



Er wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd, de hoofdbouw bestaat uit 1 laag met kap met aan de rechterzijde een platte berging.
 De voorgevel, en daarmee ook de entree, zijn gesitueerd aan de Caeciliënkamp.
 De voorgevel van de woning ligt in lijn met de voorgevels van de bestaande woningen aan de Caeciliënkamp. Aan deze zijde +/-7 meter vanaf de erfgrans.
 De linkergevel ligt ongeveer in lijn met de voorgevels van de bestaande woningen aan de Oranjelaan. Hier is dit ongeveer 4,4 meter vanaf de erfgrans.
 De rechtergevel van de hoofdbouw staat op ongeveer 3,0m. meter van de zijdelingse perceelsgrens.
 Bij dit hoekperceel heeft de woning 2 'voorgevels' waar in de uitwerking rekening mee is gehouden.
 Er worden 2 parkeerplaatsen op het perceel van de woning gerealiseerd.
 Het bestaande bijgebouw (schuurtje) blijft gehandhaafd.
 Met inachtneming van bovenstaande, past deze compacte levensloopbestendige woning van 1 bouwlaag met kap en platte aanbouw in het straat- en bebouwingsbeeld.

5.1.2e

ruimtelijke onderbouwing

Werknnummer: W046
 Fase: DO
 Schaal: 1:200
 Getekend: NS
 Datum: 20-12-2023

Gewijzigd: -
 Gewijzigd: -
 Gewijzigd: -
 Gewijzigd: -
 Gewijzigd: -

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
 www.stns-ingenieurs.nl
 @stns-ingenieurs.nl
 5.1.2e

DO-000

St&S
 ingenieurs

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

MEMO

Van : 5.1.2e | 5.1.2e

Datum : 1 juni 2023

Onderwerp : Heroverweging wooninitiatief Oranjelaan 7 Neede



Het straatbeeld met bij pijl de projectlocatie op de hoek met Caeciliënkamp.



De projectlocatie

Aanleiding

De locatie oranjelaan 7 is eerder in het wooninitiatieven overleg besproken. In dit overleg waren de meeste disciplines positief, met uitzondering van stedenbouw.

Stedenbouw heeft negatief geadviseerd omdat het oppervlakte van het kavel niet voldoet aan de (nog) vast te stellen uitgangspunten voor het toevoegen van een woning op een perceel. Een van de uitgangspunten is dat een kavel zo groot moet zijn, dat de toe te voegen vrijstaande woning op een kavel van minimaal 500 m² komt. Dit uitgangspunt is gesteld in het kader van klimaatadaptatie en lucht en ruimte binnen de bebouwde kom. Zodoende wordt voorkomen dat er teveel versteend en bebouwd wordt.

Naar aanleiding van de terugkoppeling naar aanvrager is er een gesprek geweest met mij en **5.1.2e** **5.1.2e**.

In dit gesprek werd de motie M22-17 van de raadsvergadering van 8 en 9 november 2022 erbij gehaald en werd de vraag gesteld om nogmaals te kijken of een woning mogelijk is.

De bedoeling is om een levensloopbestendige woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond te bouwen, met een kleine kap voor enige ruimte voor slaapkamer of hobbykamer op de verdieping.

Aangezien dit kavel altijd een woonbestemming heeft gehad en met de herziening de mogelijkheid voor het bouwen van de woning eraf is gehaald, voldoet dit kavel aan het uitgangspunt van de motie. Deze mensen hebben overigens geen planschade gekregen voor het weghalen van de bouwmogelijkheid. Omdat het hier een levensloopbestendige woning betreft, welke een goede toevoeging is voor het woningbestand, heb ik nogmaals gekeken naar de bouwmogelijkheden.

