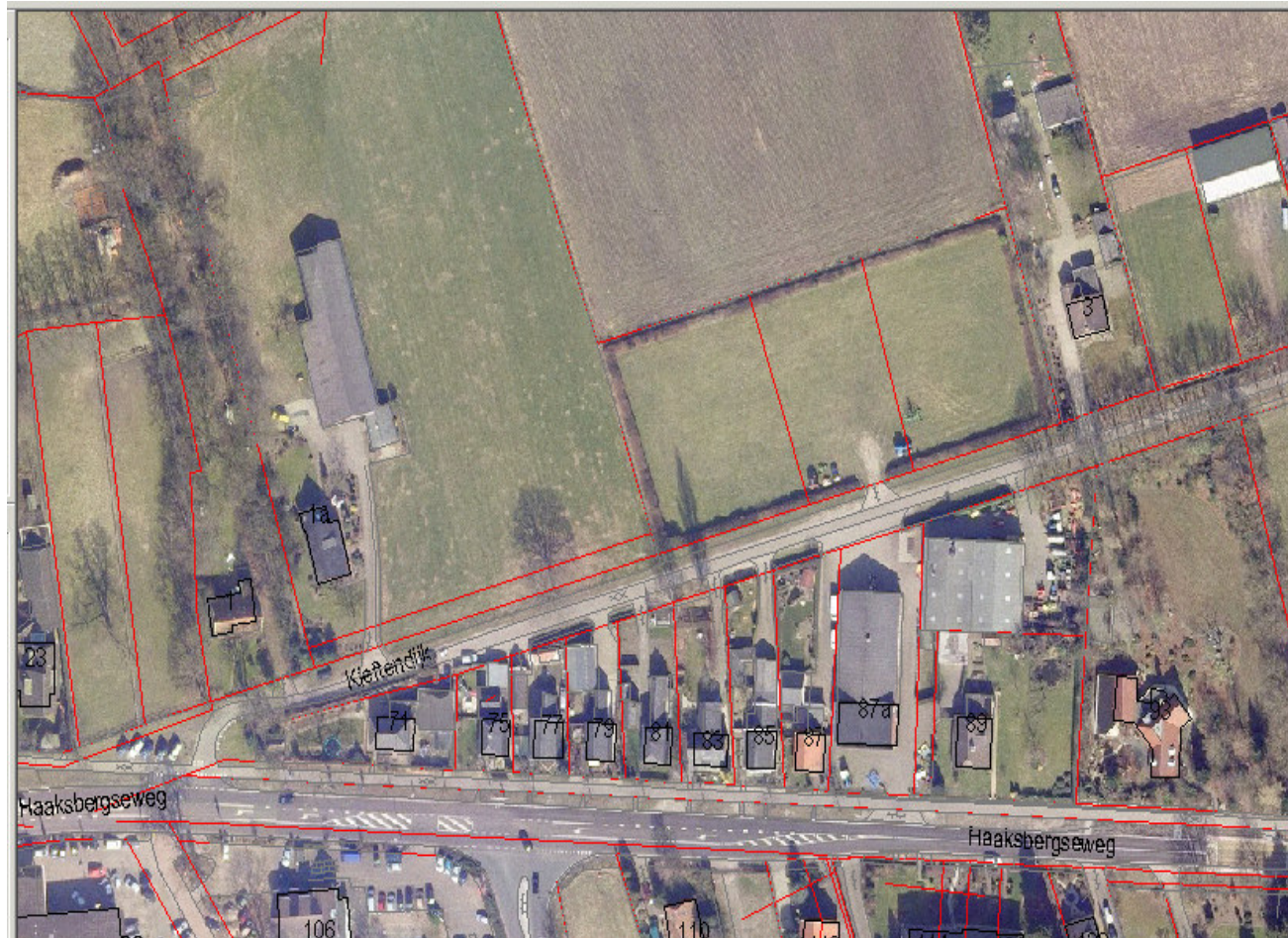


# Advies locatie Wevers Haaksbergseweg en Kieftendijk te Neede



# Inleiding

Als je via de Haaksbergseweg Neede binnen komt, heb je vrij direct aan de rechterzijde het bedrijf van de heer Wevers liggen. De heer Wevers heeft op het perceel aan de Haaksbergseweg 87a zijn huidige bedrijfspand gesitueerd en heeft daarnaast uitbreidingsplannen. De uitbreiding (een grote hal van 5390 m<sup>2</sup>) zou op de achterliggende locatie aan de Kieftendijk gerealiseerd moeten worden. Aangezien er bezwaar wordt gemaakt tegen de gewenste uitbreiding en het bedrijf op de huidige locatie eigenlijk te groot wordt en niet meer als passend wordt ervaren, wordt gekeken of het mogelijk is het bedrijf te verplaatsen. Door het verplaatsen van het bedrijf komt de huidige locatie vrij en is een invulling met woningen gewenst om de verplaatsing haalbaar te maken.

