

Stedenbouwkundig advies

Bleek/Bergstraat Zelhem

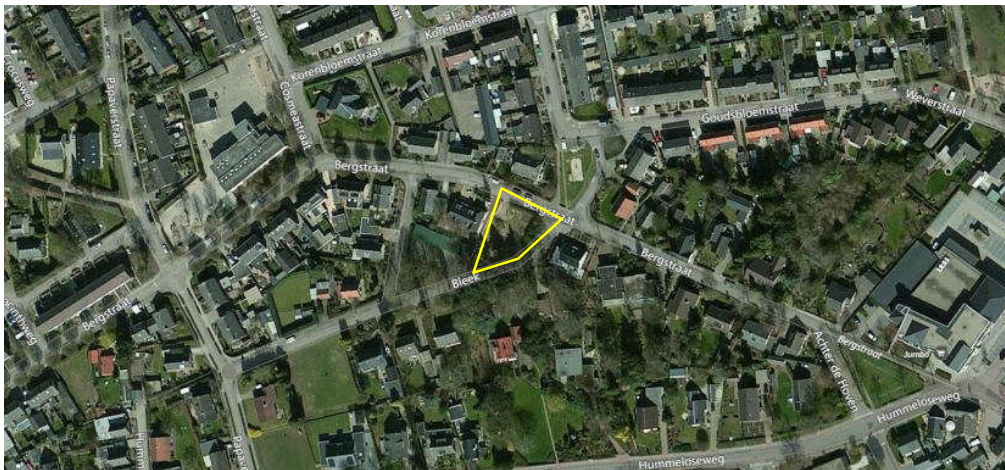
Datum : 09 december 2016

Nummer: 042-114

Betreft : Stedenbouwkundig advies bouwplan woning Bleek/Bergstraat Zelhem

Inleiding

Voor het onbebouwd perceel op de hoek van Bleek en de Bergstraat te Zelhem is een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente Bronckhorst ingediend. Het betreft een aanvraag voor het toekennen van een vergunning (2016-1773) voor de oprichting van een vrijstaande grondgebonden eengezinswoning. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van een woning op deze locatie niet toe. De woning is buiten het geldend bouwvlak voorzien. De gemeente heeft Pouderoyen Compagnons gevraagd voorliggend stedenbouwkundig advies uit te brengen over het te beoordelen bouwplan. Voorliggende memo geeft een stedenbouwkundige beoordeling over de aangevraagde situering en vormgeving en bevat een advies over mogelijke alternatieven voor onderhavige planlocatie.



Planlocatie (Bing maps)

Ruimtelijke context

De planlocatie betreft een onbebouwd perceel op de hoek van de straat Bleek en de Bergstraat in Zelhem. Het perceel is momenteel in gebruik als tuin, horende bij de woningen aan de Bergstraat 20-22, eveneens in eigendom van de initiatiefnemer. Dit pand betreft een typische Achterhoekse woonboerderij met bakhuis aan de straat.

De Bergstraat is een bebouwingslint dat van de kern van Zelhem tot aan het buitengebied loopt. De lintbebouwing is divers met op enkele plaatsen voormalige boerderijen, die de ouderdom van het lint aantonen. Reeds aan het begin van de vorige eeuw was er sprake van lintbebouwing. In de tweede helft van de twintigste eeuw is het lint verder verdicht door de toevoeging van vrijstaande grondgebonden woningen. De diversiteit aan bebouwing levert een gevarieerd straatbeeld op, wat in combinatie met de groene voortuinen een passend dorps aanzicht geeft.

De straat Bleek is eveneens een restant van een oude doorgaande weg. Echter is pas in de tweede helft van de twintigste eeuw bebouwing langs de weg gerealiseerd. De bebouwing bestaat eveneens veelal uit grondgebonden eengezinswoningen. De woningen staan wat verder van de straat dan in de Bergstraat. Dit geeft in combinatie met het dichte groen aan de straatzijde een meer besloten beeld van de straat, zeker van het straatgedeelte nabij de Bergstraat.



