

Stedenbouwkundig advies Hof van Batuwe 1-3

Datum

23 maart 2016

Behandeld door

Esther Stuijts

Aanleiding

Stigter's Projectontwikkeling B.V. heeft voor het perceel Hof van Batuwe 1-3 in Uitweg het plan voorgelegd voor de ontwikkeling van 2 twee-onder-een-kapwoningen. In het vigerende bestemmingsplan 'Uitweg-Uitbreiding', vastgesteld op de 27 maart 2012 is het perceel bestemd voor 2 vrijstaande woningen. De gemeente heeft de intentie uitgesproken mee te willen werken met het wijzigen van de bestemming. Het voorstel met stedenbouwkundig advies zal worden voorgelegd aan het college.

Het perceel vormt de toegang tot de woningbouwlocatie 'Hof van Batuwe' en neemt een prominente plaats in. Gevraagd is het ingediende plan van Stigter's Projectontwikkeling B.V. stedenbouwkundig en architectonisch te toetsen. In dit stedenbouwkundig advies wordt eerst een beschrijving gegeven van het ingediende plan, vervolgens wordt dit plan beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten. Tevens worden er oplossingsrichtingen beschreven en tot slot regels voor het bouwen.

Het plan van Stigter's Projectontwikkeling B.V. stedenbouwkundig

Het ingediende plan (zie bijlage 1) voor de locatie gaat uit van de ontwikkeling van 2 twee-onder-een-kapwoningen. Het plan voorziet in 2 woningen (type C-plus) met een breedte van 6,5 meter en 2 woningen (type C) met een breedte 5,9 meter. Voor de C-woningen is een uitbreiding aan de achterzijde voorzien van 2,4 meter. De woningen hebben een voortuin met een diepte van 2,25 meter tot 5 meter.

De locatie ligt aan de Enge IJssel en de woningen van Stigter's Projectontwikkeling B.V. staan er met hun achterkanten naar het water en met de voorkant naar de rest van de woningbouwlocatie 'Hof van Batuwe'. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost door aan het water een toegangsweg te maken waar geparkeerd wordt. Er zijn 4 langspaarkeerplaatsen langs het water gedacht en 4 haakspaarkeerplaatsen aan de tuinzijde.



ruimtelijke
denkers

wissing

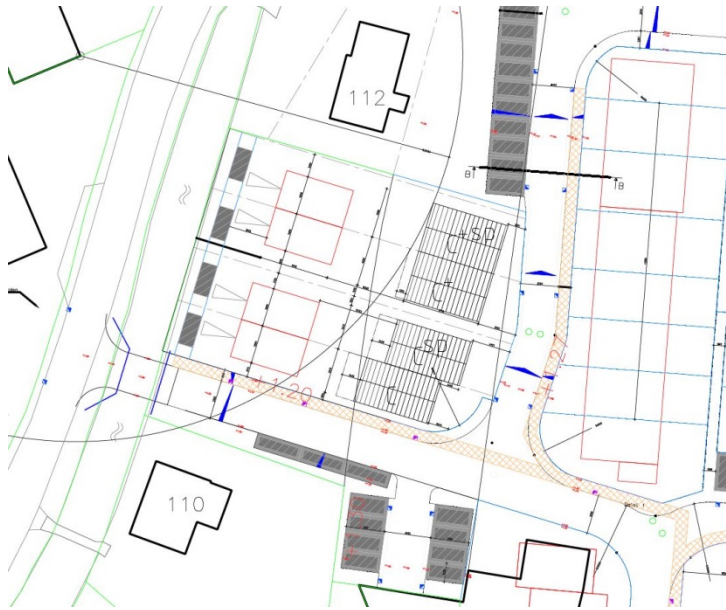
Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

j.goes@wissing.nl
www.wissing.nl

Kvk Rotterdam 57892989
BTW 852 782 378 B01

Tussen de parkeerplaatsen en de woningen zijn (grote) bergingen / schuren voorzien. De locatie ligt aan de toegangsweg van de woningbouwlocatie 'Hof van Batuwe' en is het visitekaartje van het nieuwe buurtje.



