

Inrichtingsplan Goorstraat ong. te Soerendonk



JUNI 2014

INLEIDING

Dit inrichtingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Goorstraat ongenummerd, tussen 23 en 25, te Soerendonk, gemeente Cranendonck. De locatie Goorstraat ong. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Soerendonk. De locatie is thans in gebruik als cultuurgrond en kent een agrarische bestemming zonder bouwvlak. 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 Goorstraat. Bij de inrichting van de Ruimte voor Ruimte-kavel wordt onder andere aangesloten bij het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Cranendonck, waarin de locatie is aangeduid als gelegen in een 'oud bouwland'.

Dit inrichtingsplan geeft de motivering voor de inrichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte-kavel op de locatie Goorstraat ongenummerd, tussen 23 en 25, te Soerendonk.



LIGGING LOCATIE

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Soerendonk aan de Goorstraat. Het bebouwingslint aan de Goorstraat is een historisch bebouwingslint dat al in de periode 1900-1909 aanwezig was. In de jaren hierna is het bebouwingslint verdicht tot de huidige vorm. Navolgende figuur geeft een beeld van de Goorstraat en de kern Soerendonk in de periode 1900-1909.



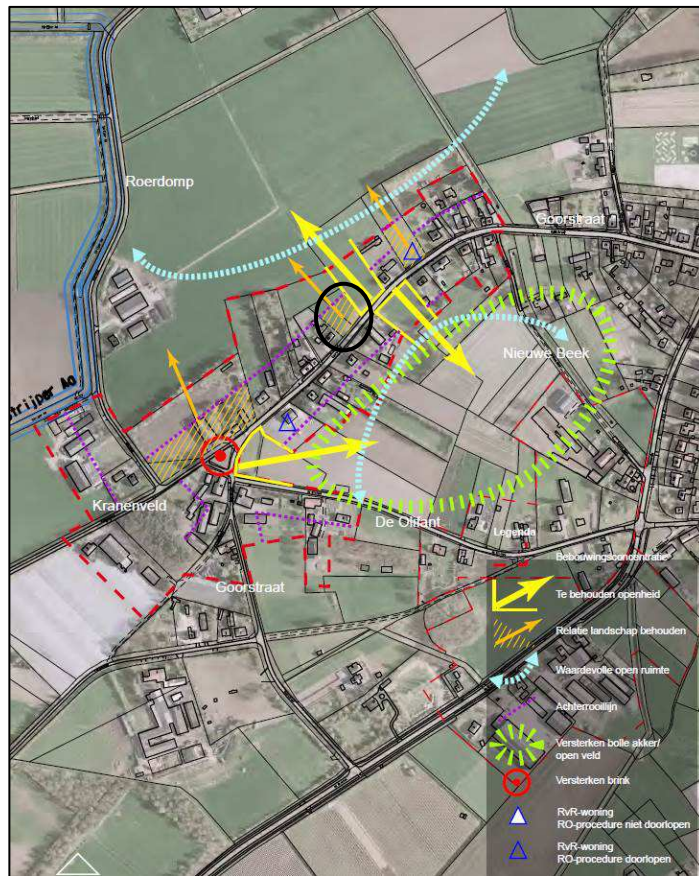
Het plangebied is gelegen de bebouwingsconcentratie 'Goorstraat-Kranenveld-Roerdomp-De Olifant'. De functie binnen de bebouwingsconcentratie bestaat overwegend uit een woonfunctie. Er is sprake van een fijne korrel met kleinschalige woonbebouwing die voornamelijk bestaat uit één laag met kap. Binnen het lint zijn enkele doorzichten naar

achtergelegen open gebied aanwezig. De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit woningen, waarbij in het lint ook karakteristieke woonboerderijen en arbeiderswoningen staan, naast typen landelijke woningen in het buitengebied.

In de 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' is het plangebied opgenomen als locatie voor 'Ruimte voor Ruimte-woning onder voorwaarden'.



Op de analysekaart is de achterrooijlijn opgenomen en is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. Aan de noordzijde van het plangebied is een waardevolle open ruimte gelegen. Het perceel dat ten oosten aan het plangebied grenst is aangeduid als: 'te behouden openheid'.



