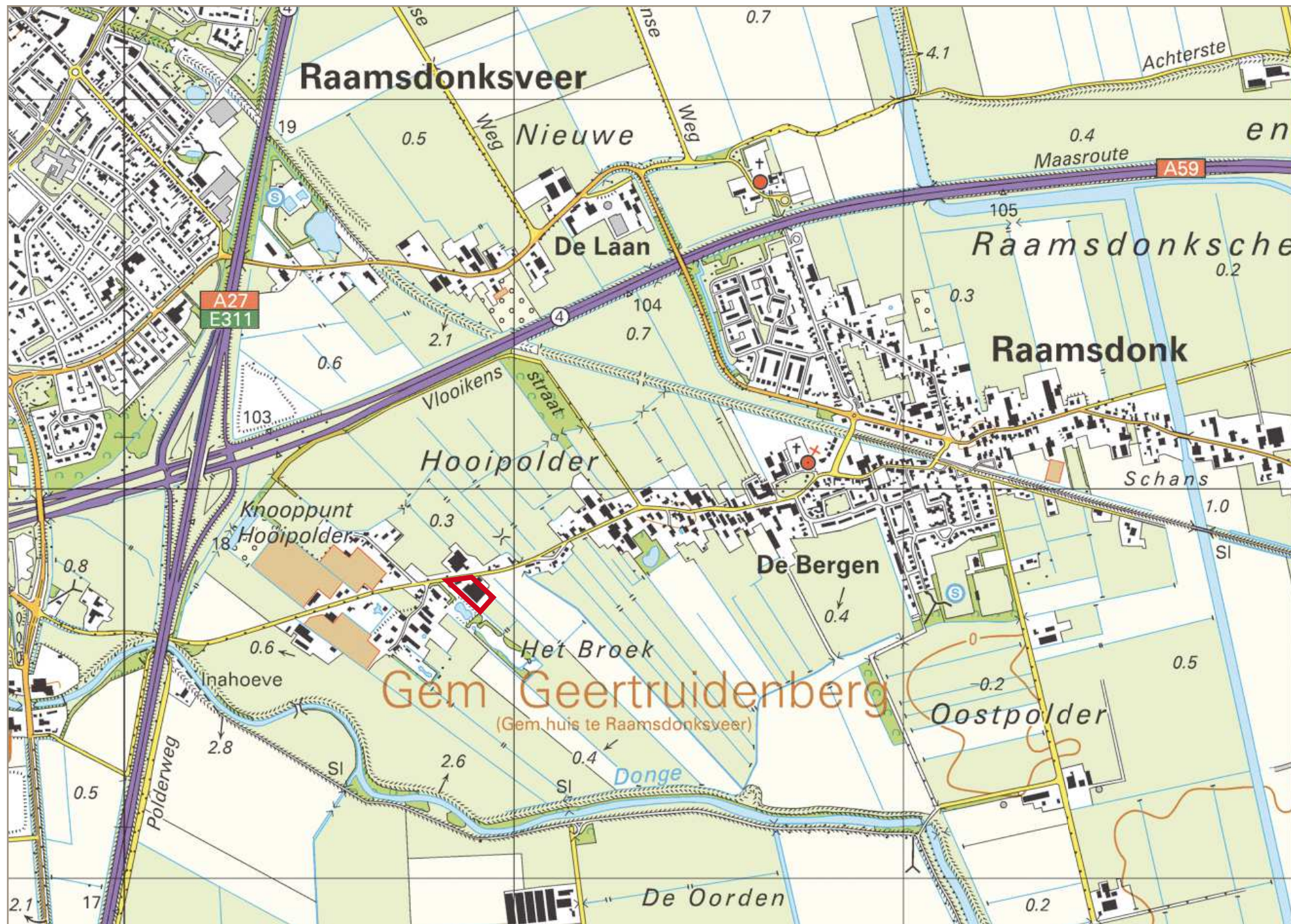




Stedenbouwkundige studie
Lange Broekstraat 25 Raamsdonk

1 oktober 2015



Topografische kaart Raamsdonk met in rood de aanduiding locatie Lange Broekstraat 25

Inleiding

In opdracht van de heer van de Burgwal is een stedenbouwkundige studie opgesteld voor zijn perceel aan de Lange Broekstraat 25 in Raamsdonk. De heer van de Burgwal heeft een varkenshouderij op deze locatie. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Raamsdonk. In de directe omgeving wordt vooral gewoond. De varkenshouderij heeft negatieve milieu-invloeden op de woonomgeving. Ook worden dierenwelzijnseisen steeds strenger. Een langdurige toekomst voor het agrarische bedrijf op deze locatie is niet langer mogelijk.