Uitsnede plan Stigter's Projectontwikkeling B.V



locatie aan de Enge IJssel



aan de toegangsweg



gerealiseerde bebouwing van Hof van Batuwe



bestaande bebouwing aan Enge IJssel

Beoordeling plan Stigter's Projectontwikkeling B.V

Parkeeroplossing

De locatie ligt aan de Enge IJssel. Bij de ontwikkeling van het perceel dient rekening te worden gehouden met een waterstaatswerkzone voor het Waterschap van 8 meter, gemeten vanaf de Enge IJssel. Dit houdt in dat er geen bouwwerken en/of gebouwen geplaatst mogen worden. In het ingediende plan is in deze zone ruimte voorzien van een groene talud (1,65 m), een strook met 4 langspaarvakken (2 meter) en toegangsweg (5 meter), waarin ruimte is gereserveerd voor parkeren (eigen terrein).

Direct aangrenzend aan de toegangsweg zijn garages (circa 45 m²) en/of carport voorzien. Bij de verkoop wordt standaard een berging geplaatst van 3 bij 2 meter, die kan komen te vervallen wanneer men voor een garage kiest.

In het plan dient de toegangsweg als ontsluiting en tegelijkertijd als parkeerruimte wat onmogelijk in 5 meter kan worden opgelost. Indien er haaks parkeren wordt toegepast is hiervoor 11 meter nodig: de rijbaan dient 6 m breed te zijn om te kunnen indraaien en de haaks geparkeerde auto heeft een opstelplek nodig met een diepte van 5 meter.

Tevens dient bij een doodlopend toegangspad in combinatie met langsparkeren rekening te worden gehouden met het keren van de langsgeparkeerde auto.

Beeldkwaliteit van de parkeeroplossing

De parkeerplaatsen liggen vol in het zicht vanaf de Lopikerweg-Oost. Deze weg loopt aan de overzijde van de Enge IJssel. Dit is een meanderende weg met daarlangs woningen en agrarische bebouwing. Woningen aan deze weg worden voornamelijk door een bruggetje ontsloten en liggen dan met hun voorkant naar de weg toe. Er wordt incidenteel op het voorerf geparkeerd. Het geheel heeft een landelijk en groen karakter.

De gekozen parkeeroplossing met een toegangspad en langsparkeren langs het water pas niet binnen het landelijke en groene karakter van de Lopikerweg-Oost. Het is binnen de karakteristiek van het lint een te grootschalige oplossing. Het heeft de voorkeur om het parkeren minder eenvormig op te lossen en het aanblik te vergroenen.

'De verkeer- en parkeersituatie dient te worden verbeterd (zie verbetervoorstellen volgende paragraaf)'

Plaatsing van de woningen en bijgebouwen op de kavels

De locatie ligt aan de toegangsweg van de woningbouwlocatie. De woningen, met name bebouwing op de hoekkavel vormt het visitekaartje van Hof van Batuwe. Het is de eerste kennismaking met de buurt als je de buurt inkomt. De hoekwoning staat op 1 meter afstand van de perceelgrens aan de toegangsweg. De hoekwoning staat ook iets terug op de kavel vanwege de bochtstraal van de weg. De afstand aan de voorzijde tot aan de perceelgrens bedraagt 1,5 meter.

De onderlinge afstand tussen de 2 twee-onder-een-kapwoningen is 2,75 meter. Het plan voorziet in 2 C-plus woningen met een breedte van 6,5 meter en 2 C-woningen met een breedte 5,9 meter.

De woningen hebben een voortuin met een diepte van minimaal 2,25 meter en maximaal 5 meter. Het perceel maakt onderdeel uit van een groter bouwplan. In vergelijking met dit bouwplan is aangrenzende gebied ruimer opgezet. De afstand tussen de woningen is daar minimaal 3,25 meter. Daarnaast is de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens 2 meter.

De afstand van de hoekwoning tot de perceelsgrens is erg krap. Het heeft de voorkeur om hier meer maat te nemen. Vanwege de belangrijke plek aan de toegang van het buurtje is een mooie erfafscheiding hier van belang. Door de afstand tussen de woning en de erfrens te vergroten ontstaat de mogelijkheid om als erfafscheiding een hoge groene haag te planten.

