

Memo

Aan : Toine van der Wielen
Van : Gijs Evers
CC :
Ons kenmerk :
Datum : 19 juli 2011
Betreft : Stedenbouwkundig advies Bredestraat-Zuid 44 - Herveld

Inleiding

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Bredestraat-Zuid 44 te Herveld. Omdat deze locatie net buiten de provinciale woningbouwcontour van Herveld is gelegen, dient hiervoor bij de provincie Gelderland ontheffing te worden aangevraagd.

Vraagstelling

De gemeente Overbetuwe vraagt een stedenbouwkundig advies over de aanvaardbaarheid van het initiatief.

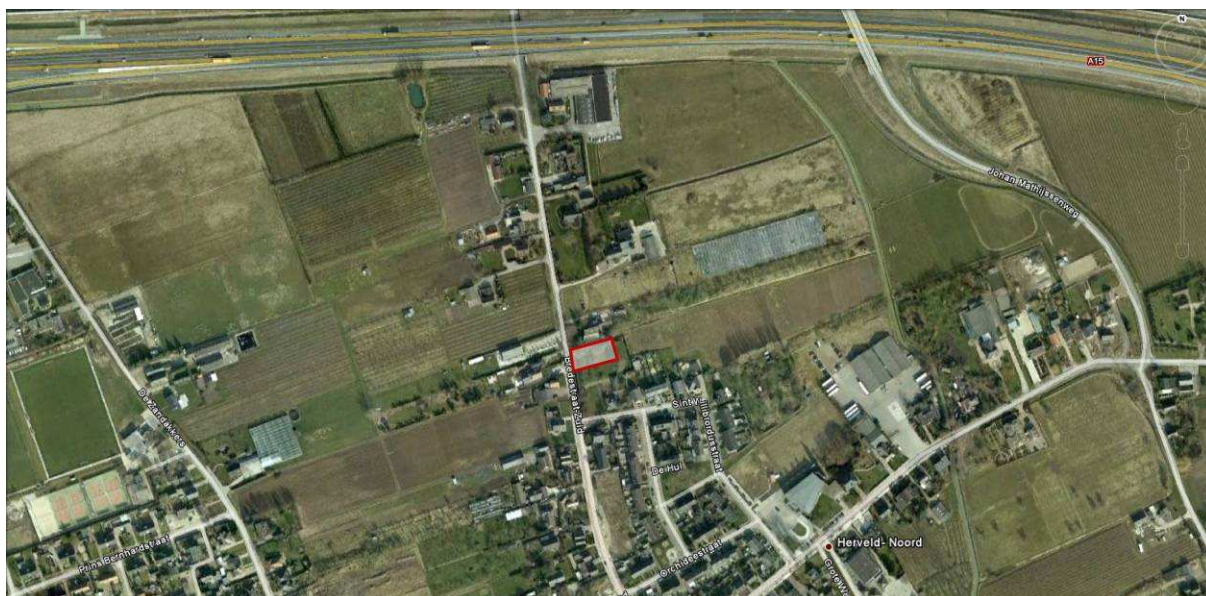
Huidige situatie

De Bredestraat is een van de structuurdragers van het tweelingdorp Herveld-Andelst. Deze historische invalsweg ligt centraal op de oeverwal van Zetten, Andelst en Herveld en is een van de oudste bebouwingslinten van het dorp. Op de historische kaarten (zie bijlage 1) is te zien dat hier aan het einde van de 19^e eeuw al bebouwing stond.

De Bredestraat heeft door de komst van zowel de snelweg (A15) als de spoorlijn aan betekenis verloren. De weg is niet meer herkenbaar als het centrale bebouwingslint en is duidelijk opgedeeld geraakt in twee delen. Deze tweedeling komt voort uit de infrastructurele ingrepen, maar wordt verder versterkt door de ruimtelijke wens om de dorpskernen los te houden van de snelweg. Deze wens heeft zijn beslag gekregen in een zogenaamde bufferzone tussen het tweelingdorp en de snelweg. Deze zone is op de kaart 'landschappelijke kader Herveld-Andelst' van de Kadernota Visie op Ruimte aangegeven.

