

**Advies** : **Stedenbouwkundige toets**  
**Runstraat 12,**  
**Gemeente Landerd, kern Schaijk**

Datum : 2 december 2010  
Opdrachtgever : Gemeente Landerd  
Ter attentie van : Vincent van Pesch  
Projectnummer : 209x00529

Opgesteld door : Michel Nelissen  
i.a.a. : Luke Vredeveld

---

## Doel

Een stedenbouwkundige toets van de ruimtelijke inpassing van het bouwplan aan de Runstraat 12 in Schaijk. De toets gaat in op de ruimtelijke inpassing (bouwmassa en bouwhoogte in relatie met de omgeving) en de relatie van het bouwplan met de centrumvisie.

## Achtergrondinformatie

- Principeverzoek Runstraat 12 Schaijk 20-06-2008
- Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan Runstraat 12, inclusief het schetsontwerp van het bouwplan, door SAB
- Vingerend bestemmingplan, "kom Schaijk 2004".
- Concept centrumvisie Schaijk 2008, BRO

## Stedenbouwkundige toets

### Bouwplan



*Schets van het bouwplan*

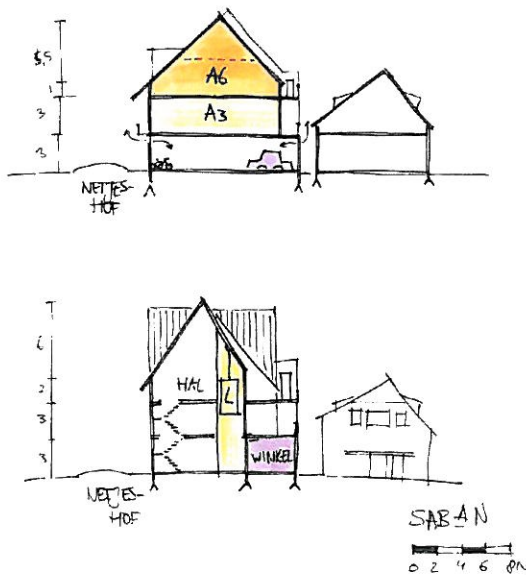
De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen met kap en wordt door verspringende goot en nokhoogten in vijf eenheden geparcelleerd (zie bovenstaande schets). Door de hoogwaardig en moderne uistraling is het bouwplan qua architectuur, materiaalgebruik en uitstraling passend binnen de ontwikkelingen die rondom de Netjeshof hebben plaatsgevonden.



*Nieuwbouw rondom het Netjeshof*

### Ruimtelijke inpassing

Het bouwplan voorziet in een bouwmassa, die met kap, 14 meter hoog is. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie (zie onderstaande doorsnede en aanzichten). Door de plaatsing op ongeveer 2 meter van de Runweg 10 is het bouwplan niet passend op deze plek. De schaalsprong tussen beide objecten is zeer groot. De boerderij aan de Runweg 10 wordt door het bouwplan verdrukt.



*Doorsnede bouwplan met bouwhoogte*

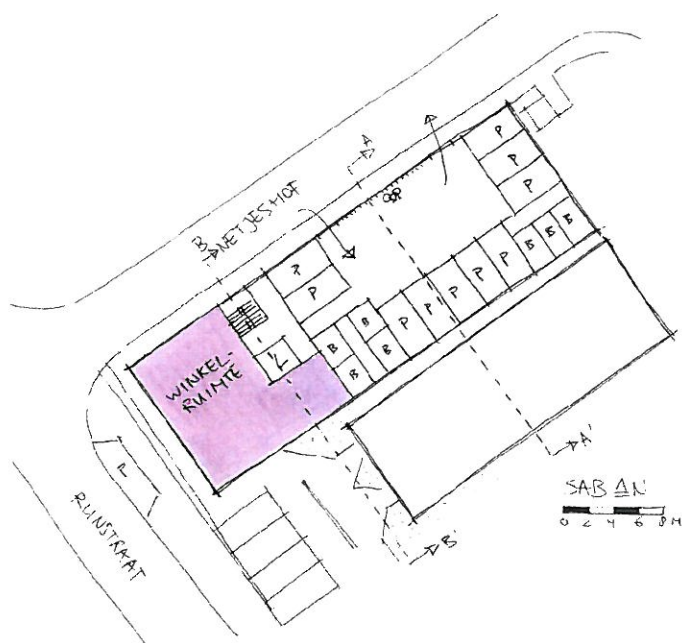
*Aanzichten van de huidige situatie*

De bouwmassa staat aan de Netjeshof op de perceelgrens, direct aan het trottoir. Gezien de beperkte maat van dit trottoir (2 meter) en de hoogte van de bebouwing wordt hier een stedelijke wand gecreëerd.

