



RUIMTELIJKE VISIE

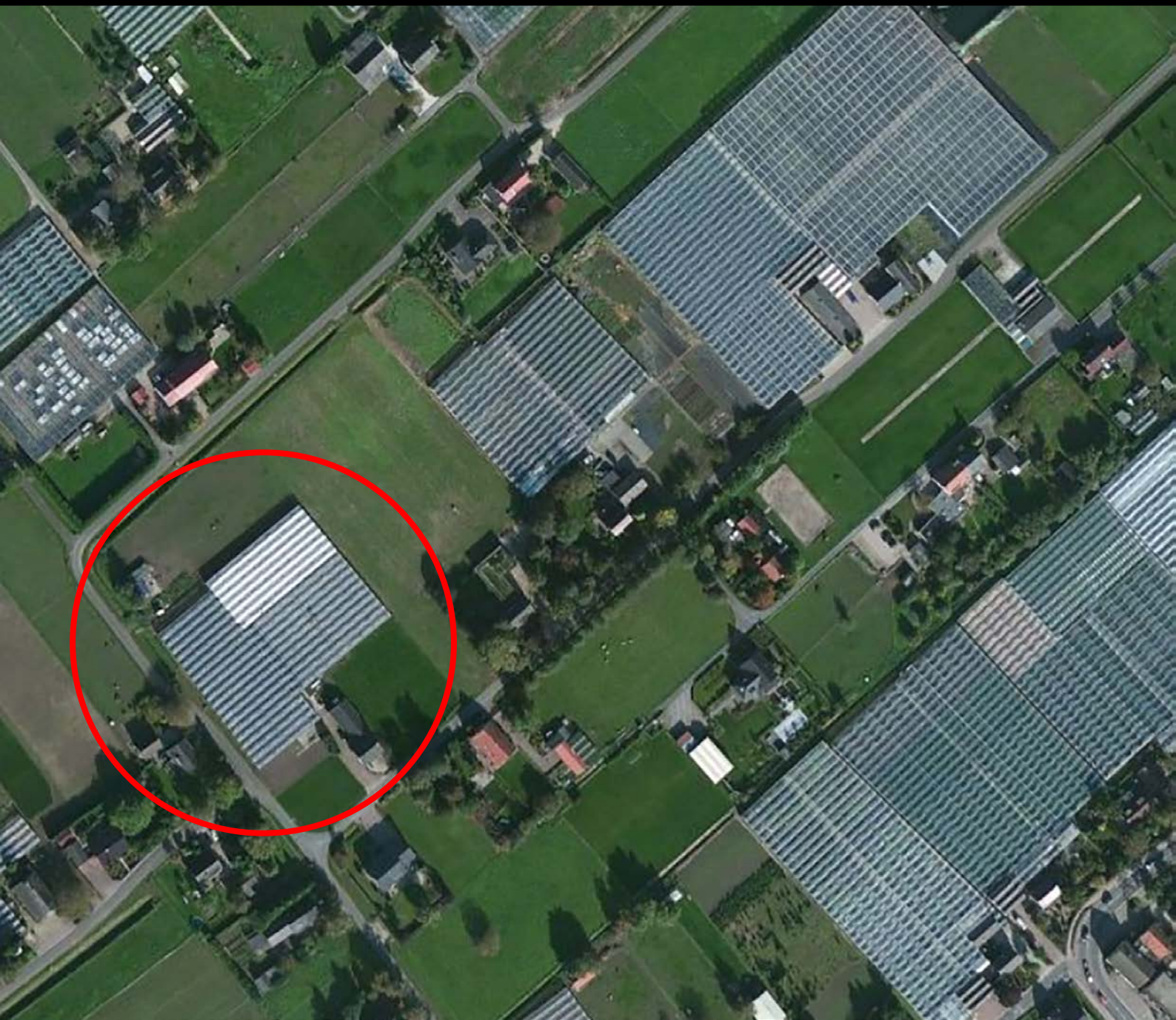
SELLELAND 4

HUISSEN

INVENTARISATIE

huidige situatie

huidige situatie



huidige situatie



huidige situatie



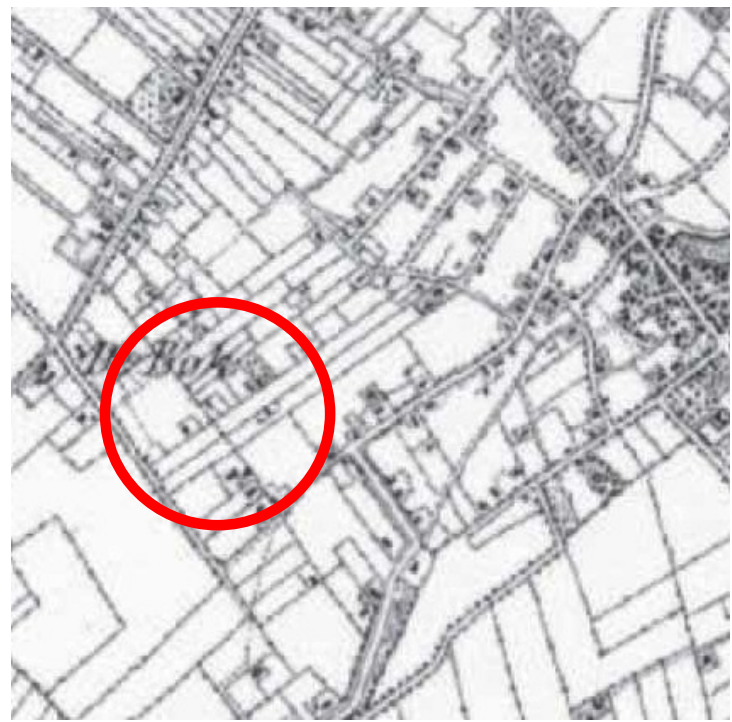