Het perceel van de heer van de Burgwal heeft onderdeel uitgemaakt van de 'Pilot Raamsdonk'. Deze pilot streefde de uitplaatsing van meerdere agrarische bedrijven aan het lint van Raamsdonk na met een transformatie van de voormalige agrarische percelen naar woonlocaties. In de gebiedsvisie gingen 'rode' ontwikkelingen (woningbouwontwikkelingen) samen met 'groene' ontwikkelingen (landschappelijke ontwikkelingen).

Helaas is na lang studeren de pilot Raamsdonk niet haalbaar gebleken. Echter: de problematiek rondom de varkenshouderij aan de Lange Broekstraat 25 is nog steeds evident. Met een bescheiden woningbouwontwikkeling van het perceel ontstaat de mogelijkheid het bedrijf elders voort te zetten.

Met de uitplaatsing van het bedrijf en omvorming tot woonlocatie is er voor de omgeving een kwaliteitsverbetering te behalen.

Gorinchem, 1 oktober 2015

Beleid

Provinciaal Beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de Verordening Ruimte en in de Structuurvisie.

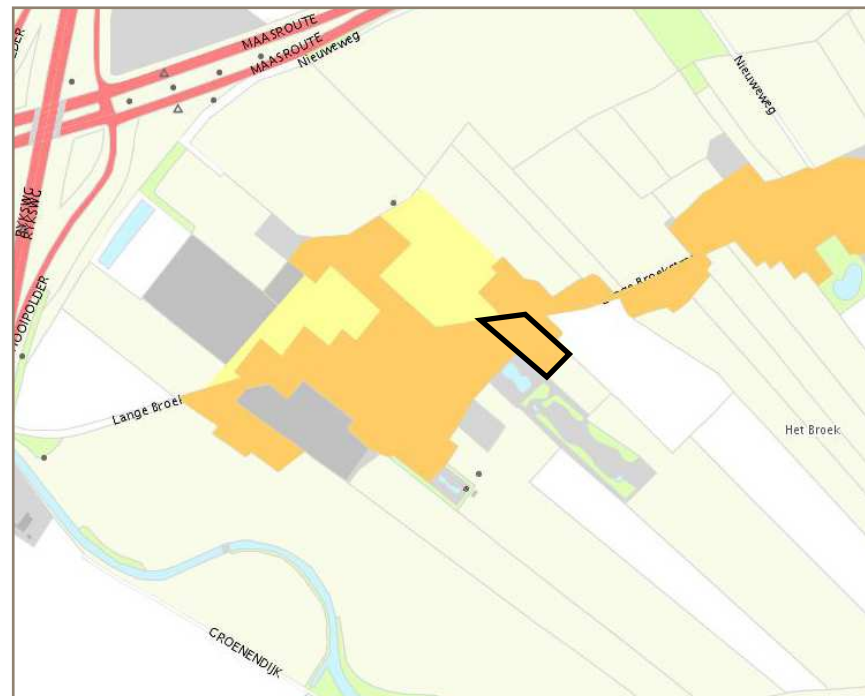
De locatie aan de Lange Broekstraat te Raamsdonk is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied) en komt daarmee in principe in aanmerking voor stedelijke ontwikkelingen (woningbouw).

Voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied geldt binnen het provinciaal beleid een aantal algemene uitgangspunten:

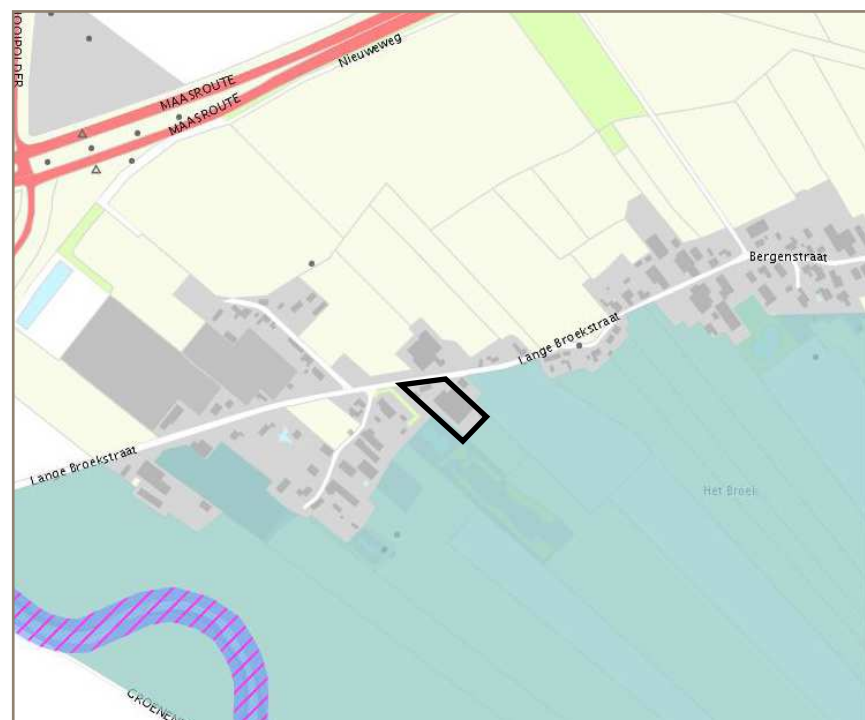
- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- zorgvuldig ruimtegebruik

De achterzijde van het perceel is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel is overwegend bedoeld als agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekers-intensieve) recreatie. De groenblauwe mantel zet in op het behoud én ontwikkeling van natuur en water (-beheer).

Per 19 maart 2014 is de nieuwe Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden.



Fragment plankaart Verordening ruimte (stedelijke gebieden)



Fragment plankaart Verordening ruimte (natuur en landschap)

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

In december 2013 heeft de gemeente Geertruidenberg een nieuwe Structuurvisie voor de gemeente vastgesteld.

De structuurvisie spreekt zich niet expliciet uit over ontwikkelingen aan de Lange Broekstraat. De locatie en omgeving is aangeduid als agrarisch gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2011. Het perceel is bestemd voor agrarisch gebruik. Het noordelijk deel van het kavel heeft een aanduiding voor intensieve veehouderij meegekregen met bijbehorend bouwvlak.

Voor een ontwikkeling van het perceel met woningen zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure gebracht.



Structuurvisie 2030 Gemeente Geertruidenberg



Fragment verbeelding
Vigerend Bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg
vastgesteld 28-04-2011



Bestaande situatie

Impressies van de locatie en omgeving

Huidige situatie

Raamsdonk is een brabants dorp in de oksel van de snelwegen A59 en A27, onderdeel van de gemeente Geertruidenberg.

