

Stedenbouwkundige beoordeling

Planinitiatief nieuwbouw woningen Valkenswaardseweg 5 Leende

1 maart 2021

Inleiding

Door Buro Zijn architecten is een bouwplan opgesteld met datum 8 februari 2021 voor de realisatie van drie woningen op locatie Valkenswaardseweg 5 te Leende.

In opdracht van de gemeente Heeze-Leende is deze stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan uitgevoerd.

Planbeschrijving

Aan het lint van de Valkenswaardseweg is een autobedrijf gevestigd. De locatie bestaat uit 2 kadastrale percelen die de bestemming Bedrijf (met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – takel en bergingsbedrijf) en Centrum hebben.

In het plan is het uitgangspunt behoud van de bestaande bedrijfswoning aan de oostzijde en nieuwbouw van 3 geschakelde woningen op de locatie van het garagebedrijf aan de westkant. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt.

Beschrijving karakteristiek Leenderweg

De Leenderweg is een historisch dorpslint met overwegend vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen. De woningen hebben veelal kappen in langsrichting, evenwijdig aan de straat.

De oudere woningen of voormalige boerderijen staan vaak direct aan de straat of hebben een kleine voorzone. De woningen van later datum hebben veelal een diepere voortuin. Voorgevel-lijnen wisselen.

Ten oosten van de locatie is meer recent een kantoorvilla gerealiseerd, verder terugliggend van de Valkenswaardseweg.

Stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan

Transformatie van bedrijf naar wonen

In algemene zin wordt de beëindiging van het bedrijf op deze locatie toegejuicht: de overlastgevende bedrijfsactiviteiten verdwijnen uit de kern en de uitstraling van de locatie kan met nieuwbouw van woningen sterk worden verbeterd.

De bestaande bedrijfswoning heeft een eenvoudige bakstenen architectuur en een mansardekap met aan weerszijden dakschilden. De entree op de noordoosthoek is een aardig detail. Behoud van de bestaande bedrijfswoning wordt gewaardeerd, zeker wanneer dit gecombineerd wordt met het vergroenen van de voortuin (nu verhard terrein).

Volume-opbouw nieuwbouwwoningen

Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een driekapper met mansardekap. Een volume van een korte rij van drie woningen is met een lengte van ca. 21 meter iets groter dan de bestaande, veelal vrijstaande, woningen aan de Valkenswaardseweg. Omdat gekozen wordt voor een lage goot- en nokhoogte van ca. 3 respectievelijk 8 meter blijft het volume bescheiden en is de korte rij van drie aaneengesloten woningen ruimtelijk goed voorstelbaar.

Kapvorm

Het uitgangspunt van een mansardekap met de nokrichting evenwijdig aan de Valkenswaardseweg is passend. Door de toepassing van twee dwarskappen met een flink overstek komt de langskap 'in de verdrukking'. De topgevels worden te dominant in het beeld. Een rustiger architectuur aan de zijde van de Valkenswaardseweg, in aansluiting op het bestaande landelijke bebouwingsbeeld, zou het uitgangspunt moeten zijn.

Het advies met betrekking tot de kapvorm is als volgt:

- Toepassing van maximaal 1 dwarskap aan de voorzijde
- Overstek en dakrand subtieler detailleren
- Overwegen om het brede overstek te laten vervallen bij de aansluiting op de langskap

Met de toepassing van 1 dwarskap wordt het beeld rustiger en landelijker en kan een asymmetrisch gevelbeeld ontstaan. Dit draagt bij aan een minder monumentaal en dorpsere uitstraling.

Voorgevellijn en voortuinen

Voor de voorgevellijn van de nieuwe woningen wordt aansluiting gezocht bij de te behouden bedrijfswoning. Voortuindieptes worden circa 3 tot 3,5 meter. Dit is akkoord.

Voortuinen, voor zowel de te behouden als de nieuwe woningen, dienen zo groen mogelijk te worden ingericht. De lage haag aan de voorzijde moet onderdeel uitmaken van het plan. Deze moet aan de voorzijde, tegen de loop/fietsstrook aan worden geplaatst.

Parkeren

Bij de te behouden woning is ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen kavel. Aan de voorzijde van de drie nieuwe woningen worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de achterzijde ook 3 parkeerplaatsen, ontsloten vanaf de Margrietlaan. Qua aantallen parkeerplaatsen voldoet het plan.

Wat betreft de positie van parkeerplaatsen aan de zijde van de Valkenswaardseweg moet het uitgangspunt zijn deze achter de voorgevellijn te realiseren.

De 3 parkeerplaatsen aan de achterzijde moeten een duurzaam behoud van de twee forse bomen aan de Margrietlaan niet in de weg staan. Behoud van deze bomen aan het einde van de Margrietlaan moet het uitgangspunt zijn.

Ook de bestaande haag geeft een prettige groene beëindiging aan het hofje van de Margrietlaan. Als (een deel van) het groen verwijderd moet worden als gevolg van het plan dient dit gecompenseerd te worden. Het groene beeld aan het hofje van de Margrietlaan dient zo veel mogelijk in tact kan blijven.

Samenvatting stedenbouwkundige beoordeling

- *Behoud van de bestaande woning wordt positief beoordeeld*
- *Het hoofdvolume met drie geschakelde rijwoningen met mansardekap is voorstelbaar*
- *De uitwerking dient vereenvoudigd te worden met maximaal 1 dwarskap aan de zijde van de Valkenswaardseweg; de langskap moet dominant zijn in het straatbeeld.*
- *Dakranden en dakoverstekken moeten subtieler worden uitgewerkt en minder zwaar te worden uitgevoerd*
- *De voortuinen dienen zo veel als mogelijk groen te worden ingericht. Dit vanuit het oogpunt van uitstraling maar ook vanuit het oogpunt van klimaatbestendigheid.*
- *Toepassing van een lage haag aan de voorzijde van de woningen*
- *Parkeren dient achter de topgevels van de nieuwe woningen plaats te vinden*
- *Behoud van de 2 bestaande bomen aan de Margrietlaan dient nader te worden onderzocht*
- *Groen aan het hofje van de Margrietlaan dat als gevolg van het plan zou moeten verdwijnen dient gecompenseerd te worden, zodanig dat het groene beeld aan het hofje in tact blijft.*