1606-A

P15
(stads)landschappen

project	Herontwikkeling Spoordonkseweg 52
onderdeel	inrichtingsplan
opdrachtgever	Maatschap vd Heuvel
nummer	1606-A
datum	31 oktober 2018

© P15 (stads)landschappen 4 oktober 2016

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

Inhoudsopgave

		Blz.
Inhoudsopgave		5
0.	Leeswijzer	7
1.	Inleiding	9
1.1.	Plangebied	9
1.2.	Beoogde ontwikkeling	10
2.	Stedenbouwkundige opzet	11
2.1.	Cultuurhistorische context	11
2.2.	Ruimtelijke analyse	12
2.3.	Bestaande bebouwing	13
2.4.	Uitgangspunten herontwikkeling	18
2.5.	Ruimtelijke opzet na herontwikkeling	19
2.6.	Spreiding gebouwen	22
2.7.	Verkaveling woningen	23
2.8.	Ontsluiting woningen	24
3.	Landschappelijke inpassing	25
3.1.	Bestaand landschap	25
3.2.	Verbetering ruimtelijke kwaliteit	25
3.3.	Groenstructuur nieuwbouwlocatie	25
3.4.	Inpassing nieuwbouwwoningen	27
4.	Beeldkwaliteitsaspecten nieuwbouw	29
4.1.	Uitgangspunten beeldkwaliteit	29
4.2.	Beeldkwaliteit woningtype A	30
4.3.	Beeldkwaliteit woningtype B	32
4.4.	Beeldkwaliteit woningtype C	35
4.5.	Beeldkwaliteit erfafscheidingen	37
4.6.	Beeldkwaliteit verlengde Leeuwerikstraat	37

5.	Beplanting	39
5.1.	Bodem en watervoorziening	39
5.2.	Wegbeplanting verlengde Leeuwerikstraat - Landschapslint	39
5.3.	Overig groen	40
5.4.	Bomensingel westzijde	41
5.5.	Overige stroken met bestemming "Groen"	42
5.6.	Voorzijde tuinen	42
5.7.	Bloemrijk gras en bloeiende bermen	42
Bijlages		44
B1. Kadastrale kaart		45
B2. Bestemmingsplankaart		46
B3. Definitief inrichtingsplan		47

0. Leeswijzer

Dit inrichtingsplan maakt als bijlage deel uit van de bestemmingsplantoelichting in het kader van de planologische functiewijziging van de bestaande landbouwbestemming naar een kleinschalig woongebied in de kernrandzone van Oirschot op de overgang naar de aanliggende open akker richting Boterwijk. Dit inrichtingsplan bestaat uit een tekstuele toelichting met enkele bijlagen waarin aanvullende informatie is opgenomen, zoals de kadastrale kaart van de betrokken percelen en een weergave van de bestemmingsplankaart (verbeelding).

In het eerste hoofdstuk worden het plangebied en de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 2 behandelt de gekozen stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouwwoningen. In het derde hoofdstuk wordt vervolgens ingegaan op de landschappelijke inpassing van deze woningen. In Hoofdstuk 4 worden de beeldkwaliteitsaspecten van de nieuwbouw nader toegelicht. In het vijfde en laatste hoofdstuk wordt tenslotte inzicht gegeven in de toe te passen beplanting.

1. Inleiding

Maatschap van de Heuvel is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf met tomaten op een locatie aan de rand van de kern Oirschot. Vanwege het beperkte groeiperspectief op de locatie aan de Spoordonkseweg 52 wordt nu gekeken naar het verplaatsen van het bedrijf. Het glastuinbouw bedrijf is in 2001 en 2003 volledig gerenoveerd en gedeeltelijk uitgebreid naar een oppervlakte van 17.000 m². Het betreft een modern bedrijf met een opvolger. Het bedrijf is nog volop in productie. In een intentieovereenkomst hebben gemeente en initiatiefnemer vastgelegd dat een eventuele herontwikkeling van het bedrijf maatschappelijk en financieel-economisch uitvoerbaar moet zijn.

Om herontwikkeling te realiseren is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Tevens dient het plangebied begrensd te worden als stedelijk gebied in het kader van de Verordening Ruimte.

Dit inrichtingsplan hoort bij de inrichtingsschets die is beschreven in de bestemmingsplantoelichting (2016, Crijns Rentmeesters BV).

1.1. Plangebied

Het gehele plangebied heeft thans de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak en de aanduiding ‘glastuinbouw’. Deze glastuinbouwlocatie grenst direct aan de kern Oirschot. Dit wordt door de gemeente Oirschot als niet wenselijk ervaren. In een conceptintentieovereenkomst tussen de gemeente Oirschot en de Maatschap van de Heuvel is vastgelegd dat de glastuinbouwlocatie wordt herontwikkeld naar een kleinschalige woningbouwlocatie. Daarvoor dient de projectlocatie, gelegen direct grenzend aan de kern, opgenomen te worden als stedelijk gebied in de Verordening ruimte 2012.

In overleg met de gemeente Oirschot is in de intentieovereenkomst opgenomen dat in samenhang met sanering van de glastuinbouwlocatie een zestal woningen mag worden opgericht waarvan er vijf zijn opgenomen in het woningbouwprogramma 2011-2020 dat is vastgesteld op 27 april 2011. Verder zal een bouwtitel worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of via de particuliere markt voor de bouw van een enkele Ruimte-voor-Ruimte-woning. De bestaande bedrijfswoning met schuur, welke zal worden omgezet in een burgerwoning, zal in de herontwikkeling behouden blijven.

Het plangebied omvat 4 hele percelen en 1 gedeelte van een perceel. Allen zijn gelegen binnen de kadastrale gemeente Oirschot sectie K. Het gaat dan om de kadastrale percelen: 936, 1047, 1050(gedeeltelijk), 1493 en 1494. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 28.169 m^2.

In bijlage 1 is een overzicht van de betrokken percelen opgenomen.

afbeelding 1.
De projectlocatie aan de Spoordonkseweg 52 te Oirschot, aangegeven op de luchtfoto..

1.2. Beoogde ontwikkeling

De bestaande glastuinbouwlocatie zal worden herontwikkeld tot een kleinschalig woongebied op de overgang van de kern van Oirschot naar het aanliggende buitengebied. In de toekomstige situatie zal het plangebied voor een groot deel aansluiten bij het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' en voor een kleiner deel bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Om een kleinschalige woningbouwlocatie tegen de kern mogelijk te maken zal de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied uit de Verordening ruimte 2012 aangepast worden.

De huidige glastuinbouwlocatie aan de Spoordonkseweg 52 zal worden herontwikkeld tot een kleinschalige woningbouwlocatie. Er worden hier vijf nieuwe woningen uit het gemeentelijke woningbouwprogramma en één Ruimte-voor- Ruimte-woning opgericht. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning met schuur omgezet in een burgerwoning. In de huidige situatie loopt de Leeuwerikstraat dood tegen de bestaande kassen. De kassen zullen worden gesaneerd en deze weg zal in de nieuwe situatie worden doorgetrokken richting de Spoordonkseweg om de nieuwe woonkavels te ontsluiten. Dit sluit ook beter aan op de historische situatie. Er wordt ingezet op een ruime, extensieve verkaveling waarmee een geleidelijke overgang van het bestaande stedelijke gebied van Oirschot naar het buitengebied rondom Boterwijk wordt gerealiseerd.

2. Stedenbouwkundige opzet

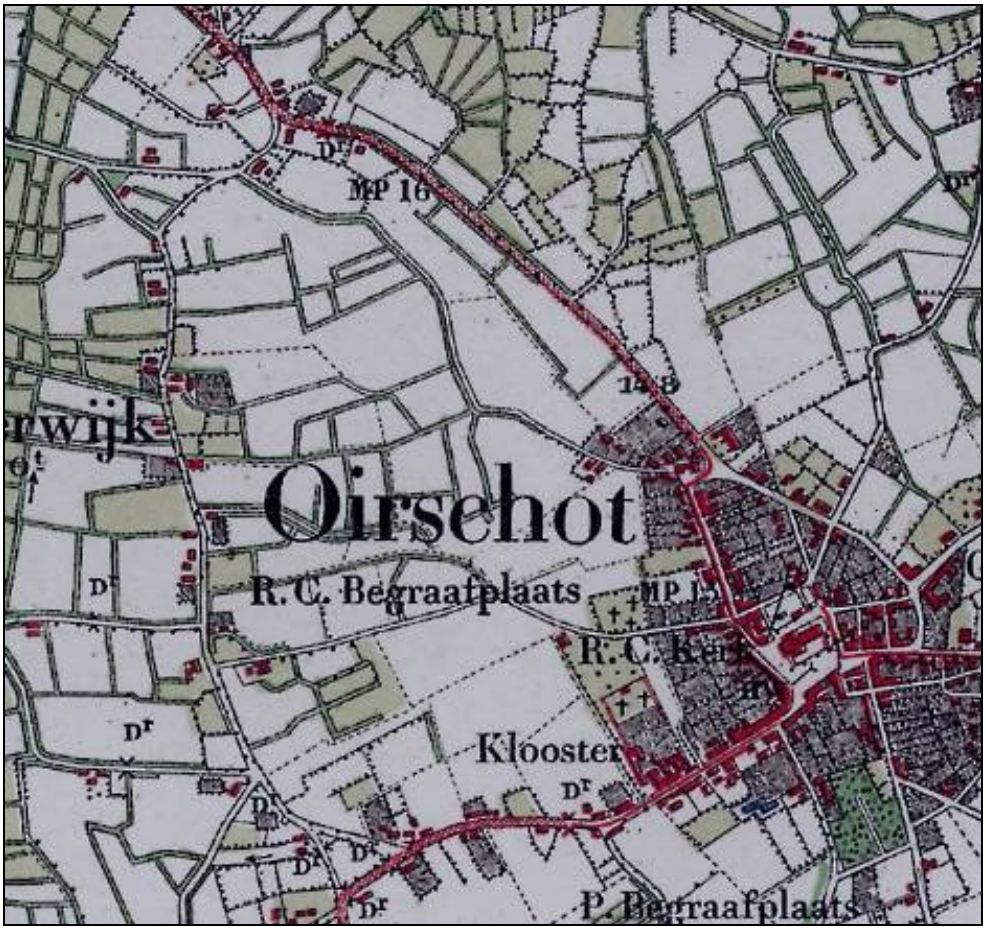
2.1. Cultuurhistorische context

De projectlocatie is in de huidige situatie gelegen aan de rand van Oirschot nabij de ringweg, oftewel Kempenweg, die hier aansluit op de doorgaande weg naar Spoordonk, Moergestel en Oisterwijk. Oirschot is een schoolvoorbeeld van een kransakkernederzetting met daarbij diverse afgelegen filialen. Op oude kaarten wordt de kernnederzetting met oud raadhuis, grote kerk, marktplein en vrijthof omringt door een netwerk van gehuchten. Naamgeving van de meeste van deze gehuchten, evenals van Oirschot zelf, duiden op vruchtbare en/of vochtige grond. Via vele kronkelende landweggetjes worden de gehuchten verbonden. Afgelegen filialen (Spoordonk, Kattenberg, Hedel, Tregelaar, Straten en Snepscheut*) lagen voorbij het centrale akkercomplex en worden gekenmerkt door kleine akkercomplexen omringd door geloken kampontginningen. De situatie bij Oud Beisterveld is opvallend. Achter het kasteel alhier ligt een akkercomplex met buurtschappen langs de randen.

Dit levert een ruimtelijk patroon met drie kerngebieden rondom Spoordonk, Oirschot en Straten. Dit komt ook overeen met de verdeling van het religieuze machtscentrum (Oirschot) met aan weerszijden een wereldlijk machtscentrum (kasteel Ten Bergh bij Spoordonk en kasteel Oud Beijsterveld bij Straten).

De projectlocatie wordt ontsloten vanaf de huidige Spoordonkseweg. Deze redelijk rechte weg met enkele knikken verbind nog steeds het centrum van Oirschot met Spoordonk. Deze weg betreft echter niet de oudste route, deze moet gezocht worden in de huidige Leeuwerikstraat die ooit via Lieveld Oirschot met Spoordonk verbond. Deze Leeuwerikstraat was onbebouwd, behalve aan de rand van de akker. Hetzelfde gold overigens voor de Spoordonkseweg. Na 1900 groeit Oirschot, eerst langs de uitvalswegen met lintbebouwingen en voornamelijk na 1945 middels planmatige uitbreidingen. Daarbij blijft opvallend genoeg de akker tussen de kern van Oirschot en Boterwijk onbebouwd. Wel groeien enkele boerenbedrijven uit tot glastuinbouwbedrijven met grote kassen. Een daarvan betreft de projectlocatie. De kassen daarvan steken de open akker in en onderbreken het oude beloop van de Leeuwerikstraat, die nu stopt bij een zijingang van de kassen. Het verdwenen tracé is nog herkenbaar in de kavelgrens van Boterwijksestraat 21. Volgens gegevens van het kadaster dateert alle bebouwing op de projectlocatie van na 1950. Met herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid ruimtelijke kwaliteit en historische context te verbeteren.

* Overigens hoorde het huidige Best (Aarle, Naastenbest, Verrenbest en de Vleut) tot begin 19^{e} eeuw als filiaalnederzettingen bij Oirschot.



afbeelding 2.
Historische kaart 1913, met de grote open akker tussen de kern van Oirschot en Boterwijk (links). De huidige Spoordonkseweg loopt in noordelijke richting en is hier ingetekend als grindweg (aangegeven met de roodachtige kleur).

