



29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN



Twickel

AAA
RCH
ITEC
TEN



Luchtfoto omgeving



Twickel

**AAA
ARCHITECTEN**

Luchtfoto omgeving

29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN



Luchtfoto locatie



Twickel

**AAA
ARCHITECTEN**

Luchtfoto locatie

29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN



Vinkelaan



Hoek van de locatie aan het einde van de Vinkelaan



Toegangspad op de locatie vanaf de Vinkelaan



Naastgelegen noordelijke perceel (kwekerij)



Noordwestelijk deel van de locatie



Zuidoostelijk deel van de locatie



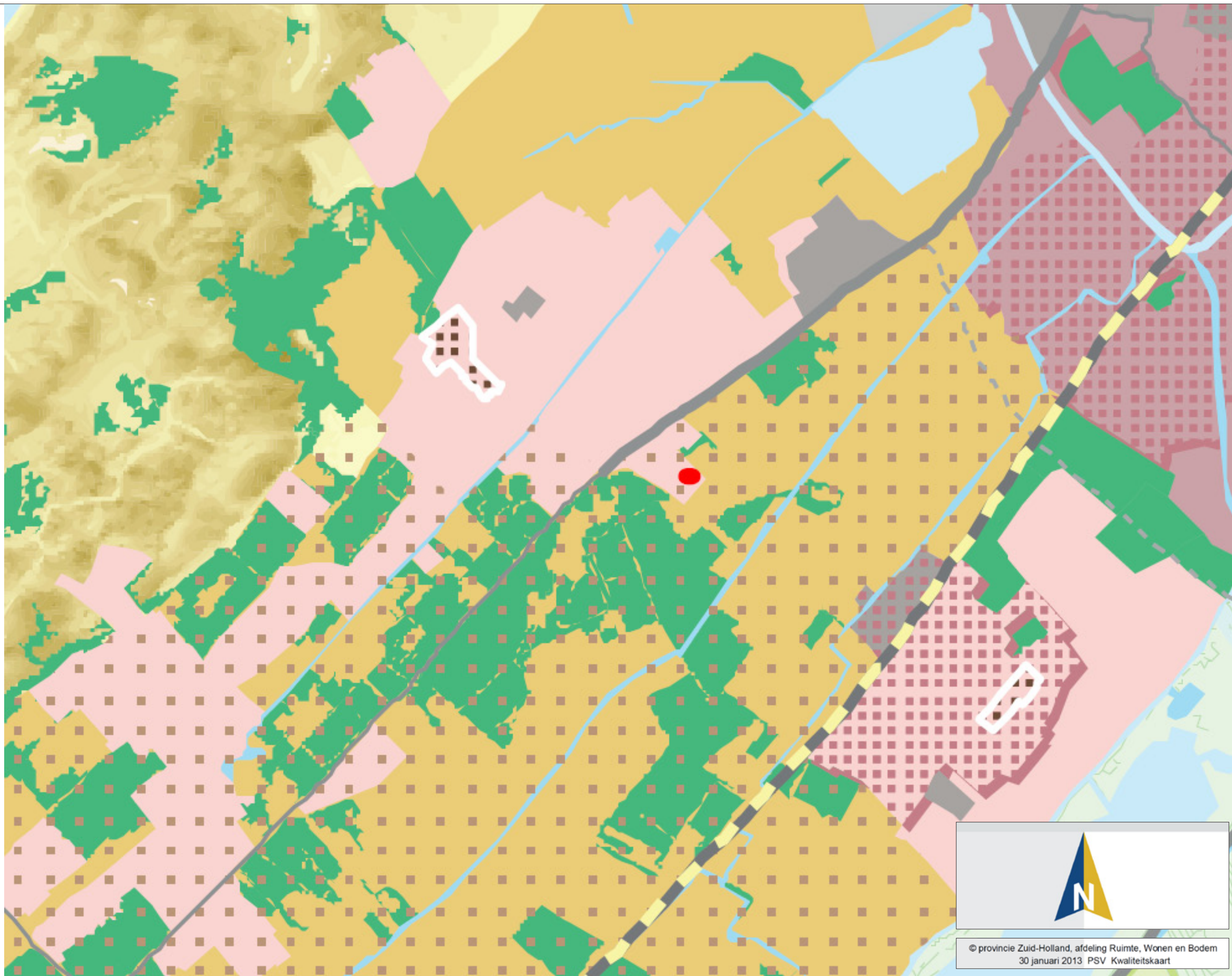
Locatie gezien vanuit het zuidoosten (toegangspad naar boerderij, Papeweg 33)



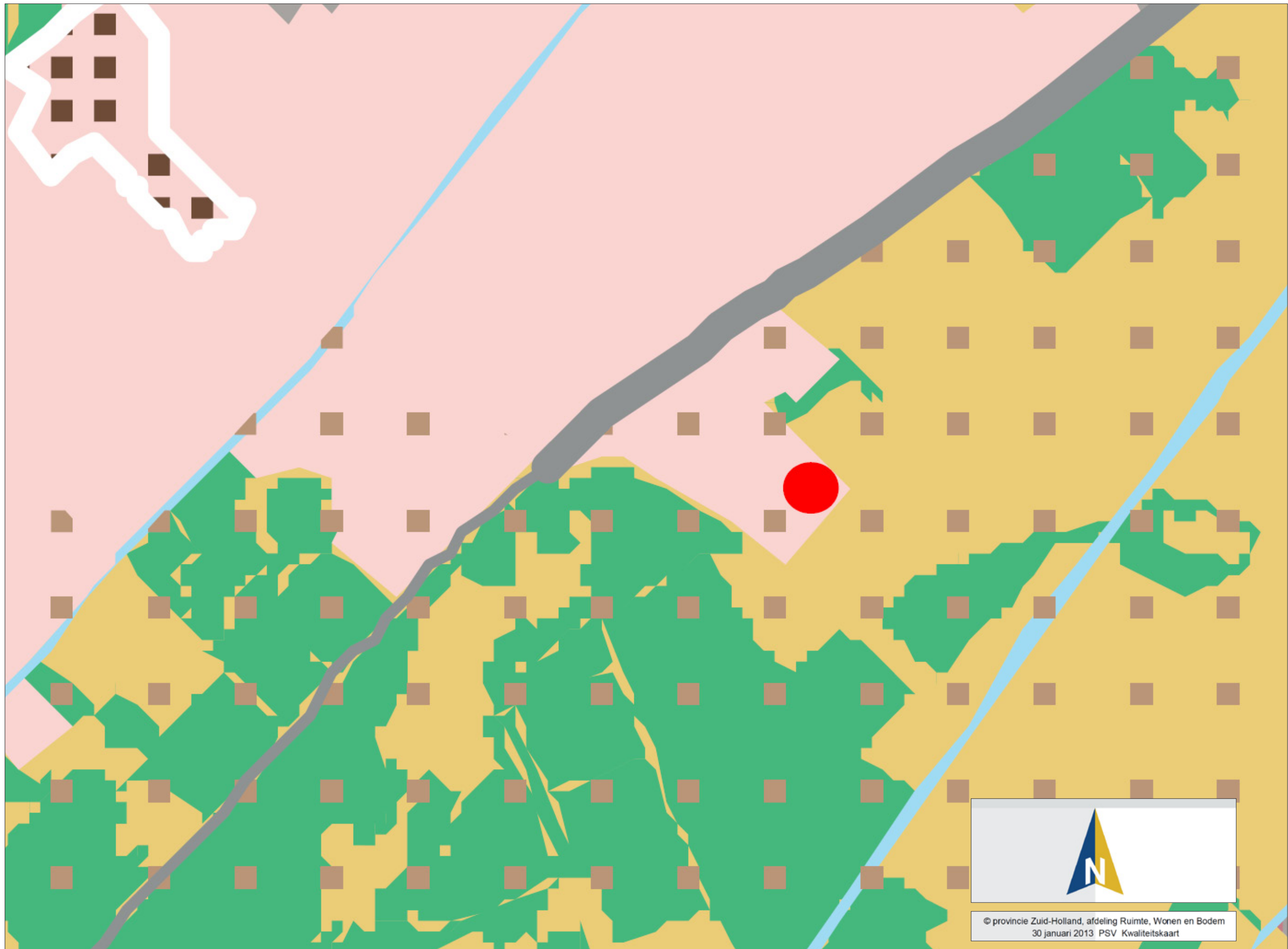
Oostelijke hoek en noordoostelijke rand van de locatie

