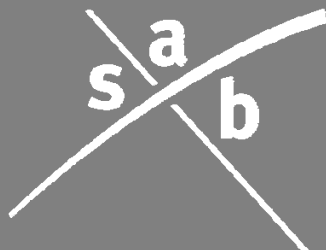


Bijlage 1 bij de toelichting:

Stedenbouwkundig advies



Stedenbouwkundig advies
Brugstraat 82a Vinkel



SAB Eindhoven

Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T (040) 212 55 75
F (040) 212 71 55
I www.sab.nl
E eindhoven@sab.nl

KvK Oost-Brabant 17056965

Opdrachtgever: Familie Verbruggen
Van: Jaap Margry, Anneke van Sonsbeek
Datum: 10 mei 2010
Projectnummer: 100326



INLEIDING

De familie Verbruggen is woonachtig aan de Brugstraat 82a te Vinkel, in een tijdelijke woning die dan ook niet als woning is bestemd. Deze is destijds toegestaan met het oog op mantelzorg voor de naastwonende ouders. De familie heeft gevraagd of de gemeente Maasdonk wil meewerken aan het realiseren van een permanente woning op deze plaats. De gemeente is hiertoe in principe bereid, maar stelt daaraan eisen. De gemeente heeft een eerdere schets van bureau Croonen afgewezen omdat onvoldoende ruimtelijke kwaliteit werd toegevoegd. In het onderstaande is aangegeven hoe op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.

ANALYSE VAN DE LOCATIE

De huidige tijdelijke woning is de eerste woning in het lint van Vinkel. Dit lint begint bij de brug over de Grote Wetering, en kent een verscheidenheid aan voornamelijk vrijstaande woningen in één en twee lagen met kap en verschillende dakrichtingen. Sommige bouwvolumes zijn samengesteld, met meerdere dakrichtingen. Er staan zowel langgevel boerderijen als grotere en kleinere burgerwoningen. De hoek waarop de tijdelijke woning staat is beeldbepalend te noemen. Het uitzicht over het buitengebied is bijzonder fraai.

De tijdelijke woning bevindt zich in een bijgebouw van het perceel Brugstraat 82. Op dit perceel is een benzineverkooppunt gevestigd met bijbehorende bedrijfswoning en werkplaats. Door de voortuin lopen leidingen en er zijn ondergrondse tanks aanwezig.



VIGEREND BELEID

De gemeente heeft in 2008 de “Stedenbouwkundige Visie Uitbreiding Vinkel” opgesteld. Hierin zijn eisen opgenomen waaraan bebouwing moet voldoen bij verdichting van het lint:

- Hoofdbebouwing georiënteerd op de openbare ruimte;
- Maximaal 2 lagen met kap;
- Grondgebonden woningen;
- Zadeldak, bij voorkeur parallel aan de weg;
- Hellingshoek kap 40-60 graden;
- Lage erfafscheidingen aan de openbare weg;
- Bomenrijen langs de weg;
- Baksteenarchitectuur;
- Donkere of rode dakpan;
- Rurale architectuur;
- Nieuwbouw ontsloten vanaf openbare weg;
- Verspringende rooilijn.

Er moet sprake zijn van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Zeker voor deze hoeklocatie mogen eisen worden gesteld aan een fraai begin van het Vinkelse lint.



INPASSING WONING

De bestaande tijdelijke woning ligt iets verder van de weg af dan de bedrijfswoning ernaast. Onzes inziens is het niet noodzakelijk de nieuwe woning verder naar achteren te plaatsen; de huidige rooilijn past mooi in de “verspringende rooilijn” die in de Structuurvisie wordt gevraagd, zonder dat het lint diffuus wordt. Tot ca 3 meter naar voren is in principe mogelijk.

Belangrijk is in ieder geval dat de woning enerzijds is gericht op de Brugstraat en zich nadrukkelijk voegt in het lint, en anderzijds dat de naar het buitengebied gerichte zijgevel een hoge kwaliteit heeft omdat deze van verre zichtbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door veel glas toe te passen voor het uitzicht. Het is niet gewenst dat hier een erfafscheiding voor wordt geplaatst hoger dan 1 meter.

