

Onderbouwing verplaatsing Ruimte voor Ruimtekavel

Kom Wamel, Hogeweg ong (tussen 4 en 6), Wamel

gemeente West Maas en Waal (Gld)

Concept



In opdracht van:

Dhr. G. Croonen

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke ontwikkeling

September 2013

Onderbouwing

Hogeweg ong (tussen 4 en 6), Wamel

gemeente West Maas en Waal (Gld)

Concept

COLOFON

Onderbouwing 'Hogeweg ong (tussen 4 en 6), Wamel', gemeente West Maas en Waal
September 2013
Versie 1.1-20130909

In opdracht van:

Dhr. G. Croonen
Hogeweg 4
6659 AJ Wamel

Door:

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling
Hoogstraat 1
6654 BA Afferden
tel: 0487-542906
fax: 0487-542905
www.hsro.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding.....	4
1.1. Leeswijzer	4
1.2. Criteria.....	4
1.3. Vervolgtraject.....	4
2. Relatie ruimte voor ruimtebeleid.....	6
3. Plangeschiedenis.....	9
3.1. Wolderweg.....	9
3.2. Hogeweg.....	12
4. Landschappelijke vergelijking.....	13
4.1. Wolderweg.....	14
4.2. Hogeweg.....	21
5. Vergelijking beleid.....	26
5.1. Rijksbeleid.....	26
5.2. Provinciaal beleid.....	26
5.3. Regio Rivierenland.....	26
5.4. Gemeentelijk beleid structuurvisie Buitengebied 2020.....	27
5.5. Gemeentelijk beleid bestemmingsplan.....	28
6. Conclusie beleidsmatige en ruimtelijke vergelijking.....	30

1. AANLEIDING

Naar aanleiding van gesprekken met de gemeente West Maas en Waal is door de families Croonen en Borneman aan HSRO gevraagd om aan te tonen dat nieuwbouw van een ruimte voor ruimte woning ten oosten van de Hogeweg 4 ruimtelijk de voorkeur verdient boven de locatie aan De Wolderweg 9 in Maasbommel.

1.1. Leeswijzer

Omdat het hier in eerste instantie gaat om een principe verzoek is gevraagd om een beperkte notitie waarbij met name de nadruk ligt op functionele, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Om duidelijk te maken dat één en ander past binnen het beleid van het bevoegd gezag is in dit stuk eveneens een beknopte beleidsscan opgenomen. Beide locaties zijn beknopt beschreven en vervolgens vergeleken om tot een voorkeur te komen.

1.2. Criteria

Het uitgangspunt is dat beide locaties kunnen voldoen aan regelgeving op het gebied van bouwregelgeving, welstand, archeologie, ecologie en milieuhygiënische eisen. Het woningbouwplan aan de Wolderweg is al eerder getoetst door de gemeente. Het plan aan de Hogeweg is nog in ontwikkeling. Duidelijk is echter al wel dat dit plan op voldoende afstand ligt van omliggende bedrijven en dat er geen problemen met betrekking tot verkeer, waterhuishouding, natuurwetten en de wet geluidshinder te verwachten zijn. De uiteindelijke keuze is gebaseerd op welke locatie ruimtelijk de beste impact heeft en goed past in binnen de geest van het beleid van de verschillende overheden. Daarnaast is van belang of de locatie past bij de bebouwingsgeschiedenis van het land van Maas en Waal.

1.3. Vervolgtraject

Indien dit principe verzoek positief zal worden ontvangen zal het bouw- en landschapsplan verder ontwikkeld worden. Vervolgens zal een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Hierin zullen de definitieve overig benodigde onderzoeken en definitieve bouwplannen worden opgenomen.

1.4. Relatie ruimte voor ruimtebeleid

De familie Croonen heeft al jaren de wens om aan de Hogeweg in Wamel op het eigen perceel een woning te bouwen. Om dit te realiseren is met de familie Borneman afgesproken dat zij op hun perceel aan de Wolderweg voormalige agrarische bebouwing zal slopen. De oppervlakte aan te verwijderen opstallen moet voldoende zijn om de nieuwbouw van één woning mogelijk te maken. Op deze wijze is het voor het bevoegd gezag mogelijk om in het kader van het Ruimte voor Ruimte/VAB beleid medewerking te verlenen aan het plan aan de Hogeweg. Een voorwaarde binnen dit beleid is echter dat aangetoond dient te worden dat het in dit geval beter is, om in plaats van de locatie Wolderweg, de locatie Hogeweg te bebouwen.