2.2. Ruimtelijke analyse

De projectlocatie omvat een glastuinbouwbedrijf. Dit bedrijf bestaat uit meerdere onderling verbonden kweekkassen met tomaten. Het betreft hoge kweekkassen gebouwd middels een modulair systeem. Aan de voorzijde is een loods aangebouwd waarin alle teeltgerelateerde functies zijn ondergebracht. De kassen hebben een L-vorm en steken tussen andere bebouwing in. aan de achterzijde steekt de tomatenkas ver de akker tussen Oirschot en Boterwijk in.

De kassen staan teruggelegen ten opzichte van de bedrijfswoning Spoordonkseweg 52. Dit betreft een voormalige boerderij met een stal- en woongedeelte onder één dak (vaak ook langgevelboerderij genoemd). Het gebouw kent een hoog zadeldak met een afgewolfd dakeind boven de hoge deur van het voormalige stalgedeelte. Voor en achter de bedrijfswoning is een tuin gelegen. Het terrein voor

de kassen en aangebouwde loods is deels in gras gelegd en deels verhard vanuit praktische overwegingen.

In de oksel van de L-vormige kassen eindigt de Leeuwerikstraat abrupt bij een zijingang. Alhier is ook een tweekapper gelegen. Dit gebouw staat wat verloren naast de veel grotere kassen.

De L-vormige kassen zijn een visueel en ruimtelijk sterk afwijkend element, zowel wat betreft materialisering, daklijn, gevellengte als korrelgrootte. De Spoordonkseweg tot aan de aansluiting op de Kempenweg wordt gekenmerkt door bebouwing van na 1900, met name van na 1930, die als gevarieerde lintbebouwing aan weerszijden van de doorgaande straat is gelegen. Deze bebouwing is gevarieerd zowel in korrelgrootte als onderlinge afstand en afstand tot de weg. Ook de gebouwhoogte kent duidelijke variatie. De gebouwen zijn allen opgetrokken met bakstenen gevels en gedekt met dakpannen. Het geheel vormt een typische niet-planmatige lintbebouwing met voornamelijk woonhuizen in verschillende bouwstijlen kenmerkend voor de bouwperiode.

Achter dit lint zijn planmatige uitbreidingen te vinden, die telkens middels een zijstraat of voetpad worden ontsloten. Een zijstraat heeft een groene begeleiding als onderbreking van het lint en aldus aankondiging van de zijweg. Overige insteekwegen en -paden zijn steegachtig en steken tussen twee tuinen door naar achteren.

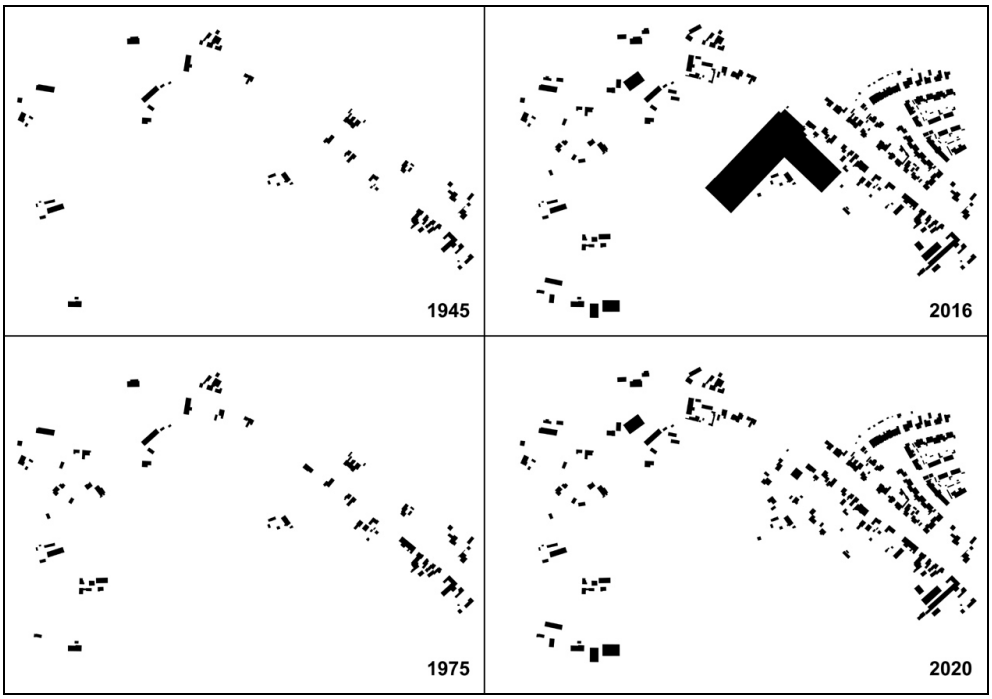
De projectlocatie grenst als onderdeel van de kernrand van Oirschot (ook bekend als Boterwijk-Oost) direct aan het achterliggend landelijk gebied. Dit betreft het oude akkercomplex tussen de oude kern van Oirschot en het straatgehucht Boterwijk. Waar de meeste dorpen met hun uitbreiding eerst en vooral de oude akkers hebben ingenomen rest hier nog een unieke ruimtelijke situatie waarbij een oude kern bijna direct grenst aan een oude akker compleet met akkerrandnederzetting aan de overzijde. De kernrand grenzend aan de oude akker is kenmerkend rafelig van karakter, waarbij bebouwing met de bijbehorende tuinen een niet-continue wand vormt.

2.3. Bestaande bebouwing

De stedenbouwkundige context van de projectlocatie omvat een mix van voornamelijk woonbebouwing stammend uit diverse tijdsperiodes en meestal met een voor de bouwperiode kenmerkende bouwstijl. De meeste gebouwen kennen een rechthoekige basisplattegrond. Voormalige boerderijen worden gekenmerkt door een gestrekte rechthoek als basisplattegrond. Door aan- en uitbouwen kennen diverse andere gebouwen -vooral woongebouwen- een vrije plattegrond.

De dakvorm is meestal een zadeldak of schilddak, zelden een samengesteld dak. Afgewolfde einden en doorgeschoten dakschilden komen zowel bij zadeldaken als

schilddaken voor. Een geknikt dak komt een enkele keer voor, meestal als mansardedak (variant van het zadeldak). Aanbouwen zijn onder een eigen steekkap gebracht of vallen onder een doorgeschoten dak of aangeschoten of aangeluifd schuin dak.



afbeelding 3.
Dit overzicht van de ontwikkeling van de bebouwing in de omgeving van de projectlocatie laat een sterke toename van de bebouwing zien, met name in Oirschot, maar ook in Boterwijk (telkens links op de tekening). Tot 1900 is er sprake van sterk verspreide bebouwing. In de jaren daarna ontstaat een open lintbebouwing langs de Spoordonkseweg. Na 1975 is er een sterke toename van bebouwing, zowel in de vorm van een planmatige uitbreiding (rechtsboven) als in de vorm van bedrijfsgebouwen. De grote schuren te Boterwijk en vooral het grote kassencomplex op de projectlocatie vallen direct op. Het L-vormig glastuinbouwcomplex detoneert en domineert de directe omgeving. In de beoogde nieuwe situatie worden de kassen vervangen door zes nieuwbouwwoningen in de rafelrand van Oirschot .

De gebouwhoogte en nokhoogte is variabel, evenals de goothoogte. Soms geldt die variatie hetzelfde gebouw. De huidige bedrijfswoning kent aan de voorzijde een goothoogte die overeenkomt met anderhalve bouwlaag, terwijl de goot aan de achterzijde op een enkele bouwlaag ligt. Het gebouw is aldus aan de zichtzijde anderhalve bouwlaag met zadeldak met eenzijdig afgewolfd dakeind. Deze gevelhoogte van anderhalve bouwlaag, waarbij de dakrand begint ter hoogte van de onderzijde ramen cq. dakkapellen geldt voor meerdere gebouwen.

Daarnaast komt een bouwhoogte van een bouwlaag met een hoge steile kap of geknikt dak (vooral bij vooroorlogse woonhuizen) of een enkele bouwlaag met

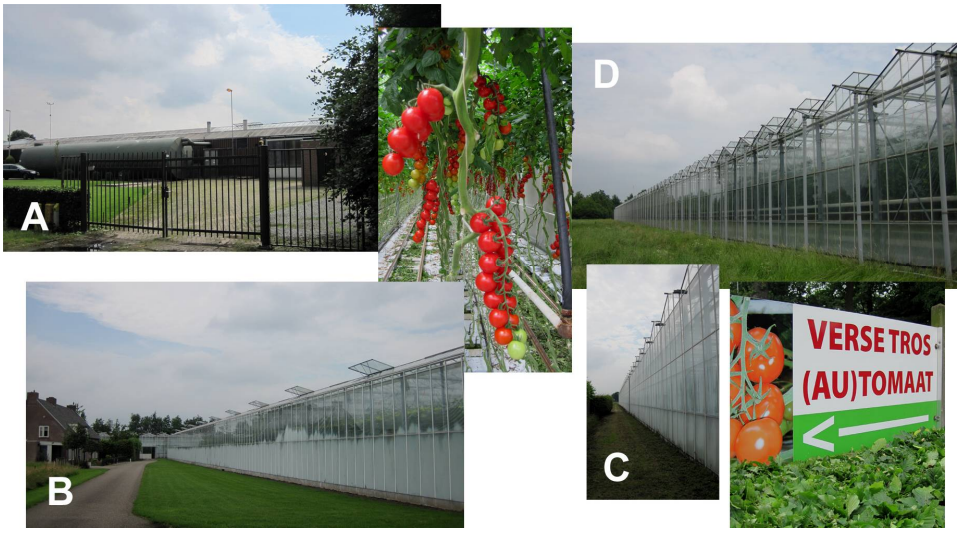
een laag (schild)dak (de typische naoorlogse bungalow) ook voor. Zelf twee bouwlagen met een (al dan niet samengestelde) kap komt voor bij meerdere woningen in de omgeving. Het betreft dan meestal naoorlogse gebouwen, niet zelden onder een schilddak.

Ook in het materiaalgebruik bestaat variatie. Baksteen domineert de gevelbekleding. De kleur is meestal een aardetint (van oranjerood via warm rood naar donkerbruin), al komen ook witte en zwarte betonstenen en enkele gekeimde (wit gesausde) baksteengevels voor. Gele baksteen of stucwerk is zelden toegepast.

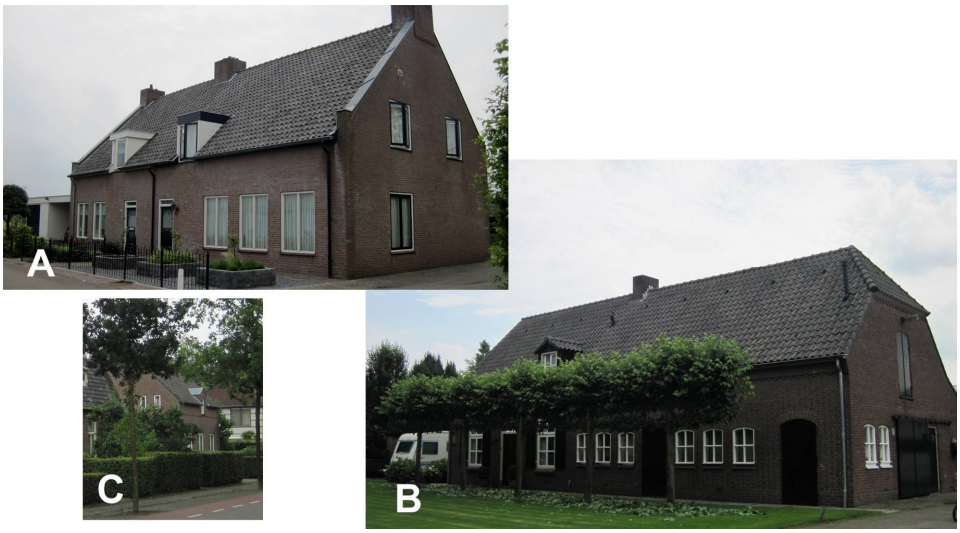
Er wordt zowel gewerkt met als zonder plint. Deze plint is kenmerkend van baksteen met een rollaag of is uitgevoerd in een afwijkende kleur baksteen. De plint ontbreekt echter ook vaak. Ook speklagen (in een afwijkende kleur baksteen) en siermetselwerk (zoals vlechting, fries, muizentand en zaagtand) zijn meermaals toegepast. Boven gevelopeningen is vaak een rollaag of staande hanenkam aangebracht. Ronde en boogvormige ramen zijn in de minderheid ten opzichte van vierkante en rechthoekige gevelopeningen, maar komen ook voor.

Ingangsportalen en een afdak boven de entree komen zelden voor. Garages en andere bijgebouwen zijn meestal losstaand, zelden vastgebouwd en teruggelegen ten opzichte van het hoofdgebouw. Alle gebouwen kennen een ruime tot smalle voortuin aan de Spoordonkseweg.

