

# De toekomst van Reuversweerd

Behoud door ontwikkeling!



Een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten  
gebiedsontwikkeling Cortenoever, Tichelbeekse Waard en Voorsterklei

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Historie
3. Huidige situatie
4. Gevolgen van de dijkteruglegging
  - 4.1 Het ontwerpproces
  - 4.2 Het juridische kader
    - 4.2.1 SNIP3 en Watervergunning
    - 4.2.2 Inrichting van het gebied
    - 4.2.3 Waar koopt RWS aan
    - 4.2.4 Overstromingsschade en aankoop
  - 4.3 Gevolgen voor Reuversweerd
5. Het gemeentelijke beleid en ontwikkelingsmogelijkheden
  - 5.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'
  - 5.2 Uitgangspuntennotitie Cortenoever, Tichelbeekse waard en Voorsterklei
  - 5.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009
  - 5.4 Beleid voor functieverandering in het buitengebied (rood voor rood)
6. Uitgangspunten voor ontwikkeling
  - 6.1 Behoud van Mystiek (conceptueel denken)
  - 6.2 Ambitie, behoud door ontwikkeling
  - 6.3 Ontwikkelingsmodellen
  - 6.4 Toets aan het stappenplan
7. Proces en keuze

## 1. Inleiding

Op 21 december 2009 heeft de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat ingestemd met het voorkeursalternatief voor de dijkterugleggingen in Cortenoever en de Voorsterklei (Snip2a besluit). Het Waterschap Veluwe werkt deze maatregelen thans verder uit.

In Cortenoever aan de Piepenbeltweg staat het historische landhuis Reuversweerd met bijbehorende (agrarische) bebouwing en gronden. De voorgenomen dijkteruglegging kan consequenties hebben voor het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in dit gebied.

Deze notitie bevat de uitgangspunten voor een eventuele herontwikkeling van Reuversweerd en omgeving. Daarbij is het credo 'Behoud door ontwikkeling', een duurzame oplossing voor de lange termijn.

De notitie vormt een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten 'Gebiedsontwikkeling Cortenoever, Tichelbeekse waard en Voorsterklei (concept september 2010). Beide producten zijn door de gemeente Brummen geïnitieerd als input voor het ontwerpproces, het op te stellen bestemmingsplan en inrichtingsplan. Ook kan de notitie dienen als kader om initiatieven te ontwikkelen.

Na een beschrijving van de historie en de huidige situatie (hoofdstukken 2 en 3), wordt ingegaan op de gevolgen van de dijkteruglegging voor het gebied (hoofdstuk 4). Vervolgens worden ontwikkelingsmogelijkheden beschreven op basis van het gemeentelijke beleid (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 wordt de bandbreedte voor het te kiezen ambitieniveau benoemd en een drietal ontwikkelingsmodellen in beeld gebracht. Tenslotte bevat hoofdstuk 7 een toelichting op het vervolgproces.

## 2. Historie

Het huis is gebouwd in de Neoclassistische stijl in eerste aanleg in 1832 door een lid van de grootgrondbezitterfamilie Colenbrander. Uitgebreid met ca. 50% in volume en oppervlakte in 1924. Vóór WOII was het bekend als hengstendepot en stoeterij. Door huwelijk en versterf kwamen de bezittingen in 1941 toe aan het van oorsprong Friese adellijke geslacht Van Sytzama. De baron J.G.W.H. van Sytzama werd door Nederlandse SS'ers gefusilleerd. De Duitsers namen het huis in gebruik als radiopeilstation totdat het aan het einde van de Tweede Wereldoorlog ernstig beschadigd werd door Canadese beschietingen. Het huis wordt sinds april 1945 niet meer bewoond, maar is wel altijd verbonden geweest met het naast gelegen landbouw en veeteeltbedrijf. Tegenwoordig heeft het huis een reputatie van spookhuis. De oude boerderij dateert van ca. 1700.

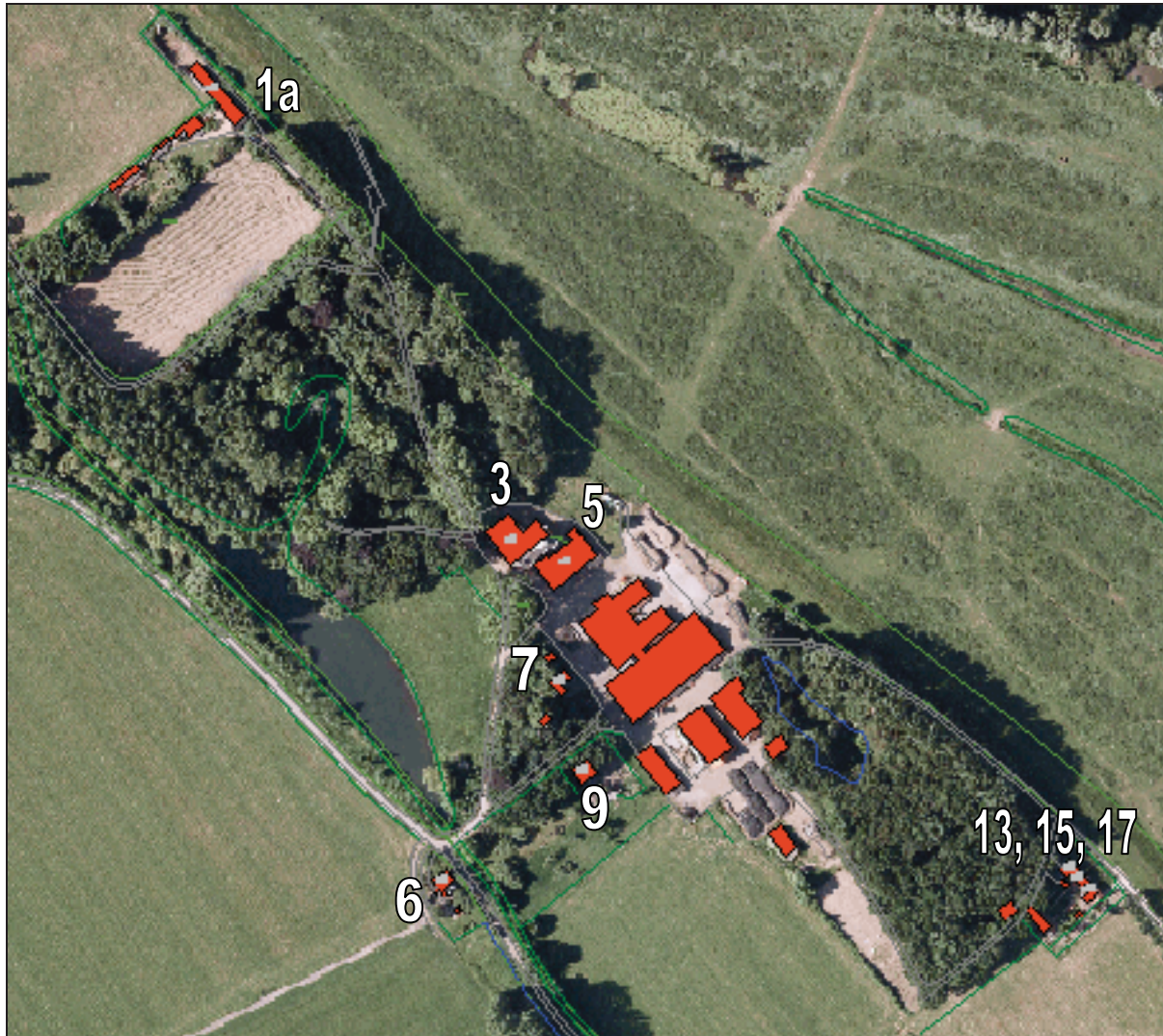
*Afbeelding 1: Huize Reuversweerd en boerderij*



### 3. Huidige situatie

Naast het landhuis staat de oude boerderij. Deze is thans in gebruik als kantoor- en werkruimte ten behoeve van de melkveehouderij. De melkveehouderij behelst ca. 4.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing op het aangrenzende agrarische bouwperceel. Verder bevinden zich verspreid over het terrein 7 woningen.

