





ligging locatie Hof van Spui

Inleiding

Aanleiding

Voor de ontwikkeling en aanbesteding van het project Hof van Spui fase 2, is het wenselijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten en ontwerp-richtlijnen duidelijk worden vastgelegd. Deze uitgangspunten dienen als onderlegger voor de daadwerkelijke invulling van dit gebied. Uitgangspunt hierbij is dat fase 2 aansluit op fase 1 en dat het geheel een eenheid vormt.

Huidige situatie

Het project Hof van Spui is gelegen aan het Spui in Rhoon. In het verleden was dit de spuikom. Het plangebied wordt omsloten door de Havendam, Dorpsdijk en de Essendijk. Aan de noordzijde ligt een fietspad, grenzend aan de achterkant van de bebouwing aan de Dorpsdijk. De zuidrand van het plangebied wordt begrensd door een dijklichaam, wat voorheen de begrenzing van de spuikom was. Daarachter liggen agrarische gronden.

Het Hof van Spui is een nieuwe woonbuurt bestaande uit 35 woningen met variërende woningtypen van twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen. De ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt is verdeeld in 2 fasen. In 2019 is de 1e fase opgeleverd bestaande uit 21 woningen. De 2e fase zal bestaan uit 14 woningen. Ook wordt in de 2e fase het centrale groene hof aangelegd.



