



Hoevenseweg Uden

Ruimtelijke randvoorwaarden



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Uden

Markt 145
5401 EJ Uden
w: www.uden.nl

Rho adviseurs voor leefruimte

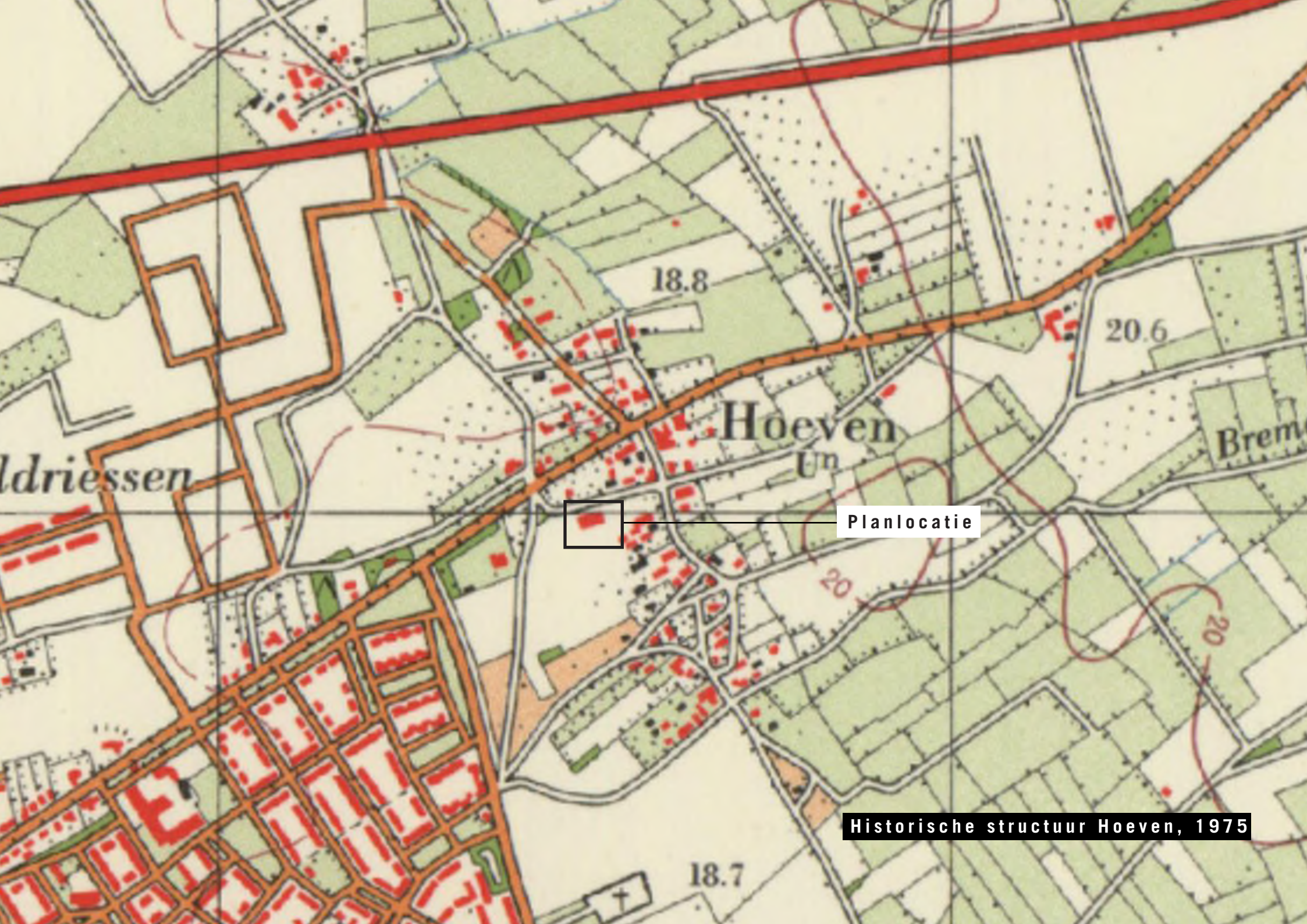
Central Post
Delftseplein 27b
3013 AA Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl



december 2019

Inhoudsopgave

01 Inleiding	5
02 Ruimtelijke analyse	7
03 Visie	12
04 Stedenbouwkundig plan	13
05 Ruimtelijke randvoorwaarden	19



Planlocatie

Historische structuur Hoeven, 1975

01 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Uden heeft het voornemen om ter plaatse van de Hofstraat een vrijstaande woning mogelijk te maken. De locatie ligt feitelijk ten zuiden van de woningen aan de Hoevenseweg, aan een pad in het verlengde van de Hofstraat. Ten zuiden van de locatie ligt een tuinencomplex. In dit document onderzoeken we op welke wijze het ontwikkelen van deze locatie ruimtelijk haalbaar is en een meerwaarde kan hebben voor de omgeving rondom de planlocatie.

