

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de kern Heythuysen, nabij de recent gerealiseerde rotonde, de voormalige kruising van de Vlasstraat en de Noorderbaan. Zie de markering in de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.

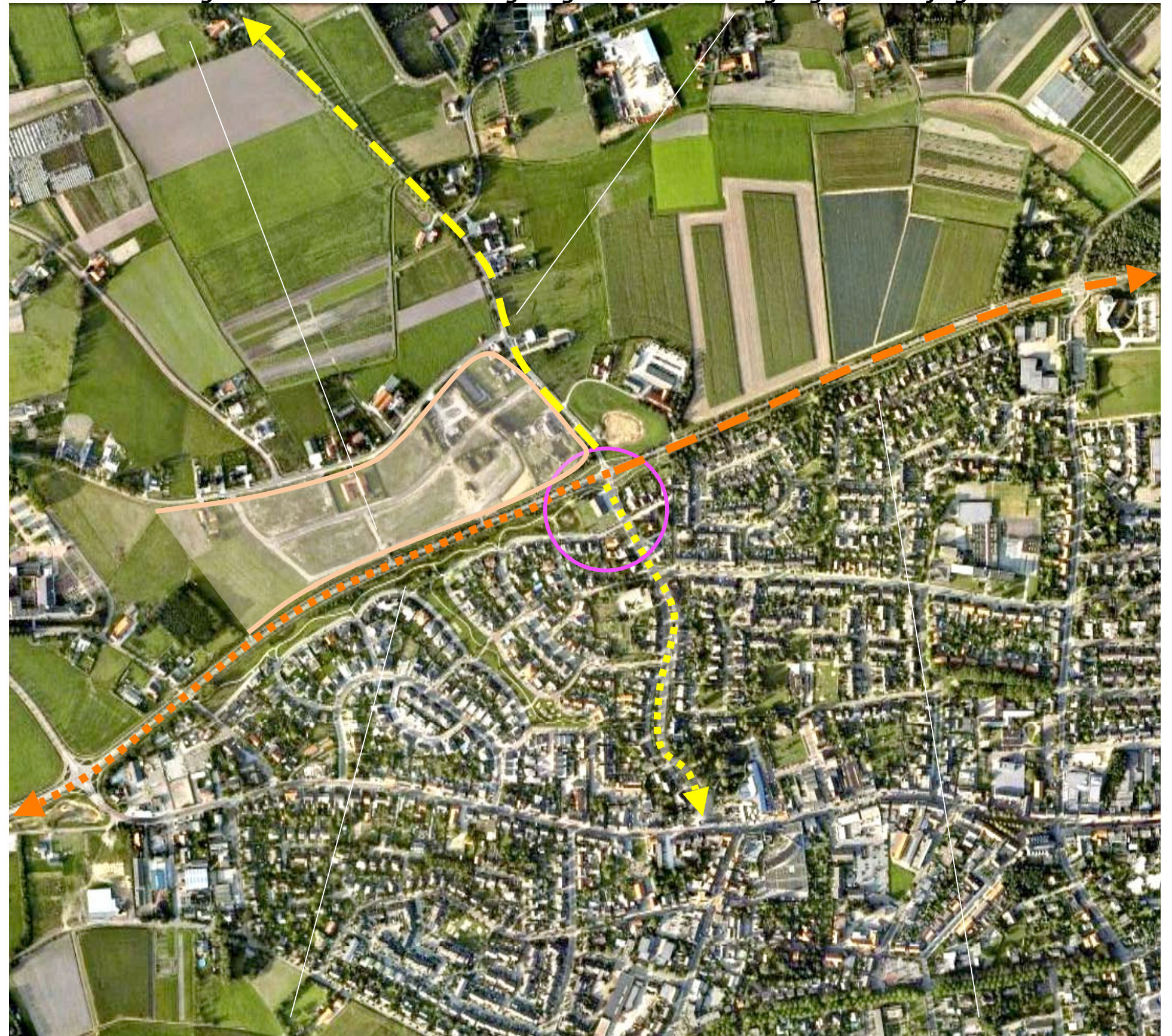
Rondweg / randweg

De Vlasstraat verbindt het centrum van Heythuysen met het ten noorden van de Noorderbaan gelegen (landelijke) gebied. Het ten westen van de Vlasstraat gelegen deel van de Noorderbaan is door recente ontwikkelingen te kenschetsen als een in de kern gelegen "rondweg". Het ten oosten van de Vlasstraat gelegen deel van de Noorderbaan is te karakteriseren als een ten noorden van de bebouwing gelegen randweg.