In de navolgende collages wordt een impressie gegeven van de bestaande stedenbouwkundige context van de projectlocatie.



afbeelding 4.
De kassen worden aan de straatzijde grotendeels aan het zicht onttrokken door een grote loods (A). De hoge kas steekt ver het landschap in zowel aan de oostzijde (B) bij de Leeuwerikstraat als aan de zuidzijde (C en D). Op C is nog net te zien dat zich achter de kas de open akker uitstrekt. In de kassen worden tomaten gekweekt, die eveneens via een automaat aan de voorzijde worden aangeboden.



afbeelding 5.
De twee vooroorlogse kleine huizen Leeuwerikstraat 34 en 35 zijn vervangen door een eigentijdse twee-onder-een-kap met symmetrisch geplaatste schoorstenen en een zadeldak tussen topgevels. Het gebouw(A) is 1,5 bouwlaag hoog, de goot begint aan de onderzijde van de ramen / dakkapellen op de eerste verdieping. De huidige bedrijfswoning Spoordonkseweg 52 (B) betreft een voormalige boerderij met rechts het oude stalgedeelte (herkenbaar aan de getoogde ramen) met een hoge staldeur en daarboven een hooideur met hijsbalk. De hoge goothoogte -tot de onderzijde van de dakkapel van het woongedeelte- maakt dit gebouw aan de voorzijde ook 1,5 bouwlaag met zadeldak. Verderop richting het centrum van Oirschot staat aan de Spoordonkseweg nog een gebouw van 1,5 bouwlaag met zadeldak (C) vergelijkbaar met de woningen aan het eind van de Leeuwerikstraat, maar zonder de topgevels en met een uitgemetselde rij bakstenen.

afbeelding 6 .(naastgelegen pagina)
Gebouwen van twee bouwlagen met kap (vaak een schilddak) komen ook regelmatig voor rondom de projectlocatie. Een prachtig voorbeeld in jaren-30-stijl met samengesteld tentdak (A - links) staat naast een naoorlogs voorbeeld met gekeimde baksteengevel in wit (A - rechts). Niet ver daarvandaan aan de Spoordonkseweg staat dit tweelaags gebouw met schilddak (B) met eveneens gekeimde baksteengevel. Eveneens onder een schilddak staat werd dit gebouw (C) opgetrokken met gevels in gele baksteen. De combinatie van witte betonsteen en donkere lagen levert een contrastrijk beeld op (D). Ook deze woning ken een schilddak.

Noordelijk van de projectlocatie staat een tweelaags gebouw met haaks zadeldak (E) en aantrekkelijke baksteendetails in de symmetrische gevel.

De lage bebouwing in de omgeving van de projectlocatie bestaat uit bungalows (F en G) met een schilddak op een rechthoekige plattegrond (huis G) of met afgeschilde steekkap op een L-vormige plattegrond (huis F).

Diverse vooroorlogse gebouwen zijn een enkele bouwlaag met een hoog zadeldak (H). De naoorlogse variant hierop is groter van bouwmassa (I - links) in vergelijking tot de naastgelegen vooroorlogse woning (I - rechts) met een geknikt dak.

A
B
C
D
E
F
G
H
I

afbeelding 7.
Een geknikt dak maakt een volledige leeflaag op de eerste verdieping mogelijk (A), hier een mansarde met een schilddak. Een andere mogelijkheid voor een leeflaag in de kap is de goot net onder de dakkapellen te laten beginnen (B en C). Dit is effectief een gebouw van 1,5 bouwlaag met kap maar ziet er lager uit.

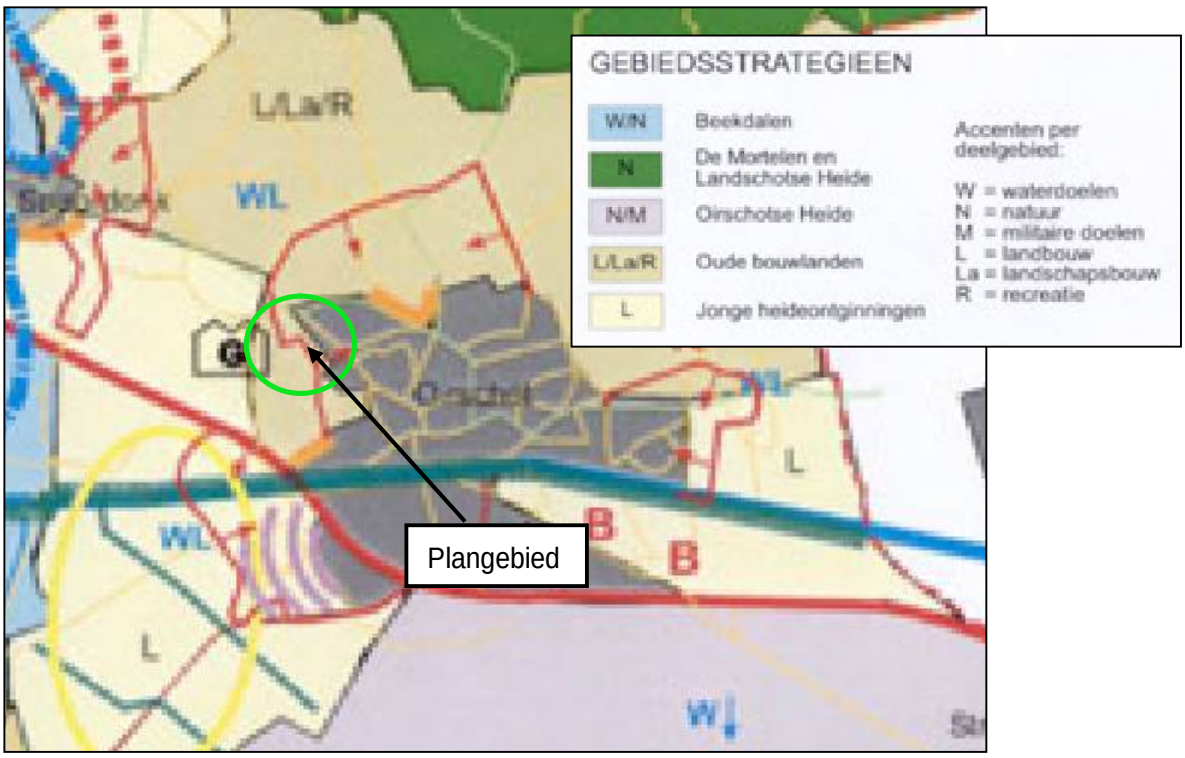
2.4. Uitgangspunten herontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in een kernrandzone. Dit betekent dat het cruciaal is na te denken hoe functiewijziging ter plaatse een bijdrage kan leveren aan de beleving van het te ontwikkelen woongebied vanuit de omgeving. De bestaande situatie wordt als ruimtelijk en visueel storend bestempeld (Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling). Het is daarom van belang dat de nieuwe stedenbouwkundige situatie past binnen het gewenste karakter van deze kernrandzone. Dit karakter zou meer aan moeten sluiten op het bestaande karakter van Boterwijk-Oost. Voor deze westelijke kernrandzone van Oirschot is een gebiedsvisie opgesteld waarin het plangebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Oude bouwlanden’. Zie ook afbeelding 9 hieronder voor een uitsnede uit de stratiegiekaart. Ook in de Welstandsnota 2010 van de gemeente Oirschot is het afzonderlijke gebiedstype ‘Beekdalen en oude akkercomplexen’ voor het buitengebied opgenomen.

Voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet ter plaatse van het plangebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- footprint bestaande kassen is niet leidend voor situering woningen
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit
- verbeteren visuele kwaliteit
- aanhelen onderbroken structuren
- woningen gericht op eigen erf/tuin
- geen onderscheid in het zicht/buiten het zicht
- groen inzetten als onderdeel van ruimtelijke opzet
- nieuwbouw teruggelegen t.o.v. bestaande woningen Spoordonkseweg

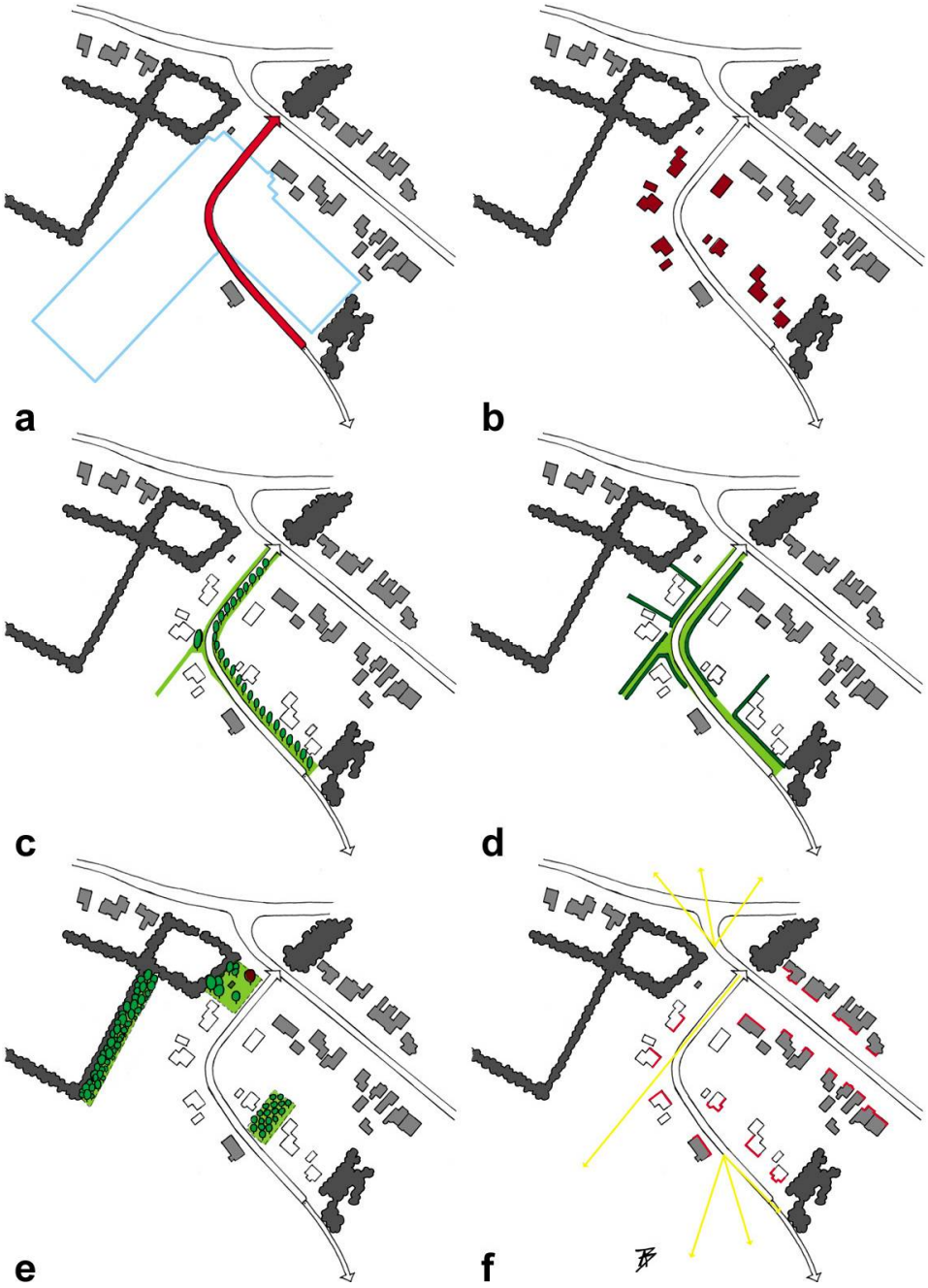
- nieuwbouw dient overgang naar buitengebied vorm te geven
- nieuwbouw verspreid en niet stedelijk of geclusterd
- nieuwbouw afwisselend en passend bij directe context
- variatie in gebouwen (goothoogte, dakvorm, nokrichting, etc.)
- verbeteren ontsluiting bestaande woningen Leeuwerikstraat
- aanbrengen knip in Leeuwerikstraat voorbij woningen



afbeelding 8.
Uitsnede 'Strategiekaart landelijk gebied' gemeente Oirschot. Het plangebied is gelegen op de grens van de kern en het buitengebied binnen de aanduiding "Oude bouwlanden". De gebiedsstrategieën voor deze gebiedsaanduiding zijn: landbouw, landschapsbouw en recreatie. Het plangebied zal dus voor het her te ontwikkelen deel binnen de kern in-gedeeld moeten worden.

2.5. Ruimtelijke opzet na herontwikkeling

Het plangebied zal worden herontwikkeld als woongebied. Er is voorzien in de realisatie van 5 reguliere nieuwe woningen plus één Ruimte-voor-Ruimte-woning. Verder blijft de huidige bedrijfswoning als burgerwoning gehandhaafd. Gezien het grote agrarisch bouwblok van het bestaande glastuinbouwbedrijf zullen alle zes nieuwe woningen binnen de begrenzing daarvan vallen. In de ruimtelijke verdeling van de woningen zijn de begrenzing en de vorm van het bestaande agrarisch bouwblok echter niet leidend.



afbeelding 9.
De ruimtelijke opzet bestaat uit een centrale ingreep die het plangebied ontsluit de verlengde Leeuwerikstraat (a) en het invoegen van nieuwe woningen met nonchalante spreiding (b). De nieuwe weg wordt tevens de ruggengraat van de groenstructuur met grasbermen en een bomenrij (c). Aan deze ruggengraat worden ook de belangrijke erfafscheidingen in de vorm van hagen (d) gekoppeld. De groenelementen (e) worden ingezet als scheidend en bindend element. De oriëntatie van de nieuwe woningen (f) is zodanig dat deze de belangrijkste uitzichten begeleiden.

De richtinggevende ingreep is het doortrekken van de Leeuwerikstraat met een aansluiting op de Spoordonkseweg. Dit betreft niet het herstel van een historische situatie, maar eerder het aanhelen van een onderbroken structuur en aanpassing aan de nieuwe (voorstedelijke) context. De aansluiting op de Spoordonkseweg komt naast de bestaande bedrijfswoning. De context is die van een zijstraat en niet van een steegachtige insteekweg. Daarom is naast deze nieuwe weg een groene ruimte gedacht in plaats van een woning met tuin. De nieuwe woningen komen daarmee allemaal achter de bestaande lintbebouwing langs de Spoordonkseweg te liggen.

