

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING





Buro Ariëns

Bouwtechniek & Architectuur

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het herbestemmen, renoveren en herbestemmen van de woning met bijgebouwen aan 't Leuken 9 te Well

INITIATIEFNEMER(S) Ivo en Marleen Theunissen
't Leuken 9
5855 EK Well

WERKNUMMER 20238



Opgemaakt te Wijchen, 5 december 2022



INHOUD

Buro Ariëns heeft namens de heer Ivo en mevrouw Marleen Theunissen een ruimtelijke opzet gemaakt voor het renoveren en herbestemmen van de woning met bijgebouwen aan 't Leuken. De initiatiefnemers zijn voornemens om de verschillende bijgebouwen op het perceel in orde te maken voor toekomstig recreatief gebruik. Deze onderbouwing is erop gericht de locatie nader toe te lichten en de wensen van de initiatiefnemers te vertalen naar een werkbaar ruimtelijk ontwerp dat past in de omgeving.

LOCATIE EN PLANGEBIED

Geldend bestemmingsplan en structuurvisies
Ruimtelijke inpassing
Omgevingsvisie Bergen 2030

PLANLOCATIE

Ruimtelijke invulling
Duurzaamheid en innovativiteit

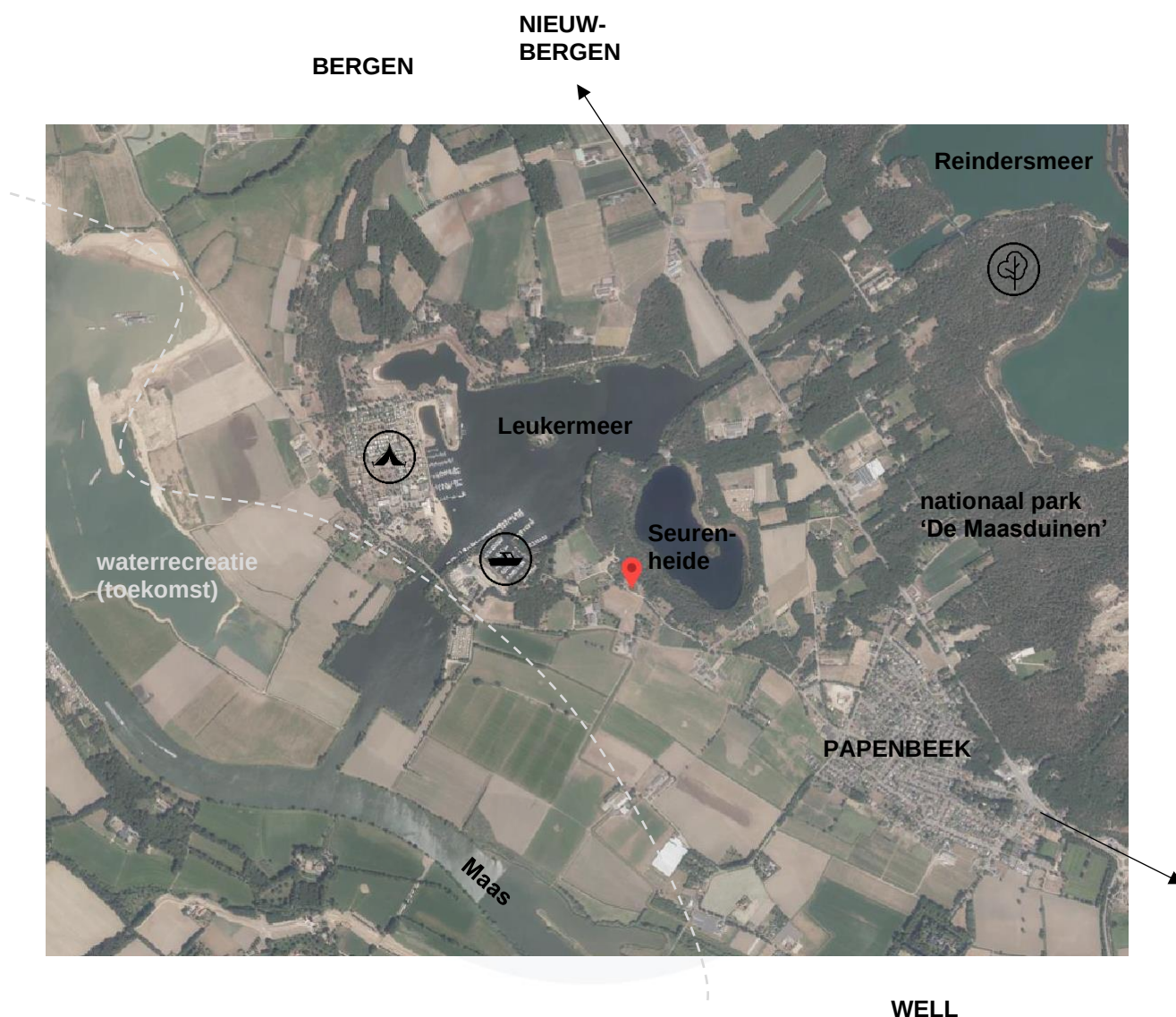
BIJLAGE I : VISIEKAART OMGEVINGSVISIE BERGEN 2030

