

MEMO / ADVIES

Aan

T.a.v.

Van

Datum 21 januari 2021

Betreft Advies tbv vooroverlegplan woningbouw Duivenakkerstraat 41a Gennepe

Project J204001

Geachte

Reeds enige tijd bent u in gesprek met de gemeente Gennepe over de herontwikkeling van de centraal gelegen locatie Duivenakkerstraat 41a in de kern van Gennepe. Het betreft een voormalige champignonkwekerij met woonbestemming. De gemeente heeft recent een opening geboden om op deze inbreidingslocatie enkele woningen te gaan realiseren. Daarbij heeft de gemeente u geadviseerd een vooroverlegplan in te dienen. Voorliggend advies bevat dit vooroverlegplan.

U heeft eerder ingezet op een kleinschalige leefomgeving voor senioren. Gedacht vanuit het kenmerk dat het een besloten en veilige locatie betreft, in het hart van Gennepe en in het verzorgingsgebied van Norbertushof Zorgcentrum. Daarmee zijn de voorzieningen en de zorg dichtbij. Evenwel heeft de wethouder laten blijken dat deze locatie wellicht ook voor reguliere gezinswoningen in aanmerking zou kunnen komen. In dit vooroverlegplan zijn daarom 3 varianten voor ontwikkeling opgenomen, met zowel seniorenwoningen als reguliere gezinswoningen.

Concreet is de vraag aan de gemeente, of de gemeente kan instemmen met de realisatie van 4 woningen binnen het plangebied, bestaande uit nul-treden patiowoningen en/of gezinswoningen in de vorm van een tweekapper. Daarbij blijft de bestaande woning behouden en wordt daarbij een garage voorzien. De 3 uitgewerkte varianten zijn hierna toegelicht. Deze zijn, zo hebben wij met elkaar besproken, voor u allemaal aanvaardbaar en denkbaar. Daarmee is er dus ruimte om in overleg met de gemeente een voorkeursmodel te kiezen voor verdere uitwerking, waarin de gemeentelijk wensen (bijvoorbeeld doelgroepen bewoners) maximaal tot uitdrukking komen.

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij afstemming gehad met de gemeente over de gewenste opzet van uw verzoek. De gemeente heeft aangegeven dat een vooroverlegplan kan worden ingediend in briefvorm met verzoek tot realisatie van enkele woningen met motivering daarbij en een bijbehorende uitwerking in de vorm van een schetsontwerp stedenbouwkundig plan waarin op hoofdlijnen de gewenste terreininrichting wordt ingetekend. Als aangegeven hebben wij ervoor gekozen om 3 varianten in te dienen ter nadere afstemming met de gemeente.

In genoemde afstemming met de gemeente heeft de gemeente verder nog de volgende aandachtspunten aangegeven:

- Gekomen moet worden tot een passende stedenbouwkundige invulling, aangezien het een achterterrein/binnenterrein betreft;
- Ontsluiting ivm brandweer / vuilophaaldienst verdient aandacht en moet in deze planfase al worden meegenomen;
- Dialoog met de buurt.

Wij hebben in onderling overleg bepaald om de dialoog met de buurt pas te doen nadat de gemeente een eerste uitspraak heeft gedaan over het vooroverlegplan, omdat er veel burens zijn in deze situatie en het ver voert om in deze fase reeds een uitvoerig overleg te starten, voorafgaand aan een eerste principe-uitspraak van de gemeente.

De planlocatie

De locatie betreft een voormalige champignonkwekerij met woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning is daarmee burgerwoning geworden en de voormalige bedrijfsbebouwing heeft een opslagfunctie gekregen. Het gebouw is evenwel aan het verouderen en een duurzame gebruiksfunctie voor het gebouw ontbreekt. Verpaupering dient te worden voorkomen en het is wenselijk om eventueel asbest binnenkort te gaan saneren. Al met al dus een goede aanleiding om nu, conform gemeentelijk beleid, een transformatie naar een beter passend woongebiedje in te zetten.