recente uitbreidingen kern

ontsluitingsweg van ten noorden gelegen landelijk gebied



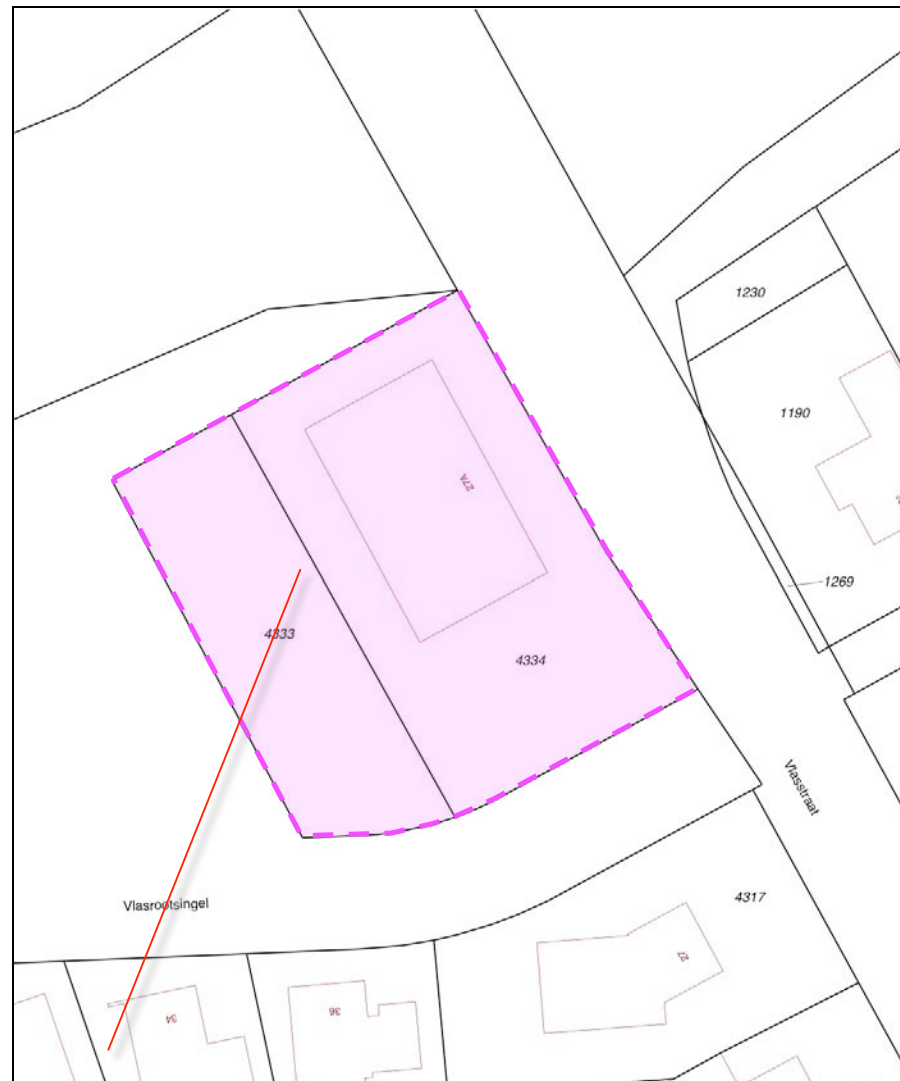
in de kern gelegen rondweg ,

ten noorden van de bebouwing gelegen randweg

***Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811***

PLANGEBIED

Het plangebied betreft de percelen 4333 en 4334 gelegen in de sectie C van de kadastrale gemeente Heythuysen. Zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts. Op Perceel 4334 is een loods van de Cooperatieve Tuinbouwvereniging Heijthuijsen G.A. en bijbehorende verharding gesitueerd. De resterende ruimte is in gebruik als grasland.



