
Memo

onderwerp Harnasmolen - fase 2
opgesteld door Paul Damen

datum 21 april 2020
referentie _M_PDN2_0049

ADVIES ORIËNTATIE WONINGEN EN ERFAFSCHIEDINGEN in relatie tot WOUDELAAN EN LOOKWATERING

Inleiding

Het stedenbouwkundig plan d.d. 11-02-2020 welke gepresenteerd is op 14 februari aan de gemeente, gaat uit van een oriëntatie van de woningen op de nieuwe ontsluitingsweg. De gemeente heeft echter juist de voorkeur uitgesproken om de voorzijde van de woningen te oriënteren op de Woudselaan en de Lookwatering. Ons inziens gaat dat tot een aantal ruimtelijke en praktische conflicten leiden. Deze notitie gaat in op de verschillende aspecten die ten grondslag hebben gelegen aan het stedenbouwkundig plan met de daarbij behorende keuze voor een oriëntatie op de nieuwe ontsluitingsweg.

Nieuwe ontsluitingsweg

De nieuwe ontsluiting verzorgt de ontsluiting voor het autoverkeer van de betreffende percelen en overig verkeer van de Woudselaan. Parkeren wordt hiermee geregeld voor bewoners op eigen terrein en voor bezoekers in openbaar gebied en is gekoppeld aan deze nieuwe ontsluitingsweg. Ook voor overige zaken (zoals bereikbaarheid pakketdiensten) zal deze ontsluiting gebruikt worden om de percelen te ontsluiten. Het is dan ook vanzelfsprekend om de hoofdentree van de woningen (en brievenbussen) aan deze zijde te oriënteren. Het is niet gewenst dat bewoners, bezoekers en overige diensten via de achtertuin van de woning op zoek moeten naar de voordeur. Of dat iedereen, na het parkeren van de auto, eerst om de kavels heen moet lopen om bij de voordeur te komen.

Situering garages

Garages zijn vaak gekoppeld aan het hoofdgebouw en gecombineerd met een bijkeuken en/of (fietsen)berging. Wanneer hier sprake van is en de woningen zijn georiënteerd op de Lookwatering, betekent dit lange opritten vanaf de nieuwe ontsluitingsweg die een ongewenst ruimtebeslag leggen op de achtertuin. Een losse garage direct bij de nieuwe ontsluitingsweg kan ook, maar men parkeert vaak liever in de directe nabijheid van de entree van de woningen om de loopafstanden van auto naar binnen te verkleinen (dit i.v.m. regen en boodschappen etc.). Ook dit aspect spreekt voor een oriëntatie van de woning en bijgebouw (garage) aan de nieuwe ontsluitingsweg (parkeren/garage/entree allen in directe nabijheid van elkaar).

Kabels en leidingen

De kabels en leidingen worden onder de nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Vanuit hier gaan de kabels en leidingen naar de huisaansluitingen, waarbij de meterkast binnen 3 meter van de voordeur geprojecteerd dient te worden. Het is onlogisch om de kabels en leidingen via de achter/zijtuin naar de voorzijde te leiden wanneer deze georiënteerd zijn op de Lookwatering en de Woudselaan. Daarnaast is aan de noordzijde (evenwijdig aan de Lookwatering) in het vigerend bestemmingsplan 'Harnaschpolder Noord' direct ten zuiden van het water de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, wat betekent dat hier geen kabels

en leidingen in geprojecteerd mogen worden. Logisch gevolg is om de voorzijde van de woningen dan ook te situeren in de directe nabijheid van de nieuwe ontsluitingsweg.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in rood aangegeven de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijk

Vanuit bereikbaarheid en kabels en leidingen is het dus logisch om de voorzijde van de woningen te oriënteren op de nieuwe ontsluitingsweg. Hierdoor komen de achtertuinen dus aan de zijde van de Woudselaan en Lookwatering te liggen. Het is belangrijk hier een representatief beeld te realiseren, net zoals dat de gemeente dit belangrijk vindt en dit probeert te bereiken middels een andere oriëntatie van de woningen. Belangrijk is representativiteit, niet alleen qua bouwmassa maar ook qua landschappelijke inpassing van tuinen en erfafscheidingen. Om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen en deze ook te waarborgen, kunnen onderstaande middelen ingezet worden.

