het is duidelijk dat er in deze periode veel verdiend wordt in het bedrijf en dat vertaalt zich in de investering in gebouwen.

**1923**

Enkele percelen zijn vernummerd. De oppervlakte en de vorm van de gebouwen op het erf zijn gelijk aan de situatie in 1861.

De tekening is opgemaakt in maart 1923. De tekening is uit het dienstjaar 1924.

Bron: Het Kadaster

**1923**

Dezelfde tekening opgetekend in 1923 uit het dienstjaar 1924.

Met potlood zijn de gebouwen op de kaart doorgekruist en is er 'gesloopt' bijgeschreven.

Boven de tekening is met pen geschreven: 'Reg 9/13 C292 Sloop J. A. v. Baal.'

Niet duidelijk is of de boerderij en de schuren in 1924 zijn gesloopt, of dat deze aantekeningen later zijn gemaakt.

Bron: Het Kadaster

In vergelijking met 1861 is 62 jaar later is de situatie totaal veranderd. De voorspoed uit het derde kwart van de 19de eeuw is verdwenen. Mogelijk heeft de landbouwcrisis uit het eind van de 19de eeuw of die vanaf ca. 1920 hier een rol gespeeld. Mogelijk is het bedrijf failliet gegaan. Het gehele bedrijf is gesloopt. Wat hier de reden van was is (nog) niet bekend.

In Nederland was in deze periode sprake van woningnood dus bewoonbare panden waren goed verhuurbaar. Over het algemeen werd er in deze periode alleen gesloopt als er iets anders op dezelfde plaats gebouwd werd of de gebouwen te bouwvallig waren. Dit onderschrijft de eerdere aanname dat de oorspronkelijke boerderij zeer al oud was (waarschijnlijk nog de boerderij uit het eind van de 16^{de} eeuw) en inmiddels bouwvallig.

De toenmalige eigenaar van de boerderij was J.A.A. van Baal. Dit was de veehouder en veekoopman Josephus Augustinus Arnoud van Baal (Waalwijk 1857 - Buren 1926). Hij was gehuwd met Johanna Hermina van Alem, kleindochter van Cornelis Johannes Tucker. Waarschijnlijk is er een familierelatie met de Hendrik Tukker die ca. 1811 - 1832 eigenaar was.¹⁶

• _____
¹⁶ Genealogische gegevens via www.wiewaswie.nl

6 RECONSTRUCTIE

Door de informatie uit de typologie te koppelen aan de informatie uit de kadastrale kaarten komt een redelijk compleet naar voren van de voormalige boerderij aan de Haagse Uitweg.

Het betreft een zeer oude boerderij die al op kaarten uit de periode 1560-1570 voorkomt. De precieze verschijningsvorm is niet bekend, maar alle kaarten tonen een boerderij (hoofdgebouw) met enkele bijgebouwen, waaronder één of meer hooibergen.

In 1808 stond aan de Haagse Uitweg een boerderij van ca. 13,5 meter breed en ca. 19 meter lang met vrijwel zeker een schilddak boven het voorhuis. Het achterhuis zal naar streekeigen gewoonte een Betuws overstek hebben gehad. Naast deze boerderij wordt na de overstroming van 1809 een stenen vloodschuur gebouwd, waarschijnlijk met een verhoogde vloer. Een vergelijkbaar model staat bij de nabijgelegen boerderij Kornedijk 6.

Vóór deze vloodschuur wordt in 1849 een nieuw en groot woonhuis gebouwd. Dat betekent dat het wonen verschuift naar de nieuwe woning die daarmee ook de belangrijkste blikvanger voor het boerderijcomplex wordt.

