

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor woningbouwproject aan de Vletstraat te Nieuw-Lekkerland



25 november 2009

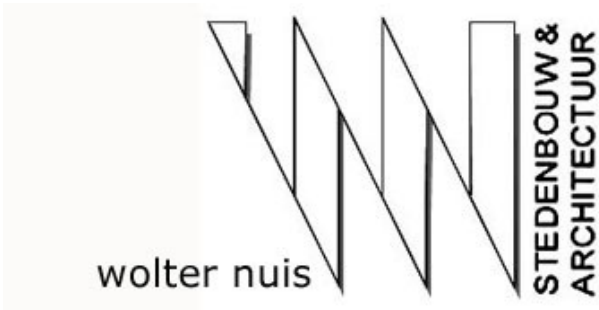
Opdrachtgever



Architect



Stedenbouwkundige



Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Bestaande situatie

2 Ontwikkelingen op korte termijn

- 2.1 Overwegingen over de locatie
- 2.2 Kenmerken van de locatie

3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- 3.1 Begrenzing locatie
- 3.2 Begrenzing bebouwing
- 3.3 Bebouwingshoogte
- 3.4 Korrel
- 3.5 Architectuur
- 3.6 Verkeer en parkeren
- 3.7 Bezonning
- 3.8 Sociale veiligheid
- 3.9 Duurzaamheid
- 3.10 Overige planologische aspecten

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In het zuidwesten van Nieuw Lekkerland, op de hoek tussen de Boeierstraat/ Klipperstraat en de Hoogaarslaan, en begrensd door de Vletstraat, ligt de locatie waar de Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland' het voornemen heeft om enkele seniorenappartementen te bouwen. Om dit project te kunnen toetsen aan diverse aspecten in het kader van de aan te vragen bouwvergunning dient een stedenbouwkundig kader te worden gesteld waar het bouwplan aan dient te voldoen.



illustratie 1: situatie

1.2 Bestaande situatie

De omgeving van de locatie wordt gevormd door een van de oudere uitbreidingen, uit de 60-er jaren, van Nieuw Lekkerland. Deze uitbreiding vormt de meest westelijke bebouwing in dit deel, rond de Middelweg, van Nieuw Lekkerland. Het karakter van de omgeving wordt bepaald door, en bestaat uit bijna alleen eenvoudige eengezinswoningen, van twee lagen met kap. Homogeniteit wordt voorkomen door variatie in de ruimtelijke organisatie. Een van de variaties van belang is de lichte knik in de Hoogaarslaan, die ook in de locatie manifest is. Recent is met nieuwbouw ook enige variatie in bebouwing toegevoegd. In de huidige situatie vormt de Boeierstraat/ Klipperstraat de zuidelijke begrenzing in dit deel van de buurt. Enkele gebouwen langs de Barkstraat en de Middelweg staan voorbij deze grens.

