

Ruimtelijke onderbouwing

Hessenweg 310

Bijlage I

Stedenbouwkundig onderzoek



Betreft: Hessenweg 301, Achterveld

datum: 14-12-2010

Aan: Renger Duinsbergen

Nr: 41-230

Van: Algon Schuurman

Vraag en situatie

Op 6 december 2010 hebben we een verzoek ontvangen van de gemeente Leusden om een stedenbouwkundig advies uit te brengen over het plan voor verbouw en uitbreiding van een woning tot 7 studio's aan de Hessenweg 301 in Achterveld.

De locatie is centraal in het dorp gesitueerd, tegenover een blok met woningen boven winkels (inclusief supermarkt). Ten westen van het pand staat op dit moment een particuliere twee-onder-één-kapwoning. Aan de oostzijde is een bloemwinkel gecombineerd met een woonfunctie gevestigd. Aan de noordzijde van het kavel grenst een basisschool.

Het pand past qua korrelgrootte goed tussen de panden aan de noordzijde van de Hessenweg, waarbij voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen elkaar afwisselen. Het blok aan de overzijde doorbreekt deze kleinschalige structuur en vormt een apart element in de ruimtelijke structuur van de Hessenweg.



Plangebied aan de Hessenweg



Hessenweg 289



Hessenweg 301



Hessenweg 301 en 303



Hessenweg in oostelijke richting



Westgevel Hessenweg 301



Oostgevel Hessenweg 301



Hessenweg in westelijke richting



Winkels met woningen, Hessenweg 188 (b)



Achterzijde kavels Hessenweg vanaf basisschool



Hessenweg 301 in oostelijke richting

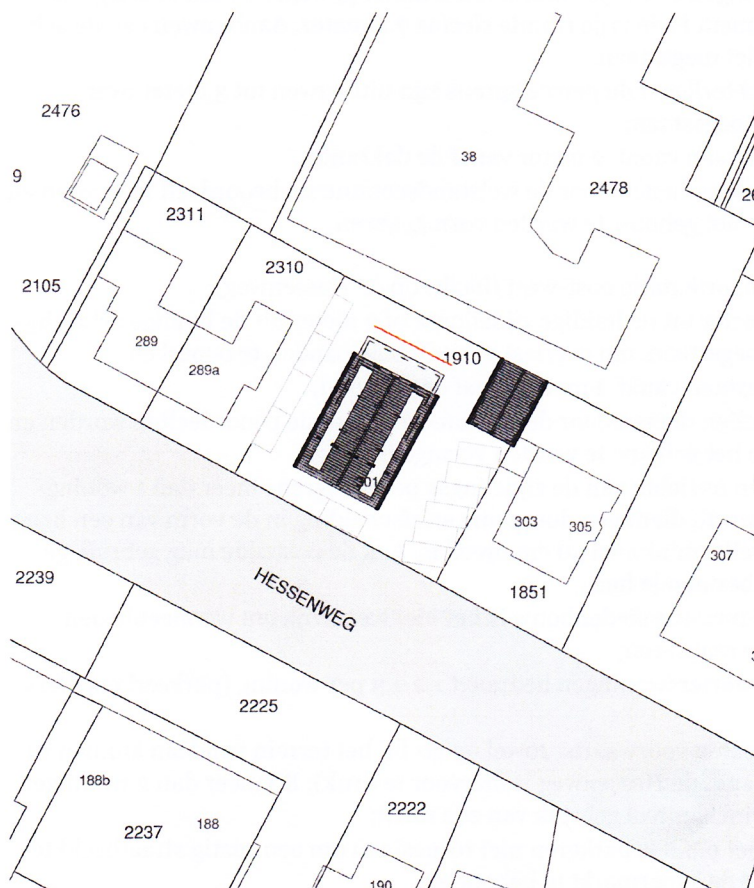
Plan

Planindiener beoogt het huidige hoofd- en bijgebouw te behouden en uit te bouwen en hierin 7 woonstudio's te situeren, verdeeld over 2 verdiepingen. De woonstudio's hebben geen privé-buitenruimte.

In het plan worden de volgende ingrepen voorgesteld:

- Een uitbouw van 1 bouwlaag van 1 meter aan zowel de oost- als de westzijde van de huidige woning met hierin de entrees naar de woningen;
- Een achteraanbouw met een diepte van circa 4 meter;
- Dakkapellen over zowel de oost-als de westgevel over vrijwel het gehele dakoppervlak;
- Herindeling van het bijgebouw naar individuele bergingen;
- Toevoeging van 4 langspaarkeerplaatsen aan de westzijde, situering van 6 schuine in-steekhavens aan de oostzijde en 2 langspaarkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand.