Het terrein is naast de bebouwing verder grotendeels verhard als voormalig bedrijfserf en wordt alzijdig omgeven door met tuilmuren en tuinhagen afgeschermden achtertuinten van omliggende woningen. Enkele foto's van de locatie en omgeving zijn als bijlage bij dit memo opgenomen.

Woningen rond de planlocatie zijn voor het merendeel gebouwd in 2 bouwlagen met een kap. Dit vormt een goed aanknopingspunt voor realisatie van woningen in dit plangebied, waarbij de beste aansluiting op de omgeving wordt gevonden door in het plangebied vergelijkbare woningtypen te ontwikkelen of nog wat lagere woonvormen.

Ontsluiting en parkeren

De planlocatie is ontsloten vanaf de Duivenakkerstraat met een insteekweg. Deze insteekweg is juist voldoende breed om twee elkaar tegemoet komende personenauto's ook elkaar te laten passeren. Evenwel is de toegang smaller dan een reguliere woonstraat. Vandaar dat in de hierna gepresenteerde modellen er een extra opstelplaats op eigen terrein is voorzien die altijd vrij is voor gebruikers om desgewenst even te kunnen wachten op een passerende auto.

Zo is een goede en prettige ontsluiting van de locatie geborgd. Deze passageplek wordt dusdanig ruim ontworpen dat hier ook een blusvoertuig bij calamiteiten kan worden opgesteld, waarbij ook een bluspunt gerealiseerd kan worden. Daarmee kan de brandweer tot op aanvaardbare werkafstand van alle woningen haar blusvoertuig opstellen

De gemeente hanteert voor reguliere woningen 2,0 parkeerplaatsen per woning en voor seniorenwoningen 1,5 parkeerplaats per woning. Als aangegeven heeft de gemeente te kennen gegeven dat de locatie voor seniorenwoningen maar ook voor gezinswoningen geschikt kan worden gemaakt. Daarom zijn wij in de hierna gepresenteerde modellen uitgegaan van de bijbehorende hoogste parkeernorm van 2 per woning, zodat in alle gevallen voldaan kan worden aan de norm. Indien uiteindelijk voor één of meer seniorenwoningen wordt gekozen, kan er binnen de planlocatie eenvoudig een aanpassing worden gedaan naar minder parkeervoorzieningen.

Het uitgangspunt in de modellen is, dat bij iedere woning een parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd en een mogelijkheid om daarachter ook nog een garage te realiseren. Dit is evenwel voorlopig optioneel gelaten, omdat de getekende bijgebouwen wellicht ook als andere woonruimten benut zouden kunnen worden. Bij de entree van het terrein worden ook 5 parkeerplaatsen (collectief te benutten) voorzien; voor iedere nieuwe woning en voor de bestaande te behouden woning ieder een plaats. Bij de te behouden bestaande woning zal daarnaast ook een garage worden gerealiseerd en daarvoor een parkeerplek op eigen erf.

Op het gezamenlijk erf voor de bestaande woning wordt daarnaast nog een gezamenlijk te benutten groene ruimte voorzien, waar u als huidige bewoner en de nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten bij een bankje onder een bakenboom. Deze bakenboom, in het verlengde van de zichtlijn over de entree vanaf de Duivenakkerstraat, vormt een mooie markering en inleiding naar het beoogde erfje met 5 woningen en accentueert de routing daar naartoe. U heeft zelf aangegeven dat u een gezamenlijke ontmoetingsplek op dit markante punt zeer zou waarderen; het lijkt ook ons een mooie toevoeging in het totaalplan, vandaar dat dit ogenschijnlijke detail toch nu al is ingetekend.

