

# Achthoven oost 13 inrichtingsschets

## Conclusie

De nieuwe eigenaar van Achthoven Oost 13 wil graag zijn verhuurbedrijf voor betonpompen op deze locatie vestigen. Het gebruik van het perceel ten behoeve van het verhuurbedrijf is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het geen agrarisch loonbedrijf betreft. Via een afwijking kan het bestemmingsplan alsnog medewerking verlenen aan bedrijfsactiviteiten die aansluiten bij het verhuurbedrijf. De gemeente heeft vanwege het achterstallig onderhoud en de grote saneringsopgave een positieve grondhouding ten aanzien van deze ontwikkeling, mits de gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet verslechteren.

De initiatiefnemer wil het perceel opnieuw inrichtingen en een deel van de bestaande bebouwing slopen ten behoeve van een nieuwe loods. Deze loods, welke noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, zorgt er voor dat het bebouwd oppervlak op het perceel toeneemt. Deze vergroting zal gecompenseerd moeten worden met een kwaliteitsverbetering. Toen in de jaren '50-'60 de voormalige boerderij vervangen werd, is de richting/oriëntatie van de boerderij veranderd. Voorheen stond de boerderij parallel aan de richting van de ontginningsstructuur. De noordelijke IJsseldijk volgt de oude meandering van de Hollandsche IJssel, waardoor de dijk overhoeks de kavel doorsnijdt. De nieuwe boerderij staat haaks op de (provinciale) weg, waardoor de landschappelijke structuur ondergeschikt is geraakt. De uitdijende bedrijfsactiviteiten heeft deze nieuwe richting versterkt, waardoor de landschappelijke structuur (deels) verloren is gegaan.

De contour van huidig bouwvlak volgt niet de oorspronkelijke verkaveling en is qua vorm niet praktisch ingedeeld. Wanneer het huidig bouwvlak op een recente luchtfoto wordt geprojecteerd is te zien dan er circa 3.595 m² (illegale) verharding buiten het huidig bouwvlak ligt.

Met deze ontwikkeling kan de vorm van het bouwvlak aangepast worden, zodat de landschappelijke structuur hersteld/ondersteund wordt en de nieuw contour bedrijfsmatig meer mogelijkheden biedt. Voor het saneren van de verharding buiten het bouwblok, vraagt de initiatiefnemer een compensatie van een verruiming van het bouwblok van circa 600 m². Dit is een vermindering van circa 3.000 m² aan verharding.

Het Ervenconsulentschap staat positief ten opzicht van deze ontwikkeling, omdat door de herinrichting van het terrein de oorspronkelijke landschappelijke structuur hersteld en geaccentueerd wordt. Het oppervlak aan verharding wordt aanzienlijk verminderd en goed landschappelijk ingepast. Voor deze landschappelijke inpassing zijn randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de schets. Er is enige flexibiliteit in het ontwerp, zolang aan onderstaande randvoorwaarden wordt voldaan.

## Landschap

- Herstel de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap door de sloot aan oostzijde van het terrein te ont-dempen. De afstand tussen de inzet van de sloot en de weg

is maximaal 60 meter lang (inzet van de sloot is ongeveer ter hoogte van de achtergevel bestaande loods).

- Saneer de verharding ten oosten van de ontginnings-sloot en beheer dit als een kruiden- en faunarijk grasland.

## Erf

- Maak langs beide ontginningsloten een groenstrook van minimaal 3 meter breed (tussen het talud van de sloot de verharding).
- Accentueer de ontginningsrichting van het landschap door in beide groenstroken een bomenrij te planten van inheemse soorten, zoals bijvoorbeeld es, iep, veldesdoorn, zomereik, haagbeuk of een combinatie hiervan.
- Behoud alle bomen op het voorerf, in het bijzonder de solitaire rode beuk bij de entree en de bomenrij langs de boerderij.
- Plant 5 hoogstamfruitbomen ten westen van de woning, gebruik bij voorkeur uit oud-hollandsche rassen (appel, peer, pruim, kers).
- Zoneer de parkeerplaatsen; kantoorbezoekers op het voorerf en de overige parkeerplaatsen op het achtererf.
- Omkader de parkeerplaats op het voorerf met een knip- en scheerhaag van bijvoorbeeld liguster, haagbeuk, veldesdoorn of een combinatie daarvan.
- Scherp de parkeerplaats op het achtererf af door een struweelhaag aan te planten van bijvoorbeeld rode of gele kornoelje, hazelaar, kardinaalsmuts, gewone vogelkers, sleedoorn, wegedoorn, hondsroos, lijsterbes en/of Gelderse roos.
- Cluster de nieuwbouw zo veel mogelijk met de bestaande bebouwing. Hou aan alle zijden circa 15 meter vrij voor de draaibewegingen van de voertuigen.
- Plaats de nieuwe schuur parallel aan de ontginningsrichting van het landschap.

## Gebouwen

- Passend kleur- en materiaalgebruik.

## Inrichting, beplanting en ecologie

- Boomgaard en (dieren)weitje op het erf worden landschappelijk ingericht met kruiden- en faunarijk grasland/ bloemenweide.
- Aanplant van hagen van meidoorn, haagbeuk, liguster of veldesdoorn langs de parkeerplaatsen.
- Behoud natuurlijke en ecologisch waardevolle oevers, indien nodig verstevigd met wilgentenen. Geen kades of hoge beschoeiingen.
- Gebruik gebiedseigen beplanting, bij voorkeur van biologische, autochtone afkomst.
- Al het regenwater wordt zoveel mogelijk inpandig hergebruikt, zodat er zo min mogelijk regenwater moet worden afgevoerd.
- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiegebruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en andere vogels en zoogdieren mee te nemen in het ontwerp.



Veel bedrijfsactiviteiten en verharding buiten huidig bouwvlak



Met een vergroting van