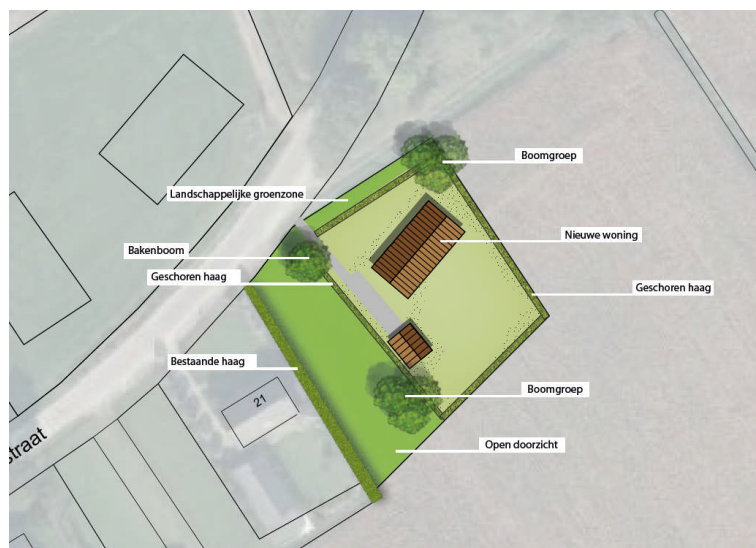


GEMEENTE EERSEL

Stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan Hazenpad ong, Eersel



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Planlocatie	3
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	5
2.1. Context plangebied	5
2.2. Planbeschrijving	6
3. INRICHTINGSPLAN	7
3.1. Planuitgangspunten.....	7
3.2. Positionering op het perceel.....	7
3.3. Massa	8
3.4. Beeldkwaliteit	8
3.5. Verkeer en parkeren.....	9
3.6. Landschappelijke inpassing van het perceel.....	9

Bijlage: schetsontwerp

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Hazenstraat te Eersel is initiatiefnemer voornemens een nieuwe burgerwoning op te richten, ten oosten van de bestaande woning nummer 21. Het betreft de nieuwbouw van één vrijstaande Ruimte-voor-ruimte (Rvr)-woning. In ruil voor de oprichting van de woning zal het huidige fokzeugenbedrijf aan de Hazenstraat 9 worden beëindigd en worden alle varkensstallen aan de Hazenstraat 9 alsmede de twee agrarische opstallen aan de Hazenstraat 23 gesloopt.

Voor oprichting van een nieuwe woning, is het van belang om een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en de landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie is gelegen op de grens van het bestaande bebouwingslint aan de Hazenstraat te Eersel. Dit bebouwingslint maakt deel uit van de buurtschap Stokkelen, gelegen ten zuidoosten van de kern Eersel in Noord-Brabant, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente.



Afb. 1: Ligging plangebied in de omgeving (Google maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van het buurtschap Stokkelen. Stokkelen is een bebouwingsconcentratie ten zuidoosten van de kern Eersel. De bebouwingsconcentratie bestaat uit twee woonlinten, namelijk Stokkelen (als uitloper van de kern Eersel) en de Hazenstraat, die haaks aansluit op Stokkelen. De planlocatie maakt deel uit van de lintbebouwing aan de Hazenstraat.

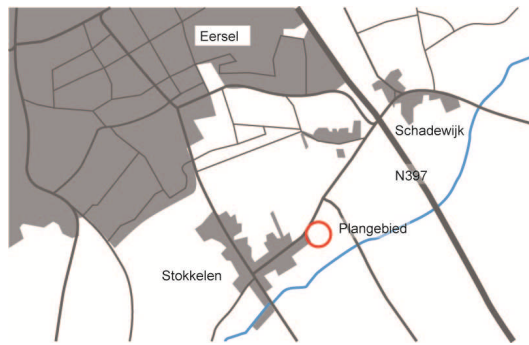
Het bebouwingslint bestaat uit een combinatie van vrijstaande woningen in combinatie met bedrijfswoningen met bedrijvigheid op het achtererf. Achter de lintbebouwing liggen de agrarische percelen.

Door de organische groei heeft het bebouwingslint aan de Hazenstraat een grote diversiteit in bouwstijlen. In het lint bevinden zich nog enkele historische langgevelboerderijen, die relatief dicht op de weg zijn gelegen. De nieuwere woningen in het lint liggen (vaak om milieutechnische redenen) veelal wat verder van de weg af. Toch is door de eenduidige oriëntatie van de lintbebouwing en de uniformiteit in bouwmassa (veelal 1 woonlaag met ruime kap) sprake van een ruimtelijke samenhang.