De bijgebouwen schermen het parkeren niet af en dragen door de uitvoering van 1 laag met plat dak niet bij aan het landelijke karakter van de Enge IJssel. Het aanblik van het parkeren zal moeten worden verminderd en vanuit beeldkwaliteit een bijdrage leveren aan het landelijke karakter, waarbij de achterkantsituatie wordt verbeterd.

'De situering van de woningen en bijgebouwen dient te worden verbeterd (zie verbetervoorstellen volgende paragraaf)'

Stedenbouwkundig verbetervoorstel

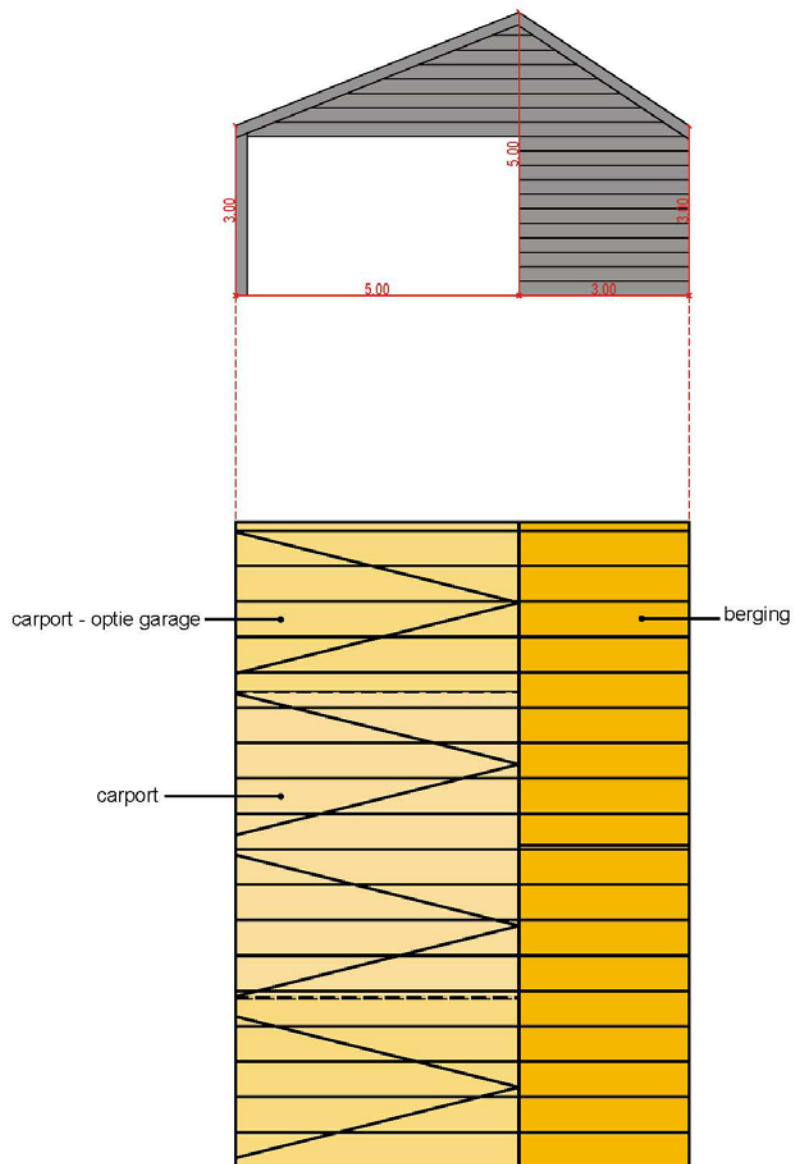
Bij het stedenbouwkundig verbeter voorstel is gekeken naar een optimalisatie van de verkavelingsopzet, waarbij rekening is gehouden met de waterkering, een passende oplossing voor het ontsluiten van de garages in de tuinen via de toegangsweg, de onderlinge afstand tussen de woningen en de afstand van de woning en de perceelgrens. Er is tevens gekeken naar de inpassing van de locatie in zijn context.