Luchtfoto planlocatie (zuidgericht)

Navolgende foto's geven een impressie van de planlocatie in zijn ruimtelijke context.



Zicht richting zuidwest vanaf Kruising Bergstraat / Bleek / Goudsbloemstraat



Straatzicht Bergstraat richting oosten ter hoogte van nr20/22



Zicht vanaf Bleek (in noordoostelijke richting)

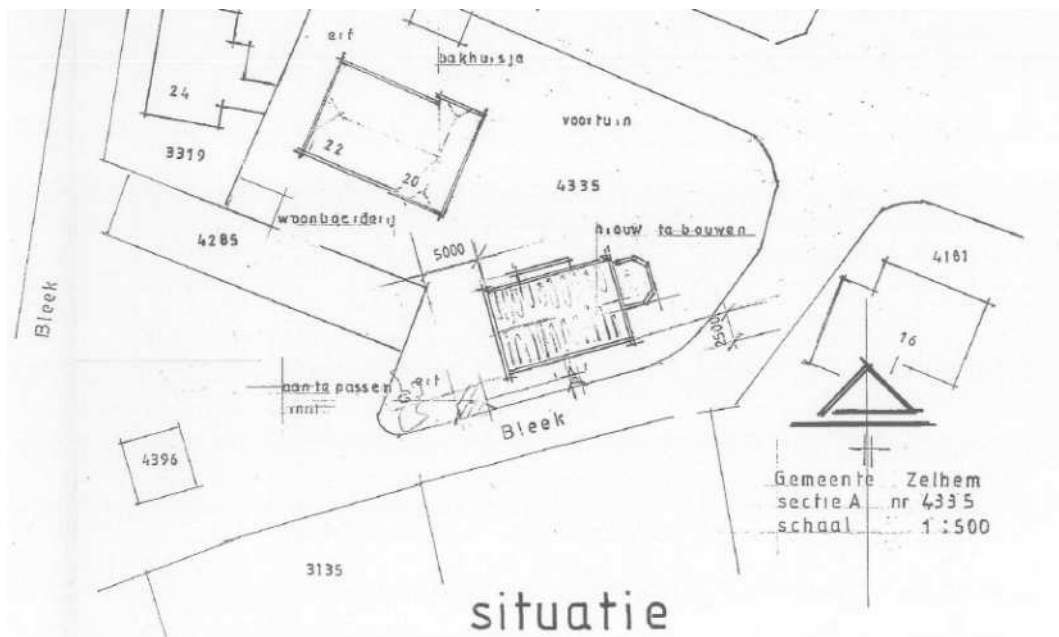
Planvoornemen

Het voornemen voor onderhavig onbebouwd perceel betreft de oprichting van een grondgebonden, vrijstaande eengezinswoning. De woning heeft een karakteristieke vorm met één bouwlaag en een ruime zadeldak, en is voorzien van traditionele vormen en materialen zoals dakkapellen, ramen met roedeverdeling, gemetselde schoorstenen en een verbijzondering in de vorm van een vrij forse zeshoekige erker. De stijl van de woning is op hoofdlijnen passend bij de overige woningen van de lintbebouwing aan de Bergstraat. Onderstaande aanzichten geven een impressie van de beoogde architectuur.



Aanzichten geplande woning Bergstraat (Bureau voor Bouwadvies Maarn BB&BM)

De oriëntatie van de voorgevel op de openbare weg en situering van de woning op het perceel wijkt af van wat logischerwijs te verwachten is op deze locatie in de dorpsstructuur. De woning is aan de zuidzijde van het perceel voorzien, met de voorgevel (in de vorm van een langsgevel met lage goot) evenwijdig aan de straat Bleek. De oostelijke kopgevel van de woning met ruime erker wordt gericht op de hoek van de Bergstraat en Bleek. De onbebouwde buitenruimte is voornamelijk ten noorden en westen van de woning voorzien, ten oosten van de karakteristieke woning van Bergstraat 20-22. Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde situering en oriëntatie van de woning.



