



ir. Henk van den Berg stedenbouwkundige

Hanzestraat 14 — 8713 JZ Hindeloopen -- M: 0653808607 -- E: bergpoor@xs4all.nl ---

Aan: gemeente Medemblik, ter attentie van mevrouw Jeanette Dekker.

Betreft: advies Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof

Datum: 16 februari 2017

Vraagstelling en achtergrondinformatie

Voor de bouw van een woning op het perceel nr. 2964 aan de westzijde van de Simon Koopmanstraat is een aanvraag ingediend. Het perceel ligt tussen de woningen nr. 159 en nr. 163, en wordt hier verder gemakshalve nr. 161 genoemd.

De gemeente Medemblik wil aan deze aanvraag geen medewerking verlenen als deze niet past binnen de beleidsregels inbreiding- en herstructureringslocaties. In dit verband vraagt de gemeente stedenbouwkundig advies.

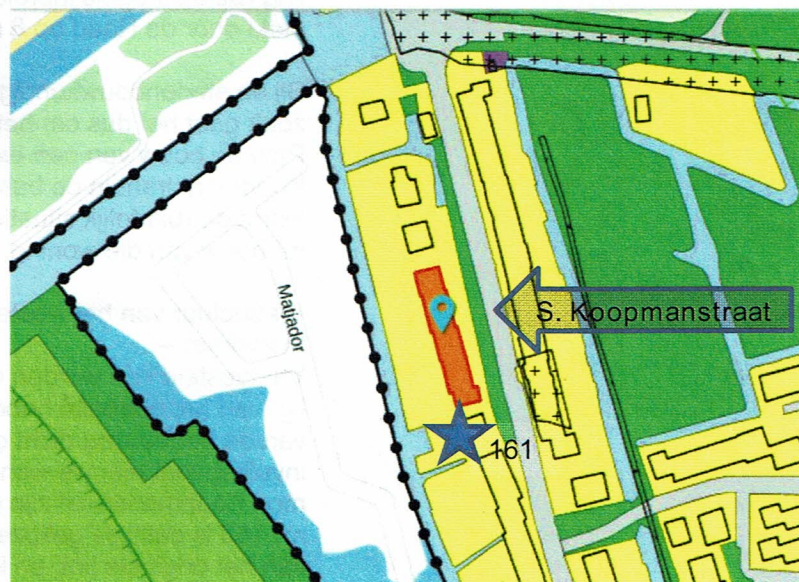
Eerdere principeverzoeken zijn door de gemeente afgewezen. Het betreffende perceel heeft in het Bestemmingsplan Dorpskernen III weliswaar de Bestemming Wonen, maar zonder bouwvlak, zodat op grond van het Bestemmingsplan op dit perceel de bouw van een woning is uitgesloten.



Afbeelding 1: ligging perceel S. Koopmanstraat 161 (vogelvlucht)



Afbeelding 2: aanzicht vanaf de straat.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart

In afbeelding 3, de uitsnede van de bestemmingsplankaart, geeft de blauwe ster een indicatie van de plaats van perceel 161. Het perceel bevindt zich in het westelijke bebouwingslint van de Simon Koopmanstraat.

Zuidelijk van perceel 161 heeft het bebouwingslint een oorspronkelijk karakter, in die zin dat de bebouwing op betrekkelijk korte afstand van de weg is gesitueerd.

Noordelijk van de locatie bevindt zich meer recent gerealiseerde woonbebouwing op een ruime afstand van de weg.

Achter het lint, aan de westzijde is een nieuw woongebied in ontwikkeling.

Perceel nr. 161 heeft een breedte van 9,5 meter aan de straatzijde tot ongeveer 11,5 meter waar het insteekhaventje begint.

Overwegingen

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is in het algemeen gericht op conservering van de bestaande situatie als het gaat om de dorpslinten. Het bestemmingsplan laat, - met uitzondering van daartoe aangewezen open plekken -, geen verdere verdichting toe. Het natuurlijke proces van verdichting van dorpslinten is door de gemeente zodoende bewust tot stilstand gebracht.

Gemeentelijk is wel overwogen dat strikte toepassing van een conserverend beleid in sommige gevallen ongewenste effecten kan hebben. Dat is met name aan de orde als er sprake is van een minder gewenste ruimtelijke situatie die met de bouw van een extra woning kan worden verbeterd. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is als regel alleen mogelijk als de bouw van die extra woning ook past in de karakteristiek van de ruimtelijke structuur ter plaatse.

Een gemeentelijke beleidsregel voorziet in de mogelijkheid om gebruik te maken van een uitzondering op de bestemmingsplanregeling (beleidsregels inbreiding- en herstructureringslocaties, vastgesteld door de Raad op 8 mei 2014).

