

MEMO

Opsteller : A.E.M. Diepeveen-Welberg, Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling
Datum : 30 maart 2012
Onderwerp : Uitgangspunten ontwikkeling locatie Mensink in Gelselaar

De locatie Mensink ligt aan de noordzijde van Gelselaar naast de nieuwbouwwijk Teeuwland. De uitbreidingswijk Teeuwland is ontwikkeld voor de start van de procedure om Gelselaar als beschermd stads- en dorpsgezicht aan te wijzen. Een dergelijke planmatige ontwikkeling is niet meer gewenst. Nieuwe ontwikkelingen in Gelselaar moeten passen bij het karakteristieke bebouwingsbeeld van de dorpskern. Daarbij is een kleinschalig beeld het uitgangspunt en verdere versterking niet aan de orde.

Kenmerken locatie.

Bij de inventarisatie voor het beeldkwaliteitsplan voor het beschermd stads- en dorpsgezicht, wordt de omgeving van de locatie niet als een van de mooiste locaties in Gelselaar omschreven.

Vanuit noordelijke richting Gelselaar binnenkomend, is te zien dat deze dorpsrand meer versteend is. Dit komt door de opvulling met nieuwbouwhuizen op Teeuwland en de aanwezige bedrijfsbebouwing op de locatie. Dit gaat ten koste van de bijzondere relatie tussen dorp en omgeving.

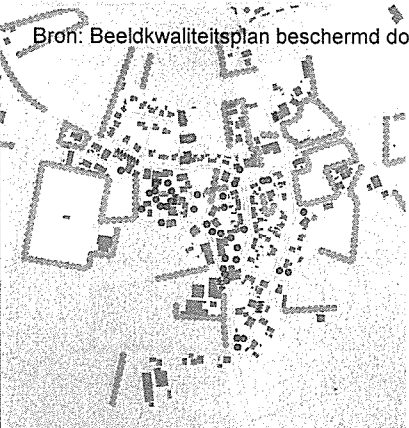
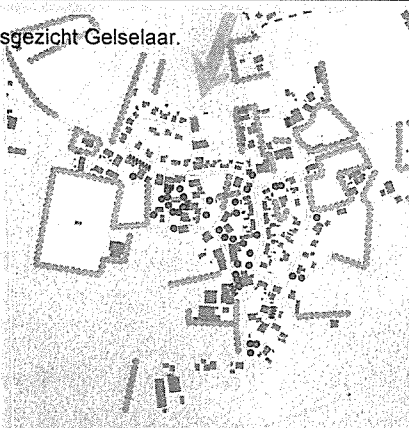

De locatie met bedrijfsbebouwing is aangeduid als herstelllocatie, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de beeldkwaliteit. Dit betekent dat de bebouwing meer in lijn moet worden gebracht met wat er eerder heeft gestaan. Of bij transformatie van deze locatie door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en vervanging door meer passende/ kleinschalige bebouwing. De herstelllocatie geldt voor de bedrijfslocatie en niet voor het onbebouwde naastliggende terrein.

Uitgangspunten bij transformatie van de locatie.

- De grotere bedrijfsbebouwing moet worden vervangen door meer passende en kleinschalige bebouwing.
- Bij de nieuwe invulling mag de locatie niet verder worden versteend en moet de nu aanwezige onbebouwde ruimte gerespecteerd worden.
- De vervangende bebouwing kan niet over het gehele plangebied worden verspreid.
- Een kwaliteitsverbetering bereiken door de bebouwing aan te laten sluiten bij het bebouwingsbeeld van de dorpskern. Deze wordt gevormd door een kleinschalig patroon van percelen, paden, beplanting, erfafscheiding en karakteristieke boerderijen.
- De nieuwe bebouwing qua volume laten aansluiten bij bebouwing van de omgeving en de goothoogte daarom laag houden (3 – 4,5 meter).
- Een kwaliteitsverbetering maken in het samenspel van het dorp met het omliggende landschap. Het landschap loopt door tot in het plangebied. Door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing, kan het landschap doorlopen tot de bebouwde kern.
- ✗ Indien er alleen twee vrijstaande woningen komen in plaats van de bedrijfsbebouwing, kan het landschap doorlopen als de nieuwe woningen direct aansluiten op de nieuwbouwwoningen van Teeuwland.

