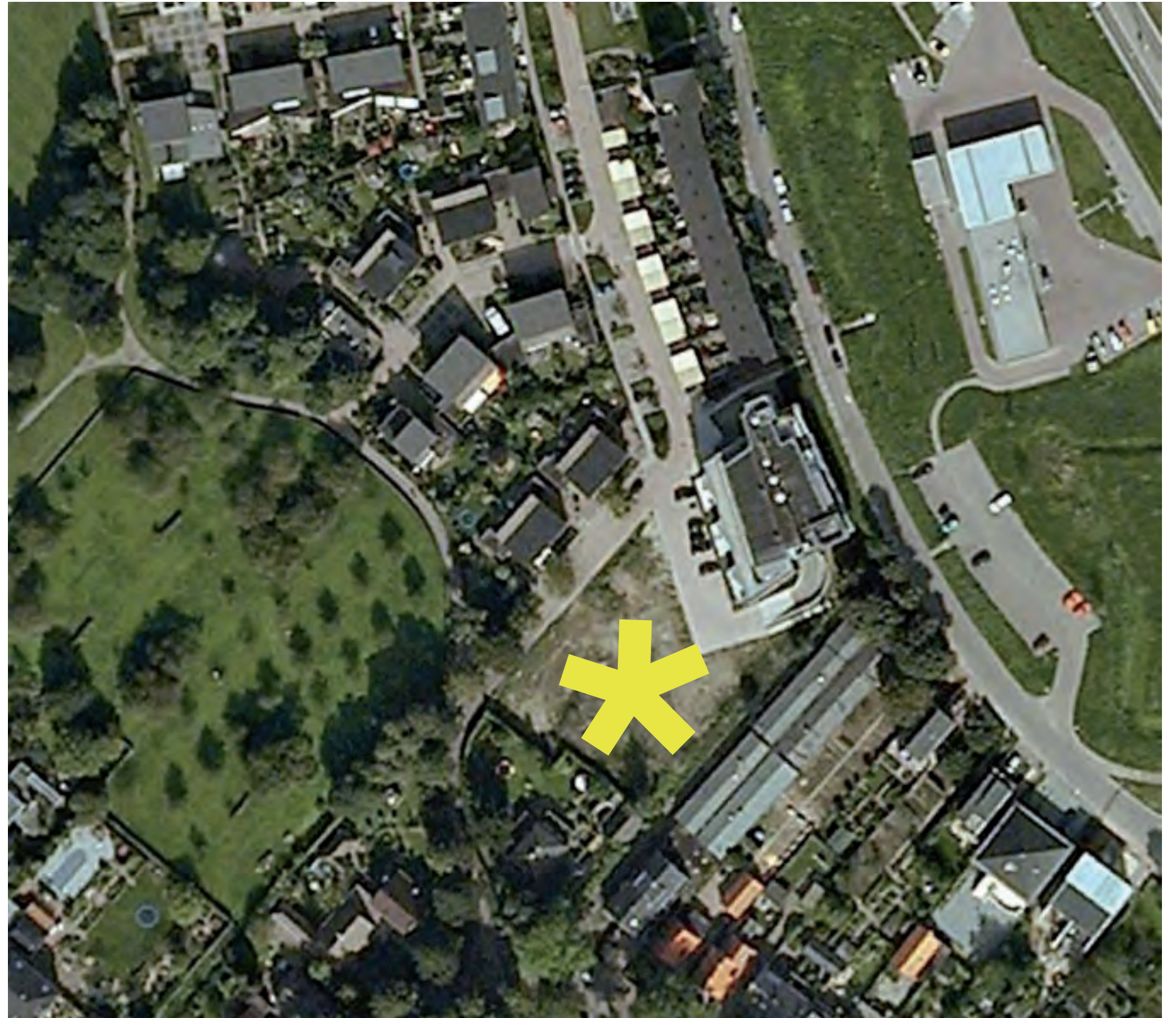




VERKABELING EN BEELDKWALITEIT

5 Woningen Rietbaan te Huissen

13045.B Rietbaan Huissen, Bureau Maris i.o.v. Walvoort Vastgoed B.V. 19-5-2015





1866



1922



1955



1985

HISTORIE

- Het plangebied (gele kader) was in de 19e eeuw onderdeel van een groenstructuur aan de noordkant van huissen.
- Aan de noordoostkant van het plangebied ligt een winterdijk. Bij de aanleg van een verbindingsweg aan de oostkant van Huissen (kaart 1985) is de dijk gedeeltelijk doorbroken ten behoeve van een insteek het dorp in.
