

Stedenbouwkundig kader villa Handy, Rijksstraatweg 99/101 te Haren

Ruimte

Gebiedstypering (karakteristieke locatie)

- Waardevolle lintstructuur langs de Rijksstraatweg.

Functionele typering (mogelijke functies)

- Wonen.

Beeldtypering (samenhang van ruimte en bebouwing)

- De Rijksstraatweg is een doorgaande lintstructuur met een rijke verscheidenheid aan waardevolle bebouwingstypologieën.
- Fraai is de situering van de villa Handy op een ruim en groen perceel. De groene sfeer en ruime setting langs de Rijksstraatweg vormen een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.
- De huidige villa vormt een markant element aan de Rijksstraatweg met een karakteristieke vormgeving en een duidelijk afwijkende hoogte ten opzichte van de directe omgeving. De villa zelf bestaat uit twee forse bouwlagen met een dito kap. De omliggende woningen bestaan uit 1 of 2 gewone lagen met een normale kap en hier en daar een accent. De huidige villa verwijst als het ware naar de landhuizen verderop (naar het noorden) langs de Rijksstraatweg en markeert de overgang naar het smallere en dichter bebouwde profiel in het centrumgebied. Ook voor de toekomst is een afwijking in de hoogte acceptabel (max. ca. 12,5 meter) mits sprake is van een villa-achtige uitstraling met daarbij ondermeer een goede hoogte/breedte verhouding van de voorgevel.

Plaatsing

- De bebouwing is geplaatst in de voorgevelbouwrens die ontstaat na verlenging van de voorgevels van Rijksstraatweg 105, 107 en 109.
- De voorgevel dient in de voorgevelbouwrens geplaatst te worden. Wanneer echter:
 - bij een erker- of serre-achtige uitbouw die meer dan 80 cm voor de gevel uitsteekt en/of
 - meer dan de helft van de gevelbreedte beslaat en/of
 - zich uitstrekt over meer bouwlagen dan alleen de begane gronddient de voorzijde van deze uitbouw in eerdergenoemde voorgevelbouwrens geplaatst te worden.
- De afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 5 meter te zijn.

Hoofdvorm

- De breedte-/hoogteverhouding van de voorgevel dient zodanig te zijn dat deze goed past in het grote en gevarieerde bebouwingscollectief langs de Rijksstraatweg. De voorgevelbreedte mag in dit verband maximaal 10,5 meter zijn.
- Bij toepassing van een totale bouwdiepte groter dan de huidige diepte van het hoofdgebouw (14,5 meter), dient een geleiding tot stand te worden gebracht door:
 - een geringere hoogte voor het achterste deel van het gebouw (“het achterhuis”);
 - toepassing van een verbindend element of tussenlid om de verschillende delen van het gebouw ruimtelijk te scheiden of “apart te zetten”;
 - een asverspringing (minimaal 2 meter) waardoor het zicht in lengte (of diepte)-richting wordt beperkt of onderbroken.

- Het gebouwdeel grenzend aan de Rijksstraatweg heeft een maximale bouwhoogte die gelijk is aan de huidige hoogte, dat wil zeggen 12,5 meter en een goothoogte van max. 9,6 meter.
- De 3 bouwlagen die hierin tot aan goothoogte kunnen worden ondergebracht worden afgedekt met een kapachtige bovenbeëindiging of een penthouse. Deze bovenverdieping (de 4^e laag) wordt vormgegeven door middel van:
 - een ringkap met dakvlakken (zonder dakoverstek) onder een hellinghoek die maximaal gelijk is aan de huidige kap
 - een plat afgedekt penthouse waarvan de buitenste wanden terugliggend zijn gesitueerd op minimaal 2,5 meter van de buitengevels van de lagere verdiepingen
- Het achterhuis is beperkter van hoogte en bestaat uit 2 bouwlagen met kapachtige bovenverdieping of penthouse onder dezelfde condities als hieraan voorafgaand beschreven. De goothoogte bedraagt max. 6,4 meter en de bouwhoogte max. 9,6 meter.
- Lichtschepping in de kapachtige bovenverdieping mag niet plaatsvinden door omvangrijke dakkapellen over een grotere afstand dan 50% van de gootlengte per op zichzelf staande gevelzijde.
Alternatieven in de vorm van tuimelramen dienen zo onopvallend mogelijk in het dakvlak te worden opgenomen.

