

Stedenbouwkundige visie ontwikkeling locatie Nieuwstraat 25 te Rijswijk (gemeente Woudrichem)

Opdrachtgever

Bouwmaatschappij Midden Nederland B.V.

Kenmerk

HS13025/20140217/14-027-HHO

Datum

17 februari 2014



Verantwoording

Documenttitel	Stedenbouwkundige visie locatie Nieuwstraat 25 te Rijswijk
Plan ID bestemmingsplan	NL.IMRO.0874.GSRWBP201301
Status	Definitief
Datum	17 februari 2014
Projectnaam	Stedenbouwkundige visie Nieuwstraat te Rijswijk
Projectnummer	HS13025
Opdrachtgever	Bouwmaatschappij Midden Nederland B.V.
Auteur	Hans Hofman, MA

Colofon

Buro Hofsteden
Stationsweg 73B
6711 PL Ede

T (0318) 66 82 80
M 06 15 51 90 32
www.burohofsteden.nl
info@burohofsteden.nl

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veeleenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding project.....	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Inventarisatie en analyse	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Grotere ruimtelijke context.....	6
2.3 Bestaande situatie plangebied	8
2.4 Ruimtelijke kenmerken directe omgeving plangebied.....	8
2.5 Aansluiting plangebied op de omgeving	11
3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Randen.....	13
3.3 Woningtypologieën en -aantallen	13
3.4 Oriëntatie en positie op de kavel	14
3.5 Hoogte en richting	15
3.6 Erfafscheidingen.....	16
4 Groen, openbare ruimte en parkeren	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Groen	18
4.3 Parkeren en inrichting.....	18
4.4 Randvoorwaarden parkeren.....	19
5 Initiatief (proefverkaveling)	20
6. Toetsing	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Toetsing stedenbouwkundige randvoorwaarden	23
6.3 Toetsing randvoorwaarden parkeren.....	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding project

Aan de Nieuwstraat 25 in Rijswijk, gemeente Woudrichem, was voorheen een garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen gevestigd. Het bedrijf is geamoveerd. De huidige eigenaar van de grond en opstallen, Bouwmaatschappij Midden Nederland B.V. (hierna aangeduid als BMN), heeft het plan om de locatie te herontwikkelen om er woningen te realiseren. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente Woudrichem heeft aangegeven om als onderlegger voor het bestemmingsplan een stedenbouwkundige visie te verlangen. In dat kader heeft Buro Hofsteden van BMN het verzoek gekregen om stedenbouwkundig advies uit te brengen. Doel van dit advies is dat het kaders stelt waarbinnen het bestemmingsplan opgesteld dient te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Vervolgens zal het initiatief van BMN aan de geformuleerde kaders dienen te worden getoetst. Voorliggende rapportage geeft invulling aan deze vraag.

1.2 Plangebied

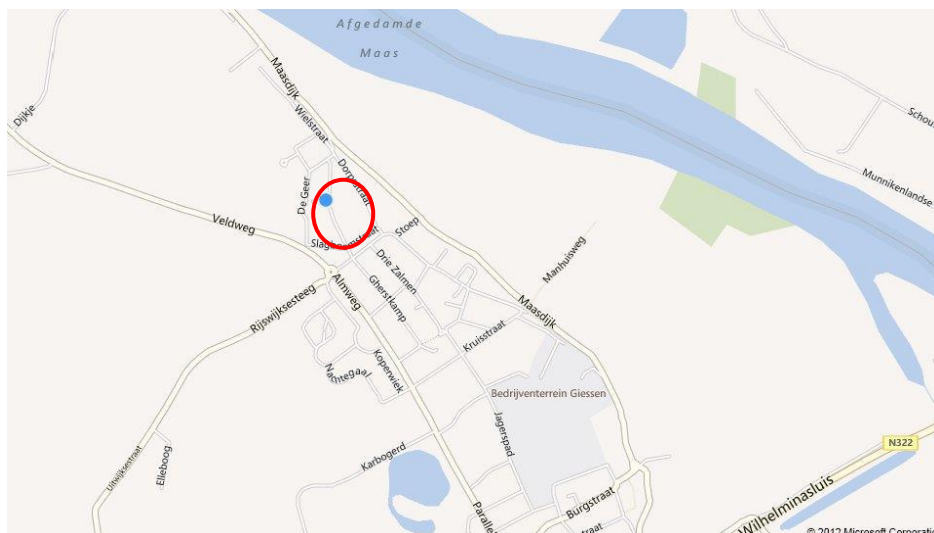
Het project betreft de locatie Nieuwstraat 25 te Rijswijk (Nb). Rijswijk ligt in de gemeente Woudrichem, tussen de kernen Woudrichem en Giessen. Rijswijk vormt als het ware een tweelingdorp met Giessen. Het tussen de twee kernen gelegen gebied met de Hak-fabriek en de sportvelden vormt de verbinding tussen de twee dorpen. Rijswijk is gelegen aan de Afgedamde Maas. Dit is een oude tak van de rivier de Maas en takt verder stroomafwaarts aan op het punt waar de Waal overgaat in de Merwede.



Afb. 1: Ligging Rijswijk in de omgeving

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Rijswijk (zie afbeelding 2). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen Nieuwstraat 27 en De Geer 34. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel Nieuwstraat 23A.

Het plangebied van het bestemmingsplan is iets groter dan de betreffende te ontwikkelen percelen zelf (zie afbeelding 3). De Geer en de berm hiervan maken ter plaatse van de percelen ook onderdeel uit van het plangebied. Voor deze oplossing is gekozen i.v.m. de oplossing van het parkeren. Het plangebied bestaat uit de percelen of gedeelten daarvan die kadastraal bekend zijn onder Woudrichem, sectie H, nummers 1819, 1821 en 1822 die in bezit zijn van de initiatiefnemer en de percelen Woudrichem, sectie H, nummers 3259 en 3586, waarvan de gemeente eigenaar is.



Afb. 2: Schematische aanduiding plangebied in de kern Rijswijk



Afb.3: Ligging plangebied in de directe omgeving

1.3 Leeswijzer

De voorliggende rapportage is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van de aanleiding voor het project en de ligging van het plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Er worden verbanden gelegd met de ontwikkeling en hieruit worden conclusies getrokken t.b.v. de visie. Hoofdstuk 3 geeft op basis van de in de analyse vergaarde kennis een visie op de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling van de locatie. Op basis van deze visie worden tenslotte criteria geformuleerd waaraan de ontwikkeling moet voldoen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat een beschrijving van de wenselijke aspecten m.b.t. de ontwikkeling op het gebied van groen en openbare ruimte en met name parkeren. Ook hier worden tot slot criteria geformuleerd waaraan de ontwikkeling zal moeten voldoen.

