



Stedenbouwkundige
randvoorwaarden &
randkwaliteits Eisen
Brouweerststraat 68



Uitleg stedenbouwkundige randvoorwaarden & kwaliteitseisen

Het doel van het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwaliteitseisen is om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen in zowel bebouwde als onbebouwde gebieden. De randvoorwaarden en kwaliteitseisen hieronder genoemd en beschreven zijn specifiek van kracht op het hiervoor bestemde bedrijfspand gelegen in de Brouwerstraat 68 te Den Helder.

Hoe om te gaan met deze randvoorwaarden en kwaliteitseisen? Het principe is dat de hoofdlijnen nagevolgd moeten worden. Op detailniveau zijn afwijkingen mogelijk; mits goed beargumenteerd en in samenspraak met de afdeling Planontwikkeling van de gemeente Den Helder. Dit als uitgangspunt en doel dat er uiteindelijk een kwalitatief hoogwaardige situatie ontstaat voor het uit te werken totaalplan. Bij onduidelijkheid of tegenstrijdigheid met het ingediende totaalplan zijn deze randvoorwaarden benoemd en opgesteld door de gemeente Den Helder leidend.

Plangebied Brouwerstraat 68	blz. 5
Huidige bebouwing Brouwerstraat 68	blz. 7
Opties voor de invulling van het plangebied	blz. 9
Wettelijke planologische toetsingen	blz. 11

I n h o u d s o p g a v e



Zuidzijde Brouwerstraat



Bijgebouw ijsfabriek



Voorzijde ijsfabriek vanuit Brouwerstraat



Gebouw vanaf omliggende straten te ervaren

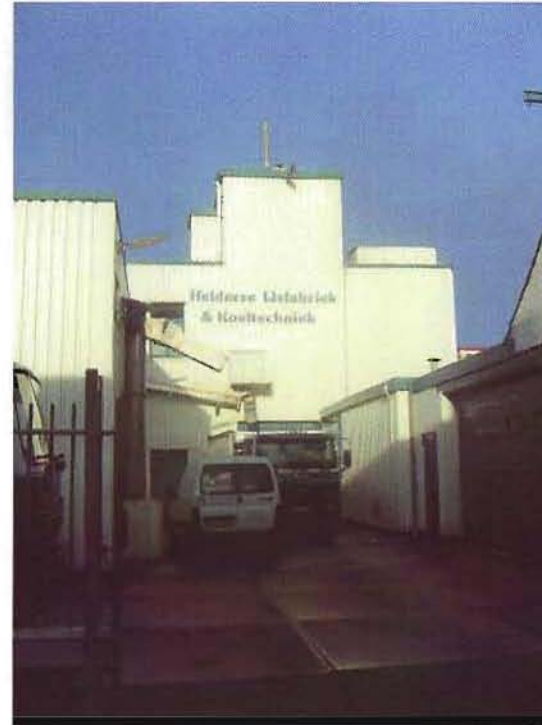
Plangebied

De Brouwerstraat is gelegen in het gebied Stadshart; in het noordoosten van de Visbuurt. Aan de noordzijde van de Brouwerstraat wordt de straat begrensd door de binnenhaven en aan de zuidzijde de woonstraat Veltstraat.

Het perceel Brouwerstraat 68 geeft plaats aan de Helderse Ijsfabriek & Koeltechniek. Binnen nu en twee jaar zal deze ijsfabriek op deze locatie sluiten. Het koeltechnisch bedrijf zal op een andere locatie worden voortgezet. De locatie Brouwerstraat is niet geschikt om te herontwikkelen als bedrijfslocatie. Een nieuwe functie voor de herontwikkeling van dit perceel is wenselijk.

In dit document zijn een aantal modellen uitgewerkt die de mogelijkheden op deze locatie in woord en beeld laten zien. De voorkeur gaat uit naar een dubbele functie die zowel het stedenbouwkundig beeld van de straat positief beïnvloedt als een buurtfunctie zou kunnen ondersteunen.

P l a n g e b i e d



Bebouwingshoogte van afstand



Parkeerpleintje te benaderen vanuit de Hartenstraat



Achterzijde ijsfabriek



Bebouwingsmassa aan de Brouwerstraat

Huidige bebouwing Brouwerstraat 68

Het gebouw, nu een bedrijfspand, bestaat uit verschillende aan- en opgebouwde bouwmassa's, is vrij massief en hoog. De matige uitstraling in bouwmassa en materiaalgebruik beïnvloedt de kwaliteit van de omliggende woonbebouwing. Mede door de schaal, die in verhouding tot de omliggende woonbebouwing niet aansluit op de omgeving, is het niet wenselijk om dit gebouw met deze schaal te behouden en bijvoorbeeld te verbouwen tot woonbebouwing.

