

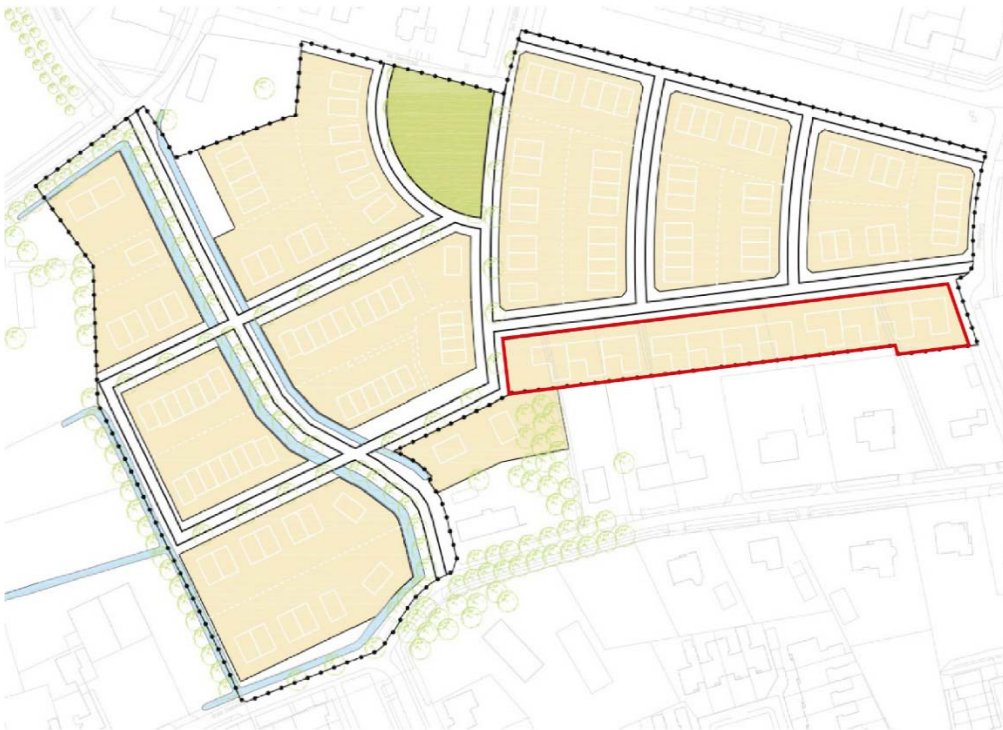
Notitie

Onderwerp: Diepte tuinen Colijnstraat
Projectnummer: PM
Referentienummer: PM
Datum: 12-04-2018

Aanleiding

De gemeente Meierijstad heeft op 4 juni 2015 het bestemmingsplan 'Sluitappel noord', vastgesteld. Het plan is nu in verkoop onder de naam Rooise Gaard. Binnen het bestemmingsplan ontwikkelt van Wanrooij patiowoningen op de locatie van de rode contour op onderstaande afbeelding. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste perceelsgrens minimaal 4 meter dient te bedragen. De minimale afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient volgens het bestemmingsplan 3 meter te zijn.

Binnen de plannen van van Wanrooij liggen de patiowoningen op 3 meter uit de voorste perceelsgrens. Daarnaast liggen de buitenste woningen twee meter uit de zijdelingse perceelsgrens en de middelste woningen 1,95 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Ten behoeve van het afwijken van de bestemmingsplan is een ruimtelijke motivering noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.



Plan Sluitappel Noord (Rooise Gaard) met locatie van de patiowoningen

Situatie

In het nieuwbouwplan Sluitappel-noord zijn aan de zuidzijde van de Thorbeckestraat 17 patiowoningen gesitueerd. De kavels grenzen aan de achterzijde aan bestaande woonpercelen. Het profiel aan de voorzijde bestaat van zuid naar noord uit een trottoir, een groenstrook, langsparkeren, een rijbaan en parkeerplaatsen. Het totale profiel van de openbare ruimte is 12 breed. Zie hiervoor ook het dwarsprofiel onderaan deze pagina. Aan de oostzijde grenst de tuin van kavel nummer 101 aan het trottoir en een fietspad. Aan de westzijde grenst de tuin van kavel nummer 117 aan het trottoir, gevolgd door een brede groenstrook en de rijbaan.



Positie patiowoningen van Wanrooij in het plan Sluitappel Noord (Rooise Gaard)



Dwarsprofiel voorzijde patiowoningen

Ruimtelijke motivering

Met de in het bestemmingsplan vastgelegde minimale afstand van 4 meter tot de voorste perceelsgrens en 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt het dorpse karakter van Sint Oedenrode gewaarborgd. Het voorkomt in feite dat er smalle straatprofielen ontstaan met een stenig karakter. Het gewenste dorpse karakter zal met de hier omschreven wijzigingen echter niet worden aangetast. De bebouwingshoogte van de patiowoningen (maximaal 4,5 meter) is een stuk lager dan reguliere rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Het profiel zal door de geringe hoogte al ruimer aanvoelen. Het wegprofiel aan de voorkant is dusdanig ruim door het langsparkeren en de groenstroken dat een verschuiving van bebouwing niet zal zorgen voor het beeld van een nauwe straat met een stenig karakter. Bij voortuinen van 3 meter diep is er dan ook nog steeds sprake van een voldoende ruime voortuin, zeker in combinatie met het woningtype patiowoningen.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is met 2 meter / 1,95 meter ook voldoende ruim. Aan weerszijde van de patiowoningen is een ruime strook openbare ruimte gepland met aan de westzijde een voetpad en brede groenstrook en aan de oostzijde een voetpad, fietspad en groenstrook. Bovendien verloopt de perceelsgrens bij dit laatste oostelijke kavel tot een brede achtertuin waarbij wel wordt voldaan aan de voorwaarde van 3 meter afstand tot zijdelingse perceelsgrens. Door deze ruime openbare ruimte wordt ook voldaan aan het dorpse karakter en is de beperkte afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ruimtelijk zeer acceptabel.

De rij van patiowoningen is in het midden onderbroken door een opening. Daarmee wordt het ritme doorbroken waarmee meer afwisseling in het straatbeeld ontstaat. De onderbreking is ruim genoeg voor de bewoners als doorgang, maar smal genoeg om de twee rijen patiowoningen onderdeel van elkaar te laten zijn. De afstand tot zijdelings perceelsgrens voor de kavels 109 en 110 van 1,95 meter is daarmee goed voor het stedenbouwkundige beeld in zijn geheel. En omdat er geen openbaar pad of ruimte grenst aan deze zijdelingse perceelsgrenzen heeft de diepte van de zij-tuin verder geen invloed op de openbare ruimte.