2. Inventarisatie en analyse

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven aan de hand van de bestaande situatie en de stedenbouwkundige kenmerken. Het hoofdstuk wordt beëindigd met een conclusie.

2.2 Grotere ruimtelijke context

Ontstaansgeschiedenis

Voor het nederzettingspatroon in de gemeente Woudrichem is de aanwezigheid van twee stroomruggen in het landschap bepalend geweest. De eerste stroomrug is te vinden bij Rijswijk. Deze loopt evenwijdig aan de Maas. De tweede stroomrug wordt gevormd door de oeverwallen van de Alm, die vanaf Giessen met grote meanders via Uitwijk en Waardhuizen naar Almkerk stroomt. De stroomruggen vormden de enige geschikte plek voor wegen en nederzettingen. Hier ontstond dan ook een groot aantal boerderijen, verbonden door zandwegen. Op geschikte plaatsen, zoals kruisingen van wegen of verbredingen van de stroomrug, ontwikkelden zich vervolgens de kernen. Deze groeiden, afhankelijk van hun potentie voor vestiging van niet agrarische functies, verder uit tot dorpen en stadjes.

Rijswijk is ontstaan op de plaatsen waar respectievelijk de weg langs de zuidkant van de Alm en de weg langs de noordkant van de Alm aansluiten op de dijk langs de Maas. Beide aansluitingen waren aanleiding voor een verdichting van de bebouwing die op haar beurt aanleiding was voor het ontstaan van andere functies. De stichting van een kerk gaf tenslotte uitdrukking aan het feit dat beide bebouwingsconcentraties uitgroeiden tot volwaardige dorpen.

Na een zeer geleidelijke, voornamelijk agrarische ontwikkeling tot het begin van deze eeuw volgt een periode, tot ca. 1960, waarin de woonfunctie langzamerhand in betekenis toeneemt en ook andere functies tot ontwikkeling komen. De ruimtelijke consequenties hiervan zijn een verdichting en een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwingsconcentraties.



Afb 4.: Historische militaire kaart (Bonnema) uit 1907
 (bron: kadaster / www.watwaswaar.nl)

Na 1960 is een versnelde groei waarneembaar, die gepaard gaat met meer planmatige uitbreidingen. Voor de inmiddels samengevoegde kernen wordt een nieuw groen tussengebied ontwikkeld, met daarin opgenomen een sporthal en sportvelden. Vanaf de tachtiger jaren wordt de woonwijk De Bijl 1 en 2 in Giessen-Rijswijk tot ontwikkeling gebracht. Beide woonwijken zijn gelegen “aan de overzijde” van de Parallelweg / Almweg.

Bebouwingsstructuur

Rijswijk is karakteristiek vanwege zijn oeverwalnederzetting. Het gebied kenmerkt zich door gespreide en nabij de kerk dichterbijeen geplaatste bebouwing aan de voet van de dijk. Op enkele plekken is er zelfs in de dijk gebouwd.

Langs de Maasdijk is, door de open lintbebouwing, een belangrijke zichtrelatie ontstaan met de uiterwaard en de Afgedamde Maas. De brede dijk heeft een forse hoogte en is voorzien van steile taluds. Dit is de reden dat aan het gedeelte van de Maasdijk tussen Giessen en Rijswijk een zeer hoge historisch-landschappelijke waarde is toegekend.

Wegenstructuur

De hoofdontsluiting binnen Rijswijk wordt nog steeds gevormd door de wegen waarlangs het dorp in het verleden is ontstaan. Door de aanleg van een rotonde en andere aanpassingen zijn de wegen de laatste jaren steeds meer afgestemd op hun functie als interne ontsluitingswegen. De betekenis van deze wegen voor het doorgaande verkeer is sterk afgenomen, met name door het vervallen van de oprit op de A27 bij de brug naar Gorinchem. Het wegenstelsel in de nevenstructuur sluit min of meer haaks aan op de hoofdstructuur en wordt gevormd door straten waarvan het karakter voornamelijk wordt bepaald door hun woonfunctie.

De Maasdijk bestond al in 1850 en vormde destijds de belangrijkste oost-westverbinding tussen de verschillende kernen vanaf Woudrichem in de richting van Heusden. De Maasdijk is duidelijk herkenbaar door zijn hogere ligging ten opzichte van de rest van het landschap en de aanwezigheid van karakteristieke en waardevolle panden. Door de aanleg van de provinciale weg N322 en de Parallelweg / Almweg / Veldweg heeft de Maasdijk haar functie als doorgaande weg echter verloren.



Afb 5.: ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Landschap en groenstructuur

Rijswijk ligt aan de Afgedamde Maas. Nabij Rijswijk vindt men het Almbos en de bochtige loop van de Alm. De Alm is een kleine rivier tussen de grote rivieren, in het Land van Heusden en Altena. De Alm begint bij de dorpsvijvers van Giessen-Rijswijk en 'stroomt' vervolgens langs Uitwijk, Waardhuizen en Almkerk. Om de loop van de Alm bevindt zich opgaande beplanting. Overige plekken met opgaande structuurbeplanting zijn het gebied rondom het slot en de Maasdijk. Belangrijke wegen met opgaande structuurbeplanting zijn de Dorpsstraat en de Almweg.

Naast de opgaande structuren is het open landschap van belang. Zowel ten noordoosten, ten zuiden en westen van de kern vinden we relatief grote open ruimten. Tussen de Veldweg en het Rijswijkse wiel vinden we een strooksgewijze verkaveling. Naar het oosten gaand, eindigt deze in een laatste blokvormige kavel. Deze dringt als een groene lob door tot in de kern van Rijswijk en grenst zelfs aan het plangebied.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Op de locatie waren voorheen een garagebedrijf met verkooppunt voor motorbrandstoffen en een bedrijfswoning aanwezig. De panden zijn enige tijd geleden al uit gebruik genomen. Het is de bedoeling het gebied te transformeren naar een woongebied dat past binnen de omgeving. De bestaande bedrijfswoning krijgt een opknapbeurt en wordt tot volwaardige woning getransformeerd.