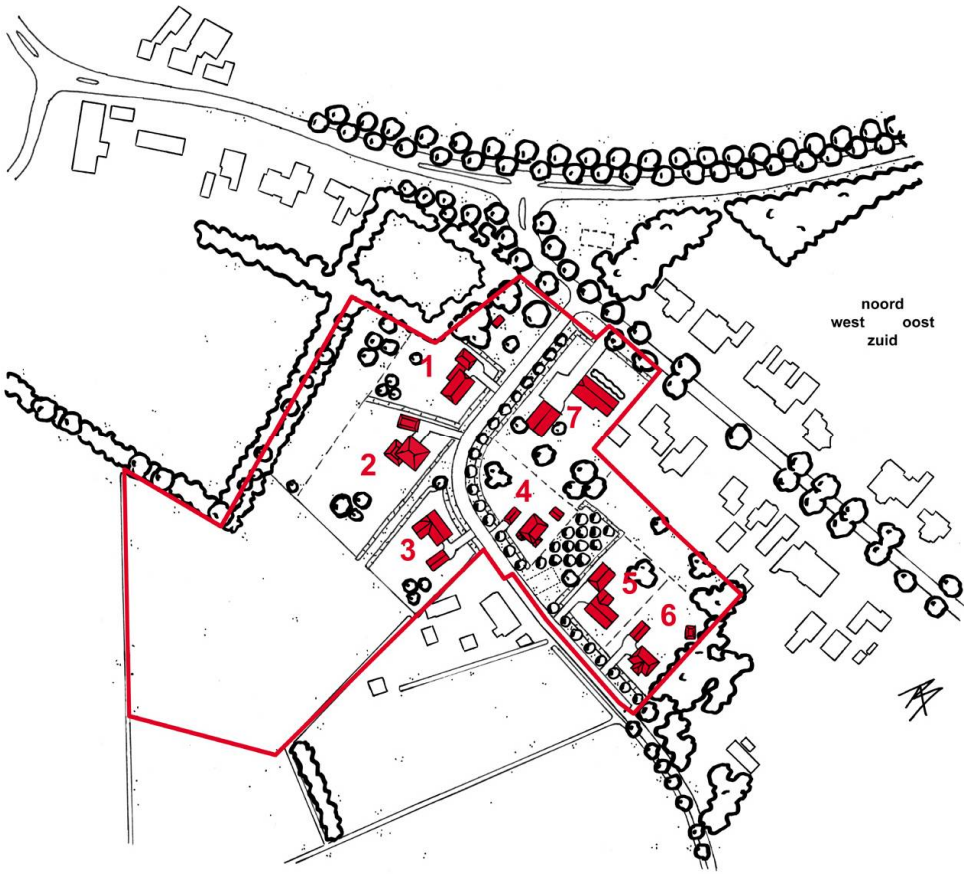
De begrenzing aan alle zijden dient rafelig te zijn, vandaar dat de nieuwe woningen niet als een rij op gelijke rooilijn zijn gedacht. De kavels grenzen telkens aan groen, waardoor ruimte wordt gecreëerd in de verkaveling en de woningen een nonchalante spreiding krijgen.

afbeelding 10.
Inrichtingsschets van het plangebied na herontwikkeling, met een nieuwe rafelrand als overgang tussen de kern van Oirschot naar het aanliggend buitengebied. De bestaande bebouwing (kassen) worden verwijderd en slechts het noordelijke deel van het plangebied wordt herontwikkeld voor woningbouw, terwijl de rest van het plangebied open landbouwgebied wordt cq. blijft.

2.6. Spreiding gebouwen

De nieuwe woningen zijn allen gelegen op grote privékavels die als tuin dienen te worden ingericht. Er is telkens alleen een uiterste voorgevelrooilijn vastgelegd. Binnen het bouwvlak kan geschoven worden met de exacte locatie. Door bouwvlakken te definiëren is het mogelijk controle te houden over de gewenste ruimtelijke opzet. De nieuwe woningen zullen telkens vrijstaande woningen betreffen met bijgebouw(en).

Er wordt ingezet op een nonchalante spreiding van de woningen om zo de overgang van de lintbebouwing naar het achterliggend landelijk gebied vorm te geven op een vanzelfsprekende manier. Daarbij is het van belang dat de woningen niet zichtbaar geclusterd worden. Verder is het van groot belang dat de nieuwbouw niet planmatig overkomt. Dit kan worden bereikt door [1)] een afwisseling in de oriëntatie van de zichtgevels, [2)] afwisseling in de nokrichting van de daken, [3)] afwisseling in kapvorm, [4)] afwisseling in goothoogte, [5)] afwisseling in nokhoogte, [6)] afwisseling in gevelbeeld, [7)] afwisseling in ligging ten opzichte van de ontsluiting, [8)] verschil in grootte en [9)] inzet van groen als structuurelement.



afbeelding 11.
Binnen het plangebied (de begrenzing in rood gemarkeerd) worden 6 nieuwbouwwoningen (1-6) ontwikkeld en blijft de huidige bedrijfswoning gehandhaafd als burgerwoning (7).

2.7. Verkaveling woningen

Met de herontwikkeling wordt een glastuinbouwlocatie uit de kernrand verwijderd en tevens wordt de Leeuwerikstraat doorgetrokken waardoor ook de woningen aan Leeuwerikstraat 34 en 35 beter ontsloten worden. In totaal worden er 6 nieuwe, vrijstaande woningen toegevoegd, ieder op een ruime, eigen kavel van variabele grootte.

Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een gewone woonbestemming, als vrijstaande woning op een ruime kavel.

Kavel 1:
Oppervlakte 2.494 m^2, waarvan 1.356 m² woonbestemming
1,5 (1) bouwlaag + kap [parallel]
Reguliere burgerwoning uit gemeentelijk contingent
Bijgebouwen tot 150 m²

Kavel 2:
Oppervlakte 3.581 m^2, waarvan 2.371 m² woonbestemming
2 (1,5) bouwlagen + kap [haaks/samengesteld]
Ruimte-voor-Ruimte-woning, maximaal 900 m^3
Bijgebouwen tot 240 m²

Kavel 3:
Oppervlakte 1.278 m²
1,5 (1) bouwlaag + kap [parallel]
Reguliere burgerwoning uit gemeentelijke woningbouwprogramma.
Bijgebouwen tot 150 m²

Kavel 4:
Oppervlakte 1.760 m^2, waarvan 1.260 m² woonbestemming
1,5 - 2 bouwlagen + kap [parallel]
Reguliere burgerwoning uit gemeentelijke woningbouwprogramma.
Bijgebouwen tot 150 m²

Kavel 5:
Oppervlakte 2.084 m^2, waarvan 1.180 m² woonbestemming
1,5 (1) bouwlaag + kap [parallel]
Reguliere burgerwoning uit gemeentelijke woningbouwprogramma.
Bijgebouwen tot 150 m²

Kavel 6:
Oppervlakte 1.663 m^2, waarvan 1.249 m² woonbestemming
1,5 - 2 bouwlagen + kap [haaks/samengesteld]
Reguliere burgerwoning uit gemeentelijke woningbouwprogramma.
Bijgebouwen tot 150 m²

Kavel 7:
Oppervlakte 2.290 m² (woonbestemming) plus 425 m² (groenbestemming aan de voorzijde en aan de zijkant) = 2.715 m²
bestaand: 1,5 bouwlaag (1 achterzijde) + kap [parallel]
Voormalige bedrijfswoning omgezet in burgerwoning.
Bijgebouwen tot 240 m²

De delen van de groenstructuur die onder de bestemming groen zijn gevat nemen in totaal een oppervlakte in van 6.277 m², waarvan 2.167 m² openbaar groen; de rest zal in de verkoop van de kavels worden meegenomen. De rest van het plangebied valt onder de bestemming verkeer of de bestemming agrarisch (9. 753 m²). Het projectgebied meet in totaal 28.169 m², waarvan dus 39% een woonbestemming en 22% een groenbestemming krijgt.

2.8. Ontsluiting woningen

De nieuwe woningen zullen worden ontsloten vanaf een openbare weg die in een bocht de bestaande Leeuwerikstraat verbindt met de Spoordonkseweg. Juist voorbij de nieuwe woningen zal een wegversmalling worden aangebracht met barrière (een paaltje), waardoor er geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Wel ontstaat er zo een verbinding voor langzaam verkeer als wandelaars en fietsers, waarmee een extra ommetje wordt toegevoegd.

Iedere nieuwe woning wordt middels een inrit ontsloten op de aanliggende straat. De achter de woningen gelegen akker zal middels een karrenspoor worden ontsloten. Dit karrenspoor zal tussen 2 privétuinen doorsteken naar achteren. Zie ook afbeelding 14.

afbeelding 12.
Collage van diverse karrensporen als referentie voor het plangebied.

3. Landschappelijke inpassing

3.1. Bestaand landschap

De projectlocatie is momenteel grotendeels bebouwd. De onbebouwde delen zijn tuinachtig ingericht, waarbij gemaaid gras overheerst, of in landbouwkundig gebruik als akker. Er is daarom vooral gekeken naar de (mogelijke) landschappelijke context van de projectlocatie. De historische ruimtelijke context is reeds in paragraaf 2.1. besproken. De ligging in een kernrandzone op de overgang van het stedelijk gebied van Oirschot naar de open akker van Boterwijk biedt kansen een nieuwe overgang te maken tussen stad en land.

De belangrijkste kwaliteit van het oude bouwland is dat dit een relatief open gebied is met weinig opgaand groen, waarin bebouwing alleen voorkomt langs de randen. Die randen zijn rafelig en vormen geen duidelijke begrenzing tussen bebouwing en akkerland. De bebouwing is ook niet aaneengesloten maar verspreid op een niet planmatige wijze in kleine clusters van gebouwen van diverse grootte. De bebouwing wordt altijd begeleid middels opgaand groen, Vooral aan de voorzijde en zijkanten kan dit opgaand groen als begrenzing werken, aan de achterzijde ontbreekt in veel gevallen een begrenzing met opgaand groen. Hier is de begrenzing of niet aanwezig, of uitgevoerd als een haag of struikenrij.

3.2. Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Omdat het plangebied in de huidige situatie grotendeels bebouwd is, biedt herontwikkeling voor woningbouw kansen hier een betere landschappelijke overgang tussen kernrand en aanliggende akker te realiseren. Afbraak van de hier aanwezige kassen zal de ruimtelijke en visuele kwaliteit sterk doen verbeteren. Deze kwaliteitsverbetering zal ook worden gerealiseerd in de gekozen stedenbouwkundige opzet van nonchalant verspreide bebouwing als nieuwe rafelrand. Groen maakt nadrukkelijk deel uit van deze rafelrand zodat het een landschappelijke overgang wordt tussen bebouwd en ongebouwd gebied. Groen in diverse vormen vormt een belangrijk structuurelement in de gekozen ruimtelijke opzet.

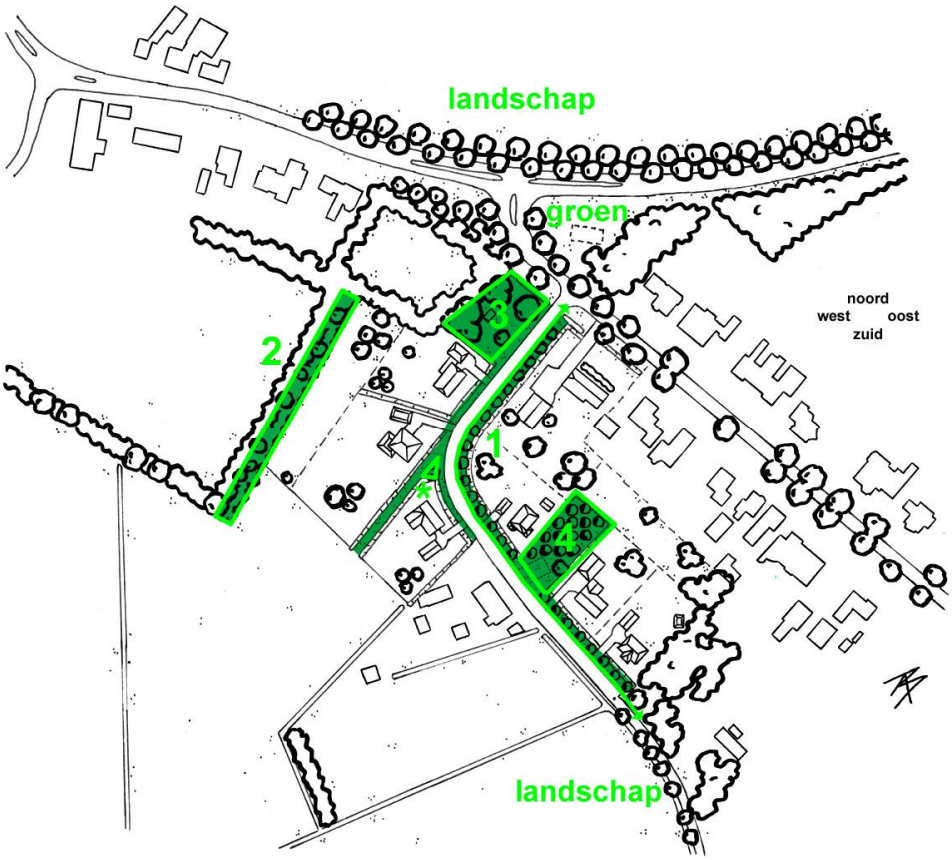
3.3. Groenstructuur nieuwbouwlocatie

De inzet op het verwezenlijken van een nieuwe rafelrand vraagt dat er niet alleen wordt nagedacht over de spreiding van de bebouwing en het realiseren van een afwisseling daarin, maar ook dat er een groenstructuur wordt ontwikkeld die de

beoogde ruimtelijke karakteristiek ondersteund en duurzaam invulling geeft aan de gewenste landschappelijke overgang.

