

Ruimtelijke onderbouwing tbv aanvraag omgevingsvergunning

Nieuwbouw vrijstaande woning Gaagweg 2a te Schipluiden

Basis document Restauro architecten met aanvulling van Wubben.Chan architecten

29 januari 2018

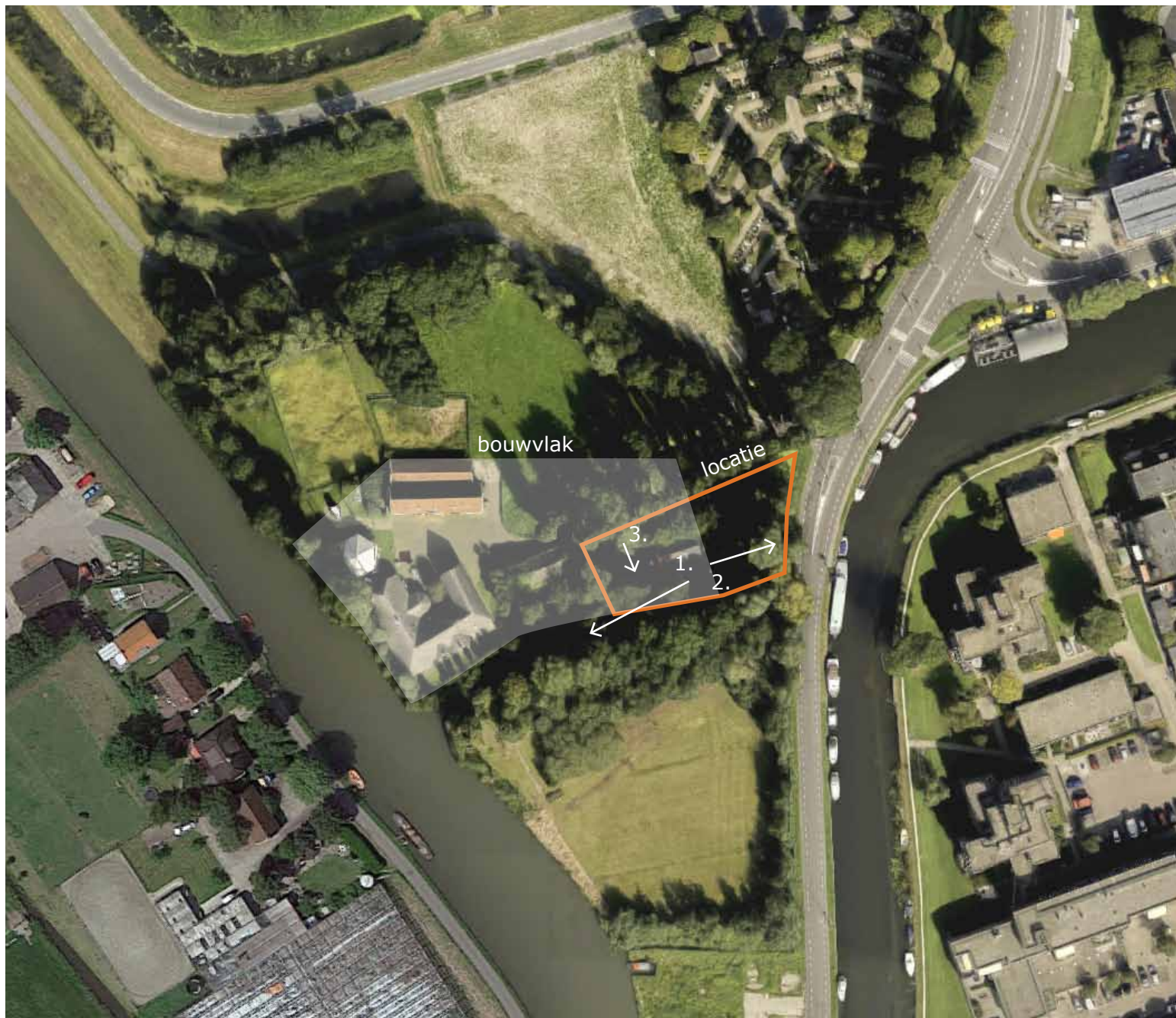
Woning Post

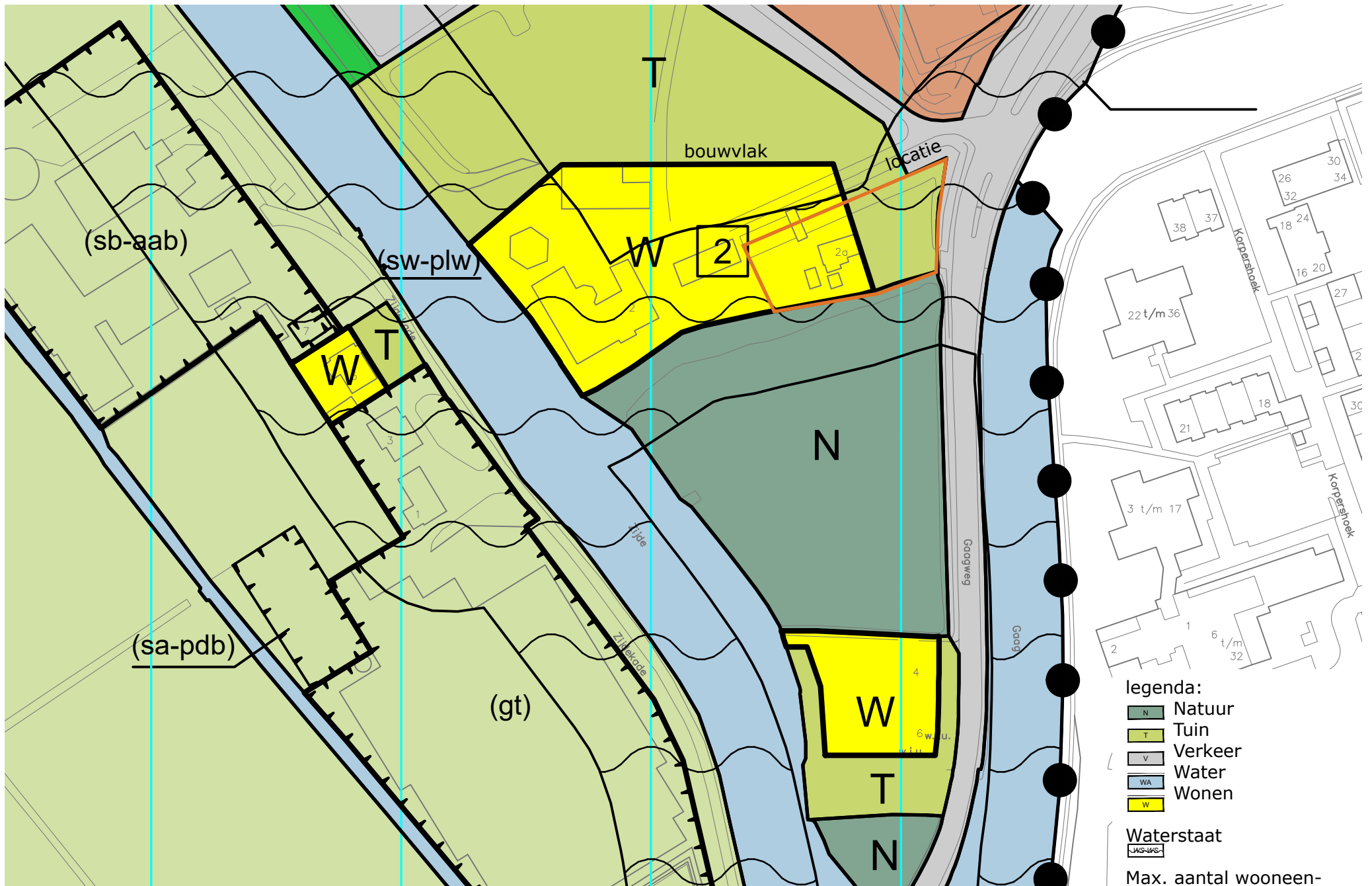