Randen

Het plangebied kent diverse randen. Aan de noordzijde sluit het gebied aan op de kavels van twee vrijstaande woningen. De westzijde grenst aan De Geer. Aan de overzijde van de weg begint, achter de elzenhaag, het open landschap. De oostzijde van het gebied wordt voor een groot deel bepaald door de bestaande woning. De overige delen sluiten aan op het straatprofiel van de Nieuwstraat. Ten zuiden van de locatie treft men een stuk verharding met garageboxen aan. Bij het vrijkomen van de locatie (door de sloop van de opstallen) zijn deze prominenter in het zicht gekomen. Dit is vanuit stedenbouwkundig perspectief niet wenselijk.



Afb 6.: Voormalig beeld plangebied met de oostelijke zijde grenzend aan de Nieuwstraat (links) en de westelijke zijde aan de Geer (rechts).

2.4 Ruimtelijke kenmerken directe omgeving plangebied

Groenstructuur

De groene lob die vanuit het westen tot diep in de kern doordringt is van belang voor het plangebied. Deze lob dringt door tot aan De Geer, waaraan de voormalige 'achterkant' van het plangebied gelegen is. Vanuit het plangebied is hierdoor (deels) direct zicht op het omringende landschap. Dit is een belangrijke kwaliteit van de locatie. Het zicht op het open landschap wordt deels geblokkeerd door (een relict van) een aanwezige windsingel (elzen, zie navolgende afbeelding).



Afb 7.: het open landschap dringt in de vorm van een groene lob tot ver in de kern door (foto links).
Eén van de beeldbepalende 'groene veldjes' is de dierenweide aan de Nieuwstraat (foto rechts).

In de directe omgeving van het plangebied wordt het groene karakter bepaald door groene veldjes, bermen en bomen. In de straten vinden we relatief weinig laanbomen. Wel zijn er bomen in de voortuinen en voorterreinen van de aangrenzende woningen aanwezig. Deze bomen bepalen mede het groene aanzien van de straten en de omgeving. De groene veldjes liggen voor het grootste deel op enige afstand van het plangebied (zie afbeelding 8 en 9).

Aan de westzijde van het plangebied is met name het meer open karakter van het groen belangrijk. Deze ruimte wordt omkaderd door de groene erfgrens aan de achterkant van de aangrenzende erven. Daarnaast zijn er enkele windsingels en houtachtige opstanden aanwezig. Een ander element van belang is de groene berm langs De Geer. Deze bepaalt in hoge mate het karakter van deze straat en draagt bij aan het landschappelijke beeld.



Afb 8: Groenstructuur in de omgeving van het plangebied (in blauw aangegeven)

Stedenbouwkundige opbouw

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat. Deze vormt samen met de Dorpsstraat een van de belangrijkste historische wegen in de omgeving. Met name de Dorpsstraat is een erg lange straat die door de gehele kern loopt. Langs zowel de Nieuwstraat als de Dorpsstraat vinden we lintvormige bebouwing. Vooral langs de Dorpsstraat is deze zeer divers. De bebouwing bestaat bijna geheel uit vrijstaande woningen in alle vormen en maten. Vlak voor het punt waar de Dorpsstraat en de Nieuwstraat samen komen, is een rijtje wat gelijkvormiger bebouwing aanwezig.

Ook het meest zuidelijke deel van de Nieuwstraat is wat gelijkvormiger van aard. Hier heeft projectmatige bouw plaats gevonden. De bebouwing bestaat hier uit twee-onder-een-kapwoningen, die afwijken van de meeste moderne uitvoeringen van dit woningtype. De woningen zijn nl. vrij breed en ondiep. Tussen de eenheden zijn opritten gelegen. De bijgebouwen zijn achter en los van het hoofdvolume gelegen. De eenheden zijn vrij gelijkvormig en staan in een vaste rooilijn en op een vaste onderlinge afstand. Ter hoogte van het plangebied wordt de lintbebouwing meer divers van karakter. De eenheden zijn niet meer gelijk. Er komen extra functies bij in de vorm van winkels en bedrijven aan huis. Bovendien is de kaprichting, rooilijn en positie op de kavel wisselend.

Andere wegen in de nabijheid van het plangebied zijn De Geer, de Van Ballegooijenhof en in mindere mate De Rietdekker. Deze wegen zijn van een latere datum. Ook de aangrenzende bebouwing is van jongere leeftijd. Het betreft hier uitbreidingen uit de laatste decennia. Langs De Geer is de stedenbouwkundige structuur nog vrij organisch van opzet. De Geer zelf heeft een kronkelig en bochtig verloop.

De bebouwing is vrij divers, van (korte) rijen (max. 7 woningen aaneen) tot vrij forse vrijstaande woningen. De woningen volgen over het algemeen met hun rooilijn het verloop van de straat. Ten noorden van het plangebied vinden we de Van Ballegooijenhof en De Rietdekker. Hier is de verkaveling volstrekt anders. De richting is orthogonaal. In de Rietdekker staan de woningen naar een centrale straat gericht. Het hofje richt zich met haar achtertuinen naar het landschap.



Afb 9.: Stedenbouwkundige structuur in de omgeving van het plangebied (in blauw aangeduid)

2.5 Aansluiting plangebied op de omgeving

Uit de bovenstaande inventarisatie en analyse van de omgeving is gebleken dat het plangebied op verschillende vlakken op een overgangszone is gelegen en door meerdere stedenbouwkundige en landschappelijke structuren wordt beïnvloed.



Afb. 10: Architectuurbeeld projectmatig gebouwde woningen in de Nieuwstraat.

De oostzijde van het plangebied ligt aan de Nieuwstraat, waar het lint bestaat uit een verzameling van diverse vrijstaande woningen. Ook binnen de Nieuwstraat ligt het plangebied min of meer op een overgangszone. Ten zuiden van het plangebied is meer projectmatige bouw aanwezig in de vorm van de objecten van twee aaneen gebouwde woningen.

Ten noorden van het plangebied liggen slechts vrijstaande woningen. Het beeld rondom de locatie is zeer divers. Dit geldt zowel voor de positionering, richting en oriëntatie van de bebouwing als voor het kleur- en materiaalgebruik. Typologisch is het beeld eenduidig, namelijk vrijstaande woningen.