*Uit het bestemmingsplan 'Visbuurt 1974';
Het bestemmingsplan voorziet in de handhaving en verbetering van de kleinschalige woonbebouwing. Ook op die panden, die in de loop der jaren aan bewoning zijn onttrokken, ligt de bestemming eensgezinshuizen om de bewoning weer mogelijk te maken en te stimuleren. De toegelaten woninggrootte is in overeenstemming met de kleinschalige bebouwing van de Visbuurt.*

H u i d i g e b e b o u w i n g B r o u w e r s t r a a t 6 8



Huidige situatie



variatie 1



variatie 2



Verplaatsing van de begrensing van het voetgangersgebied naar het begin van de straat

Opties voor de invulling van het plangebied

In model wordt het plangebied opgedeeld met daarin ruimte voor woningbouw (in totaal 5 kavels met woonbebouwing). De rooilijnen van de bebouwing aan de zijde van de Brouwerstraat wordt op deze manier versterkt en ondersteund. Deze woningen worden met deze bij de straat passende functie wonen aangevuld.

Het overige gedeelte (aan de achterzijde) krijgt een buurtfunctie in de vorm van een parkeerruimte, wat mede extra parkeermogelijkheid voor de omliggende straten oplevert. Het perceel ligt in een gebied dat op zichzelf niet veel parkeermogelijkheden kent. Op deze manier worden de parkeerplaatsen van deze buurt positief beïnvloed.

Door de herontwikkeling van het perceel kan de scheiding van het voetgangersgebied verplaatst worden aan het begin van de straat; kruising Veltstraat/Brouwerstraat. Op deze manier wordt de gehele straat als voetgangersgebied aangemerkt. Het parkeerpleintje aan de achterzijde van het perceel blijft bereikbaar zoals in de huidige situatie via de Hartenstraat.

De volgende punten moeten worden meegenomen bij herinrichting van het plangebied:

Randvoorwaarden voor de woonbebouwing zijn;

- De maximale hoogte is twee bouwlagen met een kap (zoals de huidige situatie) met een bouwdiepte van 10 meter. De goothoogte staat in het bestemmingsplan op maximaal 7 meter.
- De rooilijnen en goothoogte van de bebouwing moet aansluiten op de aangrenzende bebouwing van de bestaande percelen, nummer 78 & 66.
- minimale voorgevelbreedte is 4,5 meter. de kopzijde van het blok (a) heeft een voorgevelbreedte van 5 meter, aan de overzijde van de straat is het blok ook begrensd met een (bredere) woning van 5 meter.
- De nieuw te bouwen woningbouw zou qua architectuur; stijl, materiaal en kleurgebruik passend moeten zijn bij de omliggende architectuur in de straat.
- voor aanvullende details zie vigerend bestemmingsplan 'Visbuurt 1974'

Randvoorwaarden voor het achterliggende parkeerpleintje zijn;

- De achterliggende openbare ruimte is ingericht als parkeerstrook, deze parkeerstrook wordt in dezelfde uitstraling en materialisering voortgezet. Er worden op deze manier 15 extra parkeerplaatsen gecreëerd.
- Extra aandacht zou uit moeten gaan naar de behandeling van de begrenzing van de achtertuinten van de woningen die grenzen aan openbare binnenpleintje. Dit moet worden meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.

Opties voor de invulling van het plangebied



Bij veranderende situaties binnen het plangebied moet altijd wettelijk getoetst worden aan het huidige bestemmingsplan en de Welstandsnota. Indien het bouwplan in strijd is met het huidige bestemmingsplan dan dient vrijstelling te worden verleend van het bestemmingsplan. Bij het verlenen van de vrijstelling dienen o.a. de volgende beleidsvelden betrokken worden;

- Gebruikersvergunning
- Schoon grondverklaring (bodemverontreiniging geconstateerd (onderzoek augustus 2003, nr. 134959)
- Aanlegvergunning
- De welstandsnota

Deze bovengenoemde toetsingen zijn o.a. nodig voor de verelste vergunningen met betrekking tot dit plangebied.

Overige planologische toetsen:

- Toets aan wet geluidshinder
- Parkeertoets: per nieuw te bouwen hoofdgebouw dient voldaan te worden aan de volgende parkeernorm van parkeerplaatsen per woning, (bij afronding dient het aantal parkeerplaatsen naar boven afgerond te worden):

<i>Inhoud hoofdgebouw</i>	<i>Minimaal aantal parkeerplaatsen per hoofdgebouw (Centrum)</i>	<i>Minimaal aantal parkeerplaatsen per hoofdgebouw (Schil)</i>	<i>Minimaal aantal parkeerplaatsen per hoofdgebouw (rest bk)</i>
inhoud > 450 m3	1,4	1,6	1,8
inhoud 350-450 m3	1,3	1,5	1,7
inhoud <350 m3	1,1	1,3	1,4

Ten aanzien van het berekenen van het aantal parkeerplaatsen geldt de volgende tabel:

<i>Parkeervoorziening</i>	<i>aantal toe te kennen parkeerplaatsen</i>	<i>Opmerking</i>
Enkele oprit zonder garage	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	1,0	Oprit min. 10,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	0,5	
Garage met enkele oprit	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

W e t t e l i j k e t o e t s i n g