De voorgestelde bouwhoogte, de plaatsing dicht op de Runstraat 10 en het Netjeshof maakt het bouwplan ruimtelijk niet passend.

### Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein, in het gebouw opgelost. De parkeerplaatsen nemen, op de commerciële voorziening aan de Runstraat na, de gehele begane grond in. De plaatsen zijn vanaf het Netjeshof bereikbaar. Deze invulling betekent dat aan het Netjeshof op begane grond een 'dode' gevel ontstaat. Vanaf het maaiveld is geen sociale controle op de weg. Deze parkeeroplossing is sociaal niet gewenst. Daarbij is een gebouwde parkeeroplossing in deze vorm een stedelijke oplossing die niet passend is in het dorpse karakter van Schaijk.



Begane grond van het bouwplan

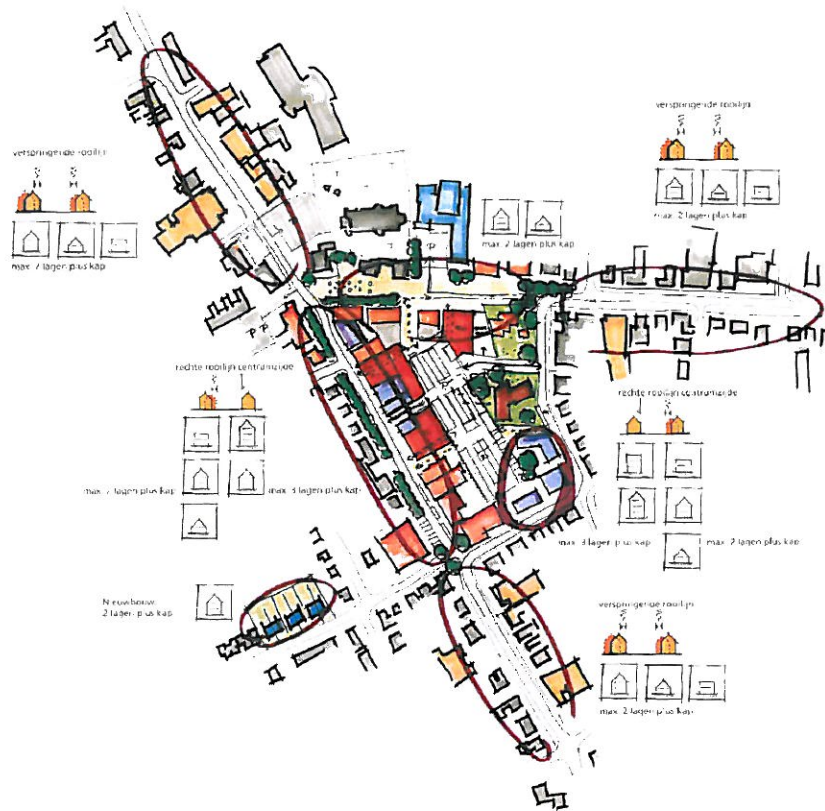
### Relatie bouwplan met centrumvisie

De centrumvisie doet minimale uitspraken over de locatie aan de Runstraat. De ontwikkeling is onderdeel van het lint door Schaijk. In de centrumvisie is aangegeven dat er sporadisch andere functies dan wonen plaats kunnen hebben in het lint. Functioneel past de voorgestelde ontwikkeling in centrumvisie.

Voor de uitvoering van de visie is het echter wenselijk om alle commerciële voorzieningen en kantoorfuncties te concentreren in het centrum. Op andere plekken functies toelaten, moet daarom worden vermeden.

Voor de inpassing in het lint is in de visie aangegeven dat bebouwing verspringende gevelrooilijnen en wisselende kapvormen moet hebben. De lintbebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap. De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan deze uitgangspunten.





Centrumvisie Schaijk

### Advies / Conclusie

De ontwikkeling van het bouwplan aan de Runstraat 12 in Schaijk is ruimtelijke niet passend. De afmetingen van het gebouw zijn te fors in relatie tot de afmetingen van het perceel, de plaatsing op het perceel is te krap en de overgang naar het buurpand is van stedelijke proporties. Tot slot is het gebouwd maaiveldparkeren met een 'dode' wand naar het Netjeshof een stedelijke oplossing die niet wenselijk is op deze plek.

Het verkleinen van de bouwmassa is mogelijk, zodat twee bouwlagen ontstaan met slechts één (gedeeltelijke) woonlaag onder de kap. Daarbij kan bijvoorbeeld ook nog gedacht worden aan maisonnettes, zodat de ruimte onder de kap behoort bij een appartement in de eerste bouwlaag. Het verminderen van het aantal woningen (wat zal gebeuren wanneer de bouwmassa verkleind wordt) zal tevens een gunstig effect hebben op de parkeersituatie, waardoor de stedelijke parkeeroplossing acceptabeler vorm gegeven kan worden.