

STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020

GEMEENTE **WEST MAAS EN WAAL**



STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020



Colofon

SAB Arnhem B.V.

bezoekadres | Frombergdwarsstraat 54 6814 DZ Arnhem

correspondentieadres | postbus 479 6800 AL Arnhem

T | (026) 3576911

F | (026) 3576611

I | www.sab.nl

E | arnhem@sab.nl



Structuurvisie Buitengebied 2020

projectnummer | 70330

opdrachtgever | gemeente West Maas en Waal

datum | 25 februari 2010

SAB Arnhem B.V.

Wouter Akkerman, Guido Baten,

Irene Buitenhuis, Barbara van Dijk



INHOUD | 01

DEEL 01

0 leeswijzer | 9

1 inleiding | 12

- 1.1 aanleiding | 13
- 1.2 het plangebied | 15
- 1.3 de opgave | 17
- 1.4 proces | 17

2 inventarisatie en analyse | 18

- 2.1 inleiding | 19
- 2.2 historie | 19
- 2.3 cultuurhistorie | 23
- 2.4 huidige situatie | 25
 - 2.4.1 bodemstructuur/gebruik | 29
 - 2.4.2 groenstructuur | 33
 - 2.4.3 waterstructuur | 35
 - 2.4.4 bebouwingstructuur | 37
 - 2.4.5 bedrijvigheid | 41
 - 2.4.6 infrastructuur | 43
 - 2.4.7 recreatie en toerisme | 45
- 2.5 conclusies inventarisatie en analyse | 49

3 analyse beleid | 50

- 3.1 concrete keuzen | 51
- 3.2 beleidsuitspraken | 53
- 3.3 koersbesluit structuurvisie BRT | 55

INHOUD | 02

DEEL 02

4 structuurvisie | 58

- 4.1 inleiding | 59
- 4.2 visie | 61
 - 4.2.1 komgebied | 68
 - 4.2.1.1 agrarisch gebied komgebied | 68
 - 4.2.1.2 recreatie en toerisme komgebied | 70
 - 4.2.1.3 wonen komgebied | 71
 - 4.2.1.4 cultuurhistorie komgebied | 71
 - 4.2.1.5 water komgebied | 72
 - 4.2.1.6 natuur en ecologie komgebied | 72
 - 4.2.1.7 overige functies komgebied | 73
 - 4.2.2 oeverwallen | 74
 - 4.2.2.1 agrarisch gebied oeverwallen | 74
 - 4.2.2.2 recreatie en toerisme oeverwallen | 75
 - 4.2.2.3 wonen oeverwallen | 76
 - 4.2.2.4 cultuurhistorie oeverwallen | 77
 - 4.2.2.5 water oeverwallen | 78
 - 4.2.2.6 natuur en ecologie oeverwallen | 78
 - 4.2.2.7 overige functies oeverwallen | 78
 - 4.2.3 uiterwaarden | 80
 - 4.2.3.1 agrarisch gebied uiterwaarden | 80
 - 4.2.3.2 recreatie en toerisme uiterwaarden | 80
 - 4.2.3.3 wonen uiterwaarden | 81
 - 4.2.3.4 cultuurhistorie uiterwaarden | 81
 - 4.2.3.5 water uiterwaarden | 82
 - 4.2.3.6 natuur en ecologie uiterwaarden | 82
 - 4.2.3.7 overige functies uiterwaarden | 82

5 toetsingskader | 84

- 5.1 relatie met visie en toetsingskader Gouden Ham/de Schans | 87
- 5.2 relatie met welstandsnota | 87
- 5.3 toetsingskader | 88

INHOUD | UITVOERING

DEEL UITVOERING

6 uitvoeringsparagraaf | 98

6.1 inleiding | 99

- 6.1.1 algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering | 99
- 6.1.2 structuurvisie nieuwe Wro | 101

6.2 gemeentelijke ambities | 102

6.3 particuliere initiatieven | 110

6.4 economische haalbaarheid | 112

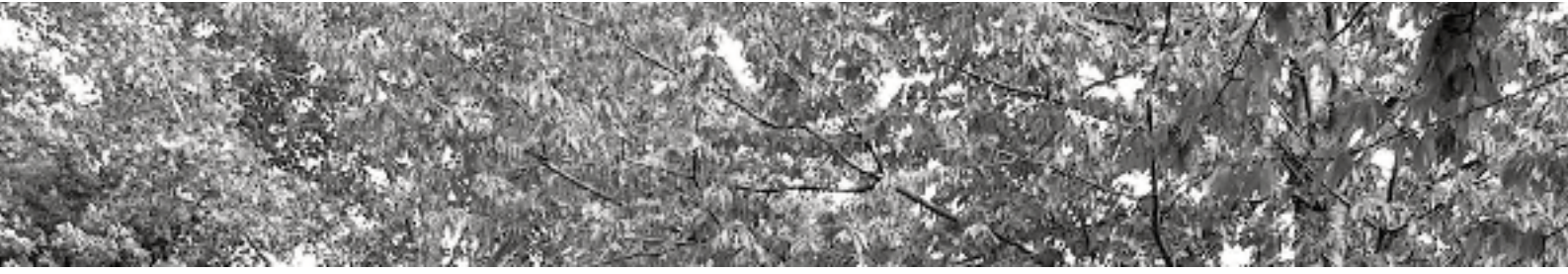
- 6.4.1 kostenverhaal in relatie tot de structuurvisie | 112

6.5 maatschappelijke haalbaarheid | 117

bijlage

- 1 analyse beleid
- 2 VAB-beleid
- 3 definities omschrijving R&T
- 4 kaartbladen: visiekaarten & toetsingskader





Op 1 juli 2008 is een nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in ons land van kracht geworden. Voor gemeenten betekent dat, dat zij een structuurvisie moeten opstellen. De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Alle ruimtelijke aspecten van vele verschillende beleidsterreinen komen samen in de structuurvisie. De visie brengt de doelen en wensen in kaart. Met de voorliggende Structuurvisie Buitengebied 2020 geeft de gemeente invulling aan de verplichting tot het opstellen van een structuurvisie.

De voorliggende visie ziet toe op het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal, echter ten aanzien van recreatie en toerisme wordt ook ruimschoots aandacht besteedt aan de dorpskernen van de gemeente. De visie heeft hiermee een integraal karakter voor wat betreft het buitengebied en een sectoraal karakter ten aanzien van de kernen.

De visie kan opgedeeld worden in twee delen. Het eerste deel gaat in op de noodzakelijke inventarisatie en analyse naar het plangebied, terwijl het tweede deel de daadwerkelijke visie voor de toekomst op het plangebied omschrijft.

deel 1: inventarisatie & analyse

In het eerste hoofdstuk wordt de aanleiding voor het opstellen van de visie geschetst. Deze is gelegen in het feit dat naast de ontwikkelingen in de recreatieve sector, ook andere ontwikkelingen in het buitengebied elkaar snel opvolgen. Op die manier bestaat er behoefte aan een nieuw planologisch kader in de vorm van een structuurvisie.

Om te komen tot een gedegen visie voor het buitengebied van de gemeente heeft er naast de beschrijving van de (cultuur)historie, een uitvoerige inventarisatie en analyse plaatsgevonden naar onder andere de bestaande infrastructuur, bebouwingsstructuur, waterstructuur, bodemstructuur, grondstructuur en de bedrijvigheid in het gebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 komen de resultaten van de analyse van de relevante beleidsdocumenten van de gemeente, maar ook van het regionale en provinciale beleid aan bod. Eveneens wordt uitvoerig ingegaan op het koersbesluit structuurvisie BRT welke op 5 juni 2008 in de gemeenteraad is genomen.

deel 2: visie en uitvoering

Vanuit de inventarisatie en analyse wordt in het tweede deel van de structuurvisie de daadwerkelijke visie op het plangebied omschreven. Deze komt in hoofdstuk 4 aan bod. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkelingsrichting van de ruimtelijke, ecologische, functionele en recreatieve hoofdstructuur omschreven. Op hoofdlijnen worden voor de deelgebieden komgebied, oeverwallen en uiterwaarden de keuzes inzichtelijk gemaakt.

De visie is in hoofdstuk 5 van de structuurvisie vertaald in een concreet toetsingskader. Per deelgebied is aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingsrichting wenselijk is.

Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 6 de uitvoering van de visie in de vorm van gemeentelijke projecten omschreven. Eveneens wordt hier ingegaan op de kosten van deze projecten en op welke wijze deze kosten kunnen worden verhaald.



DEEL | 01 STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020



01 | INLEIDING

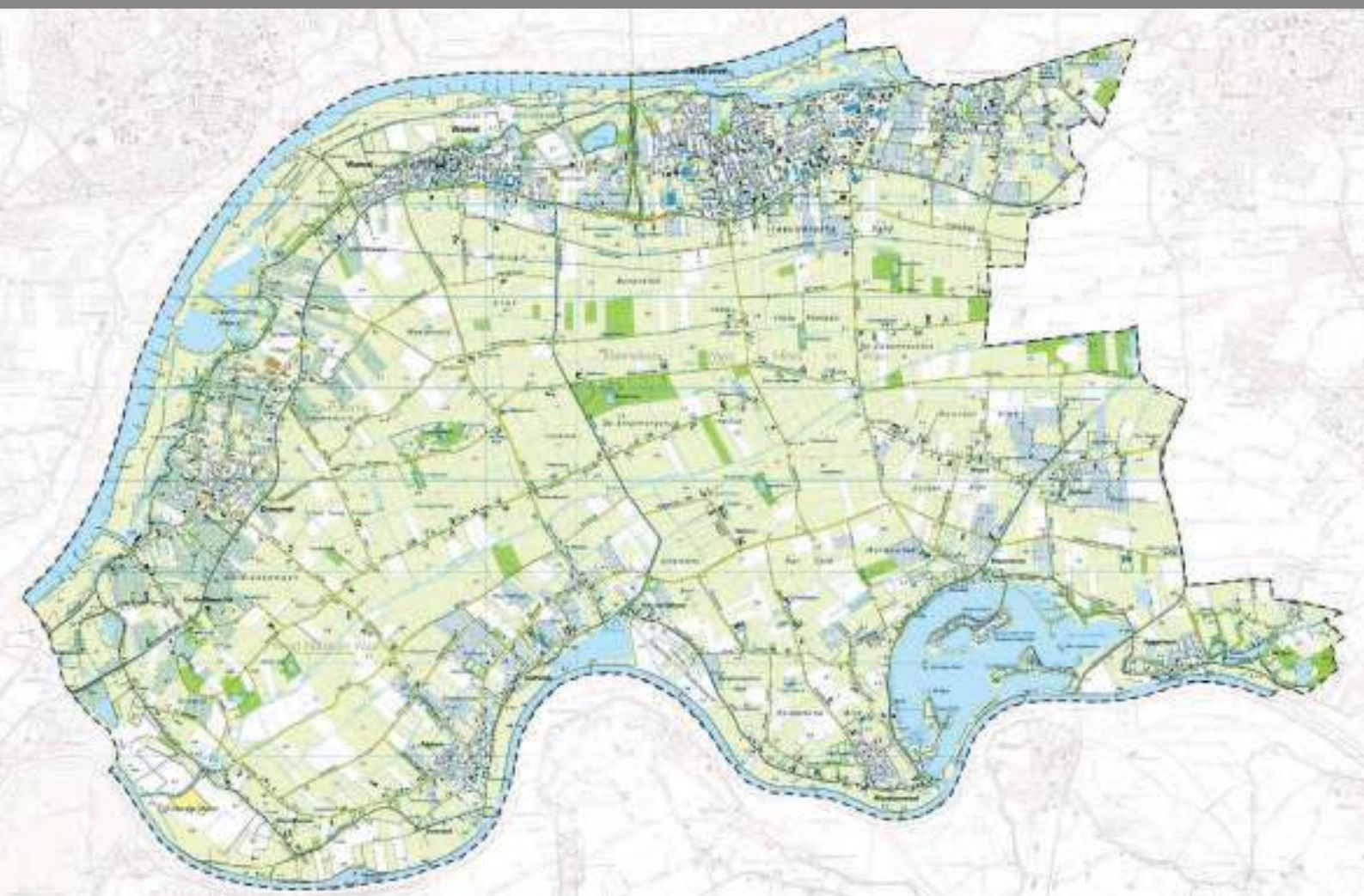
1.1 aanleiding

In de gemeente West Maas en Waal is de agrarische sector van oudsher sterk vertegenwoordigd. De sector staat sinds jaren onder grote druk. Inmiddels is het aantal agrarische bedrijven gedaald en de verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Ook in andere sectoren als de hout- en meubelindustrie is de laatste jaren de werkgelegenheid afgenomen. Omdat het economisch draagvlak smaller is geworden heeft de gemeente, om het verlies aan werkgelegenheid in genoemde sectoren te compenseren, een nieuwe economische structuurdrager te vinden voor het landelijk gebied, en een bijdrage te leveren aan het voorzieningenniveau, recreatie en toerisme in 1997 als speerpunt van beleid benoemd. De ontwikkelingsprocessen voor recreatie en toerisme waren tot op dat moment geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied" en het bestemmingsplan "De Gouden Ham 1983/1988". Gezien het feit dat De Gouden Ham en de Schans een zwaartepunt vormen voor recreatieve bedrijven en vernieuwing noodzakelijk was, is in 2007 de visie Gouden Ham/ De Schans vastgesteld door de gemeente. In de visie wordt de voorgestane recreatieve ontwikkeling per deelgebied uitgewerkt.

De visie wordt door de gemeente gebruikt als toetsingskader voor het al dan niet verlenen van medewerking aan particuliere initiatieven. Gezien de kansen die er zijn om recreatie en toerisme in de rest van de gemeente tot ontwikkeling te brengen, maar ook om initiatieven te kunnen sturen en beoordelen heeft de gemeente besloten voor dit deel van haar grondgebied eveneens een dergelijke visie op te stellen.

Naast ontwikkelingen in de recreatieve sector volgen andere ontwikkelingen in het buitengebied elkaar gauw op. Zo biedt het streekplan Gelderland 2005 ruimere mogelijkheden voor functiemenging in het agrarisch gebied. Deze ruimere mogelijkheden, maar ook actuele wijzigingen in beleids- en regelgeving vragen om een nieuw planologisch kader. In eerste instantie gaat het om een visie- en toetsingskader, die in een later stadium moet worden uitgewerkt tot een actueel bestemmingsplan voor het buitengebied. Als gevolg van deze ontwikkelingen heeft de gemeente besloten een structuurvisie voor het buitengebied, en voor wat betreft recreatie en toerisme ook voor de kernen, op te stellen (Structuurvisie Buitengebied 2020).







01 | INLEIDING

1.2 het plangebied

Het plangebied van de visie wordt gevormd door het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Voor recreatie en toerisme wordt ook aandacht besteed aan delen van de dorpskernen. De gebieden die vallen binnen de visie & toetsingskader Gouden Ham/de Schans, alsmede de gebieden die behoren bij de stedelijke ontwikkelingsrichting, zoals opgenomen in de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken, blijven in principe buiten beschouwing, maar worden wel in samenhang met en in relatie tot de rest van het plangebied gezien.



01 | INLEIDING

1.3 de opgave

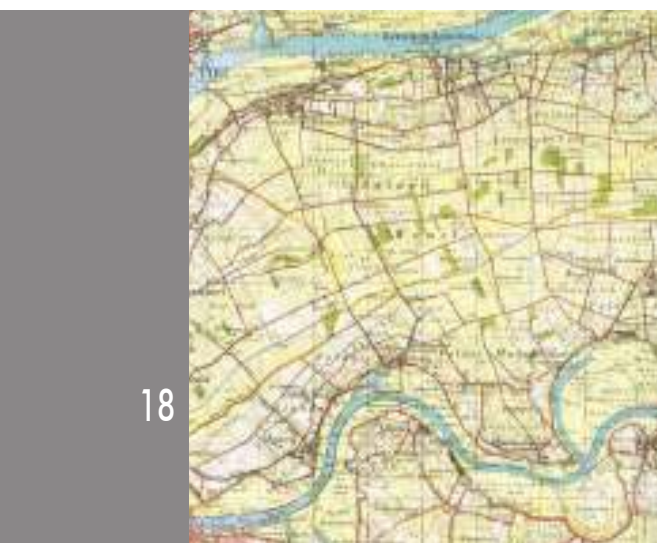
De structuurvisie biedt inzicht in het volgende:

- waar en hoe kunnen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden hersteld of versterkt;
- waar en hoe kan het landschap als decor dienen voor het ontwikkelen van dagrecreatieve activiteiten;
- waar en hoe is in het buitengebied en de dorpskernen ruimte voor het ontwikkelen van recreatieve functies;
- waar en hoe is in het buitengebied ruimte voor de ontwikkeling van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven;
- wat zijn de (on)mogelijkheden van het (hogere) overheidsbeleid en de kansen en beperkingen daaruit voor het buitengebied, zoals het VAB-beleid, streekplan Gelderland 2005, structuurvisie Rivierenland, WOR, noodzaak tot het uitvoeren van een planMER, etc;
- wat zijn per deelgebied de mogelijkheden voor:
 - *cultuurhistorie*;
 - *wonen*;
 - *water*;
 - *infrastructuur*;
 - *natuurontwikkeling*;
 - *landschapsontwikkeling, inclusief landgoederen*;
 - *recreatie en toerisme*;
 - *agrarische bedrijven*;
 - *welke functies zijn toegestaan en wat de mogelijkheden per functie zijn*;
 - *welke randvoorwaarden gelden voor het ontwikkelen van een initiatief**.

1.4 proces

Het landschap heeft een bijzondere waarde, omdat het heden en het verleden elkaar hier ontmoeten. Het bepaalt de identiteit van de streek en van de mensen die hierin wonen en werken. Er moet een stimulans uitgaan naar de bevolking om het actief te gebruiken, zowel voor recreatie, natuurontwikkeling en economische doeleinden. Juist voor het buitengebied is sprake van een grote en actieve betrokkenheid van zowel de politiek als instanties en burgers. Naast een inhoudelijk gedegen visie waarin een integrale afweging heeft plaatsgevonden vindt de gemeente het dan ook van groot belang dat de visie voldoende draagvlak heeft. Het verkrijgen van draagvlak is daarom een belangrijk aspect geweest bij het totstandkomingsproces van de visie. Dit is gebeurd via interactief planproces, te weten brainstormsessies met de raadsleden, interviews met instanties en werkgroepbijeenkomsten, waarbij naast het ruimtelijke en economische aspect, ideeën, wensen en kansen zijn ingebracht. Deze zijn betrokken bij het opstellen van de visie. De gemeente is ervan overtuigd dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan een positieve gebiedsontwikkeling.

* Denk daarbij aan randvoorwaarden ten aanzien van perceelsinrichting, situering bebouwing, massa, etc. ; de charme van het initiatief is uitgangspunt.



HISTORISCHE KAART | 1840

TOPOGRAFISCHE KAART | 2004

HISTORISCHE KAART | 1900

HISTORISCHE KAART | 1960

2.1 inleiding

In de regio Rivierenland ligt het land van Maas en Waal. Daarbinnen bevindt zich de gemeente West Maas en Waal. Als deelgebied van het rivierenlandschap van Nederland. Een landschap dat is gevormd en gekarakteriseerd door de grote rivieren met daarbij behorende uiterwaarden, oeverwallen en komgronden. West Maas en Waal ligt als een soort eiland in het rivierenlandschap, dat het stromende verleden van de regio blijvend in herinnering houdt.

2.2 historie

De allereerste en dus de oudste bewoningsplaatsen in het land van Maas en Waal zijn de rivierduinen. Door verstuivingen van zand uit de rivierbedding op de oevers ontstonden verhogingen in het landschap, de zogenaamde rivierduinen. Bij Dreumel en bij Altforst zijn deze landschappelijke verhogingen nog wel zichtbaar maar niet herkenbaar in het landschap. Omvang, inrichting en gebruik zijn vaak heel verschillend, er is weinig samenhang, zodat de betekenis van de rivierduinen vaak niet leesbaar is.

Op de hogere gronden, de oeverwal, evenwijdig aan de Waal en de Maas, in oost-westrichting, vonden daarna de eerste vormen van huisvesting plaats. In de 10e eeuw werden de eerste doelbewuste waterkeringsmaatregelen genomen door middel van de aanleg van "zijwinden" (kaden dwars op de stroomrichting). De dorpen langs de rivieren zijn, vanwege de ondergrond en de hogere en droge ligging, op de oeverwallen ontstaan. Het uit de rivieroverstromingen

neergeslagen materiaal vormde niet alleen goede condities voor het stichten van nederzettingen maar bevatte ook vanuit landbouwkundig oogpunt waardevolle gronden. De grond was met name geschikt voor fruitteelt en akkerbouw. Nadat de dijken waren aangelegd ter bescherming van de achterlanden, kwamen de dorpen verder tot ontwikkeling. De dijken maakten verkeer tussen de dorpen mogelijk. Zo ontstonden, daar waar dijk en oeverwal samenkwamen, de rivierdorpen.

Kenmerkend is de lintbebouwing van de dorpen op de dijken en oeverwallen. Het gaat om langgerekte linten met typische dijkwoningen en T-boerderijen. Na de tweede wereldoorlog is vanwege verbetering in de techniek uitbreiding op lagere gronden achter de hogere linten mogelijk gemaakt. Hier zijn de meer recente uitbreidingswijken gerealiseerd. In eerste instantie waren de verbindingen veelal oost-westgericht. Later kwamen daar ook de noord-zuidverbindingen door het komgebied bij. De tracés van dijken ondergingen, vanwege dijkdoorbraken, vaak wijzigingen. Daardoor ontstonden binnen- en buitendijkse wielen, waar weer nieuwe dijken omheen werden gelegd. Binnendijs leverde dit uiteindelijk op de oeverwal een kleinschalig en intiem landschap op met een afwisselend beeld van boomgaarden, wielen en bebouwingsconcentraties. Buitendijs ontstond het dynamische uiterwaardenlandschap.

02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

Het komgebied was open en kende een relatief grootschalig karakter. In de tijd dat de kom ontgonnen werd, lagen de boerderijen nog veelal op of aan de rand van de oeverwal en bestond de kom vooral uit lege, natte gebieden met hooilanden, rietlanden, eendekooien en grienden. Na de eerste ruilverkavelingen in de jaren '50 en '60 veranderde de kom in een bewoond en agrarisch bruikbaar gebied. De ruilverkaveling had als gevolg dat er ontwaterd werd, ontsluiting aangelegd werd, het gebied werd herverkaveld en boerderijverplaatsing plaats vond. De boerderijen vanaf de rand van de oeverwal werden verplaatst naar het komgebied en liggen daar nu als een tweede tijdslaag in. Tevens werden er nieuwe bossen en wegbepanting aangelegd. Door de ruilverkaveling zijn de komgronden beter ontwaterd en ontgonnen tot landbouwgebieden, voornamelijk graslanden.

De karakteristieke opbouw van het rivierenlandschap met de rivier, uiterwaard, oeverwal en komgronden kent een gering reliëf. De hoogteverschillen tussen de oeverwal en de kom bedragen niet meer dan een paar meter. De kommen zijn in de loop der tijd lager komen te liggen door inklinking van de kleigronden. De oeverwallen daarentegen zijn de hogere gronden vanwege de aanwezige zandgrond door sedimentatie van overstromingen. De hoogste elementen in het landschap zijn de aangelegde rivierdijken, welke in de loop der jaren een aantal keren zijn verhoogd.



LANDSCHAPPELIJK ELEMENT | DE EENDENKOOI

22

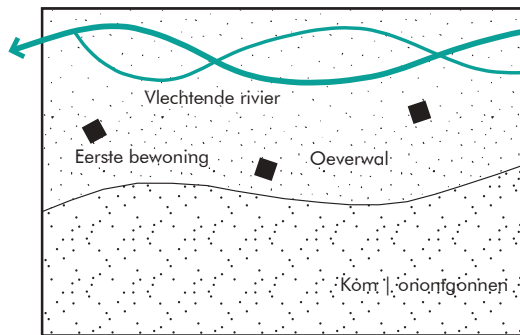


2.3 cultuurhistorie

Landschappelijk gezien is er een aantal elementen aanwezig die een cultuurhistorische betekenis hebben. Een van de meest opvallende en karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied zijn de eendenkooien. Een groene opgaande massa in het relatief open komgebied. De eendenkooi is een stuk land in combinatie met water, ingericht om wilde eenden te vangen. Het is voorzien van een stelsel van bochtige en nauwe sloten (pijpen), door een haag, riet of heining omgeven, waarin een aantal roep- of kwaakeenden als lokvogel dient. Aan het eind van de pijp bevindt zich een fuik, waarin de eenden worden gevangen. Het behoeft geen verdere uitleg wat er daarna met de eenden gebeurde. De plas is omgeven door struiken en bomen, die intussen vaak zijn uitgegroeid tot een kooibos. Dit bos bestaat uit verschillende loofhoutgewassen en vormt een opgaand element in het landschap. Rond de kooi ligt van oorsprong een paalrecht. De eendenkooi is als zodanig in de 13e of 14e eeuw in Holland uitgevonden.

Naast eendenkooien zijn er ook nog enkele grienden (ook een opgaand landschappelijke element) terug te vinden. Een griend is een wilgenbos dat gebruikt werd voor het stelselmatig knotten van de wilgen. De wilgentenen werden als product verkocht. Wilgenmatten werden gebruikt bij de aanleg van de Deltawerken. Toen der tijd waren er vele grienden, maar dat aantal is fors afgenomen. Momenteel wordt het wilgenhout weer gebruikt voor het in stand houden van de duinen. Het helmgras heeft plaats gemaakt voor wilgentenen.

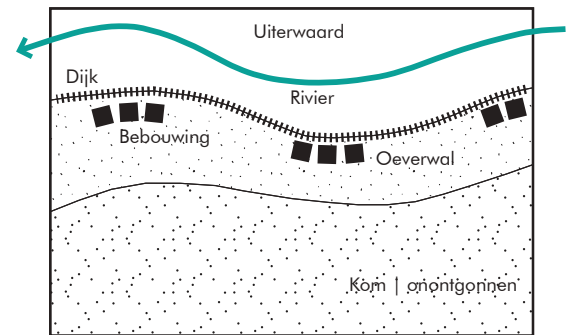
Landschappelijk gezien is eigenlijk het gehele rivierenland cultuurhistorisch waardevol. Het is een 'man-made-landschap', waarbij het water en de rivieren een belangrijke rol hebben gespeeld en dat nog steeds doen. De aanleg van dijken, sluisen, molens, maar ook het ontginnen van de natte komgronden is bepalend geweest voor het landschap zoals het nu is. Ook de vele wielen (dijkdoorbraken) in het gebied zijn landschappelijk gezien bijzondere cultuurhistorische elementen behorende bij de ontstaansgeschiedenis van het landschap. In West Maas en Waal is die ontstaansgeschiedenis van het rivierenlandschap nog steeds goed zichtbaar. Nog geen grote infrastructurele ontwikkelingen, grote uitbreidingswijken of bedrijventerreinen hebben het landschap aangetast. De rivier, de uiterwaard, de oeverwal en de komgronden zijn nog als zodanig te herkennen, het landschap is hier nog leesbaar. Ook ondergronds zitten er nog kwaliteiten verborgen in het landschap. De archeologische verwachtingswaarde is hoog in het komgebied en op delen van de oeverwal van West Maas en Waal. Opvallend is dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde in het komgebied aanwezig is. Volgens de geomorfologische kaart van de bodem is het aan te nemen dat er ooit een oude rivierloop aanwezig is geweest in de kom. De archeologische waarden bevinden zich dan ook ter hoogte van die oude rivierloop.



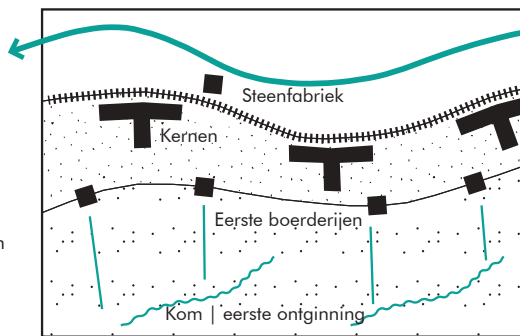
A
Vlechtende rivier | eerste bewoning op de oeverwal en rivierduin.

B
Rivier bedijkt | ontwikkeling dorpen op oeverwal (Waal) en aan de dijk (Maas).

A | 12e eeuw



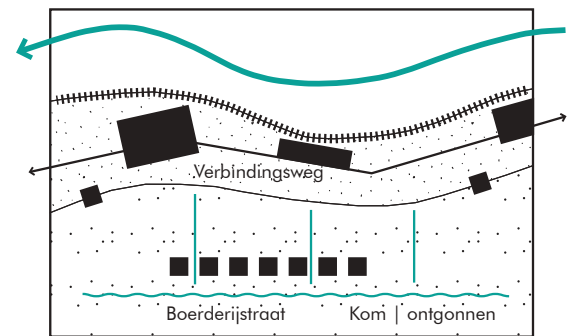
B | 14e eeuw



C
Ontginning komvlakte vanaf de rand van de oeverwal | aanleg wateringen, kunstwerken ten behoeve van ontwatering. Eendenkooien en grienden. Groei kernen op de oeverwal en het ontstaan van de eerste steenfabrieken.

D
Ruilverkaveling | nieuwe boerderijstraat in het komgebied, verbetering ontwatering en verkaveling. Nieuwe ontsluiting (verbindingsweg tussen dorpen) oeverwal; de Van Heemstraweg.

C | 19e eeuw

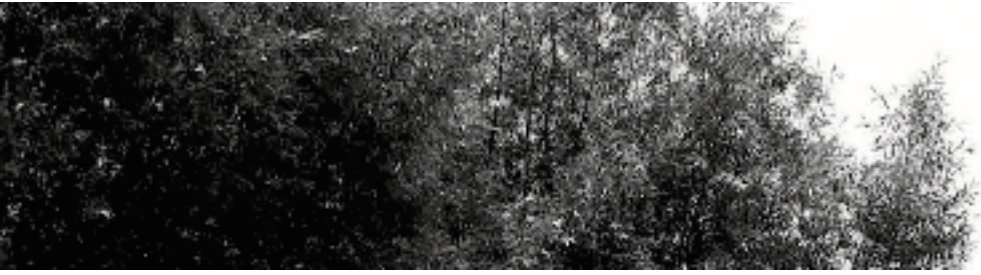


D | 21e eeuw

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is er ook een aantal bijzondere gebouwde elementen terug te vinden in het gebied. Aan het eind van de 17e eeuw kwam in Wamel en Leeuwen de tabaksteelt tot ontwikkeling. Tal van adellijke en halfadellijke families, waaronder de Heren van Appeltern en Altforst, de Heren van Dreumel en de Heren van Wamel, bezaten vele gronden in de gemeente. Hierdoor verzezen er landhuizen en villa's in en bij de kernen, zoals bijvoorbeeld Huis te Leeuwen. Toch was de bevolking vooral werkzaam in de agrarische sector. In het begin van de 19e eeuw werd in Dreumel een steenfabriek opgericht. Door de tabaksteelt ontstonden een tabakskerverij in Dreumel en een sigarenfabriek in Wamel. In Beneden-Leeuwen bevonden zich twee kleine scheepswerven. Langs de Maas deden zich zulke ontwikkelingen niet voor. Vanwege de zware klei in de uiterwaarden, welke als grondstof diende voor de baksteenindustrie, werd de baksteenfabricage, na de landbouw, het voornaamste middel van bestaan. In Wamel werden in die tijd twee baksteenfabrieken opgericht en in Alphen was ook een baksteenfabriek aanwezig. Aan het eind van de 19e eeuw ontstond er door de economische ontwikkelingen veel bedrijvigheid. Zo verschenen er diverse houtzagerijen, meelfabrieken en roomboterfabrieken. De sigarenfabricage verdween uit Dreumel, de tabaksteelt en sigarenfabricage beperkte zich tot Wamel. De grote industriële ontwikkelingen vonden vooral in de baksteenfabricage en de scheepswerven plaats. De dorpen aan de Maas bleven achter in de industriële ontwikkelingen ten opzichte van de dorpen aan de Waal. Pas met de kanalisatie van de Maas in de jaren '30, waarbij de Maasbochten

werden afgesneden vonden er op een bescheiden schaal nieuwe ontwikkelingen plaats. De meubelindustrie kwam op gang na een afname van de scheepsindustrie. Echter van spectaculaire industrialisatie was in het gehele gebied geen sprake. Het is daarom ook aannemelijk dat de karakteristieke kenmerken van het rivierenlandschap ook nog zo goed bewaard zijn gebleven en momenteel nog zichtbaar zijn. Veel van de gebouwde elementen uit het verleden zijn nog bewaard gebleven en nog waarneembaar in de kernen. Er worden nog villa's aangetroffen in diverse bouwstijlen, maar ook kleinere woonhuizen, deels van oorsprong boerderijen en arbeiderswoningen. De karakteristieke bebouwing buiten de directe kern, bestaat vooral uit boerderijen van het type "hallehuis" en de afgeleide vorm daarvan de "T-boerderij". In het Maasgebied komen ook nog bijzondere infrastructurele bouwwerken voor, bestaande uit onder andere sluisen met stoomgemaal, bruggen, veerhuizen en een stoomgemaal met machinehuis en kolenloods. Ook zijn Alphen, Appeltern, Maasbommel en Dreumel nog dijkmagazijnen terug te vinden.

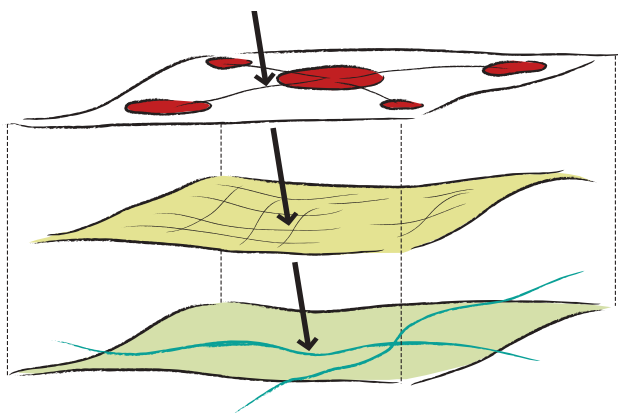
In het gebied van West Maas en Waal is een rijkdom aan cultuurhistorie te vinden, deze in combinatie met de nog herkenbare opbouw van het rivierenlandschap vormen samen een bijzonder geheel.



2.4 huidige situatie

Om te komen tot een gedegen visie heeft er, naast een beschrijving van de (cultuur)historie, een analyse van de huidige situatie van de infrastructuur, bebouwingsstructuur, waterstructuur, bodemstructuur, groenstructuur en bedrijvigheid in het gebied plaatsgevonden.

Het landschap en de ruimtelijke opbouw van de gemeente (en het gehele Rivierengebied) zijn vooral bepaald door de loop van de rivieren Maas en Waal. Rivieren en uiterwaarden worden geflankeerd door dijken en oeverwallen met daarachter de komgronden. De occupatiegeschiedenis en begroeiing hebben gezorgd voor verschillende landschapsbeelden. Opvallend is dat in het landschap de karakteristieke opbouw van het rivierenlandschap nog duidelijk leesbaar is. De kom is nog niet of nauwelijks onderhevig aan nieuwe ontwikkelingen, die elders in het rivierenlandschap het beeld van de kom zijn gaan bepalen. Landschappelijk gezien een bijzonder gebied, waarin oorspronkelijke structuren en patronen nog te herkennen zijn. Het landschap zal in lagen verder uitgesplitst worden. Aan de hand van de verschillende lagen van het landschap is het gebied nader geanalyseerd.



