

Formulierversie
2019.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	4442945
Aanvraagnaam	omgevingsvergunning 1e fase
Uw referentiecode	-

Ingediend op	27-05-2019
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	De mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woningen door afwijken van het bestemmingsplan
Opmerking	-
Gefaseerd	Ja, fase 1
Gerelateerde aanvraag/melding:	4443349
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Veere
Telefoonnummer:	0118555444
Faxnummer:	0118555433
E-mailadres:	gemeente@veere.nl
Website:	www.veere.nl
Contactpersoon:	R. Abdenbi

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2019.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Veere
Kadastrale gemeente	Valkenisse
Kadastrale sectie	D
Kadastraal perceelnummer	2217
Bouwplannaam	hoek Langendam/D. Koddelaan
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	bouwgrond hoek Langendam/D. Koddelaan
----------------------------------	---------------------------------------

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Het realiseren van twee woningen op het perceel hoek Langendam/D Koddelaan te Zoutelande

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Bouwgrond met bouwbestemming

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woningen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Twee vrijstaande woningen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

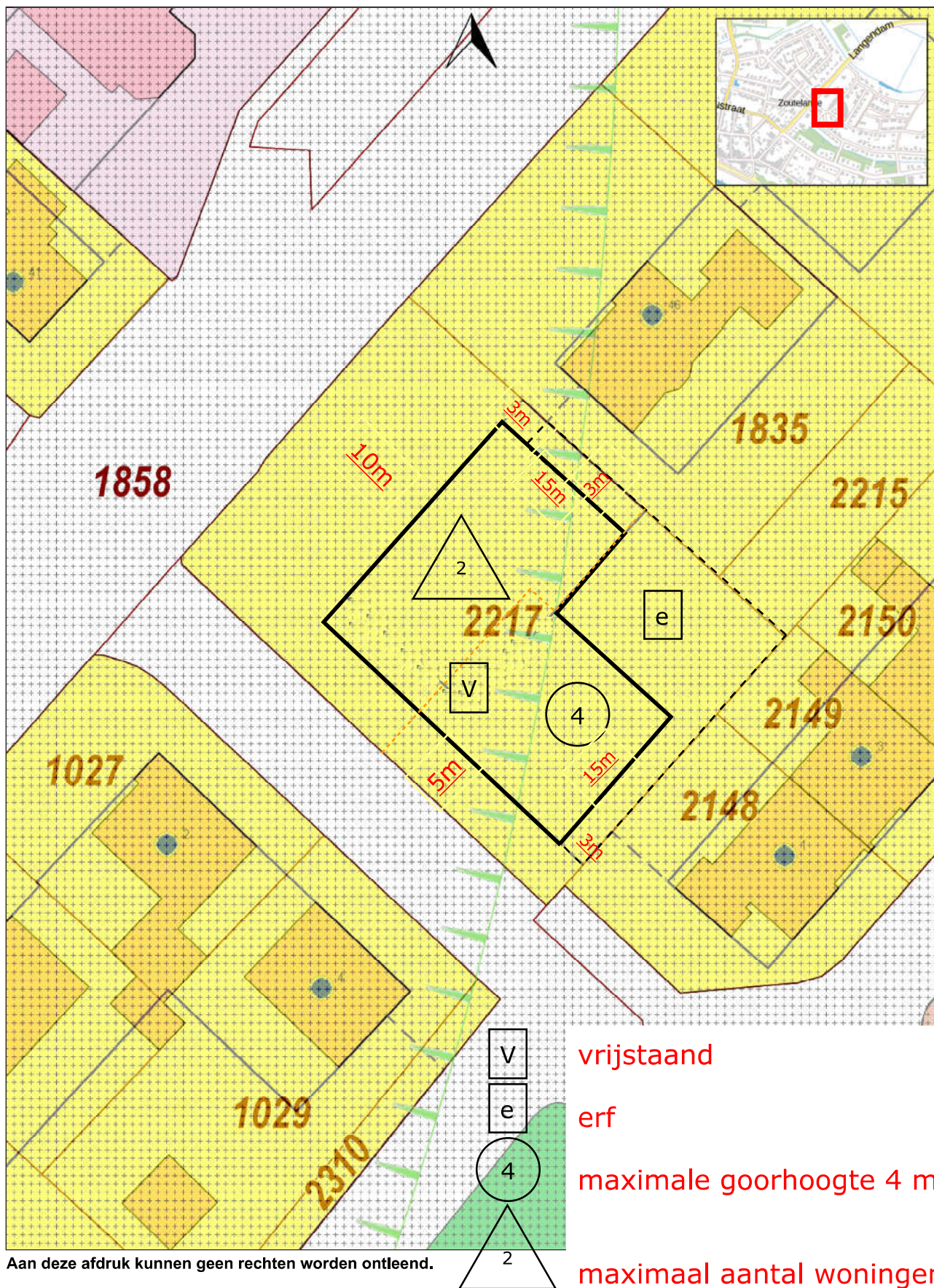
- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2019.01