- Langs het plangebied loopt de Korte Looweg. Deze maakt een bocht richting Huissen. Langs de weg zijn door de tijd heen vrijstaande huizen gebouwd, die meegaan met de richting van de weg. Het is een structuur die ruimtelijk gezien geen verbinding maakt met het plangebied, dat daar vlak achter ligt. Later is een verbindingspaadje ontstaan naar de winterdijk, het huidige fietspad.
- Bebouwing langs de winterdijk is historisch gezien niet voor de hand liggend. Pas op recentere kaarten is hier en daar bebouwing te zien.



OMGEVING

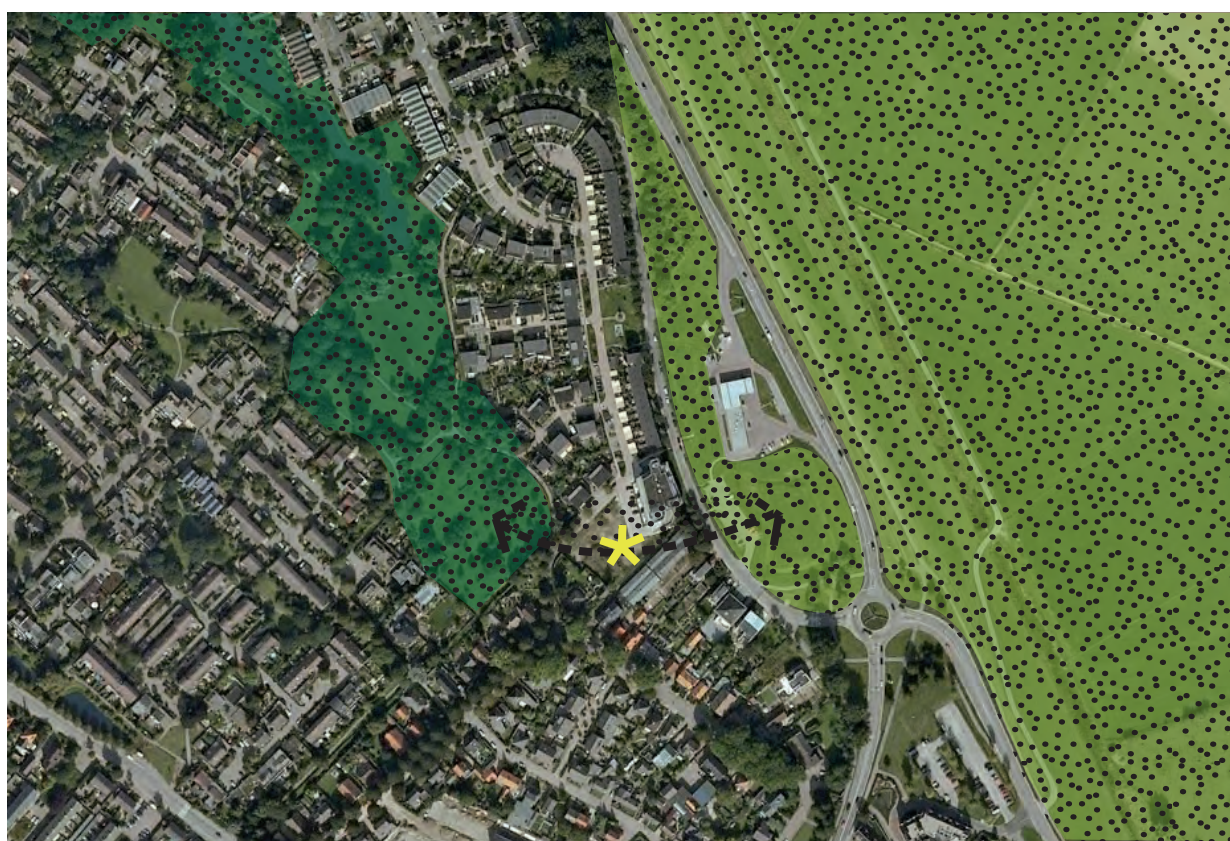
Bebouwing:

Het plangebied ligt ingeklemd tussen gebieden met een verschillende ontstaansgeschiedenis en stijl. Aan de zuidkant ligt de Korte Loolaan met vrijstaande bebouwing en een stevige bomenlaan. De laan heeft een eigen karakter, dat zich niet verbindt met het achterliggende plangebied.

Aan de noordkant ligt een nieuwbouwwijk die ruimtelijk en functioneel goed aansluit op het plangebied. De wijk mist echter een duidelijke identiteit om op aan te sluiten.

Langs de dijk zijn door de jaren heen enkele huizen gebouwd. Dit zijn vrijstaande huizen met elk een eigen stijl. De bebouwing komt niet voort uit een historische basis, gezien het feit dat de dijk vroeger een beschermende werking tegen het water had en niet bedoeld was om tegen aan te bouwen.

Ruimtelijk en functioneel gezien is het voor de hand liggend aan te sluiten op de wijk aan de noordkant van het plangebied. Qua identiteit kan het plangebied het beste een eigen karakter mee krijgen, dat zich inpast tussen de omliggende stijlen.

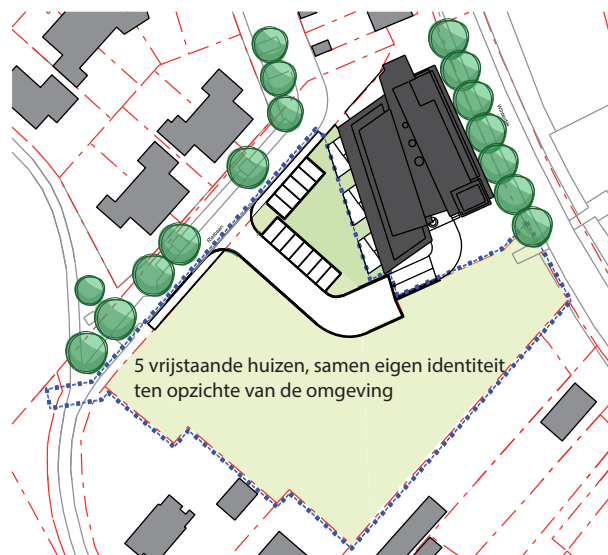


Landschap:

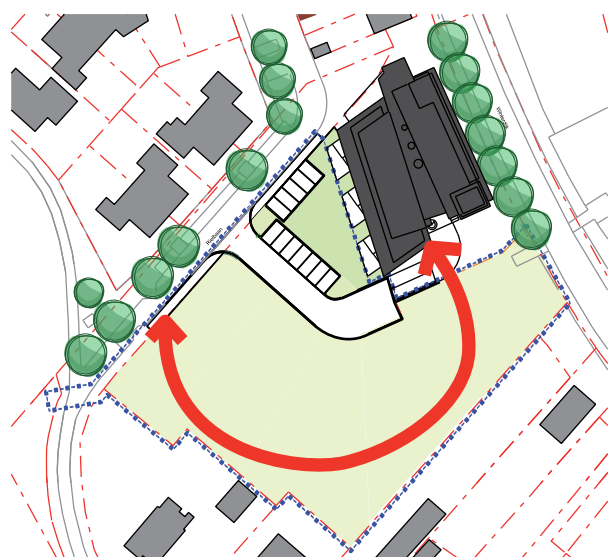
Aan de oostkant is (over de dijk) zicht op het open landschap naar de rivier toe mogelijk.

Aan de westkant is zicht op een langgerekte parkzone die door Huissen loopt.

In het ontwerp kan op beide zichtlijnen gereageerd worden.



