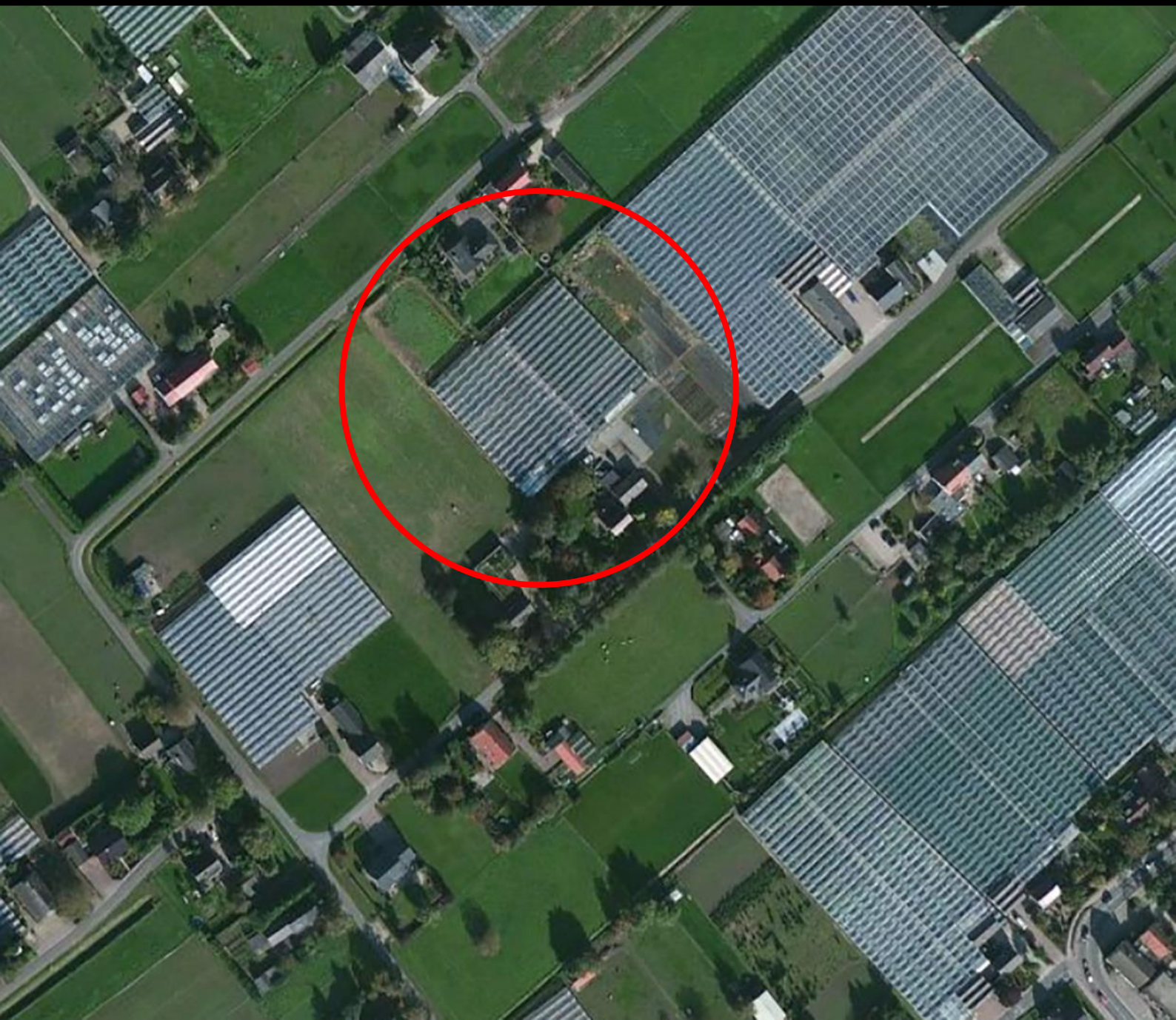


RUIMTELIJKE VISIE
SELLELAND 2
HUISSEN

INVENTARISATIE

huidige situatie

huidige situatie



huidige situatie



huidige situatie



huidige situatie