Stedenbouwkundig plan Hof van Spui fase 2, indicatief

Kavelpaspoorten

Inleiding

Het plan Hof van Spui fase 2 is onder te verdelen in vier bouwvelden. Per bouwveld is een kavelpaspoort opgesteld. Hierin staat beschreven wat het gewenste programma en de bijbehorende ruimtelijke eisen zijn.

Het programma voor fase 2 ligt vast, namelijk de bouw van 14 woningen. Het bijbehorende ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is op dit programma afgestemd.



Bouwveld 1

Programma

- Binnen het aangegeven bouwvlak is ruimte voor vier woningen, één bouwblok bestaande uit twee hoekwoningen en twee tussenwoningen.

Bebouwing

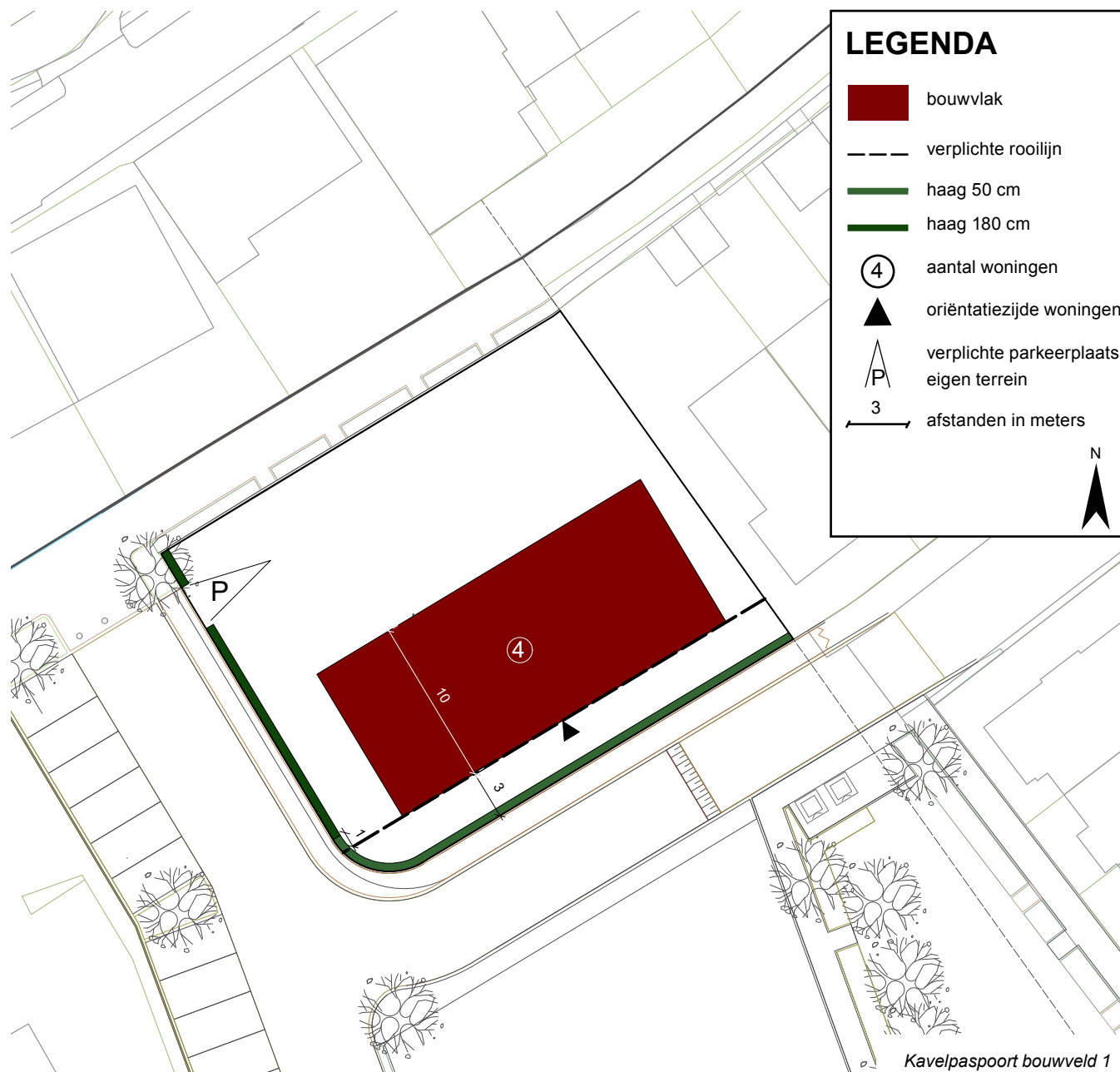
- De voorgevel van de woningen staat op de verplichte rooilijn. Deze rooilijn ligt op 3 meter van de erfgrens;
- Het bouwvlak heeft een vaste diepte van 10 meter;
- De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Eventuele aanbouw van erkers aan de voor- en/ of zijgevel hoeven niet binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- De hoekwoningen hebben architectonische accenten;
- De architectonische vormgeving en de toe te passen kleuren en materialen zijn hetzelfde als de naastgelegen woningen Zijl 3 t/m 7.