BIJLAGE II : SITUATIEKAART S01

BIJLAGE III : LANDSCHAPPELIJKE INPASSING S02

LOCATIE EN PLANGEBIED

Het Leuken is een buurtschap in de gemeente Bergen, nabij Papenbeek en Well. Het buurtschap ligt direct aan de Maas en het nationaal park 'De Maasduinen'. Daarnaast bevindt het Leuken zich naast het Leukermeer en het strandbad Seurenheide, en is er een directe verbinding met de Maas via de Voorhaven. De planlocatie kenmerkt zich door zijn centrale ligging in dit recreatieve landschap, en is dan ook omringt door een groot aantal recreatieve functies; vakantiepark Leukermeer, jachthaven Leukermeer, camperplaats Leukermeer, een aantal (mini-)campings, recreatiestranden, horecagelegenheden en wandel- en struinpaden in de richting van nationaal park De Maasduinen. Het recreatieve karakter van dit gebied samen met de landschappelijke kwaliteiten van Bergen en zijn omgeving worden ook erkent in de 'Omgevingsvisie Bergen 2030', en het belang van recreatie in dit gebied wordt met de nieuwe plannen alleen maar versterkt. Een ontwikkeling aan de 'poort van nationaal park De Maasduinen' met een recreatieve invulling is ons inziens daarom ook passend.¹



¹

Gemeente Bergen (2019). *Omgevingsvisie Bergen 2030*, april 2019. Bureau Nieuwe Gracht, Nederland



De planlocatie bevindt zich direct aan het Leukermeer en de Seurenheide, twee recreatieplekken gelegen naast het Nationaal park 'De Maasduinen', en leent zich uitstekend om in te spelen op het recreatieve karakter van de omgeving. Het gaat om twee percelen, die kadastraal bekend staan als perceel 1097 en 1463 in sectie S van de kadastrale gemeente Bergen (L).



Figuur I – Situatie plangebied. Bron: Google Maps

Geldend bestemmingsplan en structuurvisies

Momenteel ligt er geen bestemmingsplan ten uitvoer op de planlocatie. Wél liggen er twee structuurvisies die van toepassing zijn op dit gebied; de structuurvisie 'Maaspark Well' en de 'Omgevingsvisie Bergen 2030'. De visie omtrent het Maaspark Well is met name gericht op de verruiming van de Maas door de aanleg van een hoogwatergeul, de vergroting van de bestaande voorhaven en recreatieve ontwikkelingen aan het Leukermeer.¹ De visie Maaspark Well is daarna integraal onderdeel geworden van de Omgevingsvisie Bergen 2030.² In onderstaande uitsnede van de visiekaart is te zien dat de planlocatie is gesitueerd in het laagterras en onderdeel is van het gebied dat aangemerkt wordt voor de ontwikkeling van recreatielandschap in de vorm van integrale gebiedsontwikkeling.



Figuur II – Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Bergen 2030. Bron: gemeente Bergen

Ruimtelijke inpassing

Dit is ook waar de initiatiefnemers graag op in willen springen; het recreatief gebruik van het gebied. Doordat er een nieuw bestemmingsplan geschreven moet worden, is er ruimte de planvorming op deze specifieke percelen in te passen en de (kleinschalige) recreatieve functies onder te brengen in het bestemmingsplan. Er zal niets bijgebouwd worden, maar hetgeen bebouwd is zal gerenoveerd en herbestemd worden. Ook is afgelopen jaren het perceel al ontdaan van enkele (onvergunde) vervallen bijgebouwen en is de situatie in zijn geheel verbeterd. Het voormalig agrarisch gebruik is al volledig verdwenen en zal in het bestemmingsplan ook niet terugkeren. Het huidige gebruik van de woning als burgerwoning is op dit moment tegenstrijdig als ook door de gemeente aangemerkt in eerdere correspondentie, echter kan de woning in de nieuwe planvorming wél worden opgenomen als burgerwoning.