De belangrijkste functionele ingreep -de doorgetrokken Leeuwerikstraat- zal tevens een landschappelijke drager worden doordat deze begeleid zal worden door een groenstructuur. De weg zelf zal worden uitgevoerd als een gewone straat in klinkers met aan de ene zijde een grasstrook langs de voorzijde van tuinen (met een haag) en aan de andere zijde een doorgaande groenstructuur bestaande uit gras met (bloesem)bomen en een haag op de overgang naar de aangrenzende privékavels. Op deze manier ontstaat er een ruimtelijke en functionele groene drager, die tevens een geleidelijke overgang vormt naar de smalle veldweg die de Leeuwerikstraat is oostelijk van het plangebied. Zie ook afbeelding 20.

Een andere landschappelijke verbinding wordt gelegd via het karrenspoor dat in het verlengde van de aansluiting op de Spoordonkseweg een visuele en functionele verbinding legt met het oude bouwland en de verspreid gelegen bebouwing aan de Boterwijk aan de horizon. Op het punt waar het nieuwe karrenspoor aansluit op de bocht van de verlengde Leeuwerikstraat zal een solitaire boom worden geplant als subtiele markering.



afbeelding 13.
Inpassing van de woningen middels een groenstructuur van groene structuurelementen.

Groen wordt ook ingezet als ruimtelijk structuurelement om de diverse woonfuncties ruimtelijk en visueel te scheiden en zo het gewenste ongedwongen karakter te ondersteunen. Achter de woningen westelijk van de verlengde Leeuwerikstraat zal de bestaande groenstructuur versterkt worden door het "opdikken" van de aanwezige groensingel.

De andere twee groenvlakken sluiten aan op de centrale groenstructuur en worden ingezet ter geleding van de nieuwbouw. Deze groengebieden worden landschappelijk ingericht met een afwisselende beplanting. het gebied naast de aansluiting op de Spoordonkseweg -waarin een transformatorhuisje is opgenomen- zal worden ingericht als plantsoen met gras en enkele grote bomen. Het gebied tussen de woningen zal worden ingericht als bloesemweide, met bloesembomen en daaronder (bloemrijk) gras.

Alle elementen van de hoofdgroenstructuur zijn als zodanig bestemd en zullen niet worden verkaveld. De overige als "Groen" bestemde vlakken worden wel verkaveld en kunnen bij tuinen worden getrokken of los worden ingericht als bijvoorbeeld een dierenweide. Het doorzicht langs het karrenspoor is alleen mogelijk als hier een ruim doorzicht tussen de tuinen mogelijk is en blijft. Daarom is er een ruime bebouwingsvrije strook aangehouden en verankerd in het bestemmingsplan.

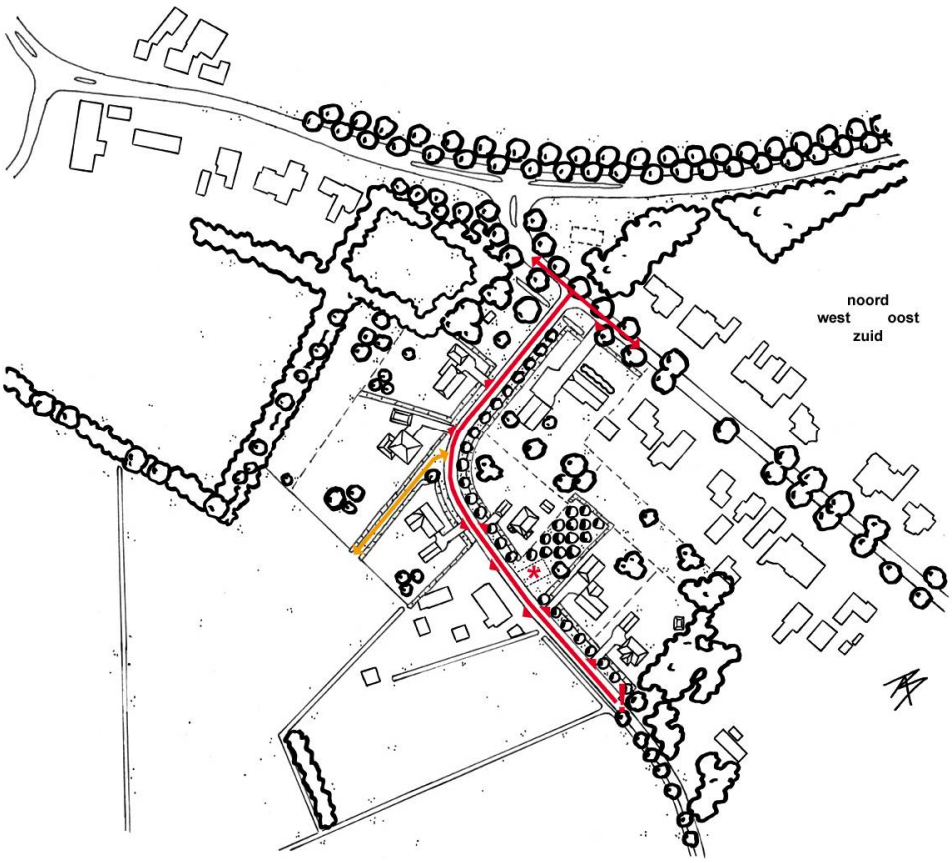
3.4. Inpassing nieuwbouwwoningen

Binnen deze kernrand dient de openheid en de ruimtelijke structuur behouden te blijven. Waardevol in deze rand is de rafeligheid ervan gecombineerd met een nonchalante ongeplande uitstraling. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op ruime kavels. De ruime afstand tussen de vrijstaande woningen garanderen een doorkijk in zuidelijke richting naar het achtergelegen open akkergebied. Richting bestaande bebouwing en tussen de gebouwen wordt groen ingezet als scheidend structuurelement.

Middels laag en middelhoog groen rondom de kavels en de genoemde groenstructuurelementen zullen de woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar erfafscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene en lage afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen tot maximaal 100 cm hoog (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn-, hulst- of ligusterhagen). Het geheel omzomen van het plangebied is ongewenst vanuit de gewenste "rafeligheid" van deze kernrandzone.

De invulling van de (voor)tuinen achter de haag is in principe vrij. Wel zullen in de achtertuinen, die grenzen aan het open akkergebied, muren en schuttingen als tuinafscheiding dienen te worden vermeden. Een lage haag of gaashekwerk heeft hier de voorkeur.

Voor een andere toelichting op de beplanting binnen de groenstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Aan de gewenste kenmerken van de erfafscheidingen worden ook aandacht besteed in paragraaf 4.5 Beeldkwaliteit erfafscheidingen.



afbeelding 14.
Schematische weergave van de ontsluitingsstructuur met een zijstraat die middels inritten de nieuwe en bestaande woningen langs de verlengde Leeuwerikstraat ontsluit tot een knip. Deze zijstraat van de Spoordonkseweg is geen doorgaande weg! Op de verlengde Leeuwerikstraat sluit een karren-spoor aan (in oranje) dat de achterliggende akker ontsluit. Het paaltje (!) staat aan het eind van de woonstraat; iets daarvoor is de keerplek (*) gesitueerd.

4. Beeldkwaliteitsaspecten nieuwbouw

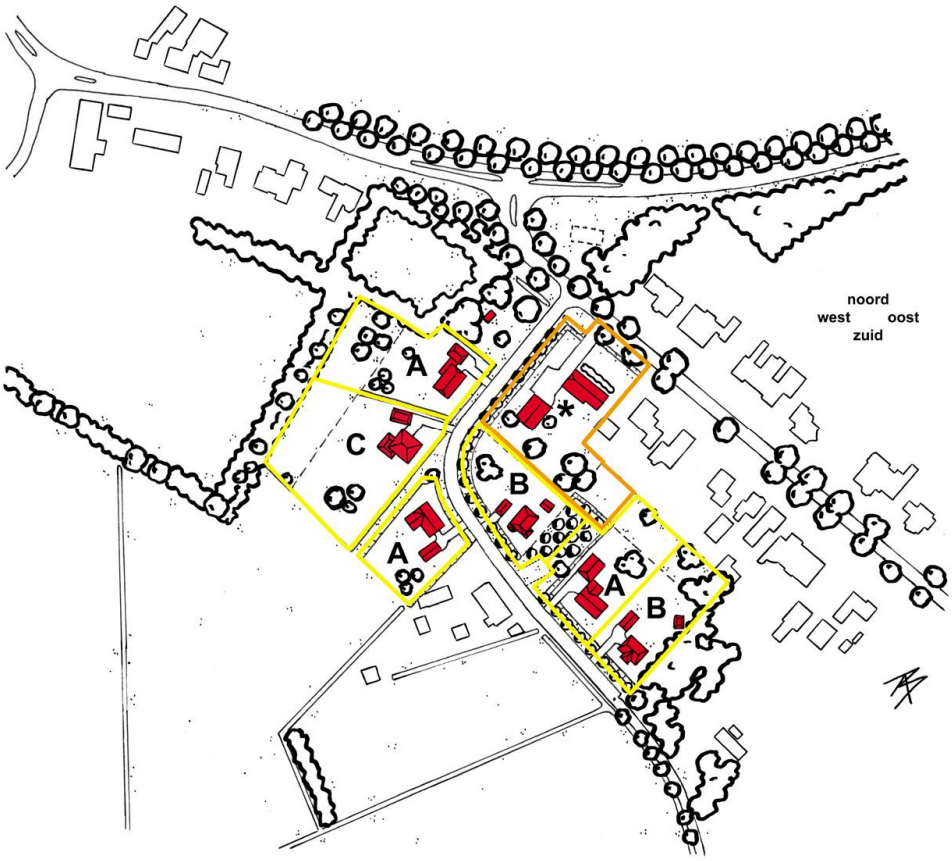
Zowel de spreiding van de gebouwen als de landschappelijke inpassing middels een groenstructuur dragen bij aan het gewenste eindbeeld van een rafelige en nonchalante kernrandzone. Bij de landschappelijke inpassing is tevens rekening gehouden met de frontbreedte van het perceel. Aan weerszijden van de woningen blijft minimaal een zone van 5 meter uit de perceelsgrens onbebouwd om afstand te bewaren tot de naastgelegen woning, zodat deze ook echt als losse gebouwen worden beleefd. Met de combinatie van de ruime percelen en de groene structuurelementen wordt voorkomen dat een gesloten straatwand ontstaat die niet passend is voor deze overgang naar het buitengebied. De onder 2.6. genoemde manieren om de gewenste variatie te creëren gaan deels over de kenmerken van de nieuwbouw. Daarom zijn deze beeldkwaliteitsaspecten hieronder nader toegelicht. De hieronder beschreven beeldkwaliteitskenmerken gelden als harde voorwaarde voor de zichtgevels en zijn niet -bij voorbaat- van toepassing op de achtergevels van de nieuwbouwwoningen.

4.1. Uitgangspunten beeldkwaliteit

De uitgangspunten, zoals opgenomen in de diverse gemeentelijke beleidsplannen en uitgewerkt in de stedenbouwkundige opzet, zijn deels vertaald in de gekozen ruimtelijke opzet met groene structuurelementen. De uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit worden hieronder opgesomd. Om het gewenste eindbeeld te realiseren is het van groot belang dat hier niet 6 (bijna) identieke nieuwbouwwoningen worden opgetrokken.

- eenvoudige bouwvormen, eenvoudige hoofdvorm van gebouw
- geconcentreerde plaatsing van bebouwing (woning en bijgebouwen)
- alle nieuwe woningen met kap of schuin dak aan voorzijde
- bijgebouwen eveneens onder kap of schuin dak
- variatie in bouwhoogte, goothoogte en materiaalgebruik
- variatie in gevelbeeld (materiaalgebruik en gevelopeningen)
- afwisseling in gevelopeningen (vorm en grootte)
- eenvoud in bouwstijl en versierende elementen
- bouwstijl traditioneel of hedendaags (passend bij de context)
- details passend in landelijke omgeving
- materialen dienen traditioneel te zijn en bij elkaar passend
- voorkeur voor natuurlijke materialen (baksteen, hout, etc.)
- rustige kleuren in traditioneel cq. terughoudend palet
- gevels en daken in onverzadigde tinten in een gemiddelde helderheid
- voorkeur voor baksteen; geen gevelsteen in de kleuren geel, wit of zwart
- het is ook mogelijk een gekeimde gevel in wit toe te passen.

Om de gewenste afwisseling gestalte te kunnen geven zijn de 6 nieuwe woningen onderverdeeld in 3 typen, met ieder eigen beeldkwaliteitskenmerken. Deze beeldkwaliteitsaspecten van de nieuwbouwwoningen en bijbehorende bijgebouwen zal per type worden besproken in onderstaande overzicht. Zolang een afwisselende verdeling van de verschillende types het resultaat is kan afgeweken worden van de hieronder ingetekende spreiding. Type C ligt vast voor kavel 2, maar verder is flexibiliteit mogelijk. Daarbij is het totale aantal per type telkens richtinggevend.

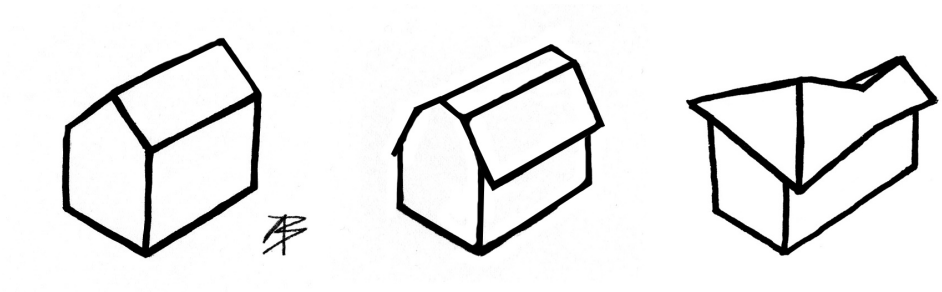


afbeelding 15.
De kavels nieuwbouw in geel met woningtypen A, B en C en kavel oudbouw in oranje met groter bijgebouw (*). De te verkavelen vlakken binnen de bestemming "Groen" zijn opgenomen in de aangegeven woonkavels.

