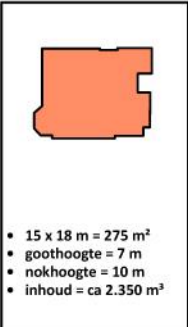
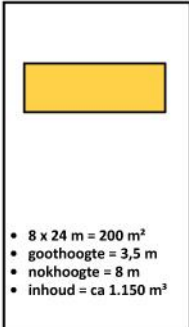
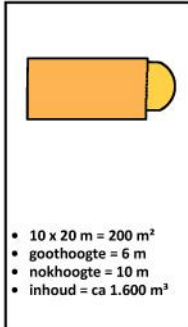
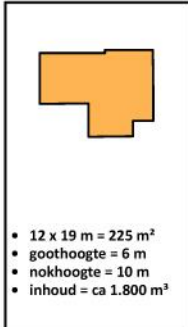
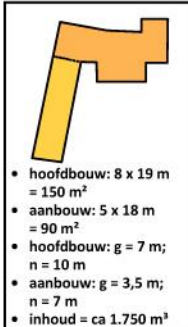


Typologie landhuis/villa

De gewenste typologie van het landhuis/ villa is bepaald met behulp van een variantenstudie. Als vervolg op de analyse van de groenstructuur en de stedenbouwkundige bebouwingsstructuur zijn varianten voor het nieuwe landhuis op de locatie Spreeuwenburg onderzocht. Daarbij is uitgegaan van bestaande markante huizen in de omgeving. Met name:

- variant 1: stedelijke villa als villa Tervliet
- variant 2: boerderijtypologie als Sophia's boerderij
- variant 3: landelijke villa als Sophia's villa
- variant 4: villa in het groen als Villa Buys
- variant 5: landhuis als Huize Kouwenberg

Op de volgende afbeeldingen is iedere variant op de situatie ingetekend. (De footprint Tervliet, Buys en Kouwenberg zijn enigszins aangepast). Zie afbeeldingen 1 t/m 6.

Villa Tervliet	Sophia's boerderij	Sophia's villa	Villa Buys	Huize Kouwenberg
				
 • $15 \times 18 \text{ m} = 275 \text{ m}^2$ • goothoogte = 7 m • nokhoogte = 10 m • inhoud = ca 2.350 m^3	 • $8 \times 24 \text{ m} = 200 \text{ m}^2$ • goothoogte = 3,5 m • nokhoogte = 8 m • inhoud = ca 1.150 m^3	 • $10 \times 20 \text{ m} = 200 \text{ m}^2$ • goothoogte = 6 m • nokhoogte = 10 m • inhoud = ca 1.600 m^3	 • $12 \times 19 \text{ m} = 225 \text{ m}^2$ • goothoogte = 6 m • nokhoogte = 10 m • inhoud = ca 1.800 m^3	 • hoofdbouw: $8 \times 19 \text{ m} = 150 \text{ m}^2$ • aanbouw: $5 \times 18 \text{ m} = 90 \text{ m}^2$ • hoofdbouw: g = 7 m; n = 10 m • aanbouw: g = 3,5 m; n = 7 m • inhoud = ca 1.750 m^3

afbeelding 1. footprints bebouwingsvarianten landhuis



afbeelding 2. bebouwingsvariant 1 - Villa Tervliet



afbeelding 3. bebouwingsvariant 2 - Sophia's boerderij



afbeelding 4. bebouwingsvariant 3 - Sophia's villa



afbeelding 5. bebouwingsvariant 4 - Villa Buys



afbeelding 6. bebouwingsvariant 5 - Huize Kouwenberg

Afweging

De afweging van de landhuisvarianten is gebaseerd op de volgende criteria.