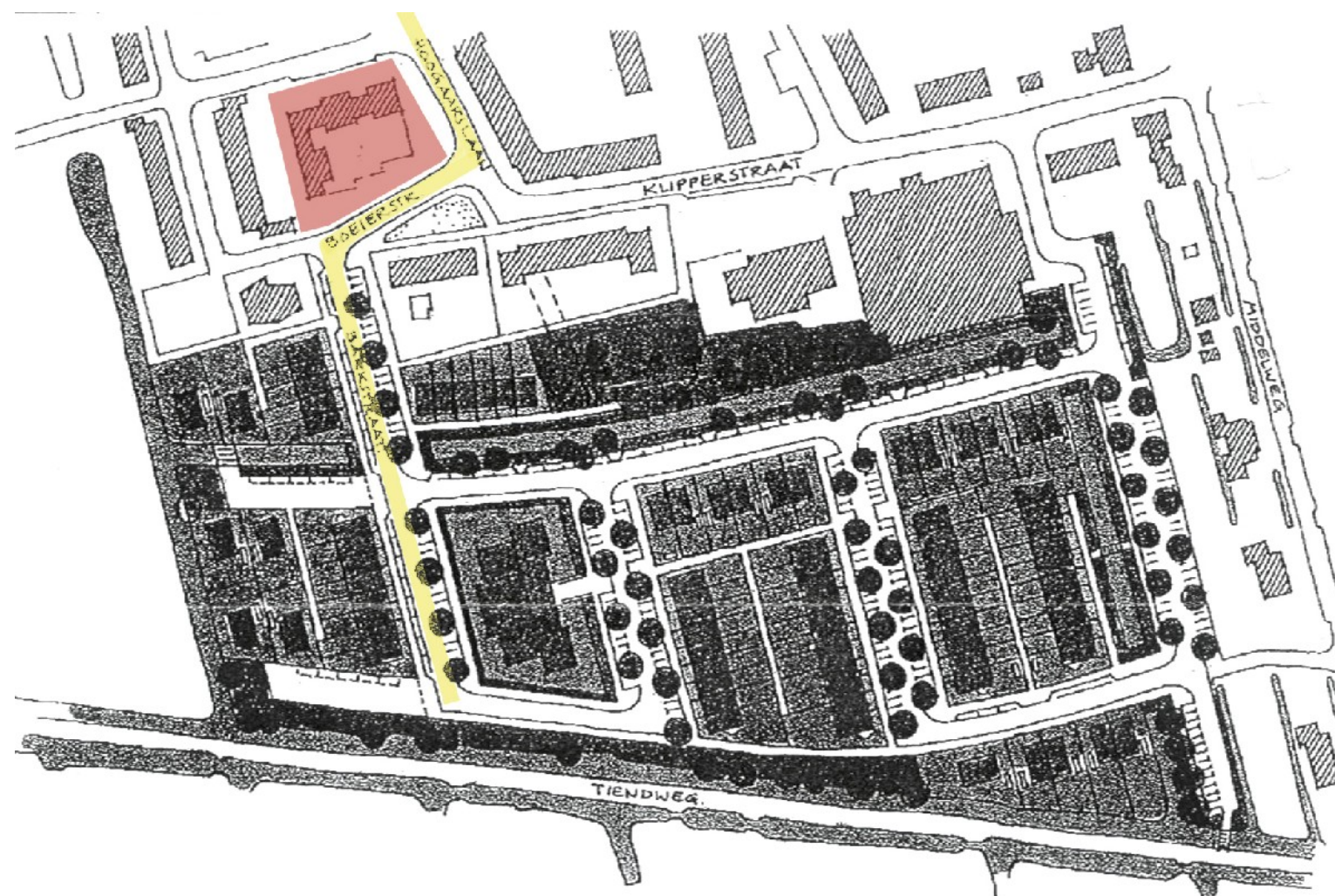


illustratie 2: luchtfoto

2 Ontwikkelingen op korte termijn

Er vinden voorbereidingen plaats om op korte termijn het gebied voorbij de Klipperstraat tot aan de weteringen te bebouwen. Het is daarbij de bedoeling om hierbij meer variatie in bebouwing toe te passen, waaronder een appartementengebouw. De Barkstraat, die aftakt van de Boeierstraat, zal een van de toegangen gaan vormen van dit met woningen te bebouwen gebied.

De bouwlocatie die hier wordt besproken ligt daarmee aan een van de toegangswegen naar de uitbreiding voorbij de Klipperstraat.



illustratie 3: ontwikkeling sportvelden

2.1 Overwegingen over de locatie

Als algemeen uitgangspunt geldt dat nieuwbouw een bijdrage dient te vormen aan de bestaande omgeving. Concreet houdt dit in dat de bestaande omgeving er beter van moet worden. Om dit te bereiken zal de nieuwbouw herkenbaar moeten zijn als een onderdeel van de omgeving.

Evenzo geldt dat nieuwbouw een passend onderdeel moet zijn van ontwikkelingen die volgen.

Om een onderdeel van de omgeving te zijn heeft een gebouw niet per definitie conform de bestaande bebouwing te zijn. Een verbijzondering ten opzichte van het karakter van de bebouwing in de omgeving kan een positief effect hebben door verrijking ervan en tegelijk er deel van zijn. Aandacht verdienen daarbij kleur-/materiaalkeuze en schaal/korrel.