huidige situatie



INVENTARISATIE

achtergronden

Historische kaarten



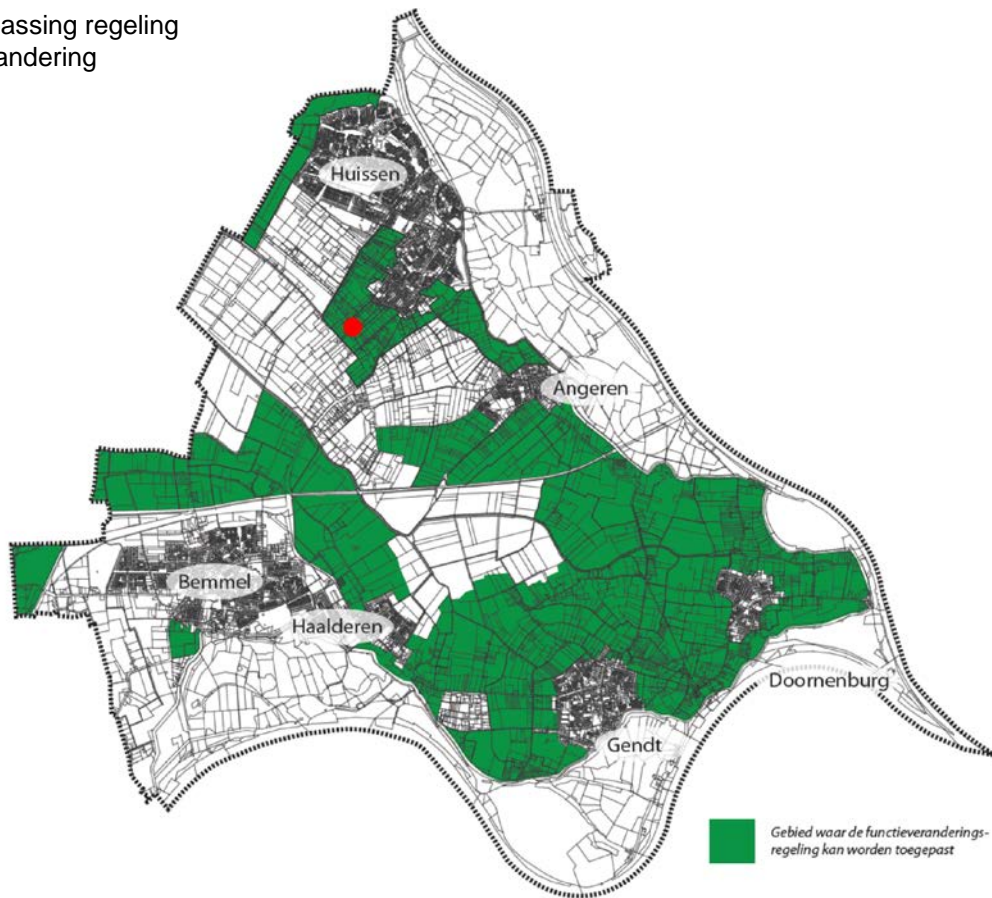
Historische kaarten uit respectievelijk: 1832 (links) en 1906 (rechts)



