



Stedenbouwkundige schets **Veerstraat 1 (Junora)**

Nieuw Namen

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

opdrachtgever: gemeente Hulst
nummer: 067700.18628.00
datum: 24 maart 2014
referte: ing. J. van Jole

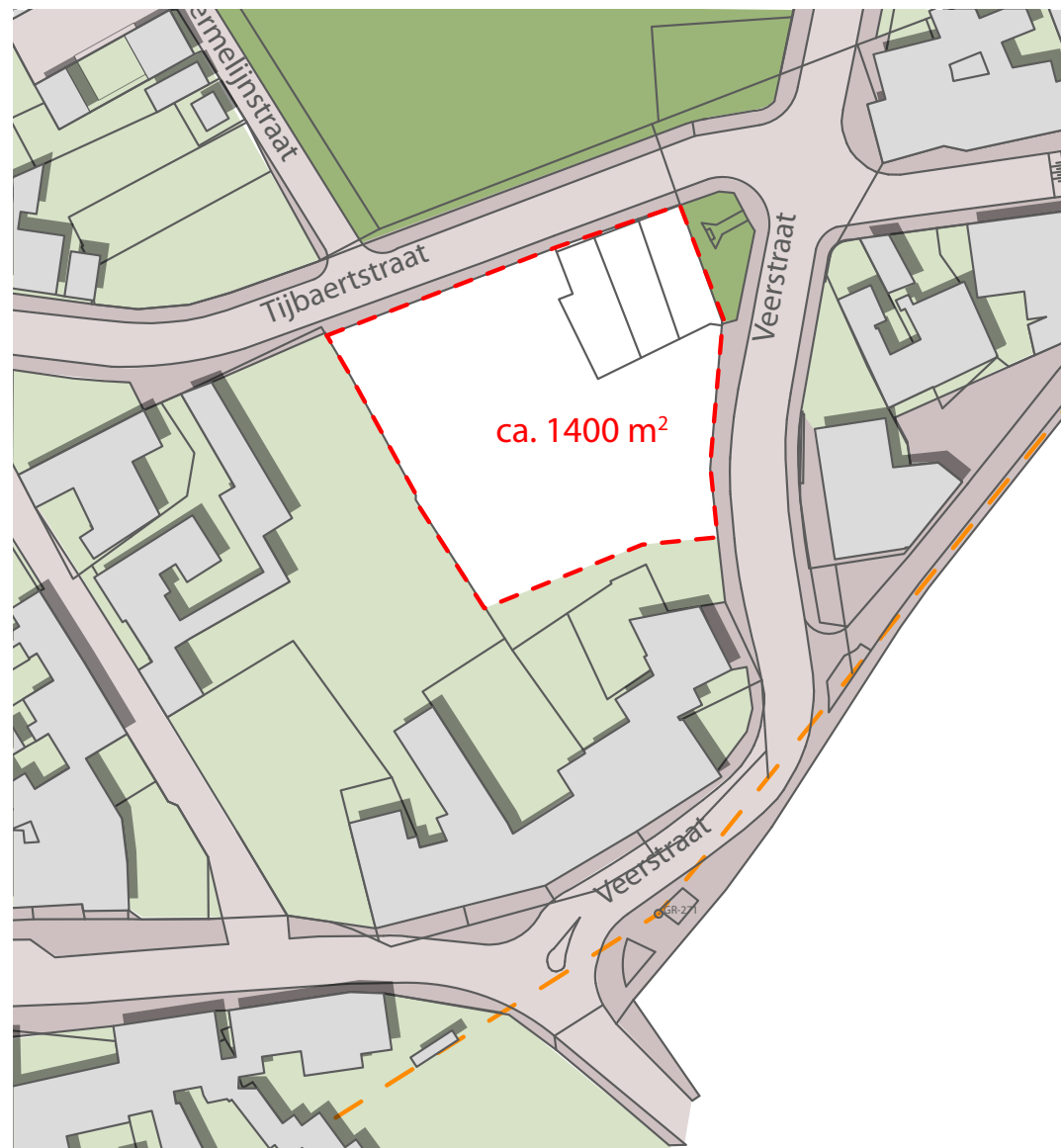
Veerstraat 1

Op de locatie Veerstraat 1 in Nieuw Namen zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd en zijn de gebouwen reeds gesloopt. De locatie heeft een oppervlak van circa 1400 m².