Rond het midden van de 19de eeuw brak voor de landbouw in het Rivierengebied een bloeiperiode aan. In de boerderijbouw werden de laatste technische ontwikkelingen in materialen en bouwtechnieken toegepast. Ook de woonwensen uit het midden van de 19de eeuw werden verwerkt in de boerderijbouw. Dit betekent dat het nieuwe woonhuis waarschijnlijk een groot huis was met vermoedelijk twee verdiepingen, gebouwd van de gebruikelijke rode baksteen. Gezien vergelijkbare panden in de omgeving en de lokale bouwtraditie was het dak zeer waarschijnlijk een schilddak met blauw gesmoorde pannen met twee schoorstenen op de hoeken. De gevel was in die tijd altijd symmetrisch met een centrale, rijk versierd voordeur. Achter de voordeur een lange centrale gang met kamers aan weerszijden.

De boerderij zal in de periode 1849 - 1860 op hoofdlijnen vergelijkbaar zijn geweest met de boerderij Lingenstijn aan de Erichemsekade te Erichem (zie Bijlage 2). Deze periode was de bloeitijd van de boerderij aan de Haagse Uitweg. In de loop der tijd was het uitgegroeid tot een complex met twee boerderijen, waaronder één zeer moderne, en een vloodschuur. Om deze reden is de periode 1849 - 1960 gebruikt als referentiepunt voor de reconstructieschetsen. Omstreeks 1861 wordt tegen de boerderij een grote schuur aangebouwd, mogelijk een varkensschuur. Daarmee krijgt het imposante complex mogelijk een minder gave, zelfs rommelige uitstraling. Achter de boerderij staan een schuur en twee (later drie) hooibergen. Deze hooibergen zullen een verhoogde tasvloer hebben gehad, om het hooi droog te houden. De wand aan de onderzijde was dan van houten, gepotdekselde planken.

Onderstaande reconstructietekeningen geven een impressie van de bouwvolumes van boerderij (het hoofdgebouw) en de vloodschuur met voor gebouwd woonhuis.



Overzicht van de locatie van de gereconstrueerde boerderij in het landschap.
Tekening Bureau Helsdingen.



Reconstructie van de boerderij vanuit het noord oosten. Het linker pand is de oude boerderij, het rechter pand is de vloodschuur waarvoor een dwars voorhuis geplaatst is.
Tekening Bureau Helsdingen.



Reconstructie vanuit het noord westen. De oude boerderij heeft aan de achterzijde een overstek. De grond achter de vloedschuur is verhoogd om toegang te bieden aan de verhoogde ingang. Tekening Bureau Helsdingen.



Reconstructie vanuit het zuid westen. Op het erf staan drie hooibergen en een schuur. Tekening Bureau Helsdingen.

7 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

De eigenaar van de percelen grond aan de Haagse Uitweg mag ter plaatse een reeds lang gesloopte boerderij herbouwen, mits het nieuwe bouwwerk een ruimtelijke relatie heeft met de verdwenen boerderij. Met dit doel is dit bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Door een combinatie van informatie uit kaarten en de typologie van de streek ontstaat een betrouwbaar beeld van de verdwenen boerderij. Het blijkt het te gaan om een van oorsprong 16de eeuwse boerderij. Na de overstroming van 1809 werd daar een vloodschuur naast gebouwd. Tijdens de landbouweconomische hoogtijdagen werd daar in 1849 een nieuw woonhuis voor tegen de vloodschuur gebouwd. De bijgebouwen op het erf waren schuren en hooibergen. In de loop van de tijd hebben er diverse bijgebouwen op diverse plaatsen gestaan.

Dit rapport verschaft de gemeente de gevraagde gegevens over::

- het oorspronkelijke bouwvlak, de rooilijnen en het gebruik en de plaats van de bijgebouwen t.o.v. het hoofdgebouw.
- een aannemelijke indicatie van de hoofdvorm van de gebouwen en de toegepaste bouwmaterialen.

Deze gegevens zijn de input voor een beeldkwaliteitplan dat als inspiratie en kader dient voor de ontwerper.

