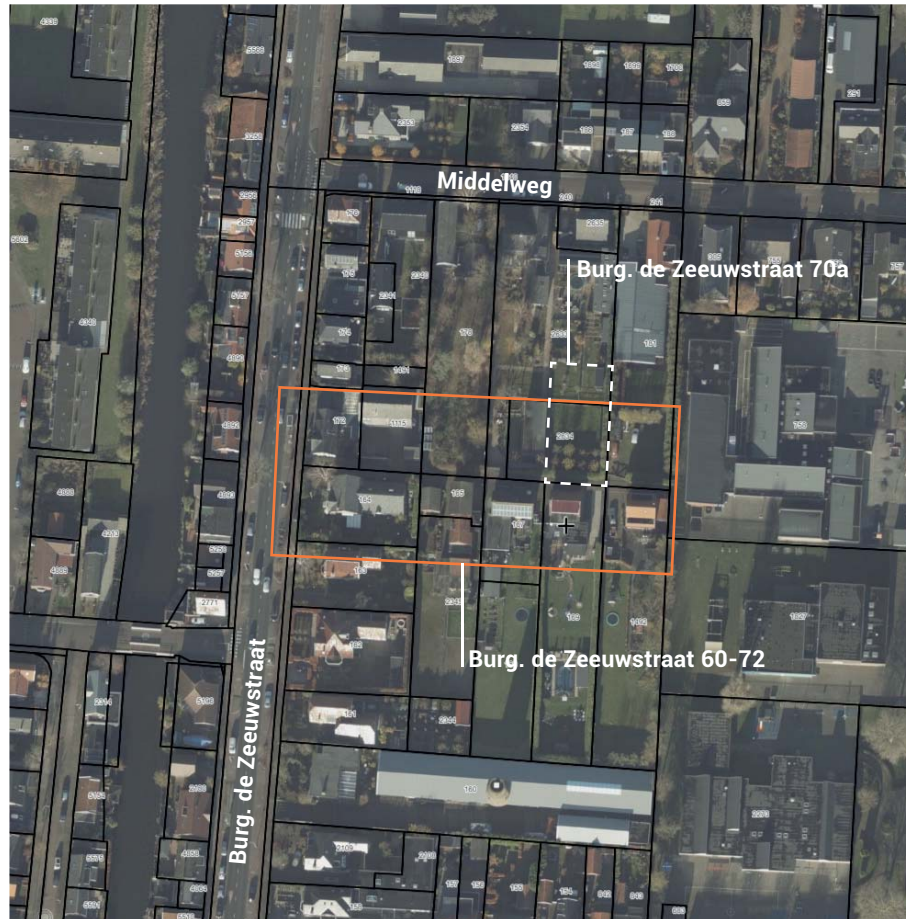


28 september 2020

Onderbouwing Burgemeester de Zeeuwstraat 70a Numansdorp



Burgemeester de Zeeuwstraat, Numansdorp - huidige situatie, foto's van de entree van de straat en de straat zelf



Inleiding

Het voornemen is om in de achtertuin van de Middelweg 8 één woning te ontwikkelen die aan de zijtak van de Burgemeester de Zeeuwstraat komt te staan. De gemeente is akkoord met de ontwikkeling van deze woning op zich, maar heeft nog behoefte aan meer inzicht in de mogelijke soortgelijke ontwikkeling op buurkavels (in de achtertuin van de Middelweg 4 en Middelweg 10).

Deze ontwikkeling zet namelijk de deur open voor gelijke initiatieven op Middelweg 4 t/m 10. Het bouwplan dient dus ook vanuit dat perspectief bekeken te worden. Deze onderbouwing geeft inzicht in hoe de ontwikkeling van de buurkavels kan plaatsvinden zodat er sprake is van een goede stedenbouwkundige opzet. Aangegeven wordt hoe er wordt omgegaan met de aansluiting van bouwmassa op bestaande omgeving (profiel) en de openbare ruimte. Tevens wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteit.