De locatie komt in aanmerking voor herontwikkeling met nieuwe woningen. Op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn op deze locatie maximaal drie nieuwe woningen toegestaan. Dit betekent dat er vrij ruime percelen kunnen worden uitgegeven van ca. 400-500 m².

In dit document worden na een beknopte analyse van de directe omgeving enkele ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd die de basis zijn voor een stedenbouwkundig schetsplan.

Op basis van de randvoorwaarden en het schetsplan kan het bestemmingsplan voor de ontwikkeling worden opgesteld.



Profielen en bouwhoogten



Vrijstaande lage woningen met ruime groene voortuinen

Hoogte: één bouwlaag met kap (ca. 6 m)



Grotere aaneengebouwde gebouwen en vrijstaande gebouwen met voortuin

Hoogte: twee lagen met kap (ca. 10 m)



Losse en aaneengebouwde gebouwen direct aan de straat met daartussen open ruimte van tuinen

Hoogte: twee lagen met kap (ca. 10 m)



Aaneengebouwde gebouwen direct aan de straat vormen duidelijke wand.

Hoogte: één laag met kap (ca. 6 m)

Overgangen naar openbaar gebied



Lage tuinmuur, gecombineerd met hekwerk en groene voortuin



Opgaande groenblijvende haag



Betonnen of houten schuttingen en garages direct aan het openbaar gebied



Combinatie van lage tuinmuur met opgaande haag

Analyse

De locatie Veerstraat is een soort overgangsgebiedje tussen een losse dorpsse verkaveling met vrijstaande woningen op grotere percelen met groene voortuinen naar een dichte centrumdorpsse korrel met aaneengebouwde woningen dicht op de straat. De drie nieuwe kavels kunnen een losse opzet met een groen uiterlijk krijgen met open ruimte die vanaf de straat beleefbaar is.

Er komen in de omgeving verschillende bouwhoogten voor. De meeste woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Daartussen staan her en der hogere woningen met twee bouwlagen en een kap tot ca. tot 10 m hoog. Nieuwe bebouwing kan daarom bestaan uit twee lagen en een kap en kan 10 m hoog zijn.

Door de verschillen in dichtheid in de verkavelingsvormen wisselen open en gesloten randen langs de openbare ruimte zich af. Zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte worden op verschillende manieren begrensd. Schuttingen en betonnen wanden geven geen fraai beeld. Belangrijk bij de ontwikkeling van de kavels op deze plek nabij de entree van het dorp is dat de overgangen vriendelijk worden vormgegeven door hagen of lage gemetselde muurtjes met daarboven een groene haag.

De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein opgelost.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Maximaal 3 woningen
- Minimaal kaveloppervlak 400 m²
- Maximaal grondoppervlak per hoofdgebouw: 100 m²
- Woningen minimaal 6 m uit de bestemming Verkeersdoeleinden (bestaande uitwerkingsregel)
- Woningen: vrijstaand, twee- onder één kap of geschakeld
- Afstand tussen de zijgevel en de perceelgrens: minimaal 2,5 m of in de perceelgrens gebouwd
- Goothoogte maximaal 6 m, bouwhoogte maximaal 10 m
- Belangrijkste zijde van de woningen is op de openbare weg georiënteerd
- Woningen spreiden zodat er zowel aan de Tybaertstraat als de Veerstraat woningen staan
- Zorgvuldige overgangen van zijtuinen naar openbaar gebied met hagen, eventueel gecombineerd met lage tuinmuurtjes (maximaal 1 m) of open spijlenhekwerken (geen schuttingen van hout/beton)
- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Stedenbouwkundige schetsmodellen



vrijstaand

1: 500 ↑



geschakeld

1: 500 ↑