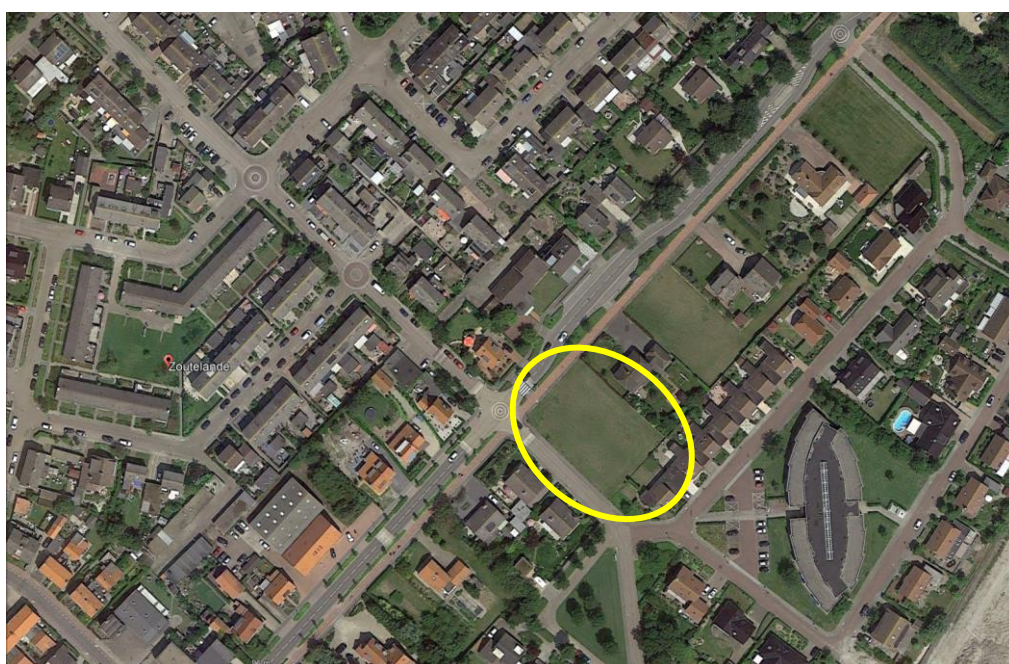
Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
er_hoek_Langendam-D- __Koddelaan_2_001.jpg	ontwikkelkader hoek Langendam-D. Koddelaan 2 001.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2019-05-27	In behandeling



ontwikkelder
voor hoekperceel
Langendam / D. Koddelaan
Zoutelande



in opdracht van gemeente Veere
Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

