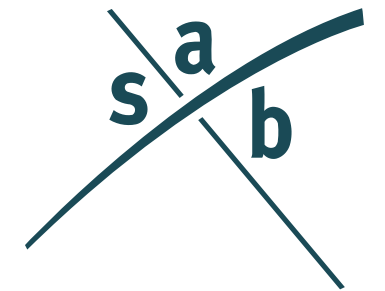


STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

NABIJ HET ZAND 41 - BENEDEN-LEEUVEN



13 JANUARI 2020

Aanleiding

Opgave

De familie van Gelder heeft het voornemen om ten zuiden van Het Zand 41 in Beneden-Leeuwen een woonperceel mogelijk te maken. Op het betreffende perceel bevindt zich een voormalig tuincentrum met opstallen - de voormalige kassen zijn nu in gebruik als caravanstalling - en een parkeerterrein. De familie heeft het voornemen om de huidige opstallen op de percelen WMLooB1619 en WMLooB1618 te slopen, om daarvoor in de plaats één nieuw bouwkvael mogelijk te maken op WMLooB1619. De parkeerplaats en het gedeelte daarachter zullen dan als bouwkvael worden ingericht. De woonbebouwing op perceel WMLooB1618 blijft staan en voor de overige gronden zal in samenspraak met de gemeente een passende invulling worden gezocht. Een agrarische invulling ligt hier voor de hand.

De gemeente heeft te kennen gegeven dat er kansen zijn om medewerking te verlenen aan dit initiatief, mits er een stedenbouwkundig schetsontwerp ten grondslag ligt aan de bouwkvael. De initiatiefnemer heeft SAB verzocht het stedenbouwkundig schetsontwerp op te stellen. Dit document is daarvan het resultaat.

Leeswijzer

In dit stedenbouwkundig schetsontwerp wordt allereerst ingegaan op de ruimtelijke situatie rondom het plangebied, waarbij aandacht wordt gegeven aan de historische ontwikkeling van de locatie en aan de huidige kenmerken. Vervolgens wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld. Voorgaande stappen leiden tot het formuleren van uitgangspunten, die weer de basis vormen voor een voorstel voor de stedenbouwkundige inrichting.



Projectlocatie - Het Zand 41

Ruimtelijke analyse

Historie

Woonstraat Het Zand is op historische kaarten al zichtbaar als dorpslint. De straat verbindt de hoofdweg "Zandstraat" in Beneden Leeuwen met de Waalbandijk. Rond 1850 zijn reeds enkele boerderijen aanwezig aan het lint. Na 1970 raken de open plekken steeds verder volgebouwd. De projectlocatie is de enige open plek direct aan het lint dat (nog) niet is bebouwd. Het tuincentrum staat achter de woonbebouwing en ligt daarmee in de tweedelijns bebouwing van het lint.

Overgang tussen dorp en landschap

Het Zand vormt de overgang tussen het dorp en landschap. Het lint kenmerkt zich door vrijstaande woningen, veelal 70'jaren bebouwing, met veel omliggend groen. De meeste bebouwing kent één bouwlaag met een zadeldak en wisselende kap richting. De bebouwing kent een wisselende rooilijn, waarbij de afstand tot de weg varieert van circa 3 tot 12 meter. Bijgebouwen bevinden zich voornamelijk achter de hoofdgebouwen en variëren in bouwvorm; sommige zijn verbonden aan het hoofdgebouw, terwijl andere er los van staan. Het te ontwikkelen perceel bevindt zich aan de westkant van Het Zand. De opstallen van het voormalig tuincentrum zijn momenteel in gebruik als een caravanstalling. Aan de achterzijde grenst het aan het omliggende agrarisch landschap. De stalling vormt een harde grens naar het landschap.



De locatie rond 1850 - enkele gebouwen aan lint



De locatie rond 1970 - gaten in lint worden volgebouwd



De locatie nu - projectlocatie is nu laatste open plek binnen het bebouwingslint



Dorpslint Het Zand in noordelijke richting



Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Dorpen 2025

In 2015 stelde de gemeenteraad van West Maas en Waal de "Structuurvisie Dorpen 2025" vast. Daarin wordt voor de komende jaren aangegeven waarin moet worden geïnvesteerd. Per kern wordt aangegeven welke waarden belangrijk zijn en waar ruimtelijke opgaven liggen voor de toekomst.

Uit de kaart met "sterke punten" van Beneden-Leeuwen blijkt dat de projectlocatie aan een historische ruimtelijke structuur ligt; dit zijn de oudste wegen van het dorp, waarlangs de lintbebouwing in de dorpen is ontstaan. Op zowel de visiekaart als op de kaart met "bedreigingen" wordt over de projectlocaties niets gezegd. Daaruit blijkt dat er geen speciale ambities voor het gebied gelden en dat er bij de ontwikkeling dus geen rekening gehouden hoeft te worden met het uitvoeren van andere ruimtelijke opgaven.



