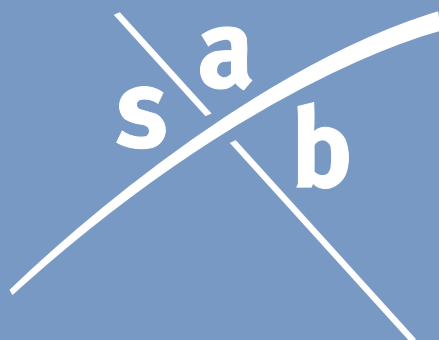
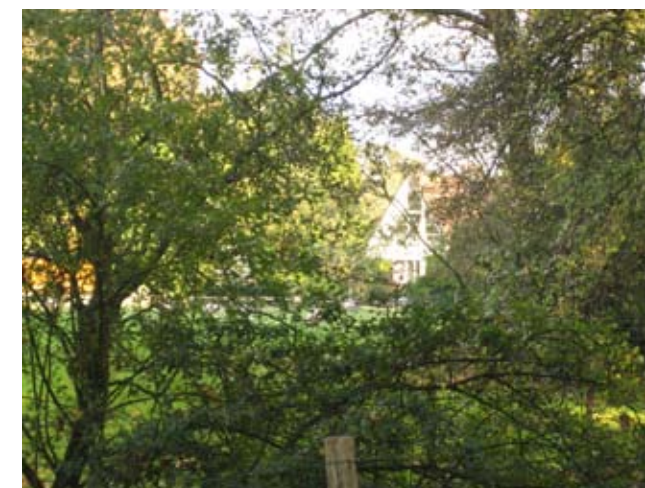
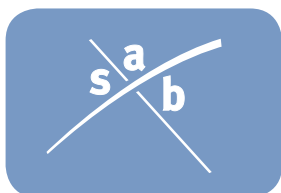




Gebiedsvisie **Stokmansveld**

gemeente Rijssen-Holten





SAB

postbus 479

6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11

I www.sab.nl

E arnhem@sab.nl

projectnummer 130478

20 november 2014

inhoud

1. inleiding

- 1.1 aanleiding
- 1.2 gebiedsvisie
- 1.3 leeswijzer

2. ruimtelijke analyse

- 2.1 cultuurhistorische ontwikkeling
- 2.2 plangebied in ruimere context
- 2.3 ruimtelijke eenheden
- 2.4 groen
- 2.5 ontsluiting
- 2.6 structuurkaart
- 2.7 waarden

3. potentiële ontwikkellocaties

- 3.1 longlist
- 3.2 toetsingsaspecten
- 3.3 locatie 1: voetbalveld
- 3.4 locatie 2: Stokmansveldweg
- 3.5 locatie 3 bosperceel
- 3.6 locatie 4: tennisbanen
- 3.7: locatie 5: perceel villa, noord
- 3.8 locatie 6: perceel villa oost
- 3.9 locatie 7: Weth. Korteboslaan
- 3.10 locatie 8: Pelmolenweg
- 3.11 locatie 9: bij Pelmolenweg 14
- 3.12 locatie 10: Tussen Stokmansveldweg 11-13
- 3.13 locatie 11: Wethouder H.H. Korteboslaan 5
- 3.14 locatie 12: Rondom Stokmansveldweg 9/9a
- 3.15 locatie 13: naast Stokmansveldweg 12
- 3.16 molenbiotoop
- 3.17 overige hindercontour
- 3.18 matrix en shortlist

5

5
5
5

7

7
13
14
16
18
20
22

24

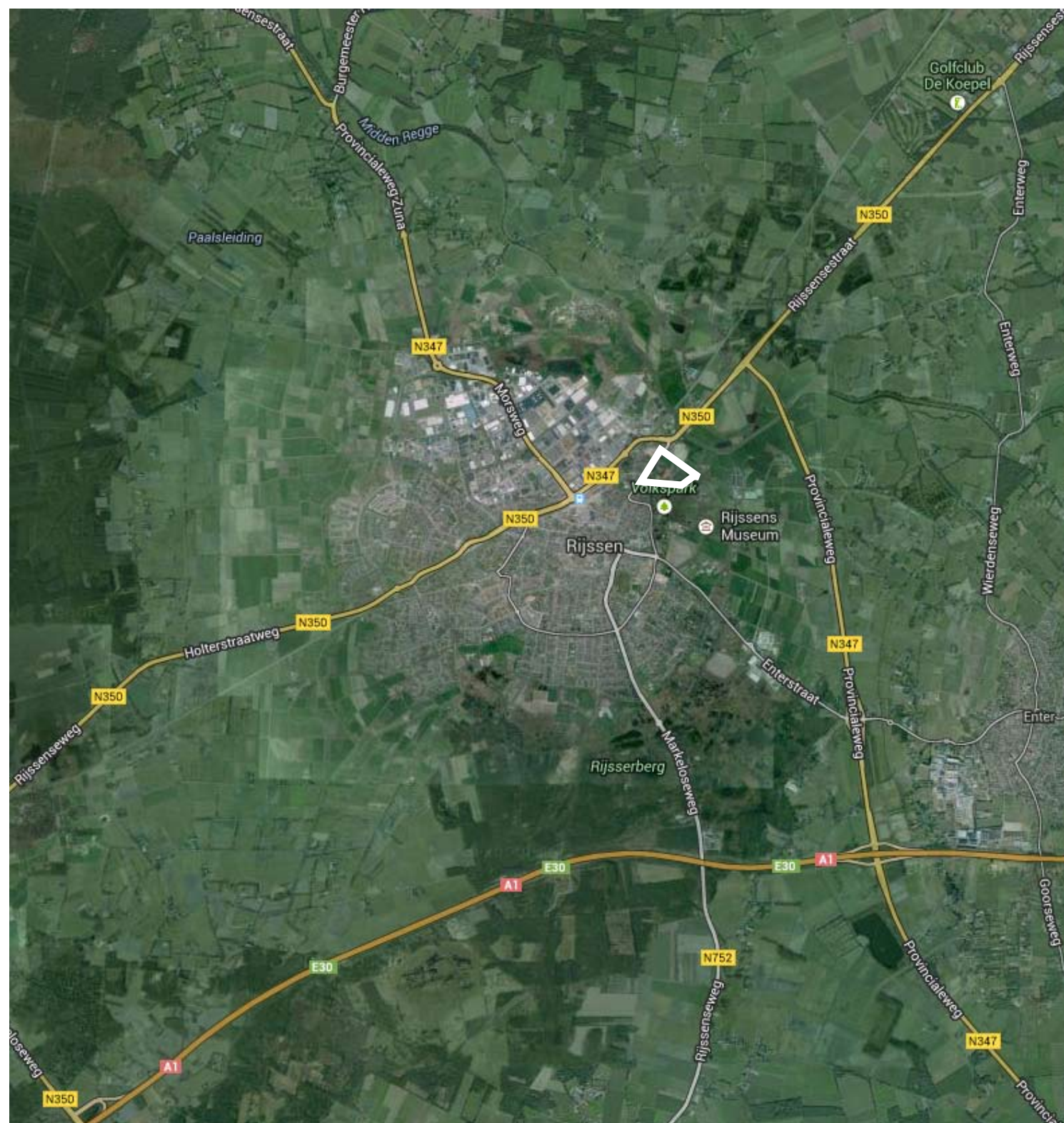
24
26
26
27
28
29
30
30
31
32
32
33
33
34
35
35
35
35

4. randvoorwaarden

- 4.1 locatie 1 voetbalveld
- 4.2 locatie 2: Stokmansveldweg
- 4.3 locatie 4: Tennisbanen
- 4.4 locatie 6: perceel villa oost
- 4.5 locatie 7: Weth. Korteboslaan
- 4.6 locatie 8: Pelmolenweg
- 4.7 locatie 11: Wethouder H.H. Korteboslaan 5
- 4.8 locatie 12: Rondom Stokmansveldweg 9/9a
- 4.9 locatie 13: naast Stokmansveldweg 12
- 4.10: herontwikkeling op bestaande locaties

38

38
38
38
40
40
40
40
40
41
41



1. inleiding

1.1 aanleiding

Binnen de gemeente Rijssen-Holten vindt een heroverweging van het beleid voor inbreidingslocaties plaats. Voor sommige gebieden die mogelijk in aanmerking komen voor inbreiding, wil de gemeente gebiedsvisies opstellen die antwoord geven op de vraag of en onder welke voorwaarden er inbreiding plaats kan vinden. Voor het Stokmansveld in Rijssen heeft de gemeenteraad besloten om een dergelijke gebiedsvisie op te stellen. Deze rapportage vormt het resultaat.

1.2 gebiedsvisie

Een gebiedsvisie heeft betrekking op een groter samenhangend gebied dat afwijkt van de meer planmatige stedenbouwkundige uitbreidingen. Vanuit stedenbouwkundig of landschappelijk oogpunt kan inbreiding niet zondermeer plaats vinden. De open, vaak groene ruimtes vertegenwoordigen een bepaalde waarde in de stedenbouwkundige en/ of landschappelijke structuur. Wanneer inbreiding plaatsvindt moeten dan ook een verbetering van de stedenbouwkundige structuur of het oplossen van een stedenbouwkundig of maatschappelijke knelpunt aan de orde zijn.

In onderstaande is beschreven wanneer een gebiedsvisie aan de orde kan komen:

- Meer parkachtig opgezette gebieden waar veelal sprake is van een afwisseling tussen besloten, bebouwde en open groene ruimtes. Het gebied Stokmansveld is in principe een dergelijke gebied;
- Als er in een gebied meerdere omvangrijke of ingrijpende verzoeken om inbreiding aan de orde zijn.

- Wanneer structurerend groen, water of verkeersbestemmingen e.a. door inbreiding worden aangetast.
- Wanneer voor een gebied een ruimtelijke impuls nodig is.

Om een zorgvuldige en afgewogen keus te maken om al dan niet in te breiden binnen deze gebieden is een gebiedsvisie noodzakelijk. Daarin zal de cultuurhistorische ontwikkeling, stedenbouwkundige en landschappelijke structuur moeten worden geanalyseerd. Vanuit deze analyse wordt een waarde toegekend aan de verschillende te onderscheiden elementen vanuit de bovengenoemde aspecten. Uit deze analyse en waardering volgt welke locaties binnen het plangebied van de gebiedsvisie in aanmerking zouden kunnen komen voor inbreiding.

De gebiedsvisie heeft een duidelijk ruimtelijke insteek. Of inbreiding op de potentiële locaties mogelijk is hangt uiteraard ook van andere aspecten af. Daarbij zijn de randvoorwaarden vanuit milieutechnisch oogpunt het meest hard. Ook vanuit flora en fauna en archeologie kunnen conclusies van belang en bepalend zijn voor het al dan niet kunnen bouwen op een locatie. In de gebiedsvisie zijn deze aspecten daarom meegenomen. Voor de potentiële locaties die binnen het te onderzoeken gebied zijn aangeduid vanuit de ruimtelijke aspecten wordt een quick scan gemaakt. Naar aanleiding hiervan kan het zijn dat locaties alsnog afvallen.

Voor de locatie(s) in het gebied waar in principe inbreiding mogelijk is zijn vervolgens stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Daarin is specifiek voor de

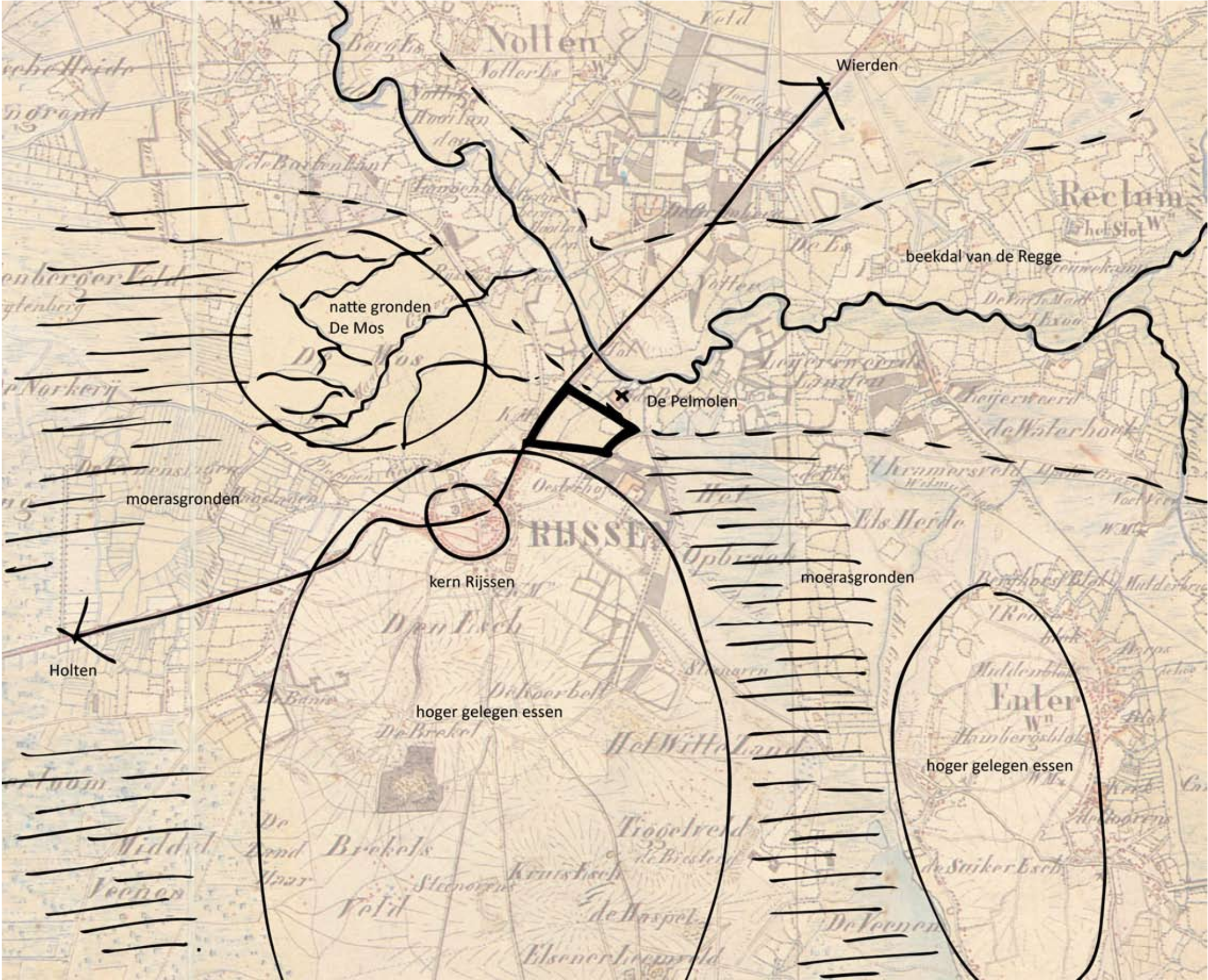
locatie aangegeven binnen welke stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden ontwikkeld kan worden. Mits hierbij geen tegenstrijdigheden optreden met de milieukundige randvoorwaarden en de richtlijnen vanuit de molenbiotoop. Hierbij is met de voor de gebiedsvisie relevante voorwaarden en criteria uit hoofdstuk 4.2 van het gemeentelijk beleid inbreidingslocaties rekening gehouden.

1.3 leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee een analyse. Daarin komt eerst de cultuurhistorische ontwikkeling van Rijssen in het algemeen en de locatie in het bijzonder aan de orde. Daarna volgt een analyse van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De drie aspecten samen (cultuurhistorie, stedenbouwkundige structuur en landschappelijke structuur) leiden tot een concluderende structuur- en waardenkaart voor het gebied.

In hoofdstuk drie zijn er op basis van die waardenkaart potentiële ontwikkellocaties binnen het gebied aangemerkt. Deze zijn vervolgens mede op basis van het nieuwe inbreidingsbeleid getoetst op stedenbouwkundige wenselijkheid. Daarnaast zijn ze aan de aspecten flora en fauna, akoestiek en archeologie getoetst.

Hoofdstuk vier tenslotte bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden die van kracht zijn voor de potentiële locaties die na de toetsen overblijven.



2. ruimtelijke analyse

2.1 cultuurhistorische ontwikkeling

inleidend

Het doel van deze cultuurhistorische analyse is grip te krijgen op de ontstaanswijze van de locatie. Op die wijze kunnen ruimtelijke kwaliteiten aan het licht komen, die bepalend zijn voor de keuze van en de randvoorwaarden voor de inbreidingslocaties. Eerst volgt op deze pagina een korte kenschets van Rijssen als geheel. De volgende pagina's lichten de historische ontwikkeling van de specifieke locatie toe.

