

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Stedenbouwkundig plan

Oprachtgever: [REDACTED]

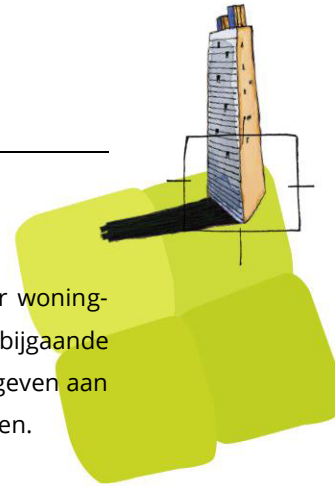
projectnummer: 005.29.11.01.00.00

Aan: [REDACTED]

Van: BügelHajema Adviseurs B.V.

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Van Harinxmastrjitte 9 Kootstertille

Datum: 16-10-2018



Inleiding

De vrijkomende locatie van de gymzaal aan de Van Harinxmastrjitte leent zich goed voor woningbouw. De gemeente heeft daarvoor 10 woningen in de programmering beschikbaar. Met bijgaande opzet kan daar invulling aan worden gegeven. Het verzoek is dan ook om medewerking te geven aan deze ontwikkeling. Hierna wordt ingegaan op de ontwerpaspecten en enkele technische zaken.

Toelichting ontwerp

De Van Harinxmastrjitte wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een breed groen profiel, waarbij de noord- en zuidzijde een verschillend karakter hebben. Aan de noordzijde is sprake van een zekere wandvorming met bebouwing in de vorm van rijenwoningen van twee bouwlagen met kap. Aan de zuidzijde overheerst een groene karakter. Gras, (forse) bomen en een lage aarden wal bepalen het beeld vanaf de weg. Aan deze zijde is in de huidige situatie sprake van twee gebouwen. Deze liggen op ruime afstand van de weg. Voor en naast deze gebouwen zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Door het aanwezige groen en de afstand tot de weg is de verharding en bebouwing niet dominant aanwezig in het ruimtelijk beeld.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van sloop van de bestaande gymzaal en nieuwbouw van maximaal 10 woningen. De ontsluiting van het plangebied wordt vormgegeven door een nieuwe weg midden in het gebied, waarbij aangesloten wordt op de inrit van het parkeerterrein bij de kerk. In de schets is uitgegaan van acht twee-onder-één-kap-woningen en twee vrijstaande woningen worden ingepast. De invulling van het plangebied maakt gebruik van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied, het groene karakter, de forse bomen en het ruime profiel van de weg. De woningen worden dan ook op forse afstand van de weg gesitueerd, waardoor het ruime profiel blijft bestaan en het groene karakter vanaf de weg gezien blijft overheersen. Tevens kan op deze wijze een groot aantal bomen gehandhaafd worden.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



De bebouwing wordt vormgegeven met een hoofdvorm maximaal twee bouwlagen met een kap. De hoge kant wordt daarbij aan de noordzijde gesitueerd, waardoor een front naar de wegzijde wordt gevormd en tegelijkertijd optimaal van het dakvlak gebruik gemaakt kan worden voor de plaatsing van zonnepanelen. De hoge gevels refereren bovendien aan de te slopen gymzaal. De noordelijke woningen zijn met een voorgevel op de Van Harinxmastrjitte georiënteerd. De zuidelijke woningen zijn met een voorgevel op de nieuwe ontsluitingsweg georiënteerd. Voor de vormgeving van de garages en perceelsafscheidings is een samenhangende, eenduidige oplossing uitgangspunt.

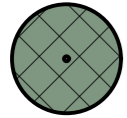
Voor wat betreft de parkeernormen en de noodzakelijke waterberging zijn onderstaande uitgangspunten in de schets gehanteerd.

Parkeren

- De stedelijkheidsgraad is 'niet stedelijk'; het gebiedstype is 'rest bebouwde kom'.
- Koop, vrijstaand: 1,9 -2,7 pp per woning, gemiddeld 2,3 pp per woning.
- Koop, twee-onder-een-kap: 1,8 – 2,6 pp per woning, gemiddeld 2,2 pp per woning.
- Er is uitgegaan van 8 twee-onder-één-kap-woningen en 2 vrijstaande woningen. Dit betekent dat $8 \times 2,2 + 2 \times 2,3 = 22,2$ pp ingepast moeten worden volgens de norm. Er is in de schets uitgegaan van 10 auto's op eigen erf, en minimaal 11 pp in de openbare ruimte.

Water

- In het plangebied is in de huidige situatie ruim 1.200 m² aan bebouwing en verharding aanwezig.
- In de nieuwe situatie is sprake van circa 3.000 m² kavels. Deze zullen gemiddeld voor 50% worden verhard; wat leidt tot 1.500 m² aan verharding.
- Daarnaast wordt een weg, parkeerplaatsen en een trottoir aangelegd, wat in totaal ongeveer 1.000 m² aan verharding met zich meebrengt.
- In totaal is in het plan circa 2.500 m² aan verharding aanwezig (uitgaande van 10 woningen).
- De toename aan verharding is $2.500 - 1.200 = 1.300$ m². Uitgaande van een compensatiefactor van 10% zal minimaal 130 m² nieuw water aangelegd moeten worden.
- De waterberging is vormgegeven door de westelijk sloot/greppel te verbreden. In het plan is daarmee 194 m² nieuw water ingepast. Er is daarmee voldoende waterberging aanwezig in het plan.



TE HANDHAVEN BOMEN