Bestaande situatie

Het plangebied Burg. de Zeeuwstraat 70a ligt aan een zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat. Aan deze zijtak staan enkele woningen. Het plangebied is nu nog onderdeel van de achtertuin van woning aan de Middelweg 8. Deze achtertuin grenst aan de achterzijde aan de Burg. de Zeeuwstraat. Hierdoor is het ruimtelijk mogelijk om een deel van de achtertuin af te splitsen, hier een woning te realiseren die wordt ontsloten via zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat.

De zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat is een erg smal straatje, circa 3 meter breed. Er is sprake van 'shared space', de auto, fietser en voetganger hebben geen aparte plek in het profiel, de beschikbare ruimte wordt gedeeld. Behoudens de twee woningen op de kop van het straatje (die op de hoofdstraat zijn georiënteerd en niet op de zijtak), staan aan het straatje staan 4 woningen. Tevens zijn er wat bedrijfsactiviteiten aan het begin van dit straatje, waarvan de bebouwing niet zichtbaar is vanaf het straatje. De woningen staan op korte afstand van het straatje, hun voortuin/erf is 1 tot 2 meter breed. Hier hebben de bewoners wat groen in bakken geplant. Alle woningen staan aan de zuidkant van de straat. Aan de noordkant grenzen de achtertuinen van de kavels aan de Middelweg aan het straatje. Op de erfgrens met de straat staat een groene haag, die in de loop der jaren is uitgegroeid tot een dichte en hoge afscheiding. Deze haag is momenteel meer dan 2,5 meter hoog. Tegenover nr 66 is de haag onderbroken door een hoog gesloten hek.

De woningen aan de zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat zijn 1 tot 1,5 lagen hoog en zijn voorzien van een hellende kap. De nokrichting van de kap loopt evenwijdig met het straatje, bij een enkele woning loopt de nokrichting haaks op het straatje. De woningen zijn wisselend van architectuur en zijn individueel vormgegeven. Eén woning heeft een witgestucte gevel, de overige zijn uitgevoerd in baksteen in geelbruin en licht roodbruin. Delen van gevels hebben een houten betimmering in donkere kleur.



Ontwikkeling

Er wordt uitgegaan van het huidige karakter, wonen aan een intiem straatje. In iedere achtertuin van de woningen aan de Middelweg wordt één vrijstaande woning toegestaan, zodat er maximaal 4 extra woningen komen aan de zijtak, inclusief de nieuwe woning op nummer 70a. Het huidige straatprofiel dat erg smal is wordt aan de noordkant iets verbreed (circa 1,8 meter), zodat er voldoende ruimte is om elkaar met de auto te passeren. Het blijft met 4,8 meter een smal profiel. Het blijft 'shared space', dus geen aparte stoep of strook voor voetgangers of fietsers. Het parkeren wordt op eigen erf opgelost, bij iedere woning dient te voorzien worden in twee parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren op het erf bij de woning parkeren of anders op straat voor de woning. Door de verbrede straat wordt hierdoor de straat niet geblokkeerd.

De nieuwe woningen hebben een voortuin van tenminste 3 meter. Daarmee is de afstand tot de tegenoverliggende woning tenminste circa 10 meter. De woningen zijn vrijstaand. Ze staan tenminste 2,5 meter uit de zijdelingse erfgrens, zodat de woningen onderling minimaal 5 meter uit elkaar staan.

De woningen zijn niet hoger dan 1,5 laag (goothoogte is maximaal 4,5 meter) en zijn voorzien van een hellende kap. De totale hoogte is niet meer dan 9 meter. De nokrichting mag zowel haaks als evenwijdig lopen aan de straat

De voortuinen worden voorzien van een lage groene haag als erfafscheiding. Hierdoor behoud het straatje aan de noordzijde het groene aanzicht. Doordat deze haag laag is (max. 1 meter hoog), de straat breder is en de woningen op minimaal 3 meter van de straat staan oogt het straatje veel minder smal, ondanks dat de woningen hoger zijn dan dat de huidige haag. De woningen staan vrij en houden zijdelings afstand van elkaar hetgeen een ruimtelijker beeld oplevert dan de aaneengesloten haag.

De ontwikkeling start met 1 woning. Mogelijk blijft het daarbij. Er is gekozen voor een verkaveling die per woning kan worden toegepast, en die voor alle nieuwe te ontwikkelen woningen gelijk is. Wanneer een woning ontwikkeld wordt ontstaat er ter plaatse een verbreding in de straat. Deze kan gebruikt worden om elkaar te passeren en eventueel voor bezoekersparkeren. Het zal ogen als een kleine open plek in het straatje. Wanneer er meer woning worden ontwikkeld op deze manier zullen de kleine open plekken samen een grotere ruimte vormen.

Profiel en ruimtebeleving

Huidige situatie

Het huidige profiel is erg smal. Het straatje is circa 3 meter breed. Er zijn geen parkeerplekken langs het straatje. De huidige woningen staan dicht op het straatje, op 1 tot 2 meter. Aan de andere zijde van het straatje staat een hoge groene haag en tegenover nummer deels een hoog dicht hek). De haag is tussen 2,5 en 3 meter hoog, het hek is 2 meter hoog.

Een rijbaan van 3 meter is te krap voor twee auto's oom elkaar te passeren, een fietser of voetganger kan niet ingehaald worden door een auto.

Het straatje is uitgevoerd in (beton) straatstenen.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het straatje voor iedere kavel die ontwikkeld wordt verbreedt naar 4,80 meter. Dit is voldoende voor 2 auto's om elkaar te passeren, een fietser of een voetganger in te halen. Deze verbreding zal alleen plaatsvinden ter plaatse van de nieuwe woningen, bij de entree van het straatje (tussen de woningen op nummer 60 en 72) zal het huidige smalle profiel houden, aangezien daar geen ontwikkelingen worden verwacht. Daar is ook in de toekomstige situatie geen ruimte voor twee auto's om te passeren. Deze zullen op elkaar moeten wachten. Gezien het beperkt aantal woningen dat gebruik maakt van dit straatje is dit naar verwachting geen probleem. Keren kan op privé-terrein.

