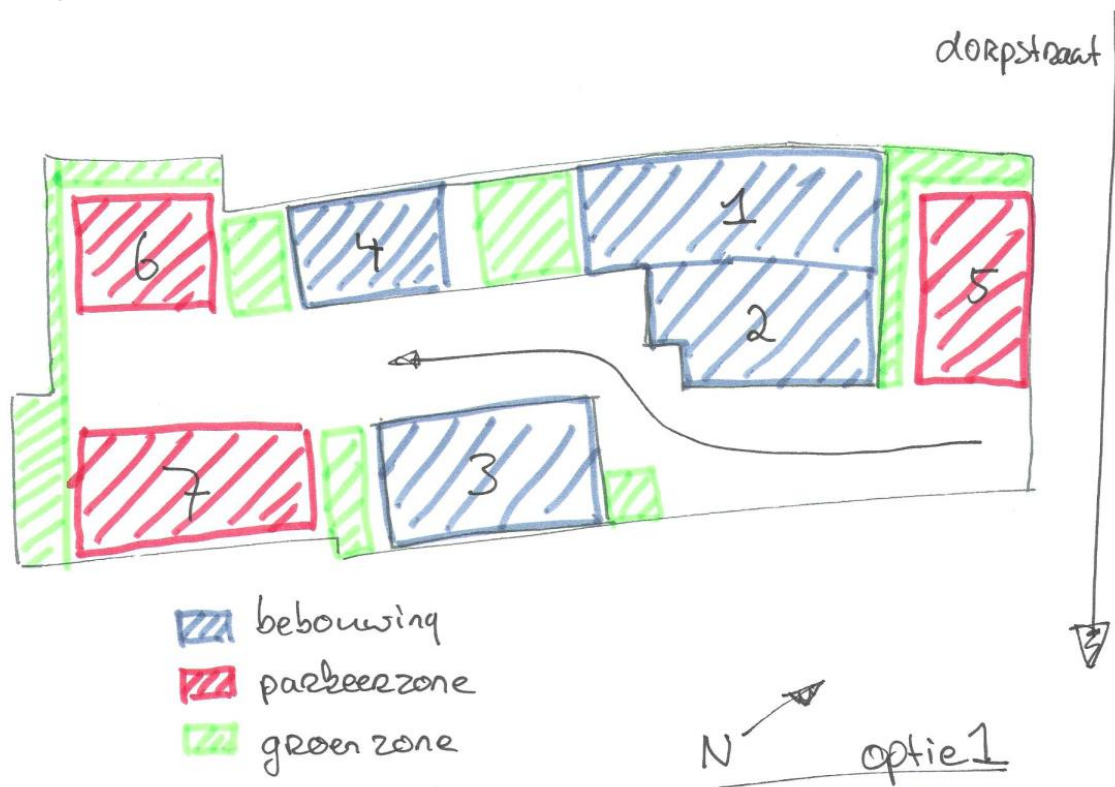


### 1.3 Gewenste situatie

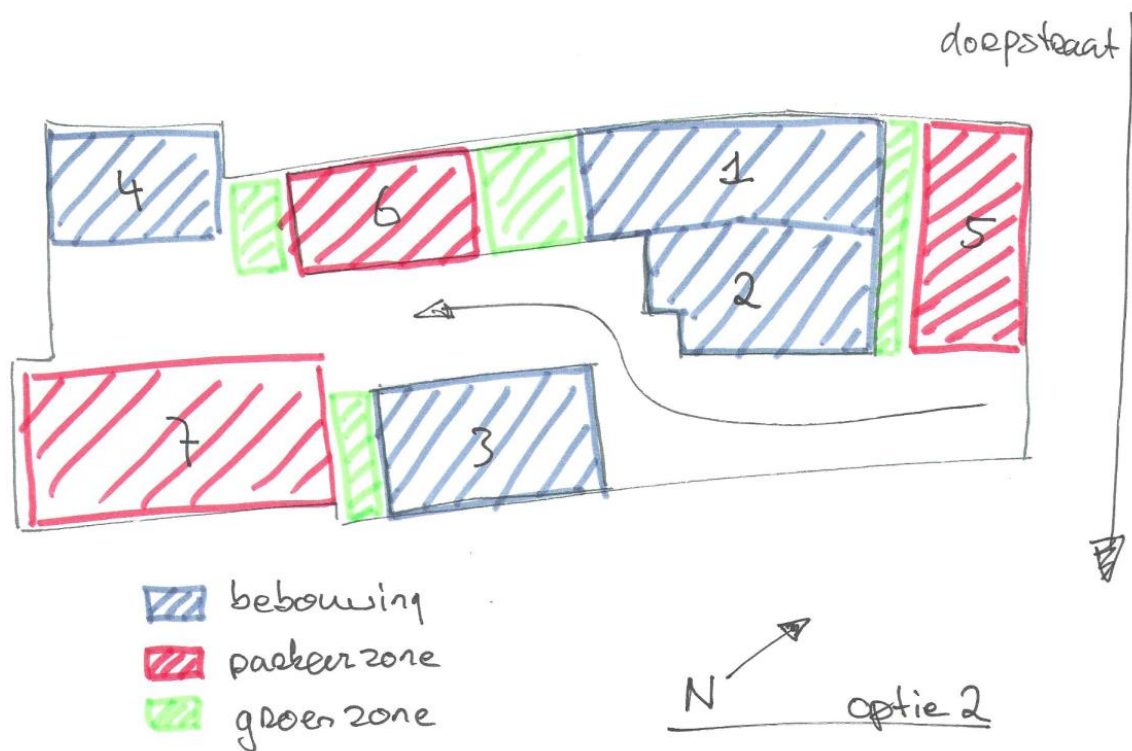
Door de leegstand van het winkelpand is nagedacht over een gedeeltelijk nieuwe invulling van de locatie. De bestaande winkel met het appartement boven de winkel wordt veranderd in een koopwoning met een appartement aan de achterzijde. De koopwoning bestaat uit de begane grondvloer, eerste verdieping en zolder. Een deel van de winkel wordt gesloopt wat een achtertuin creëer voor de koopwoning en waar bergingen voor de appartementen gerealiseerd kunnen worden. In het achterste gedeelte van het winkelpand; het magazijn en een gedeelte van de winkel, wordt het appartement (1 bouwlaag) gerealiseerd.