Gelet op de landelijke omgeving heeft een woning in één of anderhalve bouwlaag met een kap de voorkeur. Woningen in 2 volledige bouwlagen met kap, zoals de naastgelegen bedrijfswoning, dragen hier niet bij aan de versterking van het nagestreefde beeld. Dit kan door toepassing van een forse kap, zoals bij andere woningen aan de Brugstraat. Situering van de nieuwe woning kan plaatsvinden met een langsgevel aan de straat, of met een kopgevel. In dat laatste geval ligt de lange gevel aan de weg langs de Grote Wetering. Tenslotte kunnen hierop gelede varianten worden toegepast, met twee kaprichtingen. Deze mogelijkheden leiden allemaal tot een kwalitatieve verbetering van de hoek, mits zorgvuldig vormgegeven.

De familie Verbruggen heeft aangegeven dat zij de bestaande tijdelijke woning graag zou integreren in het ontwerp. Dit houdt ook verband met de beperkte middelen die voorhanden zijn. Onzes inziens is dat mogelijk, maar alleen bij een geleed ontwerp. Bijgaande impressies geven weer hoe dit er uit kan zien. Ook moet goed worden onderzocht of dit ook werkelijk financiële en/of logistieke voordelen biedt. Een andere optie is het realiseren van een nieuwe woning naast

de huidige, waarbij de tijdelijke woning vervolgens als garage/berging/werkplaats bij het huis kan functioneren.

Het plan moet voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Goothoogte maximaal 4,5 meter;
- Nokhoogte maximaal 11 meter;
- Dakhelling tussen 40 en 60 graden;
- Bouwgreens aan Brugstraat: verspringend ten opzichte van rooilijn bedrijfswoning;
- Bouwgreens aan kanaal: minimaal 3 meter uit erfgrrens.

Verder verdient het aanbeveling om de reclamezuil van het benzinestation, en zo mogelijk ook de ontluchtingspijpen en vulpunten, te verplaatsen in noordelijke richting; deze staan nu min of meer voor de beoogde nieuwe woning.



MODELLEN

Hierna zijn twee ruimtelijke modellen opgenomen voor de realisatie van de nieuwe definitieve woning. Zij zijn schetsmatig van aard, maar geven een duidelijk idee van het beoogde beeld.

Model 1 geeft een opzet, waarbij naast de bestaande tijdelijke woning de definitieve woning wordt opgetrokken op een footprint van ca 7 x 10 meter. De tijdelijke woning kan dan als bijgebouw gehandhaafd blijven. Met raampartijen uitkijkend over het buitengebied en een kopgevel aan de straat wordt een fraaie entree van Vinkel bereikt.

Model 2 geeft een opzet waarbij een bouwvolume als het ware over de tijdelijke woning wordt gebouwd. Hierdoor ontstaat een gelede massa met een hoofdvolume met de kap evenwijdig aan de Brugstraat. De tijdelijke woning is geheel geïntegreerd in het plan. Bezien moet worden of dit technisch, logistiek en financieel haalbaar is.

In beide gevallen zal een lage groene haag op de erfafscheiding vormen van de voor- en de zijtuin, voor zover gelegen voor de gevels van de woning. Om de achtertuin wordt een hoge groene haag voorzien.

