

Compositie 5 stedenbouw bv



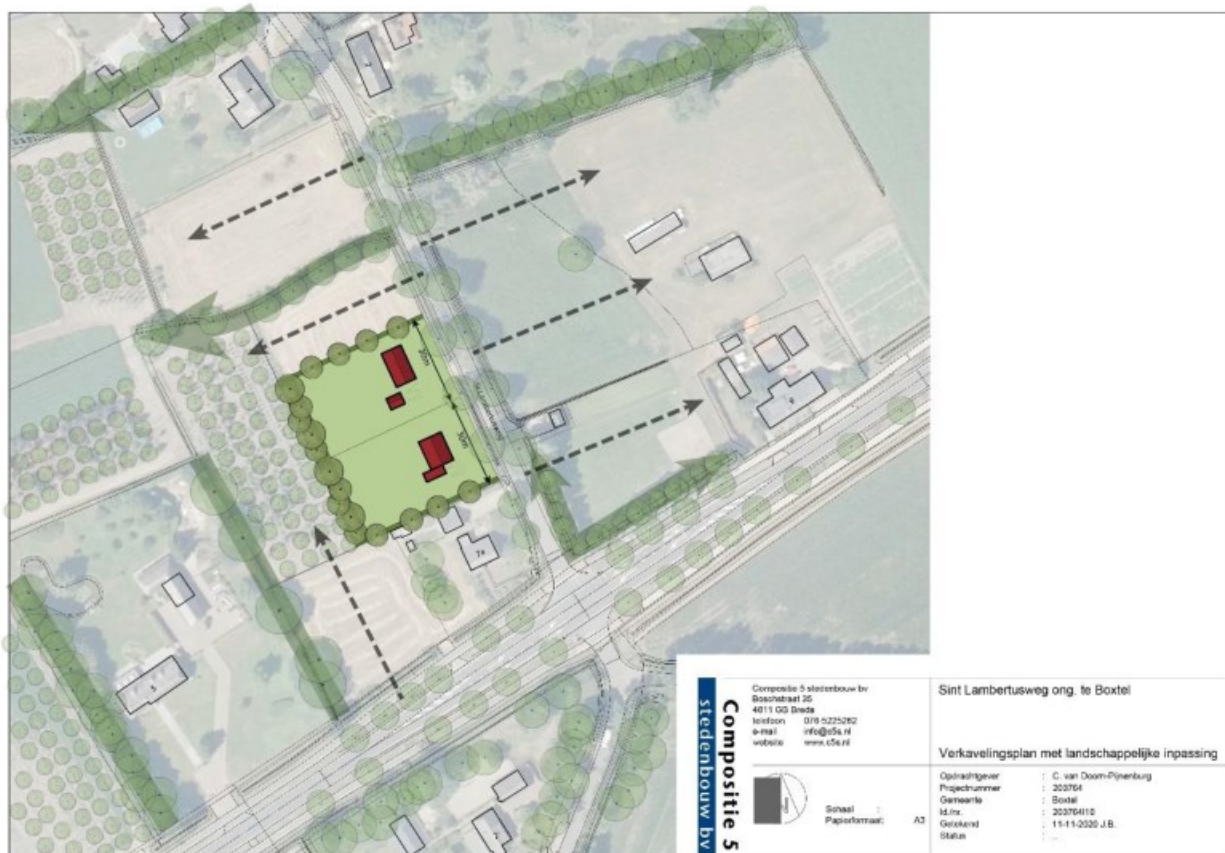
telefoon 076 - 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

MEMO

Project : Ruimte-voor-ruimte St. Lambertusweg
Opdrachtgever : C. van [redacted]
Datum : 21 december 1 2020
Referentie : 203764m12
Onderwerp : Stedenbouwkundige onderbouwing 2 RvR woningen
Behandeld door : [redacted]

1. Inleiding

Het initiatief betreft de realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Sint Lambertusweg. De locatie is gelegen ten oosten van de kern Boxtel, nabij de kruising van de Sint Lambertusweg met de Schijndeldsedijk. Het perceel is onbebouwd en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Sint Lambertusweg en valt hiermee binnen het buurtschap Langenberg zoals opgenomen in de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' (d.d. 10 maart 2020). Direct ten zuiden van het plangebied is een bestaande woning met bijbehorende bouwwerken gelegen.



