



Ruimte voor Ruimte De Wyngaerden nr. 9 en nr. 19 Luxwoude

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

21 augustus 2019
opdrachtgever:
Bennie Arends

Erik Overdiep
landschapsonwerp



Bestemmingsplan, De Wyngaarden nr. 9 en nr. 19, Luxwoude



Voorstel gebruik makende van de Ruimte voor Ruimte - regeling

1. De Wyngaarden nr. 9; Sloop van de voormalige kippenschuur inclusief erfverhardingen
Ontwikkelen van een woonkavel
2. De Wyngaarden nr. 19; Sloop van de voormalige agrarische schuren schuren en erfverhardingen
Omvormen van bedrijfskavel naar woonkavel



Zicht op De Wyngaarden nr. 9 vanuit het westen



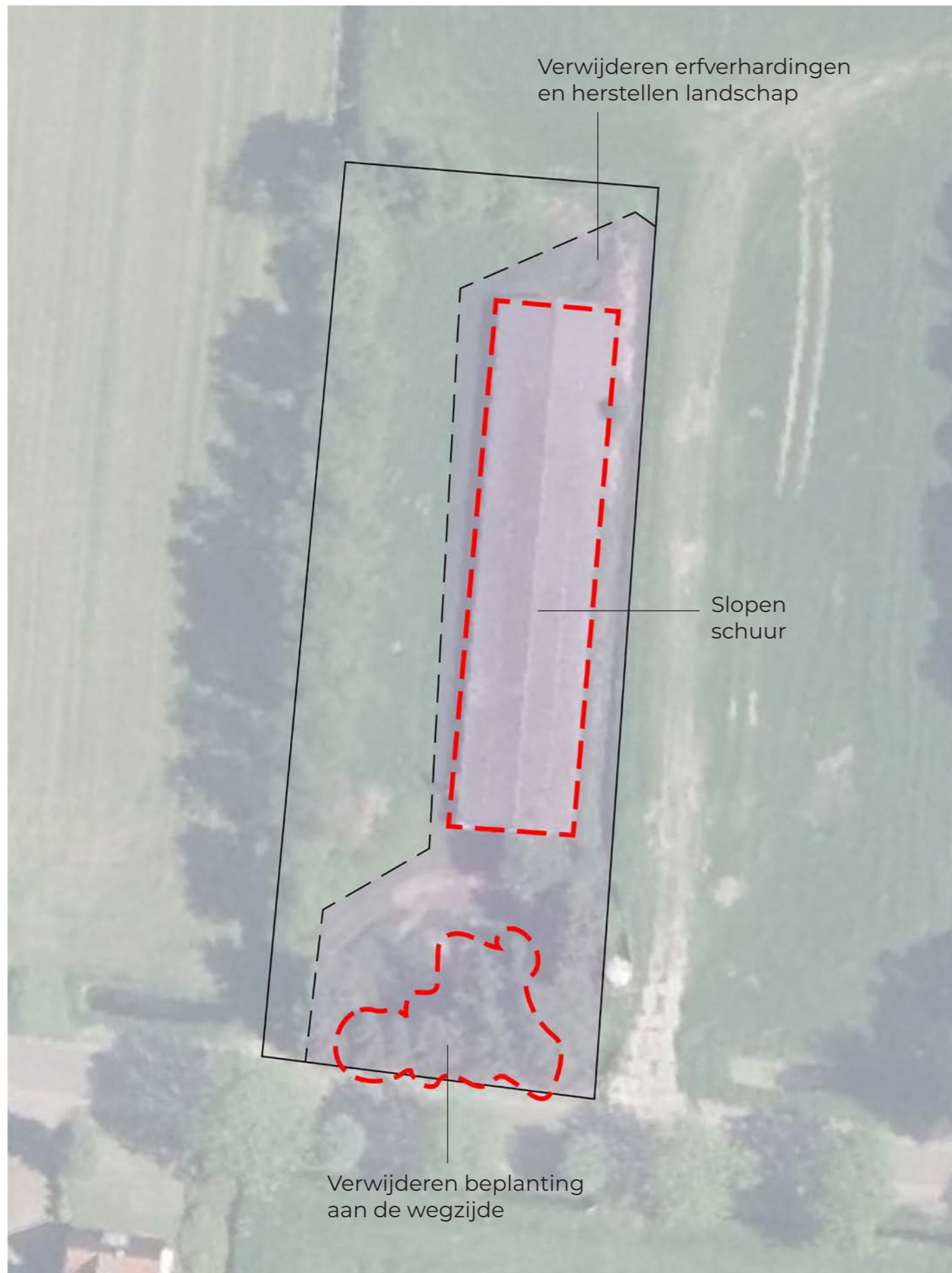
Zicht op De Wyngaarden nr. 9 vanuit het oosten



