Inpassingsplan / Stedenbouwkundige randvoorwaarden kavel 2

Leiweg 28-08-2018

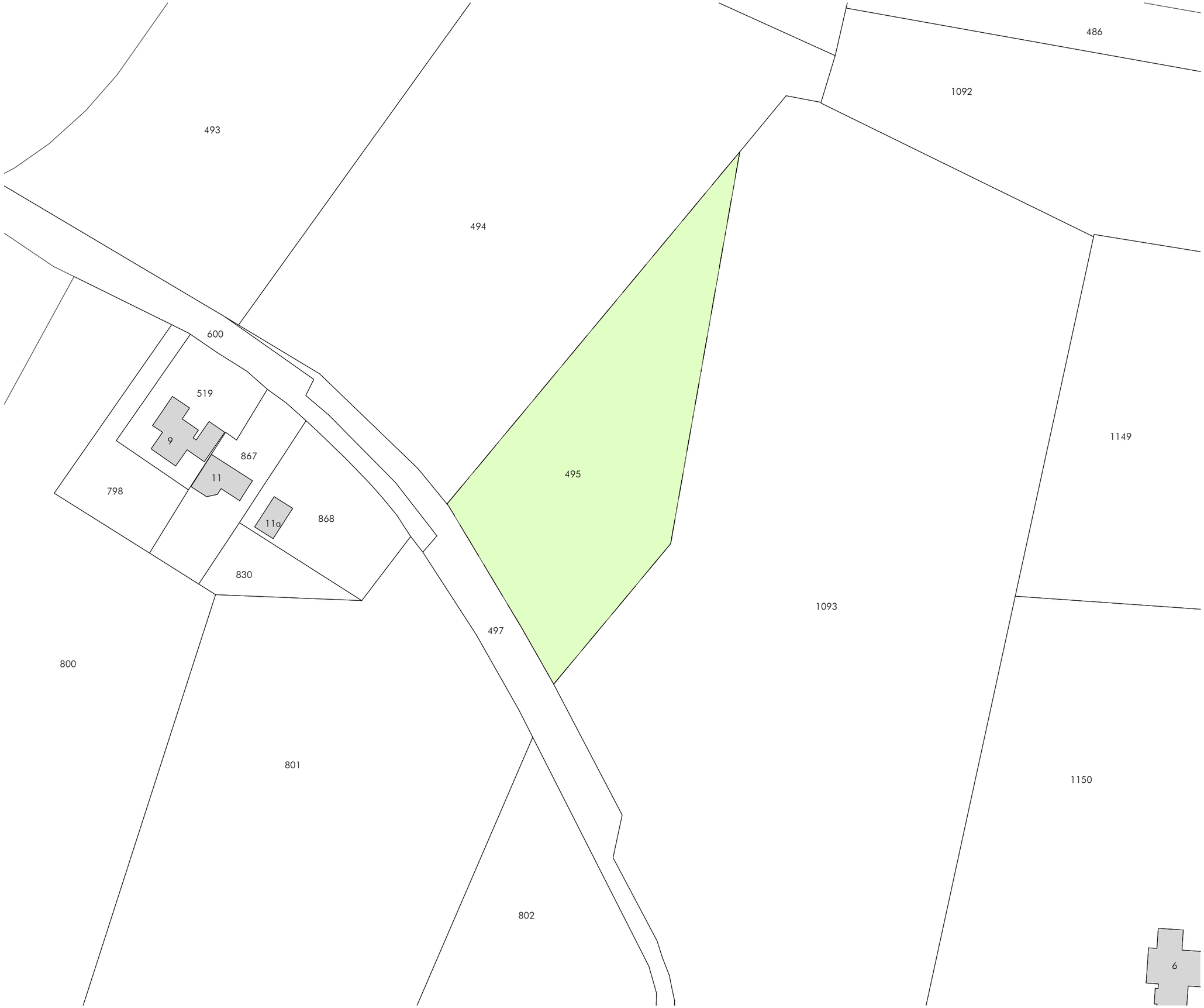
LEIWEG ONGENUMMERD TE GEFFEN

De omgeving wordt getypeerd door een diversiteit van open doorgezichten ten noorden van de Heesterseweg en een meer groene en beboste afwisseling van landschap ten zuiden van de Heesterseweg. Omdat de planlocatie is gelegen aan de Leiweg ten zuiden van de Heesterseweg, is gekozen voor een goede landschappelijke inpassing van het initiatief, om op deze manier de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk te versterken. In het schetsplan welke als bijlage 1 is toegevoegd is een weergave van de landschappelijke inpassing opgenomen.