Principes van goede stedenbouwkundige inpassing

De als bijlagen toegevoegde schetsplannen met de modellen 1, 2 en 3 hebben voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving grote gelijkenis. Er is uitdrukkelijk gezocht naar goede aansluitingen op de achterzijden van de belendende tuinpercelen. Dit kan door standaard uit te gaan van een buitenste ommuring van achtertuinten, die grenzen aan de belendende percelen, zoals ook is gedaan bij de relatief recente woningbouwontwikkeling op het voormalige Zuidoosterterrein. Indien bijgebouwen achter de nieuwe woningen worden gebouwd, kunnen deze met de achtergevel geïntegreerd worden in deze tuinmuur, zodat één eenduidige vormgegeven scheiding ontstaat. Deze geeft tevens over en weer privacy in de tuinen bij de woningen. Feitelijk leidt dit alleen aan de zijde van de achtertuinten bij de Duivenakkerstraat tot een mogelijke ruimtelijke wijziging op de erfgrans (bijvoorbeeld een haag vervangen door een tuinmuur, na goed onderling overleg met de burens).

Deze tuinen liggen overigens iets hoger dan de planlocatie, zodat met de tuinmuur tevens een hoogteverschil kan worden opgevangen en tegelijkertijd de hoogte van de tuinmuur, gezien vanuit de achtertuinten van de burens in overleg beperkt kan worden of juist iets hoger worden gemaakt. Bij Duivenakkerstraat 41 zal in de detaillering tot een goede aansluiting worden gekomen op de daar aanwezige bijgebouwen en tuinschermen aan de rand van het achtererf.

De toe te voegen woningen zullen, evenals de bestaande woning, met de voorzijde naar het binnenterrein worden gericht en met een achtertuin naar de omgeving. Zo sluiten aldus altijd achtertuinten op elkaar aan; een binnen de woonwijk meest passende oplossing. Door de hoofdbouwmassa's van de woningen ook aan de binnenzijde van het erf te situeren en alleen bijgebouwen van hooguit één bouwlaag meer nabij de omliggende tuinen en woningen, wordt privacy, een goede lichtinval en voorkomen van schaduw hinder over en weer geborgd.

In de 3 modellen zijn verschillende vormen van seniorenwoningen als mogelijkheid geschetst, met een hoofdmassa van gedeeltelijk 2 bouwlagen en schuin achter deze woningen een bijgebouw van één bouwlaag. Dat bijgebouw kan als aangegeven facultatief worden benut als garage en/of andere gebruiksruimten bij de woningen. Deze woningtypen zijn geschikt voor senioren omdat op begane grond niveau voldoende ruimte is om alle benodigde leefruimten te realiseren. Op verdieping kan dan nog een gastenkamer of bijvoorbeeld berging en hobbykamer worden gerealiseerd. De toepassing van patio's leidt op locatie tot enkele bouwvolumes die samenhang krijgen met het bouwvolume van de bestaande woning, die tevens alle voorzieningen op begane grond heeft.

In één model is een tweekapper opgenomen, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Deze variant zou daarmee 2 grotere gezinswoningen kunnen toevoegen in het plangebied. Vanwege de afmetingen van de locatie en een goede afstemming op de omgeving, adviseren wij om niet twee tweekappers te realiseren, zonder patio's. Dat zou aan de binnenzijde een sterk versteend beeld geven, wat wij op een dergelijk binnenterrein minder passend achten.

Semi-openbare ruimte

Vanaf de Duivenakkerstraat zal de bestaande, over de volle breedte verharde toegangsweg naar het erf behouden blijven, om zo een voldoende brede toegang te hebben voor de beoogde 5 woningen. Uitgaande van een gemengde bebouwing, van maximaal 2 gezinswoningen en 3 seniorenwoningen, zal de verkeersgeneratie gemiddeld 5 bewegingen per woning per etmaal zijn, ofwel totaal 25 bewegingen per etmaal; dat is, verdeeld over een dag, gemiddeld 1 aankomende en 1 vertrekkende auto per uur, wat op de bestaande toerit maar ook op de Duivenakkerstraat, prima afgewikkeld kan worden. Vergelijkbare situaties, met een ontsluiting van een dergelijke breedte, zijn vaker voorkomend in bestaande binnedorpse inbreidingen. De ervaring leert dat daarmee een prima ontsluiting wordt gerealiseerd.