Stedenbouwkundig verbetervoorstel, voor exacte maatvoering zie regels voor het bouwen (zie bijlage 2 voor stedenbouwkundig situatietekening op originele grootte)

Het voorstel (zie ook bijlage 2) gaat aan de zijde van de Enge IJssel uit van een talud van circa 3,5-4 meter en een toegangsweg van 5 meter. Deze zone van 8,5-9 meter valt samen met de waterkering, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Het talud heeft een beschoeiing van maximaal 20 cm en krijgt een groene inrichting. Het parkeren voor de woning is ingetekend als haaks parkeren grenzend aan de toegangsweg. Het parkeren is ingepast in een bijgebouw met een carport en daarachter een berging. De carport en berging vormen één geheel in de vorm van een kapschuur met een hoogte van 1 laag met een kap. Hierbij wordt rekening gehouden met de bouwhoogte en

kaprichting van bestaande bebouwing. De kaprichting is daardoor evenwijdig aan de Enge IJssel. Tussen het hoofgebouw van de woning en het losstaande bijgebouw (kapschuur) dient de afstand minimaal 8,5 meter te bedragen.



Voorstel bijgebouw; carport en berging in de vorm van een kapschuur

De zuidzijde van het perceel vormt de entree tot de wijk. Voorgesteld wordt om de afstand tussen de woning en de perceelgrens te vergroten tot minimaal 1,35 meter. Dit wordt bereikt door de bij de andere hoekwoning een kleinere afstand aan te houden of de afstand tussen de 2 twee-onder-een-kapwoningen te verkleinen.

Het speelse effect van de verspringende rooilijn en de variatie in diepte van de voortuin met een minimale diepte van 1 meter en een maximale diepte van 5 meter geven de kopwoning aan de ontsluitingsweg een accent.

De percelen worden voorzien in een groene beukenhaag, in aansluiting op reeds verkochte en/of gebouwde woningen. Ter hoogte van de achtererven, aan de openbare ruimte, wordt een hoge haag voorgeschreven van maximaal 2 meter hoog (donker groen). De overige perceelsgrenzen aan de openbare ruimte, wordt een lage haag voorgeschreven van maximaal 1 meter hoog (licht groen).

Regels voor het bouwen

Algemeen

- Nieuwe bebouwing sluit aan op verkavelings- en bebouwingspatroon van de reeds in ontwikkeling zijnde woningen;
- Parkeerbehoefte oplossen op eigen terrein;
- Bijzondere architectonische aandacht voor vormgeving kopgevel woning aan de ontsluitingsweg van het buurtje, Hof van Batuwe;
- De bijgebouwen (berging/ carport/garage) achterop het perceel spelen qua bouwhoogte en materialisering in op de bestaande bebouwing, aan de Lopikerweg Oost.



bestaande bebouwing aan Lopikerweg Oost

Hoofdgebouw

- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen bestaat uit twee bouwlagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter, aansluitend op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing.
- De hoofdgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter.
- De dakhelling is minimaal 45° en maximaal 60°
- De hoeken van de hoofdgebouwen, grenzend aan de openbare ruimte, hebben 2 straatgevels en dienen als kopgevel te worden vormgegeven. Dit kan door bijvoorbeeld entreepartijen en ramen in de zijgevels op te nemen.
- Het materiaalgebruik van de hoofdgebouwen sluit aan op het materiaal van de gerealiseerde woningen in Hof van Batuwe.

Bijgebouw (kapschuur)

- Op de verbeelding is de situering van het bijgebouw (kapschuur) aangegeven met een bouwaanduiding bijgebouwen;
- De bouwmassa van het bijgebouw is bescheidener dan de woningen. Het bijgebouw heeft een hoogte van maximaal 1 bouwlaag met kap met een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter;
- Het schuurtje en de carport vormen één volume. Geen schuurtje met aangebouwde carport;

- De architectonische vormgeving sluit aan op de historische kapschuurtjes, bij voorkeur uitgevoerd in (zwarte) planken met een donkere dakpan. De kaprichting van de kapschuur is parallel gelegen langs de Enge IJssel;
- Het bijgebouw is zo geplaatst dat er voldoende ruimte is om te parkeren, twee opstelplekken per bouwperceel naast elkaar;
- Maximaal 1 kapschuur per 2 woningen;
- Kapschuren staan in een eenduidige rooilijn;
- De minimale afstand tussen kapschuur en het hoofdgebouw bedraagt minimaal 8,5 meter;
- De afstand van bebouwing tot zijdelingse perceelgrens ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg bedraagt minimaal 1,35 meter;
- De afstand van bebouwing tot zijdelingse perceelgrens ter hoogte van het noordelijk gelegen groengebied bedraagt minimaal 1,5 meter.