De indeling van het plangebied wordt gebaseerd op het 1/3 principe zoals gesteld in de Visie Geffen - Oss: 1/3 van de kavel zal bestaan uit weide, 1/3 uit bos (natuur) en 1/3 uit de woonkavel.

De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingels aan de oostzijde van het perceel wordt behouden. De woning wordt als het ware in een groene kamer ingepast. De aan te brengen groensingel aan de westzijde zal het beeld van een groene kamer verder versterken. De nieuwe groensingel aan de westzijde zal een breedte van 8 meter krijgen en bestaan uit inheemse soorten. Voor de bomen kunnen soorten als de zomereik, wilg, haagbeuk en ruwe berk worden toegepast. Er zal een onderling plantverband van 1,25 meter toegepast worden. Voor de onderbegroeiing met heesters kunnen soorten als sleedoorn, meidoorn, hazelaar, braam, jeneverbes en hulst worden geplant.

De beoogde woning staat solitair in een landelijk buitengebied. Door het doorzetten van de bomen is de woning aan alle zijden omringd door groen en valt deze weg in de bomenmassa. Aangezien de woning ver van de doorgaande openbare weg staat, vormt deze geen belemmering voor naastgelegen bebouwing.



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
situatie

formaat A3
schaal 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg Geffen

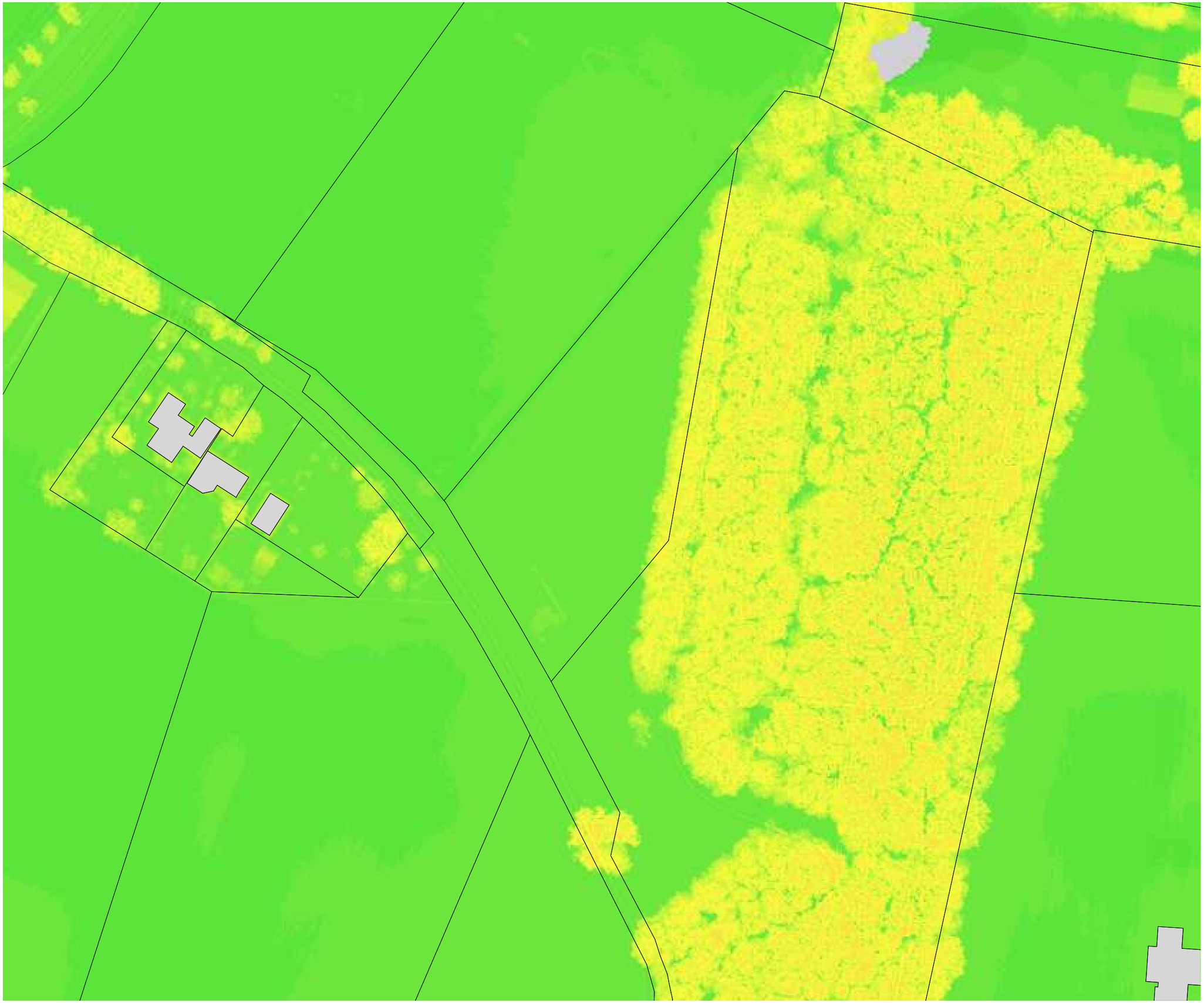
opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 01