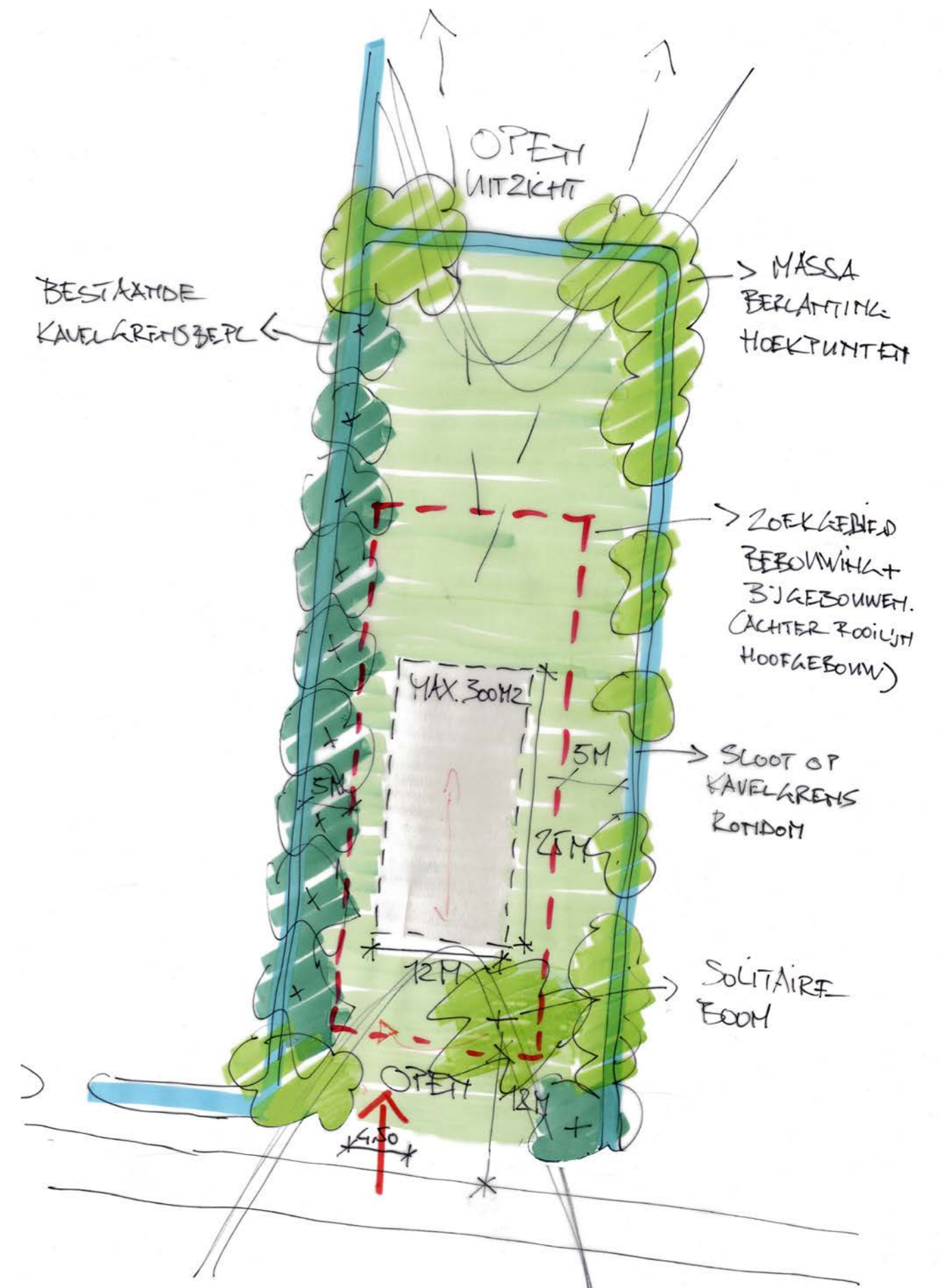
Zicht op De Wyngaarden nr. 19 vanuit het zuiden