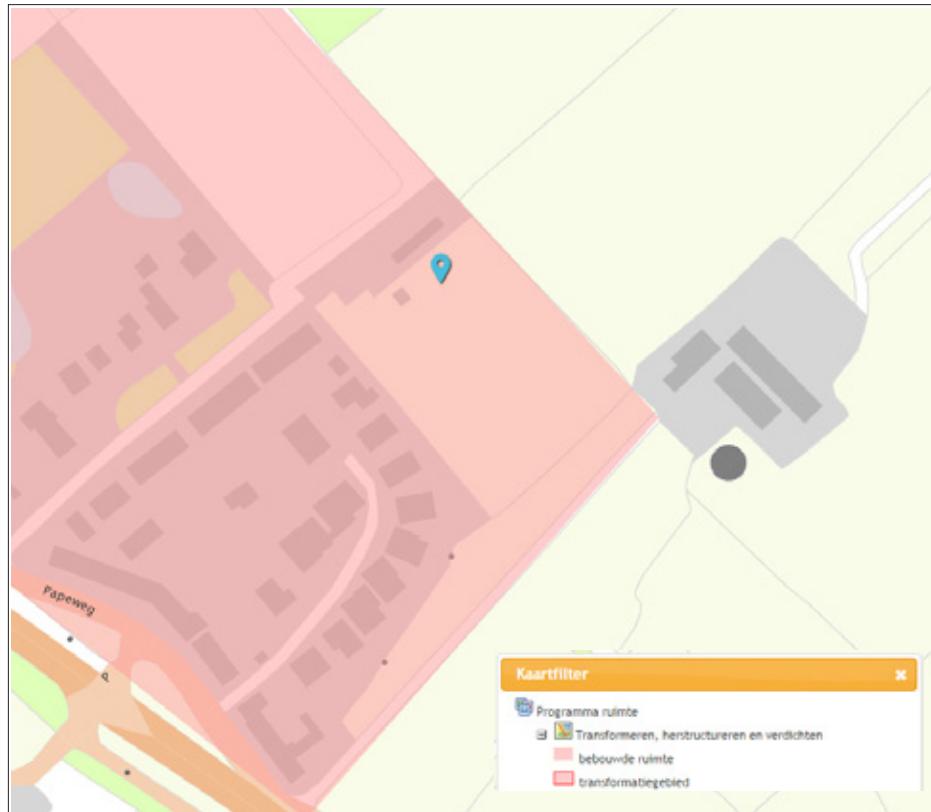


Ten oosten van de locatie gelegen woonboerderij

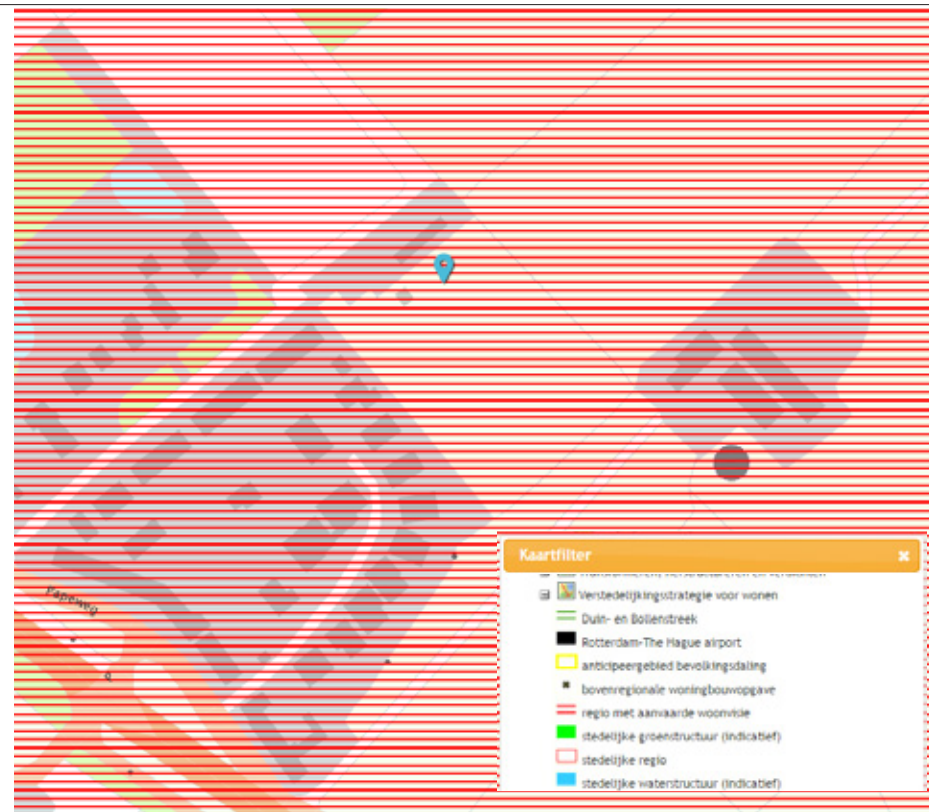


© provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
30 januari 2013 PSV Kwaliteitskaart

