

Stedenbouwkundig advies d.d. 29 maart 2023.

Stedenbouwkundig advies

Van	[REDACTED]
Datum	29 maart 2023
Onderwerp	Ontwikkelingen (woningbouw) Hellouw
Djuma-kenmerk	GZDGWB/
Bijlage	1. Schets structuur en groei Hellouw 2. Blanco Matrix

Inleiding

Voor de kern Hellouw is door particulier initiatief een tweetal uitbreidingsvoorstellen voor de kern ingebracht. Vanuit de kern is er een bijeenkomst georganiseerd waar de aanwezigen hun eventuele voorkeur kenbaar kon maken. Hieruit is geen eenduidige voorkeur gebleken. Voorliggend advies gaat in op de stedenbouwkundig oogpunt meest gewenste ontwikkelrichting(en).

Bij het opstellen van de '**Stedenbouwkundige en Landschappelijke gebiedsuitwerking: kansen voor de kernen**' is er gekozen om te werken met een matrix om de mogelijke uitbreidingslocaties te toetsen aan hun kansrijkheid. Voor inbreidingslocaties zijn er een aantal hoofduitgangspunten benoemd. Het doel is te allen tijden om de identiteit van de kern te behouden te versterken en/of te herstellen. Het college heeft ingestemd met het gebruik van zowel deze methodiek als de daarbij horende procedure.

Hoewel nog niet alle in- en uitbreidingsmogelijkheden zijn onderzocht op de mate van kansrijkheid en capaciteit, is er voor de kern Hellouw door het College een uitzondering gemaakt om de twee ingediende particuliere initiatieven op voorhand op hun stedenbouwkundige merites te onderzoeken.

Dit stedenbouwkundig advies zal beginnen met een korte omschrijving van de groei en opbouw van de kern Hellouw. Vervolgens wordt vanuit stedenbouwkundige overwegingen een kader aangegeven voor de mogelijke in- en of uitbreidingen.

De ingebrachte uitbreidingslocaties (oost en west) zullen aan de gestelde criteria uit de matrix worden getoetst, waarbij de kansrijkheid inzichtelijk wordt gemaakt.

Ontstaansgeschiedenis, groei en opbouw Hellouw

Hellouw is een dorp gelegen aan de Waal in een zeer weids landschap met waarin, behalve enkele lanen, weinig tot geen herkenbare elementen aanwezig zijn. Ook niet in verticale zin: behalve de Waaldijk zijn er nauwelijks waarneembare hoogteverschillen.

Het dorp is oorspronkelijk ten westen van het huidige dorp ontstaan, ongeveer halverwege de Zeek en wat nu de Beatrixstraat heet (voorheen de Voorste Steeg) en waar vanuit het achterland de Kerksteeg bij de kerk uitkomt.

Behalve de Beatrixstraat, die de westelijke dorpsgrens vormt, en de Waaldijk aan de zuidzijde is ook de Korfgraaf een oude weg. Waar de Beatrixstraat en de Korfgraaf bij de Waaldijk uitkomen is, net als langs de Waaldijk, vanouds her enige bebouwing ontstaan.

Bij de aantakking van de Beatrixstraat ligt sinds jaar en dag de plaatselijke begraafplaats.

Tussen de aantakpunten van de Beatrixstraat en de Korfgraaf, op de Waaldijk, heeft zich in de loop van de vorige eeuw het huidige dorp ontwikkeld.

Het oorspronkelijke dorp is aan de westzijde afzijdig blijven liggen en heeft, behalve de Waaldijk, geen fysieke, ruimtelijk of visuele verbinding met het huidige dorp. Het oude dorp is een waardevol relict van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen aan de Waal en van Hellouw in het bijzonder.

Voor het huidige dorp heeft de situatie van drie wegen Waaldijk/ Beatrixstraat/ Korfgraaf met de beide aantakkingen lang het beeld bepaald. De eerste bebouwing vestigde zich aan de oostzijde aan de Korfgraaf.