Situering geplande woning Bergstraat (Bureau voor Bouwadvies Maarn BB&BM)

Voor zover bij ons bekend is, is de belangrijkste motivering voor deze situering dat daarmee vanaf de Bergstraat het zicht op de oostelijke zijgevel van de historische woonboerderij aan de Bergstraat 20-22 volledig open blijft.

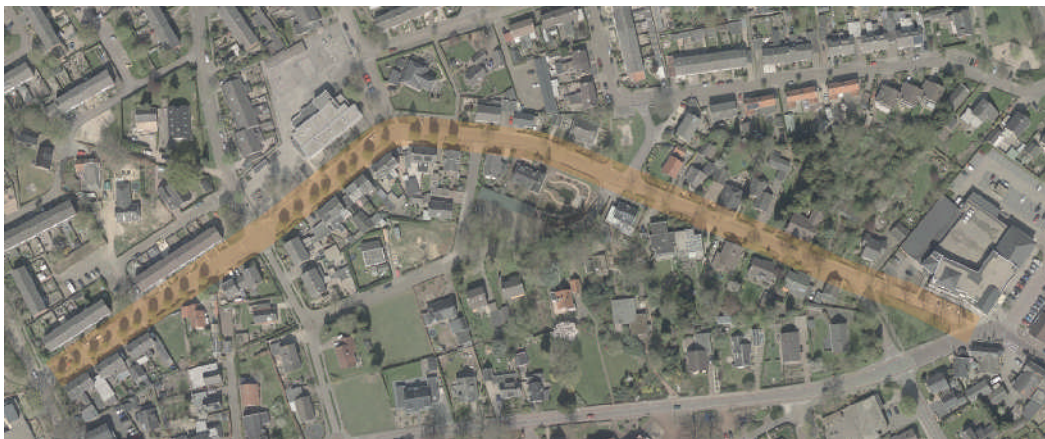
Stedenbouwkundige toets

Het uitgangspunt voor het gevraagde stedenbouwkundige advies is om zowel te toetsen op hogere schaal, structuurniveau van de dorpsstructuur, als toetsing op lokaal niveau (perceelsniveau en relatie met de direct belendende percelen en gebouwen).

Toetsing plan aan dorpsstructuur

De toevoeging van een woning op het onbebouwde perceelsgedeelte is in beginsel aanvaardbaar. Het perceel is voldoende ruim om één vrijstaande woning op te realiseren die zich voegt naar de structuur en bebouwingskorrel van de omgeving. Daarbij zal er rond de woning voldoende tuinruimte behouden kunnen blijven die mede het dorpsbeeld bepaald.

Ter plaatse is de Bergstraat een structurelement van hogere orde dan de Bleek. De situering van de woning op het meest zuidelijke deel van het onbebouwde perceel zoals hiervoor is weergegeven sluit in het beginsel niet aan op de karakteristieke lintstructuur van de Bergstraat. Vanuit een goede stedenbouwkundige inpassing zijn wij van mening dat dit wel van belang is ter ondersteuning van de Bergstraat, en dit dus ook sterk de voorkeur heeft boven de nu gekozen oriëntatie op de Bleek. De woning voegt zich niet naar de ritmiek van de lintbebouwing van de Bergstraat en ook de oriëntatie van de woning op de openbare ruimte wijkt af van de meest voor de hand liggende stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Derhalve kan gesteld worden dat de woning geen onderdeel pretendeert uit te maken van de lintbebouwing van de Bergstraat, en zich meer richt op de straat Bleek, ten zuiden van de kruising en hoekverdraaiing van de straat.



Lintbebouwing van de Bergstraat

Tussenconclusie

De bouw van een vrijstaande woning op onderhavig perceel is aanvaardbaar. Om deze evenwel stedenbouwkundig op een juiste wijze in te voegen in de bestaande structuur, adviseren wij de woning qua situering en oriëntatie onderdeel uit te laten maken van de lintbebouwing aan de Bergstraat en de woning niet te richten op (en realiseren aan) de Bleek.