Rijssen

In het gebied rond Rijssen bevonden zich al rond het begin van onze jaartelling nederzettingen. De Rijsserberg was oorspronkelijk aan drie zijden omringd door moerasgronden. Deze boden een natuurlijke bescherming. Ook het feit dat de oversteek over de Regge hier betrekkelijk klein was, vormde een strategisch voordeel. De moerassen verveenden en de Regge vormde een beekdal met weidegronden. De hogere gronden leenden zich goed voor akkerbouw. Deze situatie leidde ertoe dat men zich vestigde op de zandgronden die zich tussen het lage beekdal en de hoge akkerbouwgebieden bevonden.

De afbeeldingen hiernaast tonen de situatie rond 1850. Daarop is op de overgang van hoog naar laag, de kern van Rijssen duidelijk te zien. De bebouwing concentreert zich binnen de voormalige wallen en grachten, met als middelpunt de Schildkerk en het Schild, die de oorsprong van de kern markeren. De overige bebouwing beperkt zich tot lintvormige bebouwing langs het tracé Holterstraatweg - Wierdensestraat. Buiten de wallen bevonden zich ook

enkele Havezaten en het kasteel De Oosterhof. Het overige in cultuur genomen gebied bestond grotendeels uit de hoger gelegen akkerbouwgronden en de weidegronden in het beekdal. De olie- en pelmolen nabij het plangebied, vormt een teken van de industriële activiteit die er rond deze periode ontstond.

Daarnaast waren er nog grote stukken onontgonnen moerasgronden. Het plangebied bevindt zich aan het bebouwingslint, precies tussen het beekdal en de kern in.



Circa 1800 - 1850

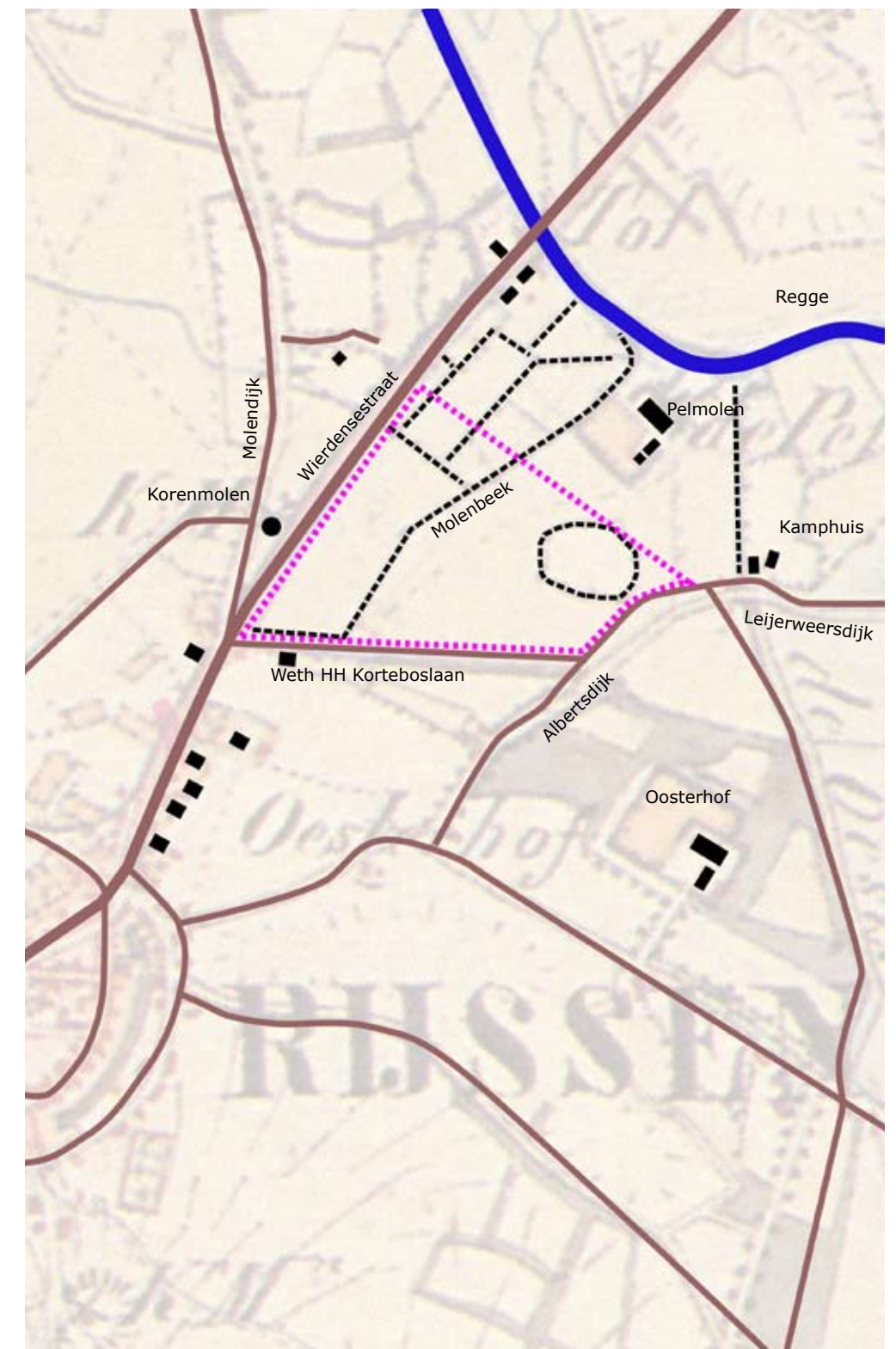
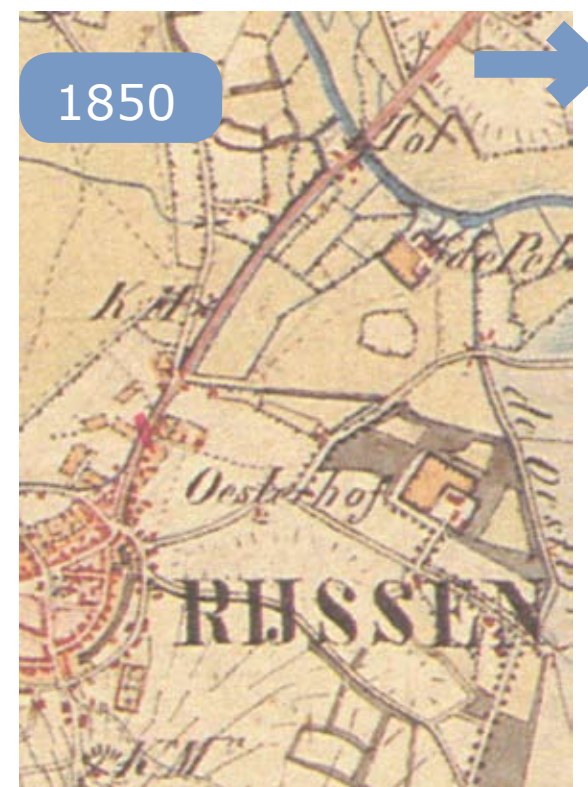
Vanuit de kern lopen aan het begin van de 19e eeuw twee linten in noordoostelijke richting. Het eerste, richting Wierden, is nabij de kern redelijk dichtbebouwd maar ter hoogte van het plangebied niet. Aan het begin van de 19e eeuw bestaat alleen nog maar de westelijke tak (Molendijk) van dit lint, die dan via een gebogen verloop de verbinding met Wierden vormt. Aan deze Molendijk bevindt zich ter hoogte van het plangebied de "Korenmolen van Rijssen". In de tweede helft van de 19e eeuw is te zien dat er een kortere, rechtlijnige verbinding is aangelegd, de huidige Wierdensestraat. De korenmolen ligt tussen beide takken ingeklemd.

Het tweede lint is het tracé Albertsdijk - Leijerweerdsluis. Op de incidentele bebouwing van het "Kamphuis" ter plaatse van de kruising met "Den Oosterhofs beek" na, is deze weg onbebouwd. Via een splitsing ten zuiden van het plangebied biedt de weg wel toegang tot het kasteel Oosterhof. In de oostelijke hoek van het plangebied splitst zich een weg naar de Pelmolen af.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen deze twee linten. Beide zijn met elkaar verbonden door het tracé dat nu de Wethouder H.H. Korteboslaan heet.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het beekdal van de Regge, met zicht op de Pelmolen. Aan de zuid- en westzijde is het plangebied omgeven door open gebied, voornamelijk weidegrond. Aan de oostzijde door het landgoed en het kasteel Oosterhof.

Het plangebied zelf is grotendeels onbebouwd. Het is een laag gelegen gebied aan de rand van het beekdal met weidegronden. De Molenbeek, die naar de Regge stroomt, deelt het gebied op. Tussen Molenbeek en Wierdensestraat is het gebied opgedeeld in onregelmatige blokpercelen. Ten oosten van de Molenbeek is er sprake van een groter open gebied. Een opvallend verschijnsel binnen dat gebied is een perceel met een gebogen vorm; waarschijnlijk een hoger gelegen akker binnen de lager gelegen weidegronden.



ca. 1850 - 1910

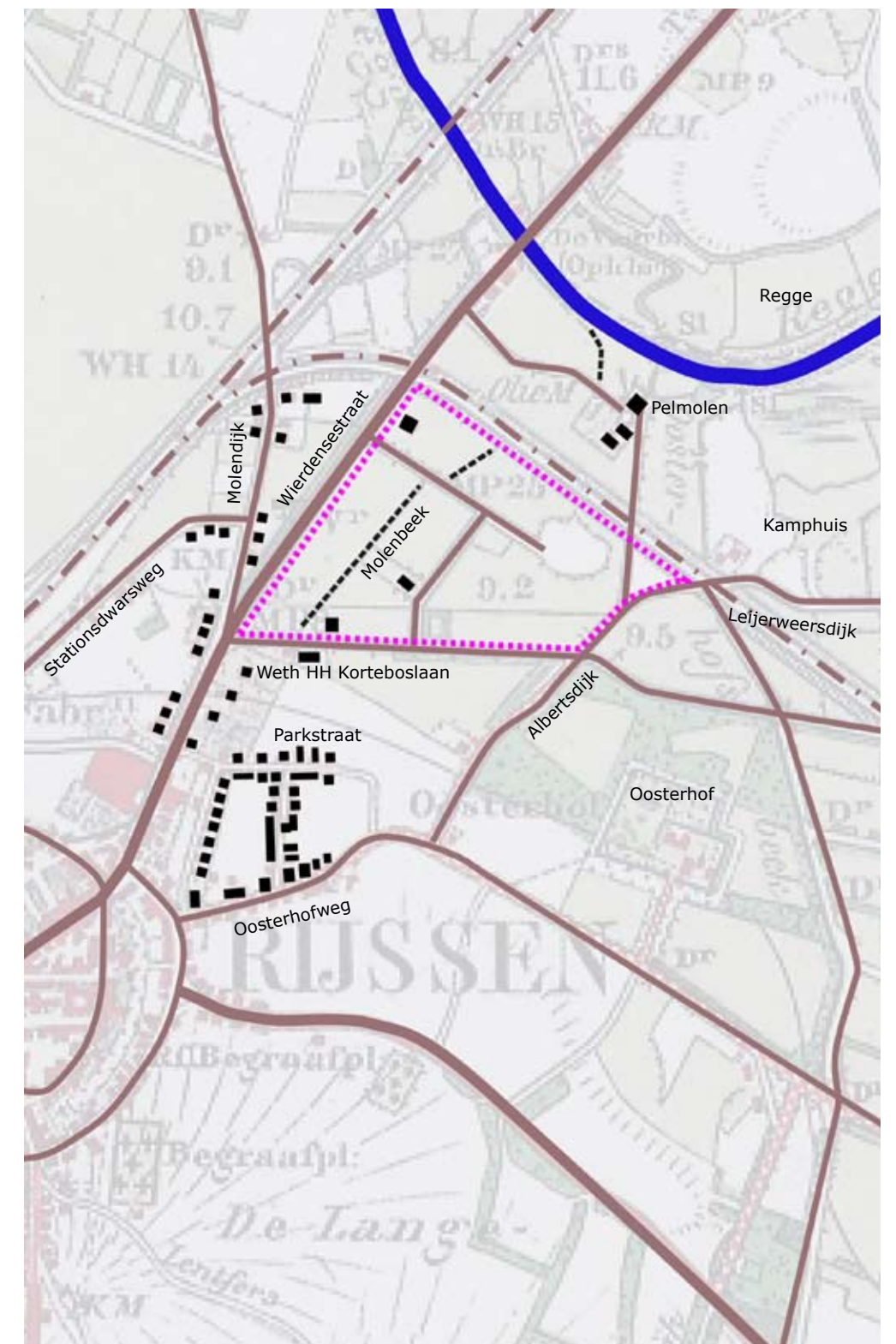
In deze periode vinden er ingrijpende ruimtelijke veranderingen in en om het gebied plaats. Zo verschijnt in 1888 ten westen van het oorspronkelijke lint naar Wierden, de spoorlijn Deventer - Almelo. Deze wordt in 1910 vergezeld door de inmiddels verdwenen spoorlijn Neede - Hellendoorn, die direct ten noorden van het plangebied liep. Ten noorden van die spoorlijn verbindt een nieuwe weg (ongeveer het huidige tracé Het Nieuwe Veer) de Pelmolen met de Wierdensestraat.

Aan het oorspronkelijke lint naar Wierden verschijnt lintbebouwing. De korenmolenverdwijnt hier echter. De Wierdensestraat blijft op een enkele woning na nog grotendeels vrij van bebouwing.

Rijssen begint in deze periode ook uit te breiden in noordoostelijke richting, naar het plangebied toe dus. Ten zuiden van het plangebied ontstaat op enige afstand van het plangebied het woonbuurtje uit het begin van de 20e eeuw tussen de Oosterhofweg en de Parkstraat, de Hangerad.

In het tot dan toe lege plangebied zelf ontstaat een eerste wegenstructuur. Deze Stokmansveldweg bestaat uit een weg haaks op de Wierdensestraat en een aantakking op de Wethouder H.H. Korteboslaan. Ook de eerste woningen verschijnen in het gebied: ter plaatse van het huidige sportveld aan de Wierdensestraat, ter plaatse van de Stokmansveldweg en ter plaatse van de Wethouder H.H. Korteboslaan.