Om een woning goed te positionering in de bebouwde omgeving, hanteren we de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten

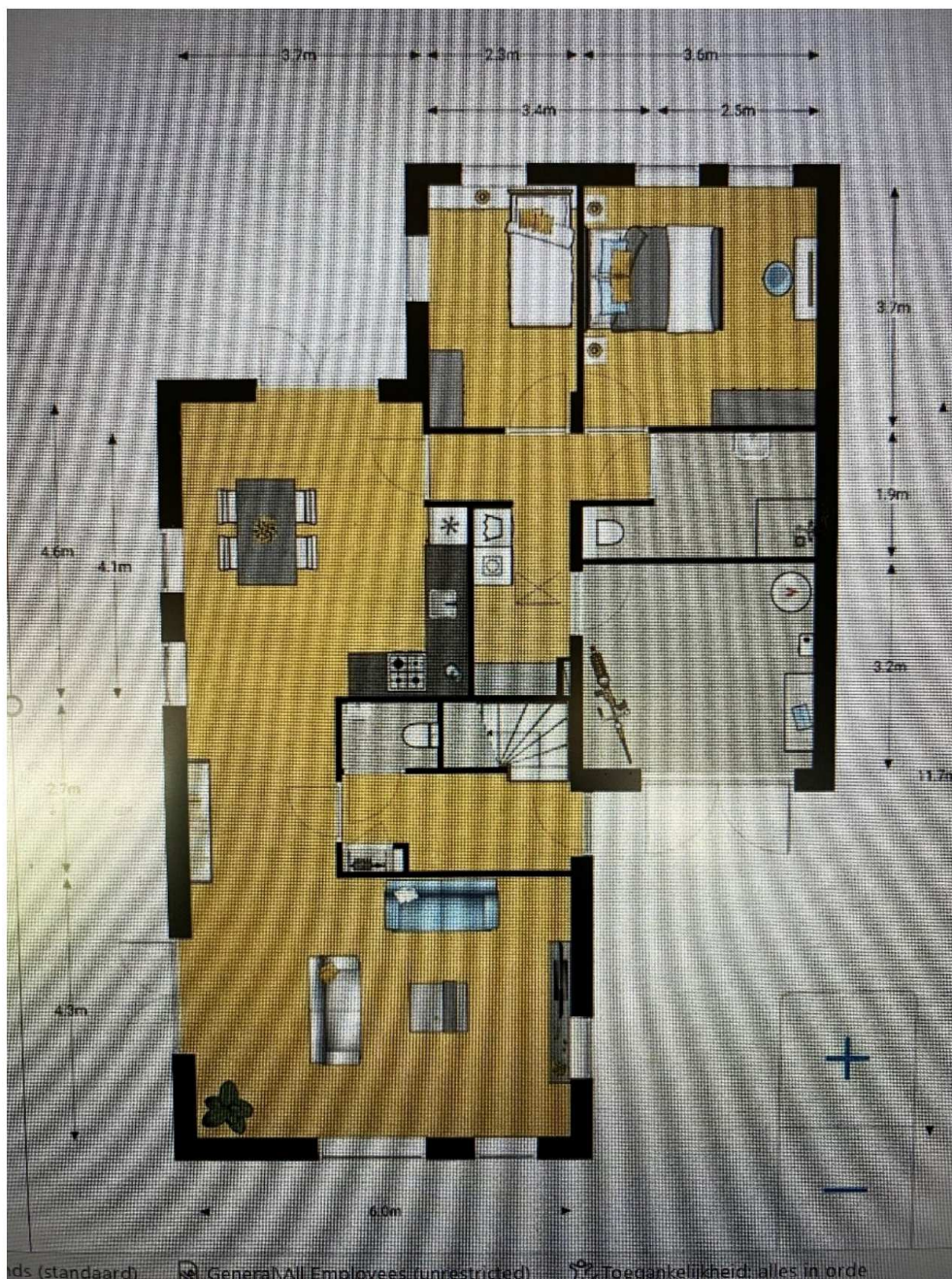
1. Een voortuin voor de voorgevel van de woning in lijn met bestaande voorgevels. Bij deze locatie 4-7 meter.
2. De voorgevel ligt in lijn met de aangrenzende woningen.
3. Bij een woning die in de diepte van het perceel wordt ontworpen is een bouwvlak voor de hoofdbouw van 12 meter standaard.
4. De vrijstaande gevel van de woning staat op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
5. Bij een hoekperceel heeft de woning 2 'voorgevels' dat betekent geen geheel dichte gevels langs de openbare weg.
6. Uitgangspunt is minimaal 1 parkeerplaats op perceel van de woning.
7. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

Beoordeling:

Op deze locatie is sprake van veel voortuin aan 2 zijden, in verband met een hoeklocatie.