De woningen in de bebouwingsconcentratie zijn landschappelijk goed ingepast met lage en middelhoge hagen en enkele solitaire bomen. Bij de inrichting van de Ruimte voor Ruimte-kavel wordt onder andere aangesloten bij het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Cranendonck, waarin de locatie is aangeduid als gelegen in een 'oud bouwland'. De visie op deze oude bouwlanden betreft het streven naar de versterking van de oude Essenstructuur en radiaalstructuur van de esdorpen door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen en versterken van de laanbeplanting. Aan de Goorstraat is echter geen laanbeplanting aanwezig, waardoor versterking hiervan ook niet tot de mogelijkheden behoort.

De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning dient landschappelijk te worden ingepast, met inachtneming van de te handhaven openheid naar het achtergelegen landschap.

HUIDIGE SITUATIE LOCATIE

Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' en is ook in agrarisch gebruik. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, welke een gezamenlijke frontbreedte hebben van circa 35 meter. Niet de gehele frontbreedte van deze percelen zal worden gebruikt voor de beoogde woningbouw om de openheid naar het achterliggende landschap te behouden.



BEOOGDE SITUATIE LOCATIE

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, waarbij rekening wordt gehouden met zichtlijnen naar het achtergelegen landschap. 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 1.375 m².

Voor de situering van de woning wordt aangesloten bij de huidige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie en is rekening gehouden met het te behouden zicht op het achterliggende landschap. Aan beide zijden van het beoogde bouwvlak blijft voldoende ruimte om de openheid te behouden. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de bebouwingsconcentratie waarbij het plangebied en het bouwvlak is opgenomen op de luchtfoto.



BOUWVOLUME EN KAVELGROOTTE

Nieuwe bouwvolumes dienen zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat wel enige variatie. De afstand van de woningen tot de weg varieert eveneens.



In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de Goorstraat, namelijk ruime, overwegend vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen en doorzichten tussen de woningen.

De kavel bij de nieuwe vrijstaande woning is circa 1.375 m² groot. De frontbreedte van de kavel is ruim 35 meter. Echter wordt een strook met een breedte van meer dan 8 meter open gehouden ten behoeve van het te behouden zicht op het achterliggende landschap. De Ruimte voor Ruimte-kavel krijg hiermee een breedte van 27 meter. Er wordt voor woningbouw een afstand van tenminste 5 meter tot één zijde van de perceelsgrens aangehouden. Daartoe is de aanduiding 'specifieke vorm van bouwen – bebouwingsvrije zone' opgenomen op de bestemmingsplanverbeelding. 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.



BEELDKWALITEIT

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing aan de Goorstraat en omgeving is zeer divers. Vele woningbouwstijlen zijn vertegenwoordigd. Zowel een rode pan als een blauw-grijze of bruine dakpan komt voor. Naast de kleur van dakpannen is ook de dakvorm divers. Woningen zijn bijvoorbeeld voorzien van een gelijkbenig zadeldak of van een dak met wolfseinden. De woningen zijn over het algemeen gebouwd met een rode steen die donker of lichter van kleur kan zijn, maar de woning direct grenzend aan het plangebied is uitgevoerd met een gele steen. 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. Navolgende figuur geeft een beeld van de woningbouw aan de Goorstraat in de huidige situatie.



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. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Een haaks hierop geplaatste kruiskap en/of dakkapellen vallen binnen de mogelijkheden. Het ambachtelijk karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. 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.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen behoren tot de mogelijkheden. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. 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.



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. De Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied wordt aan de voor- en oostzijde landschappelijk ingepast middels een lage haag bestaande uit bijvoorbeeld beuken, meidoorn of liguster. Hier wordt gewerkt met hagen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Op het perceel kunnen binnen het bestemmingsvlak incidenteel bomen worden geplant, zoals een hoogstamboomgaard of enkele solitaire bomen. De zuidzijde van het plangebied wordt ingepast met een hoge haag of een groensingel bestaande uit opgaande beplanting. Deze groensingel vormt een ruimtelijke scheiding met het naastgelegen woonperceel. Door aanplant van deze hoge haag of singel worden de bijgebouwen van de woning aan Goorstraat 25 vanaf de Goorstraat aan het zicht onttrokken.



BIJLAGE:

INRICHTINGSSCHETS GOORSTRAAT ONG. (TUSSEN 23 EN 25) TE SOERENDONK

INRICHTINGSSCHETS GOORSTRAAT ONG. (TUSSEN 23 EN 25) TE SOERENDONK