De opdrachtgever wil hiermee bereiken dat het straatbeeld van de locatie weer levendig wordt en dat het meer gaat 'tonen' dan het nu leegstaande winkelpand. Door het realiseren van bergingen voor de appartementen komt de opdrachtgever de bewoners van de appartementen tegemoet. Nu kan de bewoner zijn of haar fiets en spullen niet stallen. Door hiervoor een opslagruimte in de vorm van een berging te realiseren staan de spullen en de fietsen niet meer buiten op de straat.

Voor de globale zonering van de locatie zijn twee opties bekeken om zo het evenwicht te vinden tussen de bebouwing, parkeerplaatsen en groenintensiteit. Optie 1 is het uitgangspunt van de opdrachtgever. De koopwoning (1) heeft een redelijke achtertuin en door aan de voorkant, waar mogelijk, groen in te brengen wordt het straatbeeld ook een stuk aantrekkelijker gemaakt. De appartementen in de bebouwing 2 en 3 blijven behouden. Bebouwing 4 betreft het appartement wat nieuw gerealiseerd wordt. Dit betreft de achterzijde van het bestaande winkelpand waar ook een gedeeltelijke groenzone kan worden gerealiseerd. Parkeerzone 5, 6 en 7 worden behouden maar wel verbeterd ten aanzien van de groenintensiteit.



In optie 2 is het appartement (4) naar de achterzijde verplaatst. Hierdoor ontstaat er meer een open karakter van de locatie. Echter, door gebrek aan manoeuvreerruimte voor de voertuigen moet aan de achterzijde wel gedeeltelijke de groenintensiteit van optie 1 opgeheven worden. De overige bebouwing 1, 2 en 3 blijven behouden in lijn met optie 1. Doordat de parkeerzones 6 en 7 niet tegenover elkaar staan heeft elke zone zijn eigen uitdraaimogelijkheden nodig. In zone 6 komt dit niet goed tot zijn recht aangezien de afstand tussen de perceelsgrens tot appartement 3 ongeveer 9,0 meter bedraagt. Haaks parkeren is dan niet mogelijk omdat daar minimaal 11,0 meter (5 meter parkeerplaats en 6 meter uitdraaimogelijkheid) vereist is. Schuin parkeren is geen optie doordat het voertuig op het terrein moet kunnen draaien om de Dorpstraat weer op te kunnen rijden. Daarnaast is langsparkeren ook niet haalbaar; dit neemt te veel ruimte in waardoor je in zone 6 slechts 1 parkeerplaats kan realiseren. Dit gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen en dat is absoluut niet gewenst aangezien ontsluiting met Dorpstraat en de parkeermogelijkheden voor eventueel bezoek.



De positie van het appartement (4) aan de achterzijde van het bestaande winkelpand is dus doelbewust gekozen. Enerzijds is het hergebruik van de bestaande bebouwing en anderzijds is het de inpassing van de parkeerzone. Het aantal parkeerplaatsen wat momenteel gebruikt wordt voor de appartementen is ruim voldoende. Met het realiseren van het woonhuis is het wel noodzakelijk om het aantal parkeerplaatsen te behouden en wellicht uit te breiden, wat in optie 2 absoluut niet haalbaar is. Het juiste evenwicht in bebouwing, parkeerplaatsen en groenintensiteit wordt geschetst in **optie 1**.