

# Stedenbouwkundig advies Woningbouw 't Laantje Nieuw-Loosdrecht

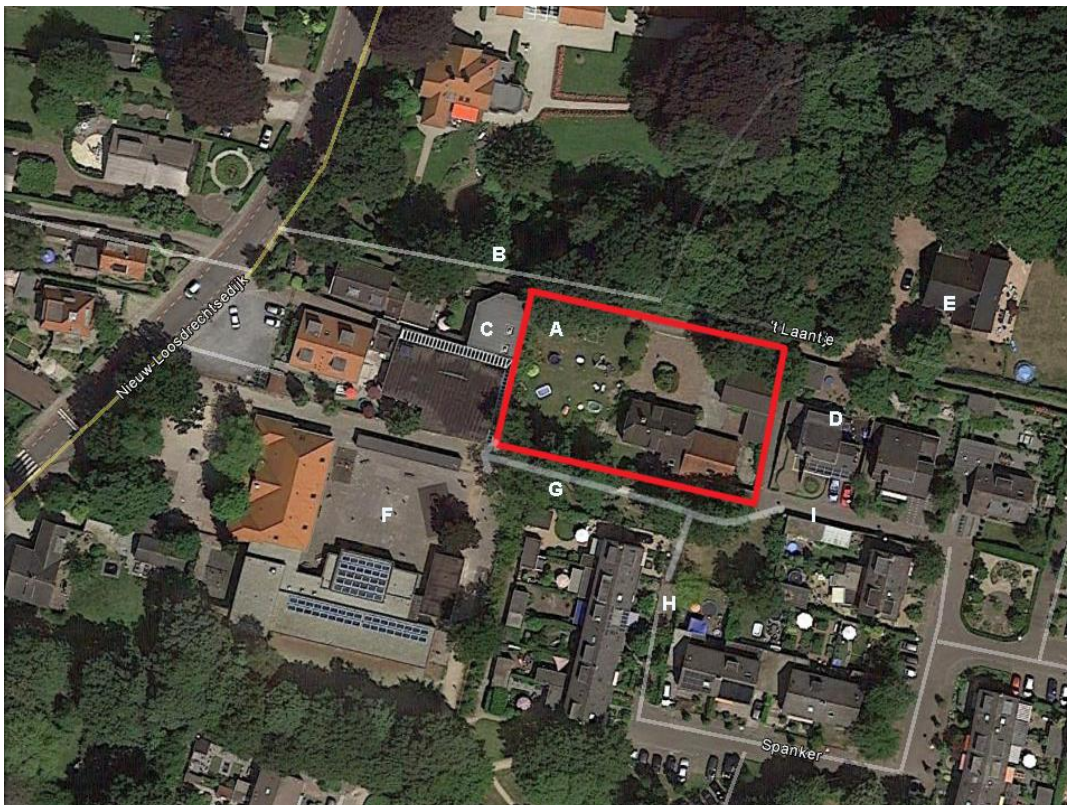
datum: 8-6-2016  
opdrachtgever: Gemeente Wijdmeren  
projectnummer: 2290-590

---

## 1: Inleiding

ROW Vastgoed B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. hebben een plan ingediend voor de nieuwbouw van vier woningen aan 't Laantje 1 in Nieuw-Loosdrecht (d.d. 18 februari 2016). Op de locatie bevindt zich momenteel een woning met bijgebouwen. Deze zal worden gesloopt om plaats te maken voor de beoogde nieuwbouw. Het ontwerp voor de nieuwbouw is gemaakt door Building Design Architectuur.

Ons bureau is gevraagd om een advies op te stellen met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing en de ontsluiting.



Afbeelding 1: Luchtfoto huidige situatie met aanduiding locatie (bron: Google Earth)

## 2: Huidige situatie

Op pagina 1 is een luchtfoto opgenomen die de specifieke ligging van de locatie laat zien (verwezen wordt naar de aanduidingen A t/m I op deze luchtfoto).

De bebouwing op de locatie (A) bestaat uit een perceel met een woongebouw en bijgebouwen die samen een footprint hebben van ca. 350 m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen aan 't Laantje (B), een smal woonpad dat aansluit op de Nieuw-Loosdrechtsedijk en een doorgang heeft voor langzaam verkeer naar de Luitgardeweg. 't Laantje ligt aan de zuidzijde van de voormalige buitenplaats Jachtlust en heeft een groen, besloten en kleinschalig karakter. Aan weerskanten van de locatie staan grondgebonden woningen. Het pand ten westen van de locatie is één laag hoog en heeft een blinde zijgevel dicht tegen de erfgrans (C). Het pand ten oosten van de locatie (D) heeft een hoogte van één laag met een forse kap (nokhoogte ca. 10 m.) en eveneens een blinde zijgevel aan de kant van het perceel. Beide zijn van elkaar gescheiden door een voetpad. Verderop langs 't Laantje is enkele jaren terug een villa gerealiseerd van één woonlaag met kap.

Ten zuiden van de locatie ligt een woongebied met overwegend bebouwing uit eind jaren '70, begin jaren '80. De Mr. J. Terstraschool heeft zijn voorzijde aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk en zijn achterkant aan dit woongebied (F). Tussen woongebied en school lopen ook een tweetal toegangspaden, waarvan er één tegen de locatie ligt (G). De groene ruimte rond dit pad is ingevuld met houten speelobjecten en enkele fraaie bomen (eiken) met toekomstwaarde. De woningen ten zuiden van de locatie zijn ontsloten via de Spanker (H en I), die bestaat uit meerdere smalle, doodlopende woonpaden.



Afbeelding 2a: 't Laantje (ten zuiden van de locatie)



Afbeelding 2b: 't Laantje (ter hoogte van de locatie)



Afbeelding 2c: de locatie met huidige bebouwing



Afbeelding 2d: achterzijde en aangrenzende villa



Afbeelding 2e: Achterzijde locatie met eiken



Afbeelding 2f: pad naar de school

### 3: Historie

De stedenbouwkundige opbouw kan verklaart worden uit de ontstaansgeschiedenis van dit deel van de dorpskern. De ontginningsbasis van de veenpolder was de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Daarlangs vormde zich een gevarieerd lint met een open structuur, her en der aangevuld met een buitenplaats, zoals Jachtlust.

't Laantje was lange tijd een doodlopend pad dat enkele panden achter het lint ontsloot. Uit de historische kaarten blijkt dat aan het 't Laantje altijd meerdere gebouwen hebben gestaan. De locatie zelf is al bebouwd op de (bij ons) oudst beschikbare kaarten uit ca. 1900. Eind jaren zeventig is ten zuiden van 't Laantje een woonwijk ontwikkeld met een voor die tijd kenmerkende structuur van doodlopende straatjes en woonerven, ook wel bekend als een "bloemkoolbuurt". Deze wijk ligt met zijn achterkant tegen 't Laantje aan, maar is er middels een woon- en een voetpad wel mee verbonden.



Afbeelding 4: Topografische kaarten uit 1921, 1971 en 2015.

### 4: Het bouwplan

Het bouwplan van ROW Vastgoed B.V. en JeeGee Vastgoed B.V. bestaat uit twee vier woningen die ontsloten zijn via 't Laantje. De woningen zijn van het type twee-onder-een-kap en hebben een tuin op het zuiden. In het plan wordt de gehele breedte van het perceel benut voor de woningontwikkeling, maar worden de aangrenzende paden en bomen gehandhaafd. De totale footprint van het plan bedraagt ca. 460 m<sup>2</sup>.

Er is geen informatie bijgeleverd over de bouwhoogte en exacte architectuurstijl, maar het beeldmateriaal suggereert dat de woningen één laag hoog met een kap zijn gedacht, aangevuld met een bijgebouw/garage van één laag zonder kap. Uit de beelden blijkt dat de

panden een individuele stijl en materialisatie kunnen krijgen van traditioneel met overwegend baksteen tot wat moderner met stucwerk en een strakkere detaillering.



Afbeelding 5: Schetsontwerp van Building Design Architectuur geprojecteerd op de luchtfoto (ondergrond Google Earth).

## 5: Opmerkingen en aandachtspunten

Op hoofdlijnen is het goed denkbaar dat aan 't Laantje nieuwbouw wordt gerealiseerd. Stedenbouwkundig gezien is een ontwikkeling met meerdere woningen niet bezwaarlijk, maar in typologie en inpassing is het voorstel nog onvoldoende uitgewerkt en doet het geen recht aan de bijzondere aard van de locatie. De bebouwingsdichtheid is te hoog en er zijn aandachtspunten voor ontsluiting, parkeren en de erfafscheidingen/ groenvoorzieningen. Voor de maatschappelijke haalbaarheid is afstemming met de omwonenden van belang.

### 1) *Bebouwingstypologie en bebouwingsdichtheid*

't Laantje vormt een eenheid met de historische lintstructuur rond de Nieuw-Loosdrechtsedijk. In dit milieu is een kleinschalige, gevarieerde opzet op zijn plaats. Een verkaveling met twee-onder-een-kapwoningen doet daar geen recht aan. Langs 't Laantje staan nu alleen vrijstaande woningen en een invulling met twee of drie vrijstaande woningen is daarom meer passend. Deze woningen dienen een individuele uitstraling te krijgen en een architectuur die aansluit bij de lintbebouwing. De beoogde bouwhoogte is één woonlaag met kap.

## 2) *Ontsluiting*

De locatie kan via twee zijden worden ontsloten: via 't Laantje of via de Spanker. De keuze voor ontsluiting via 't Laantje is ons inziens de juiste keuze.

Stedenbouwkundig gezien is het logisch dat de voorzijde van de woningen aan 't Laantje komt te liggen, aangezien dit een waardevolle historische structuur is waar geen achterkantsituaties gewenst zijn. Bijkomend voordeel is dat de woningen zo een tuin op het zuiden krijgen.

Verkeerskundig zou het wel denkbaar zijn om de verschillende woonpaden van de Spanker met elkaar te verbinden en door te trekken langs de locatie. Dit zou echter als nadeel hebben dat het nodige groen moet wijken voor verharding en dat de (toch al krappe) woonpaden belast worden met extra woningen. Gezien de maatschappelijke haalbaarheid lijkt ons dit ongewenst. Bijkomend nadeel is dat de ontsluiting dan zou kruisen met het pad naar de school.

't Laantje is eveneens een smal woonpad, maar een dergelijke kleinschalige ontwikkeling kan het wel dragen, uitgaande van het principe van shared space. De aansluiting op de Nieuw-Loosdrechtseweg is bovendien voldoende overzichtelijk. Het aantal woningen dat belast wordt is significant kleiner dan bij de andere optie. Dit neemt niet weg dat een goede afstemming met de omwonenden essentieel is voor de maatschappelijke haalbaarheid.

Omdat 't Laantje te smal is voor het passeren van voertuigen (evenals rolstoelen, bakfietsen, etc), wordt het wenselijk geacht om ter hoogte van de locatie een passeermogelijkheid te realiseren.

## 3) *Parkeren*

Op de plankaart is nog niet duidelijk aangegeven hoe aan de parkeernormen wordt voldaan. Aandachtspunt is dat aan 't Laantje geen ruimte is voor bezoekersparkeren. De ontwikkeling dient hier in te voorzien, evenals een keermogelijkheid mocht bezoek geen parkeergelegenheid kunnen vinden. Het keren kan deels over eigen terrein plaatsvinden (bijv. met steken over de oprit). Bij de planuitwerking moet daar wel ruimte voor worden gelaten.

## 4) *Erfafscheidingen en omliggend groen*

Op de plankaart is een suggestie getekend voor de erfafscheidingen. Het lijkt erop dat de tuinen omgeven zullen worden met hagen, wat wij voor een zorgvuldig inpassing noodzakelijk achten en mee aangelegd moet worden bij de realisatie. De ervaring leert dat bij voortuinen volstaan kan worden met een aangeplante haag, maar dat bij zij- en achtertuinen die aan openbaar gebied grenzen een meer solide oplossing benodigd is. Gedacht kan worden aan een haag die kant en klaar geleverd wordt. Als deze situatie op voorhand niet goed wordt opgelost, is de kans groot dat de eigenaren daar straks hoge schuttingen plaatsen. Zowel langs het voetpad langs de oost en zuidzijde achten wij een dergelijke oplossing nodig.

Voorts is het zaak dat de waardevolle eiken aan de zuidzijde van de locatie behouden blijven. Bij de ontwerp- en bouwwerkzaamheden moet daarmee rekening worden gehouden.