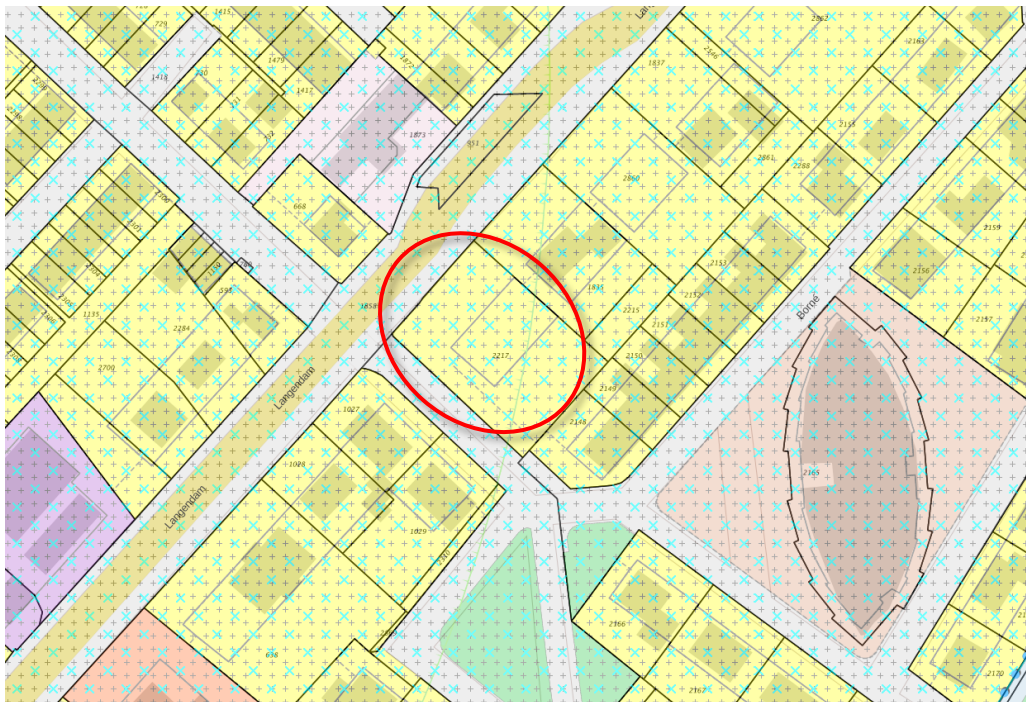
28 maart 2019
ambtelijk geaccordeerd concept

1. Introductie

Op de hoek van de D. Koddelaan en de Langedam in Zoutelande ligt een onbebouwd perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van 1484 m². In het bestemmingsplan Kom Zoutelande (vastgesteld in 2011) heeft het perceel een woonbestemming gekregen, dat de bouw van één vrijstaande woning met een goothoogte van 4 meter mogelijk maakt. Uit de vorm en positie van het bouwvlak kan worden afgeleid dat destijds is gedacht aan een woning met een adres c.q. hoofdoriëntatie aan de Langendam.

De vraag ligt nu voor om te bekijken of de realisatie van 2 vrijstaande woningen mogelijk is en welke stedenbouwkundige randvoorwaarden daarbij horen om tot een ruimtelijk verantwoorde invulling te komen.

Deze notitie presenteert de bedoelde ontwikkelkaders voor het perceel indien de keuze wordt gemaakt om twee woningen op het perceel te realiseren.



