

## **Eerder stedenbouwkundig advies vooroverleg 28-08-2019**

De inbreiding en de toekomstige ontwikkeling van de woningen zullen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. Het sluit goed aan op de bestaande situatie. En er is voldoende ruimte om te parkeren. Verhouding groen en openbaar gebied is prima. Er is voldoende buitenverblijf (tuin) bij de particuliere woningen. De woningen sluiten niet direct op het openbaar gebied aan en hebben nog een voortuin. Dit zorgt voor een prettig wooncomfort. De uitstraling en typologie van de woningen sluit goed aan bij de bestaande bebouwing. Of het gebied voldoende toegankelijk is voor veiligheidsdiensten- en hulpdiensten dient nog nader onderzocht te worden.

## **Stedenbouwkundige toelichting tbv ruimtelijke onderbouwing / startnotitie 17-04-2020**

### **Huidige situatie**

Het plangebied bevindt zich aan de Enkstraat. Het plangebied heeft tevens een verbinding met de Sint Jacobslaan middels een smalle doorsteek. De bebouwing op het terrein is in gebruik geweest als garagebedrijf. Het plangebied is omgeven door bebouwing. Op de percelen gelegen aan de noordzijde bevinden zich met name vrijstaande woningen en tweekappers, aan de oostzijde zijn enkele rijwoningen gelegen en aan de zuid- en westzijde van het perceel bevinden zich enkele geschakelde bungalows. Op het terrein zelf bevindt zich overwegend vegetatie van struiken en gras. Aan de Noordwestzijde zijn enkele volgroeide bomen aanwezig.

### **Toekomstige situatie terrein**

Het inbreidingsgebied krijgt een woonbestemming en zal in de toekomstige situatie bestaan uit 2 blokken met in totaal 13 rijwoningen. Daarnaast is er sprake van perceelsplitsing waardoor de omringende percelen een gunstigere tuin zullen krijgen. De ontsluiting op de Sint Jacobslaan zal gaan fungeren als langzaam verkeersverbinding. Het noordwestelijke deel van het terrein wordt ingericht als parkeerzone. Een deel van deze parkeerzone ontstaat doordat een deel van het perceel aan Sint Jacoblaan 96 betrokken wordt bij het plan. Op deze wijze kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Het plangebied zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten op de Enkstraat.

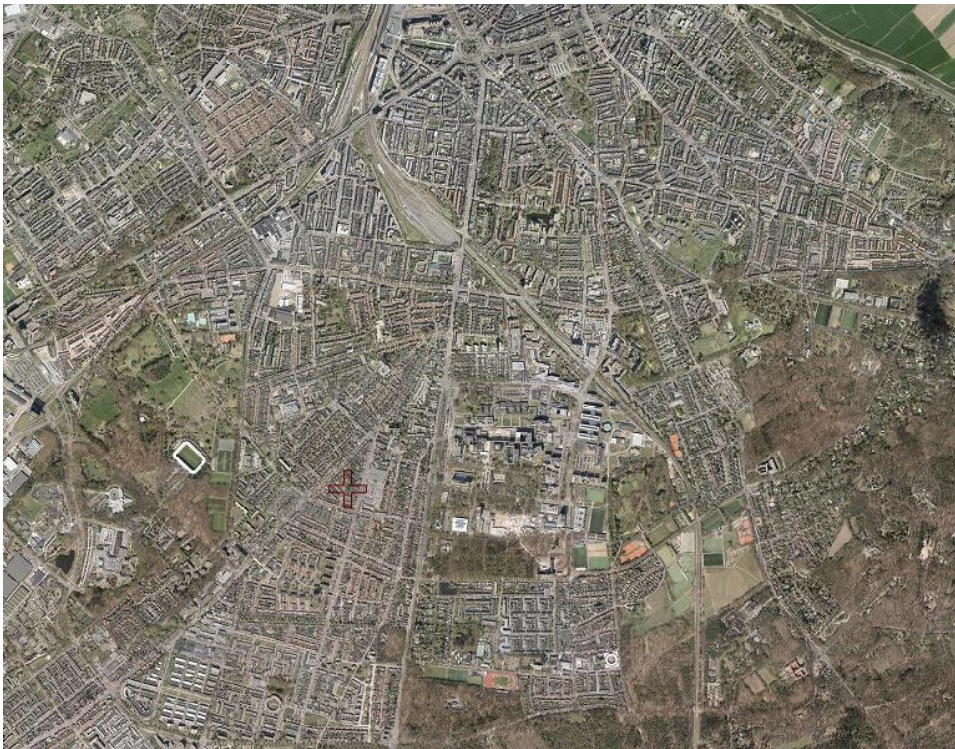
### **Ruimtelijke opzet ingediende bouwplan/planbeschrijving**