De Molenbeek raakt door zowel de komst van de spoorlijn en de Stokmansveldweg doorsneden. In het plangebied blijft hij echter nog wel als structuur aanwezig.



circa 1910 - 1970

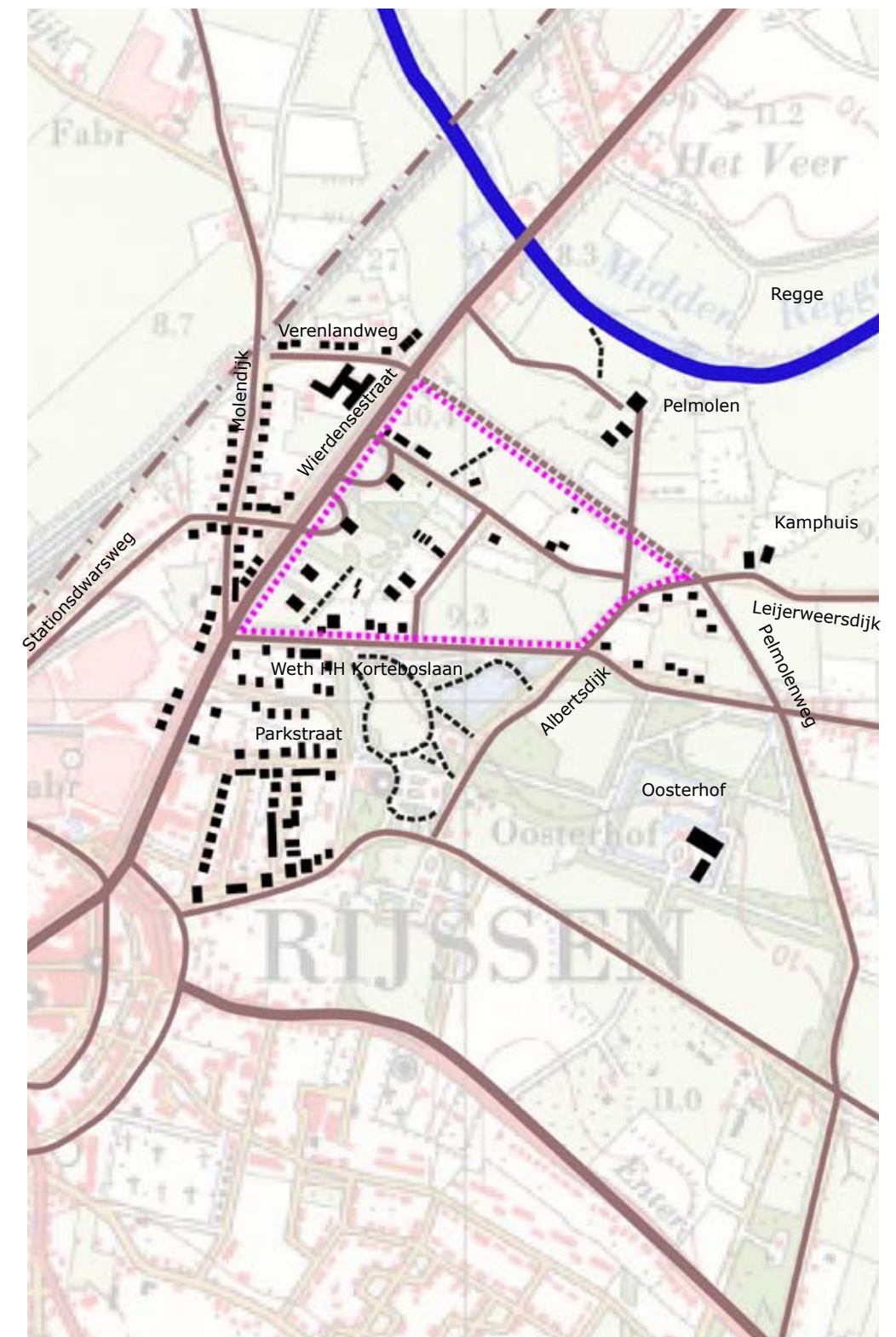
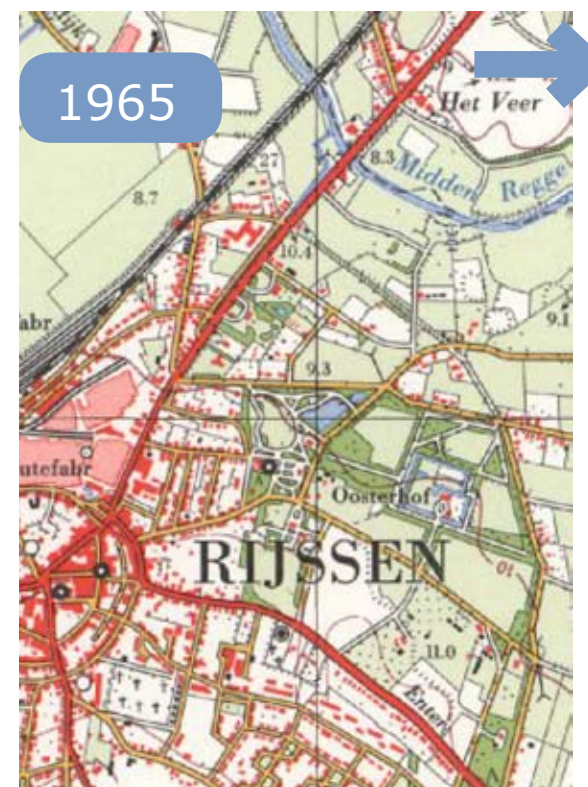
In deze periode neemt de bebouwing in en om het plangebied toe. Het oorspronkelijke lint (Molendijk) verdicht tot een compact bebouwingslint. De Stationsdwarsweg wordt doorgetrokken tot de Wierdensestraat, de grens van het plangebied. De driehoek tussen Stationsdwarsweg, Wierdensestraat en Molendijk, direct tegenover het plangebied raakt vanaf de jaren dertig volgebouwd. Wat later in deze periode, in de jaren zestig, rukt de uitbreiding van Rijssen ook ten zuiden van het plangebied op. Er ontstaat hier een woonbuurtje tussen de Parkstraat en de Wethouder H.H. Korteboslaan, direct tegenover het plangebied. Ten oosten van dit buurtje is aansluitend op landgoed Oosterhof een park aangelegd. Ook ten oosten van het plangebied ontstaat rond deze periode een woonbuurtje; in de driehoek tussen de Leijerweersdijk, Pelmolenweg en de Wethouder H.H. Korteboslaan.

De spoorlijn Neede - Hellendoorn raakt vanaf 1935 in onbruik. Ten westen van de Wierdensestraat verschijnt op de plaats van de spoorlijn de Verenlandweg met bebouwing daarlangs. Aan de uiterste oostzijde verschijnt op de plaats van de spoorlijn de Pelmolenweg. Ter hoogte van het plangebied blijft de ongebruikte spoorlijn nog liggen. Het gebied ten noorden van het plangebied blijft een open beekdal waarin de Pelmolen vrijwel de enige bebouwing vormt.

Binnen het plangebied ontwikkelt zich steeds meer bebouwing. In eerste instantie verschijnen er drie grote villa's aan de Wierdensestraat. De villa's zijn van elkaar gescheiden door flinke bospercelen. Later verschijnt er een vierde villa in de uiterste zuidwesthoek. Ook het

deel achter de villa's raakt bebouwd. Op de kruising van de Molenbeek en de Stokmansveldweg wordt aan de noordzijde van de weg een woning gebouwd. Aan de oostzijde van de Stokmansveldweg wordt ook een enkele woning gebouwd in het open gebied. De Stokmansveldweg en de wethouder H.H. Korteboslaan raken geleidelijk aan bebouwd, en groeien uit tot woonstraten. In de jaren vijftig wordt ook het voetbalveld met de bijbehorende gebouwen aangelegd.

De Molenbeek verdwijnt grotendeels door de komst van al deze bebouwing.



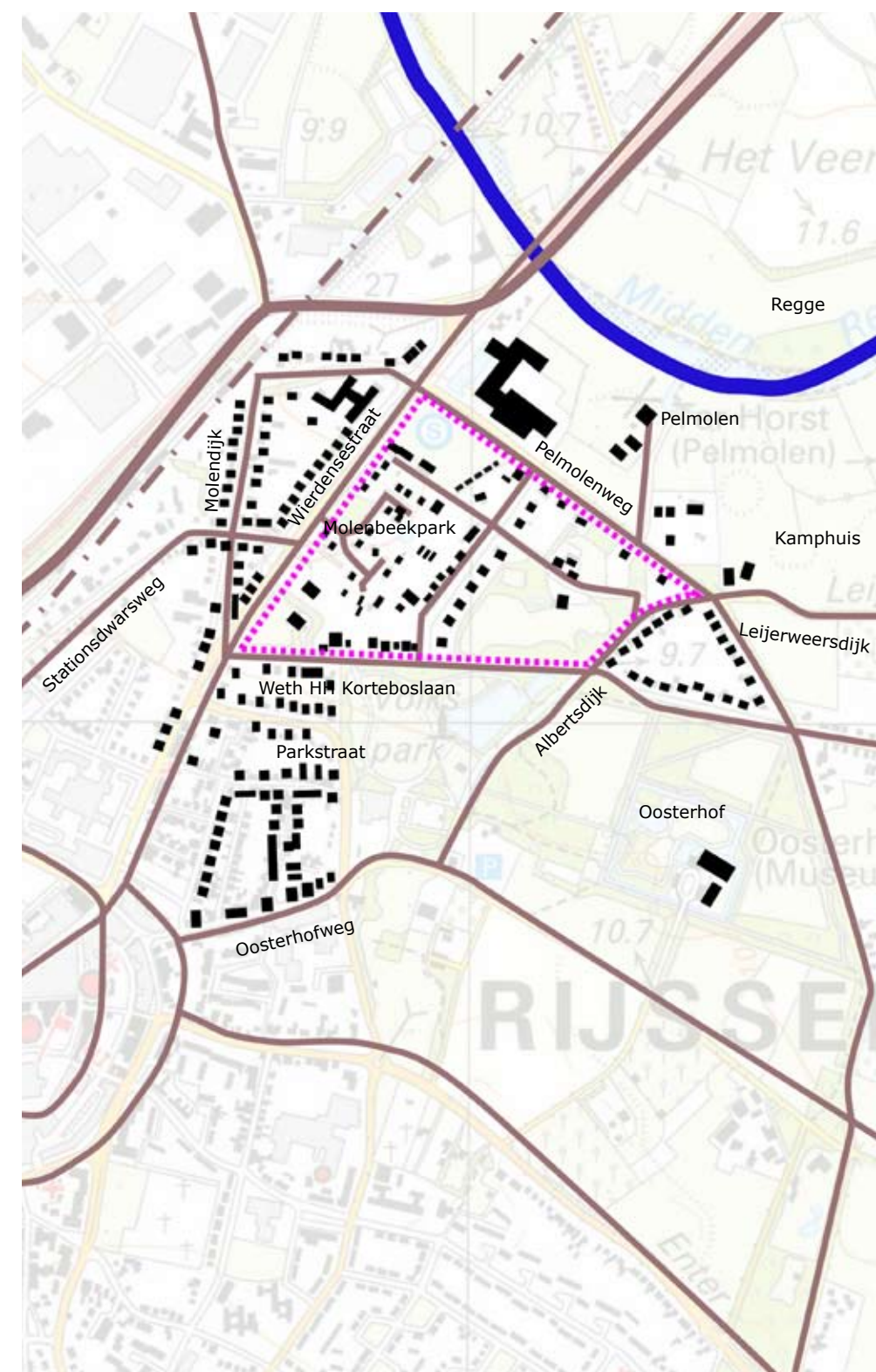
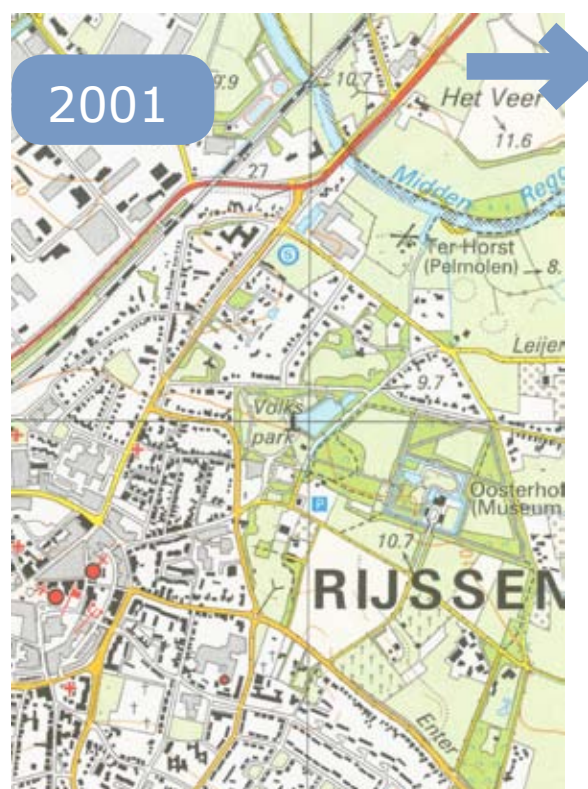
circa 1970 - 2000

In de jaren 70 wordt de Pelmolenweg doorgetrokken naar de Verenlandweg, zodat ook aan de noordzijde van het plangebied het spoorlijntracé volledig is vervangen door een weg. Langs deze weg ontstaat ook direct bebouwing. Zowel in het plangebied (woningen) als aan de overzijde in de vorm van een school en enkele woningen in de oksel van de Pelmolenweg en het Pelmolenpad. De school zal in de jaren 2000 weer plaats maken voor een nieuwe woonbuurt "Het Nieuwe Veer". Het plangebied raakt door deze bebouwing gedeeltelijk zijn ligging aan het open beekdal kwijt.

In de jaren 80 neemt de Reggesingel de functie als ontsluitingsroute over van de Wierdensestraat, die hierdoor wordt ontzien. Langs de Wierdensestraat verschijnen er dan ook steeds meer woningen, met name tegenover het plangebied. Ook ten oosten van het plangebied verschijnen steeds meer woningen. Het buurtje tussen Leijerweersdijk, Wethouder H.H. Korteboslaan en Pelmolenweg raakt volgebouwd.

Binnen het plangebied verschijnt aan de Wierdensestraat het woonbuurtje Molenbeekpark. De oude villa's maken plaats voor dit nieuwe introverte buurtje en krijgt een eigen ontsluitingsstructuur. Ten zuiden van het buurtje blijven twee van de oude villa's op ruime groene kavels bewaard. De Stokmansveldweg wordt doorgetrokken richting de Pelmolenweg. Langs deze 'nieuwe' Stokmansveldweg worden steeds meer nieuwe woningen gebouwd. In het open gebied aan de oostzijde van de Stokmansveldweg wordt eveneens een enkele woning toegevoegd. Deze woningen liggen solitair in de open groene ruimte en

de openbare functie van de Stokmansveldweg aan deze zijde komt hierdoor te vervallen. Ook langs de Wethouder H.H. Korteboslaan vindt een verdere verdichting met bebouwing plaats. Het Pelmolenpad aan de oostzijde van het plangebied verliest zijn doorgaande functie en loopt niet meer door tot de Leijerweersdijk, maar stopt bij de Pelmolenweg.



conclusie cultuurhistorie

Op basis van deze ontwikkeling door de jaren heen zijn er een aantal cultuurhistorische relict en waarden aan te merken in en om het plangebied:

- de diversiteit aan sferen in het gebied, als tastbare herinnering aan de geleidelijke groei van het plangebied door de tijd heen;
- de villabebouwing in een grote korrel en op ruime groene voet aan de Wierdensestraat als herinnering aan de aanvankelijke bebouwingstypologie;
- restanten van de Molenbeek;
- het trace van de óude Stokmansveldweg in oost west richting;
- het trace van het Pelmolenpad en zichthlijn naar de Pelmolen;
- groene en open gebied aan de oostzijde als landschappelijk relict en laanbeplanting van de wethouder Korteboslaan

2.2 plangebied in ruimere context

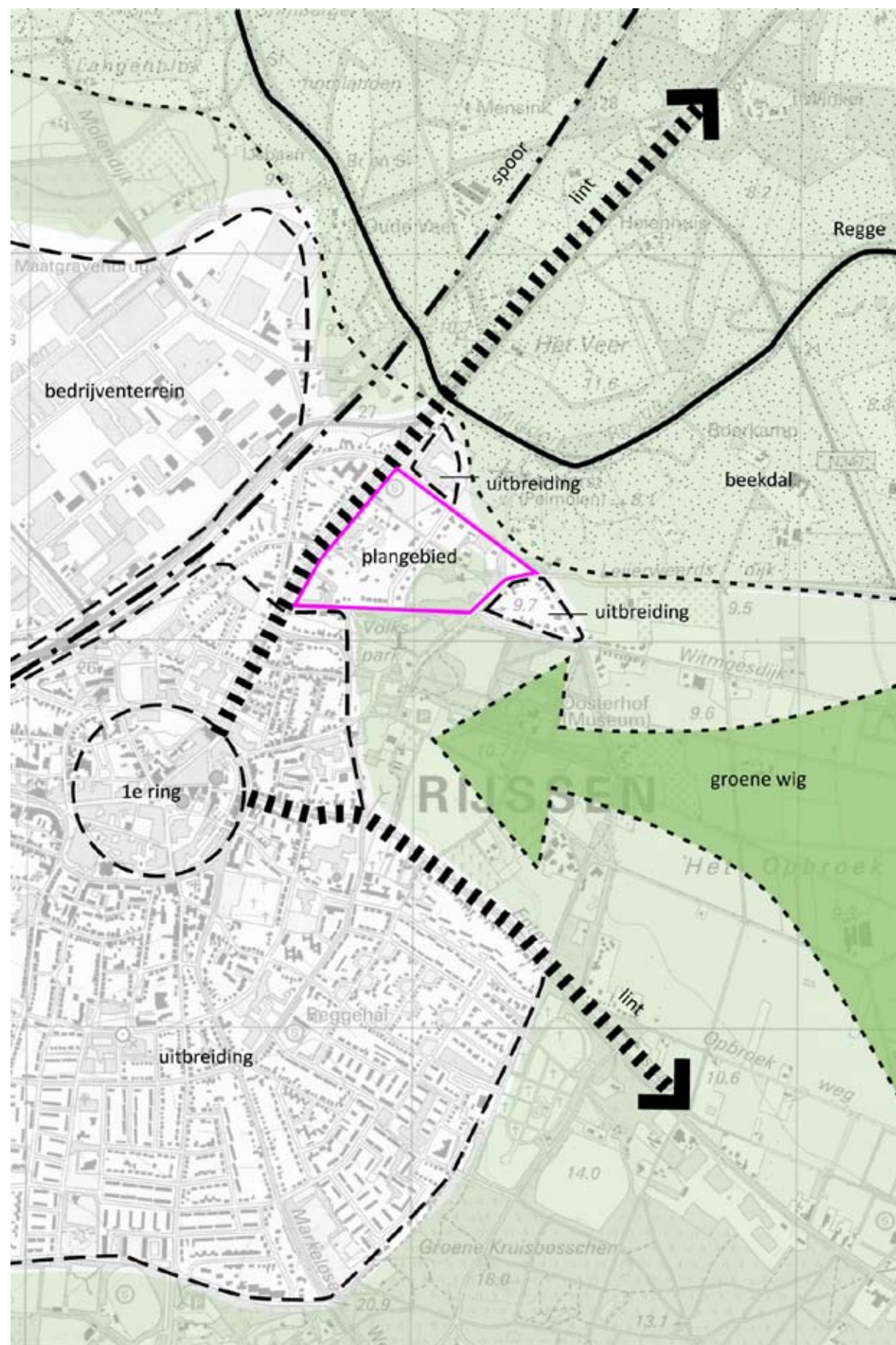
(zie afbeelding hiernaast)

Het plangebied ligt in de noordoostelijke hoek van Rijssen. In dit deel van Rijssen dringt het landschap tot dicht aan de kern door, in de oksel van de twee linten Wierdensestraat en Enterstraat. Deze groene wig vertoont een zeer divers beeld van landwegen, park, landgoed, bospercelen en open stukken groen.

Het plangebied vormt, samen met het oostelijke woonbuurtje, de noordflank van die groene wig. Daarmee bevindt het zich precies op het schakelpunt tussen deze hoger gelegen groene wig en het lager gelegen beekdal van de Regge, waarvan het plangebied juist de zuidelijke rand flankiert. Het beekdal is tegenover het plangebied deels dichtgezet met bebouwing die front maakt naar het plangebied. Andere delen zijn open en zorgen voor een relatie tussen plangebied en beekdal.

Aan de westzijde van het plangebied vormt de Wierdensestraat de bepalende structuur. Deze heeft het karakter van een ruim opgezette, groene laan. De bebouwing aan de overzijde van die laan maakt front naar het plangebied.

De structuur binnen het plangebied zelf bestaat uit verschillende facetten. In navolgende kaarten zijn deze facetten één voor één behandeld.



Vanwege de hiervoor beschreven geleidelijke ontwikkeling door de jaren heen, heeft het gebied een zeer gefragmenteerd karakter, zowel wat bebouwingseenheden, groen als wegenstructuur betreft.

2.3 ruimtelijke eenheden

Het plangebied bestaat door zijn ontstaanswijze uit een mozaïek van verschillende ruimtelijke eenheden uit verschillende perioden (clusters). Deze ruimtelijke eenheden zijn op de kaart als clusters aangegeven met de globale bouwperiode.

tot 1960

- A villa's in grote korrel op grote, groene voet
- B jaren '30 ontwikkeling, individuele bebouwing
- C bebouwing op compact erf, omringd door groen

jaren '60/70

- D jaren '60/70 ontwikkeling, deels individueel, kleine korrel
- E jaren '60/70 ontwikkeling, individueel, grote korrel, incidentele recentere bebouwing.
- F villa op compact erf, omringd door groen

jaren '70-huidig

- G woonbuurtje Molenbeekpark
- H individuele bebouwing aan Pelmolenweg, door de jaren heen ontstaan

sport

- I voetbal- en tennisvelden met bijbehorende bebouwing. Tennisbaan sinds 1912, uitgebreid in jaren 60 en 70

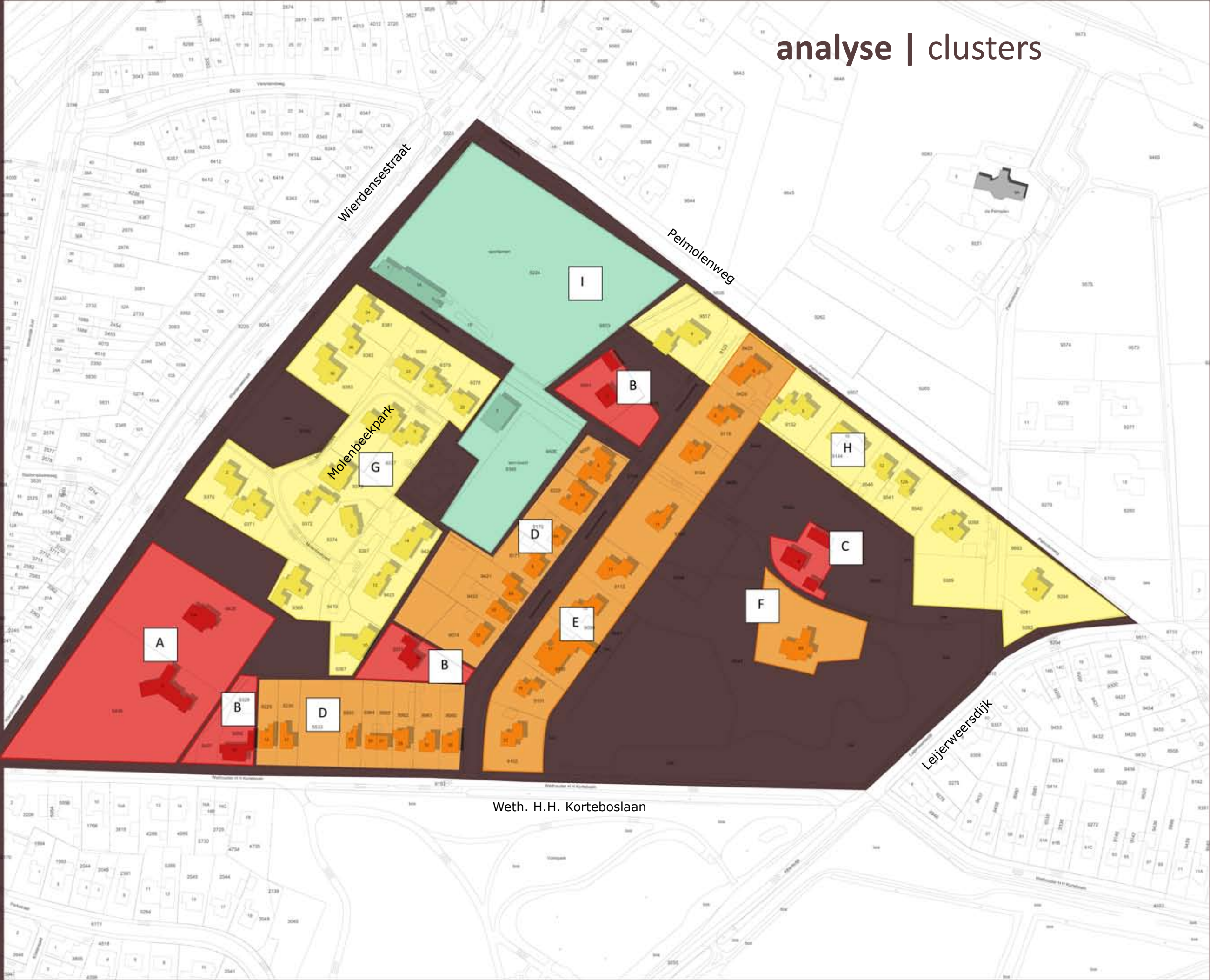


de clusters in beeld

LEGENDA

- A cluster
- tot circa jaren '30
- circa '40 - '70
- jaren '70 - huidig
- sport

analyse | clusters



2.4 groen

Het plangebied ligt tegen het beekdal van de Regge aan met de Pelmolen als herkenbaar oriëntatiepunt (noordzijde, foto 1) en aan de zuidzijde begrensd de groene wig vanuit het buitengebied met het park het plangebied(zuidzijde, foto 2). Het oostelijk deel van het plangebied bestaat grotendeels uit grote open groene ruimtes met enkele compacte bebouwingsclusters (foto 3,4). Deze open ruimtes zijn omringd met dichte en hoogopgaande beplanting.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied vormen de voortuinen van de villa's eveneens een groene enclave met zicht vanaf de Wierdensestraat op de villa's (foto 5,6). De forser uitgegroeide beplanting is beeldbepalend.

De Wierdensestraat, wethouder H.H. Korteboslaan, de oostelijke tak van de oude Stokmansveldweg en het Pelmolenpad richting de Pelmolen aan de oostzijde van het plangebied worden begeleid door forsere boombeplanting (foto 7,8).

Verder zijn er een aantal kleinere groene elementen:

- Een klein bosperceel ter plaatse van de entree van de uitbreidingswijk Molenbeekpark;
- Een poel met beplanting tussen Molenbeekpark en de tennisvelden;
- De bomenrij rondom het voetbalveld;
- Open ruimte ten noorden van Stokmansveldweg nummer 3;
- Open ruimtes voor de woningen Stokmansveldweg nr. 3 en 14
- Drietal onbebouwde percelen aan de Pelmolenweg, de Wethouder H.H. Korteboslaan, Molenbeekpark. Op deze kavels is reeds een bouwtitel verleend .



het groen in beeld

LEGENDA

- groen
- hoogtelijn
- poel
- bos/erfplanting
- laan
- open ruimte
- weg
- pad
- overgang openbaar - privé
- locatie waaraan al bouwrechten zijn verleend

analyse | groen



2.5 ontsluiting

De Wierdensestraat (foto1) vormt de hoofdontsluitingsstructuur van het gebied. Het is een lint vanuit de kern van Rijssen richting Wierden. Het heeft gedeeltelijk zijn functie als hoofdontsluiting voor Rijssen verloren door de aanleg van de Reggesingel in de jaren 80. Voor het Rijssen-noord heeft de straat nog echter wel een belangrijke ontsluitende functie.

De Pelmolenweg, Leijerweersdijk en Weth. H.H. Korteboslaan zijn doorgaande wegen (foto 2,3,4) en vormen de grenzen van het plangebied. Zij vormen de verbinding naar het buitengebied in het oosten, waar ook de toekomstige wijk het Opbroek zal verrijzen.

De Stokmansveldweg loopt centraal door het plangebied van noord naar zuid (foto 5,6). De weg heeft een vertakking van oost naar west ter plaatste van de voetbalvelden (foto 7). Dit is een oude structuur, die voor autoverkeer inmiddels niet meer doorloopt tot aan de Wierdensestraat. Richting het oosten gaat de weg over in een pad, dat toegang biedt tot het bebouwingscluster in het open groene gebied (foto 8).

Het Molenbeekpark heeft een eigen ontsluiting vanaf de Wierdensestraat. Via een boomstructuur met doodlopende takken zijn alle woningen bereikbaar (foto 9).

De paden in de oostelijke hoek van het plangebied zijn niet openbaar en zorgen ervoor dat deze hoek een groene enclave is die geïsoleerd en ondoordringbaar is.

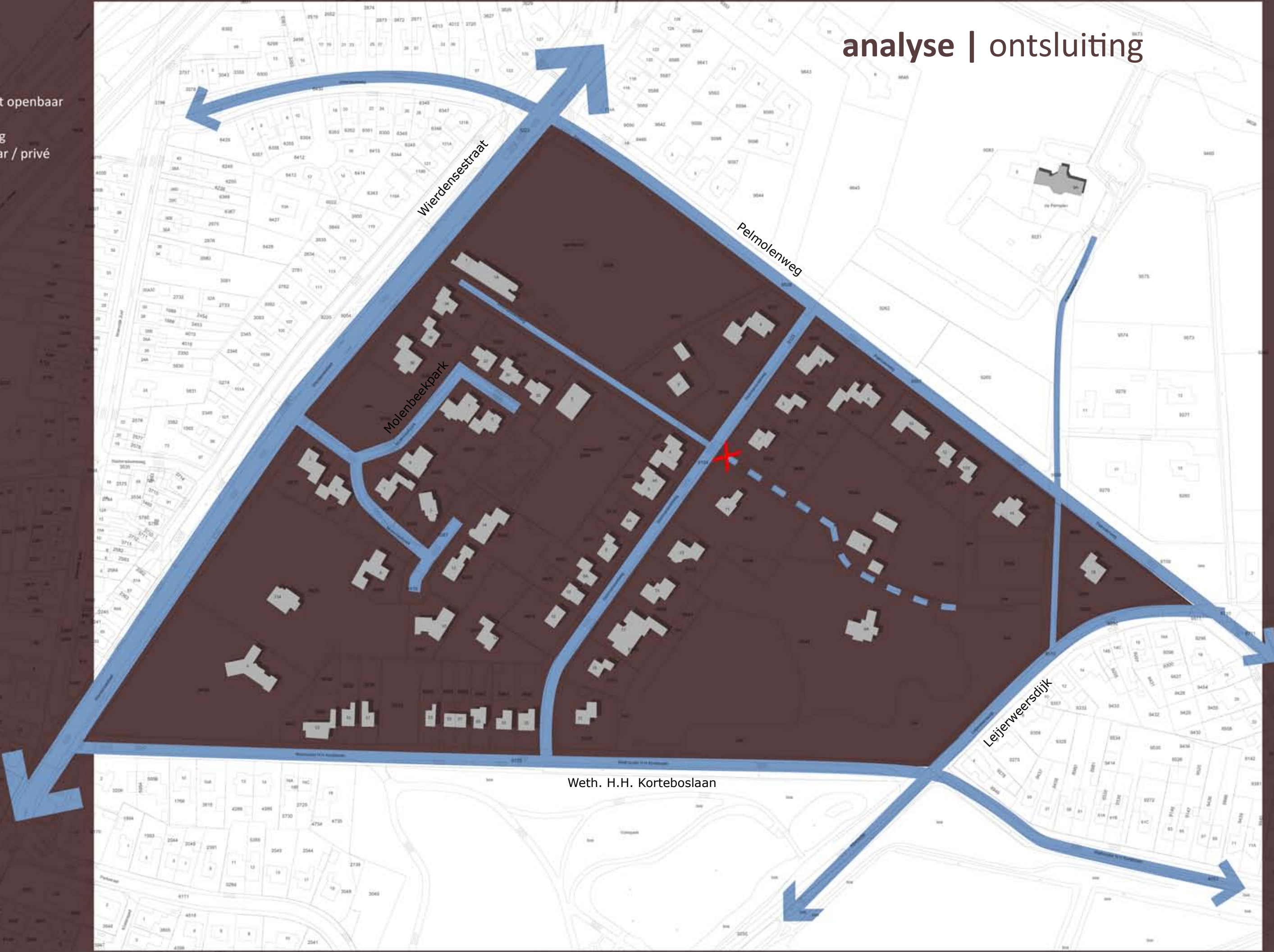


de ontsluiting in beeld

LEGENDA

- weg
- pad, niet openbaar
- overgang openbaar / privé

analyse | ontsluiting



2.6 structuurkaart

Op basis van de hiervoor beschreven analyse is voor het plangebied de volgende structuur te duiden:

De Wierdensestraat als hoofdstructuurlijn. Deze historische uitvalsweg vormt een belangrijke stedenbouwkundige structuurlijn in Rijssen. Aan deze groene laan toont het plangebied zijn gezicht. Dat is hier zeer divers en afwisselend. Aan de zijde van het plangebied wisselen de open ruimte van het voetbalveld, een bosperceel, de grote vrijstaande villabebouwing op een ruime groene voet met een karakteristieke ver terugliggende rooilijn en de recentere kleinere en dichter op elkaar staande bebouwing elkaar af. Aan de westzijde van de Wierdensestraat is sprake van een eenduidiger en homogener beeld met woonbebouwing in eenzelfde rooilijn, een kleine korrel en op kortere en regelmatigere afstand van elkaar.

De Pelmolenweg en de Wethouder HH Korteboslaan vormen de secundaire structuurlijnen en haken aan op de Wierdensestraat. Ieder kent echter een eigen sfeer en stedenbouwkundige korrel.

Langs de Pelmolenweg begeleiden aan beide zijden vrijstaande woningen, gebouwd na 1970, op regelmatige afstand van elkaar, in vrijwel dezelfde rooilijn de weg. De voetbalvelden vormen een verbijzondering op de hoek Pelmolenweg-Wierdensestraat. Bijzonder is het zicht op het beekdal van de Regge en de Pelmolen aan de noordzijde van de Pelmolenweg.

De Wethouder H.H. Korteboslaan is een oude historische verbinding. De laanstructuur versterkt de verbinding. De weg is aan de westzijde tweezijdig bebouwd en heeft daar het karakter van een woonstraat. Aan de oostzijde

overheerst het groen en loopt de weg als het ware door het parklandschap.

Achter deze structuurbepalende lijnen liggen het Molenbeekpark, de tennisbanen en de Stokmansveldweg. Ieder met zijn eigen karakteristieke opbouw en uitstraling. Het Molenbeekpark is een introvert buurtje. De vrijstaande woningen zijn gericht op de vertakte straatjes en bevinden zich achter het bosperceel. Hierdoor hebben ze geen zichtrelatie met de Wierdensestraat en heeft het buurtje ondanks zijn ligging aan de Wierdensestraat toch een introvert karakter.

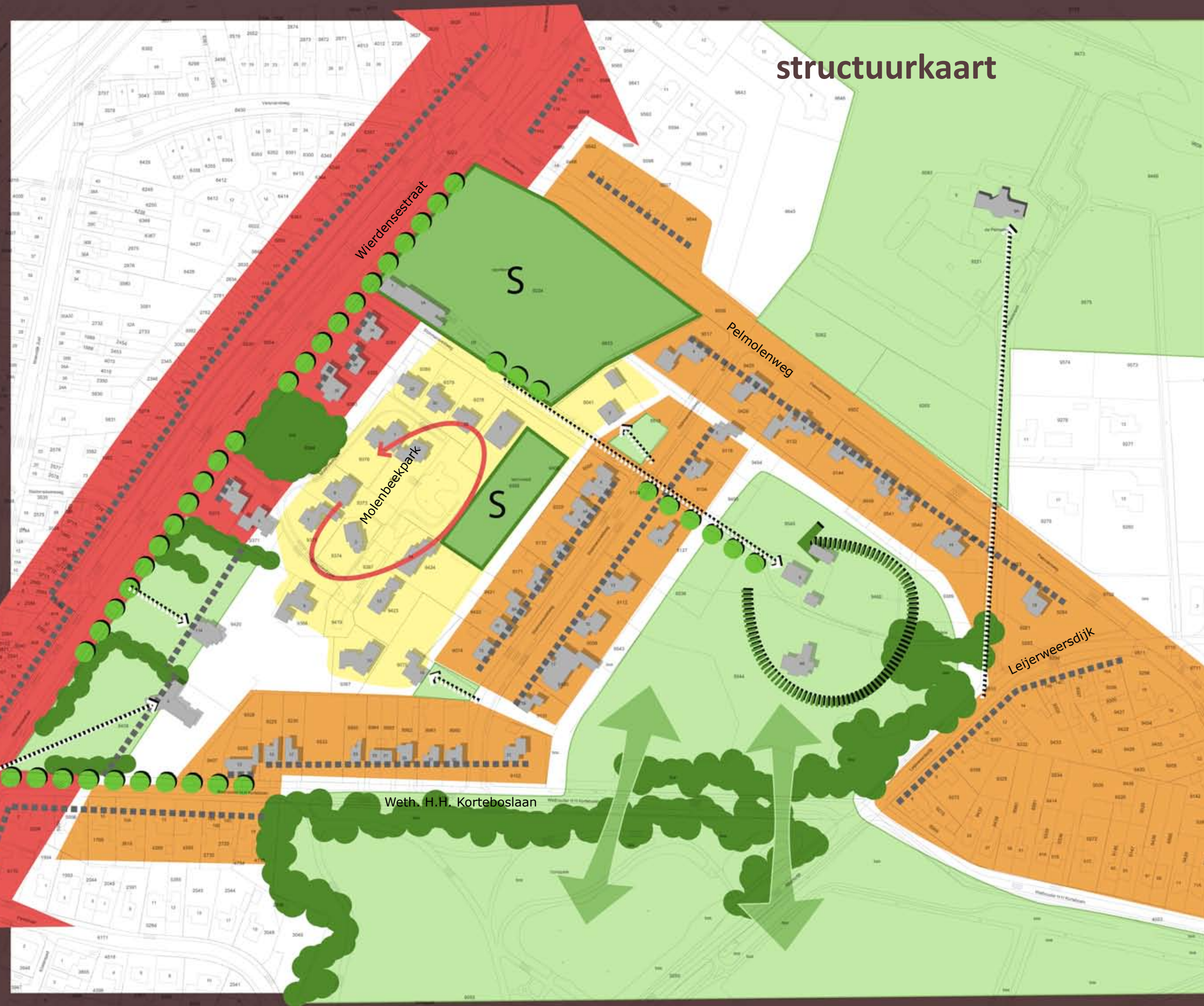
De Stokmansveldweg valt uiteen in de 'oude' Stokmansveldweg met een oost west orientatie en de 'nieuwe' Stokmansveldweg in noord-zuidrichting.

De 'oude' Stokmansveldweg kenmerkt zich door een smal profiel begeleid door bomen en de incidentele kavels van nummer 3, 9 en 9A. De laatste twee kavels liggen als compacte eenheden in een groen en open gebied. De Stokmansveldweg heeft hier geen openbaar karakter meer. Dit gebied is hierdoor een rustige, geïsoleerde groene enclave. Deze groene enclave loopt visueel door in het aangrenzende park ten zuiden en maakt zodoende onderdeel uit van de groene wig. Stokmansveldweg nummer 3 oriënteert zich op de oude Stokmansveldweg en de Molenbeek en dus niet op de 'nieuwe' Stokmansveldweg. De open ruimte aan de voorzijde zorgt voor de beleving hiervan. De 'nieuwe' Stokmansveldweg kent een strakke en regelmatige stedenbouwkundige korrel. De woningen staan hier in een strakke rooilijn en op regelmatige afstand van elkaar. De tennisbanen liggen ingeklemd tussen de bebouwing van het Molenbeekpark en de Stokmansveldweg.

LEGENDA

- hoofdstructuur lint
- bebouwingsstructuur
- binnengebied
- groengebied
- 'stedelijk' groen, sport
- boomstructuur
- laanbeplanting
- groenverbinding
- groen als ruimte
- zichtlijn
- rooilijn

structuurkaart



2.7 waarden

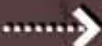
In de kaart hiernaast zijn de waardevolle elementen weergegeven. Dit zijn elementen die op basis van de hiervoor behandelde cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse als waarde naar voren komen; elementen die zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en/of het gebied een eigen identiteit geven. Deze elementen dienen bewaard te blijven, of kunnen zelfs een aanknopingspunt zijn bij de ontwikkeling van de locaties.

Als belangrijke waarden zijn aangemerkt:

- Het afwisselende karakter van de Wierdensestraat met de grote korrel van groen en bebouwing. Dit geeft het gebied een kwaliteit die van buitenaf ervaren wordt;
- Het rijksmonument; de woning aan Wierdensestraat 114;
- De specifieke zichtlijnen vanaf de Wierdensestraat over de groene kavels naar de bebouwing toe;
- De groene enclave met de twee compacte erven in het oosten van het plangebied, met de historische open en groene ruimtes. Ook de visuele relatie die deze enclave met het tegenover liggende park heeft vormt onderdeel van de kwaliteit;
- De nabijheid van het beekdal, de Pelmolen en de zichtrelatie vanuit het plangebied;
- Het oost-west gerichte trace van de 'oude' Stokmansveldweg. Deze lijn vormt een zichtrelatie naar de groene enclave enerzijds en de Wierdensestraat anderzijds.
- Het historische pad naar de Pelmolen aan de oostzijde van het plangebied.
- De karakteristieke laanbeplanting in en om het gebied;
- De poel in het Molenbeekpark als restant van de Molenbeek;
- Zichtlijnen naar de oudere terugliggende bebouwing van de Stokmansveldweg 3 en 14.



LEGENDA

-  waardevol groen
-  poel
-  waardevolle bos/erfbeplanting
-  laan
-  waardevolle open ruimte
-  historische lijnen
-  oude loop / restant Molenbeek
-  zichtlijn

waardenkaart



3. potentiële ontwikkellocaties

3.1 longlist

In het gebied bevindt zich een aantal onbebouwde locaties. Wanneer deze open plekken niet belangrijk zijn in de historische structuur, geen groene waarde hebben, geen karakteristieke kenmerk vormen in de stedenbouwkundige structuur, kunnen ze in principe ruimte bieden aan woningbouw. Deze gebieden vormen samen een "longlist" van potentiële ontwikkellocaties. Het betreft gebieden die met open vizier zijn aangemerkt. In de vier hieropvolgende paragrafen zijn deze locaties getoetst op haalbaarheid. Daarbij is, mede op basis van het gemeentelijke beleid voor inbreidingslocaties gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing, maar ook naar flora en fauna, akoestiek en archeologie. De laatste paragraaf bevat een samenvattende matrix van deze toetsaspecten en een filtering van de longlist tot een "shortlist". Op die shortlist blijven de locaties over die redelijkerwijs haalbaar zijn om met woningbouw ontwikkeld te worden.

De longlist bevat de volgende locaties:

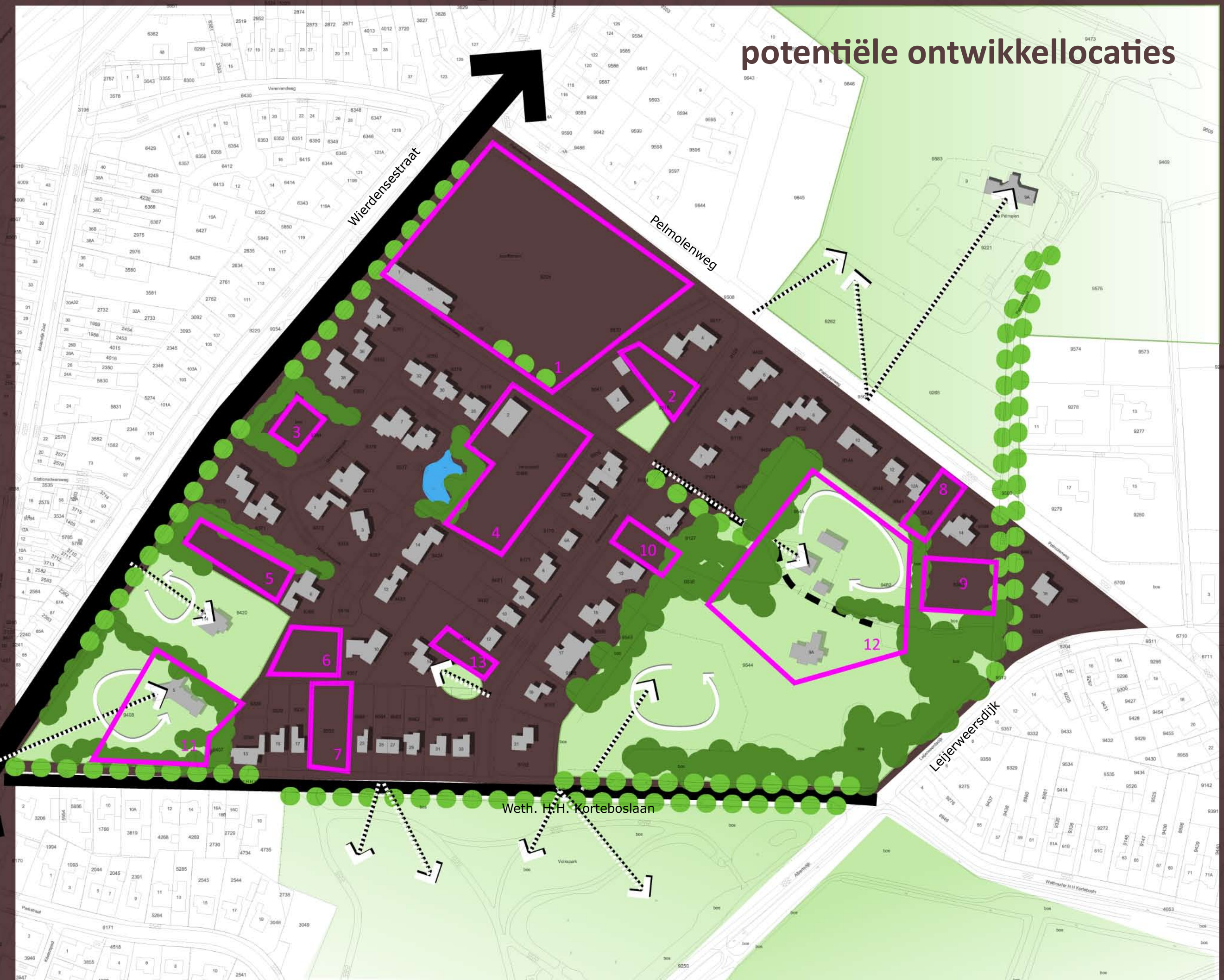
1. het voetbalveld;
2. open ruimte ten noorden van Stokmansveldweg 3;
3. een deel van het bosperceel aan de Wierdensestraat;
4. de tennisbanen;
5. noordelijk deel van de kavel behorende bij de villa aan de Wierdensestraat;
6. oostelijk deel van de kavel behorende bij de villa aan de Wierdensestraat 114;
7. onbebouwde kavel aan de Wethouder H.H. KIorteboslaan;
8. onbebouwde kavel aan de Pelmolenweg;
9. onbebouwde kavel achter Pelmolenweg 14;
10. onbebouwde kavel tussen Stokmansveldweg 11-13
11. Wethouder H.H. Korteboslaan 5
12. rondom Stokmansveldweg 9/9a
13. naast Stokmansveldweg 12



LEGENDA

- waardevol groen
- poel
- waardevolle bos/erfbeplanting
- laan
- waardevolle open ruimte
- historische lijnen
- oude loop / restant Molenbeek
- zichtlijn
- potentiële ontwikkellocaties

potentiële ontwikkellocaties



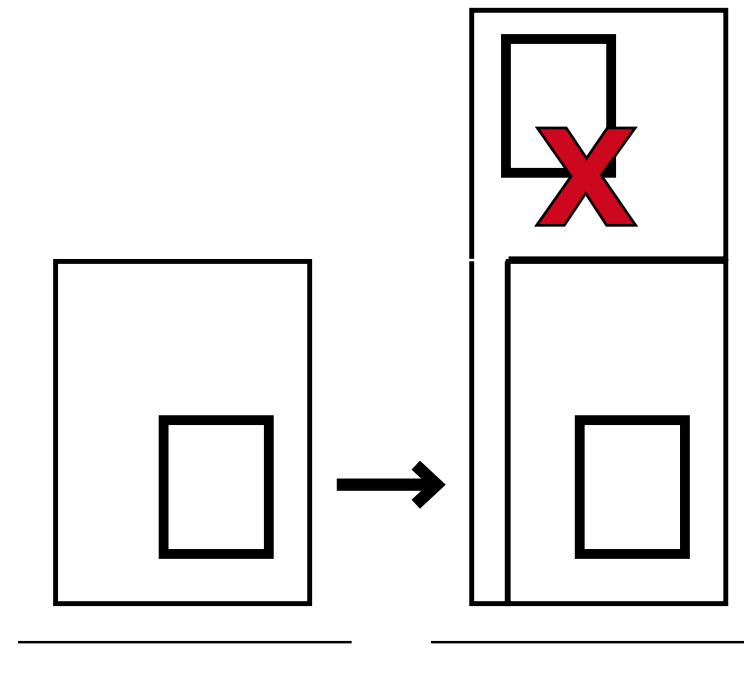
3.2 toetsingsaspecten

Van de locaties op de longlist is de eerste vraag of het, mede op basis van het inbreidingsbeleid stedenbouwkundig gewenst is dat er woningen op komen. Vervolgens speelt de vraag of het ook vanuit flora en fauna, akoestiek of archeologie haalbaar is om hier woningen te realiseren. De volgende paragrafen behandelen per locatie deze vier aspecten.

Bij het aspect stedenbouwkundige inpassing is er naast een algemene beschouwing van de locatie, ook steeds rekening gehouden met de voorwaarden en toets criteria die de gemeente speciaal voor inbreidingslocaties heeft opgesteld. Dit betreffen de volgende criteria:

- bebouwing moet als logisch worden beschouwd;
- moet iets toevoegen aan de ruimtelijke situatie;
- aantoonbare verbetering van de bestaande situatie;
- logische aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuur;
- samenhang met de omgeving;
- woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast;
- niet bouwen achter bestaande woningen (schema).
- kavel moet grenzen aan openbare weg. Hierbij zijn herkenbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid ook belangrijke aspecten waarop getoetst moet worden;
- woningen moeten in voorgevelrooilijn worden gesitueerd van aangrenzende bebouwing. Kan er geen voorgevelrooilijn worden aangegeven dan geldt dat de voorgevel op een afstand van minimaal 5 meter van de weg moet liggen;

- kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd die past in de omgeving door te voldoen aan de volgende eisen:
 - kavel vrijstaande woning is minimaal 12m breed
 - kavel dubbele woning minimaal 18m breed
 - achter de voorgevel moet de kavel een diepte hebben van minimaal 20m
 - minimaal de kleinste afstand van de omliggende hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens in de voorgevelrooilijn, dient als uitgangspunt te worden genomen voor het bepalen van de afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrens in de voorgevelrooilijn
 - er moet voldoende beukmaat resteren voor de bouw van een woning. De beukmaat wordt afgeleid van de beukmaat van de omliggende woningen.
- past de nieuwe bebouwing qua aard, schaal, korrelgrootte op de locatie.



3.3 locatie 1: voetbalveld



stedenbouwkundige toetsing

Deze locatie ligt in de oksel van twee belangrijke doorgaande wegen, prominent in het zicht dus. Ontwikkeling met woningen zou goed aan kunnen sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld en zo een bijdrage leveren aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur. Het voetbalveld vormt nu in feite een onderbreking van het bebouwingsbeeld. De kruising Pelmolenweg/Verenlandweg en Wierdensestraat wordt nu niet begeleid of benadrukt. Nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte bieden daarom een kans op verbetering van de bestaande situatie.

Ruimtelijke aanknopingspunten en aandachtspunten zijn:

- opwaarderen en versterken herkenbaarheid van de oude Molenbeek;

- de aanwezigheid van laanbeplanting;
- benutten van de ruimtelijke relatie met de 'oude' oostwest georiënteerde Stokmansveldweg.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie een woonbuurtje mogelijk, dat voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid, en een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving voor Rijssen oplevert.

Flora en fauna

Het perceel van de voetbalvereniging wordt intensief gebruikt en beheerd. Het groen op het terrein bestaat uit een monocultuur grasland met eiken langs de Stokmansveldweg en Douglasspar langs de Pelmolenweg. Gezien de leeftijd van de eiken wordt aanbevolen deze bomen te behouden. De sparren zijn niet gebiedseigen en zijn vooral als lijnelement van waarde. Deze kunnen dus beter door een gebiedseigen soort worden vervangen. Vleermuizen kunnen in potentie de bomen gebruiken als verblijfplaats en/of vliegroute. Indien de bomen niet behouden kunnen worden dient de functie van de bomen voor vleermuizen nader te worden onderzocht. Het rooien dient te allen tijde buiten het broedseizoen plaats te vinden. Verder zijn soorten als Mol, Egel en (spits-)muizen in en rond het perceel te verwachten. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet.

De bebouwing is één tot twee lagen hoog. Duidelijke kieren en spleten achter de gevelbetimmering en de dakrand alsmede een pannendak en open stootvoegen ontbreken waardoor de aanwezigheid van vast rust-, verblijf- en

nestplaatsen van beschermde vleermuis- en vogelsoorten niet waarschijnlijk is. Bij het amoveren van de panden dient men het slopen te starten buiten het broedseizoen om verstoring van de in de omgeving levende/broedende vogels te beperken.

>> Flora en fauna aspecten hoeven geen belemmering te vormen, mits de lijnelementen die de locatie omzomen behouden blijven en de sparren vervangen worden door inheemse en streekeigen soorten zoals bijvoorbeeld eiken.

Akoestiek

>> Voor de gehele locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk. Zowel in verband met de spoorlijn, de Reggesingel en de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen

3.4 locatie 2: Stokmansveldweg



stedenbouwkundige toets

Het open gebied ten noorden van het perceel Stokmansveld nummer 3 maakt geen wezenlijk onderdeel uit van de karakteristiek van de stedenbouwkundige structuur van zowel de 'nieuwe' als de 'oude' Stokmansveldweg. Toevoeging van een woning op deze locatie kan als logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur gezien worden. De kavel grenst aan de openbare weg en heeft voldoende afmetingen om een woning toe te voegen die past in de omgeving. De stedenbouwkundige structuur van de Stokmansveldweg wordt hierdoor versterkt.

>> Het deel van de weide ten noorden van Stokmansveldweg 3 kan, mits onder de juiste voorwaarden, ontwikkeld worden met een woning die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijk beleid.

Flora en fauna

Het perceel aan de Stokmansveldweg is niet bebouwd en is momenteel in gebruik als (paarden-)weide en paardenbak (zand). Het aanwezige groen bestaat uit een weide van Engels raaigras en is op veel plaatsen verdrongen door mossen. Strikt beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen en worden gezien de huidige functie ook niet verwacht. Andere beschermde soorten zijn door het ontbreken van geschikt biotoop niet aanwezig.

>> Indien er op deze locatie nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zijn vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen te verwachten.

Akoestiek

>> Slechts een klein deel van de achterzijde van de locatie valt binnen de 48dB contour van de Wierdensestraat. Het is niet aannemelijk dat bij eventuele bebouwing van het perceel, woningbouw op deze achterzijde plaats zal vinden. Akoestiek hoeft dan ook geen belemmering te vormen.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen

3.5 locatie 3 bosperceel



stedenbouwkundige toets

Enerzijds onderbreekt dit bosperceel het bebouwingsritme aan de Wierdensestraat en ontnemt het perceel een zichtrelatie tussen Molenbeekpark en Wierdensestraat. Anderzijds zorgt het bosperceel ook voor kwaliteit, op meerdere manieren

- onderbreking van het ritme en variatie tussen bebouwing en groen is juist een historisch gegroeid kenmerk van de Wierdensestraat en geeft deze straat een eigen identiteit;
- het bosperceel ontnemt ook het zicht op de niet zo fraaie achterzijden van de woningen aan de noordoostzijde;
- het bosperceel draagt wezenlijk bij aan het groene karakter van de Wierdensestraat;
- het bosperceel markeert de entree tot het buurtje Molenbeekpark.

Bij bebouwing van dit perceel, bestaat de kans dat de bomen verdwijnen en dat daarmee de genoemde

kwaliteiten van het straatbeeld verdwijnen.

>> De kwaliteiten van de huidige situatie wegen op tegen de nadelen van bebouwing. Bebouwing van het bosperceel zal de situatie daarom niet verbeteren, maar verslechteren. Daarmee voldoet het niet aan de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties

Flora en Fauna

Het perceel aan het Molenbeekpark is geheel onbebouwd en bestaat uit een houtopstand met soorten als Plataan, Beuk, Eik, Hulst, Esdoorn, Klimop en Gewone braam. De bodem is overwoekerd met Klimop en Gewone braam en op veel plaatsen staan jonge scheuten van Eik en Beuk. Het geheel heeft de laatste jaren weinig onderhoud gekend waardoor het is verwilderd en enkele oude karakteristieke bomen (Eik, Beuk, Plataan) zijn overwoekerd met klimop. De oude bomen bevatten holtes in de stam en in de kroon zijn nesten aanwezig. Hierdoor zijn er mogelijk broedende vogels en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Wanneer onderhoud aan de bomen plaatsvindt of bomen worden gerooid, dient het gebruik van de holtes nader te worden onderzocht. Door de aanwezigheid van mogelijk geschikte holtes voor vleermuizen is het gebruik van het boomvrije centrale deel van het perceel door vleermuizen als foerageergebied niet op voorhand uit te sluiten. Verder zijn soorten als Konijn, Egel, Mol (spits-)muizen en kleine marterachtigen niet uit te sluiten. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. Ontwikkelingen op deze locatie zijn mogelijk, mits de oude, karakteristieke bomen intact blijven en onderzocht wordt of het perceel een essentiële functie heeft voor vleermuizen.

>> Ontwikkeling op deze locatie is alleen onder voorwaarden en pas op basis van nader onderzoek eventueel mogelijk

Akoestiek

>> Voor de gehele locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk, in verband met de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk. Daarnaast is woningbouw pas mogelijk op basis van nader onderzoek naar het veevoederbedrijf ter plaatse van Molendijk-Zuid 3.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.6 locatie 4: tennisbanen



Stedenbouwkundige toets

De tennisbanen onderbreken nu het bebouwingsritme langs de Stokmansveldweg (OW-as). Ter hoogte van de tennisvelden is er als gevolg van de ommuring bovendien geen oriëntatie op deze straat. De as vormt een historische lijn die ruimtelijk beter gemanifesteerd zou kunnen worden. Toevoeging van woningen en groen langs deze as kunnen dit mogelijk maken en dus een verbetering van de bestaande situatie en stedenbouwkundige structuur bewerkstelligen. Woningen langs deze straat zullen als logisch ervaren worden. Daarnaast kan de relatie (die nu ontbreekt) tussen Stokmansveldweg en het Molenbeekpark met de poel verbeteren. Nieuwe bebouwing en nieuwe openbare ruimte met mogelijkheden voor wandelen en spelen kan daar een bijdrage aan leveren.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie woningbouw mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

Flora en fauna

Het perceel van de tennisvereniging aan de Stokmansveldweg is volledig verhard (tennisbanen, betegeld buitenterrein, terras) en wordt intensief onderhouden. Groeiplaatsen van beschermde vaatplanten zijn derhalve niet aanwezig. De bebouwing op het perceel (kantine/clubhuis) heeft wanden van hout en een pannendak. De dakpannen aan de kopse kant van de bebouwing kieren waardoor de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand kan worden uitgesloten. Tevens zijn rondom het perceel roepende huismussen waargenomen. Mogelijk dat deze beschermde soort nestplaatsen heeft onder de pannen. Bij het ontwikkelen van dit perceel dient derhalve rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van verblijf- en nestplaatsen van respectievelijk vleermuizen en huismussen.

>> Wanneer voldoende nader onderzoek voor vleermuizen en huismussen plaatsvindt, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling van dit perceel.

Akoestiek

>> Voor de westelijke helft van de locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk in verband met de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.7: locatie 5: perceel villa, noord

Stedenbouwkundige toets

Dit deel is door forse erfbeplanting afgeschermd van het overige deel van het perceel en is niet zichtbaar vanaf de Wierdensestraat. Een eventuele woning op dit kavel zou gezien de context ontsloten en georiënteerd moeten worden op de Wierdensestraat. Dit betekent een inrit en een opening in de erfbeplanting, waardoor er groen in het straatbeeld verdwijnt. Wanneer een woning zou worden toegevoegd zou deze achter de voorgevelrooilijn van de villa aan de zuidzijde geplaatst moeten worden. Toevoegen van een woning leidt dan ook niet tot een verbetering van de huidige situatie en levert geen bijdrage aan de karakteristieke stedenbouwkundige structuur.

>> De ruimtelijke situatie verbetert niet door toevoeging van woningbouw. Ook op andere aspecten voldoet de locatie niet aan de toetsingscriteria van het gemeentelijk beleid.

Flora en fauna

Het perceel aan de Wierdensestraat betreft een deel van een tuin. Het geheel is ingericht met een gazon, rododendrons en is aan alle zijden omgeven door boomsoorten als Eik, Esdoorn, Beuk en Berk. De bomen zijn niet van dien omvang dat deze geschikte holtes, spleten, of losse bast bevatten waarin of achter vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben. Mogelijk dat de bomen worden gebruikt door broedvogels. Bij het rooien of snoeien van de bomen dient derhalve buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Het gazon ligt beschut tussen de bomen. In potentie kunnen vleermuizen uit de nabijgelegen bebouwing hier

in de luwte foerageren. Voorafgaand aan de ontwikkeling dient om die reden in kaart te worden gebracht of er vleermuizen ter plaatse foerageren. Naast vleermuizen en broedvogels is de aanwezigheid van soorten als Mol, Egel, (spits-)muizen en kleine marterachtigen niet op voorhand uit te sluiten. Deze soorten vallen onder het eerste lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet waardoor een algehele vrijstelling voor het verstoren van deze soorten geldt.

>> Wanneer de aanwezigheid van vleermuizen ter plaatse voldoende is onderzocht en blijkt dat er geen essentieel leefgebied van vleermuizen aanwezig is, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de ontwikkeling op dit perceel.

Akoestiek

>> Voor de gehele locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk, in verband met de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk. Daarnaast is woningbouw pas mogelijk op basis van nader onderzoek naar het veevoederbedrijf ter plaatse van Molendijk-Zuid 3.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.8 locatie 6: perceel villa oost

Stedenbouwkundige toets

Op dit perceel ligt al een bouwtitel. Dit perceel is gelegen achter de grote villa aan de Wierdensestraat. Door de forse beplanting is het perceel afgeschermd van de villa. Het realiseren van een woning doet dan ook geen afbreuk aan het beeld van de villa op zijn ruime groene voet aan de Wierdensestraat. Ontsluiting is mogelijk via het Molenbeek park. Ook is er kans om de nieuwe bebouwing op het Molenbeekpark te oriënteren. Toevoeging van een woning kan de straat beëindigen en op die wijze een logische afronding van het straatje en het buurtje vormen. De kavel heeft een zodanige omvang dat er een woning van vergelijkbare grootte met de direct aangrenzende woningen op kan worden gerealiseerd.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie een woning mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

Flora en fauna

De tuin aan het Molenbeekpark bestaat uit een gazon met enkele bomen (berk, eik) en hagen van beuk en coniferen. In de zuidwesthoek van het perceel is een kleine vijver gelegen. De tuin is goed onderhouden waardoor groeiplaatsen van beschermde soorten niet waarschijnlijk zijn. In en rondom de vijver zijn mogelijk soorten als Bruine kikker, en Gewone pad aanwezig. Mogelijk komen ook soorten als Mol, Egel en (spits-)muizen op het perceel voor. Alle hiervoor genoemde soorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een algemene vrijstelling voor het verstoren van het leefgebied. De kap

van de bomen en het verwijderen van de heesters kunnen mogelijk nesten van vogels worden verstoord. Het wordt derhalve aanbevolen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

>> Gezien de aanwezige natuurwaarden op het perceel worden beschermde soorten niet verwacht. Het aspect flora en fauna vormt om die reden geen belemmering voor de ontwikkeling ter plaatse.

Akoestiek

>> Voor de gehele locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk, in verband met de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk. Daarnaast is woningbouw pas mogelijk op basis van nader onderzoek naar het veevoederbedrijf ter plaatse van Molendijk-Zuid 3.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.9 locatie 7: Weth. Korteboslaan



stedenbouwkundige toets

De locatie bevindt zich te midden van een strook vrijstaande woningen en tweekappers die op forse afstand van de weg en op regelmatige afstand van elkaar staan. Op deze locatie ligt al een bouwtitel. De locatie is onbebouwd en verstoord dit bebouwingsritme. De locatie heeft ook geen groene waarde en leidt nergens specifiek naar toe. Bebouwing van dit perceel kan de continuïteit van het straatbeeld versterken en een verbetering van de huidige situatie opleveren.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie woningbouw mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

flora en fauna

Het perceel bestaat uit een gazon met aan de achterzijde (noordzijde) een klein ruig en bewerkt deel (voormalige

kleine moestuin) met enkele stapels stenen. Het geheel oogt intensief gebruikt en beheerd. Strikt beschermde soorten vaatplanten worden om die reden ook niet verwacht. Mogelijk dat soorten als Mol, Egel, Gewone pad, kleine marterachtigen of (spits-)muizen in en rondom het perceel voorkomen. Echter ontbreken geschikte biotopen en potentiële verblijfplaatsen voor strikt beschermde soorten. Mogelijk is langs de Wethouder H.H. Korteboslaan een vliegroute van vleermuizen aanwezig. De bomen aan de voorzijde van het perceel dienen derhalve behouden te worden.