huidige situatie



INVENTARISATIE

achtergronden

Historische kaarten



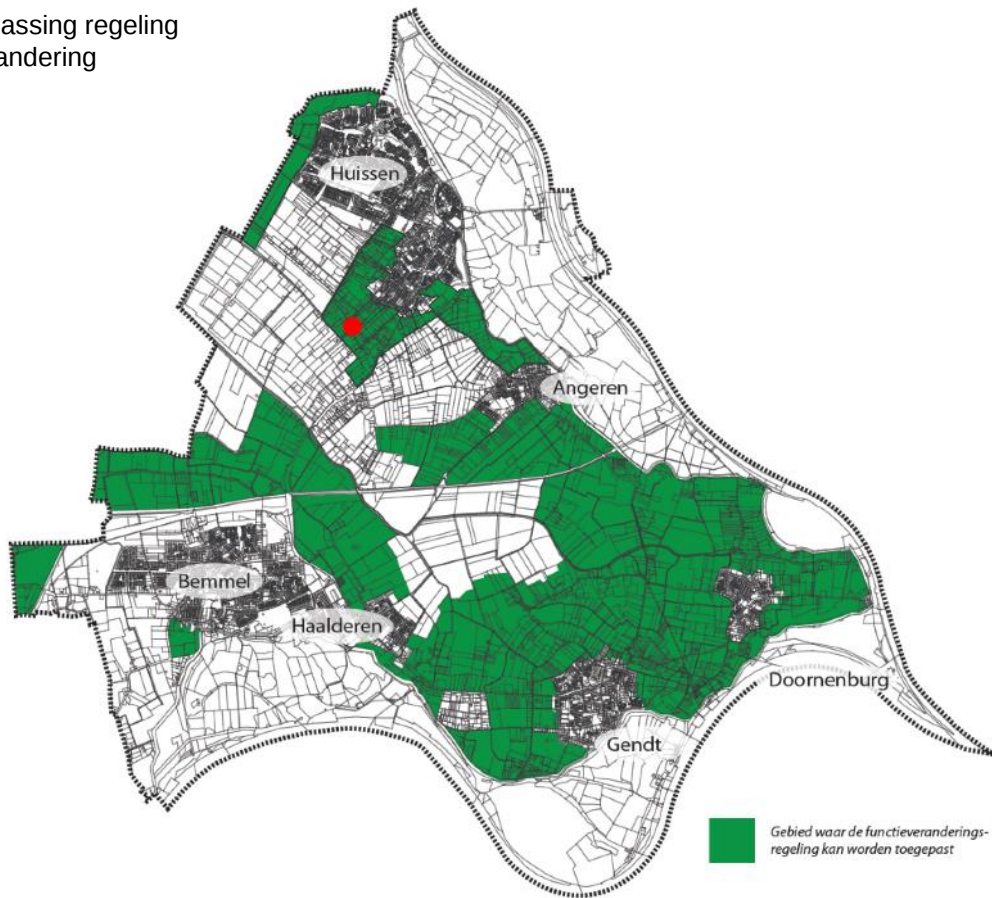
Historische kaarten uit respectievelijk: 1832 (links) en 1906 (rechts)