Uitgangspunt van het plan is een verkaveling voor 5 vrijstaande huizen. De omgeving biedt weinig aanknopingspunten om met de identiteit van dit kleine project op aan te sluiten. Daarom stellen wij voor de woningen een eigen identiteit mee te geven die voor alle 5 woningen geldt.



De woningen oriënteren zich op de aansluitende wijk en het appartementengebouw. In de richting van de dijk worden de huizen wat hoger, om zicht over de dijk mogelijk te maken en aan te sluiten op het volume van het appartementengebouw.



In het plangebied ontstaan verschillende zichtlijnen waar in de verkaveling op gereageerd kan worden. Vanaf de toegangsweg is zicht op het plangebied. Hier kan een zwaartepunt in de bebouwing gemaakt worden. Aan de oostkant is zicht over de dijk mogelijk en aan de westkant een doorzicht naar het achterliggende park.

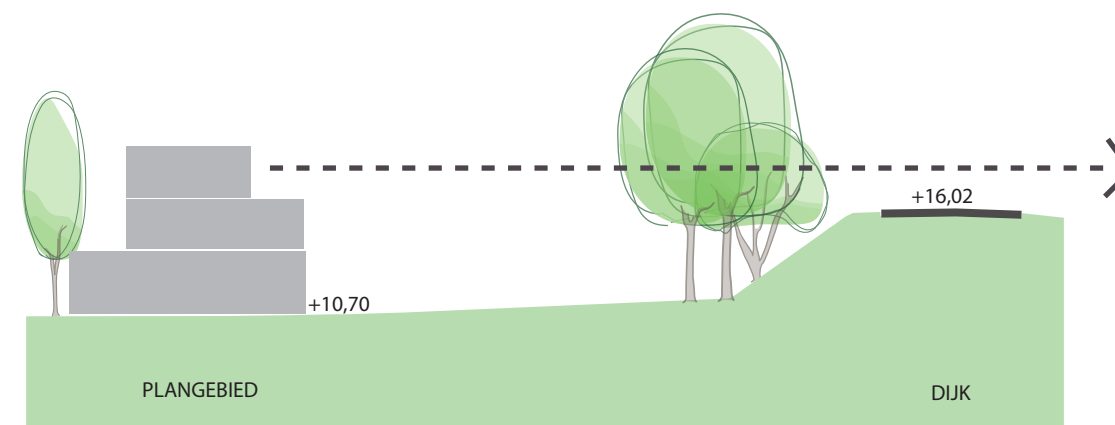


Vanuit de bestaande bebouwing zijn twee richtlijnen voor de nieuwe bebouwing getrokken. Ze geven aan waar waar het zwaartepunt van het plan zou kunnen liggen (symmetrie) en waar de voorkant van (een deel van) de woningen zou kunnen komen om een mooi hofje te kunnen vormen.

VISIE PLANGEBIED



De ruimte aan de dijk blijft vrij van bebouwing. Vanuit de meest aanliggende woning in het plangebied is uitzicht over de dijk mogelijk vanaf de derde verdieping (zie doorsnede). Voor het appartementencomplex ontstaat een hofje waar groen en parkeren kunnen samengaan.



Bebouwing in 3 lagen maakt zicht over dijk mogelijk

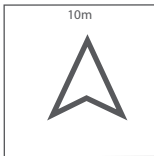
VERKAVELINGSPLAN

Naar aanleiding van de analyse en de visie is een plan voor de verkaveling opgesteld dat passend is in de omgeving en een aantrekkelijke verkaveling oplevert.

Het plan bevat de volgende kenmerken:

- Door de ligging van de woningen wordt een hofje gecreëerd.
- De verkavelingsgrenzen liggen haaks op de weg en de eigendomsgrenzen.
- De woningen aan de noordoostkant spiegelen de bestaande woningen aan de Rietbaan. Deze symmetrie zorgt voor rust in het plan.
- De woningen naar de dijk toe worden hoger dan de andere woningen, om de overgang naar het appartementencomplex te verzachten.

