

B i j l a g e 3 :

B e z o n n i n g s s t u d i e



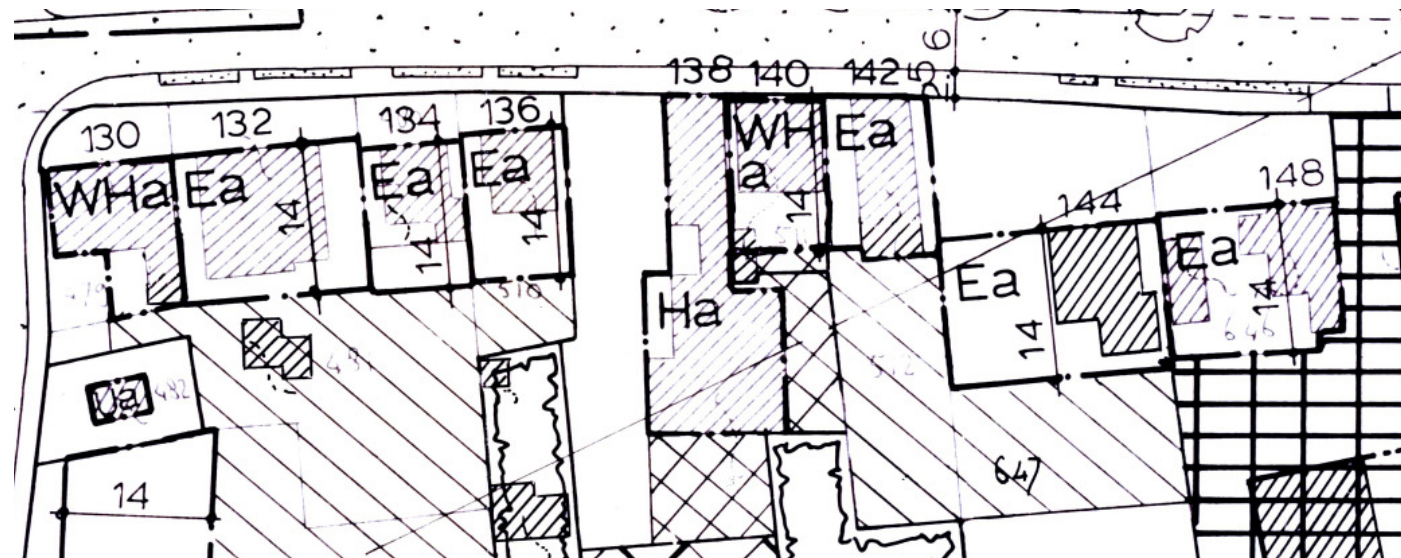
BügelHajema
Plek voor ideeën

Bezonningsstudie Dorpsstraat 138 te Winkel

155.53.11.08.00.01
10 september 2012



Toelichting



↑ Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan

↓ Fragment luchtfoto bestaande bebouwing



Vraagstelling

Voor het perceel Dorpsstraat 138 te Winkel bestaan plannen om de bestaande bebouwing, voorheen een horecagelegenheid, te verbouwen tot een appartementengebouw met een vijftal appartementen voor starters. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De initiatiefnemer heeft BügelHajema Adviseurs gevraagd om de voorliggende bezonningsstudie te maken. In de studie wordt een vergelijking gemaakt tussen de nieuwe situatie en de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Het vigerende bestemmingsplan hanteert een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 15 meter voor het hele bouwblok. Op basis van deze mogelijkheden is in deze bezonningsstudie een massamodel uitgewerkt met een goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter voor het achterste bouwdeel. De kap en de bouwhoogte van de bouwdeel aan de Dorpsstraat zijn vervolgens afgestemd op de hoofdvorm van de achterbouw om tot een realistisch bouwvolume te komen.