Gaagweg 2a - Schipluiden



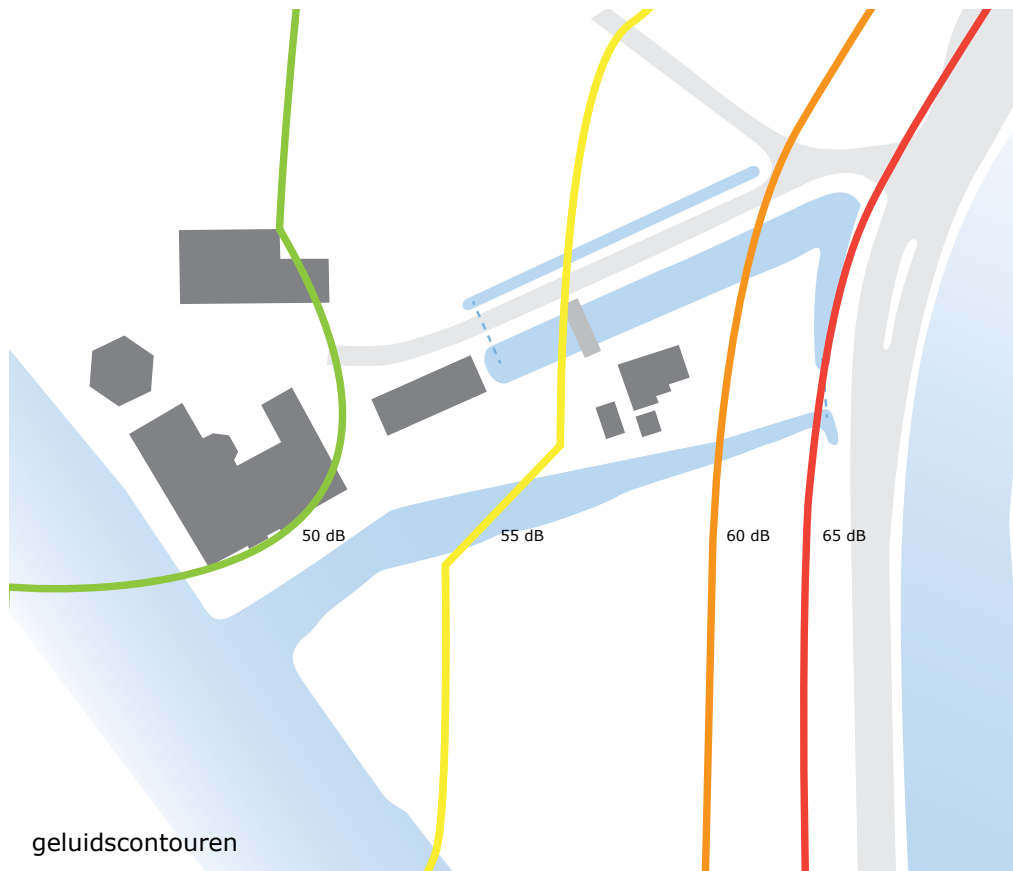
Restauro
ARCHITECTEN

opdrachtgever	Marcus Post
projectnummer	674.16
datum	10-05-2017
contactpersoon	Martje Thelen martje@restauro.nl 015 2120185



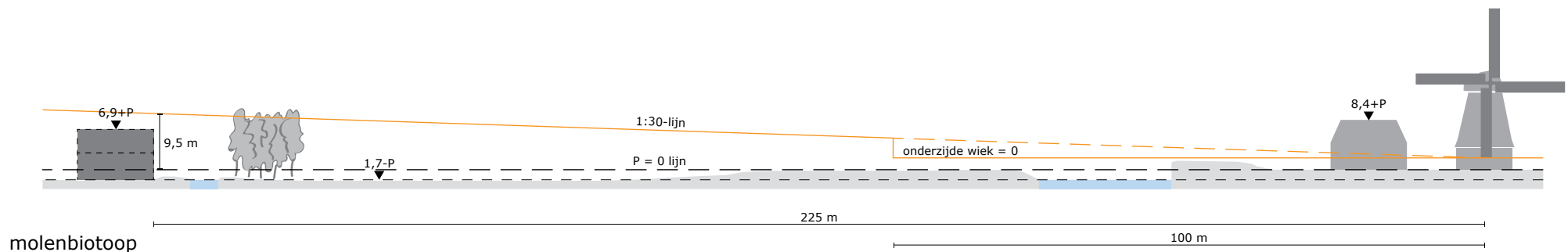
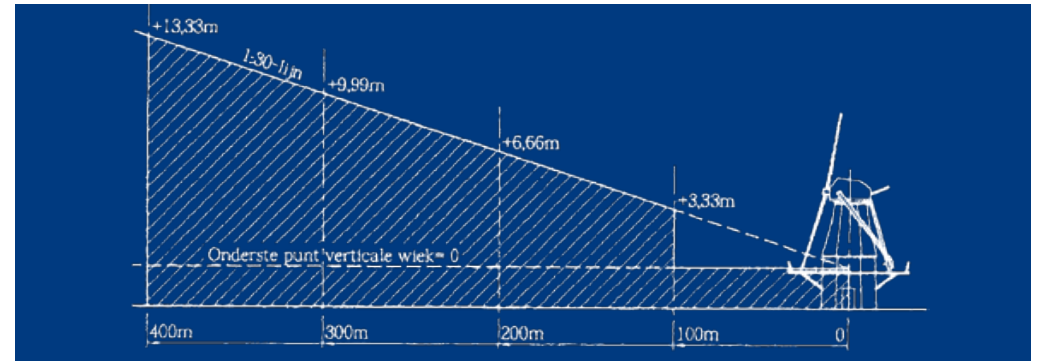


