

Advies : Overboeicop tussen 24 en 26

Datum : 14 juli 2015
Opdrachtgever : gemeente Leerdam
Ter attentie van : Hilda Schefferlie
Dossiernummer : -

Opgesteld door : Pascal Hendriks
i.a.a. : -

ADVIES:
Akkoord, mits

Situatie

Aan het lint Overboeicop liggen tussen de huisnummers 24 en 26 onbebouwde agrarische gronden. Aan de gemeente Leerdam is het verzoek gedaan om op deze gronden een vrijstaande woning te mogen realiseren. Initiatiefnemer is de eigenaar van een intensieve veehouderij (varkenshouderij) aan de Schaikseweg 68a in Leerdam. De varkenshouderij wordt op deze locatie door de eigenaar gesaneerd. In ruil voor de sanering van het bedrijf (incl. sloop opstallen) mogen 2 ruimte-voor-ruimtetewoningen worden gebouwd. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om op de locatie Schaikseweg 68a slechts één ruimte-voor-ruimtetewoning te realiseren. De initiatiefnemer heeft dan ook gezocht naar een andere locatie in het buitengebied van Leerdam om een tweede ruimte-voor-ruimtetewoning te kunnen realiseren. Zijn oog is nu gevallen op de gronden aan het lint Overboeicop tussen de huisnummers 24 en 26. De realisatie van een ruimte-voor-ruimtetewoning op deze plek is strijdig met het bestemmingsplan. Medewerking is slechts mogelijk mits de realisatie van een woning op deze plek stedenbouwkundig verantwoord is.

Beoordeling

Overboeicop is een overwegend tweezijdig polderlint in het buitengebied van Leerdam. Het tweezijdige polderlint is ontstaan doordat de ontginning van de polders vanaf twee zijden heeft plaatsgevonden. Het lint kenmerkt zich door een smal profiel van de weg met daaraan wegbeplanting en boomgaarden. De kavels aan het lint zijn relatief smal en beplant. De bebouwing is kleinschalig en in het algemeen sober en relatief nieuw. Zelden is er grotere bebouwing aanwezig, die gepaard gaat met veel beplanting. Het is onwenselijk om meer bebouwing van groot-schalige aard te ontwikkelen.

Planologisch gezien is het lint Overboeicop bedoeld voor de aan het buitengebied gebonden functies. In onderhavig geval kan een uitzondering worden gemaakt omdat op de locatie Schaikseweg 68a een intensieve varkenshouderij wordt gesaneerd, waarmee een forse milieuwinst en kwaliteitsimpuls kan ontstaan op die locatie.

De kwaliteitswinst op die locatie mag niet ten koste gaan van kwaliteitsverlies op de locatie Overboeicop tussen 24 en 26. De toe te voegen woning moet dan ook op een zorgvuldige manier worden ingepast.

Positionering

Het beoogde kavel (tussen nr. 24 en 26) is in de huidige situatie onbebouwd en niet voorzien van beplanting. Het kavel is een open venster naar het buitengebied ten noorden van het lint. De kavels aan weerszijden (nr. 24 en 26) van de beoogde locatie zijn bebouwd en het kavel is met beplanting afgezoomd. Dit versterkt het open venster naar het buitengebied. Het kavel ten zuiden van de ontwikkelingslocatie (aan de overzijde van het lint) is op dit moment bebouwd (woning en schuren). Om de ruimtelijke ingreep op het kavel zo beperkt mogelijk te houden is het uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst de bebouwing ook aan de oostzijde van het kavel te situeren. De woning (en het woonperceel) komen daarmee hoofdzakelijk in het verlengde te liggen van de bebouwing aan de zuidzijde van het lint. Ook ligt de bestaande ontsluiting van het perceel aan deze zijde. De woning (en het woonperceel) kunnen daarmee direct aan het lint worden ontsloten. De westzijde van het kavel blijft als open venster naar het buitengebied fungeren. Het venster is in de nieuwe situatie versmald maar blijft de karakteristiek van het lint, een afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde percelen, ondersteunen. Bij het advies is een voorbeelduitwerking voor de stedenbouwkundige invulling toegevoegd,

Massavorm

De woningen aan het lint Overboeicop hebben over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. De massa's hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. In de meeste gevallen is dit een zadeldak. Er zijn geen bijzondere bouwvormen aan het lint toegepast.

