



Stedenbouwkundige & planologische verkenning

Maasstraat 12, Uden



projectnummer: 180397



23 februari 2021

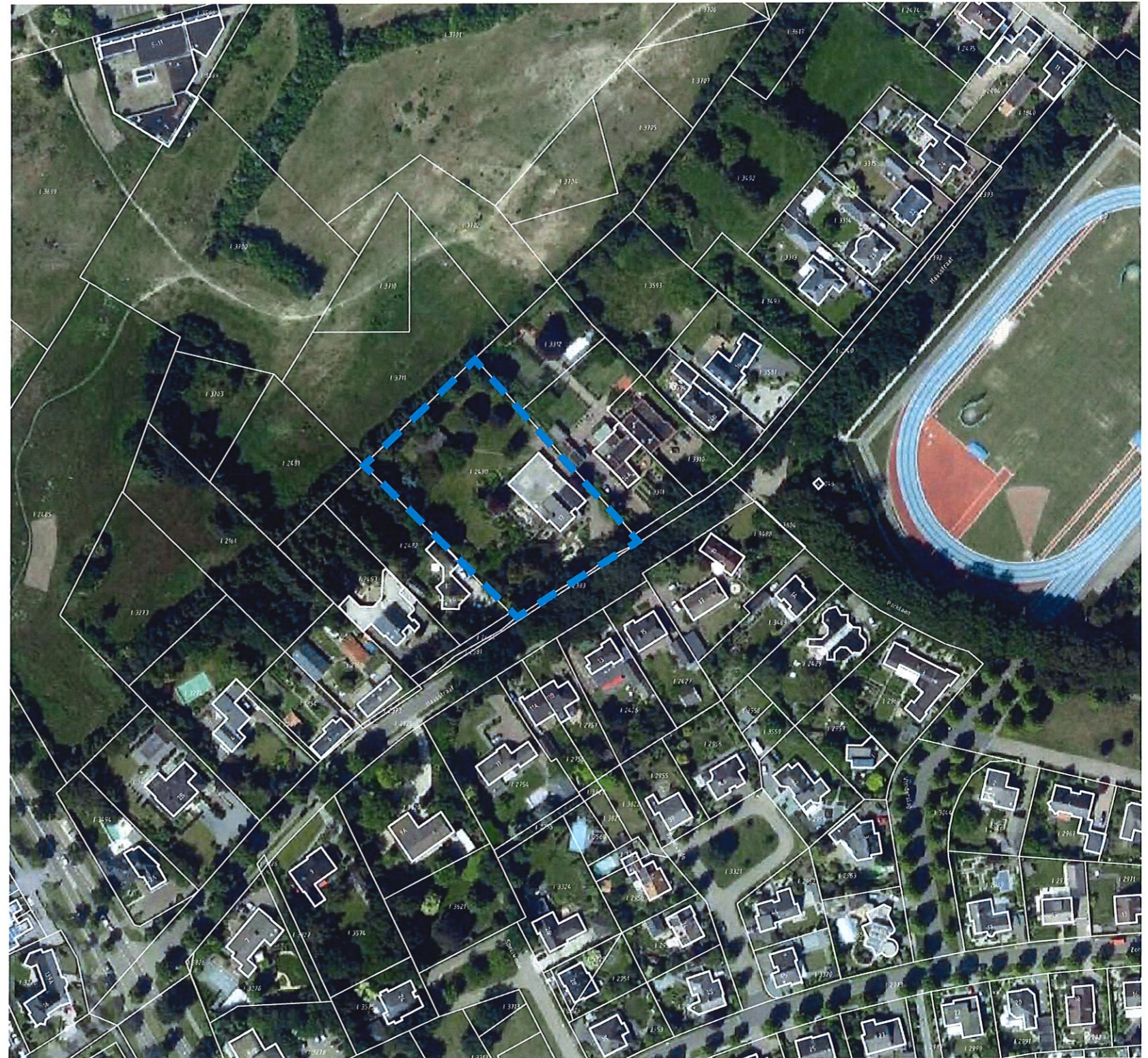
Introductie

Maasstraat 12

Op het adres Maasstraat 12 te Uden bevindt zich momenteel 1 woning. Het voornemen bestaat om deze woning te handhaven en het perceel te splitsen, waarbij ruimte is voor de toevoeging van één woning. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden' staat slechts één woning per bouwperceel toe. Tevens geldt voor een deel van de gronden de bestemming 'Tuin', waarbinnen het oprichten van nieuwe woningen niet is toegestaan. De beoogde perceelsplitsing ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning is op grond van het geldende juridisch-planologisch kader dan ook niet mogelijk.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied noodzakelijk. De toe te voegen woning moet op een zorgvuldige manier (landschappelijk) worden ingepast. Daarom is in voorliggend document een stedenbouwkundige en planologische verkenning opgesteld door SAB.

