

Advies : Schaikseweg 68a, advies april 2014

Datum : 29 april 2014
Opdrachtgever : gemeente Leerdam
Ter attentie van : Hilda Schefferlie
Dossiernummer : n.v.t.

Opgesteld door : Pascal Hendriks
i.a.a. : -

**ADVIES:
Akkoord, mits**

Inleiding

In mei 2012 is een initiatief ingediend voor het perceel Schaikseweg 68a. Het plan omvat de beëindiging van de intensieve veehouderij op de locatie, de vrijkomende bedrijfsbebouwing slopen en woningbouw plegen (ruimte-voor-ruimteregeling).

In 2008, mei en oktober 2012 is een stedenbouwkundig advies opgesteld met betrekking tot het initiatief. In het laatste advies (oktober 2012) is het plan stedenbouwkundig beoordeeld voor het verplaatsen van het bouwvlak van de woning naar een locatie halverwege de varkensstal. In het advies heeft BRO een voorstel gedaan voor een gewijzigde positionering van de woning op het perceel.

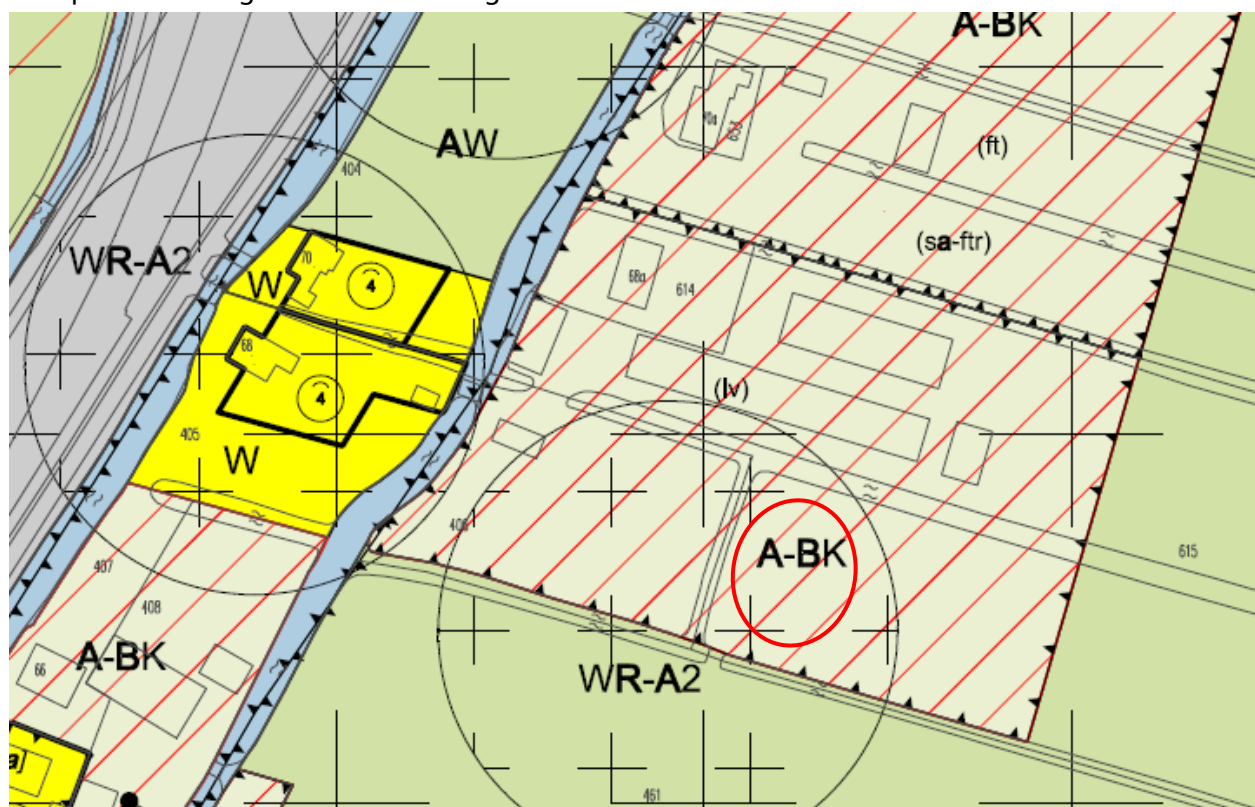
Verzoek

De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar mogelijke milieu-hygiënische belemmeringen rondom het perceel. Aan de noordzijde van de planlocatie ligt op dit moment een fruitboomgaard waarvoor spuitzones van toepassing zijn. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en vaste jurisprudentie ligt de spuitzone van 50 meter geheel over het beoogde plangebied. Dat betekent dat er plaats is van het plangebied in de huidige situatie geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat de haalbaarheid van het plan hiermee in het geding is. Op de in 2012 voorgestelde locatie voor de nieuwe burgerwoning kan niet worden voldaan aan de milieu-hygiënische randvoorwaarden.