Figuur 1: Locatie Hogeweg, schetsontwerp



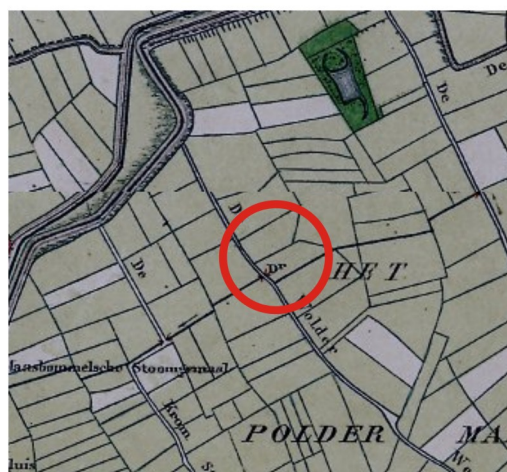
1846



1868



1870



1890



1908



1917

Figuur 2: historie locatie Wolderweg



1932



1957



1966



1977



1985



1990

Figuur 3: historie locatie Wolderweg

2. PLANGESCHIEDENIS

2.1. Wolderweg

In het recente verleden zijn door de familie Borneman plannen gemaakt voor vervangende nieuwbouw aan de Wolderweg. Deze locatie was tot ongeveer vijftien jaar geleden in gebruik als gemengd bedrijf. De percelen van dit bedrijf lagen in een beoogde zandwinlocatie, zijn aangekocht door en lang in bezit geweest van Nederzand BV. In de afgelopen periode is niet geïnvesteerd in vernieuwing van het bedrijf en verbetering van de uitstraling van de opstallen. Het perceel zou immers deels in de zandwinplas verdwijnen. Ook zou er in dat geval geen benutting meer zijn voor de grote hoeveelheid stallen omdat het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf inmiddels verplaatst was. Het gevolg was wel dat ter plaatse een vervallen en slecht onderhouden situatie is ontstaan.

Toen de zandwinning onverhoopt definitief niet doorging kon de familie Borneman enkele jaren geleden het huisperceel kopen. Het idee was om een deel van de vrij lage stallen van het voormalige agrarische bedrijf te slopen zodat één van de kinderen een extra woning kon bouwen. Ter plaatse is momenteel meer als 2500 m² aan bebouwing aanwezig. Vervolgens zou deze samen met de ouders ter plaatse een handel- en opslagbedrijf kunnen runnen. De stallen die hiervoor gesloopt zouden worden waren minder geschikt voor dit doel en/of bouwkundig in slechte staat. Vanwege diverse redenen is het echter niet mogelijk gebleken om ter plaatse een extra woning te realiseren. Tegelijkertijd is het economisch wel noodzakelijk om ter plaatse opstallen te slopen en hierdoor een woonrecht te creëren in het kader van het VAB beleid.

2.2. Hogeweg

De familie Croonen wil graag naast het bestaande woning en kantoor een beter passende nieuwe woning te bouwen. Het huidige perceel van de familie Croonen is bijna 2 hectare groot en heeft een parkachtige allure. Hoewel het vigerende bouwblok ruim is, is het binnen het vigerende bestemmingsplan toegestane aantal woningen beperkt tot één. Extra bebouwing lijkt planologisch alleen mogelijk in het kader van het Ruimte voor Ruimte Beleid. De families Croonen en Borneman zijn, naar aanleiding van beider wensen, met elkaar in contact gekomen, Vervolgens hebben zij in overleg met de gemeente besloten om één en ander te combineren.