4.2. Beeldkwaliteit woningtype A

Dit woningtype betreft telkens een gewone burgerwoning uit het gemeentelijk woningbouwcontingent. Drie van de zes nieuwbouwwoningen behoren tot dit type. Dit betreft een middelgrote woning met een middelhoge nokhoogte en lage tot middelhoge goothoogte met een langskap (nokrichting parallel aan de naastgelegen straat). Voor deze woningen gelden de volgende voorwaarden:

- De op de inrichtingstekening (en bestemmingsplankaart) opgenomen voorgevelrooilijn is limitatief. Het is mogelijk binnen het bouwblok verder naar achteren te bouwen.
- Het betreft een volume onder een zadeldak op een rechthoekige plattegrond.
- Het gebouw van anderhalve (of enkele) bouwlaag dient te worden gedekt met een zadeldak. Eventueel kan er gekozen worden voor een mansardedak of hedendaagse geknikte kapvorm.
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan mits ondergeschikt aan het gehele dakvlak. Dakramen zijn altijd toegestaan.
- Om de beoogde inhoud te realiseren kan aan de achterzijde een aanbouw worden gerealiseerd. Deze dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en onder een eigen (steek)kap te worden gebracht of te worden aangeluifd.
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa door aan te luiven.



afbeelding 16.
Schetsmatige weergave van de bedoelde dakvormen: zadeldak (links), mansardedak (midden), hedendaags geknikt dak / getordeerd dak (rechts).

- Qua detaillering dient het volume aansluiting te zoeken met landelijke woningtypen.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, in massa en dakvorm gelijk aan het hoofdgebouw of in architectuur en materiaal volstrekt ondergeschikt.
- Bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst te worden.
- De architectonische uitwerking kan traditioneel zijn, maar mag ook een hedendaagse interpretatie van gekende types inhouden. Voorwaarde is wel dat deze interpretatie zich voegt in het beeld van de aanliggende bebouwing.
- De detaillering van de vormgevende details (goten, lijsten, aansluiting op maaiveld, gevelopeningen, etc.) is trefzeker en zorgvuldig.
- De ambachtelijke fijne detaillering wordt benadrukt in kleine samenstellende elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het

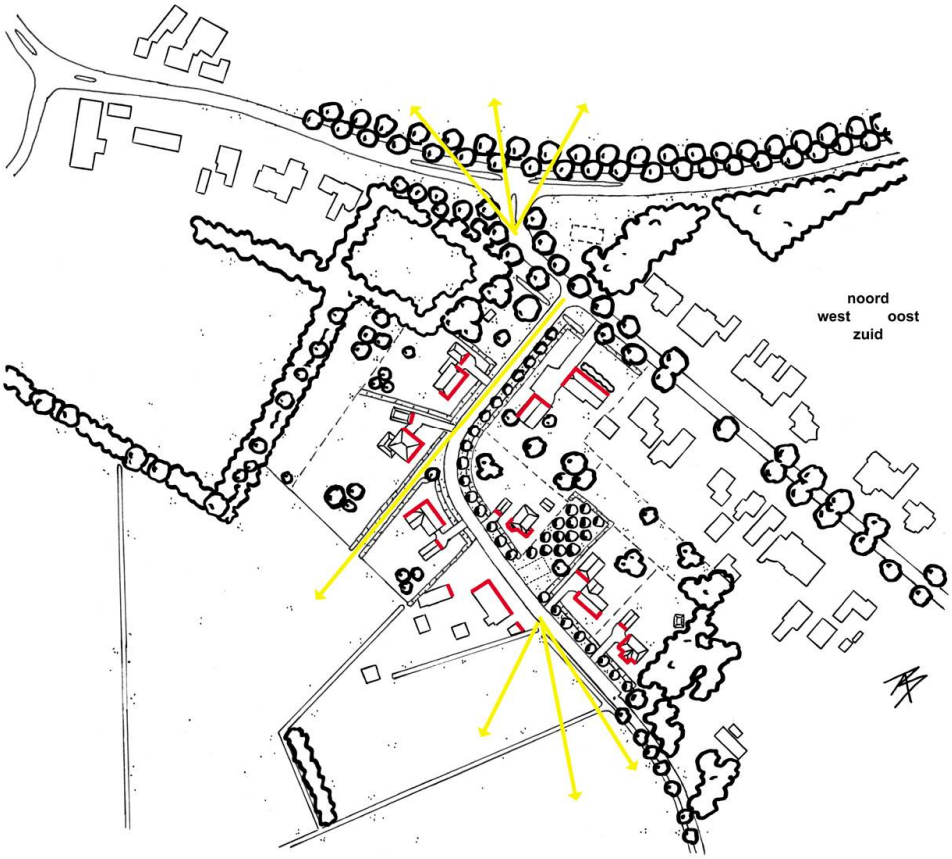
gevelvlak, rollagen boven ramen en deuren, profilering van kozijnen, ramen en deuren, enzovoorts.
- Omdat de bestaande bebouwing in de omgeving zowel geen plint als een lage plint kent kan op dit punt gevarieerd worden in het ontwerp van de nieuwbouw.
- Dakkapellen, lijsten, luiken en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen, sober van vormgeving, en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.

- Ongeacht de keuze voor een traditionele uitwerking of hedendaagse interpretatie, dient het materiaalgebruik en detaillering sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving.
- De gevels bestaan bij voorkeur uit metselwerk, al is toepassing van hout voor een -deel van- de gevel niet uitgesloten.
- Het kleurgebruik is terughoudend, onopvallend in het landschap en in onderlinge samenhang met de omliggende (agrarische) bebouwing.
- De daken zijn bij voorkeur gedekt met keramische onverglaasde pannen of in vorm en kleur overeenkomende, vanzelfsprekende afwerking. Een -deels- rieten dak is ook mogelijk.
- Bij voldoende kwaliteit van het geheel kunnen andere materialen als dakbedekking worden toegepast (dakleien, zinken beplating, etc.). De voorkeur gaat telkens uit naar het toepassen van dakpannen.
- Dakramen of dakkapellen zijn op de scheiding van riet en dakpannen zijn alleen toegestaan bij voldoende kwaliteit van het geheel.
- Traditioneel houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt. Raamvensters zijn in principe onderverdeeld met houten roeden of schijnnaalden. Een bovenlicht bij de voordeur wordt in de traditionele uitwerking als zeer passend beschouwd.
- Bij de woningen wordt het gebruik van (vlakke) kunststof panelen en kozijnen uitgesloten.
- Het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend en gebaseerd op een subtiel palet.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa.

4.3. Beeldkwaliteit woningtype B

Dit woningtype betreft telkens een gewone burgerwoning uit het gemeentelijk woningbouwcontingent. Twee van de zes nieuwbouwwoningen behoren tot dit type. Dit betreft een middelgrote woning met een hoge nokhoogte en middelhoge tot hoge goothoogte met een dwarskap (nokrichting haaks op de naastgelegen straat) of samengestelde kap. Voor deze woningen gelden de volgende voorwaarden:

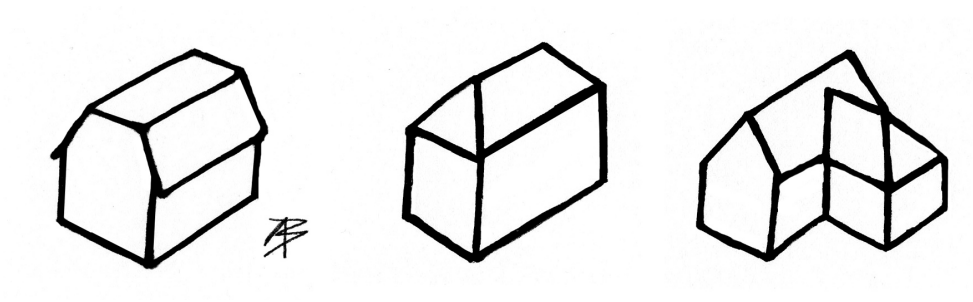
- De op de inrichtingstekening (en bestemmingsplankaart) opgenomen voorgevelrooilijn is limitatief. Het is mogelijk binnen het bouwblok verder naar achteren te bouwen.
- Het betreft een volume onder een schuin dak op een rechthoekige basis-plattegrond.
- Het gebouw van anderhalve tot twee bouwlagen dient te worden gedekt met een zadeldak, schilddak of samengestelde kap. Eventueel kan er gekozen worden voor een mansardedak of hedendaagse geknikte kapvorm.
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan mits ondergeschikt aan het gehele dakvlak. Dakramen zijn altijd toegestaan. In een steil mansardedak altijd dakramen toepassen.
- Om de beoogde inhoud te realiseren kan aan de achterzijde een aanbouw worden gerealiseerd. Deze dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en onder een eigen (steek)kap te worden gebracht of te worden aangeluifd.
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa door aan te luiven.



afbeelding 17.
De beeldkwaliteitsaspecten betreffen voornamelijk de zichtgevels -hier met rood aangeduid- al zijn deze ook te gebruiken door de bouwkundig architect voor het uitwerken van de achtergevels.

Qua detaillering dient het volume aansluiting te zoeken met landelijke woningtypen.

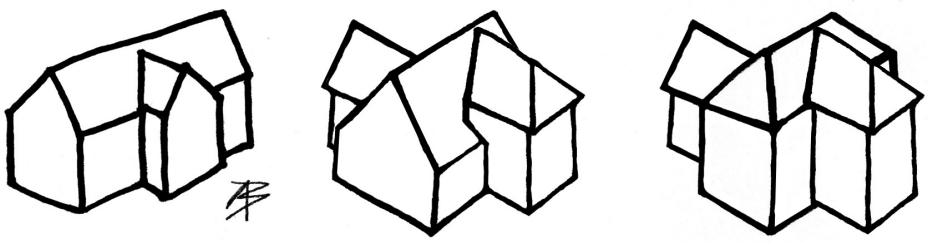
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, in massa en dakvorm gelijk aan het hoofdgebouw of in architectuur en materiaal volstrekt ondergeschikt.
- Bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst te worden.
- De architectonische uitwerking kan traditioneel zijn, maar mag ook een hedendaagse interpretatie van gekende types inhouden. Voorwaarde is wel dat deze interpretatie zich voegt in het beeld van de aanliggende bebouwing.
- De detaillering van de vormgevende details (goten, lijsten, aansluiting op maaiveld, gevelopeningen, etc.) is trefzeker en zorgvuldig.
- De ambachtelijke fijne detaillering wordt benadrukt in kleine samenstellende elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het gevelvlak, rollagen boven ramen en deuren, profilering van kozijnen, ramen en deuren, enzovoorts.
- Omdat de bestaande bebouwing in de omgeving zowel geen plint als een lage plint kent kan op dit punt gevarieerd worden in het ontwerp van de nieuwbouw.
- Dakkapellen, lijsten, luiken en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen, sober van vormgeving, en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.



afbeelding 18.
Schetsmatige weergave van de bedoelde dakvormen: afgeknot zadeldak als variant op gewoon zadeldak (links), schilddak (midden), zadeldak met aanbouw onder steekkap (rechts).

- Ongeacht de keuze voor een traditionele uitwerking of hedendaagse interpretatie, dient het materiaalgebruik en detaillering sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving.
- De gevels bestaan bij voorkeur uit metselwerk, al is toepassing van hout voor een -deel van- de gevel niet uitgesloten.
- Het kleurgebruik is terughoudend, onopvallend in het landschap en in onderlinge samenhang met de omliggende (agrarische) bebouwing.
- De daken zijn bij voorkeur gedekt met keramische onverglaasde pannen of in vorm en kleur overeenkomende, vanzelfsprekende afwerking. Een -

deels- rieten dak is ook mogelijk. Bij voldoende kwaliteit van het geheel kunnen andere materialen worden toegepast (dakleien, zinken beplating, etc.).
- Dakramen of dakkapellen zijn op de scheiding van riet en dakpannen zijn alleen toegestaan bij voldoende kwaliteit van het geheel.
- Traditioneel houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt. Raamvensters zijn in principe onderverdeeld met houten roeden of schijnnaalden. Een bovenlicht bij de voordeur wordt in de traditionele uitwerking als zeer passend beschouwd.
- Bij de woningen wordt het gebruik van (vlakke) kunststof panelen en kozijnen uitgesloten.
- Het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend en gebaseerd op een subtiel palet.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa.



afbeelding 19.
Schetsmatige weergave van de bedoelde dakvormen: samengesteld dak hoge aanbouw onder steekkap (links), samengesteld zadeldak met hoge en lage aanbouw (midden), samengesteld schilddak (rechts).

4.4. Beeldkwaliteit woningtype C

Dit woningtype betreft de Ruimte-voor-Ruimte-woning die niet onder het gemeentelijk woningbouwcontingent valt. Slechts één van de zes nieuwbouwwoningen behoort tot dit type. Dit betreft een grote woning met een hoge nokhoogte met een dwarskap (nokrichting haaks op de naastgelegen straat) of samengestelde kap. Voor deze woning gelden de volgende voorwaarden:

- Het betreft een volume onder een schilddak of samengestelde kap op een vrije plattegrond.
- De op de inrichtingstekening (en bestemmingsplankaart) opgenomen voorgevelrooilijn is limitatief. Het is mogelijk binnen het bouwblok verder naar achteren te bouwen.
- Het gebouw van twee (of anderhalve) bouwlagen dient te worden gedekt met een schuin dak. Eventueel kan er gekozen worden voor een heden-

daags geknikt dak of klassiek mansardedak. Een (samengesteld) zadeldak kan voorzien worden van wolfseinden.
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan mits ondergeschikt aan het gehele dakvlak. Dakramen zijn altijd toegestaan.
- Om de beoogde inhoud te realiseren kan aan de achterzijde een aanbouw worden gerealiseerd. Deze dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en onder een eigen (steek)kap te worden gebracht.
- Aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa en onder een eigen kap geplaatst.