De initiatiefnemer vraagt om de beoogde woning te mogen verplaatsen naar een locatie op een aangrenzend perceel. Het gaat om het perceel direct ten zuiden van de planlocatie. De nieuwe woning wordt dan in het verlengde van de bestaande woning Schaikseweg 68 gerealiseerd. Aan BRO wordt gevraagd om de beoogde locatie stedenbouwkundig te beoordelen.

Advies

Het plan voor nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is gekoppeld aan de sloop van stallen op het perceel Schaikseweg 68a. Het perceel in het verlengde van de woning Schaikseweg 68 behoort tot het agrarisch bouwblok. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie agrarische bebouwing te realiseren.



Uitsnede bestemmingsplan "buitengebied Leerdam". Rode cirkel is planlocatie nieuwbouw woning

In de Vijfheerenlanden zijn de linten gegroeid vanuit de vroegere ontginning. De structuur van deze linten, waaronder de Schaikseweg, is gevormd door de combinatie van weg, watergangen, erven en op enkele plaatsen laanbeplantingen. Er zijn veel doorzichten op de open polders waardoor het open veenweidelandschap goed beleefd kan worden. Belangrijk is dat deze doorzichten behouden blijven bij nieuwe ontwikkelingen en de linten niet aan elkaar groeien. Het lint Schaikseweg is te karakteriseren als een éénzijdig lint. Kenmerkend aan het lint zijn de voor- en middenwetering. Bebouwing is in eerste instantie tussen beide weteringen ingepast, waarbij de woonbebouwing aan de Schaikseweg is gesitueerd. Later is bebouwing 'over' de middenwetering geplaatst (in oostelijke richting).

Op de initiatieflocatie is sprake van bebouwing 'over' de middenwetering. Wel is de woonbebouwing (bedrijfswoning Schaikseweg 68a) aan de westzijde op het perceel (grenzend aan de wetering) gerealiseerd. De bedrijfbebouwing bevindt zich achter de woning. Ook tussen de Schaikseweg en middenwetering is bebouwing aanwezig.

Voor het initiatief is steeds geadviseerd dat verdere uitwaaiering van woonbebouwing in het landschap niet gewenst. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat woonbebouwing een duidelijke relatie blijft behouden met het lint Schaikseweg.

Met onderhavig initiatief wordt een kwaliteitsverbetering in het landschap doorgevoerd. Agrarische bedrijfsbebouwing (varkenshouderij) wordt gesaneerd waarmee het landschap ter plaatse 'ontstedelijkt'. Voor de sloop van bedrijfsbebouwing wordt een burgerwoning op de locatie teruggebouwd. De woning wordt landschappelijk ingepast.

Vanuit de gedachte om verdere uitwaaiering van (woon)bebouwing in het landschap te voorkomen, is de beoogde alternatieve locatie niet direct een logische keuze. Er is ten oosten van de Middenwetering tweede-lijnsbebouwing aanwezig, maar dan op korte afstand van de watergang. Het heeft in eerste instantie de voorkeur om de beoogde woning te situeren direct in het verlengde van de bestaande woning Schaikseweg 68 (ten westen van de voorgestelde locatie). Dit perceelgedeelte behoort echter tot de woning Schaikseweg 68 en niet tot het agrarisch bedrijf Schaikseweg 68a. Bouw van de woning buiten de spuitzone van 50 meter, op een locatie behorende bij het agrarische perceel Schaikseweg 68a is alleen op de beoogde locatie mogelijk.

De initiatiefnemer heeft in voldoende mate aangetoond dat bouw van de burgerwoning op de voorkeurslocaties uit milieuhygiënisch oogpunt en vanwege eigendomsverhoudingen niet mogelijk is. Hoewel uit stedenbouwkundig oogpunt de voorgestelde locatie niet de voorkeur heeft, kan vanwege het verder ontstenigen van het landschap (er worden immers flink wat stallen op de locatie gesloopt) ingestemd worden met de voorgestelde woningbouw. Wel wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om de woning zo veel mogelijk aan de westzijde van het perceeldeel te situeren. Daarnaast is het gewenst de woning landschappelijk goed in te passen. Dat betekent zorgvuldig de woning op het perceel situeren en beperkt af te schermen door hagen en erfafscheidingen. De woning mag vanaf de Schaikseweg 'gezien' worden en zichtlijnen vanaf deze weg op het achterliggende landschap niet belemmeren. Het landschapskader voor het buitengebied van Leerdam, geeft inzicht in de toe te passen beplantingsvormen.