In dit geval vormt de locatie zelf al een bijzonder moment in de omgeving. Het is het eindpunt van twee belangrijke straten die in elkaar overgaan: de Hoogaarslaan “gaat de hoek om” en gaat over in de Klipperstraat. Beide straten eindigen en gaan in elkaar over omdat zij de buitenste rand van Nieuw Lekkerland volgen. Dit geeft betekenis aan de locatie die op deze overgang aan de rand van bebouwing van Nieuw Lekkerland is gelegen.



Illustratie 4: hoofd structuur

Om onderdeel van een nieuwe ontwikkeling te kunnen zijn dient deze veronderstelbaar of bekend te zijn, wat hier ten dele het geval is. Bekend zijn de structuur van ontsluiting en bebouwing, niet de architectuur. In ieder geval betekent dit dat nieuwbouw aan het eind van de Hoogaarslaan een voorpost zal vormen van de ontwikkelingen voorbij de Klipperstraat. Dit aspect kan een abrupte overgang naar een nieuwe structuur voorkomen. Tegelijk kan het project een bijdrage vormen aan enige variatie in de bebouwing in de bestaande omgeving.



illustratie 5: wegen structuur

2.2 Kenmerken van de locatie

- Onderdeel van een homogene uitbreidingswijk met eengezinswoningen
- ligging aan de verdraaide Hoogaarslaan
- driezijdig grenzend aan straten (Hoogaarslaan, Vletstraat, Boeierstraat)
- aan westzijde grenzend aan tuinzijde van woningen (aan de Fregatstraat)
- reeds in de bestaande situatie een markant moment, een draaipunt in de structuur van de omgeving. In de ontwikkeling die volgt een voorpost daarvan, zodoende een overgang vormend.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een uitwerking van bovenstaande uitgangspunten in fysieke, ruimtelijke en functionele aspecten.

3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De situatie waarvoor de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld is aangepast met een herinrichtingsvoorstel waar de Hoogaarslaan overgaat in de Boeierstraat en in de Barkstraat.