- 
- aanbouw, hoogte niet vastgelegd
- 2-2,5 lagen
- 3-3,5 lagen
- bebouwingszone



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Uitgangspunt voor de bebouwing is een grote mate van vrijheid, zodat de toekomstige bewoner zelf veel kan inbrengen in zijn of haar gewenste vorm en beeldkwaliteit van de woning. Om een basiskwaliteit te kunnen garanderen, is het gewenst een aantal randvoorwaarden vast te stellen.

Programma:

Aantal:

- max. 5 (min. 3) vrijstaande bouweenheden

Type/functie:

- Wonen (grondgebonden eengezinswoning)
- Combinatie wonen/werken (praktijk/kantoor aan huis)
- Combinatie wonen/zorg (ouderen/kangoeroewoningen)

Bouwoppervlak:

- Zie tekening (blauwe stippellijn). Wij stellen voor dat aan één zijde tot op de kavelgrens bebouwd mag worden. Aan de andere zijde blijft een zone vrij van bebouwing.

Voorgevelrooilijn:

- Er dient minimaal 50% van de voorgevel in de voorgevelrooilijn (gele lijn) gebouwd te worden.

Nokrichting:

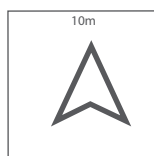
- Binnen het bouwvlak is men vrij de woning te plaatsen. De richting van de kap is echter wel bepaald. In navolging van de woningen op de historische verkaveling ten oosten van het terrein, ligt de kap van de bouweenheden in noordoost - zuidwest richting.

Hoogte:

-  Max. 2 bouwlagen met kap, met een maximale nokhoogte van 11 m. De 2^{de} bouwlaag dient minimaal 50% van het begane grond oppervlak te zijn, behoudens garage en/of bijgebouw.
-  Max. 3 lagen met kap, met een maximale nokhoogte van 14 m. De 2^{de} en 3^{de} bouwlaag dient minimaal 50% van het begane grond oppervlak te zijn, behoudens garage en/of bijgebouw.

Materiaalgebruik:

Het materiaal gebruik is in beginsel vrij, met een lichte voorkeur voor baksteen. Op de volgende pagina wordt een aantal sfeerbeelden getoond voor de bebouwing. Het enige punt dat vastgelegd wordt, is een beperking van de kleur van de daken. Door te kiezen voor een eenduidige dakbedekking wordt rust en eenheid in het plan bevorderd. In afstemming op de omgeving dient een materiaal met een antraciete kleur toegepast te worden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt wanneer men zonnepanelen wil toepassen of een duurzaam sedumdak wil aanbrengen.





Samenhang bebouwing:

De bouweenheden worden door verschillende opdrachtgevers uitgevoerd, maar dienen qua beeldkwaliteit familie van elkaar te zijn. Hiertoe is een verzameling beelden aangelegd, die weergeeft welke bouwstijl in het plangebied toegepast kan worden.

Omschrijving stijl:

- Woningen met een enkel of gecombineerd lessenaarsdak, ongeveer 30 graden
- Variatie door aanbouw andere hoogte te geven
- Materialen: baksteen, glas, hout, eventueel stucwerk, grijze dakpan of leisteen



- Erfgrenzen:
- Lage afscheiding (max. 1,0 m) kavel aan voorzijde van bouweenheden: haag of hekwerk
 - Kavelgrens aan westkant plangebied en oostkant (overgang naar appartementencomplex) bestaat uit haag van min. 1,6 m en max. 1,8 m

- Openbare ruimte:
- Materialisering straat en parkeervakken afstemmen op aangrenzende wijk:
 - Rijweg en inritten rode betonstraatsteen (bss), liefst hergebruik bestaande steen
 - Parkeervakken antracietkleurige bss met rand van rode bss.
 - Nieuw trottoir langs bestaande Rietbaan in grijze bss.
 - Nieuwe deel Rietbaan wordt uitgevoerd zonder trottoir.
 - Groene ruimte bestaat uit gras of bodembedekker. Geen hoge heesters in verband met uitzicht balkons appartementencomplex
 - 3 bomen in openbare ruimte. Soort: Gleditsia triacanthos.
 - Verlichting afstemmen op de verlichting langs de huidige Rietbaan.