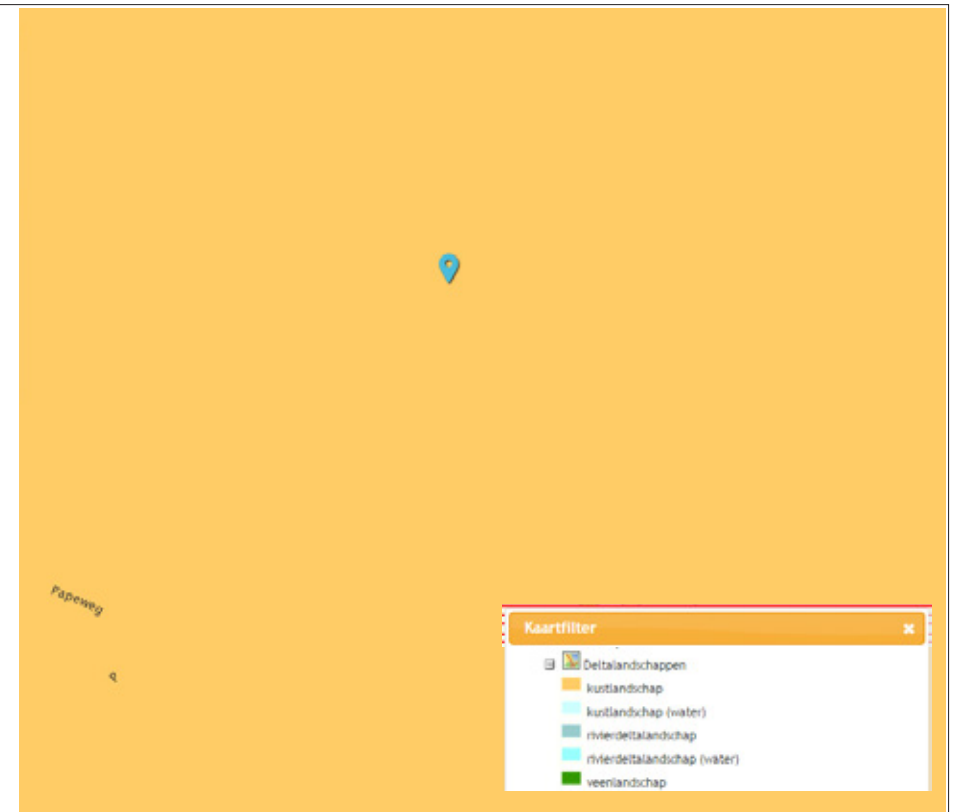




Transformeren herstructureren en verdichten



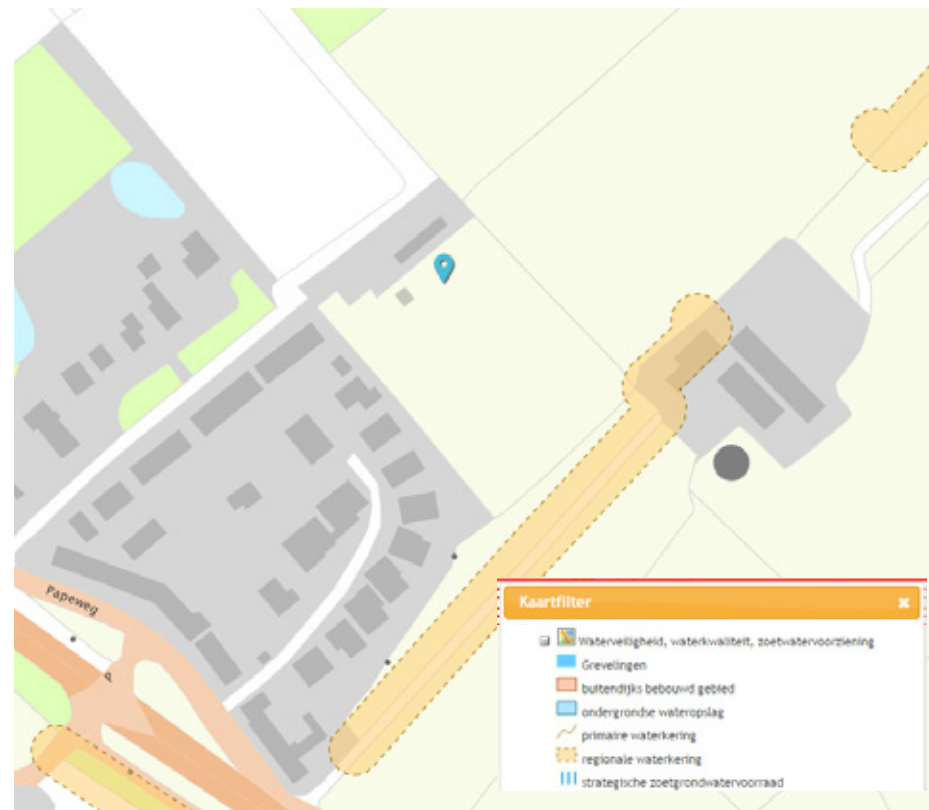
Verstedelijkingsstrategie voor wonen



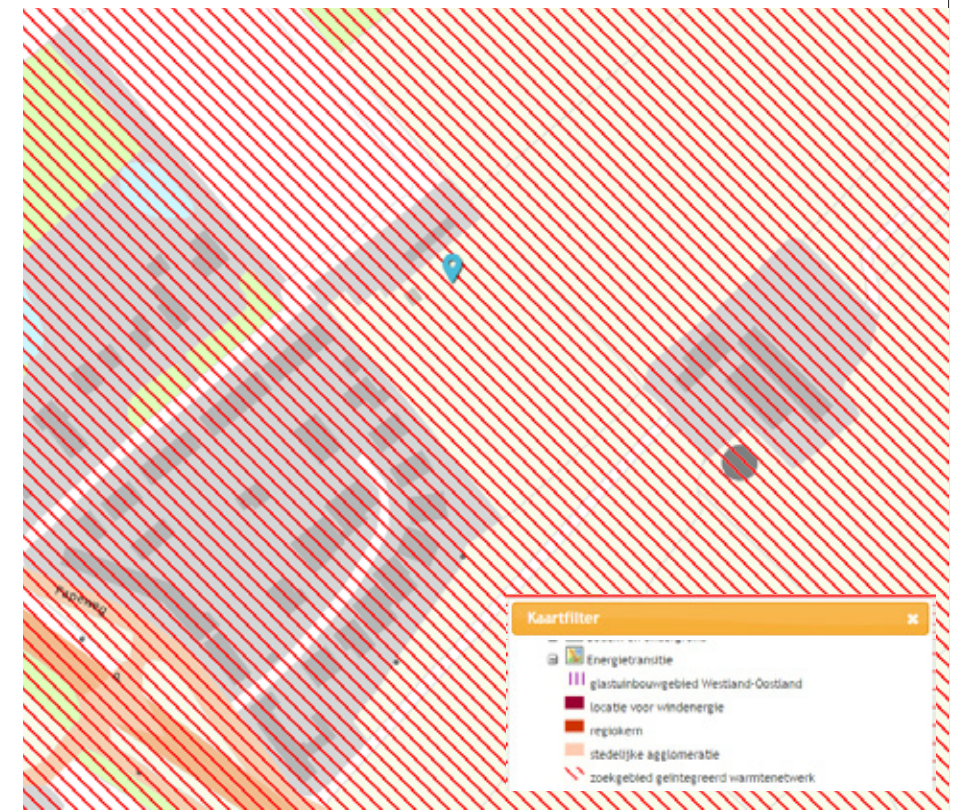
Deltalandschappen