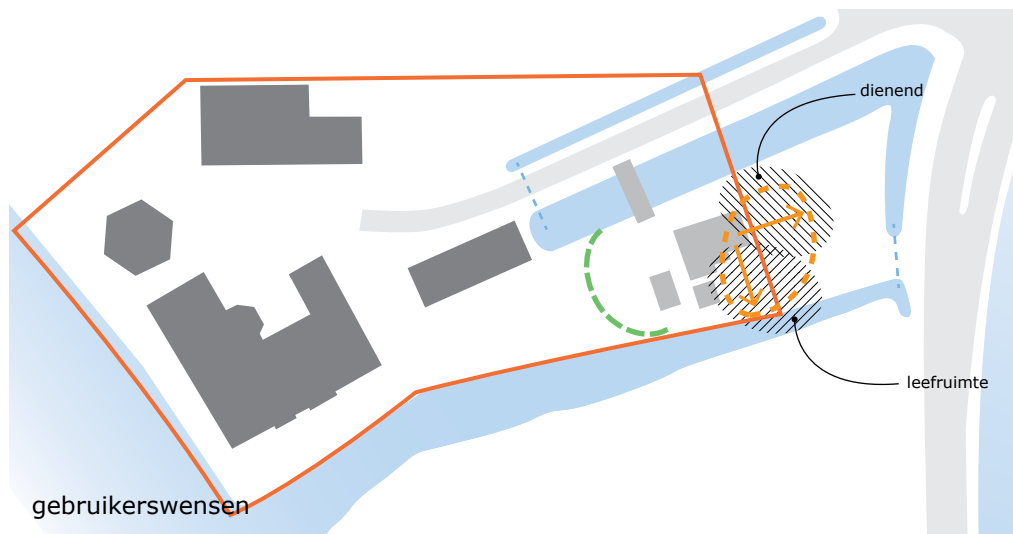
randvoorwaarden



- kavel grenst aan Gaagweg, geluidsniveau ligt tussen 55 - 50dB (bron: Geluidscontouren provinciale wegen Z-H, 2012)
- voorkeursgrenswaarde op 48dB, uiterste grenswaarde op 58dB
- aandacht voor geluidsbeperkende maatregelen in gevels grenzend aan Gaagweg
- uiterste grenswaarde aanvragen t.b.v. omgevingsvergunning

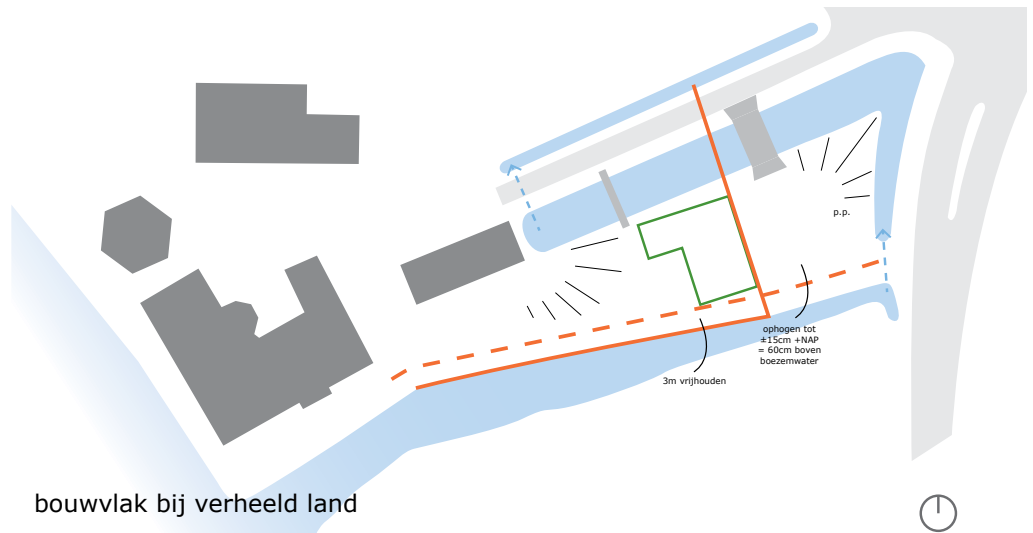
- kavel valt binnen molenbiotoop van molen Korpershoek
- rekening houden met molenbeschermingszone voor stedelijk gebied (bron: Handreiking Molenbiotopen 2011, Provincie Zuid-Holland)
- maximale nokhoogte 11,2m (9,5+P)



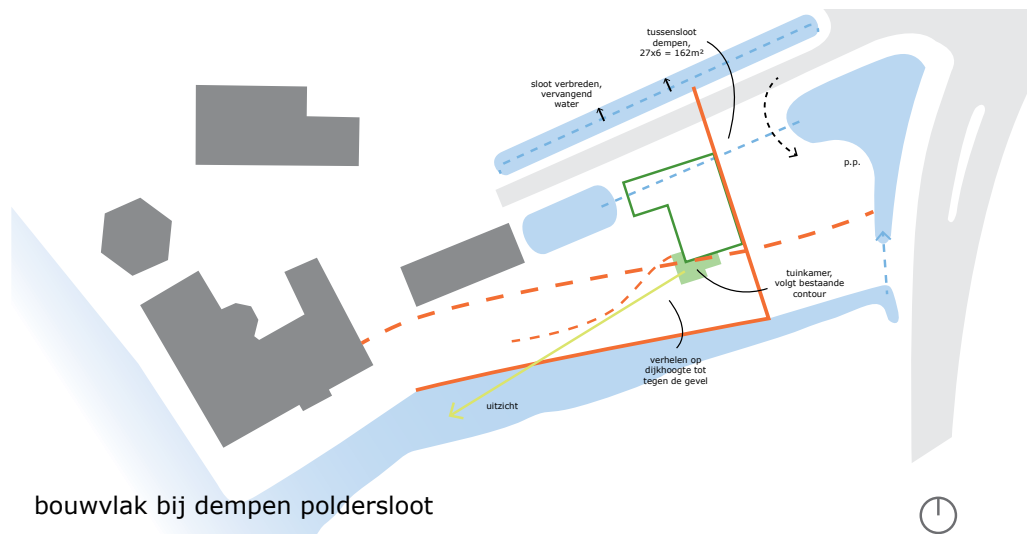


wensen gebruikers:

- enige afstand houden tot bestaande boerderij ivm privacy
- voortuin zo klein mogelijk
- wonen richting het water, op de dijk
- leefruimtes aan de zuid- en westzijde, dienende ruimtes aan noord- en oostkant



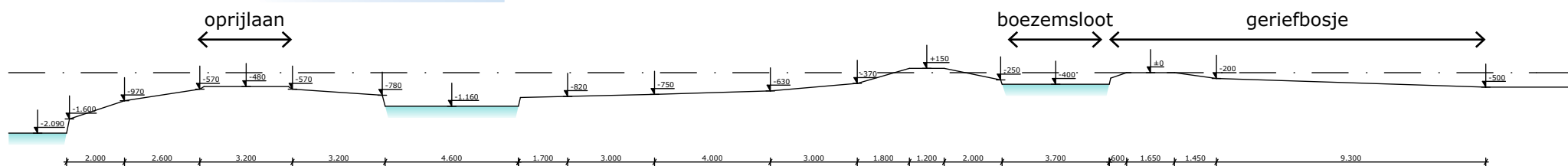
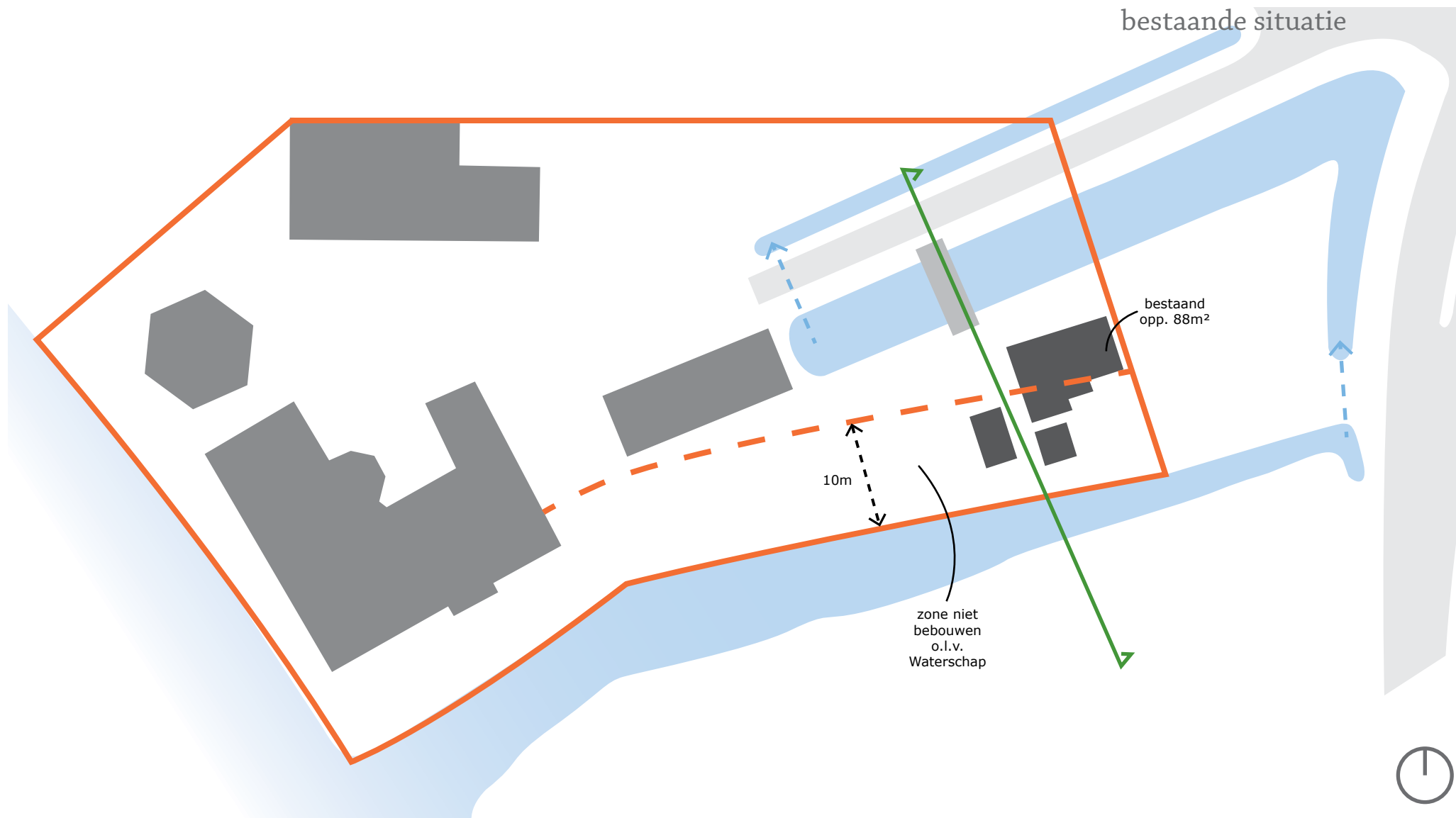
bouwvlak bij verheeld land



bouwvlak bij dempen poldersloot

conflict bestemmingsplan en Waterschap:

- maximaal bouwvlak bestemmingsplan loopt tot aan water;
- Waterschap vereist minimale afstand die tot dijklichaam moet worden gewaarborgd;
- optimaal benutten bouwvlak niet mogelijk zonder grond- en/of waterwerkzaamheden;
- dijk verleggen is kostbare en niet haalbare oplossing





bestaande omgeving

- Gaagweg en Zijde splitsen omgeving in verschillende segmenten met verschillende sferen
- Weerszijden "knooppunt" Gaagweg en Zijde gemarkeerd door kenmerkende gebouw-ensembles, : de molen en -woning en het erf van de monumentale boerderij
- directe omgeving van locatie kent geen eenduidige sfeer, maar hybride
- locatie in verlengde van lint Gaagweg
- locatie tegenover entree naar dorp
- locatie heeft eigen karakter, enigszins op zichzelf staand in omgeving



aansluiting op omgeving

doorkijk vanaf Zijdekade



zicht op oprijlaan vanaf Gaagweg

doorkijk vanaf dorp

zicht vanaf Babbersmoelen



doorkijk over oprijlaan

doorkijk naar dorp

doorkijk door geriefbosje

zicht over boezemsloot

bebouwing Gaagweg e.o.