1846



1868



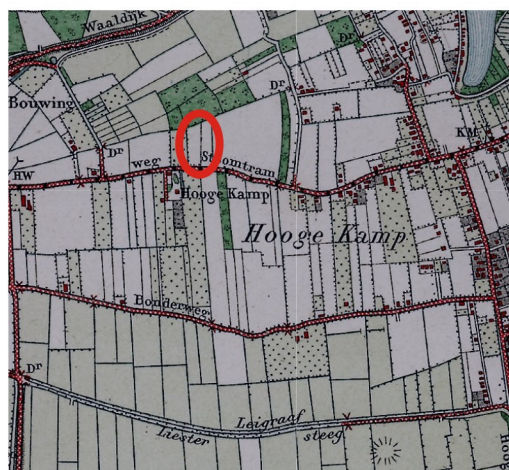
1870



1890



1908



1917

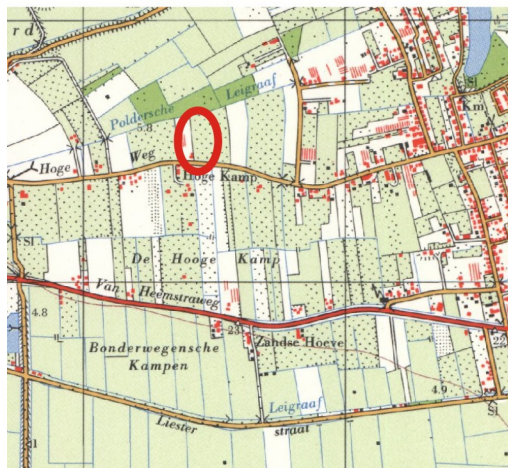
Figuur 4: historie locatie Hogeweg



1932



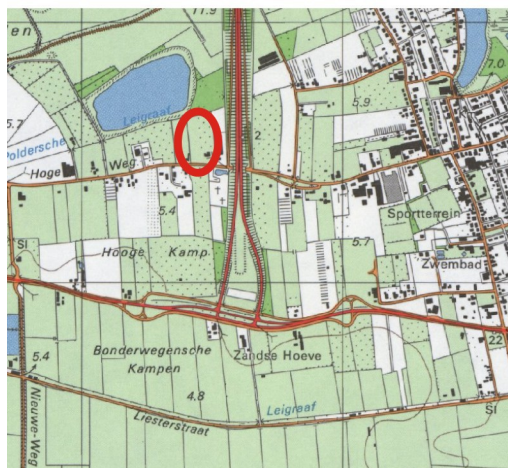
1957



1966



1977



1985

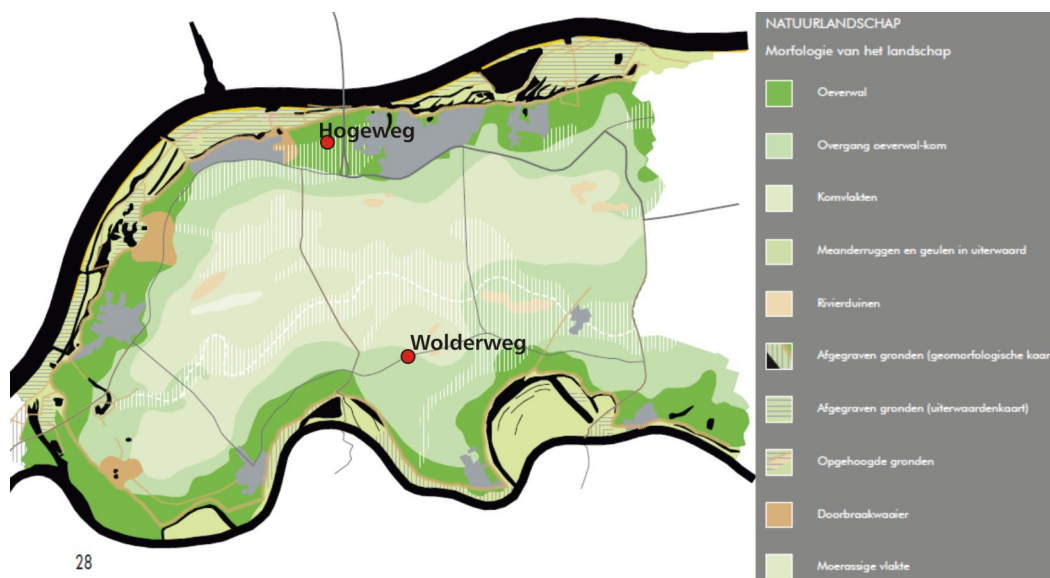


1990

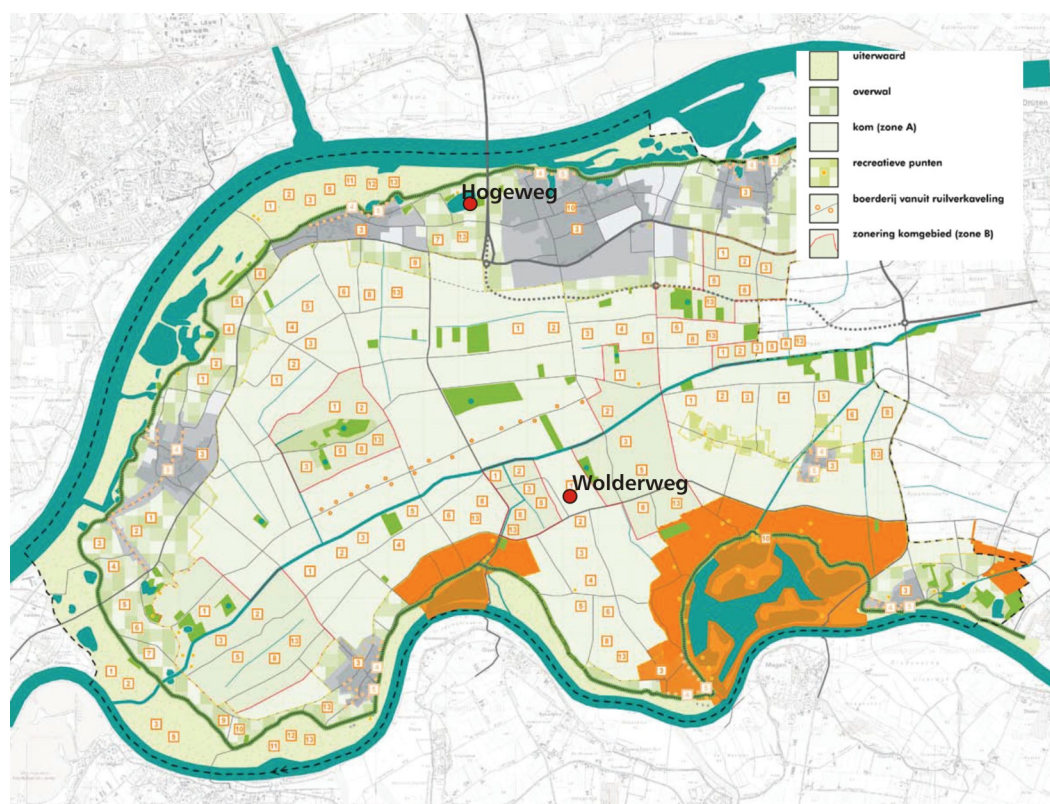
Figuur 5: historie locatie Hogeweg

3. LANDSCHAPPELIJKE VERGELIJKING

Beide locaties liggen de gemeente West Maas en Waal en liggen hemelsbreed circa 4 km vanaf elkaar af. De ruimtelijke karakteristiek en ontstaansgeschiedenis zijn echter sterk verschillend.



