

Memo : Diepte voortuinen Sluitappel-noord

Datum : 16 februari 2016
Opdrachtgever : Wovesto
Ter attentie van : Dhr. F. Ligtvoet
Projectnummer : 209x00702

Opgesteld door : Dionne van Gendt
i.a.a. : Rutger Wijngaarden

Aanleiding

De gemeente Sint-Oedenrode heeft in het bestemmingsplan 'Sluitappel noord', vastgesteld op 4 juni 2015, opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens, minimaal 4 meter dient te bedragen. Het zuidelijke blok rijwoningen gelegen in blok 26 komen naar verwachting in eigendom van woningcorporatie Wovesto. Wovesto heeft de wens om de woningen één meter op het perceel te verschuiven zodat de voorgevelrooilijn 3 meter uit de perceelsgrens komt te liggen in plaats van 4 meter. Ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke motivering noodzakelijk. Deze memo voorziet hierin.



Plan Sluitappel noord

Situatie

De ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied van de kern Sint Oedenrode. In het nieuwbouwplan Sluitappel-noord is aan de oostzijde van het Dijksteegje een lus (auto ontsluiting) met woningen voorzien. De binnenzijde van de lus wordt voorzien van twee blokken met rijwoningen. Aan de buitenzijde zijn twee-onder-één-kapwoningen voorzien. Het profiel van de ontsluiting bestaat uit een trottoir aan de noordzijde, gevolgd door een groenstrook, haaksparkeren, een rijbaan en een voetgangers/parkeerstrook aan de zuidzijde. Het totale profiel van de openbare ruimte is 15,5m breed.



inrichting openbare ruimte

De betreffende woningen staan op een 24,5m diep kavel. De achtertuinen zijn relatief ondiep en gelegen op het noorden. Met betrekking tot bezonning is dit onaantrekkelijk. Door de woningen naar voren te plaatsen ontstaat een gunstigere situering van de woning op het perceel.

Ruimtelijke motivering

Met de minimaal aangegeven afstand van 4 meter wordt het dorpse karakter van Sint Oedenrode gewaarborgd. Het voorkomt in feite dat er smalle straatprofielen ontstaan met een stenig karakter. Wanneer de rijwoningen van Wovesto één meter opschuiven zal de voorgevelrooilijn niet meer op vier meter van de voorste perceelsgrens komen te liggen maar op slechts drie meter. Het gewenste dorpse karakter zal echter niet worden aangetast. Het wegprofiel is namelijk ruim opgezet met haaks parkeren en een groenstrook, wat het dorpse karakter versterkt. Het straatprofiel is dusdanig ruim dat een verschuiving van de bebouwing niet zal zorgen voor een nauwe straat met een stenig karakter. De ruimtelijke kwaliteit in het openbare gebied zal hierdoor dus niet verslechteren.

Bij voortuinen van 3 meter diep is er nog steeds sprake van een voldoende ruime voortuin, passende bij de woningtypologie rijwoningen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld twee-onder-een-kap- en rijenwoningen die door de grotere omvang meer ruimte nodig hebben. Het zorgt voor differentiatie in het straatbeeld. Er wordt niet alleen onderscheid gemaakt in typologie bebouwing (rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen) maar ook verhoudingsgewijs in de diepte van de voortuinen. Daarentegen zal de leefkwaliteit op de percelen zelf worden vergroot wanneer bewoners meer ruimte hebben voor activiteiten en een beter bezonning hebben in hun achtertuin.

Conclusie

Door de verschuiving van de rooilijn zal het totale straatprofiel tussen de bebouwing iets kleiner worden. Aangezien het straatprofiel erg ruim is, is de versmalling procentueel gezien minimaal. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied zal niet worden aangetast wanneer de bebouwing dichterbij de openbare weg komt te liggen. Door de ruime opzet van het straatprofiel en de aanwezigheid van groen in de openbare ruimte blijft het dorpse karakter behouden. Daarnaast is, in het algemeen, een voortuin van drie meter passend voor rijwoningen in een dorp als Sint Oedenrode.

Door de verschuiving van één meter is gezocht naar een evenwichtige oplossing. De woonkwaliteit van de bewoners van de rijwoningen zal worden vergroot en ruimtelijke kwaliteit in het totale profiel wordt niet nadelig beïnvloed.