

GEMEENTE DEURNE

Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan

Hazenveldweg ong, Deurne



INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Bestaande situatie.....	2
1.3	Ligging	2
2	HUIDIGE SITUATIE	4
3	PLANBESCHRIJVING	6
3.1	Positionering van de woning op het perceel	6
3.2	Ontsluiting van het perceel.....	7
3.3	Inrichting van het perceel	8
3.4	Toepassen beplanting	8
	BIJLAGE: SCHETSONTWERP	9

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar/initiatiefnemer van de gronden aan de Merlenbergseweg 1 en een aangrenzend perceel aan de Hazenveldweg ong. heeft bij de gemeente Deurne een verzoek ingediend tot planologische verplaatsing van één van de twee woontitels die rusten op Merlenbergseweg 1 naar het onbebouwde perceel aan de Hazenveldweg. Ten behoeve van de landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing voor realisering van een nieuwe woning op het onbebouwd perceel aan de Hazenveldweg in Deurne is navolgend inrichtingsplan opgesteld. In deze notitie worden de gemaakte keuzes voor het stedenbouwkundig plan nader gemotiveerd.

1.2 Bestaande situatie

De initiatiefnemer is zowel eigenaar van het perceel als van de aangrenzende woning aan de Merlenbergseweg 1 in Deurne. Op het perceel van de bestaande woning zijn volgens het huidige bestemmingsplan twee woningen toegestaan, terwijl er op dit moment slechts één woning staat. Het tweede woongebouw wil de initiatiefnemer op het perceel aan de Hazenveldweg realiseren, dat nu nog als tuin gebruikt wordt bij de woning. In deze tuin is o.a. een overkapping, tennisveld en voetbal(speel)veld aanwezig. De tuin is met een hekwerk omgeven en via een poort toegankelijk vanaf de zijde Hazenveldweg, alsmede rechtstreeks vanuit de siertuin direct bij de woning.

1.3 Ligging

Het plangebied – het perceel waarop de realisatie van de tweede woning gewenst is - ligt aan Hazenveldweg in Deurne. Het plangebied ligt in het oosten van de kern Deurne. Het maakt onderdeel uit van Zeilberg, een voormalig zelfstandig buurtschap en later een kerkdorp. Tegenwoordig hoort Zeilberg bij Deurne, en is het een wijk in het oosten van het dorp.

Het perceel wordt aan 3 zijden ingesloten door woonpercelen van burgerwoningen en aan de noordzijde ligt het meer open agrarische gebied. De Hazenveldweg vormt de verbinding tussen Zeilberg en het noordelijke agrarische gebied. Deze weg is onverhard en ter hoogte van Zeilberg voorzien van een laanbeplanting. Ook staat aan de zuidelijke rand van het perceel een beplantingsrij; de voormalige laanbeplanting van de Merlenbergseweg, toen deze nog doorlopend was ter hoogte van het perceel (zie paragraaf cultuurhistorie).



Ligging plangebied (Bron luchtfoto: Bing Maps)

2 HUIDIGE SITUATIE

De belangrijkste ruimtelijke drager van Zeilberg is de Blasiusstraat, die onderdeel uitmaakt van de lintenstructuur van Deurne en het centrum van het dorp met het buitengebied verbindt. De straat wordt gekenmerkt door dichte lintbebouwing in de kern, en boerenerven met open weidevelden in het buitengebied. Ter hoogte van het plangebied kan de straat gekarakteriseerd worden als een overgangsgebied. De lintbebouwing oostelijk van het plangebied is ruimer van opzet dan in de kern, en er zijn meer open plekken aan het lint. Ter hoogte van het plangebied is de bebouwing in combinatie met de aaneengesloten tuinen vrijwel dicht (zonder zichtrelatie naar het achterliggende agrarische gebied).

