

Stedenbouwkundig plan

Hapseweg Wanroij





Versie: 2
Datum: 12 maart 2019
Opdrachtgever: Gemeente Sint Anthonis
Adres: Brink 3, 5845 BH Sint Anthonis
Opgesteld door: R. (Roy) Borst, MSc, BBE
Telefoonnummer: +31 (0)6 46 23 00 97
E-mail: info@rb3planontwikkeling.nl / rborst@rb3planontwikkeling.nl
Adres: Sportlaan 25a | 1747 GR Tuitjenhorn
Website: www.rb3planontwikkeling.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of RB3 Planontwikkeling.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.rb3planontwikkeling.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave.

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. HAPSEWEG WANROIJ	6
3.1 Historisch perspectief	6
3.2 Stedenbouw.	7
3.3 Materialisatie en architectuur	9
BIJLAGE 1 VERKAVELINGSPLAN HAPSEWEG WANROIJ.....	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Sint Anthonis is voornemens op de locatie Hapseweg te Wanroij een planontwikkeling in te zetten voor Ruimte-voor-Ruimte doeleinden. Het plan gaat uit van de ontwikkeling c.q. bouw van 5 landelijke woningen aan de Hapseweg.

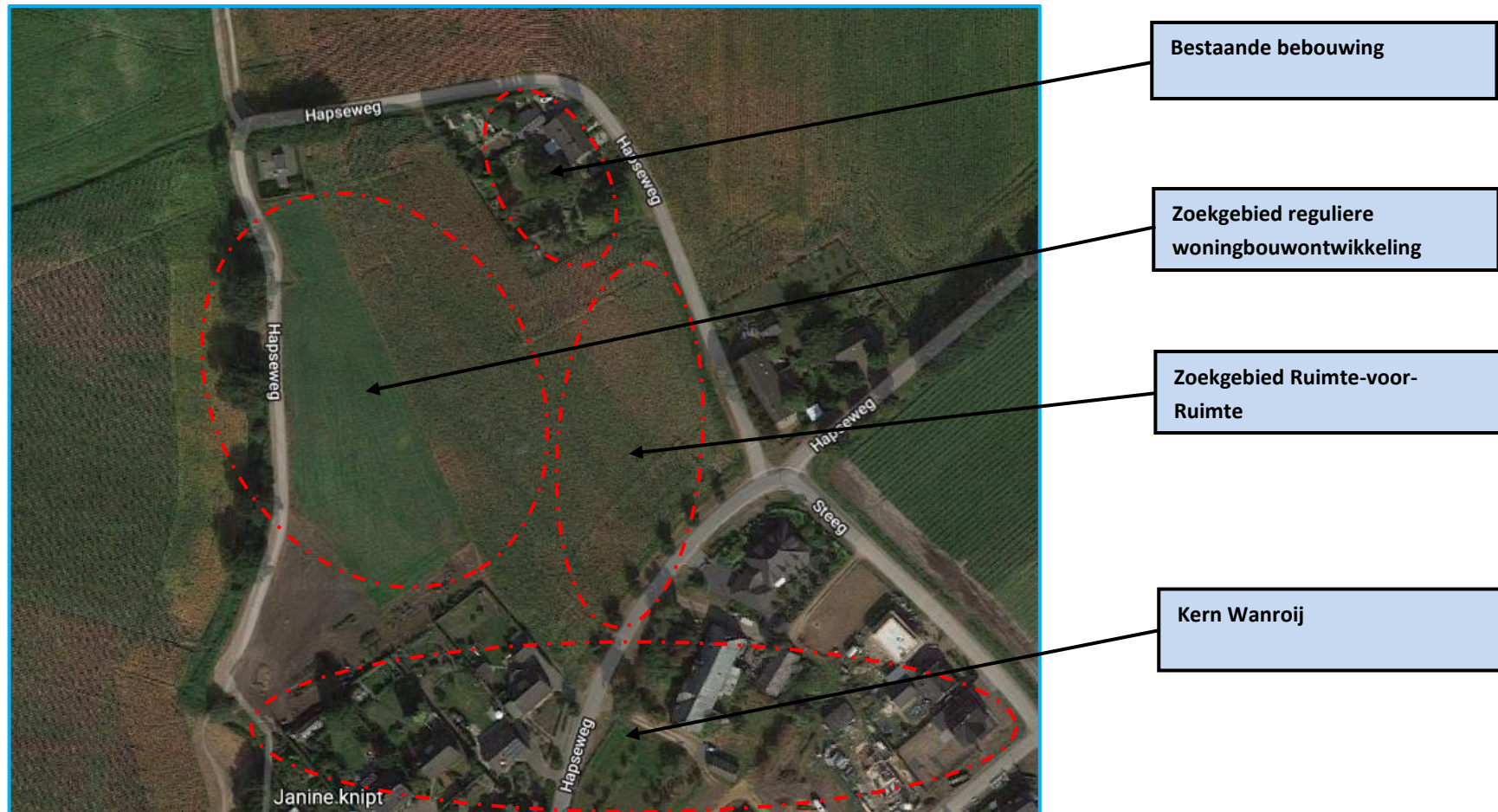
Bij besluit d.d. 18 mei 2018 van de gemeenteraad van Sint Anthonis zijn de betreffende gronden (zie afbeelding 1) aan de Hapseweg als potentieel zoekgebied voor Ruimte-voor-Ruimte initiatieven vastgelegd. Gezien de ligging van het Ruimte-voor-Ruimte initiatief wordt tevens een voorstel gedaan voor invulling van het aansluitende achterliggend gebied, dat als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling ook in aanmerking voor een toekomstige ontwikkeling.