Afb. 2: Morfologie van het bebouwingslint: woonbebouwing gecombineerd met bedrijfsgebouwen en daarachter het halfopen (agrarisch) landschap.

De transparantie van het lint is vrij groot, door de tussenliggende doorkijken naar het achterliggende agrarisch landschap. Doorzichten worden beëindigd door agrarische bebouwing of bomenclusters. Met name de open ruimtes tussen de bebouwing aan de zuidzijde van het lint zorgen voor doorzichten naar het landschap en de beekzone. Hier bevindt zich namelijk het lager gelegen beekdal van de Run.



Afb. 3: Ligging plangebied in directe omgeving

2.2. Planbeschrijving

De nieuwbouwlocatie betreft een onbebouwd, geëgaliseerd agrarisch perceel, ten oosten van het bestaande bebouwingslint. Het is in gebruik als akkergrond ten behoeve van maïsteelt. De planlocatie grenst aan de noordzijde aan de Hazenstraat alsmede een onverhard toegangspad naar de bestaande paardenwei in het verlengde van het onverharde pad vanaf de Boevenheuvel. Naast het onverhard pad is een (B)-watergang gelegen, die vanaf de kern Eersel, onder de Hazenstraat door, in de Run uitmondt. De gronden ten noorden van de planlocatie aan de overzijde van de Hazenstraat betreffen nu nog onbebouwde agrarische gronden. Hiervoor is reeds een bestemmingsplan vastgesteld, ten behoeve van de oprichting van 5 vrijstaande grondgebonden woningen. De gronden ten oosten en zuiden van de planlocatie bestaan uit onbebouwde agrarisch percelen. Op circa 150 meter ten zuiden van de planlocatie ligt het beekdal van de Run. Ten westen grenst het plangebied aan het perceel van de woning van Hazenstraat 21. Dit woonperceel is middels een geschoren coniferen haag op de perceelsgrens ingepast.



Afb. 4: Locatie voor nieuwbouwwoningen aan overzijde weg plangebied.



Afb. 5: Huidige loodsen die gesaneerd zullen worden

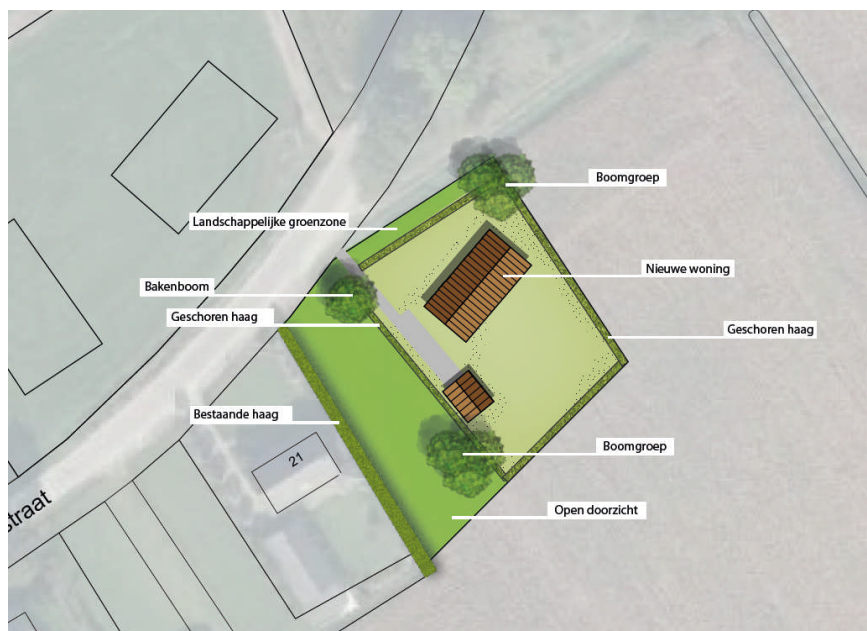


Afb. 6: Locatie van de planlocatie met rechts de coniferen haag van Hazenstraat 21

3. INRICHTINGSPLAN

3.1. Planuitgangspunten

Op het onbebouwd perceel van de planlocatie wordt in het kader van een Ruimte-voor-Ruimte regeling een vrijstaande woning opgericht. Om de nieuw te bouwen woning op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals eerder beschreven, vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel. De karakteristieke langgevelboerderijen aan het lint vormen het belangrijkste uitgangspunt voor onderhavig plan. De op te richten woning dient te passen binnen het ruimtelijk geheel, maar moet wel individueel te onderscheiden zijn.