Zicht op De Wyngaarden nr. 19 vanuit het oosten



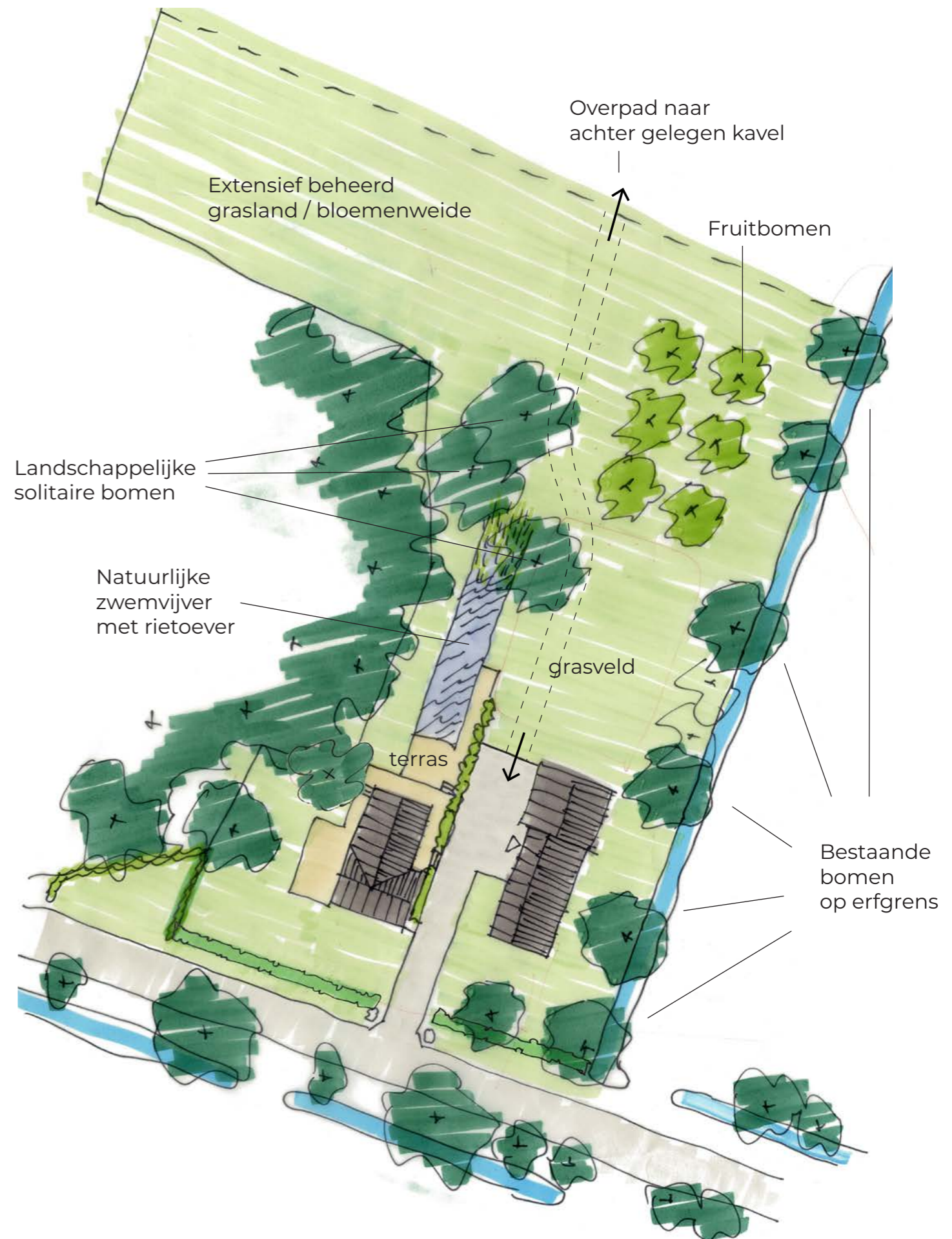
Ingrepen in de bestaande situatie



Landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden De Wyngaarden nr. 09



Ingrepen in de bestaande situatie



Terreininrichting De Wyngaarden nr. 19, Luxwoude

Ruimtelijke inpassing nieuwe woonkavel De Wijngaerden nr. 9

Landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

De kavel van met de kippenschuur bevindt is zich in het bebouwingslint van De Wijngaerden. De realisatie van een woonkavel op deze plek past goed in het landschap en leidt niet tot een onaanvaardbare verdichting van het lint. De tussenliggende ruimten zijn ruim voldoende breed.

De sloop van de leegstaande en beeldverstorende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie is in zijn totaliteit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Milieu

Aandachtspunt is de eventuele milieuzonering van het agrarische bedrijf schuin tegenover op de Wyn-gaerden nummer 14. Volgens het bestemmingsplan is hier sprake van een bouwvlak met de functie-aanduiding intensieve veehouderij. Inmiddels heeft de opdrachtgever hierover overleg gehad met de bewoners en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen bestemmingsplan-wijziging.

Bebouwing op de kavel

- Op de kavel is een zoekgebied gedefinieerd waarbinnen een hoofd- en bijgebouw met een totale opp. van maximaal 300m² mag worden gerealiseerd.
- Het bouwvlak van 300m² is max. 12m breed en 25m lang.
- Het hoofdgebouw staat minimaal 12 m uit de kant van de verharding van de weg.
- De bebouwing staat aan de zijkanten minimaal 5 m uit de teen van het talud van de kavelsloot.
- De bijgebouwen staan achter rooilijn van het hoofdgebouw.