Cultureel erfgoed



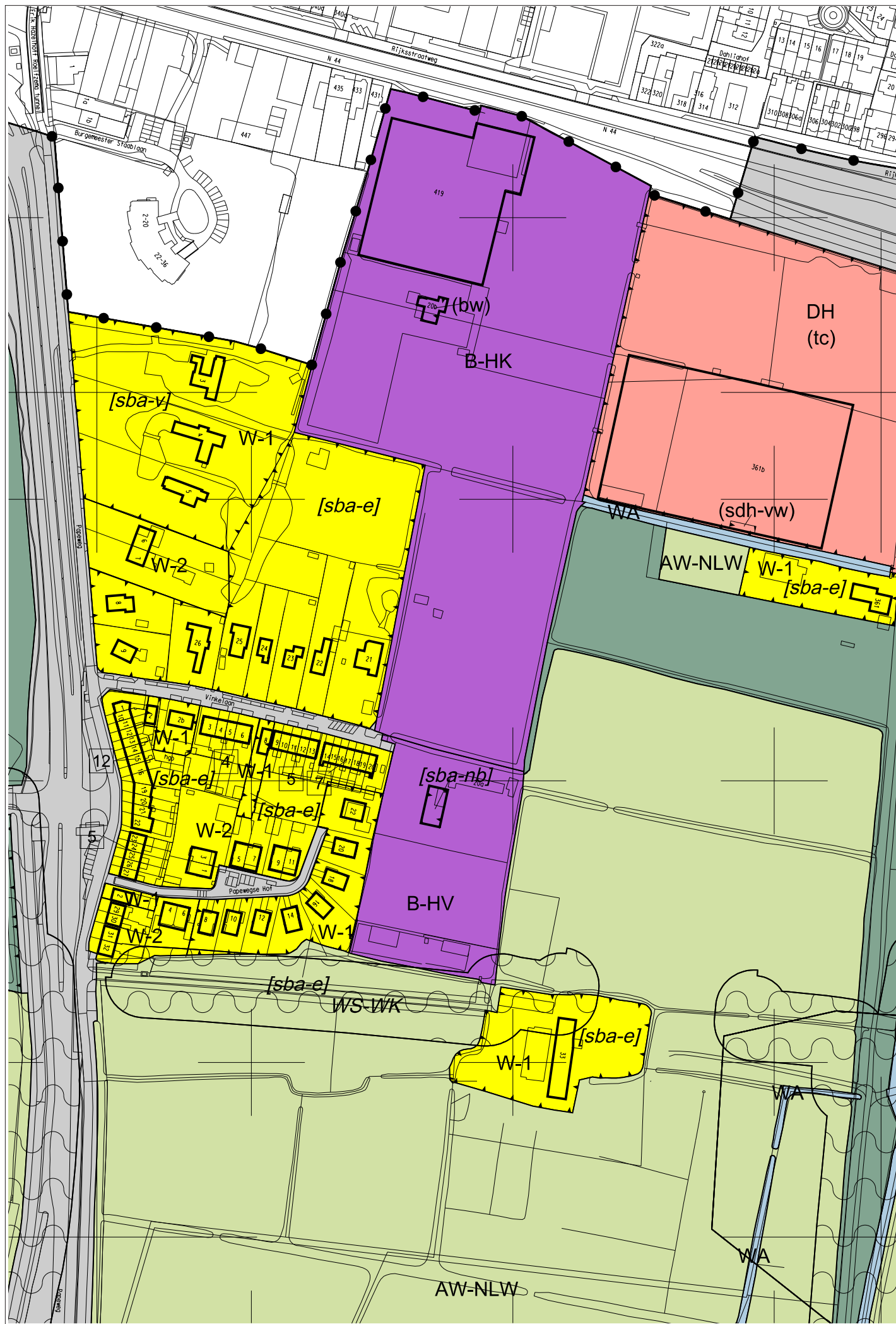
Waterveiligheid waterkwaliteit zoetwatervoorziening



Energietransitie



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl / structuurvisies, november 2015