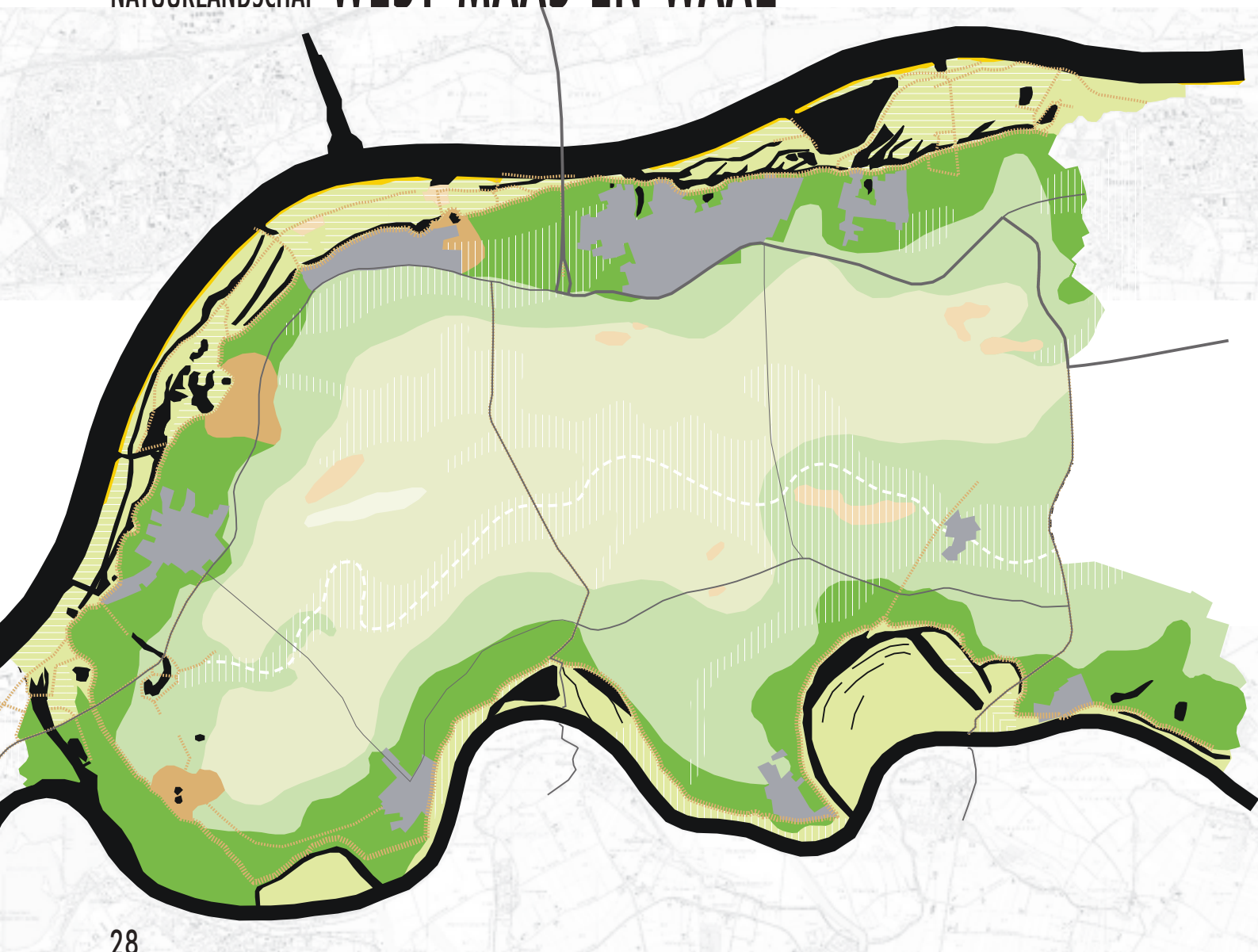
LANDSCHAPSOPBOUW | LAGEN

LAAG | STEDELIJK NETWERK

LAAG | CULTUURLANDSCHAP

LAAG | NATUURLANDSCHAP

NATUURLANDSCHAP WEST MAAS EN WAAL



NATUURLANDSCHAP

Morfologie van het landschap



Oeverwal



Overgang oeverwal-kom



Komvlakten



Meanderruggen en geulen in uiterwaard



Rivierduinen



Afgegraven gronden (geomorfologische kaart)



Afgegraven gronden (uiterwaardenkaart)



Opgehoogde gronden



Doorbraakwaaier



Moerassige vlakte

Morfologie van de rivier



Hoofdgeul



Oude rivierbedding of nevengeul



Oude stroomgeul



Dijken of zandwallen



Rivierstrandglooiing

02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.4.1 bodemstructuur/gebruik

Door klimatologische ontwikkelingen hebben de grote rivieren hun stroombedding in de loop der jaren in westelijke richting verplaatst. Door het toen der tijd heersende koude klimaat waaide grote hoeveelheden zand over het gebied en vormde verhogingen in het landschap. Hierdoor zijn de rivierduinen ontstaan. Na nog meer koude periodes voerden de rivieren grote hoeveelheden sediment aan, die door overstromingen en afzettingen nu als oeverwallen parallel aan de rivier liggen. Op de oeverwal is lichte klei of zavel aanwezig. Als gevolg van doorbraken en overstromingen ontstonden overslaggronden. Achter de oeverwal vormden zich de komgronden, die bestaan uit zware klei. Langs de zuidelijke oever van de Waal worden oeverwallen en kleine rivierduinen aangetroffen. Deze maken deel uit van een zone parallel aan de rivier die begint bij Nijmegen en doorloopt tot in het land van Maas en Waal en Tiel. Achter deze oeverwallen bevinden zich de komgronden. Ten zuiden van deze komgronden bevinden zich wederom oeverwallen, echter nu van de Maas. Het landschap herhaalt zich. De uiteindelijke vorming van de uiterwaarden is pas in de 2e helft van de 19e eeuw beëindigd na aanleg van de dijken. De bodem in de uiterwaarden bestaat uit klei op grof zand. De bijzondere landschappelijke verhogingen in de vorm van lage rivierduinen zijn nu nog terug te vinden bij Altforst en Dreumel. Op de overgang van oeverwal naar kom, ten zuiden van Beneden-Leeuwen ligt ook nog een rivierduin. Deze is echter niet of nauwelijks zichtbaar in het landschap.



02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

De oeverwallen, bestaande uit zavel en lichte klei, zijn zeer geschikt voor akker- en tuinbouw. De kwaliteit van deze gronden langs de Maas is geringer dan van de gronden langs de Waal (vanwege de hogere zuurgraad in de Maas, na het passeren van de Peel). Opvallend is het verschil in breedte van de oeverwallen. De oeverwallen langs de Maas zijn veel minder breed, dan die langs de Waal. Deze zones langs beide rivieren kennen beiden ook een variatie in breedte. Daardoor ontstaat er een divers beeld met afwisselende breedtes van de oeverwal. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en kenmerkt zich door een onregelmatige blokverkeveling en een historisch gegroeid wegenpatroon. Vroeger werden op de oeverwal veel aardappelen verbouwd en daarnaast ook gerst (Appeltern), haver (Dreumel) en tabak (Wamel). Ook werden deze gronden gebruikt voor het telen van fruit, dat momenteel nog duidelijk aanwezig is in het gebied. De komgronden daarentegen, konden vanwege het natte karakter, alleen gebruikt worden als grasland. Tegenwoordig komen er in het komgebied ook regelmatig populierenbossen voor, naast de al aanwezige grienden en eendekooien. Door verdere ontwatering van de kom is het gebruik van laagstamboomgaard en boomkwekerijen nu ook mogelijk. De kom kenmerkt zich door een strookvormig verkevelingspatroon. Dit ontginningspatroon is afgestemd op de weteringen en dijken in het gebied. In de uiterwaard werd kleigewonnen ten behoeve van de baksteenindustrie. Tegenwoordig worden de uiterwaarden veelal gebruikt als grasland of benut voor natuurontwikkeling en waterberging.



CULTUURLANDSCHAP **WEST MAAS EN WAAL**



CULTUURLANDSCHAP

Landschapstypen



Stroomrug Waal



Stroomrug Maas



Land van Maas en Waal

Landschapselementen



Fruitboomgaarden



Eendenkooien



Natuureservaat 'de Meren'



Historische bebouwingkern



Wetering



Stuwcomplex



Gemaal of dijkmagazijn



Kasteel of landhuis



Boerderijen na ruilverkaveling ('50-'60 jaren)



(Voormalige) steenfabrieken



Dijktracé

Archeologische waarden



Middelhoge verwachtingswaarde



Hoge verwachtingswaarde

02 | INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.4.2 groenstructuur

Het buitengebied kent een overwegend agrarisch karakter. Op een gegeven moment schakelde de landbouw van akkerbouw over op weidebouw ofwel graslanden. De bouwlanden op de oeverwallen werden omgezet in enkele graslanden en veel boomgaarden. De opgaande fruitboomgaarden zijn nu nog steeds kenmerkend voor het oeverwallenlandschap. De kleine onregelmatige blokverkeveling met daarop de vele boomgaarden vormt het intieme kleinschalige landschap op de oeverwal. De boomgaarden samen vormen een grotere eenheid tussen de verschillende dorpen. Als gevolg hiervan worden de dorpen op een landschappelijke manier van elkaar gescheiden.

In het komgebied bepalen agrarische gronden in combinatie met eendenkooien, enkele grienden, bosschages en erfbeplanting het beeld. Eendenkooien zijn naar binnen gekeerde landschapselementen bestaande uit gemengd bos of populierenbos en hebben een rechthoekige vorm. Deze eendenkooien vormen losse elementen (kleine massa's) in het relatief open komgebied. Ook zijn er nog enkele grienden, die worden gebruikt voor de productie van wilgentenen, terug te vinden. De wegen in het komgebied zijn veelal aangezet met laanbeplanting en vormen een groen raamwerk binnen dit gebied. De aanwezigheid van erfbeplanting in de kom is de laatste jaren sterk toegenomen, dit door onder andere het opnemen van standaard voorschriften ten aanzien van erfbeplanting in de milieuvergunning van agrarische bedrijven. Ondanks dat kent de kom nog altijd een veel meer open en grootschalig karakter met lange zichtvelden in tegenstelling tot het kleinschalige karakter van de oeverwal.



WATERLOOP | GROTE WETERING (BEELD IN UITERWAARD)

2.4.3 waterstructuur

Door de lage ligging van de gemeente West Maas en Waal in het Land van Maas en Waal, stroomt het grond- en oppervlaktewater in westelijke richting. In het gebied zijn in de loop der jaren vele weteringen gegraven die voor de afwatering zorgen. Regelmatig zijn de sluizen in het watersysteem herbouwd en de kaden verhoogd om al het overtollige water vanuit het oosten te kunnen reguleren. In 1846 is in Dreumel het eerste stoomgemaal in Nederland in gebruik genomen. Het stoomgemaal "De Tuut" in Appeltern dat gebouwd is in 1918 vormt de laatste in een reeks van stoomgemalen. In de periode van 1932-1936 zijn de Maaskanaliseringswerkzaamheden uitgevoerd. Er is toen een aantal rivierbochten van de Maas afgesneden, waardoor de Maas het karakteristieke meanderende verloop deels is kwijtgeraakt. De rivieren werden gekanaliseerd en het afvoerregime gereguleerd door de bouw van stuwen en dammen. Bij Lith zijn toen een stuw en een schutsluis gebouwd. Pas na de Maaskanaliserings, de aanleg van het Kanaal Sint Andries en de demping van het gat bij Heerewaarden in de 19e eeuw, kon de waterbeheersing binnendijs sterk worden verbeterd. In 1861 is, naar aanleiding van een dijkdoorbraak in de bandijk van de Waal, een aantal technische waterstaatkundige werken gerealiseerd. De oudste dijken langs de Waal en de Maas dateren uit de 14e eeuw. Vanaf die tijd zijn de uiterwaarden gevormd, die een breed verloop kennen langs de Maas als gevolg van de meanderende werking van deze rivier.

Naast de Blauwe Wetering en de Nieuwe Wetering zorgt de Grote Wetering momenteel voor de afwatering van het gebied. Zowel het gebied ten noorden van de Grote Wetering alsook het gebied ten zuiden van de wetering wateren af op deze waterloop. Het totale buitengebied van West Maas en Waal watert af via de Grote Wetering richting het gemaal van Quarlers van Uffort. In het oostelijke deel van het buitengebied vindt de afwatering plaats via de Grote Wetering naar de Blauwe Wetering en Nieuwe wetering bij Appeltern. Bij de Blauwe sluis watert de Blauwe wetering af op de Maas. Het is, zoals reeds vermeld, één afwateringsgebied, maar met meerdere peilgebieden. Het patroon van sloten en greppels staat haaks op de wetering en geeft het komgebied een karakteristiek strookachtige verkaveling.

Het gebied ligt ingeklemd tussen de Maas en Waal en deze rivieren vormen tevens voor een groot deel voor de natuurlijke begrenzing van de gemeente. Het gebied kent nog veel oude wielen, als gevolg van de vele dijkdoorbraken, welke vaak een grote landschappelijke waarden kennen. In Beneden- en Boven-Leeuwen en Wamel zijn bijvoorbeeld nog oude wielen terug te vinden. Het rivierenland is een land waar geleefd wordt met water, zichtbaar gemaakt door vele dijken, wielen, weteringen, sluizen en gemalen. Cultuurhistorische elementen die het verhaal van het ontstaan van het rivierenland vertellen.

STEDELIJK NETWERK **WEST MAAS EN WAAL**



STEDELIJK NETWERK

Infrastructuur



Bevaarbare rivier



Overig water



Hoofdwegen



Weg op dijk



Wegen



Recreatieve routes



Pontveer



Voetveer

Stedelijk grondgebruik



Wonen



Stedelijke ontwikkeling tot 2015



Wonen buitengebied of boerderijen



Bedrijven



Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans en bestemmingsplan De Tuinen van Appeltern

Beleving



Dijk



Bruggenpanorama



Bijzondere eenheden

02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.4.4 bebouingsstructuur

In de loop van de 9e eeuw is het Land van Maas en Waal permanent bewoond geraakt. Altforst en Alphen worden voor het eerst schriftelijk vermeld in de 12e eeuw. De oudste bebouwingplaatsen ontstonden op de rivierduinen, toch worden Appeltern, Dreumel en Wamel in kronieken vermeld in het begin van de 9e eeuw. Leeuwen en Maasbommel worden in de 14e eeuw vermeld, maar zijn vermoedelijk ook ouder.

De bebouwingplaatsen in de gemeente West Maas en Waal zijn over het algemeen lintvormig ontstaan aan de wegen op de oeverwallen langs de Waal en de Maas. Tot 1940 veranderde er weinig in de stedenbouwkundige opzet van de dorpen. De bebouwing vond plaats langs bestaande wegen als uitbreiding of als verdichting van het lineaire patroon, zonder nieuwe gehuchtvorming. De uitbreidingen vonden tot 1940 vooral plaats in Wamel en Beneden-Leeuwen, in mindere mate in Dreumel. Opvallend is dat de kernen langs de Maas in nog mindere mate zijn uitgebreid. De bebouwingstructuur laat dan ook een tweedeling zien. De grotere dorpen (Dreumel, Wamel, Beneden-Leeuwen en Boven-Leeuwen) bevinden zich aan de Waal en de kleinere dorpen (Alphen, Maasbommel en Appeltern) aan de Maas. Reden voor dit verschil is dat bij de dorpen aan de Maas de dijk als ontginningsbasis heeft gediend in verband met de breedte van de oeverwal. Omdat de oeverwallen aan de Maas smaller zijn, was de kans op dijkdoorbaken en overstromingen groter dan aan de Waal. Als gevolg hiervan vestigde men zich op de hoogst mogelijke woonplaats.

HISTORIE KERN | ALPHEN



HISTORIE KERN | ALTFORST



HISTORIE KERN | APPELTERN



HISTORIE KERN | BENEDEN-LEEUWEN



HISTORIE KERN | BOVEN-LEEUWEN

HISTORIE KERN | DREUMEL

HISTORIE KERN | MAASBOMMEL

HISTORIE KERN | WAMEL

02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

Vanwege het smalle karakter van de oeverwal zijn de dorpen vaak langgerekt geworden met lintbebouwing aan de dijk met kleine bebouwingsconcentraties daaromheen. Deze dorpen worden ook wel gestrekte dorpen genoemd, Wamel, Beneden-Leeuwen, Boven-Leeuwen, Alphen, Maasbommel en Appeltorn zijn voorbeelden hiervan. Bij gestrekte dorpen is de bebouwing langs enkele parallelwegen gesitueerd. De basis is de smalle oeverwal. De dorpen bestaan uit twee evenwijdige assen, waarbij de voorstraat van meer belang is dan de achterstraat. Tussen deze assen liggen enkele dwarsstraten.

De oeverwallen aan de Waal zijn breder en liggen dus verder van de rivier af. De dorpen gelegen op deze oeverwal zijn dan vaak ook groter en hebben een meer geconcentreerde vorm. De dorpen worden ook wel ronde dorpen genoemd, Dreumel en Altforst zijn voorbeelden hiervan. De ronde dorpen zijn verbonden met de brede, onregelmatige oeverwal. De eerste bebouwing staat los gegroepeerd, soms rond een brinkachtige ruimte (plein). Kronkelige wegen kenmerken het ronde dorp. Vaak hebben deze dorpen niet of nauwelijks een relatie met de dijk. Een groene tussenruimte tussen de eerste bebouwing en de dijk vormt het overgangsgebied. Vanaf de dijk gezien is er dan sprake van een dakenlandschap.

Ondanks deze verschillen bevinden de bebouwingsconcentraties zich altijd op de oeverwallen langs de Maas en Waal. Altforst vormt een uitzondering. Bij Altforst, maar ook bij Dreumel en Beneden-Leeuwen bevinden zich nog kleine pleistocene zandopduikingen ofwel rivierduinen. Altforst is ontstaan op zo'n rivierduin en ligt niet aan de rivier. Het dorp kan worden getypeerd als een rond dorp.

De aanwezigheid van grootgrondbezitters in het gebied heeft ertoe geleid dat er clustering van de bebouwingsconcentraties heeft plaatsgevonden. Daarnaast hebben de voormalige polderschappen uitbreidingen van nederzittingsstructuren in de kom tegengehouden. In de jaren '50 en '60 heeft een grootscheepse ontwatering van de komgronden plaatsgevonden in combinatie met de ruilverkaveling. Daardoor is in het komgebied ook verspreide agrarische bebouwing ontstaan, veelal boerderijverplaatsing vanaf de rand van de oeverwal. Het oorspronkelijke patroon van de oeverwal met bebouwingsconcentraties en bijbehorend landgebruik en de open komgebieden met verspreid agrarische bebouwing, graslanden en eendenkooien is ook nog duidelijk herkenbaar.





BEDRIJVIGHEID | AGRARISCHE SECTOR

2.4.5 bedrijvigheid

Het overgrote deel van de bedrijven in het buitengebied is agrarisch, maar langzamerhand treden er veranderingen op. De recreatieve sector ontwikkelt zich steeds meer. Desondanks is het aantal agrarische bedrijven in het komgebied van West Maas en Waal nog steeds hoog. Voor de ruilverkaveling bevonden de agrarische bedrijven zich nog aan de rand van de oeverwal. Met de ruilverkaveling zijn veel veehouderijbedrijven naar de kom verplaatst. De agrarische bedrijven zijn nu, 2008, gelijkmatig over het buitengebied verdeelt waarbij opgemerkt moet worden dat de grotere veehouderijen zich in de kom bevinden. Er zijn veel agrarische bedrijven op de oeverwallen gestopt. Voor veehouderijbedrijven geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden op de oeverwallen beperkt zijn door de aanwezigheid van geur(stank)gevoelige objecten. Voor de andere agrarische bedrijven (fruitteelt, akkerbouw) komt dit omdat deze van oudsher niet in de kom gevestigd waren. Het kleinschalige karakteristieke landschap blijft vooralsnog in stand door de aanwezigheid van enkele grote fruittelers.

De toekomst zal moeten uitwijzen in welke aantallen de agrarische bedrijven kunnen blijven bestaan. Feit is wel dat de druk op het buitengebied toeneemt. Door nieuwe ontwikkelingen zoals de zandwinning en de aanleg van de nieuwe N322 wordt de gronddruk alsmar hoger.

Op de oeverwallen ontstaat de laatste jaren veel recreatieve bedrijvigheid. Grote recreatieve concentraties bevinden zich bij de Gouden Ham en de Schans en verspreid over de oeverwal is ook nog recreatieve bedrijvigheid te vinden. In het komgebied zijn slechts enkele recreatieve bedrijven aanwezig. De kom is traditioneel nog steeds primair bestemd voor agrarische bedrijvigheid. De recreatieve potenties van West Maas en Waal worden nog niet ten volle benut. De nog herkenbare opbouw en ontstaansgeschiedenis van het rivierenlandschap van West Maas en Waal zou een belangrijke rol kunnen spelen in de verdere recreatieve ontwikkelingen in het gebied.



INFRASTRUCTUUR | PRINS WILLEM ALEXANDERBRUG

2.4.6 infrastructuur

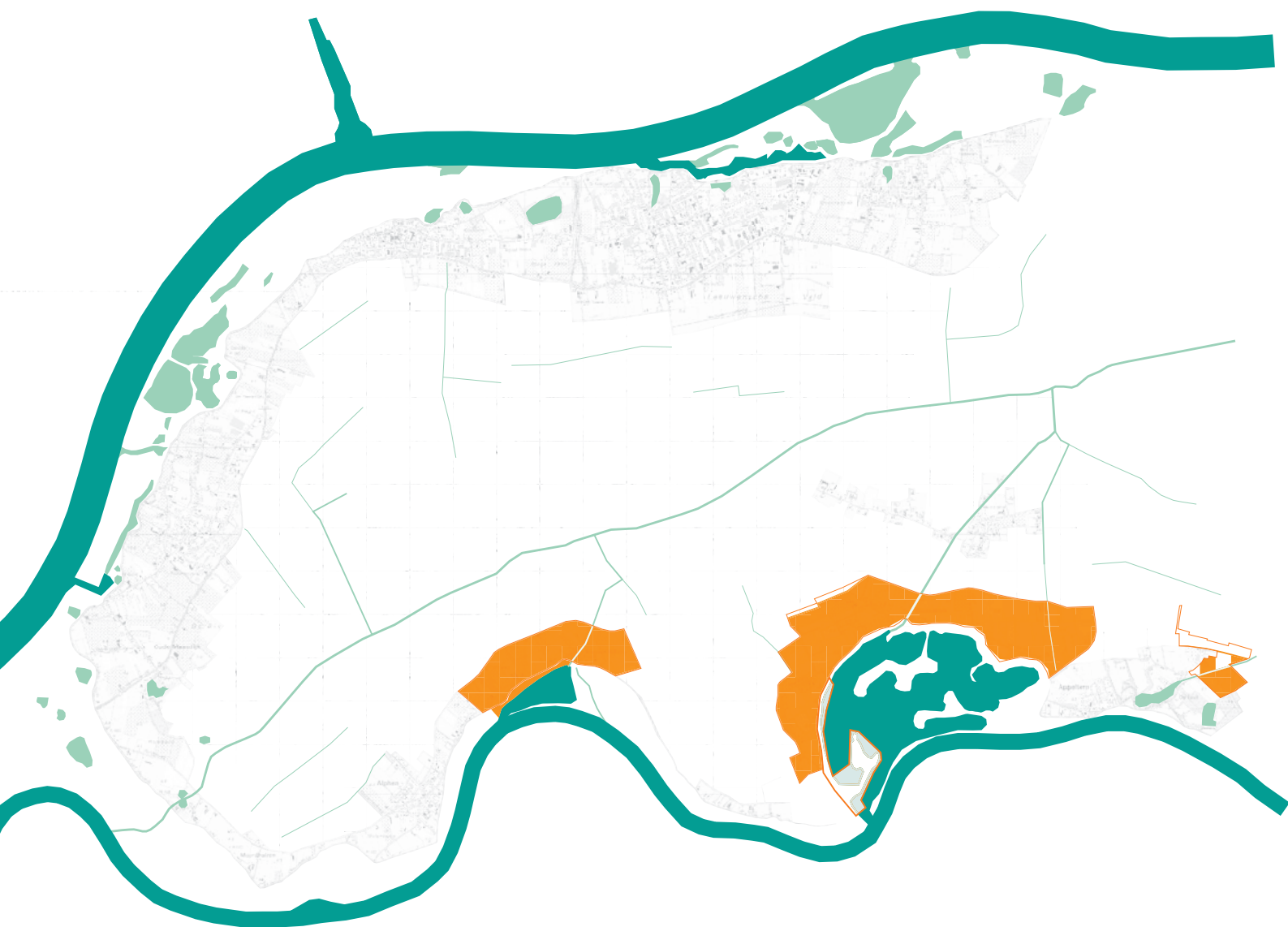
De belangrijkste (verbinding)wegen, zowel aan de Waal als aan de Maaskant, bevinden zich op de oeverwal. De wegenstructuur op de oeverwal is een historisch gegroeid wegennet. De wegenstructuur in het komgebied is rationeel en het oorspronkelijke gridpatroon is nog duidelijk te herkennen. De oudste weg is de Koningstraat, waarvan het oude tracé nog is terug te vinden ten zuiden van de Hogeweg (Wamel) en de Zandstraat/Trambaan (Beneden-Leeuwen). De huidige Van Heemstraweg volgt hoogstwaarschijnlijk dit tracé. De noord-zuid-verbindingen tussen het Waal- en Maasgedeelte betreffen veelal van oorsprong oude wateringen, kaden of veedriften die vanuit de kernen werden verlengd door de kom. Als gevolg hiervan kreeg het wegennet een gridpatroon. De verbinding tussen Dreumel en Alphen is een van de oudste noord-zuid-verbindingen en dateert in elk geval al van voor 1860. De andere noord-zuid-verbindingen zijn later gerealiseerd. Na 1933 werd de Van Heemstraweg doorgetrokken tot aan Dreumel, waardoor het gebied beter ontsloten werd. In 1952 is de Van Heemstraweg voltooid. Rond de jaren '30 werd de infrastructuur in dit gebied aanzienlijk verbeterd. In 1974 werd de Prins Willem Alexanderbrug aangelegd over de Waal, waardoor het gebied beter aangesloten werd op het regionale en landelijke verkeersnet.

Lange tijd vormden de Maas en de Waal de voornaamste verbindingroutes. De rivieren vormden belangrijke waterverbindingen met het achterland. Langs de Maas en de Waal bevonden zich diverse veren om het gebied goed te kunnen bereiken. Als gevolg van de Maasverbeteringswerkzaamheden is een aantal veren langs de Maas verdwenen of verplaatst. Voorbeelden van nog bestaande veren zijn het veer bij Lith, het veer bij de Nieuwe Schans/Oijen, het veer bij Maasbommel en het veer bij Megen.

Momenteel wordt de hoofdstructuur van het wegennet bepaald door de N322 (Van Heemstraweg), de N329 (Noord Zuid), Prins Willem Alexanderbrug (N323), de Dijkgraaf de Leeuwweg en de kortsluiting tussen de Van Heemstraweg en de Dijkgraaf de Leeuwweg via de Nieuwestraat/Lindenlaan. Dit is de noord-zuid verbinding tussen Dreumel en Alphen. Twee andere belangrijke noord-zuid verbindingen zijn de Nieuwe Weg en de Veesteeg/Sluisestraat. Het tracé van de Van Heemstraweg zal in de nabije toekomst wijzigen ter hoogte van Beneden-Leeuwen. Daar zal de weg naar het zuiden worden verlegd en zal een oplossing bieden voor de verkeersproblematiek in de regio en de leefbaarheid in de kern.

Voor wat betreft recreatieve routes wordt verwezen naar de paragraaf recreatie en toerisme.

RECREATIE WEST MAAS EN WAAL



RECREATIE



Recreatieve routes



Dijk als onderdeel van verschillende routes



Visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans en bestemmingsplan De Tuinen van Appeltern



Verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen



Pontveer



Voetveer



Bruggenpanorama

02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.4.7 recreatie en toerisme

De toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn momenteel met name geconcentreerd aan de Maaskant. De Gouden Ham, De Schans en De Tuinen van Appeltern zijn daar belangrijke toeristisch recreatieve trekkers. Met de inrichting van De Gouden Ham en de Schans is direct ingespeeld op het rivierengebied. De Gouden Ham bevat een mix aan recreatieve voorzieningen, die een plek op de verschillende schiereilanden en binnendijs hebben gekregen.

De intensieve recreatie in de vorm van campings, vakantieparken, horecavoorzieningen en andere voorzieningen is geconcentreerd in en bij De Gouden Ham. De recreatiewoningen zijn binnen- en buitendijs aanwezig. De drijvende woningen van de Gouden Kust zijn beeldbepalend. Verder is jachthaven Het Hanzeland een grootschalige recreatieve voorziening. In de randzone bevinden zich ook recreatieve voorzieningen, hier zijn de voorzieningen met name kleinschaliger, passend in het landschap en de karakteristieke omgeving van Maasbommel. Als gevolg van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier is lange tijd sprake geweest van een stagnerende ontwikkeling. Echter sinds het aanwijzen van het gebied als Experiment voor aangepast bouwen zijn er nieuwe kansen om het recreatieve product van de Gouden Ham te vernieuwen.



02

INVENTARISATIE EN ANALYSE

De Schans en de directe randzone zijn met name gericht op extensieve recreatie. Daar bevinden zich een minicamping, jachthaven Maaszicht en een horecavoorziening. In het komgebied zijn slechts enkele kleinschalige recreatieve bedrijven aanwezig.

Opvallend is verder dat aan de Waalkant recreatie en toerisme, behoudens wandel-en fietsroutes en kleinschalige voorzieningen (zoals een bed en breakfastvoorziening), nauwelijks voorzieningen aanwezig zijn. Reden hiervoor is onder andere dat de kernen van oudsher verder van de rivier gelegen zijn en daardoor de beleving van het water anders is, maar ook omdat de Waal één van de belangrijkste en drukste doorgaande vaarroutes in Nederland is. Ook vanuit externe veiligheid en milieu vormt de Waal een beperkende factor. Als gevolg hiervan vindt er op de Waal nauwelijks recreatie plaats. De recreatieve gebruiksmogelijkheden van de Maas zijn vele malen groter. Ook kan vanaf de dorpen en de dijk het rivierenlandschap optimaal worden beleefd.

De routes voor recreatie en toerisme bevinden zich op of evenwijdig aan de dijken. Opvallend is dat in het komgebied nauwelijks recreatieve routes aanwezig zijn.

In het gebied is een aantal fietsroutes zoals de Maas en Waal Route en de Sterke Dijken Route ontwikkeld, om de recreatieve waarde in de regio te vergroten. Er is ook een autoroute om meer inzicht in het gebied te geven en de toegankelijkheid van het gebied te vergroten. De Moas en Woalse Fruitroute is hier een voorbeeld van, maar is tevens ook een fietsroute. In West Maas en Waal zijn nauwelijks routes voor niet-gemotoriseerd verkeer, die niet gedeeld hoeven worden met gemotoriseerd verkeer aanwezig. Tevens lopen regionale routes door het gebied. De fietsroutes van de "Rivier Rivalen", bekend met de rode zitpijlen als herkenbare punten in het landschap, doorkruisen het gebied. In 2009 wordt het fietsknooppuntennetwerksysteem in rivierenland gerealiseerd, waarvan ook West Maas en Waal deel uitmaakt. Voor het wandelende publiek is ook een aantal routes ontwikkeld, variërend van lokale ommetjes zoals bij Wamel tot de "Struinaroutes" in de uiterwaarden langs de Waal. Tevens is er een skateroute ontwikkeld over de dijken, langs de Noord Zuid en verder.





2.5 conclusies inventarisatie en analyse

Op basis van de analyse van de infrastructuur, bebouwingsstructuur, waterstructuur, bodemstructuur, groenstructuur en bedrijvigheid, maar ook op basis van de historie van het gebied kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het landschap op de oeverwallen is kleinschalig. Kenmerkend zijn de bebouwingsconcentraties, erfbepantingen, fruitboomgaarden, houtsingels en hagen. De fruitboomgaarden scheiden de dorpen op de oeverwallen van elkaar;
- Het landschap in de kom is grootschalig. De landschapswaarde voor het komleigebied wordt met name bepaald door de openheid en daarmee samenhangend rust. Het gebied onderscheidt zich door specifieke landschapswaarden. Zo is er in het gebied mede door de verplichting tot het aanbrengen van erfbepanting in de milieuvergunningen van agrarische bedrijven tevens sprake van kleinschalige beplantingselementen en kleinschalige hoogteverschillen;
- Centraal in het komgebied loopt de Grote Wetering in oost-westelijke richting. De wetering verbindt waardevolle ecologische gebieden, zoals eendekooien, oude populierbossen en moerassige terreinen, met elkaar die te zamen onderdeel uit moeten gaan maken van de ecologische hoofdstructuur.
- Het grondgebruik in de kom en oeverwal is verschillend: fruitteelt en akkerbouw is met name op de oeverwal aanwezig en eendekooien, graslanden en akkerlanden in het komgebied;
- Er is een duidelijk verschil tussen ronde dorpen en gestrekte dorpen, maar ook in dorpen aan de Maas en dorpen aan de Waal:
 - grote dorpen langs de Waal, kleinere dorpen langs de Maas;
 - lintbebouwing tot op de dijk aan de Maas en beperkt aan de Waal;
 - bij dorpen aan de Maas heeft de dijk als ontginningsbasis gediend (bebouwing tot op de dijk), de oeverwal van de Maas is smaller dan die van de Waal. De dorpen aan de Waal zijn als gevolg hiervan verder van de rivier af ontstaan.
- De ruilverkaveling heeft voor een ruimtelijke veranderingen in de kom gezorgd.
- De agrarische bebouwing (boerderijverplaatsing) vormt een nieuwe tijdslaag in het komgebied.
- Het gebied herbergt veel cultuurhistorisch waardevolle elementen, zowel landschappelijke elementen zoals eendekooien en wielen, alsook gebouwde elementen in de vorm van oude boerderijen, sluizen en gemalen.
- De aanwezigheid van enkele rivierduinen is landschappelijk gezien erg waardevol.
- De landschappelijke opbouw van het karakteristieke rivierenlandschap is nog heel duidelijk herkenbaar aanwezig.
- In het gebied zijn hoge archeologische verwachtingwaarden aanwezig.
- Het landschap van West Maas en Waal heeft meer te bieden dan momenteel gedacht wordt.
- Recreatie met name aan de Maaskant geconcentreerd. Ook de intensieve recreatie vindt bij de Maas plaats (Gouden Ham en de Tuinen van Appeltern).
- In het komgebied en langs de Waal slecht enkele kleinschalige voorzieningen.



Ten behoeve van de inventarisatie en analyse heeft een analyse van de relevante beleidsdocumenten van de gemeente maar ook van het regionaal en provinciaal beleid plaatsgevonden. De diverse beleidsdocumenten zijn samengevat en als bijlage 1 bij deze structuurvisie opgenomen. Onderaan elke samenvatting zijn puntsgewijs de concrete keuzen, dan wel de beleidsuitspraken genoemd (zie bijlage 1). Deze concrete keuzen en de beleidsuitspraken zijn vertaald in een tweetal kaarten voor het gemeentelijke grondgebied. De conclusies uit de beleidsanalyse zijn onderstaand opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in concrete keuzen en beleidsuitspraken. De ontwikkelingen genoemd onder 'concrete keuzen' zijn hard en hierover bestaat geen discussie meer. Ontwikkelingen genoemd onder 'beleidsuitspraken' zijn zacht en de daadwerkelijke realisatie is nog allerminst zeker. Eveneens zijn de concrete keuzen en de beleidsuitspraken gethematiseerd.

3.1 concrete keuzen

recreatie en toerisme

- De Gouden Ham en De Schans aanwijzen als toeristisch, recreatieve ontwikkelingszone;
- Gouden Ham als recreatief concentratiepunt;
- De Tuinen van Appeltern vormt een boegbeeld voor de regio;
- uitbreiding De Tuinen van Appeltern;
- educatie en voorlichting.

infrastructuur

- aanleggen fietsstroken langs de gebiedstoegangsstraten;
- Kooiweg - Papesteeg - Liesbroekstraat inrichten als fiets- landbouwroute mede als aanvulling op het recreatieve fietsnetwerk;
- onderzoek naar afwaarderen van wegen in het buitengebied;
- doortrekken N322;
- afwaardering Zijveld (geen vrachtverkeer);
- landelijke fietsroutes over de dijk.

wonen

- inrichten kernen als 30 km/u zones;
- stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2015 binnen de rode contouren;
- stedelijke ontwikkeling binnen rode contouren.

natuur

- zandwinning en natuurontwikkeling Over de Maas;
- inrichting Ecologische Hoofdstructuur langs de Nieuwe Wetering en Grote Wetering;
- natuurontwikkeling in de uiterwaarden en langs Grote Wetering;
- bescherming weidevogelgebieden.



03 | ANALYSE BELEID

3.2 beleidsuitspraken

(integrale samenvatting uit alle beleidsdocumenten)

recreatie en toerisme

- ontwikkeling bovenlokale functies in Beneden-Leeuwen → herstructurering van het havenfront van Beneden-Leeuwen en verbeteren van de relatie met de kern alsmede het professionaliseren en versterken van het aanbod cultuurtoerisme;
- De Gouden Ham en de Schans vervullen een sleutelrol bij de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente door het verbeteren van de kwaliteit toeristisch-recreatief product en ondernemerschap, verbeteren faciliteiten voor waterrecreatie, ontwikkelen en benutten concentratiegebieden;
- ontwikkelen van pleisterplaatsen voor de watersport die gekoppeld zijn aan de bestaande of nog te ontwikkelen routestructuren voor fietsers en wandelaars;
- ontwikkeling van recreatie aan de Waalzijde met behoud van natuurwaarden;
- creëren van ruimte voor kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties zodat ondernemers op de marktontwikkeling kunnen inspelen (grotere standplaatsen, kamers etc.);
- ontwikkelen en verbeteren van toeristische overstappunten. Zoeken van een locatie in de buurt van de Willem Alexanderbrug of richting Beneden-Leeuwen die als poort kan dienen. Deze locatie kan dienen als overstapplaats (van auto naar fiets), als schakel naar belangrijke trekkers als De Gouden Ham en als informatiepunt over de toeristische mogelijkheden en evenementen in de gemeente;

infrastructuur

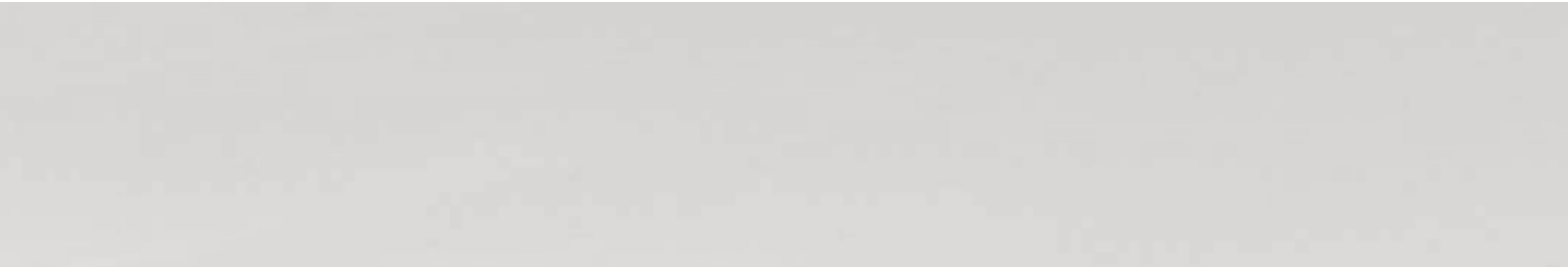
- versterken van een samenhangend fiets- en wandelpadenstructuur met bijbehorend informatienetwerk → verbeteren en ontwikkelen van routestructuren;
- het inrichten van de Kooiweg - Papesteeg - Liesbroekstraat fiets- landbouwroute mede als aanvulling op het recreatieve fietsnetwerk;
- verbeteren en ontwikkelen van routestructuren onder andere door middel van het afwaarderen van wegen in het buitengebied;
- voorzien in een goede verkeerssituatie en de juiste parkeerbehoefte.

wonen

- meer mogelijkheden bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

natuur

- versterken van een samenhangend fiets- en wandelpadenstructuur met bijbehorend informatienetwerk in het kader van het project zandwinning en natuurontwikkeling Over de Maas;
- natuurgebieden als zodanig in bestemmingsplannen vastgelegd, beschermen en respecteren;



03 | ANALYSE BELEID

3.3 koersbesluit structuurvisie BRT (Structuurvisie Buitengebied 2020)

Gedurende het planproces heeft de gemeenteraad een koersbesluit genomen, waarin de visie op hoofdlijnen is weergegeven. De inventarisatie, beleidsanalyse, stellingen en scenario's, die gedurende het planproces zijn opgesteld, hebben geleid tot een wezenlijke discussies over hoe om te gaan met nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en met betrekking tot recreatie en toerisme. In de beslispunten die aan de raad zijn voorgelegd zijn deze resultaten verwerkt. Dit zogenaamde koersbesluit van de gemeenteraad geeft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied weer. De resultaten van dit besluit zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

In deze visie is de begrenzing van de oeverwal en de kom op perceelsniveau opgenomen. Indien de geomorfologische grens tussen oeverwal/stroomrug en de kom zichtbaar is in het veld is gekozen voor de dichtst bij gelegen perceelsgrens. Bodemkaarten zijn onvoldoende gedetailleerd voor een begrenzing op perceelsniveau. De bodemopbouw is derhalve niet direct als uitgangspunt genomen. Er is vooral gekeken naar de afgeleide grootheden bodemgebruik en de grote van de kavels.

De gemeenteraad heeft bij haar besluit een kaartbeeld gevoegd met de begrenzing die moet worden aangehouden bij het uitwerken van deze visie. De grenzen zijn op de kaartbeelden bij het beleid weergegeven en maken integraal onderdeel uit van de visie.





DEEL | 02 STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020



04 | STRUCTUURVISIE

4.1 inleiding

De visie voor het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal is een integrale visie. De verschillende beleidsvelden en lagen die in het gebied aanwezig zijn hebben hun eigen kwaliteiten, belangen, potenties en knelpunten. In een uitgebreid interactief proces en analyse van het gebied is een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen, wensen en potenties die in het gebied aanwezig zijn. De hoofddoelstelling voor de toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied, is het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied.

Onderstaand wordt de visie beschreven. Daarbij wordt de ontwikkelingsrichting van de ruimtelijke, ecologische, functionele en recreatieve hoofdstructuur aangegeven. Op hoofdlijnen worden keuzes inzichtelijk gemaakt. Het betreft een visie voor het buitengebied; de dorpskernen blijven buiten de reikwijdte van de visie. Alleen indien toeristisch-recreatieve ontwikkelingen ook binnen of aan de randen van de dorpskernen gewenst zijn, worden hierover in deze visie beleidsmatige uitspraken gedaan. Op de visiekaart zijn de locaties in en rond de kernen die in aanmerking komen voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen apart aangegeven, als zone voor kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie.

De begrenzing van de landschappelijke eenheden en de ruimtelijke beleidsuitspraken zijn op de visiekaart weergegeven. Op de kaarten met de functionele hoofdstructuur en recreatieve hoofdstructuur wordt ingegaan op welke functies waar een plek mogen krijgen. De kaart van de visie is een globale kaart, die op het schaalniveau van de gemeente is opgesteld. Uitspraken die hard zijn en concreet begrensd zijn, zijn duidelijk op de visiekaart weergegeven. De toegestane functies zijn per deelgebied middels symbolen aangegeven. Deze symbolen duiden niet een exacte locatie aan. De symbolen zijn indicatief, omdat op voorhand en op dit schaalniveau niet aan te geven is waar welke functie exact moet komen en op voorhand geen onnodige beperkingen worden opgelegd. De charme van het initiatief staat voorop. Elk initiatief dat wordt ingediend zal de gemeente toetsen aan deze visie en het toetsingskader in hoofdstuk 5.

De visie is in het navolgende hoofdstuk uitgewerkt tot toetsingskader.





LANDSCHAPSELEMENT KOM | EENDENKOOI

04 | STRUCTUURVISIE

4.2 visie

Het rivierenlandschap is een dynamisch landschap waar de rivieren de basis hebben gelegd voor de uiterlijke verschijningsvorm en het functioneren van het landschap. De gegevens in de ondergrond, de geomorfologische opbouw, de bodem en de waterhuishouding bepalen al sinds lange tijd de ontwikkelingsmogelijkheden in het rivierengebied. De te onderscheiden landschappelijke zones (uiterwaarden, oeverwal en kom) in voorliggende structuurvisie zijn op deze gegevens gebaseerd.

De uiterwaarden behorend bij de rivier zijn in gebruik als extensief te beheren grasland, natuurgebied en water, maar ook voor de zand- en kleiwinning.

De oeverwallen vormden de eerste bewoningsgebieden in het rivierengebied. Daar ontwikkelden de landbouw en de kernen zich als eerste. Later, toen de komgebieden ontgonnen werden en de ontwatering goed was, bleken de gronden ook zeer geschikt voor agrarische bedrijvigheid (landbouw en veeteelt). Deze basisprincipes zijn nog steeds herkenbaar in het rivierengebied.

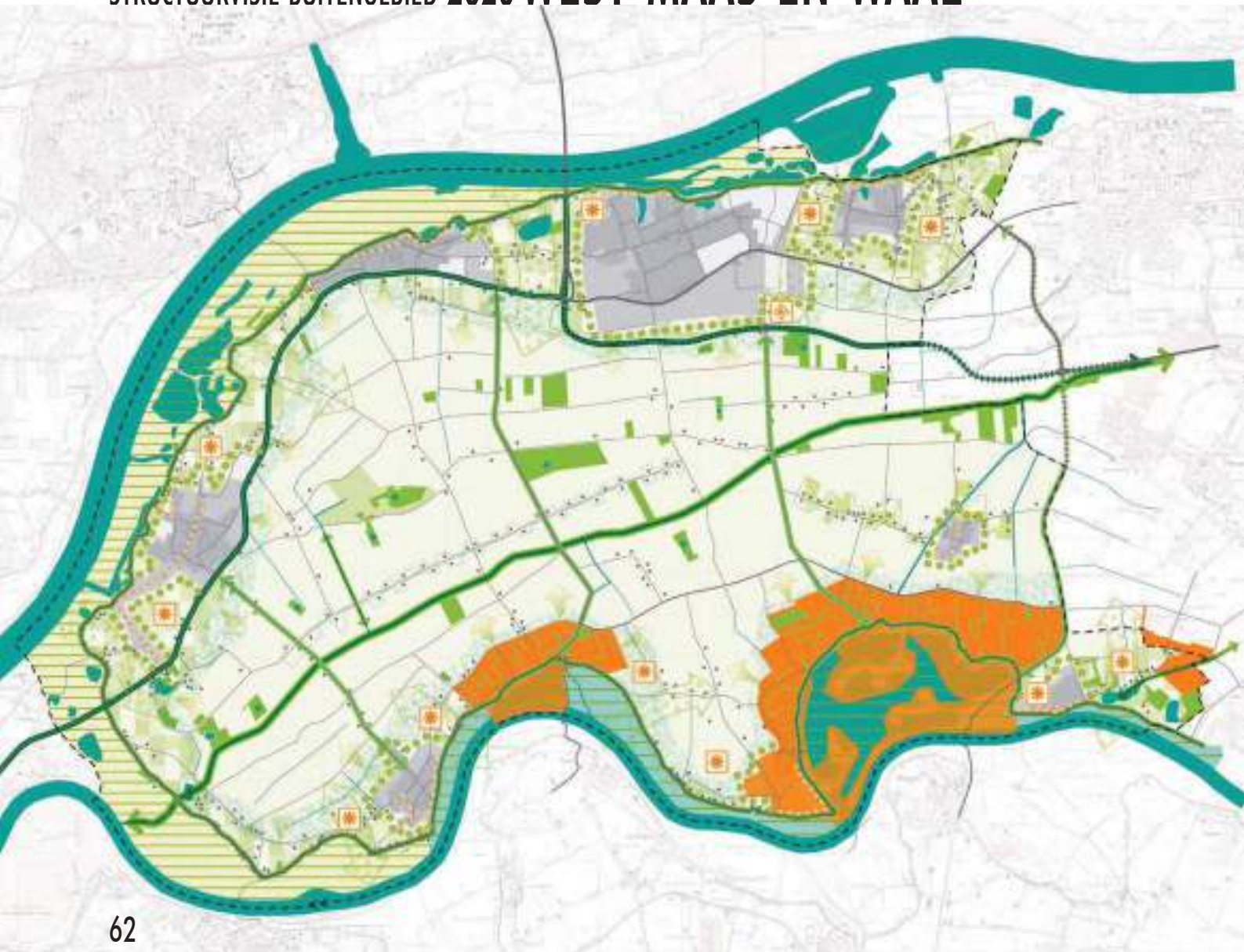
Door de groei van de kernen, een veranderende vraag van onder andere de agrariër en de recreant, worden ontwikkelingen in gang gezet, die vragen om heldere keuzes over de ontwikkeling van het buitengebied. Het gerespecteerde en gewaardeerde onderscheid en de karakteristieke indeling van oeverwal, kom en uiterwaard moeten worden gewaarborgd. De druk op het landschap is groot.

Toch zal het landschap ingezet moeten worden om de kwaliteiten van het rivierengebied te versterken en op voort te bouwen. Ingespeeld moet kunnen worden op nieuwe vragen (ruimteclaims) en veranderende behoeftes in het gebied. Dit vraagt om spelregels waarmee sturing kan worden gegeven aan de gewenste ontwikkelingsrichting van het buitengebied.

visie

Uitgangspunt bij de visie is dat het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt om zo de eigenheid en leesbaarheid van het landschap te bewaren. In de visie en het toetsingskader is dan ook telkens per deelgebied het beleid verwoord. Hierbij is voor het komgebied nog een onderscheid gemaakt in zone A, waarbij het accent primair op het bieden van (ontwikkelings-) mogelijkheden voor de grondgebonden landbouw ligt en een zone B, welke de landschappelijk waardevolle gebieden betreft waar het accent ligt op het behouden en versterken van deze waarden en minder op de agrarische bedrijvigheid.

STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020 WEST MAAS EN WAAL



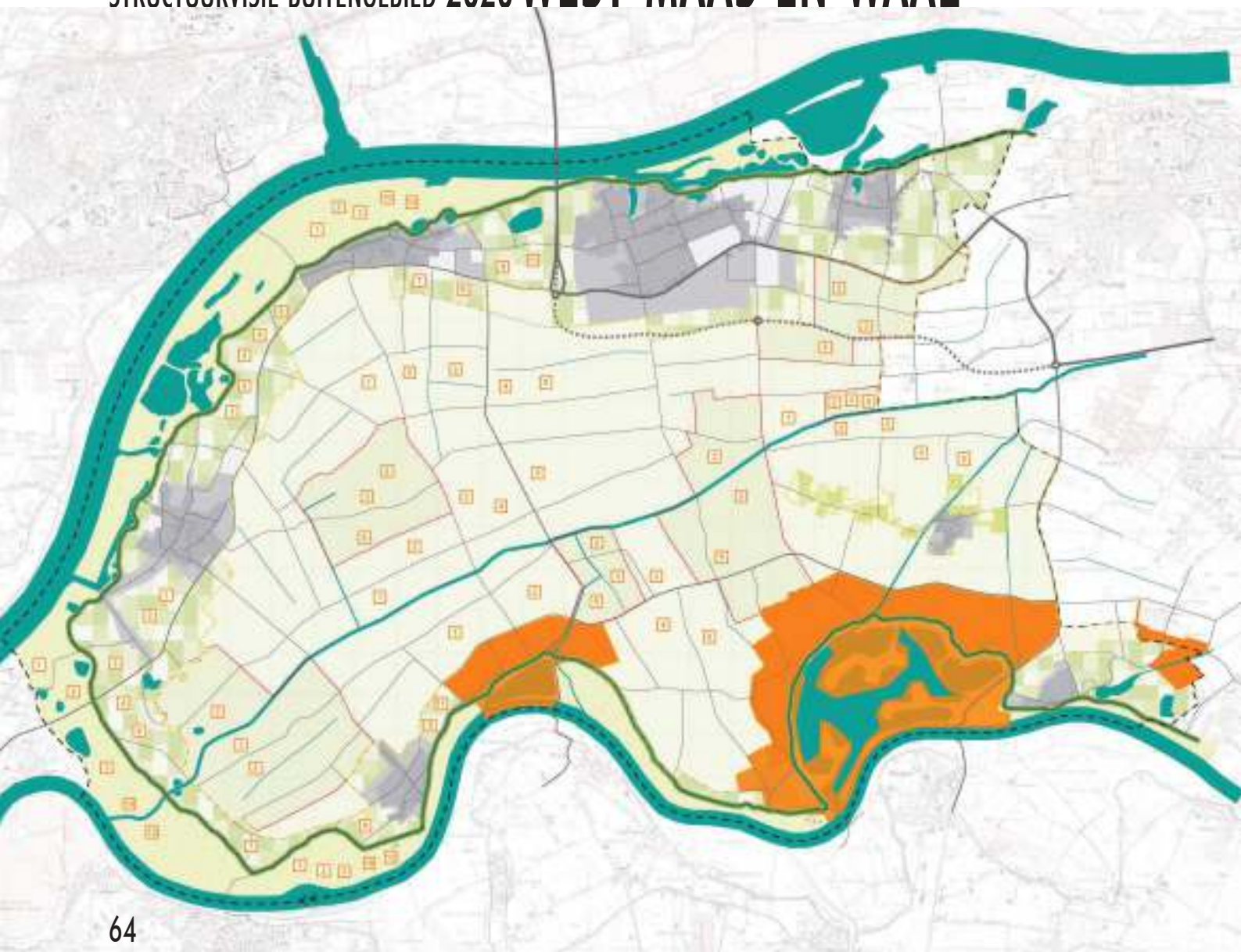
RUIMTELIJK

-  historische kern
-  kern
-  bedrijventerreinen
-  boerderij | wonen buitengebied
-  bestaande infrastructuur (grijs) en watergangen (blauw)
-  natuurontwikkeling | EHS (uiterwaarden)
-  verweving water-recreatie en natuurontwikkeling (uiterwaard)
-  behoud en versterken kleinschaligheid oeverwal d.m.v. functiemenging, versterken landschap en behoud cultuurhistorische waarden
-  bijzondere landschappelijke eenheid behouden en versterken (rivierduin bij Alfort)
-  ontwikkelingsruimte in de kom voor extensieve agrarische bedrijvigheid (mogelijkheden VAB-beleid)
-  bijzondere landschappelijke eenheid behouden (Papesteeg-Liesbroekstraat-Hoegbroekstraat)
-  beleid in ontwikkeling door provincie en Rijk
-  ontwikkeling ecologische verbindingzone
-  beleid in ontwikkeling door provincie en Rijk
-  zoekzone landschappelijke versterking
-  versterken landschappelijke structuren rand oeverwal/kom
-  versterken landschappelijke structuren noord-zuid
-  behouden en versterken landschapselementen kom (laanbepanting en eendenkooien)
-  natuurontwikkeling De Meren
-  zoekgebied waterberging rand oeverwal/kom
-  behouden en versterken sichten richting kamgebied
-  natuurlijke overgang landschap-kern
-  kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie (randzones dorpskernen)
-  geleidszone; groene buffer tussen kernen
-  recreatieontwikkeling met aandacht voor landschappelijke inpassing (visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans en bestemmingsplan De Tuinen van Appeltern)

04 | STRUCTUURVISIE



STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020 WEST MAAS EN WAAL



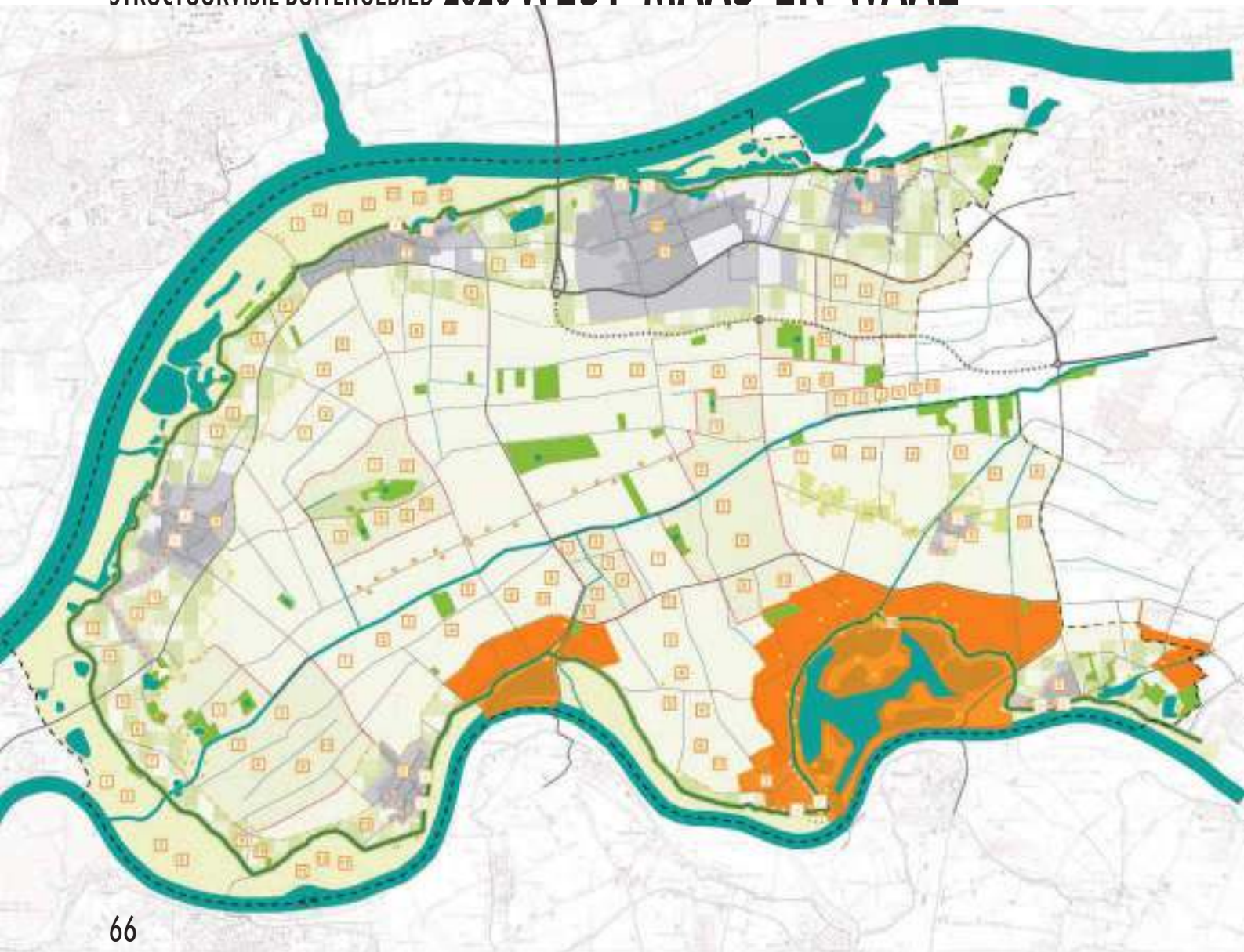
FUNCTIONEEL | overige functies

-  uiterwaard
-  oeverwal
-  kom (zone A)
-  zoneringsgebied (zone B)
-  visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans en bestemmingsplan De Tuinen van Appeltern
-  niet agrarische werkfuncties
-  functies als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (VAB-beleid)
-  omzetten agrarisch bouwperceel naar wonen
-  omzetten burgerwoning naar agrarisch bouwperceel
-  VAB-woningen (vrijstaand)
-  VAB-woningen (vrijstaand en woongebouwen)
-  nieuwe landgoederen
-  incidentele pleisterplaatsen langs de dijk
-  functiemenging
-  steenfabrieken en andere cultuurhistorische gebouwen benutten voor andere functies
-  stedelijke balkons en panorama's behouden en versterken
-  windmolens bij hoge bouwwerken

04 | STRUCTUURVISIE



STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020 WEST MAAS EN WAAL



FUNCTIONEEL | recreatie en toerisme

-  uiterwaard
-  overwal
-  kam (zone A)
-  recreatieve punten
-  boerderij vanuit ruilverkaveling
-  zonering komgebied (zone B)
-  visie en toelingskader Gouden Ham/De Schans en bestemmingsplan De Tuinen van Appeltorn
-  randzones dorpskernen
-  extensieve verblijfsrecreatie (VAB-beleid)
-  kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf
-  uitbreiding wandel- en fietsroutes
-  kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande gebouwen
-  kleinschalige dagrecreatie
-  kleinschalig kamperen
-  verenigings- en groepskamperen (bestaande bebouwing)
-  menging recreatie- en landbouwverkeer
-  versterken recreatieve zone aan de randen van de kernen
-  Toeristisch Overstap Punt (TOP)
-  steenfabrieken en andere cultuurhistorische gebouwen benutten
-  natuurbeleving
-  extensieve water- en oeverrecreatie

04 | STRUCTUURVISIE



4.2.1. komgebied

West Maas en Waal is een van oorsprong een sterk agrarische gemeente. De kom is ingericht op een goed functionerend agrarisch landschap en zal zijn openheid behouden. De kom biedt namelijk goede voorwaarden voor de uitoefening van agrarische bedrijven (goede ontsluiting, bodemopbouw, weinig belemmeringen). De visie biedt ruimte aan veranderende ontwikkelingen in de agrarische sector. Deze visie gaat ervan uit dat de agrarische sector met name in de kom zal blijven voortbestaan en dat schaalvergroting van de agrarische bedrijven zal plaatsvinden. De ontwikkelingsmogelijkheden in de kom zijn gezien het agrarische karakter geënt op het VAB-beleid.



4.2.1.1 agrarisch gebruik komgebied

In de toekomst zullen er in de kom minder agrariërs zijn, die beschikken over grotere bedrijven en een groter areaal aan grond. Uitbreiding van bestaande grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven is mogelijk. Het toekomstperspectief van deze bedrijven is gunstig. De gemeente wil dan ook ruimte bieden voor ontwikkelingen gericht op schaalvergroting van de productie. Nieuwvestiging van niet grondgebonden agrarische bedrijven is niet toegestaan. Ook het streekplan beperkt deze mogelijkheid, omdat voorkomen moet worden dat de kom dicht bebouwd wordt, maar ook om te voorkomen dat dit ten koste gaat van de uitbreidingsmogelijkheden van zittende bedrijven. Voor grondgebonden bedrijven geldt in feite hetzelfde. Slechts in uitzonderlijke situaties (niet, tenzij-benadering) is nieuwvestiging toegestaan.

Verplaatsing van agrarische bedrijvigheid is alleen mogelijk bij grondgebonden bedrijven. Het omzetten van een bestaand grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf is nagenoeg in de gehele kom een optie (zone A), met uitzondering van de gebieden die zijn aangeduid als (zone B). In deze gebieden staat namelijk het behoud en het versterken van bestaande landschappelijke waarden voorop en om die reden zijn niet grondgebonden agrarische bedrijven hier niet wenselijk.

04 | STRUCTUURVISIE

Verdichting in de kom heeft hier in zekere zin al plaatsgevonden en bovendien bestaan er meer mogelijkheden voor landschappelijke inpassing en zijn er naar verhouding minder burgerwoningen aanwezig.

De bouwblokken van de bestaande grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven mogen worden vergroot. Het vergoten van het bouwblok is mogelijk tot 2 ha., tenzij dit in strijd is met van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Erfbeplanting is mogelijk bovenop de maximaal toegestane 2 ha. Bij bouwblokken tussen de 1,5 ha. en 2 ha. dient per bedrijf een inrichtingsplan te worden gemaakt, dat getoetst wordt aan een beeldkwaliteitplan dat de gemeente voor de landschapstypen oeverwal en kom zal opstellen. Tevens moet worden voldaan aan het toetsingskader. Het behoud van de karakteristieke boerderijstraten mag niet ten koste gaan van de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven die aan deze straten liggen. Verplaatsing van milieuhinderlijke agrarische bedrijven vanuit de oeverwal naar het komgebied moet mogelijk zijn, mits voldaan wordt aan het toetsingskader en onder de aanvullende voorwaarden dat de agrarische bestemming op de oeverwal vervalt en er zich geen nieuw milieuhinderlijk agrarisch bedrijf op de oude locatie vestigt.

Vanwege het feit dat de kom ruimte moet bieden aan de agrariërs wil de gemeente toestaan dat burgerwoningen mogen worden omgezet in een agrarisch bedrijf. Voorwaarde bij deze schaalvergroting en functieverandering is dat de nieuwe bebouwing en de erven landschappelijk en stedenbouwkundig goed worden ingepast.

Hierbij moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het behoud van zichtlijnen naar het achterland, dat boerderijerven niet aan elkaar mogen groeien, etc.

Glastuinbouwbedrijven zijn, in aansluiting op de Ruimtelijke Verordening Gelderland (ontwerp), gezien de aard en schaal van deze bedrijven niet toegestaan. Deze bedrijven hebben een aard en schaal die niet passend is het kwetsbare open komgebied. Ook op de oeverwal zijn deze bedrijven, vanwege de kleinschaligheid op de oeverwal en het ontbreken van fysieke en milieuhygiënische ruimte niet toegestaan. Bovendien zijn in het streekplan Gelderland uit 2005 gebieden aangewezen waar concentratie van glastuinbouwbedrijven moet plaatsvinden. Het grondgebied van de gemeente West Maas en Waal behoort hier niet toe.

Nevenactiviteiten zijn onder voorwaarden toegestaan. Hiermee wil de gemeente menging van functies in de kom stimuleren. De functies zijn kleinschalig en beperken de zittende agrariërs niet, maar dragen wel bij aan de levendigheid en duurzaamheid van de kom.





4.2.1.2 recreatie en toerisme komgebied

Het komgebied heeft momenteel geen specifieke recreatieve functie, maar gezien de lokale en landelijke ontwikkelingen bij agrarische bedrijven en de toename van de vraag naar recreatieve voorzieningen wil de gemeente meer ruimte gaan bieden aan recreatie in de kom. Uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkelingen de agrarische bedrijven niet mogen beperken en aanvullend zijn ten opzichte van de gebieden de Gouden Ham en de Schans, maar ook aanvullend op de

kleinschalige kwaliteiten van de oeverwal. In de kom is dan ook slechts ruimte voor extensieve recreatie en kleinschalige dagrecreatie. Kleinschalige dagrecreatie is slechts onder voorwaarden mogelijk. Het gaat daarbij om het benutten van mogelijkheden voor de uitbreiding van de wandel- en fietsroutes. Ook is in delen kleinschalige verblijfsrecreatie toegestaan (zone A). Gedoeld wordt op kleinschalig kamperen en kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing. Voorwaarde daarbij is dat een kleinschalig kampeerterrein niet meer 25 plaatsen mag bevatten voor uitsluitend kampeermiddelen (geen stacaravans) in het seizoen van 15 maart tot 1 november. Het hanteren van een beperkt openingsseizoen voorkomt verstening en permanente bewoning. Bovendien vormen de kleinschalige kampeerterreinen een ander product dan de kampeerterreinen bij de Gouden Ham. Het is van groot belang dat de kampeerterreinen landschappelijk goed ingepast worden.

Kleinschalige recreatie is ook toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Met toestaan van nevenactiviteiten kan een bijdrage worden geleverd aan het voortbestaan van de agrarische bedrijvigheid, maar wordt tevens ingespeeld op de wens van de hedendaagse recreant om te recreëren bij de boer. Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven geldt het beleid zoals dat in het provinciale Streekplan is verwoord. Daarin wordt geregeld dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties.

Extensieve verblijfsrecreatie en verschillende (werk)functies zijn in principe mogelijk bij vrijkomende agrarische bebouwing. Niet alleen om toekomstmogelijkheden te bieden aan de voormalige agrariërs maar ook om een leefbaar en vitaal platteland te verkrijgen. In het VAB-beleid van de gemeente komt dit uitvoerig aan de orde. Hierin is onder meer bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die worden benut voor extensieve verblijfsrecreatie geen grotere oppervlakte dan 500 m² mogen hebben.

In de kom zullen recreatie- en landbouwverkeer gezamenlijk gebruik maken van de bestaande infrastructuur.

Voor meer informatie over de termen kleinschalig en grootschalig wordt verwezen naar bijlage 3.

4.2.1.3. wonen komgebied

Nieuwe woonvormen en het toevoegen van nieuwe burgerwoningen is niet toegestaan. Reden hiervoor is dat agrarische bedrijvigheid voorop staat en deze bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast moet versterking van het landschap worden voorkomen en de identiteit worden behouden. Wel zijn er mogelijkheden om bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing woningen te realiseren. Aangezien het gaat om een open landschap is het van belang dat de woningen qua aard en schaal passend zijn.

Dit betekent dus dat woongebouwen zijn uitgesloten. Bovendien is een voorwaarde dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Dit houdt dus in handhaving van bestaande karakteristieke panden of panden met een monumentale waarde voorop staat. De nieuwbouw dient in principe plaats te vinden op de plek van het voormalige hoofdgebouw. Nieuwbouw op een andere plek op het perceel kan uitsluitend plaatsvinden als daarvoor belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten aan ten grondslag liggen. Ook behoort het volledig omzetten van het agrarisch bouwperceel naar wonen tot de mogelijkheden binnen het komgebied. Voor meer informatie wordt verwezen naar het VAB-beleid (zie bijlage 2). De nieuwe gebouwen dienen ten slotte landschappelijk te worden ingepast. Daarom is mede gekozen voor vrijstaande woningen en niet voor woongebouwen.

4.1.2.4 cultuurhistorie komgebied

Het komgebied kent een relatief korte en late ontwikkelingsgeschiedenis. Toch kan de wijze waarop het komgebied is ontgonnen en de daarbij behorende karakteristieke elementen beschouwd worden als cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en elementen.

Het komgebied van West Maas en Waal was een van de eerste ruilverkavelingsgebieden van Nederland. Het orthogonale patroon van weteringen en wegen en de zogenaamde boerderijstraat langs de Papesteeg, Liesbroekstraat en Hoogbroekstraat zijn daarin de structuurbepalende elementen. Het behouden en versterken van deze structuren als bijzondere landschappelijke elementen wordt nagestreefd.

Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van een transparante beplanting langs de noord-zuid-wegen. Ook de openheid van het komgebied is een dusdanig belangrijke kenmerkende karakteristiek dat zij gewaarborgd moet blijven en zelfs versterkt en gestimuleerd. Verdere verdichting van het komgebied dient dan ook te worden voorkomen.

De eendenkooien zijn karakteristieke landschapselementen voor het komgebied en dateren soms al vanuit de 13e of 14e eeuw en worden dan ook beschermd. Ook de bebouwing en verkavelingsstructuur van de rivierduin bij Altforst zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen. De rivierduin werd eerder ontgonnen dan het komgebied, waardoor het nu als bijzonder landschappelijk element in het relatief jonge komgebied ligt.

4.1.2.5 water komgebied

De watergangen, weteringen en slotenpatroon, in de kom zorgen ervoor dat agrarische bedrijvigheid in de kom mogelijk is. Dit is en zal de hoofdfunctie zijn en blijven van de watergangen. Het waterschap streeft en stimuleert het ontwikkelen van natuurlijke/ecologische oevers. Hierbij wordt gestreefd naar het verwerven van een aantal meters grond direct naast de A-watergangen t.b.v. de natuurlijke oevers. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers levert extra mogelijkheden op voor waterberging en het verbeterd eveneens de kwaliteit van het water.

Het waterschap heeft subsidieregelingen voor waterbergingsoevers voor particulieren (natuurvriendelijke oevers), waarbij particulieren delen van hun gronden verkopen/verhuren aan het waterschap en die oevers afgraven en

natuurvriendelijk inrichten ten behoeve van waterberging. Het waterschap blijft het beheer uitvoeren.

4.1.2.6 natuur en ecologie komgebied

De Grote Wetering en de Nieuwe Wetering zijn aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctionele komgebied doorsnijden.

De ecologische verbindingszone langs de Grote Wetering, begint bij de aansluiting bij de nieuwe N322 tot het gemaal van Quarlers van Uffort. De zuidelijke oever krijgt een breedte van 10 meter en de noordelijke oever wordt 3 meter breed. Voor de inrichting van de zone gelden de voorwaarden van het "model Kamsalamander" uit de uitwerking van het streekplan Gelderland. Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. 'Natte' elementen, met name poelen, is essentieel in dit model. De Reef Wetering is eveneens aangewezen als te ontwikkelen natuurgebied. Deels is dit inmiddels aangelegd, deels nog gepland. Hierdoor ontstaat een ecologische verbinding tussen de Grote Wetering en het gebied rondom de Meren. Dit gebied blijft gehandhaafd en zal verder worden ontwikkeld als natuurgebied.

Het komgebied heeft ook een belangrijke ecologische waarde voor weidevogels.



Met name het oostelijke deel van het buitengebied is aangewezen als weidevoergebied. Daarnaast zijn enkele eendekooien als natuurgebied aangewezen en worden als zodanig beschermd.

4.1.2.7 overige functies komgebied

De gemeente wil onder een aantal randvoorwaarden mogelijkheden bieden om vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden (volledige functieverandering van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie). Hiervoor zijn verschillende argumenten:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering staken, moeten de mogelijkheid krijgen nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- vanuit het oogpunt van een vitaal platteland is van belang dat er in het buitengebied naast gewoond ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- met hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan een impuls worden gegeven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

Het komgebied is echter niet geschikt voor alle soorten bedrijvigheid. Daarom moet er plaats zijn voor bedrijvigheid die aan het buitengebied is gebonden, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling past bij het gebied. Overige bedrijvigheid dient zicht te vestigen op een regulier bedrijventerrein. Naast dit functionele aspect is het van groot belang dat de functies ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten toevoegen aan het buitengebied. Dit dient onder andere te geschieden via sloop van een deel van de bestaande bebouwing, met uitzondering van karakteristieke en/of monumentale panden, buitenopslag is niet toegestaan, de functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en ook geen onevenredige milieu-hinder voor de omgeving of natuur veroorzaken. De volgende bedrijven kunnen een plek krijgen:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- opslagbedrijven;
- overige bedrijven.

Voor wat betreft de maximale omvang van de her te gebruiken gebouwen per functie wordt verwezen naar het VAB-beleid in bijlage 2.

4.2.2 oeverwallen

Dit meer kleinschalige halfopen landschap, waarbij wonen, werken en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven, biedt beperkt ruimte voor schaalvergroting. Het beleid ten aanzien van het landschap is gericht op handhaving van kleinschalige landschapselementen en het behoud van groene ruimten tussen de kernen (de geleedingszones). 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.

Ook is het van belang om de zichtlijnen (ruimtelijke relatie) naar de kom en andersom te handhaven, zodat het verschil tussen beide landschapstypen zichtbaar is. Ook is het van belang de overgang van de kernen naar het landschap goed vorm te geven. Op de overgang van de oeverwal naar de kom is ruimte voor waterberging. Het gebied speelt een belangrijke rol als uitloopgebied van de bewoners van de kernen.

4.2.2.1 agrarisch gebruik oeverwallen

Evenals in de kom is begrazing van gronden (intensief en extensief) toegestaan. Gestreefd wordt naar een inrichting waarbij de huidige landbouw kan voortbestaan en zo mogelijk kan uitbreiden. Uitbreiding van bestaande grondgebonden maar ook niet-grondgebonden bedrijven is mogelijk. Het toekomstperspectief van deze bedrijven is gunstig. De gemeente wil dan ook ruimte bieden voor ontwikkeling gericht op schaalvergroting van de productie. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de ruimtelijke en milieuhygiënische inpasbaarheid.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven en het omzetten van een grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf is niet toegestaan. Deze ontwikkelingen zouden het kleinschalige karakter van de oeverwal teveel aantasten, maar ook mogelijkheid voor functiemenging teveel beperken. Verplaatsing van agrarische bedrijvigheid is alleen mogelijk bij grondgebonden bedrijven.

De bouwblokken van de bestaande grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven mogen worden vergroot. Het vergoten van het bouwblok is mogelijk tot 2 ha., tenzij dit in strijd is met van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Erfbeplanting is mogelijk bovenop de maximaal toegestane 2 ha. Bij bouwblokken tussen de 1,5 ha. en 2 ha. dient per bedrijf een inrichtingsplan te worden gemaakt, dat getoetst wordt aan een beeldkwaliteitplan dat de gemeente voor de landschapstypen oeverwal en kom zal opstellen. Tevens moet worden voldaan aan het toetsingskader. Het behoud van de karakteristieke boerderijstraten mag niet ten koste gaan van de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven die aan deze straten liggen.

04 | STRUCTUURVISIE

Verplaatsing van milieuhinderlijke agrarische bedrijven vanuit de oeverwal naar het komgebied moet mogelijk zijn, mits voldaan wordt aan het toetsingskader en onder de aanvullende voorwaarden dat de agrarische bestemming op de oeverwal vervalt en er zich geen nieuw milieuhinderlijk agrarisch bedrijf op de oude locatie vestigt. Nieuwvestiging behoort niet tot de mogelijkheden.

Glastuinbouwbedrijven zijn gezien de aard en schaal van deze bedrijven niet toegestaan. Deze bedrijven hebben een aard en schaal die niet passend in het kleinschalige oeverwallenlandschap. Bovendien ontbreekt de fysieke en milieu-hygiënische. Daarnaast zijn in het streekplan Gelderland uit 2005 gebieden aangewezen waar concentratie van glastuinbouwbedrijven moet plaatsvinden. Het grondgebied van de gemeente West Maas en Waal behoort hier niet toe.

4.2.2.2. recreatie en toerisme oeverwallen

De oeverwal vormt een uitloopgebied voor de inwoners van de kernen. Voor recreatie en toerisme is het toevoegen en daarmee uitbreiden van verschillende vormen mogelijk. Op de oeverwal zijn volgens de functiekaart recreatie en toerisme verschillende vormen van recreatie toegestaan. Op de kaart is specifiek aangegeven waar vormen van recreatie toegestaan zijn.

Gedacht wordt aan extensieve dagrecreatie, kleinschalige dagrecreatie, het benutten van dorpsommetjes en kerkpaden, kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing, kleinschalige kampeerterreinen, verenigings- en groepskamperen in bestaande bebouwing, kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij

een agrarisch bedrijf, extensieve verblijfsrecreatie in vrijkomende agrarische bebouwing. Voorwaarde bij kleinschalige kampeerterreinen is dat een kleinschalig kampeerterrein niet meer 25 plaatsen mag bevatten voor uitsluitend kampeermiddelen (geen stacaravans) in het seizoen van 15 maart tot 1 november.

Het hanteren van een beperkt openingsseizoen voorkomt verstening en permanente bewoning. Bovendien vormen de kleinschalige kampeerterreinen een ander product dan de kampeerterreinen bij de Gouden Ham. Het is van groot belang dat de kampeerterreinen landschappelijk goed ingepast worden.

Verder zal op twee plekken een Toeristisch Overstap Punt (TOP) worden gerealiseerd, één in het centrum van Beneden-Leeuwen en één bij Moeke Mooren. Hierbij moet niet gedacht worden aan een grootschalige stedelijke voorziening, maar aan een aanvullende recreatieve voorziening. Het gaat daarbij om een kleinschalig parkeerterrein, waar fietsen kunnen worden gehuurd en toeristische informatie aanwezig is.

Extensieve verblijfsrecreatie en verschillende (werk)functies zijn in principe mogelijk bij vrijkomende agrarische bebouwing. Niet alleen om toekomstmogelijkheden te bieden aan de voormalige agrariërs maar ook om een leefbaar en vitaal platteland te verkrijgen. In het VAB-beleid van de gemeente komt dit uitvoerig aan de orde. Hierin is onder meer bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die worden benut voor extensieve verblijfsrecreatie geen grotere oppervlakte dan 500 m² mogen hebben.



Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven geldt het beleid zoals dat in het provinciale Streekplan is verwoord. Daarin wordt geregeld dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties. Gevoelige functies en niet agrarische werkfuncties zijn beiden mogelijk.

Langs de Maas zal ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van intensievere recreatievormen, deels gebonden aan de rivier en de watersport. De aangewezen concentratiegebieden bij de Gouden Ham en De Schans bieden deze ruimte. Daarbij dient tevens een bijdrage te worden geleverd aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de oeverwal (landschappelijke inpassing). Langs de Waal ligt het accent op natuurbeleving en is extensieve recreatie mogelijk.

Voor meer informatie over de termen kleinschalig en grootschalig wordt verwezen naar bijlage 3.

4.2.2.3 wonen oeverwallen

Het omzetten van aan agrarisch bouwperceel naar burgerwoning, maar ook het omzetten van een burgerwoning naar agrarisch bouwperceel is passend op de oeverwal. Deze functies zijn van oudsher aanwezig. Aangezien het gaat om een open landschap is het van belang dat de woningen en/of het woongebouw qua aard en schaal passend zijn.

Bovendien is een voorwaarde dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Dit houdt dus in handhaving van bestaande karakteristieke panden of panden met een monumentale waarde voorop staat. De nieuwbouw dient in principe plaats te vinden op de plek van het voormalige hoofdgebouw. Nieuwbouw op een andere plek op het perceel kan uitsluitend plaatsvinden als daarvoor belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten aan ten grondslag liggen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het VAB-beleid (zie bijlage 2). De nieuwe gebouwen dienen ten slotte landschappelijk te worden ingepast.

zoekzones landschappelijk versterking

Om de kwaliteiten van de oeverwal te behouden en te versterken zijn delen aangewezen als (zoek)zone landschappelijke versterking. Onlangs is de regionale uitwerking 'zoekzones landschappelijke versterking' door de Regio Rivierenland opgesteld. In deze visie zijn de rivieroeverwallen van de gemeente West Maas en Waal aangewezen als gebieden waar behoud en ontwikkeling van de afwisselende landschapsstructuur en versterking van groene relaties tussen dorpen en buitengebied kan plaatsvinden. Er zal separate visie worden opgesteld ten behoeve van deze zoekzones landschappelijke versterking (inclusief dijkwoningen).

04 | STRUCTUURVISIE



4.2.2.4 cultuurhistorie oeverwallen

De oeverwallen vormen de oudste bewoningplaatsen. Langs de Maas ontwikkelde de kernen zich direct aan de dijken terwijl langs de Waal de kernen, door de bredere oeverwal, meer van de dijken en de rivier af lagen. Bebouwing ontwikkelde zich langs de dijken en wegen waardoor lintbebouwingen ontstonden. Deze oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke bebouwing en zichtlijnen naar het achterliggende landschap vormen belangrijke cultuurhistorische kenmerken op de oeverwal die gewaarborgd moeten blijven. De kernen mogen in de toekomst niet aan elkaar groeien, ze moeten als afzonderlijke kernen herkenbaar blijven. Tussen de kernen is daarom een groene geleidingszone aangebracht, die een groene buffer tussen de kernen vormt. Verder is het van belang de randen en overgangen tussen de kernen en het landschap goed vorm te geven. Een natuurlijke overgang naar het landschap is hier gewenst. Daarnaast dienen de oude gemalen, kastelen en buitenplaatsen behouden te blijven, deze geven de oeverwal een eigen identiteit. Ook de wielen, restanten van vroegere dijkdoorbraken dienen als cultuurhistorisch waardevol element gewaarborgd en daar waar nodig verstrekt te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn, binnen nader te bepalen spelregels waarbij de eerder genoemde karakteristieken een rol spelen, mogelijk.



4.2.2.5 water oeverwallen

Op de oeverwal is met name behoefte aan waterbergingsgebieden vanuit stedelijk gebied. Op de overgangen tussen de oeverwal en de kom zijn zoekgebieden aangewezen die ingericht kunnen worden als waterbergingsgebied. De zone is indicatief en ruimteclaims voor waterberging kunnen een plek krijgen op de overgang van oeverwal naar de kom.

4.2.2.6 natuur en ecologie oeverwallen

Op de oeverwal zijn geen gebieden aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. De oeverwal wordt wel doorsneden door de wateringen die afwateren op de Maas. Op deze plaatsen langs de wateringen zal de ecologische verbinding worden ontwikkeld.

Ten behoeve van de landschappelijke versterking van de kleinschaligheid op oeverwal wordt de aanleg van erfbeplantingen en kleinschalige landschapselementen gestimuleerd. Deze kleinschalige landschapselementen dragen bij aan een groen raamwerk op de oeverwal voor een beter ecologisch functioneren.

4.2.2.7 overige functies oeverwallen

De gemeente wil onder een aantal randvoorwaarden mogelijkheden bieden om vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden (volledige functieverandering van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie).

04 | STRUCTUURVISIE

Hiervoor zijn verschillende argumenten:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering staken, moeten de mogelijkheid krijgen nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- vanuit het oogpunt van een vitaal platteland is van belang dat er in het buitengebied naast gewoond ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- met hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan een impuls worden gegeven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

De oeverwal is echter niet geschikt voor alle soorten bedrijvigheid. Daarom moet er plaats zijn voor bedrijvigheid die aan het buitengebied is gebonden, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling past bij het gebied. Overige bedrijvigheid dient zicht te vestigen op een regulier bedrijventerrein. Naast dit functionele aspect is het van groot

belang dat de functies ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten toevoegen aan het buitengebied. Dit dient onder andere te geschieden via sloop van een deel van de bestaande bebouwing, met uitzondering van karakteristieke en/of monumentale panden, buitenopslag is niet toegestaan, de functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en ook geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of natuur veroorzaken.

De volgende bedrijven kunnen een plek krijgen:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- opslagbedrijven;
- overige bedrijven.

Voor wat betreft de maximale omvang van de her te gebruiken gebouwen per functie wordt verwezen naar het VAB-beleid in bijlage 2.

4.2.3. uiterwaarden

De uiterwaarden van de Waal maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Natuurontwikkeling staat daar voorop. De uiterwaarden zijn landschappelijk en ecologisch van grote betekenis met name door hun ruimtelijke afwisseling en de regelmatige overstroming. Daarnaast moet ruimte worden geboden aan de rivier (zie de beleidslijn Ruimte voor de Rivier).

De uiterwaarden van de Maas hebben een ander karakter dan de uiterwaarden van de Waal. Door de kanalisatie zijn oude armen afgesneden waardoor de uiterwaarden sterk wisselen in hun omvang. De ene keer smal waarbij de dijk en de kern de rivier bijna raken om vervolgens te verbreden daar waar een oude Maasarm loopt of heeft gelopen. Zandwinning heeft plaats gevonden en zal plaats vinden in de Maasuitwaarden. De uiterwaarden bij Over de Maas zullen na de zandwinning ingericht worden als natuurgebied en daarmee deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De overige uiterwaarden van de Maas hebben naast een betekenis voor natuur ook een belangrijk recreatieve betekenis. Naast natuurontwikkeling is er ruimte voor recreatie.

De landelijke eisen die voortvloeien uit de aanwijzing tot EHS en het ruimte bieden aan de rivier leiden ertoe dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe bebouwing. Natuur, landschap en water vormen dan ook de hoofdfuncties. Er is sprake van een stringente bescherming en ontwikkeling van het landschap. In het kader van de natuurontwikkeling wordt gestreefd naar behoud van kenmerkende landschapselementen, zoals bakenbomen langs de rivier en leilindes aan de Maasdijk in Maasbommel en Appeltern.

Begrazing (intensief en extensief) van gronden is daar mogelijk. Natuurbeleving zal een belangrijk onderdeel gaan vormen van de uiterwaarden. Belangrijk daarbij is dat het zicht vanuit de uiterwaarden, in een afwisselend open en dicht landschap, op de rivier behouden moet blijven. Ook geldt dat voor de stedelijke balkons en panorama's. Het gaat hierbij om het versterken en behouden van zichtlijnen naar de rivier vanuit de kernen.

Steenfabrieken en andere cultuurhistorische elementen moeten behouden blijven. De gebouwen kunnen uitstekend worden benut voor andere functies en geven identiteit.

4.2.3.1 agrarische bedrijvigheid uiterwaarden

Bestaande agrarische bedrijven (zowel grondgebonden als niet-grondgebonden) mogen hun bedrijfsvoering voortzetten. Uitbreiding of verplaatsing is niet mogelijk. De nieuwvesting van agrarische bedrijvigheid is eveneens niet toegestaan. Het optimaliseren van de uiterwaarden voor agrarisch gebruik is gezien de slechte productieomstandigheden, maar ook vanwege de beoogde natuurontwikkeling en ruimte voor de rivier niet zinvol.

4.2.3.2 recreatie en toerisme uiterwaarden

Grote delen van de uiterwaarden zijn nog landbouwkundig in gebruik of zijn in eigendom van natuurbeschermende instanties. Rekening houdend met de karakteristiek van het gebied wil de gemeente beperkt recreatief

04 | STRUCTUURVISIE

medegebruik in vorm van extensieve recreatie en kleinschalige dagrecreatie toestaan. Denk daarbij aan het benutten en ontwikkelen van wandel- en fietspaden, struinroutes, dorpsommetjes en overige routes. De recreatieve mogelijkheden zijn ondergeschikt en dienen te worden ingepast in de natuur- en landschapsontwikkeling.

Kleinschalige recreatie mag ook plaatsvinden als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf. Extensieve recreatie is ook mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing. Naast extensieve recreatie, is het ook mogelijk verschillende functies in vrijkomende agrarische bebouwing te ontwikkelen.

4.2.3.3 wonen uiterwaarden

Nieuwe woonvormen (burgerwoningen, VAB-woningen, nieuwe landgoederen, etc.) zijn in de uiterwaarden niet toegestaan, omdat het gaat om buitendijks gebied, waarbij primair wordt ingezet op natuurontwikkeling en ruimte voor de rivier. Wonen is niet alleen een kwetsbare, maar ook een belemmerende functie.

Wel mag een agrarisch bouwperceel worden omgezet naar burgerwoning. Aangezien het gaat om een open landschap is het van belang dat de woningen qua aard en schaal passend zijn. Bovendien is een voorwaarde dat alle vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Dit houdt dus in handhaving van bestaande karakteristieke panden of panden met een monumentale waarde voorop staat.

Sloop en de herbouw van gebouwen dient in principe plaats te vinden op de plek van het voormalig hoofdgebouw. Herbouw op een andere plek op het perceel kan uitsluitend plaatsvinden als daarvoor belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten aan ten grondslag liggen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het VAB-beleid (zie bijlage 2). De nieuwe gebouwen dienen ten slotte landschappelijk te worden ingepast. Daarom is gekozen voor vrijstaande woningen en niet voor woongebouwen.

4.2.3.4 cultuurhistorie uiterwaarden

De uiterwaarden herbergen geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De karakteristieke, voormalige steenfabrieken langs de rivier zijn al geruime tijd verdwenen.

Echter de oude strangen langs de Waal en de oude meanders van de Maas (of beddingen daarvan) zijn nog wel hier en daar terug te vinden in de uiterwaarden.

Deze elementen dienen gewaarborgd te blijven.



4.2.3.5 water uiterwaarden

De uiterwaarden dienen als waterberging voor de rivieren. Het waterbeheer is nu afgestemd op het huidige agrarische gebruik. Bij ontwikkeling van de EHS langs de Waal zal het beheer afgestemd worden op de natuurfunctie.

In de uiterwaarden van de Maas zal zand gewonnen gaan worden. Het project 'Over de Maas' is een zandwinproject in combinatie met natuurontwikkeling en ruimte voor de rivier. Uiteindelijk zal ook hier het waterbeheer worden afgestemd op de gewenste natuurfunctie. De overige Maasuitwaarden kennen een gemengde functie waar ook het toekomstige waterbeheer op afgestemd zal moeten worden.

4.2.3.6 natuur en ecologie uiterwaarden

Grote delen van de uiterwaarden vallen onder de EHS natuur en zijn dan ook grotendeels bedoeld voor de ontwikkeling van natuur langs de grote rivieren. De uiterwaarden langs de Waal zijn in hun geheel onderdeel van EHS. Langs de Maasuitwaarden wordt een verweving voorgestaan van natuur en recreatie.

Ook na de zandwinning bij Over de Maas zal het gebied worden ingericht als natuurgebied.

4.2.3.7 overige functies uiterwaarden

Het VAB-beleid is niet van toepassing op de uiterwaarden, echter de gemeente wil onder een aantal randvoorwaarden mogelijkheden bieden om vrijkomende

agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden (volledige functieverandering van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie). Hiervoor zijn verschillende argumenten:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering staken, moeten de mogelijkheid krijgen nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- vanuit het oogpunt van een vitaal platteland is van belang dat er in het buitengebied naast gewoon ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- met hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan een impuls worden gegeven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

De uiterwaarden zijn echter niet geschikt voor alle soorten bedrijvigheid. Daarom moet er plaats zijn voor bedrijvigheid die aan het buitengebied is gebonden, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua

04 | STRUCTUURVISIE

karakter en uitstraling past bij het gebied. Overige bedrijvigheid dient zicht te vestigen op een regulier bedrijventerrein. Naast dit functionele aspect is het van groot belang dat de functies ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten toevoegen aan het buitengebied. Dit dient onder andere te geschieden via sloop van een deel van de bestaande bebouwing, met uitzondering van karakteristieke en/of monumentale panden, buitenopslag is niet toegestaan, de functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en ook geen onevenredige milieu-hinder voor de omgeving of natuur veroorzaken.



De volgende bedrijven kunnen een plek krijgen:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- opslagbedrijven;
- overige bedrijven.

Voor wat betreft de maximale omvang van de her te gebruiken gebouwen per functie wordt verwezen naar het VAB-beleid in bijlage 2.



Vanaf het moment dat de gemeenteraad deze visie heeft vastgesteld heeft deze een formele status als algemeen geldend, gemeentelijk beleid. Dit houdt in dat de visie een toetsingskader vormt voor initiatieven die voor dit gebied worden ingediend, maar ook de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten.

Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie en het toetsingskader. De visie geeft op beschrijvende en beeldende wijze de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied weer. Het toetsingskader is naast een samenvatting van de visie een uitwerking hiervan. Op het schaalniveau van de hele gemeente geeft het toetsingskader randvoorwaarden voor een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten en doet een eerste aanzet voor de beeldkwaliteit. De genoemde toetsingselementen zijn dus op hoog schaalniveau bepaald en zijn in basis overal van toepassing, omdat het gaat om waarden die voor het gehele grondgebied gelden en toegespitst zijn op de karakteristiek van het gebied en de eigenheid moeten bewaken.

Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie dan zal op een lager schaalniveau worden onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Op ondergeschikte onderdelen kan overigens van de randvoorwaarden worden afgeweken, mits dit vanuit landschappelijke en stedenbouwkundig oogpunt goed is onderbouwd. Met een lager schaalniveau wordt bedoeld dat

vanuit verschillende aspecten de haalbaarheid wordt onderzocht, toegespitst op het plangebied en de directe omgeving. Enkele beoordelingsaspecten zijn:

- bodem;
- geluid;
- externe veiligheid
- lucht;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- natuur (gebied- en soortenbescherming);
- water;
- verkeer en parkeren;
- economische uitvoerbaarheid;
- milieu (afstanden tot woningen van derden, agrarische bedrijven, etc);
- visuele hinder;
- schaduwwerking, bezonning;
- landschap;
- stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Indien op basis van deze aspecten de haalbaarheid is aangetoond zal de gemeente een planologische procedure opstarten om het initiatief daadwerkelijk mogelijk te maken. Gedurende de procedure zullen de gemeentelijke inspraakverordening en de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd.



05 | TOETSINGSKADER

5.1 Relatie met visie en toetsingskader Gouden Ham/ de Schans

Na vaststelling van deze visie komt de visie en toetsingskader voor de Gouden Ham en de Schans niet te vervallen. Sterker nog dit beleidsdocument vormt het toetsingskader voor initiatieven in deze recreatiegebieden. Het toetsingskader in de visie voor de Gouden Ham en de Schans is leidend voor het beoordelen van initiatieven aldaar. De randvoorwaarden uit die visie zijn dan ook niet opgenomen in onderhavige visie. Voor verdere toelichting en uitleg van enkele voorkomende begrippen en definities in het toetsingskader wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze visie.

5.2 Relatie met welstandsnota

Op het moment dat de gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief dan zal gedurende de procedure het bouwplan worden voorgelegd aan welstand. Eventuele op- en aanmerkingen van welstand kunnen gedurende de procedure dan nog beoordeeld en indien noodzakelijk verwerkt worden.



deelgebied randvoorwaarden	uiterwaard deel 1	oeverwal deel 1	
uitgangspunten			
	natuurontwikkeling staat voorop (ecologische hoofdstructuur) (nr 1)	versterken kleinschaligheid (nr 1)	
	ruimte bieden voor de rivier (volgens beleidslijn Ruimte voor de Rivier)	behouden en versterken landschappelijke waarden (nr 2)	
	behoud kenmerkende landschapselementen, zoals bakenbomen en leilindes	handhaven zichtlijnen kom-oeverwal	
	begrazing gronden (intensief en extensief) (nr 2)	goed vormgeven overgang kernen-landschap; aansluiten bij en gebruiken van karakteristieke landschapselementen	
	natuurbeleving: zicht vanuit uiterwaarden in afwisselend open en dicht landschap op rivier bewaren (nr 3)	behoud geleedingszones (kernen mogen niet aan elkaar groeien)	
	behoud cultuurhistorische waarden (nr 4)	behoud cultuurhistorische waarden	
	steenfabrieken en andere cultuurhistorische gebouwen benutten voor nieuwe functies	functiemenging	
	stedelijke balkons en panorama's (vergezichten en uitzicht) behouden en versterken	stedelijke balkons en panorama's (vergezichten en uitzicht) behouden en versterken	
	windmolens bij hoge gebouwen		
toegestane functies			
wonen			
	omzetten agrarisch bouwperceel naar wonen (nr 5)	omzetten agrarisch bouwperceel naar wonen (nr 3)	
		VAB-woningen (vrijstaand en woongebouwen)	
		buiten de kernen; dijkwoningen als pleisterplaatsen (nr 4) altijd met kleinschalige recreatieve voorzieningen naast wonen	
		binnen de kernen; dijkwoningen t.b.v. uitsluitend wonen met evt. kleinschalige recreatieve voorzieningen	
		nieuwe landgoederen (zie beleid streekplan) (nr 5)	
agrarische bedrijvigheid			
	functies als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (VAB-beleid)	functies als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (VAB-beleid) (nr 6)	
		omzetten burgerwoning naar agrarisch bouwperceel	
		ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven	
recreatie			
	natuurbeleving (nr 6)	oeverwal	
	steenfabrieken en andere cultuurhistorische gebouwen benutten	versterken recreatieve zone tussen kernen	
	kleinschalige dagrecreatie	kleinschalige dagrecreatie	
	kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (nr 7)	kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande gebouwen	
	extensieve verblijfsrecreatie	extensieve verblijfsrecreatie (VAB-beleid) bij voorkeur aansluiten op recreatienetwerk	
	uitbreiding wandel- en fietsroutes (nr 8)	kleinschalig kamperen	
		kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf	
		verenigings- en groepskamperen in bestaande bebouwing	
		uitbreiding wandel- en fietsroutes (nr 7)	
		TOP	
		randzones dorpskernen	
		kleinschalige dagrecreatie	
		kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande gebouwen	

kom deel 1

ontwikkelingsruimte extensieve agrarische bedrijvigheid

openheid waarborgen en versterken (nr|1)

accentueren noord-zuidlijnen

toevoegen van wegbeplanting (nr|2)

versterken karakteristieke landschapselementen (bijv. eendenkooien en grienden) (nr|3)

behoud cultuurhistorische waarden

knooppunten infrastructuur aanzetten met beplanting

weteringen als blauwe ruggengraat van de ontginning begeleiden met eigen herkenbare oevervegetatie

ontwikkelen ecologische verbingszone langs Grote Wetering (nr|4)

agrarische bedrijvigheid staat voorop (nr|5)

erfplanting bij nieuwe bebouwing (inpakken/omzoomen)

omzetten agrarisch bouwperceel naar wonen (nr|6)

VAB-woningen (vrijstaand)

functies als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (VAB-beleid)

omzetten burgerwoning naar agrarisch bouwperceel (nr|7)

ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

omzetten grondgebonden naar niet grondgebonden (uitsluitend in zone A)

zone A

menging recreatie- en landbouwverkeer

kleinschalige dagrecreatie

kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande gebouwen

extensieve verblijfsrecreatie (VAB-beleid) bij voorkeur aansluiten op recreatieve paden

kleinschalig kamperen

kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (nr|8)

extensieve water- en oeverrecreatie

zone B

menging recreatie- en landbouwverkeer

kleinschalige dagrecreatie

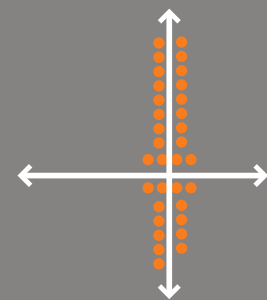
kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf (nr|8)

extensieve verblijfsrecreatie (VAB-beleid)

extensieve water- en oeverrecreatie

05

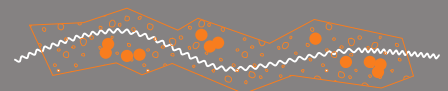
TOETSINGSKADER



PRINCIPE KOM | ACCENTUEREN NOORD-ZUIDLIJNEN



PRINCIPE OEVERWAL | OVERGANG KERN-LANDSCHAP



PRINCIPE KOM | WETERING BEGELEIDEN MET BEPLANTING



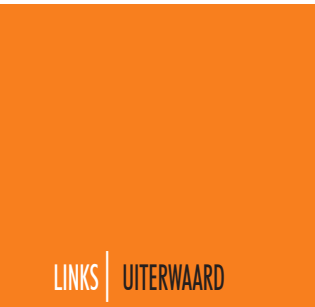
NR | 1



NR | 4



NR | 1



LINKS | UITERWAARD



NR | 2



NR | 5



NR | 4



NR | 8



NR | 7



NR | 6



MIDDEN | OEVERWAL



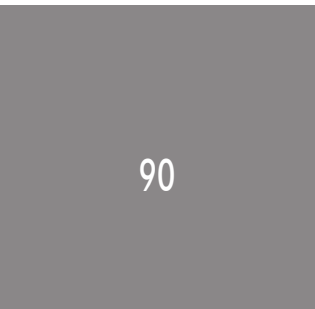
NR | 1



NR | 3



NR | 3



90



NR | 1



NR | 6



deelgebied randvoorwaarden	uiterwaard deel 2	oeverwal deel 2	
overige functies	overige niet-agrarische functies VAB: agrarische verwante bedrijven, aan het buitengebied gebonden bedrijven, ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid, extensieve verblijfsrecreatie, kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied, extensieve dagrecreatie, opslagbedrijven, overige bedrijven functieverandering steenfabrieken en andere cultuurhistorische gebouwen (nr 1)	overige niet-agrarische functies VAB: agrarische verwante bedrijven, aan het buitengebied gebonden bedrijven, ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid, extensieve verblijfsrecreatie, kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied, extensieve dagrecreatie, opslagbedrijven, overige bedrijven	
stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing			
situering bebouwing			
algemeen	stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar in omgeving functies inpassen in landschap terughoudendheid met bebouwing in uiterwaard, hoofddoel water en waterberging rekening houden met zichtlijnen (nr 2) bebouwing dient te passen in het landschap, landschap is leidend	stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar in omgeving functies inpassen in landschap geen grote bebouwingsconcentraties rekening houden met zichtlijnen en landelijk karakter fruitboomgaarden als ontwerpprincipes inzetten bij bebouwing of bij verandering van functie bebouwing dient te passen in het landschap, landschap is leidend bebouwing in samenhang ontwikkelen met landschappelijk groen creëren samenhang tussen bebouwing en erfbeplanting (nr 1) bebouwing mag terugliggen van ontsluiting incidenteel toevoegen nieuwe landgoederen: openbaar toegankelijke natuur/bos en beslaat minimaal 5 hectare	
agrarisch bedrijf	voortzetten bestaande agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden - niet grondgebonden)	bebouwing haaks op de weg behalve wanneer de stedenbouwkundige inpassing plaatsing parallel aan de weg goedkeurt grotere schuren achterop het erf inrichtingsplan bij bouwblokken tussen 1,5 ha. en 2 ha.	
wonen	aansluiten bij patronen en structuren van de huidige context	aansluiten bij patronen en structuren van de huidige context incidenteel toevoegen nieuwe landgoederen: woningen vormen architectonische eenheid met het omringende groen	
recreatieve functies	ontwikkelen struinroutes (nr 3)	benutten landschappelijke elementen (fruitboomgaarden) bij recreatieve ontwikkelingen (nr 2) inzetten op recreatief netwerk (routes met daaraan gekoppeld voorzieningen) (nr 3) recreatieve voorzieningen aansluiten op padennetwerk	

kom deel 2

overige niet-agrarische functies VAB: agrarische verwante bedrijven, aan het buitengebied gebonden bedrijven, ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid, extensieve verblijfsrecreatie, kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied, extensieve dagrecreatie, opslagbedrijven, overige bedrijven

stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar in omgeving

functies inpassen in landschap

geen grote bebouwingsconcentraties

rekening houden met zichtlijnen naar 'achterland' en landelijk karakter

voldoende afstand tussen erven onderling behouden

bebouwing dient te passen in het landschap, landschap is leidend

behouden en versterken zogenaamde boerderijstraat (Papesteeg, Liesbroekstraat en Hoogbroekstraat) (nr|1)

creëren samenhang tussen bebouwing en erfbeplanting

bebouwing gekoppeld aan ontsluiting

gebruik van gebiedseigen beplanting bij erfbeplanting

met bebouwing en beplanting kavelstructuur benadrukken

bebouwing haaks op de weg behalve wanneer de stedenbouwkundige inpassing plaatsing parallel aan de weg goedkeurt

schuren naast of achter woonhuis

inrichtingsplan bij bouwblokken tussen 1,5 ha. en 2 ha.

rechthoekige erven (rationeel)

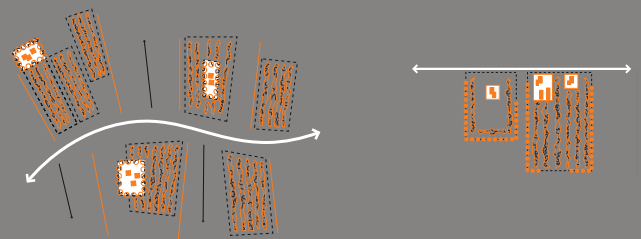
aansluiten bij patronen en structuren van de huidige context

benutten (buiten gebruik zijnde) eendekooien voor recreatieve doeleinden en/of inzetten als landschapselement (nr|3)

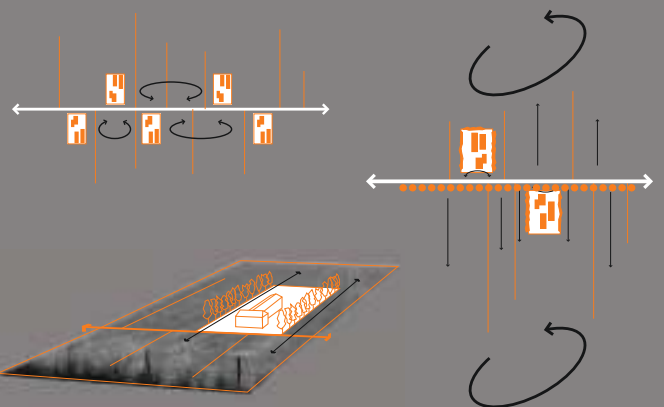
inzetten op recreatieve verbindende paden en vaarroutes (nr|4)

recreatieve voorzieningen inpassen binnen (bestaande) erven (nr|5)