Topografische kaart voor

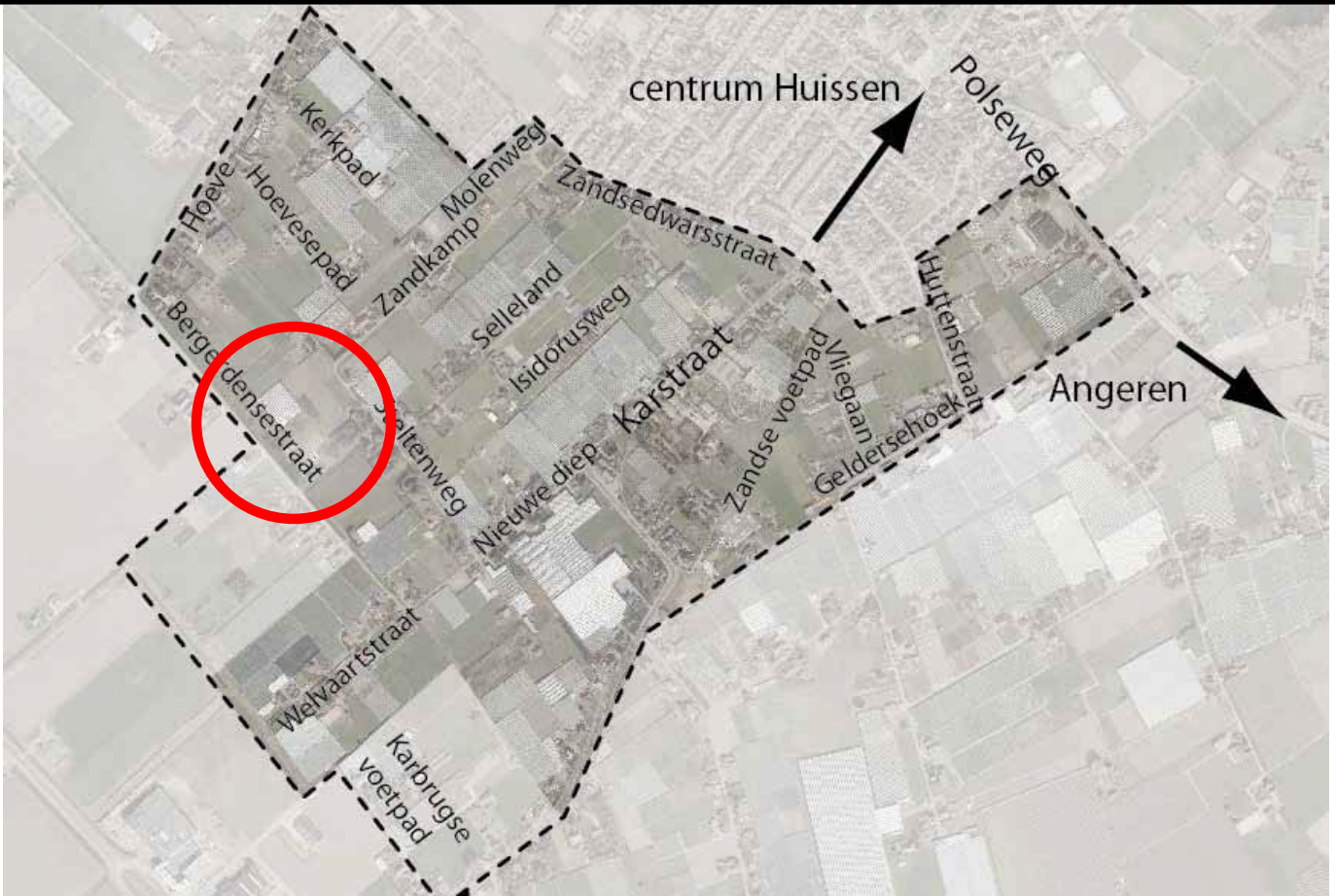
Funcieverandering

Kaart toepassing regeling
funcieverandering



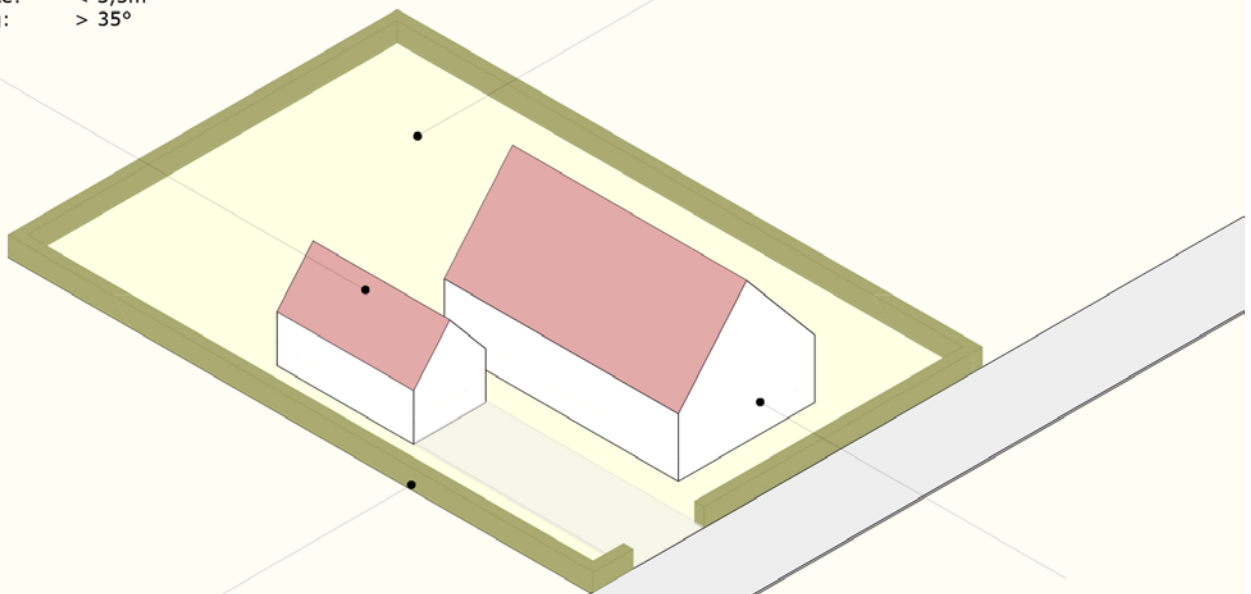
- Het onderhavige plangebied valt binnen het plangebied waar de regeling voor funcieverandering van toepassing is;
- Dit plangebied is in de bovenstaande afbeelding in groen weergegeven;
- Het plangebied is met een rode stip aangegeven;