Buurtschap Hoeven

De planlocatie grenst aan het buurtschap Hoeven, dat ten noorden van de kern Uden ligt. Het buurtschap is een lint met enkele uitlopers rondom de Artillerieweg, waarbij de Hofstraat tot één van deze (onbebouwde) uitlopers behoort. Het buurtschap wordt omringd met groene ruimtes zoals het sportpark en tennispark Hoeven en de groenstructuren aan de Bronkhorstsingel en de President Kennedy laan.

De hoofdstructuur van het buurtschap wordt gevormd door de Artillerieweg / Klantstraat, een hoofdroute voor langzaam verkeer in noord-zuidrichting van en naar het buitengebied en door de Hoevenseweg en de Heufkensweg in oostwest-richting. De Hoevenseweg is een historische verbindingsas van het buurtschap met de kern Uden. Langs de hoofdwegen is van oudsher lintbebouwing gesitueerd. De bebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op de weg en is door lage beplanting aan de straat ook altijd zichtbaar.

Ambitie

De locatie aan de Hofstraat ligt op een cruciale locatie in de overgang tussen villabebouwing en het oude lint van de Klantstraat. Met het voorliggende plan wordt een passende invulling van het nieuwe perceel in de ruimtelijke structuur van Hoeven voorzien. Wij kiezen voor een samenhangend stedenbouwkundig en landschappelijk concept op zowel de schaal van de omgeving en haar structuur als op de

locatie zelf. De ontwikkeling van deze locatie past binnen de ambitie om binnenstedelijk ontwikkelen boven uitbreiding van de kern te scharen.

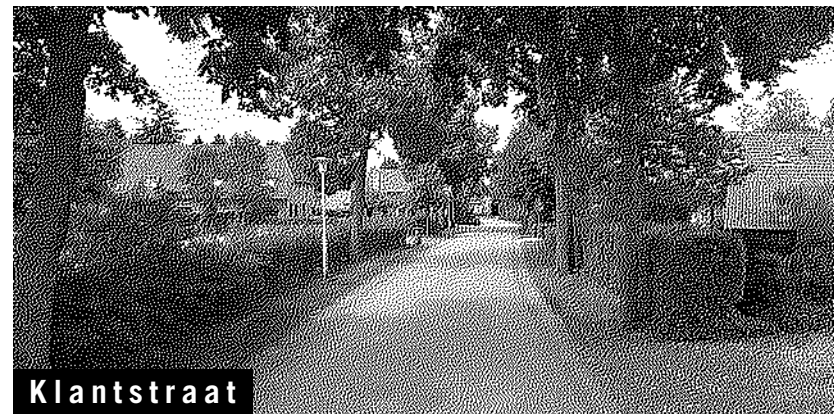
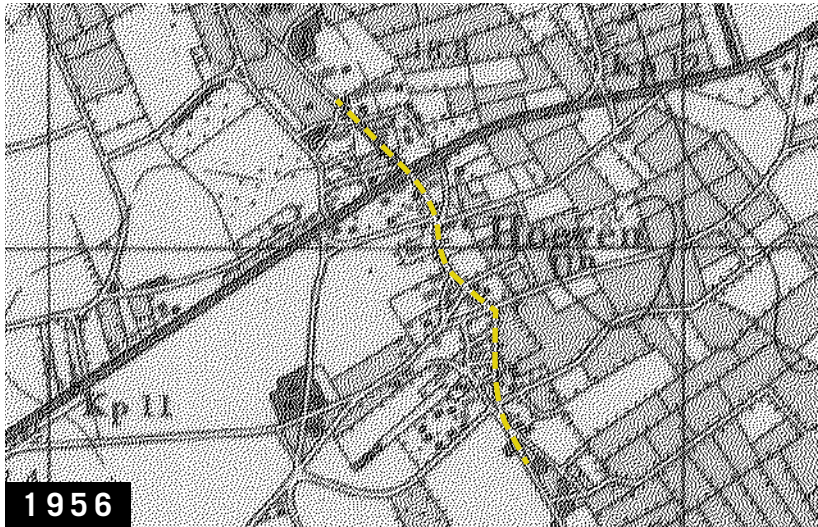