woning en veranda

bestaande bebouwing

- 1 woning met enkele aanbouwen en bijgebouwen
- bestaande oppervlakte 88 m²
- totale inhoud 300 m³
- woning en bijgebouwen in slechte staat
- verrommeld erf
- huidige woning weinig potentie om bebouwingsensemble te versterken



woning met aanbouwen



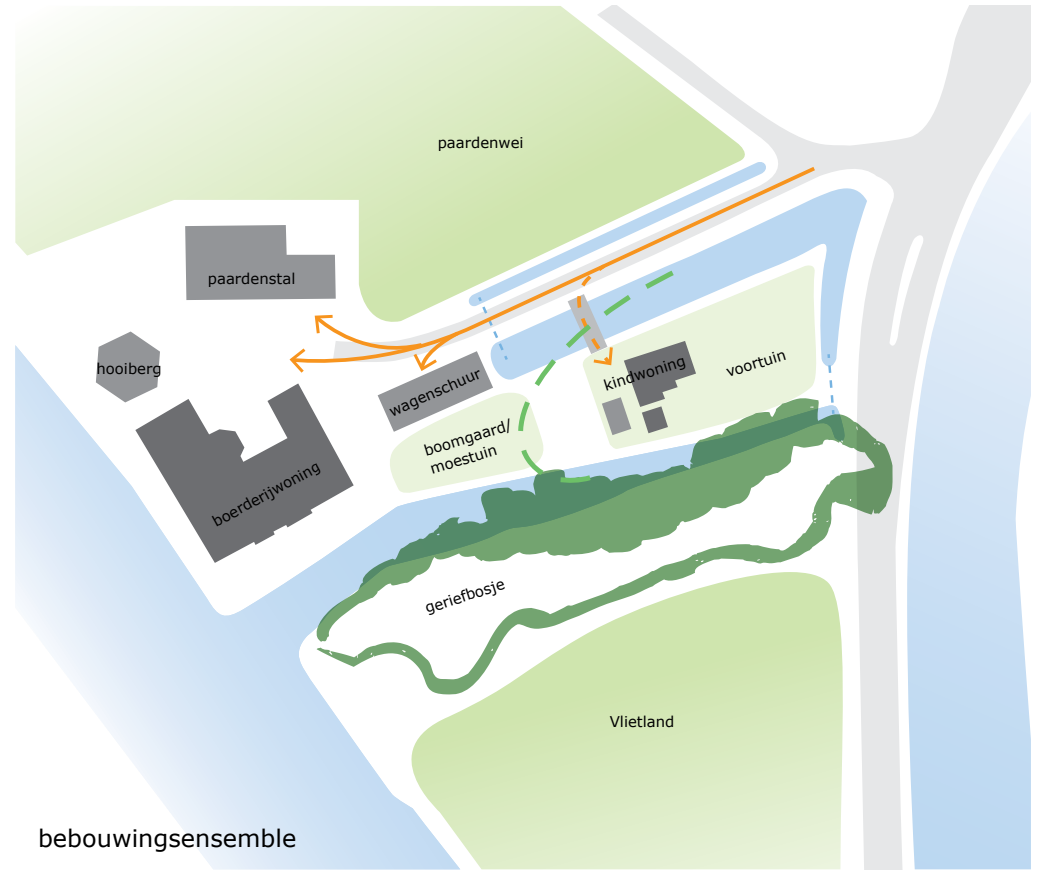
bijgebouwen

locatieanalyse



hoofdstructuren

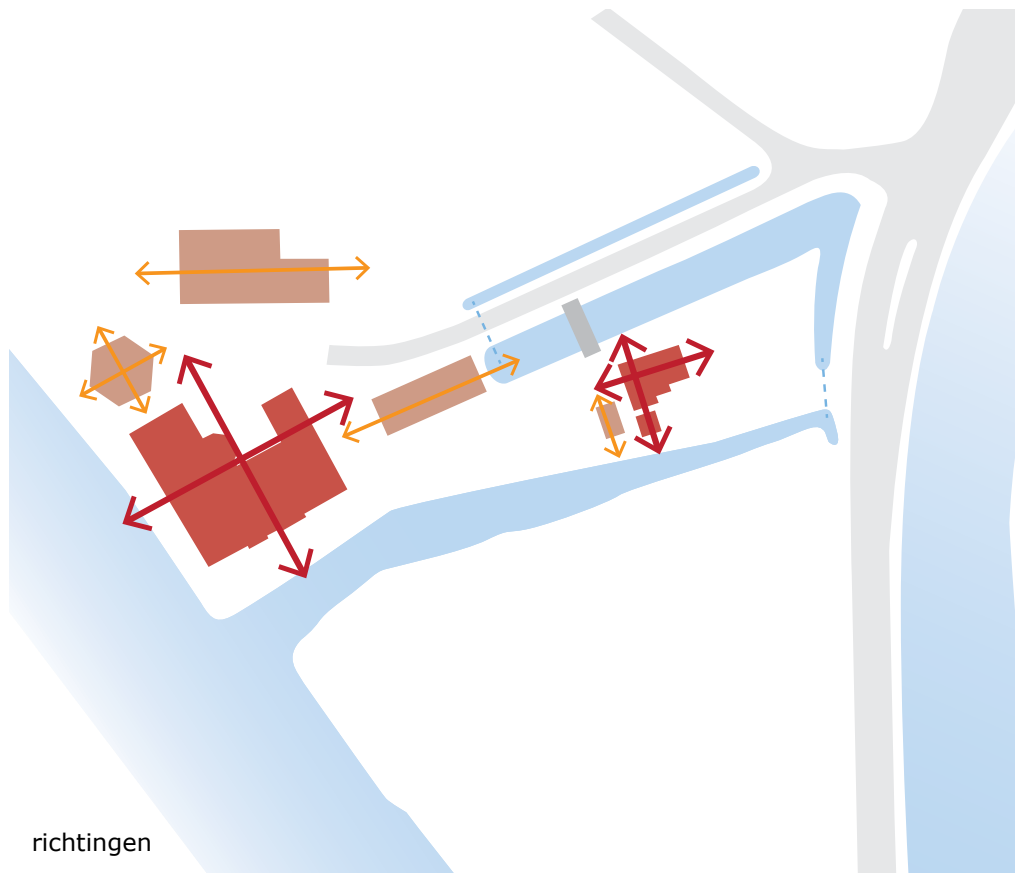
- locatie wordt aan grofweg drie zijden begrensd door water: de Zijde aan de westkant, een boezemsloot aan de zuidzijde en de Gaag ten oosten
- Gaagweg begrenst de locatie aan oostzijde
- locatie volgt de richting van kavels ten zuidoosten en noorden van Schipluiden
- kavels en lintbebouwing ten westen van locatie lopen parallel aan de Zijde, min of meer haaks op Gaagweg



