

Hegsestraat Gendt

21 december 2020

Hegsestraat Gendt

Situatie

De locatie is gelegen aan de noordkant van Gendt en heeft een totaaloppervlak van 3.745 m².

Het centrum van Gendt ligt op een loopafstand van ca. 850 meter. De loopafstand tot de dichtstbijzijnde winkel (Coop) is ca. 600 meter.



Hegsestraat Gendt

Kadastrale kaart

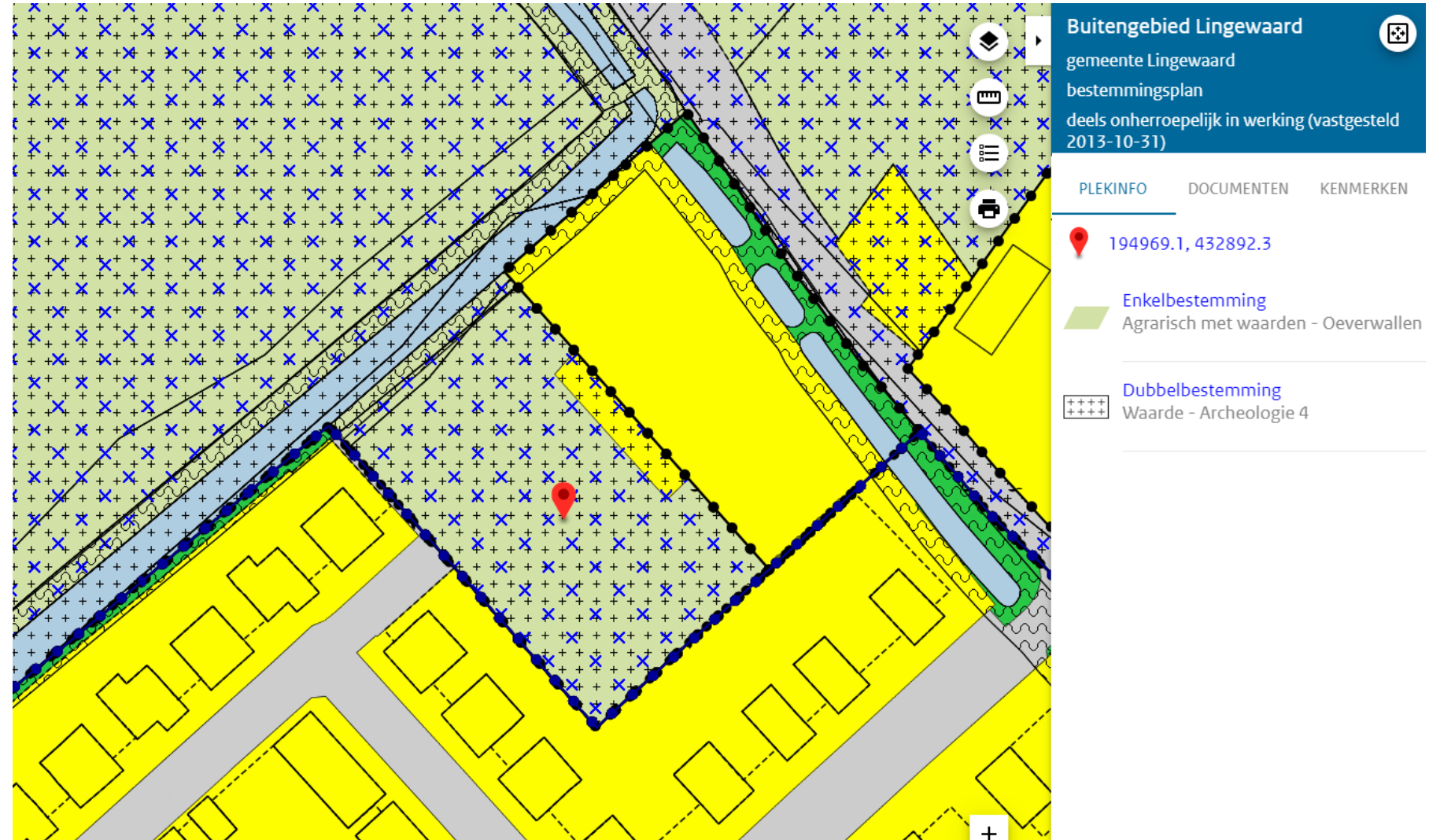
Het perceel wordt ontsloten vanaf de Schoutstraat. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit (kleinere) tweekappers en vrijstaande woningen. Aan de noordwestkant grenst de locatie aan het buitengebied. Aan de Hegsestraat zijn een aantal nieuwere vrijstaande woningen gerealiseerd.



