

PRINCIPEVERZOEK

Dit document vormt een onderdeel van het principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan van een deel van het perceel VAN00-F-342 te Hagestein (gemeente Vijfheerenlanden).

Inhoud

1. Inleiding
2. Perceelgegevens en in werking zijnde bestemmingsplannen
3. Het perceel (bestaande situatie)
4. Inpassing in het landschap (nieuwe situatie)
5. Voorlopig Ontwerp van het woonhuis

1. Inleiding

Het perceel aan de Nijensteinseweg in Hagestein bestaat uit een woonhuis, schuren en ongeveer 3 ha grasland. Het plan is om ca. 1900m² van dit grasland om te zetten in een apart perceel met de bedoeling om een nieuw vrijstaand woonhuis met tuin, parkeerplaatsen en eigen oprit aan de Vogelenzangseweg te realiseren. De van kracht zijnde bestemmingsplannen bieden hiervoor geen - of mogelijk nagenoeg geen - ruimte wat de reden is voor dit principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nadat globaal de bestemmingsplannen en een mogelijk aanknopingspunt tot wijziging in paragraaf 2 zijn benoemd, beschrijven we de bestaande situatie van het perceel en directe omgeving in paragraaf 3. In paragraaf 4 gaan we in op de landelijke inpassing van het perceel met woonhuis. Tot slot laten we in paragraaf 5 een aantal tekeningen zien (een situatietekening, plattegronden en gevels) die deel uitmaken van het voorlopig ontwerp.



2. Perceelgegevens en in werking zijnde bestemmingsplannen

Het perceel is kadastraal bekend als:

VAN00-F-342

4124 AV Vianen

Nijensteinseweg 2

eigenaar (en toekomstig bewoner): familie de Pijper

Het bebouwde deel van het perceel valt onder het Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren. Hieronder liggen nog een aantal bestemmingsplannen die op dit deel een rol spelen. Aan de zuidzijde van het perceel - daar waar bebouwing en tuin ophouden en het overgaat in grasland - is de bestemming *enkelvoudig agrarisch*, zie:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0620.bp0001-VG01/r_NL.IMRO.0620.bp0001-VG01_2.3.html

Dit deel van het perceel heeft geen bebouwing of gereserveerd bouwvlak. Het bovengenoemde bestemmingsplan gaat met name over de eventuele aanpassing van een reeds aanwezig bouwvlak en van reeds aanwezige agrarische bedrijfsgebouw(en).

Verder is het Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht van kracht, met kaart 19 "Wonen, werken, recreëren", en bijbehorend artikel 9 in het bijzonder.

Deze verordening geeft beperkingen aan voor het bouwen in het Landelijk gebied, maar biedt ook enkele mogelijkheden aan, met bijbehorende instructieregels.

Het artikel 9.8 over Kernrandzones is o.i. zo'n mogelijkheid. Het artikel heeft de intentie om, gezien de grote behoefte aan woningen in Nederland, waardoor ook steeds meer in landelijk gebied gebouwd zal gaan worden, de kwaliteit van het gebouwde en de inpassing daarvan in dit landschap zo hoog mogelijk te maken.

https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.PV1612PRV-VA01?s=SAIsmjoEAUin6kWks2h0cAkatayBQRxxdD4QQoAP4wR_Ax-vAQw

Het perceel ligt dus in zo'n kernrandzone.