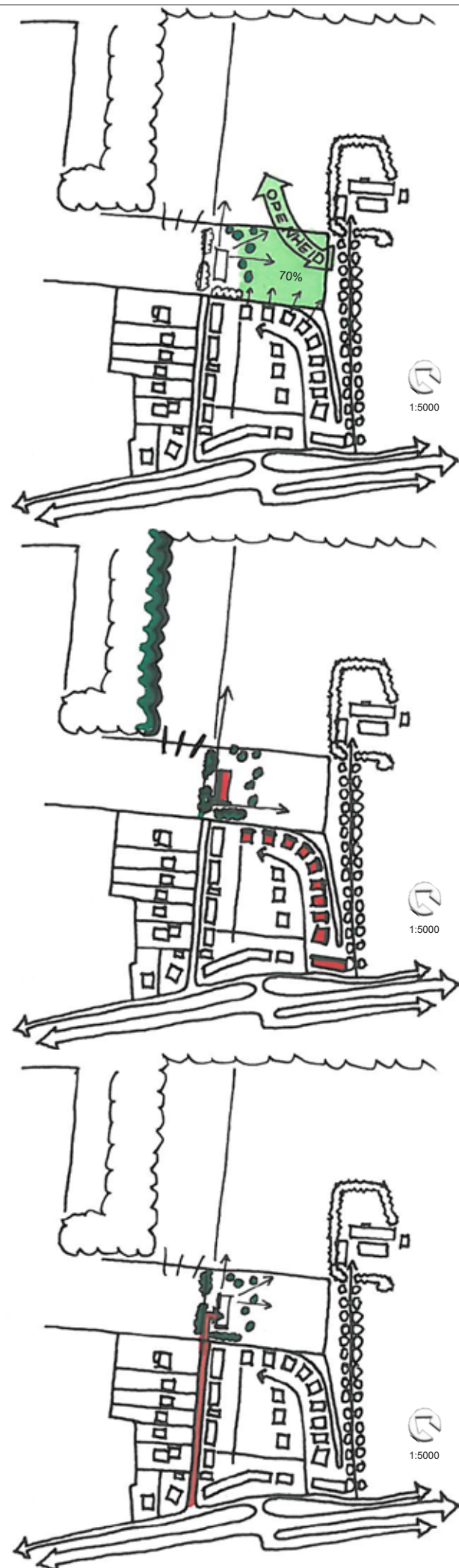


Plangebied	Plangebiedsgrens
A	Agrarisch
A-BC	Agrarisch - Bedrijfscentrum
A-PF	Agrarisch - Paardenfokkerij
A-PH	Agrarisch - Paardenhouderij
AW-NLW	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden
B-BWB	Bedrijf - Bouwbedrijf
B-BB	Bedrijf - Bronbemaling
B-CC	Bedrijf - Containersverlading en composteren
B-HK	Bedrijf - Handelskwekerij
B-HV	Bedrijf - Hoveniersbedrijf
B-OP	Bedrijf - Opslag
B-OT	Bedrijf - Opslag tuinbenodigdheden
B-ZOW	Bedrijf - Zandwinning
CO	Cultuur en ontspanning
DH	Detailhandel
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
M-DEF	Maatschappelijk - Defensie terrein
M-DOP	Maatschappelijk - Dierenopvangcentrum
M-OOA	Maatschappelijk - Op- en overslag afvalstoffen
M-VC	Maatschappelijk - Veterinair centrum
N	Natuur
N-AM	Natuur - Agrarisch medegebruik
R-KT	Recreatie - Kampeertuin
R-VT	Recreatie - Volkstuin
S	Sport
S-GO	Sport - Golf
S-HBS	Sport - Handboogschieten
S-HIP	Sport - Hippiësch
S-TN	Sport - Tennis
T	Tuin
V-1	Verkeer - 1
V-2	Verkeer - 2
WA	Water
WA	Water - Zee
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2
W-3	Wonen - 3
W-4	Wonen - 4
Uit te werken bestemmingen	
W-U	Wonen - Uit te werken
Dubbelbestemmingen	
L-G	Leiding - Gas
L-H	Leiding - Hoogspanning
L-R	Leiding - Riool
L-W	Leiding - Water
WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-A4	Waarde - Archeologie 4
WR-C	Waarde - Cultuurhistorie
WS-WK	Waterstaat - Waterkering
WS-WK	Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen	
	milleuzone - grondwaterbeschermingsgebied
	milleuzone - waterwingebied
	veiligheidszone - munitie A
	veiligheidszone - munitie B
	veiligheidszone - munitie C
	vrijwaringszone - molenblatop 1
	vrijwaringszone - molenblatop 2
	wetgevingzone - natura-2000
	wetgevingzone - tracéwet
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 1
	wetgevingzone - wijzigingsgebied 2
Functieaanduidingen	
	ateller
	bedrijfswoning
	detailhandel
	erf
	grondgebonden veehouderij
	horeca van categorie 1
	horeca van categorie 2
	horeca van categorie 3
	museum
	natuur- en landschapswaarden
	nutsvoorziening
	onderwijs
	ontsluiting
	opslag
	parkeergarage
	parkeerterrein
	recreatiewoning
	rijbak
	specifieke vorm van agrarisch - bedrijfscentrum - bouwperceel
	specifieke vorm van agrarisch - bedrijfscentrum - bouwstede
	specifieke vorm van agrarisch - paardenfokkerij - voormalige bedrijfswoning
	specifieke vorm van agrarisch - stalgebouw
	specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden - handelskwekerij
	specifieke vorm van bedrijf - opslag tuinbenodigdheden - zonder bebouwing
	specifieke vorm van detailhandel - tuininrichting
	specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk
	specifieke vorm van kantoor - 1
	specifieke vorm van kantoor - 2
	specifieke vorm van maatschappelijk - defensie terrein - beveiliging
	specifieke vorm van maatschappelijk - defensie terrein - bunkercomplex
	specifieke vorm van maatschappelijk - defensie terrein - kabelkelder
	specifieke vorm van maatschappelijk - defensie terrein - kazerne
	specifieke vorm van maatschappelijk - defensie terrein - munitiedepot
	specifieke vorm van maatschappelijk - defensie terrein - oefenterrein
	specifieke vorm van maatschappelijk - dierenopvangcentrum - asiel
	specifieke vorm van maatschappelijk - dierenopvangcentrum - fokkerij
	specifieke vorm van maatschappelijk - dierenopvangcentrum - nood- en hulpdiensten
	specifieke vorm van maatschappelijk - jongeren centrum - boksschool
	specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang
	specifieke vorm van maatschappelijk - medisch sociaal
	specifieke vorm van maatschappelijk - sociaal cultureel
	specifieke vorm van maatschappelijk - watermolen
	specifieke vorm van natuur - terreinonderhoud

(ss-40)	specifieke vorm van sport - terreinonderhoud
(st-pl)	specifieke vorm van tuin - paarden toegestaan
(sv-gvv)	specifieke vorm van verkeer - geluidwerende voorzieningen
(sv-wp)	specifieke vorm van verkeer - winterpaviljoen
(swa-2t)	specifieke vorm van water - zee - tijdelijke bebouwing
(swa-zvk)	specifieke vorm van water - zee - verkoopkramen
(sw-3-sh)	specifieke vorm van wonen - 3 - serviceflat
(sw-4-sg)	specifieke vorm van wonen - 4 - stalgebouw
(sw-bovt)	specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning onder voorwaarden toegestaan
(sw-kh)	specifieke vorm van wonen - koetshuis
(sph)	sporthal
(tb)	tuinbouw
(tc)	tuincentrum
(zbo)	zorgboerderij
Bouwvlak	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
[bg]	bligebouwen
[sba-e]	specifieke bouwaanduiding - eengezinswoning
[sba-l]	specifieke bouwaanduiding - landhuis
[sba-nb]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw
[sba-nb1]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 1
[sba-nb10]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 10
[sba-nb11]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 11
[sba-nb12]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 12
[sba-nb2]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 2
[sba-nb3]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 3
[sba-nb4]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 4
[sba-nb5]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 5
[sba-nb6]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 6
[sba-nb7]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 7
[sba-nb8]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 8
[sba-nb9]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw 9
[sba-nb10]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw kapschuur
[sba-o]	specifieke bouwaanduiding - overkapping
[sba-v]	specifieke bouwaanduiding - villa
Maatvoeringaanduidingen	
(m)	maximum bouwhoogte (m)
(p)	maximum bebouwingspercentage (%)
(g)	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
(E)	maximum aantal wooneenheden
Figuren	
G	hartlijn leiding - gas
H	hartlijn leiding - hoogspanning
R	hartlijn leiding - riool
W	hartlijn leiding - water

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015
Uitsnede blad 6, schaal 1:2500



Orientatie op het landschap:

- Waarborgen openheid richting bestaande boerderij door het open laten van een aanzienlijk deel van de kavel.
- Verhouding 'bebouwde' kavel en open zuidoostelijk deel ca. 30% / 70%.
- Openheid en transparante beplanting richting landschappelijke omgeving met een gedeeltelijke instandhouden van de bestaande Elzenrand.

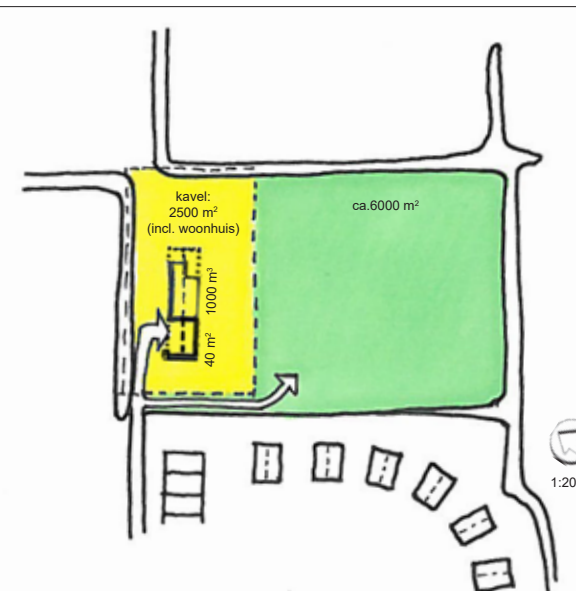
Ligging in rand:

- Het plangebied als onderdeel van de kleinschalige rand waarin bebouwing en groen afgewisseld worden.
- Dit betekent dat de kavel een relatie aangaat met de openheid (zichtlijnen) en daarmee de rand blijft.