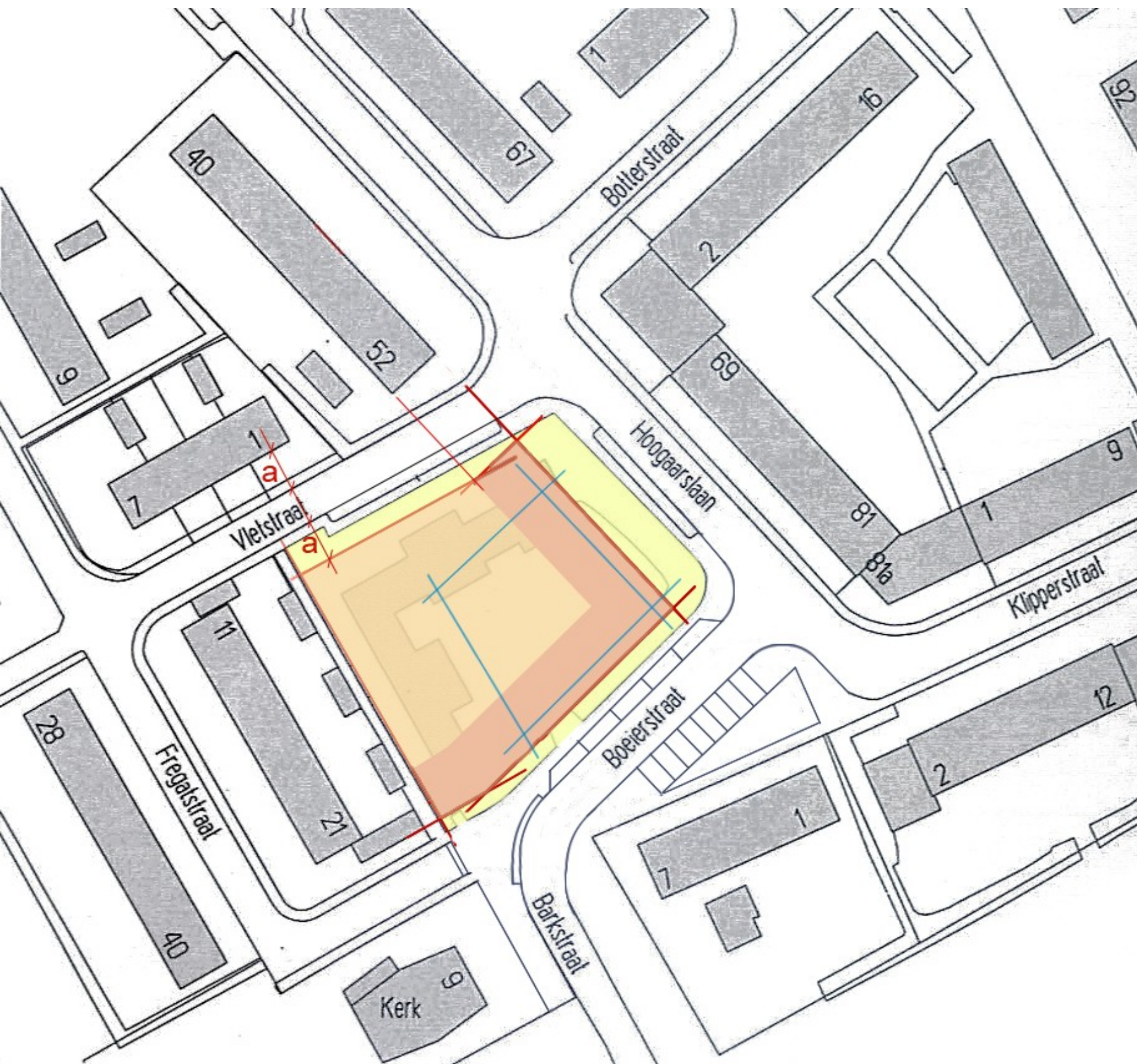
3.1 Begrenzing locatie

Het bouwplan moet passen binnen en aansluiten bij de rooilijnen die zijn af te leiden vanuit de voorkant van de bebouwing langs de Hoogaarslaan,
In de Vletstraat langs de bestaande bebouwing.
In de Fregatstraat, achterpad bestaande tuinen,
In de Boeierstraat de bestaande terreinbegrenzing.

3.2 Begrenzing bebouwing

Ten aanzien van de begrenzing van bebouwing de volgende toelichtende opmerkingen:

- Langs de Hoogaarslaan is de voorkant van de overige bebouwing voortgezet. Op de hoek met de Vletstraat is ruimte om de hoekverdraaiing in de bebouwing toe te passen.
- Langs de Vletstraat is de ruimte voor de bebouwing vanaf de weg gespiegeld naar de zijde van de bouwlocatie vanaf waar bebouwing kan plaatsvinden.
- Langs de Boeierstraat is de bestaande terreingrens als bebouwingsgrens aangehouden, met een knik nabij de woningen aan de Fregatstraat. Hierbij is de buitenkant van de daar bestaande berging aangehouden. Niet is de hoofdmassa van de woning aangehouden maar de berging, omdat het gewenst is om de berging in het ruimtelijke beeld af te schermen.
- Langs het achterpad achter de woningen aan de Fregatstraat kan bebouwing daarop aansluiten, mits deze bebouwing laag blijft; in directe aansluiting op dit pad maximaal 2 bouwlagen.
- Langs de Hoogaarslaan en de Boeierstraat is de zone aangegeven waar het accent van de bebouwing dient te worden gerealiseerd, in maximaal 3 lagen.
- Binnen deze contour is een extra zone (blauwe lijn) aangegeven waar teruggelegen een vierde bouwlaag mogelijk is.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN BOEIERSTRAAT/ HOOGAARSLAAN