Tijdens dit onderzoek zijn nog enkele zaken onderbelicht gebleven. De volgende suggesties voor nader onderzoek brengen we onder de aandacht van de aanvrager en de eigenaar:

- Voorafgaand aan de bouw zal archeologisch onderzoek nog veel aan het licht kunnen brengen. Wellicht zijn er in de bodem nog restanten aanwezig van de oorspronkelijke boerderij, zoals funderingen en kelders. Scherven en restanten van voorwerpen kunnen aantonen gedurende welke perioden op deze plaats gewoond en gewerkt werd. Het is goed denkbaar dat dit al vanaf de middeleeuwen een bewoningsplek is.
- Diverse archiefbronnen kunnen meer informatie verstrekken over de indeling en het gebruik van de boerderij. Die gegevens kunnen worden gevonden in de boedelinventarissen die werden gemaakt bij de afwikkeling van een nalatenschap. Daarbij maakte een 'schatter' (taxateur) een overzicht van onroerende en roerende goederen en ook van de stuks vee en de opgeslagen landbouwproducten. Daarbij liep hij door de boerderij en maakte per (bij)gebouw en per ruimte een overzicht van wat aanwezig was. Deze bronnen geven veel informatie over het boerderijcomplex in de vorm van een beschrijving. Mogelijk zijn er ook van de voormalige boerderij aan de Haagse Uitweg boedelinventarissen gemaakt.
- Over de grootte van het agrarische bedrijf is informatie te vinden in belastingregisters in het Regionaal Archief.

8 BRONNEN

Geraadpleegde literatuur

- HARTEN, J.D.H., *Sporen in het landschap. Kleine historische landschapselementen in de West-Betuwe en de Vijfheerenlanden* (Utrecht, 1997).
- HEKKER, R.C., 'De Ontwikkeling van de Boerderijvormen in Nederland'; in S.J. Fockema Andreae, *Duizend Jaar Bouwen in Nederland* (Amsterdam, 1957).
- JOODE, Ton de, *Landleven. Het boerenbestaan van toen* (Amsterdam - Brussel, 1981).
- RIJNBERK, R.N. van, *600 jaar stad in het land van Buren* (1995).
- VERMOOTEN, W.H., 'De landbouw op de rivierklei' in: Z.W. Sneller (red.), *De geschiedenis van de Nederlandse landbouw 1795-1940* (Groningen, 1943).
- VOSKUIL, J.J., *Van vlechtwerk tot baksteen. Geschiedenis van de wanden van het boerenhuis in Nederland*, Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (Arnhem/ Zuthpen, 1979).
- ZANDEN, J.J. van der, 'Modernisering en toenemende betekenis van de overheid 1850 - 1950' in: L. Noordegraaf (red.), *Agrarische geschiedenis van Nederland. Van prehistorie tot heden* (Den Haag, 1986).

Websites

ahn.geodan.nl
flamingo.prvgld.nl/viewer/app/Historischarcheologie
geo.buren.nl
maps.google.com
nl.wikipedia.org
www.cultureelerfgoed.nl
www.geldersarchief.nl
www.mijngelderland.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.watwaswaar.nl
www.wiewaswie.nl

Overige bronnen

Kaartmateriaal afkomstig van het Kadaster.

BIJLAGE 1

Boerderij "De Kleine Haag" Kornedijk 6, Buren



1. *Boerderij "De Kleine Haag" aan de Kornedijk 6 te Buren (bouwjaar ca. 1620). Het voorhuis staat dwars op het achterhuis.*

Bron: SHBO (1929)



2. *De achtergevel van de boerderij met een voor de Betuwe kenmerkend overstek.*

Bron: SHBO (mei 1939)



3. *Op het erf heeft een vijfroedige hooiberg gestaan. De boerderij heeft een verhoogde tasvloer.*

Bron: SHBO (mei 1939)