In deze verkenning wordt gemotiveerd aangegeven waarom het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar c.q. gewenst is. Dit wordt gedaan door de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving te analyseren op diverse ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten. Ook het geldende gemeentelijk beleid wordt geanalyseerd, evenals relevante milieu- en omgevingsaspecten. Om de beoogde perceelsplitsing zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de omgeving en een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen, sluit deze verkenning af met een schetsontwerp met bijbehorende beeldkwaliteitscriteria.



Luchtfoto Maasstraat met projectie kadastrale kaart, bron: Kadaster



Weergave bestemmingsplan ter hoogte van het adres Maasstraat 12 te Uden, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden' (vastgesteld d.d. 8 juli 2010) voorziet ter plaatse in de bestemming 'Wonen' met bouwvlak, maximum goothoogte van 3 meter, maximum bouwhoogte van 8 meter en de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan. Tevens moeten vrijstaande woningen voldoen aan de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

- Maximale bouwdiepte woning = 15 meter.
- Maximale breedte woning = 15 meter.
- Minimaal breedte bouwperceel bij nieuwbouw = 12 meter.
- Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens = 3 meter aan beide zijden (bouwpercelen tot 35 meter breed) of 5 meter aan beide zijden (bouwpercelen vanaf 35 meter breed).
- Minimale afstand tot achterste perceelsgrens = 10 meter.
- Voorgevel van de woning = in of tot 2 meter van de voorgevellijn.

Het bestemmingsplan bevat daarnaast ook bouwregels voor bijgebouwen, erkers, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is een deel van de gronden van het plangebied bestemd als 'Tuin'. In deze tuinbestemming is het oprichten van een woning niet toegestaan.

Het bestemmingsplan staat splitsing van een bouwperceel toe, mits de breedte van het bouwperceel na de splitsing minimaal 25 m¹ bedraagt. Woningen dienen echter binnen de bestemming wonen worden opgericht. De ontwikkeling van de vrijstaande woning is echter beoogd binnen de bestemming 'Tuin'. Dit sluit niet aan bij de geldende kaders uit het bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied noodzakelijk. De toe te voegen woning moet op een zorgvuldige manier (landschappelijk) worden ingepast. Daarom is in voorliggend document een stedenbouwkundige en planologische verkenning opgesteld door SAB.

Analyse

Locatie

Uden is een middelgrote plaats gelegen in Noord-Brabant. De stad is ontstaan uit een aantal verschillende kernen die aan elkaar gegroeid zijn. Vanuit deze kernen liepen enkele bebouwingslinten. De Maasstraat ligt tussen twee bebouwingslinten in. Door de jaren heen groeide de Maasstraat steeds verder vast aan Uden. Eerst met de komst van het fabrieksterrein van de Dico aan de noordzijde. In de jaren 90 werd de Maasstraat in zijn geheel onderdeel van Uden met de aanleg van een villawijk ten zuiden van het gebied.

Het plangebied, Maasstraat 12 bevindt zich centraal in de straat. Aan de rechterzijde op het perceel is een lage vrijstaande woning gesitueerd. De linkerzijde wordt gekenmerkt door een begroeiing met bomen en heesters. De eigenaar is voornemens het kavel te splitsen en de linkerzijde van het perceel in te richten als bouwkaavel.

Om deze inpassing zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de omgeving is deze stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Allereerst wordt ingegaan op de karakteristieken van de bestaande situatie. Dan lichten we het relevante beleid toe. Tot slot tonen we een schetsontwerp en bijbehorende beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing.



Huidige situatie van het plangebied



Bebouwing bestaat veelal uit 1 laag met kap



De bebouwing is divers en uitbundig



De straat kenmerkt zich door ruime groene voortuinen

Analyse

Directe omgeving



De straat heeft een karakteristieke eikenlaan



Groene erfafscheidingen bepalen het beeld



Enkele woningen staan direct aan de straat

Dico-terrein



Het plan 'Het land van Dico' op het voormalig Dico-terrein aan de achterzijde van de Maasstraat

Aan de achterzijde van het plangebied ligt een voormalig fabrieksterrein dat in handen was van de strohulzen- en later beddenfabrikant Dico. Anno 2018 wordt hier het plan 'Het land van Dico' gerealiseerd: een woonwijk in tuindorp stijl met een diversiteit in woningtypes.

Analyse

Massaopbouw

De woningen aan de Maasstraat zijn op één uitzondering na, allemaal vrijstaand en hebben een groot volume. De breedtes van de woningen variëren tussen de 10 à 20 meter. De massa's zijn veelal samengesteld uit een hoofdgebouw met mee-ontworpen garage. Daarnaast hebben de woningen diverse uit- en aanbouwen, deze zijn veelal achter de woning gebouwd.