1. Achtergevel/voorgevel

De oriëntatie op de nieuwe ontsluitingsweg zorgt ervoor dat de achtergevels en achtertuinen georiënteerd worden op de Lookwatering en de Woudselaan. Het is dan ook belangrijk dat de achtergevels, net als de voorgevels, representatief worden uitgewerkt. Nu is het in de praktijk vaak al vanzelfsprekend dat de achtergevel representatief wordt uitgewerkt aangezien hier een duidelijke relatie met de achtertuin is. Transparantie in de gevel middels veel glas geeft verbinding met de achtertuin. Ondanks dat achtergevels vanzelfsprekend representatief uitwerkt worden, kan hier extra aandacht op gevestigd worden door eventueel extra regels op te nemen in het beeldkwaliteitplan.

De bebouwingsstrook direct ten noorden van de Woudselaan bestaat uit redelijke vierkante kavels zodat de representatieve achtergevels al betrekkelijk dicht op de Woudselaan zijn gesitueerd. De tuin bevindt zich dan ook met name aan de westzijde van de woning.

2. Vergunningsvrij bouwen

Om het beeld aan de zijde van de Lookwatering en de Woudselaan representatief te houden is het niet wenselijk om vergunningsvrij bouwen toe te staan. Dit kan juridisch geregeld worden door in het op te stellen bestemmingsplan de gronden uit te sluiten als 'erf' in de zin van Bijlage II Bor.

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Voorkomen vergunningsvrij bouwen' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Overigens is bouwen aan de noordzijde binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering sowieso al niet mogelijk.

3. Landschappelijke inpassing

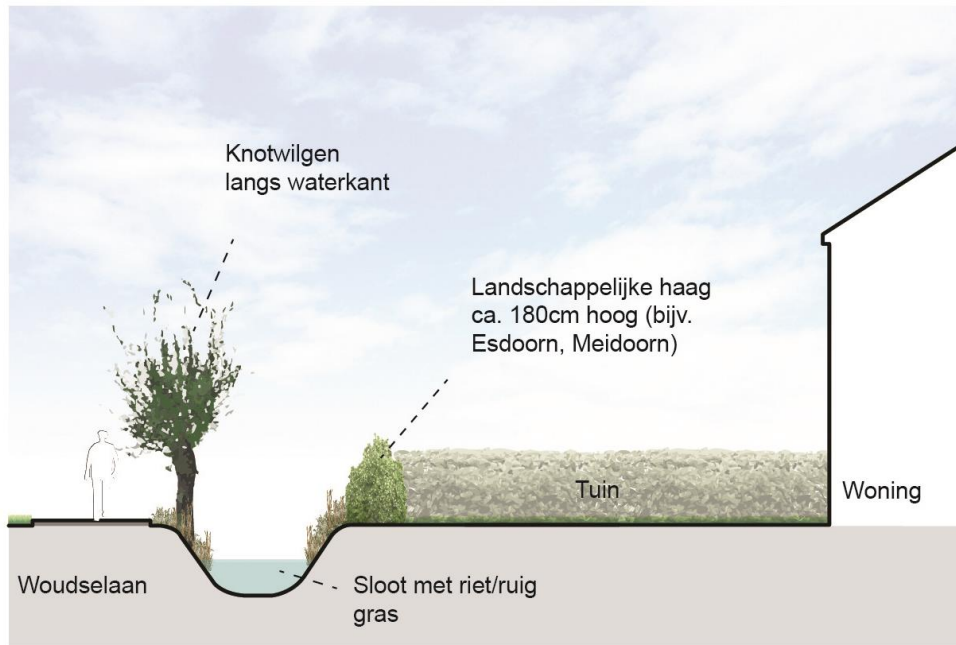
Om hoge (groene dan wel gebouwde) erfafscheidingen aan de zijde van de Lookwatering en de Woudselaan te voorkomen is het mogelijk een 'Zone 'landschappelijke inpassing' op te nemen. Hiervoor hebben wij een tweetal principedoorsneden vervaardigd waaraan de bewoners zich dienen te houden. De erfafscheiding bestaat uit een circa 1.8 meter hoge landschapshaag. Aan de noordzijde stellen wij voor het pad, vanwege privacyredenen, te verwijderen en eventueel te vervangen door een informeel struinp pad. Aangezien er geen voordeuren aan deze zijde grenzen is een pad sowieso niet nodig (tenzij gewenst door de toekomstige bewoners). Daarnaast kan door 'langzaamverkeer' gebruik gemaakt worden van het bestaande bruggetje over de Lookwatering.

