

Advies : Situering woning Peperstraat ong.

Datum : 1 december 2016
Opdrachtgever : Dhr. I. van den Biggelaar
Ter attentie van : Dhr. I. van den Biggelaar
Projectnummer : 211x08890

Opgesteld door : A. van Dooren
i.a.a. : N. van der Heijden, R. Tak

Inleiding

De initiatiefnemer heeft in 2011 een principeverzoek ingediend om op het bestaande woonperceel aan Peperstraat 6 te splitsen en een nieuwe woning toe te voegen aan de noordzijde van de huidige woning. De gemeente Oirschot heeft destijds (23 augustus 2011) positief gereageerd en in principe medewerking verleend aan dit initiatief onder de volgende voorwaarden:

1. Een titel wordt aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte;
2. Aan weerszijden van de woning 10 meter vrijhouden van bebouwing en begroeiing;
3. Maximale inhoudsmaat voor het hoofdgebouw van 750 m³ en 120 m² bijgebouwen.

Inde brief is destijds het volgende aangegeven ten aanzien van de strook van 10 meter die vrijgehouden dient te worden:

“De ruimte is vrij gering tussen de bestaande bouwkavel (bestaand bijgebouw) en de bomenrij met sloot die een waardevol landschap vormt. Dit is een waardevolle laan of singel die ook genoemd staat in de StructuurvisiePlus. Deze dient gehandhaafd te blijven en niet aangetast te worden, ook in relatie tot vrije doorzichten. Een vrijstaande woning op deze plaats is niet zonder meer stedenbouwkundig passend. Op bijgevoegde tekening wordt echter aangegeven dat aan weerszijden van de woning 10 meter vrij gehouden kan worden. Dit wordt gewaarborgd in het op te stellen bestemmingsplan. Op deze manier wordt onvoldoende mate een doorzicht gegeven naar het achtergelegen landschap. De bomenrij met sloot is een waardevol landschapselement dat gehandhaafd dient te worden. Verder is veel bebouwingsmassa op deze smalle strook van 8,5 meter niet gewenst. Vandaar een maximum aan inhoudsmaat van 750 m³ en 120 m² aan bijgebouwen zoals een reguliere woning in het buitengebied. Verder moet aangesloten worden bij de bestaande rooilijnen van de woningen aan de Peperstraat.

Een vrije kavel heeft volgens de nota een frontbreedte van minimaal 50 meter. Het is niet zinnig om hier rigide aan vast te houden. Het gaat hier slechts om 30 meter frontbreedte en is dus te smal. Indien voldaan kan worden aan de stedenbouwkundige eisen zoals eerder genoemd in dit voorstel kan deze ontwikkeling toch als ruimtelijk acceptabel worden gezien. Op deze manier blijven de doorzichten behouden en wordt de bomenrij die als waardevol landschapselement wordt gezien niet aangetast.”

In 2012 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om de eerdere voorwaarden te wijzigen. Hij heeft daarvoor een verzoek gedaan om de inhoudsmaat van de woning en de oppervlakte van het bijgebouw te wijzigen conform de standaard Ruimte-voor-Ruimteregeling, wat inhoudt dat de woning een inhoud kan krijgen van maximaal 1.000m³ en het bijgebouw een oppervlakte van maximaal 240 m². Daarnaast verzoekt hij het college om af te wijken van de afstandseis van 10 meter tot zijdelingse per-

ceelsgrenzen. Het college van B&W heeft op 20 november een besluit genomen over dit principeverzoek en heeft daarin besloten om in principe medewerking te verlenen aan een woning met een maximale inhoudsmaat van 1.000m³ en een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 240m². Het college heeft niet ingestemd met een gewijzigde afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Dat betekent dat deze voorwaarde ongewijzigd blijft.