Plangebied visie 'Een nieuwe toekomst voor 't Zand'



schuur / bijgebouw
 grondoppervlak: ~ 75 m²
 goothoogte: < 3,5m
 dakhelling: > 35°

woning met tuin: 1000-1500m²



perceelbegrenzing: haag (of greppel)
 soort: beuk, haagbeuk, liguster, esdoorn

woning
 woninginhoud: < 850m³
 nokhoogte: < 10m
 dakhelling: > 35°
 dakvorm: mansardekap toegestaan
 De woning heeft een enkelvoudig hoofdvolume
 uitgevoerd in 1 of 1,5 bouwlaag
 (goothoogte < 6 m)

RUIMTELIJKE VISIE

Situatie vóór sloop kassen



- Kleine tot middelgrote kassen zijn zeer dominant aanwezig in het landschap (detoneren);
- De te amoveren kas (Selleland 4) is ca. 3.925 m² groot.

Situatie na sloop kassen Selleland 2 en 4



- Na amoveren van de kassen ontstaat een relatief open gebied met in hoofdzaak verspreid liggende bebouwing;
- De bebouwing is gekoppeld aan de ontsluitingswegen, er is niet of nauwelijks sprake van 'tweedelijns' bebouwing.

Situatie bestand: rooilijnen



- De rooilijn is variabel, maar kan, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van Selleland, paarsgewijs ook gelijk zijn;
- Zo hebben de Selleland 4 en 2a een gelijke rooilijn;
- Aan de noordzijde (Zandkamp) hebben Zandkamp 7 en de schuur van Zandkamp 5 ook een gelijke rooilijn.

Situatie na realisatie: Selleland 2 en 4



- De nieuwe woning behorend bij Selleland no. 4 heeft een terugliggende positie;
- Hierdoor is er sprake van een afwijkende rooilijn ten opzichte van de beoogde woning op perceel Selleland 2;
- Door deze verspringende rooilijn en is het totale beeld in evenwicht en in lijn met de toekomstvisie voor 't Zand.

Situatie na realisatie woning Selleland 4



- De woning ligt op de hoek / in de bocht van de Zandkamp;
- De woning is (met de entree) naar het noorden gericht;
- De nokrichting is vrij, beide richtingen zijn mogelijk;
- De basiskavel is minimaal 1.500 m² groot.

Situatie na realisatie woningen Selleland 2 en 4



De nieuwe woning behorend bij Selleland no. 4 heeft een terugliggende positie, hierdoor is er sprake van een variabele rooilijn en is het totaalbeeld in evenwicht, in overeenstemming met de toekomstvisie voor 't Zand.

