

11.03t 2 woningen achter Kerkstraat 85 - Zeeland

Advies inzake stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit

Hans de Mare **25 oktober 2012**

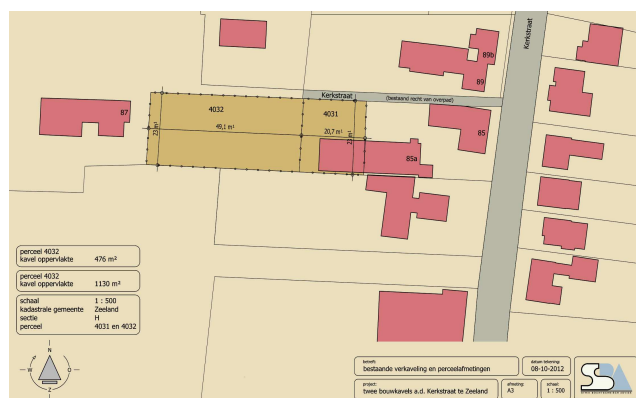
1. Inleiding:

Initiatiefneemster mevrouw van Tiel heeft de intentie om op een diep achterterrein achter de woning Kerkstraat 85 te Zeeland twee woningen te realiseren. Daarvoor zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Het College van B&W van de gemeente Landerd heeft haar per brief dd. 8 mei 2012 meegedeeld daar in principe medewerking aan te willen verlenen. In de brief van 8 mei zijn een aantal aspecten benoemd die nader uitgewerkt dienen te worden voordat een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld. Eén van die aspecten betreft het nader concretiseren van de in het bestemmingsplan op te stellen stedenbouwkundige kader. In de brief werd voorgesteld om voorafgaand aan verdere planontwikkeling van het bestemmingsplan het beoogde stedenbouwkundige kader voor te leggen aan de dorpsbouwmeester.

Op 25 oktober heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de adviseurs van de initiatiefneemster (de architect en makelaar), hr. Peter van Mil, behandelend ambtenaar en hr. Hans de Mare, dorpsbouwmeester. Voorafgaande aan het gesprek had Strik Bouwtechnisch Advies een studie dd. 08-10-2012 ingediend. In deze studie zijn de situerings- en ontsluitingsmogelijkheden uiteengezet, en werd uiteengezet dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen enkele door de gemeente in de brief van 8 mei opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden (m.n. maximale goothoogte van 5 meter en maximale bouwhoogte van 8 meter), en de vergelijkbare randvoorwaarden zoals die in het achterliggende bestemmingsplan "Repelakker" zijn opgenomen. Deze aspecten zijn gedetailleerd besproken.

2. Uitgangspunten:

De locatie ligt achter de woningen Kerkstraat 85 en 85a, en wordt ontsloten via een smal straatje wat tussen de woningen Kerkstraat 85 en 89 door loopt. Het voorste gedeelte van dit straatje hoort kadastraal bij Kerkstraat 89, maar de ontsluiting van de nieuwe woningen zal middels een uitbreiding van het bestaande recht van overpad worden ontsloten.



Aan de Kerkstraat-zijde is sprake van een historisch lint met over het algemeen vrij kleine en lage bebouwing. De foto hiernaast is van de panden nummers 85 en 89 en geeft de ingang van het privé-straatje aan.



11.03t 2 woningen achter Kerkstraat 85 - Zeeland

Advies inzake stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit

Hans de Mare **25 oktober 2012**

Aan de west- en noordzijde grenst de kavel op twee punten aan bestaande lage bebouwing:



En verder wordt de kavel ingesloten door de amorfe oostelijke rand van het nieuwe bestemmingsplan Repelakker:

De ruimtelijk belangrijkste kaders van alle bouwvlakken van dit bestemmingsplan zijn:

Een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.



In het gebied Repelakker zijn inmiddels diverse woningen in aanbouw waarvan de afmetingen redelijk dicht tegen deze maxima aan zitten. Zo ook het rijtje woningen op deze foto, die momenteel direct ten zuiden van de beoogde locatie in aanbouw zijn (en ook op de foto boven aan de linkerzijde te zien zijn):



3. Advies stedenbouwkundige kaders:

Als de wijk Repelakker zal zijn voltooid zal ter plekke een duidelijke tweedeling in de bebouwing ontstaan: enerzijds de oorspronkelijke bebouwing bestaande uit over het algemeen vrij lage woningen met een vrij amorphe vormgeving, en anderzijds de nieuwe bebouwing waarvan de beeldkwaliteit zeer duidelijk door het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan is geregisseerd. De nieuwe bebouwing zal in het algemeen ook wat hoger zijn. De grens tussen beide zones zal geen rechte lijn zijn en loopt ook niet via een duidelijke ruimtelijke begrenzing. Dat blijkt al uit het opgenomen kaartfragment, en ook ten noorden daarvan vormt de oostelijke begrenzing van het bestemmingsplan Repelakker een grillig lopende lijn. In een enkel geval ligt een ouder woonhuis in de tweede lijn (zoals twee panden ten westen en ten noorden van de onderhavige kavel), en bij de toegangsweg van het nieuwe wijkje loopt de nieuwe vormtaal zelfs door tot aan de Kerkstraat.

Die tweedeling geeft dus vooral een tijdsonderscheid (oud versus 2012/15) aan, en tevens een hoogteonderscheid (hoogte maximaal 8 meter oud, en hoogte maximaal 11 meter nieuw).

Ten aanzien van de stedenbouwkundige kaders voor de onderhavige kavel wordt geadviseerd om aan te sluiten bij het bestemmingsplan Repelakker, deelgebied 5. Zowel qua hoogte, qua omschreven beeldkwaliteit, en – heel belangrijk !– ten aanzien van de vereiste dakhelling. Hierdoor zal geen derde vormtaal ontstaan (ontwerp 2013, maar met randvoorwaarden van het oude straatbeeld), maar zullen de nieuwe woningen visueel bij de nieuwe wijk worden betrokken. De vier nieuwe achterburen van de twee nieuwe huizen hebben die hoogte en uitstraling ook. En bovendien zijn de voorgestelde kavels behoorlijk groot (1606 m² voor de twee huizen samen), dus de woningen zullen zelfs ruimer op hun kavels komen te staan dan die van hun achterburen.

Als minimale afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen is in de brief van 8 mei rondom 3 meter aangehouden. Om recht te doen aan de aansluiting van de potentieel hogere nieuwe huizen naar de lagere woning ten westen van de planlocatie wordt geadviseerd om aan de westzijde van het plangebied een afstand van 8 meter tot de perceelsgrens aan te houden. Dit is overigens ook in overeenstemming met de eerste locatieverkenningen van Strik Bouwtechnisch Advies.