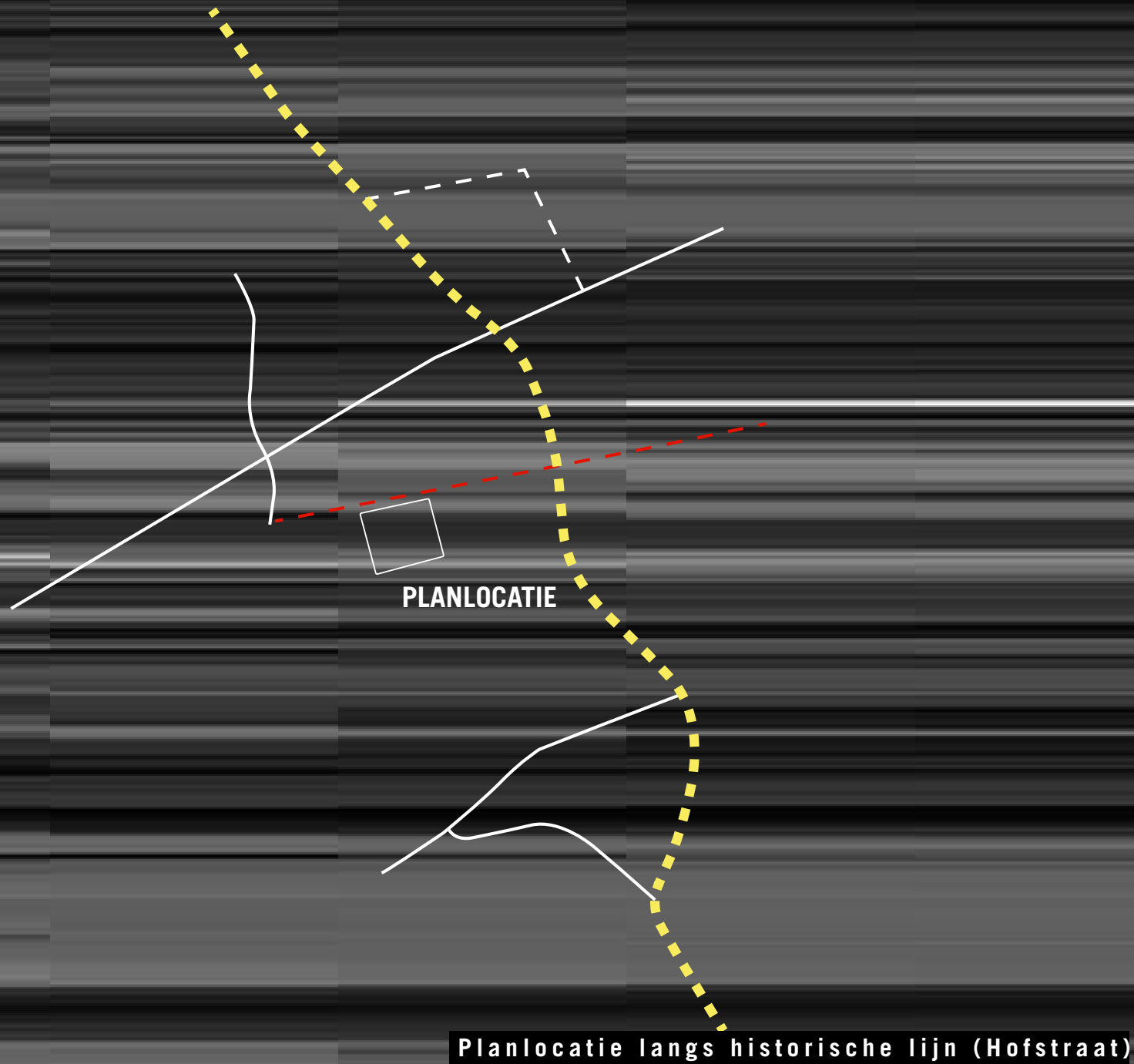
PLANLOCATIE

02 Ruimtelijke analyse

Klantstraat en Artillerieweg

Het primaire bebouwingslint van het buurtschap wordt gevormd door de Klantstraat en Artillerieweg. De bebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op het slingerende lint. De afstand tot de weg varieert evenals de beplanting. De voorzijdes van de kavels zijn veelal groen ingericht met lage beplanting en hekwerken.





Splitsing oorspronkelijke boerderij.
Nieuw gevormde woning in tweede
lijn, niet zichtbaar.

Hoeveneseweg 12A, woning in
achtertuintzone, niet/slecht
zichtbaar vanaf openbare weg.

Woning Klantstraat 11, op grote
afstand tot de Klantstraat, maar is
wel zichtbaar.