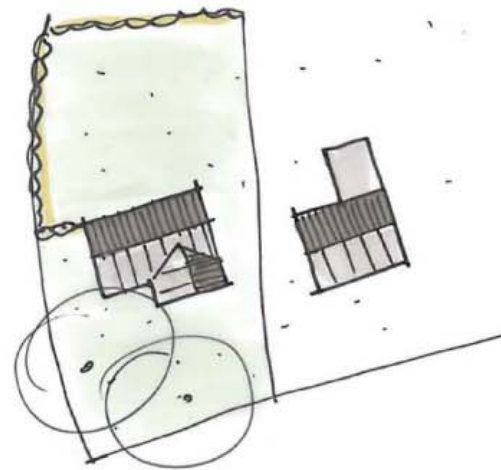
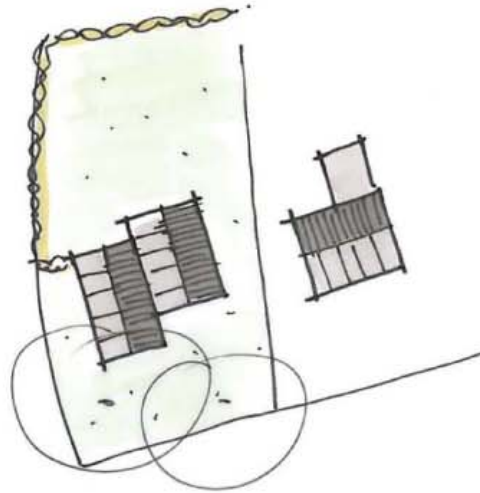
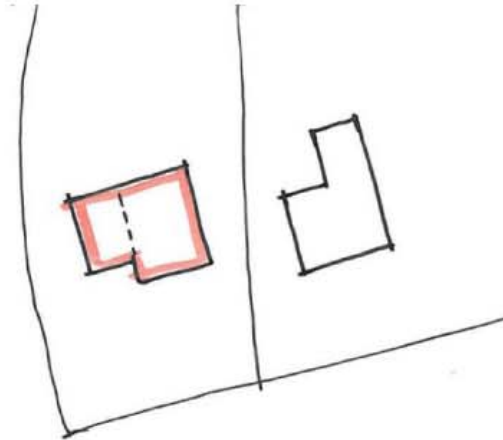
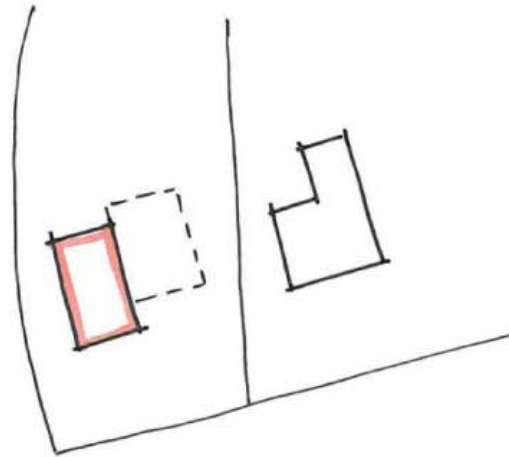
Wij zijn van mening dat beide varianten -binnen de voorhanden zijnde financiële kaders- een beeld op zullen leveren dat passend is in het lint, en recht doet aan de bijzondere locatie. Een beeld dat de gemeentelijke wensen van ruimtelijke kwaliteit honoreert.