Afb. 11: De twee vrijstaande woningen ten noorden van het plangebied, de recent gebouwde woning grenzend aan het plangebied (links) en de woning met rijkere detaillering ten noorden daarvan (rechts).

Aan de westzijde grenst de locatie aan De Geer. Aan de gehele Geer is een grote diversiteit van stedenbouwkundige typologieën te vinden. Deze varieert van boerderij-achtige, vrijstaande woningen tot blokjes van maximaal 9 aaneen gebouwde rijwoningen. Ook hier is het beeld in de omgeving zeer divers. De locatie sluit zowel aan bij de bebouwing aan de oostzijde van de Geer, waar vrij sobere rijwoningen zijn gelegen, als bij het meer noordelijke deel van De Geer waar sprake is van diverse vrijstaande woningen met een divers karakter. De rietgedekte woningen aan de westkant van De Geer, sluiten ruimtelijk gezien minder aan op de locatie. De woningen ten zuiden en noorden van het plangebied gelden dus als stedenbouwkundige referentie. Het bovenstaande betekent dat de locatie meerdere gezichten kent en dus niet eenzijdig kan worden benaderd.



Afb. 12: Het vrij lange blok van rijwoningen aan De Geer met knik en verspringing in de gevel.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

3.1 Algemeen

De hierboven beschreven conclusies uit de inventarisatie en de analyse resulteren in een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, waaraan de ontwikkeling zal dienen te voldoen om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De gemeente Woudrichem zal deze randvoorwaarden gebruiken als basis voor het bestemmingsplan. De randvoorwaarden kunnen tevens door de gemeente Woudrichem worden gebruikt om bouwplannen te toetsen. Deze randvoorwaarden worden hieronder uitgewerkt.

3.2 Randen

Met betrekking tot de randen van de locatie is de gewenste benadering zeer verschillend. Kernzinnen in dit verband zijn aansluiten op en respecteren van de bestaande situatie in de directe omgeving, profiteren van landschappelijke gegevenheden en afschermen van onwenselijke elementen.

Oostelijke rand

- Wat betreft de oostelijke rand van de locatie geldt met name het aansluiten op de bestaande aangrenzende structuren en de directe omgeving.
- In het scenario waarbij de bestaande woning gehandhaafd blijft, dient ook hierop te worden aangesloten.
- Aan de noordzijde heeft men voornamelijk te maken met het respecteren van afstanden tot perceelgrenzen en opstallen.
- Voorts kent het lint van de Nieuwstraat een zekere luchtigheid door de open ruimte tussen de bebouwing.
- Deze ritmiek dient ook in de toekomst in acht te worden genomen.

Zuidzijde

- Voor de zuidzijde geldt het kernwoord afschermen.
- Door de sloop van de bestaande opstallen komen de aanwezige bergingen vrij prominent in het zicht.
- Deze vrij stedelijke situatie past niet bij het dorps karakter van deze zijde van Rijswijk.
- De nieuwe ontwikkeling dient dus zoveel mogelijk te worden ingezet om deze elementen af te schermen.

Westelijke rand

- De westrand van het plangebied kent de grootste randlengte. Hier is de meeste ruimte voor flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden.
- Daarnaast kent deze zijde een hoge ruimtelijke kwaliteit door het vrije uitzicht op het landschap.
- Anderzijds is deze zijde door de relatie met de dorpsrand en het daaraan grenzende open landschap het meest kwetsbaar.
- Hier gelden naast de kern worden 'aansluiten op', dus ook de termen 'respecteren van'.
- Met name de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing zal een bepaald kwaliteitsniveau moeten hebben.

3.3 Woningtypologieën en -aantallen

Algemeen

Het voor het gehele plangebied in totaal te bouwen woningen bedraagt maximaal 8.

Oostzijde plangebied (Nieuwstraat)

- Als onderdeel van het lint van de Nieuwstraat is aan deze zijde van de locatie alleen de typologieën 'vrijstaande woning' en 'twee-onder-een-kapwoning' wenselijk.
- Dit kan worden bereikt door de bestaande woning te handhaven en ten zuiden daarvan een nieuwe woning te realiseren.
- Een andere mogelijkheid is om de bestaande woning te amoveren en in totaal 2 (vrijstaande) tot 4 (twee-onder-een-kapwoningen) nieuwe woningen terug te bouwen.
- Het maximale aantal woningen aan deze zijde bedraagt dus 4 (in geval van sloop van de bestaande woning, bij handhaving van de bestaande woning maximaal 2 woningen);

Westzijde plangebied (De Geer)

- Aan de westzijde van het plangebied (De Geer) zijn de mogelijkheden ruimer.
- Door de hierboven besproken aansluiting op meerdere structuren zijn hier zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen als rijenwoningen mogelijk.
- Het maximale aantal aaneengesloten woningen in één lijn bedraagt hier 4 (maximale lengte 24 meter).
- Het maximale aantal woningen aan deze zijde is in totaal 6.

3.4 Oriëntatie en positie op de kavel

Algemeen

De locatie is zowel onderdeel van het lint van de Nieuwstraat als van de woonstraat De Geer. De bebouwing in deze beide straten is in alle gevallen op de straat gericht. Haakse structuren of achterzijden naar de straat zijn onwenselijk. De nieuwe bebouwing dient dus te allen tijde op de straat georiënteerd te zijn. Voordeuren en entreepartijen mogen eventueel ook 'overhoeks' of 'in de kopgevel' liggen. De woning dient dan echter zodanig te zijn vormgegeven, dat door ligging van de leefruimten en de gevelopeningen, de woning toch op de straat georiënteerd is. In het algemeen gelden t.a.v. oriëntatie en positie op de kavel de volgende randvoorwaarden:

- De woningen zijn te allen tijde met hun voorzijde op de dichtstbijzijnde aangrenzende straat georiënteerd.
- Vrijstaande woningen aan zowel De Geer als de Nieuwstraat hebben een afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3.0 meter aan beide zijden. Voor twee-onder-een-kapwoningen geldt deze minimale afstand van 3.0 meter voor één zijde van het hoofdvolume.