bebouwingsensemble

- erf van gebouwen als losse korrels, gelegen tussen het groen
- bebouwingsensemble aaneengeregen door één oprijlaan
- hoofdboerderij achter op kavel aan einde oprijlaan
- losse woning aan Gaagweg, zijlings aangetakt aan oprijlaan

locatieanalyse



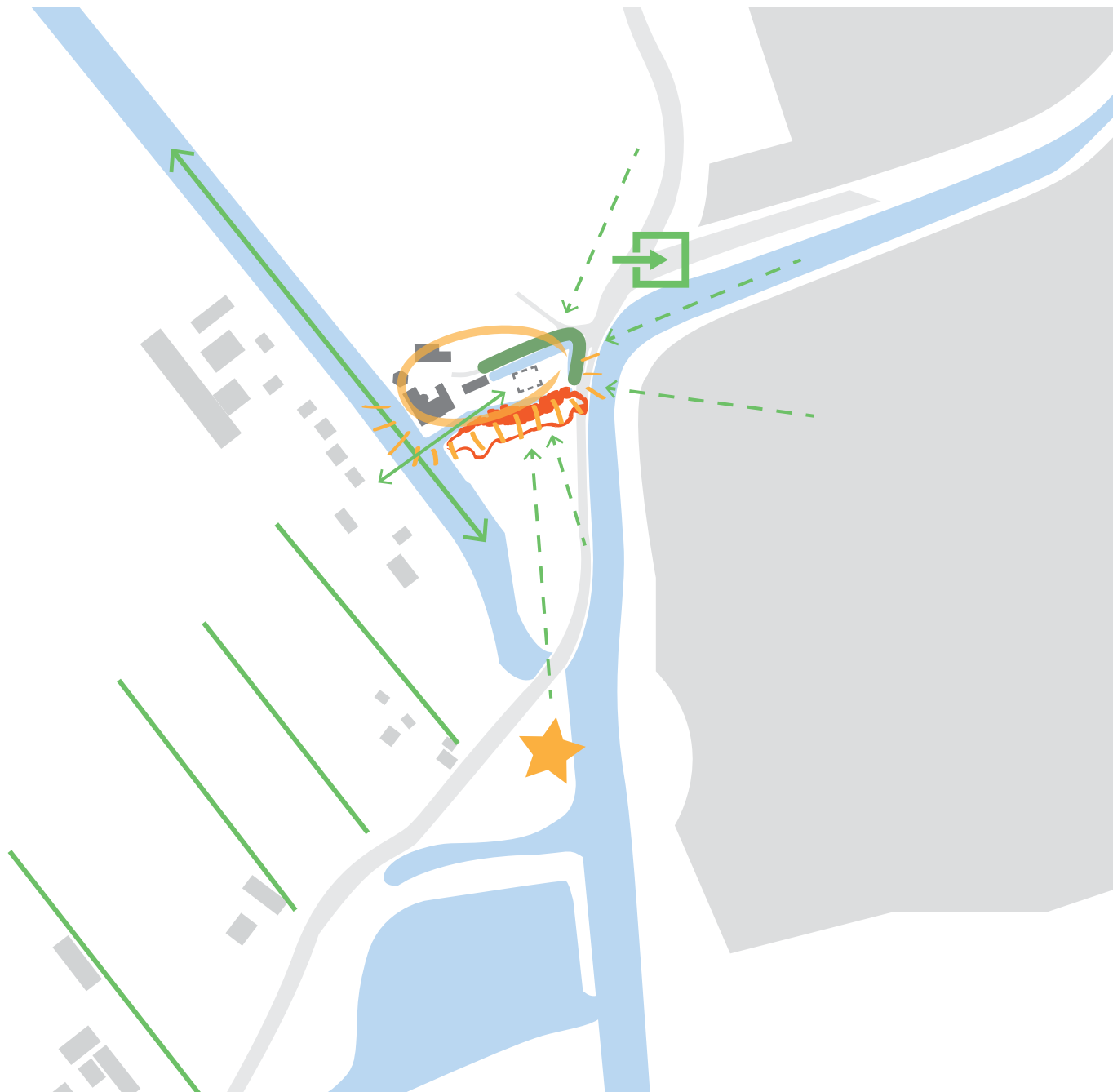
richtingen

- gebouwen in het bebouwingsensemble volgen geen eenduidige richting of oriëntatie
- hoofdgebouwen zijn alzijdig
- grotendeels alle bijgebouwen hebben één duidelijke richting



zicht en uitzicht

- woning ligt verscholen achter dichte begroëning aan zijde Gaagweg
- geriefbosje belemmert zicht uit zuidelijke richting op het erf met bebouwingsensemble
- vrij zicht vanuit westelijke richting over boezemsloot op bebouwing
- spel van uitzicht en toevallige doorkijkjes versterkt besloten, eigen karakter locatie



kwaliteiten en kansen

kwaliteit:

- boezemsloot en dijk zijn kenmerkend voor polderlocatie
- lintbebouwing aan Gaagweg typisch voor polder
- molen Korpershoek en monumentale boerderij zijn markante gebouwen, herkenningspunten van de omgeving
- locatie heeft geheel eigen karakter, enigszins op zichzelf staand in omgeving (enclave?)
- erf met karakteristieke oprijlaan en rijzige bomen
- rijke begroeiing aan Gaagweg draagt bij aan intiemiteit en besloten karakter

kans:

- bebouwingsensemble op erf boerderij versterken
- verrommeling erf tegengaan
- bebouwingsensemble inzetten in dorpgezicht bij entree Schipluiden
- spel uitzicht en toevallige doorkijkjes onderstreept besloten, eigen karakter locatie

aandachtspunt:

- geriefbosje sluit locatie visueel af van omgeving
- dichte begroeiing geriefbosje vangt veel wind af voor de molen

motivatie

waar willen we wat doen? --> locatie en kenmerken

bestaande situatie

- bestaande situatie en profiel
- bestaande bebouwing + afmetingen
- bestaande omgeving
- aansluiting op omgeving --> huidige groen & behouden hiervan??
- bebouwing Gaagweg e.o. --> motivatie lintbebouwing??
- locatieanalyse: ensemble, richtingen, kansen, zicht --> groen?
- randvoorwaarden: bestemmingsplan, waterschapseisen, gebruikerswensen, molenbiotoop, geluid

- inpassing ensemble (hoogte)

hoe komt dat eruit te zien? --> nieuwe woning

nieuwe situatie

- afmetingen nieuwe bebouwing
- vlekkenplan
- referentiebeelden woning

wat willen we doen? --> woning vervangen

waarom willen we iets doen?