Ontsluiting vanaf Vinkelaan:

- Het plangebied als laatste bebouwing aan de Vinkelaan.
- Ontsluiting vanaf de Vinkelaan.
- Diversiteit in het buurtje is groot; de kavel mag een eigen verschijningsvorm hebben.
- Langs de noordelijke perceelgrens (zijde kwekerij) en de westelijk perceelsgrens (zijde kop Vinkelaan) wordt een groene afsluiting geplant.

inrichting



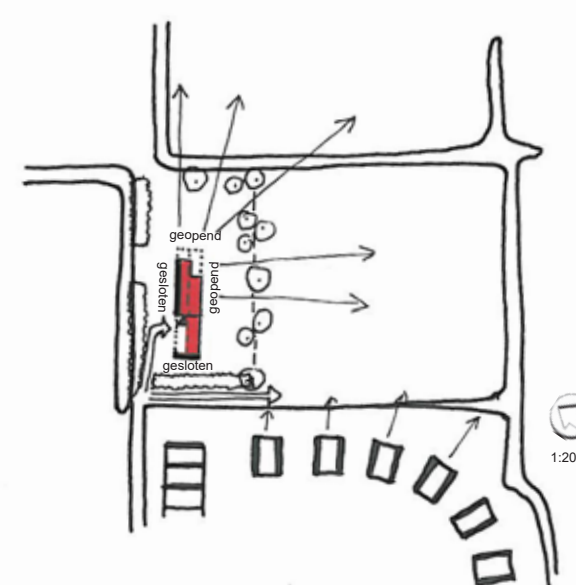
Basisopbouw:

- Basis is een samenhangend geheel van woning en bijgebouw waarbij de erfgronden niet dominant worden.
- Verhouding 'bebouwde' kavel en open zuidoostelijk deel ca. 30% / 70% (ca. 2.500 m² / 6.000 m²)
- De inrit naar de woning ligt het verlengde van de Vinkelaan.
- Het open zuidoostelijke deel wordt toegankelijk gemaakt door middel van een 3m breed toegangspad vanaf het einde van de Vinkelaan, haaks op de inrit van de woning.



Uitgangspunten kavel:

- Het zuidoostelijk deel van de kavel wordt ontwikkeld als extensief grasland. Openheid staat voorop.
- De rooilijn van de woning ligt in de lijn van de bestaande bebouwing aan de Vinkelaan.
- De kop van het nieuwe volume ligt op ca. 20 m afstand van de kopgevel van de laatste bestaande woning aan de Vinkelaan.
- De noordoostelijke zijde van de 'bebouwde' kavel wordt voorzien van een extensief ingerichte rand van 5 m breed.



Uitgangspunten woning:

- 1 bouwvolume van maximaal 1000 m³ (exclusief bijgebouw van 40 m² en eventuele kelder).
- Het volume bestaat uit 1 laag + kap met een maximale goothoogte van 2,75 m en maximale bouwhoogte van 8 m.
- De noordwestelijke en zuidwestelijke gevels worden voorzien van een meer gesloten karakter.
- De zuidoostelijke en noordoostelijke gevels (richting het open landschap) worden voorzien van een meer geopend karakter.
- De architectuur wordt gekenmerkt door eigentijds landelijke uitstraling.



Intensieve binnenrand: haag als erfgrens, gebakken klinkers als bestrating, ruimte voor moestuin of kleurrijke borders met zicht naar het landschap.



Extensieve buitenrand: openheid door gebruik van gras (kruidenmengsel met extensief onderhoud of begrazing), mogelijkheid voor een transparante boomgaard.





Architectuur zijden noordoost en zuidoost (zijden open landschap): meer geopend karakter (open versus gesloten), met bijzondere details / accenten, gebruik van leien / hout / metaal, ontspannen aansluiting maaiveld.



Architectuur zijden noordoost en zuidoost (zijden open landschap): meer geopend karakter (open versus gesloten), met bijzondere details / accenten, gebruik van leien / hout / metaal, ontspannen aansluiting maaiveld.



Architectuur zijden noordwest en zuidwest (zijden Vinkelaan): meer gesloten karakter, met bijzondere details / accenten, gebruik van leien / hout / metaal, bijzondere dakranden.



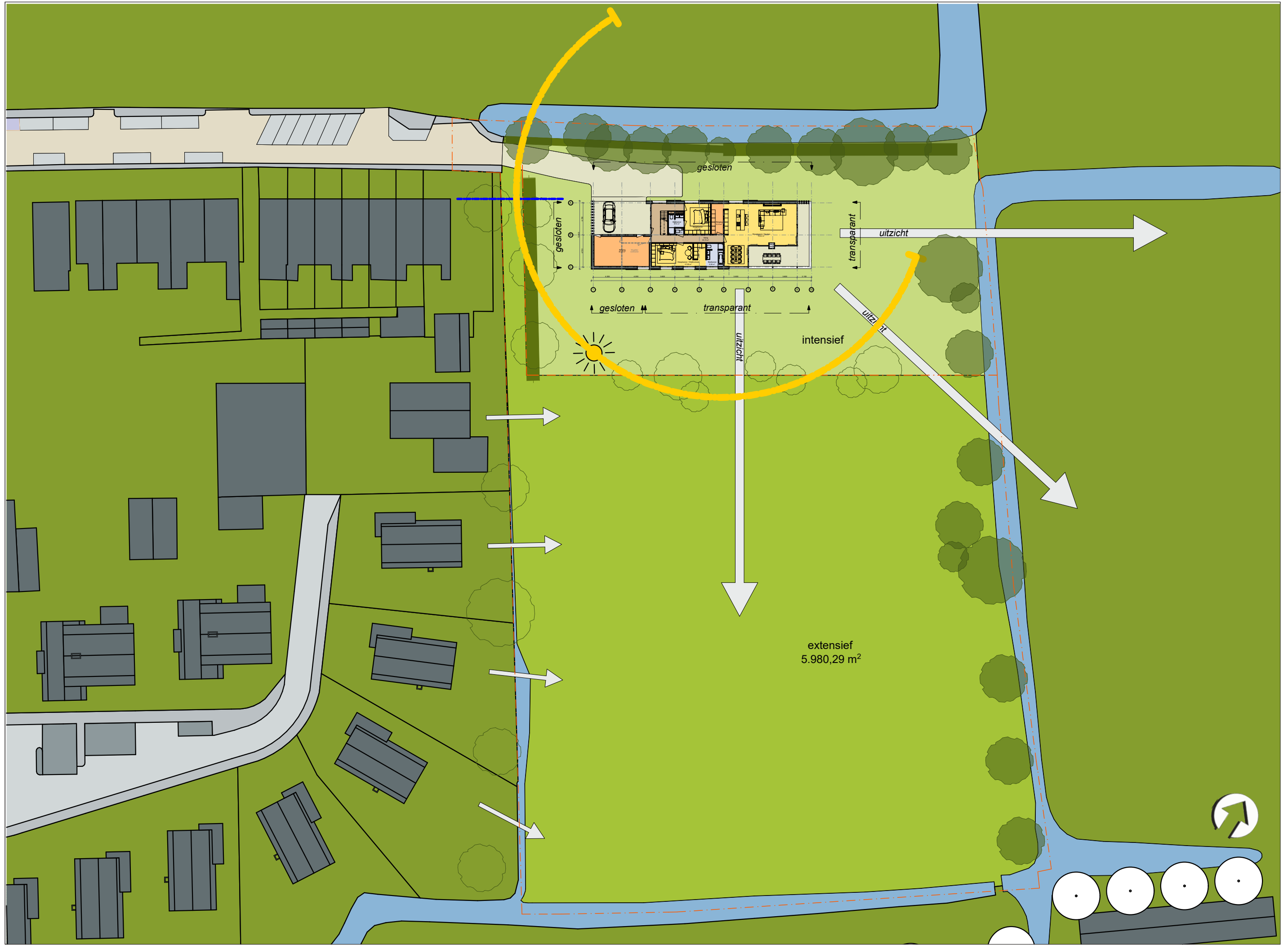
Bijzondere details / accenten in openingen / aansluiting maaiveld / dakranden.

