

Noorderkolonie - H.B. Hulsmanstraat

Inzicht bebouwingsmogelijkheden



Gemeente Pekela

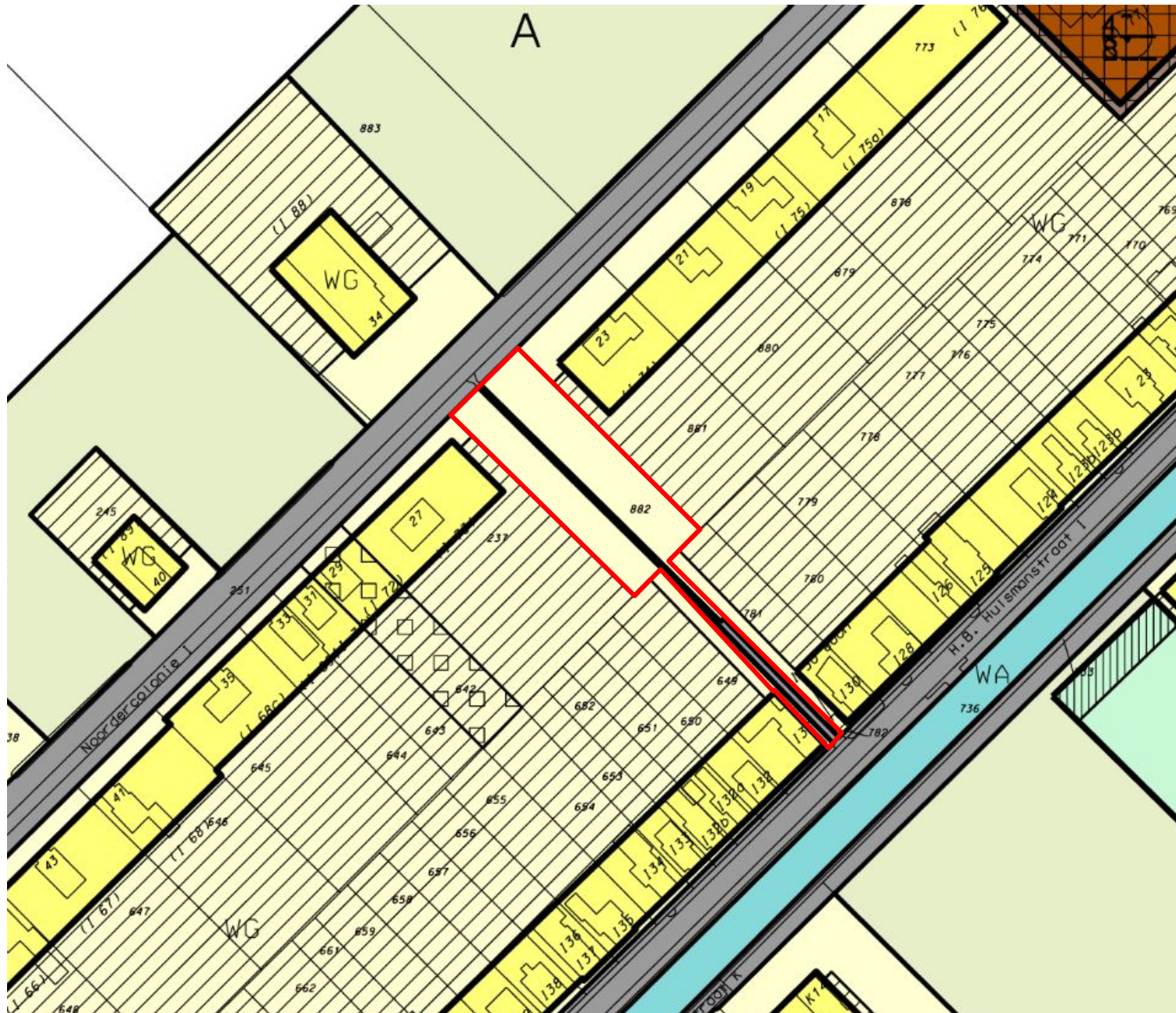
28-11-2024

BKH

Aanleiding & doel

Deze notitie geeft inzicht in de bebouwingsmogelijkheden voor de ontwikkeling van het perceel. Het perceel wordt doorsneden door het voetpad. Het deel van de kavel aan de noordoostzijde is smal maar biedt ruimte voor het bouwen van een woning. Het deel aan de zuidwestzijde is smaller en biedt daardoor geen ruimte voor het bouwen van een woning. Het doel van deze notitie is om inzicht te geven in de inpassing en plaatsing van een mogelijke woning op de kavel ingepast in de bestaande omgeving. Deze notitie heeft nog niet de reikwijdte van een kavelpaspoort. Voor een mogelijke vervolgstap dient een kavelpaspoort te worden opgesteld waarin ook het aspect beeldkwaliteit wordt opgenomen.