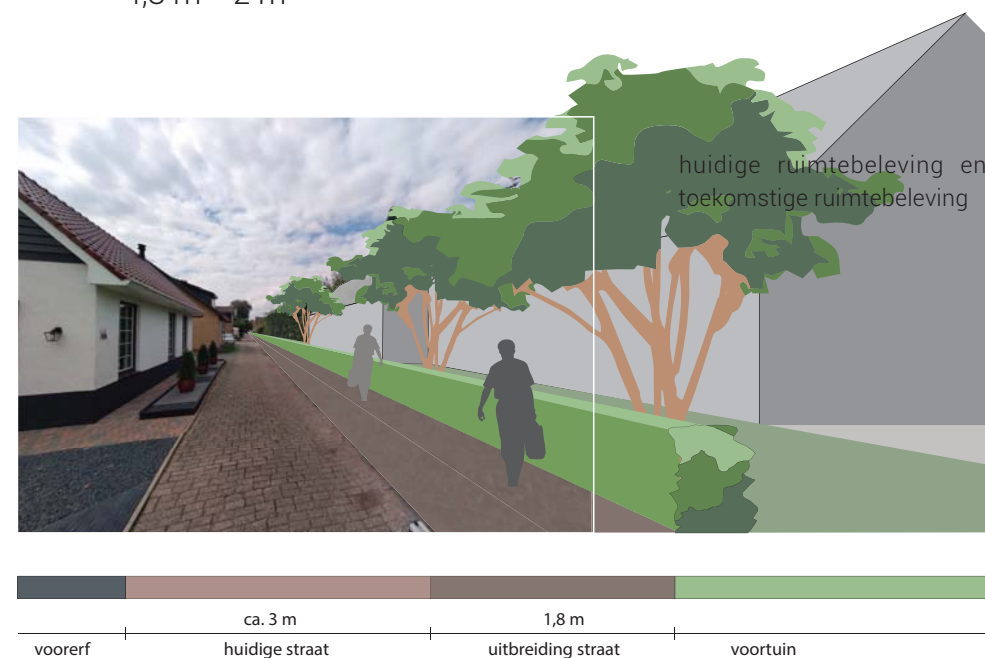
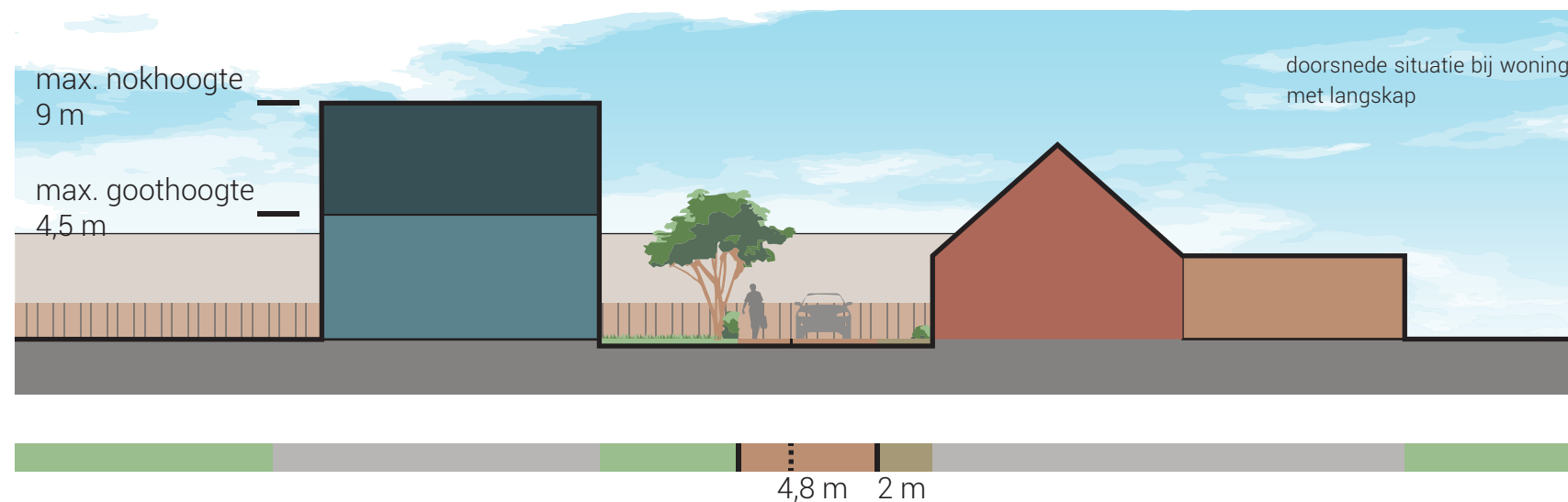
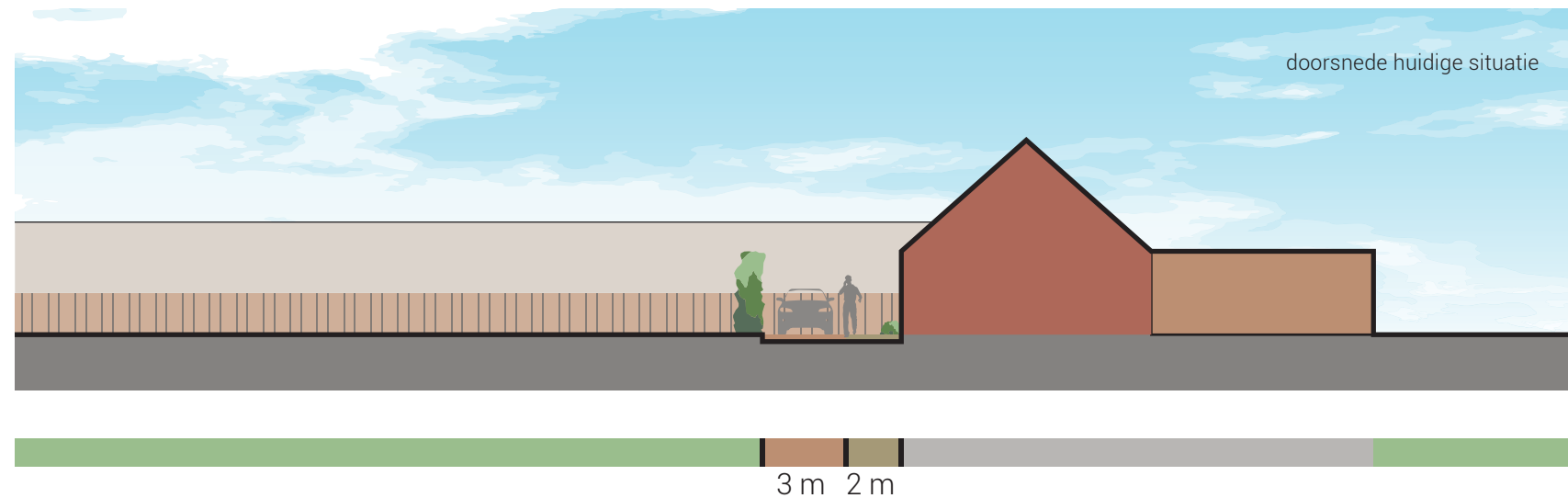
Omdat de ontsluiting smal is en trottoirs ontbreken stellen we voor dat het straatje in de toekomstige situatie de status 'woonerf' krijgt en door middel van een in- en uitritconstructie op de hoofdweg van de Burg. De Zeeuwstraat aansluit.