kaartfragment verbeelding Kom Zoutelande met aanduiding locatie

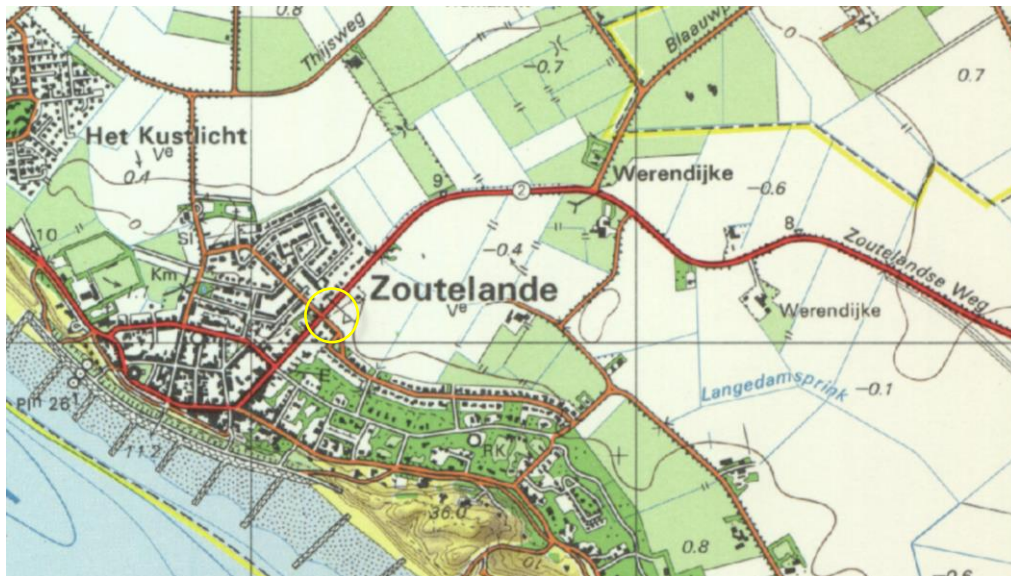
2. Tijdreis



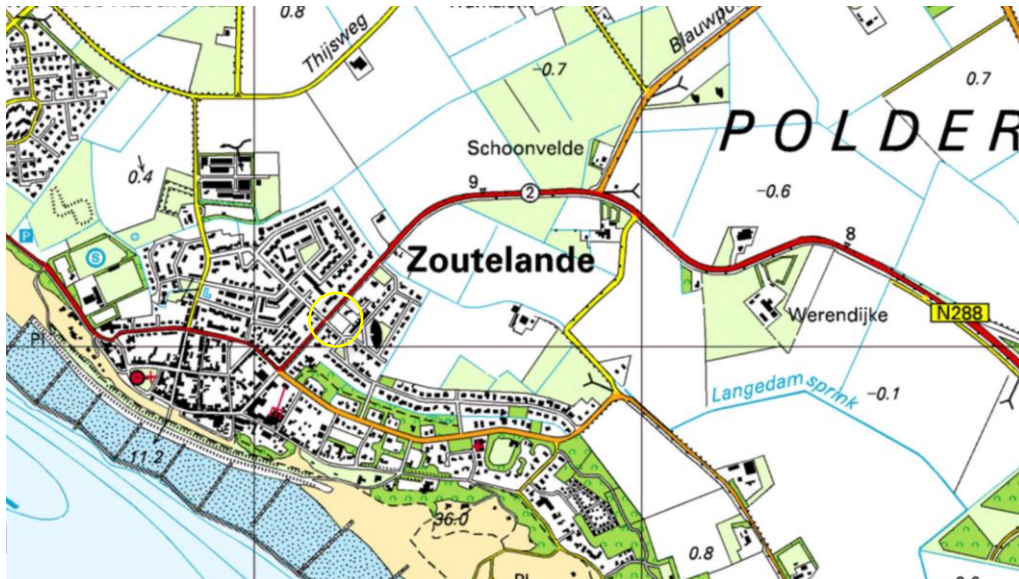
In de jaren 60 van de vorige eeuw is de lange oostwest lijn van de Nieuwstraat, Ooststraat en Bosweg ontstaan. De locatie zelf is dan nog onderdeel van het buitengebied.



In de 70-er jaren is gestart met een noordelijke uitbreiding van Zoutelande aan de westzijde van de Langendam. De Sloestraat is een belangrijke ontsluiting van deze nieuwe buurt vanaf de Langendam.



Bij de verdere doorgroei van de woonbuurt in de jaren 80 ontstaan ook nieuwe kavels aan de Langendam. Aan de oostzijde van het dorp wordt de David Koddelaan aangelegd. Deze takt aan op de Langendam tegenover de Sloestraat. De projectlocatie ligt nu op de grens van dorp en landschap.



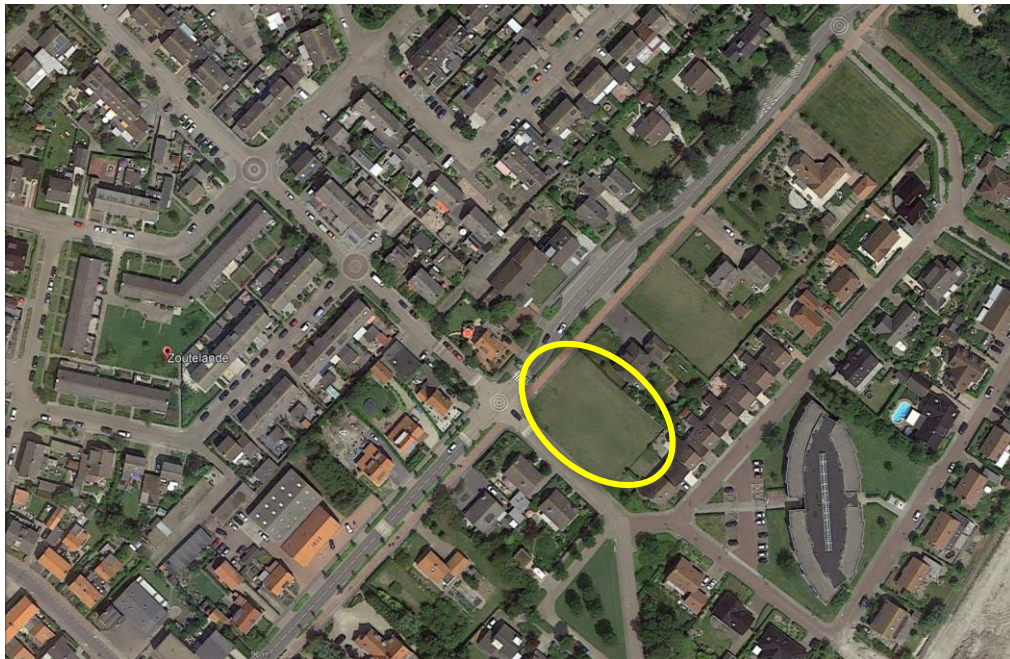
Rond de eeuwwisseling wordt gestart met de verdere uitbreiding van Zoutelande aan de oostzijde van de Langendam. Op dat moment ontstaat het onbebouwde perceel zoals we het nu kennen. Het is een onderdeel van een nieuwe strook met grote kavels voor vrijstaande woningen aan de invalsroute van het dorp.