Op basis van deze voorwaarden is een bestemmingsplan opgesteld, maar is nooit in procedure gebracht vanwege externe factoren (crisis). In 2016 heeft de initiatiefnemer het plan weer opgepakt om het verder in procedure te brengen. Daarvoor heeft hij contact gehad met de gemeente Oirschot om te vragen welke werkzaamheden noodzakelijk zijn en of er niet een mogelijkheid is om gemotiveerd af te wijken van de afstandseis van 10 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens, dit omdat de daadwerkelijke bebouwingsmogelijkheden erg beperkt zijn/er is nauwelijks ruimte voor flexibiliteit in het bouwplan vanwege de rooilijn, in combinatie met de frontbreedte (30 meter) en de aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen. De gemeente heeft aangegeven daarin wel mee te willen denken, wanneer er ruimtelijke argumenten zorgen voor een ander inzicht. In dit document wordt de huidige en toekomstige situatie ruimtelijk geanalyseerd en is aangegeven of er mogelijkheden zijn om af te wijken van het standpunt en waarom.

Huidige situatie:

De Peperstraat is een rustige weg gelegen aan de noordwest zijde van de kern Oirschot. De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door grote bos- en natuurgebieden, maar daarbuiten is met name het agrarische gebruik beeldbepalend. In de directe omgeving wordt het projectgebied omsloten door woningen en een boomkwekerij. Daarnaast is een aantal groenelementen structuur- en beeldbepalend.

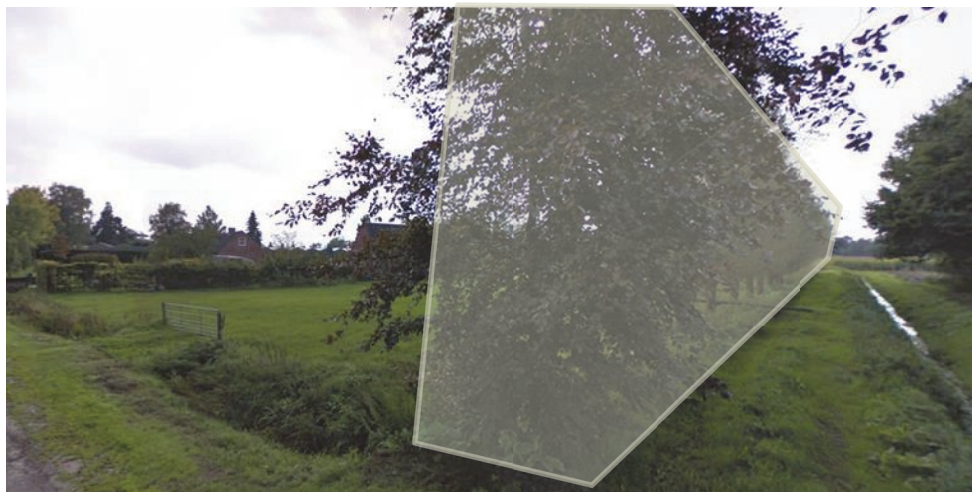
In de huidige situatie is het projectgebied onbebouwd en bestaat het overwegend uit grasland. Zowel aan de rechter- en linkerzijde van het projectgebied als aan de overzijde van de Peperstraat zijn woonhuizen gelegen. Rond het projectgebied bevinden zich greppels. Tevens is aan de rechterzijde een bomenrij met sloot gelegen die een waardevol landschap vormen en is getypeerd als waardevolle singel. De singel begeleidt een greppel/sloot en een toegangspad richting de achterliggende boomkwekerij. Het pad is dan ook onderdeel van het perceel van de boomkwekerij. Het perceel heeft aan de wegzijde een frontbreedte van 32 meter welke taps naar achteren loopt. Op een afstand van 41 meter vanaf de weg (achterzijde perceel Peperstraat 6) heeft het perceel een breedte van 23 meter, daarna wordt het perceel weer breder doordat het achter het woonperceel van Peperstraat 6 loopt. In figuur 1 is de perceelsvorm te zien in relatie tot de omgeving. Het huidige zicht wordt bepaald door twee lijnelementen, de bomenrij aan de noordkant en de beukenhaag aan de zuidkant. Het zicht wordt aan de achterzijde beperkt door de boomkwekerij die daar is gelegen. Er is dan ook sprake van een beperkte zichtrelatie. Maar wel een die gestuurd wordt door de aanwezige landschapselementen.

Vanuit Google Earth© (streetview) is een aantal foto's genomen die inzicht geven in hetgeen men ervaart wanneer men langs het perceel komt. Daarmee is te zien dat men pas het zicht ervaart wanneer men haaks op het perceel staat. Wanneer men iets meer richting zuiden of noorden beweegt wordt de zichtrelatie door externe elementen beperkt. De foto's zijn op pagina 4 weergegeven. Op pagina 5 zijn de structuurlijnen en "wand-elementen" in de foto's weergegeven. Daarop is te zien wat het effect is van de huidige elementen ten aanzien van zichtrelaties.