2 woningen onder één kap.
oorspronkelijke boerderij Nu achter
woning Artillerieweg 10 gelegen in
tweede lijn, niet zichtbaar

Diepgelegen woning, langs
oorspronkelijk openbaar gebied
(Vlasstraat). Vlasstraat aan
openbaarheid onttrokken. Woning
zichtbaar vanaf Hoeveneseweg,
schijnbaar daarlangs gelegen

Woning achter woning, dd
2017, geen directe ligging en
zichtbaarheid langs openbaar
gebied. Schuurachtige vormgeving.

Inbreidingen in tweede lijn



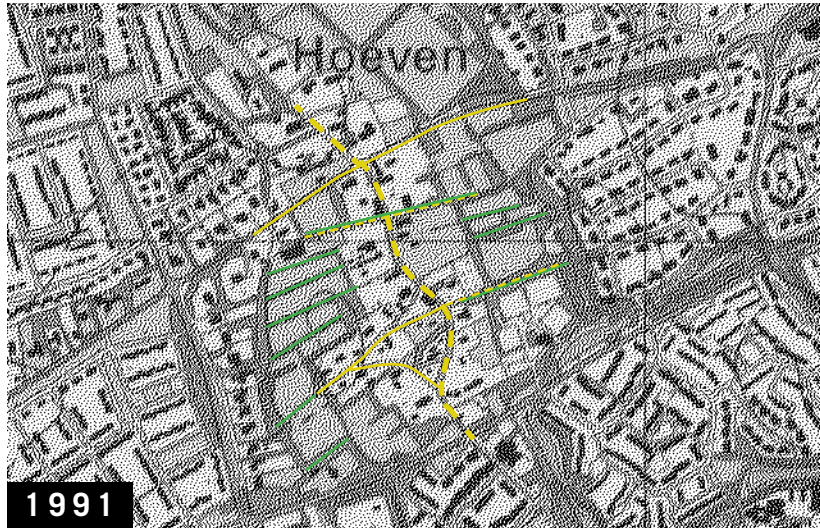
Klantstraat



Hofstraat

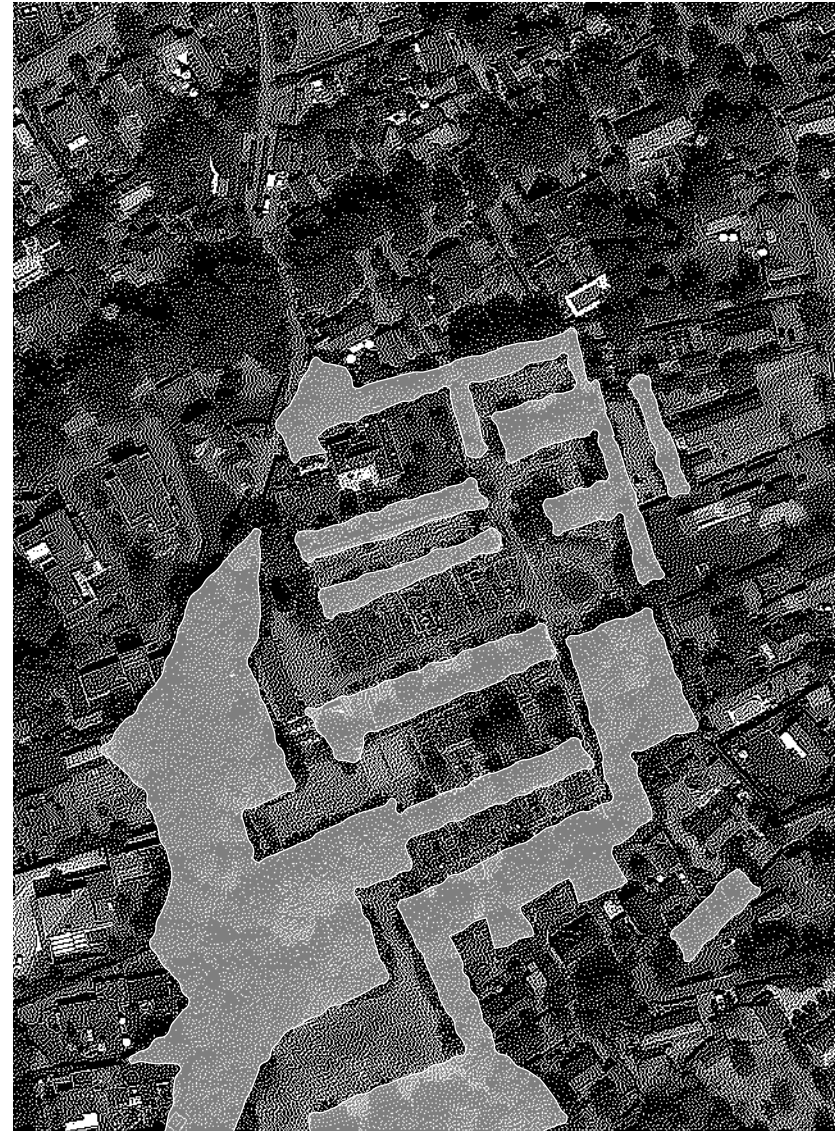


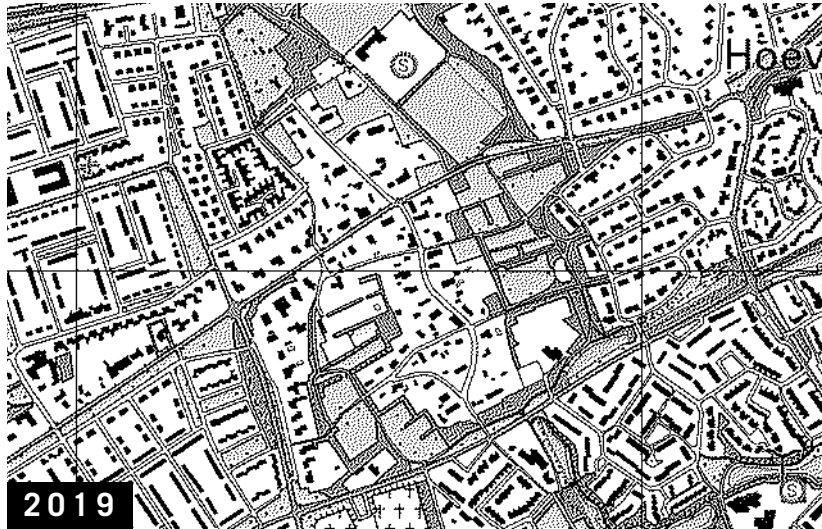
Hofstraat



Tuinkamers achter het lint

