



van **DUN** ontwerp&planologie

ANALYSE EN ONTWERP
BIEZENMORTESESTRAAT 65A
BIEZENMORTEL

Gemeente Tilburg

Inhoud

Analyse

Historie	3
Bebouwingsconcentratie	4
Bebouwingslint	5

Ontwerp

Stedenbouwkundig- en landschappelijk inpassingsplan	7
Referentiebeelden boerenerfprincipe	8

Colofon	9
---------	---



Analyse

Historie

De bebouwing bestond in het verleden uit boerenerven waarbij de bebouwing geclusterd was en enkele gebouwen verder weg van het lint waren gelegen. Op het plangebied zelf waren in het verleden ook meerdere gebouwen te vinden.



1965



1975



Bebouwingsconcentratie

In de Structuurvisie van Haaren (2015) staat dat de hoofdgebouwen van een bebouwingsconcentratie rondom één punt zijn geconcentreerd. Bovendien grenst het niet aan bestaand stedelijk gebied en is de concentratie historisch gegroeid. Het plangebied valt binnen een bebouwingsconcentratie omdat het binnen een hogere bebouwingsdichtheid valt dan de rest van de omgeving. De woningen zijn geconcentreerd/geclusterd rond de kruising van de Biezenmortelsestraat, Udenhoutseweg en Gijzelsestraat. Langs beide zijden van deze straten is er bebouwing te vinden. Ook grenst deze concentratie niet aan een stedelijk gebied. Ten slotte herbergt de concentratie een aantal monumenten en karakteristieke panden en heeft mede daardoor cultuurhistorische en landschappelijke waarde.



Bebouwingsconcentratie en stedelijke gebieden aangegeven



Bebouwinglint

De oriëntatie van de woningen aan het bebouwingslint Biezenmortelsestraat zijn gericht op de Biezenmortelsestraat. Deze oriëntatie is erg kenmerkend voor het bebouwingslint. De beoogde ontwikkeling is passend op het schaalniveau van het lint Biezenmortelsestraat. De beoogde situatie is stedenbouwkundig te verantwoorden rekening houdend met de korrelgrootte (percelering) van de Biezenmortelsestraat, de bestaande ruimtes en met de voor- en achtergevels van het gehele erf aan het lint. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is qua verschijningsvorm passend binnen het lint Biezenmortelsestraat en haar omgeving.



Analyse van de beoogde situatie binnen het bebouwingslint



Ten slotte zijn in de Structuurvisiekaart de Biezenmortelsestraat, Udenhoutseweg en Gijzelsestraat aangeduid als (historisch) lint.

Het plangebied valt dus binnen de in de Structuurvisie geformuleerde bebouwingsconcentratie en bebouwingslint. De beoogde situatie sluit bovendien qua verschijningsvorm aan op de omgeving.

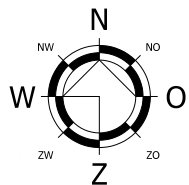


Uitsnede van de Structuurvisiekaart van de Structuurvisie Haaren (2015)



Ontwerp

Stedenbouwkundig- en landschappelijk inpassingsplan



plantsamenstelling:

Beukenhaag (<i>Fagus Sylvatica</i>)	m ²	st / m ²	aantal
Plantafstand ca. 20 cm			
Hoogte 80-100 cm:	60	5	300

Aan te planten struweelsingel (afmetingen ± 84 x 2 m = 186 m ²)			
Struweel: 80-100 cm, 1,5 m driehoeksverband:	m ²	st / m ²	aantal
Max. 5 soorten struweel toepassen	186	0,45	84
Struweel: Hazelaar, gelderse kraag roos, veldesdoorn, rode/gele kornoelje, sleedoorn, gewone vlier, zwarte bes, lijsterbes en/of vergelijkbaar inheems			

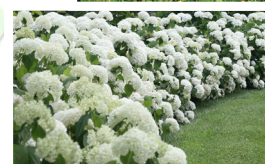
Solitaire bomen		aantal
Plantmateriaal 10-12 cm		8
Zomereik, zwarte els, ruwe berk, grove den, gewone beuk, es, hollandse linde en/of vergelijkbaar inheems		

Aan te planten hoogstam fruitbomen	
Plantmateriaal 10-12 cm	stuks
Appel, kers, peer, pruim, kwee en/of walnoot	4

De stedenbouwkundige opzet van de bestaande en beoogde woningen is geënt op de historische boeren-erfbebouwing die van oudsher kenmerkend is voor deze omgeving. De schuren staan bij een boeren-erf om het erf heen, in verschillende nokrichtingen. Ook wordt gebruik gemaakt van één inrit. In dit ontwerp wordt de bestaande oostelijke woning (65a) een onderdeel van het boeren-erf met de twee nieuwe woningen. De bebouwing is op deze manier geclusterd en sluit aan op de bestaande bebouwing van de Biezenmortelsestraat. De invulling binnen het plangebied is kenmerkend voor de cultuurhistorie van het gebied. De nieuwe woningen zullen qua karakter passend zijn in de omgeving met één laag en een zadeldak. De grootte van de aangegeven kavels sluit aan bij de omgeving en het landschap. De korrelgrootte (parcelerij) en verschijningsvorm van de percelen zijn vergelijkbaar met de omgeving. Om een goede beeldkwaliteit te waarborgen zal er gebouwd worden overeenkomstig de Brabantse boerderijstijl van de eind 19e en begin 20e eeuw.

De locatie is gelegen ter plaatse van een in de Structuurvisie aangeduide beekzal Zand-leij. Landschappelijke kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn: agrarisch gebied met rechtlijnige kavels, groene kamers en een beek. Langs de agrarische percelen zijn houtwallen te vinden. Bij de woningen is de kleinschaligheid en een meer gecultiveerde beplanting bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde. Ten slotte zijn er solitaire bomen te vinden op de percelen.

De bestaande beukenhagen, struweelhagen en bomen zullen gehandhaafd blijven. De kavels zullen worden begeleid door middel van nieuwe beukenhagen en struweelsingels op de erfgenen. Hiermee wordt aangesloten op het rechtlijnige landschap. Er worden fruitbomen geplant, welke van oudsher vaak voorkwamen bij boeren-erven. Ten slotte zullen enkele solitaire bomen het landschappelijk inpassingsplan compleet maken. Deze nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals hagen, fruitbomen en solitaire bomen op erf- en perceelsgrenzen versterken deze kleinschaligheid. Gezien voorgaand worden diverse landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en een kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg heeft. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving.



Opgesteld door: T.M.C. van Hooijdonk
Datum: 27-07-2021
Schaal: 1 : 1000
Project: 16335-006

Referentiebeelden boerenerfprincipe



Boerenerfprincipe met meerdere woningen in Rosmalen



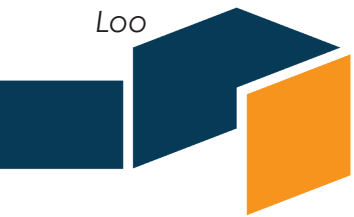
Een klassieke boerenerf in Maliskamp (woonboerderij en schuurwoning)



Voorbeeld van een boerenerf verkaveling met drie woningen in Loo



Modern boerenerf in Oud Empel (Hilberink Bosch)



Colofon

Gemeente	Tilburg
Plangebied	Biezenmortelsestraat 65A Biezenmortel
Datum	27-07-2021
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	Teske van Hooijdonk
Projectleider	Martijn Gerards
Projectnummer	16335.006