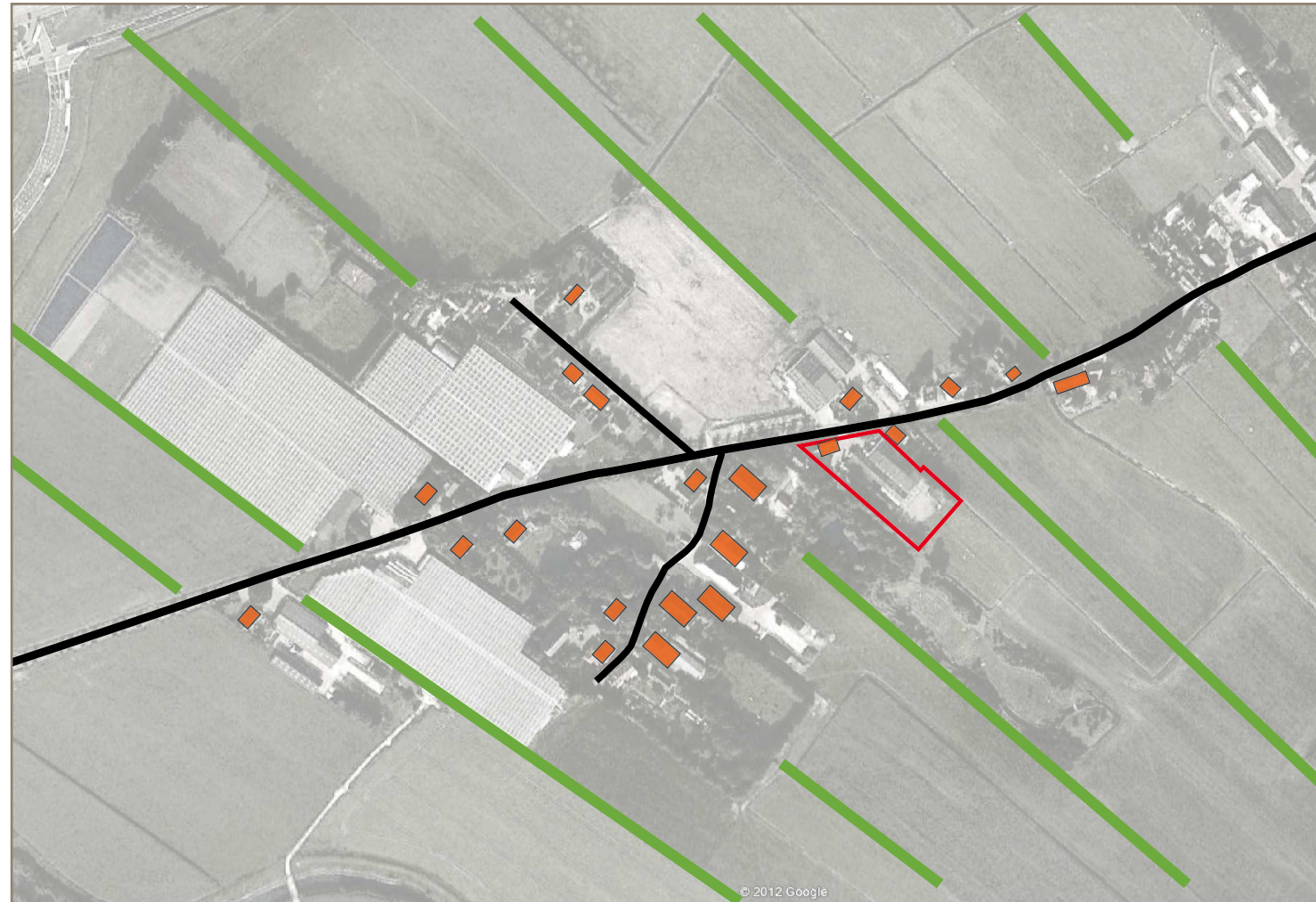
De locatie Lange Broekstraat 25 is gelegen net buiten het dorp Raamsdonk aan de route naar Raamsdonksveer/Oosterhout. De Lange Broekstraat is een historisch lint met karakteristieke bebouwing. Het betreft veelal woonhuizen in voormalige boerderijen.

Het omliggende landschap is een karakteristiek slagenlandschap. Daardoorheen 'slingert' de Lange Broekstraat, met enkele aftakkingen (Korte Broekstraat / Engelse wal).

In de loop van de tijd zijn er woningen en boerderijen aan de Lange Broekstraat gebouwd, overwegend in de richting van het landschap. Ook de aanwezige houtwallen in het gebied hebben deze richting.

Het perceel is momenteel in gebruik als varkenshouderij. Aan de voorzijde bevindt zich de bedrijfswoning, op zeer korte afstand van de straat. Achter de bedrijfswoning zijn de stallen gesitueerd met daarachter nog enkele mestplaten. De achterzijde van het perceel is in gebruik als weiland. Direct naast de locatie is een fors beplant perceel gelegen.

Tegenover de locatie bevindt zich nog een agrarisch bedrijf. Conform recent gemeentelijk beleid heeft deze een milieuzonering van 33 meter. Binnen deze zone mogen geen woningen worden opgericht.



Ruimtelijke en landschappelijke structuur



Luchtfoto met aanduiding locatie

Studieschetsen

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden op de locatie is er een aantal studies gemaakt met mogelijk nieuwe invullingen voor het perceel met woningbouw.