niet opnemen

- Indien er op de locatie naast de 2 vrijstaande woningen ook zorgwoningen komen, moet de bebouwing naar het oosten worden verschoven. De hogere bebouwingsdruk zorgt voor een omslag. De bebouwing zal achter de reeds bestaande bebouwing aan de van Bevervoordestraat moeten komen, om de openheid op de herstellocatie te herstellen.
- Het aan te brengen groen moet passen bij de groenstructuur van Gelselaar.
- De nieuwe bebouwing op de plek van het vervallen gemeentelijk monument moet een karakteristiek nieuw gebouw worden in een open/ groene ruimte.
- Er is op voorhand geen rekening gehouden met de nabijheid van de basisschool aan de Van Bevervoordestraat. Er geldt volgens VNG-richtlijnen een afstand van minimaal 30 meter tussen het bestemmingsvlak van de school en te bouwen woningen. Er is dus mogelijk een akoestisch onderzoek nodig.
- De benodigde parkeerplaatsen moeten zorgvuldig in het plan worden opgenomen.

Bron: Beeldkwaliteitsplan beschermd dorpsgezicht Gelselaar.		
 <p>Afbeelding 18: Groenstructuren in de dorpskern</p> <ul style="list-style-type: none"> Opgaand groen; bomenrijen als visuele afscherming Solitaire bomen karakteristiek binnen het dorpsbeeld Rij met leilindes voor woongedeelte karakteristieke boerderij Escomplex Voormalige broeklanden 	 <p>Afbeelding 18: Groenstructuren in de dorpskern</p> <ul style="list-style-type: none"> Opgaand groen; bomenrijen als visuele afscherming Solitaire bomen karakteristiek binnen het dorpsbeeld Rij met leilindes voor woongedeelte karakteristieke boerderij Escomplex Voormalige broeklanden 	 <p>Afbeelding 18: Groenstructuren in de dorpskern</p> <ul style="list-style-type: none"> Opgaand groen; bomenrijen als visuele afscherming Solitaire bomen karakteristiek binnen het dorpsbeeld Rij met leilindes voor woongedeelte karakteristieke boerderij Escomplex Voormalige broeklanden
Herstellocatie met aandacht voor beeldkwaliteit.	Zicht op locatie.	Verbeteren zicht op Gelselaar en zicht vanuit Gelselaar door verplaatsen bebouwing.

Invullingvoorstel 30 maart 2012.