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
hoogtekaart

formaat A3
schaal 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

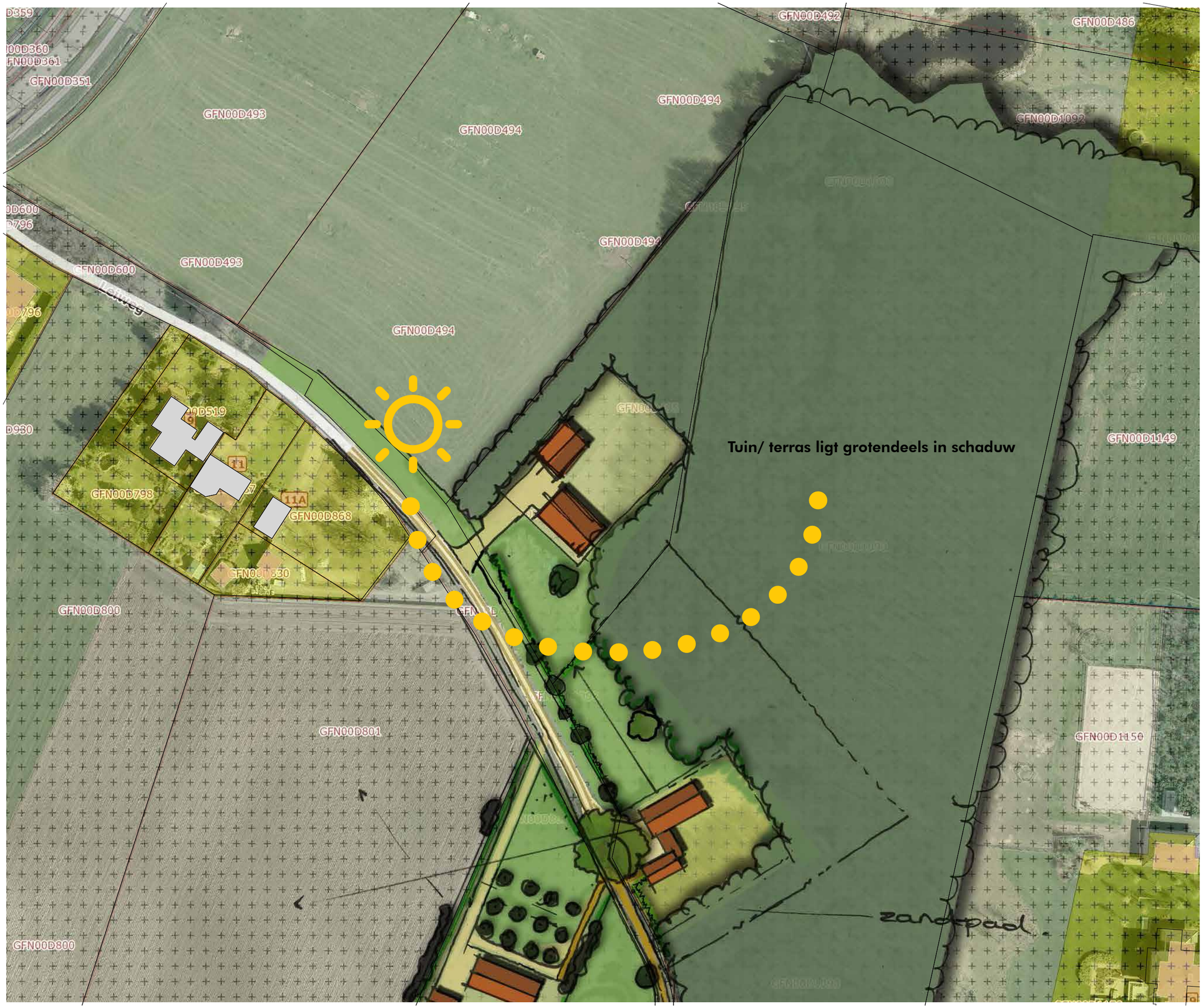
opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 02