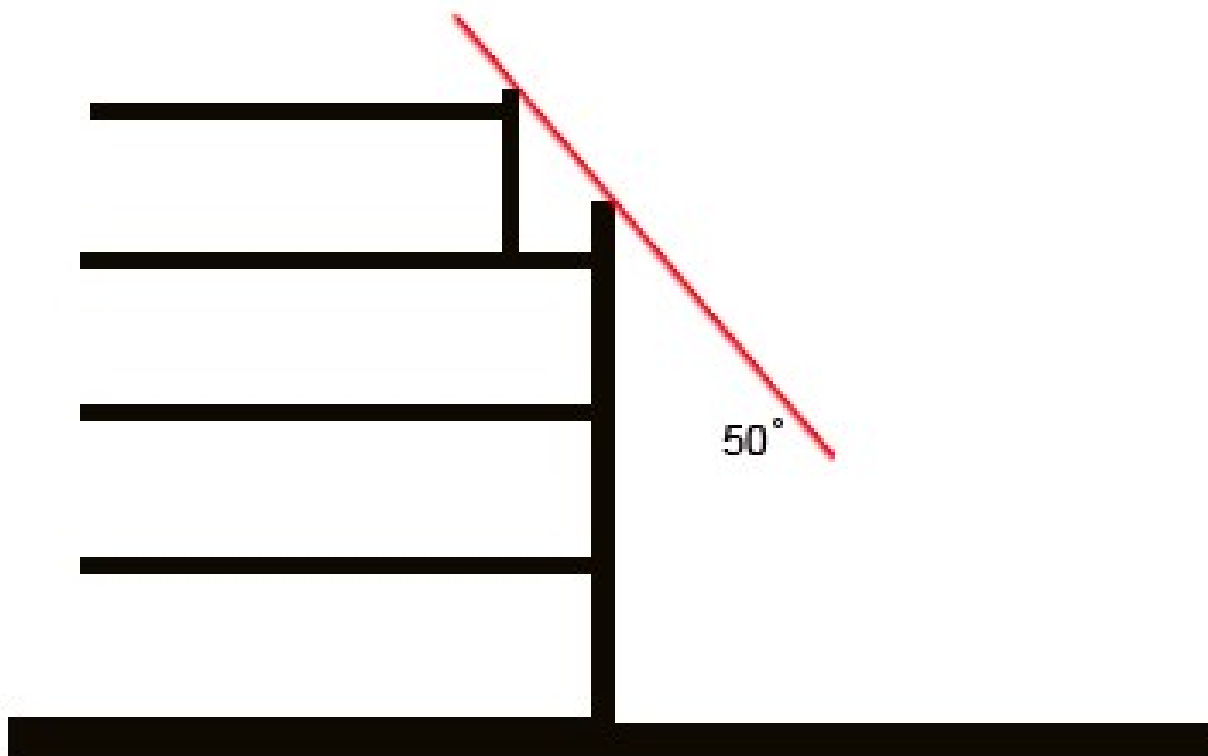
illustratie 6: inrichtingsplan + rooilijnen

3.3 Bebouwingshoogte

Rekening houdend met enerzijds de bestaande bebouwingshoogte, anderzijds met de markante positie van de locatie, is een bebouwingshoogte van maximaal drie lagen verantwoord en gewenst, mits het gebouw niet meer dan 0,6 m boven maaiveld wordt aangelegd. Indien vanwege bijvoorbeeld een parkeerkelder de aanleghoogte meer wordt dan 0,6 m, geldt dit als een bouwlaag.

Een beperkte vierde bouwlaag is aanvaardbaar mits deze is teruggelegen binnen een hoek van 50 graden ten opzichte van de dakrand van de hoofdmassa in drie bouwlagen, en mits deze is uitgevoerd in een ander, zich lichter tonend materiaal, dan van de hoofdmassa.

Uitgaande van drie bouwlagen voor de hoofdopzet van de bouwmassa, geldt als maximale hoogte daarvoor 9.80 boven het omgevende maaiveld (kruin wegprofiel). Indien met kappen wordt gewerkt, geldt 9,20 m als goothoogte en 13.00 m als nokhoogte.



illustratie 7: doorsnede

Aan de zijde van de tuinen van de woningen aan de Fregatstraat dient te worden aangesloten met een bebouwingshoogte van maximaal twee bouwlagen.

Tegenover de woningen aan de Vletstraat dient de bebouwing zich ook te beperken tot twee bouwlagen (met kap), behalve waar het de bebouwing betreft die is gelegen aan de Hoogaarslaan.

