

H4 uitgangspunten + ontwerp

Aan de hand van de analyse uit hoofdstuk 2 kunnen uitgangspunten en randvoorwaarden worden bepaald. Op basis van deze uitgangspunten en randvoorwaarden kunnen de nieuwe woningen ruimtelijk worden ingepast binnen het karakter van de Molenstraat. Uit de analyse kan worden geconcludeerd dat de architectuur in de Molenstraat niet eenduidig en niet uitgesproken is.

De uitgangspunten bij de ruimtelijke inpassing zijn:

- Twee kavels van elk 950m² met woningen max 800m³
- De afstand tot de weg – geen eenduidige rooilijn te ontdekken, minimaal 6 meter
- De afstanden tot de bestaande bebouwing – veel ruimte voor, om en tussen de woningen (behalve bij de zuidelijke lintbebouwing)
- De goot- en nokhoogte – goothoogte varieert tussen 4m en 6m, nokhoogte varieert tussen 8m en 10 m.
- Materialisatie – gevarieerd materiaalgebruik – biedt kansen voor meer uitgesproken architectuur maar passend bij het lint. Wel voornamelijk gebruik van zadelkappen
- Plaatsing woningen op het bouwvlak – veel ruimte voor om en tussen woningen, staan grotendeels vrij op het kavel.
- Aansluiten op de loodrechte verkaveling of de speelse loop van de Molenstraat
- Zichtlijn vanuit de bocht Molenstraat en doorkijk vanaf de straat de agrarische grond op
- Vrijhouden van de milieuzone langs het bestaande bedrijf ten oosten van het plangebied

Aan de hand van deze randvoorwaarden zijn de volgende principescema's voor de afstanden tot de perceelsgrenzen, kavelindeling en bouwvelden ontwikkeld.

Voor de afstand tot de omliggende perceelsgrenzen zijn de volgende richtafstanden aangehouden.

Aan de noordzijde van het perceel geldt een afstand van 6 meter.
Aan de oostzijde van het perceel wordt 30 meter gehanteerd vanuit de milieuzonering. Aan de zuidzijde van het perceel wordt 10 meter gehanteerd en aan de westzijde 5 meter.
Dit levert het volgende beeld op voor het kavel en het bouwveld.



Figuur 22: Afstanden tot perceelsgrenzen + bouwveld



Het bouwveld maakt onderdeel uit van de twee te realiseren kavels. Op het plangebied zijn twee kavels ontwikkeld van beide ongeveer 950m². In onderstaande tekening zijn deze weergegeven.



Figuur 23: De twee te ontwikkelen kavels

De combinatie van het bouwveld en de kavel indeling levert de volgende twee percelen op met bijbehorende bouwvelden en maatvoering van deze bouwvelden.



Figuur 24: Bouwvelden op de twee te ontwikkelen kavels

| Uitgangspunten inrichtingsplan

Hoofdopzet

- “Schuurvorm”: laag gebouw (max. 2 lagen) met kap (verplicht), rechthoekige plattegrond (hoofdgebouw en bijgebouw).
- Hoofdgebouw: Binnen de goot- bouwhoogte kan gevarieerd worden met een maximale goothoogte van 6m en een maximale bouwhoogte van 10m
- Bijgebouw: Binnen de goot- bouwhoogte kan gevarieerd worden met een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 5m
- Bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw – aangebouwd of met een lage, transparante gang/sluis
- Het hoofdgebouw en het bijgebouw vormen twee zijden van het terras
- Het hoofdgebouw moet binnen het aangegeven bouwveld gesitueerd worden. Eventuele bijgebouwen mogen van deze bouwvelden afwijken en erbuiten gesitueerd worden.
- Terras in eenheid ontworpen met gebouw(en): verwantschap in materiaal, eventueel met doorlopende kap vanuit hoofdgebouw of bijgebouw

Gevels en kap

- Gering aantal materialen
- Eén materiaal: hout of riet
- Combinaties twee materialen: baksteen en dakpannen of hout en riet
- Glazen pui/doorlopende glazen gevel: mogelijk aan de achterzijde en de zijkanten van het hoofdgebouw

Beplanting

- Erfafscheidingen voorzijde: bloemenborder 6m diep, met evt. aan achterzijde schapenhek
- Erfafscheidingen zijkanten: geschoren hagen 2,0 m hoog – liguster en/of meidoorn
- Erfafscheidingen tussen oprit in: geschoren hagen 1,0-1,2 m hoog – liguster en/of meidoorn

