

Stedenbouwkundig advies

datum: 29 november 2011

projectnummer:

plaats:

onderwerp: stedenbouwkundig advies drie bijgebouwen Trambaan 3 (eerste beoordeling)

door: Arjan van der Laan (SAB)

bijlage(n):

Onderwerp:

Plan voor drie bijgebouwen bij een bestaande woning.

Plan:

In de bestaande situatie is sprake van een woongebouw dat dwars op het perceel staat (in oost-west richting). Daarachter is een atelier aanwezig dat haaks op het woongebouw staat (in noord-zuid richting). Aan de westzijde van de woning bevindt zich een boomgaard.

De huidige bebouwing op het perceel wijkt hierdoor sterk af van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dat is op zich prima, als het idee van een hoofdgebouw met daarom heen bijgebouwen in een afgewogen ensemble qua ontwerp en situering, maar overeind blijft. Bovendien moet in massa en vorm duidelijk zichtbaar blijven wat het hoofdgebouw is op het erf, en wat de bijgebouwen. En uiteraard moet een en ander op een goede manier landschappelijk worden ingepast.

Het is de bedoeling dat het atelier wordt omgebouwd tot woning. Dit plan is in februari 2011 stedenbouwkundig beoordeeld en onder voorwaarden goed bevonden.

Om de woonfunctie mogelijk te maken wil de opdrachtgever een combinatie van een berging en kookruimte toevoegen die, net als de woning, dwars op het perceel staat. Ook wordt een gedeelte van de buitenruimte naast het atelier overdekt.

Aan de noordzijde van de bestaande woning worden twee nieuwe bijgebouwen voorgesteld. Ze zijn, net als het huidige atelier, haaks op de bestaande woning gesitueerd.

Dit perceel valt binnen het gebied waarvoor een Landschapsontwikkelingsplan is opgesteld. Een van de uitgangspunten van dit ontwikkelingsplan is het versterken van de verschillen tussen de onderscheiden landschapstypen: de kom, de uiterwaarden en de oeverwallen. Per deelgebied worden karakteristieken en landschapselementen aangegeven die in dit gebied voorkomen. Het betreffende perceel valt in het oeverwalgebied. Het LOP geeft handreikingen aan ten behoeve van de landschappelijke inpassing van erven.

Advies:

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is de toevoeging van de bijgebouwen aan de noordzijde van de bestaande woning in principe geen probleem, mits dit op een goede en zorgvuldige wijze wordt ingepast. De afstand tot de weg is voldoende groot om een dergelijke inpassing op een zorgvuldige wijze te kunnen realiseren, en ook de boomgaard kan intact blijven.

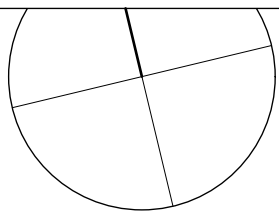
Bovendien past het plan binnen het concept van een hoofdgebouw dat in oost-west richting gesitueerd is, en ondergeschikte gebouwen in noord-zuid richting. Maar de huidige massa en situering sluit niet geheel aan op het bovengenoemde principe. Bijgebouwen behoren ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, bijvoorbeeld door een andere massa opbouw, goothoogte of kaphoogte. Hierdoor blijft het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen duidelijk. Dat is hier deels het geval (bijgebouwen met een kap wijken uiteraard af van het hoofdgebouw met een plat dak), maar is nog onvoldoende. Bij voorkeur aansluiting zoeken bij agrarische bebouwing (lage goot, hellingshoek dak, ect).

De voorgestelde berging is akkoord indien deze in noord-zuid richting wordt gesitueerd in plaats van in een noord-west richting, waardoor deze beter deel uitmaakt van het ensemble van bijgebouwen.