- Qua detaillering dient het volume aansluiting te zoeken met landelijke woningtypen.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume, in massa en dakvorm gelijk aan het hoofdgebouw of in architectuur en materiaal volstrekt ondergeschikt.
- Bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst te worden.
- De architectonische uitwerking kan traditioneel zijn, maar mag ook een hedendaagse interpretatie van gekende types inhouden. Voorwaarde is wel dat deze interpretatie zich voegt in het beeld van de aanliggende bebouwing.
- De detaillering van de vormgevende details (goten, lijsten, aansluiting op maaiveld, gevelopeningen, etc.) is trefzeker en zorgvuldig.
- De ambachtelijke fijne detaillering wordt benadrukt in kleine samenstellende elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het gevelvlak, rollagen boven ramen en deuren, profilering van kozijnen, ramen en deuren, enzovoorts.
- Het heeft sterk de voorkeur dit gebouw met een plint uit te voeren, dit wordt echter niet dwingend voorgeschreven.
- Dakkapellen, lijsten, luiken en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen, sober van vormgeving, en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa.

- Ongeacht de keuze voor een traditionele uitwerking of hedendaagse interpretatie, dient het materiaalgebruik en detaillering sober te zijn en afgestemd te worden op de omgeving.
- De gevels bestaan bij voorkeur uit metselwerk, al is toepassing van hout voor een -deel van- de gevel niet uitgesloten.
- Het kleurgebruik is terughoudend, onopvallend in het landschap en in onderlinge samenhang met de omliggende (agrarische) bebouwing.
- De daken zijn bij voorkeur gedekt met keramische onverglaasde pannen of in vorm en kleur overeenkomende, vanzelfsprekende afwerking. Een -deels- rieten dak is ook mogelijk. Bij voldoende kwaliteit van het geheel

kunnen andere materialen worden toegepast (dakleien, zinken beplating, etc.).
- Traditioneel houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt. Raamvensters zijn in principe onderverdeeld met houten roeden of schijnnaalden. Een bovenlicht bij de voordeur wordt in de traditionele uitwerking als zeer passend beschouwd.
- Bij de woningen wordt het gebruik van (vlakke) kunststof panelen en kozijnen uitgesloten.
- Het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend en gebaseerd op een subtiel palet.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa.

4.5. Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Bij de bespreking van de landschappelijke inpassing van de nieuwbouwwoningen zijn de erfgrenzen reeds genoemd als belangrijk aandachtspunt. Hoewel het niet de bedoeling is de tuininrichting voor te schrijven dient de beoogde beeldkwaliteit van de erfafscheidingen vastgelegd te worden om zo het beoogde beeld te kunnen realiseren.

De erfafscheiding aan de voorzijde dient telkens groen van karakter te zijn en uitgevoerd te worden als haag. Het betreft bij voorkeur een lage haag (tot 60 cm), al is een middelhoge haag (tot 100cm) ook mogelijk. In betreffende haag kan een gaashekwerk worden opgenomen. De haagplanten dienen dan aan beide zijden van het hekwerk geplant te worden.

De erfafscheidingen tussen de woningen en naar naastgelegen groen zijn bij voorkeur eveneens groen van karakter (middelhoge tot hoge haag, of met klimplanten begroeid hekwerk). Het is ook mogelijk te werken met een gemengde beplanting van struiken langs een hekwerk. Schuttingen en muren zijn alleen toegestaan achter de achtergevelrooilijn tussen tuinen.

Woningen die aan de achterzijde grenzen aan een groengebied dienen alhier een groene of open erfafscheiding toe te passen in de vorm van een haag, (gaas)hekwerk of paal en draad omheining. Hetzelfde geldt voor de erfgrenzen aan de zijde van de open akker aan de zuidzijde.

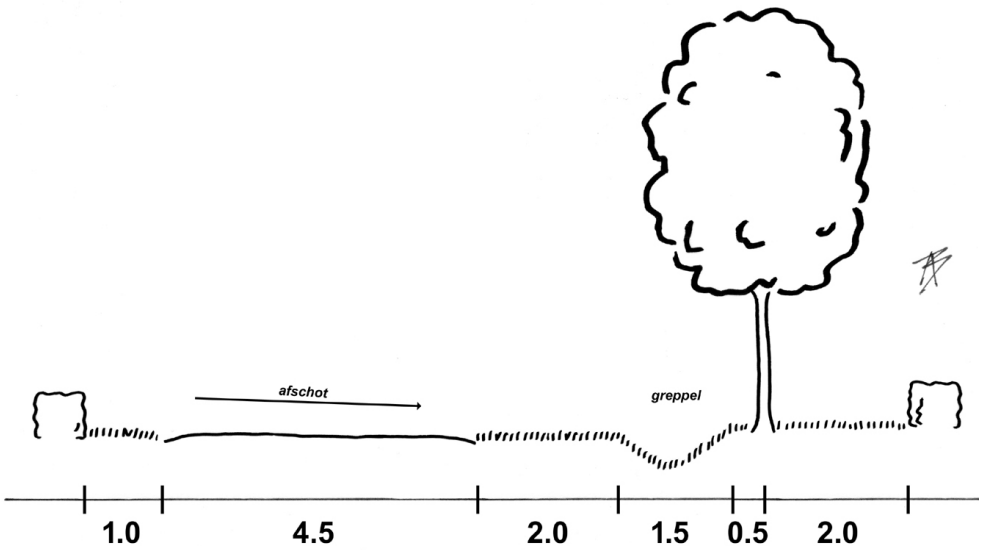
4.6. Beeldkwaliteit verlengde Leeuwerikstraat

De bestaande -nu op de kassen doodlopende- Leeuwerikstraat zal worden verlengd en met een bocht aansluiten op de Spoordonkseweg. Om deze aansluiting mogelijk te maken zal de bestaande wegversmalling in de Spoordonkseweg (als begin van de 30 km-zone) moeten worden verschoven in westelijke richting. De

nieuwe straat zal daarmee ook onder het 30 km-regime vallen. De straat zelf is ontworpen op een breedte van 4,5 meter zonder indicaties voor fietsstroken en zonder aanliggende loopstroken. Wel zal de straat aan beide zijden worden begeleid door een in gras gelegde strook. Aan de ene zijde is deze strook simpelweg een grasbaan van 1 meter breedte. Aan één zijde zal deze strook ook een infiltratievoorziening bevatten. Deze strook is in totaal 6 meter breed zal worden ingeplant met een afwisseling van bloesembomen. Het heeft de voorkeur het gras niet regelmatig te maaien als een gazon, maar als bloemrijke berm te beheren.

De straat zelf zal worden bestraat met betonklinkers in een grijstint in keperverband. Er zijn geen goten voorzien, de bestrating zal zijdelings afwateren richting de naastgelegen groenstroken. Een deel van de huidige Leeuwerikstraat ter hoogte van de nummers 34 en 36 zal worden herbestraat, daar deze weg nu met asfalt verhard is. De bestaande weg is hier ook smaller, zodat deze alhier zal worden verbreed.

Deze nieuwe weg met klinkerbestrating sluit bij de wegafsluiting middels een paaltje aan op de bestaande Leeuwerikstraat. Op dit punt is ook de overgang naar de bestaande asfaltverharding gelegen. Daarmee wordt op subtiele manier de verandering in toegankelijkheid tot uitdrukking gebracht. Omdat doorgaand verkeer niet mogelijk is wordt een keerplaats aangebracht in het groen tussen de woningen. Deze bestaat uit gefundeerde grasbetonstenen en is zodanig gedimensioneerd dat hier een vuilniswagen middels steken kan draaien. Ook kan het vlak met grasbeton dienst doen als opstelplek voor hulpdiensten.



afbeelding 20.
Schetsprofiel van de verlengde Leeuwerikstraat. De hagen aan weerszijden markeren de grens van de woonbestemming en daarmee de privékavels. Het wegdek wordt aan beide zijde begeleid middels een grasstrook. Deze ontbreekt voorbij kavel 3 ter plaatse van de bestaande woningen. Aan een zijde is de grasstrook breder en omvat deze ook een ondiepe greppel voor het infiltreren van regenwater en een rij straatbomen. Afstanden in meters.

5. Beplanting

5.1. Bodem en watervoorziening

De projectlocatie is gelegen aan de rand van de oude akker tussen Oirschot en Boterwijk. Door eeuwenlang gebruik als akker is hier een rijke teeltlaag ontstaan. Dit wordt ook wel een hoge enkeerdgrond genoemd. De grondsoort is humusrijk lemig fijn zand met een goed vochtleverend vermogen uit de ondergrond. Het grondwater zit op minimaal 1,2 meter onder maaiveld. De huidige kas staat op de natuurlijke ondergrond, al is deze voor de huidige teelt in glaswol afgedekt met plastic.

5.2. Wegbeplanting verlengde Leeuwerikstraat - Landschapslint

De verlengde Leeuwerikstraat sluit met een boog aan op de Spoordonkseweg ter hoogte van de huidige wegversmalling. Deze wegversmalling zal moeten worden verplaatst, waardoor ook een bestaande boom langs de Spoordonkseweg zal moeten verdwijnen. Voor de verlengde Leeuwerikstraat geldt een landelijk streefbeeld als overgang naar de bestaande straat die als een landweg door het buitengebied van Oirschot loopt. Doordat de verlengde Leeuwerikstraat aan de noordzijde aansluit op een groenzone vormt deze een landschappelijk lint die het open landschap ten noorden en ten zuiden van het plangebied met elkaar verbindt.

Naast een middels klinkers verhard rijgedeelte (4,5 m breed) wordt de verlengde Leeuwerikstraat aan beide zijden geflankeerd door een grasstrook van 1, respectievelijk 2 meter breed met aan de oostzijde ook een ondiepe greppel voor de infiltratie van regenwater. Hiervoor is een strook van 1,5 meter gereserveerd. Dit gedeelte valt onder de bestemming "Verkeer". Het is zeer aantrekkelijk hier kort bloemrijk gras tot ontwikkeling te laten komen. (Zie ook 5.6 hieronder.)

Voorbij de infiltratiegreppel is een groenstrook gedacht (hier met de bestemming "Groen") van 2,5 meter breed. Voor deze strook geldt eveneens een streefbeeld van bloemrijk gras met daarin op regelmatige afstand een boom. Om een nonchalant en landelijk beeld te realiseren zullen hier twee soorten door elkaar worden toegepast: Mongoolse linde (*Tilia mongolica* ‘Buda’) en Witte els (*Alnus incana* ‘Laciniata’). Beide in de maat 20-25 en voorzien van een gietrand en 2 boompalen. De onderlinge afstand van de bomen langs de weg is 10 m

De grasstroken aan beide zijden van de weg mogen telkens door een enkele inrit naar de betreffende aanliggende woning worden doorsneden.

Het karrenspoor naar de achterliggende akker, sluit aan op de verlengde Leeuwerikstraat in het verlengde van de aansluiting op de Spoordonkseweg als zichtlijn naar achteren. Het karrenspoor zal ingezaaid worden met bermgras. Op de hoek van de derde nieuwe woning en de aftakking van het karrenspoor zal in (bloemrijk) gras aansluitend op de grasberm van de straat een solitaire boom geplant worden. Om indraaien niet te bemoeilijken is gekozen voor een smalle, zuilvormige boom: Zuileik (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster').

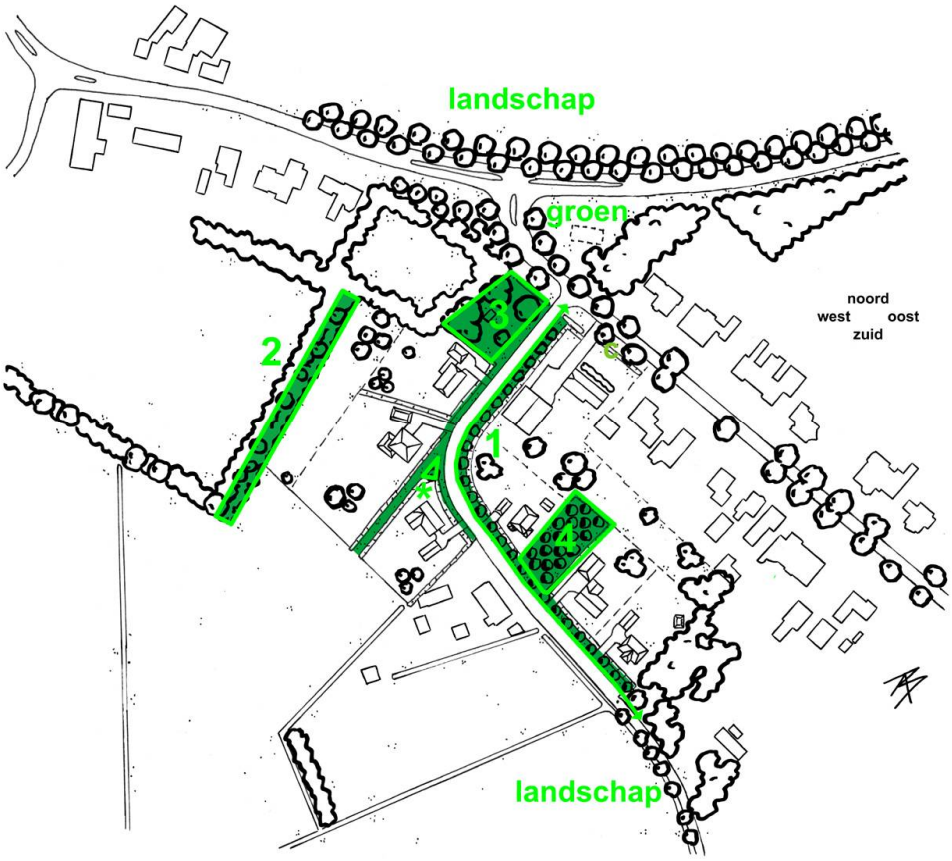
5.3. Overig groen

Op twee plekken is voorzien in openbaar groen. Bij de entree zal rondom het te handhaven transformatorhuisje een plantsoen worden ingericht met gras en enkele sierbomen. Dit openbaar groengebied vormt een soort voortzetting van het openbaar groen aan weerszijde van de aansluiting Spoordonkseweg-Kempenweg en een aankondiging van de nieuwe, verlengde Leeuwerikstraat die alhier op de Spoordonkseweg aansluit.

Dit groengebied bij de ingang wordt niet afgezoomd met een heg o.i.d. maar open gehouden als uitnodigend gebaar. Het plantsoen wordt grotendeels in gras gelegd. In dit gras zullen enkele sierbomen worden ingepoot. Op de hoek van de Leeuwerikstraat en Spoordonkseweg is een opvallende boom gedacht: Rode eikbladige beuk (*Fagus sylvatica* 'Rohanii'). Verderop langs de nieuwe straat komt een tweede solitaire boom: Storaxboom (*Styrax japonica*) met heerlijk geurende bloemen in juni. Tegen de bestaande groensingel zijn twee boomgroepen gedacht. Aan de voorzijde een groep van kleinere bomen: Bloemes (*Fraxinus ornus*), Rode esdoorn (*Acer rubrum* 'Scanlon') en Treurels (*Alnus incana* 'Pendula'). Achterin de hoek is voor-zien in een bomengroep met grotere bomen: Hongaarse eik (*Quercus frainetto*), Witte berk (*Betula utilis* 'Jaquemontii' meerstammig) en Rode Paardenkastanje (*Aesculus x carnea*).

Tussen de bestaande woningen aan de Spoordonkseweg en de nieuwe woningen aan de verlengde Leeuwerikstraat is ook een groengebied gedacht als buffer. Tussen de woningen is hier een bloesemweide voorzien. Als contrast met de aanliggende privétuinen en als uitnodigend gebaar zal aan de voorzijde geen haag worden ingeplant daarmee heeft men direct toegang tot deze bloesemweide. Er wordt nadrukkelijk niet gesproken van een boomgaard. Een boomgaard kost namelijk veel onderhoud, zeker als openbaar groen. Als visueel gelijkwaardig alternatief zijn op regelmatig raster ingeplante bloesembomen (denk aan een Dorpskers *Prunus serrulata* 'Ukon') mogelijk met een ondergroei van lang bloemrijk grasland eventueel ingeplant met Dichtersnarcissen (*Narcissus poeticus* 'Recurvus') voor een extra aangezet voorjaarsaspect.

De bermen en grasvlakken worden ingezaaid met een bermkruidenmengsel (bijvoorbeeld Barenburg Kleurrijke Berm).



afbeelding 21.
*Een schematische weergave van de groenstructuur met een landschappelijk lint langs de verlengde Leeuwerikstraat (1 - groene pijl), die het landschap ten noorden en ten zuiden van het projectgebied via een groenzone langs de Spoordonkseweg-Kempenweg met elkaar verbindt. De groenstrook aan de westzijde (2)-een versterking van de bomensingel- is geheel achter 2 nieuwe woningen gelegen. Het openbaar groen bestaat verder uit en plantsoen (3) rondom het trafohuisje aan de voorzijde en een groenstrook tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw (4) met een bloesemweide in aansluiting op de bloesembomen langs de verlengde Leeuwerikstraat. De landschapsboom aan het begin van het karrenspoor is aangegeven met *.*

5.4. Bomensingel westzijde

Als extra versterking van de bestaande landschapsstructuur wordt aan de westzijde over de volledige lengte van een bestaande groensingel met bomen een 7,5 meter brede strook ingeplant met een mengsel van boomvormers en struiken. Het gaat dan om inheemse soorten, die in rijen zullen worden ingeplant als bosplantsoen. Toe te passen soorten zijn: Hazelaar, Rode kornoelje, Sporkenhout, Hondsroos, Meidoorn (allen struikvormers), Esp, Linde, Eik en Wilde kers (boomvormers). Deze strook wordt ingeplant volgens een herhalend beplantingsschema. Dit zal nog nader worden uitgewerkt.

5.5. Overige stroken met bestemming "Groen"

De als "Groen" bestemde strook aan de westzijde, tussen de versterkte bomensingel en de woonkavels zal worden uitgegeven als deel van de herontwikkeling. Het is mogelijk hier de tuinen uit te breiden of enkele dieren te houden. Hetzelfde geldt voor de strook tussen de bestaande woningen langs de Spoordonkseweg en de nieuwbouwwoningen aan de oostzijde. Twee stukken grond met de bestemming "Groen" zullen bij de kavel rondom de te handhaven woningen (nummer 52) worden getrokken. De bestemming "Groen" voorkomt ongewenste bebouwing. Er is verder geen inrichting voor deze stroken voorgeschreven vanuit het inrichtingsplan.

5.6. Voorzijde tuinen

De doorgetrokken Leeuwerikstraat vormt de overgang naar het landelijk gebied van Oirschot en vormt het begin van een ommetje dat aansluit op het centrum en de nabijgelegen oude akker. Het is daarom van belang dat de erfbegrenzing aan de voorzijde en grenzend aan openbare groenstroken eenduidig is. Er dient hier telkens en haag ingeplant te worden van maximaal 1 meter hoogte. In deze heg kan een hekwerk worden opgenomen. In dat geval dient aan beide zijden van het hekwerk een rij haagplantsoen te worden ingeplant. Het resultaat is een brede blokhaag.

De grondsoort laat toepassing van diverse soorten voor de hagen toe. In de omgeving domineren beukenhagen (*Fagus sylvatica* en *F.s.* 'Atropunicea'). Het is daarom ook aantrekkelijk deze op de projectlocatie toe te passen. Andere mogelijkheden zijn: hulsthagen* (*Ilex x meserveae* 'Blue Prince'), haagbeukenhagen (*Carpinus betulus*) en ligusterhagen* (*Ligustrum ovalifolium*). De met * aangeduide hagen zijn bladhoudend cq. wintergroen.

5.7. Bloemrijk gras en bloeiende bermen

De verlengde Leeuwerikstraat kan ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van de soortenrijkdom door de groene bermen aan weerszijden in te richten als bloemrijke bermen (ook wel bijen- en vlinderlinten genoemd). Door hier na aanleg van de weg een bloemrijk mengsel in te zaaien met voornamelijk overblijvende inheemse bloemplanten -aangevuld met enkele eenjarigen- ontstaat een visueel aantrekkelijk geheel dat tevens een grote waarde heeft voor de natuur.

Iets soortgelijks kan gelden voor de overige grasvlakken binnen het plangebied. Door hier in plaats van gewoon gazon een mengsel van gras en graslandplanten (Grasklokje, Ruige weegbree, Scherpe boterbloem, Bijenkorfje, Klaver, Madeliefje, Havikskruid en Biggenkruid) toe te passen kan hier een bloemrijk beeld ontstaan

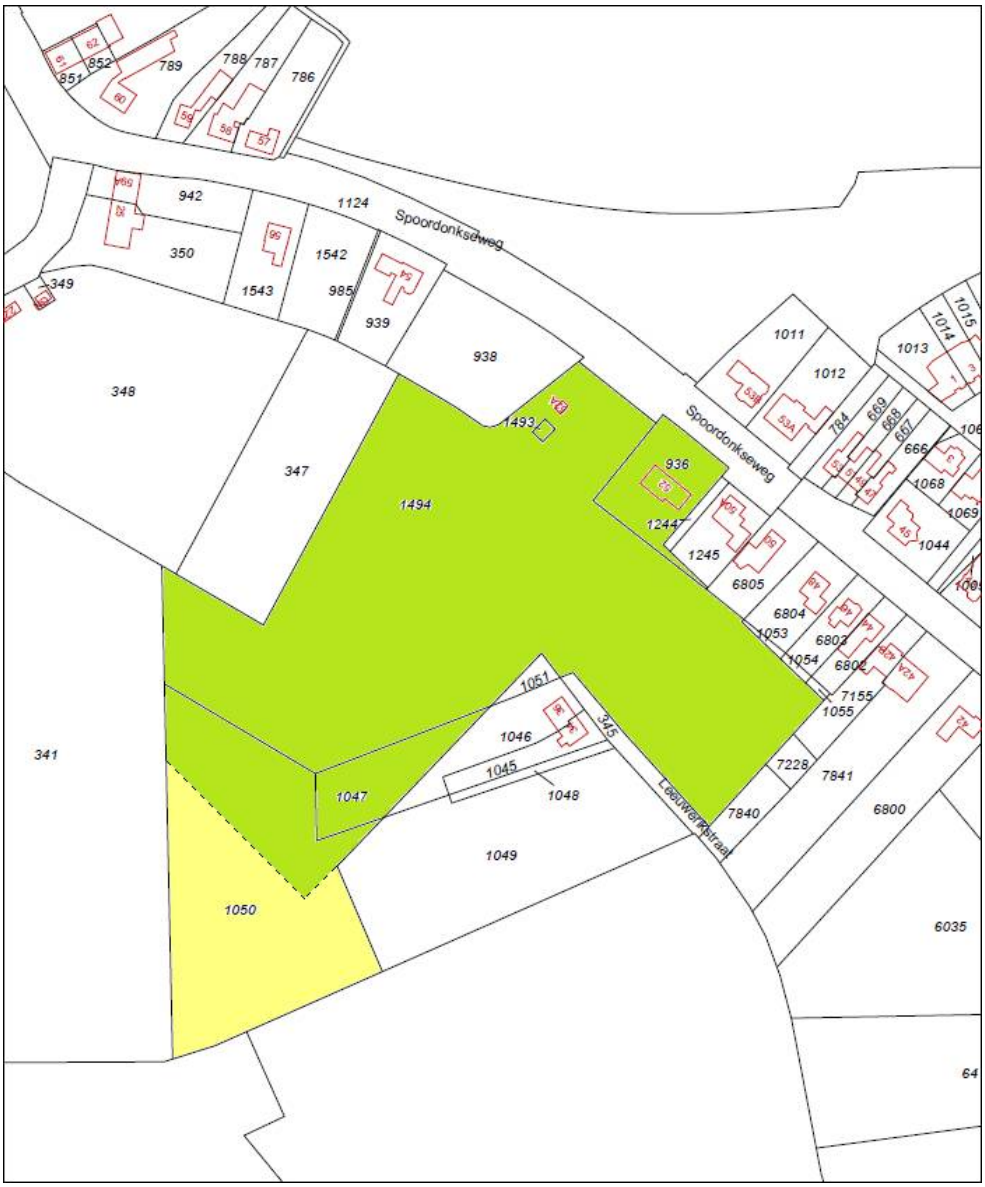
met een aantrekkelijk beeld en een grotere natuurwaarde dan alleen gazon. Dit draagt bij aan de natuurbeleving van de bewoners van de nieuwe woningen en de inwoners van Oirschot die hier op een ommetje langs komen. Door de bermen in te zaaien met bijvoorbeeld Barenburg Kleurrijke Berm, wordt het gewenste effect verkregen.

afbeelding 22.
Een collage van een bloeiende berm die tevens fungeert als vlinderlint. Hier afgebeeld zijn: Madeliefje, Knoopkruid (met Aardhommel), Witte klaver, Scherpe boterbloem, Gewone ereprijs, Klein streepzaad en een Klein koolwitje rustend op een grasstengel.

De beplanting zal in een later stadium worden uitgewerkt in een beplantingsplan als onderdeel van de uitvoeringsvoorbereiding en het opstellen van de werktekeningen. In de uitwerking wordt ook invulling gegeven aan de gemeentelijke eisen met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied en de kwaliteit van de inrichtingselementen.

Bijlages

B1. Kadastrale kaart



B1. De projectlocatie omvat meerdere aaneengesloten kavels, alsmede een deel van een aansluitende kavel. Alle kavels zijn gelegen binnen de kadastrale gemeente Oirschot, sectie K.. Het deel dat niet is meegenomen is in geel weergegeven.

B2. Bestemmingsplankaart

B2. Het inrichtingsplan is vertaald naar een bestemmingsplankaart (verbeelding). Afbeelding uit bestemmingsplantoelichting Crijns Rentmeesters 2017.

B3. Definitief inrichtingsplan

B3. Eind 2018 is het inrichtingsplan op basis van de hierboven opgenomen inrichtingsschets definitief gemaakt. Er zijn enkele kleine praktische aanpassingen gedaan, waaronder een wang aan de verharding ter plaatse van het begin van het karrespoor -om kapotrijden van de verharding door landbouwvoertuigen te voorkomen. Ook staan de bomen hier op hun uiteindelijke afstand.

opdrachtgever	Maatschap vd Heuvel
project	Herontwikkeling Spoordonkseweg 52
onderdeel	Inrichtingsplan
nummer	1606-A
datum	31 oktober 2018

Gegevens initiatiefnemer(s):

Naam:	Maatschap vd Heuvel
Adres:	Spoordonkseweg 52
Postcode en woonplaats:	5688 KD Oirschot
Telefoon:	0499- 571 384 (Frans van de Heuvel)

Gemachtigde/ adviseur:	**P15** (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk bnt