Het merendeel van de hoofdgebouwen kent een hoofd-oriëntatie parrallel aan de weg. De direct aangrenzende woningen van het plangebied staan echter haaks op de weg. Door de ruime kavels en het onderling grote verschil in rooilijnen kent de straat een zeer open en groen karakter. De bestaande woning op het adres Maasstraat 12 heeft een patiotuin aan de westzijde. Het is de nadrukkelijke wens om deze in de toekomstige situatie te behouden.

Uitgangspunten op basis van de analyse:

- De oriëntatie hoofdgebouw ten opzichte van de straat is niet relevant.
- De woning is zichtbaar vanaf de straat.
- De garage is mee ontworpen met de woning
- Eventuele uit of aanbouwen uitsluitend achter het hoofdgebouw plaatsen.
- Behoud de bestaande patiotuin



Woningen staan vrij op de kavel met daaromheen veel groen



Analyse Groen



De Maasstraat wordt gekenmerkt door het groene karakter. De straat is voorzien van een oude laan met eikenbomen, deze is opgenomen in het Bomenbeleidsplan van de gemeente Uden en heeft een potentiële monumentale status. De voortuinen zijn allemaal zeer groen met een grote variatie in beplanting. De Maasstraat is grofweg op te delen in drie segmenten:

- Segment 1: open karakter met strakke voortuinen met weinig opgaande beplanting zoals bomen.
- Segment 2: besloten karakter met aan weerszijden grote eikenbomen. De voortuinen zijn vaak dicht begroeid met vele heesters en bomen.
- Segment 3: half open karakter met doorlopende eikenlaan, maar open strakke voortuinen.

Uitgangspunten op basis van de analyse:

- Het plangebied sluit gezien de ligging aan op de kenmerken van segment 2.
- Houdt met plaatsing van de inritten rekening met de eikenbomen.
- Behoud waar mogelijk bomen binnen het plangebied.



De eikenlaan langs de weg en bomen binnen het plangebied

Analyse

Kavelgroottes & Rooilijnen

De meeste kavels aan de Maasstraat kennen een breedte van tussen de 20 meter en 30 meter. De kavels in de Maasstraat zijn vergeleken met de kavels in de directe omgeving diep en grofweg in te delen in twee dieptes. Kavels met een diepte van 50 meter en 100 meter. Het plangebied is vanwege zijn breedte van 50 meter een uitzondering in de Maasstraat. De rooilijn van de bebouwing ten opzichte van de weg wisselt sterk en varieert van minimaal 9 tot wel 25 meter. Dit zorgt voor grote voortuinen met een groene uitstraling en veel verspringing in de gevels ten opzichte van elkaar. Uitzondering hierop zijn 2 woningen die direct aan de Maasstraat gesitueerd zijn. Bij de percelen aan weerszijden van het plangebied ligt een groenzone tussen de kavel en de weg. Door deze groenzone ligt in de huidige situatie de erfafscheiding van de naastgelegen kavels verder van de weg dan bij het plangebied. Door de erfafscheidingen door te laten lopen op dezelfde afstand kan een rustiger straatbeeld gecreëerd worden.

Uitgangspunten op basis van de analyse:

- Plaats het gebouw op ruime afstand van de weg.
- Woning mag verspringen ten opzichte van naastgelegen bebouwing.
- Sluit met de erfafscheiding aan de straatzijde aan bij de erfafscheidingen van de naastgelegen kavels.