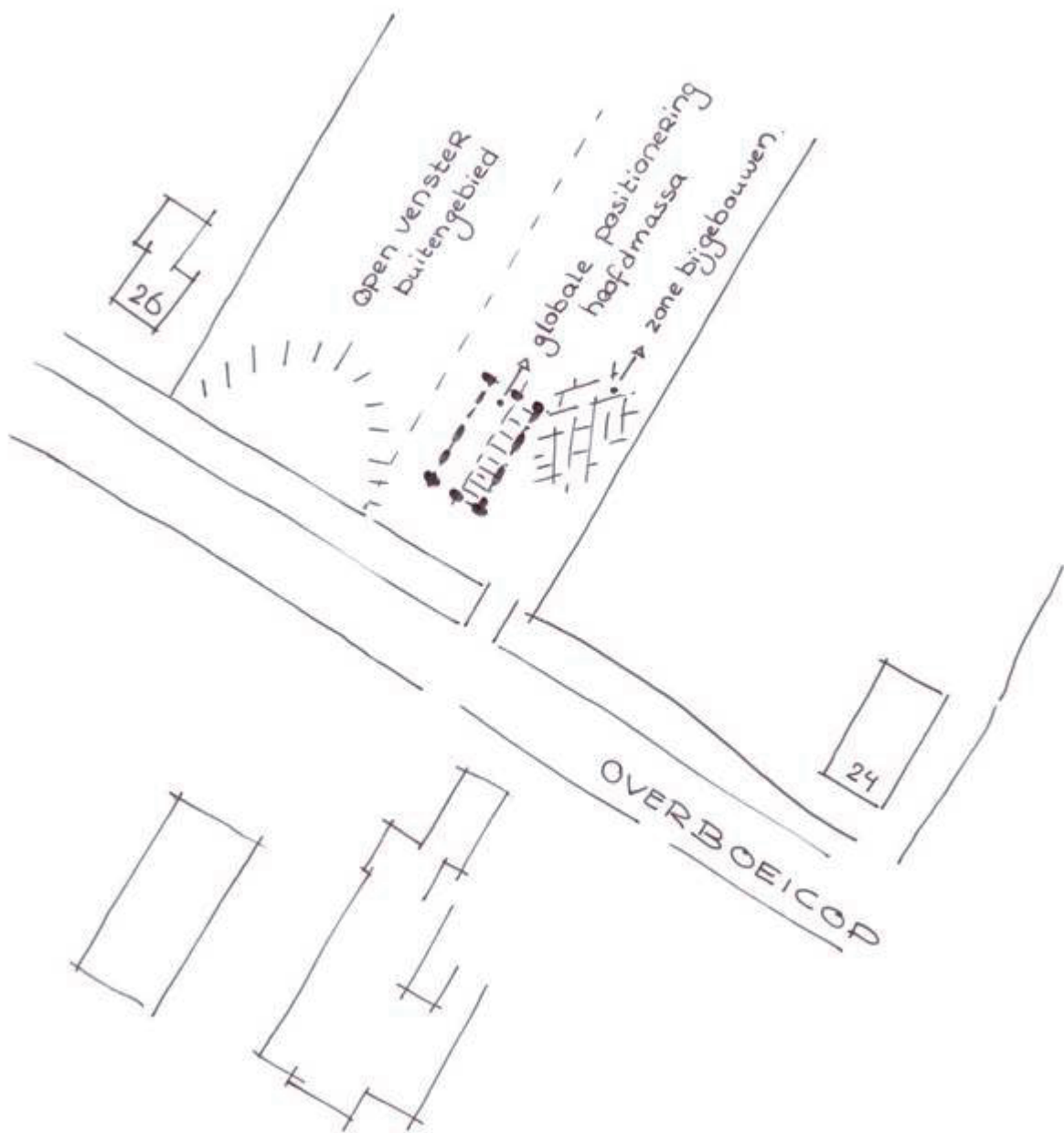
De nieuwe bebouwing op het perceel dient eenvoudig van vorm te zijn. Een rechthoekige hoofdvorm met zadeldak is daarbij het meest passend. Om de impact op het kavel en het landschap te beperken dient de noklijn van de bebouwing (zowel woning als schuur) haaks op het lint (dus evenwijdig aan de perceelsgrenzen) te liggen. Bijgebouwen liggen bij voorkeur achter de hoofdmassa zodat het westelijke deel van het kavel zo open mogelijk (zonder bebouwing) blijft.

Beplanting

Het intergemeentelijk landschapskader geeft richtlijnen voor de landschappelijke inrichting van het kavel. Het beplanten van het erf is mogelijk, maar mag het open venster naar het buitengebied, op het westelijke deel van het perceel niet 'dichtzetten'. Er dient op deze plek een onbelemmerd uitzicht te zijn op het aangrenzende buitengebied.

Conclusie

Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen om het perceel Overboeicop tussen huisnummers 24 en 26 deels te bebouwen (woning met bijgebouw en/of schuur). Wel dient de toe te voegen bebouwing op het oostelijke perceeldeel te worden gerealiseerd waarbij het westelijke perceeldeel vrij blijft van bebouwing. Het perceel dient daarnaast op een zorgvuldige manier te worden beplant, passend bij de karakteristiek van het lint.



Voorbeelduitwerking stedenbouwkundige invulling kavel Overboeicop tussen nr. 24 en 26