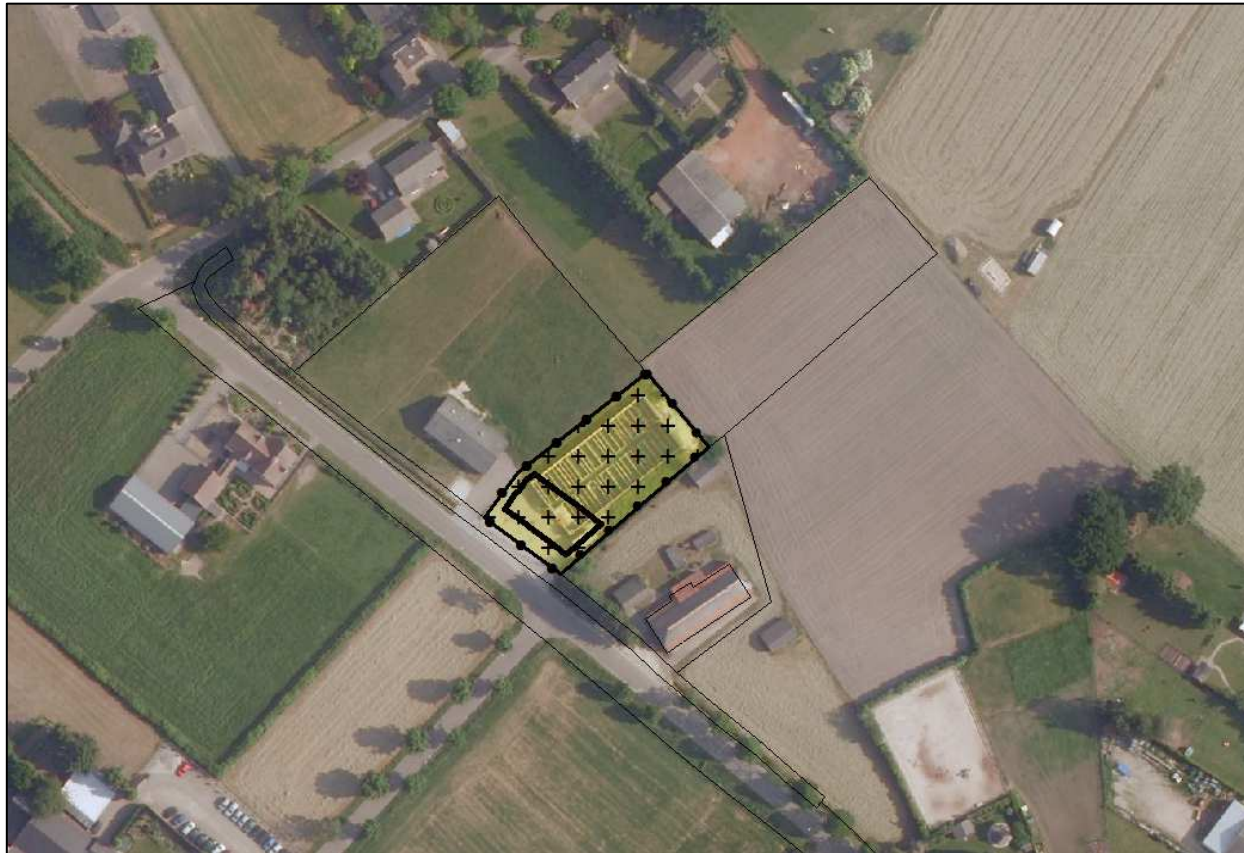


Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Heistraat 13D te Gastel



OKTOBER 2015

1 INLEIDING

Dit inrichtingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Heistraat 13 te Gastel. De locatie Heistraat 13D is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten noorden de kern Gastel. De locatie kent een agrarische bestemming met een bouwvlak voor de intensieve veehouderij. De opstallen zijn van deze veehouderij zijn inmiddels niet meer aanwezig.

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte op dit perceel. De inrichting van de nieuwe Ruimte voor Ruimte kavel dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en de bestaande inrichting in de omgeving van de locatie aan de Heistraat.

Dit inrichtingsplan geeft de motivering voor de inrichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel op de locatie Heistraat 13D te Gastel.

2 LIGGING LOCATIE

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Gastel aan de Heistraat. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

2.2 Kadastrale kaart plangebied

Het plangebied aan Heistraat 13D te Gastel bestaat uit één kadastraal perceel. Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 880. Dit perceel heeft een grootte van 1.438 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van de locatie weer.



Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied aan Heistraat 13D te Gastel

3 HUIDIGE STRUCTUUR

3.1 Historische ontwikkeling Gastel

Gastel is aan te merken als een kapelgehucht. De historische kern van Gastel bevindt zich rond het St. Cornelisplein. Dit plan en de bebouwing richting Budel en Soerendonk vormt de oudste structuur van het dorp. In de twintigste eeuw is Gastel langzaam uitgegroeid langs de uitvalswegen, zodat een lintstructuur is ontstaan.



Figuur 3: Historische kaart uit de periode 1900-1909 van de omgeving Heistraat te Gastel

Karakteristiek voor de het huidige ruimtelijke beeld is de vrijstaande bebouwing op brede kavels langs de linten van het dorp, waarbij oude en nieuwe bebouwing afwisselt. De oorspronkelijke bebouwing bestaat in het algemeen over één of anderhalve laag met kap. Bij de recentere woonbebouwing komen ook twee lagen met kap voor.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is direct ten noorden van de kern Gastel gelegen. De direct omgeving van het plangebied, zowel in de kom Gastel als het omliggende buitengebied wordt gekenmerkt door woonbebouwing vanuit uiteenlopende vormgeving met één of anderhalve bouwlaag met kap. Het plangebied is gelegen in de overgangszone van het stedelijke gebied naar het buitengebied.



Figuur 4: Beeld op de kern Gastel vanuit het plangebied gezien

4 HUIDIGE SITUATIE

Binnen het plangebied was een varkensstal aanwezig, welke door blikseminslag verloren is gegaan. Navolgende figuur geeft een beeld van de varkensstal die aanwezig was binnen het plangebied.



Figuur 5: Varkensstal die verloren is gegaan binnen het plangebied

Na de blikseminslag is het herontwikkelingstraject voor het plangebied in gang gezet. De locatie is sinds de blikseminslag braakliggend. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie.



Figuur 6: Huidige situatie binnen het plangebied

5 BEELDKWALITEIT

5.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied een Ruimte voor Ruimte-woning worden opgericht. Er wordt op het perceel één vrijstaande woning gebouwd. De gemeente Cranendonck stelt daarbij als richtlijn dat de oppervlakte van een Ruimte voor Ruimte-kavel tenminste 1.000 m² groot dient te zijn. De Ruimte voor Ruimte-kavel binnen het plangebied heeft een omvang van circa 1.438 m².

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de bebouwingsconcentratie waarbij het plangebied en het bouwvlak is opgenomen op de luchtfoto.



Figuur 7: Luchtfoto van het plangebied met het bouwvlak en de woonbestemming

5.2 Bouwvolume en kavelgrootte

De reeds aanwezige bouwvolumes zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle woningen gedekt met een kap. Veelal betreft dit een gelijkbenig zadeldak. Het merendeel van de woning in de omgeving is met de lange zijde van de woning gelegen parallel aan de weg waarop de woning georiënteerd is. Direct ten zuiden van het plangebied is een zeer ruime langgevelboerderij gelegen, die haaks op de Heistraat is gelegen.

De kavel bij de nieuwe vrijstaande woning is circa 1.438 m² groot. De frontbreedte van de kavel is aan de voorzijde 25 meter. De kavel loopt in breedte uit tot een breedte van 27,8 meter en loopt daarna weer terug tot een breedte van 25,9 meter. De woning wordt opgericht op een afstand van tenminste 5 meter tot de wegrand van de Heistraat.