plangebied



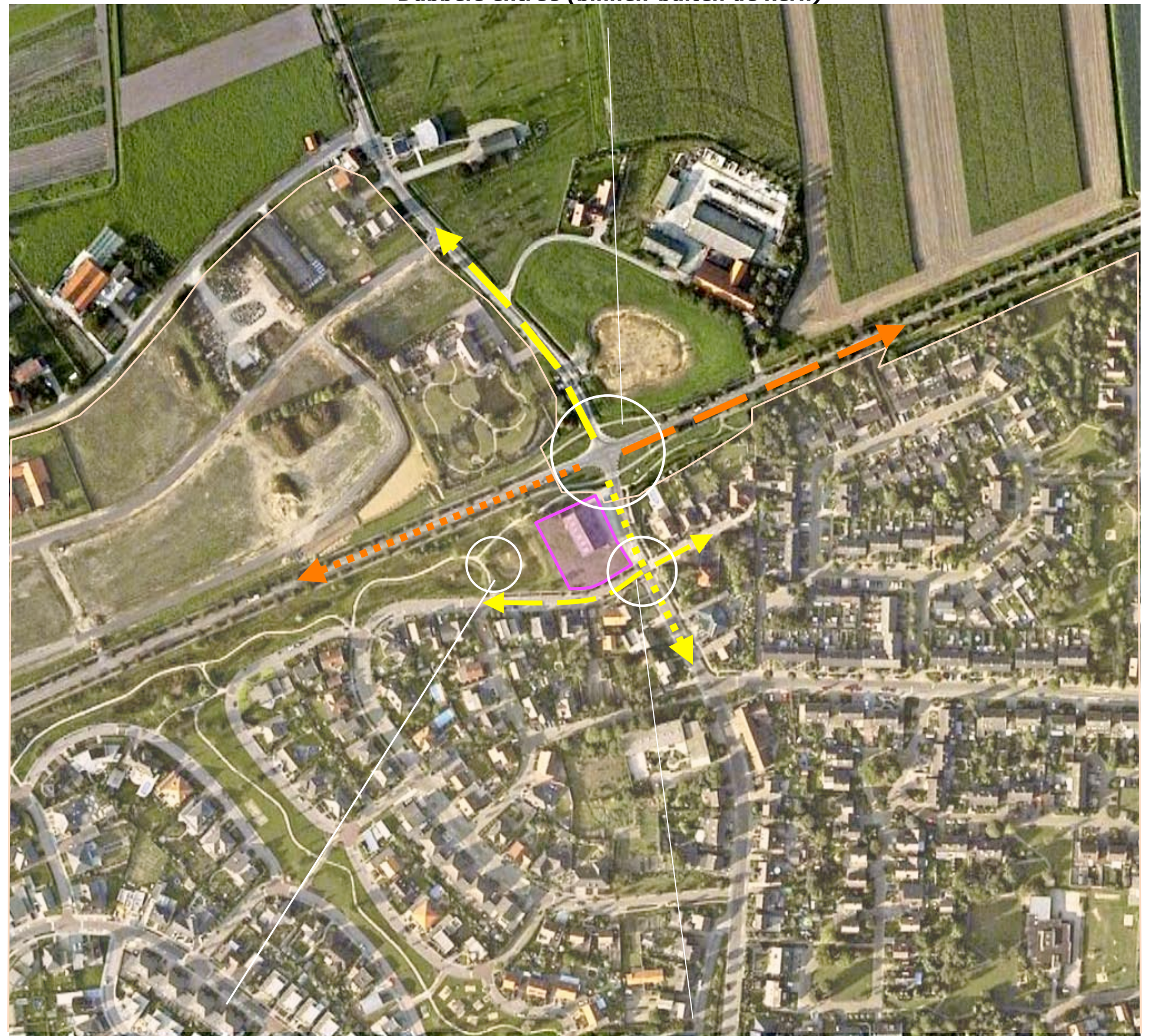
plangebied met de loods, verharding en grasland

DUBBELE ENTREE, KRUISPUNT EN PARK

Het plangebied is op meerdere schaalniveaus van betekenis;

- het is door zijn ligging een prominent onderdeel van de ruimtelijke beleving van de overgang 'binnen de kern / buiten de kern' zoals die kan worden ervaren vanaf de Noorderbaan, de Vlasstraat en de rotonde,
- het is van betekenis voor de ruimtelijke beleving nabij de kruising (aantakking) van de Vlassrootsingel op de Vlasstraat,
- het is van invloed op de beleving in het park ten westen van het plangebied.
Zie de markering in de luchtfoto rechts.