Nieuwstraat

Aan de zijde van de Nieuwstraat is de afstand tot de perceelgrenzen en de overige woningen van groot belang. Dit geldt vooral bij een ontwikkeling in twee bouwlagen plus kap. Enerzijds geldt dit om voldoende 'transparantie' of 'lucht' in het lint te behouden. Anderzijds om de bestaande woningen niet te zeer te belasten op het gebied van privacy en schaduwwerking. Met name aan de noordzijde is dit van belang. De woning direct ten noorden van de locatie is vrij laag met een lage goothoogte. Bij handhaving van de bestaande woning voldoet de huidige situatie.

Met name bij een ontwikkeling in twee bouwlagen is het handhaven van een zekere afstand tot de perceelgrenzen van belang. Door de voorgeschreven afstanden van de hoofdvolumes tot de zijdelingse perceelgrenzen blijft er sprake van voldoende transparantie. De hoofdvolumes hebben immers de grootste ruimtelijke impact. De ruimtelijke hoofdeenheden (gevormd door ofwel één vrijstaande woning ofwel een set van twee twee-onder-een-kapwoningen) staan door de geformuleerde spelregels in alle gevallen minimaal 6 meter uit elkaar.

In het geval van een ontwikkeling bestaande uit enkel twee-onder-een-kapwoningen zijn er in het meest waarschijnlijke geval twee aaneengesloten garages tussen de hoofdeenheden aanwezig. In het geval van een vrijstaande woning kan er aan een zijde een garage tot op de erfgrens worden gebouwd. De andere zijde blijft minimaal 3 meter van de zijdelingse erfgrens. Bij voorkeur blijft deze zijde vrij van bebouwing. Mede door de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen is dit niet volledig

te reguleren. Maatgevend is echter de afstand van 6 meter tussen de hoofdvolumes. Door deze spelregel blijft er, zelfs in het geval van aaneengesloten bijgebouwen, voldoende 'lucht' zichtbaar tussen de hoofdvolumes om de gewenste transparantie te waarborgen.

Nieuwstraat

- Aan de zijde van de Nieuwstraat is de rooilijn het meest belangrijk.
- De afstand tot de voorste perceelsgrens dient gelijk te zijn aan die van de bestaande bebouwing of groter.
- Een eenmalig iets terugliggende positie is niet storend en om die reden geoorloofd, een vooruitgeschoven positie is echter niet toegestaan.
- In het middendeel van de Nieuwstraat zijn de tuinen relatief diep, bij het bepalen van de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens is hier rekening mee gehouden.
- Bijgebouwen: minimaal 10 m. uit de voorste perceelsgrens en 6 m. achter de voorgevel van het hoofdvolume in verband met voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

De Geer

Aan de zijde van De Geer is de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens iets minder van belang dan aan de Nieuwstraatzijde. De berm van 'de groene lob' en het achterliggende landschap zorgen voor een voldoende groen en dorps beeld. Om het zicht op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van het plan (garageboxen) af te schermen is het zelfs wenselijk als de bebouwing iets naar voren staat. De rooilijn mag dus zelfs iets meer naar voren liggen dan de bestaande woning gelegen aan De Geer 34. Om voldoende lucht in het profiel te houden en de woning aan De Geer 34 niet teveel uit het zicht te laten vallen kent deze 'verspringing' wel een maximum. Om die reden is hier een minimale afstand tussen de voorgevel en de grens met het openbaar gebied gedefinieerd. De volgende spelregels zijn aan deze zijde van toepassing:

- Er dient een minimale afstand van 2.0 meter van de voorgevel van het hoofdvolume tot aan de grens met het openbaar gebied te worden aangehouden.
- De eventueel bij de woningen in het noordelijk deel van het plan behorende bijgebouwen (bijv. garages) dienen minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd en minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume. Dit om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein mogelijk te maken.
- In het zuidelijk deel van het plan mag deze afstand kleiner zijn, echter minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens en minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume (ook hier i.v.m. realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein).
- Voor twee-onder-een-kapwoningen aan de westzijde (De Geer) geldt een afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter aan één zijde.
- Voor rijwoningen geldt een afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3.0 meter aan beide zijden van het blok.

3.5 Hoogte en richting

Hoogte

In de inventarisatie en analyse heeft men kunnen zien dat in de directe omgeving van het plangebied meerdere hoogtes en richtingen voorkomen. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn op dit gebied om die reden dan ook relatief ruim:

- Voor alle woningtypen aan beide zijden van het plangebied geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter.

Nieuwstraat

- Aan de zijde van de Nieuwstraat is zowel bebouwing in één bouwlaag met een kap als in twee bouwlagen mogelijk.
- De maximale hoogte is dus 10 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter.

- Met inachtneming van de bovengenoemde zijdelingse afstand sluit dit in beide gevallen goed aan op de bestaande elementen.
- De maximale diepte van het hoofdvolume bedraagt hier 15 meter.

De Geer

- Aan de westzijde is, om aansluiting te vinden op de bestaande bebouwing langs De Geer, de wenselijke bebouwingshoogte van het hoofdvolume twee lagen met een kap.
- Dit om enerzijds goed aan te sluiten bij de bestaande structuren en anderzijds om een kloek wand te vormen, die de naar het landschap gerichte rand vormt.
- Het beleven van de achterzijden van het lint van de Nieuwstraat vanaf De Geer of vanuit het landschap is niet wenselijk.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.
- De maximale diepte van het hoofdvolume bedraagt hier 12 meter.

Richting

In de bestaande situatie komen zowel nokrichtingen parallel aan de straat als haaks op de straat komen. De nieuwe woningen kunnen hier dus op beide manieren op aansluiten.

Nieuwstraat

- Aan de Nieuwstraat dient minimaal één van de vrijstaande woningen een nokrichting parallel aan de straat te hebben, dit mag ook de bestaande woning zijn.
- In het geval van behoud van de woning mag de nieuwe woning dus zowel een langskap (een kap evenwijdig aan de voorgevel (naar de straat gekeerde kap)) als een dwarskap (een kap loodrecht op de voorgevel (naar de straat gekeerde gevel)) hebben.
- In geval van sloop dienen óf beide woningen een langskap te hebben óf één woning een dwarskap en één woning een langskap.
- Toepassen van twee haakse kappen is onwenselijk.
- Dit geeft, in combinatie met de bestaande woning ten zuiden van het plangebied, een onrustig beeld, dat de harmonie van het lint verstoort.

De Geer

- Om aan deze zijde rust in het beeld te behouden dienen de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen een langskap te hebben.
- Dwarskappen zijn hier ongewenst, ook op de hoeken van rijwoningen.