motivatie

- kwaliteiten en kansen: verrommeling erf tegengaan
- bebouwingsensemble: aanvulling voor erf voor toekomst
 - 1 hoogte
 - op zichzelf staand
- entree/ gezicht Schipluiden
- behoud en onderhoud groen (=zicht en uitzicht?)
- aansluiting LOP

hoe gaan we dat aansluiten?

landschappelijke inpassing

- concept ontwerp (bomen overzicht aanpassen!)
- sferen

concept

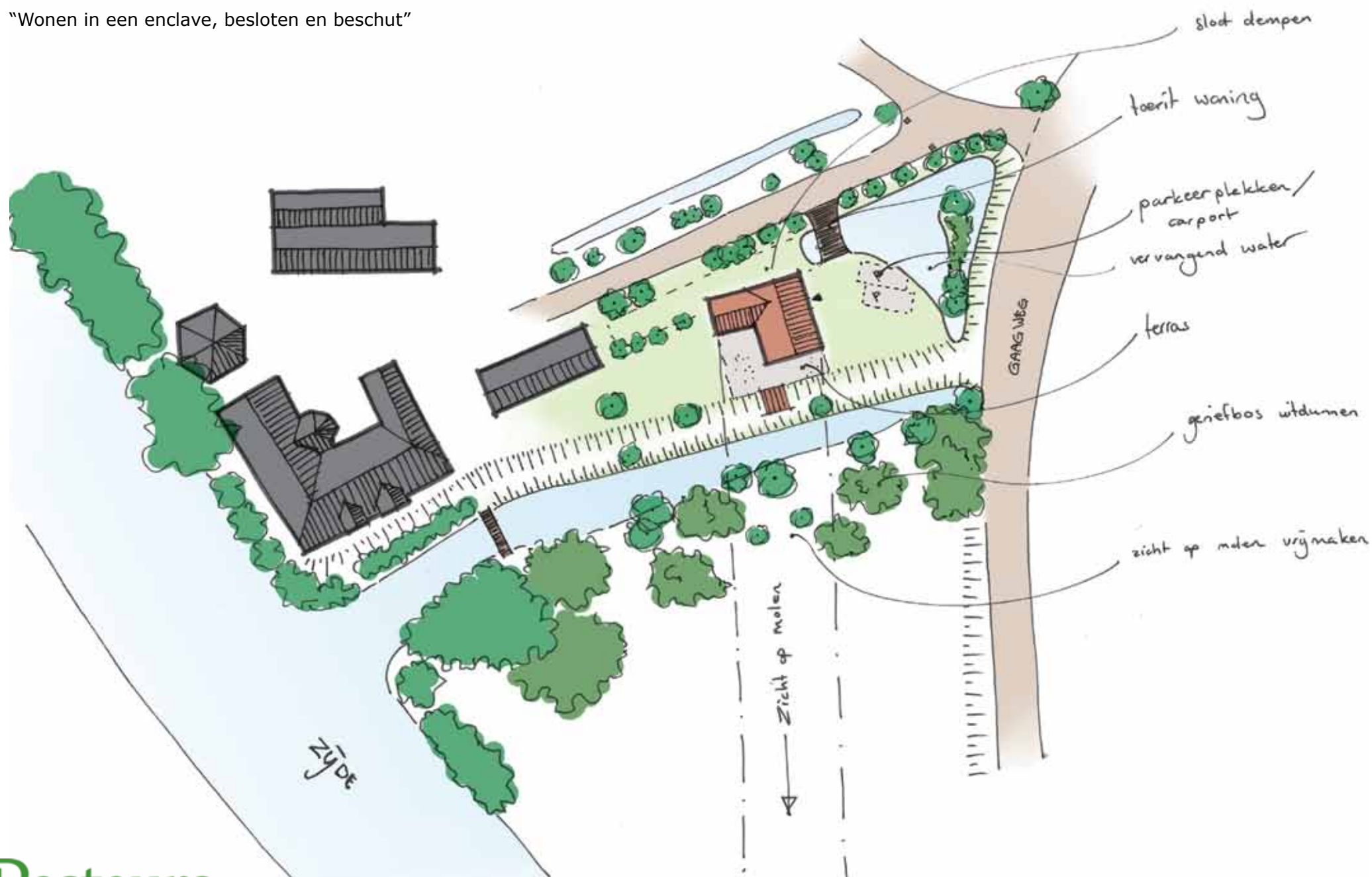
"Wonen in een enclave, besloten en beschermt"



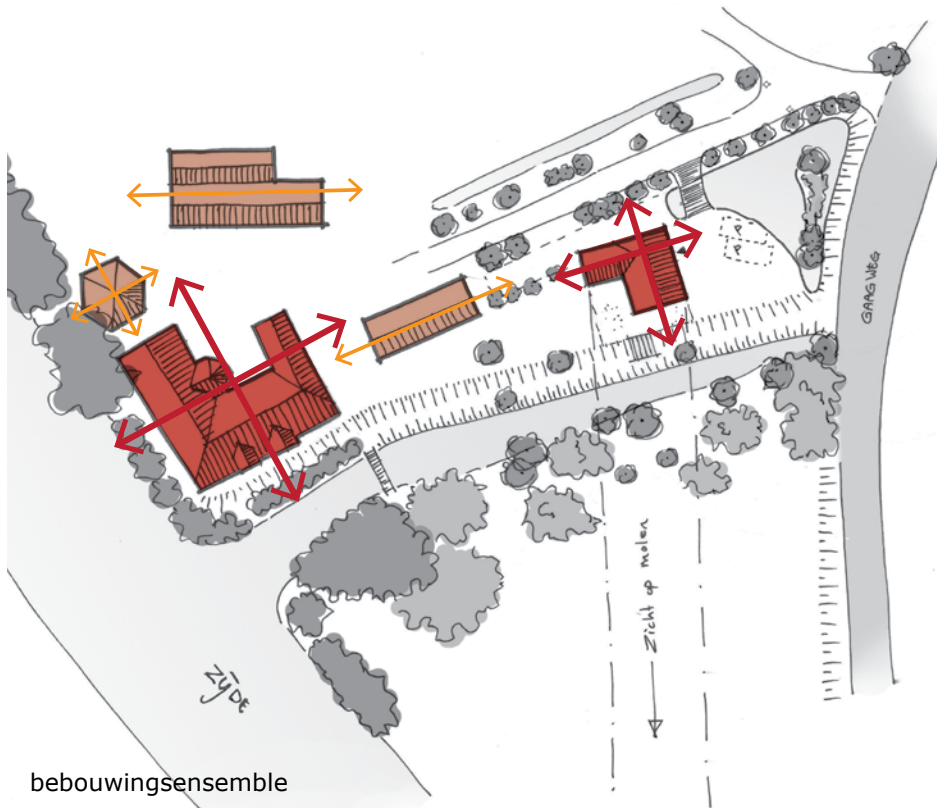
- bestaande woning vervangen voor volwaardige kindwoning, als onderdeel bebouwingsensemble
- één alzijdig gebouw met enkel bijgebouw
- beperkt volume en hoogte om aan te sluiten bij bestaande bebouwing
- thematiek van besloten enclave werkt door in inpassing woning in omgeving
- op zichzelf staande woning, passend bij eigen karakter van locatie

concept

"Wonen in een enclave, besloten en beschermt"