Tuin

- Erf: borders met bloeiende planten en siergrassen, fruitbomen solitair en in kleine groepen
- Weide: bloemrijk grasland met verspreide boomgaardebomen – appel, kers, peer

Verharding

- Opritten: gebakken klinkers

Hekwerken

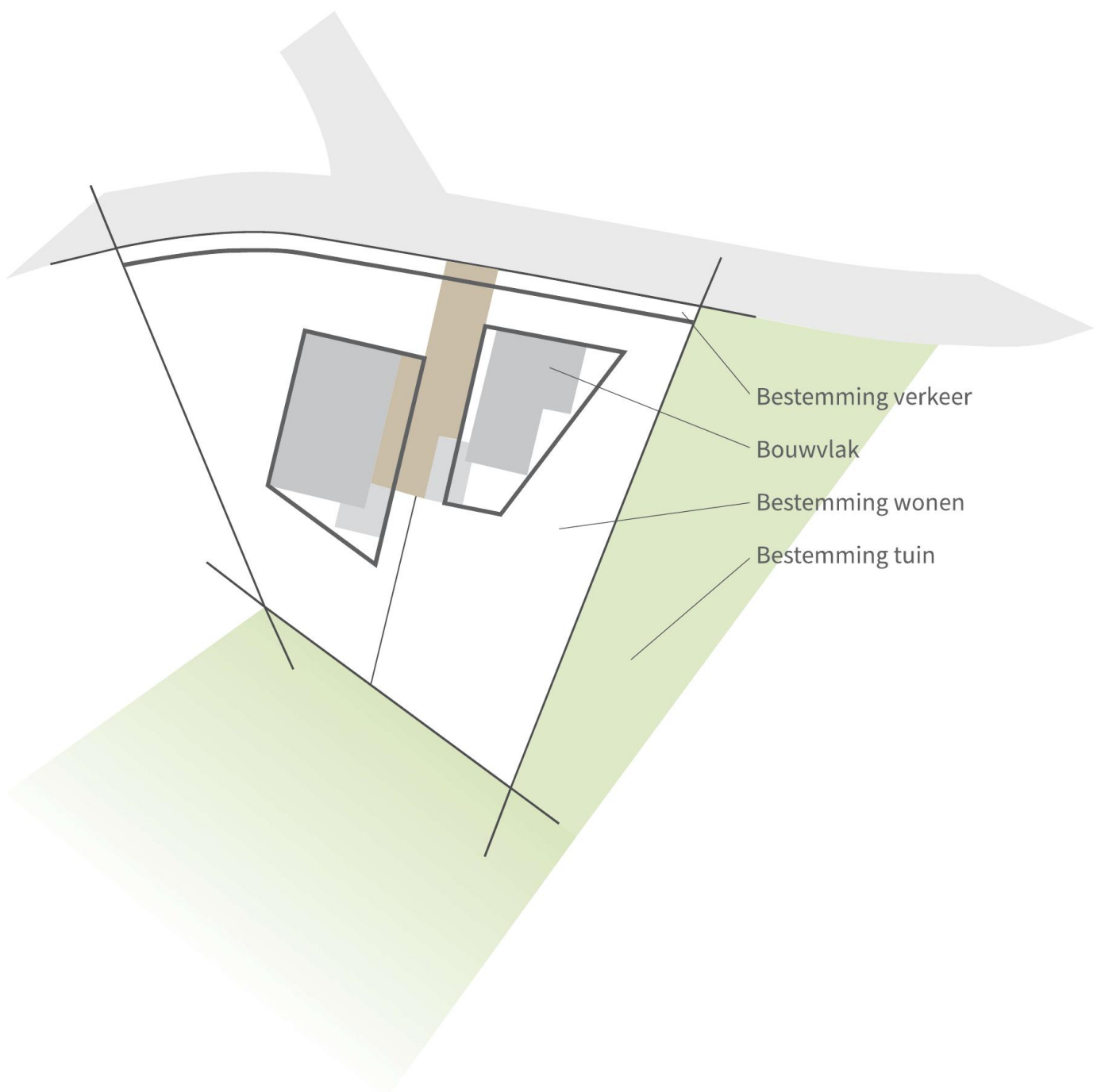
- Hek voorzijde: schapenhek kastanje hout met ijzerdraad
- Evt. toegangshek oprit: landgoedpoort kastanje hout (of geschilderd)
- Evt. achterzijde: schapenhek kastanje hout met ijzerdraad

