



Stedenbouwkundig plan toelichting

Strook (5m) voor bereikbaarheid
agrarisch gebied

Behouden als agrarisch gebied
(strook 35m breed)

Woning 1 en 2 samen op erf als
hoofdhuis (2) en schuurwoning
(1) met fruitboomgaard, zoals
oorspronkelijk vaak bij erven
voorkwam

Woning 3 op wat grotere afstand
tot de straat ivm hindercontour
en leidingzone.

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.
Door het toepassen van
een bomenrij zonder
onderbegroeiing is er zicht
mogelijk vanuit kavel 3 op deze
gronden.

Bestaande bedrijfswoning
omzetten naar burgerwoning

Bijgebouw toevoegen

Woning 4 op iets grotere
afstand van de weg zodat een
verspringende dorps rooilijn
ontstaat

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.

Bestaande mantelzorgwoning,
(voorste deel wonen, achterste
deel schuur)

Woning 5 vormt samen met de
mantelzorgwoning een erf met
hoofdhuis (5) en schuurwoning
(mantelzorgwoning).

Evt tuin vergroten kavel het Laar 9a.

Woning 6 houdt qua plaatsing
rekening met hindercontour.

Stedenbouwkundig plan randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden die door de gemeente in 2019 zijn opgesteld zijn leidend geweest bij de totstandkoming van dit plan. Verder is rekening gehouden met de milieubelemmeringen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Te behouden openheid/transparantie > Er zijn twee doorzichten toegepast zoals in de uitgangspunten is aangegeven
- Bebouwing staat ruim voor de achterste rooilijn > zie tekening
- Bebouwing ligt primair aan de weg. > Dit is toegepast maar hier is ook rekening gehouden met de hindercontouren. En is gezocht naar een dorpse verspringende verdeling.
- Eventueel toepassen van erven met hoofdhuis en schuurwoning > Woning 1 en 2 vormen samen een erf, en woning 5 vormt een erf met de mantelzorgwoning

Milieubelemmeringen

- Hindercontouren van 50m tov de actieve veehouderijen op De Vinnen 5, De Vinnen 7 en Het Laar 10.
- Belemmeringszone tov de olieleiding die door het gebied loopt

Belemmeringszones olieleiding

Hindercontour De Vinnen 5

Hindercontour De Vinnen 7

Achterste rooilijn uit Ruimtelijke
Analyse gemeente

Hindercontour Het Laar 10

Stedenbouwkundig plan groenstructuren

Fruitboomgaard zoals bij
vroegere erven vaak werd
toegepast aan de straatzijde

Houtwallen (bomen met
onderbegroeiing) vormen de
natuurlijke scheidingen tussen
de erven

Transparante bomenrijen zonder
onderbegroeiing tussen de open
weilanden en de aangrenzende
percelen

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.

Houtwal tpv leiding onderbroken

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.

Bestaande boom ingepast op erf

Stedenbouwkundig plan
globale oppervlaktes

- woonkavel
- grasland/paardenwei