Toetsing plan op lokale schaal

De straat Bleek is een meer besloten en kleinschaligere woonstraat dan de Bergstraat. In de nabijheid van onderhavig perceel staan de woningen op grotere afstand van de straat, en de voortuinen zijn dichtbegroeid waardoor de relatie tussen straat en voorgevel nauwelijks of niet aanwezig is. Slechts enkele inritten wijzen op de aanwezigheid van de woonpercelen achter het dichte groen. Aan de noordzijde, ter hoogte van de planlocatie, ligt een inrit naar een verhard terrein met garageboxen. Stedenbouwkundig is hierdoor sprake van een achterzijde. Het smalle wegprofiel, het dichte groen langs de straat, het ontbreken van duidelijke straatwanden en de afwezigheid van trottoir en parkeerhavens karakteriseert dit gedeelte van Bleek meer als een 'achterstraat' dan volwaardige woonstraat. De oriëntatie van de beoogde woning op deze straat is derhalve onlogisch te noemen, maar in beginsel niet onmogelijk. Wel constateren wij dat de woning nu dermate dicht op de straat is geprojecteerd, dat deze het wegbeloop (met bocht en aansluiting op de Bergstraat) onvoldoende ondersteund en zelfs onoverzichtelijk maakt. De positionering van de woning op een dergelijk korte afstand van de straat is niet wenselijk. Een ruimere onbebouwde zone aan de straatzijde, groen ingericht als tuin, ondersteunt het straatbeeld aanzienlijk meer dan de nu gekozen situatie.



De straat Bleek t.h.v. de garages (Google streetview)

Door de woning te positioneren aan de straat Bleek, ontstaat aan de zijde van de Bergstraat een ruimtelijk vreemde situatie. Door de verdraaiing van de voorgevel ten opzichte van de rooilijn van de lintbebouwing en de relatief grote afstand tot de straat, maakt de woning geen onderdeel uit het van het bebouwingslint. De woning zal echter wel zichtbaar zijn vanaf de straat, waardoor het visueel gezien evenwel onderdeel uitmaakt van het lint. Dit resulteert in een geforceerde situatie; een woning die onlosmakelijk deel uitmaakt van het bebouwingslint maar zich nadrukkelijk afkeert van diens dominerende stedenbouwkundige karakteristieken en zich met een achterzijde naar het lint richt. Bijkomend gevolg is dat hierdoor ook planologisch een achterkantsituatie ontstaat aan de Bergstraat, waardoor hier al dan niet vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken, zoals schuttingen opgericht kunnen worden, die sterke afbreuk doen aan het straatbeeld vanaf de Bergstraat. Aldus twijfelen wij er aan of het door initiatiefnemers beoogde vrije zicht (een cultuurhistorisch waardevol landelijk ensemble van woonboerderij en omliggende groene en open erven) wel ruimtelijk fraai wordt ingevuld indien bij de nieuwe woning een achterzijdesituatie ontstaat, juist in de beoogde waardevolle zichthoek vanaf de Bergstraat.

De oriëntatie van de woning op de straat Bleek, en de positionering van de woning op het zuidelijk gedeelte van het perceel heeft daarnaast als gevolg dat de afmetingen van de –vanaf de straat- zichtbare gedeelten van de buitenruimte (voor- en zijtuinen) zich niet juist verhouden met de zeer beperkte ruimte voor het privé gedeelte (achtertuint). Een vrijstaande woning in onderhavige dorpse setting vraagt om een ruimere buitenruimte voor het privé gedeelte; een grotere achtertuin die zich verhoudt met de achtertuinen in de omgeving en private ruimte die in ieder geval een ruime groene inrichting en parkeervoorzieningen op eigen perceel mogelijk maakt.