Welstand

Omdat de nieuwe woning in een bestaand lint wordt gebouwd moet de woning passen binnen de huidige welstandscriteria voor de locatie. Er is geen aanleiding deze te wijzigen.

Verkeer

De bestaande inrit wordt gehandhaafd en max. 4,50 breed

De erfinrichting

- De bestaande kavelsloot aan de achterkant en zijkanten moet worden gehandhaafd en hersteld.
- De beplanting op de erfgrens is inheems. Op de hoeken is de erfbeplanting dicht en markeert de (langgerekte) vorm van de kavel.
- De kavel is ingedeeld in een voor- en achtererf. Het voorerf is in de richting van de straat open waardoor de representatieve zijde / het adres van de woning zichtbaar is. Het achtererf heeft een doorzicht/relatie naar het landschap.
- De tuinaanleg is in hoofdopzet passend bij een boerderij: een tuin met grote gazons en borders aan de zijkanten, een pad naar de voordeur en een haag aan de straatzijde.
- Op het voorerf staat één of enkele solitaire (beeldbepalende) bomen, zoals gebruikelijk in boeren tuinen.

Erfbegrenzing

- Aan de voorzijde is een erfscheiding van maximaal 1m hoog toegestaan. Deze erfscheiding mag bestaan uit een haag van een inheemse soort, zoals meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk. Ter ondersteuning van de haag is een zorgvuldig vormgegeven landelijk hekwerk toegestaan (max. 1m) mits donker van kleur (donker groen of zwart).
- Op de erfgrens aan de zijkanten en de achterzijde van de kavel mogen geen schuttingen worden gebouwd. Dit zal ook in de koopakte (privaatrechtelijk) worden aangegeven. Om te borgen dat deze voorwaarde ook over gaat naar toekomstige nieuwe eigenaren wordt dit als “kettingbeding” in de koopakte opgenomen.