Doordat de onderhavige ontwikkeling een inbreidingsgebied betreft waarbij de ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden aan de zuidwest zijde op de bestaande Enkstraat, dient voorkomen te worden dat het een achterafgebied wordt. Om aan te sluiten bij de bestaande wijk en bebouwing, waaronder de bungalows aan de zuidzijde, is gekozen voor dezelfde opzet, namelijk een doodlopende weg welke ontsloten wordt op de Enkstraat en die slechts voor langzaam verkeer bereikbaar is vanuit de Sint Jacobslaan. De woningen zijn geschakeld en hebben zowel een voor als achtertuint. De bergingen behorende bij de woningen zijn meegenomen in het ontwerp om een zekere uniformiteit te creëren. De bergingen zijn bereikbaar middels een pad aan de achterzijde van de percelen. Voor blok A, gelegen aan de zuidkant van het plangebied geldt dat de woningen een beukmaat krijgen van 4,60 meter en een diepte van 8,62 meter. De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 5,76 meter en 9,65 meter. De woningen zijn voorzien van dakkapellen aan de voorzijde. Voor bouwblok B geldt dezelfde beukmaat van 4,60 meter en bouwdiepte van 8,62 meter. De goot- en bouwhoogte wijken iets af ten opzichte van het bouwblok A en bedragen 5,60 meter en 9,63 meter. Dit bouwblok is tevens voorzien van dakkapellen welke aan de achterzijde zijn gesitueerd. Aan de achterzijde bestaat voor beide bouwblokken buiten het bouwvlak de mogelijkheid om vergunningvrij een bijbehorende bouwwerk te realiseren.

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

---

- De toegang tot het inbreidingsgebied dient rekening te houden met zichtassen op de bebouwing en/of groen en niet op de parkeerplaatsen.
- Er dient gezocht te worden naar een gevarieerder straatbeeld, waarbij gedacht kan worden aan een verspringing in de rooilijn en/of bouwhoogte en een centrale groenzone.
- Er dient verduidelijkt te worden waarom is gekozen voor dakkapellen aan de voorzijde bij bouwblok A en juist de achterzijde bij bouwblok B.
- Aandachtspunt is het bestaand groen. Is er een mogelijkheid om de inbreiding te vergroenen en is het mogelijk om bestaand groen te handhaven? Met name de bomen aan de noordwest zijde en een toevoeging van groen aan de zijde waar wordt binnengereden vanuit de Enkstraat zouden een meerwaarde zijn.
- De ingetekende groenstrook aan de zuidkant van de 'parkeerkoffer' oogt erg smal.
- De onderste parkeerplaats bij de parkeerkoffer steekt uit tov de rooilijn van de bebouwing bij blok B. Door de parkeerplaats te verleggen en deze hoek groen in te richten wordt ook het aanzicht vanuit de Enkstraat gunstiger.
- De hoekwoningen dienen voorzien te worden van een accent en/of raampartijen. In de huidige gevelaanzichten betreft het grotendeels een blinde zijgevel met slechts bovenin een zolderraam. Omdat de woningen zich ook richten naar het openbaar gebied zou het de woningen en het aanzicht op het plangebied sieren om hier meer aandacht aan te besteden.



Ligging op hoge schaal



Locatie plangebied, gelegen tussen Enkstraat en Sint Jacobslaan



Huidige perceel ingetekend.