Beleidskaders



VERKLARING

BESTEMMINGEN

WG	woongebied
M	maatschappelijke doeleinden
A	agrarische doeleinden
G	groenvoorzieningen
V	wegverkeer
S	sportterrein
MB	begraafplaats
WA	water

AANDUIDINGEN

—	plangrens
	gegevens GBKN
—	aanduidingsgrens
—	bestemmingsgrens
	bouwvlak
	te bebouwen erven
	nieuwbouwlocatie
	aantal woningen
	bedrijven
	horeca
	zone dienstwoning
	dierenpenslon
	hondenkennel
	maximum goothoogte
	maximum bouwhoogte
	maximum bebouwingspercentage

Kavel heeft in het huidige bestemmingsplan geen bouwvlak, dit vraagt om een bestemmingsplanwijziging

Beleidskaders

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsbepalingen voor Hoofd- en bijgebouw

Artikel 3.2 Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen in het algemeen geldt dat ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal danwel het aantal dat op de plankaart in het bouwvlak is opgenomen;
 2. de woningen worden vrijstaand, dan wel tot maximaal het bestaande aantal aaneen gebouwd;
 3. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 4. de afstand van de voorgevel tot de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt niet meer dan 3 m;
 5. de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 6. de **goot- en bouwhoogte** bedragen niet meer dan respectievelijk **3,5 m en 9 m**, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. Indien op de plankaart een hogere goot- en bouwhoogte zijn aangegeven, gelden deze hoogten als maximum;
 7. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 200 m²;
 8. a-an en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen)
- c. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, niet meer dan 70 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
 3. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd op minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw en daarbuiten uitsluitend in het gebied dat op de plankaart is aangeduid met "**te bebouwen erven**".
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: - de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

Voor complete bestemmingsbepalingen zie:

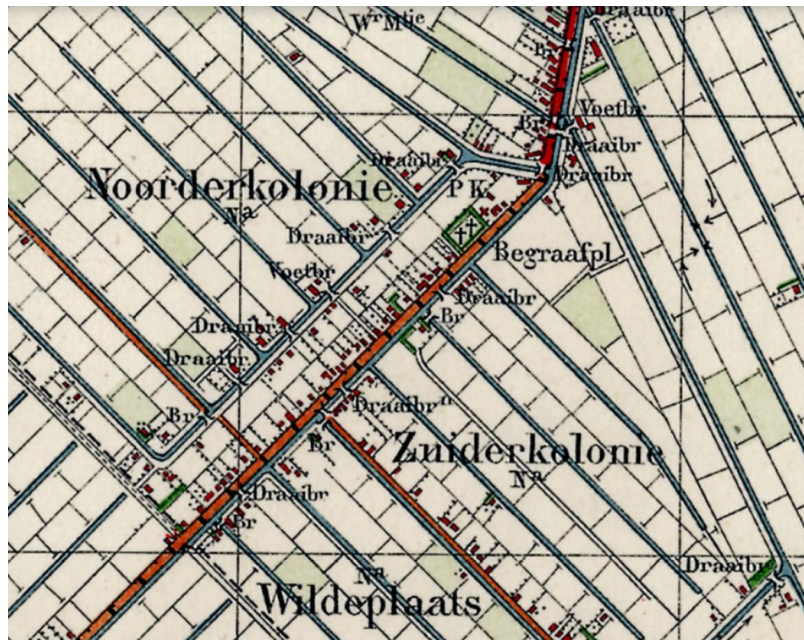
Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 Gemeente Pekela - NL.IMRO.0765000004BP00012006-

Geschiedenis

Boven Pekela

Boven Pekela is een afzonderlijke ontginning en is ontstaan tijdens de vervening in de negentiende eeuw. Ter hoogte van het vroegere Derde Verlaat verdubbelde het Pekeler Hoofddiep zich. Het oostelijk kanaal, waarlangs de meeste bebouwing werd opgericht, loopt door tot aan Stadskanaal. Het westelijk diep (thans gedempt) stopt bij de gemeentegrens. Rond 1850 bestond de bebouwing van Boven Pekela uit enkele boerderijen, met name aan het westelijk kanaal gelegen, en arbeiderswoningen van het krimpjestype. De nokrichting was haaks op het diep. Ten oosten van Boven Pekela diep ligt Dwarsdiep, de secundaire ontginningsas. Hierlangs lag destijds een tiental Oldambster boerderijen.