Tussenconclusie

Wij zijn van mening dat de samenhang tussen de woning, tuinrichting bij de woning en de straat Bleek onevenwichtig is en dat de woning te dicht op de straat is geprojecteerd en mede daardoor te weinig erf ruimte krijgt toebedeeld, om daarmee een ruimtelijk goed passende tuinrichting, parkeeroplossing en private buitenruimte (achtertuint) te realiseren. Dit mede in het licht van de totale perceelsomvang die naar ons idee een meer evenwichtige oplossing toelaat (zie hierna). Bovendien – en niet minder belangrijk – ontstaat aan de zijde van de Bergstraat een achterkantsituatie, waarbij, mede door voorgaande constatering over de krappe ruimtetoedeling, onvoldoende de kwaliteit van de erfinrichting en bebouwing geborgd kan worden.

Welstandsnota

De planlocatie valt onder de welstandsnota van de gemeente Bronckhorst. Het behoort tot het deelgebied van de historische stads- en dorpsgebieden. Deze gebieden hebben een hoge belevingswaarde, zijn de dragers van de streekkenmerken en vertellen over hun geschiedenis en cultuur. Het zijn derhalve de gebiedsdelen waardoor de kernen zich van elkaar onderscheiden en als zodanig worden zij ook gewaardeerd.

Over de situering is in de welstandsnota het volgende opgenomen. Nieuwbouw dient te worden gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit. Het dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing en parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwbouw. Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

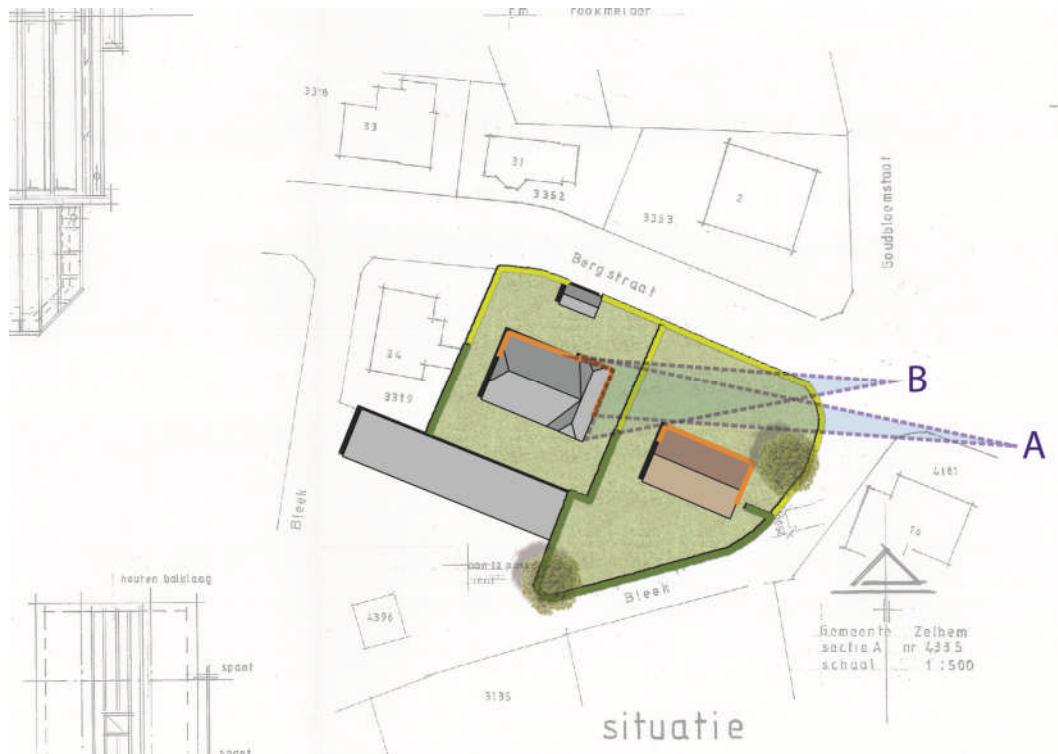
Tussenconclusie

Samenvattend kan gesteld worden dat de beoogde situering van de woning op het perceel stedenbouwkundig gezien onwenselijk is en niet past binnen de kaders van de geldende welstandsnota. Het perceel met daarop de woning maakt ruimtelijk gezien onlosmakelijk onderdeel uit van de lintbebouwing van de Bergstraat, zonder zich aan de bijhorende ruimtelijke karakteristieken te conformeren. Dit levert een geforceerd beeld op dat niet passend is bij het traditionele en dorpse karakter van omliggend gebied.