VAN00-F-342
4124 AV Vianen
Nijensteinseweg 2

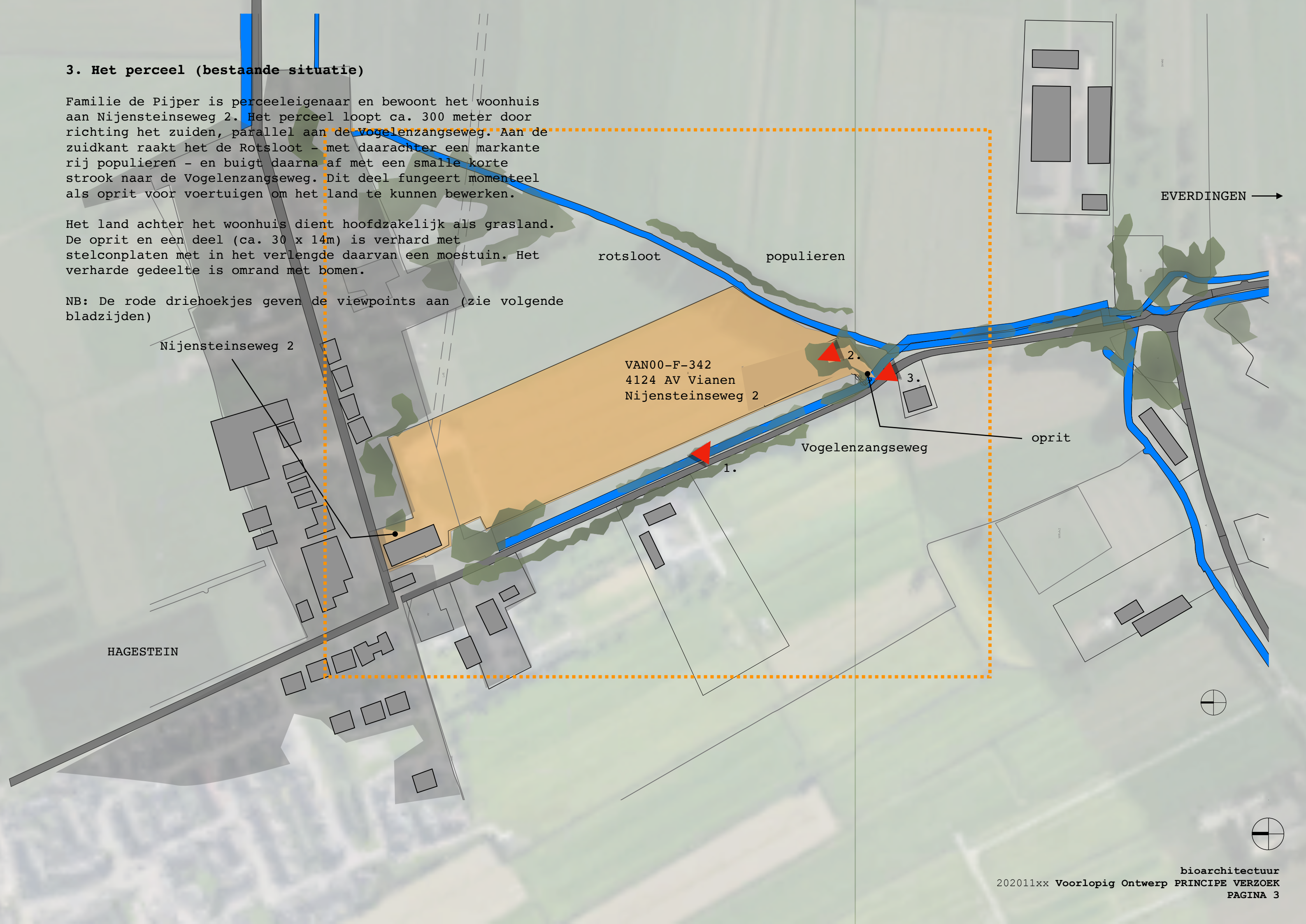


3. Het perceel (bestaande situatie)

Familie de Pijper is perceeleigenaar en bewoont het woonhuis aan Nijensteinseweg 2. Het perceel loopt ca. 300 meter door richting het zuiden, parallel aan de Vogelenzangseweg. Aan de zuidkant raakt het de Rotsloot - met daarachter een markante rij populieren - en buigt daarna af met een smalle korte strook naar de Vogelenzangseweg. Dit deel fungeert momenteel als oprit voor voertuigen om het land te kunnen bewerken.

Het land achter het woonhuis dient hoofdzakelijk als grasland. De oprit en een deel (ca. 30 x 14m) is verhard met stelconplaten met in het verlengde daarvan een moestuin. Het verharde gedeelte is omrand met bomen.

NB: De rode driehoekjes geven de viewpoints aan (zie volgende bladzijden)





view 1. View richting het ZUIDOOSTEN vanaf de Vogelenzangseweg.
Op de achtergrond de rij populieren met uiterst rechts het bosje en de groentetuin.
Aan de voorzijde is door het verschil in grashoogte de perceelgrens te zien.



view 2. View richting het NOORDEN met links de groentetuin en rechts de Rotsloot.
In de verte zijn de achterkanten van de bebouwing aan de Nijensteinseweg te zien.



view 3. View richting het NOORDEN vanaf de Vogelenzangseweg met rechts het hek van de oprit

4. Inpassing in het landschap (nieuwe situatie)

Het perceel vormt samen met twee naastgelegen percelen een relatief open en groen gebied dat visueel en landschappelijk wordt omkaderd door een rij populieren met daar voor de Rotsloot (in het Zuiden), het groen achter de woonhuizen aan de Nijensteinseweg (in het Noorden en Noord-Oosten) en de bomenrij aan de Vogelenzangseweg (in het Westen). In de zuidhoek vernauwt het gebied zich wigvormig en loopt uit tot een smalle strook tot aan de oprit.

Deze hoek vormt een meer gesloten en begroeid landschap door samenkost van verschillende boomgroepen (de rij populieren, de bomen rondom de verharding, de bomen langs de Vogelenzangseweg en de bomen en struiken van een driehoekig, naastgelegen perceel).

Dit besloten deel is een geschikte plek om het woonhuis te plaatsen. Door de bestaande (en nieuw aan te brengen) begroeiing zal het huis vanaf de weg weinig opvallen. Daarbij vormen de bomen een achtergrond waartegen het huis nauwelijks zal afsteken (zie materiaalgebruik van het dak). De positie van de huidige oprit zal worden gebruikt.

Het perceel en de positionering van het huis volgt de polderverkaveling. Het huis is langwerpig met een overstekende rieten kap. De lengte-as ligt parallel aan de Vogelenzangseweg en wordt door beplanting geaccentueerd. Aan de kant van de Vogelenzangseweg zal het dak niet onderbroken worden. Dakkapellen liggen aan de andere kant. Hierdoor ontstaat er een rustig en landelijk beeld.