3.4 Korrel

De bebouwing dient in schaal aan te sluiten bij de schaal van de bestaande bebouwing. Dit wil zeggen dat de travee-afmetingen van de bestaande bebouwing herkenbaar zijn in de nieuwbouw. Aangezien in de bestaande omgeving de korrel relatief klein is, verdient het aanbeveling met de afmetingen van de eenheden in de nieuwbouw daarop aan te sluiten.

3.5 Architectuur

Als in essentie de architectuur van de bestaande bebouwing in onderdelen benoemd kan worden in kleur metselwerk, kozijnen en lengtebreedte verhoudingen daarvan, goothoogte, dakvorm, entreevorm, dient een of meer van deze onderdelen terug te komen/ herkenbaar te zijn in de nieuwbouw.



illustratie 8: foto's bestaande situatie



illustratie 9: foto bestaande situatie

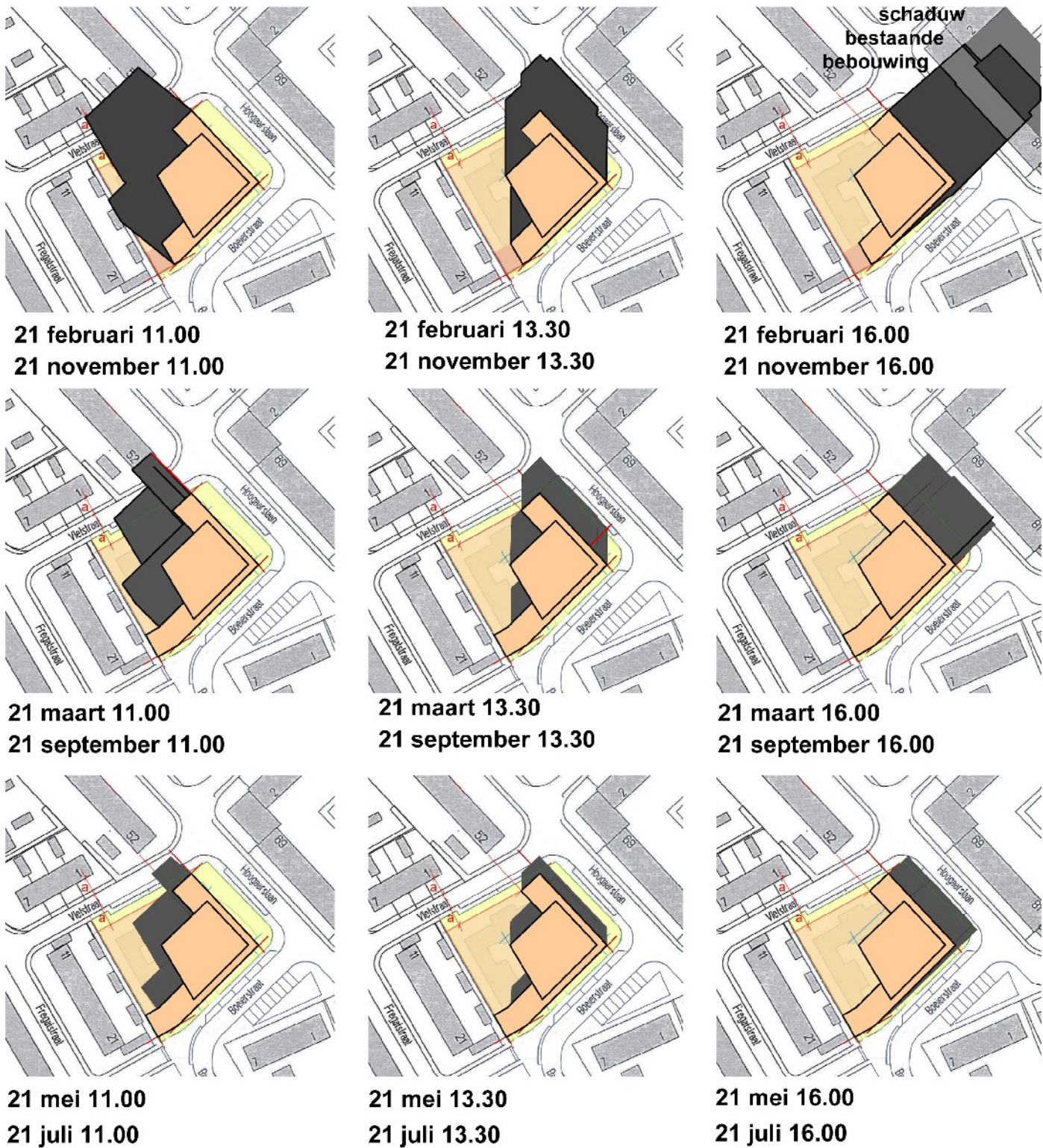
3.6 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van de zone ten zuiden van de Klipperstraat vormt, uitgaande van de geplande nieuwbouw in deze zone, een te verwaarlozen toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie.