Onderhavig initiatief dient vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijk oogpunt verder uitgewerkt en onderbouwd te worden. Voorliggend stedenbouwkundig plan voorziet hierin. Dit plan geeft een grafische voorstelling met ruimtelijke- en functionele aspecten van het plangebied Hapseweg te Wanroij.



Afbeelding 1

2. Bestaande situatie

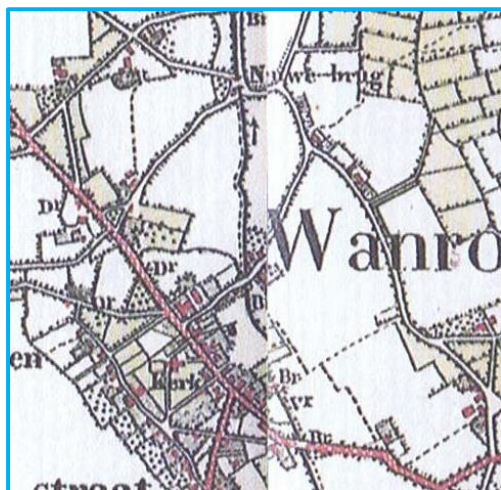


3. Hapseweg Wanroij

3.1 Historisch perspectief.

De historische topografie raadplegend (zie afbeelding 2 en 3) blijkt dat het plangebied een min of meer natuurlijke afronding vormt, aan de noordzijde van de kern Wanroij. Het plangebied wordt immers vanuit historisch gegroeide begrenzingen omgeven en zou daarmee een bij de kern van Wanroij passende afronding kunnen vormen, waarbij invulling met een passend en gevarieerd woningbouwprogramma tot een belangrijke randvoorwaarde behoort. Op afbeelding 4 is de oprukkende bebouwing van de kern Wanroij nog juist waarneembaar.

Vanuit dit gegeven lijkt het logisch dat op dit totale gebied een afrondende bebouwing op langere termijn (afhankelijk van woningbouwprogramma en contingentering) kan worden vormgegeven. Het perceel is eigendom van de gemeente. Een toekomstige ontwikkeling voor het gehele plangebied, waarbij het Ruimte-voor-Ruimte initiatief het afsluitende karakter van het gebied vormt, ligt dan ook in het vooruitzicht voor de langere termijn en is niet uitgesloten. Het plangebied sluit namelijk logisch aan bij de bestaande bebouwing (zie rood afbeelding 4) van de kern Wanroij.



Afbeelding 2



Afbeelding 3



Afbeelding 4

3.2 Stedenbouw.

Vanuit stedenbouwkundige principes is het vooral gewenst om aan de randen van het plangebied voor een opener/zachter bebouwingsstructuur te kiezen en naarmate meer in westelijke richting aan te sluiten op de bestaande dorpsbebouwing. De dichtheid van de bebouwing dient daarop afgestemd te worden met een verloop van dicht naar minder dichtere bebouwing. Door deze gewenste lossere minder dichte en zachtere bebouwingsstructuur aan de rand van het plangebied, kan dan ook geanticipeerd worden op een gefaseerde latere totale ontwikkeling van het plangebied met reguliere woningbouw. Er zal geen overwegend bezwaar ontstaan tegen de realisatie van de voorgestelde randbebouwing, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden, zoals verderop in dit plan is benoemd.