Parkeren

- De hoekwoning aan de westzijde heeft verplicht één parkeerplaats op eigen terrein;
- Voor de overige drie woningen worden parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding uit een beukenhaag met een hoogte van 50 centimeter;
- De erfafscheiding aan de zijkant de hoekwoning bestaat uit een groene haag van ongeveer 180 cm;
- De bovengenoemde hagen worden op eigen terrein geplant en mogen niet over de erfgrens heen groeien.



Bouwveld 2

Programma

- Binnen het aangegeven bouwvlak is ruimte voor vier woningen, twee bouwblokken met twee tweekappers.

Bebouwing

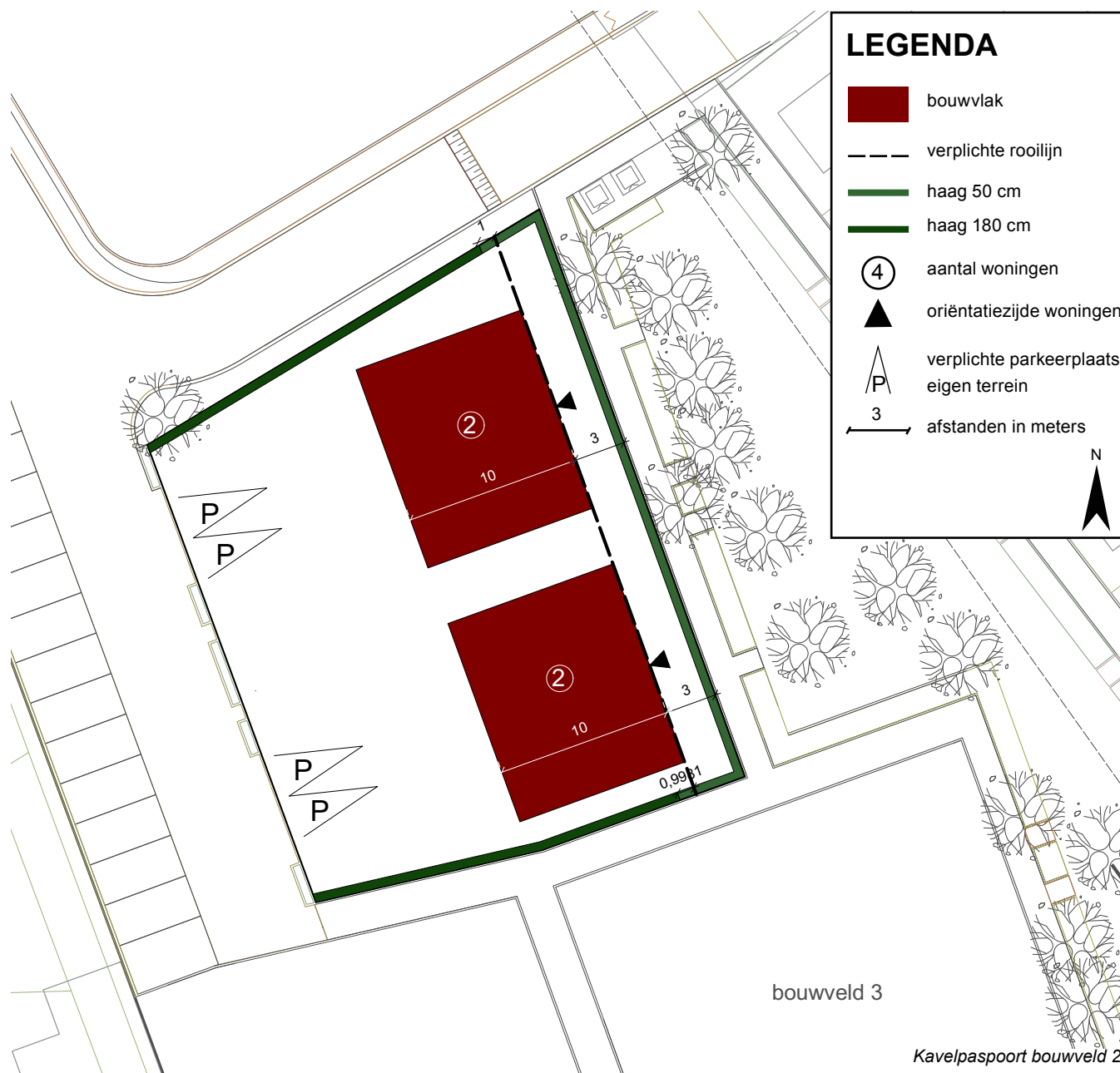
- De voorgevel van de woningen staat op de verplichte rooilijn. Deze rooilijn ligt op 3 meter van de erfgrans;
- Het bouwvlak heeft een vaste diepte van 10 meter;
- De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Eventuele aanbouw van erkers aan de voor- en/ of zijgevel hoeven niet binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- De hoekwoningen hebben architectonische accenten;
- De architectonische vormgeving en de toe te passen kleuren en materialen zijn hetzelfde als de tegenover gelegen woningen Sas 1 t/m 13.

Parkeren

- De tweekappers hebben verplicht één parkeerplaats op eigen terrein;
- Voor de bezoekers van deze woningen worden parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding uit een beukenhaag met een hoogte van 50 centimeter;
- De erfafscheiding aan de zijkant de hoekwoning bestaat uit een groene haag van ongeveer 180 cm;
- De bovengenoemde hagen worden op eigen terrein geplant en mogen niet over de erfgrans heen groeien.



Bouwveld 3

Programma

- Binnen het aangegeven bouwvlak is ruimte voor drie woningen, één bouwblok bestaande uit twee hoekwoningen en één tussenwoning.