SAB Eindhoven

10 mei 2010

BIJLAGE 1 - MODELLENSTUDIE

BRUGSTRAAT 82a
VINKEL
-MODELLENSTUDIE-



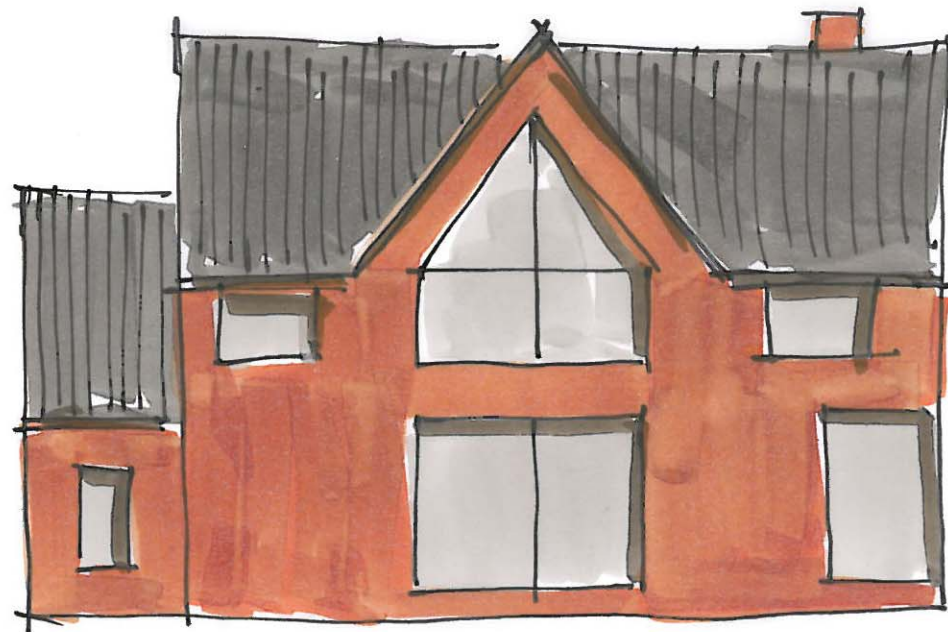
HAakse KAP
MODEL 1