De studieschetsen onderzoeken of, met een bescheiden woningbouwontwikkeling op het perceel, de verhuizing van de varkenshouderij te bekostigen is. Met de verhuizing van het bedrijf en omvorming van het perceel tot woonlocatie is er voor de omgeving een flinke kwaliteitsverbetering te behalen. De milieuzone en de stankoverlast verdwijnen. Tevens zal de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit toenemen en het bebouwd en verhard oppervlak aanzienlijk afnemen.

In alle studieschetsen wordt er vanuit gegaan dat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. De afstand tot de weg is te klein en de woning is gesitueerd binnen de milieuzone van de er tegenover gelegen rundveehouderij. Ook de richting van de huidige woning, evenwijdig aan de weg, reageert niet op de landschappelijke structuur ter plaatse.

In alle varianten is het achterste gedeelte van het perceel, gelegen in de groen-blaauwe mantel, vrijgehouden van bebouwing. Ook wordt in alle varianten geïnvesteerd in het landschap door het perceel aan de landschapszijde vooral open te houden en met landschappelijke elementen (bijv. houtwallen of sloten) de richting en kwaliteit van het landschap te versterken.

De reeks varianten loopt uiteen van zeer extensief bebouwd (één woning) tot meer intensieve bebouwing op het perceel (met een reeks aan woningen).

Variante 1

In deze variant wordt één royale woning gerealiseerd aan het lint, ter vervanging van de bestaande bedrijfswooning. Alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De nieuwe woning komt op grotere afstand van de weg te staan (buiten de milieuzone van het er tegenover gelegen agrarische bedrijf) en volgt de richting van het landschap.

Het past eenvoudig in de structuur van het lint, van het landschap en de directe omgeving.

Er ontstaat een zéér royaal kavel. Of hier vraag naar is in de huidige woningmarkt valt ernstig te betwijfelen.

Het zal duidelijk zijn dat deze variant onvoldoende opbrengsten genereert om een verplaatsing van de bestaande varkenshouderij mogelijk te maken.



Variante 1

Variante 2

In deze variant worden twee woningen (kavels) gerealiseerd aan het lint, in de richting van het landschap. Het past in de structuur van het lint, het landschap en de directe omgeving.

Aan de oostzijde van het perceel wordt een sloot met houtwal toegevoegd aan het landschap. Het zuidelijk deel van het perceel behoudt haar open karakter.

Er ontstaan twee zeer royale kavels. Deze variant vergt zeer kapitaalkrachtige kopers. De verwachting is dat deze zich niet zullen aandienen in de huidige woningmarkt.



Variante 2

Variant 3

In deze variant wordt ingezet op een intensiever bouwprogramma in een meer formele ruimtelijke opzet. Het bouwprogramma bestaat uit 2 vrijstaande woningen en 6 rijwoningen.

Aan de Lange Broekstraat een 'portierswoning', met daarachter een reeks geschakelde rijwoningen. Alle woningen staan aan een gemeenschappelijk hof, gericht op de statige woning aan de zuidzijde van het perceel.

Ruimtelijk is dit een nogal intensief bebouwde variant, met een statige opzet die aan het lint van de Lange Broekstraat nog niet voorkomt. De openheid naar het landschap komt enigszins onder druk te staan.

Het aanbieden van starterswoningen lijkt een aardige gedachte in de huidige woningmarkt. Echter, de lager grondopbrengsten en hogere kosten voor bouwrijp maken, maken deze variant tot een weinig haalbare variant.



Variant 3

Variant 4 Voorkeursvariant

In deze variant worden drie woningen gerealiseerd volgens het principe van een boerenerf. Aan de Lange Broekstraat wordt een wat statiger woning gesitueerd (de "herenboerderij") met daarachter 2 "schuurwoningen". Alle woningen staan samen aan een gemeenschappelijk erf.

Het is voorstelbaar één van de 2 achtergelegen "schuren" op te knippen in 2 wooneenheden, zoals op de onderste tekening rechts is weergegeven.

Deze opzet vergt een specifieke uitwerking in architectuur en inrichting erf. Op deze manier wordt een bijzondere woonplek gerealiseerd die recht doet aan de ligging aan een historisch lint met overwegend boerderijen.

Met deze variant wordt beter aangesloten op de huidige, moeizame woningmarkt. Er is variatie mogelijk in woningtypes en prijscategorieën die worden aangeboden.