3. Kenmerken van de locatie en omgeving

De locatie is een onderdeel van de jongere delen van Zoutelande, maar ligt wel aan de oude noordoostelijke invalsweg van het dorp. De Langendam is binnen het dorp een lintbebouwde weg. De dichtheid van de bebouwing neemt af naarmate die bebouwing jonger is. Vanaf de kruising van Oostweg /Bosweg richting het noorden is sprake van een breed openbaar profiel. Samen met de rooilijn van de bebouwing heeft dit geresulteerd in een nogal open wegbeeld.

Juist ter hoogte van de locatie is er een uitzondering in de verkaveling langs de Langendam ontstaan. In het zuidelijk kwadrant van de kruising met de Sloestraat is de hoekwoning niet georiënteerd op de Langendam, maar aan de David Koddelaan. Vanuit de groei van het dorp is dit te verklaren als ruimtelijke introductie op het woonmilieu dat in de vorige eeuw aan die nieuwe laan is ontstaan (zie vorig hoofdstuk).

In de stedenbouwkundige structuur, maar ook in het ruimtelijk beeld zijn de Sloestraat en de David Koddelaan duidelijk zijstraten van de Langedam. De keuze die in het bestemmingsplan is gemaakt om mogelijke bebouwing op deze locatie (de toen beoogde vrijstaande woning) te oriënteren op de Langendam is dan ook een logische.



Luchtfoto situatie juli 2013 (bron: Google Earth) met ten noorden van de kruising grote woonkavels aan de oostzijde van de Langendam



Ruimtelijke adressen nabijgelegen percelen en afmetingen kavel

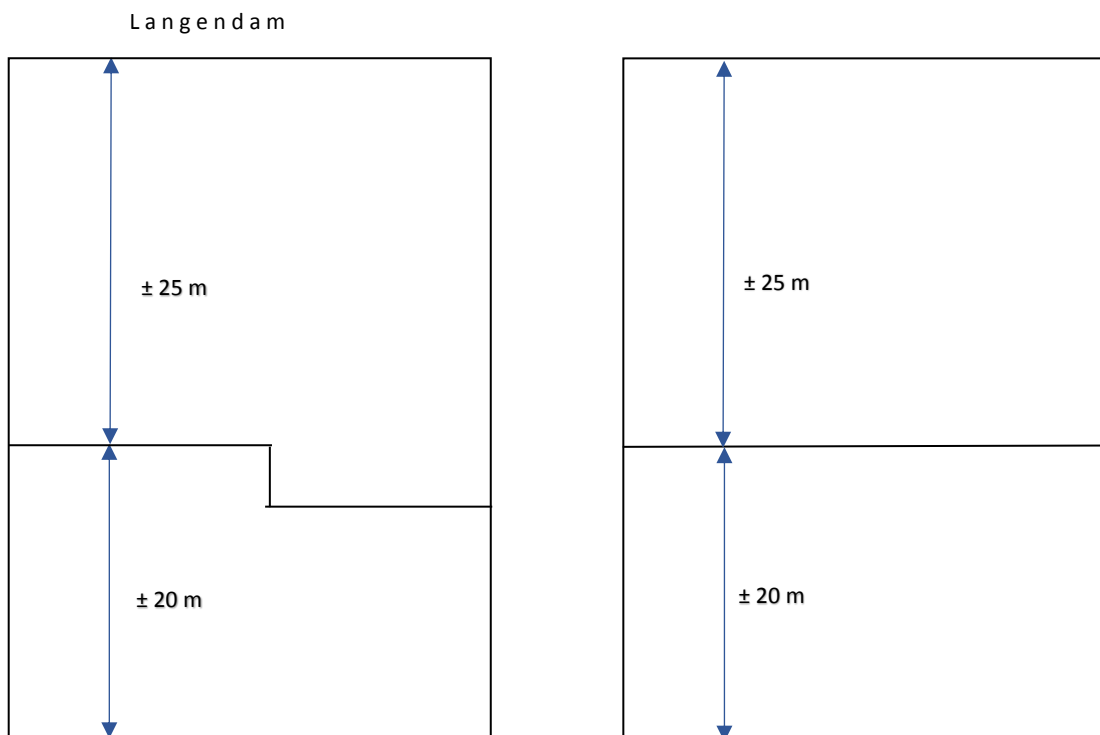
Het perceel is nagenoeg een rechthoek met zijden van circa 45 en 32 m¹. Met een oppervlakte van 1484 m² is de locatie in principe groot genoeg om te verdelen in twee kavels voor vrijstaande woningen.