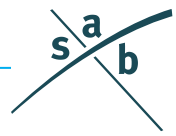
Uitsnede visiekaart Beneden-Leeuwen



Uitsnede kaart sterke punten Beneden-Leeuwen



Uitsnede kaart bedreigingen Beneden-Leeuwen



Dorpskwaliteitplan West Maas en Waal

In het in 2019 vastgestelde Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal geeft de gemeente aan wat de ruimtelijke kwaliteit is van iedere kern en hoe deze unieke kenmerken behouden en versterkt kunnen worden. Het Dorpskwaliteitsplan bestaat uit een gereedschapskist met ruimtelijke bouwstenen: structuurdragers, buurten & wijken en bebouwing. Op de dorpskwaliteitskaart en in de toelichtingen wordt inzichtelijk welke bouwstenen op de projectlocatie van toepassing zijn. Voor de projectlocatie geldt dat het zich bevindt binnen de structuurdrager “dorpslint”. Ook zijn de spelregels voor dorpsranden op het gebied van toepassing. De bouwperiode van de woningen is overwogen jaren ‘60/’70, waardoor ook de spelregels voor bebouwing uit die periode (semibungalows en overige vrijstaande woningen) uit de periode 1960-1980 op de projectlocatie van toepassing zijn.

Hiernaast zijn voor iedere bouwsteen de spelregels uit het Dorpskwaliteitsplan te vinden.

Parkeren

In de Nota Parkeren (2019) van de gemeente West Maas en Waal staan de volgende parkeernormen:

- woning: 2,3 parkeerplaats (waarvan 0,3 voor bezoek in openbare ruimte)
- seniorenwoning: 1,5 parkeerplaats (waarvan 0,3 voor bezoek in openbare ruimte).

Bijlage 5 van de parkeernota 2019 toont de berekeningsaantallen voor parkeren op eigen terrein:

Bijlage 5: berekeningsaantallen parkeren op eigen terrein

Soort parkeervoorziening*	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage(box)	1	1,00
Lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,50
Dubbele (brede) oprit zonder garage(box)	2	2,00
Garage(box) zonder oprit (bij woningen)	1	0,25
Garage(box) (niet bij woningen)	1	0,50
Garage(box) met enkele oprit	2	1,00
Garage(box) met lange oprit	3	1,70
Garage(box) met dubbele (brede) oprit	3	2,00

*Enkele oprit is minimaal 5,00 meter lang en lange oprit is minimaal 10 meter lang

Dorpskwaliteitskaart Beneden-Leeuwen



Spelregels dorpslint

- > SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN
- » Behoud en versterk het a-symmetrische profiel door groene bermen en 1-zijdige beplanting.
 - » Pas, indien mogelijk, slechts aan één zijde een trottoir toe, zodat er meer ruimte overblijft voor groen.
 - » Richt de openbare ruimte eenvoudig en helder in.
 - » Zorg voor een goede afwatering, liefst zichtbaar.
 - » Materialen in openbare ruimte mogen ‘standaard’ zijn. Kies bij voorkeur elementenverharding, zodat water kan infiltreren. Verbijzonderingen van goten of parkeerstroken, bijvoorbeeld door middel van klinkers, passen goed bij dorpslinten.
 - » Zorg voor ‘dorpse’ erfafscheidingen zoals lage muurtjes, hekjes, hagen of heesters.

- > SPELREGELS STEDENBOUW
- » Koester het dorpse karakter van de dorpslinten.
 - » Zorg voor variatie in de bebouwing; voorkom teveel dezelfde woningen naast elkaar.
 - » Geef woningen voortuinen met wisselende diepte (varieer met de rooilijnen).
 - » Pas altijd kappen toe op de bebouwing, varieer met de kaprichting. Sluit aan bij de hoogtes van de bebouwing in het lint (vaak 1-2 lagen met kap).
 - » Pas materialen met een dorpse uitstraling toe, zoals bakstenen, dakpannen, riet, witte accenten.

Spelregels dorpsrand



Zorg ervoor dat je de dorpsrand niet helemaal dicht bouwt, maar laat af en toe het zicht open naar een weiland



Zorg voor een goede landschappelijke inpassing van achterkanten en bedrijfs- en agrarische bebouwing. De lijst met beplantingssoorten hiernaast helpt daar



Als de voorkanten van de bebouwing naar et landschap gericht zijn kan een bomenrij orgen voor een landschappelijke en achtere dorsprand. Vanuit het landschap 'omineert de bebouwing dan niet meer. Inder de bomen door is het landschap anuit de dorpsrand nog beleefbaar.



Zorg voor voldoende open water aan de rand van het dorp.