In de tweede helft van de negentiende eeuw breidde de bebouwing langs beide diepen zich iets uit. Langs de wijk van het oostelijk kanaal naar Dwarsdiep ontstond een lint arbeiderswoningen van het krimpjstype, thans bekend als Wildeplaats. Rond 1900 kreeg Boven Pekela zijn eigen kerk met kerkhof. In het begin van de twintigste eeuw veranderde er weinig, slechts de bestaande bebouwing werd vernieuwd. Na de Tweede Wereldoorlog zijn enkele panden geamoveerd en werden het Dwarsdiep en het westelijk kanaal gedempt.



1950



1850 - Eerste bebouwing Boven Pekela



heden - A.G. Wildervanckkanaal gegraven

Locatie in beeld

Ligging





Totale oppervlakte met voetpad = 2086,37 m²
Oppervlakte ten Noordoosten van voetpad = ca. 970 m²

Situering



Perceel wordt doorsneden door voetpad die de Noorderkolonie en H.B. Hulsmansstraat verbindt



Aan de H.B. Hulsmansstraat (zuidzijde) bevindt zich een bushalte en de entree van het voetpad naast een transformatorhuisje



In de berm langs de Noorderkolonie staat een volgroeide boom



Bebouwing Omgeving



Aangrenzende perceel aan noord-oostzijde



Aangrenzende perceel aan zuid-westzijde

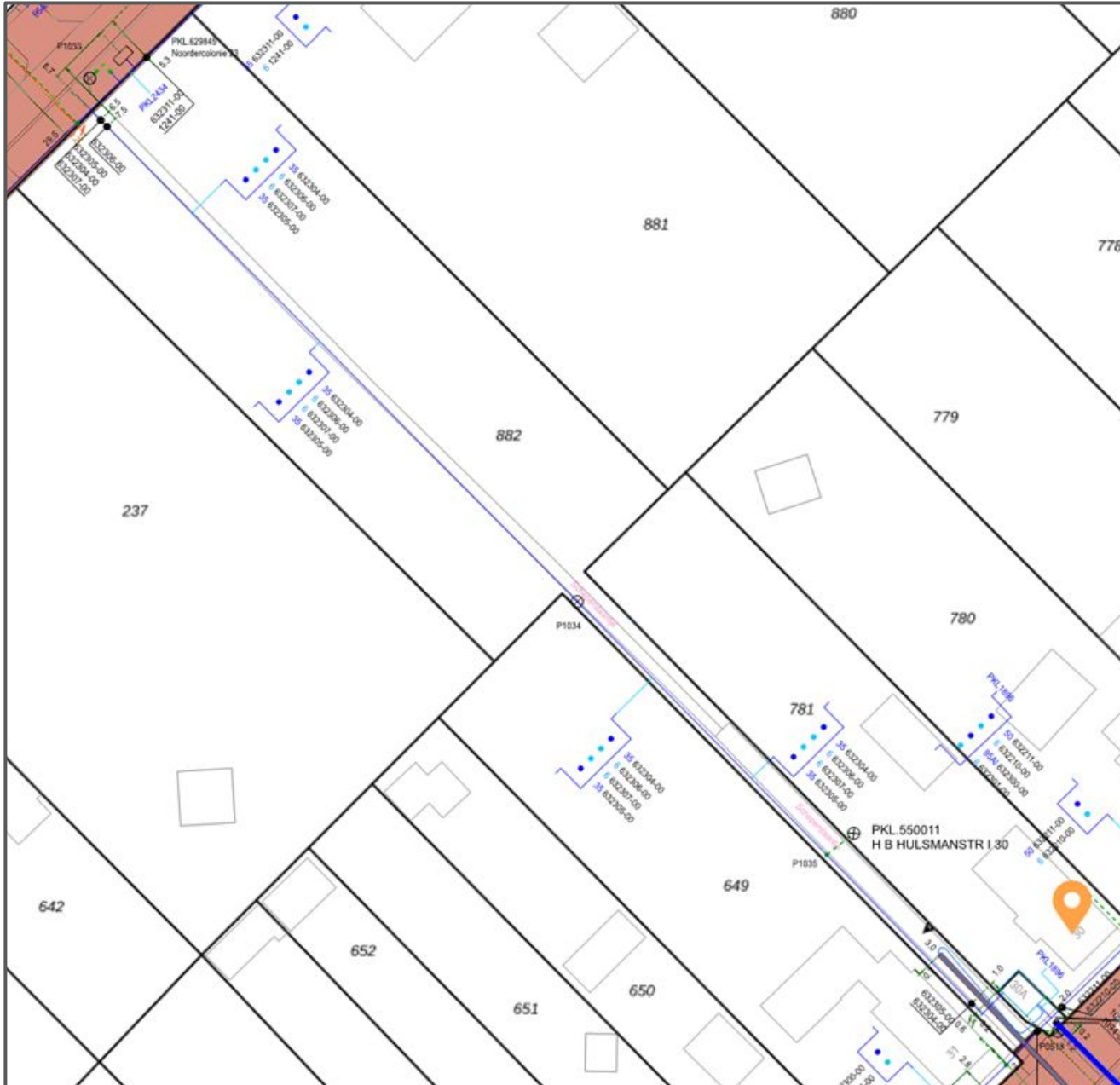


Bebouwing aan overzijde Noorderkolonie (noordzijde)