De "schuurwoningen" zouden de flexibiliteit moeten bieden om bijv. ook 2 gezinnen of een gezin met (mantel)zorg te kunnen huisvesten.

Het zuidelijk deel, onderdeel van de groenblauwe mantel, zou in gebruik kunnen worden genomen als bijv. schapen- of paardenwei. Tevens zou de mogelijkheid tot het oprichten van een dierenverblijf moeten worden geboden aan potentiële kopers.



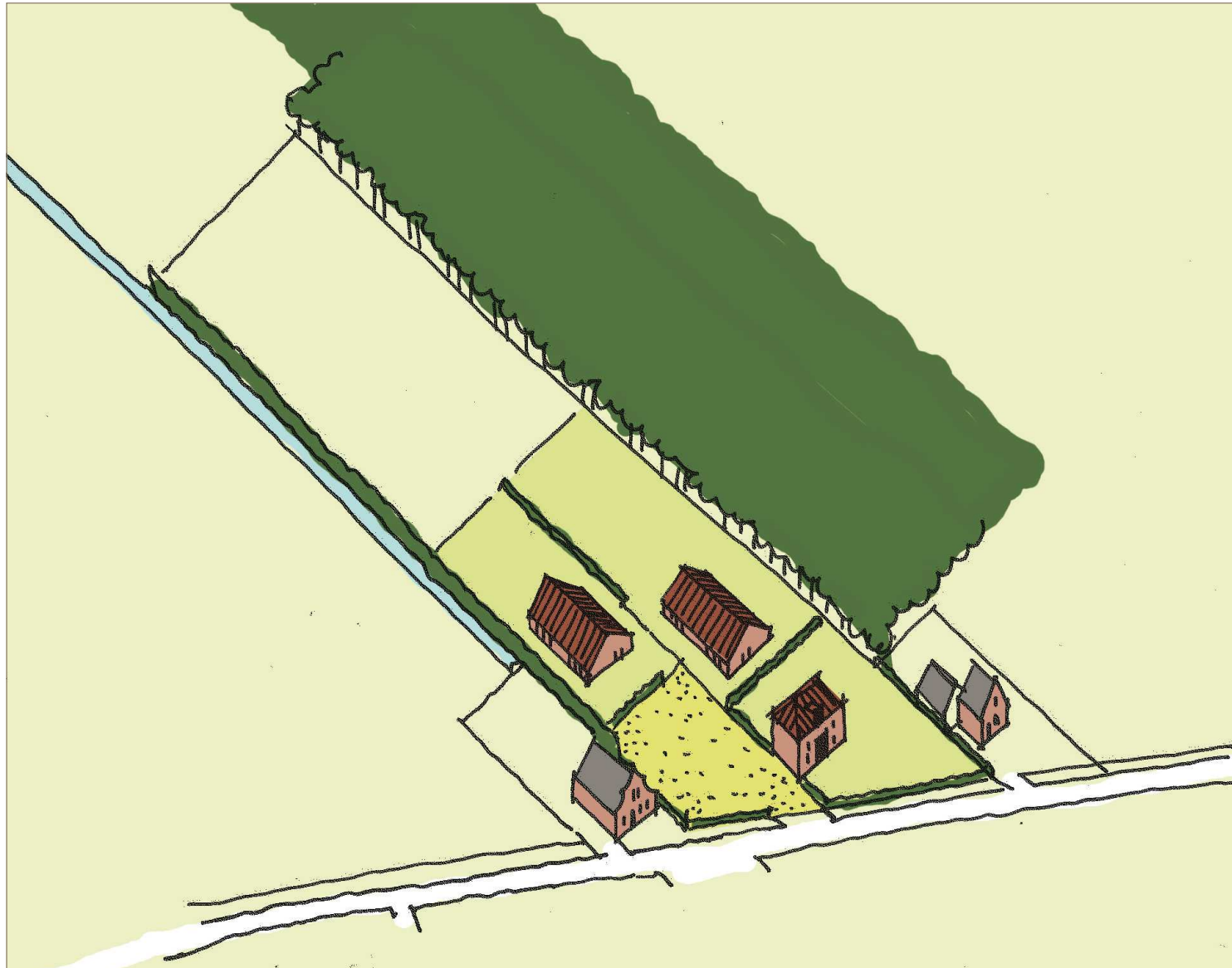
Variant 4



Variant 4 met twee wooneenheden in een van de 'schuren'
Dit zou ook kunnen in de vorm van wonen met mantelzorg



Voorkeursvariant schaal 1:1.000



Impressie boerenerf met boerderij en "woonschuren"

Beeldkwaliteit

Voor de ruimtelijke opzet van het plan geldt het principe van een "boerenerf" met boerderij en twee bijbehorende schuren.