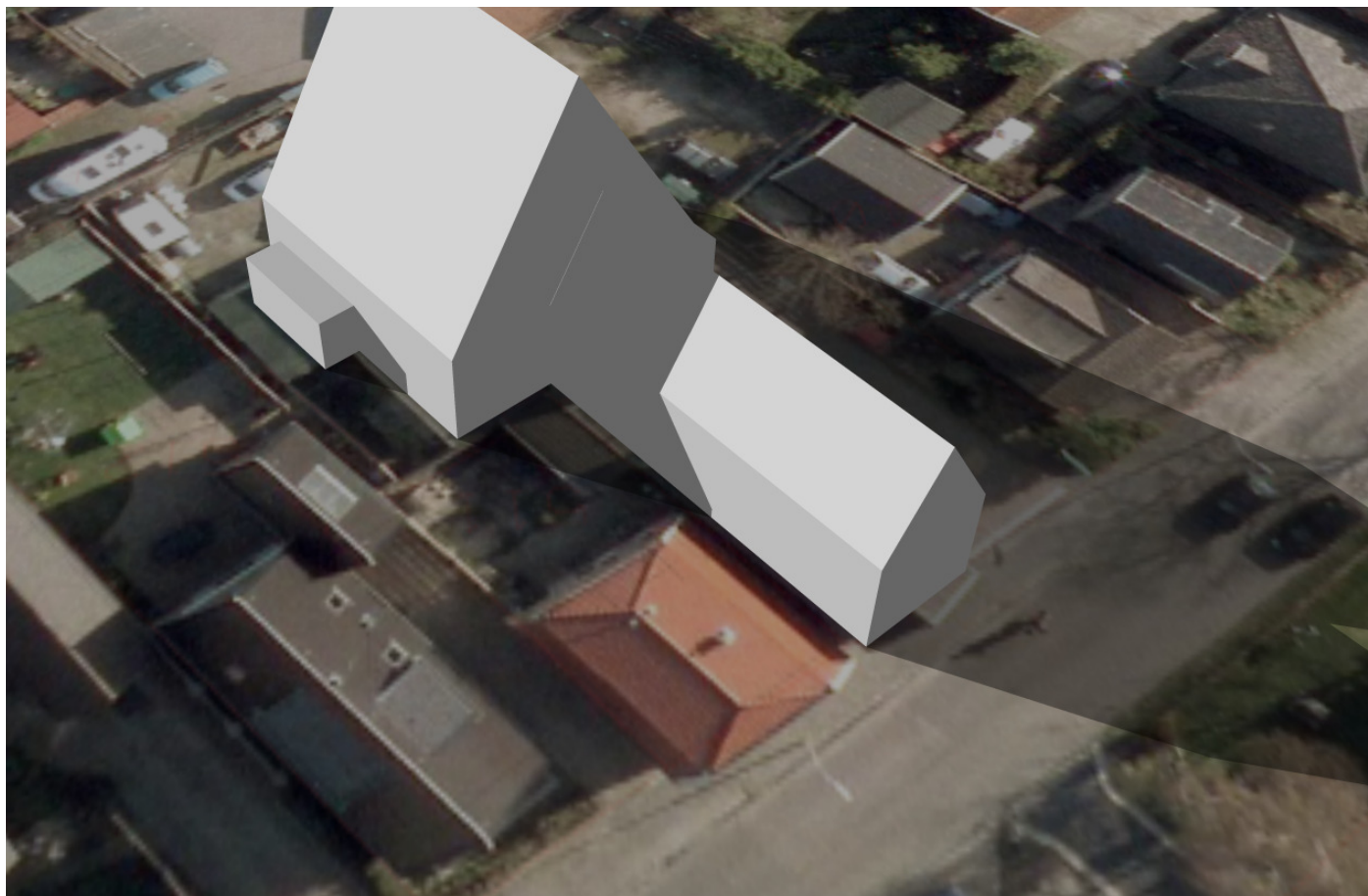
Conclusie

Uit de vergelijking tussen de voorgestelde nieuwe situatie en de maximale bouw mogelijkheden blijkt dat er voor het perceel Dorpsstraat 138 te Winkel op alle tijdstippen sprake is van een verslechtering van de bezonning indien de huidige bouw mogelijkheden worden gebruikt. Het voorgestelde bouwplan is daarmee gunstiger dan wanneer de maximale bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan waren benut.