Topografische kaart voor

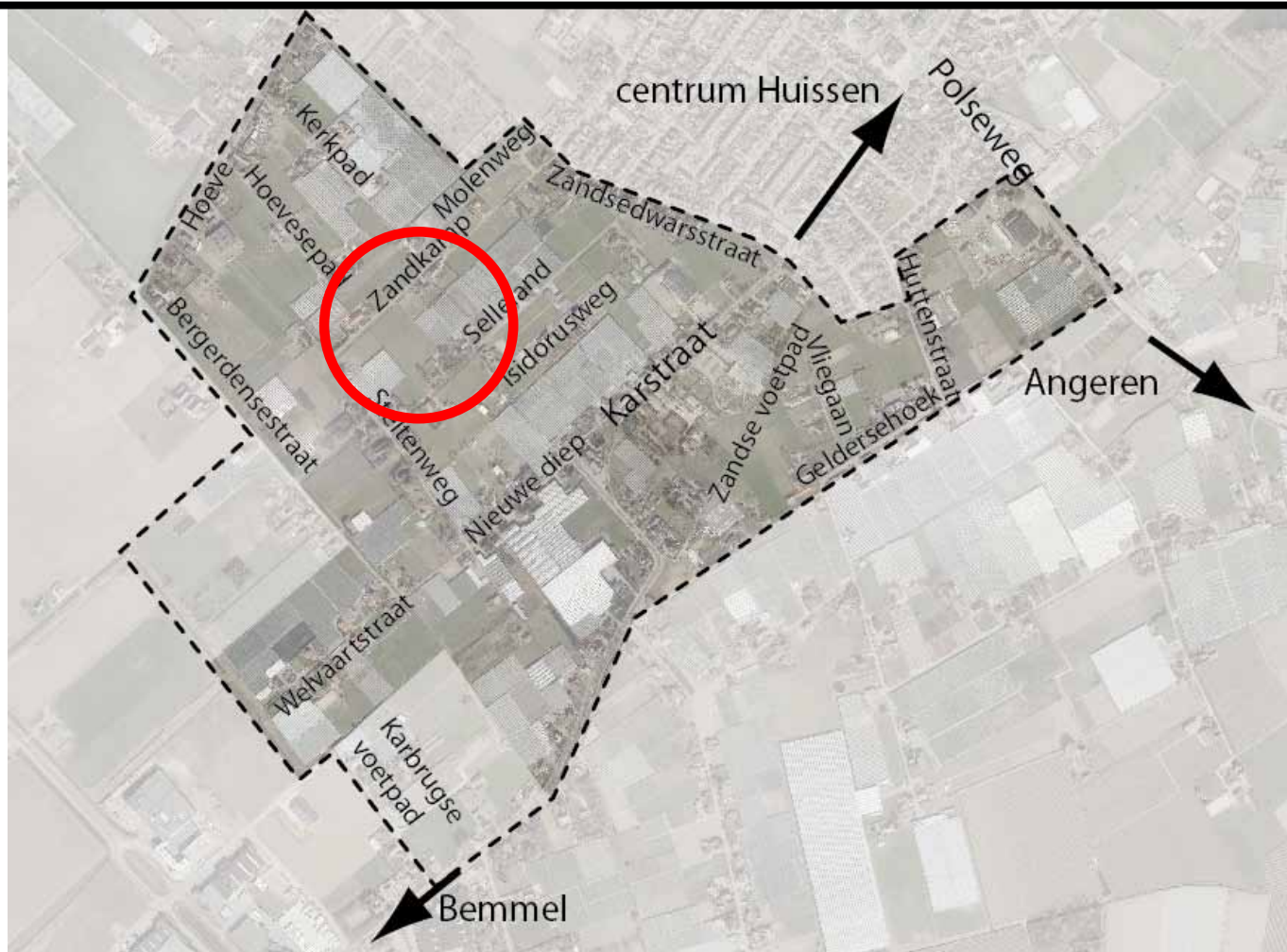
Functieverandering

Kaart toepassing regeling
functieverandering

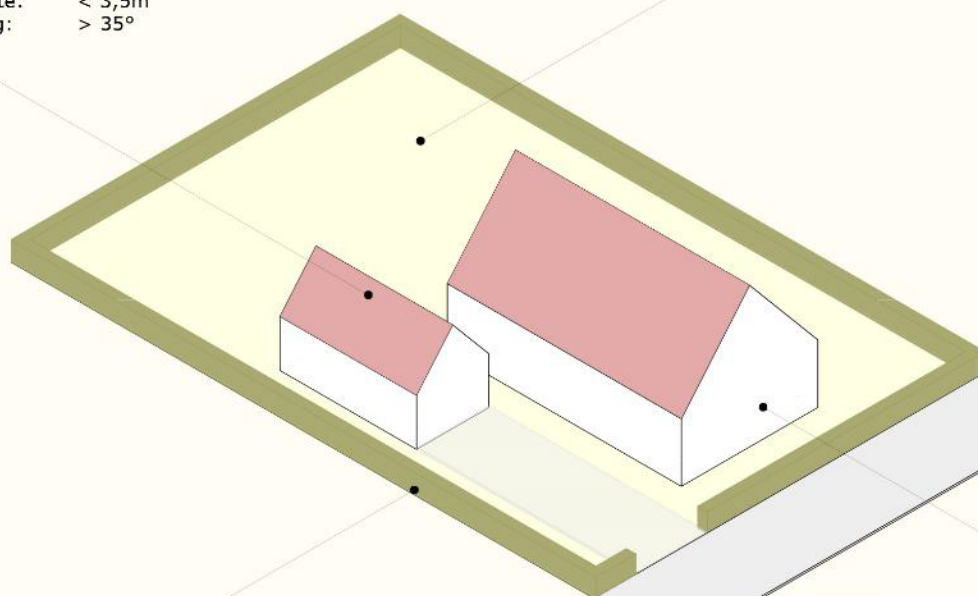


- Het onderhavige plangebied valt binnen het plangebied waar de regeling voor functieverandering van toepassing is;
- Dit plangebied is in de bovenstaande afbeelding in groen weergegeven;
- Het onderhavige plangebied is met een rode stip aangegeven;

Plangebied visie 'Een nieuwe toekomst voor 't Zand'



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



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