N.B. : De kavelmaten tussen de ons geleverde plattegrond 1:100 en situatietekening 1: 500 komen niet geheel overeen. Ook is de situering van het bijgebouw op beide tekening verschillend. Wij hebben onze digitale ondergrond gebruikt om de juiste maten te kunnen bekijken.



Aangeleverde plattegrond. Uitgaande van de plattegrond van de woningen zal de grens van de achteruitbouw circa 3 meter van de huidige kavelgrens komen te liggen (rode lijn).

Advies & aanbevelingen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is de planontwikkeling zoals voorgesteld niet wenselijk. De maten zijn zodanig krap dat een goede verdeling tussen bouwvolume en benodigde buitenruimte (voor met name het parkeren) niet mogelijk is.

Ontwikkelingen op de locatie aan de Hessenweg 301 zijn mogelijk op basis van de volgende randvoorwaarden:

- Het opdelen van het pand in meerdere wooneenheden is toelaatbaar. Zowel de ligging van de locatie in het centrumdeel van Achterveld als de grootte van het huidige pand lenen zich hiervoor. Het aantal van 7 wooneenheden is gezien het kaveloppervlak en de nabijheid van nevenstaande woningen echter zeer hoog. Wij stellen voor om uit te gaan van 2 tot maximaal 4 wooneenheden. Bij minder wooneenheden ontstaat tegelijkertijd meer ruimte om het parkeren op een goede manier op te lossen.

1-2 wooneenheden, oriëntatie noord-zuid (loodrecht op de Hessenweg):

- Voor één tot twee wooneenheden vormt uitgangspunt dat zowel aan de oostzijde als aan de westzijde één hoofdentree naar de woning wordt gerealiseerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein via een eigen oprit;
- Aan de achterzijde is in lijn met de huidige bestemmingsplanregelingen voor grondgebonden eengezinswoningen een vrije ruimte van 8 meter gewenst tussen achtergevel en kavelgrens. Op dit moment is de vrije ruimte slechts 7,2 meter. Aanbouwen aan de achterzijde zijn daarom niet toegestaan.
- Uit de zijdelingse of achterliggende perceelsgrens zijn uitbouwen tot 3 meter over maximaal 1 bouwlaag toegestaan;
- Dakkapellen zijn toegestaan vanaf 2 meter vanaf de dakrand;
- Uitbouwen en dakkapellen dienen door de welstandscommissie beoordeeld te worden en passend bij de stijl van het gebouw te worden vormgegeven.

Meer dan 2 wooneenheden, oriëntatie oost-west (haaks op de Hessenweg):

- Uitbouwen zijn tot 5 meter uit de huidige zijdelingse of 3 meter uit de huidige achterliggende perceelsgrens toegestaan, om overlast voor de buurpanden te beperken;
- Dakkapellen zijn toegestaan vanaf 1 meter vanaf de dakrand;
- Uitbouwen en dakkapellen dienen door de welstandscommissie beoordeeld te worden en passend bij de stijl van het gebouw te worden vormgegeven;
- Indien aan één zijde ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens meer dan 1 woning-toegang gerealiseerd wordt, dient een duurzame erfafscheiding in de vorm van een haag te worden toegepast welke minimaal 50 cm breed is. Aan de oostzijde mag gebruik gemaakt worden van de bestaande haag;
- Uit een oogpunt van duurzame stedenbouw is het niet wenselijk om wooneenheden zonder buitenruimte te realiseren;
- De parkeernorm voor starterswoningen bedraagt 1,2-1,3 per woning (parkeerkencijfers CROW);
- Geparkeerde auto's moeten voorwaarts zowel op als bij het terrein vandaan kunnen rijden (niet achteruitrijdend, de Hessenweg is hiervoor te druk). Bij meer dan 2 woningen gaat het niet meer om incidenteel gebruik van een uitrit;
- Aan de voorzijde van het pand is parkeren niet toegestaan om een rustig straatbeeld te genover het terrein van de supermarkt te behouden;
- Aan de oostzijde van het pand is haaksparkeren toegestaan, tot maximaal het verlengde van de voorgevelrooilijn. Voor deze rooilijn is ruimte voor een inrit. De huidige maat tussen gevel en kavelgrens dient in het geval van haakse parkeerplaatsen behouden te

blijven om keren mogelijk te maken. Schuine insteekhavens zijn met het oog op achteruitrijden richting de Hessenweg niet toegestaan;