↑ Nieuwe situatie op 21 maart 9:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 maart 9:00



↑ Nieuwe situatie op 21 maart 12:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 maart 12:00





↑ Nieuwe situatie op 21 maart 15:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 maart 15:00



↑ Nieuwe situatie op 21 maart 18:00

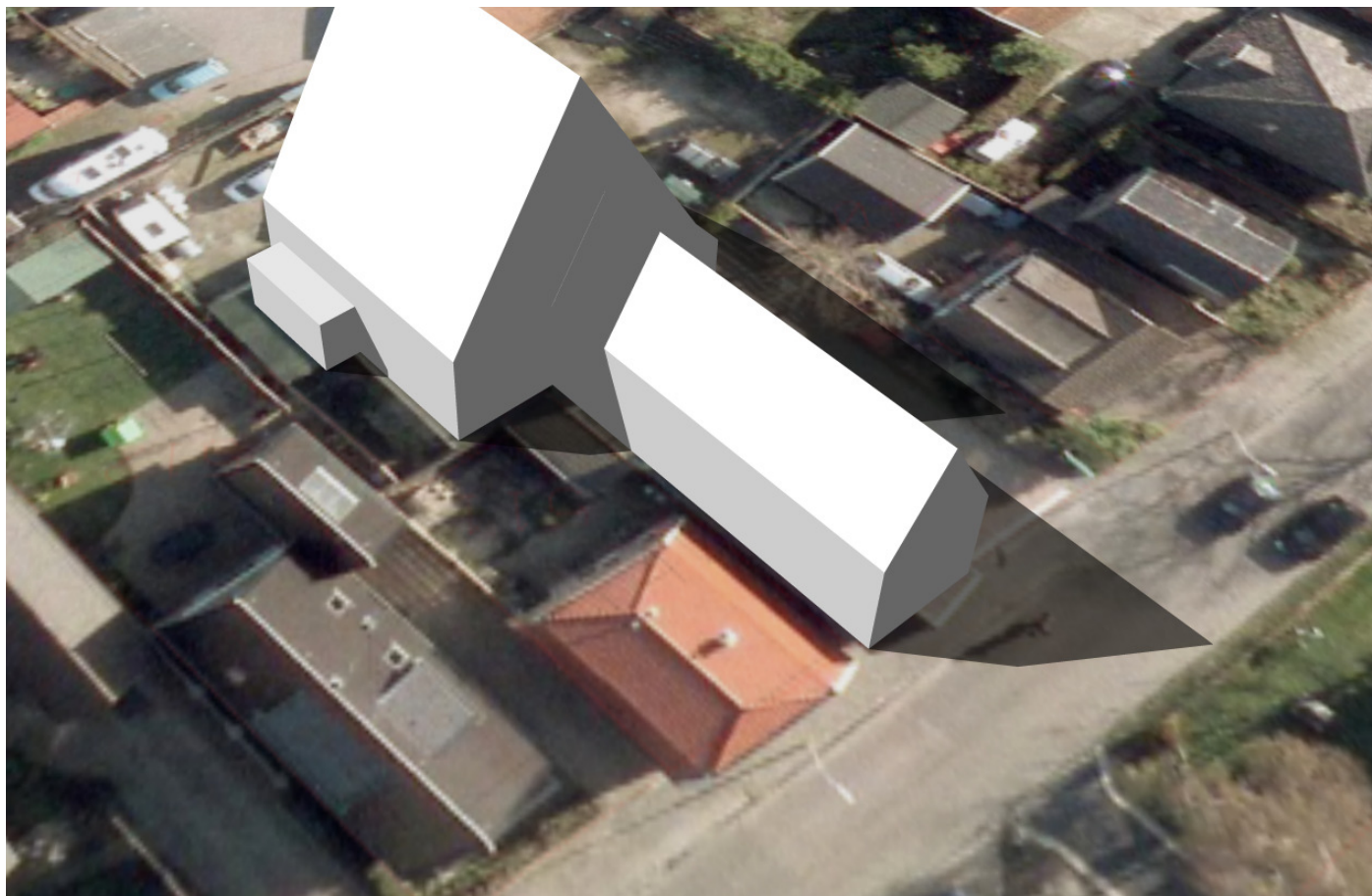
↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 maart 18:00





↑ Nieuwe situatie op 21 juni 9:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 juni 9:00



↑ Nieuwe situatie op 21 juni 12:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 juni 12:00





↑ Nieuwe situatie op 21 juni 15:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 juni 15:00