In loop van de jaren hebben agrarische activiteiten achter het lint plaats gemaakt voor tuinen. De grenzen tussen deze tuinen zijn goed zichtbaar door de beplanting. In de loop der jaren is het raamwerk minder zichtbaar geworden, maar zowel de verkaveling als het raamwerk zijn nog altijd aanwezig en herkenbaar.





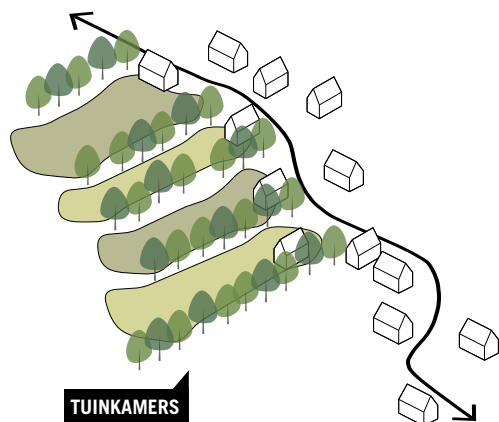
Villabebouwing

Binnen de historische structuren van de Hoevenseweg, Klantstraat en Artillerieweg is in de loop van de jaren villabebouwing ontwikkeld. Deze bebouwing onderscheidt zich van de kenmerkende (langgevel)boerderijen die van oudsher in het buurtschap voorkomen. Ook de percelen hebben een andere opzet en de kavelranden zijn anders ingericht; het voorerf is veelal versteend en de erfafscheidingen zijn vaker gebouwd dan opgetrokken uit groen.