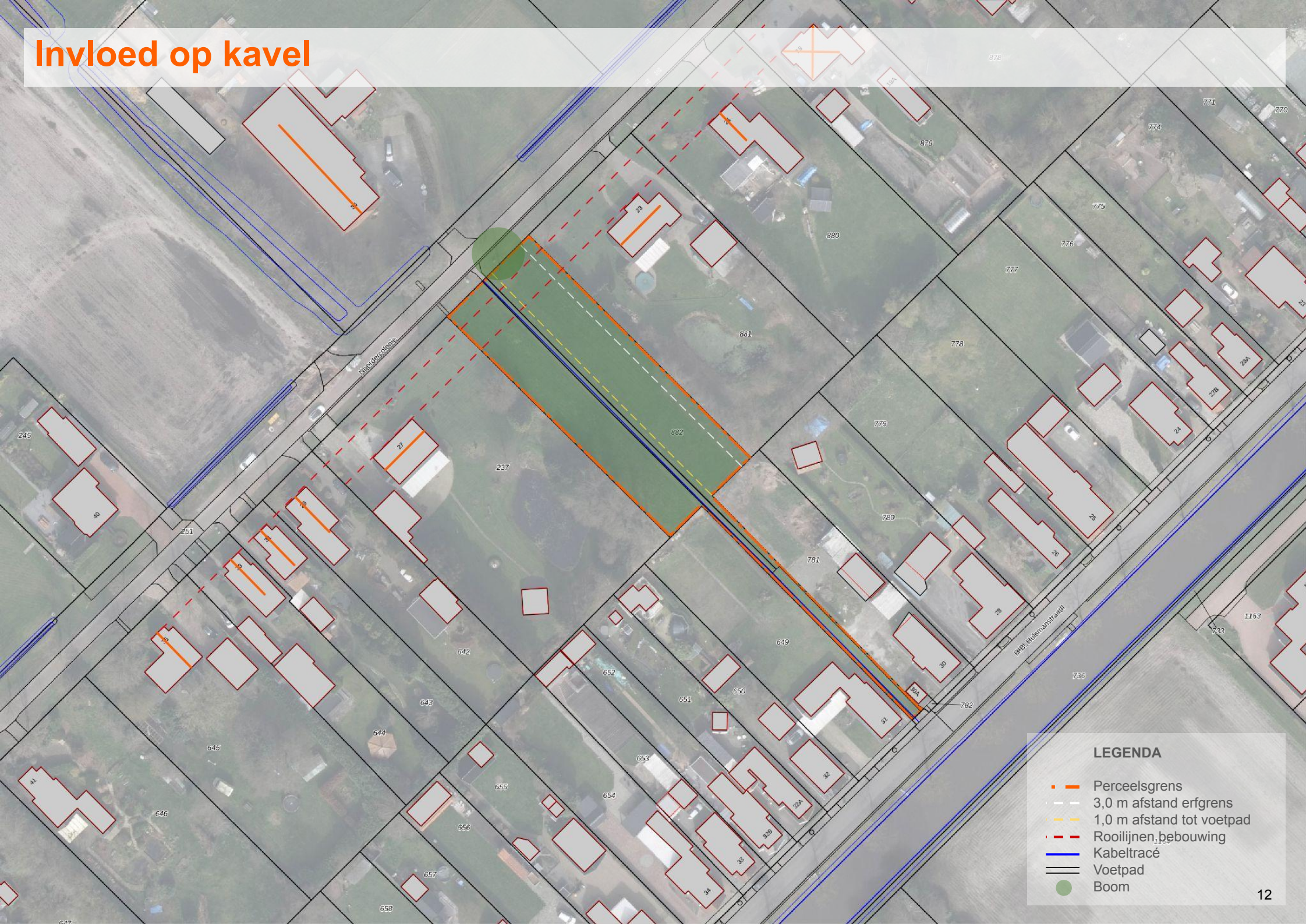
Noorderkolonie 29 t/m 33

Kabels & Leidingen



Kabeltracé van Enexis loopt door de gehele lengte van perceel. Hiervoor aan weerszijden 1,0 m afstand bewaren en geen gesloten verharding toepassen

Invloed op kavel



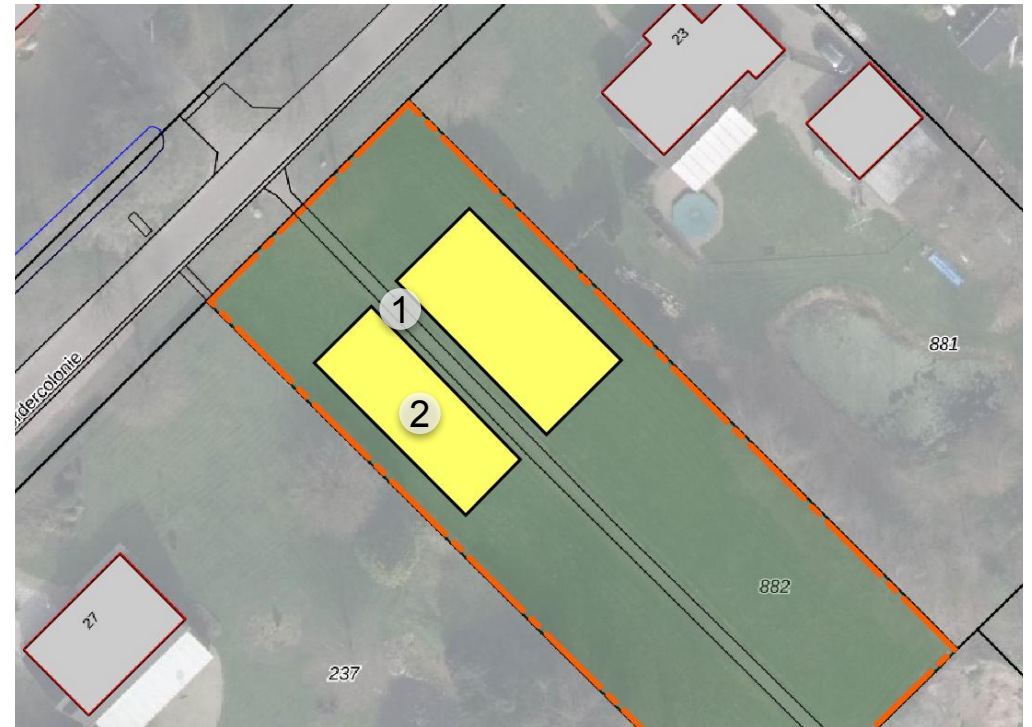
LEGENDA

- Perceelsgrens
- 3,0 m afstand erfgrs
- 1,0 m afstand tot voetpad
- Rooilijnen, bebouwing
- Kabeltracé
- Voetpad
- Boom

Mogelijkheden bebouwing

in de mogelijkheden tot het bebouwen van de kavel is er onderzocht of er aan westzijde van het voetpad op het perceel gebouwd kan worden. Als dezelfde regels gehanteerd worden aan de voor westzijde van het perceel