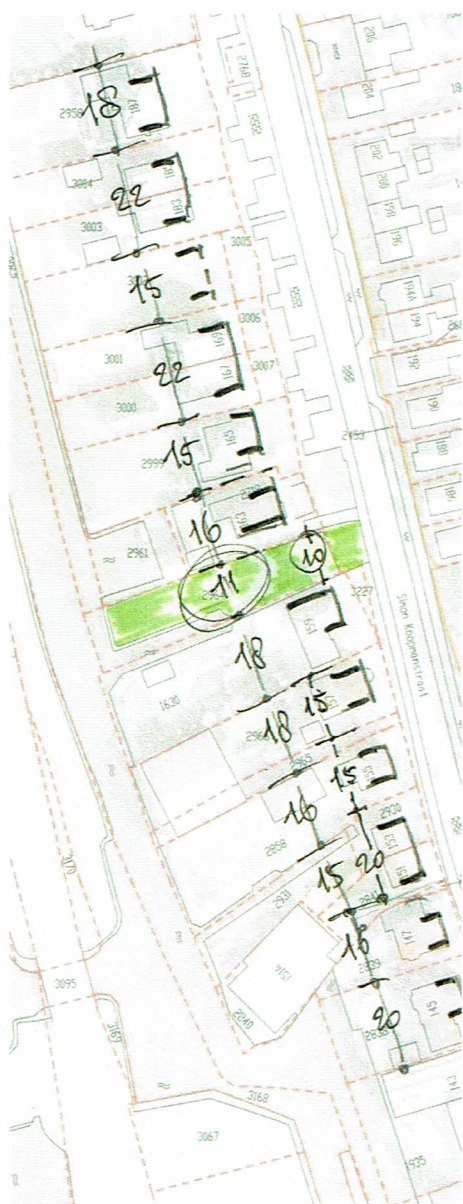
Bij de stedenbouwkundige beoordeling van het onderhavige verzoek gaat het dus om het antwoord op twee vragen:

Past de bouw van een extra woning op perceel 161 aan de Simon Koopmanstraat in de bestaande stedenbouwkundige structuur, én wordt de ruimtelijke situatie ter plaatse aanmerkelijk verbeterd met de bouw van die woning.

-- structuur van het westelijke bebouwingslint van de Simon Koopmanstraat --

Vastgesteld kan worden dat perceel nr. 161 precies op de grens ligt van het gedeelte bebouwingslint met een originele situering van de bebouwing dicht op de weg (zuid) en een meer recente invulling met nieuwe woningen die op grotere afstand van de Simon Koopmanstraat zijn gesitueerd. Bij de bouw van de woning nr. 163 is destijds gekozen voor een plaatsing op enige afstand van het originele lint, en in een later stadium is dit pand het eerste geworden van een aantal nieuwe (forse) woningen. De gewenste bebouwingsdichtheid van dit recent ontwikkelde deel van het lint is daarbij in het bestemmingsplan nauwkeurig geregeld. Met de openheid van perceel nr. 161 is er een mooie overgang gecreëerd tussen het lint dicht op de weg en het lint op afstand van de weg. Er is hier absoluut geen sprake van onaffe of storende stedenbouwkundige situatie.

De structuur van het westelijke lint van de Simon Koopmanstraat is schematisch verbeeld in afbeelding 4.



-- heersende maatvoering en aanwezige ruimte --

In afbeelding 5 is de bebouwingsdichtheid wat meer precies in beeld gebracht. Bepalend voor de bebouwingsdichtheid is het ritme van de bouwblokken die in dit geval bestaan uit een afwisseling van vrijstaande woningen en blokjes van twee aaneen. Afbeelding 5 geeft een beeld van de heersende maatvoering die de breedte van de percelen per bouwblok kenmerkt. Deze breedte varieert globaal tussen de 15 en 20 á 22 meter.

Het perceel nr. 161 is 10 tot 11 meter breed, en daarmee duidelijk voor een bouwblok te smal in dit patroon. In ieder geval is het klip en klaar duidelijk dat de stedenbouwkundige situatie wat betreft de maat van de aanwezige open ruimte niet vraagt om een invulling. In geval van een invulling zou er sprake zijn van een aanmerkelijke plaatselijke verdichting die zeker niet leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Conclusie en advies

Het voorgaande overziende is de conclusie dat vanuit stedenbouwkundige oogpunt aan de aanvraag geen medewerking zou moeten worden verleend.

Opvulling met een nieuwe woning van de kavel Simon Koopmanstraat 161 zal niet leiden tot een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit; in tegendeel, de kavel is zo smal dat er op deze plek bij invulling sprake zal zijn van discontinuïteit en daarmee een dissonant in het bebouwingspatroon.

Tegelijk kan gesteld worden dat de smalle open groene kavel bijdraagt aan de markering van een kenmerkende rooilijnwisseling van smalle voorerven in het zuidelijke deel van het lint naar een royale afstand tot de weg in het noordelijke deel.

Opvulling van deze kleine kavel hier zou dan ook al met al feitelijk een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit van het geheel tot gevolg hebben.

=====