Figuur 6: Landschap West Maas en Waal



Figuur 7: Landschappelijke ontwikkelingsvisie West Maas en Waal

3.1. Wolderweg

De locatie aan de Wolderweg ligt circa 3 km ten noorden van Maasbommel en vier kilometer ten noordoosten van Alphen. De Wolderweg heeft zijn huidige vorm gekregen in vijftiger jaren van de vorige eeuw. In deze periode werd de eerste ruilverkavelingsperiode van het westelijk deel van het land van Maas en Waal uitgevoerd. Het was in die tijd de ontsluitingsweg voor acht vanaf de oeverwal verplaatste agrarische bedrijven. De weg heeft een hoekvormig tracé en ligt tussen de voor het interlokaal verkeer belangrijkere Dijkgraaf de Leeuwweg en de Nieuwe Weg. Op oude topografische kaarten is te zien dat het noord-zuid gerichte deel oorspronkelijke eindigde op een kade langs de Rijksche Wetering en de Leeuwensche Wetering. Ook was er toen al sprake van relatief grote blokvormige percelen. Bebouwing kwam hier niet voor. Pas nadat in de jaren vijftig de beide weteringen verbeterd en verlegd zijn, zijn in een periode van circa tien jaar de boerderijen naar de deze weg verplaatst.

De locatie aan de Wolderweg maakt qua bodemopbouw deel uit van het overgangsgebied tussen de Oeverwal en de kommen. Ruimtelijk maakt het echter onderdeel van het open kommengebied van Maas en Waal. Het grondgebruik en de bebouwing in de omgeving zijn overwegend agrarisch van aard. Weiden, maisvelden bepalen het landschap. De beplanting is beperkt tot laanbomen langs de wegen en, in wisselende kwaliteit en dichtheid rondom de erven. Het gebied maakt een grootschalige en zakelijke ingerichte indruk. De Wolderweg heeft geen doorgaande of recreatieve functie. De weg wordt vrijwel alleen gebruikt door de aanwonenden. De weg is, vergeleken met de Nieuweweg en de Dijkgraaf de Leeuwweg dan ook vrij smal.

3.1.1 *Cultuurhistorische waarde boerderij en Wolderweg*

Het oudste deel van de boerderij bestaat uit een woonhuis en schuur. Het is met elkaar verbonden via een lager tussendeel. Het hoofdcomplex is ten opzichte van de overige schuren duidelijk herkenbaar door de schaal, het hoogwaardiger materiaalgebruik en aandacht voor architectuur.

De uitstraling, combinatie en schakeling van de oorspronkelijke gebouwen is typisch voor de eerste ruilverkavelingsperiode in het land van Maas en Waal. Dit project was destijds een nationaal voorbeeldproject dat veel aandacht kreeg van de regering en pers. Zelfs koningin Juliana bracht een bezoek aan de verplaatste boerderijen.

Qua architectuur en materiaalgebruik wijken deze indertijd zeer moderne boerderijen in de kommen sterk af van de traditionele Hallehuis en Hallehuis T-huisboerderijen op de oeverwallen. De nieuwe ruilverkavelingsboerderijen werden in een beperkt aantal gestandaardiseerde typen in Maas en Waal geconcentreerd langs enkele nieuwe wegen midden in de kommen. Daarbij werden boeren die afkomstig waren uit hetzelfde dorp zoveel mogelijk bij elkaar geplaatst. Op sociaal vlak werd de stap voor de boeren om hun dorpen te verlaten kleiner. In latere ruilverkavelingen in Nederland is dit principe los gelaten. Het zijn stedenbouwkundig en vanuit landbouwkundig oogpunt voor de geschiedenis van Maas en Waal dan ook unieke en nog steeds herkenbare complexen.

Deze specifieke locatie aan de Wolderweg is volgens de kaart "boerderijverplaatsing in de ruilverkaveling Maas en Waal-west" gerealiseerd om een verplaatsing van een boerderij uit de buurtschap Blauwe Sluis mogelijk te maken. De overige aan deze straat gevestigde bedrijven werden vanuit Alphen en Maasbommel verplaatst.