Vanuit het perspectief Ruimte-voor-Ruimte hanteert de gemeente Sint Anthonis de richtlijn dat hiervoor kavels gewenst zijn van ca. 1.000 tot 1.200 m², waarop woningen van max. ca. 1.000 m³ gebouwd kunnen worden in een hoofdvorm bestaande uit 2 lagen met kap. Dit betreft een goothoogte van max. 6 meter en een nokhoogte van max. 9 meter. Dit resulteert vervolgens in een ruimtebeslag van woningen met een voetprint van ca. 135 m². (blokafmetingen 10x13,5 of 9x15 of 8x17, etc.). Hiermee wordt met de kaveloppervlakken van ca. 1.000 tot 1.200 m² dan al een lossere, minder dichte bebouwingsstructuur verondersteld.

Wanneer op perceelsniveau gekeken wordt naar de mogelijkheden voor Ruimte-voor-Ruimte, met inachtneming van de aflopende dichtere bebouwing, dan lijkt de oostrand en zuidrand van het plangebied de meest geschikte keuze voor deze woningen. Gezien de nader benoemde blokafmetingen en kavelgrootten zouden hier 5 woningen passend zijn. Hier blijft dan voldoende ruimte vrij voor de rest van het plangebied voor een nadere invulling met reguliere woningbouw. Immers een zachter bebouwingsrand, gericht naar buiten (het buitengebied) vormt een prima overgang van buitengebied naar de bestaande bebouwing van de kern van Wanroij. Een nadere bestudering van de mogelijkheden die het totale plangebied biedt in relatie tot de invulling van 5 kavels aan de randen laat een goed te realiseren nader uit te werken plan op termijn toe.

Voor de betreffende 5 Ruimte-voor-Ruimte kavels is een kavelplan gemaakt (zie bijlage 1). Deze kavels worden ontsloten via de van zuid naar noord lopende aftakking van de Hapseweg. Deze ontsluiting biedt ook weer voldoende perspectief voor de ontwikkeling van de rest van het plangebied. De verdere woningbouwontwikkeling kan gemakkelijk ontsloten worden met de omliggende verkeersstructuur en bevat voldoende mogelijkheden voor een goed passende stedenbouwkundige invulling van dit gebied in de toekomst.

Op afbeelding 5 is schetsmatig de opzet weergegeven, waarbij onder andere de ligging van de 5 kavels en de toekomstige ontsluitingsopties voor de verdere ontwikkeling van het plangebied is aangegeven. Daarmee wordt duidelijk waarom een invulling met Ruimte-voor-Ruimte doeleinden specifiek aan de randen van het plangebied zowel stedenbouwkundig als landschappelijk inpasbaar is.



Afbeelding 5

3.3 Materialisatie en architectuur.

Voor de betreffende 5 kavels dient een idee te worden gevormd hoe de bebouwing op deze kavels gerealiseerd kan worden, waar het gaat om hoofdmassa, bijgebouwen en ontsluiting c.q. kaveltoegang. In bijlage 1 is in hoofdlijnen de stedenbouwkundige opzet weergegeven, waarbij de keuze voor de bijgebouwen vooral ligt op het achtererf en de hoofdmassa centraal op de kavel is geplaatst. Hierdoor wordt gewenste openheid vormgegeven vanaf de Hapseweg. Het beeld dat hierdoor ontstaat laat met name aan de Hapseweg dus openheid en zachtheid zien, dat wat ook bij dergelijke randgebieden wenselijk is.

Voor de hoekkavel dient de zone voor bijgebouwen op voldoende afstand van de Hapseweg (zuidzijde) te blijven. De voor deze kavel te ontwerpen woning heeft bij voorkeur twee “voorgevels”, doordat deze woning prominent in het zicht komt te liggen vanaf de zuidzijde, maar ook vanaf de oostzijde.

De architectuur voor de vijf woningen dient in relatie tot elkaar staan, waarbij de voorkeur uitgaat naar één architectuurhandschrift en een materialisatie die geen sterke onderlinge verschillen of contrasten in zich heeft. Uit het toekomstige beeld mag blijken dat de woningen vanuit één handschrift zijn ontworpen in samenhang met elkaar. De voorkeur gaat daarbij uit naar materiaalgebruik als steen, hout, rieten kap en/of dakpannen.

Zie bijlage 1 voor het gedetailleerde verkavelingsplan in deze.

Bijlage 1 Verkavelingsplan Hapseweg Wanroij



 RB3 PLANONTWIKKELING	+31 (0)646230097 info@rb3planontwikkeling.nl Koningstraat 32 6511 LB Nijmegen www.rb3planontwikkeling.nl	<u>Opdrachtgever:</u> Gemeente Sint Anthonis Postbus 40 5845 ZG Sint Anthonis	Versie 1	Schaal: 1:1000
			Formaat: A4	Getekend door: R. Borst
		Situatietekening Hapseweg Wanroij		