

Beoordeling Locatie- en verkavelingsstudie - Loonsestraat, Sprang-Capelle d.d. 14 februari 2022

De variantenstudie geeft met vijf modellen een verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie. Twee modellen hiervan vereisen de aankoop van het aangrenzende agrarische perceel, de haalbaarheid hiervan wordt (mede door Casade) betwijfeld.

Stedenbouwkundig worden daarom de drie overige varianten beoordeeld:

1. *Terugbouwen langs de straat*
2. *Oriëntatie van één blokje woningen draaien + groentje invoegen*
3. *Oriëntatie van twee blokjes woningen draaien + groentje invoegen*

Voor het verdere ontwerpproces worden de volgende opmerkingen meegegeven:

Variant 1 – Terugbouwen langs de straat

Deze variant heeft dezelfde stedenbouwkundige opzet als de bestaande situatie en is daarmee goed passend binnen de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving.

Varianten 2 en 3 – Oriëntatie van woningen draaien + groentje invoegen

In de schetsen A, B en C in het document worden verschillende opties verkend. Het haaks op de weg positioneren van woningblokjes is op zich voorstelbaar, dit geeft lucht en afwisseling in de straatwand en biedt de huidige bewoners die er tegenover wonen bovendien een doorzicht op het landschap. Zoals verbeeld in de beide varianten op pagina 7 kan deze positionering voor de toekomstige bewoners ook een aangename, groene leefomgeving opleveren. In de schetsen A, B en C maakt het groen tussen de gedraaide woningen echter plaats voor het inpassen van de parkeeropgave, hierdoor wordt de verbetering van de woonkwaliteit teniet gedaan. Wonen georiënteerd op een parkeercoffer is niet wenselijk. De voorkeur heeft het daarom een parkeeroplossing te zoeken in een aangepast en verbreed straatprofiel.

Indien beneden-bovenwoningen kunnen worden toegepast dient een voldoende grote afstand tussen de buitenruimte op de verdieping en de aangrenzende achtertuinen te worden gehanteerd van de kavels die hier haaks op gepositioneerd zijn. Dit om directe inkijk in de tuinen en woningen te voorkomen. Bij voorkeur wordt dit type woningen ook op het zuiden georiënteerd om voldoende zonlicht op de buitenruimte van de bovenwoning te garanderen.

Het positioneren van woningen direct op de erfgrans geeft een stenig beeld en is op deze locatie, grenzend aan het landschap, niet passend. Het toepassen van een voor- of zijtuin(tje) is zodoende een uitgangspunt.

Dit geldt tevens voor de woningen die pal op de perceelsgrens staan met het achterliggende agrarische kavel. Hier dient tevens een courante afstand aangehouden te worden t.b.v. de bruikbaarheid van de agrarische grond.

Parkeren

Bij alle varianten worden de bestaande langsparkerplaatsen in de straat meegenomen ten behoeve van de parkeerbalans voor de nieuwe woningen. Met de verkeerskundige van de gemeente zal moeten worden afgestemd of dit juist is aangezien er nog meer woningen staan en ook blijven staan na sloop en vervangende nieuwbouw.

17 februari 2022