De hiervoor benoemde uitgangspunten leveren uiteindelijk het volgende inrichtingsplan op.

| Erfinrichtingsplan

Toelichting

De nieuwe woningen liggen in het overloopgebied van de lintbebouwing aan de Molenstraat naar het landelijk gebied – het natte heide- en broekontginningslandschap. Het erf rondom de nieuwe woningen krijgt een uitstraling die daar bij past: de tuinen vormen een moderne interpretatie van een landelijk erf in het Rivierengebied.



Figuur 25: Bestemmingskaart plangebied

Achterliggend concept

De nieuwe woningen liggen in het overloopgebied van de lintbebouwing aan de Molenstraat naar het landelijk gebied – het natte heide- en broekontginningslandschap. Het erf rondom de nieuwe woningen krijgt een uitstraling die daar bij past: de tuinen vormen een moderne interpretatie van een landelijk erf in het Rivierengebied.

Het achterste deel van het erf was ingericht als werkterrein, aansluitend bij de schuren en andere productieve elementen van het terrein. De inrichting was dan ook flexibeler en de vormgeving lossier, vaak zelfs rommelig. Tot dit deel van het erf behoorden onder andere de moestuin, de kippenren en de boomgaard. De man zwaaide in dit deel de scepter.

In het ontwerp voor dit erf vormt dit verleden een inspiratiebron en maken we globaal dezelfde indeling: een meer formele uitstraling aan de voorzijde, een informele uitstraling in het achterste deel. De voorzijde krijgt een strakke vormgeving met grote geometrische plantvakken, bestaande uit afwisselende bloemen en kleine bomen. De plantvakken worden van elkaar gescheiden door stroken gemaaid gazon, die ook dienst doen als paden.



Figuur 26: Zoneringskaart plangebied



Erfafscheiding

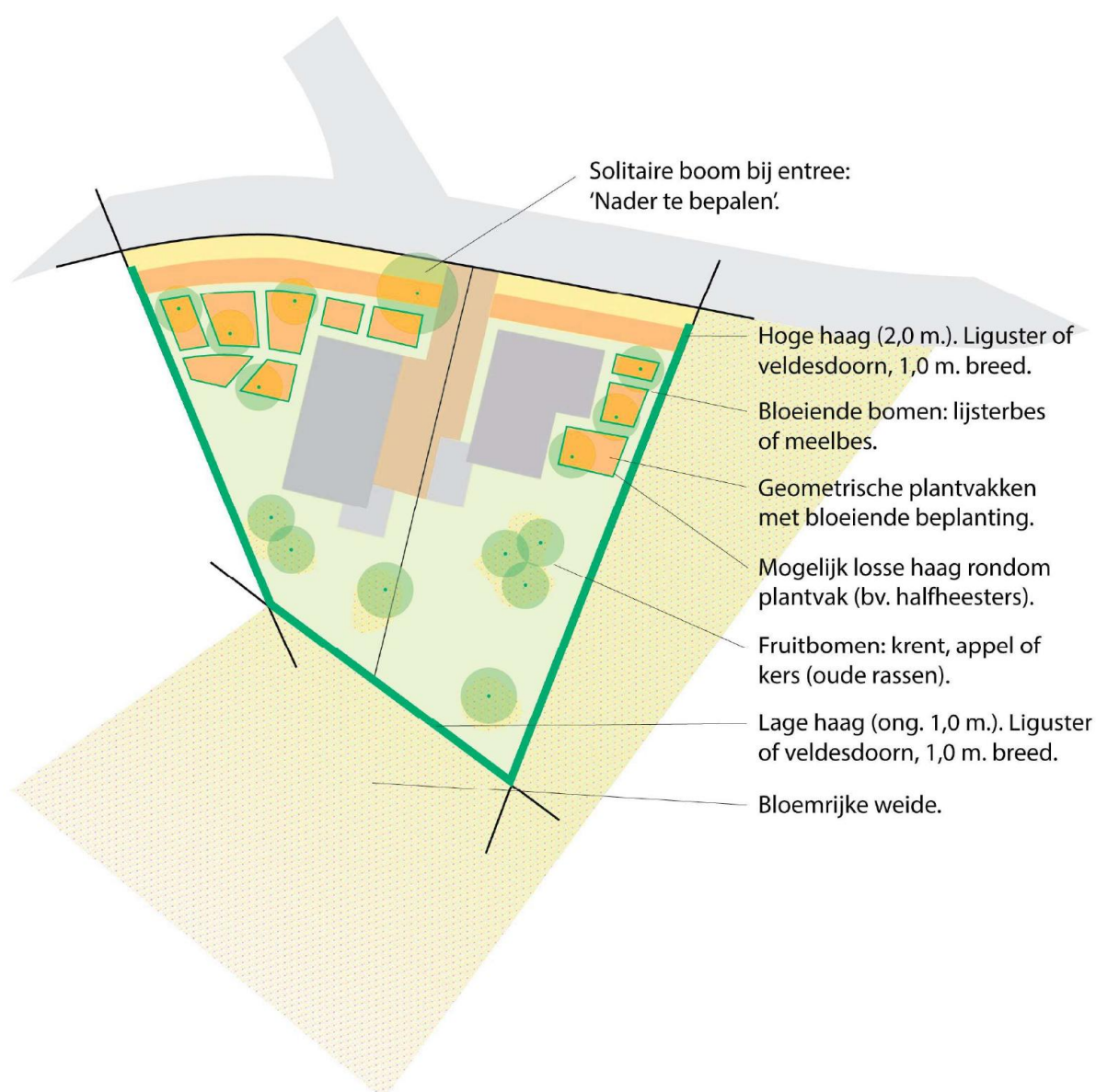
De tuinen worden aan drie zijden omgeven door heggen. Aan de zijkant is dit een hoge heg (2,0 meter) van liguster of veldesdoorn. De heg aan de zuidkant is lager (1,0-1,2 meter) vanwege het uitzicht; deze heg bestaat uit liguster of meidoorn. Dergelijke heggen komen veel voor in het rivierengebied, hebben een hoge dichtheid en vormen welkome onderkomens voor kleine vogels.