29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Beeldkwaliteit
Architectuur



AAA
ARCHITECTEN



Situatie / uitgangspunten
Schaal 1:500

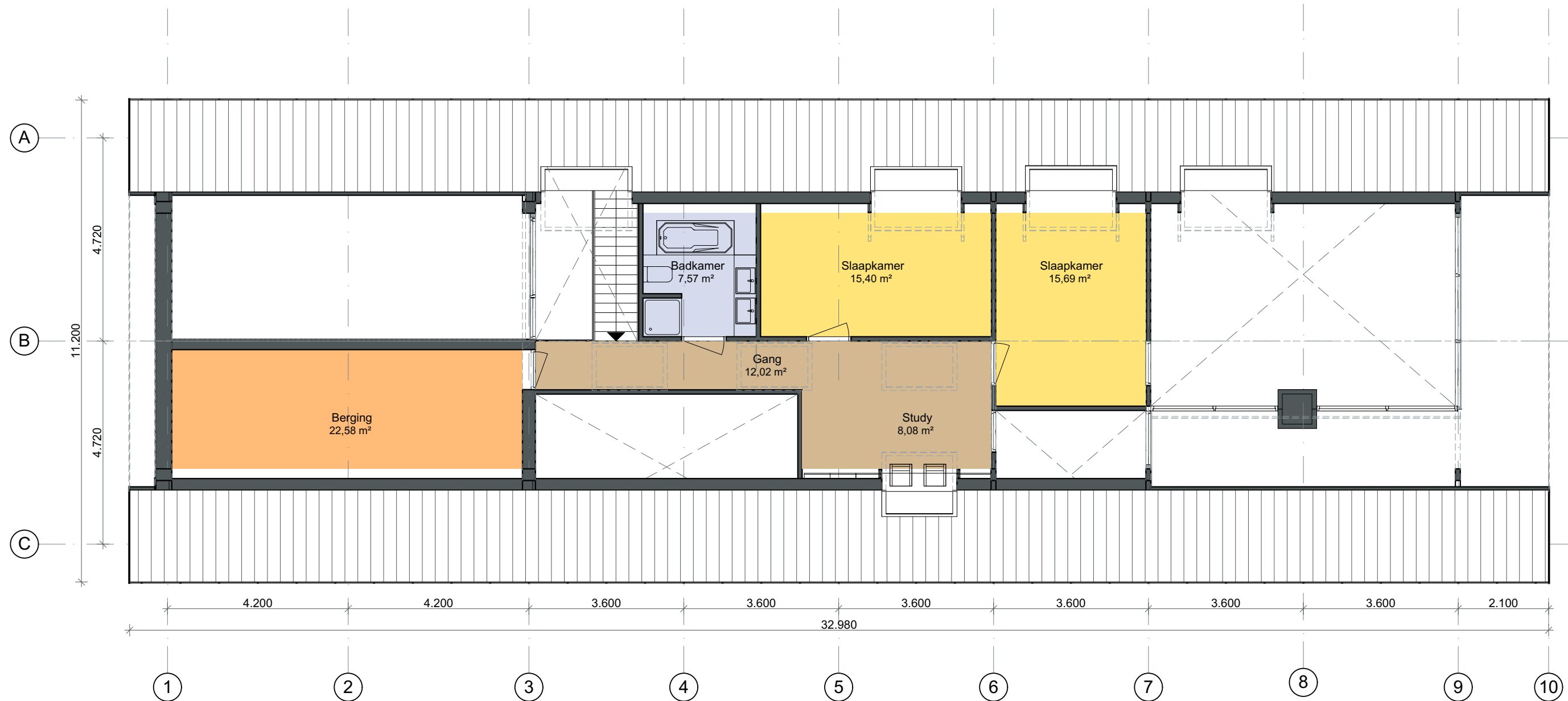


Twickel

AAA
ARCH
ITEC
TEN

29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN







29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Impressie
Exterieur



AAA
RCH
ITEC
TEN



29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Impressies
Exterieur



AAA
ARCHITECTEN



29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Impressie
Exterieur



Twickel

AAA
RCH
ITEC
TEN



29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Impressies
