

Gemeente Neerijnen
t.a.v. mevr. B. Peeters
Van Pallandtweg 11
4182 CA Neerijnen

Betreft: ruimtelijk advies voorontwerpbestemmingsplan
Hagedelstraat Haaften

Arnhem, 22 november 2012

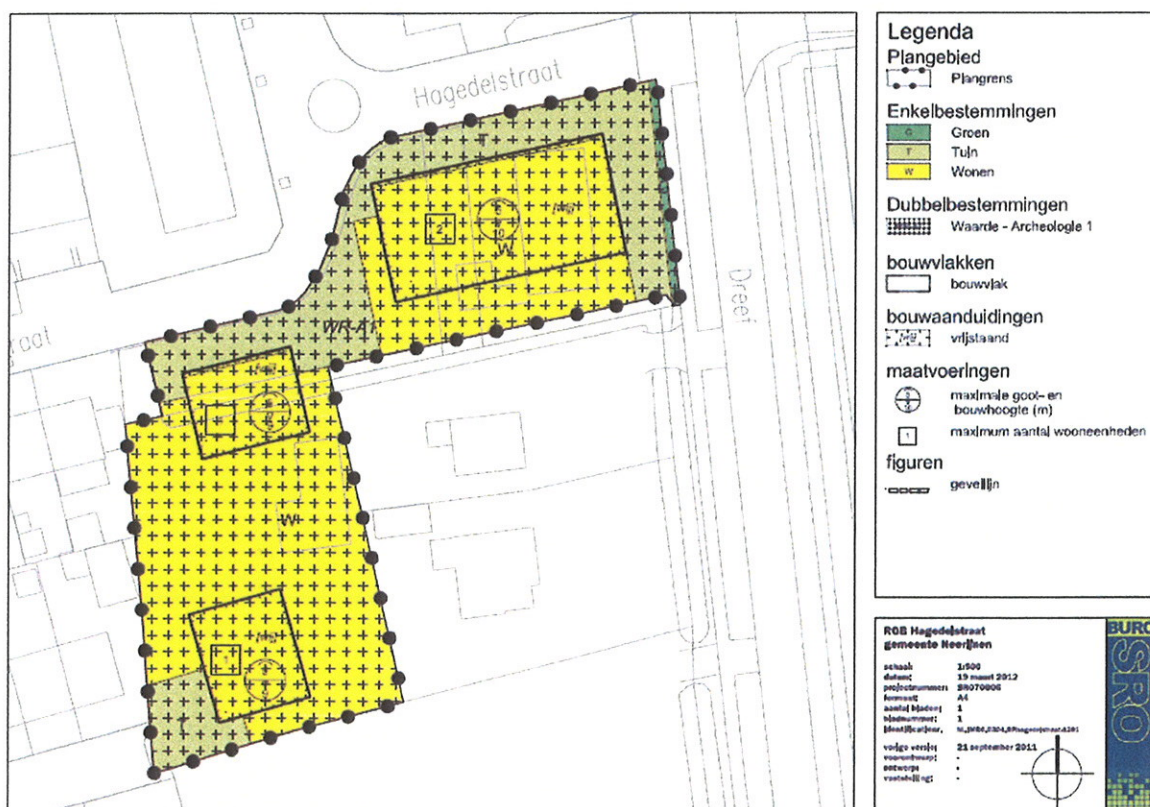


GELDERS GENOOTSCHAP

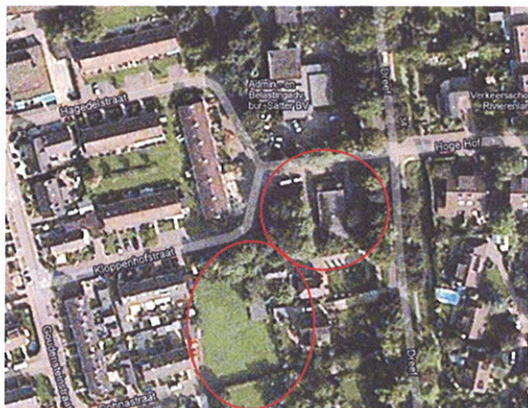
Geachte mevrouw Peeters,

Op uw verzoek geven wij u hierbij een advies omtrent het voorontwerpbestemmingsplan voor een terrein in de kern Haaften, gelegen ten zuiden van de Hagedelstraat en de Kloppenhofstraat. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de oprichting van vier vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Gevraagd is om een ruimtelijk advies waarbij eventuele suggesties met betrekking tot welstandsaspecten worden meegegeven. Specifiek is gevraagd in te gaan op de goot- en bouwhoogtes die voorgesteld worden in het voorontwerp-bestemmingsplan. In dit advies zijn de volumes die mogelijk zijn volgens het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld in relatie tot de stedenbouwkundige situatie en de bestaande bebouwing in de (directe) omgeving. Hierbij is ook het welstandsbeleid meegewogen.



Verbeelding ROB Hagedelstraat



luchtfoto huidige situatie



kaart vigerend bestemmingsplan



*bestaande bebouwing op het kavel,
op de hoek Dreef/Hagedelstraat*



linkerbelendingen langs de Dreef



rechterbelending langs de Dreef



bebouwing langs de Kloppenhofstraat



*bebouwing langs de Kloppenhofstraat en
Hagedelstraat*



bebouwing langs de Dohnastraat

Huidige situatie

De locatie is gelegen ten zuiden van de Hagedelstraat en de Kloppenhofstraat in Haften. De meest oostelijke bebouwing langs de Hagedelstraat ligt op de hoek met de Dreef, één van de belangrijkste, historische dragers van Haften. Op deze hoek staat een voormalige kantoorpand dat nu dienst doet als dierenspeciaalzaak. Het overige deel van het plangebied is momenteel onbebouwd. In het vigerende bestemmingsplan is op het onbebouwde deel de bouwmogelijkheid voor één woning (met maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 m.) opgenomen, achter de bestaande woningen Dreef 23a en 25.