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
voorgestelde situatie gemeente

formaat A3
schaal ca. 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 03



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
situatie

formaat A3
schaal ca. 1:1000

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 04

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Leiweg aan de noord-oostzijde van Geffen. Op deze locatie word een woning gerealiseerd. De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingels aan de oostzijde van het perceel wordt behouden. De woning wordt als het ware in een groene kamer ingepast. De aan te brengen groensingel aan de westzijde zal het beeld van een groene kamer verder versterken. De nieuwbouw van de woning heeft geen invloed op bestaande zichtlijnen. De woning wordt geplaatst achter het verlengde van de rooilijn van de naastgelegen woning, waardoor ruime voortuinen zullen ontstaan.

Gezien de grootte van de percelen en het afwisselende bebouwingsbeeld in de omgeving is de plaatsing van de woning vrij binnen het bouwvlak, dat een diepte heeft van 45 meter. Doordat de woning op minimaal 8 meter van de zijdelingse perceelgrenzen worden gesitueerd blijft voldoende open ruimte tussen de woning aanwezig. De ruime percelen krijgen een oppervlakte van 4899 m2. De nieuwe woning zal wat het bebouwingsbeeld betreft aansluiten op de omgeving. De hoogte bedraagt één tot twee bouwlagen met een duidelijk kapvorm. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte 9 meter. De bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte van maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter. Om het straatbeeld te versterken wordt de keuze van kapvorm en de nokrichting vrij gelaten. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd architectonisch beeld dat verwijst naar de woningen in de omgeving.



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
volumestudie

formaat A3
schaal n.v.t.