3.6 Erfafscheidingen

Ten aanzien van de vormgeving van de erfafscheidingen geldt in het algemeen dat wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke erfafscheiding aan de voorzijde van de percelen en aan zogenaamde 'zichtzijden' (zijanten die grenzen aan en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Om dit wensbeeld te bereiken gelden hiervoor de volgende voorwaarden:

- De voortuin van alle woningen wordt begrensd door een hekje, een haag naar eigen keuze of een combinatie van beide.
- Bij keuze voor een haag bij voorkeur een inheemse, streekeigen soort toepassen.
- Bij hoekwoningen krijgt de zijtuin (zijanten grenzend aan en zichtbaar vanuit de openbare ruimte) een haag of een begroeid hekwerk (klimplanten), bij voorkeur in combinatie met een laag muurtje van hetzelfde materiaal als de gevel.
- Voor erfafscheidingen aan achterzijden van percelen gelden geen randvoorwaarden.
- Vorm en kwaliteit van de diverse erfafscheidingen conform de bovenstaande spelregels zullen door middel van een omschrijving in de koopovereenkomst worden gewaarborgd.



-  Groene erfafscheiding, laag, 0.8 - 1.0 meter
-  Groene erfafscheiding, hoog, 1.5 - 2.0 meter



Afb. 13: Randvoorwaarden m.b.t. groene erfafscheidingen

4 Groen, openbare ruimte en parkeren

4.1 Algemeen

Naast de randvoorwaarden en aanbevelingen op stedenbouwkundig en architectonisch niveau zijn voor een goede inpassing van de ontwikkeling ook richtlijnen voor het groen, de inrichting van de openbare ruimte en parkeervoorzieningen van belang. Hieronder worden de belangrijkste aspecten behandeld, met de nadruk op een goede aanhechting op de directe omgeving en aangrenzende percelen.

4.2 Groen

Particuliere tuinen dragen voor een belangrijk deel bij aan het groene karakter van de woonomgeving. Daar er rondom het plangebied niet veel (laan)bomen in het openbaar gebied aanwezig zijn, is (opgaand) groen in met name de voortuinen van belang voor een prettig woonklimaat. Om die reden is de positie van de nieuwe woningen aan de Nieuwstraat zodanig gekozen dat zij niet te dicht op de voorste perceelsgrens staan. Hopelijk inspireert dit de toekomstige bewoners de tuin zo groen mogelijk in te richten en één of meerdere bomen in de voortuinen te plaatsen. Aan de westzijde van het plangebied langs De Geer is dit minder van belang. Hier kunnen de tuinen minder diep zijn. Hier zijn de voortuinen juist niet dieper dan 4 meter. Dit om niet toestaan van haaks parkeren in de voortuin volgens het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (hierna te noemen: GVVP) ruimtelijk te ondersteunen.

4.3 Parkeren en inrichting

Bij de typen 'vrijstaande woning' en 'twee-onder-een-kapwoning' wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Bij voorkeur worden er twee opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, maar in ieder geval één. Hiervoor is, bij twee plaatsen naast elkaar, minimaal een oppervlak van 5 meter lang en 4,4 meter breed benodigd. Indien hiervoor geen plaats is, kan de garage minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens worden geplaatst. De hiervoor gelegen oprit dient dan minimaal 2,5 meter breed en minimaal 10 meter lang te zijn. Hierdoor ontstaan theoretisch twee opstelplaatsen achter elkaar. Normatief tellen deze echter niet volledig voor twee plaatsen mee, maar voor 1,0 pp).

Het verdient aanbeveling ook de eindwoningen van de eventueel te realiseren woningrijen een garage met lange oprit te geven. Dit dient een tweeledig doel. In de eerste plaats levert het extra parkeerplaatsen op eigen terrein op. Daarnaast creëert het op een natuurlijke wijze afstand tot de naastgelegen percelen, waardoor er voldoende transparantie ('lucht') tussen de bebouwing blijft.

Parkeren in de voortuinen van rijwoningen is volgens het GVVP van de gemeente Woudrichem niet toegestaan. Om dit gegeven ook in ruimtelijke zin te ondersteunen worden de, vanuit de resterende norm voor de rijwoningen en de norm voor bezoekersparkeren voor alle woningen in het openbaar gebied benodigde, parkeerplaatsen als langspaarvakken opgelost. Hierdoor wordt voorkomen dat er teveel verharding in de voortuinen toegepast. Haaks geparkeerde auto's in voortuinen zorgen voor een te hard en te stedelijk beeld. In de huidige situatie zijn er ter hoogte van het plangebied reeds meerdere vakken voor langsparkeren in de berm van De Geer aanwezig. Door in het verlengde van de al aanwezige langspaarplaatsen van De Geer extra langspaarplaatsen te realiseren, wordt op die locatie een deel van de volgens de parkeernorm benodigde parkeerplaatsen opgelost.

Het voetpad of de loopstrook t.b.v. de ontsluiting van de woningen aan De Geer dient een voortzetting te zijn van het bestaande voetpad.



Afb. 14: In de huidige situatie liggen in de groene berm langs De Geer ter hoogte van het plangebied reeds parkeervakken parallel aan de rijbaan (langsparkeren).

4.4 Randvoorwaarden parkeren

Algemeen (parkeernormen)

- Voor woningen in de categorie duur geldt een parkeernorm van 2.3 pp / woning, waarvan tenminste 0.4 pp in openbaar gebied gerealiseerd wordt (bezoekersparkeren).
- Voor woningen in de categorie middelduur geldt een parkeernorm van 2,0 pp / woning, waarvan tenminste 0.4 pp in openbaar gebied gerealiseerd wordt (bezoekersparkeren).
- In het geval van de beoogde ontwikkeling is als uitgangspunt genomen dat zowel de rijenwoningen als de twee-onder-een-kapwoningen aan De Geer in de categorie middelduur vallen, de woningen aan de Nieuwstraat vallen in de categorie duur.