In deze kadernota wordt ook aangegeven waar ruimte gevonden zou kunnen worden voor uitbreidingen. De mogelijkheden voor woningbouw en kleinschalige, lokale bedrijvigheid in Herveld-Andelst bevinden zich volgens de nota tussen de noordzijde van Herveld-Andelst en de A15, ten zuiden van de bufferzone. Deze uitbreidingen zouden de verbondenheid tussen Herveld en Andelst kunnen versterken. De bufferzone kan de invloed van de A15 verminderen en daarnaast een goede bijdrage leveren aan het lokale woonklimaat.

Het bebouwingsbeeld van de Bredestraat-Zuid is gevarieerd, ruim en dorps. De straat bevat uiteenlopende woonbebouwing, maar ook bedrijvigheid. De woningen zijn georiënteerd op de straat en verspringen in hun positie ten op zicht van elkaar. Het profiel van de straat is smal en eenvoudig. De asfalt rijbaan wordt niet geflankeerd door stoepen en parkeerplaatsen, maar op een aantal delen wel door groenstrook met bomen.



Luchtfoto van het perceel in ruime omgeving



Luchtfoto van het perceel in de directe omgeving

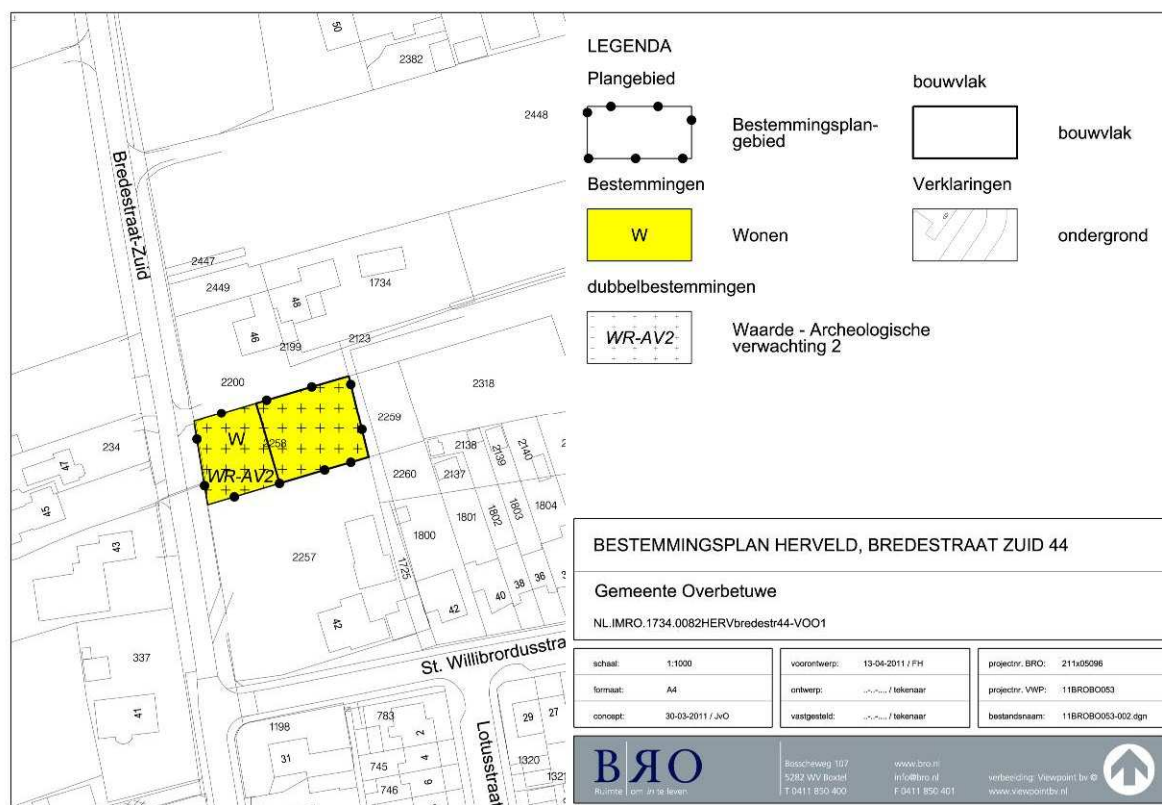


Straatbeeld van de Bredestraat-Zuid naar het noorden

Het perceel vormt momenteel een geheel met het perceel Bredestraat-Zuid 42. Het geheel wordt omzoomd door een hoge groene haag en diverse volwassen bomen. Alleen aan de westzijde van het perceel, aan de Bredestraat-Zuid, wordt deze groene rand doorbroken. Hier bevindt zich de diagonale oprit van het perceel.

Voorstel initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Bredestraat-Zuid 44. De nieuwe woning zal binnen het bouwvlak van de onderstaande afbeelding worden gerealiseerd. De rooilijn van de bebouwing is gelijk gelegd met de rooilijn van de woning op Bredestraat-Zuid 46. Er zal daarom sprake zijn van een ruime voortuin.



Randvoorwaarden

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 15 december 2011 en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. Ten aanzien van het aspect wonen is onder andere (artikel 21) opgenomen dat nieuwbouw van woningen zich dient te beperken tot de gebieden die vallen binnen de zogeheten woningbouwcontour. De locatie Bredestraat-Zuid 44 ligt net buiten deze woningbouwcontour. De locatie Bredestraat-Zuid 42 ligt wel binnen de woningbouwcontour.

Uitgangspunten

- Nieuwbouw op dit perceel mag geen aantasting betekenen van de karakteristieken van het lint;