↑ Nieuwe situatie op 21 juni 18:00

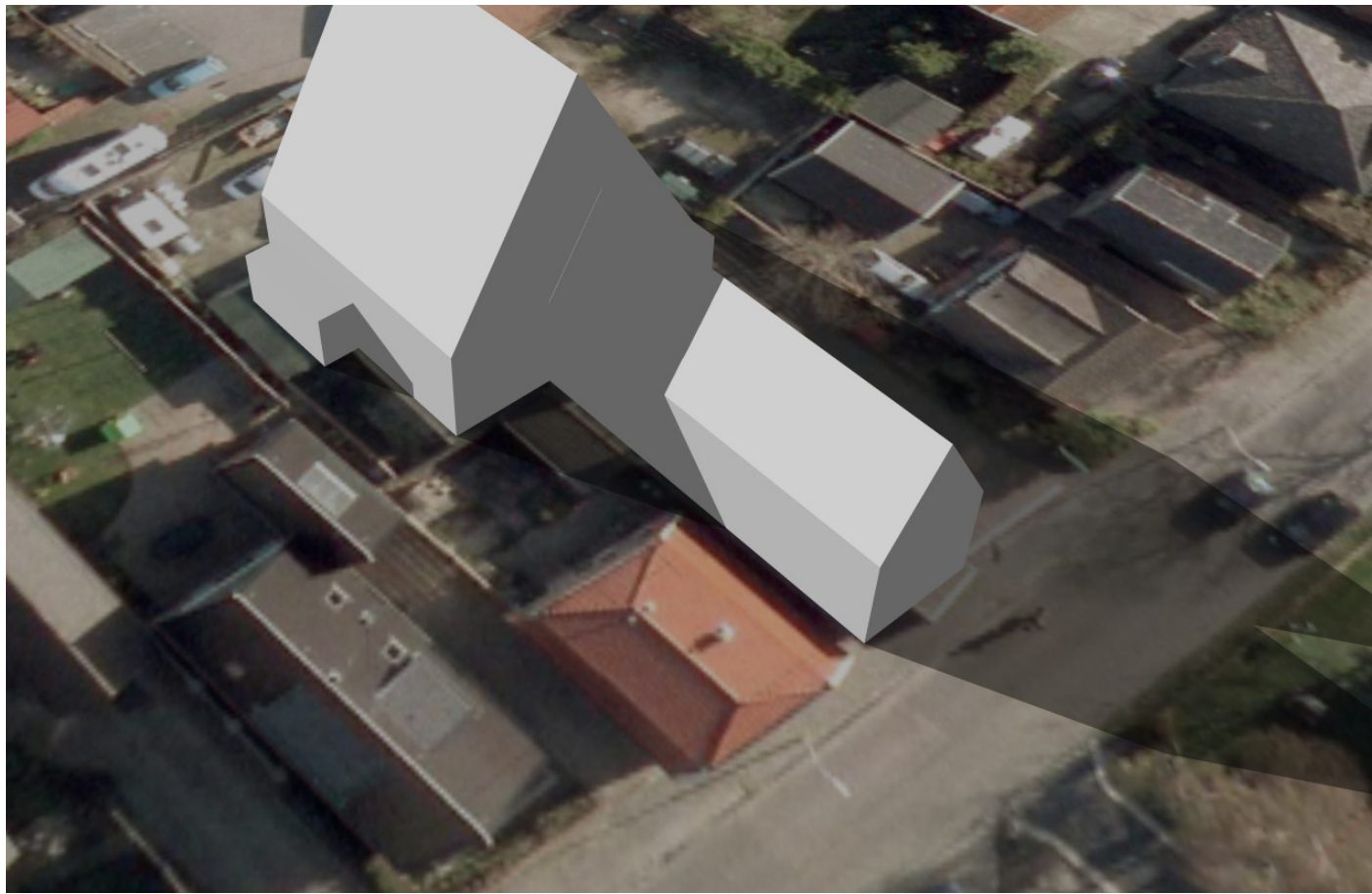
↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 juni 18:00





↑ Nieuwe situatie op 21 september 9:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 september 9:00



↑ Nieuwe situatie op 21 september 12:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 september 12:00





↑ Nieuwe situatie op 21 september 15:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 september 15:00



↑ Nieuwe situatie op 21 september 18:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 september 18:00





↑ Nieuwe situatie op 21 december 9:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 december 9:00