Uitwerking visie



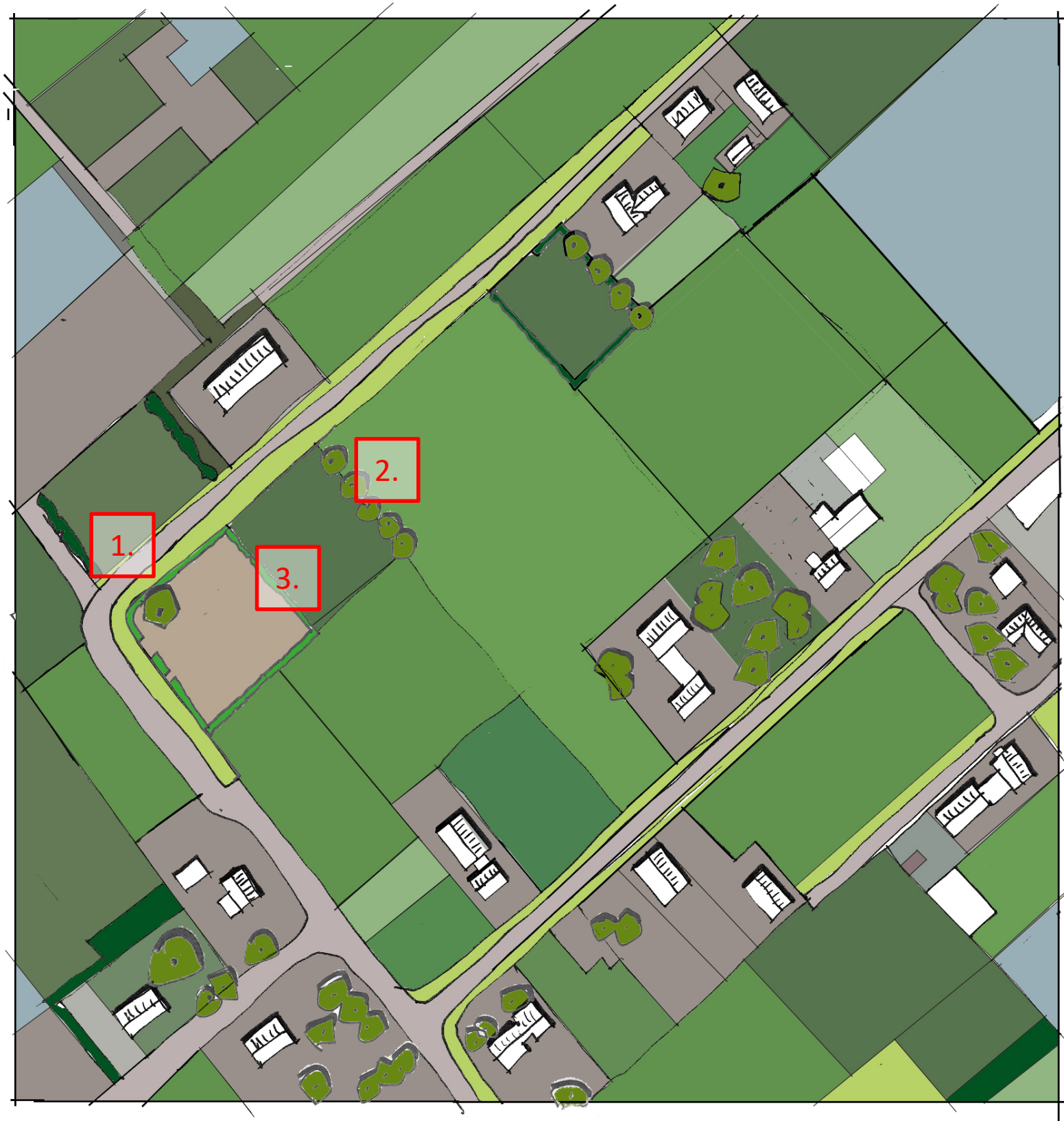
Beeld na realisatie woning op perceel Selleland 4