Parkeerbalans aan de westzijde (De Geer):

(parkeernorm o.b.v. de normering uit de gemeentelijke parkeernotitie, uitgaande van middeldure koop, 2.0 pp / woning):

6 woningen x 2 parkeerplaatsen: 12 pp

Parkeerbalans aan de oostzijde (Nieuwstraat):

(parkeernorm o.b.v. de normering uit de gemeentelijke parkeernotitie, uitgaande van dure koop, 2.3 pp / woning)

4.6 pp

Totale vraag:

16.6 pp

Conclusie: het totale aantal gevraagde parkeerplaatsen bedraagt 16.6, bestaande uit 12 pp aan de westzijde van het plan (De Geer) en 4.6 plaatsen aan de oostzijde (Nieuwstraat). Voorts dienen aan De Geer minimaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te liggen, aan de Nieuwstraat 1 plaats.

Randvoorwaarden parkeren i.r.t. het stedenbouwkundig plan

- Bij alle vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen dient minimaal één opstelplaats voor auto's op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- In het geval van twee achter elkaar gelegen opstelplaatsen op eigen terrein dient de oprit voor de garage minimaal 10 meter diep en 2.5 meter breed te zijn.
- Ook bij de eindwoningen van rijen dient bij voorkeur een garage met oprit, maar minimaal een lange oprit te worden gerealiseerd.
- De parkeerplaatsen in openbaar gebied worden zo informeel en 'open' mogelijk vorm gegeven. Om die reden wordt 'langsparkeren' toegepast.
- Haaks parkeren in voortuinen is volgens het GVVP niet toegestaan.

5 Initiatief (proefverkaveling)

Om te onderzoeken wat de ruimtelijk-programmatische mogelijkheden op het perceel inhouden heeft Bouwmaatschappij Midden-Nederland bv opdracht gegeven aan bureau Muller ontwerp en advies om een proefverkaveling op te stellen. Het betreft hier een De proefverkaveling van 13 maart 2013 is voor deze rapportage als uitgangspunt genomen. De proefverkaveling gaat uit van de bouw van in totaal 7 nieuwe woningen, te weten 4 rijenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen aan De Geer en een vrijstaande woning aan de Nieuwstraat. Daarnaast zal de bestaande vrijstaande woning (voormalige bedrijfswoning) aan de Nieuwstraat worden opgeknapt.

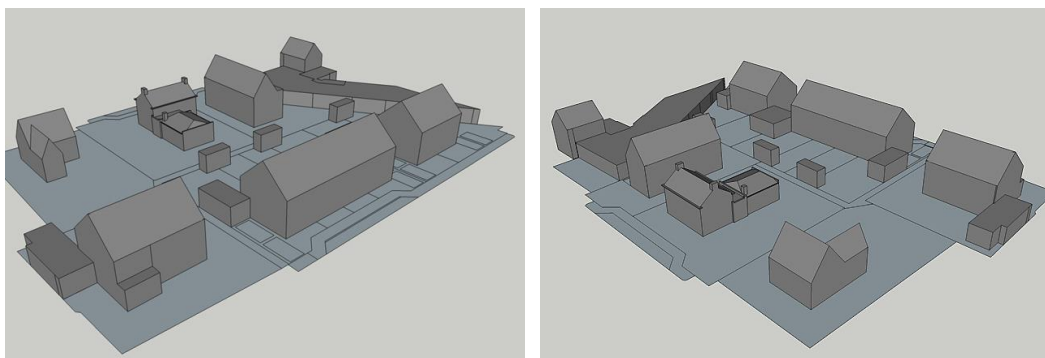


Afb. 15: Proefverkaveling

Zoals het woord proefverkaveling al aangeeft, betreft het hier een voorbeelduitwerking. Meerdere verkavelingen op het perceel zijn denkbaar. De variatie in woningtypen en stedenbouwkundige korrelgrootte in de omgeving van het plangebied maken deze variatie mogelijk. Er is echter wel sprake van verschillen tussen de Nieuwstraat en De Geer, zoals hierboven bij de beschrijving van de randvoorwaarden is aangegeven. De varianten zullen dan ook binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden plaats moeten vinden.



Afb. 16: Visualisatie van de proefverkaveling (bovenaanzicht).



Afb. 17: Visualisaties van de proefverkaveling (vogelvlucht gezien vanaf De Geer (links) en vogelvlucht vanaf de Nieuwstraat (rechts)).



Afb. 18: Visualisaties van de proefverkaveling (maaiveldperspectief gezien vanaf De Geer (links) en maaiveldperspectief gezien vanaf de Nieuwstraat (rechts)).

De voormalige bedrijfswoning zal worden getransformeerd naar een volwaardig woonhuis. Om dit te bereiken zal de woning worden opgekapd en uitgebreid. De visualisaties in de navolgende afbeeldingen geven een impressie van het eindbeeld na transformatie van deze woning.



Afb. 19: Visualisatie na transformatie van de bedrijfswoning (vogelvlucht vanuit zuidelijke richting vanaf de Nieuwstraat)



Afb. 20: Visualisatie na transformatie van de bedrijfswoning (gezien vanuit zuidelijke richting, vanaf de Nieuwstraat)



Afb. 21: 'Artist-impression' nieuw te bouwen rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen aan De Geer

6. Toetsing

6.1 Algemeen

In de hierboven opgestelde onderbouwing is reeds vermeld dat de locatie een bepaalde flexibiliteit kent en dat meerdere stedenbouwkundige invullingen mogelijk zijn. De voorgestelde proefverkaveling is dan ook geen vastliggend gegeven. De proefverkaveling vormt echter wel de basis waarop de initiatiefnemer de locatie wenst te gaan ontwikkelen. In het navolgende hoofdstuk zal de proefverkaveling dan ook worden aangeduid als 'het initiatief' en zal een toetsing plaats vinden van het initiatief aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

6.2 Toetsing stedenbouwkundige randvoorwaarden

Woningtypologieën en -aantallen

De proefverkaveling voorziet in 4 rijenwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen aan de zijde van De Geer en twee vrijstaande woningen langs de Nieuwstraat, waarvan 1 woning bestaat uit de getransformeerde voormalige bedrijfswoning. In totaal is sprake van 8 woningen. Het initiatief voldoet hiermee zowel aan de gestelde maxima per planzijde (resp. 6 en 4) als aan het maximale totale aantal (8).

Oriëntatie en positie op de kavel

Alle woningen in het initiatief oriënteren zich op de straat en voldoen hiermee aan de randvoorwaarde aangaande oriëntatie. Er is in de proefverkaveling sprake van een parkeeroplossing in de vorm van langspaarvakken in combinatie met een openbaar voetpad. De voorgevels van de woningen langs De Geer liggen, uitgaande van de verkaveling zoals verbeeld in de proefverkaveling, 2 meter uit de grens met het openbaar gebied. De woningen voldoen hiermee ook op het gebied van het aspect 'positie op de kavel' aan de gestelde randvoorwaarden.