Hegsestraat Gendt

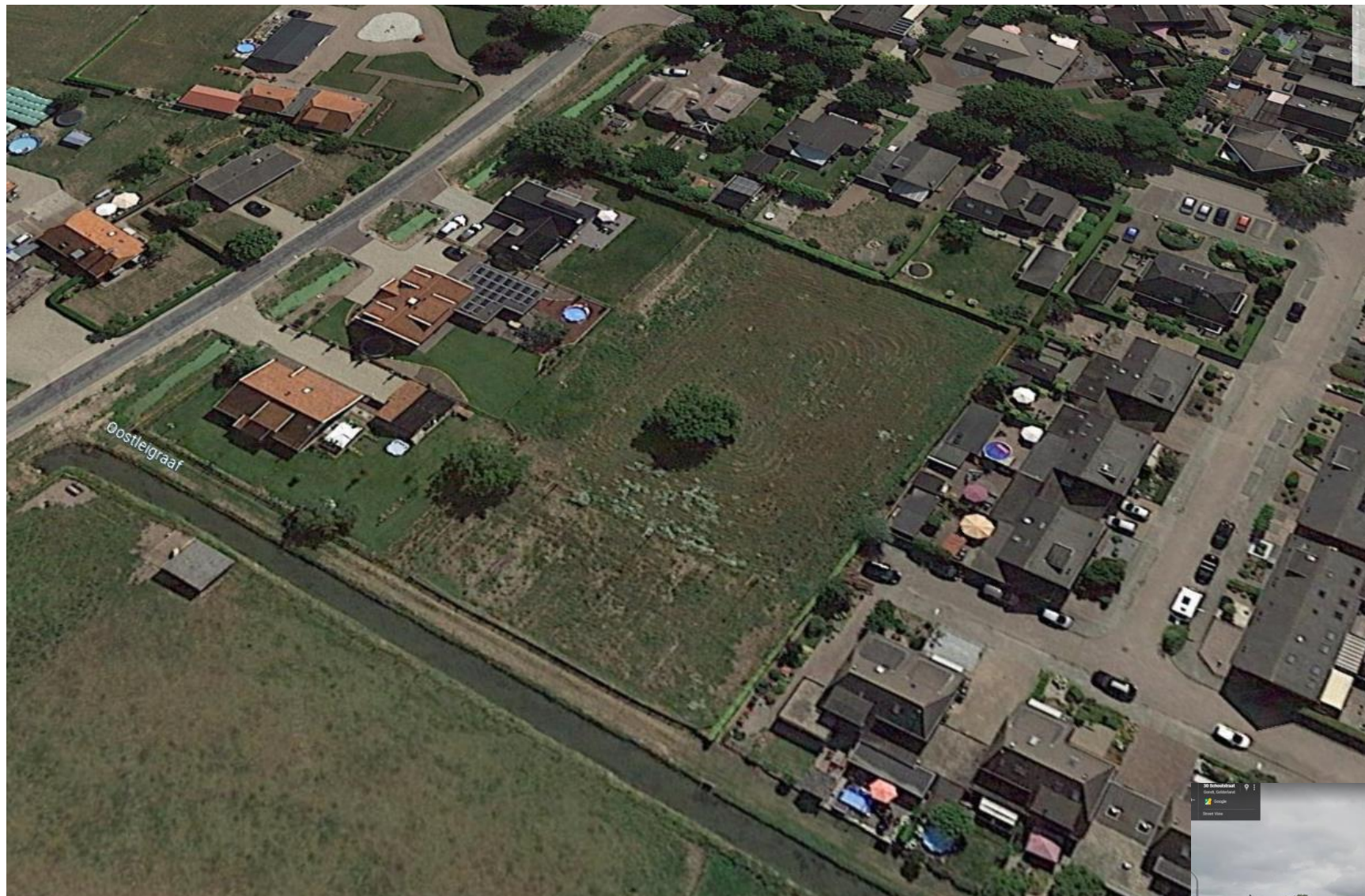
Bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en heeft een agrarische bestemming. Het vormt een op het oog vreemde uitstulping binnen de bouwgrens van Gendt. Het lijkt dan ook logisch om de grens recht te trekken en de vlek binnen de kom Gendt op te nemen.



Hegsestraat Gendt

Bestaande situatie



Programma

Programma

Er is gezocht naar een korrel en typologie passend in de omgeving die tevens de overgang maakt naar de vrijstaande lintbebouwing aan de Hegsestraat en het buitengebied aan de noord-westkant.

Het bestaande schouwpad langs de watergang kan hierbij in stand blijven. De tuinen van de halfvrijstaande woningen blijven hiermee open naar het landschap.

De typologie maakt het lastig om in het betaalbare segment (onder de NHG grens nieuwbouw) te blijven. Door bij de nultreden woningen de garage en een eventuele indeling van de verdieping optioneel aan te bieden, kunnen deze tweekappers in het betaalbare segment worden aangeboden.

De ambitie van de gemeente is om in ieder plan 50% betaalbare woningen te realiseren. In het plan met 11 woningen kunnen 6 woningen in het betaalbare segment worden verkocht. Bij het plan met 10 woningen zijn dit er 4. In onze optiek heeft het plan met 10 woningen iets meer “lucht” en past het qua structuur beter binnen de bestaande verkaveling. Dit plan heeft dan ook vergaand onze voorkeur.



Hegsestraat Gendt

Parkeren en verkeer

Benodigd:

2 * 2,3=4,6

8 * 2,2=17,6

Totaal 22,2

Eigen terrein

5 * 1,7=8,5 (oprit 4,5 m breed)

5 * 1,0=5,0 (oprit met (optionele) garage)

Totaal 13,5

Openbaar 22,2-13,5=8,7

Benodigd 9 parkeerplaatsen

Aanwezig 9 parkeerplaatsen

(Nota parkeernormen Lingewaard 2020)

Voor de ontsluiting wordt aangesloten op de inrichting van de bestaande Schoutstraat. De toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten is nog een aandachtspunt. Een doodlopende weg met aftakkingen voldoet niet. Het eindstuk valt wel binnen de 40 meter grens van een hd brandstraal. In een opstelplaats kan worden voorzien bij voldoende wegbreedte.

(Bluswatervoorziening en bereikbaarheid)



Hegsestraat Gendt
Referentiebeelden