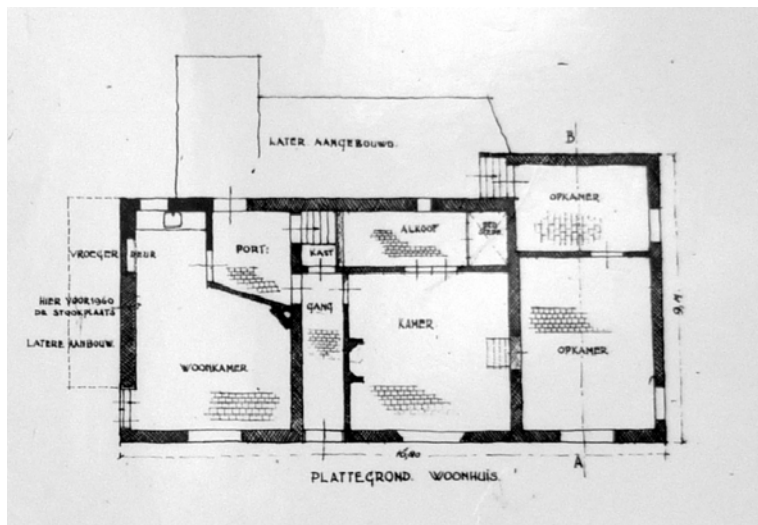
4. *De rechthoekige vloodschuur met zadeldak aan de rechterzijde van de boerderij.
De verhoogde ingang is bereikbaar via een trap aan de buitenzijde.*

Bron: SHBO (30-8-1960)



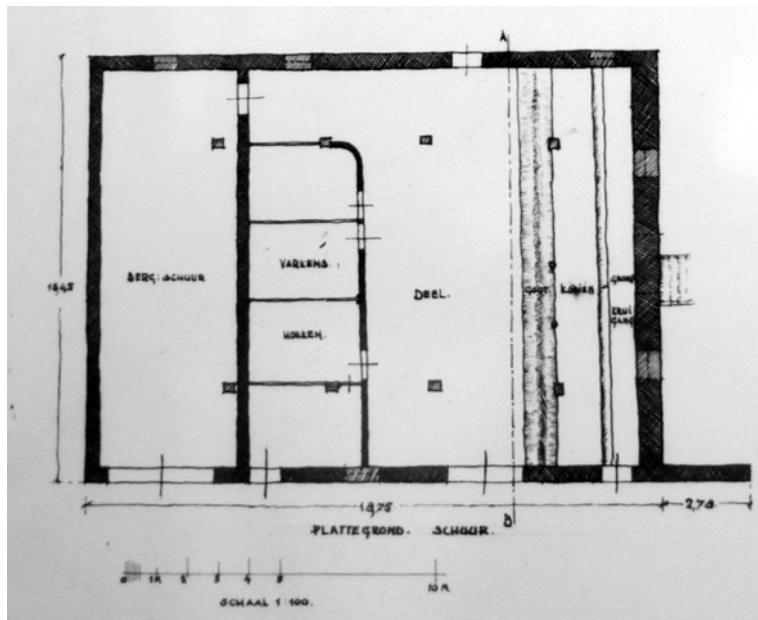
5. *Detail van de verhoogde ingang met een trap aan de voorzijde.*

Bron: SHBO (26-4-1966)



6. *Plattegrond van het woonhuis van de boerderij met in het midden een gang met aan weerszijden kamers. Aan de rechterzijde zijn twee opkamers. Ten tijde van de opmeting was het achterhuis van de boerderij in-middels gesloopt.*

Bron: SHBO (oktober 1960, opgetekend door J.W. van Zoelen).



7. *Plattegrond van de vloedschuur. Rechts is de trap die naar de verhoogde ingang leidt. De schuur is verdeeld in een groep voor de koeien (rechts), een deel met bokken voor varkens (midden) en een berging (links).*

Bron: SHBO (oktober 1960, opgetekend door J.W. van Zoelen).