Locatie Wolderweg, tussen Alphen, Maasbommel, Altforst en Blauwe Sluis



Locatie Wolderweg 2

Figuur 8: Luchtfoto locatie Wolderweg



Dijkgraaf de Leeuwweg - oost



Dijkgraaf de Leeuwweg - oost



Dijkgraaf de Leeuwweg - west



Wolderweg noord



Wolderweg zuid



Wolderweg noord

Figuur 9: Locatie Wolderweg, wegen



Huidige bebouwing, te behouden



Huidige bebouwing, links behouden, rechts sloop



Huidige bebouwing, te behouden



Huidige bebouwing, te slopen



Huidige bebouwing, gesloopte kuilplaatsen



Huidige bebouwing, te slopen

Figuur 10: Locatie Wolderweg, huidige bebouwing



Landschap rondom Wolderweg



Landschap rondom Wolderweg



Landschap rondom Wolderweg



Landschap rondom Wolderweg



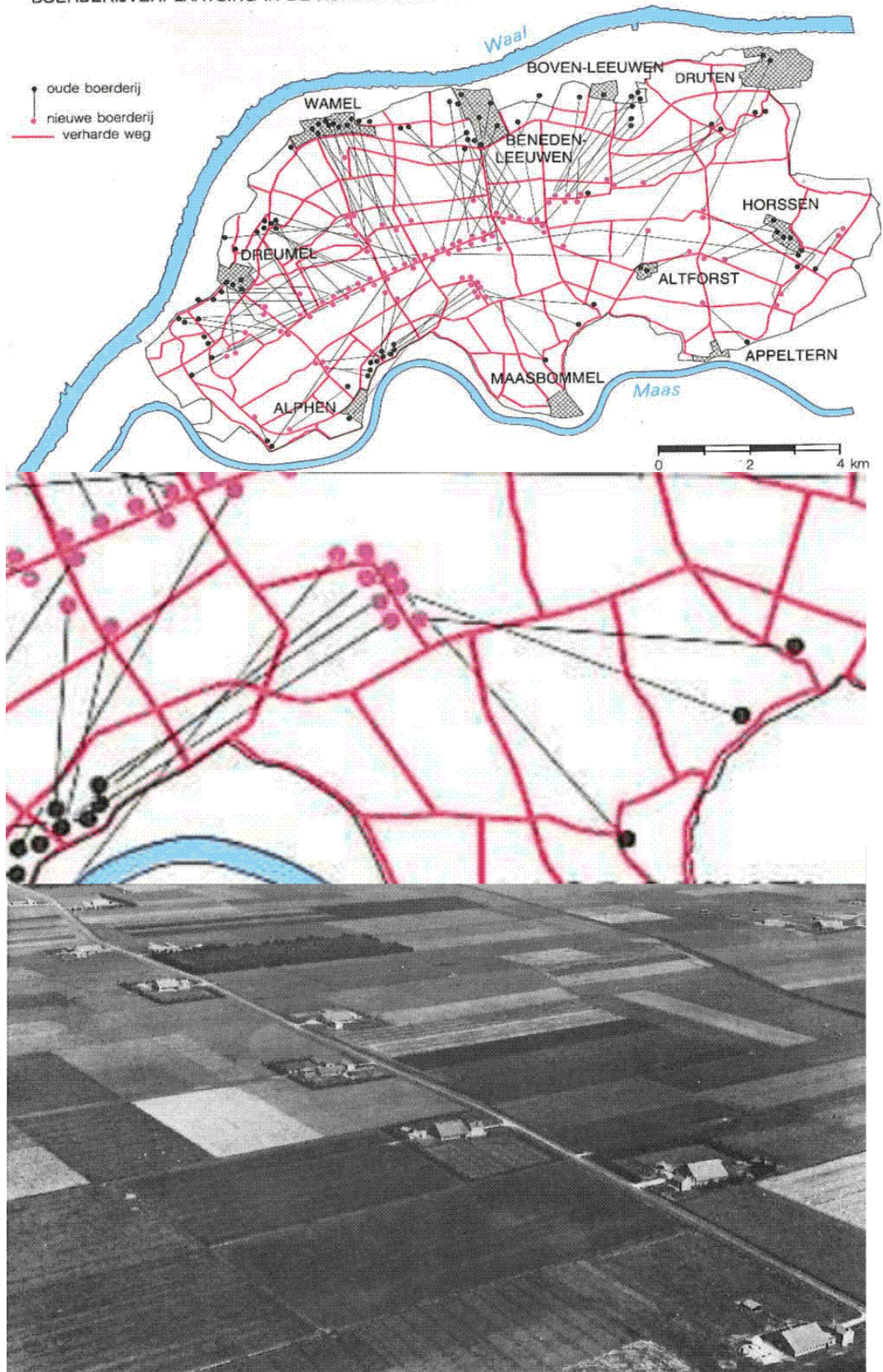
Landschap rondom Wolderweg



Landschap rondom Wolderweg

Figuur 11: Locatie Wolderweg, landschap

BOERDERIJVERPLAATSING IN DE RUILVERKAVELING MAAS EN WAAL-WEST



Figuur 13: Ruilverkaveling in het Land van Maas en Waal

3.2. Hogeweg

De locatie aan de Hogeweg ligt aan de westzijde van Beneden Leeuwen. Het ligt ongeveer 160 m ten westen van de Willem Alexanderbrug en circa 30 m ten noorden van de Hogeweg. De locatie is momenteel nietikbaar omdat deze volledig omsloten door de hoge beplanting langs de zuid-, oost- en westrand van het perceel. Het perceel is in gebruik als tuin. De beoogde bouwlocatie is momenteel een gazon. Het is onderdeel van de circa 1,5 hectare grote achtertuin van het pand aan de Hogeweg 4.

Hoewel de locatie formeel onder Wamel valt, ligt deze op circa 200 m van de bebouwde kom van Beneden Leeuwen. Het maakt dan ook overduidelijk deel uit van de kernrandzone van Beneden Leeuwen. Tegenover de locatie ligt bijvoorbeeld de gemeentelijke begraafplaats. In de directe omgeving van de Hogeweg liggen daarnaast meerdere particuliere woningen, een garagebedrijf en twee voormalige agrarische bedrijven. Deze worden nog gebruikt als hobbybedrijf. Verderop langs de Hogeweg liggen nog enkele burgerwoningen en oudere boerderijcomplexen. De meeste boerderijen zijn niet economisch gezien meer volwaardig en bezitten geen adequate vergunningen en/of hebben geen meldingen gedaan.