Dubbele entree (binnen-buiten de kern)



vanuit het park

een kruispunt binnen de kern

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

NOORDERBAAN

De Noorderbaan wordt ten westen en ten oosten van de Vlasstraat aan de zuidoostzijde begeleid door openbaar groen. Dit openbaar groen staat in directe verbinding met het groen in de ten zuidoosten van de Noorderbaan gelegen wijken.

Voorkant – achterkant

Het ten westen van de Vlasstraat gelegen park is consequent glooiend en golvend vormgegeven, de aangrenzend gelegen bebouwing is met de voorgevel op het park gericht. Het ten oosten van de Vlasstraat langs de Noorderbaan gelegen openbaar groen is beduidend smaller. De aangrenzend gelegen bebouwing keert hier de achterkanten naar het groen. De tuinen worden wel consequent afgeschermd door hagen.

voorkanten gericht op een open, glooiend park

achterkanten, omzoomd door hogere hagen

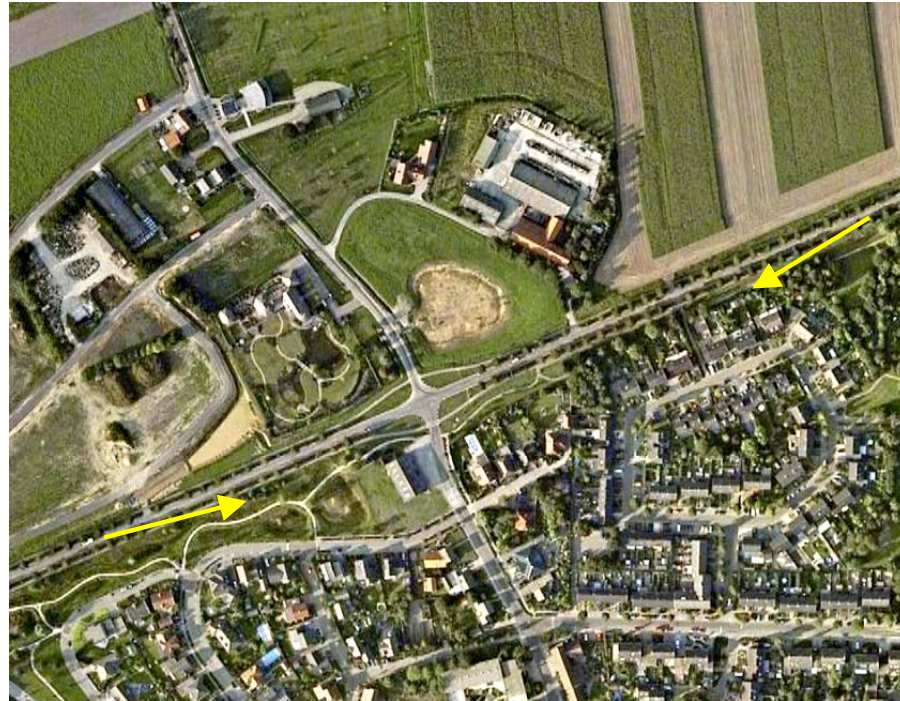


Consequent glooiend vormgegeven park

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

FOTO'S NOORDERBAAN

De foto's rechts tonen de karakteristieke waarneming vanaf de Noorderbaan ten oosten en ten westen van het plangebied. Zie de markering in de luchtfoto hieronder.



voorkanten naar het park



achterkanten naar het park

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

VLASSTRAAT EN VLASROOTSINGEL

De beleving van de Vlasstraat wordt ten noorden van de Noorderbaan bepaald door de recenter gerealiseerde woning met bijbehorend privepark en de markante waterbuffer ten oosten van de Vlasstraat. Tussen de aantakking van de Vlasrootsingel en de rotonde aan de Noorderbaan wordt de beleving bepaald door de met hagen omzoomde achtertuinen van de ten oosten gelegen bebouwing. Zie de foto's op de volgende bladzijde.

gedraaid

Ten zuiden van het kruispunt met de Vlasrootsingel is de Vlasstraat te kenschetsen als een dorpse ontsluitingsweg met een redelijk pluriforme maar tamelijk regelmatig gepositioneerde dorpse bebouwing. Uitzondering vormt de 45% gedraaide woning met een piramidedak aan de oostkant (huisnummer 22).