De erfafscheiding aan de noordzijde van de tuin wordt gevormd door een hoge bloeiende border van 2,5 meter breed. Deze border bestaat uit planten die ook in de winter hun vorm grotendeels behouden, zodat de afscheiding intact blijft. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn siergrassen, kaardebol, sierdistels, alsem/bijvoet en Gelderse roos. Op de grens van de twee tuinen komt een toegangsweg/oprit. Ter hoogte van de border kan de oprit worden afgesloten met een houten poort. Daarnaast, in het verlengde van de Schutkolk, komt een magnolia te staan als markering van de entree.

Weide

Het terrein buiten de heggen bestaat uit bloemrijk grasland. Daartoe wordt het ingezaaid met een bloemenmengsel geschikt voor dit type bodem (zavel). Om deze weide te onderhouden wordt het één- of tweemaal per jaar gemaaid, na de bloeitijd.

De bloemrijke beplanting, met soorten die insecten en vogels aantrekken, sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan van Heumen. Vergelijkbaar met de locaties die worden voorgesteld om bloemrijke linten te realiseren, kan ook hier een aanzet daartoe worden gegeven. De kruidachtige planten zijn bij voorkeur waardplanten voor bijen, vlinders en andere insecten. In de winter blijven ze overstaan, hetgeen niet alleen zorgt voor een mooi beeld, maar ook overwinteringsmogelijkheden biedt. Bomen en struiken zijn bloeiend; een groot deel ervan vormt in het najaar eetbare vruchten, voor mensen en dieren.



Figuur 27: Beplantingskaart plangebied



Totaalbeeld

Alle eerder benoemde punten samen vormen het erfinrichtingsplan voor deze kavels.