¹ Grontmij (2012). *Maaspark Well, gedeelte rivierverruiming, 18 december 2012*. Grontmij Nederland B.V., Nederland

² Gemeente Bergen (2019). *Omgevingsvisie Bergen 2030, april 2019*. Bureau Nieuwe Gracht, Nederland

Omgevingsvisie Bergen 2030

Gezien de locatie aan de bosrand van Nationaal park De Maasduinen is het belangrijk dat de vele bomen op het perceel behouden blijven, zodat het bosgebied op een natuurlijke manier overvloedt in de weides van het voormalig agrarisch landschap. Door een aantal passende bomen bij te planten ontstaat een passende landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie Bergen 2030 ingezet op een energieonafhankelijke toekomst van de gemeente Bergen. Om hieraan te voldoen willen de initiatiefnemers een aantal gebouwen verduurzamen (door middel van toevoegen isolatie) én een x-aantal zonnepanelen te plaatsen (uitgangspunt 30 zonnepanelen), voldoende om zelf te kunnen voorzien in de stroomvraag. Het geheel is ook passend binnen het beleid als 'ontwikkelandschap recreatiegebied Maaspark Well', waar deze locatie onder valt. Dit houdt in dat hier ingezet wordt op integrale gebiedsontwikkeling op gebied van recreatie, dijkversterking en dijkverlegging. Van de laatstgenoemden is op deze locatie geen sprake, van recreatieve voorzieningen wél. Door gedeeltes van de bestaande bijgebouwen in te zetten voor (kleinschalige) recreatie past de ontwikkeling van dit perceel binnen de Omgevingsvisie Bergen 2030 en het integraal gebiedsontwikkelingsbeleid.



PLANLOCATIE

Ruimtelijke invulling

Voor de invulling van de percelen zouden wij in samenwerking met de initiatiefnemer(s) de volgende invulling voor willen stellen (zie ook 'bijlage II : Situatiekaart S01');



Figuur III – Uitsnede schets ruimtelijk ontwerp

De bestaande inritten bij de woning en nabij bijgebouw 4 zouden de opdrachtgevers graag handhaven. De inrit bij de woning is toegestaan, de tweede inrit nabij bijgebouw 4 zouden de opdrachtgevers graag met een ontheffing vergund willen hebben. De is nodig om de recreatiefunctie in bijgebouw 4 te kunnen bereiken, zónder dat hiervoor door de privétuin hoeft te worden gelopen/gefietst.

Daarnaast gaat het om één woning en een viertal bijgebouwen. De woning was voorheen bestemd als 'agrarisch', maar wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestempeld als 'burgerwoning'. De woning voldoet ook aan de bouwvoorschriften volgens het bestemmingsplan en blijft ongewijzigd.

Bijgebouw 1 was een schuur ten behoeve van de opslag van hooi, berging en dierenverblijf (functie opslag en berging). In de toekomst zal 20 procent van het gebouw gebruikt worden voor kleinschalige horeca, bijvoorbeeld voorde verkoop van ijsjes en/of koffie (functie dagrecreatie). De andere 80 procent van het gebouw zal worden gebruikt als bed and breakfast (functie verblijfsrecreatie). Het gebouw voldoet (nog) niet aan de bouwvoorschriften volgens bouwbesluit en zal daarom eerst grondig gerenoveerd moeten worden. De toekomstige functies passen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Bijgebouw 2 was voorheen een schuur met werkplaats en kantine. In de toekomst zal dit bijgebouw worden gebruikt als schuur/garage ten behoeve van berging (functie opslag en berging). Het gebouw past niet geheel binnen het bestemmingsplan, omdat het totaal aantal toegestane vierkante meters voor (vrijstaande) bijgebouwen licht wordt overschreden (ca. 144 vierkante meters). Omdat het gaat om een bestaand gebouw met lichte overschrijding is het ons inziens denkbaar een ontheffing te verlenen voor de overschreden aantal vierkante meters. Het gebouw zal dan ook ongewijzigd blijven, enkel de functie wijzigt.