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

FOTO'S VLASSTRAAT

De foto's rechts tonen het plangebied gezien van de Vlasstraat ten noorden van de Noorderbaan en ten zuiden van de kruising met de Vlasrootsingel. De foto hieronder toont de hagen ten oosten van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



de loods

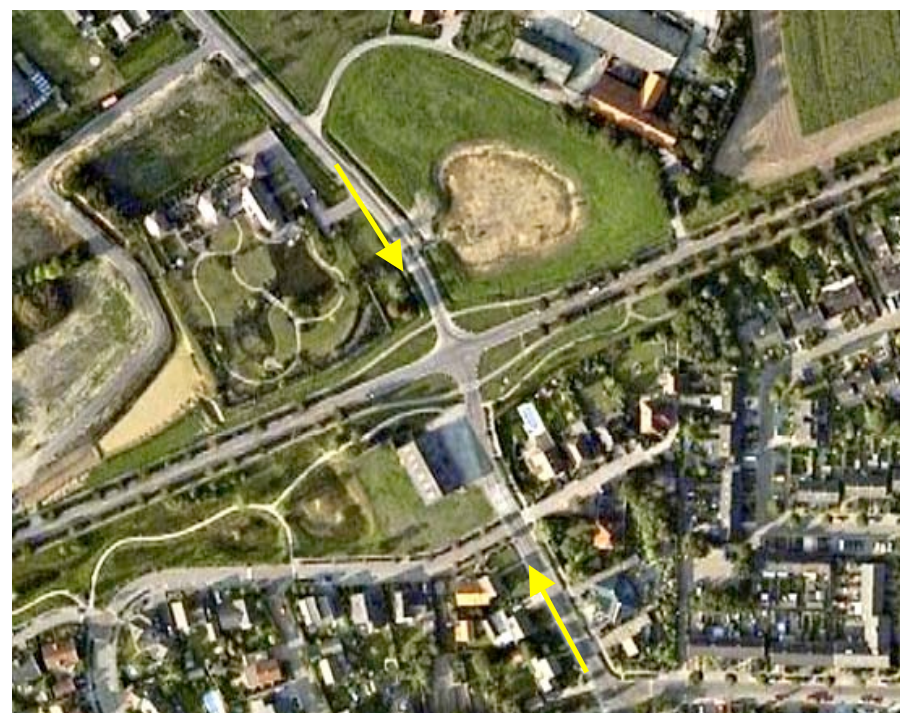
hagen



Ruimte bij de buffer

de loods

privepark



regelmatige dorpse bebouwing, gedraaide dissident

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

PARK

Het plangebied is momenteel als volgt van invloed op het ten westen gelegen parkje;

- het vormt de begrenzing, het eindpunt van dit parkje,
- het begeleidt de corridor tussen het ten westen en ten oosten van de Vlasstraat gelegen de Noorderbaan begeleidend, de parken van Heythuysen verbindende openbaar groen.



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

FOTO'S PARK

De foto's recht tonen de betekenis van het plangebied voor het park als begeleiding voor de corridor en eindpunt of wand van het park. Zie de markering in de luchtfoto hieronder.



begeleiding van het voetpad

de loods als wand van het park



eindpunt, wand van het park

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

HERZIENING AANTAKKING ROTONDE

Recent is een plan ontwikkeld voor de herinrichting van de aantakking van de rotonde en de Vlasstraat ter hoogte met het plangebied. Zie de uitsnede van het door Kragten opgestelde plan hieronder en de montage in de luchtfoto rechts.

corridor

De als corridor te betitelen verbinding tussen het ten westen van de Vlasstraat gelegen park en het ten oosten gelegen openbaar parkachtig groen daarbij als gevolg van de huidige situatie en eigendoms-verhoudingen nog te wensen over. Het zou de verbinding ten goede komen als een vloeiender verlopend, krachtiger door open groen begeleid tracé voor het voetpad zou kunnen worden vormgegeven. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