HAGESTEIN

rotsloot

populieren

nieuw perceel

Vogelenzangseweg

oprit

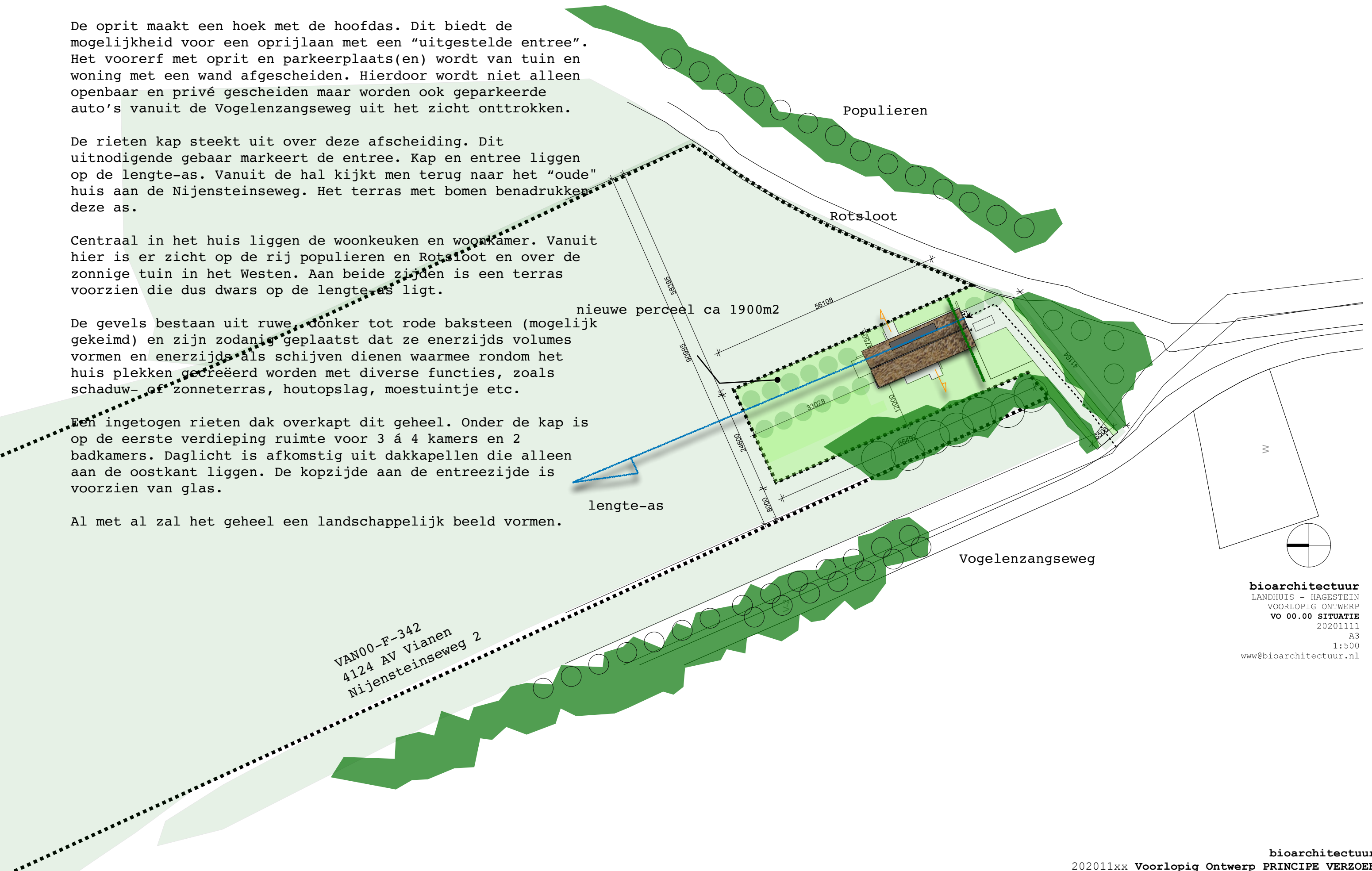
EVERDINGEN →

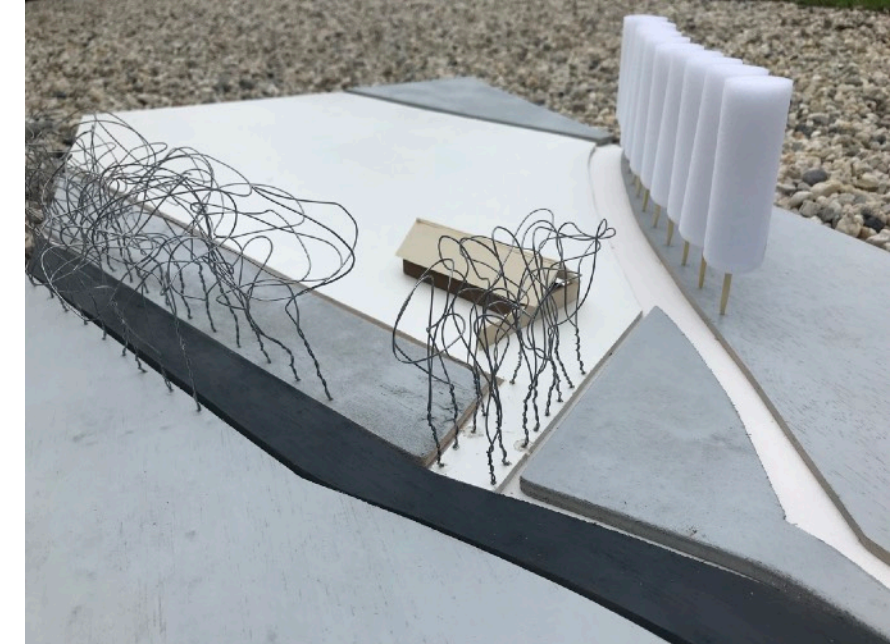
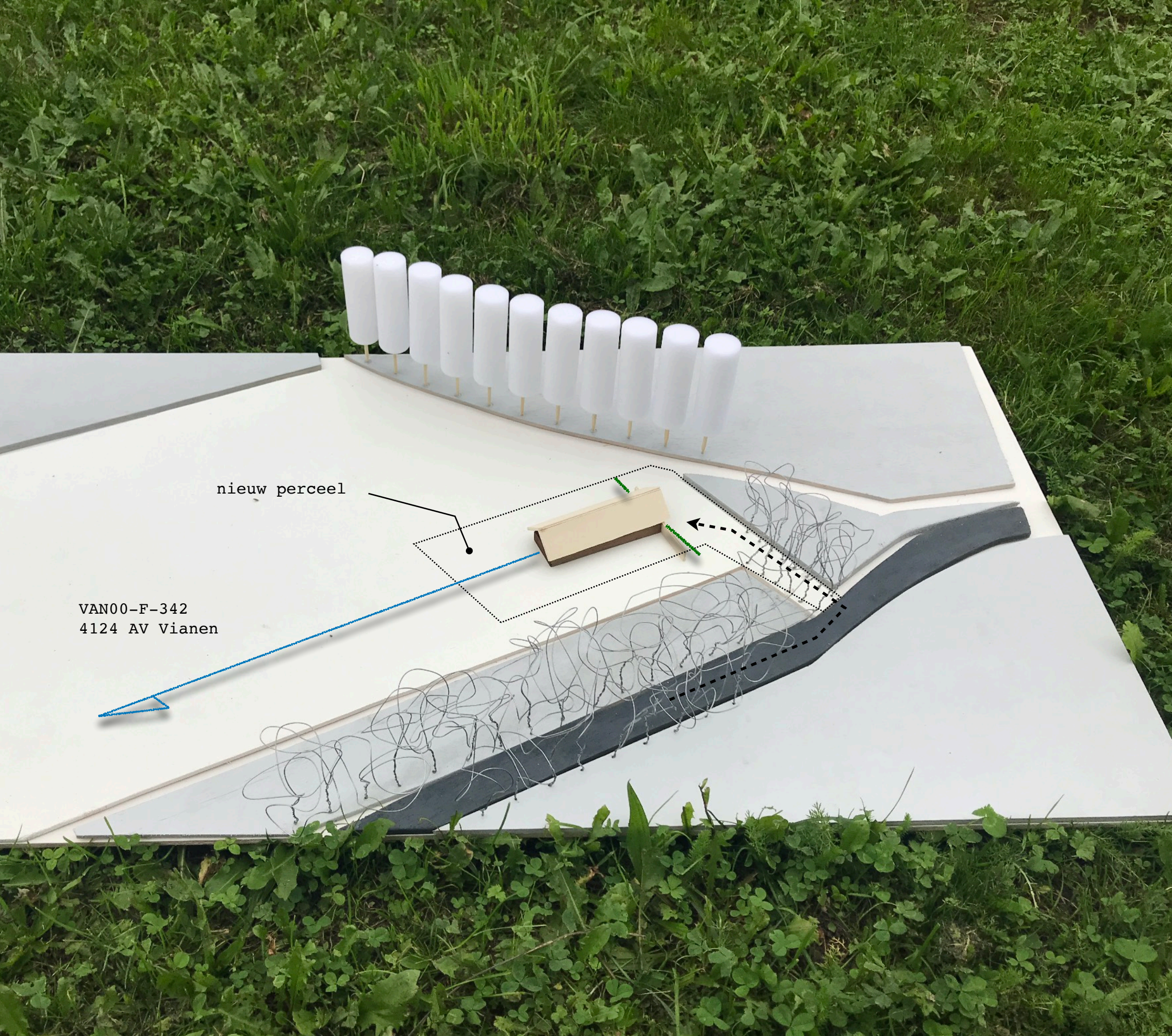
De oprit maakt een hoek met de hoofdas. Dit biedt de mogelijkheid voor een oprijlaan met een "uitgestelde entree". Het voorerf met oprit en parkeerplaats(en) wordt van tuin en woning met een wand afgescheiden. Hierdoor wordt niet alleen openbaar en privé gescheiden maar worden ook geparkeerde auto's vanuit de Vogelenzangseweg uit het zicht onttrokken.