Als parkeernorm geldt dat per woning moet worden voorzien in 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 1,4 parkeerplaats op eigen terrein moet worden voorzien. In beperkte mate kan parkeerruimte in de directe omgeving, met name in de Boeierstraat, mede voorzien in de parkeerbehoefte. Met deze parkeereis is voorzien in de flexibiliteit van het gebruik in de toekomst met andere woonvormen dan die nu uitgangspunt vormen voor de realisatie.

3.7 Bezonning

Enkele bezonningsdiagrammen op 4 momenten per jaar en 3 per dag, uitgaande van maximale benutting van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, tonen dat de tuinen van voornamelijk de woningen aan de Fregatstraat, de Vletstraat en de Hoogaarslaan geen of weinig hinder ondervinden. Aandacht verdient het feit dat het de tijden de ware tijden betreft (geen rekening houdend met zomertijd, ed.).



Illustratie 10: Bezonningsstudie

3.8 Sociale veiligheid

In de opzet van de nieuwbouw dienen onoverzichtelijke situaties, zoals nissen en scherpe hoeken direct grenzend aan het openbaar gebied, te worden voorkomen. Tevens dient door condities voor sociale controle vanuit de woningen, het vermijden van blinde gevels en afdoende openbare verlichting deze situatie te worden ondersteund.

3.9 Duurzaamheid

Het optimaal benutten van deze locatie met een doelmatige en in de omgeving passende functie vormt een duurzame maatregel. Verder leent deze locatie zich voor een orientatie van appartementen die zich openen op het zuiden, een kwaliteit die benut dient te worden. Extra maatregelen in ontwerp- en materiaalkeuze die energie- en grondstof-beperkend zijn dienen te worden nagestreefd.

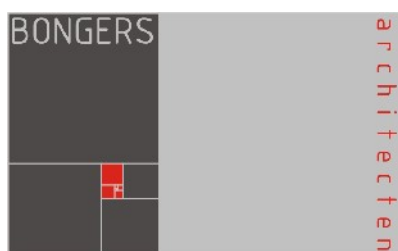
3.10 Overige planologische aspecten

Met overige planologische aspecten als geluid, fijnstof of leidingen hoeft in dit verband geen rekening te worden gehouden vanwege de afwezigheid van cq. beperkingen als gevolg daarvan.



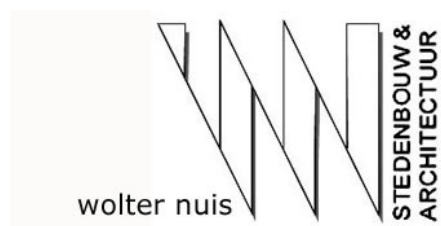
Aldus opgemaakt in opdracht van:

Woningbouwvereniging 'Nieuw-Lekkerland'
Dorpslaan 50 - postbus 16
2957 ZG Nieuw-Lekkerland
tel. nr. 0184 688181
fax. nr. 0184 688188



Architect:

BONGERS ARCHITECTEN BV
Dorpsstraat 48
2969 AD OUD-ALBLAS
tel. nr. 0184 692171
e-mail: info@bongersarchitecten.nl



Rotterdam, oktober 2009

Wolter Nuis
tel. nr. 06-24639308
tel. nr. 010-2730886
e-mail: w.nuis@kpnplanet.nl