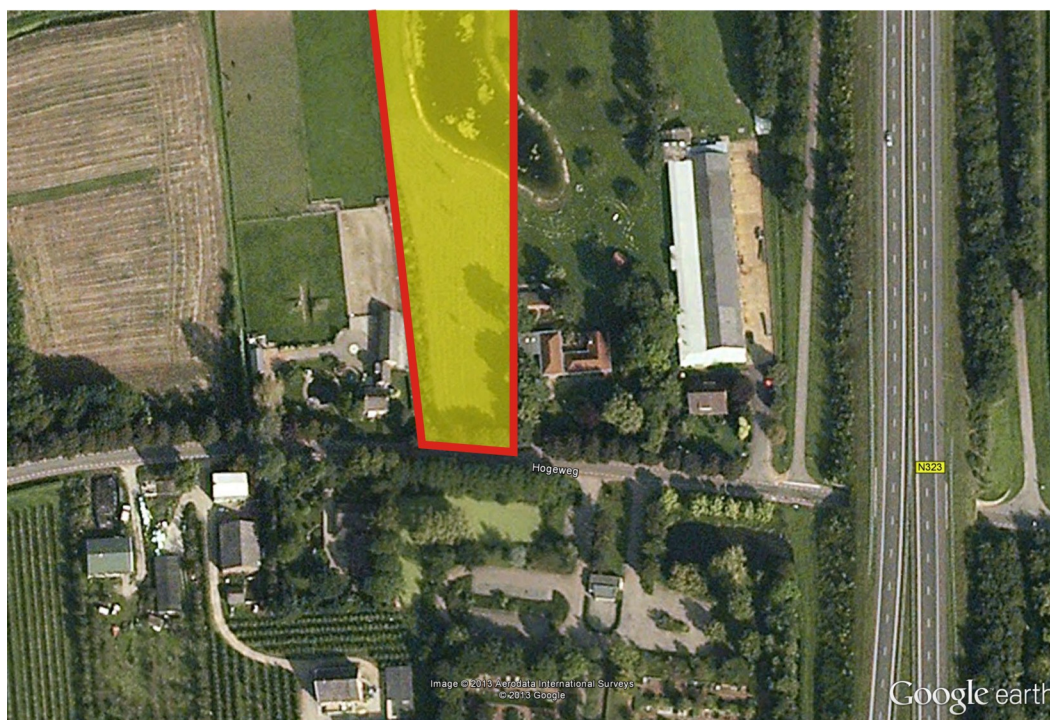
Landschappelijk en bodemkundig gezien maakt de Hogeweg onderdeel uit van de oeverwallen aan de zuidkant van de Waal. Op historische kaarten vallen de kleine overwegend rechthoekige percelen op die afwisselend worden gebruikt als boomgaard, weide en bouwland. Ook liggen op enige afstand van de weg kleine clusters woningen. Op deze kaart is tevens te zien dat de Hogeweg ook vroeger al een belangrijke verbindingsweg was tussen Wamel en Beneden Leeuwen. Hier stonden diverse landhuizen, grote boerderijen en reed de stoomtram.

De meeste oudere boerderijen zijn inmiddels geheel of gedeeltelijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Slechts enkele beeldbepalende complexen zijn behouden en omgevormd naar woningen. Ook zijn de oorspronkelijk kleinschalige percelen samengevoegd en vergroot. Daarnaast zijn veel kleinere boomgaarden verdwenen of samengevoegd tot enkele grootschaliger laagstamboomgaarden. De afgelopen dertig jaar zijn tevens een aantal grotere en kleinere waterpartijen aangelegd.

In tegenstelling tot de locatie aan de Wolderweg heeft de locatie aan de Hogeweg een besloten karakter. Dat wordt vooral veroorzaakt door de kleinere percelering en veel forsere beplanting langs de wegen en erfgronden. Ook heeft het hoge en beplante talud van de Willem Alexanderbrug veel invloed. Bovendien liggen in het gebied de resten van oudere boomgaarden. In sommige gevallen zijn boomgaarden gerooid maar zijn de omringende hagen behouden gebleven. In andere gevallen zoals op het perceel Hogeweg 4 zijn nog hoogstamfruitbomen aanwezig.



Locatie Hogeweg, tussen Wamel (L) en Beneden Leeuwen (R)



Locatie Hogeweg ong. , tussen 4 (R) en 6 (L)

Figuur 14: Luchtfoto locatie Hogeweg



Locatie nieuwe woning - Hogeweg ong.
(tussen 4 en 6)



Locatie nieuwe woning - Hogeweg ong.
(tussen 4 en 6)



Huidige toegang plangebied



Huidige plangebied



Huidige plangebied



Huidige plangebied

Figuur 15: Locatie Hogeweg, locatie nieuwe woning



Hogeweg, zicht noord-west



Hogeweg, zicht zuid-oost



Hogeweg, zicht zuid-west



Hogeweg, zicht noord-oost



Hogeweg, zicht zuid-west



Hogeweg, zicht zuid-oost

Figuur 16: Locatie Hogeweg, straten



Hogeweg 4



Hogeweg 6



Uitvaartcentrum Hogeweg



Hogeweg 1a



Hogeweg 1a



Hogeweg 1

Figuur 17: Locatie Hogeweg, omliggende bebouwing

4. VERGELIJKING BELEID

4.1. Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is voor het bepalen van het verschil in ruimtelijke kwaliteiten van beide locaties nauwelijks relevant.