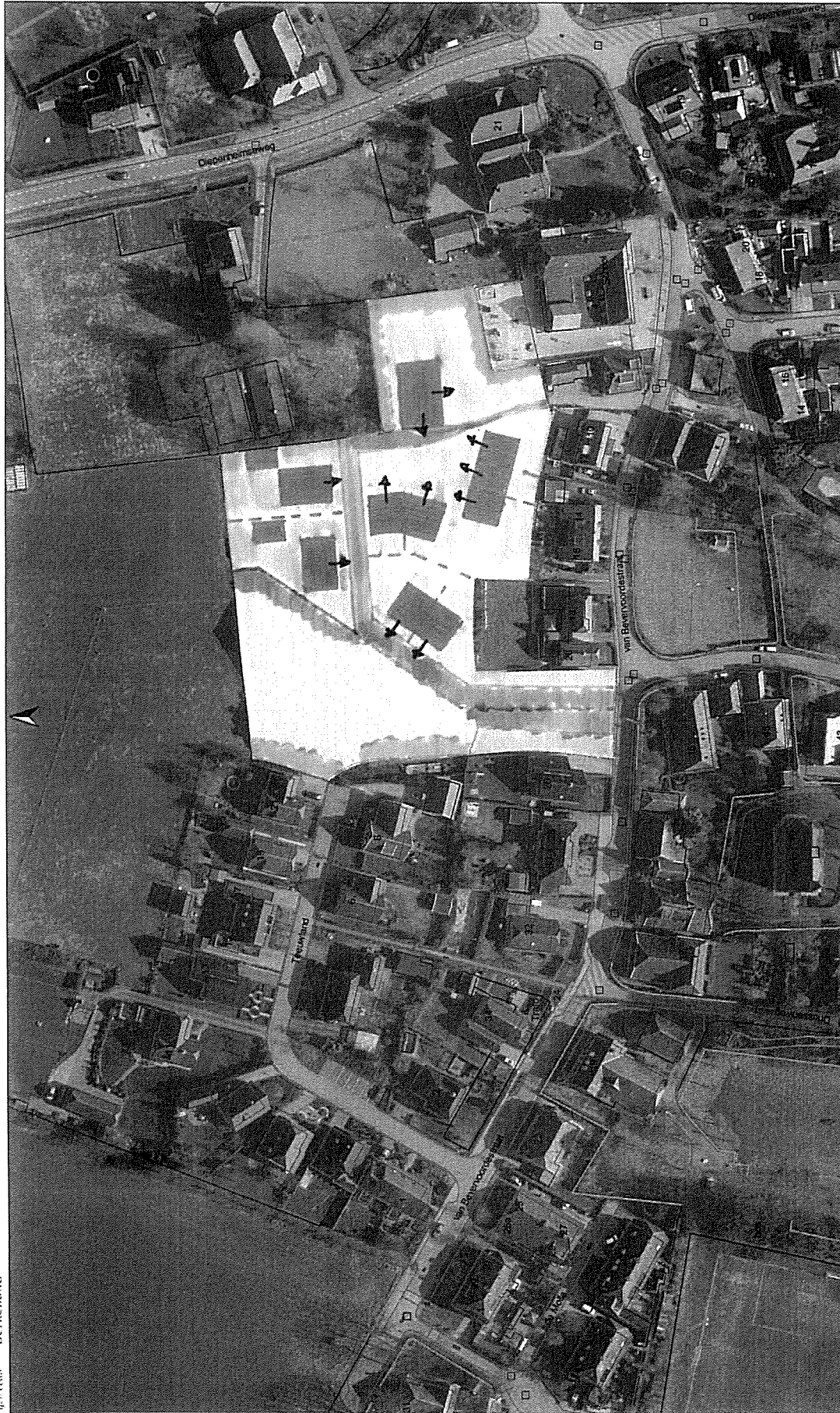
De genoemde uitgangspunten zijn vertaald in een mogelijke invulling, waarbij de wens van de grondeigenaar om naast 2 vrijstaande woningen ook zorgwoningen te realiseren, is opgenomen. Om te voldoen aan een kwaliteitsverbetering van de locatie, is een aantal van 7 zorgwoningen en een zorgpost de maximale invulling.

De benodigde parkeerplaatsen zijn niet aangegeven op de situatietekening. De vraag is of deze zorgvuldig in het plan kunnen worden opgenomen.

Daarnaast is er niet volledig rekening gehouden met de volgens VNG-richtlijnen minimale afstand van 30 meter tussen het bestemmingsvlak van de school en te bouwen woningen. Voor de geschetste invulling is een akoestisch onderzoek benodigd.

De mogelijke invulling met 2 vrijstaande woningen en een aantal zorgwoningen (5 tot 7) is op de volgende pagina weergegeven.

Indien er minimaal 12 grondgebonden zorgwoningen gebouwd moeten worden om de zorg rendabel te maken en er daarnaast nog 2 vrijstaande woningen moeten komen ten behoeve van de bedrijfsverplaatsing, dan is dat een overvraging van de aanwezige ruimte en gewenste kwaliteit op deze locatie. Door het grote programma is er geen sprake meer van een kleinschalige opbouw van de nieuwe dorpsrand en is er een te beperkte zichtlocatie naar het buitengebied. Het geheel bebouwen van het plangebied geeft geen kwaliteitswinst.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Echaal 1:1000
0 10 20 30m

30 Maart 2012