05 | TOETSINGSKADER



PRINCIPE OEVERWAL | FRUITBOOMGAARDEN BIJ BEBOUWING



PRINCIPE KOM | AFSTANDEN EN ZICHTLIJNEN BEHOUDEN

deelgebied randvoorwaarden	uiterwaard deel 3	oeverwal deel 3	
overige functies	ruige graslanden met intensieve en extensieve begrazing (nr 4) waterberging en natuurontwikkeling (nr 5)	ruige graslanden met intensieve en extensieve begrazing	
bebouwing			
algemeen	passend in landschap eenheid in architectuur op erf vervangende bebouwing moet passen bij het karakter en de schaal van de uiterwaard	passend in landschap eenheid in architectuur op erf (nr 4) bebouwing moet aansluiten bij de schaal en de maat van de oeverwal	
agrarisch bedrijf	grote schuren begeleiden met beplanting; landschappelijke inpassing	gebouwen moeten landschappelijk worden ingepast nokhoogte gebouwen maximaal 12,5 m. en bij intensieve veehouderijen is de goothoogte max. 5 m.; kelders tbv neerwaartse stallen voor het houden van dieren is niet toegestaan alle gebouwen voorzien van een kap T-boerderij (nr 5)	
wonen	uitstraling en verschijningsvorm aansluiten bij huidige karakteristieken handhaven van karakteristieke en monumentale panden nieuwbouw in principe op plek voormalig hoofdgebouw	uitstraling en verschijningsvorm aansluiten bij huidige karakteristieken handhaven van karakteristieke en monumentale panden nieuwbouw in principe op plek voormalig hoofdgebouw incidenteel toevoegen nieuwe landgoederen: woning van allure (max. drie wooneenheden)	
recreatieve functies	aansluiten bij recreatieve routes (nr 6)	aansluiten bij recreatief netwerk (routes met daaraan gekoppeld voorzieningen)	
overige functies	bestaande storende buitenopslag aanzetten met dichte beplanting	bestaande storende buitenopslag aanzetten met dichte beplanting	
kleur-en materiaalgebruik			
	terughoudend kleur- en materiaalgebruik	kleurgebruik passend in omgeving	
	baksteen als materiaalgebruik	baksteen of hout en passend en/of bij bebouwing in omgeving	
erfinrichting en beplanting			
	voor hekken en afrastering zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke- materialen en kleuren	voor hekken en afrastering zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke- materialen en kleuren	
	gebruik maken van traditionele verharding zoals grind en klinkers	gebruik maken van traditionele verharding zoals grind en klinkers	
	beplanting langs oevers plassen (nr 7)	gebruik van gebiedseigen beplanting bij erfbeplanting	
		erf omzoomen met hagen (gebiedseigen soorten)	
		windsingels langs fruitboomgaarden (nr 6)	
		kavelgrenzen beplanten (knotbomen) (nr 7)	
		begin lint accentueren met beplantingselement	

kom deel 3

ruige graslanden met intensieve en extensieve begrazing
natuurontwikkeling

passend in landschap

eenheid in architectuur op erf

bebouwing moet aansluiten bij de schaal en de maat van de kom
ruimte voor nieuwe bouwvormen en technieken

gebouwen moeten landschappelijk worden ingepast

nokhoogte gebouwen maximaal 12,5 m. en bij intensieve veehouderijen is de goothoogte max. 5 m.; kelders tbv neerwaartse stallen voor het houden van dieren is niet toegestaan
alle gebouwen voorzien van een kap

uitstraling en verschijningsvorm aansluiten bij huidige karakteristieken

handhaven van karakteristieke en monumentale panden

nieuwbouw in principe op plek voormalig hoofdgebouw

op overgang landschap of binnen erf

bestaande storende buitenopslag aanzetten met dichte beplanting

terughoudend kleur-en materiaalgebruik (nr|ó)

baksteen of hout

voor hekken en afrastering zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke- materialen en kleuren

gebruik maken van traditionele verharding zoals grind en klinkers en passend bij de functie

gebruik van gebiedseigen beplanting bij erfbeplanting

erf omzoomd door groensingel

recreatieve elementen begeleiden met gebiedseigen beplanting

05 | TOETSINGSKADER



PRINCIPE | BEGELEIDING GROTE SCHUREN MET BEPLANTING



NR |



NR | 4



NR | 1



NR | 4



NR | 2



NR | 6



NR |



NR | 3



NR | 6



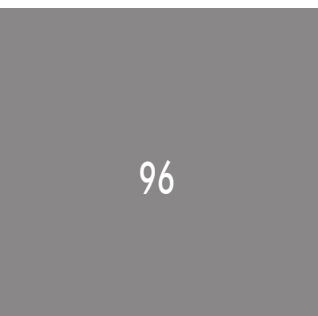
NR | 3



NR | 2



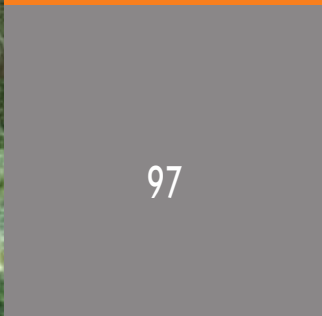
NR | 2



NR | 5



NR | 5





06 | UITVOERINGSPARAGRAAF

6.1 inleiding

Het realiseren van de in dit document verwoorde visie kost tijd en geld. De gemeente doet dat ook niet alleen, maar samen met andere overheden en private partijen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”. In de volksmond wordt dat de uitvoeringsparagraaf genoemd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente denkt de geformuleerde beleidsdoelen te verwezenlijken. Eerst wordt ingegaan op het financieel instrumentarium dat de gemeente wil inzetten. Daarna komen de programmatische aspecten van de uitvoering en de maatschappelijke haalbaarheid van de visie aan de orde.

6.1.1 algemeen beleid ten aanzien van de uitvoering

De gemeente is niet voornemens het in deze visie geformuleerde beleid geheel zelf tot uitvoering te brengen. Het beleid van de gemeente is erop gericht dit zo veel mogelijk samen met andere belanghebbenden te doen. De gemeente zal daartoe actief op zoek gaan naar uitvoeringpartners.

Particuliere initiatieven die passen binnen deze visie zullen door de gemeente worden ondersteund. Het algemene standpunt van de gemeente daarbij is aan de realisatie van particuliere initiatieven geen kosten voor de gemeente zijn verbonden (zowel plankosten als ook (ambtelijke) voorbereidingskosten). De gemeente heeft als streven zoveel mogelijk vast te leggen in anterieure overeenkomsten. Deze overeenkomsten zullen worden verbonden met de juridisch-planologische stukken (zoals bestemmingsplan, bouwvergunning) die nodig zijn voor de daadwerkelijke realisatie.

Voor de financiële uitvoerbaarheid zal de gemeente gebruik gaan maken van de mogelijkheden die de nieuwe wet daartoe biedt. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de regeling en de toepassing daarvan door de gemeente.





GRONDWERK | IN UITVOERING

100

6.1.2 structuurvisie nieuwe Wro

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet beoogt een zodanige verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden over gemeenten, provincies en Rijk, dat iedere bestuurslaag optimaal de haar toevertrouwde belangen kan behartigen. Met de nieuwe wet hebben de verschillende overheden nieuwe taken, bevoegdheden en instrumenten voor de ontwikkeling en het beheer van de ruimte gekregen.

Een van deze nieuwe instrumenten betreft de structuurvisie welke in hoofdstuk 2 van de nieuwe wet omschreven is. Artikel 2.1 Wro geeft te kennen dat de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere structuurvisies vast moet stellen.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, evenals de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Daarnaast dient de structuurvisie in te gaan op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling in de structuurvisie te verwezenlijken. Hiertoe moet in de visie een zogenaamde uitvoeringsparagraaf worden opgenomen.

In deze paragraaf moet de uitvoerbaarheid van de visie worden onderbouwd. Tevens moet in deze paragraaf de basis worden gelegd voor eventueel kostenverhaal bij ontwikkelingslocaties.

In dit laatste hoofdstuk van de structuurvisie is voorzien in deze uitvoeringsparagraaf, waarbij is aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen als genoemd in de structuurvisie worden verwezenlijkt en hoe de economische uitvoering van de visie is gewaarborgd.

Tevens wordt verslag gedaan van het betrekken van burgers en instanties bij de visie. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt voor de planperiode aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welk verzorgingsgebied hiervoor geldt. In een nader op te stellen (afzonderlijke) Nota Fonds Bovenwijks zal aan deze ruimtelijke ontwikkelingen vervolgens een kostenplaatje worden gehangen.

voorliggende structuurvisie

Met de structuurvisie wordt op hoofdlijnen (structuurniveau) richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente West Maas en Waal. Eveneens geeft de visie inzicht in de gewenste ontwikkelingsrichting op het gebied van recreatie en toerisme. Naast hoofdlijnen op structuurniveau biedt de visie ook een concreet toetsingskader op detailniveau. Hieraan kunnen ruimtelijke initiatieven van particulieren worden getoetst, waarmee ook deze particuliere initiatieven een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

In paragraaf 6.2. wordt per ruimtelijke ambitie concreet aangegeven wie verantwoordelijk is voor de uitvoering, op wat voor manier dit wordt gedaan, op welke plaats het wordt uitgevoerd en wanneer het wordt uitgevoerd. Hierdoor wordt inzichtelijk op welke manier de ruimtelijke ambitie voor het gemeentelijke grondgebied wordt verwezenlijkt. In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de wijze waarop met particuliere initiatieven zal worden omgegaan. Vervolgens komt in paragraaf 6.3 de economische haalbaarheid aan de orde.

Ten slotte komt in paragraaf 6.4 de maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

6.2 gemeentelijke ambities

In de voorliggende structuurvisie is een aantal gemeentelijke ambities opgenomen die voortvloeien uit de analyse van bestaande rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hiermee vormt de visie de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten. In deze paragraaf is per thema een opsomming van de gemeentelijke ambities opgenomen en is aangegeven hoe deze worden verwezenlijkt.

wonen en werken

stedelijk uitloopgebied tot 2015

In 2002 heeft de gemeente de visie Wonen en Werken vastgesteld. Inmiddels zijn de in deze visie opgenomen stedelijke ontwikkelingen afgerond. In de voorliggende visie is het stedelijk uitloopgebied tot 2015 globaal op kaart aangegeven. De concrete invulling van dit toekomstig stedelijke gebied tot 2015 zal in een nieuwe visie Wonen en Werken worden opgenomen. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk waar toekomstige ontwikkelingen zich precies zullen afspelen. In 2010 start de gemeente met het opstellen van de nieuwe visie Wonen en Werken.

behoud en versterking kleinschaligheid oeverwal (d.m.v. functiemenging)

De voorliggende visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting. Hiermee draagt de visie zelf bij aan de verwezenlijking van deze ontwikkelingsrichting.

zandwinning Over de Maas

In de partiele herziening van het streekplan Gelderland 2005 is de locatie Over de Maas aangewezen als zandwinning- natuurontwikkelingslocatie. Om de winning van bouwgrondstoffen in planologische zin mogelijk te maken heeft de gemeente een structuurplan en een planMER opgesteld. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en deze zal in het eerste kwartaal van 2009 worden vastgesteld door de gemeenteraad. De uitvoering zal starten in 2009. De winning zal tien jaar duren, waarna de locatie als natuurgebied ontwikkeld zal worden. Ondanks dat de ontwikkeling geen gemeentelijk initiatief betreft, is deze vanwege de directe gevolgen voor het gemeentelijk gebied wel opgenomen in de voorliggende visie.

ontwikkelingsruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid

De voorliggende visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting. Op basis van het VAB beleid is er voor agrariërs een groot aantal ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in de visie. Hiermee draagt de visie zelf bij aan de verwezenlijking van deze ontwikkelingsrichting.

Daarnaast stelt de gemeente op basis van artikel 6 Wet geurhinder en veehouderij in 2009 een verordening op. In de gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een hogere dan wel lagere geurbelasting van toepassing is dan de wettelijke waarde. Op deze wijze kan gebiedgericht geurbeleid worden gevoerd, waarbij de ontwikkelingsruimte voor agrariërs kan worden verruimd.

mobiliteit

doortrekken N322

De provincie Gelderland wil de verkeersproblematiek op de bestaande Van Heemstraweg, de N322, tussen de N323 en de Maas en Waalweg oplossen door de aanleg van een nieuw tracé (gedeelte Druten - Beneden-Leeuwen). In de partiele herziening van het streekplan Gelderland 2005 is het nieuwe tracé voor de N322 vastgelegd. Om de daadwerkelijke realisatie in planologische zin mogelijk te maken heeft de gemeente een bestemmingsplan opgesteld.

Inmiddels is de juridisch planologische procedure afgerond en is de uitvoering gestart. De uitvoering zal een periode van 2 jaren bestaan. Ondanks dat de ontwikkeling geen gemeentelijk initiatief betreft, is deze vanwege de directe gevolgen voor het gemeentelijk gebied wel opgenomen in de voorliggende visie.

landschap, natuur en water

natuurontwikkeling EHS (Streekplan EHS Natuur)

In de uiterwaarden wordt binnen de planperiode een aantal concrete natuurontwikkelingsprojecten uitgevoerd. Deze concrete projecten vloeien voort uit het provinciale streekplan. De uitvoering vindt in 2009 plaats door onder andere het waterschap en Dienst Landelijk Gebied. Ondanks dat de ontwikkeling geen gemeentelijk initiatief betreft, is deze vanwege de directe gevolgen voor het gemeentelijk gebied wel opgenomen in de voorliggende visie.



ontwikkelen ecologische verbindingszone

Langs de Wetering wordt binnen de planperiode een aantal concrete natuurontwikkelingsprojecten uitgevoerd. Deze concrete projecten vloeien voort uit het provinciale streekplan. De uitvoering vindt in 2009 plaats door onder andere het waterschap en Dienst Landelijk Gebied. Ondanks dat de ontwikkeling geen gemeentelijk initiatief betreft, is deze vanwege de directe gevolgen voor het gemeentelijk gebied wel opgenomen in de voorliggende visie.

waterberging rand oeverwal

Op de visiekaart is op de rand van de oeverwal en het komgebied een zoekzone voor waterberging opgenomen. In de planperiode tot 2020 zullen in dit zoekgebied waterbergingsopgaven gerealiseerd worden. Op dit moment spelen er twee concrete ontwikkelingen, namelijk de waterberging in Alphen aan de Lindenlaan en de waterberging in Beneden-Leeuwen Zuid.

Alphen, Lindenlaan

De waterberging wordt door de gemeente aangelegd. Dit wordt ingepast in het groen. De waterberging wordt gecreëerd ten behoeve van de opvang van regenwater van de nieuwe woonwijk die daar wordt gerealiseerd. De locatie van de waterberging is gelegen op de rand van het overgangsgebied tussen de woonwijk en het agrarisch gebied. De waterberging is in het vierde kwartaal van 2008 gerealiseerd.

Beneden-Leeuwen Zuid

De waterberging wordt door de gemeente aangelegd. Er komen twee soorten waterbergingslocaties, één in de wijk ten behoeve van de opvang van regenwater van de nieuwe woonwijk die daar wordt gerealiseerd en één in de randzone, in het overgangsgebied tussen de woonwijk en het agrarisch gebied, ten behoeve van het dorp Beneden-Leeuwen en eventueel opvang voor het tekort van de nieuwe wijk. Deze waterberging wordt uitgevoerd als een filterconstructie zodat het water gereinigd wordt voordat het uitstroomt naar het landelijk gebied.

De realisatie wordt gefaseerd uitgevoerd in de periode tot 2011.

Daarnaast wordt ten behoeve van alle planologische procedures die de gemeente doorloopt de zogeheten watertoets uitgevoerd. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt bezien wat de consequenties van die ontwikkeling voor het watersysteem zijn, en welke maatregelen moeten worden getroffen om deze consequenties te compenseren.



zoekzones landschappelijke versterking

Om de kwaliteiten van de oeverwal te behouden en te versterken zijn delen aangewezen als (zoek)zone landschappelijke versterking. Onlangs is de regionale uitwerking 'zoekzones landschappelijke versterking' door de Regio Rivierenland opgesteld. In de visie zijn de rivieroeverwallen van de gemeente aangewezen als gebieden waar behoud en ontwikkeling van de afwisselende landschapsstructuur en versterking van groene relaties tussen dorpen en buitengebied kan plaatsvinden.

Per zoekzone wordt door de gemeente een gebiedsplan opgesteld, waarin is aangegeven op welke wijze het landschap wordt versterkt en op welke wijze de rode functies hieraan bijdragen.

Particuliere initiatieven zal de gemeente vervolgens toetsen aan het gebiedsplan. Indien een initiatief past binnen het gebiedsplan, dan zal de gemeente haar medewerking verlenen en hiervoor een bestemmingsplan opstellen. Eveneens wil de gemeente afspraken maken over de wijze waarop kosten voor groene ontwikkelingen worden verrekend met de opbrengsten uit rode ontwikkelingen.

versterken landschappelijke structuren

Eén van de ambities die met voorliggende visie wordt beoogd, is de versterking van de bestaande landschappelijke structuren in het landschap. Om deze beleidsintentie daadwerkelijk te realiseren, pakt de gemeente in de planperiode een aantal groenprojecten op en wordt een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het betreft hier onder andere de volgende projecten:

laanbeplanting

Een groot gedeelte van de Veesteeg en de Sluissestraat is al voorzien van een laanbeplanting met eik. Het gedeelte tussen de Wetering en de Dijkgraaf de Leeuwweg is nog niet aangeplant. Om de laanbeplanting sluitend te maken moet dit gedeelte van de Sluissestraat aangeplant worden met eiken. Aangezien de bermen op veel plaatsen te smal zijn, kan slechts aan één zijde van de weg geplant worden. Het betreft de aanplant van ca. 130 stuks eiken.



opstellen Landschapsontwikkelingsplan

Voor de ontwikkeling/versterking en continuïteit van landschappelijke beplantingen is een goed landschapsontwikkeling- en beheerplan onontbeerlijk. Momenteel heeft de gemeente geen van beide plannen. Het onderhoud aan bestaande landschapselementen gebeurt op ad hoc basis zonder duidelijke visie. Het gevaar bestaat dat de landschappelijke beplantingen hierdoor van beeld en functie veranderen of zelfs verdwijnen. Voor de uitvoering van de visie buitengebied is het dan ook noodzakelijk dat er een landschapsontwikkelingsplan en een beheerplan landschappelijke beplantingen wordt opgesteld.

Ondanks dat de gemeente een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft voor de uitvoering van specifieke groenprojecten, wil de gemeente voor een gedeelte van de kosten voor de realisatie van groenprojecten aan particulieren een bijdrage vragen.

Door middel van een anterieure overeenkomst wil de gemeente aan particulieren een bijdrage vragen in de door de gemeente te maken kosten voor groenprojecten. Het betreft hier een bijdrage van particulieren die op basis van de in deze visie geboden ontwikkelingsmogelijkheden nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden op hun perceel krijgen. In de nader op te stellen Nota Fonds Bovenwijken zal aangegeven moeten worden welke kosten hiervoor zijn geraamd. In paragraaf 1.4 economische haalbaarheid wordt hier nader op ingegaan.

geledingszone

Het beleid voor de oeverwallen is er op gericht de open groene ruimten tussen de kernen te behouden. Deze open groene ruimten worden in de visie omschreven als geledingszones.

De in de visie opgenomen beleidsuitgangspunten zijn bepalend voor toekomstige planologische besluiten. In een nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied voor de gemeente, welke in 2009 opgestart zal worden, worden de geledingszones op een dusdanige wijze bestemd dat de open groene ruimten ook in planologische wijze beschermd zijn.

cultuurhistorie

Eén van de ambities die met voorliggende visie wordt beoogd is het behouden en versterken van de bijzondere elementen in de kom. Het betreft hier de waardevolle landschappelijke elementen. In dit kader wil de gemeente binnen de planperiode de volgende elementen versterken:

rabat of passengebied

In de Kerkstraat in Appeltern ligt een karakteristiek passengebied. In 2005 zijn de populieren gekapt en de sloten gebaggerd. De populieren lopen momenteel weer uit en het passengebied wordt hierdoor overwoekerd. Om dit gebied weer in een herkenbaar passengebied terug te brengen worden de populierstobben verwijderd en moeten de passen met wilg en els aangeplant worden.

grienden

In Dreumel liggen bij de Griendweg de grienden. In het verleden werd het griendhout verkocht, maar door een verminderde vraag naar griendhout wordt het steeds moeilijker het hout te verkopen. Hierdoor stijgen de kosten voor het onderhoud van de Grienden. Voor het behoud van de grienden is het noodzakelijk dat de beplanting eens in de 4 à 5 jaar wordt teruggezet. Het is noodzakelijk dat er een goed beheerplan worden opgesteld. In een beheerplan wordt het areaal, type landschappelijke beplanting, het gewenste beeld en een meerjaren onderhoudsplan beschreven. Hierdoor worden de kosten inzichtelijk en kan het onderhoud (en dus de kosten) over de jaren verdeeld worden.



recreatie en toerisme

verweving water-recreatie en natuurontwikkeling (uiterwaard)

De voorliggende visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020, recreatieve ontwikkelingen zijn van groot belang in de visie.

Ter verwezenlijking van de hoofddoelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting. In de visie is er voor de uiterwaarden een groot aantal ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van waterrecreatie en natuurontwikkelingen opgenomen. Hiermee draagt de visie zelf bij aan de verwezenlijking van deze ontwikkelingsrichting.

Toeristisch Overstap Punt (TOP)

De voorliggende visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020, recreatieve ontwikkelingen zijn van groot belang in de visie.



Ter ondersteuning van de recreatieve voorzieningen zal, via particulier initiatief, in 2010 een tweetal Toeristische Overstap Punten worden gerealiseerd, één in het centrum van Beneden-Leeuwen en één bij Moeke Mooren bij de Gouden Ham.

recreatieontwikkeling met aandacht voor landschappelijke inpassing

De voorliggende visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. De visie kent een planperiode tot 2020. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting.

Daarbij zijn in het toetsingskader van de visie stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden opgenomen die richting geven aan de daadwerkelijk invulling van locaties. Hiermee draagt de visie zelf bij aan de verwezenlijking van deze ontwikkelingsrichting.

versterken van een fiets-, wandel- en ruiterpadenstructuur

Eén van de ambities die met voorliggende visie wordt beoogd is de versterking van een samenhangend fiets-, wandel- en ruiterpadenstructuur. Om deze ambitie daadwerkelijk te realiseren zal de gemeente in de planperiode een aantal fiets-, en wandelpaden realiseren. Het betreft hier onder andere de volgende paden:

fietspaden

Voor de ontwikkeling van fietsvoorzieningen wordt een fiets-knooppuntenplan gemaakt door de regio. De routes verlopen hoofdzakelijk over de bestaande infrastructuur. Enkele ontbrekende fietsverbindingen zijn in dit plan opgenomen. Dat is de verbinding tussen de Zwaanheuvelstraat en de Zegeweg (met fietsbrugverbinding) de Geerstraat en de Driesweg en de verbinding tussen de Zandstraat en de Van Heemstraweg-Liesterstraat langs de nieuwe doortrekking van de N322. De totale lengte van de ontbrekende fietspaden wordt geschat op ongeveer 2000 meter. Deze ontbrekende fietsverbindingen worden binnen de planperiode van de structuurvisie uitgevoerd.

voetpaden

Op diverse wijze kunnen voetpadvoorzieningen gemaakt worden, waarbij in het buitengebied uitgegaan moet worden van halfverharde paden of struinpaden.

Halfverharde paden: deze paden kunnen toegepast worden in een parkachtige omgeving. Hiervoor zijn mogelijkheden in het kader van de doortrekking N322 en een pad rondom de Meren. De totale lengte van deze voorgestelde halfverharde paden wordt geschat op ongeveer op 5.000 meter en worden allen binnen de planperiode van de structuurvisie gerealiseerd.

Struinpaden: deze paden worden toegepast in natuurgebieden en kunnen ook door agrarisch gebied aangebracht worden. In de gemeente is dit al toegepast in de uiterwaarden. Nieuwe ontwikkelingen worden voorgesteld langs diverse weteringen en mogelijk door weilanden en langs natuurgebieden, aansluiting op de paden van de 8 Heerlijkheden, dorpsommetjes in buitengebied en/of uiterwaarden. Hierbij moeten rekening gehouden worden met extra verbindende voorzieningen, zoals loopbruggetjes en overstappunten en klaphekjes. De totale lengte van de ontbrekende paden bedraagt ongeveer 30 kilometer en worden binnen de planperiode gerealiseerd.



Ondanks dat de gemeente een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft voor de realisering van fiets-, wandel-, en ruiterspaden, wil de gemeente voor een gedeelte van de kosten voor de realisatie aan particulieren een bijdrage vragen.

Door middel van een anterieure overeenkomst wil de gemeente aan particulieren een bijdrage vragen in de door de gemeente te maken kosten voor de aanleg van fiets-, wandel-, en ruiterspaden. Het betreft hier een bijdrage die op basis van de in deze visie geboden ontwikkelingsmogelijkheden nieuwe bouwen/of gebruiksmogelijkheden op hun perceel krijgen. In de nader op te stellen Nota Fonds Bovenwijken zal aangegeven moeten worden welke kosten hiervoor zijn geraamd. In paragraaf 1.4 economische haalbaarheid wordt hier nader op ingegaan.

6.3 particuliere initiatieven

Naast de beoogde gemeentelijke ambities is in de structuurvisie een toetsingskader voor particuliere initiatieven opgenomen. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie en het toetsingskader. Indien het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visie en het toetsingskader, wordt onderzocht of het initiatief inpasbaar is in de directe omgeving. Hiermee dragen particuliere initiatieven in belangrijke mate bij aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In deze paragraaf is aangegeven hoe met particuliere initiatieven wordt omgegaan.

Een particulier initiatief wordt op onderstaande wijze in behandeling genomen;

1. toets aan visie

- beoogde ruimtelijke ontwikkeling van gemeente

2. toetst aan toetsingskader

- algemene uitgangspunten
- functionele uitgangspunten
- stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten
- architectonische uitgangspunten
- inrichtingsaspecten op perceelsniveau

3. beoordeling op basis van wet- en regelgeving

- De initiatiefnemer dient zelf aan te tonen dat het initiatief kan voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, water, verkeer en parkeren, milieuzonering, visuele hinder, schaduwwerking, bezonning, landschap, cultuurhistorie, externe veiligheid en natuur.
- Eveneens dient de economische uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond te worden.

4. planologische procedure

- Indien een initiatief kan voldoen aan bovenstaande toetsings- en beoordelingsaspecten wordt een planologische procedure in de vorm van bestemmingsplanwijziging/projectbesluit opgestart.

5. inpassing projectbesluit in bestemmingsplan

- 3.13 lid 1 Wro binnen een jaar na projectbesluit onherroepelijk is
- 3.13 lid 2a Wro binnen 2 jaar na projectbesluit onherroepelijk is (actualisatie)
- 3.13 lid 2b Wro binnen 4 jaar na projectbesluit onherroepelijk is (meerdere projecten)

6.4 economische haalbaarheid

6.4.1 kostenverhaal in relatie tot de structuurvisie

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten in de volgende gevallen *verplicht* tot kostenverhaal op de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling*.

Wanneer een initiatief mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplan(herziening), een projectbesluit, een projectafwijkingbesluit of een wijzigingsplan en: er sprake is van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie hieronder:

- De bouw van één of meer woningen;
- De bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van één hoofdgebouw met tenminste 1.000 m³ of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor
- Woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor detailhandel, dienstverlening, horeca- of kantoordeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

In voornoemde gevallen geldt de plicht tot het vaststellen van een (publiekrechtelijk) exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan volgt daarbij de procedure van het planologische besluit, waarbij in het geval van bijvoorbeeld een bestemmingsplan, tegelijkertijd met de vaststelling van dat plan eveneens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Aan de hand van de kostensoortenlijst in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het exploitatieplan aangegeven welke kosten voor de betreffende ontwikkeling worden gemaakt. Aan de hand van die opsomming wordt een bijdrage berekend aan diegene die de opbrengsten van een bepaalde ontwikkeling, bijvoorbeeld woningbouw, ontvangt. De feitelijke afrekening hiervan vindt plaats bij de afgifte van de bouwvergunning.

Een gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal op een andere manier geregeld is ('anderszins verzekerd') en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of op een andere manier zijn geregeld. Deze situatie kan zich voordoen als met de eigenaar van een locatie een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Ook is het mogelijk dat de gemeente zelf grond uitgeeft, waardoor gemaakte kosten kunnen worden versleuteld in de gronduitgifteprijs.

* Er moet dus sprake zijn van te verhalen kosten, die worden gemaakt door de gemeente, en het moet ook gaan over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot grondexploitatie



De Wet ruimtelijke ordening geeft een direct verband aan tussen de mogelijkheden voor kostenverhaal en het instrument structuurvisie. Dit heeft betrekking op bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) en de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 6.24 Wro). Zolang de kosten die worden gemaakt voor voorzieningen ten behoeve van één bepaalde locatie, bijvoorbeeld woningbouw, is er geen relatie met de structuurvisie. In het kader van bovenplanse verevening is de structuurvisie wel van belang. De Wro biedt namelijk de mogelijkheid

verevening van exploitaties in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatie-opzet van een exploitatieplan op te nemen, mits voor deze locaties een structuurvisie is vastgesteld. Uit de structuurvisie moet derhalve de bovenplanse verevening te herleiden zijn, alsmede de ruimtelijke en/of functionele relatie tussen beide exploitatiegebieden.

De structuurvisie kent ook een directe koppeling met (anterieure) overeenkomsten, voor zover het financiële bijdragen aan 'ruimtelijke ontwikkelingen' betreft. Voorwaarde is wel dat er een structuurvisie vastgesteld is, waarin de ruimtelijke samenhang van de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd is aangegeven (het 'profijtgebied').

bovenplanse verevening

De regeling ten aanzien van bovenplanse verevening (artikel 6.13 lid 7 Wro) komt er op neer dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie. Daar waar in artikel 6.13 lid 7 van de wet (Wro) wordt gesproken over bovenplanse kosten, worden deze in de structuurvisie aangeduid als 'bovenplanse verevening'.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Bovenplanse verevening is mogelijk via een exploitatieplan, maar ook via een anterieure overeenkomst. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn van toepassing bij een exploitatieplan. Hieronder wordt het volgende verstaan:

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. De wetgever gaat ervan uit dat bijvoorbeeld het opheffen van een stankcirkel binnen een gebied ten gunste komt van het gehele plangebied en niet een gedeelte ervan;

Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan;

Proportionaliteit: indien meerdere gebieden baat hebben bij een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet

gemaakte verdeelmaatstaven) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

bovenwijkse voorziening

Voor een exploitatiegebied worden voorzieningen of maatregelen getroffen. Het gaat hierbij om de aanleg van een voorziening zoals genoemd op de kostensoortenlijst (artikel 6.2.5 Bro). Een bovenwijkse voorziening is een voorziening buiten een exploitatiegebied. De kosten van de aanleg van dergelijke voorzieningen komen voor verhaal in aanmerking via het exploitatieplan. Hierbij gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (zie hiervoor voor definities). De kosten van de aanleg van deze voorziening zijn ook op basis van een anterieure overeenkomst te verhalen.

- Criteria bij het bepalen of sprake is van een bovenwijkse voorziening zijn:
- Is er sprake van de aanleg van een voorziening als vermeld in artikel 6.2.5 Bro?
- Ondervindt het exploitatiegebied profijt van de aanleg van de voorziening?
- Indien er sprake is van profijt, in welke mate is er sprake van profijt voor het exploitatiegebied en/of andere exploitatiegebieden.

Om de kosten te kunnen verhalen is het niet noodzakelijk dat er een onderbouwing plaatsvindt in een structuurvisie, omdat ze via de kostensoortenlijst afdwingbaar zijn. In voorliggende structuurvisie worden geen bovenwijkse voorzieningen mogelijk gemaakt.

bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

Een anterieure overeenkomst over grondexploitatie is in principe vormvrij. Hierbij geldt echter dat uitsluitend bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mogen gevraagd, als hiervoor een grondslag wordt geboden in de structuurvisie. In tegenstelling tot bovenplanse verevening en bij bovenwijkse voorzieningen gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen, hoeft er (volgens de wet) dus niet perse een relatie tussen de betreffende (opbrengstgevende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, te zijn. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt echter dat dit wel als dusdanig bedoeld was, dus daarom is er voor gekozen de relatie zekerheidshalve op te nemen.

Bij 'ruimtelijke ontwikkelingen' valt te denken aan de aanleg van natuurelementen en maatschappelijke voorzieningen, maar ook aan de verbetering van de infrastructurele voorzieningen van een gemeente, zo blijkt uit de toelichting van de Wet ruimtelijke ordening op dit onderdeel. Als voorwaarde voor het vragen

van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geldt echter wel dat deze ruimtelijke ontwikkelingen moeten zijn benoemd in de structuurvisie. Pas dan kan een gemeente aan een initiatiefnemer een bijdrage vragen in de door haar te maken kosten voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Voor een overeenkomst gelden uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.) en de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de gevraagde bijdrage altijd in verhouding zal moeten staan tot de betreffende ontwikkeling, die aan de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt. De bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen mag alleen in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk via het exploitatieplan of via een posterieure overeenkomst.

6.4.2 financieel- economische uitvoering van visie

In paragraaf 6.2. is aangegeven welke 'ruimtelijke ontwikkelingen' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, in de planperiode worden voorzien. De gemeente is van mening dat voor een tweetal ontwikkelingen een bijdrage in de gemeentelijke kosten kan worden gevraagd aan particulieren. Het betreft hier de volgende ruimtelijke ontwikkelingen;

- Versterken landschappelijke structuren;
- Versterken van een fiets-, wandel- en ruiterspadenstructuur.

verzorgingsgebied ruimtelijke ontwikkelingen

Het verzorgingsgebied van beide ruimtelijke ontwikkelingen betreft het plangebied van deze structuurvisie. Het betreft hier het buitengebied en voor recreatie en toerisme eveneens die gebieden van de kern die zijn aangegeven op de visiekaart. Aan initiatiefnemers die komen met initiatieven binnen dit gebied wordt een bijdrage in de kosten voor de ruimtelijke ontwikkelingen gevraagd. Dit zal plaatsvinden door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De omvang van de bijdrage wordt bepaald door de eenheid die aan de ontwikkelingsmogelijkheid is gekoppeld en de in de Nota Fonds Bovenwijks nader te bepalen kosten. Deze beide begrippen worden hieronder toegelicht.

opbrengstenlocaties ruimtelijke ontwikkelingen

Naast het verzorgingsgebied zijn de opbrengstenlocaties van belang. Deze zijn op het moment van het vaststellen van de visie nog niet bekend, immers de visie stimuleert het particuliere initiatief en in de planperiode zal blijken welke initiatieven ontstaan.

Hierbij geldt wel dat initiatiefnemers, die op basis van de in deze visie geboden ontwikkelingsmogelijkheden een locatie ontwikkelen, een bijdrage moeten leveren aan de kosten voor de bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de bijdrage wordt onderscheid gemaakt in de volgende opbrengstenlocaties;

- nieuwvesting grondgebonden agrarisch bedrijf;
- uitbreiding agrarisch bouwblok;
- verplaatsen grondgebonden agrarisch bedrijf;
- omzetten grondgebonden naar niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf;
- functieverandering agrarisch bedrijf VAB beleid;
- bouw van een nieuwe woning.