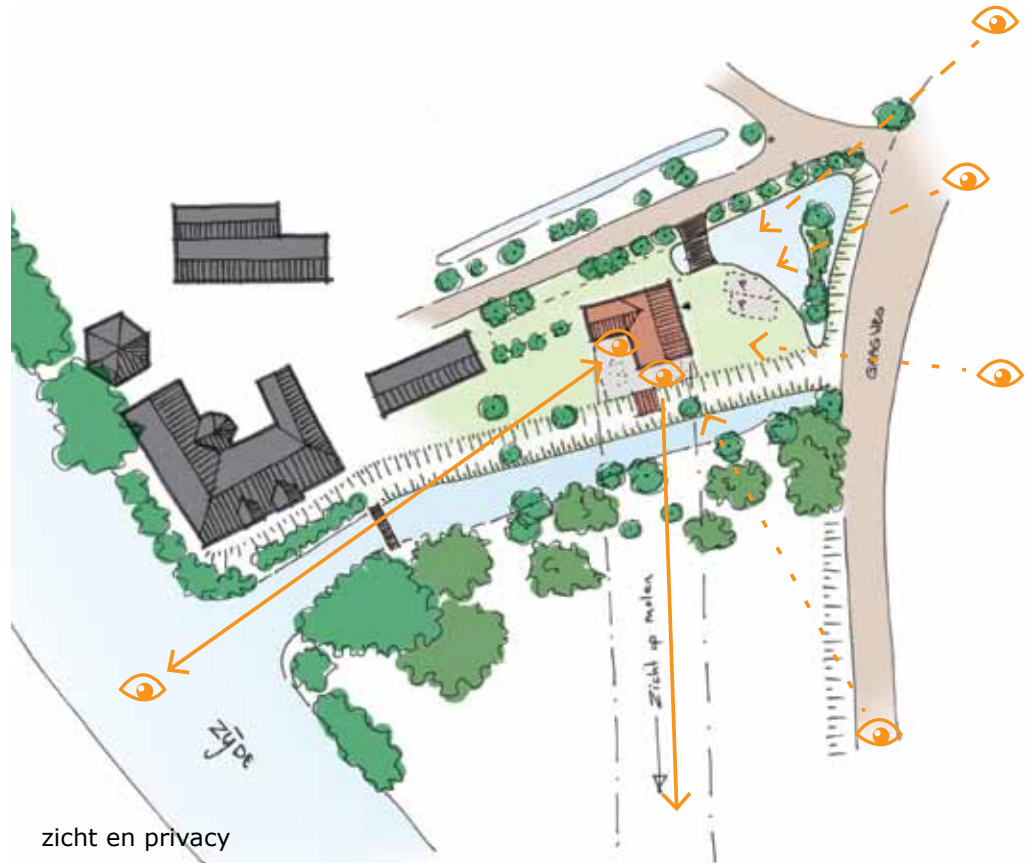


concept



bebouwingensemble

- bestaand ensemble aanvullen met vervangende woning, zijdelings aangesloten op oprijlaan
- alzijdig hoofdgebouw met hoofdrichting parallel aan Gaagweg
- losse, schijnbaar willekeurig geplaatste bijgebouwen met één duidelijke richting



zicht en privacy

- spel uitzicht en toevallige doorkijkjes onderstreept besloten, eigen karakter locatie
- door uitdunnen geriefbosje, waarbij kenmerkende bomen worden behouden, wordt locatie visueel opengemaakt in zuidelijke richting
- behoud beplanting aan Gaagweg draagt bij aan privacy en intimiteit
- diepe voortuin benadrukt beslotenheid locatie, en refereert naar aansluiting woningen in bebouwingslint op de Gaagweg

bouwensemble



ensemble gezien vanaf molen Korpershoek, nagenoeg met een gelijke hoogte

sferen



langs de oprijlaan

- oprijlaan leidt naar de hoofdboerderij van nr. 2
- woning ligt bescholen langs zij van de laan, te bereiken via bruggetje
- hoge, groene bomen aan weerszijden oprijlaan
- (informeel karakter van zijtuin)
- natuurlijke afgrenzingen zoals beukenhagen, gevlochten wilgentakken



“gebruiks buiten”

- gebruiks- en leefgroen
- veranda en terras met zicht over de boezemsloot
- tuinmuurtje als begrenzing erf
- uitnuten klein hoogteverschil tussen dijk en woning



Vlietzicht

- uitgedund geriefbosje voor meer openheid
- markante bomen behouden
- zicht op Babbersmolen herstellen
- boezemsloot en dijkje opgenomen in tuin
- natuurlijke, verwilderde tuin



dorpsdoorkijk

- woning beschut en beschermd
- diepe voortuin met begroeiing zoals verderop aan Gaag
- groene filter aan de Gaagweg voor geluid en privacy
- toevallige doorkijkjes vanuit en naar dorp
- halfopen carport







Restauero
ARCHITECTEN

Aanvulling, 29 jan 2018

Aanvulling, 29 januari 2018

Toelichting Ontwerp: Wubben.Chan architecten

Architectuur

Qua positie en massa zijn uitgangspunten uit de studie van Restauro gebruikt als startpunt voor het ontwerp.

In samenspraak met welstand en monumenten/erfgoed is gekozen voor een ingetogen vormgegeven woning. Deze is ondergeschikt aan de naast gelegen boerderij.

(Monumenten)

2 onderdelen uit de studie van Restauro zijn hierbij aangescherpt:

1. Sloot: Aangezien de sloot een belangrijke onderdeel is van de bestaande ensemble met de oprijlaan, wordt in het plan (in tegenstelling tot het plan van Restauro) de bestaande sloot geheel gehandhaafd.

2. Richting: De richting van de woning is iets gedraaid, waardoor deze evenwijdig komt te liggen met de sloot en oprijlaan. Hiermee wordt de as nogeens versterkt.

Duurzaamheid

De toekomstige bewoner/eigenaar is van plan om een energie neutrale woning te bouwen.

Gedacht wordt aan de volgende maatregelen:

- toepassen van een warmtepomp
- toepassen van triple glas
- toepassen van zonnepanelen
- hoogwaardige isolatie
- geen gasaansluiting