4.2. Provinciaal beleid

Beide locaties zijn aangemerkt als “Multifunctioneel Platteland”. De locatie aan de Wolderweg ligt echter tussen twee gebieden die aangemerkt zijn als EHS verweving. EHS betekent Ecologische hoofdstructuur. Het beleid in de EHS-verweving is erop gericht om een goede combinatie te vinden tussen het landbouwbelang en natuurbehoud. Qua hergebruik is eveneens van belang dat de gemeente West Maas en Waal buiten de reconstructiegebieden valt. Dat betekent dat nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven op basis van de provinciale structuurvisie niet is toegestaan. Hervestiging en uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven is wel toegestaan.

De provinciale structuurvisie biedt ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven, de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing na de beëindiging van een agrarisch bedrijf, het omzetten van voormalige agrarische bedrijven in een woonbestemming en de uitbreiding van de bestaande niet-agrarische bedrijven. Het beleid van functiewijziging van vrijgekomen agrarische bedrijven wordt samengevat met de afkorting VAB-beleid.

4.3. Regio Rivierenland

De Regio Rivierenland heeft het “Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” opgesteld. De doelstellingen zijn om door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Door de opbrengsten van een extra bouwkaal in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. Het gaat onder meer om:

- Het toestaan van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing;
- De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten door vrijgekomen landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing te saneren;
- Door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing verpaupering en ongewenst gebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied tegen te gaan;
- Agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- Te voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

In het hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten voor functieverandering beschreven. Hierin staat onder meer dat De verwachting is dat de agrarische sector in de komgebieden meer toekomstperspectief heeft dan op de oeverwallen. De meeste gronden zullen dan ook agrarisch gebruikt blijven worden. Wel zal door schaalvergroting een deel van de bedrijven verdwijnen waarna de agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Doordat het veelal om relatief nieuwe bedrijfsgebouwen gaat is hergebruik een goede optie maar niet altijd wenselijk vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten leggen in vergelijking met het streekplanbeleid meer nadruk op sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw, met uitzondering van monumentale en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing. Redenen zijn onder andere:

- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is sterk verpauperd en daardoor ongeschikt voor hergebruik of rendabele verbouw tot woon- of bedrijfsruimte;
- een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland is door hun vormgeving of doordat zij agrarisch in gebruik zijn geweest simpelweg ongeschikt voor andere functies.

De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
500 – 1000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
1.000 – 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

4.4. Gemeentelijk beleid structuurvise Buitengebied 2020

In de structuurvise Buitengebied 2020 van de gemeente West Maas en Waal is de locatie aan de Wolderweg aangemerkt als onderdeel van een gebied waar ontwikkelingsruimte is voor extensieve agrarische bedrijvigheid. Ook zijn er mogelijkheden voor het VAB-Beleid en mogen agrarische bouwpercelen naar wonen worden omgezet. In het hoofdstuk toetsingskader is onder randvoorwaarden dan ook aangegeven dat VAB-woningen (vrijstaand) een toegestane functie is.

De locatie aan de Hogeweg maakt deel uit van een gebied waar het behoud en de versterking van het kleinschalige karakter van de oeverwal door middel van functiemenging, landschapsbouw en behoud van cultuurhistorische waarden wenselijk is. In dit gebied is eveneens het behoud van de groene buffer tussen de kernen van belang. Direct ten zuiden van de locatie is aangegeven dat functiemenging, versterking en het behoud van stedelijke balkons en panorama's wenselijk is.

In deze visie staat *“Het mozaïekachtige karakter, de afwisseling van verschillende functies, open weides, boomgaarden en bebouwing vormen de basis voor de toekomstige ontwikkelingen. Landschappelijke waarden, zoals kleinschaligheid, wielen, dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.*

Dit betekent niet dat de oeverwal op slot zit. Het landschap moet worden ingezet om verrommeling te voorkomen, maar ook om te voorkomen dat de dorpskernen aan elkaar groeien (zie hierna). Het is gewenst om het groene karakter ook in de toekomst te waarborgen. Functiemenging is op de oeverwallen toegestaan, daar het de bestaande karakteristiek van de oeverwal versterkt. Functiemenging biedt extra ontwikkelingsmogelijkheden, naast de mogelijkheden van het VAB-beleid.” In het hoofdstuk toetsingskader is onder randvoorwaarden dan ook aangegeven dat VAB-woningen (vrijstaand en woongebouwen) toegestane functies zijn.

4.5. Gemeentelijk beleid bestemmingsplan

Vigerend maakt de lokatie aan de Wolderweg deel uit van een agrarisch bouwperceel binnen de bestemming Agrarisch Komgebied. Ten noorden van de locatie liggen meerdere agrarische bouwpercelen en één woonbestemming.

De locatie aan de Hogeweg ligt deels binnen een bouwvlak van een woning, de dubbelbestemming waarde archeologie en deels binnen de bestemming Agrarisch-Oeverwal. In de directe omgeving liggen de begraafplaats met de bestemming Maatschappelijk en meerdere grote woningen met de bestemming wonen.