(gothoogte < 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 2) is ca. 3.950 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 'tweedelijs' bebouwing.

Situatie bestaand: rooilijnen



- Rooilijn is variabel, maar kan, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van Selleland paarsgewijs ook gelijk zijn;
- Zo hebben de Selleland 2a en 4 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 rooilijn van de nieuwe woning is gelijk aan de rooilijn van Zandkamp 7;
- Hierdoor ontstaat eenmalig een 'paartje' met gelijke rooilijn;
- De geplande nieuwe woning, behorend bij Selleland no. 4, heeft een terugliggende positie; hierdoor is er sprake van een variabele rooilijn en is het totale beeld in evenwicht.

Situatie na realisatie woning Selleland 2



- De woning ligt aan de Zandkamp en is hierop georiënteerd;
- De nokrichting is haaks op de straat gericht;
- De basiskavel is minimaal 1.000 m² groot, maar kan naar believen eventueel naar het zuiden worden uitgebreid.

Situatie na realisatie woningen Selleland 2 en 4



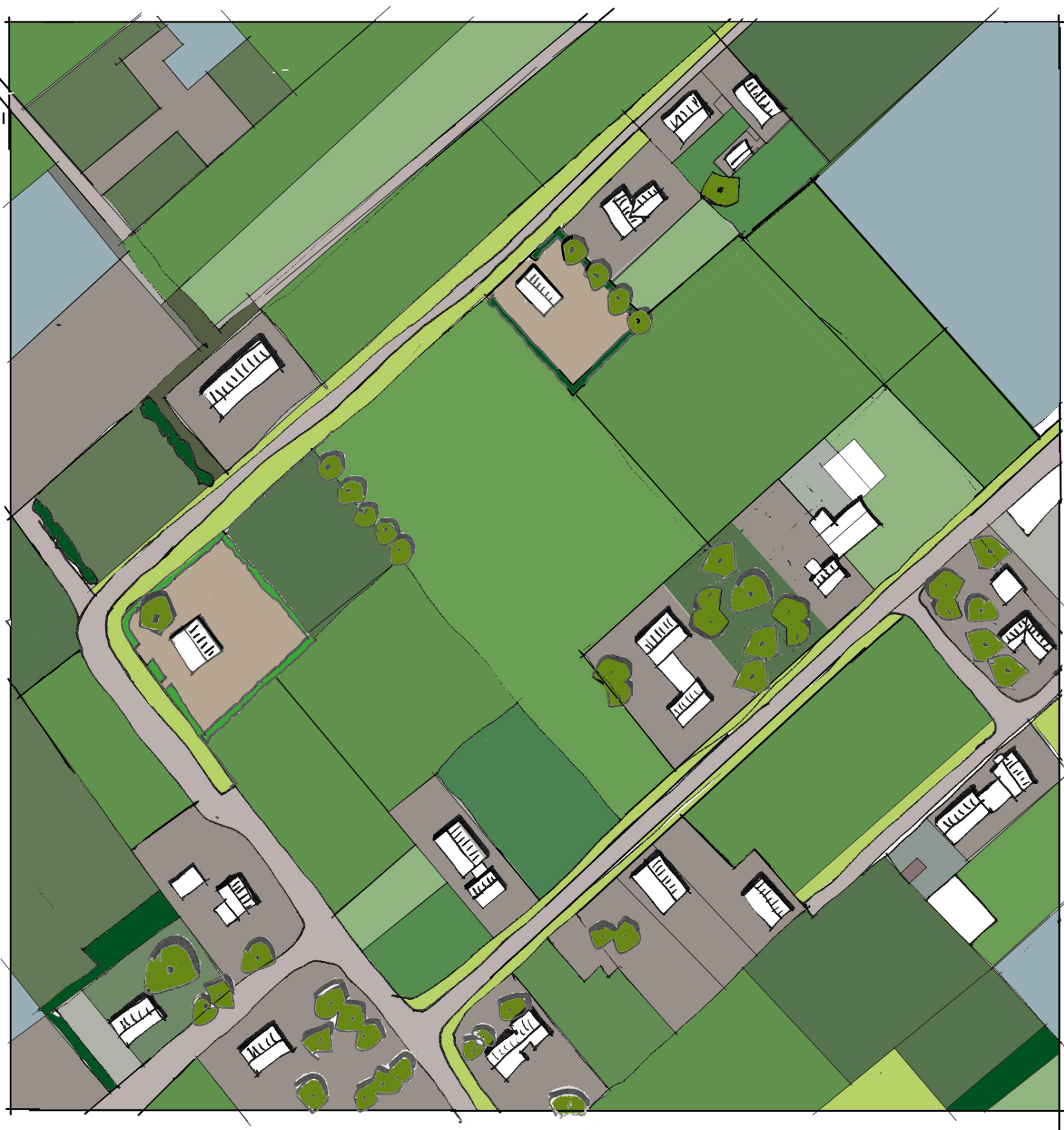
- De woning ligt niet tegenover of gelijk met andere woningen;
- Er is voldoende afstand tot bestaande woningen;
- De woning verspringt t.o.v. de nieuwe woning Selleland 2..

