

Voorgevelrooilijnen in Tuindorp; onderbouwing van de voorgevelrooilijn nieuwbouwwoning Wegenaar-locatie

Relevante criteria voor rooilijnen nieuwbouw uit de welstandsnota

- A. Algemene criteria woongebieden (nummering uit de nota):
 - 2. De bebouwing past in de verkavelingsstructuur van het betreffende gebied.
 - 4. De bebouwing ondersteunt de stedenbouwkundige ruimtevorm.
- B. Aanvullende criteria Tuindorp
Hier worden geen aanvullingen gegeven die relevant zijn voor rooilijnen.

De strekking is beperkt: bebouwing en dus rooilijnen moeten passen in de verkavelingsstructuur en moeten die ondersteunen. Hoe liggen de rooilijnen in de bestaande verkavelingsstructuur?



1. Panden liggen overwegend evenwijdig aan de *zijdelijke* erfgrans van het perceel (overal te zien in de tekening);

2. Waar de weg niet loodrecht op de percelen ligt verspringt de voorgevelrooilijn, waarbij ruwweg het verloop van de weg wordt gevolgd;
3. Waar de percelen gemiddeld wel loodrecht op de weg liggen verspringen de voorgevelrooilijnen in geringe mate (tot ca. 0,3 meter);
4. Er komen ook flinke sprongen voor in rooilijnen aan de straatkant, met name waar op hoeken de voorzijde van de woning aan de andere straat is gelegd;
5. De zuidelijke bocht in de van Catsstraat wordt begeleid door de uitgesproken schuine ligging van de voorgevelrooilijn van de woningen 17/19 en 25;
6. Inzoomend op de oostelijke bebouwing aan de van Catsstraat, grenzend aan het plangebied, zijn de voorgevelrooilijnen geplaatst volgens deze trend.

Samenvattend:

voorgevelrooilijnen blijven overwegend loodrecht op de zijdelingse erfgrans van de percelen maar volgen de weg, behoudens kleine variaties.

Onderbouwing van de ligging van de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning:

Ter hoogte van nr. 4a vertoont de van Catsstraat een lichte knik als inleiding op de bocht. Volgens de algemene rooilijnsystematiek van Tuindorp volgt de rooilijn van de beoogde nieuwbouwwoning de straat door eveneens een lichte knik te maken. De rooilijn komt daarbij absoluut gezien wat naar voren t.o.v. die van de nummers 4a, 4 en 2, maar de afstand tot de licht afgebogen weg wordt juist *groter*. Waar de weg ter hoogte van nr. 17 een scherpe knik maakt (ongeveer op 1/3 van het bouwvlak van de nieuwe woning) is de afstand tot de weg al groter, en ten zuiden van de scherpe knik wordt de afstand helemaal veel groter. Het bouwvlak voegt zich met zijn voorgevelrooilijn dus keurig in het stedenbouwkundige plan van Tuindorp.

Overwogen kan nog worden of de voorgevelrooilijn in de buitenbocht van de van Catsstraat ook mee dient te buigen met de scherpe knik. Het bouwvlak zou dan echter tegen- of zelfs in de driehoekige groenstrook komen tegenover 17/19. Dit is gemeentegrond en bovendien wordt in de buurt gehecht aan het behoud van dit groengebiedje. Betoogd kan worden dat de nieuwe woning de beëindiging is van de bebouwingsreeks vormt ten oosten van de van Catsstraat.