Er zijn een drietal schetsen gemaakt door architectenbureau Rob Klein Goldewijk (d.d. 18 oktober 2007). Om deze te kunnen beoordelen, dienen er stedenbouwkundige randvoorwaarden te worden opgesteld. In deze notitie worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van het nieuw te bouwen woningen op de locatie vastgelegd.

Tevens zal naar aanleiding daarvan de nu bij de gemeente ingediende mogelijke invulling worden beoordeeld.



# Locatie Haaksbergseweg

De locatie aan de Haaksbergseweg ligt aan een invalsweg en doorgaande weg door Neede. De locatiezijde kent een historische lintbebouwing, waarbij de hoofdmassa en de afstand onderling vrij constant is. De hoofdmassa (van de woningen) is staafvormig en heeft een korte afstand tot de weg (circa 4 meter). De aan- en bijgebouwen zijn op het ruime achtererf gerealiseerd, als ook het parkeren. De vrijstaande woningen hebben 2 bouwlagen met kap of de 2<sup>e</sup> bouwlaag onder de kap. Daarnaast hebben ze een individueel karakter door de verscheidenheid in dakvormen. In het straatbeeld zijn zadeldaken (evenwijdig en haaks op de weg) en mansardedaken aanwezig. De gevels zijn voornamelijk in rode baksteen opgemetseld. Een uitzondering hierop is de terug liggende bebouwing van de firma Wevers, welke 2 bouwlagen hoog is en plat afgedekt. Vervanging van deze bebouwing, komt de karakteristieke lintbebouwing ten goede.



# Locatie Kieftendijk

Aan de noordzijde van Neede sluiten de wegen naar het buitengebied als radialen op de rondweg aan. De Kieftendijk is zo'n toegangsweg naar het buitengebied. De Kieftendijk kent ter hoogte van de locatie een tegenstrijdig beeld. Aan de rechterzijde wordt het beeld bepaald door de achterkanten en bijgebouwen van de lintbebouwing aan de Haaksbergseweg. Dit geeft een vol en onsamenhangend beeld. Aan de linkerzijde wordt de ruimte van het buitengebied ervaren. De huidige bebouwing bestaat uit een aantal (staafvormige) woningen op een ruime afstand van de weg en ruime afstand van elkaar. De aanwezige woningen in de directe omgeving bestaan uit 1 bouwlaag en de 2<sup>e</sup> laag onder de kap, waarbij de kapvorm een zadeldak is, met een goothoogte van circa 3 meter. De kap staat zowel evenwijdig als haaks op de weg.



# Achterzijde Haaksbergseweg



# Programma/uitgangspunten

## Programma

Een transformatie van de locatie lijkt logisch, nu de uitbreiding en daardoor ook de voortzetting van de huidige bestemming moeilijk te realiseren is. Aan de Haaksbergseweg kan het te ontstane gat prima worden gevuld met 1 woning. Op het achter terrein van dit perceel is door de grootte en diepte van het perceel ook ruimte voor een woning. Door de locatie aan de Kieftendijk (in plaats van de geplande grote bedrijfshal) te voorzien van woningbouw, kan de gewenste bedrijfsverplaatsing misschien financieel haalbaar worden gemaakt. Van de woningen mag worden verwacht dat ze aansluiten en bijdragen aan het landelijke en enigszins agrarische karakter van het achterliggende buitengebied. De locatie benutten voor 1 groot volume/ woning is geen goede oplossing. Een volgebouwde woonstraat door een te groot aantal woningen is echter ook niet gewenst. Een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing is dan ook van belang.

## Uitgangspunten

De aanwezige bebouwing langs de Haaksbergseweg begeleidt de weg. De bebouwing is verschillend, maar allemaal georiënteerd op de weg. De woningen hebben eenvoudige en eenduidige volumes. De woningen hebben een eigen karakter en identiteit. De voordeur zit aan de straatzijde, maar parkeren vind plaats op het achterterrein. De geplande nieuwbouw dient hierop aan te sluiten. De woning op het achterterrein vormt een geleidelijke overgang van de kleinschalige bebouwing op de achterterreinen naar de woonbebouwing aan deze zijde verderop aan de Kieftendijk. Deze woning zal moeten aansluiten op de woonbebouwing in het buitengebied.