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

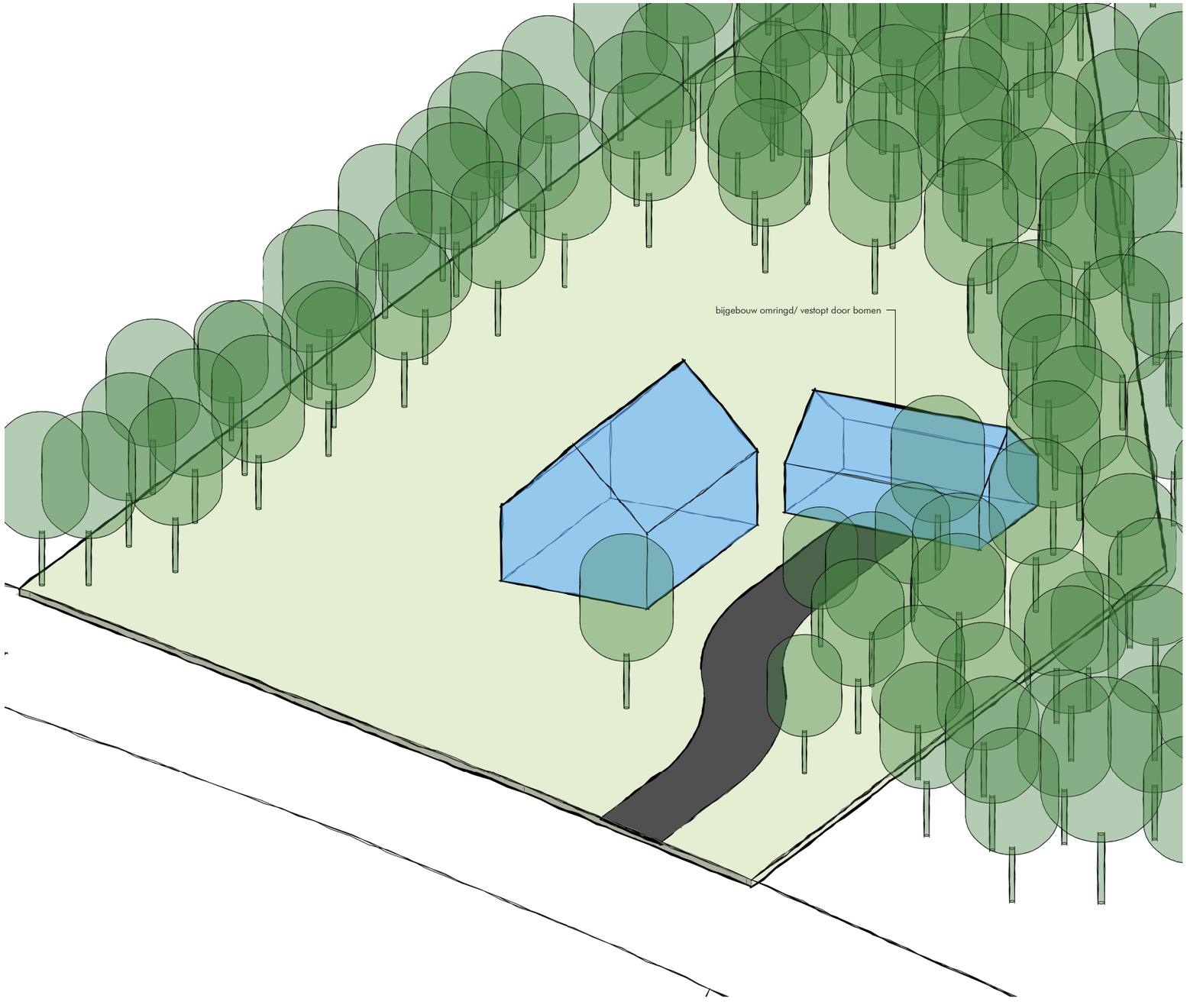
getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 05

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De beoogde woning staat solitair in een landelijk buitengebied. Door het doorzetten van de bomen is de woning aan alle zijden omringd door groen en valt deze weg in de bomenmassa. Aangezien de woning ver van de doorgaande openbare weg staat, vormt deze geen belemmering voor naastgelegen bebouwing. De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingel aan de oostzijde van het perceel wordt behouden. De nieuwe woning wordt als het ware in deze bestaande groene kamer ingepast. Een nieuw aan te brengen groensingel aan de westzijde van het perceel zal het beeld van een groene kamer verder versterken. De nieuwe groensingel aan de westzijde zal een breedte van 8 meter krijgen en bestaan uit inheemse soorten. Voor de bomen kunnen soorten als de zomereik, wilg, haagbeuk en ruwe berk worden toegepast. Voor de onderbegroeiing met heesters kunnen soorten als sleedoorn, meidoorn, hazelaar, braam, jeneverbes en hulst worden geplant.



Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
volumestudie

formaat A3
schaal n.v.t.

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 06

Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl



gewenste goot- en nokhoogte

hoofdgebouw:
nokhoogte 9m
goothoogte 4,5m

bijgebouw
nokhoogte 6m
goothoogte 3m

tekening:
indicatieve woning

formaat A3
schaal n.v.t.

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg
Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 07













Princen
Ontwerp BouwProcesBegeleiding B.V.

De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
0486 - 41 28 29
info@kantoorprincen.nl

tekening:
materialen studie

formaat A3
schaal n.v.t.

omschrijving:
Inbreiding woonhuis Leiweg Geffen

opdrachtgever:
Nathaly & Robert Jagers

project:
W-17-0890

getekend door:
BvO

datum:
10-04-2018

SO 08