MEMO

Van: Dhr. J. Holtmaat, Stedenbouwkundige Gemeente Twenterand

Datum: 19 december 2022

Betreft: Stedenbouwkundige onderbouwing hoek Blesdijk – de Wemekamp Den Ham

---

Inleiding

Voor het perceel op de hoek Blesdijk – de Wemekamp te Den Ham is een plan ontwikkeld bestaande uit 12 appartementen verdeeld over drie bouwlagen met bijbehorende voorzieningen. Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de stedenbouwkundige inpassing van dit plan in de omgeving. Allereerst zal de bestaande omgeving worden beschreven om vervolgens nader in te gaan op het initiatief. Tot slot volgt het stedenbouwkundige oordeel.

Beschrijving bestaande omgeving

Het plangebied ligt op de hoek Blesdijk en De Wemekamp in het zuidelijke deel van de kern Den Ham in de gemeente Twenterand. Het plangebied is aan de noord-, oost- en westzijde omringd door bebouwing. Deze omliggende bebouwing kenmerkt zich voornamelijk door twee á drie bouwlagen met platte daken.



Figuur 1, ligging plangebied (NedBrowser)

Aan de noordzijde bevindt zich het medisch centrum (Figuur 2), een gebouw van twee bouwlagen met een plat dak en aan de voorzijde een opgetrokken voorgevel die boven het dak uitreikt. Dit perceel heeft de bestemming centrumdoeleinden met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter.[1]



Figuur 2, Medisch Centrum (CycloMedia)

Aan de oostzijde bevindt zich de brede school (Figuur 3). Dit duurzame gebouw kent twee bouwlagen met op het platte dak een installatie. Dit perceel heeft de bestemming Maatschappelijk met een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. [2]



Figuur 3, Brede School (CycloMedia)

Aan de noordwestzijde bevindt zich appartementencomplex Brinkstede (Figuur 4) met deels twee en deels drie bouwlagen. Ook dit gebouw heeft een plat dak. Dit perceel heeft de bestemming woongebied met aanduiding ‘appartementen toegestaan’. De maximale bouwhoogte is hier 9,5 meter. [1]

[1] Bestemmingsplan ‘Den Ham’, www.ruimtelijkplannen.nl
[2] Bestemmingsplan ‘Zuidmaten - Oost brede school e.o.’, www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 4, Brinkstede (CycloMedia)

Aan de zuidwestzijde bevindt zich een dubbele groene long met daarnaast een drietal nieuwbouwpercelen. De groene long heeft de enkelbestemming Groen en hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter. De naastgelegen percelen zijn bestemd voor woningen met een maximale bouwhoogte van 9,50 meter en moeten worden afgedekt met een plat dak. [3]

In het huidige bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost brede school e.o.' heeft de planlocatie een enkelbestemming Maatschappelijk zonder bouwvlak. Ondanks dat het plangebied op dit ingezaaid is met gras zijn de planologische gebruiksmogelijkheden breder dan dat en kunnen bouwwerken (geen gebouw zijnde) tot 3 meter hoog worden gebouwd.

Beschrijving initiatief

Het initiatief voor deze locatie is de realisatie van een appartementencomplex met 12 appartementen (Figuur 4). Het voornemen is om op de gronden in het plangebied een appartementencomplex met een bouwhoogte van 11 meter te realiseren ten behoeve van 12 appartementen met een gebruiksoppervlak van circa 80-85 m² per stuk. De 12 appartementen zullen over drie bouwlagen worden verdeeld. Naast het appartementencomplex zal het plangebied ook 17 parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van berging, afval en fietsen en groen (tuin) bevatten. Deze bergingen zullen tevens dienen als afscherming tegen geluid afkomstig van het naastgelegen schoolplein.[4]



Figuur 5, Impressie (toelichting bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door het appartementencomplex uit te voeren in drie bouwlagen blijft er voldoende ruimte rondom beschikbaar voor een groene invulling. Tevens is de vraag naar appartementen in Den Ham is hoog en het initiatief sluit goed aan op deze lokale behoefte.

[3] Bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost woongebied, 2e herziening', www.ruimtelijkeplannen.nl
[4] Bestemmingsplan 'Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp', www.ruimtelijkeplannen.nl

Oordeel

De maximale bouwhoogte die geldt voor het initiatief is 1,5 meter hoger dan de maximale bouwhoogte van de omliggende percelen. Alle omliggende bouwwerken zijn uitgevoerd met een plat dak. Het initiatief dient te worden gebouwd conform de meest recente bouwregels uit het bouwbesluit. Hierbij gelden andere minimale hoogten dan vroeger. Dit maakt dat initiatiefnemer een maximale bouwhoogte van 11 meter wenst.

Het initiatief wordt gerealiseerd op een hoekperceel die ondanks de groene omgeving qua kleur en formaat goed ingepast is. Een gebouw van drie lagen zonder kap is daarmee stedenbouwkundig gezien acceptabeler dan een gebouw van twee lagen met kap, zoals we die elders in Den Ham veel zien. De hoogte is in beide gevallen vergelijkbaar. Deze locatie verdient een bouwwerk van enige omvang om recht te doen aan de situatie.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een groene long met direct ten westen daarvan nog een groengebied. Ten noorden daarvan bevindt zich een nog veel groter groengebied. Het plangebied vervult daarmee een allesbehalve cruciale rol in voldoende groen en speelruimte in de wijk. Door het bebouwen van het plangebied blijft er in de directe omgeving voldoende openbaar groen gewaarborgd.

Al met al zorgt het initiatief voor een mooie afronding van de locatie rondom het medisch centrum en kan geconcludeerd worden dat het bouwwerk passend is in de omgeving.

Vriezenveen, 19 december 2022
Stedenbouwkundige gemeente Twenterand



Dhr. J. Holtmaat