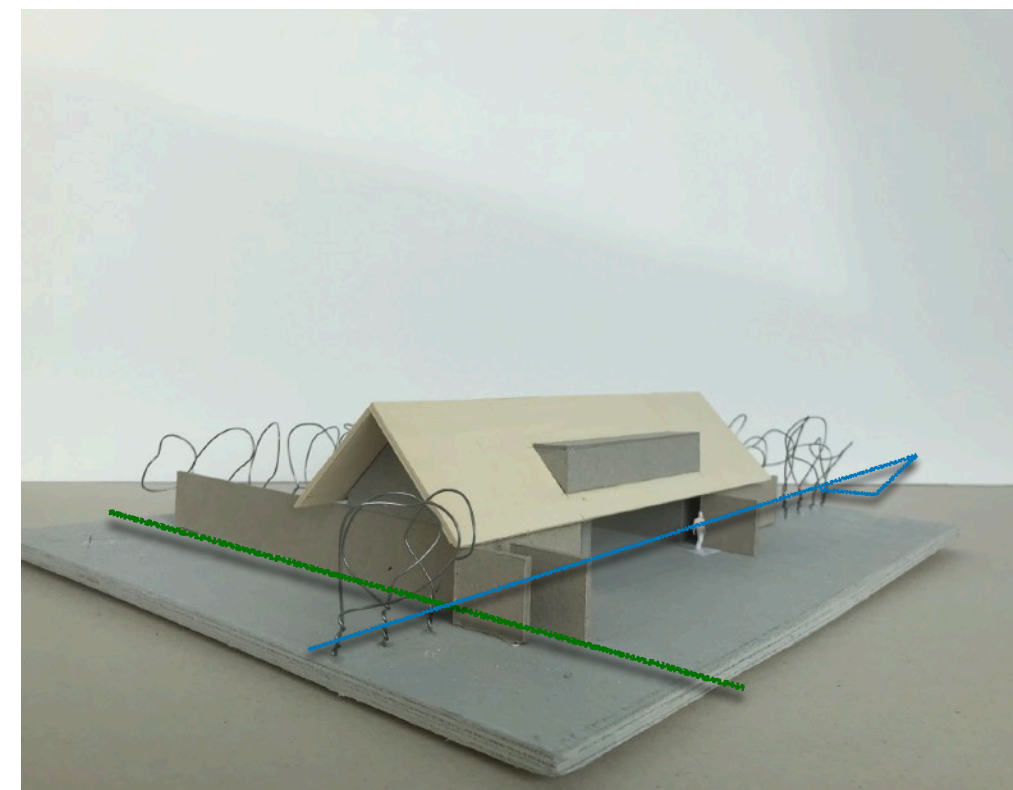
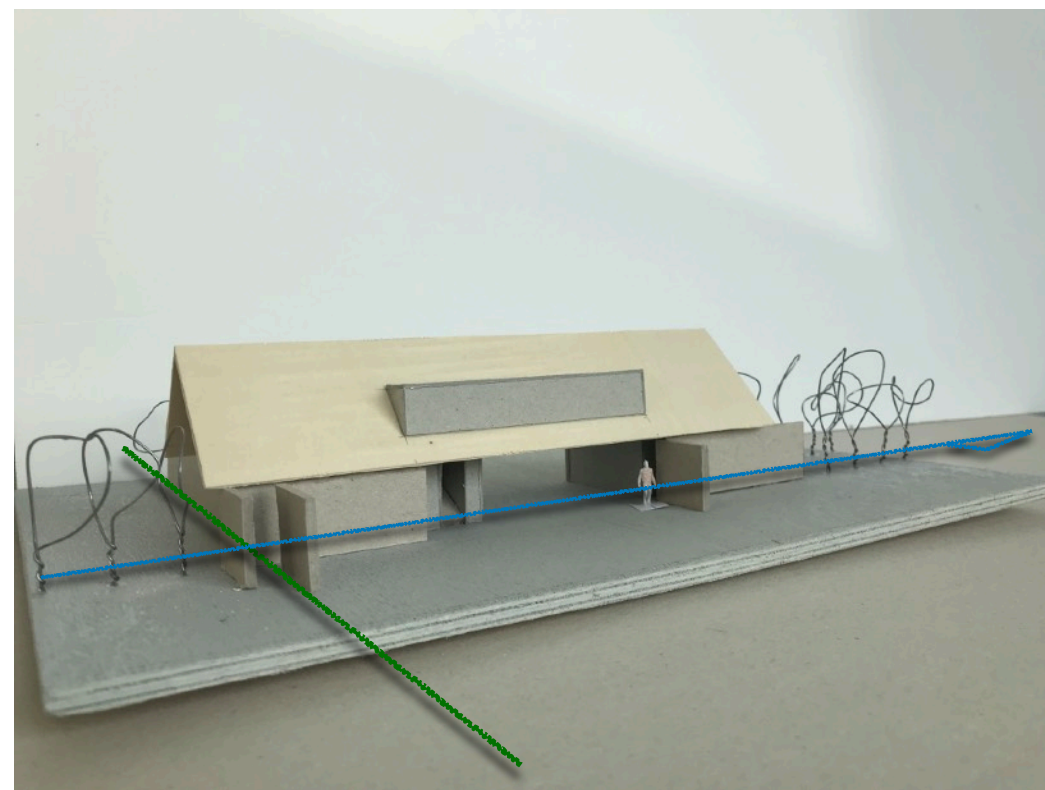
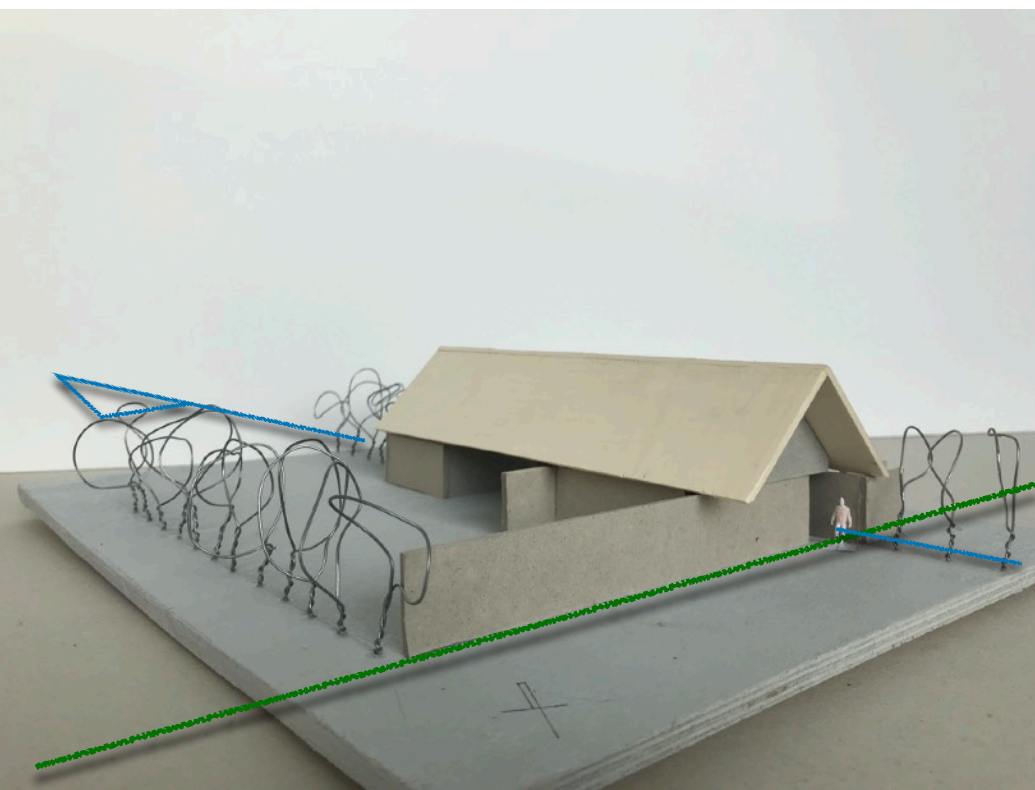
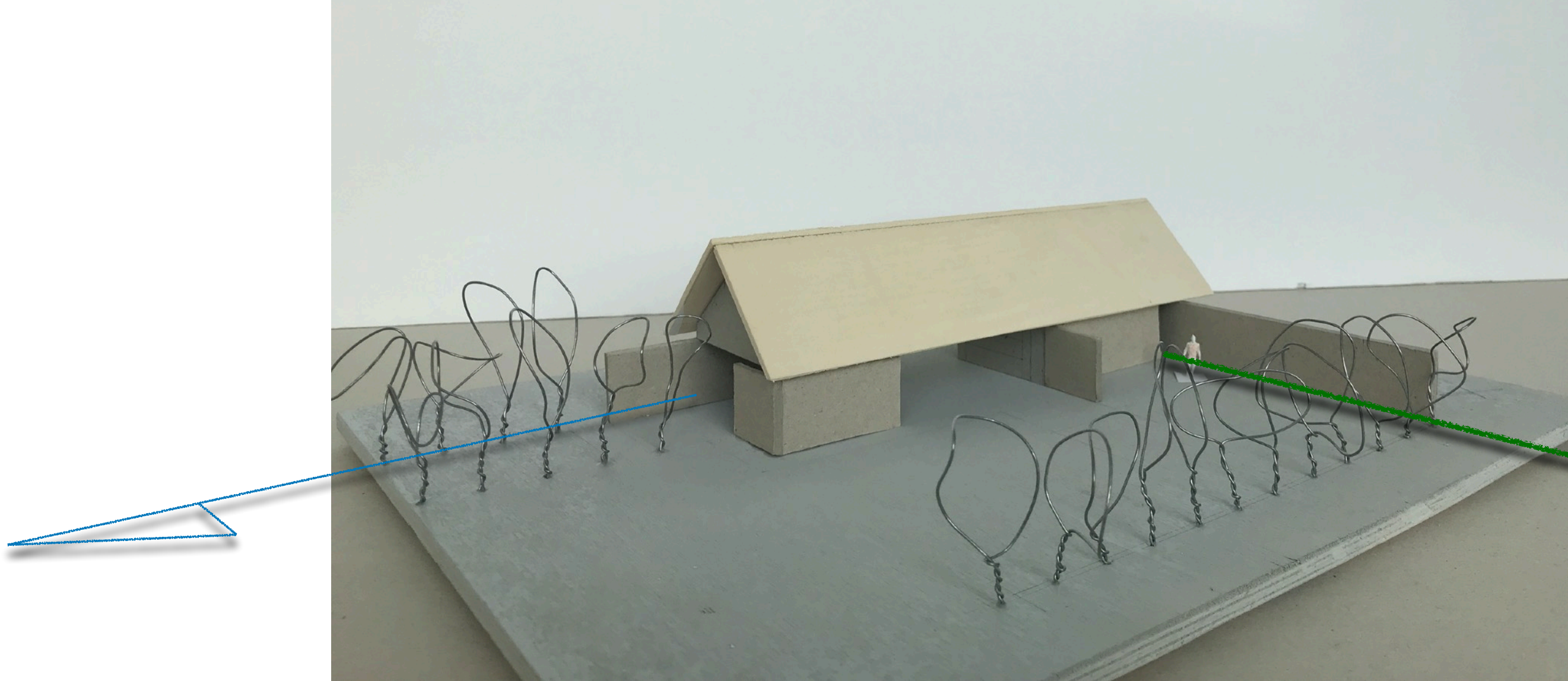
Centraal in het huis liggen de woonkeuken en woonkamer. Vanuit hier is er zicht op de rij populieren en Rotsloot en over de zonnige tuin in het Westen. Aan beide zijden is een terras voorzien die dus dwars op de lengte-as ligt.

