



Stedenbouwkundige verkenning

Retstraat 16-18, Beneden - Leeuwen

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 28 mei 2021 | Projectnummer: 200260.02



Aanleiding

Tussen de Retstraat 16a en de Retstraat 18 in Beneden-Leeuwen ligt een perceel waarop de initiatiefnemer twee vrijstaande woningen wilt realiseren. De gemeente West Maas en Waal heeft reeds aangegeven hier mogelijkheden voor te zien. In deze stedenbouwkundige verkenning onderzoeken we op welke wijze de twee woningen in het plangebied ingepast kunnen worden, zodat de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving behouden blijven en versterkt worden.

Ligging van het perceel

Het perceel ligt aan de noordzijde van de Retstraat. Dit is de landschappelijke zijde van de weg, waar regelmatig zicht is op de achterliggende landbouwpercelen en de Waalbandijk. Aan de zuidzijde van de weg ligt een woonwijk, deze zijde heeft dan ook een dorps karakter. Het plangebied zelf wordt in de huidige situatie als kwekerij gebruikt. Ten noorden daarvan staan enkele fruitbomen. Rondom de percelen staan hoge hagen. Deze dichte hagen, ook direct langs de Retstraat, beperken het zicht naar het achterliggende landschap.

Het gehele perceel heeft een diepte van circa 47 meter en een breedte van circa 44 meter. Aan weerszijden van het plangebied staat een woning, beide op ruime kavels. Opvallend is de kas ten noordoosten van het plangebied. Deze kas beperkt het zicht deels vanaf het plangebied naar de dijk.

Leeswijzer

Allereerst behandelen we de ruimtelijke karakteristieken van de locatie en de directe omgeving. Vervolgens komt het relevant ruimtelijk beleid aan bod. Hierna volgt de uitgangspuntenkaart voor de ontwikkeling. Deze is vervolgens vertaald in een inrichtingsschets voor de locatie. Tot slot volgen enkele referentiebeelden met de gewenste uitstraling van het terrein en wordt aandacht besteed aan het aspect waterberging.



Ligging van het plangebied aan de Retstraat. Aan de noordzijde staan voornamelijk vrijstaande woningen, afgewisseld met groen.



Zicht op de zuidzijde van het plangebied, vanaf Retstraat 18



Het perceel, met op de achtergrond de kas/bedrijfshal



De kavel heeft een zeer besloten karakter vanwege de hagen langs de kavelgrenzen

Cultuurhistorische ontwikkeling

De Retstraat is op historische kaarten al zichtbaar als landweg. Ten noorden van de weg stonden grote boerderijen, waarachter de agrarische percelen lagen die tot aan de dijk reikten. De gronden werden hoofdzakelijk gebruikt voor de fruitteelt. Ook tussen de boerderijen lagen agrarische percelen, waardoor er regelmatig doorzichten waren naar achterliggend landschap.

Later werd het gebied ten zuiden van de Retstraat bebouwd door de realisatie van de nieuwe woonwijk De Ret. Door deze ontwikkelingen is de Retstraat nu onderdeel geworden van de dorpsrand van Beneden-Leeuwen.

Landschapselementen en zichtlijnen

Ter hoogte van het plangebied zijn zichtlijnen naar het achterliggende landschap beperkt, vanwege de aanwezigheid van hoge hagen rondom het perceel. Ten westen van het plangebied zijn deze zichtlijnen wel aanwezig vanaf de Retstraat. Ook de aanwezigheid van de kassen beperkt het zicht naar het achterliggende landschap. Een eventuele verdichting van het lint met woningen op deze plek zou daarom niet betekenen dat het zicht naar het achterliggende landschap verminderd wordt. Een eventuele ontwikkeling kan worden benut voor het versterken van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap.

Bebouwing

Bebouwing aan de noordzijde van de Retstraat bestaat uit ruime vrijstaande woningen en boerderijen. De woningen hebben meestal een flinke voortuinzone. Achter de woningen staan vaak schuren en bijgebouwen. Deze woningen en bijgebouwen zijn onderdeel van een erf.