8. *Prent van de boerderij uit 1796 ("Boerderij buyten Buren, De Kleine Haag"). Achter de boerderij staan twee hooibergen en een gepotdekselde schuur.*

Bron: Het Gelders archief



9. *Op een foto van de boerderij uit 1966 is duidelijk te zien dat het om dezelfde boerderij gaat. Het achterhuis is inmiddels gesloopt, maar het voorhuis heeft dezelfde kenmerkende tuitgevel. Boven de later aanbouw zit rechts in de gevel een kloosterkozijn, wat ook op de bovenstaande prent is te zien.*

Bron: SHBO (26-4-1966)



10. *De boerderij aan de Kornedijk op streetview van Google Maps. Ook hier is de herkenbare tuitgevel te zien die is afgebeeld op de prent van 1796.*

Bron: Google Maps

BIJLAGE 2

Boerderij "Lingenstein" Erichemsekade 16, Erichem



1. *Boerderij "Lingenstein" aan de Erichemsekade 18 te Erichem. Ook hier is bij de oorspronkelijke boerderij sprake van een dwars voorhuis.*

Bron: SHBO (23-7-1991)



2. *Detail van de voordeur van Lingenstein.*

Bron: SHBO (23-7-1991)



3. *De boerderij maakt onderdeel uit van een complex van twee boerderijen naast elkaar. De linker boerderij is het oorspronkelijke woonhuis. Rechts zien we het grote 19de eeuwse huis dat voor een schuur is gebouwd.*

Bron: Markante Boerderijen, p.79.



4. *De voorgevel van de rechter boerderij. Deze boerderij heeft een dwars voorhuis.*

Bron: Boerderijen in Gelderland, p.100.



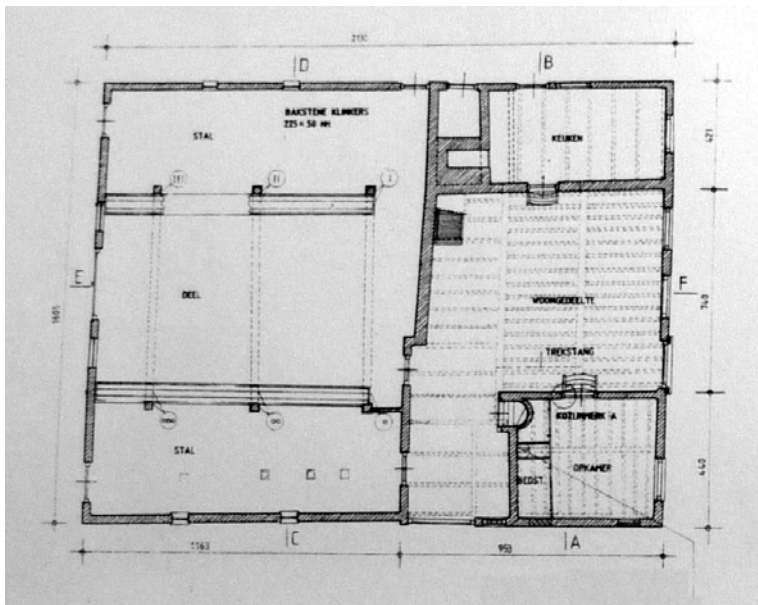
5. *Achtergevel van de linker boerderij met overstek.*

Bron: SHBO (23-7-1991)



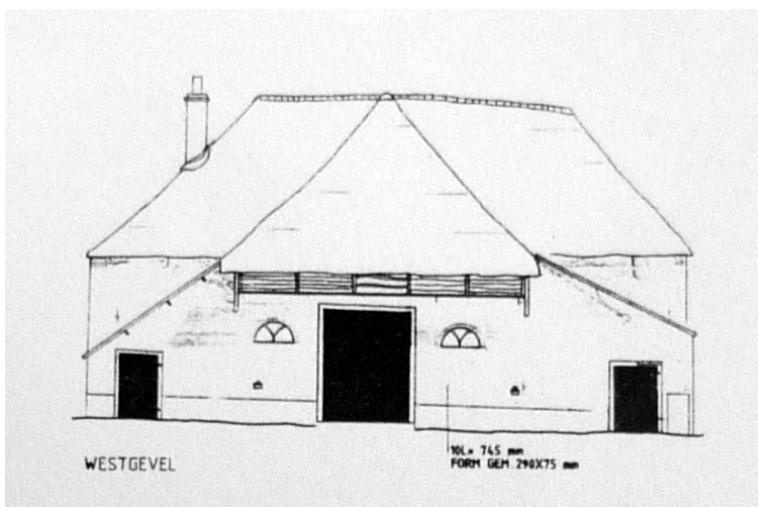
6. Beide boerderijen aan de Erichemsekade hebben een overstek. De achtergevels liggen in één lijn.