Afb. 7: Het schetsontwerp. Zie bijlage voor een groter exemplaar

3.2. Positionering op het perceel

Op basis van wettelijke geluidsnormen dient de nieuwe woning, conform het uitgevoerde akoestisch onderzoek op minimaal 23 meter vanaf de as van de rijbaan van de Hazenstraat te zijn gesitueerd. De woning is oostelijk gesitueerd op het perceel, waardoor er in het westelijk deel een doorzicht met het achterliggende open agrarische gebied behouden blijft.

De relatief grote onderlinge afstand tussen de bebouwing zoals kenmerkend is voor het zuidelijk deel van het lint, wordt door de oostelijke situering op het perceel gewaarborgd. Daarnaast onderstreept dit het individuele karakter van de woning in het lint.

De rooilijn van de lintbebouwing (ondanks de lichte variatie) wordt hierbij aangehouden. Gezien de ligging van het perceel in een bocht, krijgt de woning een gedraaide positie ten opzichte van aangrenzende woningen. Dit komt overeen met de geplande woningen aan de overzijde van de weg, waarbij de (meest oostelijk gelegen) woning in de bocht eveneens 'meedraait' met het wegtracé. Dit zorgt voor een eenheid in het rooilijnverloop van het bebouwingslint.

Het bijgebouw dient zowel achter de rooilijn van de achtergevel als achter de rooilijn van de zijgevel geplaatst te worden.

3.3. Massa

Om het woongebouw te laten aansluiten bij de omgeving wordt uitgegaan van maximaal 1 volledige bouwlaag met daarop een overwegend dichte, ruime kap. Topgevels en dakkapellen dienen ondergeschikt aan het dakvlak te blijven.

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zullen in het bestemmingsplan de volgende afmetingen worden opgenomen:

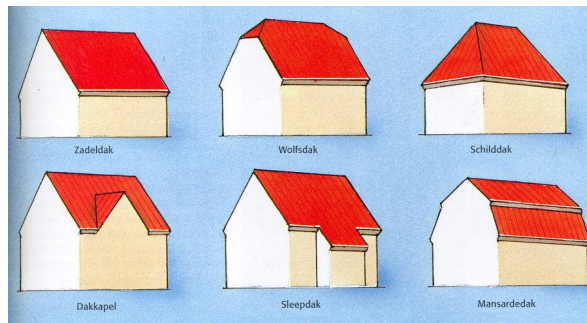
	<u>Max:</u>
- nokhoogte:	9 m
- goothoogte:	3,5 m
- dakhelling:	60°
- inhoud:	1000 m ³
- oppervlakte bijgebouw:	80 m ²
- goothoogte bijgebouw:	3 m
- bouwhoogte bijgebouw:	6 m
- Afstand tussen gebouw en bijgebouw:	15 m
- Dakhelling:	45°

Deze maatvoering sluit aan bij de omliggende bebouwing in het gebied.

3.4. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het bebouwingslint krijgt de woning een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij de voorkeur, zoals in hierna volgende afbeelding is weergegeven.

Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de context van de locatie niet gewenst. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk zadeldaken toegepast, de dakvorm die ook voor de nieuw te realiseren woning ook wenselijk is.