De omvang van de bijdrage per opbrengstlocatie (eenheid) wordt in de Nota Fonds Ruimtelijke Ontwikkelingen nader uitgewerkt.

Nota Fonds Bovenwijks

In paragraaf 6.2. is aangegeven welke 'ruimtelijke ontwikkelingen' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, in de planperiode worden voorzien. In paragraaf 6.4.3 is beschreven voor welke ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente een bijdrage wil vragen aan particulieren, is het verzorgingsgebied benoemd en zijn de potentiële opbrengstenlocaties omschreven.

Nieuwe initiatieven in het verzorgingsgebied worden geacht bij te dragen in de kosten voor de twee in deze visie beschreven ruimtelijke ontwikkeling.

In deze structuurvisie is aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen in de planperiode worden voorzien en voor welke ontwikkelingen de gemeente een bijdrage wil vragen aan particulieren. Daarbij is steeds aangegeven wat het verzorgingsgebied is van de betreffende ontwikkeling. Particuliere initiatieven in het betreffende verzorgingsgebied zullen worden gevraagd bij te dragen aan de genoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nader op te stellen Nota Fonds Bovenwijks zal vervolgens aangegeven moeten worden welke kosten voor de ruimtelijke ontwikkelingen zijn geraamd en welk deel hiervan voor kostenverhaal in aanmerking komt. Hierbij zal een deel van de kosten voor rekening worden genomen van de gemeente in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ontwikkelingen en een deel in aanmerking komen voor kostenverhaal. Het moet hierbij uiteraard gaan om een nieuw planologisch besluit (bestemmingsplan of projectbesluit) en een te sluiten overeenkomst.

6.5 maatschappelijke haalbaarheid

procedure structuurvisie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het opstellen van een structuurvisie vorm- en procedurevrij is. Echter voor goede ruimtelijke plannen en een snelle totstandkoming en uitvoering daarvan is het creëren van maatschappelijk draagvlak essentieel. Door (groepen) burgers en maatschappelijke organisaties in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid te betrekken en te laten meedenken over de formulering van het beleid kan draagvlak ontstaan.

Om die reden zijn tijdens de totstandkoming van de visie interviews gehouden met diverse belangengroepen in het gebied en is een aantal werkateliers georganiseerd. Eveneens is uitvoerig gesproken met de vertegenwoordigers van de lokale politieke partijen. Op basis van het bovenstaande is de structuurvisie meerdere malen aangepast.

De gemeente West Maas en Waal heeft er voor gekozen om conform haar eigen inspraakverordening de visie voor een ieder ter inzage te leggen. Hieronder zijn de resultaten van de inspraak weergegeven. Eveneens is overleg gevoerd met de bij de structuurvisie betrokken instanties.

resultaten inspraak en overleg

In de periode 4 juni tot en met 15 juli 2009 heeft het concept Structuurvisie Buitengebied ter inzage gelegen. Eveneens heeft op 17 juni 2009 een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn 16 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen.

Het concept is in het kader van het vooroverleg aan 3 instanties toegezonden (provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland en Dienst Landelijk Gebied). Van alledrie is een inspraakreactie ontvangen.

In een inspraaknota is een overzicht gegeven van de ingekomen reacties en de gemeente reactie daarop. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de inspraaknota.

samenvatting inspraakreacties op hoofdlijnen

De inspraakreacties hebben vooral betrekking op de gevolgen van de Structuurvisie Buitengebied voor de agrarische sector, al dan niet in relatie tot de mogelijkheden die de (concept) Structuurvisie Buitengebied biedt aan andere economische sectoren, zoals de toeristisch-recreatieve sector. De inspraakreacties hebben geleid tot een voorstel om de structuurvisie op een aantal onderdelen aan te passen, zoals het heroverwegen van het opnemen van milieugerelateerde regelgeving in de ruimtelijke structuurvisie.

Daarnaast komt in het vooroverleg naar voren, dat voor het toestaan van nieuwe bouwmogelijkheden in het buitengebied (zoals nieuwe landgoederen en dijkwoningen/ pleisterplaatsen) een nader uit te werken visie (Visie zoekzones landschappelijke versterking) noodzakelijk is, om de mogelijkheden en voorwaarden in beeld te brengen. Ook deze reactie heeft geleid tot een voorstel om de structuurvisie aan te passen.

Bij het vrijgeven van de concept structuurvisie voor de inspraak, heeft de gemeenteraad op 23 april 2009 aangekondigd om de definities van vormen van kleinschalige recreatie (bijlage 3 in de concept structuurvisie) nader uit te werken. Dit wijzigingsvoorstel wordt bij de besluitvormingcyclus van de inspraaknota en de vaststelling van de Structuurvisie Buitengebied betrokken.

Ambtshalve wordt tenslotte voorgesteld om een aantal kleine wijzigingen door te voeren en tevens de Uitvoeringsparagraaf te actualiseren op basis van de wetgeving.

06 | UITVOERINGS PARAGRAAF



BIJLAGE | 01 ANALYSE BELEID





BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

BIJLAGE 1: ANALYSE BELEID

1

1.1 INLEIDING

In deze analyse van beleid is van elk relevant beleidsdocument van de gemeente West Maas en Waal een samenvatting opgenomen. Bij elke samenvatting zijn de visies en wensen van dat beleidsdocument opgenomen. Onderaan elke samenvatting zijn puntsgewijs de concrete ruimtelijke ontwikkelingen die gerealiseerd zijn dan wel nog gerealiseerd gaan worden opgenomen. Ten slotte zijn in de paragraaf conclusies de concrete keuzen nog eens opgesomd en is een samenvatting gegeven van die beleidskeuzen die in meerdere beleidsdocumenten zijn benoemd.

1.2 GEMEENTELIJK BELEID

Ontwikkelingsvisie wonen en werken 2002

Gemeente West Maas en Waal

12 december 2002

Doel van de ontwikkelingsvisie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn, zowel in- als aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied. Als leidraad voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente gelden de volgende uitgangspunten:

- concentratie en bundeling van woningbouw;
- streven naar inbreiding;
- behoud cultuurhistorische elementen/waardevolle dorpsranden;
- duurzame ontwikkeling;
- behoud landschappelijke waarden (beschermen open groene ruimtes tussen de kernen).

Tevens is een kwaliteitscontour rondom de kernen getrokken, deze contour geeft de grens voor stedelijke ontwikkeling tot 2015 aan. Uit de visie kan worden opgemaakt dat elke kern onvoldoende inbreidingslocaties ter beschikking heeft om te kunnen voorzien in de plaatselijke behoefte. Als gevolg hiervan moet worden overgegaan op uitbreiding. De kwaliteitscontouren zijn opgenomen in het streekplan Gelderland 2005.

Aanzet tot een nieuw Detailhandelsbeleid

Gemeente West Maas en Waal

15 april 2004

Doel van deze rapportage is in beeld brengen welk winkelaanbod moet worden gestimuleerd door bijvoorbeeld actief in te zetten op verplaatsing en/of uitbreiding en in welke situaties omgezien moet worden naar alternatieve aankoopfuncties. Als tijdshorizon wordt uitgegaan van een periode van 5 jaar tot en met een doorkijk tot circa 2015. Op basis van dit document kan nieuw detailhandelsbeleid geformuleerd worden.

De gemeente West Maas en Waal bestaat uit 8 kernen. In alle kernen is nog een – al dan niet beperkt – winkelaanbod aanwezig. De grootste kern Beneden-Leeuwen, heeft een centrumfunctie voor de gehele gemeente. Behalve Altforst kent elke kern in de gemeente een winkelfunctie in de dagelijkse sector. Met name in de kleine kernen staat het winkelaanbod onder druk. Voornaamste winkelproblematiek in de gemeente is de omvang en de samenhang tussen de aanwezige aanbieders.

Concurrerende winkelgebieden voor de gemeente zijn de kern Druten, Wijchen, Nijmegen, Tiel en Zaltbommel. Mede daardoor zijn de mogelijkheden tot uitbreidingen van het winkelaanbod in de gemeente beperkt. Om het winkelaanbod en de kwaliteit te verbeteren zal daarom in eerste instantie extra meters moeten worden toebedeeld aan de gevestigde ondernemers voor uitbreiding van de huidige winkels eventueel gecombineerd met een verplaatsing.

In vrijwel elke kern zullen maatregelen getroffen moeten worden om het functioneren van het winkelaanbod voor de komende 10 jaar veilig te stellen.

- Voor Beneden Leeuwen geldt dat de bovenlokale functies versterkt zal moeten worden.
- In Dreumel zal, om de huidige marktpositie en de verzorgende functie te behouden, ingezet moeten worden op winkelconcentratie en schaalvergroting.
- Voor het dagelijks winkelaanbod in de zes kleine kernen van de gemeente West maas en Waal geldt dat op korte termijn, op het niveau van het individueel winkelbedrijf "op maat gesneden" oplossingen gecreëerd moeten worden die het handhaven van de basisvoorzieningen veilig kunnen stellen.

De gemeente zal hierbij een belangrijke rol kunnen vervullen door naast een directe aanpak per dorp flankerend beleid op te stellen:

- verplaatsing en gedoseerde schaalvergroting van gevestigde winkeliers voorrang geven op toevoeging van nieuwe winkels;
- voorkomen van branche duplicatie;
- voorzien in een goede verkeerssituatie en de juiste parkeerbehoefte;
- realiseren van woningen boven en op vrijkomende winkellocaties;
- opstellen bijdrageregeling ten behoeve van de verbetermaatregelen van de basisvoorzieningen in de kleine dorpen.

In de rapportage is per dorp een aanpak voor behoud en/of versterking van detailhandel beschreven.

Visie toerisme en recreatie, van A naar B

Gemeente West Maas en Waal

24 september 2004

De visie toerisme en recreatie biedt handvaten om snel over te kunnen gaan tot een verdere economische toetsing van initiatieven en projecten. Daarnaast biedt de visie middels een checklist een toetsingskader en maakt deze duidelijk op welke punten het voor de gemeente zinvol en haalbaar is om met betrekking tot toerisme en recreatie de weg van de ontwikkelingsplanologie op te gaan.

In de gemeente is er behoudens De Gouden Ham, De Schans en de Tuinen van Appeltoren geen zonerings van gebieden waar de toeristisch-recreatieve ontwikkeling wordt gestimuleerd dan wel geweerd. Wel is het zo dat op de Maasoever de meeste watersportontwikkelingen zijn.

Een viertal sterktes lenen zich om verder uitgewerkt te worden tot enkele unieke verkoopargumenten van de gemeente: dijkenlandschap met veren, ponten en fietsmogelijk-

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

heden, cultuurhistorie inclusief sluisen gemalen en wielen, beroepsvaart en handelsroutes (Euregio) en watersport.

De concrete ruimtelijke ontwikkelingen welke nodig zijn om het aanbod te versterken zijn:

3

- Creëren van ruimte voor kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties zodat ondernemers op de marktontwikkeling kunnen inspelen (grotere standplaatsen, kamers etc.)
- herstructurering van het havenfront van Beneden-Leeuwen en verbeteren van de relatie met de kern;
- zoeken van een locatie in de buurt van de Willem Alexanderbrug of richting Beneden-Leeuwen die als poort kan dienen. Deze locatie kan dienen als overstapplaats (van auto naar fiets), als schakel naar belangrijke trekkers als De Gouden Ham en als informatiepunt over de toeristische mogelijkheden en evenementen in de gemeente;
- Ontwikkelen van pleisterplaatsen voor de watersport die gekoppeld zijn aan de bestaande of nog te ontwikkelen routestructuren voor fietsers en wandelaars;
- versterken van een samenhangend fiets- en wandelpadenstructuur met bijbehorend informatienetwerk;
- ontwikkelen van een toeristisch profiel per dorp, zodat duidelijk is wat de specifieke aantrekkingskrachten en bezienswaardigheden zijn, waar eventuele knelpunten zitten en welke maatregelen de gemeente moet financieren om de decors te verbeteren;
- in kaart brengen van de pont- en herberglocaties met een specifieke waarde (ligging t.o.v. drukke toeristische verkeersstromen, architectuur, panorama, nabijheid van natuur). Kwaliteitsverbetering van deze locaties hangt samen met het ontwikkelen van pleisterplaatsen.
- Ontwikkelen van een hotel;
- Ontwikkelen van één of meer seizoensonafhankelijke accommodaties, bijvoorbeeld een wellness- of winkelcentrum.

Visie en toetsingskader Gouden Ham / De Schans

Gemeente West Maas en Waal

27 januari 2005

Het recreatiegebied de Gouden Ham en het gebied De Schans vormen het zwaartepunt van de toeristisch-recreatieve bedrijvigheid in West Maas en Waal en zij vervullen in de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente een sleutelrol. Beide gebieden bestaan uit een samenhangend complex van recreatiebedrijven die samen de waarde van het recreatieve product in de regio bepalen. In deze visie wordt een integrale, ruimtelijke afweging gegeven van de mogelijkheden van recreatieontwikkeling in de gebieden Gouden Ham en De Schans. De visie dient als toetsingskader bij verdere ruimtelijke invulling van het gebied.

De Gouden Ham wordt in de visie opgedeeld in vijf deelgebieden met verschillende doelstellingen:

- Maasbommel en omgeving: ontwikkeling van hoogwaardige recreatie net behoud van zelfstandigheid en authenticiteit van de kern Maasbommel en het landschap in haar omgeving;
- Blauwe Sluis en omgeving: het concentreren en verder ontwikkelen van recreatieve activiteiten;

- entreegebied: het accentueren van het entreegebied tot de Gouden Ham en een recreatieve ontwikkeling die past bij de aanwezige ruimtelijke maat en grootschaligheid;
- Maaslanden en Langeland: handhaving en versterking van het dagrecreatief bedrijf;
- Natuurgebied: het behouden en beleefbaar maken van de aanwezige rust en natuurwaarden.

De Schans wordt in de visie opgedeeld in twee deelgebieden: binnendijks en buitendijks. Voor het gehele gebied wordt een recreatievorm voorgestaan die dient als planologische aanvulling op activiteiten van de Gouden Ham, passend in het kleinschalige landschap van de oeverwal. De landelijke uitstraling van het gebied blijft behouden. Binnendijks is er voornamelijk ruimte voor aanvullingen op de bebouwde recreatieve voorzieningen. Buitendijks zullen voornamelijk aanvullingen op de watersportactiviteiten plaats vinden.

Concrete keuzen:

- De Gouden Ham en De Schans aanwijzen als toeristisch, recreatieve ontwikkelingszone.

***Coalitieakkoord 2006-2010 Federatie Dorpslijsten, VVD en CDA
Gemeente West Maas en Waal***

20 april 2006

De raadsfracties Federatie Dorpslijsten, VVD en CDA hebben een coalitieakkoord gesloten voor de periode van 2006-2010. In dit coalitieakkoord komen een aantal speerpunten aan de orde. Concreet aanwijsbare ruimtelijke speerpunten voor het buitengebied zijn:

- ontwikkeling van recreatie aan de Waalzijde met behoud van natuurwaarden;
- natuurgebieden als zodanig in bestemmingsplannen vastgelegd, beschermen en respecteren.

Zoekzones landschappelijke versterking

Gemeente West Maas en Waal

december 2006

In het Streekplan van de provincie Gelderland zijn 'zoekzones voor stedelijke functies' aangewezen. Daarnaast is aangegeven dat een deel van de behoefte aan landelijk wonen in het multifunctionele gebied wordt gerealiseerd in de zogenaamde 'zoekzones landschappelijke versterking'. De provincie wil deze zoekzones meenemen in een uitwerking van het Streekplan 2005.

Door de regio Rivierenland is het beleidskader 'Landschapsversterkende bebouwing' opgesteld. Dit beleidskader vormt de basis voor de inventarisatie van de zoekzones landschappelijke versterking van de verschillende gemeenten in de regio. De gemeente West maas en Waal heeft daarop het document 'Zoekzones landschappelijke versterking' opgesteld. Uiteindelijk worden, na regionaal overleg, de zoekzones in regionaal aangeboden aan de provincie Gelderland ten behoeve van de streekplanuitwerking.

Op basis van een inventarisatie en analyse van zowel landschap als beleid zijn de wensen en mogelijkheden in beeld gebracht. Deze conclusies zijn vertaald in een visie op hoofdlijnen. In deze visie komt naar voren dat de zoekzones voor landschappelijke versterking gezocht moeten worden in:

- op de oeverwallen van Maas en Waal door realisering van nieuwe fruitboomgaarden met daarin bebouwing;
- doorzetting lintbebouwing in de Maasdorpen;
- toevoeging van bebouwing in het agrarisch lint in het komgebied;

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

- beperkte mate toevoeging van bebouwing in het afwisselend groot- kleinschalige komgebied.

deze zijn uitgewerkt in twee verschillende modellen voor de gemeente West Maas en Waal.

5

Partieel Structuurplan Over de Maas

Gemeente West Maas en Waal

10 april 2007

In het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland is beleid opgenomen voor de winning van bouwgrondstoffen. Gezien de landelijke bouwgrondstoffenbehoefte en het belang van een goede overgang naar meer marktwerking is de locatie Over de Maas opgenomen in het streekplan. Over de Maas is het buitendijks alternatief in de gemeente West Maas en Waal voor de zandwinlocatie Maasbommel in het streekplan 1996.

Het gebied waarop dit structuurplan betrekking heeft omvat de uiterwaarden Over de Maas en Moleneindsche waard gelegen tussen de kernen Voorne en Alphen. De zandwinning mag maximaal 8 jaar duren. In het structuurplan wordt de haalbaarheid van het structuurplan beschreven. De gemeente is van mening dat, gelet op de kwaliteiten van het gebied, met een aantal ruimtelijke randvoorwaarden rekening dient te worden gehouden. Het plan moet door de inrichting een toegevoegde waarde hebben. Naast zandwinning zal natuurontwikkeling, rivierverruiming en extensieve recreatie plaatsvinden.

Concrete keuzen:

- zandwinning en natuurontwikkeling Over de Maas

planMER Structuurvisie Over de Maas

Gemeente West Maas en Waal

10 april 2007

Het PlanMER beschrijft op structuurplanniveau de te verwachten milieueffecten van de geplande ingreep voor zandwinning en natuurontwikkeling op de locatie Over de Maas. De effecten op de verschillende aspecten zijn zodanig dat deze gering, neutraal dan wel inherent aan de gewenste functie zijn. Bij een aantal aspecten zoals bodem en archeologie worden aanbevelingen gedaan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004, veilig, beheerbaar en bereikbaar

Gemeente West Maas en Waal

1 juni 2004

Op basis van het hogere overheidsbeleid en de ruimtelijke ontwikkelingen is het verkeers- en vervoersplan opgesteld. De visie van de gemeente is daarbij verwoord in de thema's bereikbaarheid, veiligheid, (ruimtelijke) ontwikkelingen, leefomgeving en beheer. De thema's bereikbaarheid en ruimtelijke ontwikkelingen zijn verwoord in concreet te voeren ruimtelijk beleid:

bereikbaarheid:

- beperken van het aantal verbindingen;
- een vlotte realisatie van de omlegging van de N322;
- verbeteren van de fietsstructuur;
- behoud van openbaar vervoer: inzetten op hoofdlijn grotere kernen met hoge frequentie en (betaalbaar) individueel vervoer naar de kleine kernen;
- meer aandacht voor bereikbaarheid van hulpdiensten.

ruimtelijke ontwikkelingen:

- onderscheid maken tussen wegen met een functie voor zakelijk en recreatief verkeer;
- parkeerplaatsen aanleggen conform de behoefte van bewoners en bezoekers;
- meer aandacht voor de inpassing van wegen en parkeervoorzieningen, aansluitende op de ruimtelijke ontwikkelingen.

De hoofdstructuur voor het autoverkeer wordt bepaald door de N322, de N329, Prins Willem Alexanderbrug N323 en de Dijkgraaf de Leeuwweg. De gemeente West Maas en Waal heeft voor het ontsluitende verkeer een Fietskernnet vastgesteld. Het Kernnet bestaat uit de door de ANWB bewegwijzerde fietsroutes. Naast het kernnet zijn in de gemeente fietsvoorzieningen aanwezig met een recreatief karakter de voornaamste recreatieve routes liggen langs de rivier de Maas en de Waal. De gemeente kent twee vaste buslijnen lijn 42, Druten - Tiel en lijn 165 Druten – 's Hertogenbosch. Vanuit Druten is er een aansluiting met Nijmegen en Tiel. Daarnaast rijdt in de gemeente de Buurtbus 265. In de visie staan de volgende zaken weergegeven:

- doortrekking van de N322;
- Hoofdwegen in het buitengebied zijn de Nieuwstraat, Lindelaan, Dijkgraaf de Leeuwweg, Nieuwe Weg, Sluisstraat – Veesteeg en de N329;
- Binnen de bebouwde kom wegen grotendeels inrichten als verblijfsgebied (30 km/u);
- meer ruimte voor het fietsverkeer in het buitengebied (wegen autoluw) en aanleg van fietsvoorzieningen.

Concrete keuzen:

- aanleggen fietsstroken langs de gebiedstoegangsstraten;
- afwaardering Zijveld tot fiets- landbouwroute;
- Kooiweg - Papesteeg - Liesbroekstraat inrichten als fiets- landbouwroute mede als aanvulling op het recreatieve fietsnetwerk;
- onderzoek naar afwaarderen van wegen in het buitengebied (zie kaartbeeld in visie).
- inrichten kernen als 30 km/u zones
- educatie en voorlichting
- handhaving

Bestemmingsplan 'N322'***Gemeente Druten/Gemeente West maas en Waal******21 maart 2007***

De N322 wordt steeds drukker. De hoge verkeerintensiteiten in de huidige situatie en de verwachte groei van de mobiliteit op deze weg resulteren in doorstromings- en ontsluitingsproblemen op het gedeelte tussen de N323 en de Maas en Waalweg, met name in de spitsperiodes. Door de aanleg van een nieuw tracé wordt een oplossing geboden voor de verkeersproblematiek. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van dit nieuwe tracé mogelijk gemaakt.

Concrete keuze:

- nieuw tracé N322

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

Bestemmingsplan 'De Tuinen van Appeltern' **Gemeente West Maas en Waal** **september 2006**

De informatietuinen "De Tuinen van Appeltern" (hierna de Tuinen) zijn in 1991 gestart. De Tuinen zijn sindsdien gegroeid en er hebben een aantal uitbreidingen plaatsgevonden. Om in een duurzame marktgerichte bedrijfsvoering te kunnen voorzien, heeft het bedrijf bij de gemeente Druuten en de gemeente West Maas en Waal een verzoek ingediend om uit te breiden over een groter gebied. Er is behoefte aan verbreding van het huidige concept, met in het verlengde daarvan informeren en ondergeschikte activiteiten die ondersteunend zijn (detailhandel, horeca, cursussen, symposia). Om in de behoefte te kunnen voorzien is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De uitbreidingsrichtingen zijn:

- een terrein van 4,2 hectare groot ten westen van de Tuinen;
- een terrein van 3,3 hectare groot ten noorden van de Tuinen;
- een terrein van 3,2 hectare groot terrein aan de zuidzijde van de Wetering op het voormalige polderdepot;
- een terrein van 0,5 hectare groot ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg.

concrete keuze:

- uitbreiding DeTuinen van Appeltern

waterplan, gemeente West Maas en Waal

In de gemeente speelt een aantal problemen met betrekking tot de afvoer van kwel- en rioolwater via het watergangenstelsel en de waterkwaliteit in watergangen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan een betere samenwerking op het gebied van water tussen enerzijds de gemeentelijke afdelingen en anderzijds tussen de gemeente en de waterbeheerders (Waterschap, Provincie, Rijkswaterstaat, Vitens).

Ook speelt water een steeds belangrijkere rol bij het maken van bestemmingsplannen en landschappelijke ontwikkelingen. In het gemeentelijk Waterplan worden bovenstaande aspecten opgepakt en uitgewerkt. Het gaat hierbij om een plan waarbij de gemeente gezamenlijk met de overige waterbeheerders een gemeenschappelijke visie opstelt, voor zowel de lange als korte termijn.

1.3 REGIONAAL BELEID

Regionale structuurvisie rivierenland 2003 **Intergemeentelijk orgaan Rivierenland** **14 januari 2003**

Ten behoeve van de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van Gelderland te versterken en de daarmee samenhangende behoefte aan gebiedsgericht ruimtelijk beleid heeft de regio Rivierenland de regionale structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie geldt als bouwsteen voor het nieuwe streekplan van de provincie Gelderland.

De hoofdlijnen van de ruimtelijke structuurvisie zijn verbeeld op de visiekaart. De onderlegger wordt gevormd door de ruimtelijke hoofdstructuurdragers: de rivieren, de uiterwaarden, de oeverwallen, de kommen en de historische landschappelijke vlakken.

Voor wat betreft recreatie en toerisme wil de regio haar achterstand in de ontwikkeling van recreatie en toerisme ten opzichte van vergelijkbare regio's in Nederland inlopen. De goede bereikbaarheid van de regio is daarbij een pre. De regio wil toeristisch recreatieve

activiteiten en ontwikkelingen begeleiden, zodat de kwaliteiten van het Rivierengebied niet worden aangetast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen passen daar niet in. In het Rivierengebied bevinden zich recreatieve boegbeelden en concentratiepunten. De boegbeelden zijn enkele spraakmakende recreatief-toeristische activiteiten waarmee de regio zich profileert en presenteert. Het gaat om producten die elders in Nederland niet voorkomen. Deze boegbeelden zijn de Hollandse Waterlinie, de historische kern Buren, bloeiende bloesem, De Tuinen van Appeltern, bezoekerscentrum grote Rivieren, landgoed Marienwaard, het fruitcorso in Tiel en de vestingsvierhoek Loevestein-Woudrichem-Gorinchem-Vuren. De boegbeelden kunnen ter plaatse ruimtelijke gefaciliteerd en uitgebouwd worden.

De concentratiegebieden zijn gebieden waar een concentratie van recreatief-toeristische activiteiten plaatsvindt. Grootschalige recreatieve ontwikkelingen behoren geconcentreerd plaats te vinden. De concentratiegebieden zijn het land van Maas en Waal, de Gouden Ham, het Eiland van Maurik en De Beldert en de Zandmeren. Uitbreiding van deze concentratiepunten is mogelijk, mits de ruimtelijke ontwikkelingen gericht zijn op voortzetting of herstel van het onderscheid tussen uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en leiden tot herstel of behoud van cultuurhistorische landschappelijke vlakken. De uitgangspunten uit deze regionale structuurvisie zijn inmiddels overgenomen in het Streekplan.

Concrete keuzen

- Gouden Ham als recreatief concentratiepunt;
- De Tuinen van Appeltern vormt een boegbeeld voor de regio.

Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw

Regio Rivierengebied

Het aantal buitenlandse arbeidskrachten in de agrarische sector is groot en zal de komende jaren met de uitbreiding van de Europese Unie alleen maar toenemen. Om problemen te voorkomen ten aanzien van de huisvesting van deze arbeidskrachten de beleidsnotitie geformuleerd om in de regio zoveel mogelijk hetzelfde beleid te voeren.

Doel van het beleid is om:

- agrarische ondernemers legale mogelijkheden bieden om in veilige en kwalitatief goede huisvesting van hun arbeidskrachten te voorzien;
- overlast voor omwonenden als gevolg van het huisvesten van arbeidskrachten voorkomen;
- verrommeling van het landschap als gevolg van het huisvesten van arbeidskrachten voorkomen.

De volgende uitgangspunten zijn daartoe geformuleerd:

- huisvesting op het agrarisch bedrijf;
- huisvesting in agrarische bedrijfsgebouwen;
- pieken in seizoensarbeid afvangen door tijdelijke huisvesting op het eigen erf;
- geen permanente bewoning van tijdelijke woonvoorzieningen;
- adequate en veilige huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten.

Middels een ruimtelijke procedure (artikel 15 of 19 WRO) kan tijdelijke huisvesting worden toegestaan binnen vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en in tijdelijke woonvoorzieningen op eigen erf binnen het agrarisch bouwblok.

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied Regio rivierenland

Dit beleidskader is een nadere uitwerking van het streekplanbeleid ten aanzien van functieverandering en vervangt daarmee het gestelde in het Streekplan van de provincie Gelderland.

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische bedrijven met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de volgende doelen bereiken:

- de vitaliteit vergroten door toestaan van vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in VAB onder voorwaarden;
- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit vergroten door landschapsontsierende VAB te saneren;
- verpaupering en ongewenst gebruik van VAB tegen gaan;
- agrarische ondernemers nieuwe mogelijkheden bieden om na staking van het agrarische bedrijf in hun levensonderhoud te voorzien;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

Bovenstaande geldt niet voor gebieden waar de beleidslijn ruimte voor de rivier van toepassing is en aanvullende door de gemeente aangewezen gebieden.

In het beleidskader wordt onderscheid gemaakt tussen functieverandering naar wonen en functieverandering naar werken. De functieverandering kan hergebruik van de aanwezige bebouwing dan wel sloop en vervangende nieuwbouw inhouden. Medewerking wordt verleend middels een vrijstellingsprocedure in het kader van de WRO.

functieverandering naar wonen

Afhankelijk van de te slopen bedrijfsgebouwen zijn er de volgende mogelijkheden:

- 1 de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mogen verbouwd worden tot een of meerdere wooneenheden
- 2 een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden mag worden gebouwd bij < 500 m² gesloopte bedrijfsgebouwen:
- 3 een nieuw bijgebouw mag worden opgericht
- 4 de bestaande woning mag naar inhoud worden vergroot

Deze regeling geldt ook voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied die nooit voor agrarische doeleinden zijn gebruikt.

ad. 1 Monumentale of karakteristieke bedrijfsgebouwen of overige bebouwing kunnen verbouwd worden tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde hierbij is dat alle vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden.

ad. 2 Sloop en vervangende nieuwbouw zijn wenselijk als de verbouw van de VAB's tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Hierop is de volgende regeling van toepassing:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheid voor bouw woongebouw
500 – 1000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
1000 – 2500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1200 m ³
> 2500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1600 m ³

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Voor bebouwing die voor champignonteelt in gebruik is geweest is de volgende regeling van toepassing:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 400 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheid voor bouw woongebouw
400 – 800 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
800 – 1600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1200 m ³
> 1600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1600 m ³

Onder voorwaarden is het ook mogelijk een of twee individuele woningen terug te bouwen. Hiervoor moet respectievelijk 1000 m² (800 m² aan kapitaalintensieve) of 2500 m² (1600 m² aan kapitaalintensieve) aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Voor de bouw van een woongebouw of woningen gelden een aantal voorwaarden:

- In een woongebouw van meer dan 750 m³ moeten minimaal twee wooneenheden worden gerealiseerd; in een woongebouw van meer dan 900 m³ minimaal drie wooneenheden en in een woongebouw van 1600 m³ minimaal vier wooneenheden.
- In een woongebouw geldt per wooneenheid een minimale omvang van 300 m³
- Bij een woongebouw met meerdere wooneenheden geldt de volgende regeling voor bijgebouwen:

woongebouw	bijgebouwen
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in 1 bijgebouw)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijgebouw) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijgebouw) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)

ad. 3 Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, geldt dat voor elke m² gesloopte bebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van 200 m² (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen).

ad. 4 Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, kunnen bestaande woningen uitgebreid worden tot een maximum van 1200 m³. Hierbij geldt de volgende gestaffelde regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 – 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopt m ²

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

Saldering

Voor saldering gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt
- voor elk perceel geldt dat alle vrijkomende agrarische gebouwen moeten worden gesloopt

11

Glastuinbouw

In grote lijnen komt de regeling voor sloop van kassen overeen met de regeling zoals die voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is geformuleerd, maar er worden hogere eisen gesteld aan de hoeveelheid te slopen kassen.

Afhankelijk van de te slopen glasopstallen zijn er de volgende mogelijkheden:

- 1 het bouwen van een woongebouw (bij > 3500 m² gesloopte bedrijfsgebouwen)
- 2 nieuwe bijgebouwen of uitbreiding bestaande bijgebouwen, ofwel
- 3 het naar inhoud vergroten van de bestaande woning, ofwel
- 4 sloop op meerdere percelen

ad. 1 De volgende regeling is van toepassing:

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 3500 m ² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheid voor bouw woongebouw
3500 – 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw van maximaal 1200 m ³
> 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw van maximaal 1600 m ³

ad. 2 Wanneer alle glasopstallen worden gesloopt, geldt dat voor elke m² gesloopte glasopstallen 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen) tot een maximum oppervlakte van 200 m² (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen).

ad. 3 Wanneer alle voormalige glasopstallen worden gesloopt, kunnen bestaande woningen uitgebreid worden tot een maximum van 1200 m³. Hierbij geldt de volgende gestafelde regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 – 1000 m ² gesloopte glasopstallen	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1000 m ² gesloopte glasopstallen	0,05 m ³ per gesloopt m ²

ad. 4 Voor saldering gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 1000 m² aan glasopstallen worden gesloopt
- voor elk perceel geldt dat alle kassen moeten worden gesloopt

functieverandering naar werken

Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische bedrijvigheid is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt bij bepaalde typen bedrijvigheid, behalve als het bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde betreft
- buitenopslag is niet toegestaan
- de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben
- de nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken

Per type bedrijvigheid is een maximale omvang opgelegd, overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt:

<i>type bedrijf</i>	<i>omvang hergebruik multifunctioneel gebied</i>	<i>omvang hergebruik groenblauw raamwerk</i>
agrarisch verwante bedrijven	100%	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%	100%
opslagbedrijven	500 m ² + 75 % van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²	geen mogelijkheden



De volgende vormen van bedrijvigheid zijn niet toegestaan in het buitengebied:

- detailhandel, anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekelijke producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit)
- bedrijven met een gemiddelde of hoge geluidsbelasting (cat. 3/4), met uitzondering van cat. 3 bedrijven die sterk aan de agrarische sector verwant zijn

Glastuinbouw

In het multifunctioneel gebied kunnen in ruil voor de sloop van kassen ook nieuwe bedrijfsgebouwen oprichten. Voor het saneren van solitair gelegen leegstaande kassen geldt de onderstaande regeling:

gesloopte oppervlakte	niet aan het buitengebied gebonden bedrijven	aan het buitengebied gebonden bedrijven
0 – 3500 m ² gesloopte kassen	geen mogelijkheid voor extra bedrijfsgebouw	geen mogelijkheid voor extra bedrijfsgebouw
3500 – 20.000 m ² gesloopte kassen	250 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden
> 20.000 m ² gesloopte kassen	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	1000 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

stroomgebiedsvisie Rivierengebied

De stroomgebiedsvisie is opgesteld door de provincie Gelderland in nauwe samenwerking met de waterschappen, de regionale directies van Rijkswaterstaat en de inliggende gemeenten. De stroomgebiedsvisie dient als bouwsteen voor het regionale ruimtelijke beleid in het stroomgebied. Voor het Rivierengebied gaat het dan om het Streekplan, het derde Waterhuishoudingsplan, het derde Gelderse Milieuplan, het Regionaal Structuurplan Knooppunt Arnhem-Nijmegen (RSP-KAN) en plannen van de gemeente. Ook vormt de stroomgebiedsvisie een eerste doorkijk naar datgene wat de nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water in de toekomst voor het regionale waterbeheer gaat betekenen. Tenslotte wordt in deze stroomgebiedsvisie een strategie uitgezet voor de verbetering van de kennis van het regionale waterbeheer en de samenhang met de rivier.

13

Om maatregelen te nemen tegen het optreden van wateroverlast op ongewenste locaties zijn er gebieden aangewezen waar in extreme situaties het water het beste geborgen kan worden. Deze gebieden liggen met name in de komgebieden van het rivierengebied, welke voornamelijk in gebruik zijn als grasland en weinig bebouwing hebben.