Bebouwing

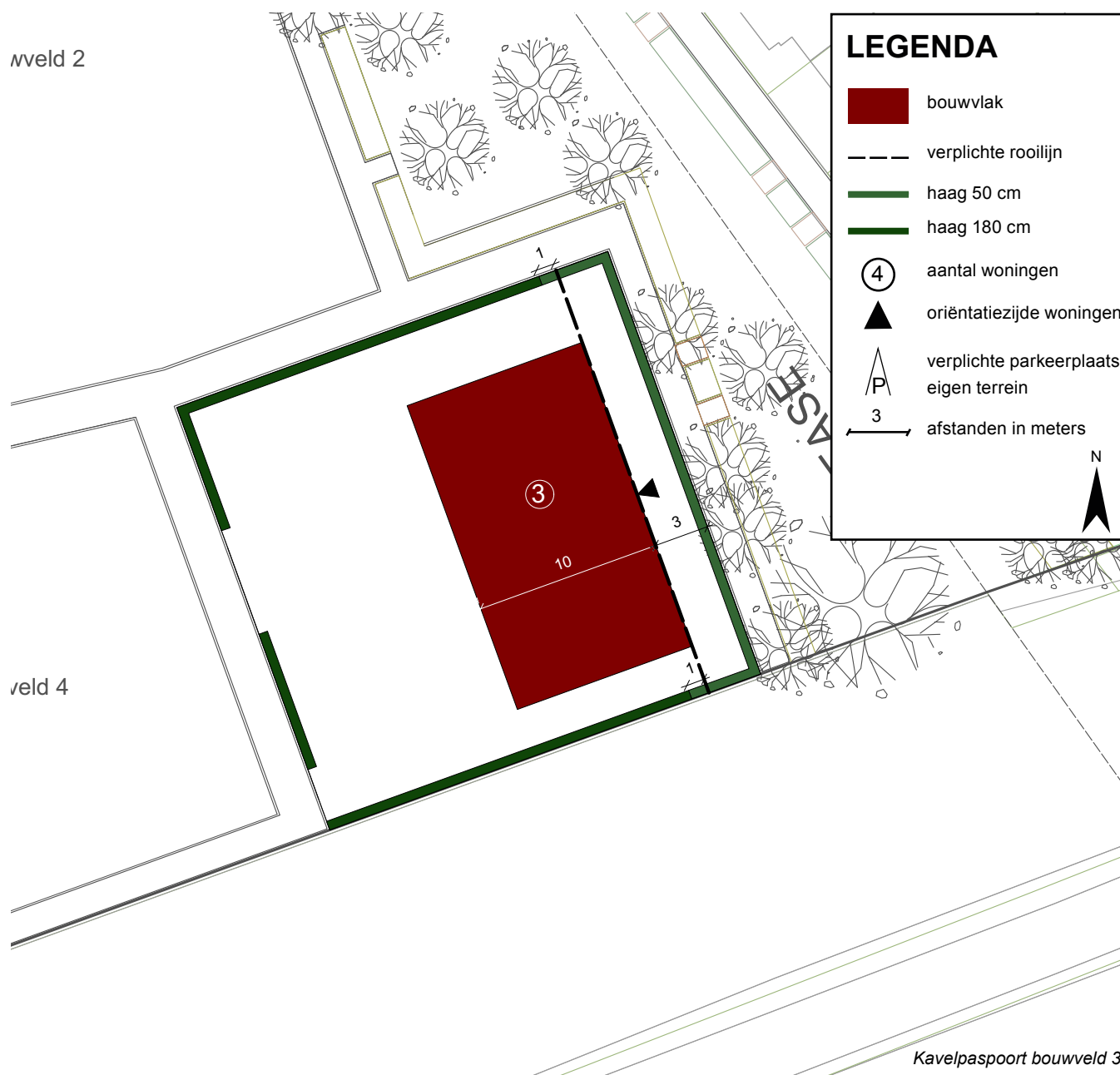
- De voorgevel van de woningen staat op de verplichte rooilijn. Deze rooilijn ligt op 3 meter van de erfgrans;
- Het bouwvlak heeft een vaste diepte van 10 meter;
- De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Eventuele aanbouw van erkers aan de voor- en/ of zijgevel hoeven niet binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- De hoekwoningen hebben architectonische accenten;
- De architectonische vormgeving en de toe te passen kleuren en materialen zijn hetzelfde als de tegenover gelegen woningen Sas 1 t/m 13.

Parkeren

- Voor de drie woningen worden parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding uit een beukenhaag met een hoogte van 50 centimeter;
- De erfafscheiding aan de zijkant de hoekwoning bestaat uit een groene haag van ongeveer 180 cm;
- De bovengenoemde hagen worden op eigen terrein geplant en mogen niet over de erfgrans heen groeien.



Bouwveld 4

Programma

- Binnen het aangegeven bouwvlak is ruimte voor drie woningen, één bouwblok bestaande uit twee hoekwoningen en één tussenwoning.

Bebouwing

- De voorgevel van de woningen staat op de verplichte rooilijn. Deze rooilijn ligt op 3 meter van de erfgrens;
- Het bouwvlak heeft een vaste diepte van 10 meter;
- De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- Eventuele aanbouw van erkers aan de voor- en/ of zijgevel hoeven niet binnen het bouwvlak gesitueerd te worden;
- De hoekwoningen hebben architectonische accenten;
- De architectonische vormgeving en de toe te passen kleuren en materialen zijn hetzelfde als de woningen Zijl 3 t/m 7.

Parkeren

- De hoekwoning aan de westzijde en de tussenwoning hebben verplicht één parkeerplaats op eigen terrein;
- Voor de overige woning wordt een parkeerplaats aangelegd in de openbare ruimte.

Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woningen bestaat de erfafscheiding uit een beukenhaag met een hoogte van 50 centimeter;
- De erfafscheiding aan de zij- en achterkant van de hoekwoningen bestaat uit een groene haag van ongeveer 180 cm;
- De bovengenoemde hagen worden op eigen terrein geplant en mogen niet over de erfgrens heen groeien.



Kavelpaspoort bouwveld 3

Referentiebeelden



referentie Zijl huisnummer 3 t/m 7



referentie Sas huisnummer 1 t/m 13



referentie accenten hoekwoningen



referentie berging



referentie entree parkeren eigen terrein



referentie beukenhaag 180 cm en 50 cm