Aan de Lange Broekstraat een wat statiger woning (type herenboerderij) in twee lagen met kap. Daarachter twee "woonschuren" (1 laag met grote kap).

De woning en 'schuren' staan aan een gemeenschappelijk erf. Parkeren vindt plaats op het collectieve erf, waar via één inrit vanaf de Lange Broekstraat toegang toe wordt verstrekt.

Groene erfafscheidingen completeren het landelijke beeld. De bestaande sloot wordt aangevuld met een houtwal. De openheid en de richting van het landschap wordt versterkt.

*Voorbeeld van boerderij met twee nieuwe 'woonschuren'
Zorgboerderij Erve Oostermaet te Salland, Overijssel*



Lange Broekstraat 25 - Raamsdonk - 1 oktober 2015

Beeldkwaliteit

Herenboerderij

Voor de statige herenboerderij aan de Lange Broekstraat wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter.

Deze hoogtes sluiten aan op de hoogtes van bestaande boerderijen aan de lange Broekstraat. Ook sluiten deze hoogtes aan op de hoogtes die standaard worden gehanteerd voor woningen in het bestemmingsplan Buitengebied aan het lint.

De inhoud van de herenboerderij aan het lint bedraagt conform het bestemmingsplan buitengebied maximaal 750 m³.

De hiernaast getekende opzet kent een bruto bebouwd oppervlak van ca. 96 m². Dit levert een inhoud van ca. 725 m³ bij toepassing van de geschetste kapvorm.

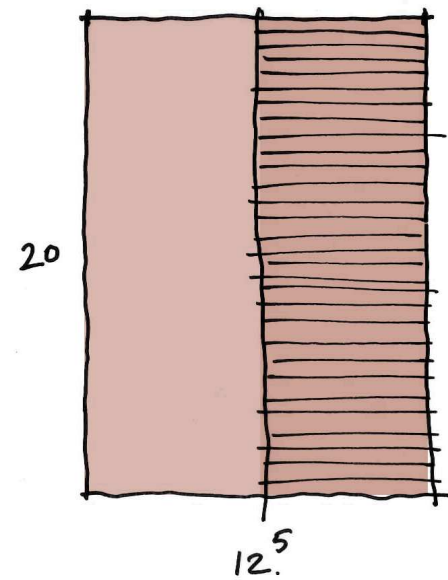
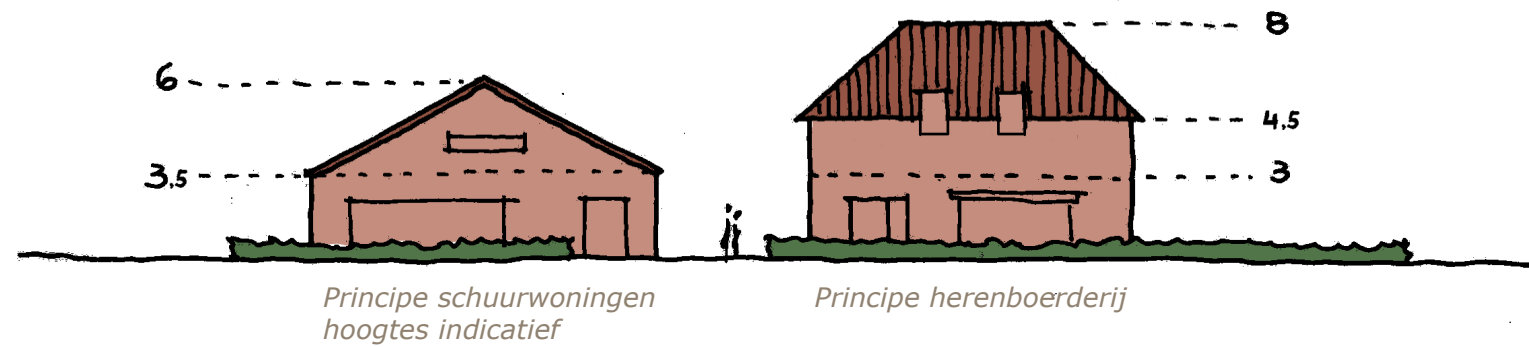
Schuurwoningen

De bouwvolumes worden voorzien van een grote, relatief flauwe kap, om aan te sluiten op de karakteristiek van een landelijke schuur.