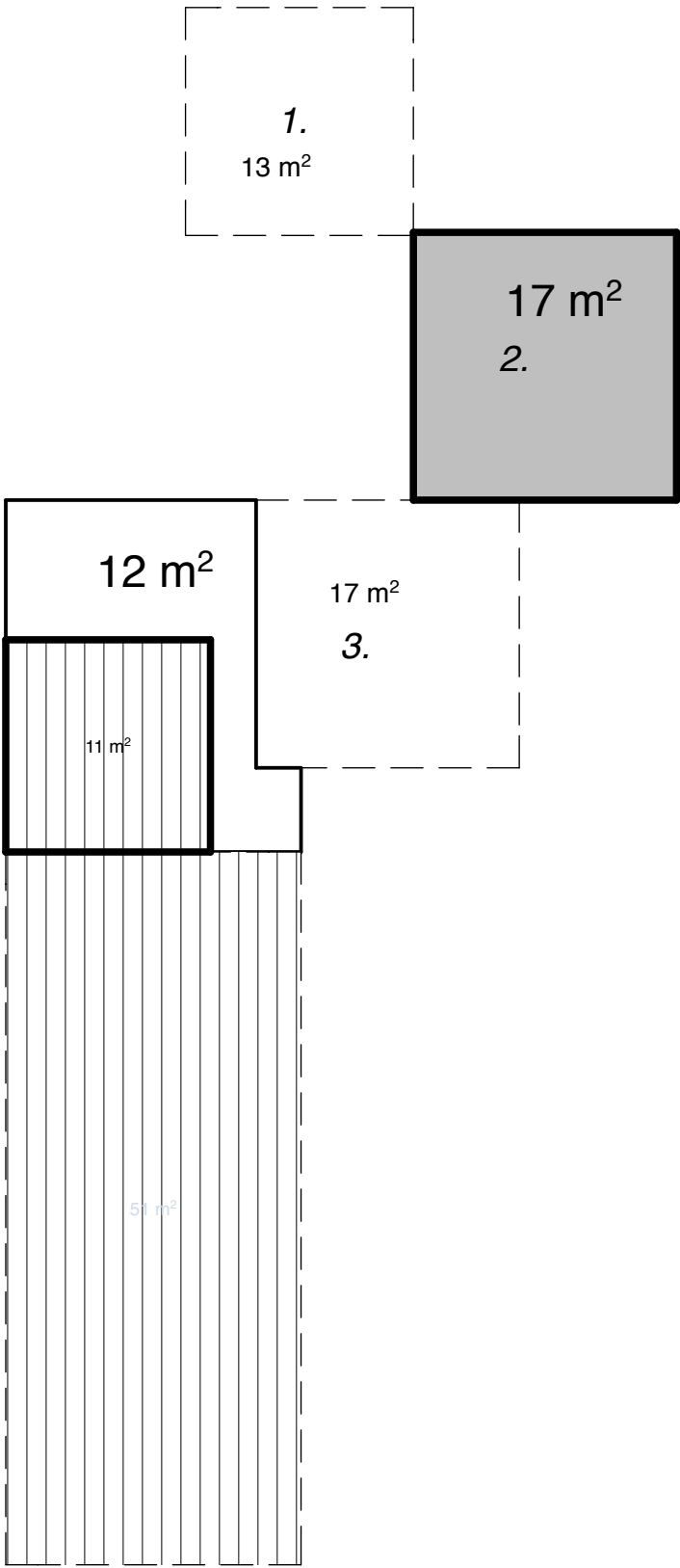
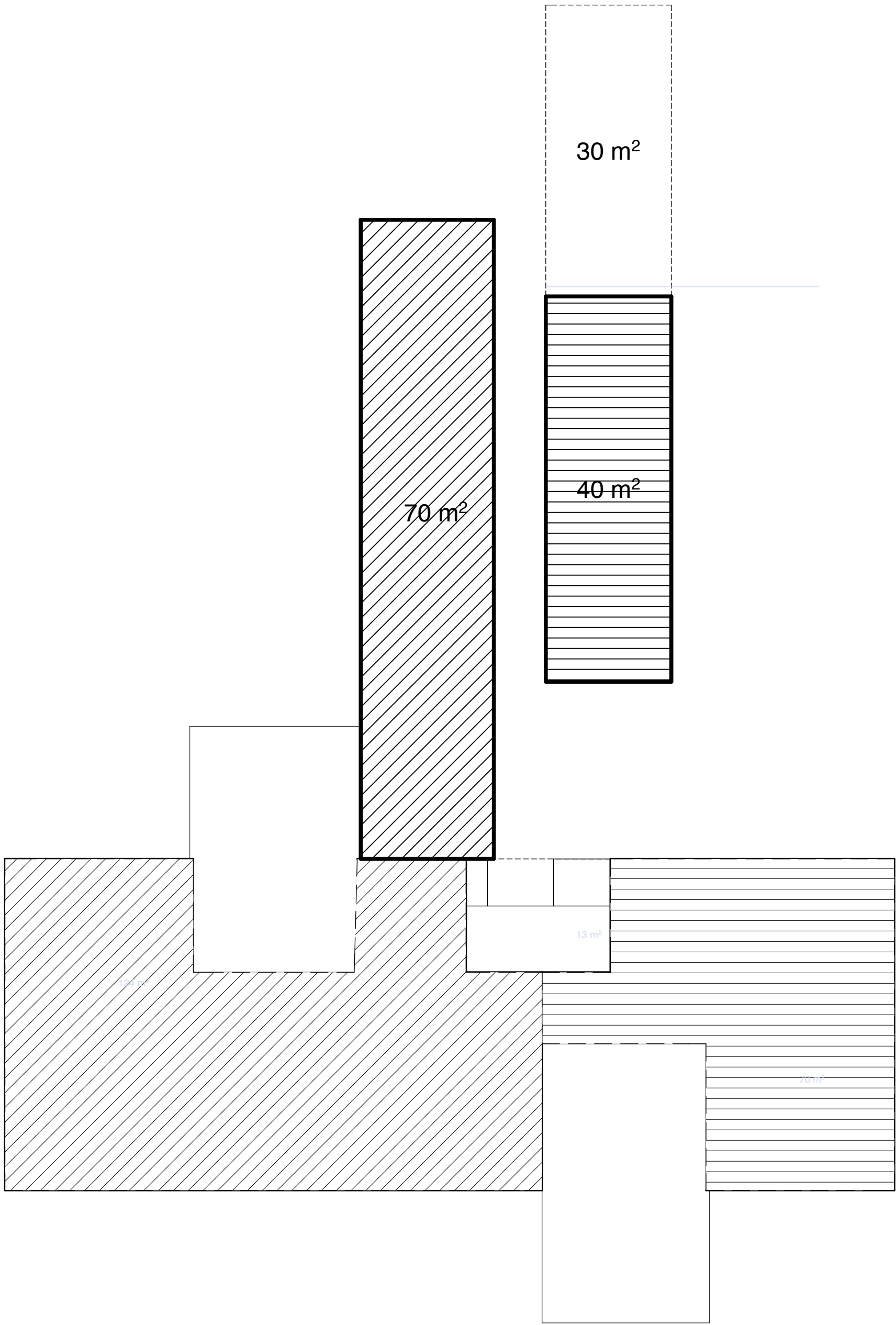
Door de voorgestelde situering in noord-zuid richting blijft de woning zichtbaar vanaf de openbare weg, wat positief is.

Belangrijke overige aandachtspunten zijn:

- beide bijgebouwen zijn qua verhoudingen vrijwel symmetrisch en hebben een redelijk hoge goothoogte in vergelijking met de woning;
- er moet worden aangegeven hoe het parkeren wordt opgelost;
- de landschappelijke inpassing moet worden aangegeven (zie ook het LOP), met minimaal een inrichtingstekening van het erf (met situering gebouwen, ontsluiting, parkeren en groen, erfscheidingen).



trambaan



VAB 3 okt 2011
DO

datum:	04-10-11
status:	Eigen tekst 2
schaal:	
getekend:	fm
formaat:	Eigen tekst 1
wijziging:	Eigen tekst 3
project:	woonhuis marcus
in opdracht van:	Families Marcus
adres:	trambaan 3
woonglaats:	midde (l) eeuwen