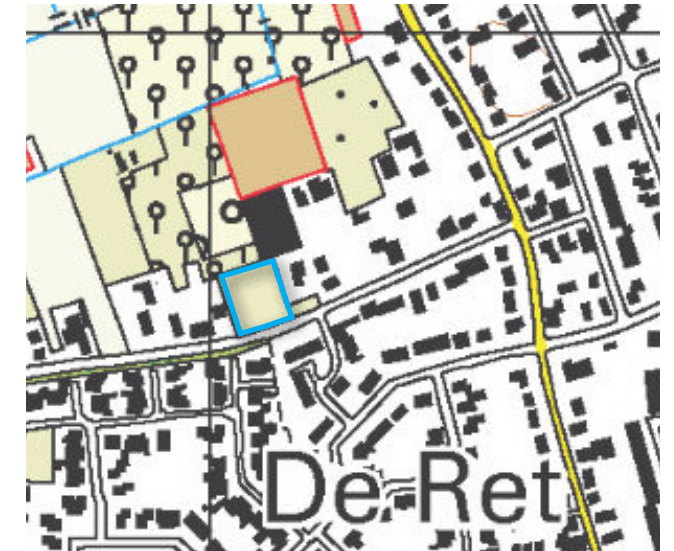
Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat aansluiting gezocht wordt op de karakteristieken van de omgeving. Dit houdt onder andere in dat nieuwe woningen een vergelijkbare rooilijn aanhouden als de naastgelegen woningen en dat de woningtypes passen binnen het lint.



De locatie rond 1960



De locatie rond 1990



De locatie nu

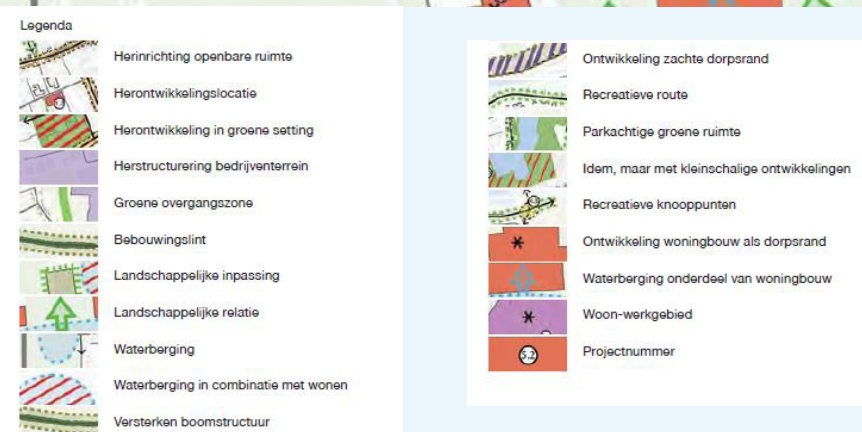


De noordzijde van de Retstraat kenmerkt zich door een afwisseling van bebouwing en agrarische percelen. Vanwege de hoge hagen in en rondom het plangebied is het zicht naar het buitengebied hier beperkt

Structuurvisie dorpen

Om te begrijpen welke ruimtelijke opgaves een rol op de locatie spelen, kan de Structuurvisie dorpen 2025 geraadpleegd worden. 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.

Op de planlocatie is het verzachten van de dorpsrand als ruimtelijke opgave benoemd. Door middel van het ontwikkelen van een zachte dorpsrand, wordt de overgang naar het achterliggende landschap geleidelijker. Deze opgave wordt verder toegelicht in het Dorpskwaliteitsplan van Beneden-Leeuwen.



Uitsnede visiekaart Beneden-Leeuwen

Dorpskwaliteitsplan

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. In de dorpskwaliteitsplannen is het verzachten van de dorpsrand ook benoemd.

Een zachte dorpsrand kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Het dorpskwaliteitsplan geeft hier de volgende richtlijnen voor:

- » Zorg ervoor dat de dorpsrand niet helemaal dichtgebouwd wordt, maar laat af en toe het zicht open naar het weiland.
- » Zorg voor landschappelijke inpassing van de achterkanten met gebiedseigen, passende beplanting. Erfafscheidingen kunnen bestaan uit een knip- of scheerheg, houtwal of houtsingel, of een struweelhaag. Ook hoogstambomen passen goed in de dorpsranden.
- » Zorg ervoor dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande kavelrichting.

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 daarbij.*



Als de voorkanten van de bebouwing naar het landschap gericht zijn kan een bomenrij zorgen voor een landschappelijke en zachtere dorsprand. Vanuit het landschap domineert de bebouwing dan niet meer. Onder de bomen door is het landschap vanuit 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.