Ook het plangebied ligt in een dergelijk overgangsgebied. Aan 3 zijden van het perceel heeft woningbouw geresulteerd in verdichting aan de linten. Ten zuiden en westen van het gebied liggen op enige afstand planmatig opgezette woonwijken, terwijl het in het oosten en noorden aan het steeds meer open, agrarische buitengebied grenst. De directe omgeving bestaat uit een menging van bebouwingstypen en grondgebruik. Er staan in hoofdzaak vrijstaande woningen met diepe kavels en ruime bijgebouwen, afgewisseld door boerenerven met open (weide)gronden. Het plangebied en omgeving markeert hierdoor de overgang van stedelijk naar landelijk gebied.



Locatie plangebied (rood omkaderd) (Bron luchtfoto: Bing Maps)

Het perceel van het plangebied grenst aan de Hazenveldweg, een zandweg die de agrarische gronden ten noorden van het plangebied ontsluit. De zandweg sluit aan op de Merlenbergseweg, een zijweg van de Blasiusstraat.

Op historische kaarten is te zien dat de Merlenbergseweg twee aansluitingen had op de Blasiusstraat, waarvan 1 directe grensde aan het plangebied. Het perceel van het plangebied maakte voorheen dus onderdeel uit van het lint, waar tegenwoordig alleen nog de positie en gevelrichting van de naastgelegen panden (lintbebouwing) en een bomenrij aan herinnert.



Topografische kaart uit 1958. Op deze kaart is het voormalige lint te zien. Met paars is het plangebied aangegeven. (Bron: watwaswaar.nl)

Het perceel van het plangebied bestaat uit een voetbalveld in het noorden en een verhard sportveld in het zuiden. Verder staat er een overkapping en een solitaire plataan. Op de perceelsgrenzen staan aan de westzijde een forse haag, aan de zuidzijde de bomenrij van het voormalig lint, aan de oostzijde een bomenrij en een sloot langs de Hazenveldweg en aan de noordzijde het agrarisch open landschap. Het wordt omringd door een twee meter hoog hek met een poort aan de Hazenveldweg. Het perceel grenst in de zuidoost-hoek aan het perceel van de woning van de initiatiefnemer. Beide percelen zijn met elkaar verbonden middels een doorgang.



Foto's van het plangebied

3 PLANBESCHRIJVING

Binnen de bebouwingsstructuur van Zeilberg is het zeer wel mogelijk een woning toe te voegen op onderhavig perceel. Hiermee wordt een onbebouwde plek in de structuur van meerdere bebouwingslinten bebouwd. Daarbij dient aansluiting gezocht te worden bij de kenmerken van de bebouwingsstructuur en bebouwingstypologie zoals die ter plaatse en in de directe omgeving aanwezig is. Tevens dient de nieuwe woning zorgvuldig gesitueerd te worden op het huidige perceel, met in achtneming van de ruimtelijke kenmerken van de randen van het terrein en de aldaar aanwezige beplanting van structurele betekenis.

Hierna volgt een beschrijving met een uitgewerkt schetsontwerp dat de basis vormt voor verdere afstemming en verfijning. De situering van de woning op het perceel, de ontsluiting en de overige inrichting van het perceel wordt hieronder nader gemotiveerd.



Het schetsontwerp, zie ook bijlage.

3.1 Positionering van de woning op het perceel

Relatie met lintstructuur en aangrenzende woonpercelen

De woning wordt ingepast in de structuur van het voormalige lint. Dit betekent dat de oriëntatie en de rooilijn van de aangrenzende panden (Blasiusstraat 45b en Merlenbergseweg 3) bepalend is voor de positionering van de nieuwe woning. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij voorkeur de woning met een zuidgerichte topgevel te realiseren, waarbij de woning met de lage goot gericht is naar de Hazenveldweg. Dit is stedenbouwkundig verantwoord en past in het wisselende beeld van langskappen en steekskappen binnen lintbebouwingen.

Tevens heeft initiatiefnemer de wens om de woning zo veel als mogelijk noordelijk op het perceel te realiseren. Dit heeft in onderhavig plan invulling gekregen door de woning met de zuidelijke gevel te realiseren binnen de denkbeeldige achtergevelrooilijn en verlengde noklijn van de naastgelegen woning Merlenbergseweg 3. Deze zone is met rode belijning aangegeven in voorgaand schetsontwerp. Op deze wijze voegt de woning zich afdoende in de lintstructuur. Door de zuidgerichte topgevel, zal de bouwmassa en bouwvorm vanuit de Merlenbergseweg dusdanig zichtbaar zijn, dat de ruimtelijke samenhang en herkenning van de woning afdoende is geborgd. Dit geldt te meer voor het beeld ter plaatse van de kruising met de Hazenveldweg; de zuidelijke topgevel van de nieuwe woning ligt in de verlengde zichtlijn van de aanzet van de Hazenveldweg.

