



Gemeente
West
Maas en
Waal



AANVRAAG ADVIES

STEDENBOUW

DOSSIERNUMMER ODR	n.v.t.
ONDERWERP	inpassingsplan 5 vrijstaande woningen, 2 seniorenwoningen en 5 starterswoningen
ADRESLOCATIE	Kerkstraat-Kerkdwarsstraat Altforst
FASTGESTELDE BOUWKOSTEN	€--- (ex. BTW)
DORPSKWALITEITSPLAN	Dorpskwaliteitsplan Altforst 'Historisch Lint'
BESCHERMDE STATUS	n.v.t.
CONTACTPERSOON GEMEENTE	Toine van der Wielen

STATUS	Vooroverleg	
ADVIESMANDAAT	Positief mits	

DATUM ADVIES 12 nov. 2020

Het plan betreft de inpassing van 5 vrijstaande woningen, 2 seniorenwoningen en 5 starterswoningen. Over dit plan (waarbij 2 initiatieven zijn samengebracht) is eerder geadviseerd. Zie kort samengevat het laatste adviesverslag van 28 sept. 2020. De advisering heeft zich gericht op de volgende onderdelen:

- De aansluiting op de Kerkstraat
- De verbinding met de Boonakker

De aansluiting op de Kerkstraat

De aansluiting op de Kerkstraat is versmalt tot 3,5 meter. Het paadje langs de achtertuinen tussen de nieuwbouw en het bestaande pand aan de noordzijde (Kerkstraat 22) loopt niet helemaal door, maar vanaf de Kerkstraat gezien is nu wel een goede aanzet zichtbaar van een paadje (dat dienst doet als achterom) in het verlengde van het kerkpad aan de overzijde. Er is waardering voor de hagen die staan aangegeven op de plankaart en worden meegenomen bij de planontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de inpassing nu voldoende aansluit op het kleinschalige beeld van de Kerkstraat. Er wordt hierbij aangenomen dat de goot- en nokhoogte van de nieuwbouw van dit planonderdeel beperkt blijft de aangegeven hoogtematen van resp. 3 en 8 meter (behoudens het 'voorhuis' aan de Kerkstraat) zoals eerder aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan van 13-09-2019. Geadviseerd wordt om bij verdere uitwerking aandacht te hebben voor de architectonische uitwerking van (met name) het aan een T-boerderij refererende volume aan de Kerkstraat.

De verbinding met de Boonakker

Het stedenbouwkundige profiel van de Boonakker wordt niet doorgetrokken conform eerdere advisering. De Boonakker wordt wel minder abrupt beëindigd; er is nu meer ruimte ontstaan ter plaatse van de aansluiting en tussen de hogere erfafscheidingen. Vanaf de Boonakker zal zodoende een ruimer doorzicht (richting de kerktoren) behouden blijven.

Het gegeven dat in de toekomst mogelijk woningbouw wordt gerealiseerd ten zuiden van deze locatie had naar mening van de commissie een andere verkaveling van dit plandeel niet in de weg hoeven staan en een ruimtelijke verbinding met Boonakker had de voorkeur verdient. Bij toekomstige woningbouwuitbreidingen in Altforst wordt geadviseerd om in ieder geval aan de oostzijde de Boonakker door te trekken. Zodoende wordt voorkomen dat Boonakker mogelijk een van de rest van het dorp afgesneden straatje wordt. Overigens wordt hierin voorzien in een eerste aanzet voor Altforst Oost (voorlopig ontwerp juni 2020).

In het licht van eerder gemaakte opmerkingen dat met het plan wordt voortborduurde op het creëren van nog meer doodlopende wegen in Altforst is het een positief gegeven dat de nieuwe weg in de toekomst wordt doorgetrokken. Wel verdient het profiel van deze weg dan meer aandacht. Door meer ruimte vrij te maken voor deze weg aan het begin (langs de erfafscheiding van Kerkdwarsstraat 6) kan ook hier een groenstrook met bomen worden gerealiseerd en ontstaat een volwaardige straat.

Conclusie:

Er kan positief geadviseerd worden over de stedenbouwkundige opzet.

Wel wordt geadviseerd om met het oog op toekomstige ontwikkelingen aan de zuidzijde van Altforst het profiel van de nieuwe weg te verbeteren.

Nota Bene:

Ten aanzien van de situering van de vrijstaande woningen aan weerszijden van de doorsteek naar de Boonakker wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan de bouwvlakken niet door te laten lopen tot aan de zijdelingse perceelgrenzen langs het pad om zo voldoende doorzicht vanaf Boonakker te kunnen blijven garanderen. In een eerder voorgelegd bestemmingsplankaart was dit namelijk wel zo getekend.

RAYONARCHITECT/ADVISEUR: ir. M. Roelofs