Voorstel is te regelen dat je geen (gebouwde) erfafscheiding mag realiseren aangezien erfafscheidingen ook vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Dit kan middels het opstellen van een inrichtingsplan en deze te koppelen aan de regels. Op deze manier kan er toch handhavend worden opgetreden:

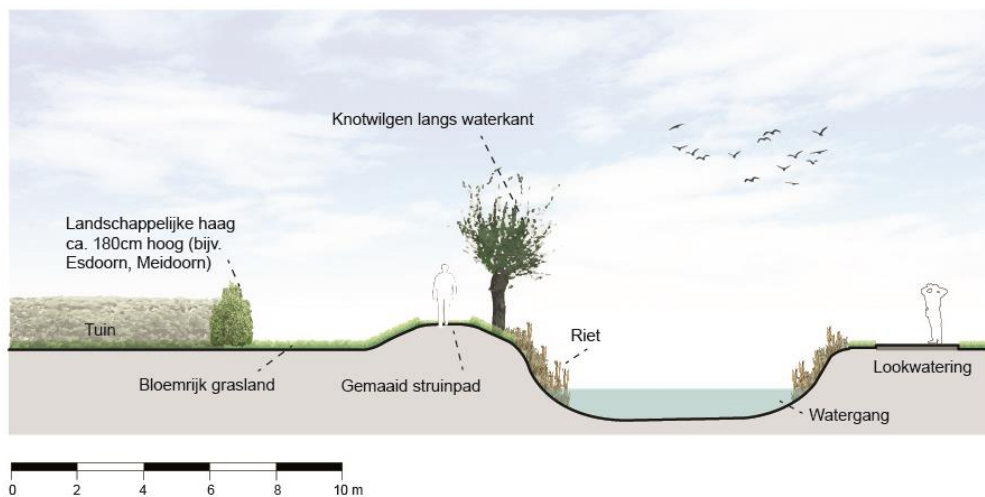
Toegestane bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Zone landschappelijke inpassing'
Ter plaatse van de aanduiding 'Zone landschappelijke inpassing' mogen geen erfafscheidingen worden gerealiseerd.

Waarborging realisatie

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van een voor 'Wonen' aangewezen bouwperceel conform de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'Zone landschappelijke inpassing' alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing als bedoeld in xxx op het betreffende bouwperceel is aangelegd overeenkomstig de uitgangspunten van het inpassingsplan en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.



Principedoorsnede zijde Woudselaan



Principedoorsnede zijde Lookwatering

Conclusie en aanbevelingen

- Voorzijde woningen oriënteren op nieuwe ontsluitingsweg vanwege praktische en technische redenen (conform stedenbouwkundig plan).
- Voorkomen vergunningsvrije bouwwerken in achtertuin door regels op te nemen in bestemmingsplan.
- Garanderen representatieve achtergevels door extra regels op te nemen in beeldkwaliteitplan.
- Representatief beeld aan zijde Lookwatering en Woudselaan door zone landschappelijke inpassing op te nemen en deze te koppelen aan de planregels. Hiermee kunnen gebouwde erfafscheidingen voorkomen worden en ontstaat er een landschappelijk passende overgang naar het openbaar gebied.



Zone landschappelijke inpassing (groen) en voorkomen vergunningsvrij bouwen (rood)