Aan de zuid-westzijde grenst het plangebied aan de Dohnastraat. De bebouwing aan de westzijde, langs de Hagedelstraat, Kloppenhofstraat en Dohnastraat bestaat uit overwegend projectmatige rijenwoningen in één of twee bouwlagen, voorzien van zadelkappen.

Het voormalige kantoorpand in het plangebied maakt deel uit van een strook ten noord-westen van de Dreef met bebouwing ten behoeve van dienstverlening en detailhandel. Aan de zuid-westzijde van de Dreef bevindt zich lintbebouwing met een gevarieerd, dorps karakter, waaronder een aantal historische (monumentale) boerderijen, op royale percelen. Kenmerkend voor de Dreef is ook het 'groene' laan-karakter dat een gevolg is van de bomen en de royale voortuinen aan de westzijde.

Waardering huidige situatie

De Dreef is een historische laan die verbonden is met de oorspronkelijke kern van Haften, gelegen langs de dijk, direct aan de Waal. De aanwezige bomen en royale voortuinen geven de Dreef een zeer 'groen' karakter dat zeer waardevol en behoudenswaardig is. De gevarieerde lintbebouwing met een aantal historische boerderijen passen bij het historische karakter van deze laan en zijn zeer bepalend voor de dorps-, verzorgde uitstraling van deze omgeving.

Het huidige pand op de hoek van de Hagedelstraat en de Dreef vormt in feite een dissonant in relatie tot de groene laan en de (historische) lintbebouwing (mede door de overheersende reclames en het versteende voorterrein). Vervanging van dit pand biedt mogelijkheden om het karakter van de dorps- (woon)bebouwing en de 'groene' omgeving te versterken.

Daarnaast zou de overgang van de Hagedelstraat en de Kloppenhofstraat verbeterd kunnen worden door een duidelijke begeleiding en zou de aanblik van het braakliggende, beperkt onderhouden terrein aan het eind van de Dohnastraat verfraaid kunnen worden.