Ook is er aan de Caeciliënstraat een inrit die gebruikt kan en moet worden. Vanaf de Oranjelaan is een brede oprit niet mogelijk, omdat dan een openbare parkeerplaats komt te vervallen, of de inrit in of te dichtbij de bocht komt.

Omdat het kavel een beperkte ruimte heeft voor het plaatsen van de woning, is alleen een niet te grote woning mogelijk. De wens van de nieuwe bewoner is een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond en een kleine kap met extra ruimte voor slaapkamer/hobbykamer e.d. Onderstaande plattegrond is eventueel mogelijk en als voorbeeldwoning gebruikt.



De hoofdbouw is 1 bouwlaag met kap en heeft een afmeting van 6,6 x 12 meter. De aanbouw is 1 bouwlaag plat afgedekt. Hierin zit de berging, badkamer en slaapkamer. De aanbouw is 3,9 breed en 9,4 meter diep. In dit voorbeeld zijn 2 slaapkamers getekend, maar dat kan er 1 zijn. De overige slaapkamer en hobbykamer kan onder de kap op de verdieping.

De woning zou op 2 manieren op het kavel kunnen worden gepositioneerd:



Situering 1.

De woning heeft de voorgevel aan de Caeciliënkamp. De entree van de woning zit bij de inrit. De dichte gevels van de aanbouw in 1 bouwlaag zitten op de perceelsgrens. In deze situering kan de woningbreedte worden vergroot naar max 8 meter. De zijgevel van de woning komt ook met 8 meter breedte, niet voor de voorgevels van de woningen aan de Oranjelaan uit.



Situering 2.

De woning heeft de voorgevel aan de Oranjelaan. Parkeren ten behoeve van de woning zit aan de Caeciliënkamp. De entree van de woning zit bij de linker perceelsgrens. De dichte gevels van de aanbouw in 1 bouwlaag zitten op de perceelsgrens. In deze situering kan de woningbreedte maximaal 6,6 meter worden. Breder is niet mogelijk i.v.m. het schuin weglopende kavel aan de voorzijde. Bij een bredere woning wordt de afstand van de voorgevel tot de openbare weg te klein en komt de voorgevel van de woning voor de voorgevels van de woning aan de Oranjelaan uit.

Enkele opmerkingen/ aandachtspunten.

1. In beide voorstellen is de zijtuin naast de vrije zijgevel van de woning, het privégedeelte van de buitenruimte. De tuin zal met een natuurlijke afscheiding de privacy moeten waarborgen. Een schutting langs de Caeciliënkamp of Oranjelaan is ongewenst.
2. Om te voldoen aan de parkeernorm, zal de inrit aan de Caeciliënkamp verbreed moeten worden om 2 pp te kunnen realiseren.

Conclusie:

Ondanks dat het huidige perceel niet groot genoeg is om te voldoen aan de op te stellen beleidsregels voor het toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, is op basis van de Motie M22-17 deze inbreidingslocatie opnieuw stedenbouwkundig beoordeeld.

Door het toevoegen van 1 woning op deze locatie in de huidige bebouwingsstructuur en de voorgevel in lijn met de voorgevel van de naastliggende woningen, is er stedenbouwkundig geen bezwaar. Met inachtneming van de hierboven beschreven afmetingen, positionering en aandachtspunten, past een kleine levensloopbestendige woning van 1 bouwlaag met kap en platte aanbouw, prima in het straat- en bebouwingsbeeld.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2