Op grotere afstand liggen drie agrarische bouwpercelen. Deze bedrijven zijn, ondanks deze bestemming, echter niet meer als volwaardig agrarisch bedrijf in gebruik. Ook is schaalvergroting en modernisering vrijwel onmogelijk vanwege het ontbreken van voldoende areaal en de nabijheid van woningen.

Qua maatvoering voor de nieuwbouw worden de kaders gesteld in de voorschriften van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Deze zullen, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, gebaseerd worden op artikel 21 wonen van het bestemmingsplan. Deze zijn in principe voor beide locaties gelijk. In artikel 21.6, lid f staat dat minimaal 1000 m² aan oppervlakte bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden om de bouw van een woning van maximaal 800 m² mogelijk te maken. In lid 6, sub b staat dat de extra woning mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven. In sub c staat dat de extra woning wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De bouw van de extra woning kan leiden tot een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsvlak. De bevoegdheid tot aanpassing van het bestemmingsvlak maakt deel uit van deze wijzigingsbevoegdheid. In sub i van dit artikel is beschreven dat de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest passend is.



Figuur 18: Locatie Hogeweg, schetsontwerp inpassing nieuwe woning

5. CONCLUSIE BELEIDSMATIGE EN RUIMTELIJKE VERGELIJKING

Beleidsmatig zijn er qua bestemmingsplanvoorschriften geen verschillen voor beide locaties. Wezenlijk is de in artikel 21 lid 6 sub i beschreven randvoorwaarde dat de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest passend is.

Uit de Structuurvisie Buitengebied 2020 kan echter worden geconstateerd dat, hoewel nieuwbouw op beide locaties als vrijwel gelijkwaardig kan worden aangemerkt, er voorkeur zou kunnen bestaan voor de locatie Hogeweg. Qua beleid scoort bebouwing bij de Hogeweg hoger omdat dit immers beter past bij het karakter van de Oeverwal. Ook wordt op de oeverwal gestreefd naar functiemenging en landschapsversterking en herstel van oorspronkelijk aanwezige groenelementen. Nieuwbouw en landschapsinrichting bieden deze kansen. Tegelijkertijd moet echter voorkomen worden dat de groene buffer tussen Wamel en Beneden Leeuwen dicht slibt. In de huidige situatie is de beoogde locatie aan Hogeweg echter vrijwel volledig omgeven door hoog opgaande beplanting. In geval hier nieuwbouw mogelijk kan worden, zal deze beslotenheid met name aan de voorzijde sterk verminderen. Bovendien is het plan om relatief ver van de Hogeweg te bouwen. Ondanks de extra bebouwing zal langs de Hogeweg dan ook meer openheid ontstaan.

In het beleidskader van de regio wordt duidelijk gesteld dat de ontwikkelingskansen voor extensieve landbouw beter zijn in de kommen. De meeste gronden in de kommen zullen dan ook agrarisch gebruikt blijven worden. Bedrijven op de oeverwal hebben veel minder perspectief op schaalvergroting. Toevoeging van een extra burgerwoning in de Kommen in combinatie met het omvormen van de bestaande boerderij naar een woning is dan ook minder logisch. Hoewel ook hier een voorkeur wordt uitgesproken voor vervangende nieuwbouw op de locatie die vrijkomt na sloop, wordt de beleidsmatig de mogelijkheid geschapen om mits landschappelijk aantoonbaar ook nieuwbouw elders toe te staan.

Landschappelijk, verkeerskundig en stedenbouwkundig heeft nieuwbouw van een woning aan de Hogeweg sterk de voorkeur boven het toevoegen van een woning aan de Wolderweg. De locatie aan de Hogeweg ligt in de eerste plaats heel dicht bij de hoofdkern van de gemeente. Er kan op loop- en fietsafstand gebruik worden gemaakt van de sociaal culturele voorzieningen, het openbaar vervoer en de winkels van Beneden Leeuwen. In de tweede plaats zijn in de directe omgeving veel meer verschillende ruimtelijke functies aanwezig. In de derde plaats liggen in de directe omgeving veel meer ruime woningen met veel groen. Het belangrijkste argument is echter dat de locatie op de veel kleinschaliger oeverwal in plaats van het open kommengebied ligt. Van oudsher is dit de plek waar in het land van Maas en Waal gewoond wordt. De ruimtelijke impact van een relatief kleinschalig perceel en woning is dan ook veel minder wezensvreemd dan in het open kommengebied. Bovendien biedt nieuwbouw goede kansen voor versterking van het kleinschalige en meer besloten landschappelijke karakter van de oeverwal. Het grondgebruik is op de oeverwal van oudsher immers veel diverser en in tegenstelling tot de huidige kommen veel minder gericht op puur agrarische productie. Bovendien kan een extra woning aan de Wolderweg op de lange termijn en bij de steeds verdergaande schaalvergroting in combinatie met met strengere milieu- en gezondheidseisen toch tot een beperking in productie mogelijkheden gaan leiden.

Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het ongewenst om in de nog vrij zuivere "ruilverkavelingsnederzetting" Wolderweg een nieuwe burgerwoning te plaatsen. Om de geschiedenis beter te kunnen duiden is het zelfs wenselijk om nog enkele schuren extra te handhaven.