Alternatieve invulling planlocatie

Het argument, c.q. de wens dat het zicht op de woning van Bergstraat 20-22 behouden moet blijven is begrijpelijk, maar dit kan ook worden verwezenlijkt met een andere situering van de woning op het perceel. Hierna worden enkele handvatten geboden voor een meer passende situering van de woning op het perceel.

Gezien het bijzondere karakter van de Achterhoekse boerderij met bakhuis aan de straatzijde, is het wenselijk om de toe te voegen woning dusdanig te positioneren en oriënteren, dat er voldoende zicht blijft op voornoemd historisch ensemble. De toevoeging van een woning op naastgelegen perceel - op een wijze die passend is binnen de lintbebouwing - hoeft echter niet te betekenen dat de boerderij volledig uit het zicht verdwijnt. Onderstaande schets geeft een impressie van de mogelijkheden.



Alternatieve invulling: straatgerichte gevels (oranje) en lage hagen aan de straatzijde (geelgroen). Aan de zuidzijde is ruimte voor de achtertuin omzoomd met een hogere haag (donkergroen).

Op deze wijze wordt de beoogde woning binnen de bandbreedte van verspringende rooilijnen van de lintbebouwing aan de Bergstraat voorzien. Door de woning achter de verlengde rooilijn van Bergstraat 20-22 te situeren, blijft voldoende zicht behouden op het laatstgenoemde en wordt bovendien de aansluiting van de Bleek op de Bergstraat ruimtelijk ingeleid. Bovenstaande schets illustreert dit: Vanaf punt A is tweederde van de zijgevel zichtbaar, vanaf punt B is de volledige zijgevel zichtbaar. Punt A ligt ruim voor de kruising met de straat Bleek, punt B ligt hier op. Voorwaarde is wel dat de (geschoren) hagen op de perceelsgrenzen aan de straatzijde niet hoger worden dan circa 1.20 meter, en dat de voortuinen van de woningen vrij blijven van hoge beplanting. Het zicht op de woning van Bergstraat 20-22 kan worden versterkt door de aanplant van een bakenboom aan de kruising, die tevens de kruising markeert met een passend groen element.

De beoogde woning richt zich op deze wijze naar het lint van de Bergstraat (voorgevel) en de kruising met Bleek (zijgevel, vorm te geven als straatgerichte gevel). Voorwaarde is dat de woning aldus twee straatgerichte gevels krijgt, en dat de erfscheiding wederom niet hoger worden dan circa 1.20 meter. Aan de zuidzijde blijft ruimte voor een privétuin welke omzoomd kan worden met een hoge haag. Ook kan de boom op de zuidelijke hoek bij de entree naar de garages behouden blijven.

Bij een dergelijke ruime achtertuin is er ook voldoende mogelijkheid om bijgebouwen, bouwwerken, parkeerplaatsen op eigen terrein en een deels afgeschermd private achtertuin aan te leggen zonder dat dit het straatbeeld aan deze zijde al te zeer aantast.

Wij kunnen ons ook voorstellen dat de toe te voegen woning niet als langskap (lange gevel parallel aan de Bergstraat) maar als steekkap wordt gerealiseerd. In dat geval is de frontbreedte aan de Bergstraat meer beperkt en kan desgewenst de afstand tussen de toe te voegen woning en Bergstraat 20-22 wat vergroot worden. Daarbij adviseren wij de in voorgaande schets voor een alternatieve oplossing aangehouden afstand tot de Bleek niet kleiner te maken.