

MEMO

Aan: Gemeente Montferland
Van: Bram Nieuwenhuis (stedenbouwkundige)
Datum: 10 september 2020
Betreft: Stedenbouwkundige beoordeling woningbouwinitiatief Kerkepad 1 te Didam

Inleiding

De gemeente Montferland heeft Buro Ontwerp & Omgeving gevraagd om de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een initiatief aan het Kerkepad 1 te beoordelen. De ontwikkeling betreft de bouw van een vrijstaande woning. Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze naar voren gebracht. Volgens de indiener voldoet het initiatief niet volledig aan de criteria voor inbreidingslocaties die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie Woningbouw op Inbreidingslocaties (BOIL). In deze beoordeling wordt tevens ingegaan op de betreffende criteria.

Situering plangebied

De locatie maakt deel uit van het centrumgebied van Didam. Centrumgebieden kenmerken zich door een veelheid aan bouwvormen en bouwmassa's en functioneel is er sprake van een gemengd gebied. De locatie grenst aan de achterzijden van het winkelgebied van Didam. Aan de noordzijde zien we verschillende functies waaronder winkels, maar ook een restaurant en woningen. In de laatste jaren is deze rand (tussen de achterzijden van de panden die grenzen aan de Wilhelminastraat en de Komweg) bebouwd geraakt met woningen in verschillende typologieën. Het is goed om te beseffen dat het betreffende perceel stedenbouwkundig deel uit maakt van deze ontwikkeling. Het pad is ingepast in het plan en heeft voldoende ruimte gekregen om ook als zodanig herkenbaar te zijn.

De geschiedenis van de plek

De locatie ligt aan het Kerkepad. Het Kerkepad heeft die naam pas recent gekregen. In het verleden is het ook wel het Tesmapad of het Loomanpad genoemd, naar de boerderij waar het eindigde en de eigenaren van het perceel waarop het recht van overpad lag. Interessant is het feit dat de huidige doorsteek onderdeel is geweest van een veel langer pad, dat naar verluidt Kerkenpad heeft geheten. Dit pad liep volgens de gemeente vanaf de Mariakerk in Didam in zuidelijke richting. Tegenwoordig resteert hiervan alleen nog de doorsteek vanaf het Lieve Vrouweplein naar de Komweg. Waar het vroeger een relatief belangrijk pad tussen twee woningen door was richting de achtergelegen weilanden is het na WOII verdwenen (vanaf de Komweg) door nieuwbouwwontwikkelingen of ondergesneeuwd tussen bedrijfshallen, schuren en winkelaanbouwen. De status van het Kerkepad heeft hier onder geleden. In plaats van een onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van het dorp werd het ogenschijnlijk een semi-privaat achterpad. Dat het een openbaar pad is blijkt echter wel uit het feit dat er een voordeur van een woning is gelegen aan het Kerkepad en dat het een aantal jaren geleden een officieel straatnaambord heeft gekregen.

Stedenbouwkundige toetsing

Het perceel waarover we hier spreken is bewust gepositioneerd aan het Kerkepad, centraal in het tussengebied, juist om het Kerkepad te versterken. In de huidige situatie is er sprake van een braakliggend perceel ingeklemd tussen achterzijden van woningen en bedrijfsmatige bebouwing. Stedenbouwkundig gezien is het van belang dat er levendigheid, sociale veiligheid en ruimtelijke kwaliteit in dit deel gerealiseerd wordt. Daar kan de bouw van een woning aan bijdragen. Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouwwoningen aan de Komweg en het Kerkepad anticipeert op het benutten van het Kerkepad als openbare route naar het centrum.