Uitwerking visie



Beeld na realisatie woning op perceel Selleland 2

Uitwerking visie



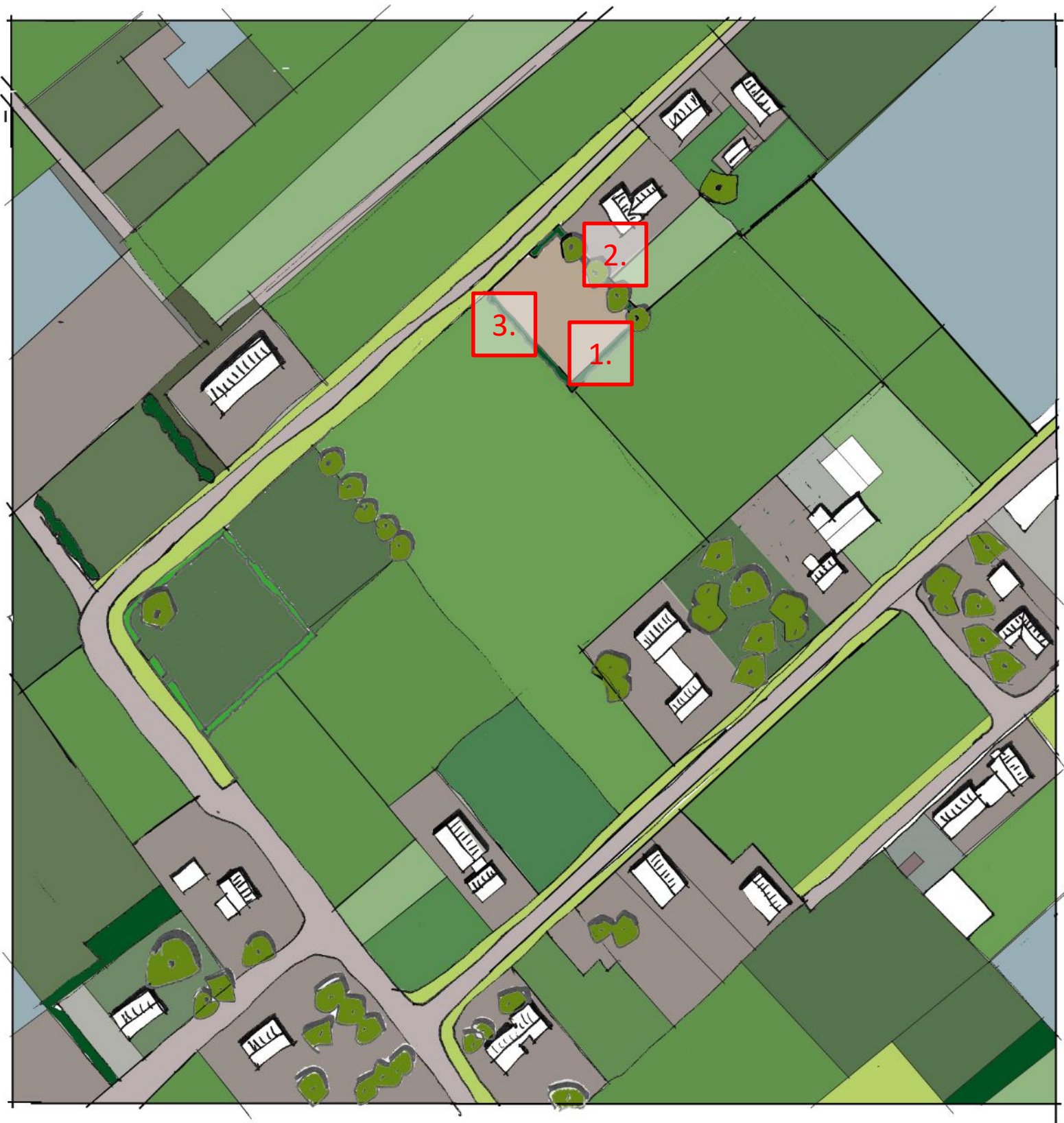
Totaalbeeld na realisatie woningen Selleland 2 en 4