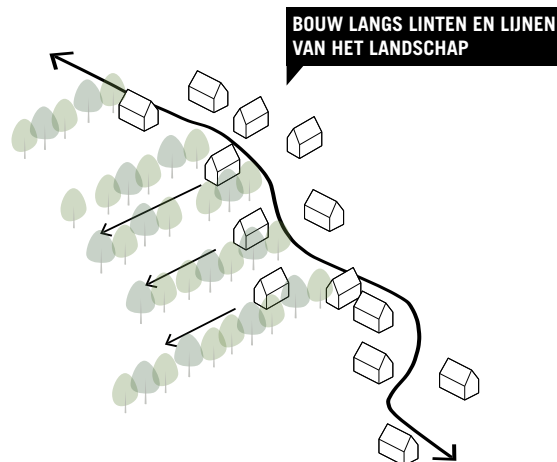




03 Visie

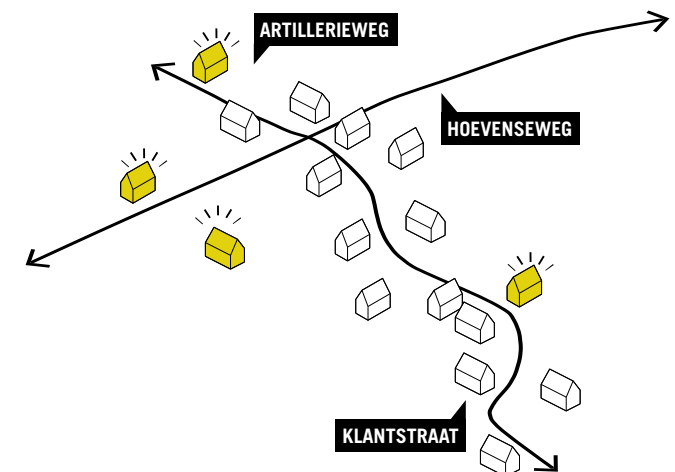


Behoud en versterk de landschappelijke structuur van tuinkamers die is ontstaan.



Bouw langs linten en langs de lijnen van de tuinkamers. De bebouwingsrichting versterkt de landschappelijke lijnen; nokrichting oost-west ondersteunt de landschappelijke richting.

Indien er sprake is van een meerwaarde kan hiervan worden afgeweken, zoals accentvorming op zichtpunten.



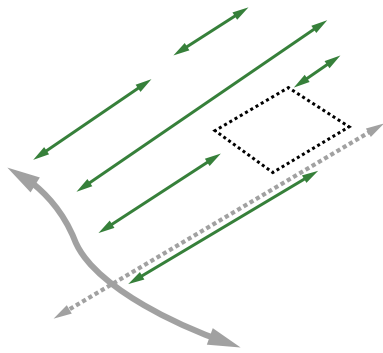
Sluit in beeldkwaliteit aan bij de karakteristieke massa-opbouw en architectuur van de lintbebouwing.

04 Stedenbouwkundig plan

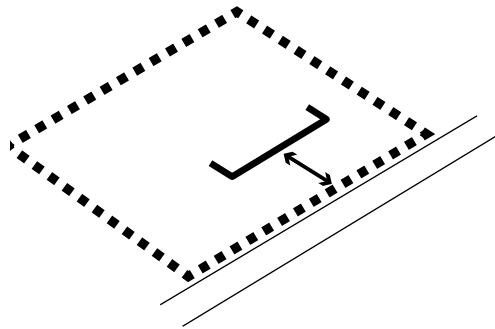




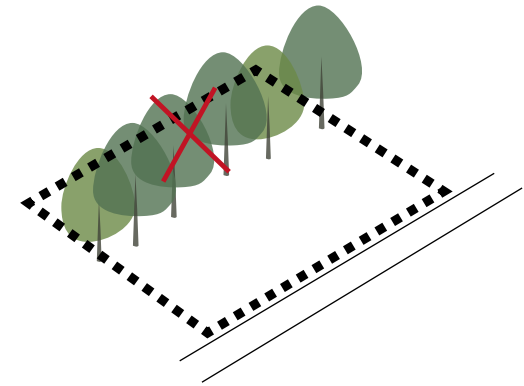
Analyse en uitgangspunten



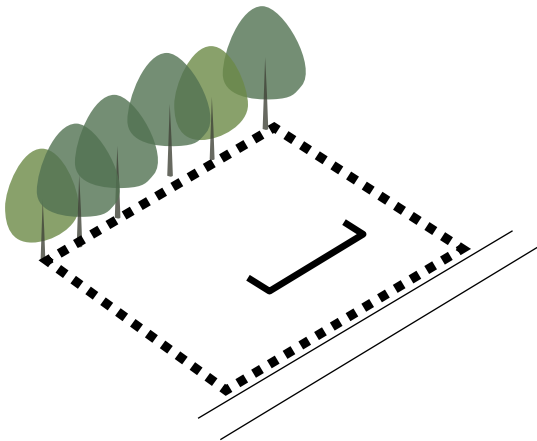
Het perceel ligt aan de Hofstraat, die landschappelijk sterk verbonden is en ondergeschikt is aan de Klantstraat.



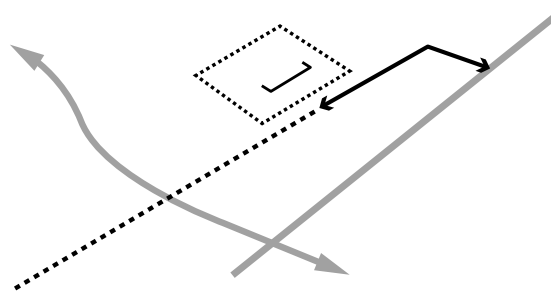
De hoofdrichting van de Hofstraat is parallel aan de richting van de tuinkamers. De richting van de nieuwe bebouwing dient de landschappelijke richting te ondersteunen. Vandaar dat de massa meer in de breedte dan in de diepte van het perceel opgezet moet worden.