Toetsingskader woningbouw

De gemeente West Maas en Waal hanteert het Toetsingskader Woningbouw voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het toetsingskader is opgesteld om te kunnen beoordelen of een initiatief al dan niet bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente en om te bepalen hoe de beschikbare woningcontingenten binnen de gemeente verdeeld worden over de ingediende initiatieven. Het toetsingskader werkt door middel van een puntensysteem, waarbij punten te verdienen zijn voor verschillende criteria. Op welke manier dit initiatief een bijdrage kan leveren aan de doelstellingen van de gemeente, wordt behandeld in de bijlage van dit document.

Parkeren

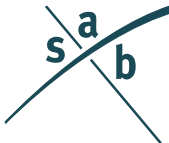
Wanneer er nieuwe woningen gerealiseerd worden, moeten de parkeernormen van de gemeente worden aangehouden. In de Nota Parkeren (2019) van de gemeente West Maas en Waal staan de volgende parkeernormen:

- » 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 (zie afbeelding hiernaast).

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		



Op de uitgangspuntenkaart is aangegeven welke uitgangspunten van belang zijn voor de ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen aan de Retstraat. In de inrichtingsschets op de volgende bladzijde zijn deze uitgangspunten vertaald naar een ontwerp.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling

- » De vrijstaande woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de Retstraat.
- » De rooilijn ligt minimaal gelijk aan of achter de rooilijn van de woning ten westen van de kavel.
- » De woningen passen qua sfeer en uitstraling bij de andere woningen aan de dorpsrand van Beneden-Leeuwen.
- » Verzacht de dorpsrand door de overgang naar het landschap geleidelijker te maken. Deze overgang kan versterkt worden door op de kavel een landschappelijke groene zone te realiseren die als zichtas naar het buitengebied functioneert, maar ook als fysieke wandelverbinding zou kunnen functioneren richting de Waalbandijk.
- » Sluit aan op de woningbehoefte in West Maas en Waal, bijvoorbeeld door levensloopbestendige woningen te realiseren.



Uitgangspuntenkaart

Inrichtingsschets (voorbeelduitwerking)

De inrichtingsschets laat zien wat de mogelijkheden zijn voor twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Retstraat en vormt een uitwerking van de uitgangspuntenkaart.

Landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt en daarom wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de randen van de kavel. Erfafscheidingen bestaan uit hagen met een landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld beukenhagen. Ten westen van de nieuwe kavels is een landschappelijke zone aanwezig die de verbinding tussen het dorp en het agrarisch gebied versterkt, en daarmee de dorpsrand verzacht. Deze groenzone kan benut worden voor het planten van fruitbomen, die goed passend zijn op deze locatie. In de groenzone is een karrenspoor aanwezig dat in de toekomst doorgezet kan worden als wandelverbinding naar de dijk, zodat er een ommetje gewandeld kan worden door achterliggend agrarisch gebied. Dit draagt bij aan het beleefbaar maken van de overgang naar het open landschap.

Op de volgende bladzijde wordt een toelichting gegeven op het aspect water.

Parkeerbalans

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. De vrijstaande woningen hebben een norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoek. Voor de bewoners zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De gemeente heeft eerder aangegeven dat parkeren voor bezoek langs de weg niet wenselijk is, waardoor ook bezoek op eigen terrein zal moeten parkeren. Hier is voldoende ruimte voor op de kavels.



Voorbeelduitwerking van twee vrijstaande woningen aan de Retstraat

Door de realisatie van twee vrijstaande woningen, zal het aandeel verhard oppervlak toenemen. Het gaat om ca. 176 m² bebouwing en ca. 190 m² terreinverharding. Daarmee wordt er binnen stedelijk gebied ca. 366 m² verhard. Dit is minder dan 500m² en dat betekent dat de varharding niet met open water gecompenseerd hoeft te worden.