Planvoornemen in relatie tot directe omgeving en bestaande landschappelijke structuren

Het eerste verzoek om op de onderhavige locatie drie Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren dateert van 7 februari 2013. In de eerste beoordeling van de gemeente in oktober 2013 waren er geen ruimtelijke overwegingen die een dergelijke ontwikkeling in de weg stonden. De ontwikkeling is bevroren op grond dat de gemeente eerst de Gebiedsvisie Langenberg wenste te ontwikkelen. De definitieve instemming voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen is op 9 juni 2020 afgekomen na voltooiing van de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels'. De gemeente acht één Ruimte-voor-Ruimte woning aanvaardbaar en een tweede woning haalbaar mits aangetoond wordt dat deze past binnen de uitgangspunten van de Handreiking en de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur ter plaatse.

Compositie 5 stedenbouw BV is door de initiatiefnemer gevraagd om aan te tonen en te onderbouwen dat de onderhavige locatie aan de Sint Lambertusweg geschikt is voor het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen.

2. Het initiatief

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen in aansluiting op de zuidelijk gelegen bestaande woning die gesitueerd is bij de kruising Schijndelsedijk/Sint Lambertusweg. Het initiatief draagt op subtiele wijze bij aan de gewenste versterking van het bebouwingspatroon waarbij de open groene tussenruimtes gerespecteerd worden.

Het betreft twee percelen met een breedte van 30 meter (in totaal dus $2 \times 30 = 60$ meter). Qua korrel en perceelbreedte wordt hiermee aangesloten bij de aangrenzende bestaande woning die eveneens een perceelbreedte van circa 30 meter heeft. De twee nieuwe woningen en de bestaande woning vormen tezamen één bebouwingscluster die de knoop Schijndelsedijk/Sint Lambertusweg vormgeeft. Bestaande aanwezige landschappelijke structuren blijven intact waarmee het initiatief zich voegt in haar omgeving. Qua rooilijn wordt aangesloten bij die van de aangrenzende woning maar geringe verspringingen in de rooilijn zijn ook mogelijk.

De Ruimte-voor-Ruimte kavels worden landschappelijk ingepast door het toevoegen van erfbeplanting op de zij- en achterliggende perceelsgrens. De erfbeplanting op de zijdelingse perceelsgrens wordt haaks op de Sint Lambertusweg gesitueerd en bestaat uit een knip- en scheerheg (meidoorn/veldesdoorn) die gecombineerd wordt met hoogstambomen (veldesdoorn, wilg, gewone esdoorn, els) in een rij. De erfbeplanting op de achterliggende perceelsgrens sluit qua richting aan op de bestaande landschappelijke structuren die haaks op de Schijndelsedijk staan. De erfbeplanting bestaat hier uit een 5 meter brede houtwal (hakhoutsingel met overstaanders vormgegeven door inheemse soorten zoals sporkehout, liguster, sleedoorn, vogelkers, els, lijsterbes). Met de erfbeplanting wordt het initiatief niet alleen landschappelijk ingepast maar wordt ook de aanwezige coulissenstructuur versterkt.

3. Ruimtelijke inpassing

Het planvoornemen voegt zich in het karakteristieke bebouwingslint van de Sint Lambertusweg dat gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk burgerwoningen en deels ook voormalige agrarische bedrijfswoningen. Deze zijn veelal geclusterd in bebouwingsclusters die afgewisseld worden door grote groene tussenruimtes die zicht bieden op het achterliggende landschap. De bebouwing is divers en bestaat uit een mix van deels karakteristieke woningen die dicht op de weg staan, afgewisseld met meer eigentijdse woningen in een geheel afwijkende architectuur.

