

Notitie voorstel tot aanscherping van voorwaarden voor het bouwen in de ontwikkelingslinten op nieuwe en bestaande erven, d.d. 27 januari 2020.
In opdracht van de gemeente West Maas en Waal.

1 Het bouwen op nieuwe erven in de ontwikkelingslinten.

In de *Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven dat* op rijks- en provinciaal niveau inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van de dorpen. Inbreiding kan echter alleen onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Zo mag bij de inbreidingslocaties het karakter van de landelijke kernen niet verloren gaan. Er dient bij ontwikkelingen zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorische elementen zoals lintbebouwing, dijkbebouwing en andere bijzondere karakteristieke of monumentale bebouwing en ruimtes. Identiteit bepalende ruimtes, bebouwing en bebouwingsstructuur zorgen voor een verhoogde kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte.

In de *Structuurvisie Dorpen 2025* worden voor een aantal dorpen specifieke bebouwingslinten als ontwikkelingslocaties benoemd. Deze doorgaande wegen zijn hiermee aangewezen als zoeklocatie voor de bouw van nieuwe woningen. De locatie bepaalt de bebouwingsvorm en architectonische uitstraling van de woningen. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan om de kenmerkende ruimtelijk-landschappelijke structuur van deze langgerekte linten aan te grijpen als basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Zo is er sprake van opvallende groene dorpslinten die, waar nodig, versterkt kunnen worden door boomaanplant. De kleinschalige ontwikkelingen dienen een onderdeel te vormen van het landschappelijk beeld. Een landschappelijke inrichting kan een goede bijdrage leveren om een meer herkenbare entree van het dorp te vormen. Het behoud van de beleving en zichtbaarheid van de open komgronden is belangrijk.

In de *Dorpsaspoorten* worden voorbeelden gegeven van nieuwe ontwikkelingen in de vorm van een erf, die mogelijk zijn aan de bebouwingslinten. Onder een "erf" wordt hier verstaan: een duidelijk in vormgeving en positionering bij elkaar horende groep gebouwen in een landelijke context of aan de rand van het dorp. Hierbij wordt uitgegaan van een woning in de eerste lijn en afhankelijk van de plek en het programma een van de woning afwijkende bebouwing erachter. Hiermee wordt de landschappelijke inpassing van de erven en de gewenste versterking van de ruimtelijk-landschappelijke structuur nog onvoldoende benoemd.

Daarnaast is in het *Toetsingskader Woningbouw* de vraag opgenomen of er met een initiatief voor een nieuw woonerf een ruimtelijk probleem wordt opgelost. Dit is meestal het geval bij de herontwikkeling van bestaande erven, door o.a. het slopen van leegstaande loodsen en schuren. Maar bij veel initiatieven is dit niet meteen het geval omdat een nieuw erf op een lege plek aan het landschap wordt toegevoegd. De vraag dient zich daarom aan hoe enerzijds tegemoet kan worden gekomen aan de wens om de ruimtelijk-landschappelijk structuur te versterken en anderzijds de mogelijkheid te bieden om kwaliteit toe te voegen met behulp van een nieuw initiatief.

Deze mogelijkheid wordt geboden door de initiatiefnemer te verplichten een landschapsarchitect in te schakelen bij een nieuw initiatief. Een landschapsarchitect is in staat om de bestaande landschappelijke structuur te benoemen en in beeld te brengen. Op basis hiervan kunnen voorstellen worden gedaan voor nieuwe landschappelijke ingrepen die aansluiten bij de bestaande structuur en deze kunnen herstellen of versterken. Deze inbreng sluit ook aan bij de ambitie om een meer inclusieve leef- en woonomgeving te creëren waarin de regionale biodiversiteit wordt beschermd en zo mogelijk uitgebreid. Bij het toetsen van een nieuw stedenbouwkundig initiatief en/of bouwplan op ruimtelijke kwaliteiten kan de aanwezigheid en de kwaliteit van het landschaps- of inrichtingsplan vervolgens in de beoordeling en het advies door een deskundig adviseur worden meegenomen.

2 Het bouwen op bestaande erven in de ontwikkelingslinten.

Waar het gaat om het splitsen van een kavel om een woning toe te voegen aan een bestaand bebouwingslint zijn aanvullende regels van toepassing. Het toevoegen van woningen aan een bestaand kavel is altijd maatwerk. Deze ontwikkelingen zijn goed voorstelbaar in situaties waar bestaande leegstaande, meestal agrarische, bebouwing een nieuwe bestemming krijgt of wordt vervangen. Dit kan vaak worden aangemerkt als het oplossen van een ruimtelijk probleem. In de overige gevallen dient te worden voorkomen dat er een grote verdichting in de bestaande bebouwing ontstaat door het toevoegen van een tweede lint van vrijstaande woningen, met een eigen erf achter de bestaande erven. De volgende aanvullende voorwaarden zijn opgesteld om dit te voorkomen:

- 1 Er is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw (de bestaande woning) en de tweede woning op het erf. De tweede woning dient te worden beschouwd als een bijgebouw van de bestaande woning in de eerste lijn.
- 2 Er dient sprake te zijn van één erf, met één ontsluitingsweg, de tweede woning wordt vanaf het bestaande erf ontsloten (erfdienstbaarheid).
- 3 De buitenruimte van de tweede woning is onderdeel van het bestaande erf, er dienen geen erfafscheidingen op het erf te worden aangebracht tussen de bestaande woning en de tweede woning.
- 4 De tweede woning heeft in principe geen separate bijgebouwen. Slechts als de inrichting van het erf het toestaat is een ondergeschikt bijgebouw mogelijk, mits deze past in de ruimtelijke samenhang van het gehele erf.
- 5 De tweede woning is zeer terughoudend vormgegeven, de "standaard" schuurwoning/moderne erfwoning voldoet hier meestal niet aan omdat deze als een catalogus-woning wordt aangeboden. Er dient sprake te zijn van een specifiek, op het erf afgestemd, ontwerp dat zich in relatie tot het bestaande hoofdgebouw verhoudt als een bijgebouw.
- 6 Er dient rondom de gebouwen op het erf voldoende ruimte te zijn om doorzichten naar het landschap, over en langs het erf, te behouden.
- 7 Het erf dient voldoende groen te zijn en te blijven. De bestaande woning heeft reeds een voortuin aan de straatzijde. Er dient ruimte te zijn voor het toevoegen van een groene ruimte en beplanting op het achtererf en voor het maken of versterken van groene erfafscheidingen langs het erf als geheel.

Gelders Genootschap