GORISSEN RUIMTELIJK ADVIES

Verhouding perceel/bouwmassa zuidwestkant Het Oranjewoud

Schotertuinen 2 maakt deel uit van het bebouwingsensemble aan de zuidwestkant van beschermd dorpsgezicht Het Oranjewoud. Dit ensemble bestaat uit de oudere bebouwing van de Schoterlandseweg 43-45 (Julia Jan Woutersstichting) en de Tjeerd Roslaan 1, 4, 9 en 11 en de jonge bebouwing van de Tjeerd Roslaan 2, Schotertuinen 1 en 2, Veenwijk 1 t/m 5 en Schoterlandseweg 45a t/m 45f. Over het algemeen geldt dat deze bebouwing over een forse korrelgrootte beschikt. De perceelsomvang verschilt sterk, waardoor sprake is van verschillende verhoudingen tussen bebouwd/onbebouwd. In de onderstaande tabel is dit weergegeven.[1] Van de jonge bebouwing in het gebied tussen de Tjeerd Roslaan en de Schoterlandseweg is Schotertuinen 2 het op één na grootste perceel. Ongeveer 8,36% daarvan is op dit moment bebouwd. Dat is meer dan de direct naastgelegen percelen Tjeerd Roslaan 2 (7,07%) en Schotertuinen 1 (7,91%), maar aanzienlijk minder dan de bebouwingspercentages van de percelen aan de Veenwijk en Schoterlandseweg 45a-f (20,51-43,62%). Ook aan de Tjeerd Roslaan 11, een woning die vergelijkbaar is met Schotertuinen 2, is sprake van een hoger bebouwingspercentage. Het gaat hier om 9,45%.

Adres	Kadastraal perceel	Bebouwingsoppervlak	Bebouwingspercentage
Tjeerd Roslaan 1	16110 m2	483 m2	3,00%
Tjeerd Roslaan 2	4910 m2	347 m2	7,07%
Tjeerd Roslaan 4	6185 m2	235 m2	3,80%
Tjeerd Roslaan 9	4630 m2	338 m2	7,30%
Tjeerd Roslaan 11	2200 m2	208 m2	9,45%
Schotertuinen 1	4095 m2	324 m2	7,91%
Schotertuinen 2	**4880 m2**	**408 m2**	**8,36%**
Veenwijk 1	722 m2	188 m2	26,04%
Veenwijk 2	665 m2	184 m2	27,67%
Veenwijk 3	400 m2	115 m2	28,75%
Veenwijk 4	420 m2	138 m2	32,86%
Veenwijk 5	920 m2	191 m2	20,76%
Schoterlandseweg 43-45	14480 m2	686 m2	4,74%
Schoterlandseweg 45a	282 m2	123 m2	43,62%
Schoterlandseweg 45b	309 m2	129 m2	41,75%
Schoterlandseweg 45c	341 m2	139 m2	40,76%
Schoterlandseweg 45d	377 m2	116 m2	30,77%
Schoterlandseweg 45e	555 m2	181 m2	32,61%
Schoterlandseweg 45f	990 m2	203 m2	20,51%

Het voornemen is om een bijgebouw van 120 m^2 te bouwen. Daarmee komt het bebouwingsoppervlak op 528 m^2 en zal het bebouwingspercentage oplopen tot 10,82%. Dit wordt aanvaardbaar geacht. Gewezen kan worden op de specifieke ligging van Schotertuinen 2 binnen het bebouwingsensemble van de zuidwesthoek. De oudere bebouwing langs de Tjeerd Roslaan is gesitueerd op ruime kavels met een bebouwingspercentage van gemiddeld 5,9%. In de richting van de Veenwijk/Schoterlandseweg neemt de perceelsomvang af en het bebouwingspercentage toe tot gemiddeld 32% in het zuidelijke deel. De percelen Schotertuinen 1 en 2 nemen wat dit betreft een tussenpositie in (nu gemiddeld 8,2% en straks 9,4%), wat ook na de uitbouw bij huisnummer 2 ruimtelijk herkenbaar blijft.

[1] De gegevens uit deze tabel zijn ontleend aan kadastralekaart.com en de bijgevoegde bouwtekeningen.