Het planvoornemen vormt samen met de bestaande woning een van de bebouwingsclusters die gekoppeld zijn aan de Sint Lambertusweg. Hiermee wordt de knoop versterkt. Door de percelen te koppelen aan het bestaande perceel ontstaat er niet alleen een compact bebouwingscluster maar blijven ook de groene tussenruimtes van voldoende formaat en geconcentreerd waardoor de zichtlijnen op het achterliggende gebied blijven. Het toevoegen van woningen elders in het lint is niet logisch aangezien dit een versnippering van het landschap tot gevolg heeft en ten koste gaat van de zichtlijnen op het achtergebied. Door juist de woningen te situeren en concentreren op onderhavige plek ontstaat

qua omvang een vergelijkbaar bebouwingscluster met overige bebouwingsclusters elders in het lint. Het bebouwingscluster doet hierdoor mee in de ritmiek van openheid (groene tussenruimtes) en geslotenheid (bebouwingsclusters). Een en ander is verbeeld op onderstaande afbeelding.



Ritmiek van bebouwingsclusters en groene tussenruimtes met zicht op het landschap

4. Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels

In de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' (d.d. 10 maart 2020) zijn richtinggevende uitgangspunten opgenomen. In dit document is gesteld dat de bestaande lintstructuur van de Sint Lambertusweg versterkt kan worden met Ruimte-voor-Ruimte kavels. Voor het gedeelte Sint Lambertusweg dat is gelegen binnen het buurtschap Langenberg, mag maximaal 50% van de straatlengte bestaan uit bestaande en nieuwe kavels, waarbij de breedte van de kavel bepalend is. Op dit moment is al ongeveer 165 van de 450 meter bezet met bestaande woonbestemmingen. Concreet houdt dit in dat nog 60 meter frontbreedte

beschikbaar is voor nieuwe Ruimte-voor-Ruimte kavels. De aangrenzende bestaande woning heeft ook een perceelsbreedte van circa 30 meter. Met de realisatie van twee percelen met een breedte van 30 meter (60 meter in totaal) wordt aangesloten bij de bestaande korrel en voldaan aan het gestelde in de Handreiking. Zoals al eerder gezegd is, gezien de bestaande opbouw van het bebouwingslint, onderhavige locatie de meest logische plek om woningen toe te voegen aangezien de ritmiek van openheid en geslotenheid intact blijft. Een andere locatie zou een ongewenste versnippering van het bebouwingslint en landschappelijke structuren tot gevolg hebben.