De gemeente Woudrichem heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de situatie zoals op de proefverkaveling aangegeven, mits de voetpaden ter plaatse van de inritten doorlopen. Dit aspect zal bij de uitwerking van het bestek moeten worden meegenomen. Indien hieraan gehoor wordt gegeven, voldoet het voorstel aan de randvoorwaarden. De woningen aan de Nieuwstraat liggen gelijk aan de rooilijn van de bestaande bebouwing en voldoen hiermee aan de minimale eis aangaande de rooilijn, zijnde 'gelijk aan de bestaande bebouwing of groter'.

De visualisaties van de proefverkaveling laten deels een vrij globaal beeld zien. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen zijn echter geverifieerd op basis van de aangeleverde digitale ondergrond van de proefverkaveling. Hieruit bleek dat ook op het vlak van de afstand van de minimale afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden op het gebied van het aspect 'positie op de kavel'. Uitgaande van de juistheid van de aangeleverde ondergrond voldoet het initiatief hiermee aan de gestelde randvoorwaarden.

Hoogte en richting

Het voorstel beperkt zich vooralsnog tot het stedenbouwkundig niveau. Wat de richting betreft, gaat het initiatief uit van volumes die parallel aan de straat liggen. Dit is conform de randvoorwaarden. De voorgestelde volumes gaan uit van woningen bestaande uit twee lagen plus een kap. Ook op het gebied van de hoogte wordt dus op hoofdlijnen voldaan aan de eisen. De uiteindelijke toetsing op gedetailleerde hoogtematen zal op basis van de bouwplannen plaats moeten vinden.

Erfafscheidingen

De voorstellen gaan uit van groene erfgronden op de voorste perceelgrenzen en hogere afscheidingen op kritische plaatsen (zijdelingse perceelgrenzen grenzend aan en zichtbaar vanuit het openbaar gebied, zie afbeelding 13 en visualisaties in afbeeldingen 19-21). De realisatie hiervan conform de in deze visie gestelde spelregels zal worden gewaarborgd door middel van een passage in de koopovereenkomst. Uitgaande van dit gegeven in combinatie met de in de

visualisaties verbeelde voorstellen wordt met het initiatief voldaan aan de randvoorwaarden op het gebied van erfafscheidingen.

6.3 Toetsing randvoorwaarden parkeren

Uitgaande van de proefverkaveling, worden er door de ontwikkeling 7 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige planologische situatie. Daarnaast wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd in burgerwoning. Hiermee komen er in totaal 8 burgerwoningen bij in het plangebied.

In de notitie Parkeren van de gemeente Woudrichem (dat in 2011 gelijktijdig is vastgesteld met het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan) zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen.

Parkeernorm woningen	Centrum	Schil / verloopgebied centrum	Rest bebouwde kom
Woning duur [per woning]	2,3	2,3	2,3
Woning middelduur [per woning]	1,6	1,9	2,0
Woning goedkoop [per woning]	1,5	1,6	1,8

Afb. 22: Parkeernormen, bron: Notitie parkeren gemeente Woudrichem

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen varieert van 1,8 parkeerplaats per woning voor goedkope woningen via 2,0 parkeerplaats per woning voor middeldure woningen tot 2,3 plaatsen per woning voor dure woningen. Bij de berekening van het benodigde aantal wordt uitgegaan van het 6x type middeldure woning (De Geer) en 2x type dure woning (Nieuwstraat).

De gemeentelijke parkeernormen in acht nemend (zie ook paragraaf 4.4 'randvoorwaarden parkeren') zouden op basis van de woningaantallen en woningtypen in de proefverkaveling de volgende aantallen parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd:

Rijenwoningen: $4 \times 2.0 = 8.0$ pp waarvan minimaal $4 \times 0.4 = 1.6$ pp in openbaar gebied (bezoekers);
 Twee-onder-een-kapwoningen: $2 \times 2.0 = 4.0$ pp, waarvan $2 \times 0.4 = 0.8$ pp in openbaar gebied
 Vrijstaande woningen: $2 \times 2.3 = 4.6$ pp. waarvan $2 \times 0.4 = 0.8$ pp in openbaar gebied
 Totaal: 16.6 (17) parkeerplaatsen, waarvan minimaal 3 in openbaar gebied.

De notitie 'Parkeren' van de gemeente Woudrichem hanteert onderstaande tabel voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	Garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	Garage min. 5,0 meter diep en 2,80 meter breed
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 meter diep en 4,5 meter breed

Afb. 23: Berekening norm per parkeervoorziening. Bron: Notitie 'Parkeren', gemeente Woudrichem

Parkeerplaatsen in de proefverkaveling

De proefverkaveling voorziet in de volgende aantallen parkeerplaatsen:

Parkeren op eigen terrein:

3 woningen met garage en lange oprit (2 auto's achter)	3.9 pp
1 woning met garage met dubbele oprit (2 auto's naast elkaar)	1.8 pp
1 woning met een dubbele oprit zonder garage	1.7 pp
<u>1 woning met een lange oprit zonder garage of oprit</u>	<u>1.0 pp</u>
Subtotaal eigen terrein	8.4 pp

Parkeren in openbaar gebied

Langsparkeren voor de woningen De Geer (3 stuks):	3.0 pp
Uitbreiding parkeervakken overzijde De Geer (3 stuks)	3.0 pp
<u>Langsparkeren voor de woningen Nieuwstraat (3 stuks)</u>	<u>3.0 pp</u>
Subtotaal openbaar gebied	9.0 pp

Totaal parkeren: 17.4 pp

Conclusie: De in de proefverkaveling aangegeven voorzieningen t.b.v. parkeren beantwoorden aan het gevraagde aantal parkeerplaatsen t.b.v. de ontwikkeling conform de gemeentelijke parkeernotitie (vraag 17 pp, aanbod 17.4 pp. Het initiatief voldoet hiermee aan de gestelde eisen m.b.t. parkeren.



- garage
- parkeerplaats op eigen terrein
- parkeerplaats in openbaar gebied

Afb. 24: Parkeerplaatsen in de proefverkaveling.