Afbeelding 2: luchtfoto bebouwing en gronden Reuversweerd (incl. huisnr's)



Huisnummer	Gebruik
1a	burgerwoning, voormalige oranjerie met historische muur
3 Leeg/o	pslag, Huize Reuversweerd
5	dienstwoning, oude boerderij
6 burg	erwoning, voormalige dienstwoning
7 burg	erwoning, voormalige dienstwoning
9 dien	stwoning
13, 15, 17	Burgerwoningen, 3-onder-1-kap

## 4. Gevolgen van de dijkteruglegging

De gevolgen van de dijkteruglegging voor Reuversweerd met bijbehorende bebouwing en gronden zijn in dit stadium nog niet definitief helder. In dit hoofdstuk worden de gevolgen in beeld gebracht op basis van de huidige stand van zaken. Daarbij gaat het om het ontwerpproces en de juridische gevolgen van het buitendijks worden.

### 4.1 Het ontwerpproces

De dijkverlegging biedt ook kansen voor Reuversweerd en omgeving. In het kader van de Pkb Ruimte voor de rivier is de "Handreiking ruimtelijke kwaliteit gebieden Cortenoever en Voorsterklei (HNS november 2008)" opgesteld. Deze handreiking biedt goede aanknopingspunten voor een herontwikkeling van het landhuis en bijbehorende gronden.

De huidige dijk ligt grotendeels op het hoogste deel van een natuurlijke rug in het landschap en is in de loop der eeuwen ontstaan door koppelen en steeds verder verhogen van een aantal kades. In het noorden van het gebied doorsnijdt de dijk de natuurlijke laagte van Cortenoever. De hoge rug kan getypeerd worden als landgoederenzone. Het meest in het oog springt natuurlijk het ensemble van landgoed Reuversweerd en Laag Helbergen. De overige (boerderij)erven voegen zich op vanzelfsprekende wijze in deze oude dijkzone. Met de aanleg van de nieuwe dijk westelijk in Cortenoever verliest de huidige dijk zijn functie als primaire waterkering. Er ontstaan daardoor nieuwe mogelijkheden voor beplanten (en mogelijk toevoegen van bebouwing) in dit gebied. Met versterking van de zone op de rug krijgt de ruimtelijke kwaliteit van Cortenoever een impuls.

Met de handreiking van HNS als vertrekpunt is gestart met de uitwerking in twee ontwerpen voor Cortenoever. Deze ontwerpen doen tevens een uitspraak over de ontwikkeling van de oude dijkzone.

Afbeelding 3: Ontwerp 1 Kades buitenom



Ontwerp 1: collectieve waterbescherming

Ontwikkeling van de oude dijkzone met 'collectieve hoogwaterbescherming'. Wanneer individuele bescherming niet mogelijk of wenselijk is, is collectieve hoogwaterbescherming een alternatief. De restanten van de oude dijk vormen samen met een nieuwe dijk een dijkkring rond de zone. Het nadeel is dat als het ware een gebied binnen een groter gebied ontstaat en dat de bijzondere wisselwerking tussen bebouwing en het water minder goed tot expressie kan komen. De dijk zal een nieuwe barrière worden.

Afbeelding 4: Ontwerp 2 Kades binnendoor



#### Ontwerp 2: individuele waterbescherming

Ontwikkeling van de oude dijkzone met 'individuele hoogwaterbescherming'. Het landgoedachtige karakter van de hoge rug is een grote kwaliteit van Cortenoever. Met het (opnieuw)buitendijks maken van het gebied ontstaan met name hier bijzondere kansen om nieuwe kwaliteiten tot ontwikkeling te laten komen. Het restant van de oude dijkzone kan zich ontwikkelen. De relatie tussen de bebouwing en de beweging van het water wordt benut als ontwerpprincipe in het ontwerp. De oude dijk vormt het vanzelfsprekende hoogste deel van de rug en is een verbindend element tussen de verschillende onderdelen.

#### Uitgangspunt 1:

De ontwerpen van juni 2010 bieden kansen voor een herontwikkeling van Reuversweerd en vormen het uitgangspunt voor de ontwikkelingsmogelijkheden (hoofdstuk 6). Uit deze ontwerpen blijkt dat conform het voorkeursalternatief de woning Piepenbeltweg 6 in ieder geval niet behouden kan blijven.

## 4.2 De gevolgen van het buitendijks worden

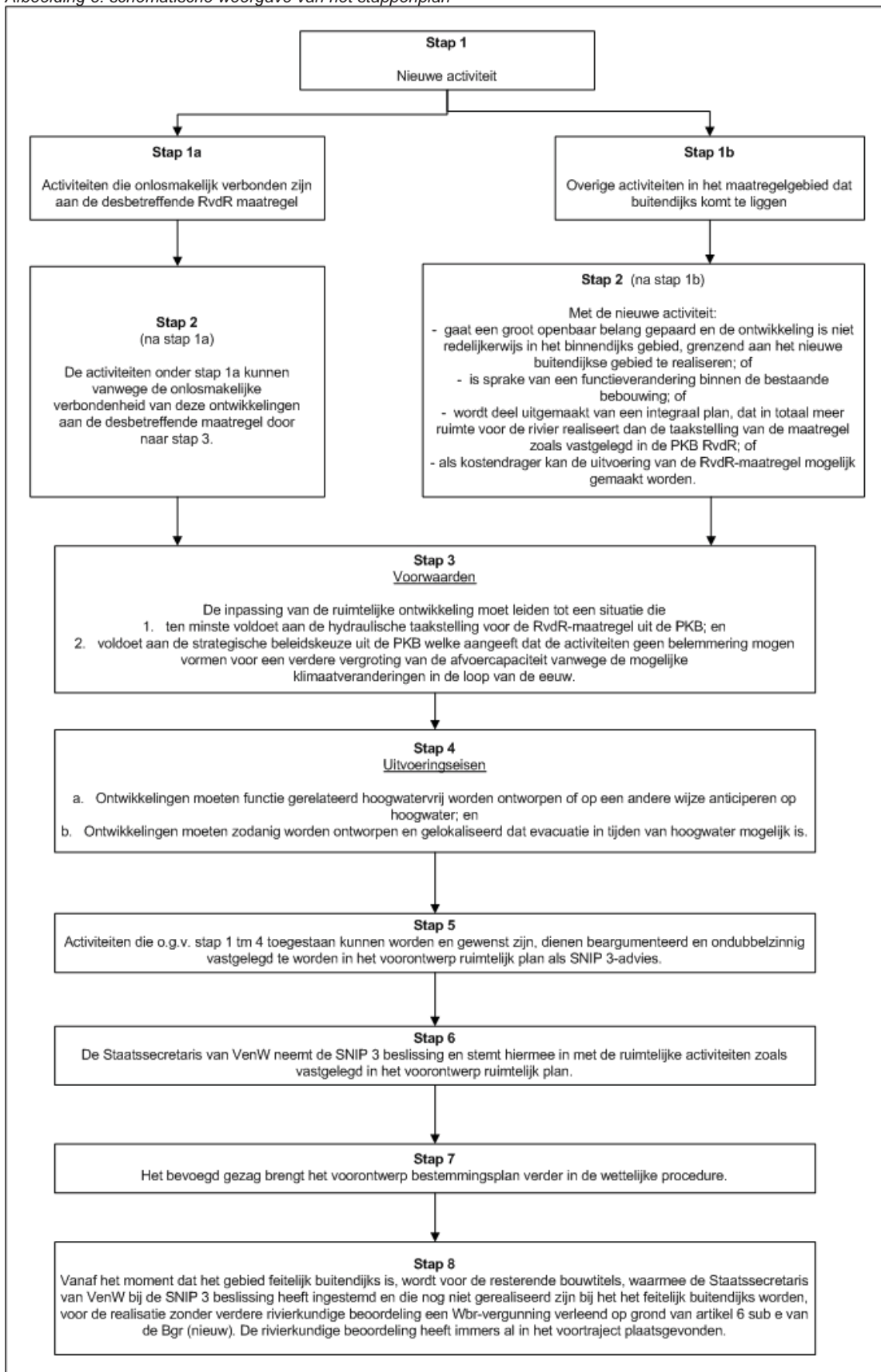
### 4.2.1 SNIP 3 en Watervergunning

Na de dijkteruglegging en het openen van de dijk gaat het gehele gebied tot de rivier behoren. Voor activiteiten in het gebied is vanaf dat moment een Watervergunning nodig. Die wordt verleend als de activiteit voldoet aan de Beleidsregels grote rivieren. Daarin is artikel 6e opgenomen dat voor alle activiteiten die in overeenstemming zijn met het projectbesluit op grond van de PKB Ruimte voor de Rivier, de Watervergunning zal worden gegeven. Het gaat daarbij om activiteiten die het grondgebruik of het gebruik van bouwwerken betreffen in relatie tot de rivierkundige functie van het gebied.

Het projectbesluit voor het gebied is het bestemmingsplan (vanwege het genomen Wro-coördinatiebesluit zal geen waterkeringplan/projectplan nodig zijn). Wanneer de activiteiten in overeenstemming zijn met het vast te stellen bestemmingsplan, zal de genoemde Watervergunning worden verleend. Van belang is

in dat kader een tijdige toets aan het stappenplan uit de redeneerlijn (bron Omgang met ruimtelijke ontwikkeling in nieuwe buitendijkse gebieden als gevolg van de PKB Ruimte voor de Rivier, 11 juni 2008). In paragraaf 6.4 vindt deze toets plaats. Hieronder is het stappenplan schematisch weergegeven.

Afbeelding 5: schematische weergave van het stappenplan



Zolang het gebied nog niet buitendijks is, is geen Watervergunning nodig. Of de dijkteruglegging doorgaat is afhankelijk van de investeringsbeslissing van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat (Stas), de zgn. SNIP 3 beslissing.

Het Waterschap Veluwe zal op basis van de gesloten bestuursovereenkomst de Staatssecretaris over de SNIP 3 beslissing adviseren. Bij dat advies zal een volledig conceptbestemmingsplan worden gevoegd, geconcipieerd in overleg, o.a. met de gemeente Brummen.

Stemt de Stas met het advies in, dan is er ook een akkoord over het bestemmingsplan en worden na het buitendijks worden op basis daarvan de Watervergunningen verleend.

#### **4.2.2. Inrichting van het gebied**

- a. Nu het gebied tot de rivier gaat behoren, zullen de criteria die gelden voor activiteiten in buitendijks gebied leidend zijn voor de SNIP 3 beslissing van de Stas. De toelichting van de PKB bevat een korte beschrijving van de maatregel die bij de SNIP 3 beslissing wordt betrokken.
- b. Uitgangspunt is dat alleen riviergebonden nieuwbouw in buitendijks gebied wordt toegestaan.
- c. Bestaande bouw wordt beschermd: als woon- of een bedrijfsbebouwing kan blijven bestaan ('groen'), wordt alleen verworven op vrijwillige basis.
- d. Als bestaande bouw die in eerste instantie niet kan blijven bestaan ('rood') door middel van (binnen redelijke kosten) te treffen voorzieningen kan worden aangepast of beschermd zodanig dat die kan blijven bestaan, worden die voorzieningen ten laste van het project getroffen, hier genoemd 'maatwerk'.
- e. Tot de mogelijke bescherming van bestaande bouw behoort ook het aan de eigenaar bieden van de mogelijkheid het bouwwerk geheel te vervangen op dezelfde plaats zodanig dat de woon- of bedrijfsfunctie toch combineerbaar is met de rivierkundige functie: in het algemeen komt dit neer op nieuwbouw op dezelfde plek op een hoogwater vrije terp. Elders bouwen in buitendijks gebied is niet mogelijk, tegen binnendijks bouwen zijn uiteraard geen rivierkundige bezwaren.
- f. Het vervangen van bestaande bouw door nieuwbouw vindt altijd hoogwater vrij plaats. Het maken van 'badkuipen' – een hoge kade rond bebouwing – is vanwege de veiligheid niet mogelijk.
- g. Er is geen bezwaar om bestaande bouw te verbouwen of daarin een andere functie te realiseren: stal verbouwen tot bijvoorbeeld veilige en bewoonbare woningen.
- h. Indien een stal wegens een hoogwaterkans niet normaal voor de agrarische functie kan worden gebruikt en het is niet mogelijk de stal binnen redelijke kosten wel voor zijn agrarische functie in de buitendijkse situatie geschikt te maken, wordt, zoals gezegd, de stal aangekocht en de rest van het bedrijf indien dat zonder stal niet levensvatbaar zou zijn, verworven.

#### **4.2.3 Waar koopt RWS aan**

- a. waar werken worden uitgevoerd;
- b. waar functies (zoals wonen en agrarische bedrijven) niet combineerbaar zijn met de nieuwe functie als rivier.

Wonen is niet mogelijk als zich een of meer van de volgende omstandigheden voordoet:

- I er meer dan een meter water in de woning kan komen;
- II er vaker dan eenmaal in de 25 jaren water in de woning kan komen;
- III de woning of het grondlichaam niet bestand is tegen hoog water;
- IV men verrast kan worden door hoog water;
- V de woning onvoldoende bereikbaar of evacueerbaar is of niet binnen redelijke kosten voldoende bereikbaar en evacueerbaar te maken is.

Bedrijven worden verworven als zij niet meer levensvatbaar zouden zijn.

Opstallen of gronden mogen geen hydraulisch probleem opleveren.

#### **4.2.4 Overstromingsschade en aankoop**


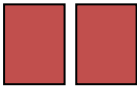
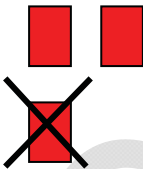


- a. Overeenkomstig het Strategisch kader schadevergoeding Ruimte voor de Rivier kunnen eigenaren (ten tijde van het vaststellen van de PKB) een overeenkomst met de Staat aangaan op basis waarvan bij overstroming 100 % van de schade wordt vergoed en op basis waarvan RWS (tot in lengte van jaren) verplicht is aan te kopen tegen binnendijkse waarde, indien de eigenaar (of kind) wil verkopen.
- b. Ook huurders en pachters kunnen hun overstromingsschade geheel vergoed krijgen.
- c. Kopers, nieuwe huurders of nieuwe pachters kunnen niet die overeenkomst aangaan. Huurders of pachters die kopen, behouden het recht op volledige schadevergoeding.

Als genoemde eigenaars willen verkopen aan RWS, koopt RWS aan tegen binnendijkse waarde (en behoeft geen overstromingsschade-overeenkomst te worden afgesloten). Andere schade dan overstromingsschade wordt vergoed op basis van de Schadevergoedingsregeling Ruimte voor de Rivier.

### 4.3 Gevolgen voor Reuversweerd

Hieronder worden de gevolgen in beeld gebracht van het juridische kader voor de bebouwing en het gebruik van Reuversweerd. Althans voor zover thans bekend. Nog niet alle noodzakelijke onderzoeken zijn gedaan om een uitputtend overzicht van de gevolgen te kunnen geven.

Afbeelding 6: gevolgen voor bestaande bebouwing

woning en oranjerie (1a)	Huize Reuversweerd/ Boerderij (3/5)	woningen (6/7/9)	bedrijfs- bebouwing ca. 4.000 m2	woningen (13/15/17)
				
Behoud woning in onderzoek (4.2.2.d). Eventueel herbouw op hoogte ter plaatse of elders in de directe omgeving (4.2.2.e). Functieverandering mogelijk (4.2.2.g).	Behouden. Benutten planologische rechten m.b.t. 5 wooneenheden mogelijk (4.2.2.g). Andere functieverandering ook mogelijk. Nieuwe eigenaren dragen eventuele schade zelf (4.2.4.c). Eventueel extra beschermende maatregelen (maatwerk/4.2.2.d).	Slopen nr. 6. Behoud woning 7 en 9 in onderzoek (4.2.2.d). Eventueel herbouw op hoogte ter plaatse of elders in de directe omgeving (4.2.2.e). Functieverandering mogelijk (4.2.2.g).	Indien niet meer bruikbaar of bruikbaar te maken voor de agrarische functie, moet de eigenaar worden aangeboden de stallen te verwerven, eventueel m.i.v. gehele bedrijf. (zie 4.2.2.h). Eigenaar kan verbouwen tot andere functie. Nieuwbouw ter plaatse van de stallen voor een andere functie (afhankelijk van de functie moet op hoogte worden gebouwd) kan alleen worden toegestaan indien hierdoor een besparing optreedt voor de kosten van de maatregel, in welk geval de nieuwe functie dus als kostendrager kan worden aangemerkt.	Behoud woningen in onderzoek. Eventueel maatwerk (zie 4.2.2.d) Huurders kunnen een schadevergoedingsovereenkomst aangaan (4.2.4.d). Huurders die kopen, behouden recht op schadevergoeding (4.2.4.c).

#### Uitgangspunt 2:

De juridische kaders van Rijkswaterstaat (PDR) zijn bepalend en bieden kansen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van Reuversweerd. Ook voor wat betreft de toepassing van een rood-voor-rood principe.

## 5. Het gemeentelijke beleid en ontwikkelingsmogelijkheden

Deze notitie vormt een uitwerking van de Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Cortenoever, Tichelbeekse Waard en Voorsterklei (concept, april 2010). In dit hoofdstuk worden het relevante beleid voor de ontwikkeling van Reuversweerd nader toegelicht.

### 5.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006) geldt als gemeentelijke structuurvisie (Wro). Deze visie vormt een uitwerking van het ruimtelijke beleid van de hogere overheden (o.a. streekplan 2005).

#### **Brummen: Ligt op groen!**

De gemeente Brummen kiest voor een gedifferentieerde, ontwikkelingsgerichte strategie, waarbij de bestaande groene kwaliteiten van onze gemeente het referentiepunt zijn. Ons motto van de strategische visie, *Brummen: Ligt op groen!*, duidt hier ook op. Letterlijk ligt de gemeente Brummen in en op groene waarden, maar figuurlijk zetten we ook het licht op groen voor nieuwe ontwikkelingen die het groene karakter versterken.



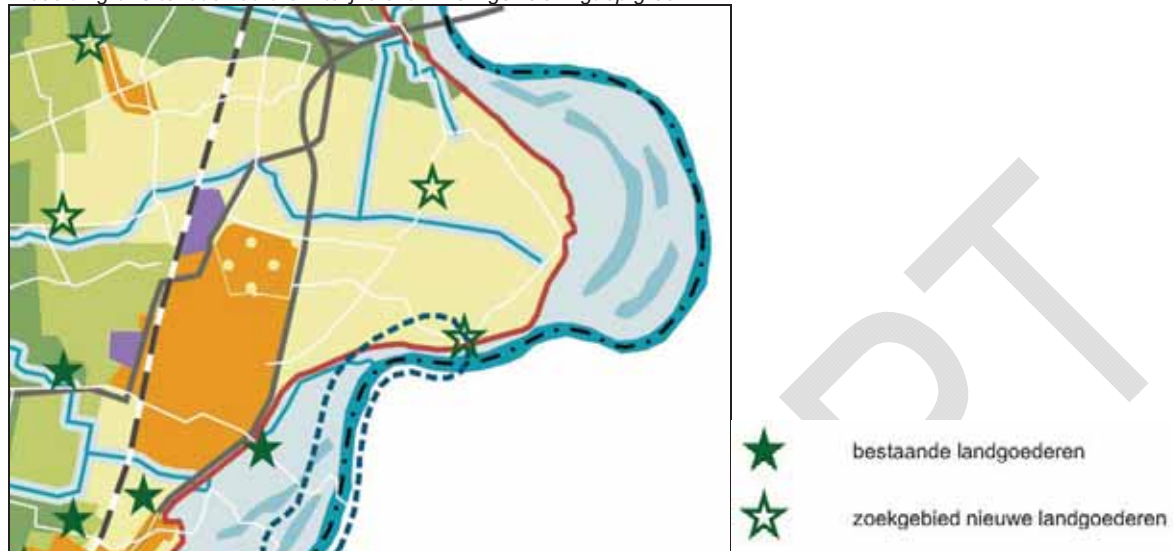
Cortenoever ligt binnen de in de visie opgenomen gebieden "IJsselvallei" en de "Oeverwal". Voor de IJsselvallei is de beleidsmatige insteek om het uiterwaardenbeeld te behouden en mogelijk te versterken met behoud van de landbouwkundige functie. Het gebied vraagt niet om grote ingrepen, maar om kleinschalige ingrepen, zoals vergroten ecologische betekenis, het creëren van ruimte voor water en extensieve recreatie. De mogelijke insteek is om de uiterwaarden te vernatten en te verruigen en meer extensieve landbouw mogelijk te maken.

Relevante speerpunten:

- Ruimte voor de rivier:  
Nieuwe ruimte voor waterberging en ruimte voor rivier worden benut als kans om de groen-blaauwe identiteit te versterken. Deze ontwikkelingen worden gecombineerd met andere functies, zoals agrarisch gebruik, recreatie, woningbouw of natuurontwikkeling.
- Verhogen belevingswaarde en versterken groen-blaauwe kwaliteiten:  
De combinatie van drie fraaie landschappen (Veluwe, landgoederen, IJssel) op zo'n korte afstand van elkaar moet beter worden benut. Dit wordt gedaan deze landschappen te versterken. Het landschapsbeleidsplan en het groenstructuurplan geven aan waar en op welke manier de versterking kan plaatsvinden. Ontwikkelingskansen worden met name gezien in de landgoederenzone en het gebied rond de IJssel. Het gaat hierbij om het verhogen van de belevingswaarde en het versterken van de groen-blaauwe kwaliteiten.
- Benutten cultuurhistorische kwaliteiten:  
Cultuurhistorische kwaliteiten worden benut als ruimtelijke dragers (o.a. landgoederen).
- Versterken groene profiel:  
Naast agrarische functies wordt ruimte geboden aan functies die het groene profiel versterken: extensieve recreatie, combinaties van agrarisch gebruik en natuurontwikkeling of waterberging.
- Rood voor rood:  
Als agrarische percelen vrijkomen, is verstening van het buitengebied ongewenst. Hergebruik van vrijkomende bebouwing, en waar wenselijk ook herbouw van vrijkomende bebouwing, kan plaatsvinden door woon- en werkfuncties die het groene karakter niet aantasten, maar wel een nieuwe economische drager kunnen vormen om de boer als beheerder een bestaansbasis te bieden. Bij dergelijke ontwikkelingen zal het instrument van verevening worden gehanteerd.
- Rood voor groen:  
In beginsel worden geen nieuwe 'rode' ontwikkelingen toe gelaten. Met 'rood-voor-groen' ontwikkelingen kunnen eventueel extra mogelijkheden worden geboden, als dit bijdraagt aan het versterken van het landschap. Daarbij wordt uitgegaan van een omvang van ca. 25 a 30 ha. Voor de

oeverwal zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen van rood aangegeven (omgeving Cortenoeverseweg c.q. nieuwe dijktrace). Het betreft hier mogelijk 'poortfuncties'. Het principe rood-voor-groen wordt echter beperkt, weloverwogen en individueel toegepast. Hierbij wordt het uitgangspunt "nee, tenzij..." gehanteerd. Met andere woorden: geen rood-voor-groen, tenzij de groene belangen worden versterkt.

Afbeelding 6: Uitsnede kaart ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'



#### Uitgangspunt 3:

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' laat mogelijkheden zien voor herontwikkeling met een nieuwe economische drager. Ruimte voor de rivier, verhogen van belevingswaarde, versterken van groen-blauwe kwaliteiten, benutten van cultuurhistorische kwaliteiten en het versterken van het groene profiel zijn belangrijke doelen. Rood voor rood (ja, mits) en rood voor groen (nee, tenzij) zijn mogelijke instrumenten. Voor rood voor groen geldt dat de poorten op de overgangen van de verschillende landschapstypen geschikte locaties zijn.

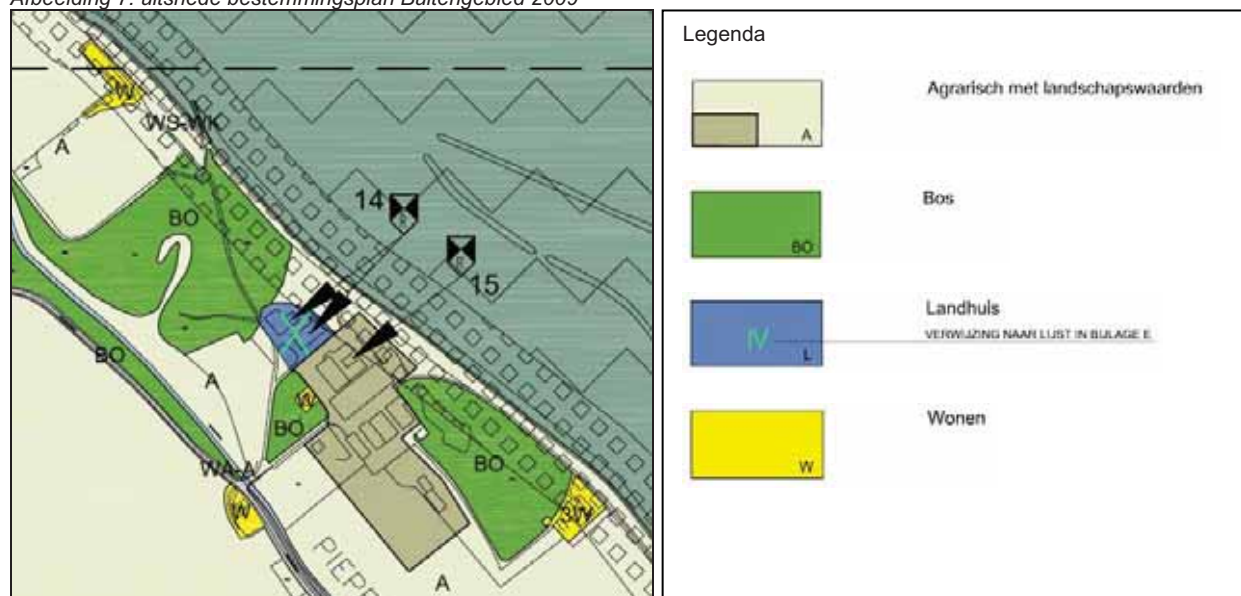
## 5.2 Uitgangspuntennotitie Cortenoever, Tichelbeekse waard en Voorsterklei

In de uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkeling Cortenoever, Tichelbeekse Waard en Voorsterklei (april 2010) wordt op hoofdlijnen de gemeentelijke visie geformuleerd op het op te stellen bestemmingsplan en inrichtingsplan. In deze notitie zal ook worden ingegaan op de kansen en bedreigingen m.b.t. de verplaatsing van agrarische bedrijven en burgerwoningen naar binnendijkse locaties. In het najaar zullen het college en de raad naar verwachting hierover een besluit nemen.

## 5.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is op 17 december 2009 gewijzigd vastgesteld. Naar verwachting treedt dit bestemmingsplan medio half april 2010 in werking.

Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2009



Huisnummer	Bestemming
1a Woni	ng
3	Landhuis, rijksmonument, mogelijkheid tot verbouw in 5 woningen
5	Boerderij, rijksmonument, bedrijfsbebouwing
6 Woni	ng
7 Woni	ng
9 Bedrijfsw	ning
13, 15 17	3 Woningen

#### Uitgangspunt 4:

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 vormt het planologisch juridisch kader waarin de geldende rechten voor Reuversweerd en bijbehorende gronden zijn vastgelegd.

#### 5.4 Beleid voor functieverandering in het buitengebied (rood voor rood)

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Brummen de Beleidsregel functieverandering in het Buitengebied gemeente Brummen 2009 vastgesteld. Met deze beleidsregel is nader invulling gegeven aan de streekplanafwijking "Waar stallen verdwijnen" (juli 2008). Hieronder volgt een toelichting op de meest relevante onderdelen van de beleidslijn voor de casus Reuversweerd.

Reuversweerd en bijbehorende gronden zijn gelegen in de zone Agrarisch gebied, waardevol landschap. Hier staat het functioneren van de landbouw voorop, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dit gebied geldt namelijk het 'ja, mits'-regime. Ontwikkelingen mogen hier plaatsvinden, mits dit niet leidt tot een wezenlijke aantasting van de aanwezige natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

#### Algemeen:

- Vrijkomende bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt moeten worden gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;
- Voor monumentale en karakteristieke bedrijfsgebouwen wordt altijd maatwerk geleverd. Voor de sloop van karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen geldt het 'nee, tenzij' principe. Een karakteristiek gebouw mag pas gesloopt worden indien de bouwtechnische kwaliteit van de boerderij en bijgebouwen zo slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;

- c. Nieuwbouw en hergebruik van (bij)gebouwen mag een omvang hebben van maximaal 50% van de gesloopte en hergebruikte bedrijfsgebouwen;
- d. Het is mogelijk om de te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen op meerdere erven op te tellen (te clusteren) ten behoeve van de ontwikkeling van een woning of meerdere woningen op één erf. De verschillende erven moeten hierbij worden behandeld als één functieveranderingsproject en op alle erven dienen alle niet hergebruikte bedrijfsgebouwen gesloopt te worden.
- e. Functieverandering dient gepaard te gaan met een vorm van kwaliteitsbijdrage op de kavel waar de functieverandering plaatsvindt;
- f. De uitvoering van de kwaliteitsbijdrage wordt gewaarborgd in een anterieure overeenkomst.

Functieverandering naar wonen:

- g. Bij functieverandering naar wonen worden eerst de mogelijkheden van hergebruik beoordeeld. Is dit niet mogelijk en/of wenselijk, dan is nieuwbouw toegestaan;
- h. De hoeveelheid toegestane nieuwe en/of her te gebruiken bedrijfsgebouwen en woningen wordt bepaald op basis van de hoeveelheid te slopen vierkante meters (zie staffel).

Afbeelding 8 : staffel naar wonen

<b>schema mogelijkheden functieverandering naar wonen</b>	
<b>gesloopt oppervlak</b>	<b>aantal gebouwen en woningen</b>
Vanaf 500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 nieuwe vrijstaande woning.</li> </ul>
Vanaf 1000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 nieuw gebouw met hierbinnen 2 wooneenheden of,</li> <li>• 1 nieuwe vrijstaande woning van maximaal 225 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Vanaf 2000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 nieuw gebouw met hierbinnen 2 wooneenheden en 1 nieuwe vrijstaande woning of,</li> <li>• 1 nieuw gebouw met hierbinnen 3 wooneenheden of,</li> <li>• 1 nieuwe vrijstaande woning van maximaal 350 m<sup>2</sup> of,</li> <li>• 2 nieuwe vrijstaande woningen.</li> </ul>
Meer dan 3000 m <sup>2</sup>	In dit kader wordt gesproken over een landhuis. De maximale goothoogte van een landhuis is 12 meter en de maximale hoogte 15 meter. Een bijgebouw bij een landhuis heeft een maximale goothoogte van 5 meter en de maximale hoogte is 9 meter. De maximale oppervlakte is 600 m <sup>2</sup> . Maximaal is 1 gebouw toegestaan. Het aantal woningen hierbinnen wordt bepaald op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden.

- i. Maatwerk binnen de in de staffel toegestane hoeveelheden en oppervlaktes bouwen is mogelijk, indien de gemeenteraad hiermee instemt;
- j. Met de optie binnen de staffel van één gebouw met hierbinnen een aantal wooneenheden, wordt een gebouw bedoeld dat het uiterlijk heeft van één woning, waarbinnen meerdere woningen van maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning gerealiseerd zijn;
- k. De oppervlaktemaat van een woning is maximaal 150 m<sup>2</sup>, tenzij in de staffel anders is vermeld;
- l. Bijgebouwen zijn mogelijk onder de volgende voorwaarden:
  - Op een afstand van maximaal 25 m van het woongebouw;
  - Met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> per nieuwe woning;
  - Het bijgebouw moet ten dienste staan van de woning (gebruik als garage/berging);
  - Bij meerdere nieuwe woningen moeten de toegestane bijgebouwen in één gezamenlijk bijgebouw worden gesitueerd.
- m. Het bestemmingsvlak voor wonen (incl. tuinen en erven) is maximaal 1500 m<sup>2</sup>;
- n. Nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd binnen een zoekzone kleine kernen, mits de locatie daarnaast voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving en het past binnen het geldende beleid;
- o. Bij twee of meer nieuwe woningen wordt, naast de mogelijkheden die de bij de functieverandering betrokken percelen bieden, de mogelijkheid van clustering in een zoekzone kleine kernen beoordeeld.

Functieverandering naar woon-werkcombinaties:

- a. Op functieverandering naar woon-werkcombinaties zijn de regels van functieverandering naar wonen van toepassing, met uitzondering van de staffel;
- b. De hoeveelheid toegestane nieuwe en/of her te gebruiken gebouwen en woningen en de toegestane oppervlakte voor werken worden bepaald door de hoeveelheid te slopen vierkante meters (zie staffel);

Afbeelding 9 : staffel naar wonen en werken

Gesloopt oppervlak	Mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken
0 tot 500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen mogelijkheden voor combinatie van wonen en werken.</li> </ul>
Vanaf 500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 vrijstaande woning en werken, waarbij de oppervlakte aan wonen en werken samen minder dan 50% van de te slopen en hergebruiken oppervlakte gebouwen moet zijn.</li> </ul>
Vanaf 1000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 woning en maximaal 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken.</li> </ul>
Vanaf 2000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 woningen in 1 gebouw en maximaal 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken, of,</li> <li>• 1 woning van maximaal 225 m<sup>2</sup> en maximaal 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken.</li> </ul>
Meer dan 3000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In dit kader wordt gesproken over een landhuis. De maximale goothoogte van een landhuis is 12 meter en de maximale hoogte 15 meter. Een bijgebouw bij een landhuis heeft een maximale goothoogte van 5 meter en de maximale hoogte is 9 meter. De maximale oppervlakte is 600 m<sup>2</sup>. Maximaal is 1 gebouw voor wonen toegestaan. Het aantal woningen hierbinnen wordt bepaald op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden.</li> <li>• Maximaal 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken.</li> </ul>

- c. De bewoner van de woning moet een directe relatie hebben met het bedrijf;
- d. Bijlage M van het Bestemmingsplan Buitengebied geeft per gebiedstype aan welke bedrijven worden toegestaan tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

#### Uitgangspunt 5:

De beleidsregel Functieverandering in het buitengebied viert kansen voor de ontwikkeling van een nieuwe economische drager voor Reuversweerd en bijbehorende gronden. Zowel voor wat betreft het hergebruik van woon- en bedrijfsbebouwing, als voor de compensatie van te slopen bebouwing met nieuw rood. Wel moeten de in dat kader te maken keuzes passen in het juridisch kader van Rijkswaterstaat (PDR).

Uitgaande van ca. 4.000 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing en de behoefte om ook vormen van werken toe te staan (zie hoofdstuk 6), is de staffel naar wonen en werken van toepassing. Daarbij geldt de categorie 'meer dan 3.000 m<sup>2</sup>': het concept van een nieuw landhuis, incl. max. 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte werken, vormt daarbij het uitgangspunt. Een afwijking van dit fysieke concept is bespreekbaar voor zover het bouwvolume vergelijkbaar is.

Toepassing van het rood-voor-rood-principe kan geheel of gedeeltelijk ter plaatse of in de zoekgebieden rondom de kleine kernen Hall, Oeken, Empe en Leuvenheim.

## 6. Uitgangspunten voor ontwikkeling

### 6.1 Behoud van de Mystiek (conceptueel denken)

Het Spookhuis. Zo staat Huize Reuversweerd ook wel bekend. Uiteraard heeft dit beeld te maken met de vervallen staat van het pand. Ook de unieke historie speelt een belangrijke rol. De functie van hengstendepot en stoeterij, de wonden als gevolg van WOII, de familiegeschiedenis en het leven met hoogwater. Bij het aanzien van het rijksmonument zal menigeen een gevoel van mystiek bekruipen. Alsof je even in de tijd terug gaat. Een belangrijke belevingswaarde!

Eigenlijk moet die belevingswaarde zo blijven. Wellicht vinden sommigen dat om die reden renovatie van het pand niet aan de orde zou moeten zijn. Maar, dat is om zo vele andere redenen geen goed perspectief. Toch zou juist de huidige belevingswaarde wel in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden moeten bepalen.

#### Uitgangspunt 6:

De mystiek van Reuversweerd bepaalt het toelaatbare gebruik, de toelaatbare bebouwing, en het ontwerp van de nieuwe economische drager en bijbehorende exploitatie. In dat kader moeten grenzen worden gesteld.

### 6.2 Ambitie, behoud door ontwikkeling

Naast een aantal algemene uitgangspunten voor de ontwikkeling van een nieuwe economische drager, worden hieronder specifieke uitgangspunten geformuleerd voor een hoog en laag ambitieniveau. Bij het hoge ambitieniveau wordt meer tegemoet gekomen aan de mystieke belevingswaarde, dan bij het lage ambitieniveau.

#### Algemene uitgangspunten

- respecteren en versterken van de cultuurhistorische waarden, behoud van monumentale en karakteristieke bebouwing prevaleert daarbij boven her- of nieuwbouw
- respecteren en verder ontwikkelen van bestaande natuur- en landschapswaarden
- deels openbaar toegankelijk maken voor voetganger en fietser (in ieder geval de route over de oude bandijk) en verblijfsplekken creëren (parkfunctie/evenementen)
- één beheerseenheid of –exploitatie om een duurzaam behoud voor de toekomst maximaal te waarborgen

#### Uitgangspunten hoge ambitie (optimale invulling)

- renovatie Huize Reuversweerd in de oorspronkelijke staat en openstellen als museum;
- boerde rij als dienstwoning en ontvangsruimte;
- behoud ensemble van karakteristieke woonpanden, ook nrs. 1a (woning en orangerie) en 7 en 9 (woningen). Wanneer behoud niet mogelijk is, dan de woonfunctie onttrekken en streven naar andere functies passend in de nieuwe economische drager;
- sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen zonder monumentale of karakteristieke waarde;
- behoud van de twee karakteristieke bedrijfspanden (ca. 850 m<sup>2</sup>) van begin 20<sup>e</sup> eeuw gelegen aan de oostzijde van het bouwperceel. Deze benutten voor een vorm van werken met dienstwoning. Vormen van werken passend in de cultuurhistorische context, zoals horeca, recreatie, educatie, agrarisch natuurbeheer, ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel in streekeigen producten.

#### Uitgangspunten lage ambitie (minder optimaal)

- renovatie Huize Reuversweerd en verbouw ten behoeve van meerdere woningen, kantoor of commerciële dienstverlening;
- boerde rij als woning;
- herbouw karakteristieke woonpanden, nrs. 1a, 7 en 9 ter plaatse op hoogte of elders binnen het bouwperceel op hoger gelegen gronden;
- sloop van alle bedrijfsgebouwen en maximale toepassing 'rood voor rood' ter plaatse en/of elders t.b.v. wonen en/of werken. Denkbare vormen van werken niet optimaal passend in de cultuurhistorische context, zoals kantoren of commerciële dienstverlening.

Beide ambitieniveaus begrenzen de bandbreedte waarbinnen een feitelijke ambitie kan worden bepaald. Het feitelijke ambitieniveau moet nog worden bepaald, maar zal zich binnen de bandbreedte moeten begeven. Er zijn dus ook combinaties van beide ambitieniveaus denkbaar.

Afbeelding 10 : bandbreedte te kiezen ambitieniveau



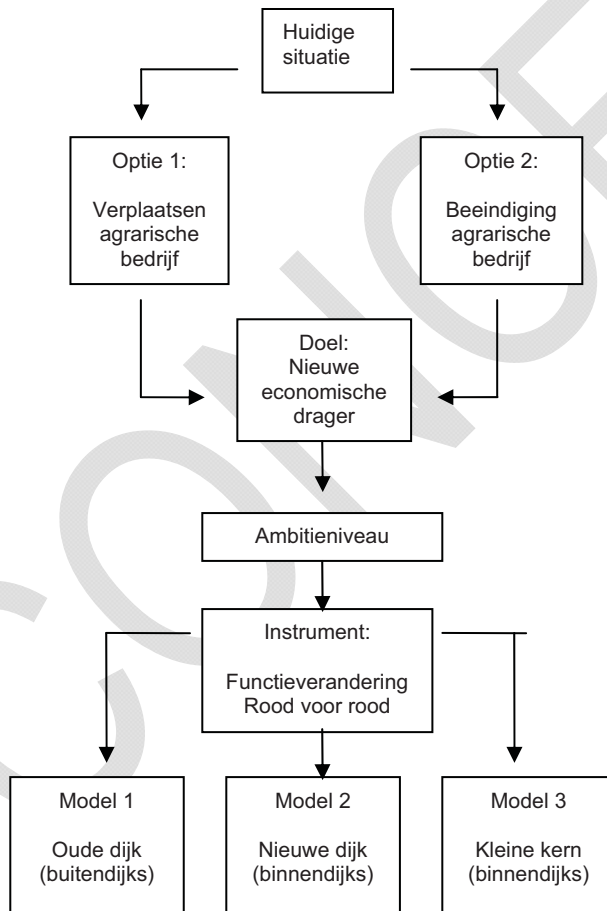
#### Uitgangspunt 7:

Behoud door ontwikkeling! Bij voorkeur door te kiezen voor het hoge ambitieniveau, maar het lage ambitieniveau is acceptabel. Het te kiezen ambitieniveau moet voldoen aan de algemene uitgangspunten en zich begeven tussen de uitgangspunten voor het hoge en lage ambitieniveau.

### 6.3 Ontwikkelingsmodellen

Hieronder is het proces voor de modelontwikkeling schematisch weergegeven.

Afbeelding 11 : proces modelontwikkeling

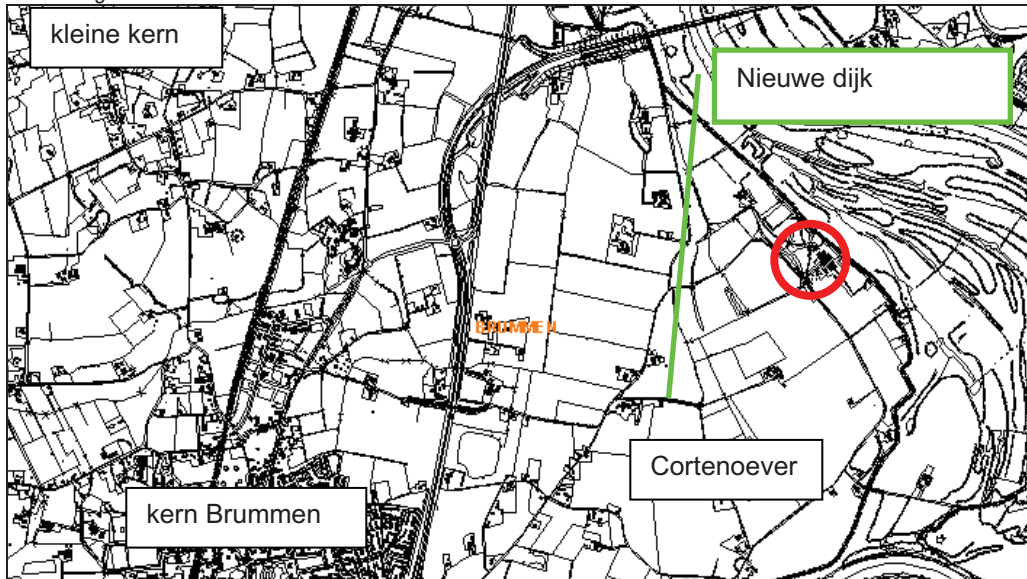


Bij de ontwikkeling van deze modellen wordt uitgegaan van een verplaatsing of beëindiging van de agrarische activiteiten. Op dit moment is nog niet duidelijk of het agrarische bedrijf als gevolg van de rivier verruimende maatregelen, al dan niet na het treffen van voorzieningen, kan worden voortgezet. Mochten de agrarische activiteiten kunnen worden voortgezet, dan zal bij een behoefte aan ontplooiing van nevenactiviteiten (in de bestaande bebouwing) een toets aan de redeneerlijn noodzakelijk zijn. In de ontwikkelingsmodellen wordt dit scenario nog niet beschreven.

## Model 1: Oude dijk (buitendijks)

In dit model worden functieverandering en 'rood voor rood' maximaal toegepast op de huidige locatie. Na de dijkteruglegging komt de locatie buitendijks te liggen.

Afbeelding 12: locatie model 1



Afbeelding 13: schematische weergave model 1

Buitendijks					
	woning en oranje (1a)	Huize Reuversweerd/Boerderij (3/5)	woningen (7/9)	Ter compensatie van te slopen stallen	woningen (13/15/17)
Hoge ambitie:	Behoud, evt hergebruik (ca. 500 m <sup>2</sup> )	Hergebruik passende functie (ca. 950 m <sup>2</sup> )	Behoud, evt hergebruik (ca. 225 m <sup>2</sup> )	Landhuis (600 m <sup>2</sup> ) + k. gebouw (ca. 850 m <sup>2</sup> )	Behoud als woningen
Lage ambitie:	Herbouw ter plaatse of elders op het perceel	Hergebruik minder passende functie (ca. 950 m <sup>2</sup> )	Herbouw ter plaatse of elders op het perceel	Landhuis (600 m <sup>2</sup> )	Behoud als woningen

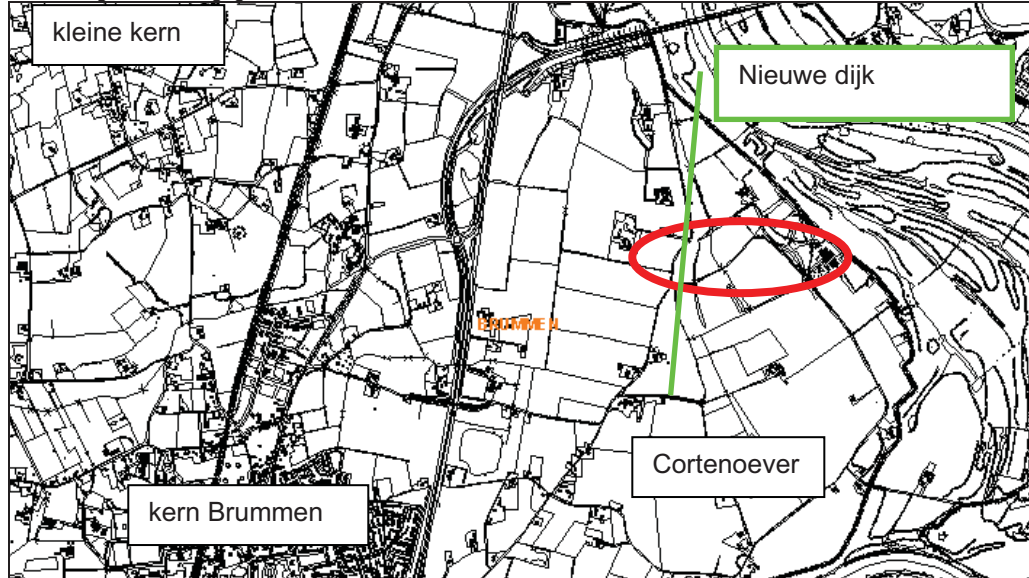
Afbeelding 14 : maximale gevolgen voor hergebruik, slopen en bouwen (oppervlaktes indicatief!) model 1

Binnendijks	Hoge ambitie	Lage ambitie	Toelichting
Hergebruik	2.525 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	
Sloop	3.150 m <sup>2</sup>	4.725 m <sup>2</sup>	
Herbouw		675 m <sup>2</sup>	3 woningen a 150 m <sup>2</sup> hoofdgebouw en 75 m <sup>2</sup> bijgebouw
Nieuwbouw	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Wonen volgens type 'Landhuis' (h = max. 15 m) of anders met vergelijkbaar bouwvolume. Eventueel in combinatie met max. 500 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken.

## Model 2: Nieuwe dijk (binnendijks)

In dit model wordt rood voor rood minimaal toegepast op de huidige locatie, maar grotendeels in een nieuw te bouwen landhuis aan de nieuwe dijk. Daarbij is het concept van een nieuw landgoed denkbaar, waarbij het oude landgoed, de bijbehorende gronden en overige landbouwgrond in Cortenoever, samen met het nieuwe landhuis een nieuwe eenheid gaan vormen.

Afbeelding 15: werkingsgebied model 2



Afbeelding 16: model 2

Buitendijks						Binnendijks
	woning en oranje (1a)	Huize Reuversweerd/ Boerderij (3/5)	woningen (7/9)	Ter compensatie te slopen stallen	woningen (13/15/17)	Landhuis: wonen aan nieuwe dijk
	■	■ ■	■ ■	■ ■	■ ■ ■	■
Hoge ambitie:	Behoud, evt hergebruik (ca. 500 m <sup>2</sup> )	Hergebruik passende functie (ca. 950 m <sup>2</sup> )	Behoud, evt hergebruik (ca. 225 m <sup>2</sup> )	Hergebruik k. gebouw (ca. 850 m <sup>2</sup> ) + dienstwo	Behoud als woningen	Wonen, combi werken. Opp. 600 m <sup>2</sup> / h: max. 15 m. of anders met vergelijkbaar volume
Lage ambitie	Herbouw ter plaatse of elders op het perceel	Hergebruik minder passende functie (ca. 950 m <sup>2</sup> )	Herbouw ter plaatse of elders op het perceel		Behoud als woningen	

Afbeelding 17 : maximale gevolgen voor hergebruik, slopen en bouwen (oppervlaktes indicatief!)model 2

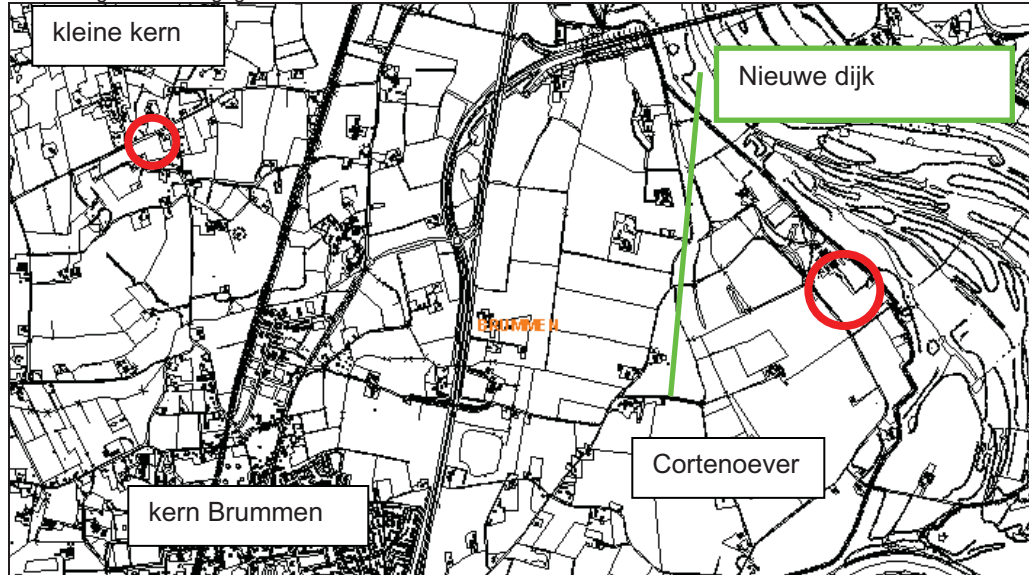
Binnendijks	Hoge ambitie	Lage ambitie	Toelichting
Hergebruik	2.525 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	
Sloop	3.150 m <sup>2</sup>	4.725 m <sup>2</sup>	
Herbouw		675 m <sup>2</sup>	3 woningen a 150 m <sup>2</sup> hoofdgebouw en 75 m <sup>2</sup> bijgebouw
Nieuwbouw	225 m <sup>2</sup>		1 dienstwoning a 150 m <sup>2</sup> hoofdgebouw en 75 m <sup>2</sup> bijgebouw

Buitendijks			
Nieuwbouw	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Wonen volgens type 'Landhuis' (h = max. 15 m) of anders met vergelijkbaar bouwvolume. Eventueel in combinatie met max. 500 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken.

### Model 3: Kleine kern (binnendijks)

In dit model wordt rood voor rood op de huidige locatie minimaal toegepast, maar grotendeels in één van de kleine kernen Leuvenheim, Oeken, Empe of Hall (zoekgebieden).

Afbeelding 18: werkingsgebied model 3



Afbeelding 19: model 3

Buitendijks						Binnendijks
Bebouwing	woning en oranjerie (1a)	Huize Reuversweerd/Boerderij (3/5)	woningen (7/9)	Ter compensatie te slopen stallen	woningen (13/15/17)	wonen in een kleine kern
Hoge ambitie:	Behoud, evt hergebruik (ca. 500 m <sup>2</sup> )	Hergebruik passende functie (ca. 950 m <sup>2</sup> )	Behoud, evt hergebruik (ca. 225 m <sup>2</sup> )	Hergebruik k. gebouw (ca. 850 m <sup>2</sup> ) + dienstwo	Behoud als woningen	Wonen, combi werken. Opp. 600 m <sup>2</sup> / h: max. 15 m. of anders met vergelijkbaar volume
Lage ambitie	Herbouw ter plaatse of elders op het perceel	Hergebruik minder passende functie (ca. 950 m <sup>2</sup> )	Herbouw ter plaatse of elders op het perceel		Behoud als woningen	

Afbeelding 20 : maximale gevolgen voor hergebruik, slopen en bouwen (oppervlaktes indicatief!)model 3

Binnendijks	Hoge ambitie	Lage ambitie	Toelichting
Hergebruik	2.525 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	
Sloop	3.150 m <sup>2</sup>	4.725 m <sup>2</sup>	
Herbouw		675 m <sup>2</sup>	3 woningen a 150 m <sup>2</sup> hoofdgebouw en 75 m <sup>2</sup> bijgebouw
Nieuwbouw	225 m <sup>2</sup>		1 dienstwoning a 150 m <sup>2</sup> hoofdgebouw en 75 m <sup>2</sup> bijgebouw

Buitendijks			
Nieuwbouw	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Wonen volgens type 'Landhuis' (h = max. 15 m) of anders met vergelijkbaar bouwvolume. Eventueel in combinatie met max. 500 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte werken.

#### Uitgangspunt 8:

De modellen laten zien welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn. Na een keuze uit één van deze modellen kan een initiatief verder worden uitgewerkt.

#### 6.4 Toets aan stappenplan uit redeneerlijn

Een toets van de ontwikkelingsmodellen aan het stappenplan uit de redeneerlijn (bron Omgang met ruimtelijke ontwikkeling in nieuwe buitendijkse gebieden als gevolg van de PKB Ruimte voor de Rivier, 11 juni 2008) levert het volgende op.

De activiteiten in de ruimtelijke ontwikkelingsmodellen vallen onder b van stap 1: overige activiteiten in het maatregelengebied dat buitendijks komt te liggen. In stap 2 wordt een 4-tal voorwaarden genoemd waaraan in ieder geval voldaan moet worden. De eerste voorwaarde heeft betrekking op het vereiste grote openbare belang en het ontbreken van een alternatief binnendijks.

Behoud door ontwikkeling. De cultuurhistorische betekenis van Reuversweerd is evident. De kansen die er zijn dit cultuurhistorische erfgoed te behouden en een toekomst te geven moeten worden benut. Daarvoor zijn nieuwe economische dragers essentieel. Ook om de maatschappelijke betekenis van deze unieke plek te vergroten. Dat sprake is van een groot openbaar belang mag duidelijk zijn. Voor wat betreft een alternatief binnendijks laten de modellen 2 e 3 zien dat een deel van de bebouwing ter compensatie van de te slopen stallen binnendijks kan worden gerealiseerd.

Rijkswaterstaat heeft de notitie getoetst aan het stappenplan. Zij heeft recentelijk aangegeven 'geen onoverkomelijke bezwaren' te hebben tegen de mogelijkheden die in deze notitie worden beschreven en in beeld zijn gebracht.

#### 7. Proces en keuze

Rijkswaterstaat heeft aangegeven "geen onoverkomelijke bezwaren" te hebben tegen de geschetste mogelijkheden in het concept van deze notitie. De eigenaar, de heer Van Sytzama, heeft zijn waardering voor het stuk uitgesproken, zonder thans een uitputtende reactie te kunnen geven.

Het concept van de notitie vormt input voor het op te stellen bestemmingsplan. Tegelijkertijd kan het concept als toetsingskader dienen voor de ontwikkeling van eventuele initiatieven.