Uitwerking visie



Totaalbeeld na realisatie woningen Selleland 2 en 4

Landschappelijke inpassing



Onderdelen landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing



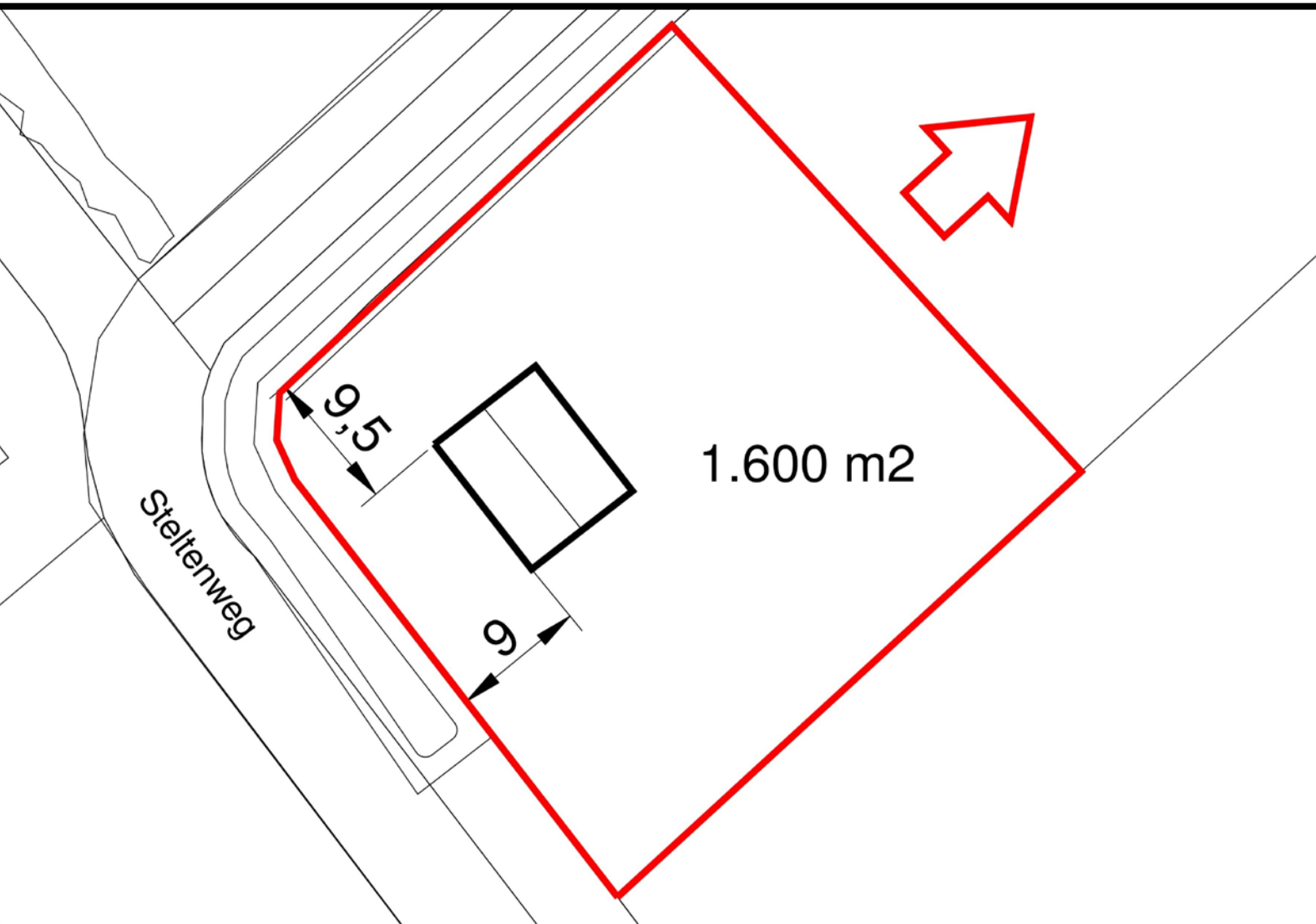
Inheemse solitaire boom

1. Solitaire boom, inheems (bijvoorbeeld Walnoot (*Juglans regia*));
2. Houtwal/ bomensingel: één inheemse soort, nader te bepalen, bijvoorbeeld: Zomereik (*Quercus robur*);
3. Haag, geschoren, inheemse soort, bijvoorbeeld Beuk, Haagbeuk, Liguster of Eénstijlige meidoorn, hoogte ca. 1.00 meter.

Landschappelijke inpassing



Inpassing woning op perceel



- De woning is in de hoek van de Zandkamp geprojecteerd;
- De afstand tot de voorste / zijdelingse perceelgrens is variabel, aan de noordwestzijde minimaal 9.50 meter, aan de zuidwestzijde minimaal 9.00 meter;
- Perceelgrootte in basis minimaal 1.500 m²;
- De kavel is, naar behoefte, eventueel uitbreidbaar in noordoostelijke richting.

BEELDKWALITEIT EN REFERENTIEBEELDEN

Referentiebeelden



Referentiebeelden



Colofon

Opdrachtgever

Familie Polman-Zaat
Selleland 4
Huissen

Buro Hofsteden

Hans Hofman, MA
Stedenbouwkundige