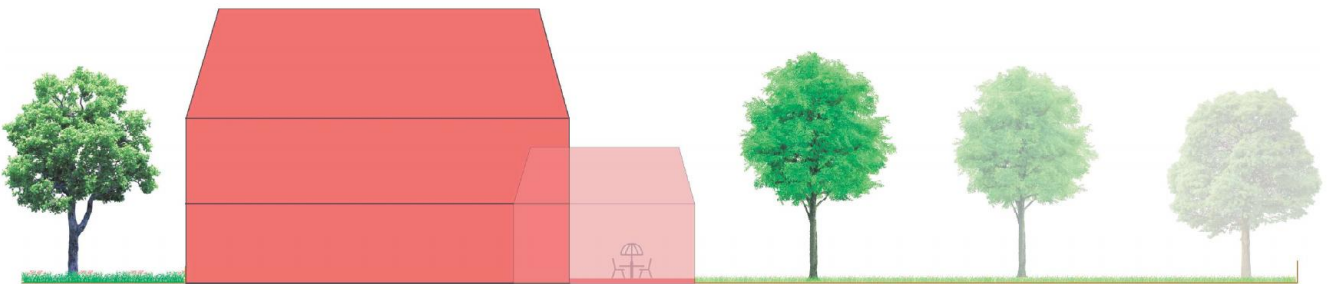
De definitieve vormgeving word nader bepaald in het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.

De woning op het eerste perceel kan een groter oppervlakte beslaan. Op het perceel is als verbeelding een woning van 8 bij 13,5 meter ingetekend. Deze woning bestaat uit één woonlaag met een kap en heeft een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

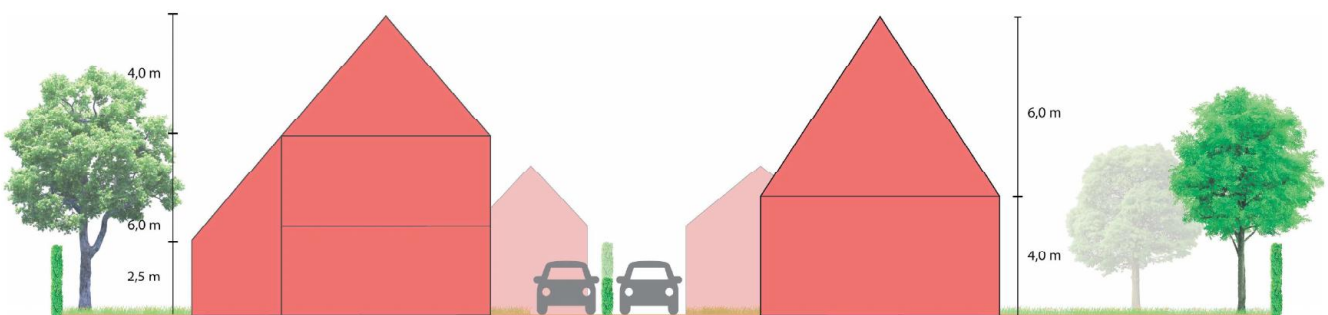


Woning perceel B:

De woning op het tweede perceel beslaat een wat kleiner oppervlak. Op het perceel is als verbeelding een woning van 10 bij 12 meter ingetekend. Doordat deze woning kleiner is bestaat deze uit twee woonlagen met een kap. De woning heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.



Figuur 30: Doorsnede woning op perceel B



Figuur 31: Doorsnede voorzijde woningen percelen A en B (inclusief hoogteafmetingen)

Beeldkwaliteit

Plantensortiment (indicatief, nader te bepalen)

Hagen

Hagen zijkant
Haag achterkant

Liguster of veldesdoorn
Liguster of meidoorn

Border straatzijde

Grassen en kruiden

Verspreide struiken
Boom naast entree

Siergrassen (Stipa, Briza, Pennisetum, zegges, e.d.), kaardebol,
sierdistels, herfstaster, acanthus, dropplant, kattenkruid, etc.
Gelderse roos
Magnolia

Plantvakken voortuin

Bloeiende planten
Bomen
Losse hagen rondom (optioneel)
Paden rondom

Prairieplanten, waardplanten
Lijsterbes en/of meelbes
Lavendel, tijm, rozemarijn, salie, scharlei
Gazon

Boomgaard achtertuin

Gazon
Fruitbomen

Gras-/kruidenmengsel
Appel, kers, krent

Erftoegang



Tuin inrichting



Tuin inrichting



Bloemrijk grasland (tuin)



| Beeldkwaliteit

Materialen (indicatief, nader te bepalen)

Materialen buitenruimte

Oprit

Terrassen

Poort

Klinkers, Maas- of Waalformaat

Verharding soortgelijk aan materiaal gevels: klinkers of hout

Hout (naturel of geverfd), landgoedstijl



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------