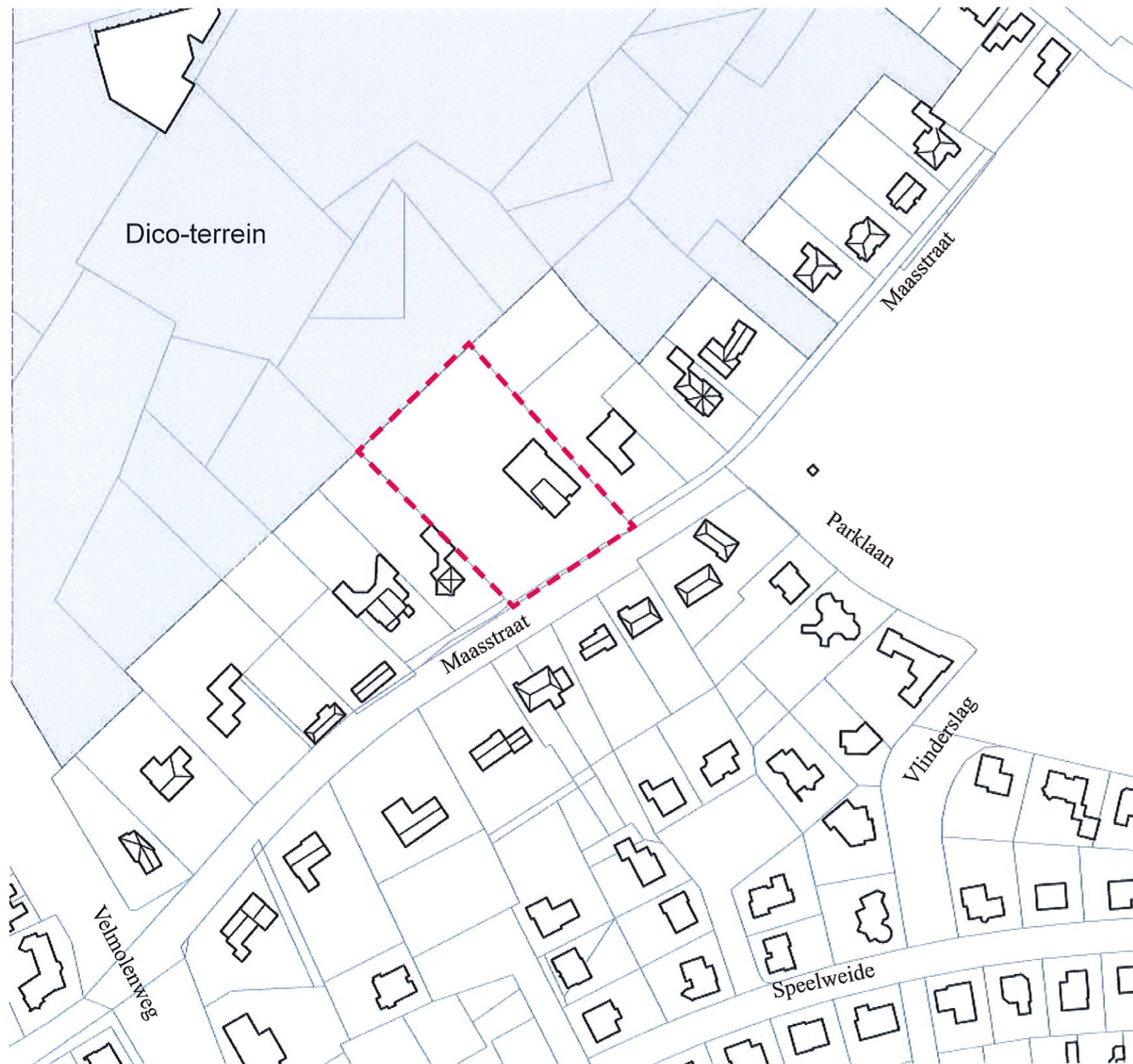


Verspringende rooilijnen aan de Maasstraat



Analyse

Kapvorm en bouwhoogtes



Het merendeel van de woningen aan de Maasstraat is uitgevoerd in 1 laag met kap. Veel woningen hebben een bijzondere kapvorm. De meeste hiervan zijn uitgevoerd als schilddaken in verschillende variaties. Verder zijn er ook zadeldaken en platte daken te vinden. Het grootste gedeelte van de woningen heeft een langskap in het verlengde van de straat. De maximale bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de Maasstraat is 8 meter.

De woningen aan weerszijden van het plangebied hebben een aantal bijzonder daktypen. De twee woningen links hebben een zadeldak en schilddak. De twee woningen rechts een lessenaarsdak en een plat dak.

Uitgangspunten:

- Voeg karakter toe door aandacht te besteden aan een bijzondere dakvorm.
- De woning bestaat uit 1 laag met kap met een maximale bouwhoogte van 8 meter.



Woningen aan de Maasstraat zijn veelal voorzien van bijzondere daken

Analyse

Materialisatie & detaillering

Vrijwel alle woningen zijn uitgevoerd in baksteen met dakpannen. Er worden veel verschillende kleuren baksteen toegepast zoals rood, bruin of wit. Ook is een groot gedeelte van de woningen wit gekeimd. De daken zijn voornamelijk voorzien van dakpannen met een donkere kleur zoals grijs, antraciet of zwart. Enkele daken zijn ook uitgevoerd met rode dakpannen of leisteen. Detaillering in de architectuur vindt plaats met betrekking tot de raampartijen, dakkapellen of schoorstenen. Vele ramen van de woningen aan de Maasstraat kennen een roedeverdeling. Andere kenmerken zijn de dakkapellen in verschillende uitvoeringen evenals de grote variatie in schoorstenen bij de woningen.

Uitgangspunten:

- De woning bestaat uit een rode, bruine of witte baksteen, eventueel wit geschilderd of gekeimd.
- De woning heeft een bijzondere kapvorm in een donkere kleur.
- Pas mooie gedetailleerde ramen toe met roedeverdeling en besteed aandacht aan de kapvorm en vormgeving van de dakkapellen.