Een ingetogen rieten dak overkapt dit geheel. Onder de kap is op de eerste verdieping ruimte voor 3 á 4 kamers en 2 badkamers. Daglicht is afkomstig uit dakkapellen die alleen aan de oostkant liggen. De kopzijde aan de entreezijde is voorzien van glas.

Al met al zal het geheel een landschappelijk beeld vormen.









bioarchitectuur

LANDHUIS - HAGESTEIN

VOORLOPIG ONTWERP

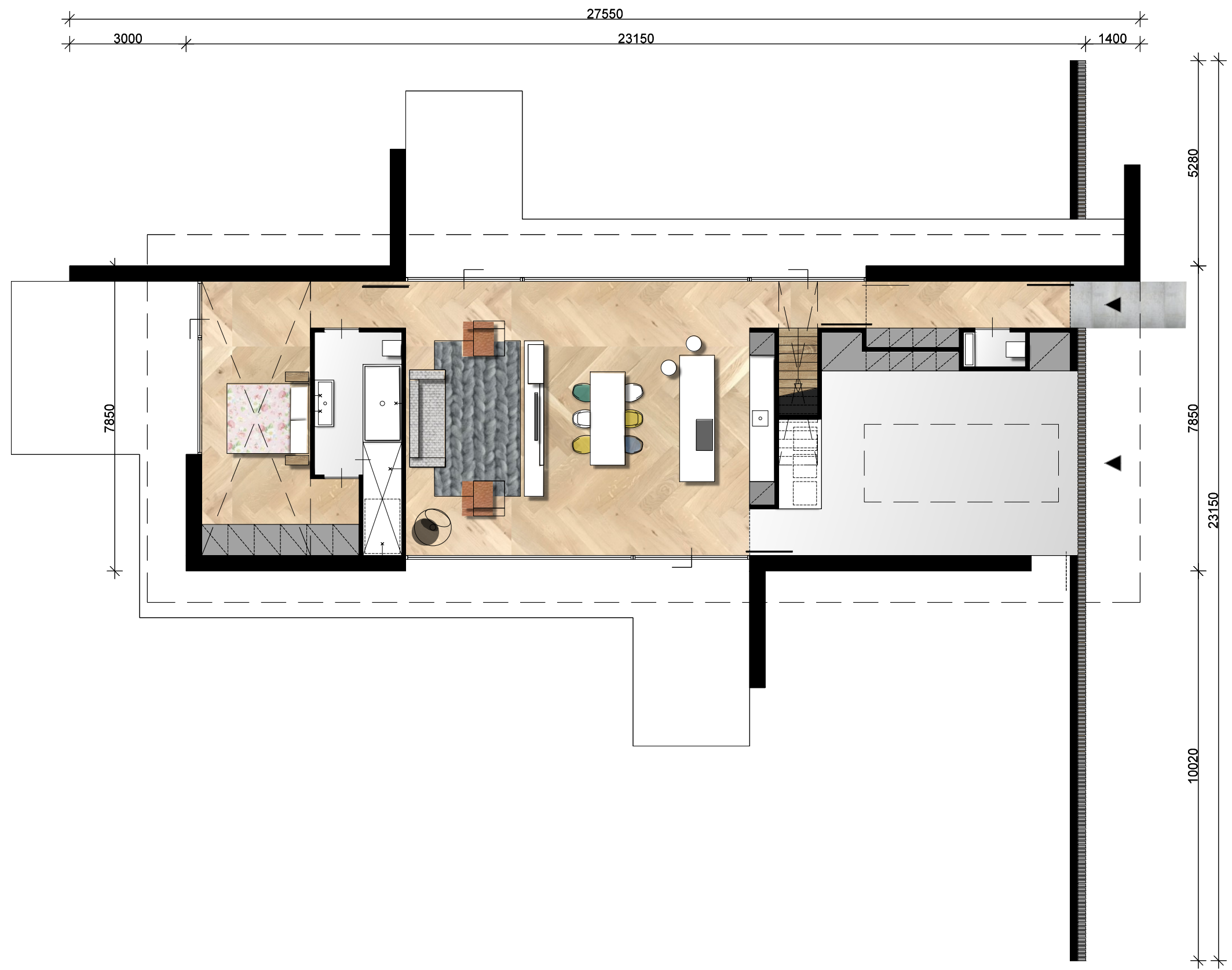
VO 00.00 SITUATIE

20201111

A3

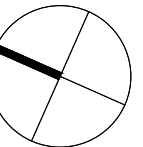
1:500

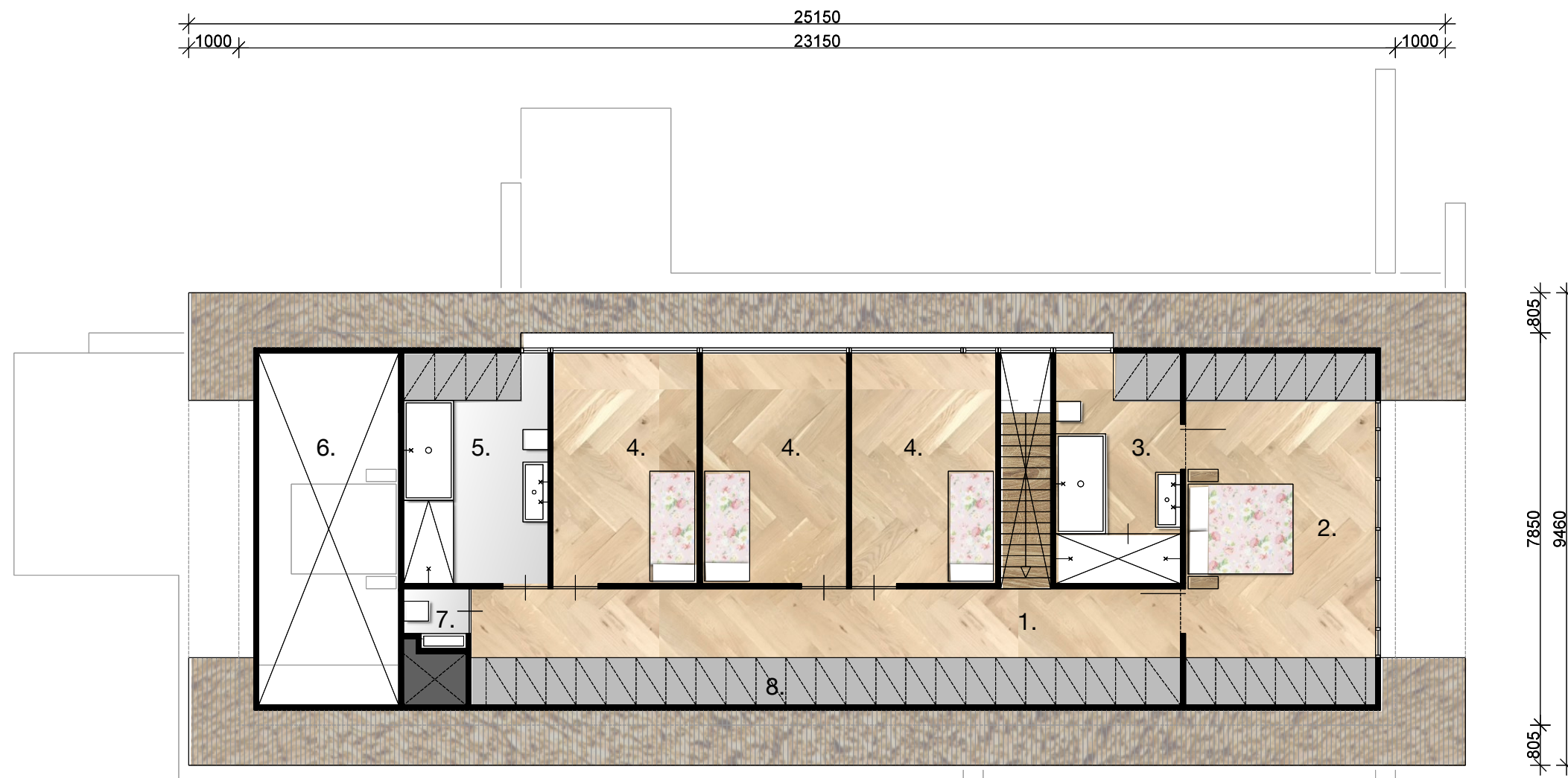
www@bioarchitectuur.nl



Begane grond

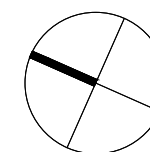
1. entree
2. hal
3. toilet
4. garderobe
5. garage
6. woonkeuken
7. woonkamer
8. slaapkamer
9. badkamer


bioarchitectuur
LANDHUIS - HAGESTEIN
VOORLOPIG ONTWERP
VO 01.00 BEGANE GROND
20201111
A3
1:100
www@bioarchitectuur.nl

