

Motivatie afwijking van het bestemmingsplan voor plan aanleunwoningen Vechtstraat

Het stedenbouwkundig plan voor de aanleunwoningen in de Vechtstraat gaat uit van een viertal bebouwingsclusters: 3 hofjes en een rijtje. Een hofje bestaat uit twee rijtjes van drie woningen die op circa zeven meter van elkaar staan. De woningen zijn één laag met een kap hoog. Door de compacte opzet en de lage dichtheid ontstaat veel groene ruimte rond de bebouwing. De bebouwing ligt in een collectiefprivate groene tuin die is afgezoomd door een haag. De tuin wordt onderhouden door de eigenaar van de woningen. Aan de straatzijde heeft de haag een maximale hoogte van 1 meter. De bebouwing verspringt ten opzichte van de rooilijn waardoor het groen van de tuin meer gaat spreken in de beleving vanuit de straat. Dwars op de straat ontstaan doorzichten naar het water aan de Jan Verfaillweg. Een poort in de haag geeft toegang tot het hofje. In de poort zijn twee bergingen van de achterliggende woningen geïntegreerd. De poort ligt op de overgang openbaar- privé. Het stedenbouwkundig plan gaat dus niet uit van een fictieve rooilijn maar definieert een tuin waarin de woningen zijn gegroepeerd. Het groen geeft vorm aan de straat. De poorten markeren de toegang tot de tuin. Alle hofjes verschillen subtiel van elkaar door dakvorm, architectonische uitwerkingen en kleurstelling.

Op de volgende punten wordt afgeweken van het bestemmingsplan:

1. er wordt afgeweken van de rooilijn, de bebouwing staat verder naar achter dan de aangegeven rooilijn.
2. de gebouwde poorten staan in het gebied dat als tuin is gemarkeerd

De afwijkingen hebben geen negatieve gevolgen voor de omgeving: Er is geen sprake van schaduwwerking op de omgeving door deze veranderde opzet Er worden geen zichtlijnen verstoord. De privacy bewoners in bestaande belendende gebouwen wordt niet aangetast. Er treed geen verrommeling op van het gebied dat als tuin is bestemd omdat de poorten integraal onderdeel zijn van het ontwerp. De poorten hebben doordat zij onderdeel uitmaken van het ontwerp geen precedent werking voor bewoners die ook bebouwing in hun tuin zouden willen plaatsen.

De reden dat wordt afgeweken is ingegeven vanuit een verbetering van de uitstraling van de Vechtstraat. Met de nieuwe opzet zal deze sterk vergroenen en een kleinschaliger karakter krijgen. De gebouwde poorten zijn van belang om de entree van tot de tuin te markeren en de bergingen op een verantwoorde manier op te lossen. Deze oplossingen zorgt ervoor dat de woningen een extroverter karakter kunnen krijgen waarmee het zicht vanuit de woningen op de straat verbetert. Dit geeft een meer open karakter aan het woonensemble en verbetert de sociale veiligheid van de straat.