Exterieur



Twickel

AAA
ARCHITECTEN



Impressie

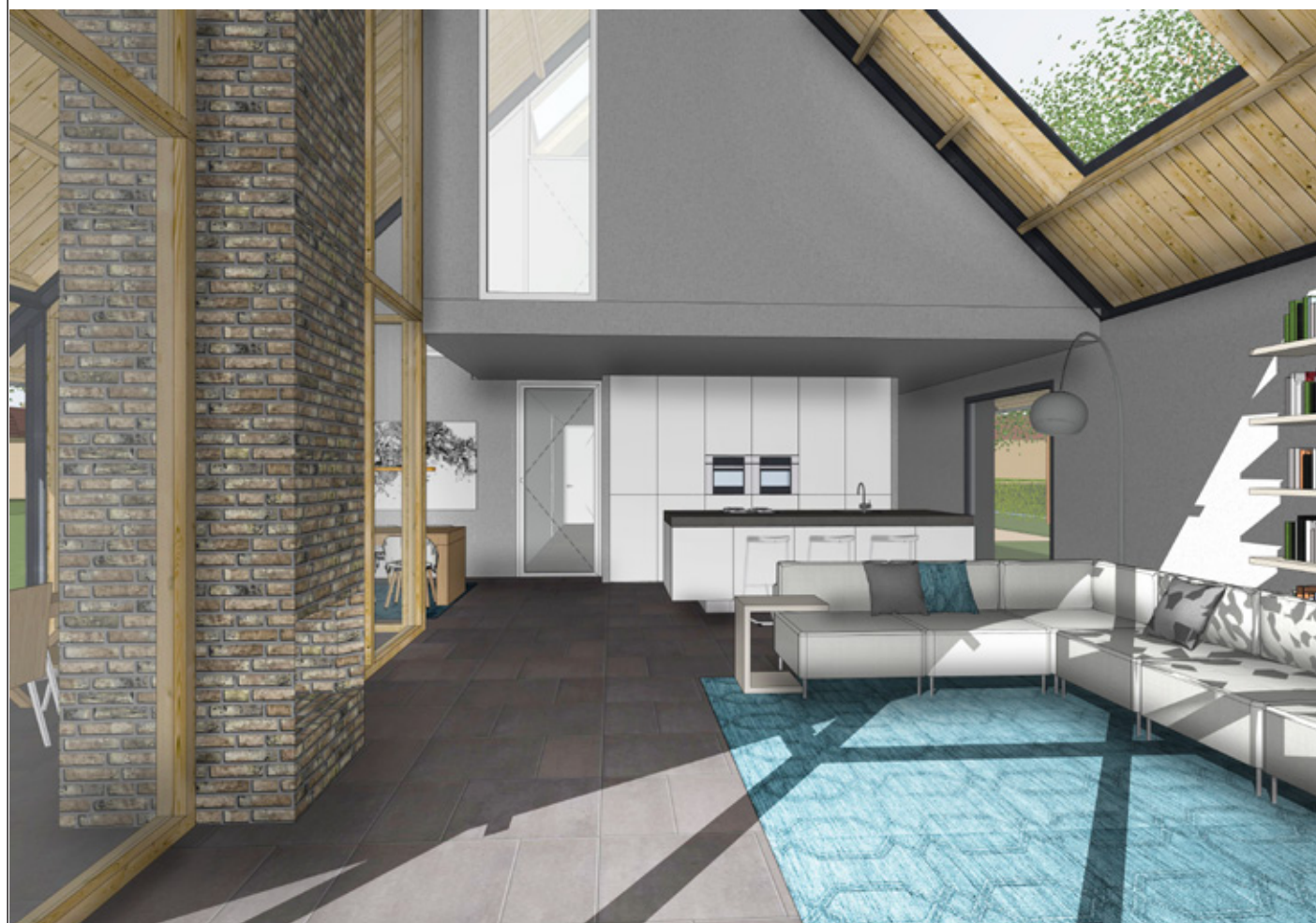
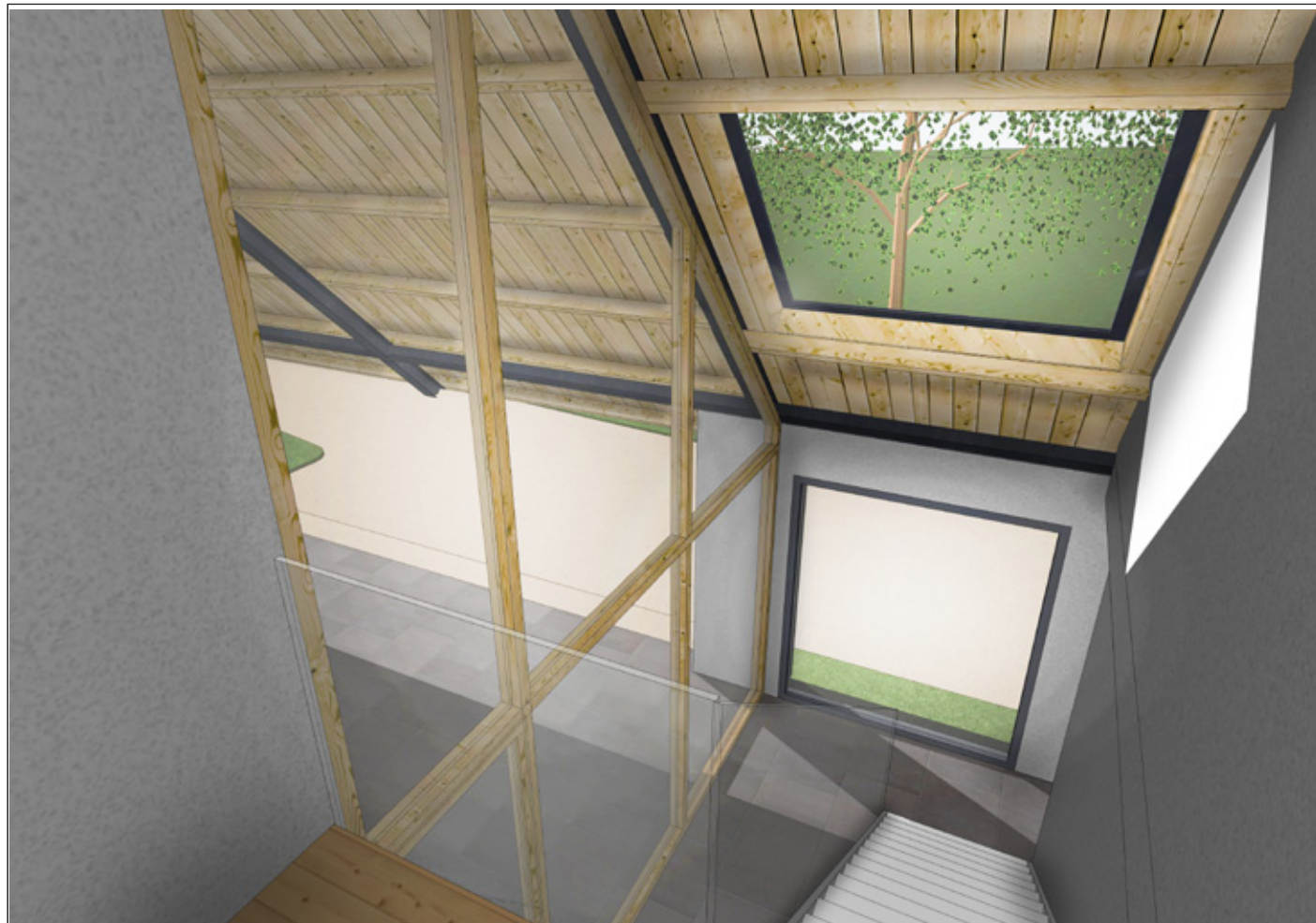
Woonkamer / keuken / eetkamer 1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN



Twickel

AAA
ARCHITECTEN





29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Impressies
Interieur begane grond



AAA
ARCHITECTEN



29-02-2016 VOORONTWERP
1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN

Impressies
Interieur verdieping



AAA
ARCHITECTEN





Impressie

Exterieur alternatief roevendak

29-02-2016 VOORONTWERP

1333 VINKELAAN LOCATIE VAN SPRONSEN



Twickel

**AAA
ARCH
ITEC
TEN**