GELDERS genootschap

WERKORGANISATIE Druten Wijchen

AANVRAAG OM ADVIES

GEMEENTENUMMER	principeverzoek
ONDERWERP	Concept Voorontwerp Bestemmingsplan Noordzijde Van Heemstraweg; natuurontwikkeling en realisatie van een historische boerderij
ADRESLOCATIE	Perceel tussen de Van Heemstraweg en de Waalbandijk te Afferden
VASTGESTELDE BOUWKOSTEN	n.v.t.
WELSTANDSGEBIED	Agrarisch Landschap, hoge cultuurlandschappelijke waarde
WELSTANDSNIVEAU	3
CONTACTPERSOON GEMEENTE	[redacted]

STATUS	Principeverzoek	3e herhaling
ADVIESMANDAAT	Positief onder strikte voorwaarden	

DATUM ADVIES	3 mei 2023

TOELICHTING OP ADVIES

Toelichting
Over het voorliggende plangebied is door de gecombineerde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: commissie) eerder geadviseerd in 2017 en 2018. De initiatiefnemers hebben vervolgens hun plan voor de natuurontwikkeling en de realisatie van een woning op dit perceel aangepast en nader onderbouwd. Dit herziene plan is op 9 maart 2023 in de commissie toegelicht door de initiatiefnemers en hun adviseur. De commissie heeft na deze toelichting de stukken bestudeerd en is tot de conclusie gekomen dat het aangepaste plan met enkele wijzigingen en onder strikte voorwaarden positief beoordeeld kan worden. De commissie neemt dan ook een positieve grondhouding in ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan. In dit advies wordt deze positieve grondhouding en de bijbehorende voorwaarden nader toegelicht.

Planbeschrijving
Aan de ontwikkeling van de nieuw te bouwen woning op het perceel ligt een landschapsplan (Kremers HSRO versie 1.02 d.d. 22-11-2022) ten grondslag. In dit plan worden de bestaande

natuurwaarden op het perceel geanalyseerd en als vertrekpunt genomen voor versterking van de landschappelijke kwaliteiten. De woning met het bijgebouw is in het plan gedacht als een historische boerderij met hooiberg aan een erf. De bebouwing is gesitueerd in de zuidoost hoek van het perceel, ter hoogte van de bestaande dierenverblijven en rijbak.

Eerdere advisering
In het gewijzigde voorstel van begin 2018 was er reeds een verbetering ten opzichte van het eerste plan uit 2017 aangebracht door het totale inrichtingsplan meer te richten op de historische ontwikkeling van het gebied. De voorgenomen bouwlocatie 4 ligt minder in het zicht vanaf de openbare weg, vanaf de Van Heemstraweg en vanaf de Waalbandijk (hierna: dijk). Dat er hier ooit een woning gestaan heeft wordt echter niet onderschreven.

In 2018 heeft de commissie geoordeeld dat de zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle wiel er vanaf de Van Heemstraweg en vanaf de dijk er op achteruit gaat. De volgende punten vormden hierbij de grootste bezwaren:
- 'Er sprake van een ongewenste toename van de verstening in dit gebied.'
- 'Het waardevolle groene gebied, dat al onder druk staat van verschillende functies, raakt verder versnipperd.'
- 'Dat er al enkele bescheiden bouwwerken aanwezig zijn geeft geen aanleiding tot de bouw van een woning met alle bijbehorende inrichting en voorzieningen.'
- 'In het plan wordt ook een ommetje door het plan voorgesteld. Deze komt echter uit op de Van Heemstraweg en sluit niet aan op bestaande en historische paden. Dit pad heeft hiermee geen meerwaarde.'
- 'Vastgehouden wordt aan het advies om de hoofdbebouwing alleen aan de dijk te plaatsen en daarmee dit landschappelijk waardevolle wiel te ontzien.'

Advies
In het voorliggende landschapsplan (22-11-2022) is ingezet op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Uit het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden blijkt dat het belang op dit perceel vooral is gelegen in de natuur- en landschappelijke waarden. Alhoewel het realiseren van bebouwing op de voorgestelde plek vanuit cultuurhistorisch perspectief niet de voorkeur heeft (de voorkeursligging van de bebouwing is aan de dijk) is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden in dit gebied. Hiermee is de voorgestelde positie vanuit het oogpunt van cultuurhistorie acceptabel. Dit ook omdat de woning in omvang sterk begrenst wordt en de locatie los van het wiel, in het dicht begroeide gedeelte van het perceel geplaatst wordt met zo min mogelijk verharding. De zichtbaarheid op het wiel blijft hiermee zowel vanaf de Van Heemstraweg als vanaf de dijk goed behouden. Het plaatsen van de woning op een terp of ophoging zoals in het vorige plan is niet meer aan de orde. Het huidige maaiveld is het uitgangspunt voor het plaatsen van de bebouwing.
Het realiseren van bebouwing op de voorgestelde plek is daarmee denkbaar en geeft ruimte om de cultuurhistorische waarden van het wiel te handhaven en respecteren en de landschappelijke en ecologische kwaliteiten te verbeteren.

Om die reden kan onder strakke voorwaarden ingestemd worden met het verzoek vanwege de versterking van de landschappelijke waarden en natuurwaarden.
<u>Deze voorwaarden zijn:</u>
1. Bouwblok strak begrenzen. Daar is nu in het voorontwerp bestemmingsplan nog geen sprake van. Leg het bouwblok met zo min mogelijk speling vast, als ook de mogelijke posities voor de bijgebouwen (ingetogen).

2. De rest van het terrein bestemmen als natuur met landschappelijke waarden en niet als tuin.
3. De inrit naar de woning toe zo min mogelijk verharden (bestaand zandpad gebruiken). Rondom de woning ook zo weinig mogelijk verharding plaatsen.
4. Bouwhoogtes en bouwvolume aanpassen, maximale bouw- en goothoogte van resp. 6 en 3 meter, maximaal bouwvolume van 800 m3.
5. Van belang is om het landschapsplan aan te laten sluiten en af te stemmen op de in het onderzoek naar de CH waarden genoemde kwaliteiten (concept rapport Gelders Genootschap 'Afferden & Deest-Waalbandijk, Toelichting beschermd gezicht' d.d. 23 maart 2023).
6. De architectonische uitwerking van de woning en het bijgebouw dient ingetogen te zijn qua maatvoering, vormgeving, materialisatie en kleurstelling, passend bij de ligging van de woning in de landschappelijke context. Dit vraagt om een lagere kap, een heldere hoofdvorm van het hoofdgebouw en een eenvoudig en eenduidig bijgebouw met zadeldak.

Conclusie
De commissie adviseert in hoofdlijnen positief over het initiatief onder de strikte voorwaarden als hierboven uitgebreid beschreven en neemt hiermee een positieve grondhouding aan ten aanzien van de verdere uitwerking en ontwikkeling van het initiatief. De voorwaarden dienen in het bestemmingsplan goed geborgd te worden.

[redacted]