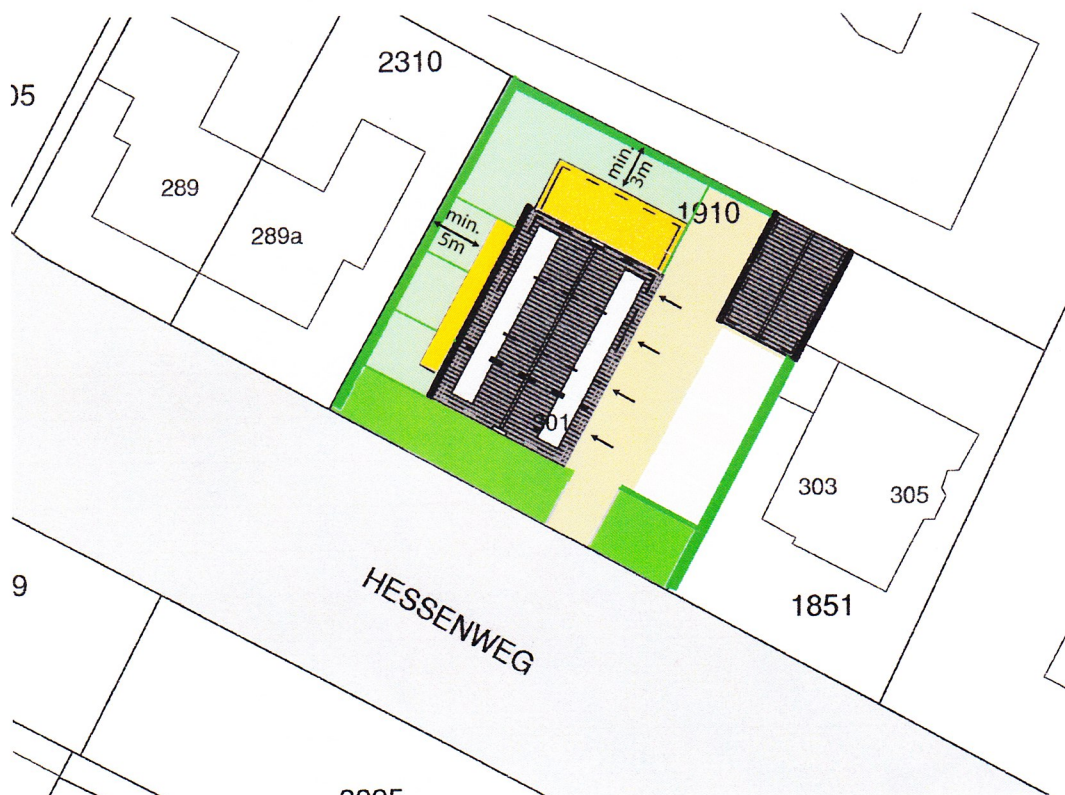
- Aan de westzijde is enkel ruimte voor langsparkeren indien de gevel niet wordt uitgebouwd en via de achterzijde van het pand doorgereden kan worden om de auto te keren, zodat deze voorwaarts de Hessenweg op kan draaien. Voor langsparkeren is (naast de duurzame erfafscheiding) een minimale breedte nodig van 5 meter (2 meter haven, 3 meter indraaien).

Ontwerpvoorstel

Iniden het pand in twee wooneenheden wordt onderverdeeld wordt de ruimtelijke situatie langs de Hessenweg niet wezenlijk verandert. Dit is wel het geval als wordt uitgegaan van meer dan twee wooneenheden. Op basis van bovengenoemde randvoorwaarden doen wij daarom een voorstel voor een mogelijke indeling van het kavel aan de Hessenweg 301, uitgaande van behoud van het huidige pand.

Hieronder volgt een puntsgewijze ruimtelijke beschrijving:

- Entree van het kavel aan de oostzijde;
- Omheining van het kavel met bladhoudende/ groenblijvende haagbeplanting;
- 5 haaksparkerplaatsen langs de erfafscheiding en achter de rooilijn van de huidige woning;
- Entree van maximaal 4 woningen aan de oostzijde;
- Uitbouw aan de west- en noordzijde met kleine buitenruimte per wooneenheid;
- Gezamenlijke 'voortuin';
- Gezamenlijke berging in bestaand bijgebouw.



Ontwerpvoorstel Hessenweg 301

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan geconcludeerd worden dat een nieuwe ontwikkeling aan de Hessenweg 301 mogelijk is, maar enkel met in achtneming van de randvoorwaarden zoals geformuleerd in de paragraaf advies & aanbevelingen.

Middels privaatrechtelijke overeenkomst kunnen regels voor aan- en bijgebouwen worden doorgevoerd.