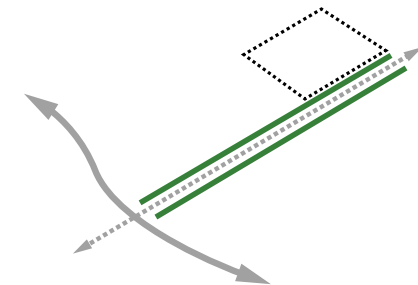
Het bestaande groen staat midden op het perceel. Dit vormt een onderdeel van de landschappelijke tuinkamerstructuur en zal door de ontwikkeling verdwijnen.



Compensatie van groen dient plaats te vinden op de achterste perceelsgrens ter versterking van de tuinkamerstructuur.

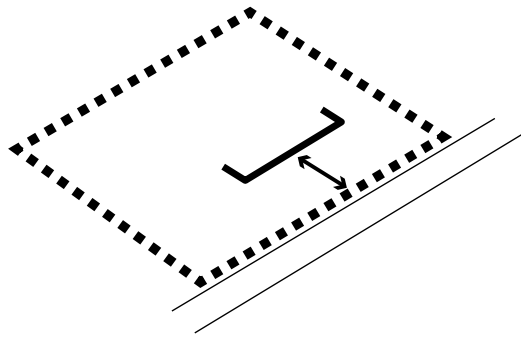


De Hofstraat is momenteel een smal pad en daardoor als ontsluiting van het perceel lastig. Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft ontsluiting via de Klantstraat de voorkeur, maar vanuit verkeerskundig oogpunt is ontsluiting via de westzijde op de Hoeveneseweg gewenst.

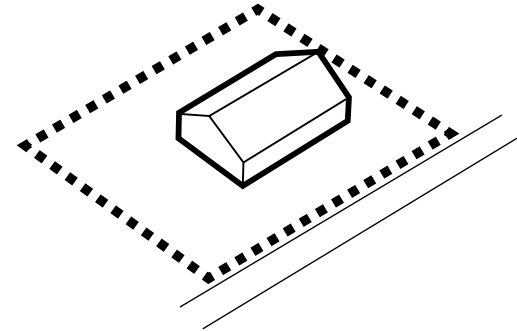


Behoudt het bestaande groene karakter langs de Hofstraat zo veel mogelijk.

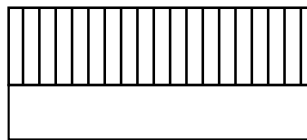
Analyse en uitgangspunten



Rooilijn op minimaal 7,5m.



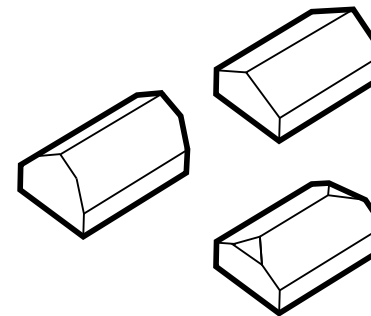
Nokrichting parallel aan de Hofstraat en aansluitend op de landschappelijke richting.