- Erfafscheidingen in dorpsranden kunnen bestaan uit:
- » knip- of scheerheg
 - » houtwal of houtsingel (combinatie van bomen en struiken)
 - » struweelhaag
- Ook hoogstamboomgaarden passen goed in de dorpsranden.

Spelregels bebouwing tussen 1960 en 1980: semibungalows & overige vrijstaande woningen

- > SPELREGELS
- » Sluit aan de bestaande kleinschaligheid bij verbouwing, uitbreiding en herontwikkeling, tenzij een stedenbouwkundige verkenning laat zien dat schaalvergroting passend is.

Uitgangspunten

Vanuit de cultuurhistorische en ruimtelijke opbouw van de omgeving van het plangebied is het een logische stap om hier een vrijstaande woning toe te voegen. Het bebouwingslint, dat uitsluitend uit vrijstaande woningen bestaat, wordt hiermee verder afgemaakt. Door de bedrijfsbebouwing te verwijderen ontstaat de kans om een zachtere dorpsrand te creëren, waardoor de overgang tussen dorp en landschap zorgvuldiger wordt vormgegeven. Kenmerkend voor dit lint is de "rafelige dorpsrand": ieder perceel heeft een andere diepte. Door de nieuwe bouwkaavel net iets dieper te maken dan de naastliggende percelen, wordt deze rafelige dorpsrand versterkt. Door de overige gronden een groene invulling te geven, waarbij gedacht kan worden aan een agrarische invulling, krijgt de dorpsrand weer zijn groene karakter terug.

De in dit document opgenomen spelregels van het Dorpskwaliteitsplan zijn op het projectgebied van toepassing.

Bebouwing

Het is belangrijk dat de nieuwe bebouwing qua maat en schaal aansluit bij de karakteristieken van het lint. Qua architectuur en uitstraling is het van belang dat er sprake is van een zekere verwantschap met de bestaande omliggende woonbebouwing, waarbij de kenmerken van de jaren '60 en '70 als inspiratie gebruikt kunnen worden. Door de wisselende rooilijnen en kaprichtingen aan het lint, ontstaat er vrijheid om voor de nieuwe woning een eigen invulling te kiezen. Wel is het belangrijk aan te sluiten bij de hoofdmassa's van de omliggende bebouwing, die allen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak. Qua bouwhoogten wordt aangesloten bij de richtlijnen zoals die in het bestemmingsplan voor de omliggende woonkavels zijn vastgelegd.

Erfinrichting

Omdat de kavel zich aan de dorpsrand bevindt is het belangrijk deze een groene uitstraling mee te geven. Een groene voortuin, een dorpse erfafscheiding aan de voorzijde, bij voorkeur in de vorm van een haag, en een groene erfafscheiding aan de achterzijde zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Parkeermogelijkheden dienen op het eigen erf te worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren van de omliggende woningen is reeds opgelost in de openbare ruimte. Naar verwachting voldoen de huidige parkeervoorzieningen in de openbare ruimte ook in de bezoekersparkeerbehoefte (0,3) van de nieuwe woning.



0 5 10 15 20 25m



Stedenbouwkundige inrichting

Bebouwing

Algemeen

- Laat de bebouwing qua maat en schaal aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.
- Bouw alle gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak.
- Zorg ervoor dat de architectuur en uitstraling van de nieuwe bebouwing een zekere verwantschap vertoont met de bestaande omliggende woonbebouwing, waarbij de kenmerken van de jaren '60 en '70 als inspiratie dienen.
- Pas dorpse materialen toe, zoals bakstenen en dakpannen en houten en/of witte accenten. Kijk daarbij goed naar wat er al is.

Hoofdgebouw

- De rooilijn van het hoofdgebouw bevindt zich tussen de voorgevels van de woningen op de naastliggende percelen: minimaal 3 meter en maximaal 12 meter vanaf de voorste perceelsgrens.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2 meter aan één zijde en minimaal 3 meter aan de andere zijde.
- De woning bestaat uit één laag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.
- De kap betreft een zadeldak met zwarte/antraciete dakpannen. De oriëntatie van de kap is vrij.

Bijgebouw

- Bijgebouwen bevinden zich op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen kunnen zowel aan het hoofdgebouw verbonden zijn als er los van staan.
- De architectuur van bijgebouwen vertoont een duidelijke verwantschap met de architectuur van het hoofdgebouw.
- De maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Erf inrichting

- De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning dient een dorps karakter te hebben in de vorm van een lage haag of een laag muurtje of hekje.
- De erfafscheiding aan de achterzijde sluit aan bij de spelregels voor een "dorpsrand" uit het "Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal" (zie pagina 5 in voorliggend document)
- Op het erf worden minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.



0 5 10 15 20 25m

