

Stedenbouwkundig advies Noorderdracht 49 te Oosterblokker

1. Vraagstelling

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning met bijgebouw aan de Noorderdracht 49 in Oosterblokker (hierna te noemen plangebied). De bestaande woning met aanbouw wordt gesloopt.

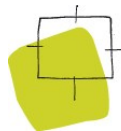
Het beoogde woonhuis voldoet niet aan het geldende welstandsbeleid. Volgens de criteria van de welstandsnota moet de hoofdvorm van de woning bestaan uit één bouwlaag met kap en is de typologie van de hoofdvorm gebiedseigen en traditioneel, of hier sterk op gebaseerd. Het plan voldoet niet aan het criterium één bouwlaag met kap. Het bestaat uit meerdere bouwlagen. De welstandscommissie heeft aangegeven waardering te hebben voor het bouwplan maar het bouwplan op dit moment niet te kunnen beoordelen. Zij wil beschikken over een stedenbouwkundig toetsingskader, met name met betrekking tot het aspect goothoogte en bouwvolume, waarmee eventueel kan worden afgeweken van het criterium “één bouwlaag met kap”. Daarnaast zou de commissie graag een overzicht hebben met daarop aangegeven de mate waarin woningen voorkomen in de directe omgeving, die afwijken van de criteria van de welstandsnota.

De gemeente heeft BügelHajema Adviseurs gevraagd om dit stedenbouwkundig kader op te stellen en een “beknopt” stedenbouwkundig advies uit te brengen voor dit bouwplan met betrekking tot het aspect goothoogte en bouwvolume. Deze notitie voorziet in dit advies.

In deze notitie wordt eerst kort ingegaan op de context van de betrokken kavel en de goothoogte en bouwvolumes van de woningen die in de directe omgeving voorkomen. Vervolgens wordt het bouwplan aan dit stedenbouwkundig kader getoetst en wordt afgesloten met een conclusie.

2. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van de Noorderdracht in Oosterblokker. Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een eenvoudige woning bestaande uit één bouwlaag met zadelpak met daarachter een aanbouw van één bouwlaag plat afgedekt. Voor de situering, zie afbeelding ‘Plangebied’.



Plangebied (bron: luchtfoto gemeente)

De bebouwing aan de Noorderdracht is relatief dicht op de weg gebouwd en staat in een vrij rechte rooi-lijn met kleine onderlinge hoekverdraaiingen en verspringingen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg. De bebouwing in het lint is vrijstaand, sterk individueel en kent een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Om een stedenbouwkundig kader te scheppen voor het aspect goothoogte en bouwvolume is de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De bebouwing aan beide zijden van de Noorderdracht tussen nummer 40 tot en met 58 is in een overzicht weergegeven. De bebouwing die een goothoogte heeft boven de 3,5 meter is op dit overzicht met een geel/oranje kader aangegeven. Dit overzicht is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Uit dit overzicht komt voor wat betreft de goothoogte en het bouwvolume, naar voren dat het bebouwingsbeeld van het lint wisselende goothoogtes en bouwvolumes kent. De bouwhoogte varieert van één bouwlaag tot twee bouwlagen met overwegend een zadelpak. Het bouwvolume varieert van enkelvoudig tot samengesteld. In de aanwezige goothoogtes en bouwvolumes van de bebouwing is geen patroon te ontdekken anders dan dat er een afwisselend beeld is.

Het bebouwingsbeeld is half open tot op sommige plekken relatief gesloten. Opvallend in het bebouwingsbeeld is de open ruimte die ontstaat op het perceel van het plangebied doordat de bestaande woning gebouwd is op de zuidoostelijke perceelsgrens. Daarbij is het perceel breder dan de percelen in de directe omgeving. Hierdoor ontstaat er een 'gat' in het bebouwingsbeeld.

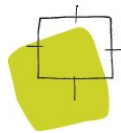
3. Toetsing bouwplan aan stedenbouwkundig kader

Het bouwplan bestaat uit een samengesteld bouwvolume van één à twee bouwlagen met samengestelde kapvorm (zie afbeelding 'Vooraanzicht beoogde woning'). Aan de noordwestzijde is de goothoogte van de woning één bouwlaag hoog (circa 3,5 meter) en aan de zuidoostzijde is de goothoogte twee bouwlagen hoog (circa 6 meter). Uit het gemaakte overzicht blijkt dat een bouwvolume van twee bouwlagen met kap (goothoogte 6 meter) voorkomt in de directe omgeving. Daarnaast komen in het lint samengestelde bouwvolumes voor die vergelijkbaar zijn met de beoogde woning, zoals de woningen op nummer 53 en 53a. Karakteristiek aan de bebouwing in het lint is de individualiteit en de variatie in bouwvolumes en goothoogtes. De beoogde woning versterkt met zijn goothoogtes en samengestelde bouwvolume deze karakteristiek.

De beoogde woning wordt - anders dan de woning in de bestaande situatie - meer in het midden van de kavel gesitueerd. Hierdoor wordt het bebouwingsbeeld evenwichtiger omdat de bestaande open ruimte tussen de beoogde woning en de naastgelegen woning (nummer 51) wordt verkleind. Het perceel is breder dan de omliggende kavels. Hierdoor blijft er door deze situering voldoende afstand over tot de naastgelegen woningen. Aan de zuidoostzijde ontstaat in vergelijking tot de huidige situatie zelfs een grotere afstand tot de naastgelegen woning op nummer 47. De ruimte tussen de bestaande bebouwing en de gevels van de beoogde woning is aan beide zijden voldoende groot om de hogere gootlijn goed in te passen. Daarnaast is de woning lichtelijk teruggerooid ten opzichte van de naastgelegen woningen, waardoor de woning een verbijzonderde positie inneemt. Een hogere gootlijn komt hierdoor meer tot zijn recht en zal niet overheersend werken in het beeld vanaf de openbare ruimte.



Links: Nieuwe situatie met beoogde woning
Rechts: Vooraanzicht beoogde woning
(bron: Gert Jan Dekker ontwerp- en tekenburo)



BügelHajema

Plek voor ideeën

4. Conclusie

Wij vinden de beoogde woning op deze plek uit het oogpunt van goothoogte en bouwvolume ruimtelijk aanvaardbaar. In het opgestelde overzicht van de directe omgeving blijkt dat de bebouwing van het lint een variatie kent in goothoogtes en bouwvolumes bestaande uit één tot maximaal twee bouwlagen met kap met een goothoogte van maximaal 6 meter. De woning voegt zich wat betreft deze aspecten in het bebouwingslint van de Noorderdracht zeker gezien het feit dat deze op een royale kavel staat en teruggerooid is. We adviseren om mee te werken aan het ingediende bouwplan.

BügelHajema Adviseurs b.v.
Leeuwarden, 21 oktober 2013



Overzicht goothoogte en bouwvorm Noorderdracht 58-40 te Oosterblokker

076.00.02.08.00.01

18 oktober 2013



Plangebied



Gootlijn > 3,5 meter

