

/Advies 2

Betreft: Advies Duijlweg 4-6, Almkerk

datum: 24-04-2012

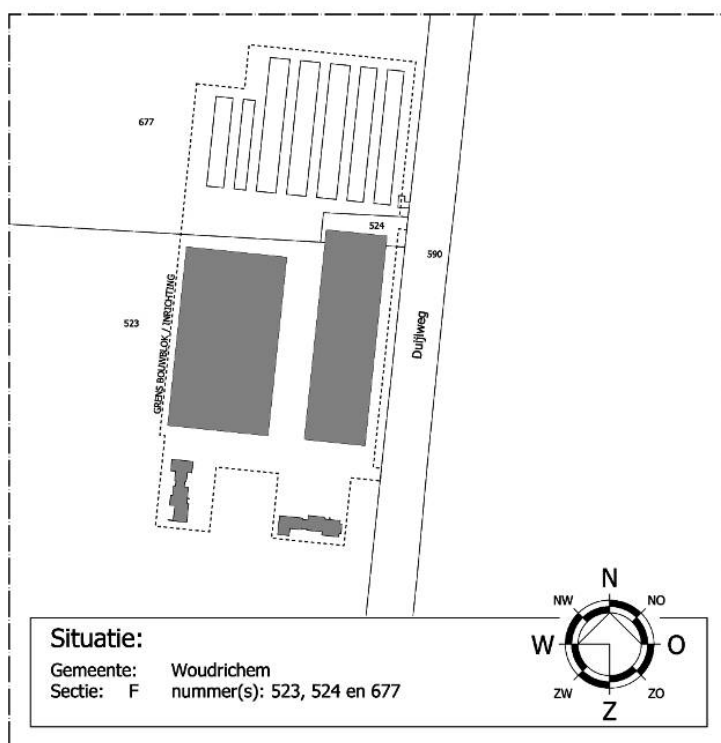
Aan: Gemeente Woudrichem, t.a.v Hilde Assies

Nr: 22-291a

Van: R. Leek

Inleiding

Eind februari jl. hebben we een verzoek ontvangen van de gemeente Woudrichem om een stedenbouwkundig advies uit te brengen met betrekking tot het de aanvraag om het agrarisch bedrijfskavel aan de Duijlweg in Almkerk anders in te richten en te vergroten.



Ingediend plan maart 2012

Inzake dat verzoek heeft Amer aanbevelingen gegeven over de wijze waarop het bedrijf het meest optimaal gesitueerd zou kunnen worden.

In het kort de aanbevelingen:

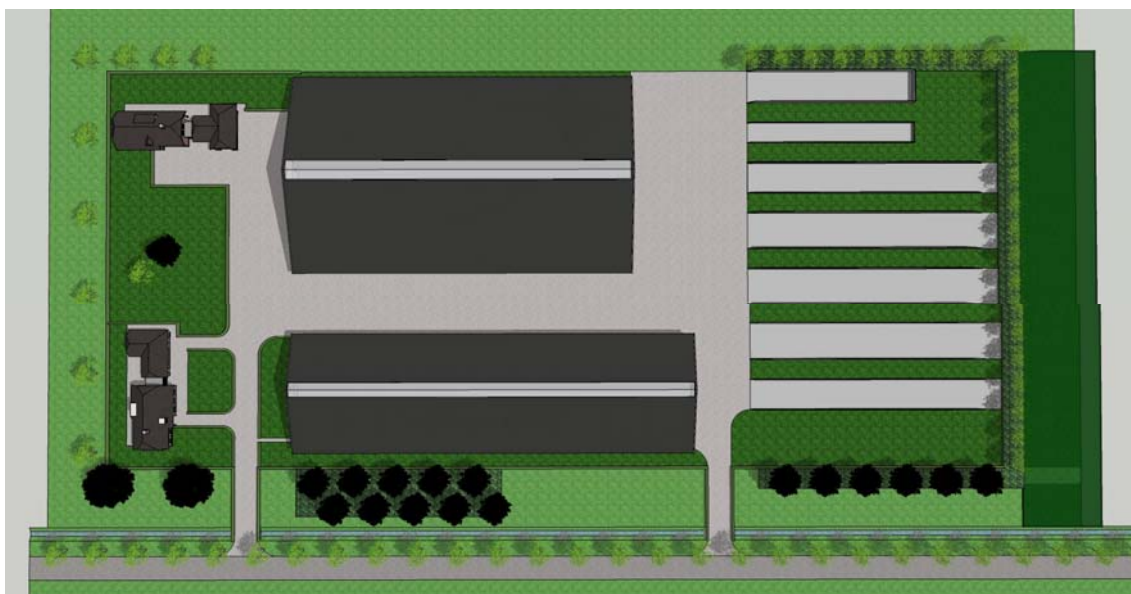
- De Wro-zone wijzigingsgebied zoekgebied watersysteem dient vrijgehouden te worden van bebouwing. Hierdoor blijft tevens een groene buffer behouden tussen weg en bebouwing. Deze groene buffer kan geheel of gedeeltelijk beplant worden met opgaande beplanting in de vorm van hagen/en of bomen en kent een groene onderbegroeiing;
- De woningen dienen vooraan op de kavel te liggen, het dichtst langs de weg. Bedrijfsgebouwen komen dus achter de rooilijn van de woningen te liggen.
- De maximale afmetingen en hoogte van de woningen en schuren dienen in lijn te zijn met het geldende bestemmingsplan buitengebied;
- De rooilijn van de bedrijfsbebouwing komt niet voor de rooilijn van de woningen uit en is bij voorkeur verder naar achteren gelegen;

