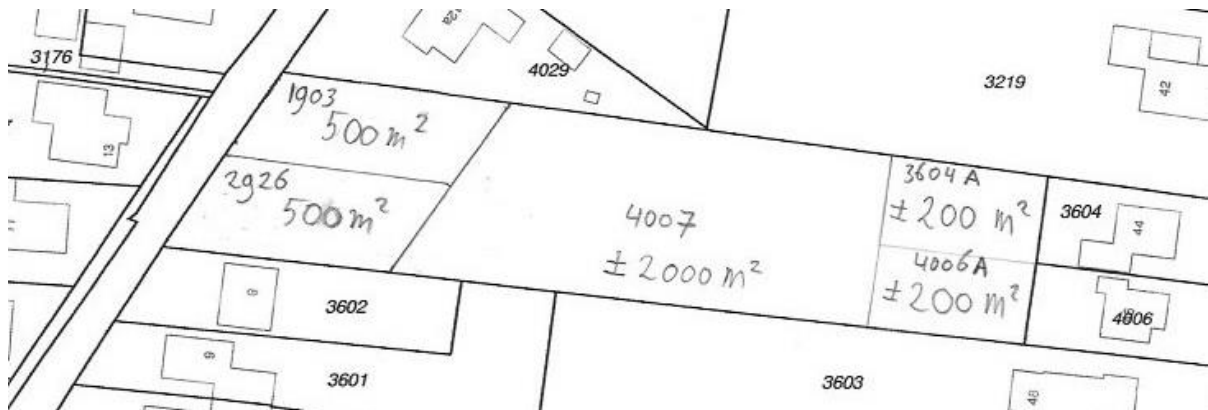


Principeverzoek Dusseldorperweg 10-12

Stedenbouwkundig advies

Aanleiding:

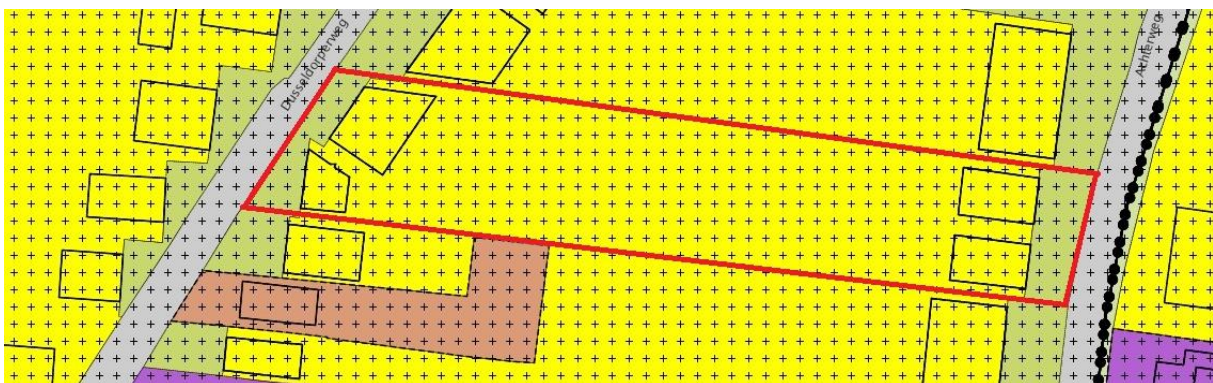
Aanleiding voor dit advies is de vraag van de heer R. van Duin (Achterweg 46 te Limmen) tot herindeling van het perceel Dusseldorperweg 10-12. De herindeling is schetsmatig uitgewerkt (zie afbeelding 1). In de nieuwe situatie zijn de kavelgrenzen tussen beide bestaande woningen recht getrokken zodat ze evenwijdig aan die van de belendende percelen lopen. De bouw mogelijkheden ter plaatse van Dusseldorperweg 10 zijn in de nieuwe situatie echter onvoldoende (zie afbeelding 2). Gevraagd wordt of hierin een verruiming kan plaatsvinden. Voorliggend advies behandelt de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.



Afbeelding 1: Voorstel kadastrale herindeling

Beleid:

Bestemmingsplan 'Kern Limmen' De gronden vallen in het bestemmingsplan 'Kern Limmen' (vastgesteld op 7 april 2011). In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en mantelzorg in een afhankelijke woonruimte. De maximum goothoogte is 4 meter en de maximum bouwhoogte is 9 meter. Ter plaatse van de 'woningen' is een bouwvlak opgenomen met een bouwaanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande hoofdgebouwen toegestaan. De inhoud van een vrijstaand hoofdgebouw mag niet meer dan 1000 m³ bedragen. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap. De dakhelling bedraagt tenminste 25 en ten hoogste 65 graden. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de ondergrond.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Limmen

Welstandsnota 2013 De welstandsnota kent een indeling in gebieden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan op de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en de gewenste ontwikkelingen. Tevens wordt vrijheid, vertrouwen en eigen verantwoordelijkheid aan de inwoners gegeven. Een onderscheid wordt gemaakt naar: welstandsvrije gebieden, luwe welstandsgebieden, reguliere welstandsgebieden en bijzondere welstandsgebieden. De ontwikkeling valt binnen de categorie ‘bijzondere welstandsgebieden’ (zijde Dusseldorperweg). In de bijzondere gebieden is een extra inspanning ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Regels bijzondere welstandsgebieden

Ligging

- *rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang*
- *gebouwen situeren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven*
- *bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn*

Massa

- *de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in balans met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)*
- *gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond*
- *een woning binnen een rij is deel van het geheel*
- *gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één laag met een kap*
- *de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte*
- *uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa*
- *gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm*

Architectonische uitwerking

- *de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en evenwichtig en volgen het beeld van de dorpse bebouwing*
- *begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel*
- *elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen*
- *kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren*
- *ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume*

Materiaal en kleur

- *materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel*
- *gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of natuursteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten*
- *hellende daken dekken met (matte) keramische pannen en bij uitzondering met (natuurlijk) riet*
- *houtwerk schilderen in traditionele kleuren*
- *kleuren afstemmen op de omringende bebouwing*

Advies

Karakteristiek voor Limmen is de enigszins verdraaide positie van woningen ten opzichte van de weg. De oorzaak hiervan is gelegen in de verkavelingsrichting van het oorspronkelijke landschap op de strandwal. Door de verdraaide positie is een gevarieerd beeld ontstaan waarbij woningen onderling verspringen. In de loop van de tijd zijn (om meerdere redenen) ook woningen evenwijdig aan de weg geplaatst. Een dergelijke situatie doet zich voor aan de Dusseldorperweg ter hoogte van nummer 10 en 12 e.v.. De ‘woning’ op nummer 10 staat in de oorspronkelijke verkavelingsrichting terwijl de woning op nummer 12, van meer recente datum, evenwijdig aan de weg is geplaatst.

Stedenbouwkundig gezien gaat de voorkeur uit naar een situatie met woningen in de verkavelingsrichting. De karakteristiek van Limmen wordt hiermee vergroot c.q. versterkt. Om die reden bestaat er stedenbouwkundig gezien ook geen bezwaar tegen de voorgestelde herindeling waarbij kavelgrenzen het oorspronkelijke landschaps- en verkavelingspatroon volgen en evenwijdig liggen aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook bestaat er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van twee nieuwe woningen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen. De bebouwingsmogelijkheden kunnen hierbij worden verruimd. Als richtlijn kunnen de bebouwingsmogelijkheden aan de Achterweg worden aangehouden (circa 8,5 à 9 meter breed en 15 meter diep).



Uitgangspunten bebouwing 'lint':

- Woningen zijn vrijstaand.
- Woningen zijn georiënteerd op de Dusseldorperweg.
- Woningen volgen qua positie de verkavelingsrichting van de aan de weg gelegen kavels (deze staan niet loodrecht op de weg maar zijn in een hoek ten opzichte van de weg gelegen). De voorgevelrooilijn is hiermee getrapt over de lengte van de weg. De ene woning verspringt dus ten opzichte van de andere en ten opzichte van de naastgelegen woningen.
- Woningen zijn in de diepte van het perceel vormgegeven, dat wil zeggen dat de woningen relatief smal zijn en in de diepte van het perceel zijn gebouwd. De woningbreedte is maximaal 8,5 à 9 meter. De woningdiepte is maximaal 15 meter.
- Woningen bestaan uit één laag met een kap. De goothoogte is max. 4 meter. De bouwhoogte is max. 9 meter. De nokrichting staat loodrecht op de voorgevelrooilijn.
- De afstand tot de voorerfgrens is minimaal 9 à 10 meter. Woningen aan de oostzijde van de Dusseldorperweg staan op relatief grote afstand van de weg. Voorkomen dient te worden dat de nieuwe woningen te ver naar voren worden geplaatst. Belangrijk is dat er een getrapte situatie ontstaat in relatie tot Dusseldorperweg 6 en 8. Ten opzichte van de bestaande schuur dienen woningen dus nog iets meer naar achteren te worden geplaatst (onderling en ten opzichte van nummer 8 circa 7 meter).
- De afstand tot de zijerfgrens is minimaal 1 meter.

Conclusie

Stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar mits woningen voldoende naar achteren en getrapt ten opzichte van elkaar worden geplaatst. Bij de architectonische uitwerking dient rekening te worden gehouden met de ligging in het historische lint. Vanwege de ligging in een bijzondere welstandsgebied is een extra inspanning ten behoeve van het behoud (c.q. versterking) van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.