Ook voor delen van het plangebied is een zoekgebied voor waterberging aangeduid. Waterberging houdt in het tijdelijk 'parkeren' van water in grotere watergangen of op maaiveld, met als doel het reduceren van afvoerpieken. Hierbij gaat het om gebieden die met een lage frequentie gebruikt worden, in tijden met hoge afvoeren. Het is van belang om deze "inundatiegebieden" ruimtelijk te beschermen om ervoor te zorgen dat er ontwikkelingen plaatsvinden waardoor water niet geborgen kan worden en er extra schade optreedt.

Formeel gezien heeft de stroomgebiedsvisie geen juridische status. Bovendien vinden in de visies geen integrale ruimtelijke afwegingen plaats. Toch is de stroomgebiedsvisie geenszins vrijblijvend. De samenwerkende Waterschappen en de provincie Gelderland zien de visie als dé waterbouwsteen voor het regionale beleid voor ruimte en milieu.

Regionale handreiking voor gemeentelijk kampeerbeleid Riviererland

Regio Riviererland

januari 2007

Met ingang van 1 januari 2008 wordt de Wet op de Openlucht recreatie ingetrokken. Dit heeft tot gevolg dat gemeenten moeten bepalen welke onderwerpen die nu in de WOR zijn geregeld, zij zelf willen gaan regelen en welke onderwerpen zij niet (meer) willen regelen. Dit geldt voor openlucht recreatie in het algemeen en voor kamperen in het bijzonder. De handreiking biedt hiertoe een handvat op welke manier de gemeente in de regio het kampeerbeleid kunnen vormgeven. Doelstelling van de handreiking is het aanreiken van bouwstenen voor concreet beleid en het delen van kennis. Regionale samenwerking is daarbij essentieel om een samenhangend toeristisch recreatief product te kunnen aanbieden. De handreiking biedt tekstvoorstellen voor bestemmingsplannen en verordeningen waarin het kampeerbeleid geregeld kan worden en geeft aan met welke aspecten rekening gehouden dient te worden.

Kansen tussen de dijken, toeristisch-recreatieve visie en actieplan rivierenland, 2007 – 2011

Regio Rivierenland

November 2006

Het document Kansen tussen de dijken is een visie en actieplan voor toerisme en recreatie in Rivierenland. Het achterliggende doel van de visie is het bevorderen van de economische groei op het gebied van toerisme en recreatie in Rivierenland, passend bij de aard en schaal van het landschap, de kernen en de bevolking in Rivierenland. Doelstelling is het realiseren van een gemiddelde omzetgroei in de toeristische recreatieve sector van 10-15% in de periode 2007-2011. Kernpunten in de visie zijn:

- ontwikkelen van beleid, waaronder plattelandstoerisme;
- verbeteren kwaliteit toeristisch-recreatief product en ondernemerschap;
- verbeteren en ontwikkelen van routestructuren;
- ontwikkelen en verbeteren van toeristische overstappunten;
- verbeteren faciliteiten voor waterrecreatie;
- professionaliseren en versterken aanbod cultuurtoerisme;
- ontwikkelen aanbod MICE (Meetings, Incentives, Conventions en Exhibitions);
- ontwikkelen en benutten concentratiegebieden;
- ontwikkelen en benutten boegbeelden;
- versterken van marketing en promotie;
- recreatie dicht bij huis.

landinrichtingsplan

Land van Maas en Waal, nieuwsbrief 10

Dienst Landelijk Gebied

februari 2007

De ruilverkaveling Land van Maas en Waal is al enige jaren in uitvoering, inmiddels kan worden begonnen met het Plan van Toedeling. Daartoe is de randvoorwaardenkaart opgesteld. op deze kaart zijn de ruimteclaims vanuit het beleid weergegeven:

- streekplanherziening over de Maas, provincie Gelderland, september 2006: zandwinning Over de Maas en Moleneindsche waard;
- gebiedsplan Natuur en landschap Gelderland, provincie Gelderland, oktober 2006: natuurgebieden en zoekgebieden nieuwe natuur;
- bestemmingsplan N322, gemeente Druten, doortrekking N322.

1.4 PROVINCIAAL BELEID

streekplan Gelderland 2005

Provincie Gelderland

29 juni 2005

De hoofddoelstelling van het Gelders beleid luidt: de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

In het streekplan zijn voor de gemeente West Maas en Waal een aantal ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven:

- zoekgebieden regionale waterberging;
- zoekzones windenergie;
- zoekzones stedelijke functies;
- Aanpassing regionale ontsluitingsweg;
- zandwinlocatie;
- groene wig.

15

Met de streekplanuitwerking 'Waterberging' zijn de zoekgebieden regionale waterberging inmiddels vervallen. Alleen de zoekzones windenergie moet nog een nadere invulling aan worden gegeven. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen hebben een meer concrete invulling gekregen in overige beleidsplannen en uitwerkingen. Onderstaand de EHS gebieden.

De Grote Wetering en de Nieuwe Wetering zijn aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze verbindingszone bestaat uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctioneel gebied doorsnijden. Voor deze zones geldt specifiek ruimtelijk beleid, gericht op een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarden voor doelsoorten die in het Gelders Gebiedsplan Natuur zijn aangegeven. Ingrep en danwel ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn alleen mogelijk als de EHS wordt verbeterd. Binnen het verwevingsgebied kunnen natuur, landbouw en recreatie samengaan.

Grote delen van de uiterwaarden vallen onder de EHS natuur en zijn dan ook grotendeels bedoeld voor de ontwikkeling van natuur langs de grote rivieren.

Het streekplan stelt met betrekking tot niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied dat er mogelijkheden voor vestiging en uitbreiding zijn. In het multifunctionele gebied, waar het projectgebied deel van uitmaakt, zijn gebiedsfuncties medebepalend voor de vestigingsmogelijkheden op nieuwe bouwlocaties. Het kan hierbij gaan om bedrijvigheid die nodig is voor of verwant is aan landbouw, bosbouw, natuurbeheer en recreatie. De vestiging van een manege wordt als voorbeeld genoemd.

Uitgangspunt in het ruimtelijk beleid is dat bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Bedrijven die vallen onder de in het streekplan gehanteerde definitie van intensieve veehouderij, namelijk een bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de wet Milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen zijn in reconstructiegebieden toegestaan. De gemeente West Maas en Waal valt buiten deze reconstructiegebieden, waardoor nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven op basis van het streekplan niet is toegestaan. Hervestiging en uitbreiding zijn wel toegestaan.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt in het streekplan Gelderland 2005 gesteld dat toeristische en recreatieve activiteiten in het algemeen sterk gebonden zijn aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken, zoals water of bosgebieden. Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen moeten daarom worden beoor-



EHS Westmaas en Waal door 15 juli 2009

- Natuur
- Vennens en
- Breedtezone met recreatiegebieden

BEGRENZING | EHS BRON: WWW.DATAHOTEL.NL

deeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product.

De provincie stimuleert extensieve vormen van recreatie en toerisme, aangezien deze vormen zich over het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Voorwaarde is wel dat extensieve vormen zich verenigen met natuur- en landschapsdoelstellingen. Ten aanzien van de intensieve verblijfsrecreatie in het multifunctioneel gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Voorkomen moet worden dat nieuwe initiatieven onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de directe omgeving. Daarnaast dient de relatie te worden gelegd met de omgevingskenmerken en de bijdrage aan het regionaal toeristisch-recreatieve product. Terreinen met recreatiewoningen dienen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben. De provincie stelt richtlijnen ten aanzien van oppervlakte en bouwvolume; er wordt een maximummaat toegestaan van 75 m² en 300 m³. Nieuwvestiging van terrein voor recreatiewoningen wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan. Het terrein dient zodanig door een rechtspersoon te worden beheerd/geëxploiteerd, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Ten aanzien van het regiospecifieke beleid wordt over recreatie in het Rivierengebied gesteld dat ruimte kan worden geboden aan de kwalitatieve ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector. Hierbij worden de in de Structuurvisie onderscheiden boegbeelden en concentratiepunten voor dagrecreatie ondersteund. Het betreft het Eiland van Maurik, de Gouden Ham, de Zandmeren en de Beldert.

concrete keuzen:

- ontwikkeling ecologische verbindingzone langs Grote en Nieuwe Wetering;
- ontwikkeling van natuur langs Wetering en in de Uiterwaarden
- doortrekken N322
- stedelijke ontwikkeling binnen rode contouren
- zandwinning Over de Maas
- bescherming weidevogelgebieden;
- landelijke fietsroutes over de dijk.

Streekplanuitwerkingen Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur, mei 2006

In de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur worden de wezenlijke kenmerken en waarden voor de Gelderse natuur gespecificeerd en onderscheiden in kernkwaliteiten en omgevingscondities. De binnen- en buitendijkse weidevogel- en ganzengebieden, dus ook de weidevogelgebieden in gemeente West Maas en Waal, met hun open, grazige en natte karakter worden als kernkwaliteit benoemd. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt de zogenaamde nee, tenzij-benadering. Dit houdt in dat bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van openbaar belang.

Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur, 1 juli 2009

Op 1 juli 2009 heeft de Provinciale Staten de EHS van Gelderland vastgesteld. Op bijgevoegd kaartbeeld is de begrenzing weergegeven.

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

***Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking
Uitwerking Streekplan Gelderland 2005
Provincie Gelderland
12 december 2006.***

Met de streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies, tevens wil zij minder gedetailleerd bestemmingsplannen toetsen voor nieuwe stedelijke functies. Daarnaast wil de provincie via zoekzones landschappelijke versterking een kwaliteitsslag in het landelijk gebied bevorderen. De regio's hebben voor 1 juli 2006 de in regionaal verband afgestemde zoekzones voor stedelijke functies en zoekzones voor landschappelijke versterking moeten indienen bij de provincie. Het is niet elke regio gelukt tijdig een voorstel in te dienen. Met deze regio's worden nu procesafspraken gemaakt. De streekplanuitwerking bevat die zoekzones die in regionaal verband zijn afgekaart. Voor de regio Rivierenland is dit wat betreft de zoekzones landschappelijke versterking nog niet het geval.

17

De hoofdstukken 3 en 5 hebben in de streekplanuitwerking de status van streekplanbeleid. Deze hoofdstukken en de kaarten maken onderdeel uit van het streekplan en zijn dus nu toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Gemeentelijke plannen voor stedelijke functies mogen uitsluitend binnen de zoekzones worden gerealiseerd. In de streekplanuitwerking is tevens aangegeven welke locaties in aanmerking komen voor artikel 19 lid 2.

Zoekzones stedelijke functies

Voor de zoekzones voor uitbreiding stedelijke functies geldt het beleid voor het landelijk gebied tot het moment dat de gemeente een voorbereidingsbesluit heeft genomen of een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd ten behoeve van realisatie van de beoogde functies. Het beleid voor het landelijk gebied geldt ook voor dat gedeelte van de zoekzone dat uiteindelijk niet in ontwikkeling wordt gebracht. De zoekzones zijn namelijk 2 maal groter dan de behoefte ingetekend.

Binnen de zoekzones in het multifunctioneel gebied kan onder voorwaarden vrijstelling ex artikel 19 lid 2 worden toegepast voor planmatige stedelijke uitbreidingen die een substantieel deel van de behoefte betreffen. Een dergelijke vrijstelling kan niet worden toegepast in solitaire stedelijke ontwikkelingsgebieden (m.n. woningbouw of nieuwvestiging of uitbreiding van individuele niet-agrarische bedrijven). Hiervoor geldt beleid voor het buitengebied, tenzij uit een visie blijkt dat een de solitaire ontwikkeling past in de voorgenomen verkleuring van de zoekzone.

De provincie heeft voor alle locaties een strategische milieubeoordeling en toetsing aan de natuurbeschermingswet uitgevoerd. Gemeenten moeten voor die locaties vallend binnen de gele of oranje categorie een passende beoordeling van de zoekzones uitvoeren om te kunnen beoordelen in hoeverre de verwachte effecten van realisatie van de beoogde ontwikkeling met mitigerende maatregelen kunnen worden voorkomen. In de streekplanuitwerking is aangegeven om welke locaties het gaat.

Zoekzones landschappelijke versterking

Voor de planologische uitwerking van de zoekzones landschappelijke versterking moet een door de regio geaccordeerd gebiedsplan ten grondslag liggen. Gemeenten moeten bij het opstellen van het gebiedsplan rekening houden met de in het streekplan gestelde randvoorwaarden zoals "de behoefte aan landelijk wonen dient primair te worden gere-

liseerd middels functieverandering, hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, woningsplitsing en secundair via nieuwbouw in de vorm van uitbreiding van de kernen". De streekplanuitwerking geeft een aantal richtlijnen voor de invulling van de gebiedsplannen. De regio's dienen in het gebiedsplan aan te geven hoe zij omgaan met de zogenaamde vereveningsregeling. Hierbij dient door middel van een financiële rapportage te worden aangetoond hoe het beperkt (nieuw) rood wordt ingezet ter realisatie van de landschappelijke versterking. In eerste instantie is de aanpak echter gericht op de aanwijzing van de zoekzones.

1.5 CONCLUSIE BELEID

concrete keuzen

- De Gouden Ham en De Schans aanwijzen als toeristisch, recreatieve ontwikkelingszone;
- Gouden Ham als recreatief concentratiepunt;
- De Tuinen van Appeltern vormt een boegbeeld voor de regio.
- zandwinning en natuurontwikkeling Over de Maas
- aanleggen fietsstroken langs de gebiedstoegangsstraten;
- afwaardering Zijveld tot fiets- landbouwroute;
- Kooiweg - Papesteeg - Liesbroekstraat inrichten als fiets- landbouwroute mede als aanvulling op het recreatieve fietsnetwerk;
- onderzoek naar afwaarderen van wegen in het buitengebied (zie kaartbeeld in visie).
- inrichten kernen als 30 km/u zone's;
- educatie en voorlichting;
- handhaving;
- uitbreiding De Tuinen van Appeltern;
- inrichting Ecologische Hoofdstructuur langs de Nieuwe Wetering en Grote Wetering;
- natuurontwikkeling in de uiterwaarden en langs Grote Wetering;
- stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2015 binnen de rode contouren;
- doortrekken N322;
- stedelijke ontwikkeling binnen rode contouren;
- bescherming weidevogelgebieden;
- landelijke fietsroutes over de dijk.

beleidsuitspraken (integrale samenvatting uit alle beleidsdocumenten)

- ontwikkeling bovenlokale functies in Beneden-Leeuwen -> herstructurering van het havenfront van Beneden-Leeuwen en verbeteren van de relatie met de kern alsmede het professionaliseren en versterken van het aanbod cultuurtoerisme;
- versterken van een samenhangend fiets- en wandelpadenstructuur met bijbehorend informatienetwerk -> verbeteren en ontwikkelen van routestructuren;
- De Gouden Ham en de Schans vervullen een sleutelrol bij de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente door het verbeteren van de kwaliteit toeristisch-recreatief product en ondernemerschap, verbeteren faciliteiten voor waterrecreatie, ontwikkelen en benutten concentratiegebieden;
- versterken van een samenhangend fiets- en wandelpadenstructuur met bijbehorend informatienetwerk in het kader van het project zandwinning en natuurontwikkeling Over de Maas;
- het inrichten van de Kooiweg - Papesteeg - Liesbroekstraat fiets- landbouwroute mede als aanvulling op het recreatieve fietsnetwerk;

BIJLAGE 01 | ANALYSE BELEID

- ontwikkelen van pleisterplaatsen voor de watersport die gekoppeld zijn aan de bestaande of nog te ontwikkelen routestructuren voor fietsers en wandelaars;
- ontwikkeling van recreatie aan de Waalzijde met behoud van natuurwaarden;
- natuurgebieden als zodanig in bestemmingsplannen vastgelegd, beschermen en respecteren;
- verbeteren en ontwikkelen van routestructuren onder andere door middel van het afwaarderen van wegen in het buitengebied;
- voorzien in een goede verkeerssituatie en de juiste parkeerbehoefte.
- creëren van ruimte voor kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties zodat ondernemers op de marktontwikkeling kunnen inspelen (grotere standplaatsen, kamers etc.);
- ontwikkelen en verbeteren van toeristische overstappunten. Zoeken van een locatie in de buurt van de Willem Alexanderbrug of richting Beneden-Leeuwen die als poort kan dienen. Deze locatie kan dienen als overstapplaats (van auto naar fiets), als schakel naar belangrijke trekkers als De Gouden Ham en als informatiepunt over de toeristische mogelijkheden en evenementen in de gemeente;
- meer mogelijkheden bieden voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.



BIJLAGE | 02 VAB BELEID





BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

BELEIDSKADER HERGEBRUIK VRIJGEKOMEN AGRARISCHE BEDRIJFSBEOUWING IN HET BUITENGEBIED



Begripsomschrijvingen

Aan het buitengebied gebonden bedrijven:

Bedrijven die – vanwege hun ruimtebeslag, de hinder van hun activiteiten voor omliggende bewoners en bedrijven of door de aard van hun activiteiten – aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel/ dierenasiel en hondensportaccommodatie.

Agrarisch bijgebouw:

Een gebouw dat zowel in architectonische als functionele zin, ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

Agrarisch hoofdgebouw:

Een gebouw dat architectonisch/bouwkundig gezien onderdeel uitmaakt van de bedrijfswoning.

Agrarische verwante bedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen.

Ambachtelijke bedrijven:

Kleinschalige bedrijven die gericht zijn op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht. Voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bierbrouwerijen, klokkenmakerijen, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen.

Bebouwing met karakteristieke waarde en/of beeldbepalende waarde:

Bebouwing die in gemeentelijke beleidsdocumenten is aangewezen als bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde.

Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Extensieve dagrecreatie:

Die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen.

Extensieve verblijfsrecreatie:

Die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions.

Funcieverandering:

Vormen van hergebruik waarvoor een bestemmingsverandering noodzakelijk is.

Groenblauw raamwerk:

Gebieden die in het Streekplan Gelderland 2005 zijn aangeduid als groenblauw raamwerk, minus de gebieden die in hetzelfde Streekplan alleen op grond van hun status als zoekgebied voor waterberging als groenblauw raamwerk zijn aangeduid. Dit zijn gebieden met relatief hoge landschappelijke en natuurkundige waarden.

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

Kas:

Een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken of trekken van vruchten, bloemen of planten.

Kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:

Kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijsalons.

Opslagbedrijven:

Bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten. Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven.

Overige bedrijven:

Andere vormen van bedrijvigheid die niet onder de andere genoemde categorieën vallen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn architectenbureaus, grafische bedrijven, aannemersbedrijven en installatiebedrijven.

Monumentale bebouwing:

Bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

Multifunctioneel gebied:

Gebieden die in het Streekplan Gelderland 2005 zijn aangeduid als multifunctioneel gebied én gebieden die in hetzelfde Streekplan alleen op grond van hun status als zoekgebied voor waterberging als groenblauw raamwerk zijn aangeduid. Dit zijn gebieden met relatief geringe landschappelijke en natuurkundige waarden.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied:

Agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die zijn functie waarvoor deze eerder is bestemd, vergund en gebruikt heeft verloren of op korte termijn gaat verliezen.

Woongebouw:

Een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd.



Agrarische bebouwing met karakteristieke en/of beeldbepalende waarde

Inhoudsopgave

Leeswijzer	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Achtergrond	6
1.2 Doelstellingen	6
1.3 Beleidsstatus	7
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering	8
2.1 Gebiedskarakteristiek	8
2.2 Uitgangspunten.....	9
2.3 Algemeen functieverandering	9
Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Verbouw van vrijgekomen bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden	11
3.3 Nieuw woongebouw	11
3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop	13
3.4.1 Nieuwe bijgebouwen.....	13
3.4.2 Uitbreiding bestaande woning	14
3.4.3 Saldering	15
3.5 Glastuinbouw.....	15
3.5.1 Nieuw woongebouw	16
3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop	17
Hoofdstuk 4 Functieverandering naar werken	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Voorwaarden hergebruik	18
4.3 Regeling hergebruik.....	19
4.4 Glastuinbouw.....	20
Hoofdstuk 5 Bestaande niet-agrarische bedrijven in buitengebied	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Regeling niet-agrarische bedrijven in het buitengebied	22
Bijlage 1 Sloopverplichting bedrijfsgebouwen	23

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

Leeswijzer

Dit regionale beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied" is opgedeeld in vijf hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 wordt kort de aanleiding geschetst voor het ontwikkelen van dit beleidskader en wordt aangegeven welke doelstellingen met het beleidskader worden nagestreefd. Daarnaast wordt ingegaan op de status van het beleidskader en de wijze waarop gemeenten kunnen omgaan met verzoeken tot functieverandering.

In hoofdstuk 2 wordt het landschappelijke karakter van de regio Rivierenland beknopt beschreven en wordt ingegaan op de aard en het karakter van de agrarische bedrijven die in de regio gevestigd zijn. Verder worden de algemene uitgangspunten gepresenteerd waaraan hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen in alle gevallen moet voldoen.

In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor woonfuncties en de voorwaarden waaronder hier mogelijkheden voor worden geboden. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen en vrijgekomen solitair gelegen kassen.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke mogelijkheden de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bieden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige doeleinden. Er wordt aandacht besteed aan de voorwaarden voor hergebruik, de mogelijkheden voor hergebruik per type bedrijvigheid, de mogelijkheden voor sloop en vervangende nieuwbouw en nieuwbouw van bedrijfsruimte in ruil voor de sloop van kassen.

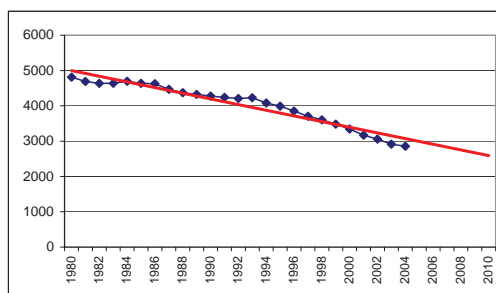
In hoofdstuk 5 wordt nog kort ingegaan op beleid voor in het buitengebied gevestigde niet-agrarische bedrijvigheid en de wijze waarop de samenwerkende gemeenten daar in de regio Rivierenland mee om willen gaan.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. Uit de onderstaande figuur blijkt dat het aantal landbouwbedrijven in de regio Rivierenland gestaag is gedaald van bijna 5.000 in 1980 tot minder dan 3.000 in 2004. Wanneer deze trend doorzet zal tot 2010 op tenminste 400 agrarische bedrijven de bedrijfsvoering gestaakt worden.

Aantal landbouwbedrijven in de regio Rivierenland 1980 - 2004



Vanuit de agrariërs zelf maar ook vanuit de gemeenten bestaat de wens vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere doeleinden. Om verschillende redenen willen gemeenten hier mogelijkheden voor bieden maar wel onder een aantal voorwaarden opdat de kwaliteit en het karakter van het buitengebied in stand blijven. In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is. Daarnaast willen gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen aangrijpen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Hiervoor wordt in dit beleidskader een regeling voor functieverandering gepresenteerd.

In het Streekplan Gelderland 2005 is beleid geformuleerd ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast biedt de provincie regio's in hetzelfde Streekplan de mogelijkheid dit beleid nader uit te werken waarbij ook van het streekplanbeleid kan worden afgeweken mits de regionale uitwerking door alle binnen de regio samenwerkende gemeenten gedragen wordt en zij op basis van de lokale situatie en gebiedskenmerken kunnen beargumenteren waarom afgeweken wordt. De samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijkheden biedt om – gegeven de lokale situatie – hergebruik en sanering van vrijgekomen bebouwing te bevorderen en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het voorliggende beleidskader is hiervan het resultaat.

1.2 Doelstellingen

Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. Meer concreet willen de gemeenten:

- de vitaliteit van het buitengebied vergroten door vestiging van nieuwe economische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied onder een aantal voorwaarden mogelijk te maken;

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

- de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied 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;
- voorzien in de behoefte aan wonen in een landelijke omgeving.

1.3 Beleidsstatus

Dit beleidskader is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland en is van kracht in het buitengebied van de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaai, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Het beleid geldt **niet** in de intensiveringszones (glas)tuinbouw in de Bommelerwaard en in de concentratiegebieden glastuinbouw bij Est en Tuil in de gemeente Neerijnen. In deze gebieden ligt het primaat bij intensivering van de glas(tuinbouw). Ook in gebieden waar de beleidslijn Ruimte voor de Rivier van toepassing is (uiterwaarden Waal, Nederrijn/ Lek en Maas) worden geen mogelijkheden geboden voor functieverandering en hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast kunnen gemeenten aanvullende gebieden aanwijzen waar zij geen of beperktere ruimte willen bieden voor functieverandering. Redenen hiervoor kunnen zijn dat gemeenten een gebied in de toekomst willen bestemmen voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling, woningbouw of intensivering van de agrarische functies en het daardoor niet wenselijk achten om kapitaalintensieve investeringen toe te staan.

Gemeenten kunnen medewerking verlenen aan functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen via een vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19 lid 2. In specifieke gevallen (bijvoorbeeld bij het terugbouwen van een individuele woning) zal instemming van de provincie vereist zijn en wordt tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wro een artikel 19 lid 1 procedure gevolgd. Dit beleidskader dient als basis voor het verlenen van de vrijstelling. Daarnaast zullen gemeenten binnen afzienbare termijn de bestemming van het perceel waarop functieverandering heeft plaatsgevonden aanpassen. Medewerking van de gemeente is afhankelijk van de mate waarin functieverandering voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader en de lokale situatie.

Wij zullen dit beleidskader in 2008 evalueren en eventueel aanpassen op nieuwe ontwikkelingen, nieuwe wetgeving (bijvoorbeeld grondexploitatiewet en nieuwe WRO) en de mate waarin functieverandering onder de voorwaarden zoals genoemd in dit beleidskader van de grond komt.



Landschappelijke kwaliteit buitengebied vergroten door sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten functieverandering

2.1 Gebiedskarakteristiek

De Regio Rivierenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke rivierenlandschap met zijn rivieren, uiterwaarden, dijken, oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn landschappelijk relatief besloten gebieden waar van oudsher de bebouwing geconcentreerd is en waar de meeste dorpen zijn ontstaan. De oeverwallen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan kleinschalige woon-, werk en agrarische functies. Wat betreft de agrarische functies gaat het veelal om relatief kleine bedrijven waarvan een groot deel actief is in de fruitteelt. Op veel plaatsen zijn kassen aanwezig en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zoals foliekassen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn vaak een mix van oudere bakstenen schuren en moderne damwandloodsen.

De verwachting is dat een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven op de oeverwallen door hun relatief beperkte omvang de komende tijd de bedrijfsvoering zal staken. Voor de oudere bakstenen schuren geldt dat verbouw tot woon- of werkruimte een goede optie is, mits de bouwkundige kwaliteit van de schuren nog relatief goed is en mits de schuren qua vormgeving geschikt zijn als woon- of werkruimte. Voor de moderne damwandloodsen geldt dat hergebruik voor bedrijfsmatige functies een optie is maar dat vervangende nieuwbouw in sommige gevallen de voorkeur verdient om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.



Ligging binnen Rivierenland samenwerkende gemeenten

De komgebieden worden gekenmerkt door hun landschappelijk open karakter. Het zijn laaggelegen en relatief natte gebieden die van oudsher niet geschikt waren voor bebouwing. De gebieden werden veelal gebruikt voor melkveehouderij. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw zijn als gevolg van de ruilverkaveling linten van boerderijen gebouwd door de kommen. De agrarische bedrijven die in de komgebieden zijn gevestigd zijn relatief omvangrijke melkveehouderijen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn relatief nieuw en bestaan uit een mix van bakstenen schuren en damwandloodsen. 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.

In de Bommelerwaard zijn relatief veel champignonkwekerijen gevestigd die gekenmerkt worden door de enorme loodsen. De loodsen zijn weliswaar geschikt voor verschillende vormen van bedrijfsmatig hergebruik, maar uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het vaak ook wenselijk te streven naar sloop en vervangende nieuwbouw van bedrijfsruimte of woningen.



Karakteristiek open komgebied

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

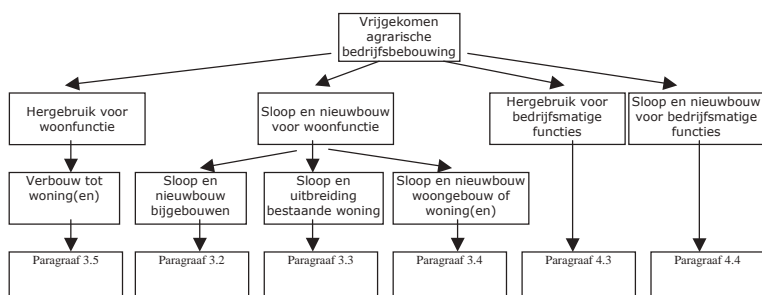
2.2 Uitgangspunten

Er is een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen.

- de regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (d.w.z. conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan);
- bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
- functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
- de regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip "**vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied**" worden gehanteerd. Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest;
- bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekelijke producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

2.3 Algemeen functieverandering

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan – onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden – worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. In de onderstaande figuur wordt – zonder inhoudelijk verder in te gaan op regelingen en voorwaarden – weergegeven welke mogelijkheden de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bieden voor functieverandering en waar deze mogelijkheden in dit beleidskader verder worden uitgewerkt.



Hoofdstuk 3 Functieverandering naar wonen

3.1 Inleiding

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen. Door de opbrengsten van een extra bouwkaavel 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. Behalve voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen wordt in paragraaf 3.5 ook een regeling gepresenteerd voor sanering van leegstaande kassen.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen mag/mogen:

- **de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;**
- **een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden worden gebouwd;**
- **een nieuw bijgebouw worden opgericht;**
- **de bestaande woning naar inhoud worden vergroot.**

In paragraaf 3.2 t/m 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op de bovengenoemde mogelijkheden. De regeling is bedoeld om waardevolle vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te behouden en landschapsontsierende bebouwing te saneren om zodoende de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Bij de sloop van grote hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing kunnen de sloopkosten en de restwaarde van de bebouwing worden "terugverdiend" door de bouw van woongebouwen. De sloop van relatief geringe hoeveelheden agrarische bedrijfsbebouwing (< 500 m²) kan worden "terugverdiend" door de verruimde mogelijkheden die de gemeenten bieden voor de bouw van extra bijgebouwen of uitbreiding van de bestaande woning.

De onderstaand beschreven regeling voor functieverandering naar wonen geldt overigens ook voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied die nooit voor agrarische doeleinden gebruikt zijn (mits deze wel rechtmatig gebruikt zijn). Op deze wijze willen de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten bevorderen dat ook verouderde vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied gesaneerd wordt.



Sloopkosten van vrijgekomen agrarische bebouwing kunnen worden bekostigd uit extra te verkrijgen bouwrechten

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

3.2 Verbouw van vrijgekomen bedrijfsbebouwing tot één of meerdere wooneenheden

Gemeenten achten het van belang dat monumentale bedrijfsgebouwen en karakteristieke/beeldbepalende bebouwing behouden blijft. Om behoud van deze bebouwing te stimuleren willen de gemeenten de mogelijkheid bieden deze gebouwen te verbouwen tot woningen of wooneenheden. Voorwaarde voor hergebruik is wel dat **alle** vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde gesloopt worden. Voor deze bebouwing kunnen – afhankelijk van de oppervlakte hiervan – wel rechten worden ontleend voor de bouw van een extra bijgebouw of woning, of de uitbreiding van de bestaande woning conform de regeling die in paragraaf 3.3 t/m 3.5 is beschreven. Hierbij geldt wel dat gemeenten scherpe eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

3.3 Nieuw woongebouw

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en boomteelt (Betuwe) en de champignonteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten.

Sloop en vervangende nieuwbouw zijn alleen toegestaan wanneer gemeenten van mening zijn dat verbouw van de vrijgekomen agrarische bedrijfsruimte tot woonruimte niet mogelijk of wenselijk is. Monumentale bebouwing mag uiteraard niet worden gesloopt en ook bebouwing die door de gemeente is bestemd als karakteristiek of beeldbepalend komt niet voor deze regeling in aanmerking.

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. Aan deze keuze ligt een aantal redenen ten grondslag:

- een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijfsgebouwen in de regio Rivierenland (met name in de fruit- en champignonteelt) heeft eerder een industriële dan een traditionele landbouwkundige uitstraling. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied zijn in onze ogen dan ook meer gediend met vervangende nieuwbouw onder strikte voorwaarden dan met hergebruik;
- 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

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest, achten wij het wenselijk om een lagere sloopeis te hanteren. Doordat de restwaarde van deze bebouwing vaak nog aanzienlijk is en de sloopkosten hoog, zou een initiatiefnemer de kosten voor omvangrijke sloop niet kunnen terugverdienen door de bouw van een woongebouw. Dat zou tot gevolg hebben dat de bebouwing blijft staan en verpauperd en/of gebruikt wordt voor illegale doeleinden. Zeker bij bebouwing met een dergelijke hoge landschappelijke impact achten wij dit zeer onwenselijk. Om die reden is voor bebouwing die voor de champignonteelt in gebruik is geweest de volgende regeling van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 400 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
400 – 800 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
800 – 1.600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 1.600 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen bij functieverandering de realisatie van woongebouwen stimuleren. Met de realisatie van kleinschalige woongebouwen, willen wij minder draagkrachtige groepen (starters, jonge gezinnen) meer mogelijkheden bieden om zich in het buitengebied te vestigen. Doordat de grondprijs minder zwaar doordrukt in de kostprijs van een woning en binnen een woongebouw gedifferentieerd (grote en kleine wooneenheden) kan worden gebouwd, zullen woningen binnen een woongebouw in veel gevallen goedkoper zijn dan individuele vrijstaande woningen in het buitengebied. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning (bij sloop van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen of 800 m² aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen, één individuele woning en bij sloop van meer dan 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen of 1.600 m² aan kapitaalintensieve bedrijfsgebouwen, twee individuele woningen). Bij ruimtelijke argumenten kan het bijvoorbeeld gaan om:

- landschappelijke redenen (een woongebouw doet afbreuk aan het open karakter van het landschap);
- stedenbouwkundige redenen (een woongebouw past bijvoorbeeld niet in een lint met alleen individuele woningen).

Voor de bouw van een individuele woning is provinciale instemming altijd vereist. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wro zal daarvoor een artikel 19 lid 1 procedure worden gevolgd. Voor de bouw van nieuwe woongebouwen (of woningen) gelden – naast de uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 2.1 – de volgende voorwaarden:

- **alle** op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt (ook al is dit meer dan 2.500 m²), uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen en met uitzondering van monumentale gebouwen of gebouwen die door de gemeente zijn aangemerkt als karakteristiek en/of beeldbepalend (zie ook bijlage 1).
- in principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Alleen wanneer een initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient, kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel. Hierbij geldt dat de initiatiefnemer bij functieverandering moet aantonen waarom herbouw op een andere locatie de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
- toegestaan zijn woningen met een maximale omvang conform de regeling in de vigerende bestemmingsplannen van de betreffende gemeente.
- voor woongebouwen geldt een ruimere maatvoering. Afhankelijk van de omvang van de gesloopte opstallen, mag een woongebouw tot maximaal **1.600 m³** worden teruggebouwd. Om te garanderen dat (een deel van) de woningen/wooneenheden daadwerkelijk betaalbaar zijn voor minder draagkrachtige groepen geldt de

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

voorwaarde dat in een woongebouw van meer dan 750 m³ minimaal twee wooneenheden worden gerealiseerd, in een woongebouw van meer dan 900 m³ minimaal 3 wooneenheden en in een woongebouw van 1.600 m³ minimaal 4 wooneenheden;

- om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen, geldt in een woongebouw per wooneenheid een minimale omvang van 300 m³;
- bij een woongebouw met meerdere wooneenheden geldt de volgende regeling voor bijgebouwen:

woongebouw	bijgebouwen
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in 1 bijgebouw)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijgebouw) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijgebouw) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijgebouwen)

- een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw (of woning) en de bijgebouwen.