Aan de Beatrixstraat, die tot dan vrijwel onbebouwd was, verschijnt omstreeks 1920 een naar het lijkt georganiseerde aaneengesloten bebouwing aan de westzijde. Deze bebouwing is tot heden nagenoeg onveranderd aanwezig en vormt een vrij gesloten westrand van het dorp.

Ten westen van deze gesloten dorpsrand strekt het open landschap zich tot in de jaren '60 van de vorige eeuw kilometers ver uit. Opvallend daarbij zijn de kromakkers ten noorden en westen van het oude Hellouw. Ondanks de ruilverkaveling zijn de akkers nog steeds herkenbaar, met name rondom de Zeek. Pas na de jaren 60' verschijnen er boomgaarden in dit gebied hetgeen de weidsheid enigszins beperkt.

In het huidige dorp ontwikkelde de bebouwing zich eerst langs de Korfgraaf in de richting van de Beatrixstraat. Aan de oostzijde van deze straat en in de oksel met de Korfgraaf ontstaat in de jaren '60 van de vorige eeuw aan de zuidzijde de eerste planmatige woningbouw. Aan de noordzijde van de oksel worden sportvelden aangelegd.

In de loop van de jaren '70 werd aan de noordzijde van de kom de N830 aangelegd. Hellouw kreeg in eerste instantie één volwaardige aansluiting op deze weg bij de Beatrixstraat en één afslag bij de Korfgraaf ten westen van de kom.

Later ontstaat verder in oostelijke richting (ca. 650 m) een tweede volwaardige aansluiting met de aanleg van de Oudenhof. Deze straat haakt ongeveer 300 m ten westen van de Waaldijk op de Korfgraaf aan en loopt vandaar in noordelijke richting naar de N830 en verder naar de Paalgraaf.

De Oudenhof vormt met zijn beplanting en (open) bebouwing de oostgrens van het huidige dorp. Oostelijk van de Oudenhof liggen boomgaarden waarin de kromakkerstructuur nog herkenbaar.

Door de ontwikkeling van Hellouw is er een kader ontstaan waarbinnen het huidige dorp ligt en dat wordt gevormd door (met de klok mee gezien) Waaldijk, Beatrixstraat, N830, Oudenhof, Korfgraaf. Alle latere bouwontwikkelingen hebben zich binnen dit kader voltrokken. Zo ook de ontwikkeling van een kleine woonwijk in de jaren '80 ten noorden van de Korfgraaf.

Ook de latere maatschappelijke voorzieningen (dorpshuis en kerk) liggen, net als de kantine van de sportvereniging, ten noorden van de Korfgraaf.

De Basisschool ligt aan de zuidzijde op de hoek Beatrixstraat – Korfgraaf.

Stedenbouwkundig en landschappelijke afwegingen voor de toekomst

Door het hierboven geschetste 'kader' als speelveld voor de toekomstige bouwontwikkelingen voor Hellouw te beschouwen ontstaat de beschikking over een ruimt aantal bouw mogelijkheden en wordt er een garantie geboden voor het behoud van de openheid van het omringende landschap en zelfstandige positie en herkenbaarheid van het oudste dorpdeel ten westen van het dorp.

Binnen het hierboven geschetste kader is nog zeer veel ruimte aanwezig, hetzij in de vorm van agrarische gronden (binnen en buiten de komgrens uit het bestemmingsplan) of in de vorm van eventueel te verplaatsen sportvelden voor ontwikkelmogelijkheden ten behoeve van woningbouw. Op de agrarische gronden ten noorden van de Korfgraaf, oostelijk van de nieuwe(re) woonwijk, liggen voor de toekomst, waarschijnlijk de meest directe bouw mogelijkheden.

Overige inbreidingsmogelijkheden liggen tussen de Korfgraaf en de Waaldijk, waarbij vooral enkele open achter gebieden tussen de Beatrixstraat en de Karel Doormanstraat en agrarische gronden/achtererven ten oosten van de Karel Doormanstraat verder onderzocht kunnen worden. (de overige inbreidingslocaties zijn aangegeven met een i in de schets in de bijlage).

