



AANVRAAG OM ADVIES	RO advies
--------------------	-----------

GEMEENTENUMMER	-
----------------	---

ONDERWERP	functieverandering (nieuwbouw twee woningen in ruil voor sloop)
-----------	---

ADRESLOCATIE	IJsselstraat 6 te Empe
--------------	------------------------

CONTACTPERSOON GEMEENTE	M. Harkema
-------------------------	------------

STATUS		Vooroverleg
ADVIESMANDAAT		niet akkoord

DATUM ADVIES	27-2-2018 / herhaling 16-3-2018
--------------	---------------------------------

TOELICHTING OP ADVIES	planopzet: Voorliggend voorstel betreft de functieverandering op het perceel IJsselstraat 6 te Empe. in verband met sloop van bedrijfsgebouwen worden twee 'schuur' woningen mogelijk geacht. toetsingskader: Hiervoor gelden, naast de eisen vanuit welstandsbeleid, ook eisen zoals opgenomen in de beleidsregel Functieverandering. beoordeling: Het voorgestelde plan kan in haar huidige vorm niet op instemming rekenen. opgemerkt wordt dat het plan te veel afwijkt ten aanzien van de uitgangspunten die gelden voor functieveranderingen (beleidsregel functieverandering).verwezen wordt naar het volgende: - er is sprake van twee erven waarbij de 'schuur' gebouwen komen te 'los' van het oorspronkelijke erf - de blijft te veel aan verharding over door de opzet van twee afzonderlijk nogal lange inritten (een verharding /aansluiting op de twee nieuw te bouwen woning is dan vaak een eis/ een onverharde weg is hier niet overtuigend (en/ of gewenst vanuit het programma) als hoofdroute. - de nieuwbouw is onvoldoende compact, en/of aangesloten op het concept van de gewenste clustering van bebouwing rondom een erf conclusie: op basis hiervan is het plan strijdig met het welstandsbeleid. oplossingsrichting: De nieuwe insteek / aanpassingen inrit is goed denkbaar. Hiermee zou de nieuwbouw op de bestaande voetprint van de bedrijfsgebouwen kunnen worden gerealiseerd, waardoor sprake is van een toegangsweg als verbinding tussen alle bebouwing. De nieuwbouw in de vorm van 'schuur' woningen is juist. de meegegeven referentiebeelden zijn positief. Bijkomend voordeel hiervan ten opzichte van de overlegde eerste schets is, dat er geen bebouwing of verharding meer binnen de GO zonering (omgevingsverordening Gelderland) is gelegen. (zie schetsen) herhaling: 16-3-2018: naar aanleiding van het advies is het plan besproken met de landschapsarchitect en adviseur tijdens de zogenaamde RO overleg op d.d. 13-3-2018. Er is meegedacht om te komen tot een concept dat beter leest als 'een erfgedachte'. Hierbij zijn een aantal aspecten besproken:
-----------------------	--

- een inrit langs het water uitwerking in een eenduidige vormgeving als landelijk pad.
- Een grote boom als gebaar van de splitsing van de verharding – een naar de bestaande woningen, een naar de twee nieuw te bouwen woningen (als schuren).
- De verharding naar de twee bestaande woningen afstemmen op de terp, rond de verhoging in het landschap.
- De nieuw te bouwen schuur plaatsen in de bomengaaarde, waarbij meer sprake is van een clustering van bouwmassa's (rond het erf gedeelte van de bestaande woningen).
- De nieuw te bouwen woningen op een passende wijze laten aansluiten op het 'bedrijfsmatige' thema gedeelte van het erf, door beperkingen van haagelementen.
- De schuurwoning met zadelpak iets laten draaien zodat er ruimtelijke meer afstemming is met de bestaande richting van de bestaande woningen. (hier wijkt de kapschuur woning af, en wordt hierdoor meer verbijzonderd)

conclusie: indien het plan op bovengenoemde principes wordt aangepast kan het plan rekenen op een positief welstandsadvies.

RAYONARCHITECT/ADVISEUR
Ir. W. Broer
GELDERS GENOOTSCHAP