Bijgebouw 3 was voorheen een loods ten behoeve van opslag van tractoren, (agrarische) machines en ander materieel. Het bijgebouw past niet binnen beleid van gemeente Bergen dat voormalige agrarische locaties 400 vierkante meters aan voormalige agrarische bebouwing mogen behouden. Om hieraan te voldaan wordt een 'spantvak' ter grootte van ca. 81 vierkante meters gesloopt, waardoor het gebouw maximaal 400 vierkante meters groot wordt. De functie van de loods blijft voor 80 procent ongewijzigd als opslag voor (kleine) machines (bijvoorbeeld een zitmaaier), materieel en dierenvoeding. Voor de overige 20 procent, het deel waar de functie dagrecreatie plaats gaat vinden in de vorm van (overdekte) activiteiten en workshops, wordt de binnenzijde aangepast aan nieuwe regelgeving.

Bijgebouw 4 is een dierenverblijf, en zal dit ook blijven. Gebouw en functie blijven beiden ongewijzigd.

Landschappelijke inpassing

Een groot gedeelte van bebouwing en beplanting blijft behouden, en op enkele plekken wordt passende beplanting toegevoegd (zie ook 'bijlage III : Situatiekaart S02').

De hagen langs de erfscheidingen blijven bestaand, deze zijn namelijk belangrijk voor de herkenbaarheid van het perceel in het landschap. Deze wordt langs de weg voor bijgebouw 1 doorgezet, tot aan de inrit van de woning.

Toegevoegd worden;

- 2x walnotenboom toevoegen in dierenweide
- 3x hoogstamfruitboom toevoegen voorzijde parkeergelegenheid, links voor bijgebouw 1



Figuur IV – Uitsnede schets landschappelijk inpassingsplan



Duurzaamheid en innovativiteit

In het plan zal ook veel aandacht zijn zaken als duurzaamheid in innovativiteit. Deze komen tot uiting in de renovatieplannen, maar ook op het vlak van bijvoorbeeld waterhuishouding en energiewinning. De waterhuishouding zal op eigen grond worden geregeld; vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, en hemelwater wordt afgekoppeld en plaatselijk geïnfiltreerd of geborgen voor gebruik als bijvoorbeeld sproeiwater voor de plaatselijke flora. Ook energiewinning zal duurzamer en lokaal gebeuren; het dak van bijgebouw 3, de voormalige stal, zal vervangen worden en voorzien van zonnepanelen. Door het nemen van deze maatregel wordt aangesloten bij het streven van de gemeente Bergen om in 2030 energie-onafhankelijk te zijn, en daarnaast het landelijk streven om door middel van duurzame energieopwekking energieneutraal te worden.¹ Ook is er aandacht voor 'passieve' duurzaamheid;

- Hoogwaardige isolatie

In het renovatieproces zal gestreefd worden naar het toepassen van hoogwaardige isolatie, waardoor de gebouwen een langere levensduur krijgen en voldoen aan de meer hedendaagse normen voor isolatie.