- Nieuwbouw op dit perceel mag geen verrommeling van de dorpsrand tot gevolg hebben.

Overwegingen

Bebouwingslint en Dorpsrand

Momenteel wordt het onderhavige perceel door de sterke groene omkadering ervaren als onderdeel van het perceel Bredestraat-Zuid 42. Bij realisatie van het voorstel zal het perceel als zelfstandige eenheid herkenbaar worden en onderdeel uit gaan maken van het historische bebouwingslint aan de Bredestraat.

Het karakter van dit lint verandert geleidelijk van noord naar zuid. Komend vanuit de dorpskern ervaren we het lint opeenvolgend als een half open lint, een open lint en een agrarisch lint. Ter hoogte van het onderhavige perceel kunnen we het bebouwingslint nog typeren als een half open lint. Er is sprake van een open straatbeeld (afwisseling bebouwing en groen), de rooilijn wisselt, de woningen zijn vrij groot en gevarieerd en we zien een wisseling in goothoogten en kaprichtingen.

Pas iets verder noordwaarts, na de percelen Bredestraat-Zuid 47 en 48, begint het karakter van het lint meer open te worden. Hier krijgt de passant de indruk dat hij of zij het dorp verlaat en het buitengebied inrijdt. We zien vanaf hier iets meer open ruimten en doorzichten op dit buitengebied. Daarnaast vinden we nu ook bedrijvigheid aan het lint en staat de bebouwing soms verder van de weg af.

Ondanks het feit dat deze overgang geleidelijk is, en de dorpsrand dus diffuus, kunnen we stellen dat pas na de percelen Bredestraat-Zuid 47 en 48, het karakter van het lint verschiet naar dat van een open lint. Om deze reden kunnen we dit punt ook aanwijzen als de ruimtelijke grens tussen dorp en buitengebied. Volgens onze ervaring ligt het perceel Bredestraat-Zuid 44 dus aan een half open lint binnen de dorpscontour.

Daarom kunnen we concluderen dat het realiseren van woonbebouwing op het perceel Bredestraat 42 geen aantasting van de karakteristieken van het lint met zich meebrengt. Nieuwbouw van een enkele woning op deze plek past binnen de karakteristieken van het half open lint. Daarnaast is ook geen sprake van een (verdere) verrommeling van de dorpsrand.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Bredestraat-Zuid 44 te Herveld aanvaardbaar is. Ik adviseer zodoende medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Bijlage 1 Historische kaarten van 1880 en 1935