De ruimtelijke complexiteit van een centrumgebied maakt dat 'standaard' eisen die normaal gesproken zouden gelden voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals die geformuleerd zijn in de BOIL, niet altijd toegepast kunnen worden. Zo moet er rekening gehouden worden met eventuele milieu- of geluidhinder van omliggende bebouwing, met privacy en de ontsluiting. Ook is het niet altijd mogelijk om de vergelijking te maken met de maatvoering van bebouwing (vorm, massa) of perceelgrootte van omliggende bebouwing. Een standaardregel voor een voorgevelrooilijn kan niet worden toegepast aangezien er geen eenduidige rooilijn herkenbaar is in het tussenliggende gebied. Niets is standaard en maatwerk is dan ook noodzakelijk. En maatwerk is juist wat een centrumgebied ruimtelijk interessant maakt.

Toetsing aan genoemde criteria BOIL uit zienswijze

Het initiatief voldoet volgens de indiener van de zienswijze niet aan de volgende criteria uit de BOIL.

- a. De nieuw te bouwen woning dient in de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing van de naastliggende woningen te worden opgericht (4.3.1, punt 1);
- b. De bebouwing kan wat betreft afmetingen niet groter zijn dan de afmeting van de bebouwing op de direct aangrenzende percelen. Er dient aansluiting te worden gezocht bij de bestemmingsplanregels en kenmerken van de omringende woonbebouwing (4.3.1, punt 2);
- c. Bij de bouw van een vrijstaande woning dient het perceel/de kavel een minimale oppervlakte te hebben van 400m² (4.3.1, punt 4);
- d. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning(en) dient minimaal 6 meter breed te zijn, waarbij de ter plaatse vigerende bestemmingsplanbepalingen van de woonbestemming ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens onverminderd van toepassing blijven (4.3.1, punt 6);
- e. De diepte van de nieuw te bouwen woning(en) is maximaal de helft van de totale kavel/perceeldiepte, waarbij de bepalingen van de woonbestemming van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan onverminderd van toepassing blijven (4.3.1, punt 7).

Navolgend wordt ingegaan op voorgenoemde criteria in relatie tot de bouw van een woning op het perceel.

De gekozen positionering van de woning op de kavel wordt in dit geval voornamelijk ingegeven door geluidscontouren van omliggende functies. Doordat de noord- en oostgevel doof worden uitgevoerd, heeft de woning een geluidsafschermende werking. Wanneer de criteria onder a, d en e zouden worden gevolgd, is een geluidsscherm (bijv. een muur) van circa 5 m nodig aan de noord- en oostzijde van het perceel. Een dergelijk hoog geluidsscherm is vanwege het effect op de woning zelf, maar ook de omliggende percelen stedenbouwkundig onwenselijk. Gezien de akoestische omstandigheden is de voorgestelde positionering en maatvoering van de woning passend. Door de woning in de hoek te positioneren blijft de meeste (bruikbare) buitenruimte over.

Voor punten b en c geldt dat het perceel een oppervlakte heeft van 375 m². Stedenbouwkundig gezien is een perceel van deze omvang voor een vrijstaande woning niet bezwaarlijk. Deze oppervlakte biedt voldoende ruimte om een vrijstaande woning met buitenruimte te realiseren. De oppervlakte van de kavel (circa 375 m²) wijkt ook niet af van oppervlakte van bestaande woonkavels in de omgeving van het plangebied. De twee woonkavels direct ten zuiden van het plangebied (Komweg 30 en 32) hebben bijvoorbeeld een omvang van respectievelijk circa 343 m² en 424 m². Qua omvang van bebouwing geldt dat de voorgestelde bebouwing een vergelijkbare afmeting ten opzichte van de omliggende bebouwing (bijvoorbeeld woonpercelen Komweg 28 en 32) heeft. Het is daarbij van belang niet alleen te kijken naar de oppervlakte van het hoofdgebouw maar ook de aanbouwen en bijgebouwen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er stedenbouwkundig gezien geen bezwaren tegen het beoogde bouwplan. Gezien de specifieke situatie zorgt het afwijken van een aantal van de uitgangspunten van de BOIL voor een betere en meest logische invulling van het perceel.