Referenties voor bijgebouw

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van het perceel en ter hoogte van de zijgevel van de woningen grenzend aan de openbare ruimte bedraagt de hoogte van de erfbeplanting in de vorm van beukenhaag maximaal 1 meter. Deze lage erfafscheiding beslaat minimaal $\frac{2}{3}$ van de zijgevel van de woning.
- Aan de noord- en zuidzijde van het perceel bedraagt de hoogte van de erfbeplanting in de vorm van beukenhaag maximaal 2 meter. Deze hoge erfafscheiding beslaat maximaal $\frac{1}{3}$ van de zijgevel van de woning.
- De westzijde van het perceel kent (rondom het langsparkeren) een groene en open inrichting, zodat water vanaf het perceel beleefbaar is, in combinatie met beplanting zoals knotwilg, els of fruitboom.

Verkeer en parkeren

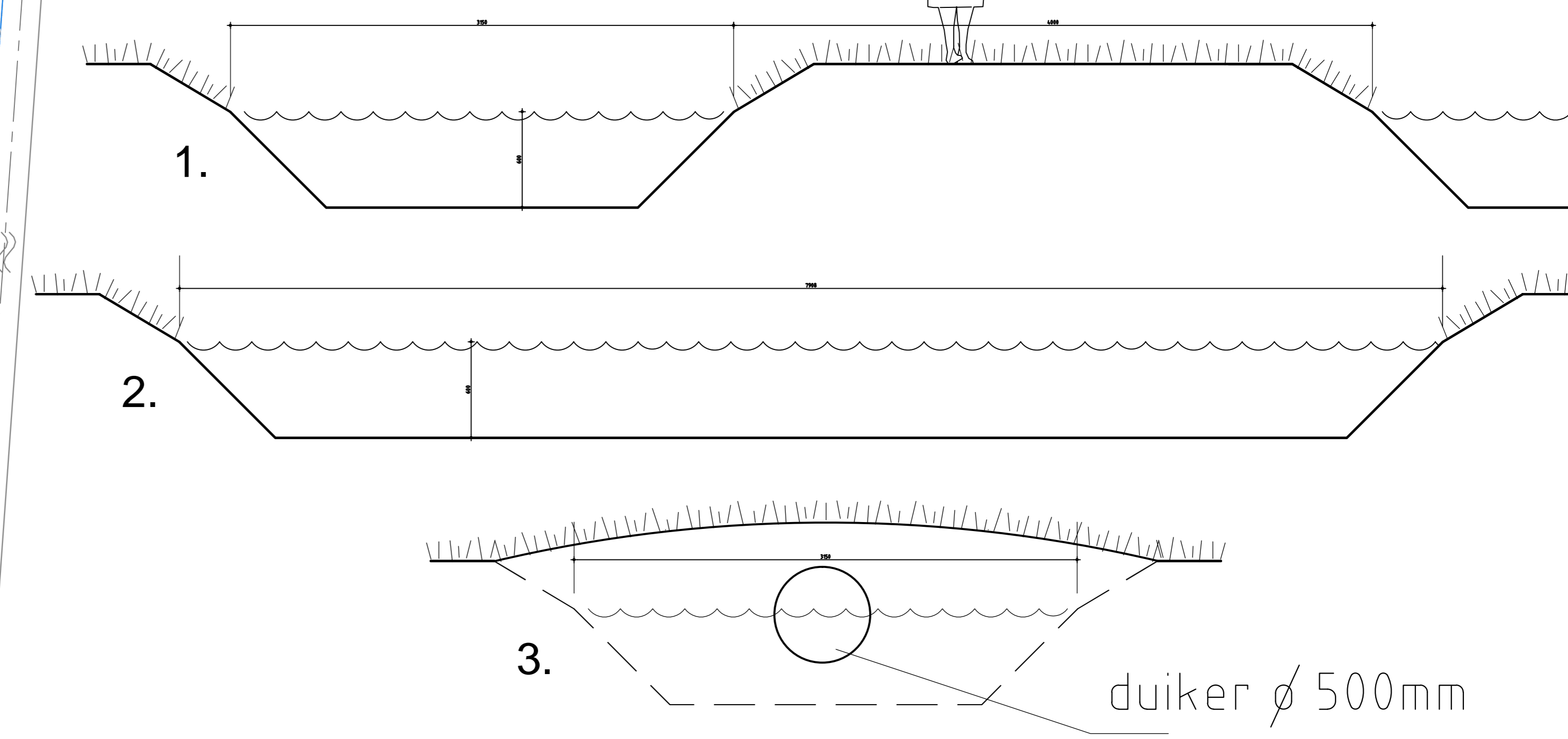
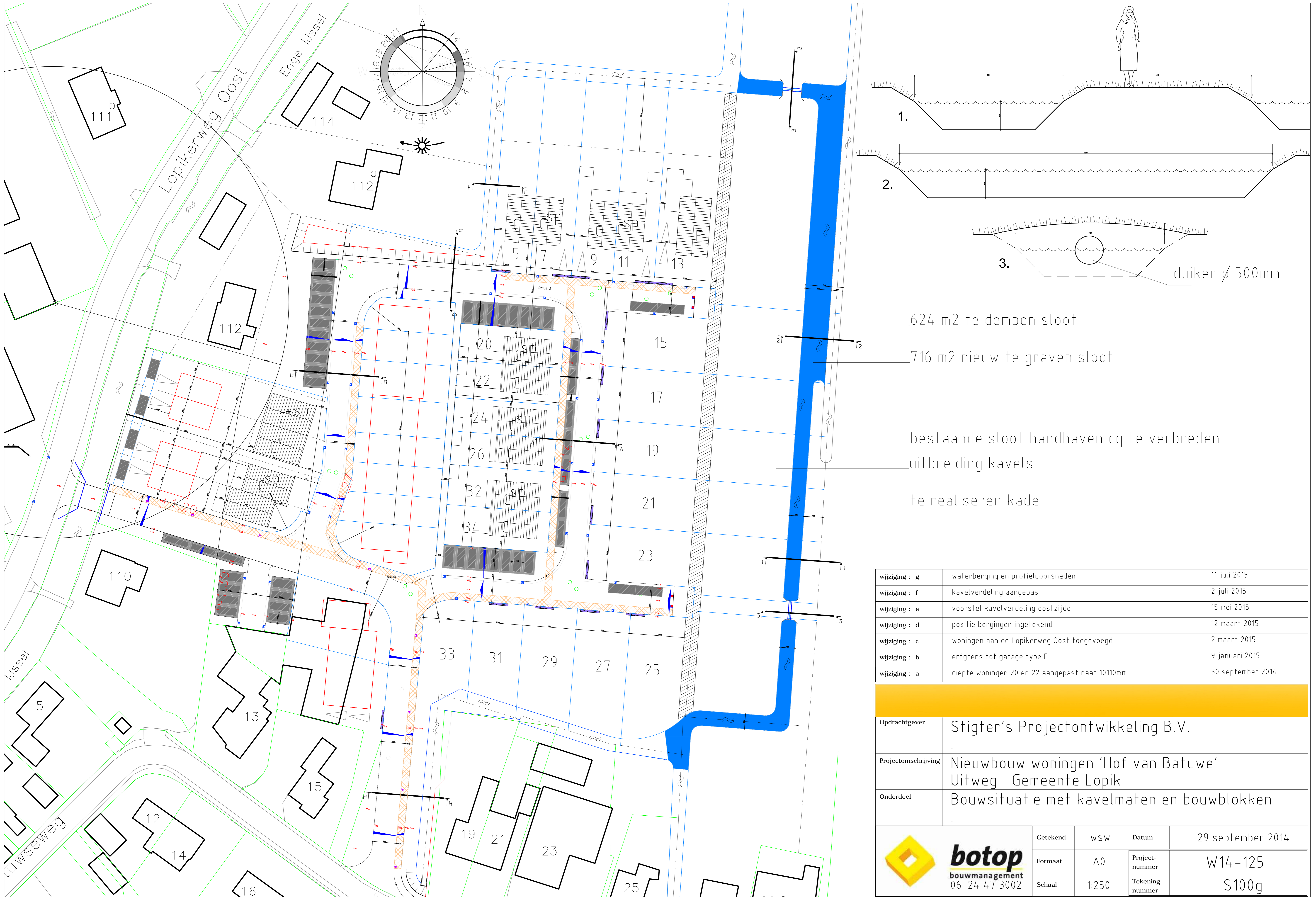
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden door middel van het aanleggen van 2 opstelplekken op eigen erf, bij voorkeur ingepast in een carport.
- Parkeren voor bezoekers, 0,3 pp per woning wordt in de openbare ruimte opgelost. Batuwehof nummer 20-34 zijn bij de realisatie 6 woningen gerealiseerd in plaats van 8 woningen conform het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat deze bezoekersparkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor de twee extra woningen voor Batuwehof 1-3. De parkeerbalans blijft daardoor hetzelfde.
- De afbeeldingen met de autoturn laat zien dat de parkeerplaatsen op eigenterrein goed bereikbaar zijn. (bijlage 3)
- Bij de civiele uitwerking van de ontsluitingsweg en het parkeren moet rekening worden gehouden met het hoogteverschil, een stoep met uitritconstructie, dikkere stoeptegels en situering van armaturen.