- Bij twee bouwvolumes langs de weg welke beide langer zijn dan 50 meter is de onderlinge afstand tussen de twee volumes minimaal 25 meter (dit geldt ook voor de plaatsing van sleufsilos aangezien deze visueel als bouwvolume ogen);
- De breedte van een ononderbroken bouwvolume evenwijdig aan de weg is maximaal 75 meter;
- Bij plaatsing van grote bouwvolumes heeft het de voorkeur de rooilijn ten opzichte van de weg te laten verspringen en één van de volumes aan de voorzijde in te pakken in het groen;
- Vanaf de weg naar het bouwkegel zijn maximaal 2 ontsluitingen naar de bedrijfsbebouwing mogelijk met een uitritbreedte van maximaal 6 meter. Er kan ook gekozen worden voor 1 uitrit met een maximale breedte van 10 meter. De woningen kunnen desgewenst aanvullend een eigen gezamenlijke ontsluiting krijgen van maximaal 5 meter breed;
- De nieuwe bouwkegel kan op verschillende wijze worden gepositioneerd. Hierbij gelden de volgende opties:
 1. behoud van het huidige kavel en uitbreiding in zuidelijke richting;
 2. Een bouwkegel haaks geplaatst ten opzichte van de Duijlweg ten zuiden van het bestaande kavel;
 3. Een bouwkegel haaks geplaatst ten opzichte van de Duijlweg met gebruikmaking van het bestaande kavel en uitbreiding in westelijke richting;
 De keuze is onder meer afhankelijk van nieuwbouw- en sloopvolgorde;
- Aan beide zijde van de het bouwkegel dient een afscheidende beplantingsstrook gerealiseerd te worden van minimaal 10 meter;
- Voor de definitieve inrichting van het erf raden wij initiatiefnemer aan een inrichtingsplan te laten vervaardigen door bij voorkeur een landschapsarchitect. Indien gewenst kunnen wij hierbij adviseren.

Daarop heeft op 5 april een gesprek in het gemeentehuis plaatsgevonden met de initiatiefnemers en haar adviseur. In dat gesprek zijn de aanbevelingen op enkele punten bijgesteld.

Zo zou de voorgestelde relatie tussen beide schuren en sleufsilos voor mens en dier de meest wenselijke combinatie vormen. Door beide woonhuizen aan de zijkant te positioneren blijft het privéterrein verschoond van bedrijfsmatig verkeer.

Naar aanleiding daarvan zijn door de initiatiefnemers nieuwe voorstellen ingediend.



Het nu ingediende plan is verbeterd en er is op vele punten tegemoet gekomen aan de bovengenoemde aanbevelingen.

Voor het landschapsplan is door de initiatiefnemers advies ingewonnen van een landschapsarchitect. De grotere aandacht voor de landschappelijke inpassing is duidelijk terug te vinden in het nu voorliggende plan.

Een van de belangrijkste verbeteringen is dat de afstand van de gebouwen tot aan de weg vergroot is. Daardoor wordt de reservering voor de waterberging gerespecteerd. Deze zone biedt ook mogelijkheden om erfbeplanting aan te leggen waardoor de lengte van de stal wordt gecamoufleerd. De sleufsilo's worden nog verder teruggelegd dan de gevel van de stal.

Een winstpunt is tevens dat de bestaande houtwal in stand kan blijven.

Vanaf de weg gezien zijn er diverse doorkijken tussen de gebouwen, maar ook door de stal heen, naar het achterliggende landschap. De afwisseling van open en dicht zorgt voor een verkleining van de schaal van het complex.

Rondom de woningen zal eveneens passende beplanting worden aangelegd.

De draaiing van een van deze huizen tot dwars op de weg draagt bij tot een betere context tussen woonhuis en bedrijfsgebouwen.

Samengevat menen we dat het plan van voldoende kwaliteit is.

Wij hebben geen verdere opmerkingen behoudens het feit dat we hopen dat aangaande de architectuur dezelfde zorgvuldigheid betracht zal worden. Het gebruik van streekeigen kleuren lijkt ons daarbij gewenst.