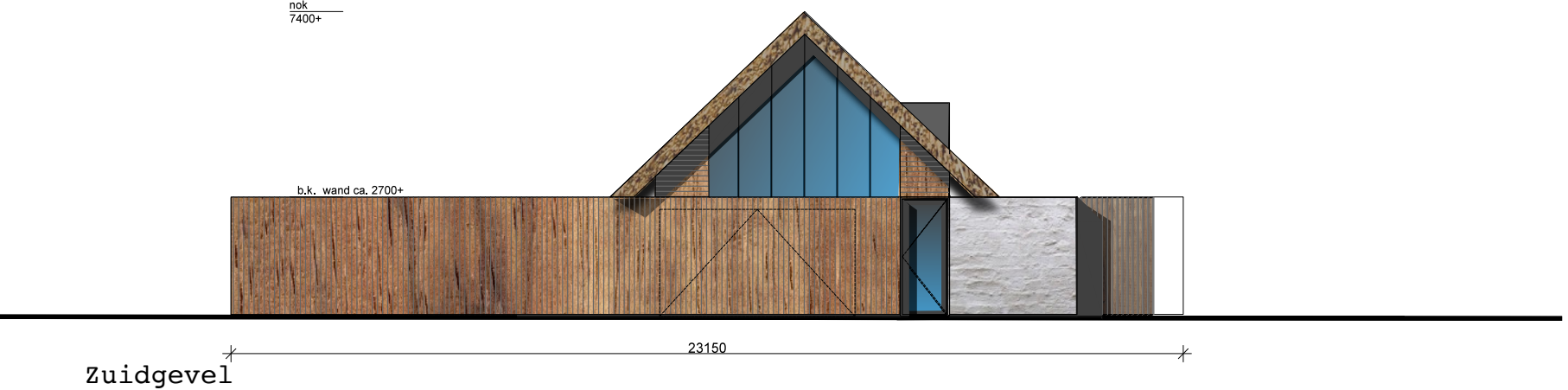


1e Verdieping

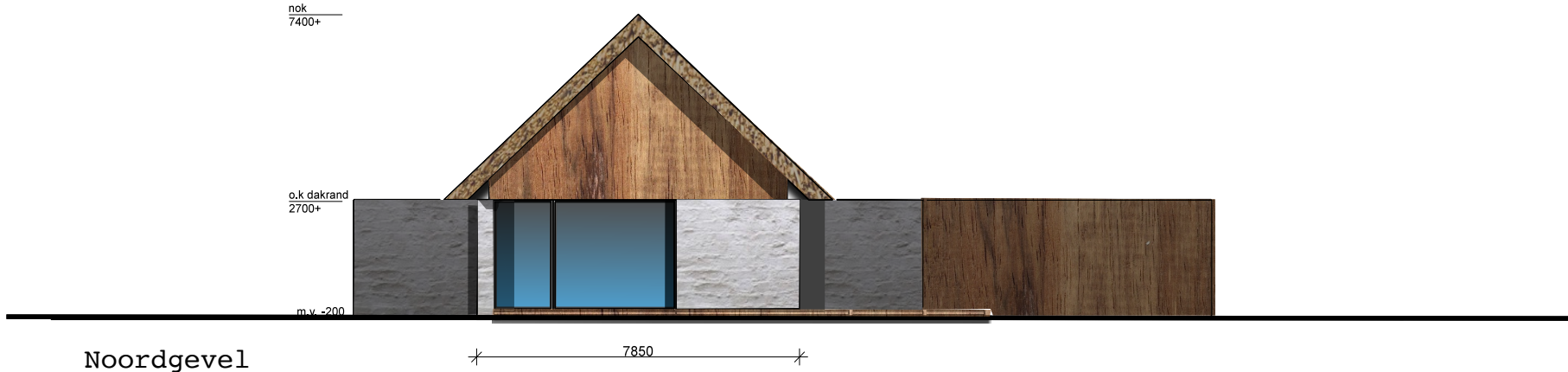
- 1. overloop
- 2. slaapkamer (mbr)
- 3. badkamer
- 4. slaapkamer
- 5. badkamer
- 6. vide
- 7. toilet
- 8. kastruimte



bioarchitectuur
 LANDHUIS - HAGESTEIN
 VOORLOPIG ONTWERP
 VO 01.01 1e VERDIEPING
 20201111
 A3
 1:100
 www@bioarchitectuur.nl

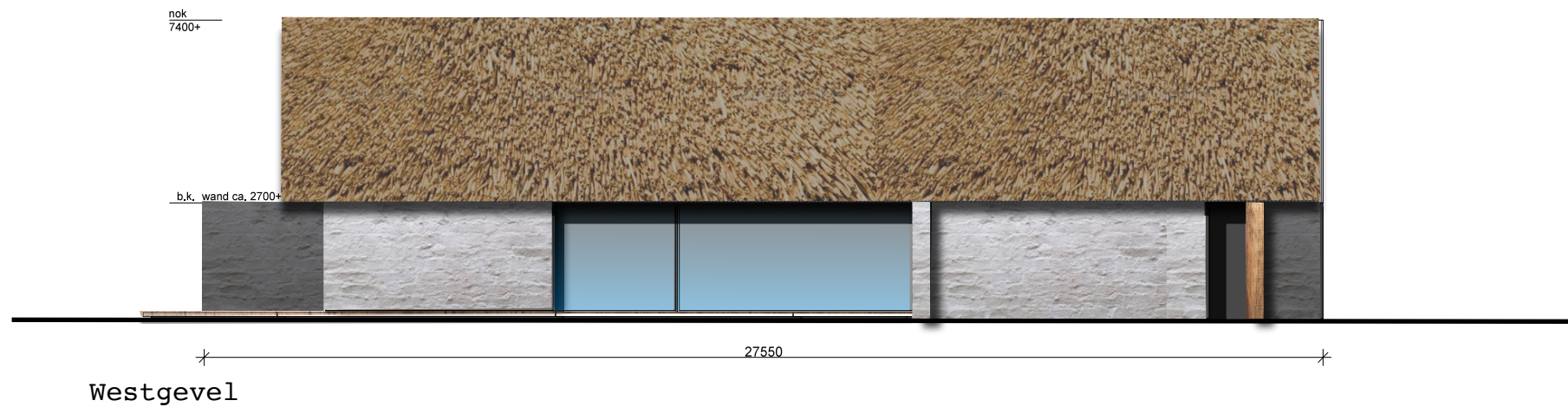


Zuidgevel met entree (maquette)