Gelet op de stedenbouwkundige structuur is het gewenst om de noordwestelijke woning een ruimtelijk adres te geven aan de Langendam. Een verkaveling zoals aan de overzijde van de David Koddelaan met twee woningen die georiënteerd zijn op deze zijstraat is stedenbouwkundig niet gewenst. Het zou een te sterke ontkenning zijn van de ruimtelijke hoofdstructuurlijn van de Langendam. Ook bestaat het afbreukrisico dat in zo'n verkavelingsopzet tuinschuttingen op de perceelgrens met de Langendam te nadrukkelijk het wegbeeld gaan bepalen.

4. Ontwikkelkader

De ontwerpopgave is om een verkavelingsopzet te maken waarbij de woningen, naast het juiste 'ruimtelijke adres' ook goede en bruikbare achtertuinen krijgen. Verder moet er ruimte zijn voor het parkeren op eigen erf (2 auto's per woning). De positie van de woningen moet zodanig zijn dat dit past binnen de aan te houden voortuinzones zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is tevens dat het gaat om woningen van één bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 meter is. Voor de nokhoogte wordt 9 meter als maximum aangehouden.

Het principe van de verkaveling



*Schematische verkaveling van het perceel:
links met sprong in kavelgrens, rechts zonder sprong in kavelgrens*

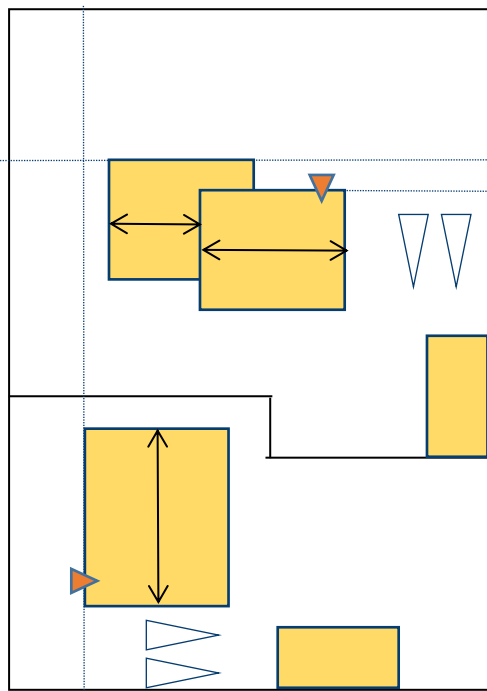
De locatie wordt niet in twee gelijke kavels verdeeld. Aan de Langendam ligt een groter perceel dan aan de David Koddelaan. Dit heeft te maken met de diepe voortuinzone die aan de invalsweg gehanteerd moet worden. De hierboven aangegeven verdeling is een harde eis.

De perceelgrens tussen beide kavels hoeft geen rechte lijn te zijn. Aan initiatiefnemer wordt in overweging gegeven deze grens een bajonetvormig te laten verlopen met een sprong van circa 4 meter. Dit biedt ruimte voor het maken van een goede achtertuin voor de woning aan de Langendam.