De aanwezige woningen aan de Kieftendijk zijn ook eenduidige en eenvoudige volumes. Tevens is de detaillering niet uitbundig maar eerder sober en de kleuren en materialen donker. Dat is in lijn met de bebouwing van het agrarische buitengebied. Doordat de locatie aan het begin van de Kieftendijk zit aan de rand van het dorp, mag de bebouwing hier met een kleinere onderlinge afstand dan in het buitengebied aanwezig zijn. Een afstand van circa 40 meter is acceptabel. De nieuwbouw dient qua het uiterlijk, vormgeving en afmeting aan te sluiten op de bebouwing in het buitengebied.

# Randvoorwaarden invulling locatie

## Randvoorwaarden Haaksbergseweg

- Behouden van karakteristiek van de lintbebouwing met vrijstaande woningen;
- Nieuwe woning is vrijstaand;
- Voorgevel van de woning evenwijdig aan de weg;
- Voorgevel nieuwbouw gelijk aan of tussen de voorgevels van direct aangrenzende woningen;
- Nieuwbouw qua maat, schaal, materiaal- en kleurgebruik in harmonie met bestaande beeld;
- Bebouwingshoogte van 1 of 2 bouwlagen met kap;
- Kapvorm is (samengesteld) zadeldak of mansardekap;
- Kaprichting is vrij;
- Dakbedekking is pannen;
- Aan- en uitbouwen achter de hoofdbebouwing op het kavel plaatsen.

## Randvoorwaarden achterterrein Haaksbergseweg en nieuwbouw Kieftendijk:

- Behouden van karakteristiek van vrijstaande woningen;
- Voorgevel van de woning evenwijdig aan de weg;
- De woningen aan de Kieftendijk hebben onderlinge afstand van minimaal 40 meter en minimaal 40 meter tot naast gelegen bestaande woning;
- Nieuwbouw qua maat en schaal afstemmen op bestaande woningen Kieftendijk;
- Plattegrond is staafvormig;
- Het kleur- en materiaalgebruik bij de woning is terughoudend. Er wordt een donkere gevelsteen toegepast, bij voorkeur rood of roodbruin. De dakpannen zijn antraciet;
- De woningen dienen een eigen karakter en identiteit te krijgen, geen seriematige woningbouw.
- Bebouwingshoogte van 1 of 2 bouwlagen met kap;
- Kapvorm is haaks dan wel dwars op de weg;
- Aan- en uitbouwen achter de hoofdbebouwing op het kavel plaatsen;
- Garage is een losstaand volume op het achterterrein.

# Toetsing concept invulling 1

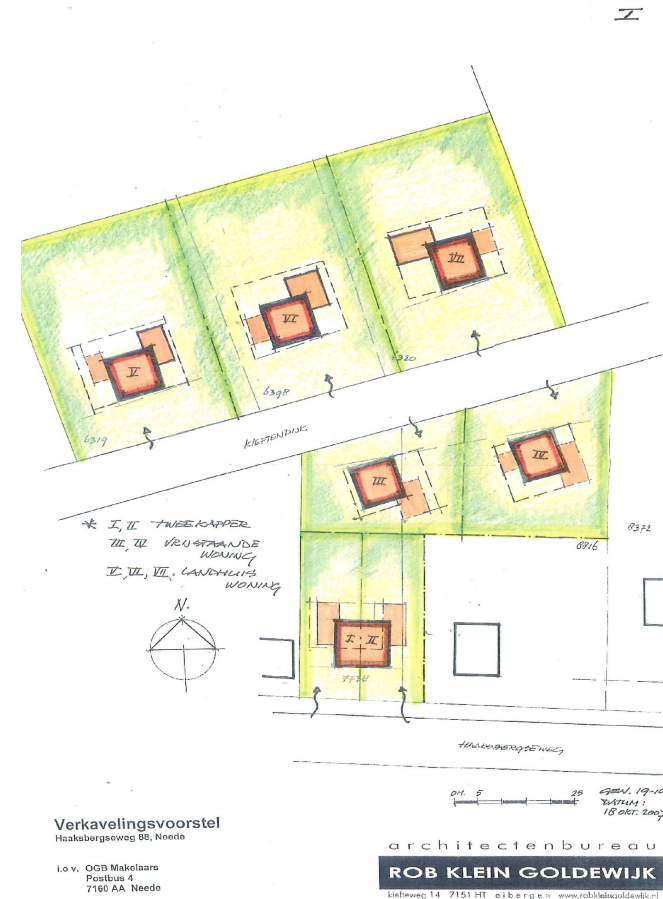
De eerste invulling is met een tweekapper aan de Haaksbergseweg, twee woningen op het achterterrein en drie vrijstaande woningen aan de Kieftendijk.