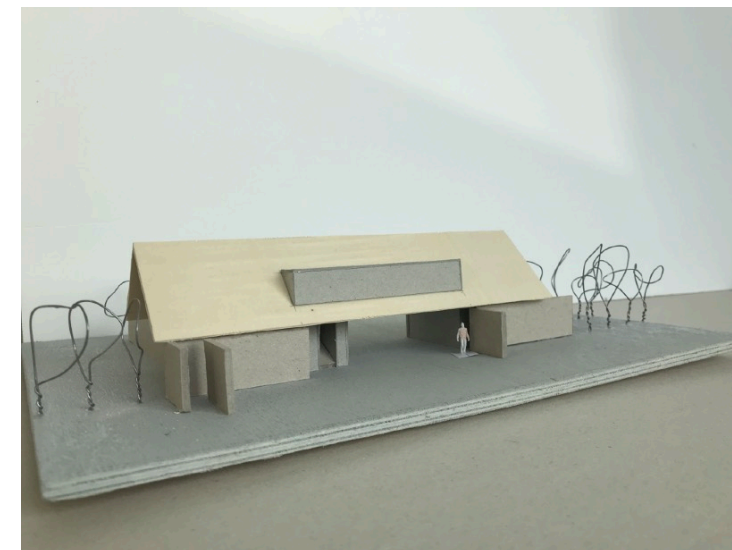
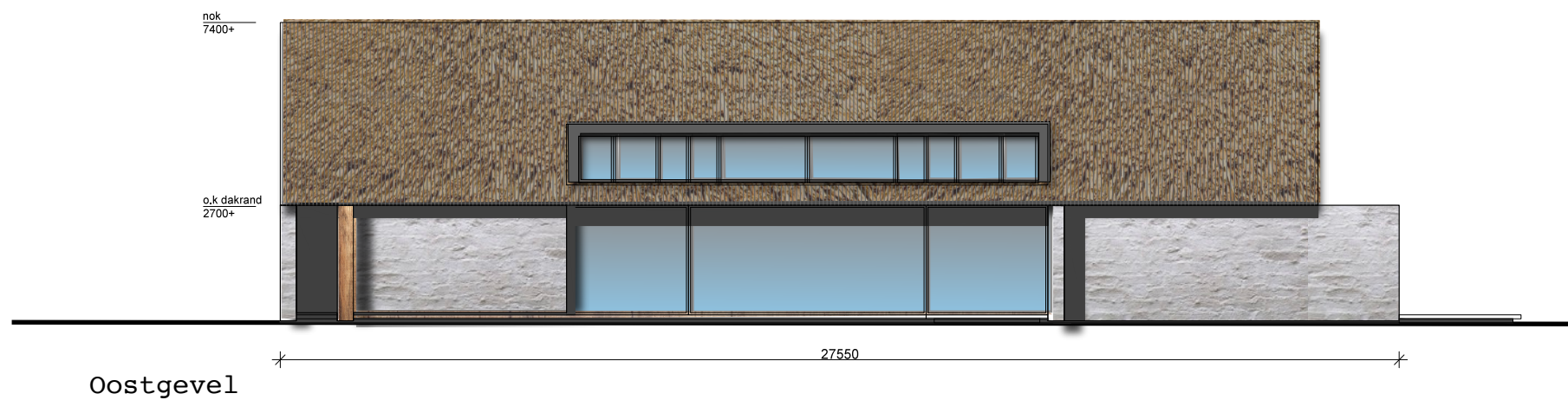


Noord- en Oostgevel (maquette)

bioarchitectuur
LANDHUIS - HAGESTEIN
VOORLOPIG ONTWERP
VO 02.02 KOPGEVELS
20201111
A3
1:100
www@bioarchitectuur.nl



Noord- en westgevel(maquette)



Oostgevel (maquette)

bioarchitectuur
 LANDHUIS - HAGESTEIN
 VOORLOPIG ONTWERP
 VO 02.01 LANGSGEVELS
 20201111
 A3
 1:100
 www@bioarchitectuur.nl



IMPRESSIE Noord- en westgevel



IMPRESSIE Zuid- en oostgevel



VO residence, Knokke, Vincent van Duysen



Family house, Tamizo Architects



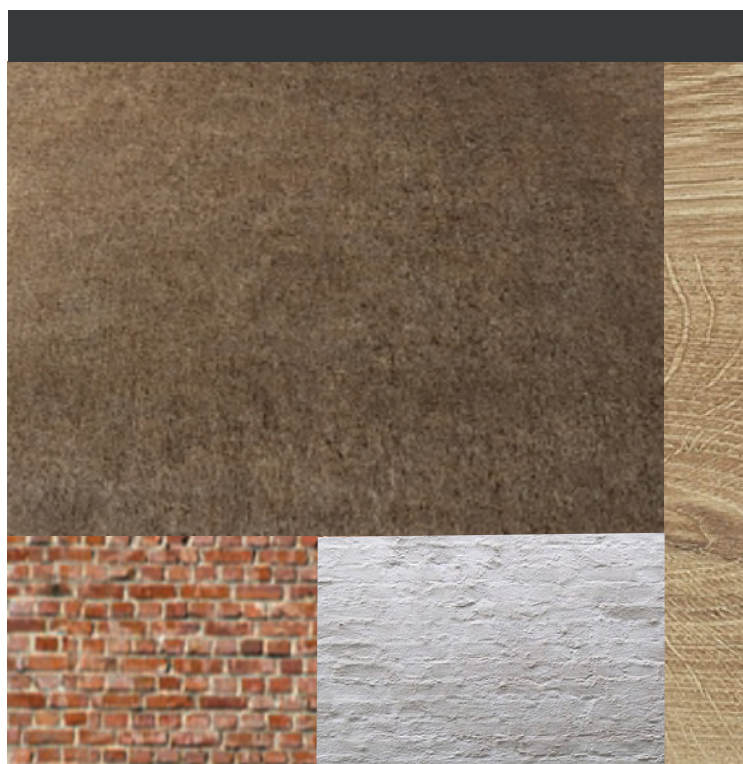
Hald Ege kirke, Inger & Johannes Exner

REFERENTIES

KLEUREN en MATERIALEN

rietten kap

opties baksteen



RAL7016 kleur kozijnen

Houten voorgevel
(privé - openbaar)