

Stedenbouwkundig plan **Heuvelstraat 30-32, Haaren**

4 november 21



VAN PLAN

ir. Anneke van Sonsbeek

Doelenstraat 37

5616 RK Eindhoven

www.vanplanontwerp.nl

anneke@vanplanontwerp.nl

06 16764496

Aan de Heuvelstraat 30-32 in Haaren is de woonboerderij van de initiatiefnemer gelegen. De boerderij is op dit moment gesplitst in twee wooneenheden. Het plangebied loopt door tot aan de Korenbloem in het zuiden. In dit stedenbouwkundige plan zijn vier woningen opgenomen op de locatie.

Analyse

De Heuvelstraat is een oud lint van Haaren met daarin twee Frankische groene driehoeken. De boerderij op Heuvelstraat 30-32 vormt een belangrijk onderdeel van deze oude structuur. Het langgerekte volume begeleidt de richting van de straat en vormt een entree van de grootste Frankische driehoek.

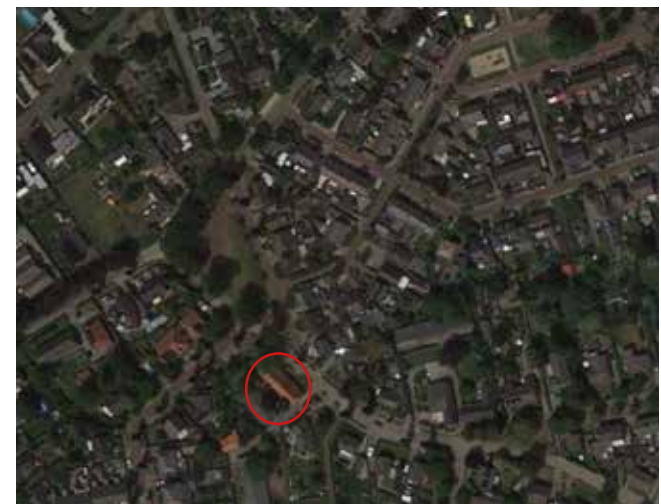
1920
(topotijdreis.nl)



2018
(topotijdreis.nl)



luchtfoto
(maps.google.nl)



De boerderij is zoals gezegd georiënteerd op de Heuvelstraat. En wordt begeleid door hagen, die de richting versterken. Er zijn drie inritten.

Binnen het plangebied zijn verschillende bijgebouwen aanwezig. Met name de noordzuid georiënteerde schuur is beeldbepalend vanaf de Korenbloem en vanuit de tuinen van de woningen aan de Sleutelbloem. De schuur is verouderd en geeft een verrommeld beeld.

Richting de Sleutelbloem is het perceel op dit moment gesloten. Een hoge haag zorgt voor een groene uitstraling. De grasstrook langs het pad, evenals de haag, staan op privégrond. In het openbaar gebied ligt een groenzone met populieren en parkeerplaatsen.

Het plangebied grenst aan het pad en de straat de Korenbloem. Aan de zuidzijde is het perceel nu nog onderdeel van de tuin van de woning op Korenbloem 3. De grond is al aangekocht en kan dus bij het plan worden getrokken om zo een ontsluiting aan de Korenbloem te maken.

De volumes van de omliggende bebouwing in de Heuvelstraat en Korenbloem zijn opgebouwd uit één laag met een kap. Aan de Sleutelbloem komen overwegend woningen voor van twee lagen met een kap.

groenzone met
parkeerplaatsen

lantaarnpaal

populier

grasstrook op privégrond

haag

bestaande schuur
verwijderen

bestaande schuur
behouden

bestaande schuur
verwijderen

pad met aan weerszijden
beukenhaag

nu nog privétuin met
hoge haag

inrit

inrit garage

hagen

inrit



Analyseschets
1:1000



boerderij aan Frankische driehoek



bebouwing, hagen en bomen begeleiden oude structuur



groenzone aan Sleutelbloem



hoek Sleutelbloem-Heuvelstraat: haag en grasstrook ten noorden pad (op privéterrein)



Korenbloem: tpv de haag komt de ontsluiting van de nieuwe woning aan de Korenbloem



Vanaf Korenbloem pad: op de achtergrond de oude schuur

Uitgangspunten

De functionele uitgangspunten:

- Vier woningen
- Twee kavels ontsloten vanaf de Heuvelstraat
- Een kavel ontsloten vanaf de Sleutelbloem
- Een kavel ontsloten vanaf de Korenbloem

De ruimtelijke uitgangspunten bij een nieuwe invulling:

- De richting en het volume van de huidige woonboerderij terug laten komen om zo de oude structuur te behouden.
- Openbare groenstrook aan Sleutelbloem zoveel mogelijk intact laten. Openbare parkeerplaatsen behouden.
- Groene uitstraling van het perceel op de hoek Heuvelstraat-Sleutelbloem zoveel mogelijk behouden.
- Woning aan Korenbloem oriënteren op het pad én op de weg.
- Nieuwe bebouwing aan Heuvelstraat en Korenbloem maximaal één laag met kap.
- Bebouwing aan Sleutelbloem max 2 lagen met kap, mits goed ingepast.
- Het groene beeld met hagen behouden.
- Parkeren op eigen terrein oplossen.

Stedenbouwkundig plan

Ter plaatse van de huidige boerderij blijft een langgevelvolume aanwezig met daarin twee woningen. Hiermee wordt de oude structuur bebouden. Verder wordt één vrijstaande woning georiënteerd op de Sleutelbloem met een minimale aantasting van de openbare ruimte en één vrijstaande woning ligt aan de Korenbloem, goed vindbaar vanaf de weg.

De verschillende onderdelen worden hieronder verder toegelicht.

Woning 2 en 3

Op deze plek blijft een langgevelvolume aanwezig. De massa, de situering, de rooilijn en de bouwhoogte blijven (nagenoeg) gelijk. Het volume herbergt twee woningen en behoudt een boerderij-uitstraling. Dit kan zowel door verbouw, nieuwbouw of een combinatie gerealiseerd worden.

Aan de achterzijde wordt wellicht uitgebouwd om wat meer woonruimte te creëren en uitzicht op de achtertuin te optimaliseren.

In het huidige bestemmingsplan is een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 9 meter opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is het voorstel een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter op te nemen.

Het gebouw begeleidt de richting van de Heuvelstraat naar de Frankische driehoek en de kopgevels blijven in beeld. De voortuinen met beukenhagen dragen



Kavelgrenzen, plaatsing hoofd- en bijgebouwen indicatief weergegeven. In de bijlage is het model 1:500 opgenomen

eveneens bij aan het dorpse beeld. Dit groene beeld wordt zoveel mogelijk behouden. Hiermee blijft de historische structuur op een mooie manier aanwezig.

Bij beide woningen is indicatief een berging (rood vlak), uitbouw (licht rood) en carport (grijs vlak) opgenomen. De inritten blijven op dezelfde plek.

Woning 1

Op de Sleutelbloem wordt één woning georiënteerd. De woning staat qua sfeer en beleving los van de Heuvelstraat. De woning volgt de richting, rooijlijn en het aantal bouwlagen van de naastgelegen woning in de Sleutelbloem.

In de Sleutelbloem komen verschillende type woningen voor. De buurwoning op Sleutelbloem 28 is een bijzondere woning. De stijl van de nieuwe woning binnen het plangebied kan dan ook vrijer zijn. Een woning zoals in het sfeerbeeld hiernaast is gewenst door de toekomstige bewoner. De woning heeft een overheersend lage goot en vormt daarmee een mooie overgang naar de bouwhoogtes aan de Heuvelstraat. In de nieuwbouwstraat de Nieuwe Erven, vlakbij het plangebied, komen eveneens veel verschillende type bouwstijlen naast elkaar voor.

De bestaande schuur op de kavel zal waarschijnlijk behouden blijven en in eerste instantie gebruikt worden als garage/berging.

De inrit van deze woning loopt door het groenperk aan de Sleutelbloem. Door de oprit te leggen aan de zuidzijde waar het groene perk het smalste is,



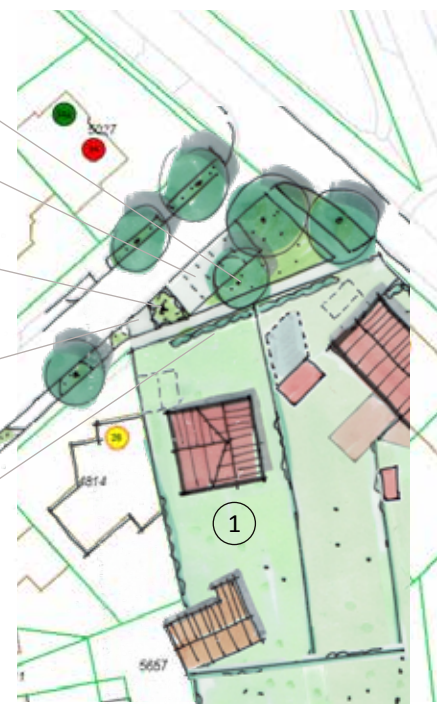
referentiebeeld woning 1
(Eve architecten)



Sleutelbloem 28

eventueel nieuwe populier
openbare parkeerplaatsen behouden
lantaarnpaal kan waarschijnlijk blijven staan
groenstrook verkleinen zodat inrit mogelijk is, populier vervalt

nieuwe haag, tpv kavel 1 laag, tpv kavel 2 hoog



uitsnede stedenbouwkundig plan,
kavelgrenzen, plaatsing hoofd- en
bijgebouwen indicatief weergegeven



groenstrook Sleutelbloem

wordt deze impact zo klein mogelijk gemaakt. De openbare parkeerplaatsen kunnen behouden blijven. Of de lantaarnpaal kan blijven staan moet in een later stadium bekeken worden. Één populier zal waarschijnlijk komen te vervallen. Het voorstel is dat de initiatiefnemer een populier terugplant in de openbare ruimte (als dat gewenst is).

Een gemeentelijk pad loopt strak langs de perceelsgrens. De grasstrook naast het pad en de haag staan op eigen terrein van de initiatiefnemer. In de toekomst wordt de hoge haag vervangen door een lage haag ter plaatse van de grasstrook. Met deze inpassing blijft de groene uitstraling zoveel mogelijk behouden en is er tegelijk aandacht voor veilig in- en uitrijden.

Woning 4

Woning 4 tenslotte blijft een vrijstaande woning. De nieuwe woning heeft een 'gezicht' zowel richting het deel van de Korenbloem ingericht als pad, als het deel van de Korenbloem ingericht als straat. De woning ten noorden (Heuvelstraat 28) heeft dat ook. Het gebouw krijgt een tweezijdige oriëntatie. Het heeft een kopgevel aan de straat en volgt eveneens de richting van het pad. De woning staat redelijk vooraan op de kavel om zo zichtbaar te zijn vanaf de straat.

De hoge haag aan de zuidzijde van het plangebied (aan de straatzijde van de Korenbloem) wordt verwijderd. Hierdoor is de woning vindbaar voor bezoek en hulpdiensten en is goed toegankelijk met de auto.

De woning zal aan het pad geen hoge erfafscheiding krijgen, omdat daar de voortuin is. De beukenhaag op openbaar gebied aan het pad kan intact blijven. Hooguit zou er een doorsteek gemaakt kunnen worden om te voet naar de woning te gaan.

Vanaf het hoofdvolume zal er aan beide zijden naar gestreefd worden minimaal 3 meter afstand aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De ingetekende afmetingen zijn indicatief. Het geldende bestemmingsplan kent voor Heuvelstraat 28 en voor de woningen aan de Korenbloem een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Dat betekent een volume van één laag met een kap. De nieuwe woning 4 zal daarbij aansluiten.

De woningen aan de Korenbloem zijn in verschillende stijlen gebouwd. De bouwstijl binnen het plangebied is dan ook nog vrij te bepalen door de toekomstige koper. Die is nu nog niet bekend.



Ter plaatse van de hoge haag komt de ontsluiting van de nieuwe woning aan de Korenbloem



Parkeren

Parkeren gebeurt voor alle nieuwe woningen op eigen terrein. Er zijn bij elke woning ruim twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren.

Conclusie

Met deze voorstellen wordt het plangebied getransformeerd op een manier die rekening houdt met de omgeving. Op dit moment is er flink wat bebouwing aanwezig binnen het plangebied. De grote bijgebouwen die in slechte staat zijn verdwijnen. Daarvoor in de plek komen nieuwe volumes die respectvol omgaan met de omgeving qua plaatsing, afmetingen en inpassing.

Analyse 1:500