↑ Nieuwe situatie op 21 december 12:00

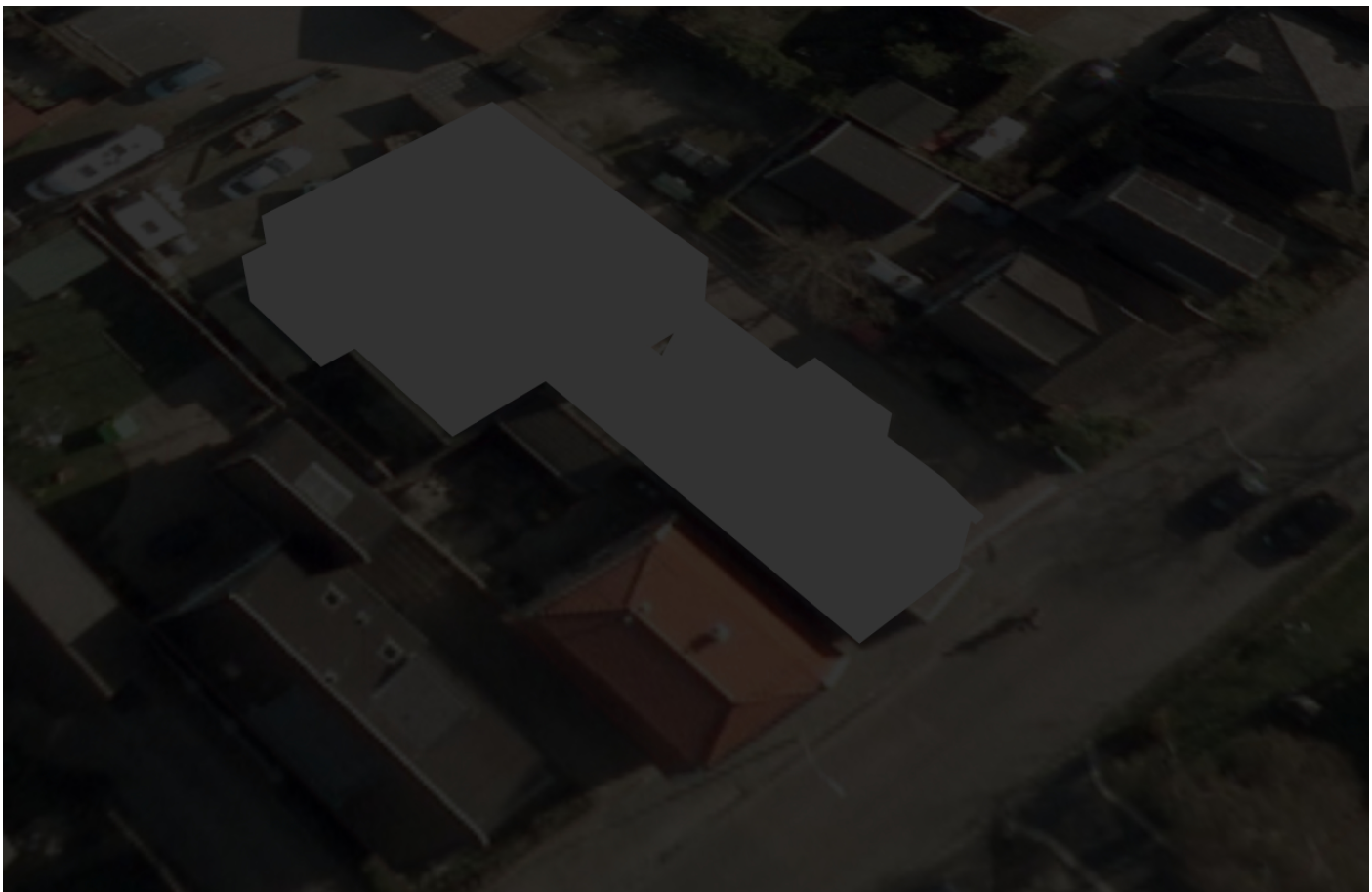
↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 december 12:00





↑ Nieuwe situatie op 21 december 15:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 december 15:00

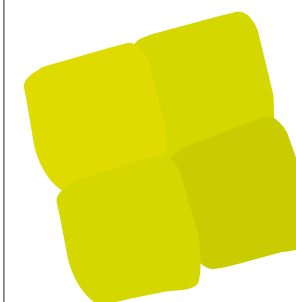


↑ Nieuwe situatie op 21 december 18:00

↓ Maximale bebouwing conform bestemmingsplan op 21 december 18:00



Colofon



Opdrachtgever
De heer J.P.M Groot

Impressies
Wout Douwsma
BügelHajema Adviseurs Leeuwarden

Projectnummer
155.53.11.08.00.01

BügelHajema Adviseurs bv.
Bureau voor Ruimtelijk Ordening
en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden
en Amersfoort