Afb. 8: Traditionele dakvormen

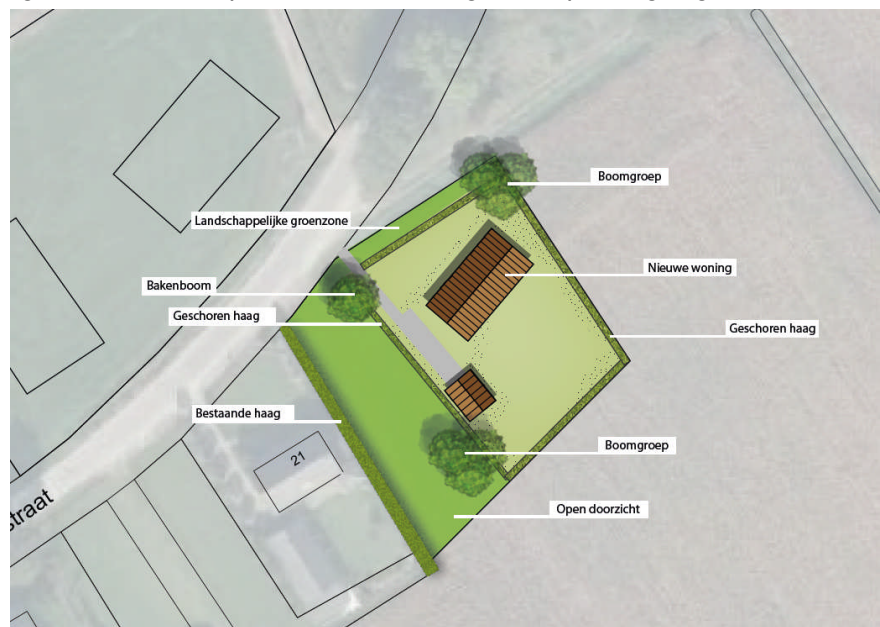
De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc.. Dit betekent niet per definitie een kopie van traditionele woningen aan het lint. In de vormgeving is het uiteraard toegestaan om ook moderne vormgeving te gebruiken. Dit kan de organische groei van het lint juist benadrukken.

3.5. Verkeer en parkeren

De nieuwe woning aan de Hazenstraat zal door middel van een eigen oprit, ten westen van de woning, worden ontsloten op de Hazenstraat. De woning beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf, bezoekers dienen eveneens op de oprit te parkeren.

3.6. Landschappelijke inpassing van het perceel

De woning dient op logische wijze deel uit te maken van het omliggend agrarisch landschap. Hiervoor is de volgende inpassing uitgewerkt.



Aan de westzijde wordt een deel van het perceel vrijgehouden van opgaande beplanting. Het creëert zodoende een doorzicht naar het achtergelegen agrarisch landschap en het beekdal. Hiermee wordt de

ruimtelijke sequentie van open en gesloten in het bebouwingslint doorgezet in het plangebied. Het doorzicht wordt ingekaderd met enerzijds de bestaande haag van het aangrenzende woonperceel (nr. 21), anderzijds wordt een nieuwe geschoren haag aangeplant van ten hoogste 1.5 meter hoog. De boomkronen van enkele solitaire bomen kaderen het doorzicht verder in.

Het doorzicht vormt samen met een groenstrook aan de wegzijde een landschappelijke zone, een gedeelte dat zich onderscheidt van de tuininrichting van de woning. Deze zone vormt derhalve een inbedding van het woonperceel, en draagt tevens zorg voor het open blijven van het zicht naar het achtergelegen landschap en het zicht over het aangrenzende zandpad. Dit laatste is met name van belang omdat het zandpad in het verlengde van de Hazenstraat ligt en zodoende een karakteristieke zichtlijn oplevert. Onderstaande afbeelding illustreert dit. Daarnaast dient het pad toegankelijk te blijven voor de ontsluiting van de aangrenzende agrarische percelen en bevindt zich nog deels een B-watergang, die gehandhaafd dient te blijven.



Het zandpad ligt in het verlengde van de Hazenstraat en creëert zodoende een karakteristieke zichtlijn.

De landschappelijke groenzone wordt vrijgehouden van opgaande beplanting en wordt voorzien van een bloemrijk of ruig grasland. Het woonperceel ligt binnen de groenzone en wordt omzoomd met een lage, gebiedseigen geschoren haag. De haag zorgt voor een groene plint en een landschappelijk passende afronding van het woonperceel. Om de hoeken te benadrukken en de doorzichten in te kaderen worden op de hoeken boomgroepen of een solitaire (baken)boom aangeplant.

Het woonperceel is aan de zuidzijde beperkt zichtbaar vanaf openbaar toegankelijke wegen. Een lage haag volstaat zodoende; het vormt een afronding van het perceel, maar door de beperkte hoogte blijft de woning en de overige bebouwing zichtbaar. Dit werkt ook andersom; de bewoners behouden een zicht over het agrarisch landschap.



Hazenstraat

19

21

Landschappelijke groenzone

Bakenboom

Geschoren haag

Bestaande haag

Boomgroep

Nieuwe woning

Geschoren haag

Boomgroep

Open doorzicht