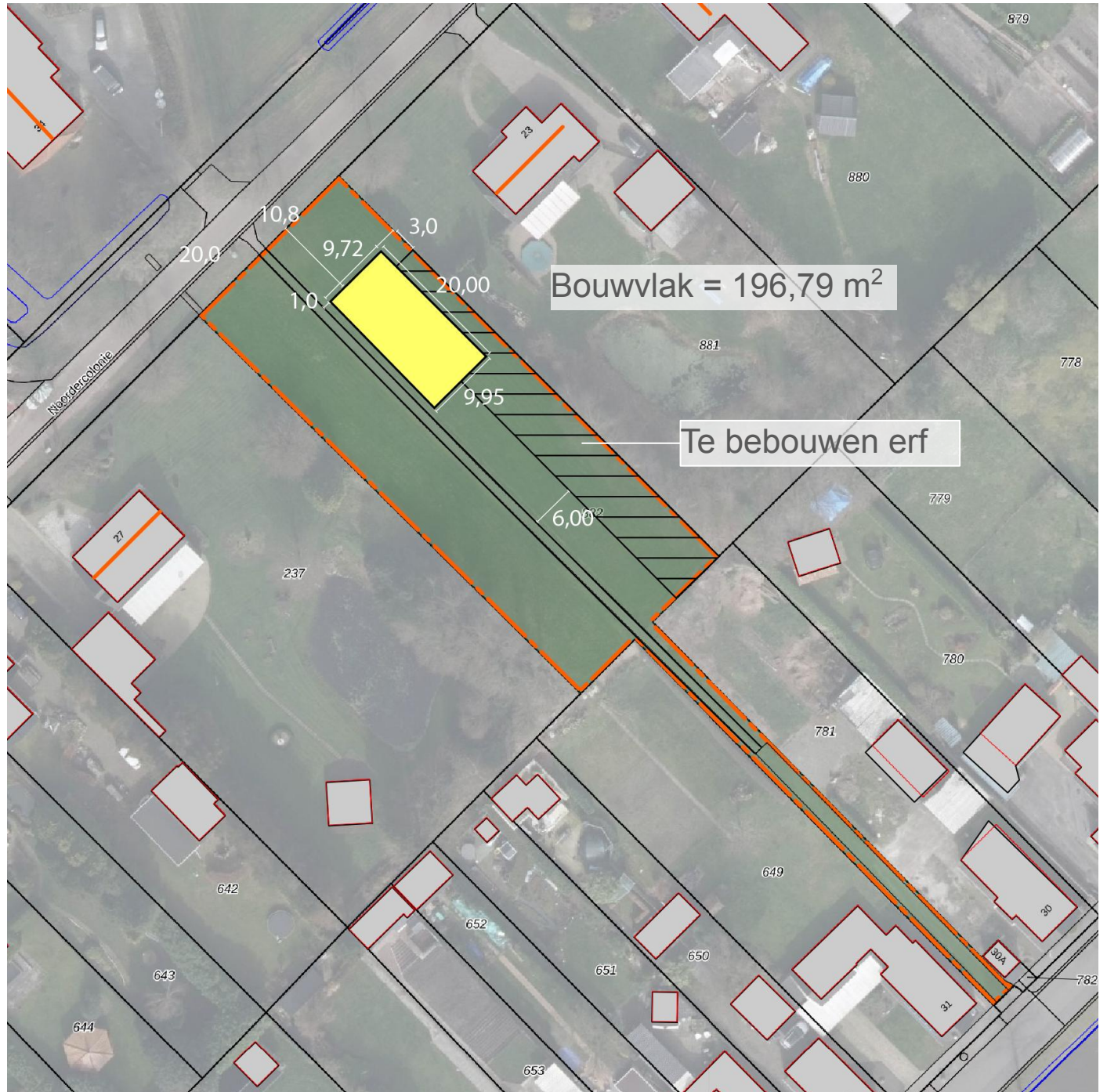
1. woningen komen te dicht op elkaar, waardoor het voetpad meer een steeg wordt.
2. Daarnaast is het kavel erg smal waardoor er met de eisen van het huidige bouwbesluit amper een woningen gebouwd kan worden.
3. Het perceel bevindt zich in ritmiek van relatief nieuwe woningen met meer groen en ruimte er tussen.



Randvoorwaarden

Voor verdere planvorming kunnen de bestemmingsplanregels gevolgd worden. Voor de locatie geldt één uitzondering, het voetpad geldt in theorie als westelijke begrenzing van het kavel. Van deze grens moet minimaal 1,0 afstand gehouden worden.

Voor alle bestemmingsbepalingen zie:
Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10
Gemeente Pekela -
NL.IMRO.0765000004BP00012006-



Verkenning

Model 1: Erker



Ca. 112 m² oppervlakte bg
Ca. 36 m² oppervlakte garage

Model 2: Krimpwoning



Ca. 125 m² oppervlakte bg
Ca. 36 m² oppervlakte garage



Model 3: Maximaal bouwvlak



Ca. 184 m² oppervlakte bg
Ca. 36 m² oppervlakte garage

