

De capaciteit van de aanliggende ontsluitingswegen is voldoende om de te verwachten extra intensiteit die door de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen wordt veroorzaakt, te kunnen verwerken. De 68 woningen zullen naar verwachting niet meer dan 400 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal veroorzaken.

2.4. Toetsing aan het bestemmingsplan

Voor het uit te werken woongebied is zowel in de beschrijving in hoofdlijnen als in de uit te werken bestemming een aantal (kwalitatieve en kwantitatieve) randvoorwaarden vastgelegd, zodat voor de gewenste ontwikkeling zowel flexibiliteit als harde randvoorwaarden beschikbaar zijn. De randvoorwaarden en uitwerkingsregels zijn hieronder weergegeven en de toetsing is cursief gedrukt.

Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 10)

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven hoe de plandoelstellingen luiden en op welke wijze deze doelstellingen worden nagestreefd. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij bouwplannen en spelen een bijzondere rol bij de welstandstoets.

Het beleid voor met name het gebied waarvoor de uitwerkingsbevoegdheid geldt, is gericht op:

1. het in ruimtelijke zin aansluiten op vooral de structuur van de oudere bebouwing van het aansluitende gedeelte van het centrum en Vondel, die gekenmerkt wordt door opbouw in veelal twee lagen met overwegend een karakteristieke kap, kleinschaligheid en een hoge mate van detaillering.

In zowel de Lammert Majoorlaan als in de Landstraat wordt aangesloten op de reeds aanwezige bebouwing. De woningen aan de Lammert Majoorlaan worden gebouwd in de rooijlijnen van de bestaande woningen en worden uitgevoerd in twee lagen met afwisselend punt- of zadeldaken. Eveneens wordt op sommige plekken voorzien in schilddaken. Gelet op de omliggende bebouwing wordt zowel qua goot- en bouwhoogte als in dakvormen aangesloten op de structuur van de omgeving.

2. het behoud van de karakteristieke stedelijke structuur, gevormd door in meer of mindere mate gesloten bouwblokken waarvan de hoofdbebouwing is gericht op de straten en waartussen binnenterreinen met verschillende functies aanwezig zijn, alsmede het behoud van de zichtlijnen in het gebied.

In nagenoeg het gehele uitwerkingsgebied wordt gewerkt met gesloten wanden, met hier en daar onderdoorgangen naar de binnenterreinen. De hoofdgebouwen zijn met de voorgevel gericht op de Lammert Majoorlaan, de (Korte) Landstraat en de Landstraat-Noord. Zowel in deelgebied 2 als in deelgebied 3 worden binnenterreinen gecreëerd met een afwisseling aan functies. In deelgebied 2 krijgt het terrein een parkfunctie voor de aangrenzende woningen en in deelgebied 3 krijgt het binnenterrein een verkeer/parkeerfunctie. Met de realisatie van de (Korte) Landstraat blijft de zichtlijn tussen de Lammert Majoorlaan en de Landstraat aanwezig. De ontsluiting is in zuidelijke richting opgeschoven. De karakteristieke stedelijke structuur wordt met onderhavig uitwerkingsplan niet alleen behouden, maar daarnaast ook versterkt. Leemtes in de huidige bouwblokken worden zelfs "opgevuld", zowel aan de Lammert Majoorlaan als aan de Landstraat-Noord.

3. het realiseren van de kenmerkende verticale geleding (parcellering) van gevels, waarbij de nog aanwezige historische maatvoering in met name het oudere deel van het aansluitende centrumgebied bepalend is.

Conform de stedenbouwkundige visie van Krier-Kohl Architecten wordt voor de beeldkwaliteit in de bouwplannen een parcellering voorgestaan van individuele gevels, die variëren in breedte, hoogte, kapvormen en materiaalgebruik. Verder zijn in deze visie uitwerkingsregels gegeven voor de beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing. Zo wordt aangesloten op het oudere deel van het aansluitende centrumgebied.

4. het realiseren van een goede overgang tussen de nieuw te realiseren bebouwing langs de Landstraat en de bestaande bebouwing langs de Lammert Majoorlaan.