3.4 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

In de vorige paragraaf is aangegeven dat gemeenten om te stimuleren dat landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt wordt, mogelijkheden bieden voor de bouw van een woongebouw of woning. Hiervoor geldt wel de eis dat tenminste 500 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Uiteraard willen de gemeenten ook bevorderen dat minder omvangrijke landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd. Wij vinden het terugbouwen van een woongebouw of woning dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop.

Om stoppende agrariers toch te stimuleren ook minder omvangrijke landschapsontsierende bebouwing te slopen, wordt in ruil voor de sloop hiervan de mogelijkheid geboden:

- extra bijgebouwen op te richten, zie paragraaf 3.4.1;
- de bestaande woning verder uite te breiden, zie paragraaf 3.4.2;
- sloop op meerdere percelen, zie paragraaf 3.4.3.

3.4.1 Nieuwe bijgebouwen

Wanneer **alle** voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen, zie bijlage 1 voor een volledig overzicht van de te slopen bebouwing) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van **200 m²** (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen. De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

Bijgebouwen die op grond van de bovengenoemde regeling zijn gebouwd mogen overigens ook gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten conform de regeling zoals beschreven in hoofdstuk vier van dit document.

Rekenvoorbeeld 1: op een perceel wordt 200 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 200 m ² =)	120 m ²
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m ²
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen:		200 m ²

maakt totaal 120 m² nieuw te bouwen.

Rekenvoorbeeld 2: op een perceel wordt 600 m² aan vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt terwijl aan bijgebouwen reeds 60 m² staat.

Theoretisch nieuw te bouwen:	(60% x 600 m ² =)	360 m ²
Oppervlakte reeds aanwezige bijgebouwen:		60 m ²
Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen:		200 m ²

maakt totaal 140 m² nieuw te bouwen.

3.4.2 Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen), worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van **1.200 m³**. Gemeenten kunnen op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied besluiten een lagere maximale inhoudsnorm toe te staan.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 - 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 750 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen mag de woning per gesloopte m² met 0,5 m³ worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m² nog eens 0,35 m³ worden toegevoegd. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Rekenvoorbeeld 1:

- huidige woning:		750 m ³
- standaard uitbreiding tot 800 m ³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan:		50 m ³

er wordt 650 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning:	0,5 x 650 m ² =	+ 325 m ³
---------------------------	----------------------------	----------------------

totaal toegestane inhoud: **1.125 m³**

Rekenvoorbeeld 2:

- huidige woning:		750 m ³
- standaard uitbreiding tot 800 m ³ volgens vigerende bestemmingsplan toegestaan:		50 m ³

er wordt 1.950 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt.

extra uitbreiding woning:	0,5 x 750 m ² =	+ 375 m ³
	0,35 x 1.200 m ² =	+ 420 m ³
		+ 795 m ³

totaal toegestane inhoud: **1.200 m³**

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID



Behoud van monumentale bedrijfsgebouwen door ruime mogelijkheden voor hergebruik

3.4.3 Saldering

Wanneer op meerdere percelen agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen, mogen de eigenaren de handen ineen slaan en samen een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van op meerdere percelen gesloopte vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 250 m² is, uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.



Sanering van verspreid liggende agrarische bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5 Glastuinbouw

Voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het Rivierengebied achten de gemeenten het van belang dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is bij kassen onmogelijk of onwenselijk en daarnaast leidt leegstand bij kassen snel tot verpaupering. Om te stimuleren dat leegstaande kassen gesloopt worden willen de gemeenten – afhankelijk van de omvang van de gesloopte glasopstallen – ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van een woongebouw of de uitbreiding van de bestaande woning of bijgebouwen. De binnen de Regio Rivierenland samenwerkende gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid onvoldoende motiveert tot sanering van grootschalige glasopstallen en stellen daarom een alternatieve regeling voor.

In grote lijnen komt de regeling voor sloop van kassen en nieuwbouw overeen met de regeling zoals die in paragraaf 3.3 en 3.4 voor vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is geformuleerd, met dien verstande dat gemeenten hogere eisen stellen aan de hoeveelheid te slopen kassen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte

van glasopstallen over het algemeen veel omvangrijker is dan van overige bedrijfsbebouwing en dat de sloopkosten en de restwaarde van glasopstallen veel geringer zijn. Eerder genoemde overwegingen leiden ertoe dat gemeenten afhankelijk van de hoeveelheid te slopen glasopstallen ruimere mogelijkheden bieden voor:

- het bouwen van een woongebouw.
- nieuwe bijgebouwen of uitbreiding bestaande bijgebouwen, ofwel
- het naar inhoud vergroten van de bestaande woning, ofwel
- sloop op meerdere percelen.

In gebieden die zijn aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van nieuwe woon- en bedrijfsgebouwen in ruil voor de sloop van leegstaand glas. De bouw van woningen en bedrijfsruimte zou de ruimte voor de glastuinbouw beperken en de grondprijs opdrijven. In de regio Rivierenland zijn delen van de Bommelerwaard en gebieden rond Tuil en Est aangewezen als gebieden waar de glastuinbouw in de toekomst geconcentreerd zal worden.



Sloop van kassen ten behoeve van het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied

3.5.1 Nieuw woongebouw

Wanneer **alle** glasopstallen worden gesloopt – met een minimum van 3.500 m² – mag één woongebouw worden teruggebouwd. De volgende regeling is van toepassing.

gesloopte oppervlakte	compensatiewoningen
0 – 3.500 m ² gesloopte glasopstallen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
3.500 – 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ² gesloopte glasopstallen	bouw woongebouw tot maximaal 1.600 m ³

Ook bij de sloop van kassen, geldt dat de gemeenten de voorkeur geven aan het terugbouwen van een woongebouw om ook minder draagkrachtige groepen de mogelijkheid te bieden in het buitengebied te wonen. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van één individuele vrijstaande woning.

Voor de eisen die gesteld worden aan de realisatie van een woongebouw, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van dit beleidskader.

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

3.5.2 Mogelijkheden bij minder omvangrijke sloop

Gemeenten willen ook stimuleren dat leegstaande kassen met een oppervlakte van minder dan 3.500 m² worden gesloopt. Wij vinden het terugbouwen van een woongebouw dan echter – zowel uit financieel oogpunt als uit oogpunt van het streven naar een landschappelijke kwaliteitswinst – niet in verhouding staan tot de omvang van de sloop. Om toch te bereiken dat dergelijke kassencomplexen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor:

- het oprichten van extra bijgebouwen;
- het verder uitbreiden van de bestaande woning;
- sloop van kassen op meerdere percelen.

Nieuwe bijgebouwen

Wanneer alle glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte glasopstallen 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van **200 m²** (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). Naast de algemene uitgangspunten zoals gepresenteerd in paragraaf 2.1 kunnen gemeenten in het kader van welstand nadere eisen stellen aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen.

Uitbreiding bestaande woning

Wanneer **alle** glasopstallen en overige opstallen worden gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van **1.200 m³**. Gemeenten kunnen op basis van het karakter en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied besluiten een lagere maximale inhoudsnorm toe te staan.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m ³
0 – 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ² gesloopte glasopstallen	0,05 m ³ per gesloopte m ²

Het gaat om een gestaffelde regeling: voor de eerste 1.000m² aan gesloopte glasopstallen mag de woning per gesloopte m² met 0,2 m³ worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m² nog eens 0,05 m³ worden toegevoegd. De extra inhoud mag worden opgeteld bij de rechten die op basis van het vigerende bestemmingsplan sowieso reeds voor uitbreiding van de woning gelden.

Sloop op meerdere percelen

Wanneer op meerdere percelen kassen worden gesloopt, mogen de eigenaren de handen ineen slaan en samen een plan indienen voor functieverandering. De oppervlakte van de op meerdere percelen gesloopte kassen mag worden opgeteld voor het verkrijgen van extra bouwrechten. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- per perceel moet minimaal 1.000 m² aan glasopstallen worden gesloopt om voor saldering in aanmerking te komen;
- voor elk perceel geldt dat **alle** kassen moeten worden gesloopt (ook als dit meer dan 1.000 m² is);
- vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op het perceel waar dat uit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.

Hoofdstuk 4 Functieverandering naar werken

4.1 Inleiding

Naast sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing willen wij onder een aantal voorwaarden ook mogelijkheden bieden om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. Hiervoor zijn verschillende redenen te noemen:

- het buitengebied is een belangrijke broedplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijven zouden vermoedelijk niet of minder snel worden opgestart wanneer initiatiefnemers zich op een bedrijventerrein moeten vestigen;
- wij willen agrarische ondernemers die om uiteenlopende motieven hun agrarische bedrijfsvoering staken, de mogelijkheid bieden nieuwe activiteiten op te pakken om zodoende in hun levensonderhoud te voorzien;
- wij vinden het uit oogpunt van een vitaal platteland van belang dat er in het buitengebied naast gewoon ook op bescheiden schaal gewerkt wordt;
- wij denken door hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls te kunnen geven aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, deels door het tegengaan van leegstand en verpaupering van gebouwen en deels doordat aan de meeste vormen van hergebruik de voorwaarde wordt verbonden om een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te slopen.

Waar in dit beleidskader wordt gesproken over functieverandering naar werken, wordt bedoeld op **vollidige functieverandering** (van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie). Voor nevenactiviteiten op agrarische bedrijven geldt het beleid zoals dat in het provinciale Streekplan is verwoord. Daarin wordt geregeld dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties.

4.2 Voorwaarden hergebruik

De gemeenten in de regio Rivierenland zijn van mening dat de vestiging van bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen een impuls kan geven aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het buitengebied. Dat wil echter niet zeggen dat het buitengebied geschikt is voor alle soorten bedrijvigheid. In onze visie zou in het buitengebied onder de voorwaarden zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 plaats moeten zijn voor bedrijvigheid die aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.



Het buitengebied is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bepaalde bedrijven

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

Daarnaast willen wij het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen ook aangrijpen voor het vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Dat betekent dat aan hergebruik van de bedrijfsgebouwen een aantal voorwaarden wordt verbonden. Deze voorwaarden zijn:

- vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen (zie tabel op de volgende pagina). Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag onder de voorwaarden zoals verwoord in deze paragraaf en paragraaf 2.2 door alle soorten bedrijvigheid volledig worden hergebruikt;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- de nieuwe functie mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- de nieuwe functie mag geen onevenredige milieuhinder voor de omgeving of omliggende natuur veroorzaken.

In paragraaf 4.3 worden de mogelijkheden voor hergebruik en de voorwaarden die daaraan worden verbonden verder uitgewerkt.

4.3 Regeling hergebruik

Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen voor de volgende soorten bedrijvigheid worden hergebruikt:

- agrarische verwante bedrijven;
- aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- zorg;
- opslagbedrijven;
- overige bedrijven.

Voor een definitie en voorbeelden van de bovengenoemde soorten bedrijvigheid wordt verwezen naar de begripsomschrijvingen voorin dit beleidskader.

Om te waarborgen dat bedrijvigheid qua karakter en uitstraling past in het buitengebied wordt voor een aantal soorten bedrijvigheid een maximale omvang opgelegd. In de onderstaande tabel wordt voor elke type toegestane bedrijvigheid aangegeven tot welke omvang de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie. Overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.

type bedrijf	omvang hergebruik multifunctioneel gebied	omvang hergebruik groenblauw raamwerk
agrarische verwante bedrijven	100%	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%	100%
opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²
kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²	geen mogelijkheden

In het groenblauw raamwerk is hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing door opslagbedrijven en overige bedrijven niet toegestaan. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat hier voorop om de landschappelijke kwaliteiten van de gebieden te behouden en te versterken.

Enkele vormen van bedrijvigheid worden in het buitengebied sowieso niet toegestaan vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit);
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'), met uitzondering van bedrijven van categorie 3 die sterk aan de agrarische sector verwant zijn.

Voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid geldt dat maximaal 500 m² van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag worden hergebruikt voor de nieuwe functie. Alleen voor opslagfuncties willen wij het toestaan om een groter deel van de vrijgekomen bebouwing te hergebruiken. Omdat de waarde van opslaggebouwen in het algemeen vrij laag is, zijn wij van mening dat de kosten voor sloop van de overtollige bebouwing niet kunnen worden terugverdiend wanneer slechts 500 m² mag worden hergebruikt voor opslag. Daarom willen wij het toestaan om bovenop de 500 m² die mag worden hergebruikt voor niet aan het buitengebied gebonden functies, nog eens 75% van de overtollige bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor opslag. De overige 25% van de bebouwing moet worden gesloopt. Vrijgekomen champignoncellen mogen zelfs voor 100% worden hergebruikt voor opslagdoeleinden. Vanwege de hoge kosten voor sloop, achten wij ook sloop van een beperkt gedeelte van de vrijgekomen bebouwing niet haalbaar.

4.4 Glastuinbouw

In hoofdstuk drie is beschreven dat de gemeenten in de Regio Rivierenland het van belang vinden dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. De mogelijkheden voor hergebruik zijn immers minimaal en leegstaande kassen bieden snel een verpauperde aanblik. Naast mogelijkheden om in ruil voor de sloop van kassen een woongebouw en/of vrijstaande woning te bouwen (zie paragraaf 3.6) willen de gemeenten in het multifunctioneel gebied ook mogelijkheden bieden om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Het is aan de gemeenten om te beoordelen op welke locaties zij de voorkeur geven aan het terugbouwen van woongebouwen en op welke locaties zij bedrijfsgebouwen beter vinden passen. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie past bij de omringende gebouwen en functies. In het groenblauw raamwerk worden geen mogelijkheden geboden voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw voor niet-agrarische doeleinden.

Voor het saneren van solitair gelegen leegstaande kassen geldt de onderstaande regeling, waarbij aan bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn om de in paragraaf 4.2 genoemde redenen iets ruimere mogelijkheden worden geboden dan aan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven.

gesloopte oppervlakte	niet aan het buitengebied gebonden bedrijven	aan buitengebied gebonden bedrijven
0 – 3.500 m ² gesloopte kassen	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
3.500 – 20.000 m ² gesloopte kassen	250 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden
> 20.000 m ² gesloopte kassen	500 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden	1.000 m ² bebouwing voor bedrijfsmatige doeleinden

Voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw en de voorwaarden en gebruiksmogelijkheden daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 4.3.

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

Hoofdstuk 5 Bestaande niet-agrarische bedrijven in buitengebied

5.1 Inleiding

In het Streekplan wordt aangegeven dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied per planperiode met maximaal 20% van het bebouwd oppervlak mag uitbreiden tot maximaal 375 m². De samenwerkende gemeenten in de Regio Rivierenland zijn van mening dat de uitbreidingsruimte voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid niet in verhouding staat tot de ruimte die nieuwe bedrijven wordt geboden in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (voor de meeste bedrijfscategorieën 500 m²) en onvoldoende is voor een gezonde voortzetting van de bedrijfsvoering.

Wij willen bestaande bedrijven in het buitengebied dan ook meer ruimte bieden dan in het Streekplan wordt aangegeven, **mits** uitbreiding van deze bedrijven verenigbaar is met de door de gemeente voorgestane ontwikkeling van het betreffende gebied. De belangrijkste reden hiervoor is dat bedrijven vaak al lange tijd gevestigd zijn in het buitengebied en dermate geworteld zijn in het buitengebied dat wij het niet uit te leggen vinden dat nieuwe bedrijven veel meer ruimte krijgen dan bedrijven die daar al jarenlang gevestigd zijn.

De mate waarin wij een bedrijf willen toestaan op de bestaande locatie in het buitengebied uit te breiden, is afhankelijk van:

- de mate waarin een bedrijf gebonden is aan het buitengebied;
- de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar het bedrijf is gevestigd.

Binding aan het buitengebied

Aan het buitengebied gebonden bedrijven willen wij meer uitbreidingsruimte bieden dan niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, mits dit voor het continueren van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Wij vinden het niet logisch om voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid een restrictief beleid te voeren omdat zij thuishoren in het buitengebied en in de praktijk niet kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Bedrijvigheid die vanwege haar werkzaamheden niet gebonden is aan het buitengebied wordt minder ruimte voor uitbreiding geboden. Voor relatief geringe uitbreiding van deze bedrijven willen de binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten wel ruimte blijven bieden omdat wij het niet redelijk achten deze bedrijven onder dergelijke omstandigheden te verplichten naar een bedrijventerrein te verhuizen.

Landschappelijke kwaliteit buitengebied

Naast de binding aan het buitengebied, willen wij de uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf ook afhankelijk stellen van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar het bedrijf gevestigd is. In gebieden met een hoge landschappelijke waarde en/of kwetsbare natuur, achten wij bedrijfsuitbreidingen ongewenst en bieden wij bedrijven slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

In gebieden die landschappelijk minder waardevol zijn, willen wij bedrijven iets meer ruimte bieden voor uitbreiding. Wij achten uitbreiding van deze bedrijven inpasbaar in het landschap en vinden het niet reëel om bedrijven – bij kleinschalige uitbreidingen – te verplichten naar een bedrijventerrein te verplaatsen.

Naast de hierboven genoemde criteria kunnen gemeenten ook op basis van andere criteria gebieden aanwijzen waarbinnen beperktere uitbreidingsmogelijkheden gelden voor de aldaar gevestigde bedrijven. Redenen hiervoor kunnen zijn dat uitbreiding van bedrijven binnen deze gebieden onverenigbaar is met de door de gemeente voorgestane ontwikkeling van een gebied. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om natuurontwikkeling, recreatie of toekomstige woningbouw.

Tenslotte willen we nog opmerken dat het in paragraaf 5.2 geformuleerde beleid voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, niet voor recreatieve bedrijven geldt. Hiervoor wordt in het Streekplan in paragraaf 2.13.4 beleid geformuleerd dat door de gemeenten wordt overgenomen en buiten de reikwijdte van dit beleidskader valt.

5.2 Regeling niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Gezien de bovengenoemde overwegingen willen wij bestaande niet-agrarische bedrijvigheid die vanwege haar aard en karakter gebonden is aan het buitengebied (agrarisch verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven) éénmalig toestaan uit te breiden met maximaal 40% van het bebouwd oppervlak met maximaal 500 m². Voorwaarde is wel dat deze bedrijven kunnen aantonen dat uitbreiding noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die **niet** aan het buitengebied gebonden zijn, zijn afhankelijk van de landschappelijke kwaliteit van het gebied waar zij gevestigd zijn:

- in het groenblauw raamwerk mogen bedrijven eenmalig uitbreiden met 20% van het bebouwd oppervlak tot 375 m²;
- in het multifunctioneel gebied, bieden wij bedrijven tot een omvang van 500 m² de mogelijkheid met 40% uit te breiden. Bedrijven met een omvang van boven de 500 m² mogen over de eerste 500 m² met 30% uitbreiden en over de resterende oppervlakte met nog eens 10%.

Bestaande rechten binnen de vigerende bestemmingsplannen blijven overigens van kracht.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die verder willen uitbreiden dan hierboven genoemd, moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein. Uitbreiding op de bestaande locatie is alleen mogelijk wanneer het bedrijf kan aantonen dat:

- uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor (het continueren) van de bedrijfsvoering;
- verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen reële optie is;
- uitbreiding leidt tot een vergroting van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied (door het nemen van vereveningsmaatregelen);
- na expliciete goedkeuring door de provincie.

BIJLAGE 02 | VAB-BELEID

Bijlage 1 Sloopverplichting bedrijfsgebouwen

In dit beleidskader worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen of bijgebouwen of het uitbreiden van de bestaande woning, op voorwaarde dat alle bedrijfsgebouwen op het perceel worden gesloopt.

Hieronder worden verstaan:

- stallen/opslagruimtes
- sleufsilos
- meststilo
- mestzak/foliebassin
- laad- en spuitplaatsen
- buitenuitloop bij varkens (niet overdekt)
- buitenuitloop bij varkens (overdekt)
- voer- of mestplaat zonder wanden
- silovoet van een voorsilo
- erfverharding, kavelpad

Bij het berekenen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden overigens alleen de stallen en opslagruimtes meegerekend. Aan de sloop van andere agrarische opstanden kunnen dus geen bouwrechten worden ontleend. Verder kunnen geen bouwrechten worden ontleend aan de sloop van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte zoals bij recht is toegestaan bij een burgerwoning.



Bij functieverandering moeten alle agrarische gebouwen op het perceel gesloopt worden

Dit beleidskader is opgesteld door Regio Rivierenland in samenspraak met de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaai, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.



BIJLAGE | 03 DEFINITIES-OMSCHRIJVING RENT



Mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve voorzieningen en activiteiten in West Maas en Waal

De dorpskernen

Met de nieuwe bestemmingsplannen voor de dorpskernen, wordt het mogelijk om overal in de kern een bed & breakfastvoorziening te realiseren middels een binnenplanse vrijstelling.

Onder een bed & breakfastvoorziening wordt verstaan: een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

Aan het verlenen van de ontheffing om bed & breakfasts mogelijk te maken, is een aantal voorwaarden verbonden. Onder andere gaat het om de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is, dat de voorziening gerealiseerd moet worden in bestaande bebouwing en dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik mag zijn.

Randzones in de dorpskernen

Daarnaast zijn er in de Structuurvisie buitengebied een aantal gebieden aan de randen van de dorpskernen aangewezen op de kaart, waar meer toeristisch-recreatieve activiteiten mogelijk zijn. Dit omdat deze randzones ruimtelijk aantrekkelijk zijn om te recreëren.

De mogelijkheden betreffen:

- Kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande gebouwen
- Kleinschalige dagrecreatie in bestaande gebouwen

Onder kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing wordt verstaan: een verblijfsrecreatieve voorziening in de bestaande bebouwing (woonbebouwing, bijgebouwen) van maximaal 5 overnachtingsplaatsen, ondergeschikt aan een hoofdfunctie.

Ook hierbij zijn voorwaarden geformuleerd:

- de voorzieningen ten behoeve van de overnachtingsplaatsen, zoals parkeervoorzieningen, worden allen op eigen terrein gerealiseerd;
- in de accommodatie mag geen live muziek ten gehore worden gebracht, dit in verband met de Wet Milieubeheer;
- er mogen geen horeca-activiteiten, zoals de exploitatie van een terras, worden ontwikkeld;
- verwijsborden zijn op beperkte schaal en van bescheiden afmetingen toegestaan en mogen niet verlicht zijn.
- reclame-uitingen bij het bedrijf zelf zijn niet toegestaan;
- bestaande bedrijven mogen niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
- de logieseenheden mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning;
- de bed & breakfastvoorziening is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- het pand waarin de bed & breakfastvoorziening wordt gerealiseerd dient het oorspronkelijke agrarische en/of historische beeld te behouden.

BIJLAGE 03

DEFINITIES OMSCHRIJVING R EN T

Gouden Ham/De Schans

De watersport- en recreatiegebieden Gouden Ham en De Schans hebben een eigen visie en toetsingskader. De zonering, deelgebieden en mogelijkheden die in deze Visie & toetsingskader Gouden Ham/ De Schans zijn beschreven, blijven derhalve gelden voor de binnendijkse en buitendijkse gebieden Gouden Ham/ De Schans.

Uiterwaarden (excl. Gouden Ham en De Schans)

In de uiterwaarden zijn mogelijkheden voor de ontwikkeling van:

- Extensieve dagrecreatie volgens het VAB-beleid
- Kleinschalige dagrecreatie
- Kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf volgens VAB-beleid
- Extensieve verblijfsrecreatie volgens VAB-beleid
- Kleinschalige horeca gerelateerd aan recreatieve functie van het buitengebied volgens VAB-beleid

Extensieve dagrecreatie betreft die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen (begripsomschrijving VAB-beleid).

Definitie kleinschalige dagrecreatie: vormen van recreatie met een beperkte omvang en uitstraling en gericht op het beleven van het buitengebied, zoals: verhuur van fietsen, verhuur van kano's, verhuur van huifkarren, pony's etc., uitvoeren van ambachten (kaasboerderij e.d.), tuinbezichtiging en bezichtiging historisch deel boerderij, schuur e.d..

Onder kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf wordt verstaan vormen van kleinschalige dagrecreatie (zie betreffende begripsomschrijving) en extensieve verblijfsrecreatie (zie betreffende begripsomschrijving) als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf.

Het agrarisch bedrijf is de hoofdfunctie van het betreffende perceel: de kleinschalige recreatievoorziening is aanvullend op de hoofdfunctie ('er bij').

Extensieve verblijfsrecreatie omvat die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij tenminste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions (begripsomschrijving VAB-beleid).

Bij geen van de verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt permanente bewoning toegestaan.

Definitie kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied: kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied of qua aantallen personen gerelateerd aan de verblijfsaccommodatie op het betreffende perceel. Voorbeelden hiervan zijn (pannenkoeken-) restaurants, eethuizen en ijssalons (begripsomschrijving VAB-beleid).

Recreatiemogelijkheden die geboden worden in het kader van het VAB-beleid, dienen te voldoen aan de voorwaarden die vanuit het VAB-beleid zijn geformuleerd.

Oeverwal (excl. Gouden Ham en De Schans)

Op de oeverwal kan gedacht worden aan de volgende vormen van recreatie:

- Extensieve dagrecreatie volgens het VAB-beleid
- Kleinschalige dagrecreatie
- Kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf volgens VAB-beleid
- Extensieve verblijfsrecreatie volgens VAB-beleid
- Kleinschalige horeca gerelateerd aan recreatieve functie van het buitengebied volgens VAB-beleid
- Kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing
- Kleinschalig kamperen
- Verenigings/groepskamperen

Voor de begripsomschrijvingen van de eerste vijf punten wordt verwezen naar datgene wat onder het kopje 'uiterwaarden' staat gedefinieerd.

Kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing komt al aan de orde onder het kopje 'randzones aan de kernen'.

Kleinschalig kamperen betreft het bieden van een beperkt aantal staanplaatsen (maximaal 25) voor kampeermiddelen (tenten en toercaravans, dus geen stacaravans) gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober.

Voor de nieuwe vestiging en uitbreiding van de bestemming 'kleinschalig kampeertrein' zullen in de betreffende bestemmingsplannen voorschriften worden opgenomen om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Onder meer zal hierbij een landschappelijk verantwoord ontwerp ter beoordeling moeten worden overlegd. Criteria, die bij de beoordeling worden gehanteerd zijn onder meer:

- Afstand tot aanwezige bebouwing;
- Inpassing in het open landschap door middel van aan te brengen beplanting;
- Niet te dicht op de kern, niet midden in open gebieden;
- Minimale streekeigen beplantingsstrook (breedte) om het terrein;
- Parkeren op eigen erf.

Onder verenigingskamperen/ groepskamperen wordt verstaan: het gelegenheid geven op een daarvoor bedoeld kampeertrein tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen door groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard, gedurende een korte, aaneengesloten periode.

Komgronden

Voor de komgronden geldt een onderscheid in zone A en zone B.

BIJLAGE 03 | DEFINITIES OMSCHRIJVING R EN T

Voor zone A gelden dezelfde mogelijkheden voor recreatie-activiteiten als op de oeverwal, behalve dat verenigingskamperen/ groepskamperen niet is toegestaan. Het overzicht van de mogelijkheden betreft dan:

- Extensieve dagrecreatie volgens het VAB-beleid
- Kleinschalige dagrecreatie
- Kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf volgens VAB-beleid
- Extensieve verblijfsrecreatie volgens VAB-beleid
- Kleinschalige horeca gerelateerd aan recreatieve functie van het buitengebied volgens VAB-beleid
- Kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing
- Kleinschalig kamperen

Bij zone B zijn, gezien de landschappelijke en natuurlijke waarden van betreffende gebieden, de recreatiemogelijkheden beperkt tot:

- Extensieve dagrecreatie volgens het VAB-beleid
- Kleinschalige dagrecreatie
- Kleinschalige recreatie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf volgens VAB-beleid
- Extensieve verblijfsrecreatie volgens VAB-beleid
- Kleinschalige horeca gerelateerd aan recreatieve functie van het buitengebied volgens VAB-beleid

De genoemde begrippen zijn omschreven onder de voorgaande deelgebieden 'randzones aan de kernen', 'uiterwaarden' en 'oeverwal'.

Permanente bewoning

Bij alle vormen van verblijfsrecreatie is permanente bewoning niet toegestaan: de recreatieverblijven dienen ingezet te worden ten behoeve van de wisselende verhuur, door middel van een actieve exploitatie- en verhuurorganisatie. In de beleidsnota's over permanente bewoning van recreatieverblijven uit 2005 en 2008 is het beleid van de gemeente West Maas en Waal over het voorkomen en tegen gaan van permanente bewoning van recreatieverblijven ('Permanente bewoning van recreatiewoningen in West Maas en Waal' en 'Permanente bewoning van recreatieverblijven in West Maas en Waal').

VAB-beleid

Mogelijkheden die ontstaan vanuit het VAB-beleid zijn onderworpen aan de voorwaarden die gesteld worden in het VAB-beleid, zoals sloop van bijgebouwen en het beperken van het aantal vierkante meters (zie bijlage 2).

**NOTA BIJ AMENDEMENT RAADSWERKGROEP BIJ AGENDAPUNT (....) VAN DE
RAADSVERGADERING VAN 25 FEBRUARI 2010**

Kleinschaligheid/grootschaligheid recreatie

Doelstelling werkgroep

Ten behoeve van de verschillende vormen van recreatie en toerisme duidelijke grenzen stellen aan de termen kleinschalig en grootschalig.

Uitgangspunt

In alle gevallen geldt dat het initiatief passend moet zijn in de bestaande omgeving in die zin dat er geen beperkingen/hinder mag ontstaan voor de omliggende bedrijven/woningen.

De diverse sectoren

In de Structuurvisie Buitengebied, maar ook in andere visies waarin recreatie en horeca voorkomen, is een onderscheid te maken in een aantal sectoren, die nader te omschrijven zijn, te weten:

1. bed & breakfast
2. kleinschalig kamperen
3. groepsaccommodaties (alleen i.h.k.v. VAB mogelijk)
4. verenigings- en groepskamperen
5. recreatieappartementen (incl. erfgoedlogies, kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing zolang het geen B&B betreft) en recreatiewoningen
6. horeca-activiteiten
7. combinaties/ cumulatie

Definities

Slaapplaats/overnachtingsplaats: een plaats bedoeld voor het bieden van mogelijkheden tot overnachting, waarbij geldt dat 1 bed voor 1 persoon is bedoeld en dus 1 slaapplaats is.

Staanplaats (standplaats): een in of op het (kampeer)terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, d.m.v. nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het tijdelijk plaatsen van een kampeermiddel ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Een bijzettentje wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt.

Recreatiewoning: een permanent ter plaatse aanwezig voor wisselende bewoning bedoeld gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

Recreatieappartement: idem recreatiewoning, waarbij geldt dat er sprake is van één of meerdere zelfstandige units/eenheden in een gebouw (bestaand of nieuw)

BIJLAGE 03

DEFINITIES OMSCHRIJVING R EN T

Ad 1. Bed & Breakfast

Bed & Breakfast			
Normen	Eenheid	Typering	Argumentatie
t/m 10	Slaapplaatsen	Kleinschalig	Norm beleid 2004
van 10 t/m 20	Slaapplaatsen	Kleinschalig maar locatieafhankelijk	Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit)
> 20	slaapplaatsen	Grootschalig Alleen mogelijk in gebied visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans	

Ad 2. Kleinschalig kamperen

Vanuit de Recron (die voornamelijk de reguliere kampeerbedrijven vertegenwoordigt) is aangegeven dat er geen bezwaar bestaat om het kleinschalig kamperen te vergroten van het aantal staanplaatsen dat volgens de WOR mogelijk was (15 kampeermiddelen) naar 25 staanplaatsen, om de exploitatie van kleinschalige kampeerterrinen gezonder te maken. De SVR pleit voor het toestaan in gemeentelijk beleid ten aanzien van kleinschalig kamperen van minimaal 25 staanplaatsen tot maximaal 40 staanplaatsen. De Recron geeft aan dat een kampeerbedrijf met meer dan 25 staanplaatsen niet meer als kleinschalig beschouwd kan worden en daarmee concurreert met de reguliere kampeerbedrijven die bovendien aan meer regels gebonden zijn.

Kleinschalig kamperen			
Normen	Eenheid	Typering	Argumentatie
t/m 25	Staanplaatsen	Kleinschalig	RECRON-norm
> 25	Staanplaatsen	Grootschalig Alleen mogelijk in gebied visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans	SVR-norm

Ad 3. Groepsaccommodaties

Deze vorm van recreatie is alleen middels het VAB-beleid mogelijk (in bestaande bebouwing dus). Maximaal 500 m². In de inmiddels afgeschafte WOR was het maximum van een groepsaccommodatie gesteld op 30 bedden. Volgens de provincie wordt een aantal van 30 bedden nog beschouwd als extensieve verblijfsrecreatie (kleinschalig).

Groepsaccommodaties			
Normen	Eenheid	Typering	Argumentatie
Max. 500 m ² t/m 30	slaapplaatsen	Kleinschalig	WOR-norm Provincie norm
> 30	slaapplaatsen	Grootschalig Alleen mogelijk in gebied visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans	

Ad 4. Verenigings- en groepskamperen

In bijlage 3 wordt aangesloten bij de definitie uit de afgeschafte WOR. Omdat het gaat om kamperen door groepen uitgaande van een vereniging of organisatie met sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard gedurende een korte, aaneengesloten periode, zal verenigings- en groepskamperen niet vaak voorkomen en is nadere normering niet noodzakelijk.

Ad 5 Recreatiewoningen/Recreatieappartementen

In het buitengebied zijn vormen van verblijfsrecreatie alleen toegestaan in bestaande bebouwing (zie regeling uit 2004 en het VAB-beleid). Recreatieappartementen (anders dan in bestaande bebouwing) en recreatiewoningen in het buitengebied zijn dus niet toegestaan.

Voor de Gouden Ham ligt dat anders. De Visie & toetsingskader Gouden Ham/ De Schans geeft aan dat in bepaalde deelgebieden het ontwikkelen van recreatiewoningen mogelijk is. Ook vakantie-/bungalowpark wordt in de visie als mogelijkheid genoemd.

In de Gouden Ham is onderscheid te maken tussen het binnendijkse en buitendijkse gebied. 'Naar aard en schaal passend', heeft binnendijks een andere betekenis dan buitendijks.

Daarom is het voorstel om voor de Gouden Ham de volgende normering toe te passen:

Recreatiewoningen Gouden Ham binnendijks			
Normen	Eenheid	Typering	Argumentatie
25	Recreatiewoning/appartement	Kleinschalig	Zie kleinschalig kamperen
> 25	Recreatiewoningen/appartement	Grootschalig Alleen in deelgebied 2 van visie en toetsingskader Gouden Ham/De Schans	BP Gouden Ham 1983 EMAB Gouden Ham Visie en toetsingskader

Hierbij mag een recreatiewoning een maximale oppervlakte hebben van 75 m2 en een maximale inhoud van 300 m3 (inclusief berging en kelder, zie beleid permanente bewoning 2008).

Ad 6 Horeca

De definitie zoals die is opgenomen in bijlage 3 van de Structuurvisie dient als volgt te worden aangevuld:of qua aantallen personen gerelateerd aan de verblijfsaccommodatie op het betreffende perceel.

Ad 7 Combinaties/ cumulaties

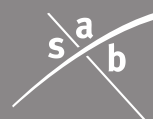
Bij combinaties van vormen van kleinschalige recreatie geldt dat deze ieder afzonderlijk maar ook in combinatie moeten worden beoordeeld op de haalbaarheid in de omgeving en bij recreatie in combinatie met horeca geldt dat de horeca activiteit qua aantal personen gerelateerd moet zijn aan recreatie-activiteit.

BIJLAGE 03 | DEFINITIES OMSCHRIJVING R EN T

BIJLAGE 04 | KAARTBLADEN

VISIEKAARTEN | TOETSINGSKADER





STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2020

GEMEENTE **WEST MAAS EN WAAL**