Parkeren

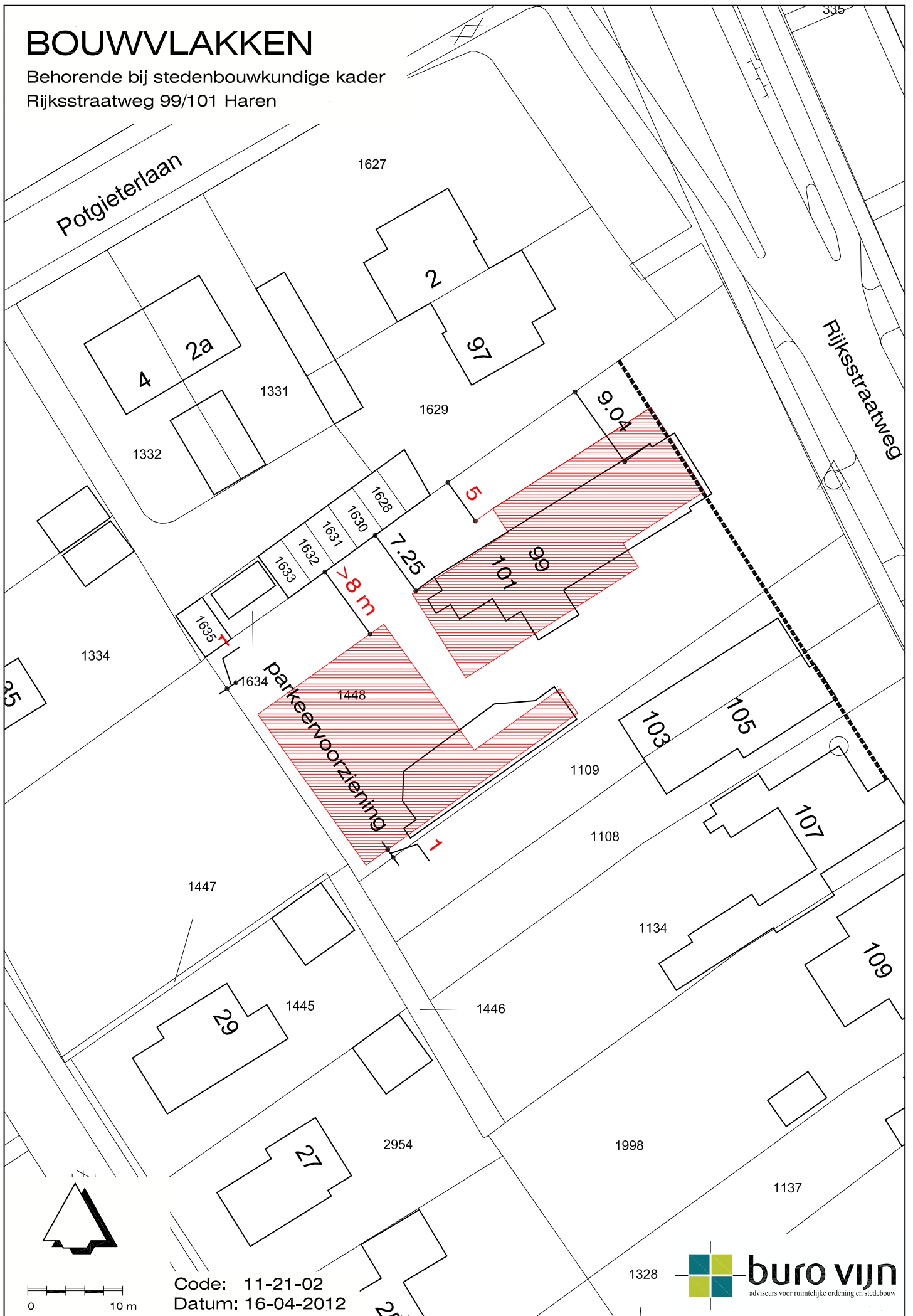
- Voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein (min. 1,4 pp/woning).
- De auto's op het achterterrein worden dusdanig verdiept gestald (in een daartoe bestemd gebouw) dat deze (vanaf de Rijksstraatweg gezien) aan het zicht worden onttrokken.
- Het gebouw wordt plat afgedekt en kent een max. hoogte van 1 meter. De oppervlakte bedraagt max. 320m².
- De afstand van het gebouw tot aan de noordelijke perceelgrens bedraagt min. 8 meter.

Groen

- Daar waar mogelijk zal het aanwezige groen in de vorm van opgaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Het groen past goed in het plaatselijk beeld. Bij realisatie zal zorgvuldig worden ingespeeld op de bestaande situatie.

BOUWVLAKKEN

Behorende bij stedenbouwkundige kader
Rijksstraatweg 99/101 Haren



Code: 11-21-02
Datum: 16-04-2012

1328



buro vijn
adviseurs voor ruimtelijke ordening en stedenbouw