Figuur 1 Perceelsvorm en omgeving projectgebied





Analyse ruimte perceel

Zoals te zien is op voorgaande streetview-foto's wordt de zichtrelatie gevormd en gestuurd door de aanwezige ruimtelijke structuur (bomenrij en beukenhaag). Het achterliggend perceel is in gebruik van een boomkwekerij waardoor het zicht beperkt het gebied in reikt. Er is dus sprake van een beperkt zicht. Wanneer de randvoorwaarden van de gemeente worden gehanteerd m.b.t. de aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens en de rooilijn van de omliggende woningen wordt een beperkt te bebouwen deel gecreëerd, zeker omdat het perceel taps toeloopt naar achteren. De lijn die de gemeente hanteert, heeft dan ook nauwelijks effect, omdat de woning nu precies in het midden gesitueerd dient te worden. Daardoor wordt de gehele zichtlijn naar achteren geblokkeerd. In figuur 3 is het virtuele/verbale bouwvlak globaal ingetekend.

De gemeente geeft in haar motivering, (per brief van 29 augustus 2011) dat aan het principeverzoek is gekoppeld, aan dat de waardevolle laan of singel behouden dient te blijven, ook in relatie tot vrije doorzichten en daarom dient 10 meter afstand aangehouden te worden ten opzichte van de perceelsgrenzen. De betreffende bomenrij is enkel aan de noordkant van het perceel gelegen, zodat de 10 meter aan de zuidzijde geen effect heeft. Sterker deze heeft een negatief effect op het doel van de gemeente. Daarnaast is in de huidige situatie nauwelijks sprake van zicht op het achterliggende landschap, er is hooguit zicht op het weiland waarop de woning wordt gerealiseerd. Aangezien daarop de woning wordt gerealiseerd valt deze opening weg. De bomenrij en de naastgelegen sloot zij waardevolle elementen die behouden dienen te blijven, daarnaast wenst de gemeente deze ook te benadrukken in het veld. Een belangrijke vraag is dan ook kan de ontwikkeling bijdragen aan de instandhouding van deze bomenrij en sloot? Is het mogelijk om door een specifieke situering van de woning en bijgebouw op het perceel, de bomenrij en sloot te accentueren in het landschap.

Voorstel invulling perceel

Om de kwaliteit die de gemeente voor ogen heeft te kunnen realiseren is een flexibele invulling van het perceel noodzakelijk in plaats van deze een generiek beperkte ruimte te geven. Het meest voor de hand liggende maatregel is de ligging van de woning naar achteren verplaatsen. Aangezien in dit geval is besloten dat de woning in de rooilijn moet van de omliggende woningen is dat geen oplossing, dit doet afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld van de omgeving en er wordt op deze manier een hofje gecreëerd, wat niet gewenst wordt door de gemeente. Een lichte verplaatsing naar achteren is wel mogelijk en op die manier een verspringende rooilijn in het gebied creëren.

Daarnaast kan er voor worden gekozen om de toekomstige bebouwing te clusteren met de bestaande bebouwing aan de Peperstraat 6. Oftewel de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zuidzijde te verkleinen. Conform het bestemmingsplan mag dat 5 meter zijn. Omdat in dit geval het bijgebouw grenst aan het perceel zou deze afstand zelfs verkleind kunnen worden doordat deze verder naar achteren is gelegen, bijvoorbeeld 3 meter. Aan de andere kant kan daardoor de ruimte tussen de noordelijke perceelsgrens en de bebouwing vergroot worden en verder naar achteren toe wat kleiner (bijvoorbeeld 12,5 – 10 meter). Hierdoor ontstaat een grotere en logischer gesitueerde bouwvlak, waardoor ruimte is voor een goede kwalitatieve invulling van het perceel. Daarnaast worden de landschappelijk waardevolle elementen benadrukt in het landschap en een kan de overgebleven zichtlijn geaccentueerd worden. In figuur 4 is het voorstel op luchtfoto weergegeven.



10 meter