Uitwerking visie: rooilijnen



Rooilijnen na realisatie woningen op percelen Selleland 2 en 4

Uitwerking visie: landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing



Walnoot (*Juglans regia*)

1. Solitaire boom, inheems (bijvoorbeeld Walnoot (*Juglans regia*))
2. Bomensingel/bomenrij langs noordoostzijde van kavel,: één inheemse soort, nader te bepalen, bijvoorbeeld: Zwarte els (*Alnus glutinosa*),
3. Haag, geschoren, inheemse soort, hoogte maximaal 1.20 meter, Beuk, Haagbeuk, Liguster of Eénstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*).

Landschappelijke inpassing

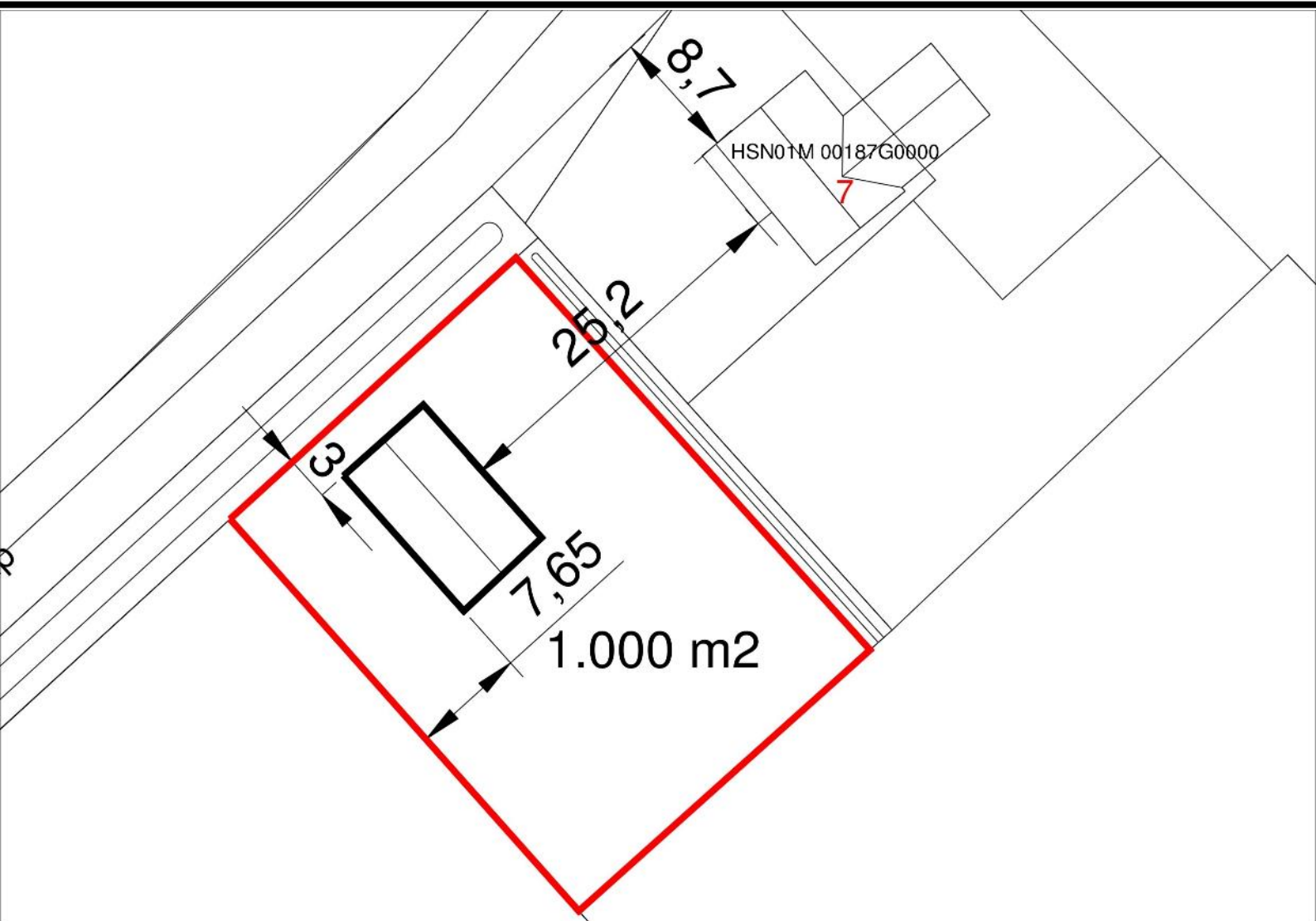


Bomensingel van zwarte els (hier geknot)



Geschoren haag van meidoorn

Inpassing woning op perceel



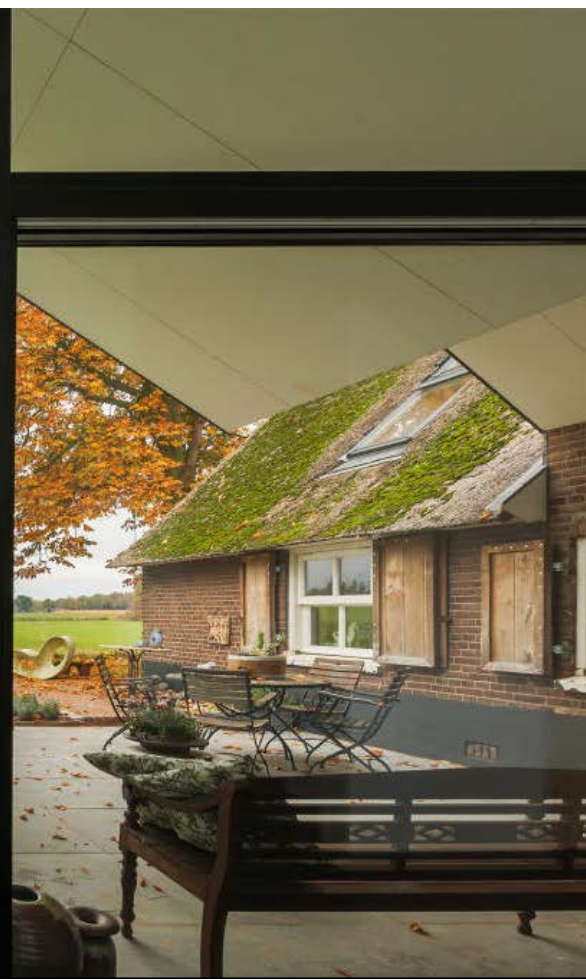
- De afstand tot de naastliggende woning (Zandkamp 7) bedraagt 26,2 meter;
- Doordat de weg afbuigt is de afstand tot de voorste perceelgrens vrij beperkt, namelijk 3 meter;
- De afstand tot de zuidwestelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt 7,65 meter;
- Perceelgrootte in basis minimaal 1.000 m2

BEELDKWALITEIT EN REFERENTIEBEELDEN

Referentiebeelden



Referentiebeelden



Colofon

Opdrachtgever

Familie Van der Pas
Selleland 2
Huissen

Buro Hofsteden

Hans Hofman, MA
Stedenbouwkundige