Door de ontwikkeling van woningen zal niet alleen de rijbaan breder worden, maar ook de beleving van het straatje. De woningen staan op afstand van de erfgrans en op de voorerfgrans komt een lage haag. Zo wordt het straatje nog steeds aan deze zijde groen omzoomd. Een groene inrichting van de voortuinen verstrekt het groene beeld.

De woningen hebben een nokrichting haaks of evenwijdig aan het straatje. Bij beide kaprichtingen is er voldoende afstand van de huidige bebouwing. De hoogte van de nieuwe woningen is beperkt tot 1,5 laag met kap en vormt daardoor geen groot contrast met de huidige woningen.

De nieuwe woningen komen ten noorden van de huidige woning en hebben daardoor geen invloed op de bezonning.

Door de afstand van circa 10 meter tussen de voorkanten van de huidige woningen en de nieuwe woningen is er sprake van een gepaste afstand die zowel recht doet aan het intieme karakter van het straatje als zorgt voor voldoende privacy.





Inspiratiebeelden beeldkwaliteit



Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling aan de zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat in Numansdorp de beeldkwaliteitsuitgangspunten voor de te ontwikkelen woningen aan de noordzijde van deze zijtak. Verder wordt aangegeven welke aspecten van belang worden geacht voor de buitenruimte.

Algemeen

De woningen liggen aan het straatje, hebben hun oriëntatie hierop en worden via deze straat ontsloten. Kenmerkend is de afwisseling. De huidige woningen hebben alleen een eigen vormgeving. Deze woningen hebben een dorpse uitstraling. Dit kenmerkt zicht door de traditionele materialen en kleuren.

In hun vormgeving dienen de nieuwe woningen hierbij aan te sluiten.

Richtlijnen

Situering

- de woning staat aan het straatje, is hierop georiënteerd en wordt via deze straat ontsloten
- de woning heeft een voortuin van tenminste 3 meter diep
- de woning is vrijstaand
- de woning, inclusief bijgebouwen en aan-en uitbouwen, staat op tenminste 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens

Massa en vorm

- de woning is individueel vormgegeven
- de woning heeft eenvoudige hoofdvorm bestaande uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap
- de woning is voorzien van een hellende kap, bij voorkeur een zadeldak
- de nokrichting is vrij

Gevelkarakteristiek

- de voorgevel heeft een eenvoudige en evenwichtige gevelgeleding
- gevels bestaan uit vlakken met raamopeningen, geen grote puien of glasgevels aan de voorzijde
- de gevel kan voorzien worden van houten betimmering

Detailtering, kleur en materiaal

- de materialen passen in de omgeving, zoals baksteen, pleisterwerk en gebakken dakpannen
- de woning is uitgevoerd in traditionele kleuren
- gebruik lichte kleuren voor de gevel

Kavel

- op de kavel worden ten minste 2 parkeerplaatsen aangelegd
- op de voorerfgrens wordt een lage haag geplant die alleen ter plaatse van de inrit is onderbroken voor maximaal 5 meter