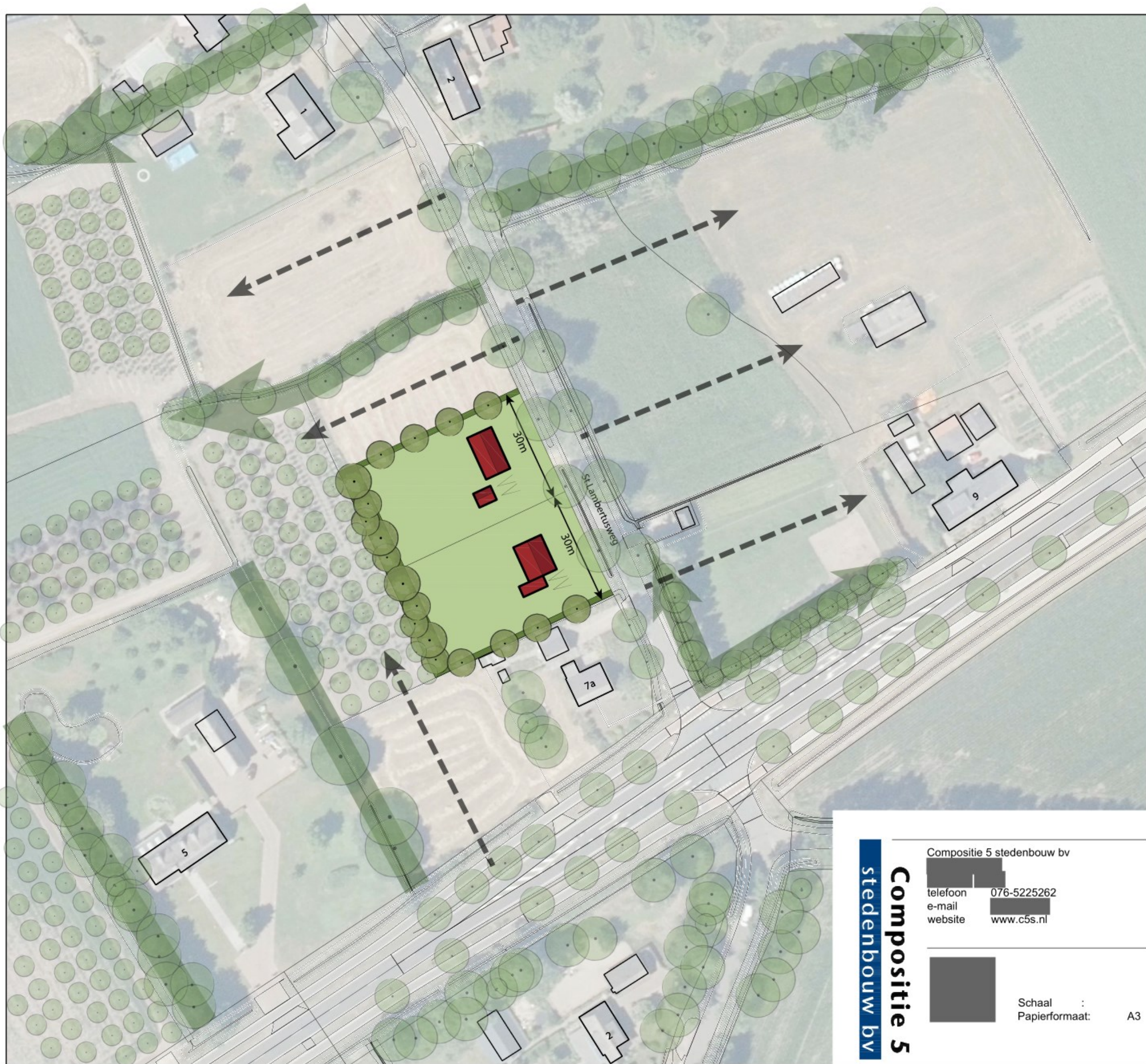
5. Concluderend

Met de realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte percelen in aansluiting op het bestaande perceel ontstaat een nieuw bebouwingscluster dat meedoet in de ritmiek van bebouwingsclusters aan de Sint Lambertusweg die afgewisseld worden door grote groene tussenruimtes die zicht bieden op het achterliggende gebied. Hiermee wordt versnippering van het lint en landschappelijke structuren tegengegaan. Middels erfbeplanting op de zij- en achterliggende perceelsgrens worden de percelen landschappelijk ingepast en voegen ze zich naar de bestaande landschappelijke structuren. Met een perceelsbreedte van 30 meter per perceel wordt qua korrel aangesloten bij de aangrenzende bestaande woning en wordt voldaan aan een frontbreedte van maximaal 60 meter zoals gesteld in de eerder genoemde Handreiking. De locatie is stedenbouwkundig en landschappelijk geschikt voor het realiseren van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Hieronder worden de (ruimtelijke) argumenten waarom de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen aanvaardbaar is op een rij gezet:

- Het initiatief sluit aan op bestaande landschappelijke structuren.
- Met een perceelsbreedte van 30 meter per woning wordt aangesloten bij de bestaande korrel van de direct aangrenzende woning. De totale frontbreedte is 60 meter en voldoet aan de Handreiking.
- De woningen worden middels erfbeplanting landschappelijk ingepast zoals ook gesteld wordt in de Handreiking.
- Door het clusteren van de bebouwing is er sprake van een compact bebouwingscluster waardoor zichtlijnen op het achtergebied intact blijven en aangesloten wordt bij de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur zoals verbeeld in deze notitie.
- Dit is de meest logische plek om woningen in het lint toe te voegen omdat op deze wijze een versnippering van het lint en landschappelijke structuren voorkomen wordt. Er wordt aangesloten bij de bestaande ritmiek van openheid en geslotenheid.
- Met deze verkavelingsopzet, afmetingen en positionering van beide woningen wordt voldaan aan het gestelde in de Handreiking.

De in deze tekst opgenomen afbeeldingen zijn ook op groter formaat bij dit document gevoegd.