Relatie met bomenrijen

In voorgaand schetsontwerp zijn de boomkronen van de waardevolle bomenlaan langs de Hazenveldweg en langs de verlengde Merlenbergseweg met de werkelijke diameters ingetekend. Om de levensvatbaarheid van deze bomen te borgen, voldoende ruimte te behouden om de bomen nog verder door te laten groeien en geen conflicten te laten ontstaan door begroeiing te dicht op de gevels, wordt tussen de woning en de boomkronen een minimale afstand aangehouden van 6 meter. Deze afstand voegt zich goed naar de eerder beschreven rooilijn die vanuit stedenbouwkundige optiek wordt gehanteerd.

3.2 Ontsluiting van het perceel

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Hazenveldweg. Deze weg is onverhard, maar de nieuwe ontsluiting schept de mogelijkheid, c.q. is aanleiding om een gedeelte van de weg te verharderen. Het gaat dan om het gedeelte vanaf de aansluiting met de Merlenbergseweg tot een eindje voorbij de aansluiting van de beoogde toerit tot de nieuwe woning. De toerit wordt haaks op de bocht van de Hazenveldweg aangesloten om zo de hiërarchie van wegen te benadrukken; de Hazenveldweg blijft hierdoor de 'doorgaande' weg en dus de primaire lijnvoering, waar de ondergeschikte toerit op aansluit.

De toerit leidt met een flauwe bocht naar de woningentree en het bijgebouw (garage) van de nieuwe woning. De toerit wordt gesitueerd ter plaatse van de bestaande toerit tot het perceel. Door de bocht blijft de sloot onaangeroerd en hoeft er geen bestaande laanbeplanting te worden gekapt. Daarnaast benadrukt de bocht de oriëntatie en situering van de woning in het voormalige lint.

3.3 Inrichting van het perceel

Voor de terreininrichting wordt het perceel onderverdeeld in twee delen. Het zuidelijke deel wordt ingericht als siertuin voor de woning. De tuin wordt omgeven door een haag van ongeveer 1 meter hoog, zodat het perceel zichtbaar blijft vanaf de openbare weg maar wel ruimtelijk is afgebakend. De bomen aan het voormalige lint en de forse haag op de westgrens van het perceel blijven behouden.

Het achterste gedeelte van het perceel, het noordelijke deel, wordt ingericht als weide. Dit zorgt voor een 'zachte' overgang tussen de tuin met woning op het zuidelijk deel van het perceel en het open agrarische land ten noorden van het plangebied. De weide wordt net als het gedeelte met de tuin omgeven door een haag van 1 meter hoog, om zo de weide in te kaderen maar wel het open zicht te behouden.

Op de scheiding tussen de tuin en de weide wordt een poel aangelegd. De hagen rondom het perceel worden tot aan deze poel geplant. Deze landschappelijke elementen benadrukken de scheiding tussen de twee delen van het perceel. De poel heeft een ruimtelijke en ecologische meerwaarde. Gezien de ter plaatse voorkomende grondwaterstanden en grondslag is redelijkerwijs te verwachten dat de poel voortdurend watervoerend kan zijn.

3.4 Toepassen beplanting

Verplichte inpassing:

Geschoren haag – inheemse soort (bv. Veldesdoorn, haagbeuk, gewone beuk)

Totaal 190m, 4 planten per meter, totaal 760st.

Plantmaat bij aanplant: 80-100cm.

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.0 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.0m hoog en de gewenste breedte.

Optioneel:

Bij aanplant van (solitaire) bomen op het achterste gedeelte van het perceel (welke ingericht wordt als weide): uitsluitend gebruik van inheemse soorten.

BIJLAGE: SCHETSONTWERP