Bijzondere dakkapellen



Ramen met roedeverdeling



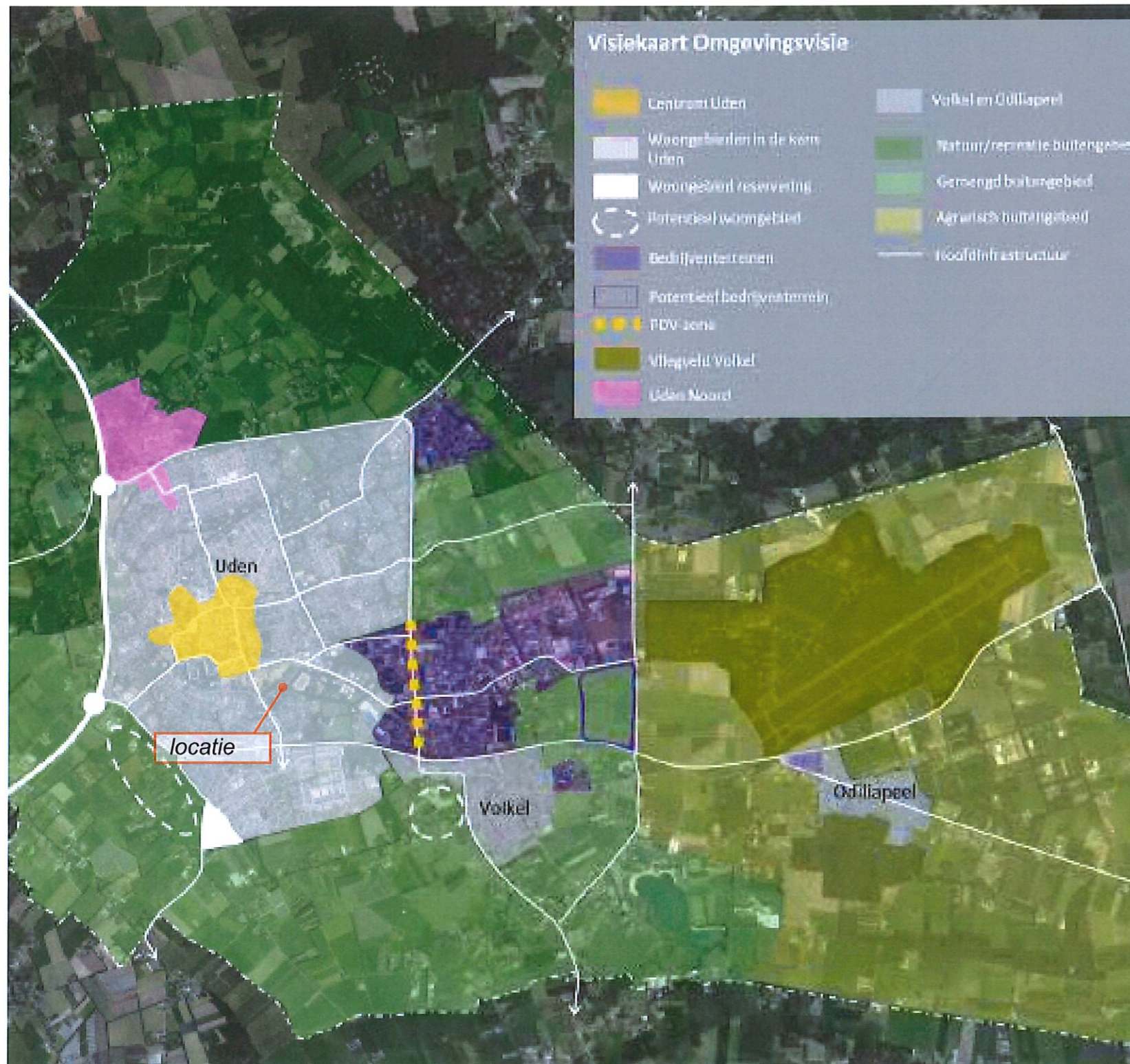
Bakstenen gevel



Woningen voorzien van een schoorsteen

Analyse

Gemeentelijk beleid



Visiekaart Omgevingsvisie Uden met daarop de ligging van het plangebied globaal aangeduid, bron: gemeente Uden

Omgevingsvisie

In de 'Omgevingsvisie Uden 2015' behoort het plangebied tot de 'woongebieden in de kern Uden'. In deze woongebieden zet de gemeente Uden in op de volgende ambities:

- Behoud van een prettig woon- en leefklimaat;
- Voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig) voor alle relevante doelgroepen;
- De eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken;
- Goede verbindingen (OV, langzaam verkeer en auto) met centrum, andere wijken en buitengebied;
- Ontmoeten in de wijk gemakkelijker mogelijk maken;
- Behoud en versterking van het voorzieningenniveau;
- Mogelijkheden voor functiemenging, zolang bovenstaande doelen niet worden geschaad.

Gelet op de aard en schaal van de beoogde perceelsplitsing geldt dat met voorliggend initiatief een bijdrage kan worden geleverd aan het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat. Tevens kan de identiteit en kwaliteit van de omgeving van het plangebied verder worden versterkt. In algemene zin geldt dat de gemeente Uden inzet op duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Gelet op het feit dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, wordt aangesloten bij de ambitie van het duurzaam ruimtegebruik. In de verdere planuitwerking zal gekeken moeten worden naar de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de beoogde ontwikkeling.