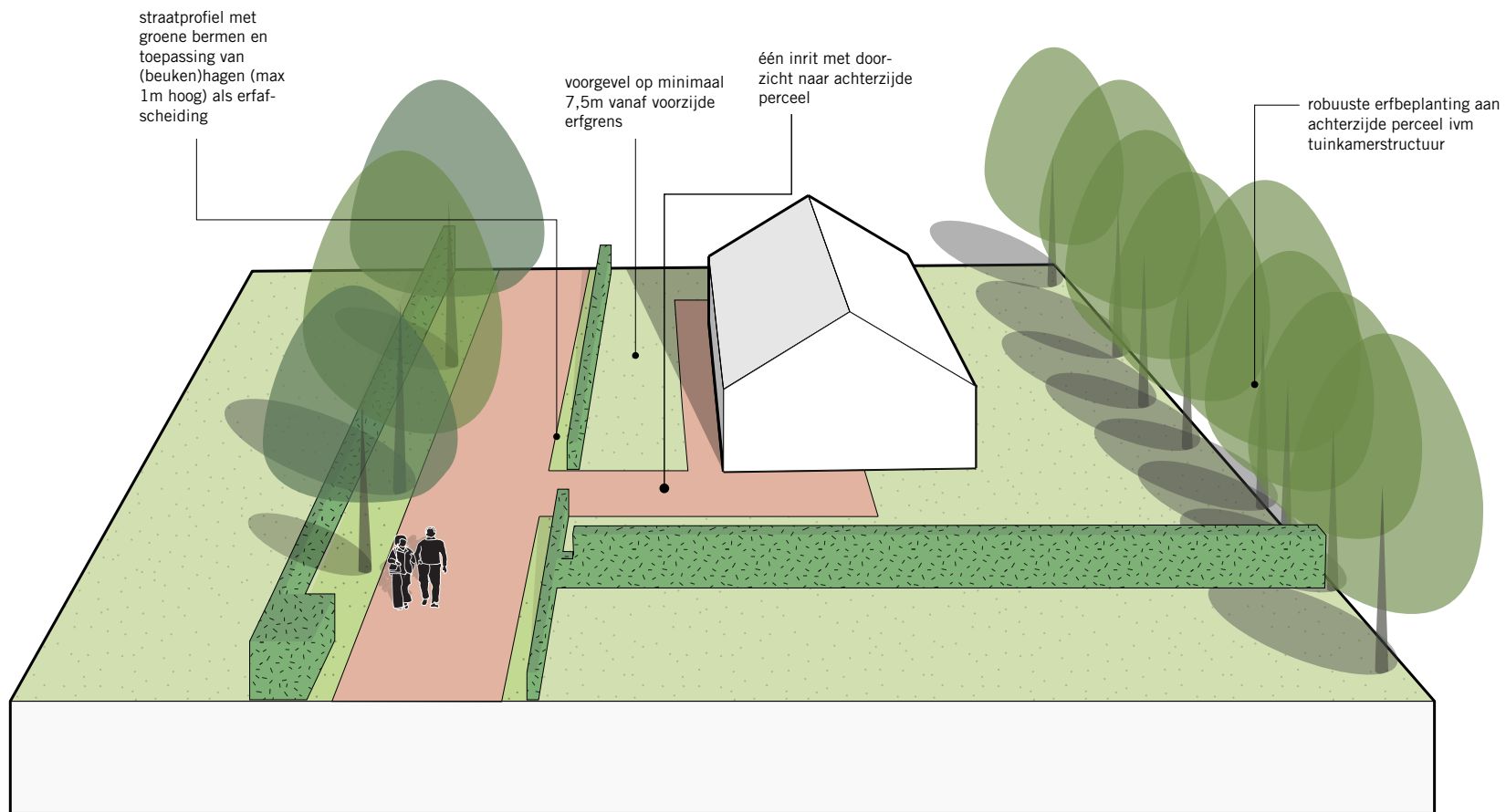
nokhoogte: max 8,0m

goothoogte: max 3,5m

De bebouwing dient te bestaan uit een traditionele bouwmassa: 1 laag met kap. Zodat de bouwmassa niet opzichtig wordt in de groene omgeving en vanuit het primaire lint. Goothoogte: max 3,5m, Nokhoogte: max 8m



Kapvorm:
zadeldak, wolfskap of mansardekap.



Kavelopzet

Referentiebeelden kavelranden voorzijde



Beukenhaag



Groene erfinrichting voorzijde, met een lage haag

05 Ruimtelijke randvoorwaarden

Ruimtelijk patroon

- De woning wordt - ondersteunend aan de richting van het landschap - parallel aan de Hofstraat geïmponeerd;
- De nokrichting volgt eveneens de richting van de tuinkamerstructuur, parallel aan de Hofstraat;
- De minimale afstand tussen de voorgevel en voorste perceelsgrens dient minimaal 7,5m te bedragen.

Hoofdvorm

- De vrijstaande woning heeft een traditionele hoofdvorm;
- De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Goothoogte max. 3,5m en nokhoogte max. 8m;
- Toepassen van een traditionele kapvorm. Een plat dak, lessenaarsdak, tentkap, golfdak of varianten daarop zijn niet toegestaan;
- De dakhelling van de woning mag ten minste 35° en ten hoogste 50° bedragen.

Beplanting en kavelranden

- De randen van het perceel worden groen ingeplant;
- Speel met de hoogte van de beplanting: geen of lage hagen aan de voorzijde voor het overzicht van passerende fietsers en bestemmingsverkeer, en hogere beplanting en bomen aan de zijkant en achterzijde van het perceel;
- Bestaand groen dient gecompenseerd te worden op de achterste perceelsgrens, ter versterking van de tuinkamerstructuur;
- Perceelsgrenzen dienen vrij gehouden te worden van bebouwing.

Ontsluiting en parkeren

- Ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de westzijde vanaf Hoeveneseweg. De Hofstraat dient daarop aangepast te worden (nader uit te werken).
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer