

MEMO

Van: Dhr. J. Holtmaat, Stedenbouwkundige Gemeente Twenterand

Datum: 1 november 2021

Betreft: Stedenbouwkundige onderbouwing Jonkerlaan Vriezenveen

Beschrijving bestaande omgeving

Het te ontwikkelen gebied is gelegen in het centrum van Vriezenveen. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de achtertuinen van de karakteristieke lintbebouwing gelegen aan het Westeinde. Aan de oostzijde (Jonkerlaan) grenst het plangebied aan de huidige de bibliotheek van één bouwlaag. Ten noorden van de bibliotheek bevinden zich respectievelijk een kantoorpand van één bouwlaag en is een riant appartementencomplex van drie bouwlagen in aanbouw. Aan de zuidzijde bevinden zich naast een vrijstaande en een 2[^]1-kap woning, voornamelijk appartementen van drie bouwlagen welke grenzen aan het Manitobaplein. De zuidzijde van het plangebied grenst volledig aan achtertuinen van particuliere woningen.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

Figuur 1, Toelichting Bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan"

Het plangebied dient momenteel voor de ontsluiting van het perceel Oosteinde 89, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Het grootste deel van het plangebied is niet vrij toegankelijk en is voornamelijk in gebruik als grasland.

Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige opzet van het inbreidingsplan gaat uit van 20 grondgebonden woningen. Het betreft twee blokken rijwoningen (2x9) en één 2[^]1 kapwoning (figuur 2).

Kenmerkend is de nokrichting die aansluit bij de nokrichting van de lintbebouwing. Om te voorkomen dat de rijwoningen een te eenzijdige uitstraling krijgen is er voor gekozen om per blok één woning, gelegen op de kopse kant, uit te voeren met een afwijkende nokrichting. Al met al krijgt het plangebied een stedenbouwkundige invulling die aansluit bij de kenmerken van de karakteristieke lintbebouwing.



Figuur 2, bovenaanzicht Woonhofje Jonkerlaan, stedenbouwkundige opzet 2021, Bramer

Zowel de 2[^]1 kapwoning als de rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Waarbij de maximale bouwhoogte respectievelijk 11 meter en 10 meter zijn. Het plangebied zorgt met zijn bouwhoogte voor een mooie overgang van enerzijds de karakteristieke lintbebouwing (veelal één bouwlaag met kap) aan de noordzijde en anderzijds de appartementen (drie bouwlagen) aan de zuidzijde.



Figuur 3, Sfeer impressie, Stedenbouwkundige opzet 2021, Bramer

Door het realiseren van 20 woningen op deze inbreidingslocatie gaan er weinig tot geen zichtlijnen verloren. De huidige ontsluiting van Westeinde 89 krijgt een andere functie maar wordt behouden. Het pad dient voor ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten. Hierdoor blijft de zichtlijn tussen de bestaande lintbebouwing aan het Westeinde op deze locatie bestaan. De andere bestaande zichtlijn tussen de bibliotheek en “De Hulle” blijft ook bestaan omdat hier het plangebied wordt ontsloten op de Jonkerlaan. Vanuit andere hoeken is het plangebied verscholen achter bestaande bebouwing.

Bovenstaande eigenschappen van het inbreidingsplan maken dat het plan vanuit stedenbouwkundig opzicht passend is voor de locatie en geen afbreuk doet aan de huidige situatie.