Analyse

Gemeentelijk beleid

Volkshuisvestingsbeleid

Het Volkshuisvestingsbeleid (2012) van de gemeente Uden gaat uit van het bieden van een aantrekkelijk woonperspectief. Dit betekent 1) ruimte creëren voor alle doelgroepen en 2) de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten. Meer concreet gaat het om de volgende ambities:

- Geschikt huisvesten van bijzondere doelgroepen.
- Versterken van de positie van de 'midden'groep.
- Binden en aantrekken van jonge huishoudens.
- Vergroten van de kwaliteit van de woningvoorraad.
- Vergroten van de diversiteit.
- Versterken van de leefbaarheid.

Gelet op de schaal van deze ontwikkeling doen er zich geen kansen voor om een grote bijdrage aan de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente te kunnen leveren. Wel doet zich de kans voor om met de ontwikkeling de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. Dit kan door aan te sluiten bij de identiteit en kenmerken van de omgeving waartoe het plangebied behoort. Daarbij komt dat er mogelijkheden zijn om de op te richten woning levensloopbestendig te ontwikkelen door op de begane grond de woonkamer, keuken, sanitaire voorzieningen én slaapvertrekken te realiseren. Daarmee zou dit plan tevens een bijdrage leveren aan het geschikt huisvesten van bijzondere doelgroepen, in dit geval senioren.

Welstandsbeleid

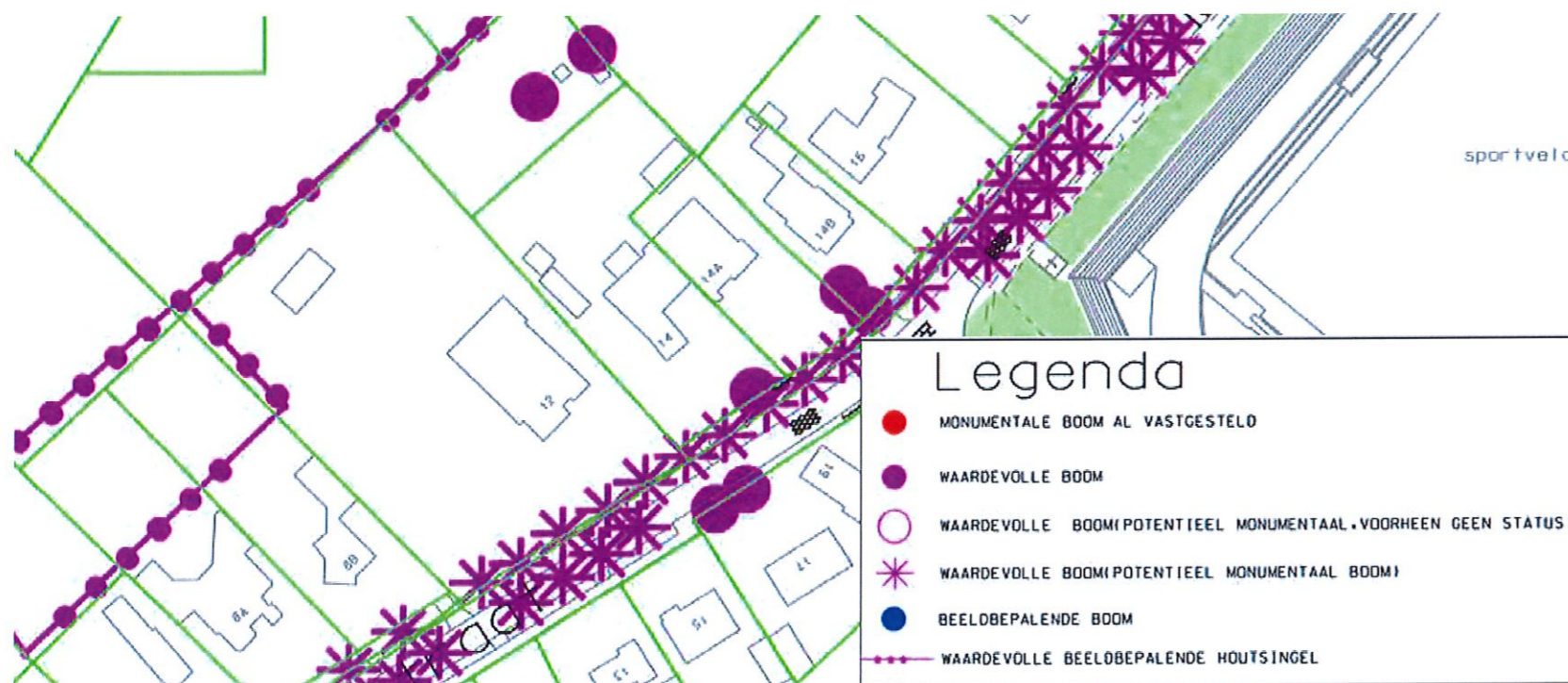
De gemeente Uden is grotendeels welstandsvrij. Ook het gebied rondom de Maasstraat kent geen bijzondere waarden die zijn opgenomen in de welstandkaart. Het gebied is daarmee dus welstandsvrij.

Analyse

Gemeentelijk beleid

type parkeerplaats	rekenfactor op eigen terrein	opmerking
enkele oprit en garage	1	oprit min. 5.5 m. diep en 2,5 m. breed
garage zonder oprit	0	garage min. 5 m. diep en 4,5 m. breed
oprit zonder garage	1	oprit min. 5.5 m. diep en 2,5 m. breed
carport	1	carport min. 6 m. diep en 3 m. breed
garagebox (niet bij woning)	0,4	garage min. 5 m. diep en 2,8 m. breed
lange oprit met garage	1,3	oprit min. 10 m. diep en 2,5 m. breed
dubbele oprit met garage	1,7	oprit min. 5.5 m. diep en 4,5 m. breed

rekenfactoren parkeren, bron: Nota Parkeernormen uden 2018



Kaart bomenbeleidsplan

Parkeerbeleid

De gemeente Uden heeft in de 'Nota Parkeernormen Uden 2018' haar parkeerbeleid verwoord. Op basis van dit beleid geldt voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom een parkeernorm van 2,0 per woning. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het parkeren op eigen terrein kan op diverse manieren plaatsvinden, waarbij niet iedere parkeeroplossing als volwaardige parkeerplaats kan worden gezien. In het gemeentelijk parkeerbeleid dient rekening te worden gehouden met de rekenfactoren links weergegeven.

Bomenbeleidsplan

De gemeente Uden werkt met een bomenbeleidsplan ten behoeve van behoud van waardevolle bomen of groenstructuren. De kaart hiernaast toont dat aan de voorzijde van het perceel zich een waardevolle bomenlaan bevindt. Deze bomenlaan ligt op de erfgrens van de kavel en de openbare ruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een waardevolle beeldbepalende houtsingel.

Milieu- en omgevingsaspecten

De beoogde perceelsplitsing is verkennend getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In algemene zin blijkt hieruit dat het plan uitvoerbaar is en dat zich op voorhand geen milieu- of haalbaarheidsaspecten verzetten tegen de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. In het vervolg zullen vanzelfsprekend onderzoeken plaats moeten vinden op het gebied van bijvoorbeeld ecologie, akoestiek en archeologie.

Analyse

Conclusie en uitgangspunten ontwerp

Het plangebied bevindt zich aan een straat met riante vrijstaande woningen gelegen op royale kavels met daaromheen veel groen.

Karakteristieke locatie

- De bebouwing is vrijstaand met uiteenlopende architectuurstijlen.
- Het merendeel van de bebouwing bevindt zich op ruime afstand van de voorste perceelsgrens. Hierdoor ontstaan riante voortuinen die bijdragen aan het open en groene karakter van de straat.
- Veel woningen kennen een bijzonder dak, waarbij veel aandacht is besteed aan de detaillering en het type dak.
- In de directe omgeving staan meerdere woningen waarbij er verspringen in de goothoogte aanwezig zijn.

Uitgangspunten

Uitgangspunten locatie

- Voortuinzone van minimaal 20 meter
- Behoud van patio-tuin bestaande woning met een vrije omloop van 1 meter.
- Parkeren geheel op eigen terrein.
- Behoud bomen naast de Maasstraat. Houd rekening met situering inritten in relatie tot bomen.
- Behoud zoveel mogelijk beeldbepalende beplanting zoals bomen en houtwallen indien reeds op de kavel aanwezig.

Bouwvlak woning

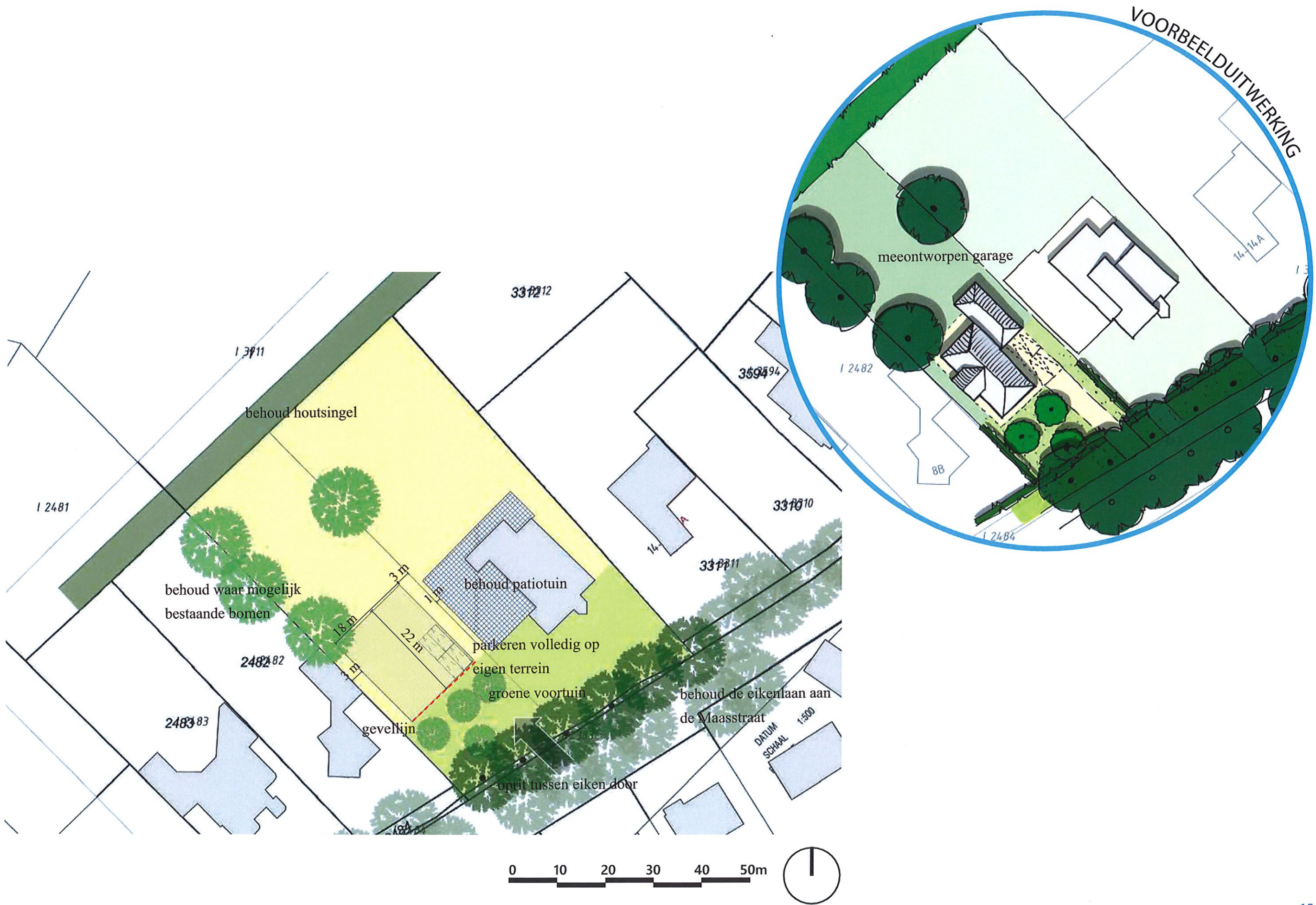
- Bouwvlak: max 18m breed x 22m diep
- Hoofdgebouw: max 15m breed x 15m diep
- Gevel: Voorgevel op de gevellijn of maximaal 2 meter daarachter. Voorgevel niet in dezelfde rooilijn als naastgelegen woningen.
- Goothoogte: max 3 meter, 50 % van de voorgevel mag een goothoogte hebben hoger dan 3 meter.
- Nokhoogte: max 8 meter.
- Kapvorm: bij voorkeur woning met kap, mogelijke kapvormen zijn: lessenaarsdak, mansardekap, zadeldak, samengestelde kap, schilddak. Zorg voor mooie detaillering in de kap, dakkapellen & raampartijen.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen hebben een maximaal oppervlakte van 100 m²
- Voorgevel bijgebouw start minimaal 6m achter voorgevel hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn gekoppeld aan - en meeontworpen met het hoofdgebouw of staan op het achtererf

Opmerkingen

- Vanwege behoud patio-tuin is het niet mogelijk om minimaal 25 m breed aan te houden voor de nieuwe perceel.



Beeldkwaliteit

Uitstraling woning: passend bij de omgeving

- Vrijstaande woning met karakteristieke architectuur
- Gevels: bakstenen in rood-bruine tint of wit geverfd of gekeimd
- Daken: bijzondere kapvorm voorzien van lei of dakpannen in een donkere kleur (grijs, zwart).

Groene erfafscheidingen

- Erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een lage haag van maximaal 1 meter hoog.
- Houtwal aan de achterzijde van de kavel blijft behouden
- Eventuele bomen op de zijdelingse erfgrenzen blijven behouden
- Groen op de kavel zorgt voor een groene omlijsting van het gebouw, waarbij de woning wel zichtbaar blijft vanaf de straat.



Haag als voorste erfafscheiding.



Woning groen omlijsten maar wel zichtbaar vanaf straat

Referentiebeelden



Bijzonder daktype



Wit gekeimde gevel



Roedeverdeling in raampartijen



Aandacht voor detaillering