>> Met de ontwikkelingen op het perceel zal het aspect flora en fauna verder geen belemmering vormen.

akoestiek

>> Voor een groot deel van de locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk, in verband met de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk. Daarnaast is voor een deel van de locatie woningbouw pas mogelijk op basis van nader onderzoek naar het veevoederbedrijf ter plaatse van Molendijk-Zuid 3.

archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.10 locatie 8: Pelmolenweg



Stedenbouwkundige toets

De locatie vormt nu een hiaat in het bebouwingsritme aan de Pelmolenweg. Het perceel heeft dezelfde omvang als nr 12 en 12a, die beiden wel bebouwd zijn. Gezien het bebouwingsritme is een woning georiënteerd op het beekdal logisch en aansluitend op het bestaande beeld. Bovendien is het een verbetering van de huidige situatie. Op deze locatie ligt al een bouwtitel.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie woningbouw mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

flora en fauna

Tussen Pelmolenweg 12a en 14 is een klein perceel met groen gelegen. Op het perceel staat een jonge houtopstand met soorten als Eik, Douglasspar, Robinia en kamperfoelie en klimop. Gezien veel van de bomen aan de zuidzijde van

het perceel staan, zal met de ontwikkeling het merendeel van de houtopstand van het perceel worden verwijderd. Gezien de jonge leeftijd van de houtopstand zijn geschikte holtes voor vleermuizen (nog) niet aanwezig. Tevens zijn nesten van de Eekhoorn afwezig. Wanneer de kap buiten het broedseizoen van vogels plaatsvindt wordt in het geheel geen negatief effecten van de ontwikkeling op beschermde soorten verwacht. Mogelijk dat soorten als Egel en (spits-)muizen op het perceel voorkomen. Deze soorten vallen onder het eerste lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet waardoor een algehele vrijstelling voor het verstoren van deze soorten geldt.

>> het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor ontwikkeling van deze locatie.

Akoestiek

>> het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

Archeologie

>> Het gebied heeft op basis van de archeologische verwachtingskaart een middelhoge verwachting. Er is dus kans dat het aspect archeologie een belemmering vormt voor ontwikkeling van de locatie. Nader onderzoek zal daarom nodig zijn.

3.11 locatie 9: bij Pelmolenweg 14



Stedenbouwkundige toets

Dit betreft het onbebouwde kavel achter de woning aan Pelmolenweg 14. Dit kavel is niet zichtbaar en ook niet te ontsluiten vanaf de Pelmolenweg. Het kavel grenst aan het oude Pelmolenpad, dat een zichtlijn vormt tussen de Leijerweerdsluis en de Pelmolen. Dit pad is dichtgegroeid waardoor de zichtlijn en toegankelijkheid sterk verminderd is. Het kavel is niet via de openbare weg te ontsluiten. Bovendien is bebouwing in de tweede lijn hier niet aansluitend op de bestaande bebouwingsstructuur. Het realiseren van een woning op dit kavel leidt dan ook niet tot een verbetering van de bestaande situatie.

>> op meerder aspecten voldoet de locatie niet aan de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties

Flora en fauna

Het perceel aan de Pelmolenweg 14 betreft een onderdeel van een tuin. Het geheel is goed onderhouden en bestaat uit een gazon met rondom tuinplanten. De tuin wordt deels omgeven door bomen als Eik, Berk en sparsoorten. Aan de westzijde grenst het perceel aan een kleine schapenweide. Op het perceel staan geen bomen waardoor nest- en verblijfplaatsen van vogels en beschermde diersoorten niet aanwezig zijn. Ook worden, gezien het een intensief beheerde tuin betreft, geen beschermde vaatplanten verwacht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen op deze locatie.

>> Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling ter plaatse.

Akoestiek

>> het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

Archeologie

>> Het gebied heeft op basis van de archeologische verwachtingskaart een middelhoge verwachting. Er is dus kans dat het aspect archeologie een belemmering vormt voor ontwikkeling van de locatie. Nader onderzoek zal daarom nodig zijn.

3.12 locatie 10: Tussen Stokmansveldweg 11-13

Stedenbouwkundige toets

Dit betreft het onbebouwde kavel tussen de bebouwing aan Stokmansveldweg 11 en 13. De direct aangrenzende bebouwing aan de zuidzijde heeft een zeer grote korrel. Aan de noordzijde is er eveneens vrijstaande bebouwing, maar dan van wat kleinere afmetingen. Het onbebouwde deel heeft beperkte afmetingen. Het is erg krap om hier een bouwvolume te realiseren dat aansluit op de maat en schaal in de directe omgeving en dat tegelijkertijd voldoende afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen houdt. De bebouwing zou erg dicht op elkaar komen te staan in vergelijking met het bestaande bebouwingsbeeld.

>> op meerder aspecten voldoet de locatie niet aan de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties

Akoestiek

>> het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.13 locatie 11: Wethouder H.H. Korteboslaan 5



Stedenbouwkundige toets

Dit betreft de locatie op de hoek van de Wierdensestraat met de Wethouder H.H. Korteboslaan. De bebouwingstypologie sluit aan op de naastgelegen percelen aan de Wierdensestraat en is te omschrijven als villa's op een ruime groene voet. Bij behoud van het huidige pand is het niet goed denkbaar om extra bebouwing te realiseren zonder deze typologie aan te tasten. Bij sloop en nieuwbouw zijn er echter wel kansen om twee woningen terug te bouwen. Aan de Wierdensestraat kan dan het beeld van een villa aan een groene voorruimte gehandhaafd blijven. Aan de Wethouder H.H. Korteboslaan kan aansluiting op het bebouwingsritme van die straat een verbetering van die stedenbouwkundige structuur opleveren.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie woningbouw mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

Flora en fauna

Voor deze specifieke locatie is nog geen quickscan flora en fauna gemaakt. Momenteel bevindt zich een villa op de locatie en is de rest van het perceel in gebruik als tuin. Bebouwing is alleen mogelijk in het geval van sloop en nieuwbouw. Dit kan mogelijk aantasting van een verblijfplaats voor vleermuizen betekenen.

>> Het aspect flora en fauna dient nog nader te bekeken worden. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te nemen dat dit aspect een belemmering voor de ontwikkeling ter plaatse zal vormen.

Akoestiek

>> Voor de gehele locatie is verlening van een hogere grenswaarde noodzakelijk, in verband met de Wierdensestraat. Pas na verlening is woningbouw op deze locatie mogelijk. Daarnaast is woningbouw pas mogelijk op basis van nader onderzoek naar het veevoederbedrijf ter plaatse van Molendijk-Zuid 3.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.14 locatie 12: Rondom Stokmansveldweg 9/9a



Stedenbouwkundige toets

Dit betreft het gebied rond twee woningen die op een compact erf "achter" de Stokmansveldweg liggen. De woningen zijn bereikbaar via een laantje in het verlengde van de "oude" Stokmansveldweg. Rond het compacte erf is er sprake gebleven van een open, groene ruimte. Bebouwing op kleine schaal is denkbaar, wanneer de typologie van een compacte erf in een open groene ruimte behouden blijft. Wanneer de bestaande woningen als hoofdgebouwen herkenbaar blijven, de nieuwe woningen passend worden gesitueerd en rekening houden met het behoud van bomen, kan de typologie zelfs versterkt worden.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie woningbouw mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

Flora en fauna

Voor deze specifieke locatie is nog geen quickscan flora en fauna gemaakt. De delen die mogelijk in aanmerking komen voor bebouwing zijn momenteel in gebruik als tuin en weide. Zeker wanneer de bestaande bomen behouden blijven is er geen aanleiding te veronderstellen dat er zich beschermde soorten bevinden. Dit kan echter ook niet worden uitgesloten worden.

>> Het aspect flora en fauna dient nog nader te bekeken worden. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te nemen dat dit aspect een belemmering voor de ontwikkeling ter plaatse zal vormen.

Akoestiek

>> het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

1) bij een toekomstig verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid, hoeft de ruimtelijke invulling op voorhand niet beperkt te worden tot het aantal woningen dat in deze rapportage voor deze locatie wordt aangegeven. Het uiteindelijk aantal toegestane woningen op deze locatie wordt door de raad vastgelegd bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

3.15 locatie 13: naast Stokmansveld-weg 12

Stedenbouwkundige toets

Op dit perceel ligt al een bouwtitel. Momenteel vormt het de zijtuin van de woning op nummer 12. Aan de zuidzijde ligt een oudere, teruggesprongen woning met een waardevolle open ruimte daarvoor. Daarachter liggen de achtererfgrenzen van de woningen aan de Wethouder H.H. Korteboslaan. De afstand tussen bestaande woning en de waardevolle open ruimte bedraagt circa 15 meter. Hierbinnen kan, aansluitend op de rooilijn van de bestaande woning, prima een woning worden gerealiseerd met een beukmaat en situering die aansluit op de directe omgeving. Zo'n woning is logisch binnen de bestaande structuur en kan de waardevolle open ruimte zelfs extra benadrukken.

>> Bij de juiste ruimtelijke voorwaarden is er op deze locatie woningbouw mogelijk, die voldoet aan de toetsingscriteria uit het gemeentelijke beleid.

Flora en fauna

Voor deze specifieke locatie is nog geen quickscan flora en fauna gemaakt. Momenteel vormt de locatie een zijtuin behorend bij de woning op nummer 12. De tuin is ingericht als gazon met een enkele boom, plantgroepen en een opstal aan de achterzijde van het perceel. Hoewel er geen aanleiding is te veronderstellen dat er zich beschermde soorten bevinden, kan dit ook niet uitgesloten worden.

>> Het aspect flora en fauna dient nog nader te bekeken worden. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te

nemen dat dit aspect een belemmering voor de ontwikkeling ter plaatse zal vormen.

Akoestiek

>> het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

Archeologie

>> op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

3.16 molenbiotoop

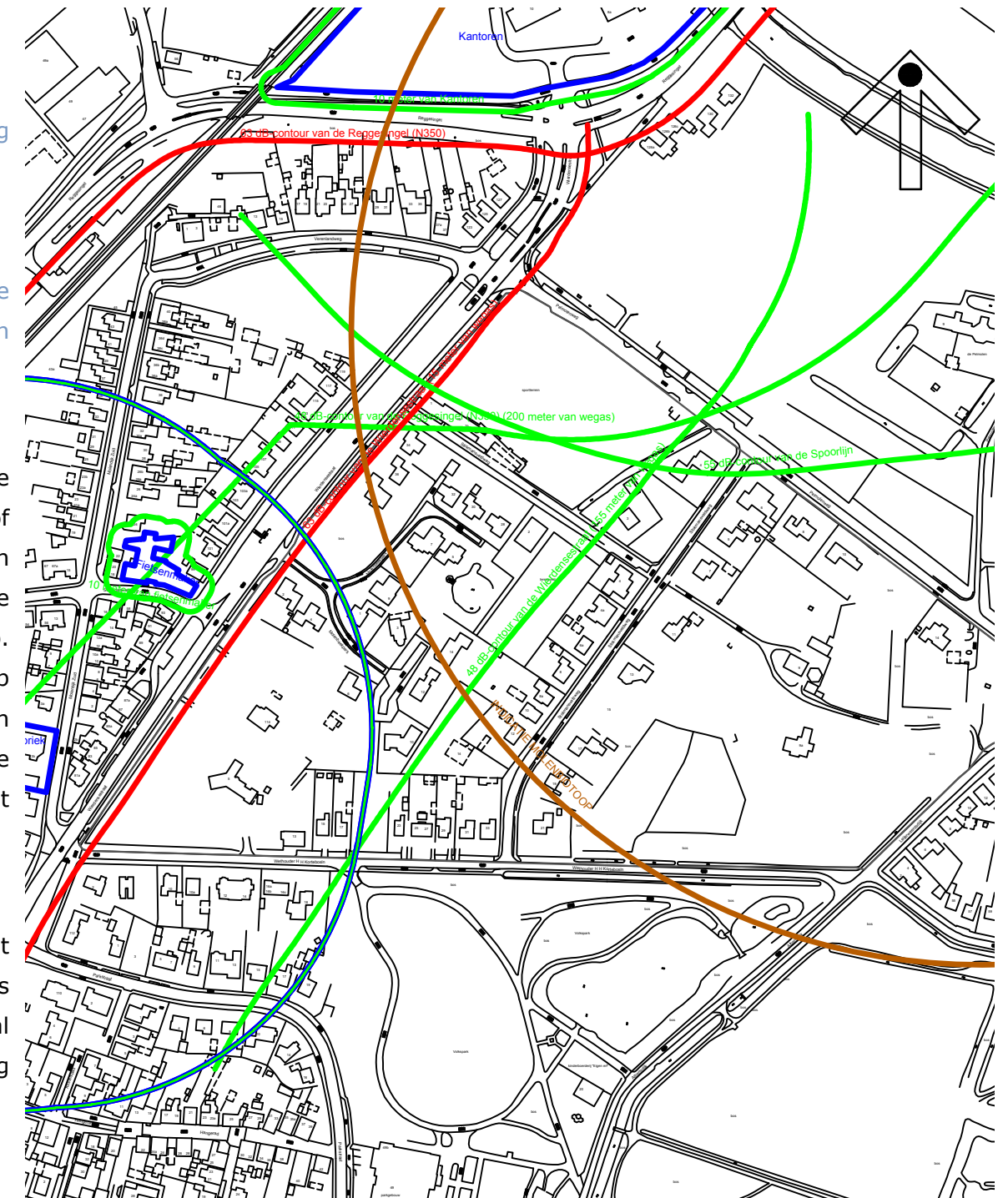
Naast flora en fauna, akoestiek en archeologie kan ook de molen voor beperkingen of randvoorwaarden zorgen. Binnen een straal van 400m van de molen gelden daarom aanvullende voorwaarden als gevolg van de molenbiotoop. Wanneer een locatie binnen die molenbiotoop valt dient er nader onderzoek gedaan te worden naar de voorwaarden waaronder op die locatie bebouwing gerealiseerd kan worden. Dat geldt voor de locaties 1,2,4,8, 9 en 10.

3.17 overige hindercontour

De veevoederfabriek aan de Wierdensestraat heeft een hindercontour. De richtcontour is 200meter. Op basis van de milieuvergunning zal nader onderzoek nodig zijn. Dit heeft betrekking op de locaties 5 en 6.

3.18 matrix en shortlist

Op de volgende pagina's is de toets van de locaties samenvattend weergegeven in een matrix, evenals een kaart van de overgebleven ontwikkellocaties.



de geluidscontouren en de molenbiotoop

	locatie 1	locatie 2	locatie 3	locatie 4	locatie 5	locatie 6*	locatie 7*	locatie 8*	locatie 9	locatie 10	locatie 11	locatie 12	locatie 13*
stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing													
bebouwing als logisch	+	+	+/-	+	+/-	+	+	+	-	+	+	+	+
toevoeging ruimtelijke situatie	+	+	-	+	-	+/-	+	+	-	-	+	+/-	+
aantoonbare verbetering	+	+	-	+	-	+/-	+	+	-	-	+	+/-	+/-
logische aansluiting structuur	+	+	+	+	+/-	+/-	+	+	-	+	+	+	+
samenhang omgeving	+	+	-	+	+/-	+	+	+	-	-	+	+	+
geen aantasting woonmilieus	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
niet bouwen achter bestaande woningen	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+
kavel aan openbare weg	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	•	+
aansluiting aangrenzende rooilijnen	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
afmetingen geschikt voor verantwoorde woning	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
aard, schaal, korrelgrootte passend	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	+	+
flora en fauna	•	+	•	•	•	+	•	+	+	?	•	•	•
akoestiek	•	+	•	•	•	•	•	+	+	+	+	+	+
archeologie	+	+	+	+	+	+	+	•	•	•	+	+	+
molenbiotoop	•	•	+	•	+	+	+	•	•	+	+	•	•
overige hinder	+	+	+	+	•	•	+	+	+	+	•	+	+
conclusie	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓

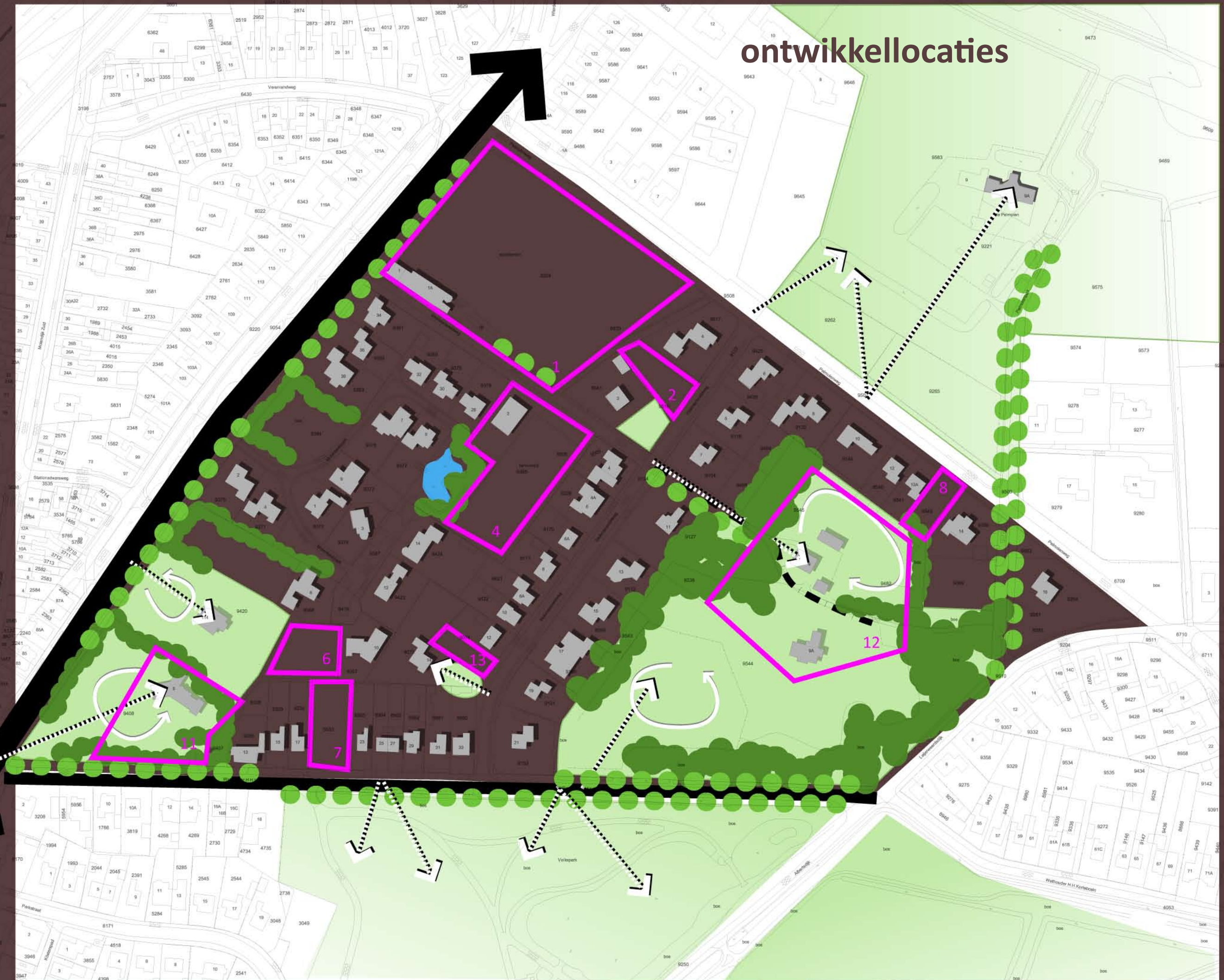
- +
 aspect vormt geen belemmering
- +/-
 aan aspect zitten zowel voor- als nadelen

 - geen belemmering onder voorwaarden of na aanvullend onderzoek
- aspect vormt belemmering
- ✓
 voldoet wel
- ✗
 voldoet niet
- *
 locatie heeft al bouwtitel

LEGENDA

-  waardevol groen
-  poel
-  waardevolle bos/erfbeplanting
-  laan
-  waardevolle open ruimte
-  historische lijnen
-  oude loop / restant Molenbeek
-  zichtlijn
-  ontwikkellocaties

ontwikkellocaties



4. randvoorwaarden

De randvoorwaardenkaart toont de randvoorwaarden die van kracht zijn wanneer de overgebleven locaties daadwerkelijk ontwikkeld worden. Hieronder volgt per locatie een korte toelichting. Daarnaast geldt voor alle locaties de randvoorwaarde dat het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt volgens het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.1 locatie 1 voetbalveld

structuur

- behoud bomenrij Wierdensestraat;
- bomenrij Pelmolenweg vervangen door gebiedseigen bomen, in zelfde lijn als huidige Douglassparren;
- versterken herkenbaarheid en groen/blauwe structuur van de Molenbeek;
- realiseren van speelgelegenheden binnen de buurt
- ruimtelijke relatie versterken tussen de Molenbeek, het nieuw te ontwikkelen woonwijkje op de tennisbanen, het groene gebied met de bestaande poel van het Molenbeekpark en de Pelmolenweg met het aangrenzende buitengebied;
- groene inrichting aan de achtergrenzen van de bestaande woningen aan de Stokmansveldweg en aan noordzijde van Stokmansveldweg;
- ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen Wierdensestraat, Pelmolenweg en Stokmansveldweg;
- de kruising Pelmolenweg / Wierdensestraat accentueren met bijzondere bebouwing of groene openbare ruimte;
- woningen georiënteerd op beide doorgaande wegen en op Stokmansveldweg.

bebouwing

- zijde Wierdensestraat voorgevelrooilijn vrij, minimaal 5 meter uit voorste perceelgrens
- zijde Pelmolenweg aansluiting op rooilijn Pelmolenweg 4- 16
- zijde Stokmansveldweg voorgevelrooilijn vrij, achter de bebouwing op nr 3;
- maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
- kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak;
- woningen op hoek hebben een dubbele oriëntatie, geen blinde kopgevels aan openbare ruimte;
- uitsluitend grondgebonden woningen, vrijstaand langs Wierdensestraat en Pelmolenweg, vrijstaand en/of tweekappers langs Stokmansveldweg (geen rijwoningen) afhankelijk van inpassing in het woningbouwprogramma.

4.2 locatie 2: Stokmansveldweg

structuur

- de bebouwing oriënteert zich op de 'nieuwe' Stokmansveldweg;
- geen blinde gevels naar de open groene ruimte aan zuidzijde;
- ter hoogte van de open groene ruimte aan de zuidzijde is er sprake van een lage, groene erfafscheiding;
- ontsluiting vindt plaats via de Stokmansveldweg;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein.

bebouwing

- derooilijnsluitaanopderooilijnvandeStokmansveldweg 4-12;
- de maximale bouwmassa bedraagt 2 lagen met kap;

- de beukmaat bedraagt tussen de 8 en 10 meter;
- de minimale afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens bedraagt ter hoogte van de voorgevelrooilijn 7 meter;
- de afstand van overige gebouwen (m.u.v. vergunningsvrije bouwwerken) tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- een kap is verplicht, toegestaan zijn een zadeldak een schilddak of een mansardedak;
- er wordt maximaal 1 grondgebonden vrijstaande woning gerealiseerd.

4.3 locatie 4: Tennisbanen

structuur

- versterken ruimtelijke relatie Molenbeek, voetbalterrein, en bestaande poel;
- realiseren van speelgelegenheden binnen de buurt;
- groene afscherming zijkant kavel Molenbeekpark 28;
- ontsluiting vindt plaats via insteek naar Stokmansveldweg;
- bijzondere ruimte rond historische bebouwing Stokmansveldweg 3 creëren.

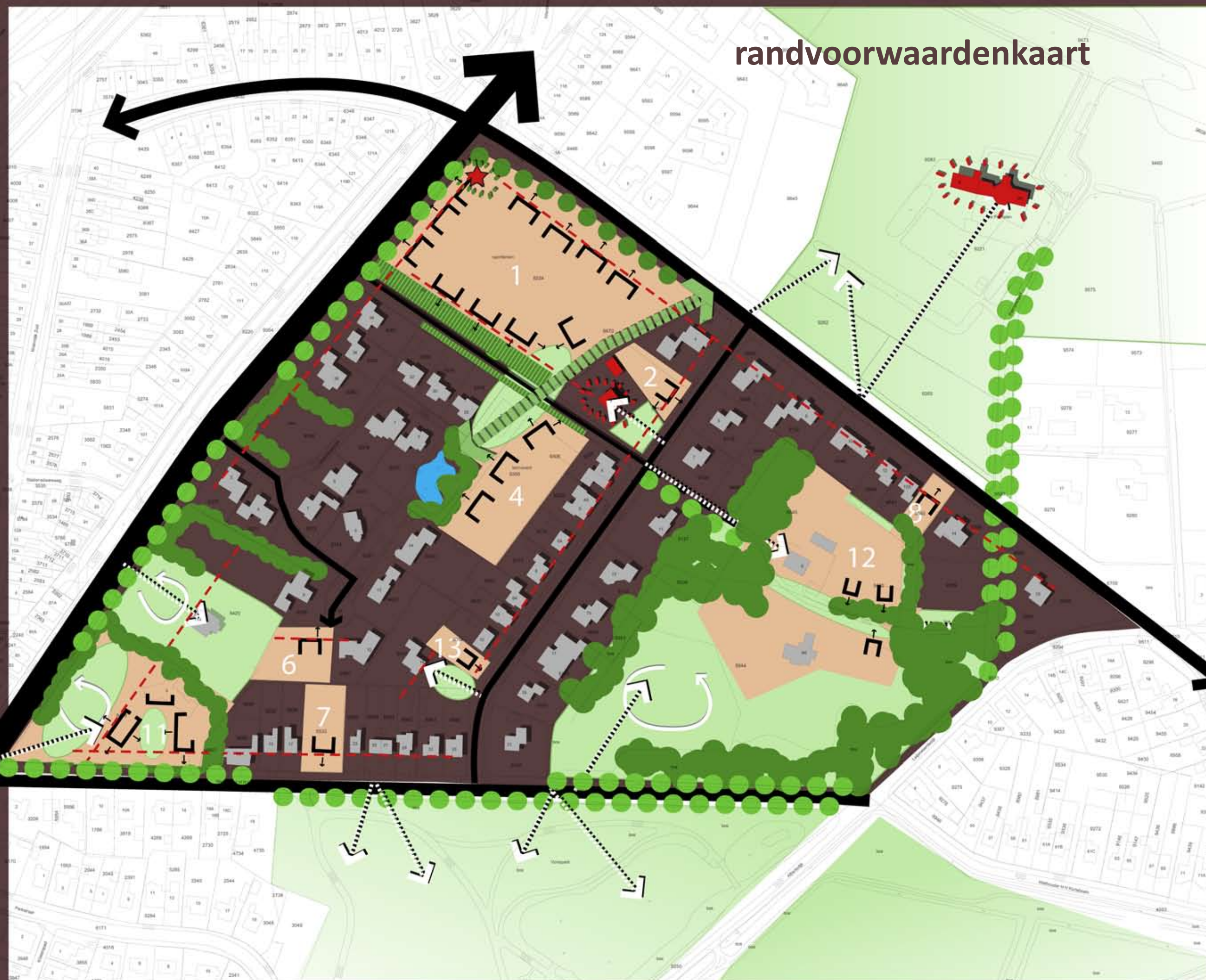
bebouwing

- maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
- kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak;
- uitsluitend grondgebonden vrijstaande woningen of tweekappers.

LEGENDA

- waardevol groen
- poel
- waardevolle bos/erfbeplanting
- laan
- waardevolle open ruimte
- ontsluiting ontwikkellocaties
- zichtlijn
- ontwikkellocatie
- situering + oriëntatie woning (indicatief)
- accent bebouwing / ruimte
- handhaven bijzondere positie bebouwing
- uiterste rooilijn
- (groene) ruimte, samenhang locaties
- zichtlijn / benadrukken oude loop beek
- gebiedseigen bomen
- groene buffer

randvoorwaardenkaart



4.4 locatie 6: perceel villa oost

structuur

- bebouwing vormt beëindiging van straatje Molenbeekpark;
- ontsluiting vindt plaats via Molenbeekpark.

bebouwing

- maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
- kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak;
- minimale afstand van hoofdvolumes tot zijdelingse perceelgrenzen 3,5m;
- maximaal 1 vrijstaande woning.

4.5 locatie 7: Weth. Korteboslaan

structuur

- de bebouwing is georiënteerd op de Wethouder Korteboslaan;
- parkeren op eigen terrein;
- rooilijn sluit aan op de rooilijn aan de Wethouder Korteboslaan 15-33.

bebouwing

- maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
- kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak;
- maximaal 1 grondgebonden vrijstaande woning, of 1 twee onder één kapwoning.

4.6 locatie 8: Pelmolenweg

structuur

- de bebouwing is georiënteerd op de Pelmolenweg en het beekdal van de Regge;
- parkeren op eigen terrein;
- rooilijn sluit aan op de rooilijn aan de Pelmolenweg.

bebouwing

- maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
- kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak;
- maximaal 1 grondgebonden vrijstaande woning.

4.7 locatie 11: Wethouder H.H. Korteboslaan 5

structuur

- de bebouwing oriënteert zich zowel op de Wierdensestraat als op de Wethouder H.H. Korteboslaan, blinde gevels naar deze zijden zijn niet toegestaan;
- de bouwvolumes vormen samen een ensemble rond een hof dat zich oriënteert naar de Wethouder H.H. Korteboslaan;
- de bebouwing oriënteert zich ook op dit hof;
- aan de Wierdensestraat en de Wethouder H.H. Korteboslaan is er sprake van een lage groene erfafscheiding. Daarachter blijft de open groene ruimte en het opgaand groen zoveel mogelijk gehandhaafd;
- de bomenrij aan de Wethouder H.H. Korteboslaan blijft behouden;
- de ontsluiting vindt plaats via de Wethouder H.H. Korteboslaan;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein.

bebouwing

- de rooilijn aan de Wierdensestraat sluit aan op de rooilijn van Wierdensestraat 114;
- de uiterste rooilijn aan de Wethouder H.H. Korteboslaan ligt in het verlengde van de rooilijn van nr. 15,17
- de maximale bouwmassa bedraagt 2 lagen met kap;
- de afstand van de hoofdvolumes tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 5 meter;
- een kap is verplicht, toegestaan zijn een zadeldak of een schilddak;
- er worden maximaal 2 grondgebonden vrijstaande woningen gerealiseerd.

4.8 locatie 12: Rondon Stokmansveldweg 9/9a

structuur

- de bebouwing is gegroepeerd op een compact erf rond een gezamenlijke ruimte die samenvalt met het bestaande pad tussen de huidige woningen;
- de woningen oriënteren zich op deze gezamenlijke ruimte;
- het compacte erf beperkt zich tot de aangegeven ontwikkellocatie op de randvoorwaardenkaart;
- de bomenrij aan de Wethouder H.H. Korteboslaan, het daarachterliggende bosperceel, de bomen aan de achterzijde van de percelen aan de Stokmansveldweg en de bomenrij langs het laantje naar de Stokmansveldweg blijven gehandhaafd;
- de ruimte tussen de te behouden bomen en het compacte erf vormt een open groen gebied;
- er is uitsluitend sprake van groene erfafscheidingen;
- ontsluiting vindt plaats via het laantje naar de Stokmansveldweg;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein.

bebouwing

- de nieuwe volumes zijn in samenhang met de bestaande te handhaven woningen gepositioneerd;
- de maximale bouwmassa bedraagt 2 lagen met kap;
- de bestaande te handhaven woningen blijven herkenbaar als de dominante volumes op deze locatie;
- de afstand van de hoofdvolumes tot de zijdelingse perceelgrenzen is minimaal 5 meter;
- een kap is verplicht, toegestaan zijn een zadeldak of een schilddak;
- er worden maximaal 3 grondgebonden vrijstaande woningen gerealiseerd ¹.

4.9 locatie 13: naast Stokmansveldweg 12

structuur

- de bebouwing is georiënteerd op de Stokmansveldweg;
- rooilijn sluit aan op rooilijn bebouwing Stokmansveldweg 12;

bebouwing

- maximale bouwmassa 2 lagen met kap;
- de woning staat haaks op de straat, dus met de korte zijde naar de straat toe;
- kap is verplicht, zadeldak, schilddak of mansardedak;
- de minimale afstand van het hoofdvolume tot het naastgelegen hoofdvolume op nr. 12 bedraagt 5m;
- minimale afstand tot zijdelingse perceelgrenzen 2m;
- maximaal 1 vrijstaande woning.

4.10: herontwikkeling op bestaande locaties

Wanneer er de wens is om op een perceel met bestaande bebouwing herontwikkeling te laten plaats vinden zijn de in deze gebiedsvisie omschreven waarden en structuurbepalende kenmerken richtgevend bij de stedenbouwkundige uitwerking van een perceel. De richtinggevende kenmerken en waarden zijn te vinden in hoofdstuk 2 ruimtelijke analyse.

1) bij een toekomstig verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid, hoeft de ruimtelijke invulling op voorhand niet beperkt te worden tot de drie woningen die nu voor deze locatie zijn aangegeven. Het uiteindelijk aantal toegestane woningen op deze locatie wordt door de raad vastgelegd bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