Groenstructuur

- herstel sloten-/grachtenstructuur (in alle varianten hetzelfde)
- ecologische effecten (in alle varianten hetzelfde)
- tuin cultuurhistorisch (in alle varianten hetzelfde)
- visuele effecten op omgeving (rurale zijde)

Stedenbouwkundig

- zicht op landhuis als beëindiging zijstraat
- vorming voorhof
- effecten op het straatbeeld

Architectonisch

- aansluiting bestaande typologie Vughtse villa's
- aansluiting bestaande bebouwing zijstraat
- hoogten
- massa
- inhoud

Akoestisch

Hogere gevels zijn enerzijds ongunstig vanwege hogere geluidsbelasting, maar bieden anderzijds meer afscherming. De akoestische regelgeving vereist een huis met de mogelijkheid van geluidluwe buitenruimten.

effecten varianten landhuis/villa	groen- structuur	stedenbouw- kundig	architectonisch	akoestisch
C R I T E R I A				
	- omgeving - achtertuin - voortuin - grachten	- beëindiging zijstraat - vorming voorhof - straatbeeld	- maat en schaal - hoogten omgeving - lay-out woning in relatie omgeving	- hoogten - mogelijkheid geluidluwe buitenruimten
1. typologie villa Tervliet	- te groot blok in rurale omgeving; - geen relatie Sophia's complex; - relatie gracht pedant (wat over de top).	- prominente beëindiging straat; - te dominant voor voorhof; - te autonoom, extrovert in straatbeeld.	- te massaal en te hoog t.o.v. bestaande en geplande bebouwing; - hoogte overstijgt omgeving; - lay-out neutraal.	- grote hoogten ongunstig; - weinig mogelijkheden buitenruimten.
2. typologie Sophia's boerderij	- langgevelboerderij organisch in rurale omgeving; - sluit goed aan op Sophia's complex; - door breedte blokkade in relatie voor en achtertuin; - te bescheiden voor grachten	- bescheiden beëindiging straat; - qua schaal goed, maar te breed aan voorhof; - ondersteunt urbaan straatbeeld niet	- te laag en te breed; - lay-out neutraal.	- laag gunstig; - geen bijzondere mogelijkheden buitenruimten.
3. typologie Sophia's villa	- verwantschap langgevelboerderij;- sluit aan op Sophia's complex; - verdraagt gracht	- waardige beëindiging straat; - (te) dominant aan voorhof; - ondersteunt urbaan straatbeeld	- goede afronding bebouwingsstructuur; - hoogte aanvaardbaar accent; - lay-out neutraal	- hoogte ongunstig; - geen bijzondere buitenruimten.
4. typologie villa Buys	- goed in rurale omgeving; - organisch dichtbij de grond,	- neutrale beëindiging straat;	- massavorming matige aansluiting op omgeving;	- besloten massa gunstig; - vorming geluidluwe

effecten varianten landhuis/villa	groen- structuur	stedenbouw- kundig	architectonisch	akoestisch
	samenspel grond, water bebouwing; - verdraagt grachten.	- ingetogen aan voorhof; - ondersteunt urbaan straatbeeld niet.	- passen in omgeving; - lay-out specifiek / organisch integreren in omgeving/tuin.	ruimten mogelijk.
5. typologie Huize Kouwenberg	- door gelede opbouw aanvaardbaar in omgeving; - goed samenspel voor- en achtertuinten; - ondersteunt grachten.	- door topgevel accent als beëindiging straat; - weinig ondersteuning voorhof; - wel ondersteuning urbaan straatbeeld.	- gelede massavorming sluit goed aan op bebouwingsstruc- tuur; - wisselende hoogten passen in omgeving; - lay-out specifiek en integratie met voor- en achtertuin.	- gelede hoogten gunstig; - geluidluwe buitenruimten goed mogelijk.

Conclusie

Villa Buys scoort gunstig op basis van de organische integratie bouwen in een landschappelijke context. Deze variant past goed in de rurale sfeer van de achterzijde van het plangebied. De lay-out van het huis en tuin zijn weergegeven op afbeelding 19.

Huize Kouwenberg scoort gunstig op basis van de aansluiting van nieuwbouw op de bestaande en mogelijke bebouwing in de directe omgeving, alsook met betrekking tot de geluidssituatie. Deze variant met topgevel ondersteunt de urbane sfeer van het plangebied.

Deze overwegingen leiden tot een "voorkeursvariant" die gebaseerd is op een integratie van de typologieën Villa Buys en Huize Kouwenberg.