GELEED VOLUME
MODEL 2

BIJLAGE 2 - MODEL 1 & 2

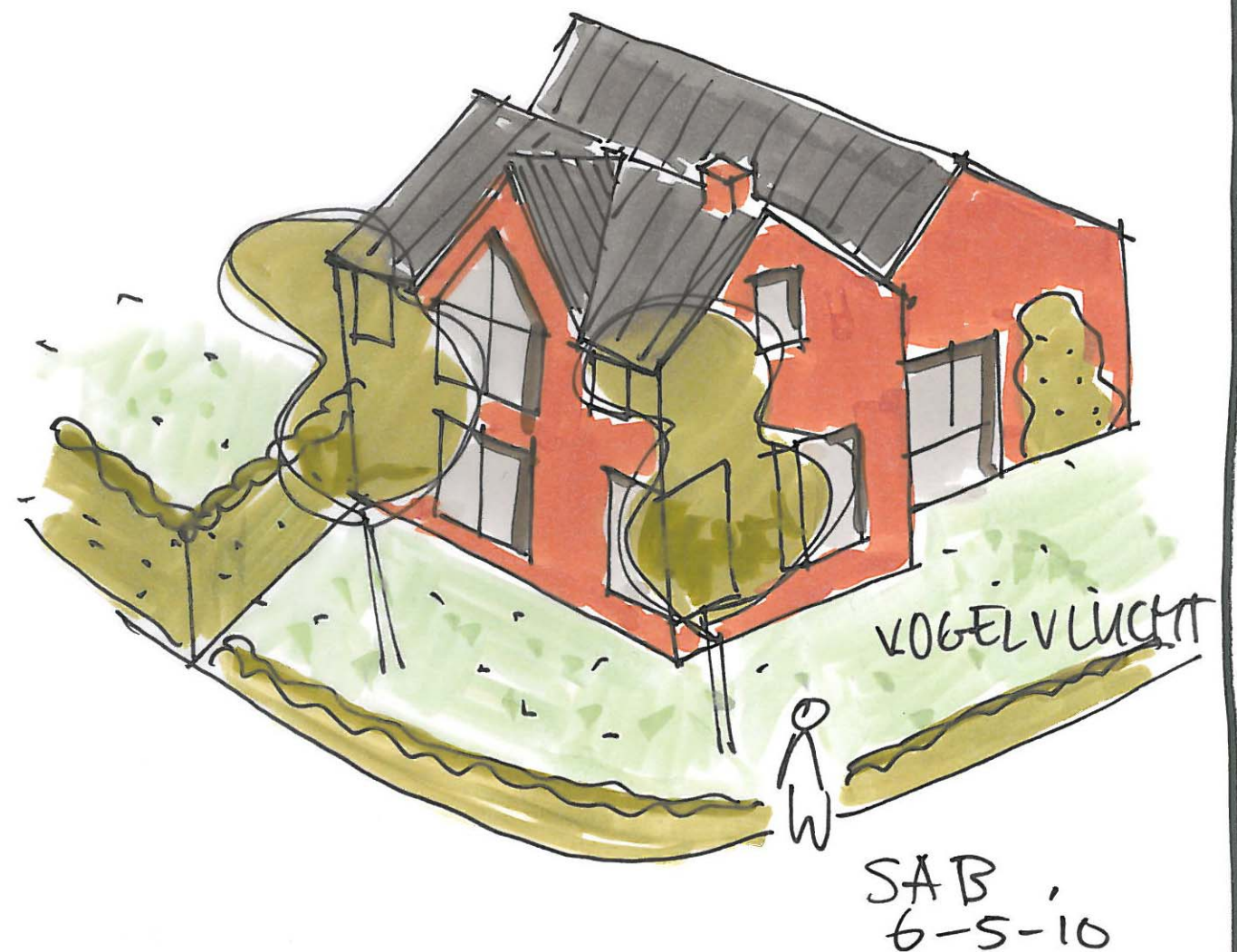
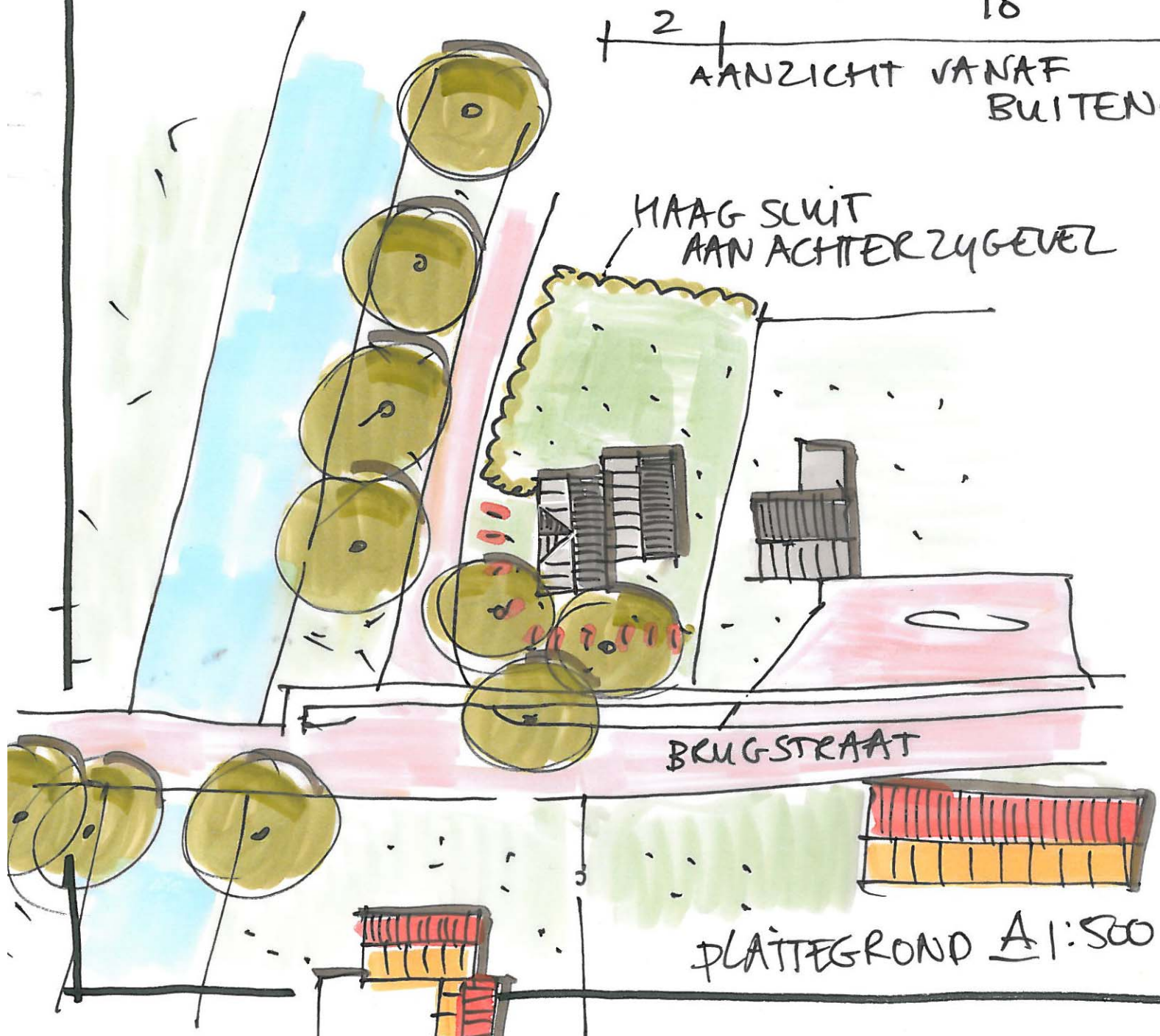
BRUGSTRAAT P2A
VINKEL
-MODEL 1-