De maximale inhoud van de te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning bedraagt maximaal 900 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m². Dit is geregeld in de bestemmingsplanregels.

5.3 Beeldkwaliteit

Voor de beoogde woning wordt aangesloten op de algemene kenmerken van de omgeving, namelijk ruime, overwegend vrijstaande woningen met een gelijkbenig zadeldak en een rechthoekig grondplan op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen. De woning wordt met de lange gevel parallel aan de Heistraat opgericht. Met deze situering wordt de haakse ligging van de nabijgelegen langgevelboerderij benadrukt. Deze boerderij is ook dichter op de Heistraat gelegen, waardoor de zichtlijn op de

langgevelboerderij, vanaf de Heistraat niet belemmerd wordt door de beoogde woningbouw.

Het merendeel van de woning in de omgeving, met name in het buitengebied is voorzien van een pannendak met een donkere pankleur. In mindere mate komt ook een rode pan voor. Een rieten dak is echter ook passend. De woningen zijn veelal uitgevoerd met een rode baksteen. In de kern Gastel, in de directe omgeving van het plangebied komen echter ook woningen met een gele steen voor. De woningen zijn echter allen opgericht in een landelijke bouwstijl en de woningen hebben over het algemeen een rustige/introverte uitstraling, met kleine(re) raampartijen en eventueel kleine dakkapellen aan de voorzijde van de woningen.

Ingezet kan worden op zowel een landelijke als een meer moderne uitstraling van de woning. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten. Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld is het eveneens mogelijk -delen van- de gevel in stucwerk uit te voeren. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw.



Figuur 8: Voorbeelden van woningen die Passend zijn binnen het plangebied

6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

6.1 Landschappelijke inpassing

De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte-kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De woningen in het bebouwingscluster zijn landschappelijk goed ingepast met lage en middelhoge hagen en enkele solitaire bomen. Aan de Heistraat is een relatief jonge laanbeplanting aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van woningen aan de Heistraat.



Figuur 9: Beeld van groene inpassing van woning in de omgeving van het plangebied, gezien van het plangebied.

De Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied wordt aan de voor- en oostzijde landschappelijk ingepast middels een lage haag bestaande uit

bijvoorbeeld beuken of meidoorn. Hier wordt gewerkt met hagen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

Op de zijdelingse perceelsgrenzen wordt eveneens een beuken- of meidoornhaag geplant. Deze haag mag vanaf de achterzijde van woning uitgroeien tot een hoge haag, met een hoogte van 1,5 tot 2 meter. Op het perceel kunnen binnen het bestemmingsvlak incidenteel bomen worden geplant, zoals een hoogstamboomgaard of enkele solitaire bomen.



Figuur 10: Voorbeelden van hagen voor de voorgevellijn van een woning

6.2 Waterberging

Ten behoeve van de opvang en infiltratie van hemelwater wordt aan de achterzijde van het plangebied een laagte in het perceel aangebracht. Deze laagte heeft op het diepste punt een laagte van 0,75 meter en de laagte is voorzien van zeer flauwe taluds. Binnen het plangebied dient sprake te zijn van de mogelijke opvang van hemelwater dat valt op daken en verhardingen. Voor de opvang van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouwen en verhardingen dient sprake te zijn van een laagte met een omvang van tenminste 55 m². Navolgende figuur geeft een beeld van het hanteren van een laagte voor de opvang van hemelwater.



Figuur 11: Voorbeeld van een laagte in het maaiveld ten behoeve van de opvang van hemelwater binnen het plangebied

6.3 Uitrit en parkeerplaatsen

Ten behoeve van uitsluiting van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Heistraat is één uitrit met een maximale breedte van 4 meter toegestaan. De ligging van deze inrit is afhankelijk van het bouwplan.

Op het perceel dienen twee parkeerplaatsen met een omvang van 15 m² per parkeerplaats (exclusief garage) te worden aangelegd.

BIJLAGE:

INRICHTINGSSCHETS HEISTRAAT 13D TE SOERENDONK

