

Bijlage 2 - Schoolstraat

Ruimtelijke randvoorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid voor de vervangende nieuwbouw van de woningen aan de Schoolstraat op de locatie zoals aangegeven op de verbeelding (middels wro-zone - wijzigingsgebied 1).

De gebiedsvisie Ezinge is het vertrekpunt voor de ruimtelijke uitgangspunten, die worden gesteld bij de wijziging van de ruimtelijke opzet van de bestaande woningen aan de evenzijde van de Schoolstraat 2 tot met 24. Deze bebouwingstrand is - en blijft voorlopig - de zuidelijke dorpsrand van Ezinge.

In de gebiedsvisie Ezinge staat over de zuidelijke dorpsrand vermeld;

“De zuidelijke begrenzing van het uitbreidingswijkje behoeft een stedenbouwkundige afronding. De zuidrand van de uitbreiding wordt in de huidige situatie gevormd door de christelijke school en de zijgevels van een aantal rijenwoningen. Van een echte afronding is geen sprake. Een nieuwe rand is uit kwalitatief oogpunt dan ook nodig” (In de gebiedsvisie wordt een uitbreiding in zuidelijke richting voorgesteld): “De nieuwe zuidelijke woonuitbreiding wordt begrensd door een weg met een meidoornhaag. Deze haag voorkomt een confrontatie tussen nieuwe bebouwing en kanaal. Tevens ontstaat meer rust in het beeld en oogt de nieuwbouw kleinschaliger” en “Een rustige architectuur met lage goothoogte”.

Voor de vervangende nieuwbouw aan de Schoolstraat is dit in de gebiedsvisie vertaald in de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- er wordt rekening gehouden met een aansluiting voor wandelaars en fietsers naar een zuidelijke uitbreiding;
- langs de dorpsrand wordt een kuierpad met aan lage meidoornhaag aangelegd. De bebouwing:
 - de woningen zijn georiënteerd de Schoolstraat of op het open landschap;
 - de verkaveling heeft een open opzet, zodat er doorzichten blijven naar het open landschap (dit betekent geen aaneengesloten bebouwingswanden langs de Schoolstraat);
 - de nieuwe bebouwing krijgt aan die zijden die grenzen aan en zichtbaar zijn vanuit het open landschap een lage gootlijn (maximaal 3.5 m);
 - de kleurstelling van die zijden die grenzen aan en zichtbaar zijn vanuit het open landschap is gedekt. Dit zijn een rood, roodbruin, bruin, antracietkleur of de kleur van natuurlijke materialen.

In de bestaande situatie staan 12 woningen, twee-onder-een-kapwoningen, op de locatie. De ruimtelijke opzet met woonpaden, voldoet niet meer aan de eisen die men tegenwoordig aan een woonomgeving stelt (bereikbaar met de auto, parkeren bij de voordeur, heldere scheidingen tussen openbaar en privé). In een nieuwe ruimtelijke opzet passen, uitgaande van een vervangende nieuwbouw met twee-onder-een-kapwoningen en een open verkaveling acht tweekappers.

De bijgevoegde schets is een illustratie van de hiervoor beschreven ruimtelijke randvoorwaarden.

De twee-onder-een-kapwoningen zijn georiënteerd op de Schoolstraat, het blokje tegenover Schoolstraat 15 en 13 wordt parallel met de knip in de Schoolstraat gezet. Het bestaande profiel van de Schoolstraat wordt met 4 m verbreed; hier kan worden geparkeerd (rabatstrook van 2 m) en er wordt een voetpad van 2 m gerealiseerd.

Deze strook kan dus worden gebruikt voor parkeren en bomen en is een uitwijk voor voetgangers. De rooilijn van de nieuwe woningen ligt op 5 tot 6 m vanaf de openbare weg.

Aan de buitenrand langs de sloot is een 5 m brede groenstrook getekend met een meidoornhaag, zoals voorgesteld in de gebiedsvisie Ezinge. Deze strook biedt ook ruimte voor een maipad ten behoeve van het onderhoud van de (schouw)sloot langs de zuidrand van het plangebied.

Naast Schoolstraat 26 is een doorzicht en wandelpad geschetst. In een toekomstige zuidelijke uitbreiding kan hierop worden aangesloten.

Er is uitgegaan van parkeren op eigen erf, tussen de woningen. Het bezoek kan op de rabatstrook of bij de entree van de straat in de bestaande parkeerhaven parkeren.

