

MEMO

Urban Jazz B.V.
Burg. Wermenbolstraat 10
4813 PV Breda
tel: 06 12 75 02 32 (Jan-Hein)
tel: 06 30 49 57 61 (Jeroen)
www.urbanjazz.nl



Betreft: ruimte voor ruimte Lage Haghorst 12, Haghorst

Datum: 26 november 2007

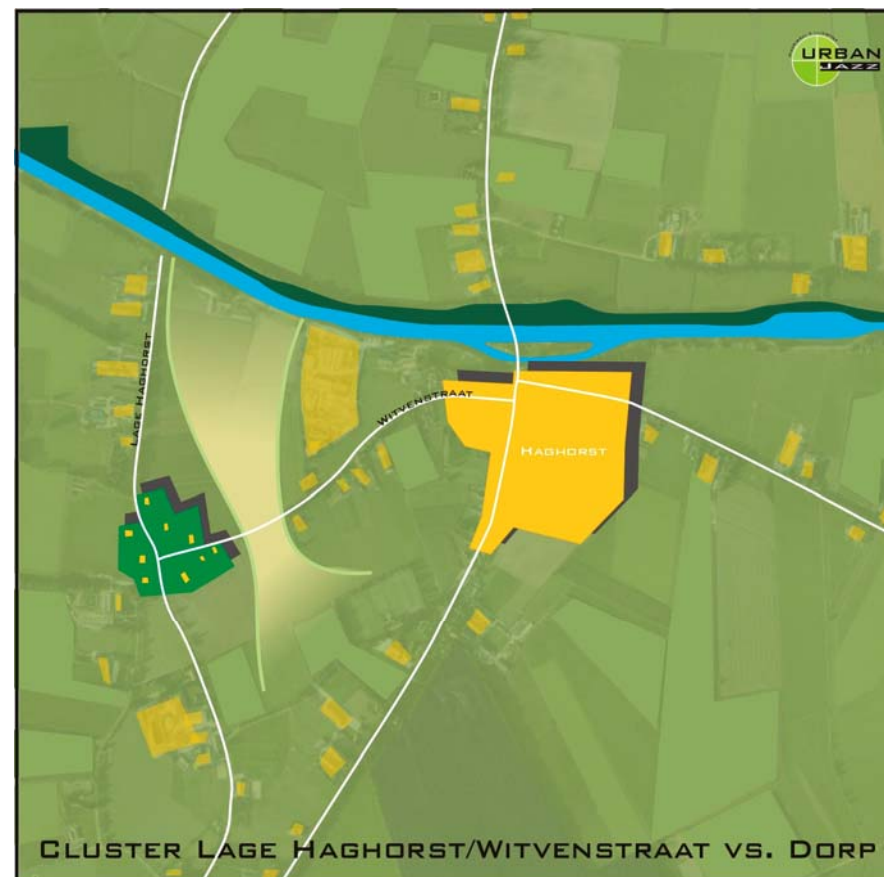
In opdracht van Dhr. van Doormaal en van Bijsterveldt Advies is Urban Jazz gevraagd om een plan te maken voor de inpassing van 2 ruimte voor ruimte kavels nabij de boerderij aan de Lage Haghorst 12 te Haghorst.

Aanleiding

De boerderij van Dhr. Van Doormaal maakt deel uit van een bebouwingscluster rondom de t-splitting Lage Haghorst/Witvenstraat. Dit bebouwingscluster kenmerkt zich door een landelijke ligging en een aantal verspreid staande burgerwoningen op grote kavels. De boerderij met bedrijfsbebouwing is momenteel nog actief in gebruik. Dhr. Van Doormaal is voornemens om de bestaande stallen te slopen en in het kader van de ruimte voor ruimte regeling 2 burgerwoningen te realiseren.

Context

Het bebouwingscluster Lage Haghorst/Witvenstraat is gelegen op korte afstand van de dorpskern van Haghorst. Een groene geleding tussen het dorp en het cluster garandeert de eigenheid van het bebouwingscluster. Derhalve is het van belang dat de groene geleding zoveel mogelijk intact blijft. Wat ons betreft wordt het bestaande lint aan de Witvenstraat, komende vanuit het dorp dan ook niet verder uitgebreid.



De groene geleding tussen het bebouwingscluster en het dorp Haghorst.



BESTAANDE SITUATIE CLUSTER LAGE HAGHORST/WITVENSTRAAT

Voorstel

Door de bestaande stallen te slopen ontstaat ruimte voor 2 kavels, maar met name ook ruimte voor de bestaande boerderij. Momenteel staat de bedrijfsbebouwing op ca. 7 meter afstand van de boerderij, terwijl een dergelijk gebouw ruimte om zich heen verdient. In ons voorstel geven wij de boerderij de ruimte en proberen we zoveel mogelijk de bestaande erfbeplanning te handhaven. Dit is immers een kwaliteit die al voorhanden is.

De bestaande erfbeplanting aan de oostzijde van huidige agrarische opstallen zal de nieuwe erfgrans vormen tussen de 2 nieuwe woningen (zie voorstel op luchtfoto). Het erf van de meest oostelijke woning wordt op een vergelijkbare wijze afgeplant.

De woningen staan in een verspringende rooilijn, wat aansluit bij de karakteristiek van het cluster. De meest westelijke woning (langgevelboerderij) staat nagenoeg parallel aan de Witvenstraat en is optimaal georiënteerd op de tuin. Er is bewust gekozen om de langgevelboerderij wat verder van de straat te plaatsen vanwege de brede voorgevel. De andere woning staat juist haaks op de Witvenstraat en profiteert optimaal van het uitzicht op het omringende landschap. De woning heeft een beperkt front aan de Witvenstraat en staat wat dichterbij de straat. Hierdoor vormt de woning een duidelijke beëindiging van het bebouwingscluster.

De beide woningen worden uitgevoerd in 1 laag met een kap. De woningen krijgen een landelijke uitstraling. De aanwezige langgevelboerderijen vormen hier een mooi voorbeeld voor. Parkeren geschiet op eigen terrein en achter de voorgevel van de woningen. De woningen hebben een erf van circa 2000 m² en vrij uitzicht aan de achterzijde over het agrarisch landschap. Bijgebouwen vormen of een onderdeel van de woning of staan los op de kavel. Indien de bijgebouwen los op de kavel staan hebben ze een kap met vergelijkbare dakhelling als het hoofdgebouw. Alle opstallen op de kavel staan minimaal 5 meter uit de zijdelingse erfgrans. Zo is het mogelijk om struwelen te realiseren op de erfgrans.



Bestaande boerderij

Stallen te vervangen door ruimte voor ruimte kavels



INPASSING 2 -RUIMTE VOOR RUIMTE- KAVELS WITVENSTRAAT, HAGHORST



INPASSING 2 -RUIMTE VOOR RUIMTE- KAVELS WITVENSTRAAT, HAGHORST