Met deze informatie kijkend naar de matrix kan het volgende worden gesteld:
(de cijfers achter de bullets corresponderen met de cijfers van de criteria uit de matrix)

De westelijke ontwikkelmogelijkheid:

- verstoord niet de landschappelijke hoofdstructuur (1)> +
- er zijn geen landschapselementen aanwezig ter begrenzing (2)> -
- de uit de vorige eeuw daterende westelijke dorpsgrens wordt doorbroken en er ontstaat een heel nieuwe relatie tussen dorp en landschap (3)> -
- de westelijke dorpsrand is een historisch element dat teniet wordt gedaan (4)> -
- voor (5)> zie (4)> -
- doordat deze mogelijkheid buiten het geschetste ruimtelijke kader treedt en er binnen dat kader nog ruime mogelijkheden aanwezig zijn ontstaat hiermee niet een zo compact mogelijke kern (6)> -
- de ontwikkelmogelijkheid ligt, zeker aan de noordzijde, dicht bij de voorzieningen. Voorwaarden is wel dat de huidige bebouwing aan de Beatrixstraat wordt doorbroken teneinde zo kort mogelijke afstanden te creëren (7 én 8)> 0
- de locatie is uitsluitend via woonstraten te ontsluiten (9)> -
- (11) en (12)> +

De oostelijke ontwikkellocatie:

- verstoord niet de landschappelijke hoofdstructuur (1)> +
- er zijn afhankelijk van de voortgang en het tempo van ontwikkeling landschapselementen aanwezig ter begrenzing (2)> 0
- de relatie tussen dorp en landschap wordt niet verstoord (3)> +
- er worden geen historisch element verstoord (4)> +
- voor (5)> zie (4)> +
- doordat deze mogelijkheid binnen het geschetste ruimtelijke kader ligt zijn er goede voorwaarden voor een zo compact mogelijke kern (6)> +
- de ontwikkelmogelijkheid ligt redelijk dicht bij de voorzieningen (afstand dorps huis – Oudenhof is ca. 500m). Bij de ontwikkeling moet zorg worden gedragen voor veilige langzaam verkeersroutes (7 én 8)> 0
- de locatie kan via de Korfgraaf (die hier een hoofdontsluitingsfunctie heeft) en de Oudenhof (bij verdere doorgroei) worden ontsloten (9)> +
- (11) en (12)> +

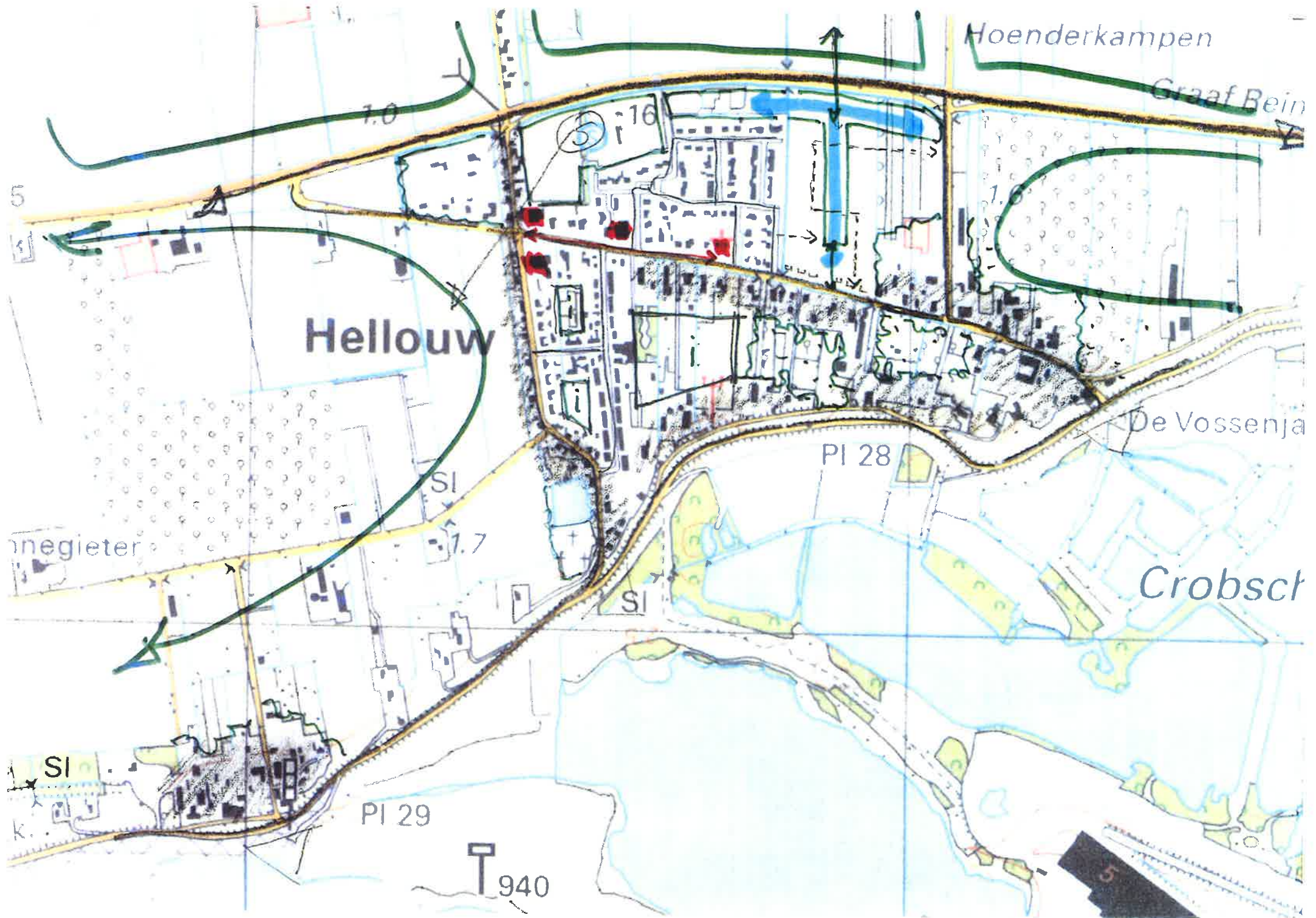
Bij de locatie zijn er enkele bijzondere voorwaarden te benoemen:

1. de waterproblematiek. Het gebied is laaggelegen en de wateropgave zal zorgvuldig moeten worden onderzocht en aangepakt. Anderzijds vormt zij ook een ontwerpuitdaging en –kans.
2. de fasering. Thans word slechts een deel van de noordoostelijke ontwikkellocatie in de overwegingen betrokken. Dat is ontoereikend om te garanderen dat er een kwalitatief hoogwaardig en een goed met de rest van de kern samenhangend woongebied kan ontstaan. Daarvoor is het een voorwaarde dat er een totaal visie wordt opgesteld voor dit noordoostelijke kwadrant van het geschetste kader. Die visie kan vervolgens stapsgewijs, maar wel in plaats en tijd samenhangend, worden uitgewerkt.

3. het stratenpatroon. Er moet worden gewaakt voor het ontstaan van een oost -west, vanaf de Oudenhof, doorgaande autoroute parallel aan de Korfgraaf. Voor het langzaam verkeer daarentegen is dit wel een vereiste.

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig / landschappelijk oogpunt komt de oostelijke uitbreidingslocatie, rekening houdend met de voorwaarden, er als meest kansrijk uit.
De ingediende ontwerp voorstellen voor de oostelijke uitbreidingslocatie zullen nog verder moeten worden aangepast aan de gestelde voorwaarden.



UITbreidingslocatie

Elke locatie die in het BP buitengebied tegen de kerngrens uit het BP van de Kern ligt wordt gezien als potentiële uitbreidingslocatie

Locatie X.				
	+	0	-	
	Ja: vanzelfsprekend/ goed/makkelijk	Nee, mits: alleen onder voorwaarden	Nee: bij hoge uitzondering	Argumentatie / motivatie / reden voor score
Vanuit het landschap: Opdat het landschap en de daarbij horende natuur- en historische en culturele waarde niet worden aangetast en of onnodig worden verstoord:				
1. De landschappelijke hoofdstructuur wordt niet verstoord				
2. Er zijn landschapselementen aanwezig die als logisch begrenzing kunnen fungeren van de beoogde locatie				
Ten einde de historische ontwikkeling van kern en landschap, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang, zo veel mogelijk te behouden en als inspiratie te kunnen gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen:				
3. Historisch structuren van landschap en kern niet worden verstoord				
4. Historische elementen van landschap en kern niet worden verstoord				
Vanuit het landschap en kern: Opdat de kern en het landschap voor elkaar zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk worden en blijven:				
5. De relatie van de kern met en of de overgangen naar het landschap niet worden verstoord				
Vanuit de kern: Opdat met een uitbreiding er zo min mogelijke beslag wordt gelegd op het landschap en er zodoende een zo compact mogelijke kern ontstaat:				
6. De beoogde locatie zo direct mogelijk aansluit op het bestaande kernlichaam, zodat een zo compact mogelijke kern ontstaat				

Opdat het voortbestaan van voorzieningen wordt versterkt, de bereikbaarheid voor vooral langzaam verkeer zo goed mogelijk is en de mogelijkheid tot ontmoeten wordt versterkt:				
7. Zo dicht mogelijk bij de bestaande sociale en commerciële voorzieningen is gelegen				
Opdat er zo min mogelijk verkeersbewegingen van autoverkeer in woonstraten plaatsvindt:				
8. De belangrijkste voorzieningen moeten veilig en gericht, middels een langzaam verkeersnetwerk bereikbaar zijn				
9. De beoogde locatie kan voor de auto direct vanaf de hoofdwegenstructuur (van de kern) worden ontsloten				
<u>Vanuit een algemeen gezichtspunt:</u>				
Opdat uitbreidingen zo min mogelijk ten koste gaan van huidige bedrijfsactiviteiten:				
10. Niet is gelegen binnen hinderzones				
11. Bestaande bedrijfsactiviteiten niet of zo min mogelijk belemmert				
Totaal	+ ? keer	0 ? keer	- ? keer	

Agenda en verslag grote omgevingstafel

+ uitkomsttabel.

AGENDA EN VERSLAG GROTE OMGEVINGSTAFEL WEST BETUWE - VOORBEREIDEND

Djuma zaaknummer	583761 en 708131
Casemanager	[REDACTED]
Datum omgevingstafel	6 april 2023
Projectgegevens	
Initiatiefnemer	Jan Bouwmanagement (westzijde) en Ontwikkel- en bouwbedrijf Van Daalen (oostzijde)
Locatie van het initiatief	Ten westen van de Beatrixstraat (H906) en ten oosten vd Hoendercampen (322/323)
Inhoud van het initiatief	<p>De vraag die voorligt is welke van de twee locaties vanuit perspectief van de gemeente (en provincie en rijk natuurlijk) het meest geschikt is voor woningbouw. Daarvoor wordt input gevraagd van diverse disciplines. Vervolgens wordt onze voorkeur ter besluitvorming voorgelegd aan het college.</p> <p>Als het college een besluit heeft genomen dan wordt de gekozen ontwikkelaar gevraagd om een definitief plan in te dienen. Om later niet voor verrassingen te staan, gaat het nu dus echt om een (gemotiveerde) locatiekeuze. Zoals gezegd de uitwerking volgt nog. Naast deze route loopt nu een adviesaanvraag aan de stedenbouwkundige. Ik ga ervan uit dat deze resultaten bekend zijn tijdens de behandeling in de omgevingstafel. Deze worden dan ook nog gedeeld.</p>
Aanwezigen	[REDACTED]
Welkom (5 min)	De voorzitter heet aanwezigen welkom en legt de procedure uit.
Toelichting project (5 min)	
Algemeen	<p>Bezig met kanskaart, als uitvloeisel daarvan is voorgesteld door de wethouder deze twee verzoeken aan westkant en oostkant in te zoomen en daar de beste uit te kiezen. Onder voorbehoud: mocht blijken dat het niet kan op een van deze locaties, dan is dat ook een uitkomst. Dorp kan wel voorkeur uitspreken voor een van de twee, maar als het niet mogelijk is, is het niet mogelijk. Avond geweest waar beide ontwikkelaars een initiatief hebben gepresenteerd. Gaat nu puur om de locatie keuze. De keuze die gekozen wordt, wordt uitgewerkt (en neemt onze adviezen mee).</p> <p>Beide percelen hebben genoeg grond voor deze uitbreiding.</p> <p>Moet eigenlijk in mei verder richting college.</p>
Showstoppers?	
Participatie tot nu toe	Het dorp Hellouw is bekend met beide verzoeken. Op een onlangs gehouden infoavond, georganiseerd door het Platform Hellouw is een enquête gehouden. 200 voorkeursstemmen zijn ingediend. De uitslag vd stemming was fifty-fifty. Niet echt een overtuigende voorkeur voor een locatie dus.
Reactie specialisten	

<p>[redacted] (stedenbouwkundig)</p>	<p>Hoe is Hellouw gegroeid, wat zou hier stedenbouwkundig meest logische uitbreidingsrichting vinden? We hebben een methodiek/proces gekozen en die twee locaties zijn aan matrix getoetst. Oostelijk uitbreiding is kansrijker dan de westelijke. Aan de westkant zou je de openheid willen behouden. (Ronde is buiten beschouwing gelaten, zoals het er nu uitziet, zal die er niet komen.) Beide zijn vanaf een hoofdweg te ontsluiten, genoeg aansluitingsmogelijkheden. Oostelijke kant: Wijk geeft aanleiding om aan te takken: nieuwbouw op nieuwbouw. Genoeg ruimte Westelijke kant: dorpsrand, wil je eigenlijk wegblijven.</p> <p>Oostelijk: kijk naar hele gebied (tot hoofdwegen) en niet alleen het ene perceel, ga plan maken voor hele gebied. Zodat je een duidelijke structuur hebt (en genoeg kan reserveren voor water en verkeer e.d.), in plaats van steeds een strookje erbij.</p> <p>Inbreidingslocaties zijn nog niet in kaart gebracht qua wenselijkheid en haalbaarheid. Normaliter gaat inbreiden voor uitbreiden. Zijn wel eventuele mogelijke locaties in kern zelf zoals voetbalvelden en "binnentuinen" etc. die nog niet onderzocht zijn. (Voetbalvelden zijn ooit ook binnen dorp besproken in visie, is uiteindelijk Hoendercampen geworden). Is bekend probleem en opgenomen in advies, maar als je er toch voor kiest om uit te breiden in plaats van in te breiden heeft stedenbouwkundig gezien oost een duidelijke voorkeur.</p>
<p>[redacted] (Water/riolering)</p>	<p>Riolering: Gemaal van het waterschap ligt aan de westkant, dus westkant is daarom meer wenselijk. In principe hoeft er maar een "klein stukje riolering" worden toegevoegd. Realisatie aan de oostkant brengt naar verwachting extra investeringen met zich mee met betrekking tot waarschijnlijk verzwaring riolering en een extra gemaal. Maar kan ook een kans zijn omdat in 2025 gestart wordt met een grootschalige reconstructie van het wegennet in het dorp Hellouw (werk met werk maken).</p> <p>[redacted] belangrijk is om zsm definitieve locatie te weten, zodat rioolcapaciteit onderzocht kan worden en hier rekening mee gehouden kan worden in het vervolgtraject.</p> <p>Water: Geen voorkeur. Beide gebieden zijn dermate groot dat de verwachting is dat de watercompensatie van het waterschap en de gemeente in beide gebieden goed kan worden geregeld.</p> <p>Wanneer er meer bekend is over de definitieve locatie/het ontwerp van de woningbouw, wordt zowel over het riool, als het water een meer gedetailleerd advies gegeven. Voor nu is dit voldoende.</p>
<p>Archeologie</p>	<p>gelijk</p>
<p>Bedrijf en milieu</p>	<p>Westkant is een bedrijf waar je rekening mee moet houden, maar zal in praktijk meevallen.</p>

	Oostkant ligt iets dichterbij provinciale weg, dat zou kunnen betekenen dat je een groter deel van je plangebied niet zou kunnen gebruiken voor woningbouw.
behoefte	-
Gebiedsmakelaar	Gebiedsmakelaar: dorp heeft gekozen voor West* *Noot [REDACTED] Dit is niet juist. Zie uitslag stemming voorkeurlocatie dd 6 maart jl. = fifty-fifty
bodem	gelijk
cultuurhistorie	Geen duidelijke voorkeur. Smal lintdorp, heeft ooit rijksmonumentale status gekregen, maar is veranderd door dijkversterking in de jaren 90. Historische lint is parallel aan de rivier. Normaal gesproken ontstaan dorpen om kerken/huis Hellouw bijvoorbeeld, hier juist andersom. Als je wil dat het terug groeit naar de oude kern, dan westkant kiezen. Stedenbouwkundig is oostkant logischer. Oostkant: groei je steeds verder van historische centrum af. [REDACTED] Maar dit historische centrum ligt nu ook al op zichzelf. Is altijd afzijdig van gebouwd, als je nu juist aan westkant gaat bouwen, groei je dus de andere kant op.)
Externe veiligheid	Gelijk
Flora fauna	gelijk
Geluid	Industrie: West: Korfgraaf 8 zit op basis van bestemmingsplan las en metaalbedrijf, qua geluid kan dat uitstraling hebben. Verkeer: oost: meer wegverkeerslawaaï Dus uiteindelijk "gelijk", maar beide aandachtspunten
Geur	gelijk
Klimaatadaptie	Zie advies uit formulier. Lichte voorkeur oost Als je daar groen inricht, maakt het ook wat goed voor nieuwbouwgedeelte wat er nu ligt waar minder groen is.
Landschap	Hellouw is ontstaan op smalle oeverwal, tussen oeverwal en kommen overgangszone en daar ligt Hellouw grotendeels op. Westkant ligt voor een deel in een kom, is zware klei, trekt water niet makkelijk weg. Aan de oostkant kleiner deel in deze kom. Aan westkant: tegen Korfgraaf aan, kun je eigenlijk niet bouwen of onder bepaalde voorwaarden. Voorkeur is oost. (Ook opletten: voorkeur oostzijde om simpele reden dat nieuwbouwwijk wat hoger is gebouwd en je dus makkelijker aan doelstellingen qua drooglegging/klimaatadaptief kan voldoen)
Recreatie en toerisme	Voorkeur oost, want ensemble tussen westkant en oude kern ziet er mooier uit.
Lucht, mer, spuitzonering, stikstof	gelijk
Wonen	Zie adviesformulier. Past binnen Woonvisie en woningprogramma.
Met aanpassingen wel mogelijk? (15 -20 min)	
Aan het plan?	
Uitzondering op regel?	
Aanpassing regel?	
Conclusie en vervolg (5 min)	

	Gezien de slotsom van de adviezen en het stedenbouwkundig advies wordt de voorkeur uitgesproken voor de oostelijke locatie (Hoendercampen)
--	--

NB. Dit formulier wordt door de secretaris kort en bondig ingevuld. De casemanager is verantwoordelijk voor een goede terugkoppeling aan de initiatiefnemer.

Bijlage 5a.

Tabel uitkomst omgevingstafel en stedenbouwkundig advies locatiekeuze woningbouw Hellouw

	Locatie West	Locatie Oost
Verkeer	+	+
Riolering	+	+/- Aandachtspunt: wrsl kosten voor extra gemaal en eventuele verzwaring riolering
Water	+	+
Archeologie	+	+
Bedrijf en milieuzonering	+ Aandachtspunt: Aanwezig bedrijf.	+ Aandachtspunt: Aanwezige provinciale weg
Wonen	+	+
Bodem	+	+
Cultuurhistorie	+	+
Externe veiligheid	+	+
Flora en Fauna	+	+
Geluid	+ Aandachtspunt: Aanwezig bedrijf.	+ Aandachtspunt: Aanwezige provinciale weg
Geur	+	+
Klimaatadaptatie	+/-	+ Opm: kan bestaande wijk compenseren qua groen
Landschap	-	+
Recreatie/toerisme	-	+
Lucht/MER/spuitzonering/stikstof	+	+
Wonen	+	+
Stedenbouwkundig advies	-	+

Bij gelijke waardering: beide een +.