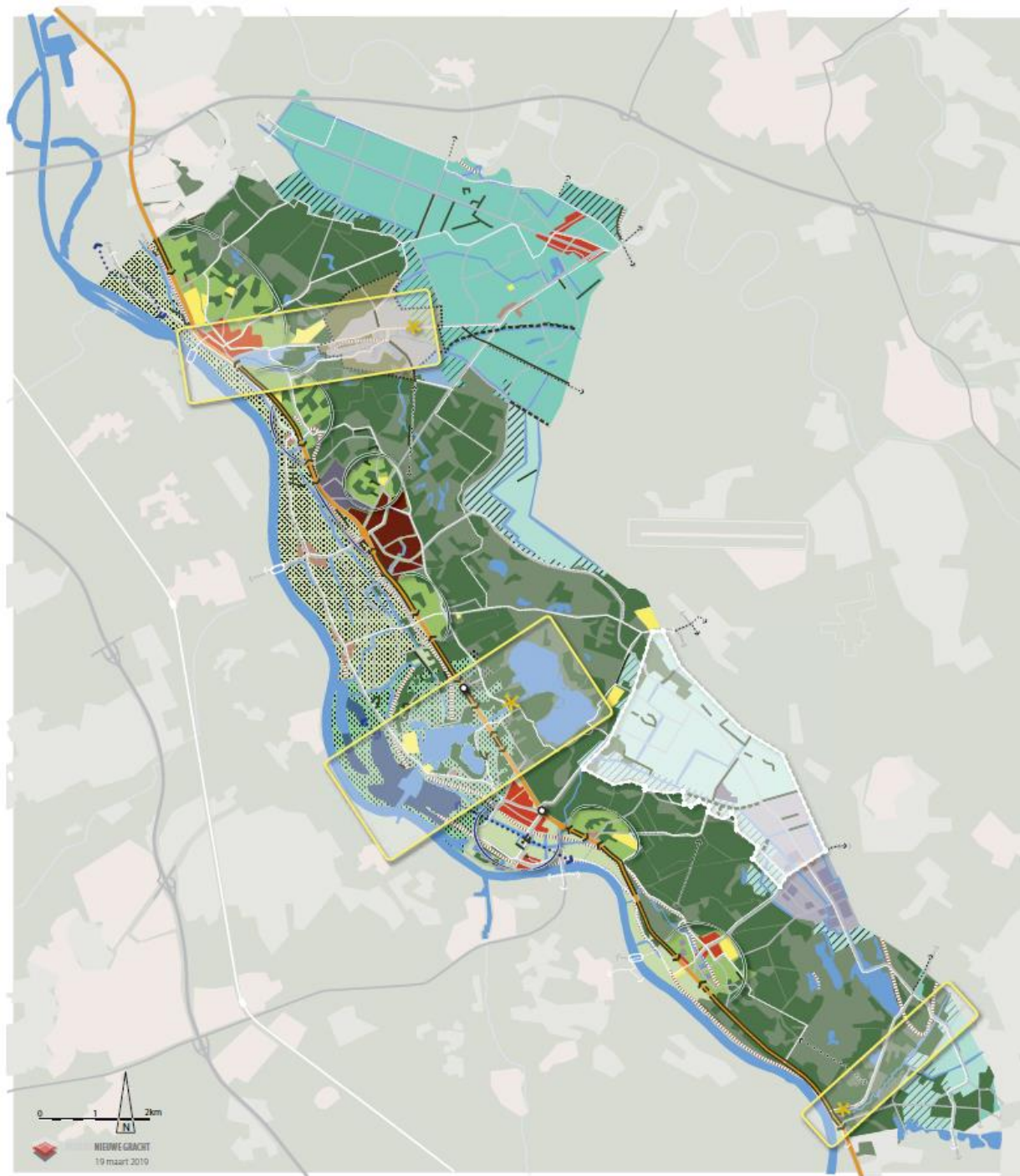
- Duurzame installaties

Er zal gekeken worden naar een integrale duurzame totaaloplossing voor verwarmen, verkoelen, ventileren en warm water voor de woning en al zijn bijgebouwen. Met de toepassing van bijvoorbeeld een warmtepomp worden de woningen op milieuvriendelijke wijze verwarmd en van warm water voorzien. Deze manier van koelen en verwarmen is daarnaast goede voor het milieu en levert voor toekomstige bewoners een financieel aantrekkelijk alternatief.

¹

Gemeente Bergen (2019). *Omgevingsvisie Bergen 2030, april 2019*. Bureau Nieuwe Gracht, Nederland

BIJLAGE I : VISIEKAART OMGEVINGSVISIE BERGEN 2030

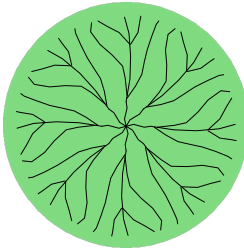


Bron: gemeente Bergen. Visualisatie door Bureau Nieuwe Gracht

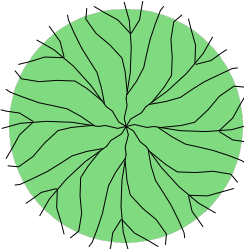




LEGENDA



hoogstamfruitboom



walnotenboom
juglans regia



doorzetten bestaande haag

behoud bestaande bomen



Buro Ariëns
Bouwtechniek & Architectuur



Salhof 10-10 4404 EA, Wijchen 024-4413611 info@buroariens.nl www.buroariens.nl

opdrachtgever:	IVO EN MARLEEN THEUNISSEN	werfnummer:	20238
betreft:	T'LEUKEN 9 5855 EK, WELL	teekmaat:	A0
onderdeel:	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING AAN T'LEUKEN 9 TE WELL (L)	schaal:	1:200
ontwerper:	SITJATIEKENING		
gekleurd:	N.JASPIERS	teeknummer:	S02
datum:	2 DECEMBER 2022		
wijziging:	-		