Compositie 5
stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
 telefoon 076-5225262
 e-mail [redacted]
 website www.c5s.nl

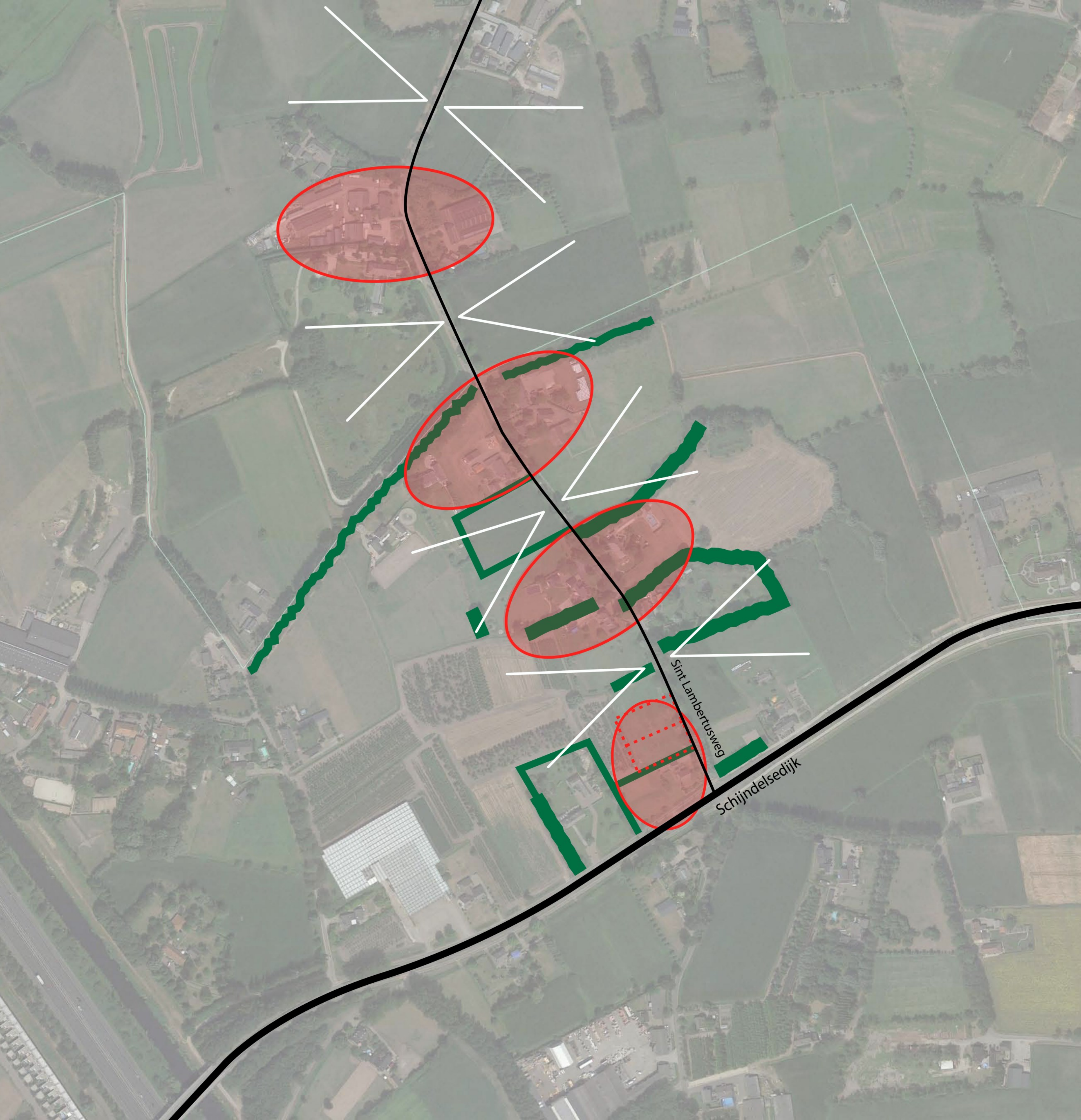


Schaal :
 Papierformaat: A3

Sint Lambertusweg ong. te Boxtel

Verkavelingsplan met landschappelijke inpassing

Opdrachtgever : [redacted]
 Projectnummer : 203764
 Gemeente : Boxtel
 Id./nr. : 203764/10
 Getekend : 11-11-2020 J.B.
 Status : ..



Sint Lambertusweg

Schijndelsedijk