Bron: SHBO (23-7-1991)



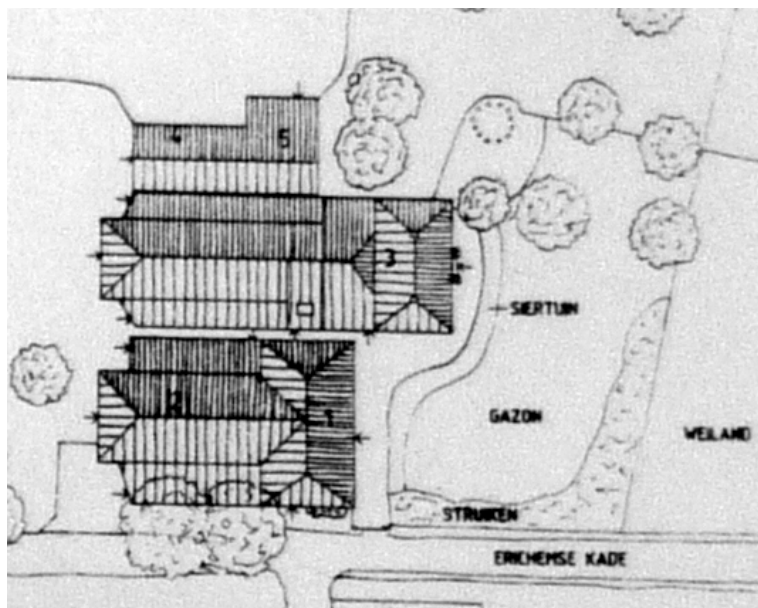
7. Plattegrond van de linker boerderij met rechts het voorhuis en links het achterhuis bestaande uit een deel en stallen.

Bron: SHBO (augustus 1991).
Opgemeten door G. Geurts en J. Langelaar.



8. Op het aanzicht van de westgevel (achtergevel) is goed te zien dat het voorhuis dwars geplaatst is op het achterhuis.

Bron: SHBO (augustus 1991).
Opgemeten door G. Geurts en J. Langelaar.



9. *Op deze situatietekening is de ligging van beide boerderijen goed te zien.*

*Bron: SHBO (augustus 1991).
Opgemeten door G. Geurts en J. Langelaar.*

BIJLAGE 3

Boerderij " 't Hanenest" Culemborgseweg 7, Asch



1. *Boerderij " 't Hanenest" aan de Culemborgseweg te Asch. Het hoofdgebouw is kort na de watersnoodramp van 1809 gebouwd. De boerderij heeft de vorm van een traditioneel hallenhuis met zadeldak met wolfseind. Het bakhuisje is later bijgebouwd.*

Bron: SHBO (30-8-1960)