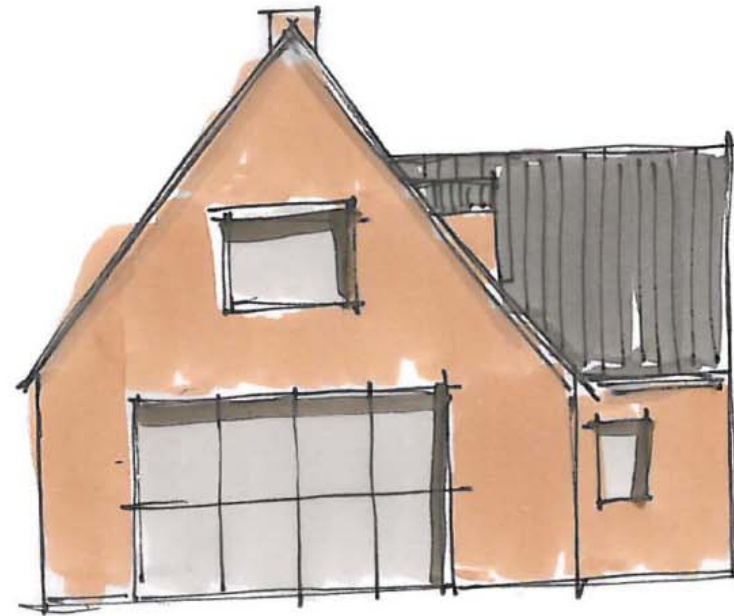
2 10
AANZICHT VANAF
BUITENGEBIED



CA 6 6,60
VANAF BRUGSTRAAT



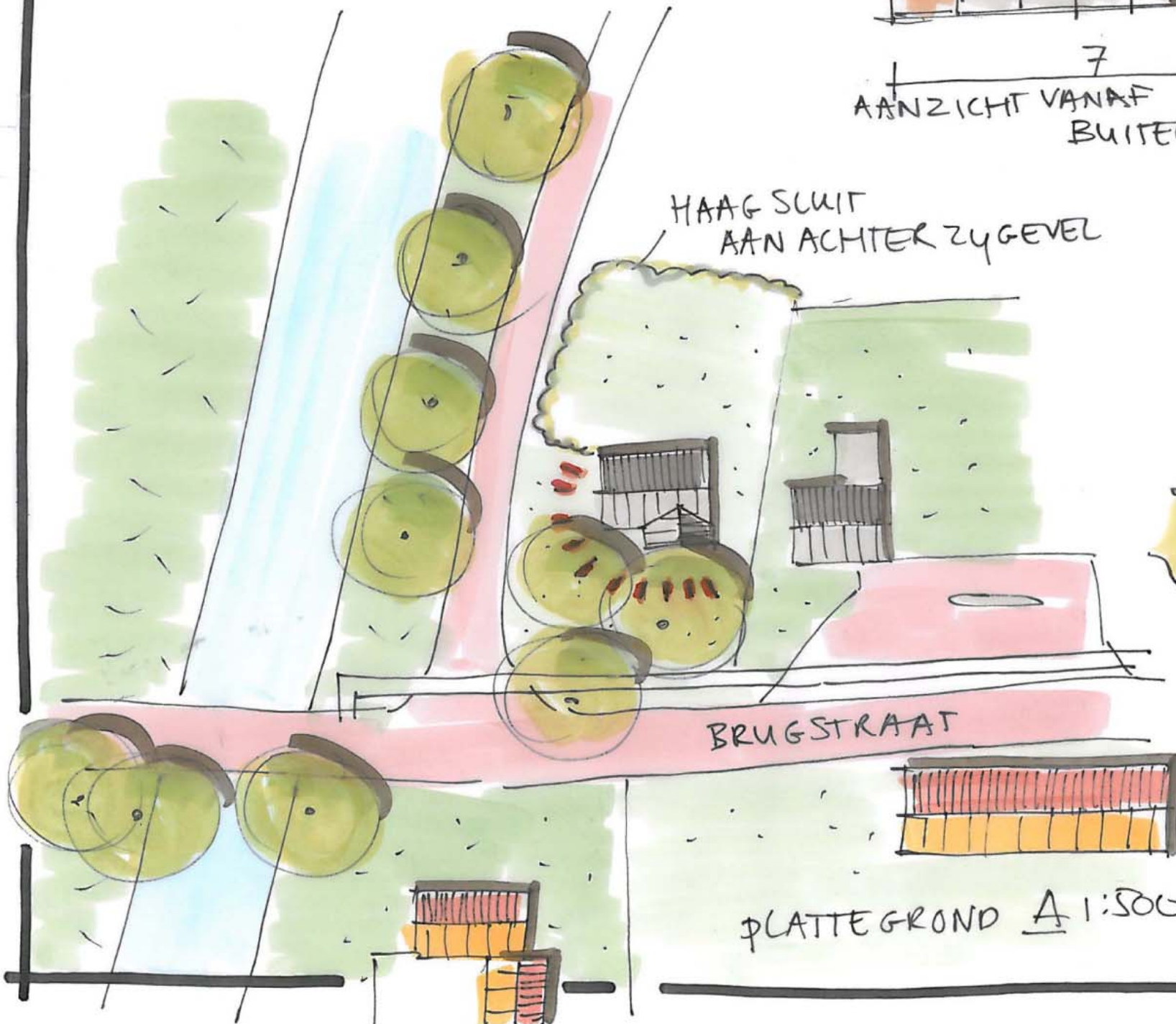
BRUGSTRAAT 82a
 YINKEL
 - MODEL 2 -



7 2
 AANZICHT VANAF
 BUITENGEBIED



4 6,60
 VANAF BRUGSTRAAT



BRUGSTRAAT
 PLATTEGROND A 1:500



VOGELVLUCHT

SAB
 6-5-10