Bijlagen

Bijlage 1 Ingediende plan Stigter's Projectontwikkeling B.V. 11 juli 2015

Bijlage 2 Stedenbouwkundig verbetervoorstel

Bijlage 3 Autoturn, bereikbaarheid parkeerplaatsen



- 624 m2 te dempen sloot
- 716 m2 nieuw te graven sloot
- bestaande sloot handhaven cq te verbreden
- uitbreiding kavels
- te realiseren kade

wijziging : g	waterberging en profieldoorsneden	11 juli 2015
wijziging : f	kavelverdeling aangepast	2 juli 2015
wijziging : e	voorstel kavelverdeling oostzijde	15 mei 2015
wijziging : d	positie bergingen ingetekend	12 maart 2015
wijziging : c	woningen aan de Lopikerweg Oost toegevoegd	2 maart 2015
wijziging : b	erfgrens tot garage type E	9 januari 2015
wijziging : a	diepte woningen 20 en 22 aangepast naar 10110mm	30 september 2014

Opdrachtgever	Stigter's Projectontwikkeling B.V.
Projectomschrijving	Nieuwbouw woningen 'Hof van Batuwe' Uitweg Gemeente Lopik
Onderdeel	Bouwsituatie met kavelmatten en bouwblokken

	Getekend	WSW	Datum	29 september 2014
	Formaat	A0	Projectnummer	W14-125
	Schaal	1:250	Tekeningnummer	S100g



Stedenbouwkundig plan
Bestemmingsplan Hof van Batuwe, Uitweg
D.O.

opdrachtgever Stigters Projectontwikkeling

ruimtelijke denkers
LUISSING

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31(0)180613144
F +31(0)180620461
info@wissing.nl
www.wissing.nl

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

tek.	110101-A000-00
blad	01
schaal	1:200
versie	3
gww.	6-10-2015 R.G.
get.	20-7-2015
prma.	R. Goud



Stedenbouwkundig plan
Bestemmingsplan Hof van Batuwe, Uitweg
D.O.

opdrachtgever Stigters Projectontwikkeling

ruimtelijke denkers
LUISSING

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht
T +31(0)180613144
F +31(0)180620461
info@wissing.nl
www.wissing.nl

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

tek.	110101-A000-00
blad	01
schaal	1:200
versie	3
gww.	6-10-2015 R.G.
get.	20-7-2015
prma.	R. Goud