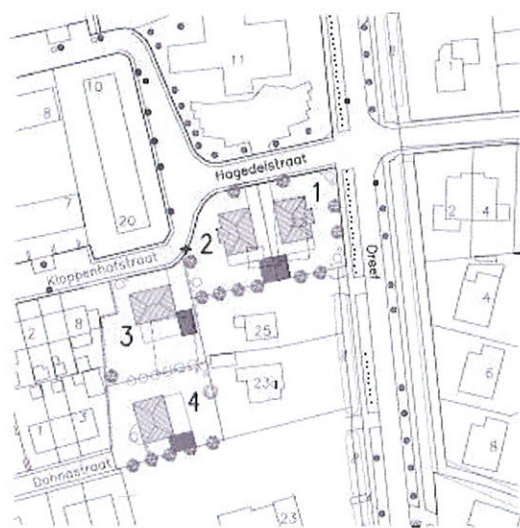
Uitgangspunten voorontwerpbestemmingsplan

Het plan gaat uit van de realisatie van vier bouwvlakken voor vrijstaande woningen. Eén bouwvlak langs de Hagedelstraat en de Dreef (kavel 1 en 2), één langs de Kloppenhofstraat (kavel 3) en één aan het einde van de Dohnastraat (kavel 4).

Voor alle locaties wordt uitgegaan van een zelfde goothoogte van maximaal 5 m.; de bouwhoogte voor kavel 1 en 2 is maximaal 10 m., die voor de andere twee kavels maximaal 9 m. Voor de maten van kavel 1 en 2 wordt (in paragraaf 2.2.2) verwezen naar de forsere volumes langs de Dreef, voorhuizen van historische boerderijen in twee bouwlagen met een forse kap, met uitschieters tot 11 m.

Voor kavel 3 en 4 wordt uitgegaan van een verbinding tussen de woningen op kavel 1 en 2 en de bestaande woningen aan de Kloppenhofstraat en de Dohnastraat. De huidige woningen zijn 8 m. hoog; middels een bouwhoogte van 9 m worden de bestaande trapsgewijs verbonden met de woningen op kavel 1 en 2, zo wordt aangegeven. De situering van de woning op kavel 3 sluit aan bij de bestaande rooilijn van de woningen langs de Kloppenhofstraat.

Verder is in paragraaf 2.2.2 aangegeven dat door de tuingrootte het huidige groene karakter van het plangebied gehandhaafd blijft. Dit komt, zo is aangegeven, door de beplanting in de tuinen en de 'groene' en 'duurzaam ingerichte' erfafscheidingen. Bij kavel 1 wordt de afstand tussen het bouwvlak en de Dreef kleiner dan in het vigerend bestemmingsplan. Verder is het bebouwingsvlak evenwijdig aan de Hagedelstraat gepositioneerd en niet evenwijdig aan de Dreef, zoals in het vigerend bestemmingsplan.



Schets nieuwe situatie



Plankaart

Reactie op voorontwerp bestemmingsplan

De beoogde bouw mogelijkheden voor deze locatie kunnen leiden tot een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De voorgestelde bouwblokken sluiten grotendeels goed aan bij de stedenbouwkundige situatie en de bestaande bebouwing in deze omgeving. De vervanging van het weinig fraaie kantoor-/winkelpand op de hoek, de begeleiding van de overgang van de Hagedelstraat naar de Kloppenhofstraat en het bebouwen van het braakliggende terrein kunnen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het (zeer gewaardeerde) 'groene' karakter van deze locatie vraagt ons inziens wel om de nodige aandacht. In dit kader willen we ook aangeven dat de bouw mogelijkheden volgens de plankaart royaler zijn dan in de (links boven aangegeven) schets van de nieuwe situatie. Zo kunnen er op grond van de aangegeven bouwblokken grotere hoofdgebouwen gerealiseerd worden en is de afstand tussen het bouwvlak en de bestaande groenstrook (met bomen) minder royaal dan de zijtuin in de schets. Ook zijn er zeer hoge aan-, uit- en bijgebouwen mogelijk dat ten koste kan gaan van het 'groene' karakter van de tuinen. Bij de regels wordt er in paragraaf 5.2.2. voor aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen wel uitgegaan van een beperkte goothoogte van maximaal 3 en 3,5 m., maar voor de bouw hoogte is aangegeven dat deze niet meer mag bedragen dan de bouw hoogte van de woning.