Tussen de nieuwe woningen wordt een erfbreedte van 6 meter aangehouden, zodat auto's ook daar kunnen in- en uitrijden, passeren en desgewenst draaien op het erf. Het gezamenlijke erf geeft toegang naar parkeervakken op eigen terreinen in de voortuin, altijd meer dan 5,5 meter diep, zodat een personenauto goed kan parkeren.

In de zone met de collectieve 5 parkeerplaatsen, het opstelpunt voor een blusvoertuig, tevens wachtplaats en passagepunt voor dagelijks gebruik tot aan de draai naar de 4 toe te voegen woningen, is de straatbreedte variabel maar breed, zodat bewoners hier goed en ruim kunnen manoeuvreren.

Bij de zeer compacte opzet van het erf zijn ondiepe voortuinen goed inpasbaar bij de aangegeven bouwmassa's in de 3 modellen. Het voordeel is dat de hoofdbouwmassa's (meerlaags) centraal in het gebied staan op voldoende afstand van de omliggende woningen buiten het plangebied.

3 modellen

In de bijlage bij deze memo zijn 3 modellen gevoegd voor de realisatie van 4 nieuwe woningen. De modellen bevatten het volgende programma:

- Model 1: een tweekapper met twee gezinswoningen, 2 bouwlagen met zadeldak of schilddak (westzijde) en 2 seniorenwoningen (patio, met opbouw tweede laag boven een deel van de hoofdmassa). Aangebouwde bijgebouwen bij alle woningen te gebruiken als garage en/of woonruimten, één parkeerplaats voor de aanbouw op eigen erf, 5 in openbaar gebied (totaal dus minimaal 2 plaatsen per woning, eventueel ook nog garages). Bij de bestaande woning wordt een garage en parkeerplaats voor de garage op eigen erf voorzien.
- Model 2: als model 1, maar nu met 4 seniorenwoningen (patio, met opbouw tweede laag boven een deel van de hoofdmassa); twee grotere percelen aan de westzijde, iets kleinere aan de oostzijde.
- Model 3: een variant op model 2, maar dan met de bijgebouwen bij de noordelijke woningen niet achter op de erven, maar als zichtbeëindiging van het te realiseren gezamenlijke erf. Dit geeft een iets meer verdicht en met bebouwing afgerond beeld rond het erf en juist meer open en ruimere achtertuinen bij die eindwoningen.

Vervolg

Zoals inleidend aangegeven in deze memo, is het wenselijk om de bijgevoegde modellen en deze toelichting daarop aan de gemeente voor te leggen voor een principestandpunt en keuze. De in de modellen weergegeven maatvoeringen zijn voornamelijk bij benadering en niet overeenkomstig onderliggende bouwplannen. Die dienen in een latere fase uitgewerkt te worden, na akkoord met de gemeente. Wel zijn de maten van parkeervakken, garages en wegbreedten zo opgenomen dat daarmee een goede inrichting en verkeersafwikkeling wordt geborgd. Na de afstemming met de gemeente, zal dan ook bezien moeten worden hoe de afstemming met de buurt zal worden ingevuld. U gaf eerder aan dit waarschijnlijk zelf graag te willen doen omdat u een goede verstandhouding met hen heeft. Daarna zal ook een bestemmingsplanprocedure, onderzoeken etc. nodig zijn. Voorliggende studie en modellen zijn uitgewerkt op basis van stedenbouwkundige en ruimtelijke motieven en niet gebaseerd op nadere onderzoeken, bijvoorbeeld op het gebied van bodem of flora en fauna.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer