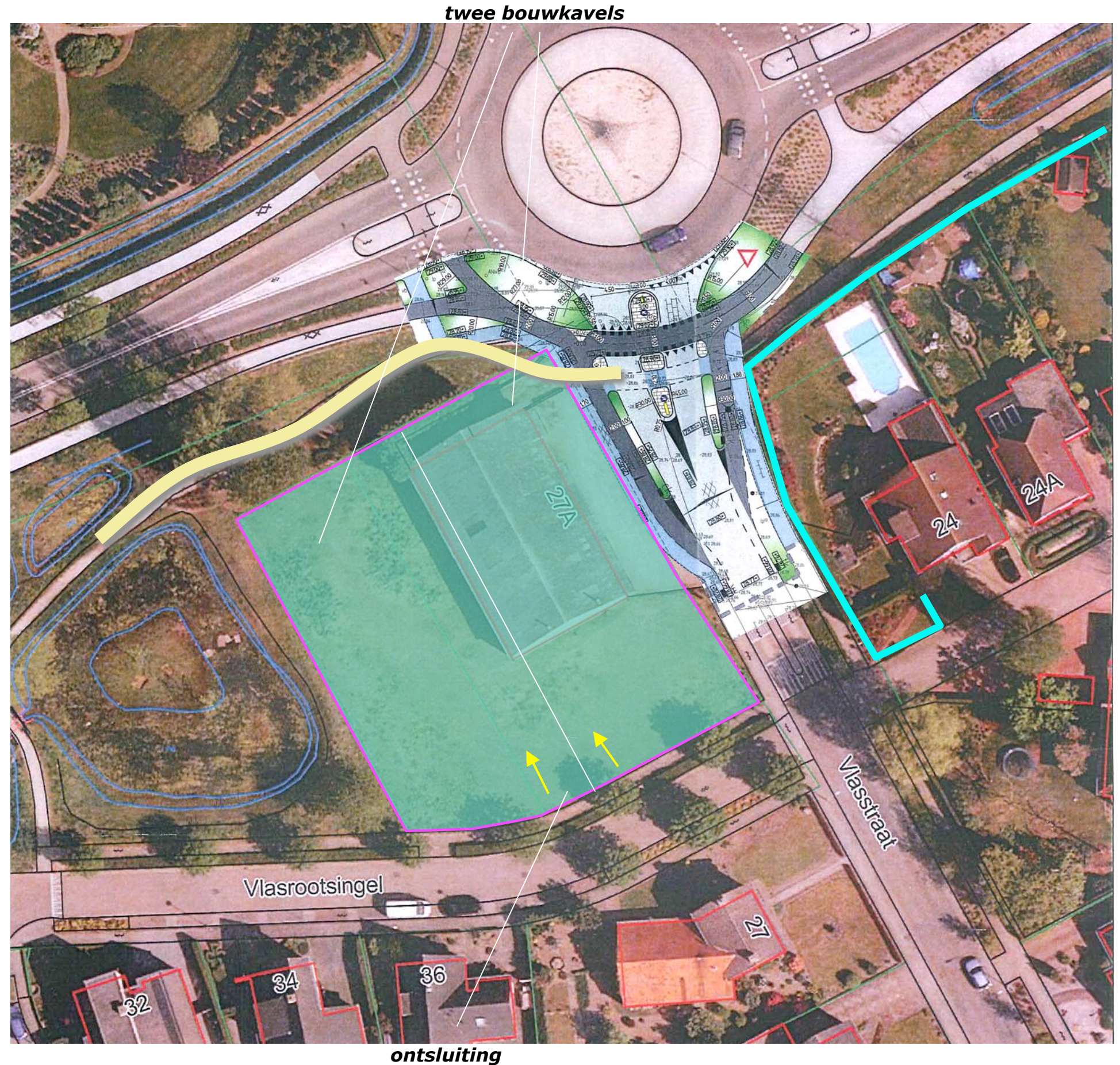
meer ruimte voor het voetpad en begeleidend groen



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

BOUWPLAN

Het is wenselijk de aanwezige loods te slopen. Om deze te bekostigen is het wenselijk twee bouwkavels te ontwikkelen.



BASISVISIE

Het bouwplan moet aansluiten bij de betekenis van het plangebied als onderdeel van;

- de entree van Heythuysen via de Noorderbaan,
- de entree van Heythuysen via de Vlasstraat,
- een in de kern gelegen kruispunt (tegenover een stedenbouwkundige dissident),
- het park en de corridor van het openbaar groen in Heythuysen (zoals beschreven in het voorafgaande).

Parkvilla's & parallel

Op grond hiervan wordt voorgesteld;

- de contouren van de kavels 'glooiend' vorm te geven zodat de contouren van de kavels resulteren in een logische begrenzing van het park en een passende begeleiding van het openbaar groen,
- de woningen parallel aan de Vlasstraat en de Vlasrootsingel te positioneren omdat zij zo aanhaken bij de aanwezige stedenbouwkundige structuur van de entree Noorderbaan, de entree Vlasstraat en het kruispunt van de Vlasstraat en de Vlasrootsingel.

Bij de glooiende vormgeving van het park aansluitende contouren



bebouwing parallel aan de Vlasrootsingel en Vlasstraat

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

CONCEPT

Onderdeel van de basisvisie is dat de bouwkavels logisch aansluiten bij de opzet van het ten westen gelegen park en de corridor van openbaar groen aan de noordkant van het plangebied.

ruilen

Op grond hiervan wordt voorgesteld de contouren van de kavels 'glooiend' vorm te geven en deze aan de parkzijde te omzomen met een haag en een strook open struweel of ruig grasland. In de luchtfoto rechts is weergegeven welke consequenties hier op inrichtingsniveau aan kunnen worden verbonden; de beschikbaar te stellen ruimte in de noordoostelijke hoek van de kavel is voor een deel te compenseren aan de zuidwestkant.

positie en orientatie

In stedenbouwkundig opzicht zijn de woningen zo te positioneren dat zij aanhaken bij de huidige stedenbouwkundige structuur van de entree Noorderbaan, de entree Vlasstraat en het kruispunt van de Vlasstraat en de Vlasrootsingel.

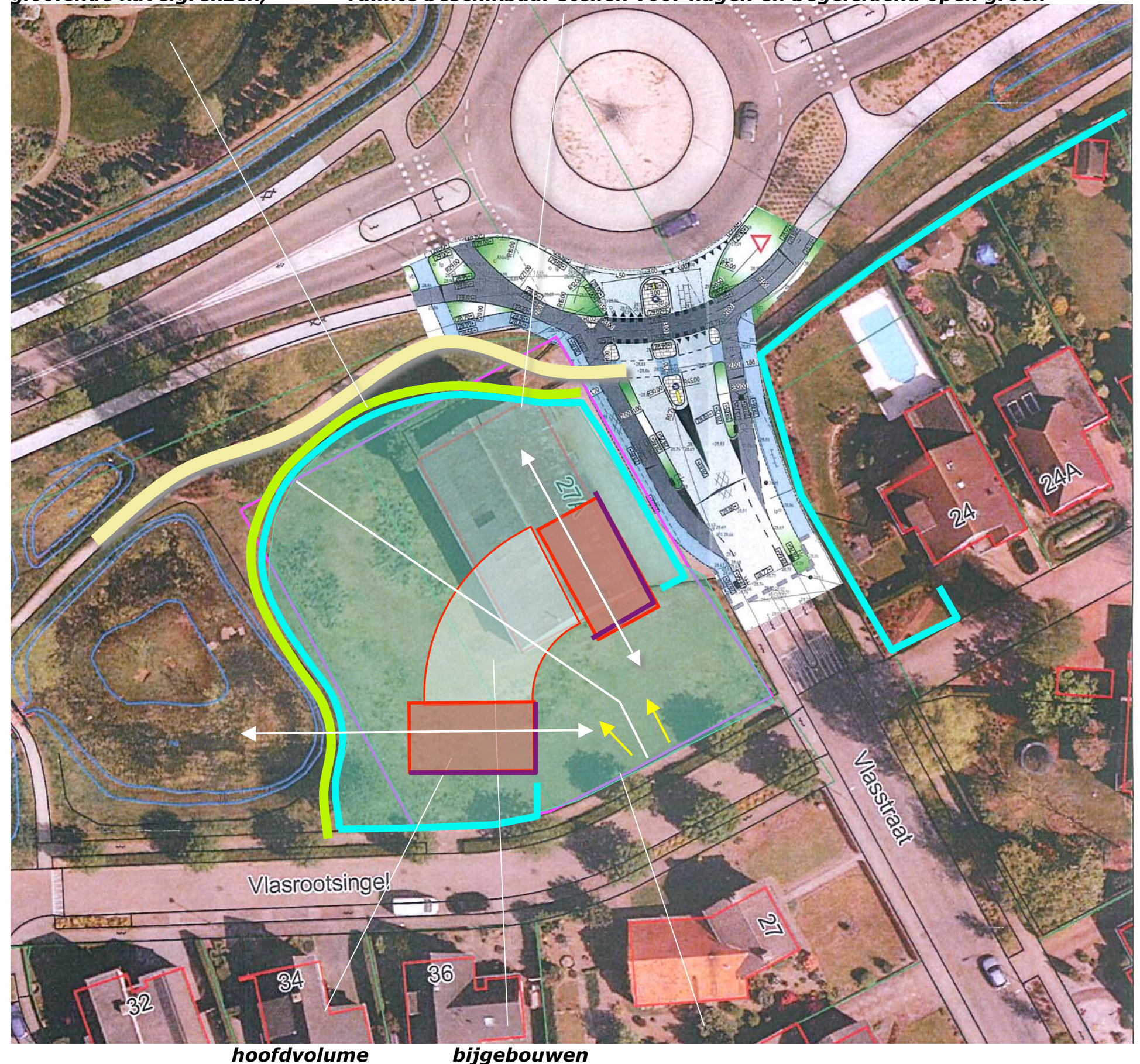
parallel

Voorgesteld wordt om een hoofdmassa van 2 verdiepingen, met een omvang van ongeveer 8x14 meter, parallel aan de Vlasrootsingel en de Vlasstraat te positioneren.

bijgebouwen

Garages, bijgebouwen, toekomstige uitbreidingen etc. mogen uitsluitend in de relatief verscholen gelegen zone tussen de hoofdvolumes worden gerealiseerd.

glooiende kavelgrenzen, ruimte beschikbaar stellen voor hagen en begeleidend open groen



hoofdvolume

bijgebouwen

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET – 1:500

Naar aanleiding van het in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Leudal gevoerd overleg zijn volgende verfijningen en wijzigingen doorgevoerd;

- de hoofdbouwvlakken zijn 2-3 meter naar voren geplaatst,
- de zone voor bijgebouwen tussen de woningen is verkleind, de diepte bedraagt nu 10 meter,
- de perceelsgrens aan de achterzijde is teruggebracht zodat voldoende ruimte voor een stevige groene inpassing beschikbaar blijft (zie de volgende pagina).

Beeldkwaliteit

De richtlijnen voor de vormgeving van de massa zijn als volgt aan te scherpen;

- binnen het hoofdbouwvlak mag een massa bestaande uit 2 verdiepingen met kap worden gerealiseerd,
- de nok van het dak verloopt parallel met de aangrenzend gelegen straat, de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter,
- met betrekking tot de vormgeving en materialisatie is een duidelijk relatie naar de vormgeving van woningen in de nabije omgeving aan te wijzen,
- de woningen zijn in verband met hun bijzondere positie, aan alle zijden zorgzaam vorm te geven en te detailleren; de welstandcommissie mag hoge eisen stellen.

hoofdbouwvlak 2 verdiepingen met kap, nok parallel aan de weg, 8 x 14 meter groot



zone voor bijgebouwen, 2 meter terugspringend, 10 meter diep

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing 'Bouwplan Vlasstraat 27a'
Vlasstraat 27a, 6093 EE Heythuysen - PNR 6093EE27a-190811

BEPLANTINGSPLAN – 1:500

Om een passende overgang naar het aangrenzend gelegen park en de wegen te garanderen wordt voorgesteld om de buitenkant van de kavels grotendeels in te ramen met een haag en deze aan de parkkant te flankeren door een strook struweel. De haag is te planten en in stand te houden door de toekomstige eigenaren/bewoners. De strook struweel is te realiseren en in stand te houden door de gemeente Leudal.

Beukenhaag

Ten aanzien van de haag is gekozen voor de Beuk op grond van het gevulde winterbeeld en omdat deze soort goed aansluit bij de sfeer van het park. De haag is aan te planten als bosplantsoen met een omvang van 60-80 cm en met 4 planten per meter. Ten aanzien van de instandhouding is aan de straatkanten (ter hoogte van de woningen) een hoogte van 70-110 cm en aan de parkkant een hoogte van 130-190 cm aan te houden.

Struweel

Het struweel sluit qua sortiment aan bij de sfeer van het aangrenzende park en het landelijk gebied; minstens 70% van het sortiment moet deel uit maken van de lijst met inheems sortiment (Veldesdoorn, Hazelaar, Kornoelje, Gelderse Roos, Liguster). Maximaal 30% is te kenschetsen als siersortiment met een boerse inslag; Boerenjasmijn, Sering, Vlinderstruik. Aan te planten zijn 2 rijen bosplantsoen in de maat 60-80 cm met een plantafstand van 1.25 cm. De strook struweel is op te nemen in het onderhoudsschema van de gemeente Leudal.

H1 Beukenhagen omzomen de kavels

S1 struweel flankiert de haag aan de parkkant