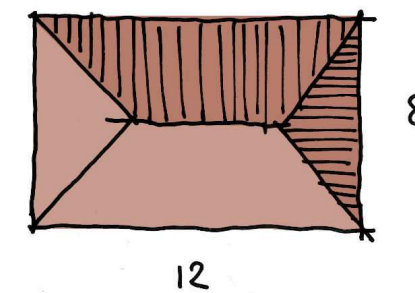
De inhoud van de woningen is groter dan gebruikelijk vanwege de inzet van de kap. Een maximering van de inhoud van de woning zoals bij de herenboerderij is, vanwege de specifieke ruimtelijke eisen aan de schuurwoningen, niet aan de orde. Er wordt wel uitgegaan van maximale bouwhoogtes. De schuurwoningen kennen een lagere goot- en nokhoogte. Deze bedraagt maximaal 3,5 respectievelijk 6 meter.

De hiernaast geschetste opzet kent een bruto bebouwd oppervlak van ca. 250 m². Dit betekent in de vorm zoals geschetst een inhoudsmaat van ca. 1.250 m³.

Voor één van de schuurvolumes geldt dat deze te splisten is in twee wooneenheden.



Principe opzet schuurwoning maatvoeringen indicatief



Principe opzet herenboerderij maatvoeringen indicatief

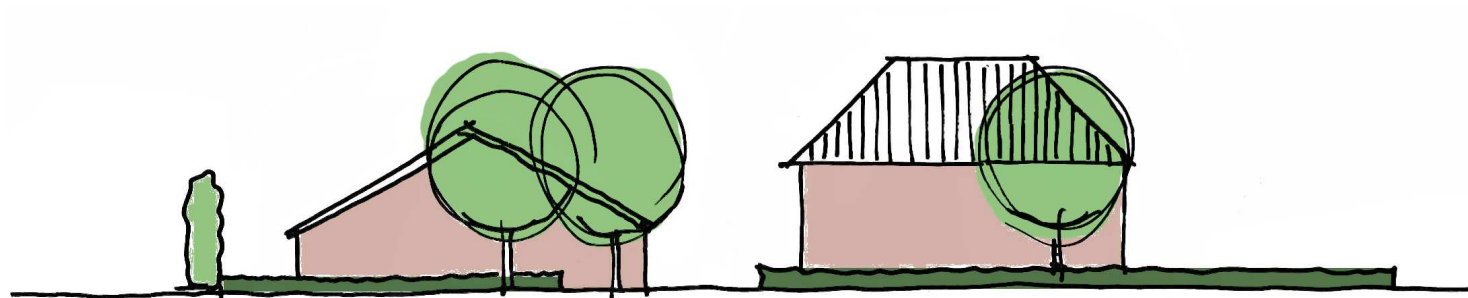
Inrichting / erfbeplanting

Groene erfafscheidingen completeren het landelijke beeld. De bestaande sloot wordt aangevuld met een houtwal.

Het collectieve erf biedt voldoende ruimte om enkele solitaire bomen of boomgroepen aan te planten.

Met de inrichting van het erf en de voortuin van de herenboerderij kan worden aangesloten op het bomenstructuurplan waarin gezocht wordt naar mogelijkheden om de historische structuur met bomen langs het lint verder aan te vullen.

Deze locatie biedt daar, gezien de ruime opzet aan de voorzijde, mogelijkheden toe.



*Erfbeplanting
hagen, solitaire bomen of boomgroepen in voortuin van herenboerderij en op collectief erf,*

Voorbeelden van bestaande boerderijen aan het lint van Raamsdonk enigszins statige uitstraling, hoge kappen, erfbeplanting



WELMERS BURG STEDENBOUW |

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
e info@welmersburg.nl
www.welmersburgstedenbouw.nl