Deze invulling voldoet niet aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.

De tweekapper aan de Haaksbergseweg past niet in de historische lintbebouwing van vrijstaande woningen.

Twee vrijstaande woningen op het achterterrein geeft een te vol beeld. Hier moet meer ruimte komen om een geleidelijke overgang naar het buitengebied te krijgen. Tevens is door deze invulling de ontsluiting van de woning aan de Haaksbergseweg aan deze zijde niet meer mogelijk. Dat is ongewenst.

Een rij van drie woningen aan de Kieftendijk voldoet niet aan de karakteristieke kenmerken van losse, vrijstaande woningen in het buitengebied. Door het aantal van drie wordt teveel een straatbeeld gecreëerd.



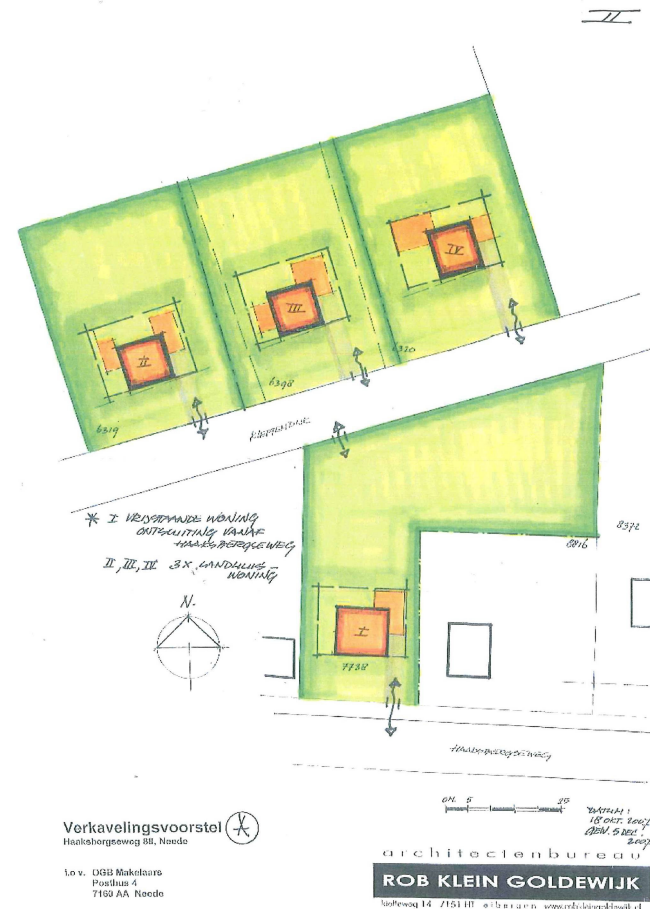


# Toetsing concept invulling 2

De tweede invulling is met een vrijstaande woning aan de Haaksbergseweg en drie vrijstaande woningen aan de Kieftendijk.

De vrijstaande woning aan de Haaksbergseweg is een verbetering ten opzichte van invulling 1. De voorgevel van de woning dient echter meer naar voren te komen en aan te sluiten bij de naastliggende woningen. Het plattegrond dient niet vierkant, maar staafvormig te zijn. Indien de getekende aanbouw een garage betreft, kan deze niet vanaf de Haaksbergseweg inrijdbaar zijn.

Zoals eerder beschreven, voldoet de invulling van drie woningen op een rij aan de Kieftendijk niet aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.



# Toetsing concept invulling 3

De derde invulling is met een vrijstaande woning aan de Haaksbergseweg, een vrijstaande woning op het achterterrein en twee vrijstaande woningen aan de Kieftendijk.

Deze invulling met woningtype en aantal voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten.

De uitwerking van de woningen zal echter aan de gestelde randvoorwaarden aangepast moeten worden.

De opmerkingen op de woning aan de Haaksbergseweg zijn bij invulling 2 al gemaakt.

De woningen aan de Kieftendijk hebben een afwijkende grondvorm (te vierkant), geen eenvoudige plattegrond door de aan- en uitbouwen, en de garage is nog geen losstaand volume.

De overig gestelde randvoorwaarden zijn op basis van de situatietekening niet te beoordelen en zullen meegenomen moeten worden in de verdere uitwerking van het plan.

