

project

huis grunwald
oosterhout nl

architect

paul bouw msc
eindhoven nl

notitie

stedenbouwkundige onderbouwing 30 november 2017

datum**inleiding**

De Hogedijk vormt de grens van het lintdorp Oosteind (Gemeente Oosterhout) met de Gemeente Dongen. De woningen ten noorden van de straat vormen de Hogedijk, ten zuiden behoort toe aan Dongen en heet Groenstraat. De straat wordt aan beide zijden gekenmerkt door kleinschalige open bebouwing, van oudsher met een agrarische bestemming maar steeds meer als woning in gebruik. De straat kent een smal wegprofiel van betonklinkers aanweerszijden voorzien van een brede grasstrook met sloot die de scheiding vormt tussen de openbare weg en de individuele percelen. De percelen zijn dikwijls afgescheiden door middel van hagen en

volwassen bomen waardoor de Hogedijk/Groenstaat een zeer groene en bijna intieme landelijke ervaring biedt.

bebouwing

De bebouwing aan beide zijden kent een tamelijk open karakter maar het zicht op het achterliggende landschap wordt verhinderd door het aanwezige groen aan de straat. De boerderijen en woonhuizen liggen wat verder weg van de straat en zijn hoofdzakelijk langgerekte volumes die met een zadeldak zijn beëindigd. De bebouwing is wisselend parallel (langgevel) of haaks (dwarskap) op de straat gesitueerd. Alle woningen worden gekenmerkt door een lage gootlijn met een dak voorzien van pannen of riet. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen of zijn voorzien van stucwerk. Verder is hout toegepast voor de kozijnen, de luiken en vaak als gevelbekleding van de schuren en andere bijgebouwen.

perceel

Halverwege de Hogedijk is een perceel (kadaster sectie V;

perceel 935) gelegen met een oppervlakte van bijna 30 are. Het perceel grenst aan de zuidoost zijde aan een bebouwd perceel (langgevel) gescheiden door een hoge groene afscheiding. Aan de noordoostzijde is een onbebouwd perceel als paardenweide in gebruik met daarnaast een woonboerderij haaks op de straat georiënteerd. Direct tegenover het perceel – aan de Dongense zijde – ligt weer een parallel aan de straat gesitueerd woonhuis.

ruimtelijke inpasbaarheid woonhuis met bijgebouw

Aan de Hoge Dijk kan kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint samengaan met bebouwingsmogelijkheden, zonder dat het omliggende landschap wordt aangetast. Uitgangspunt van het voorliggende initiatief is het realiseren van één vrijstaande woning in de open ruimte aan de noordzijde van de Hoge Dijk, tussen huisnummers 58 en 60. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte, zijn de stallen en overige voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij aan de



zicht op perceel vanaf de hoge dijk

project

huis grunwald
oosterhout nl

architect

paul bouw msc
eindhoven nl

notitie

stedenbouwkundige onderbouwing 30 november 2017

datum

Griendsteeg 17 inmiddels verwijderd. Bij de positionering van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de open bebouwingsstructuur aan het bebouwingslint Hoge Dijk en de reeds aanwezige woonbebouwing. Tussen de nieuwe woning en huisnummer 58 blijft een onbebouwde strook van circa 40 meter aanwezig. Voor de afstand van de voorgevelrooilijn tot de weg bestaat geen dwingende voorkeur, vanwege de grote reeds aanwezige variatie in het bebouwingslint Hoge Dijk. Echter gelet op de vorm van het perceel is een haakse kaprichting gewenst. Om de open bebouwingsstructuur te waarborgen, wordt de maximale diepte en de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' begrensd. Met een perceeldiepte van circa 40 meter en een oppervlakte van 1.000 m2 sluiten de diepte en omvang van het perceel aan bij de bestaande woonpercelen in het bebouwingslint Hoge Dijk.

stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkeling van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en zal een landelijke uitstraling krijgen. Hierbij zal worden aangesloten bij de 'landelijke' woningen die in de omgeving aanwezig zijn. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken, gelden onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Woningtype: vrijstaande woning met 'landelijke' uitstraling, aansluitend bij de bestaande woningen in het bebouwingslint;

- Openheid tot bestaande zijdelings gelegen bebouwing minimaal 15 meter;
- Afstand voorgevelrooilijn tot de rand van de weg minimaal 11 meter;
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter;
- Maximale goot- en nokhoogte hoofdgebouw bedraagt 4,5 respectievelijk 9,0 meter;
- Maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 750 m3.
- Woning wordt voorzien van een kap (zadeldak);
- Uitbreidingen van de hoofdmassa, zoals erkers en dakkapellen, zijn onderdeel van de architectuur van de woning;
- De bouwmassa van de bijgebouwen is ondergeschikt aan de bouwmassa van het hoofdgebouw;
- Vormgeving van bijbehorende bouwwerken is afgestemd op het hoofdgebouw; bijbehorende bouwwerken vormen een architectonische eenheid met het hoofdgebouw;
- Maximale goot- en nokhoogte bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,5 respectievelijk 6,0 meter;
- Bijbehorende bouwwerken zijn gesitueerd op minimaal 3,0 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- Zorgvuldige detaillering van elementen als ramen, goten luifels, daklijsten etc.;
- Parkeren vindt plaats op eigen erf, conform de gemeentelijke parkeernorm;
- Erfafscheidingen op het perceel worden als groene erfafscheidingen uitgevoerd.

ontwerp woonhuis

Op dit ruimte-voor-ruimte perceel is het de wens van de opdrachtgever een vrijstaande woning met bijgebouw te

realiseren. Beide gebouwen zijn ontworpen als een ensemble van twee langwerpige met een zadeldak afgedekte volumes die haaks op de straat zijn gepositioneerd, onder een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van elkaar. Deze massa opbouw komt veelvuldig voor in deze straat en door te kiezen voor eenzelfde materialisatie zal de nieuwbouw zich voegen naar het bestaande bebouwde landschap. Beide gebouwen – hoofd- en bijgebouw - zullen als twee eigentijdse boerderijachtige gebouwen worden vormgegeven en gematerialiseerd in gebakken pannen, baksteen, glas en hout. De situatietekening is bijgevoegd.

hoofdvolume

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de bouwregels die in het bestemmingsplan 'Oosterhout Buitengebied 2013' zijn opgesteld voor gebouwen met de bestemming Wonen. Het hoofdvolume bestaat uit een woonverdieping op de begane grond en een slaapverdieping onder de kap. Het volume meet 8 bij 14,3 meter en heeft een gootlijn van max. 4,5 meter en een noklijn van max. 9,0 m. Dit hoofdvolume ligt op 26 meter afstand van het hart van de straat en op 3 meter van het naastgelegen onbebouwde perceel. Het hoofdvolume heeft een bruto-inhoud van 750 m3. Naast en achter het hoofdvolume strekt zich een terras uit dat uitzicht biedt op de tuin en het totale perceel.

bijgebouw

Het bijgebouw wordt als een separaat schuur vormgegeven. Het met een zadeldak afgedekte bijgebouw meet 6,8 bij 11 meter en heeft een goothoogte van 3,4 meter en een noklijn van 6 meter. Het bijgebouw ligt op 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens en op 3 meter afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Het bijgebouw van schuur en bijkeuken beslaat een totale bruto vloeroppervlakte van 75 m2 (100 m2 max).

kadaster
sectie V
perceel 935

project
huis grunwald
oosterhout nl

tekeningen
schaal 1:500

architect
paul bouw msc
eindhoven nl

datum
30 november 2017


situatie

3m
8m
14,3m
6,8m
2m
11m
3m
26m

hoge dijk

project
huis grunwald
oosterhout nl

tekeningen
schaal 1:200

architect
paul bouw msc
eindhoven nl

datum
30 november 2017


situatie