Daarnaast willen wij u wijzen op mogelijke vergunningsvrije bouwwerken in de zijtuinstrook langs de Dreef, op 1 m. afstand van openbaar gebied, aan-, uit- en bijgebouwen tot 30 m² en 3 m. hoog en erfafscheidingen tot 2 m hoog. Dit geldt ook voor de achtertuinen van kavel 1 en 2. Doordat de bestaande woning Dreef 25 vele meters terugligt ten opzichte van de Dreef, zullen deze bouwwerken duidelijk zichtbaar zijn. Dit zal een negatieve invloed hebben op het groene karakter van deze omgeving en zal zorgen voor een 'verrommeling' van het straatbeeld. In de schets lijkt dit onderkend te worden doordat langs de zij- en achtertuinen van kavel 1 en 2 bomenrijen c.q. groenvoorzieningen zijn aangegeven. Het bestemmingsplan biedt hiertoe echter geen garantie.

Bebouwing in de zijtuin langs de Dreef kan voorkomen worden door aan deze zijde ook een voorgevelrooilijn aan te geven en deze gevel, conform het welstandsbeleid, als voorgevel te behandelen. In deze situatie wordt dit sterk aanbevolen. De woning op de hoek zou op beide straten georiënteerd moeten zijn, zoals ook gesuggereerd wordt in de schets van de nieuwe situatie.

Bebouwing in (een deel van) de achtertuin kan voorkomen worden door het gebied waarin aan-, uit-, en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden terug te leggen ten opzichte van de (voor)gevellijn langs de Dreef. Geadviseerd wordt ook de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te beperken (maximaal 5-6 m.)

De goot- en nokhoogte sluiten grotendeels goed aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Een kanttekening wordt geplaatst bij de bouwhoogte van 10 m. voor kavel 1 en 2. Hiervoor wordt in de toelichting verwezen naar de voorhuizen van historische boerderijen langs de Dreef. Opgemerkt wordt dat deze panden op (veel) royalere percelen staan en dat de bestaande bebouwing in de directe omgeving lager is (bouwhoogtes zo'n 8 m., goothoogtes variëren van 3-5 m.). Een maximale bouwhoogte van 9 m. voor alle bouwblokken kan leiden tot een betere afstemming op de bouwmassa's in de (directe) omgeving.

Ten aanzien van kavel 4 wordt opgemerkt dat het volgens de plankaart mogelijk is om aan-, uit- en bijgebouwen te plaatsen tot aan de voorgevel van de aangrenzende hoekwoning (Dohnastraat 5). In aansluiting op het vigerend bestemmingsplan wordt geadviseerd het gebied waar aan-, uit- en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden naar achteren (noordwaarts) te verschuiven en uit te lijnen met de grens van dit gebied voor aan-, uit- en bijgebouwen voor Dohnastraat 5.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat de dakvormen, te weten schilddaken, die aangegeven zijn op de tekening van de nieuwe situatie, afwijken van de kapvormen die in de directe omgeving voorkomen, zeker in de na-oorlogse uitbreidingswijk. Zadelkappen zijn in deze omgeving gebruikelijker.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de bouwmogelijkheden die geboden worden in het voorontwerpbestemmingsplan in grote lijnen kunnen leiden tot een verbetering van het huidige beeld en grotendeels ook tot een goede inpassing van de bebouwing in deze omgeving. Aandacht wordt vooral gevraagd voor een versterking van het 'groene' karakter. Geadviseerd wordt daarvoor de schets van de nieuwe situatie meer als uitgangspunt te nemen voor de plankaart.

Wij hopen met dit advies een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Wanneer er vragen zijn en/of een mondelinge toelichting gewenst is dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,



Ir. T. Stahlie-Biersteker
Adviseur ruimtelijke kwaliteit