Passende woning met landelijke uitstraling



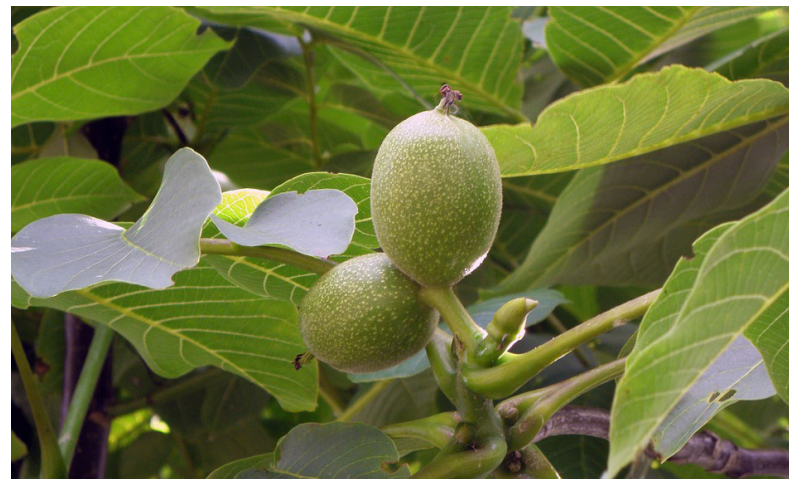
Hedendaagse architectuur ook goed mogelijk, zolang de woningen een eenvoudige hoofdvorm hebben met lage goot



Hagen als erfafscheiding zijn goed passend op het erf, bijvoorbeeld deze beukenhaag



Fruitbomen langs de westrand



Ook solitaire bomen zoals een notenboom passen goed in de tuinen op deze plek



Voorbeeld van een passende woning aan de Retstraat



Parkeren op halfverharding



Bij de westelijke groenzone is ruimte voor het inzaaien van bloemenmengsels

Toetsingskader woningbouw

De gemeente West Maas en Waal hanteert het Toetsingskader Woningbouw voor het toetsen van initiatieven. Het toetsingskader hanteert 5 criteria, zoals hiernaast in de tabel opgenomen. Een verzoek dient minimaal 9 punten te hebben. Hieronder worden de criteria beknopt behandeld, waarbij aangegeven is op welke manier aan de criteria voldaan wordt. De tabel hiernaast geeft een overzicht van de puntenscore van het toetsingskader op basis van de inrichtingsschets.

1. Bijdrage woonvisie

Het plan is zeer geschikt voor de realisatie van levensloopbestendige woningen. Zo kunnen de twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd worden met een slaapkamer/badkamer op de begane grond.

2. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit/identiteit dorp

Het verzachten van de dorpsrand is als opgave benoemd in de structuurvisie dorpen en de dorpskwaliteitsplannen van de gemeente. In de huidige situatie is er geen zicht op het achterliggend landschap en is de visuele relatie tussen dorp en landschap niet aanwezig. De ontwikkeling kan benut worden voor het verbeteren van de zachte dorpsrand door een groene verbinding en zichtrelatie naar het agrarisch gebied te maken. Deze landschappelijke zone vergroot de beleefbaarheid van het achterliggende agrarische landschap. Ook kan de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing van de achterliggende kas.

3. Hergebruik van bestaand vastgoed

Dit is niet aan de orde op de planlocatie.

4. Multifunctionaliteit

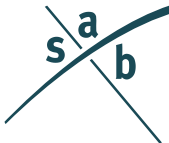
Dit is niet aan de orde op de planlocatie.

5. Woningbouwbehoefte

De gemeente stelt momenteel een nieuwe woningbouwnotitie op voor de gemeente West Maas en Waal. Uit deze notitie zal moeten blijken of de vraag naar woningen in Beneden-Leeuwen toegenomen is.

		Positief (4 punt)	Negatief (0 punt)	Weging
1	bijdrage Woonvisie		0	
	a. doelgroep (middeninkomens, statushouders, kleine huishoudens)		0	
	b. prijsklasse (betaalbare huur of koop, middeldure huur)		0	
	c. wonen en zorg		0	
	d. vergroting diversiteit woningvoorraad/bijzonder woonmilieu	1		
2	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit/identiteit dorp	4		+5
3	Hergebruik bestaand vastgoed		0	
4	Multifunctionaliteit		0	
5	Woningbehoefte	? (Nieuwe notitie woningbouw)		
	Puntenscore criteria:			5
	Puntenscore weging:			5
	Totaal puntenscore:			10

Overzicht puntenscore toetsingskader woningbouw op basis van de inrichtingsschets



De tekening hiernaast geeft een indicatie van de maatvoering van de kavels.



Voorbeelduitwerking van twee vrijstaande woningen aan de Retstraat