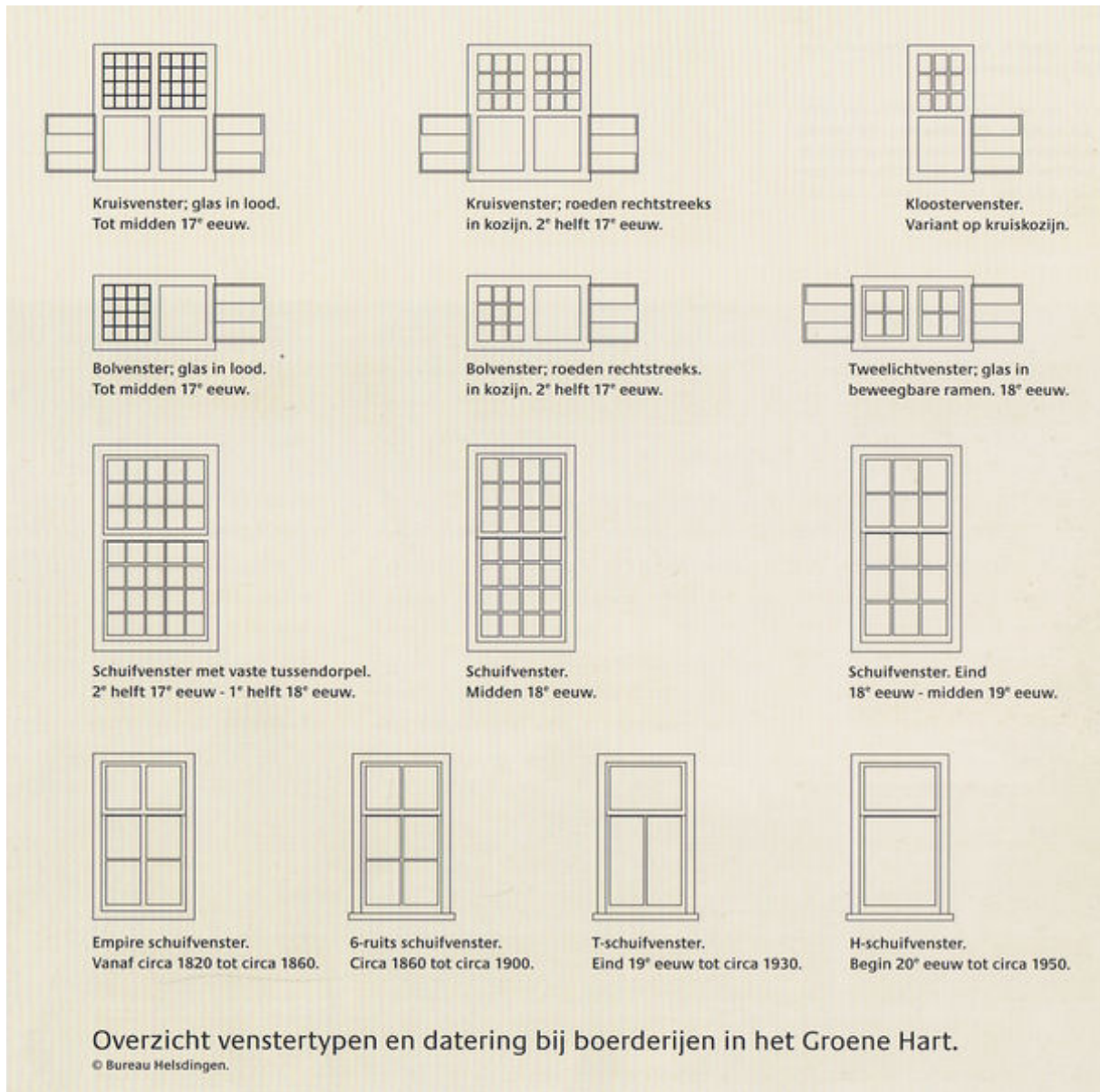


2. *De achtergevel van de boerderij. Ook aan de achterzijde heeft het dak een wolfseind.*

Bron: SHBO (30-8-1960)

BIJLAGE 4

Overzicht venstertypen



Elke bouwperiode wordt gekenmerkt door een specifiek type venster. Naarmate de technische mogelijkheden toenamen, was het mogelijk om grotere glasoppervlakken te produceren. Daarom werden gaandeweg de ruiten groter en het aantal roeden minder.

Bron: C.A. de Visser e.a. Kleur op boerderijen (2006).