Het principe van de inrichting van de kavels

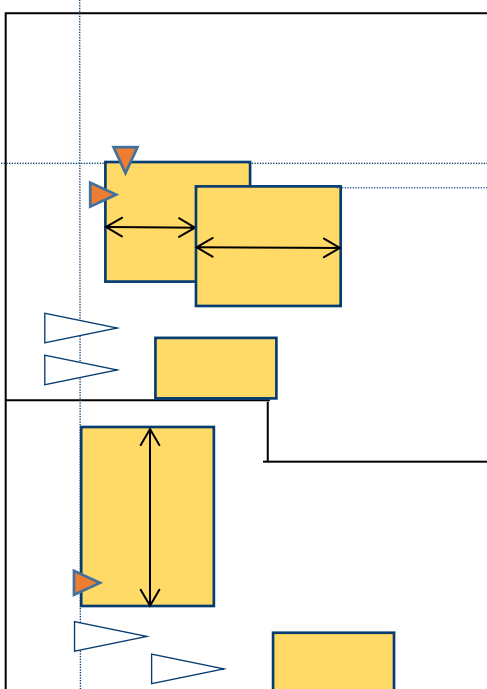
Met deze verkavelingsopzet zijn er verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Hieronder staan ter illustratie twee voorbeelden. Wezenlijk in beide voorbeelden is dat het bouwvolume van de woning op het kavel aan de Langendam wordt geplaatst in de hoek met de zijstraat. Met dit inrichtingsprincipe als vertrekpunt is het aan de Langendam vooral de toegang tot de kavel voor de auto, de situering van een garage en een logische positie van de voordeur die het verschil maakt.

Langendam



*voorbeelden met het inrichtingsprincipe
(in dit geval met sprong in kavellijn)*

*optie 1: inrit aan de Langendam (hiernaast)
optie 2: inrit aan de zijstraat (hieronder)*



1.

Voor de kavels wordt eerst de voortuinzone c.q. de voorgevelrooilijn gedefinieerd. Aan de David Koddelaan ligt de voorgevel op 5 meter uit de voorste perceelgrens, terwijl aan de Langendam deze rooilijn verspringt: 10 meter nabij de hoek en ongeveer halverwege met een sprong naar 13 meter. Op deze manier is op het perceel het verschil in de rooilijnen van de Langendam opgelost, waarbij het beeld rond de kruising net iets 'geknepen' geknepen wordt.

2.

Aan de Langendam ontwikkelt de bebouwing zich in de langsrichting van de weg. Dit om aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van deze structuurlijn. De hoofdrichting van de (samengestelde) kap ondersteunt dit beeld.

Voor de David Koddelaan is in dit voorbeeld ook uitgegaan van een breed woningtype met een hoofdrichting van de kap parallel aan de straat. Het is echter ook denkbaar dat het blokje een kwartslag wordt gedraaid (kaprichting haaks op de weg).

3.

Bij het kavel aan de Langendam kan de toegang voor de auto op twee manieren geregeld worden:

- Via de noordzijde van het perceel. Dit zorgt voor een sterk ruimtelijk adres aan de invalsweg. Temeer omdat het waarschijnlijk is dat ook de voordeur in de nabijheid van de oprit gesitueerd zal zijn.
Een punt van aandacht vormt de exacte positie en breedte van de inrit. Ter hoogte van het perceel heeft de rijweg een asverspringing om ruimte te maken voor de bushalte. De situatie is niet optimaal als het gaat om overzichtelijkheid. Het perceel moet bij voorkeur ruimte bieden om de auto te draaien op het erf, zodat vooruitrijdend het kavel kan verlaten kan worden. De coupure door de groenstrook tussen rijweg en het vrijliggende fietspad heeft een breedte voor één auto.
- Eventueel kan de inrit ook aan de Koddelaan liggen. Dit omzeilt het hiervoor genoemde probleem van een minder overzichtelijke verkeerssituatie aan de Langendam.
Om een voldoende sterk ruimtelijk adres aan de invalsweg te krijgen is het gewenst dat de voordeur van de woning nabij de hoek ligt.

4.

De inrit van het perceel aan de Koddelaan ligt in de zuidelijke hoek. Dit voorkomt het beeld van brede onderbrekingen in de voortuinzone indien het buurperceel ook een inrit krijgt aan de Koddelaan (optie 2).



Bovenstaande schets toont het verkavelings- en inrichtingsprincipe (optie 1) met een projectie op de luchtfoto. In dit geval met rechte lijn van de gezamenlijke kavelgrens. Hieruit blijkt dat zonder de bajonetverkaveling de woning aan de Langendam iets minder ruimte voor een optimale achtertuinen creëert. De uiteindelijke keus is aan de initiatiefnemer.

Verder blijkt dat de woning op de hoek in ruimtelijke zin deel kan uitmaken van het bebouwingsbeeld van de Langendam.