

ADVIES

Project : Stedenbouwkundig advies – gemeente Maasdriel
Onderwerp : Zandweg 4a - Ammerzoden
Datum : 24 november 2021
Aan : Sander Bosch
Van : Sander Boon

Algemeen

In 2017 is een herziening vastgesteld voor de realisatie van een dubbel woonhuis achter op het perceel als compensatie voor de sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse. In 2018 heeft de nieuwe eigenaar aangegeven liever een vrijstaande woning op te richten. Hiervoor zijn toen stedenbouwkundig randvoorwaarden opgesteld waarbij de woning dicht naar de weg gepositioneerd moet worden.

Inmiddels is er een bestemmingsplan in procedure met een bouwvlak overeenkomstig die randvoorwaarde. De bewoners van nr. 6 hebben bezwaren tegen de positionering van de woning vanwege vermeende beperkingen in zonlichttoetreding en vermindering van uitzicht en willen dat de woning 6 meter richting de straat wordt verschoven.

Voor de momenteel voorgestelde positionering is een hogere grenswaarde verkeerslawaaï noodzakelijk aangezien er sprake is van een lichte overschrijding van de grenswaarde.

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit zijn de onderstaande vragen aan de orde:

1. Wordt de nieuwe woning op een goede stedenbouwkundige wijze ingepast in het straatbeeld van het buitengebied?
2. Is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om de woning 6 meter naar voren te schuiven?

Overweging

Voor het positioneren van nieuwe bebouwing in het buitengebied is het van belang dat de landschappelijke en bebouwingskarakteristieken gerespecteerd worden. De relevante karakteristieken met betrekking tot onderhavige ontwikkeling zijn:

- de ruime onderlinge afstand van woningen, waardoor doorzichten op het achterliggende landschap of erf geboden wordt,
- positionering van de bebouwing evenwijdig aan de kavelrichting,
- herkenbaarheid in de cultuurhistorische opbouw van verspreid liggende solitaire (agrarische) erven aan een polderweg,
- herkenbare hiërarchie in de bouwvolumes, waarin door positie op het kavel, bouwvolume en architectonische uitstraling een onderscheid gemaakt wordt in de woning en de bedrijfsmatige bouwmassa's zoals stallen.

In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bouwcluster waardoor er binnen de omvang van het oorspronkelijke boerenerf twee afzonderlijke woningen op een eigen perceel gerealiseerd gaan worden. De bestaande karakteristieken komen daarmee onder druk te staan en dienen zo goed mogelijk binnen de fysieke mogelijkheden vertaald te worden.

Het plaatsen van een nieuwe gangbare vrijstaande woning dient daarom in samenhang met de bestaande bebouwing uit 1918 gezien te worden.

Het bouwblok, zoals dit in het bestemmingsplan dat in procedure is voorgesteld wordt, geeft een goede balans tussen het herkenbaar houden van het oorspronkelijk samenhangende agrarische cluster dat vrij in het verder open landschap ligt en het zichtbaar maken van de hiërarchie van de

beide woongebouwen. In de ruimte voor de beide woningen is het niet toegestaan hoge erfafscheidingen te plaatsen, hierdoor zijn de woningen in het straatbeeld gelijktijdig zichtbaar.

Met een grotere sprong van de woning naar de straat toe zou het te veel een zelfstandig perceel worden, zoals ook in het zuidelijk gelegen buurtschap Wordragen de afzonderlijke agrarische clusters niet overal meer herkenbaar zijn. Achter de voorgevel rooilijn is het in dat geval mogelijk een hogere erfafscheiding te realiseren waardoor de beide woningen visueel teveel van elkaar gescheiden worden.

Met een grotere sprong naar achteren zou het een bouwvolume in de tweede lijn worden, corresponderend met de vaak grootschaligere stallen. Met het uitgangspunt van het plan om één gangbare, vrijstaande woning toe te voegen, is de aanleiding ten opzichte van eerdere plannen om het gebouw naar achteren te plaatsen vervallen.

Om de karakteristiek van de doorzichten tussen de gebouwen door naar het achtererf of het landschap zoveel mogelijk te borgen, is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst de 5 meter brede bouwstrook tussen de beoogde woning en het perceel met de bestaande woning onbebouwd te laten. Een consequentie hiervan is dat dit een positief effect heeft op mogelijke beperking van zonlichttoetreding en uitzicht vanuit het kavel van Zandweg nr. 6.

Advies

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het advies om het bouwblok niet 6 meter naar voren te verschuiven, maar op de huidige beoogde positie te handhaven of ten hoogste 3 meter richting de weg te verschuiven.

Hierbij blijft de onderlinge afstand voldoende groot, ligt de toekomstige bebouwing parallel aan de kavelrichting, blijft de nieuwe woning in relatie tot het bestaande gebouw als cluster herkenbaar en komt het gebruik als woning overeen met de positie als eerstelijns bebouwing.

Daarbij is het advies te borgen dat een 5 meter brede strook langs de zijdelingse perceelgrens met Zandweg nr. 6 onbebouwd blijft om daarmee aan te sluiten bij de kenmerkende doorzichten tussen de bebouwing door in het buitengebied.
