

An aerial map of a residential area. The map shows several houses with grey roofs, green trees represented by circles, and orange-colored paths or roads. Overlaid on the map is green text. The text 'LOCATIE' is at the top, followed by 'GOORSTRAAT' in large letters, then 'SOERENDONK', and finally 'stedebouwkundige randvoorwaarden' at the bottom.

LOCATIE
GOORSTRAAT
SOERENDONK
stedebouwkundige
randvoorwaarden

ontwerpconcept: bebouwingsmassa

- Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het stedenbouwkundig-landschapsarchitectonisch ontwerp is het behoud van de landschappelijke kwaliteiten en de verhouding tussen de bebouwingsmassa en open ruimte op de locatie.
- Om dit doel te bereiken is gekozen voor een ontwerpconcept dat is gebaseerd op de positie en de afmetingen van de bestaande bebouwing in de vorm van de bestaande schuren en dergelijke.
- Door zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwingsmassa te blijven kunnen de kenmerken en kwaliteiten van de plek behouden blijven.
- De bestaande bebouwing bestaat echter voornamelijk uit schuren en bijgebouwen.
- Het is om die reden onmogelijk om de bestaande bouwmassa's exact te behouden dan wel te kopiëren.
- De bestaande bebouwing is omgevormd naar woningen van het gewenste type.
- Dit brengt vanzelfsprekend een verandering van volumeopbouw met zich mee.
- De nieuwe bebouwing dient, zowel wat betreft volume als wat betreft locatie, de bestaande bebouwing echter zo dicht mogelijk te benaderen.



aanduiding relevante bestaande bebouwing op de locatie (schuren)

stedenbouwkundig plan

- De hierboven geschreven uitgangspunten vanuit het ruimtelijk concept zijn vertaald in het stedenbouwkundig-landschapsarchitectonisch ontwerp.
- Dit ontwerp gaat uit van drie bebouwingsclusters op de plek van de bestaande bebouwing.
- Hierdoor zal de rommelige bestaande bebouwing verdwijnen en komt hier hoogwaardige bebouwing voor terug.
- Door de bebouwing sterk te clusteren op drie zogenaamde clusters of 'terpen' vindt er nauwelijks verdichting van het gebied plaats.
- De bij de bebouwing horende culturele verschijnselen als tuinen en verharding worden sterk ingeperkt.
- Naast de beperkte verdichting, zorgt dit ook voor instandhouding van het informele, semi-garagische karakter van het gebied.
- Dit uit zich in beeld en functie (gebruik).
- De bebouwing staat los op de terpen, het type is vrijstaande woningen.
- De bebouwing kent een diversiteit in richting, oriëntatie en verschijningsvorm.
- In de hierna volgende plananatomie wordt het plan thema voor thema afgepeld en uitgelegd.



ontwerpconcept: te behouden bomen

- Naast de verhouding open ruimte en bebouwd volume is ook de verhouding tussen open ruimte en (opgaand) groen kenmerkend voor de locatie.
- Binnen deze zogenaamde 'groene massa' spelen de bestaande (grote) bomen een belangrijke rol.
- Een ander belangrijk uitgangspunt binnen het ontwerp-concept is dan ook het behoud van bestaande bomen.
- Alle bestaande bomen van een zekere omvang dienen behouden te blijven.
- Het concept is zodanig opgesteld dat de grotere, bestaande bomen kunnen worden ingepast in het plan.



aanduiding te behouden bestaande bomen

kavels: extensieve delen

- Op dit moment kent de locatie voor het grootste deel gebruik van agrarische of semi-agrarische aard.
- Om het karakter van de plek te behouden dient deze vorm van gebruik voor een groot deel in stand te blijven.
- De locatie mag niet substantieel 'verkleuren' naar een suburbaan of lintbebouwing-achtig karakter.
- Dit zou een beeld opleveren met té gecultiveerde functies als 'tuinen' en dergelijke.
- Om die reden kent het concept een opbouw, waarbij de balans tussen cultureel en natuurlijk (niet-cultureel) behouden blijft.
- Het grootste deel van de locatie blijft (semi)-agrarisch van karakter.
- Op deze gronden mogen allerlei (semi)-agrarische activiteiten en functies plaats vinden.
- Men kan denken aan (dieren)weides, boomgaarden, mini-akkerijtjes/volkstuinijtjes.
- Door deze functionele invulling blijft het beeld open en de sfeer informeel en landelijk.



aanduiding extensieve delen van de kavels ((semi)agrarisch gebruik)

kavels: intensieve delen of woonvelden

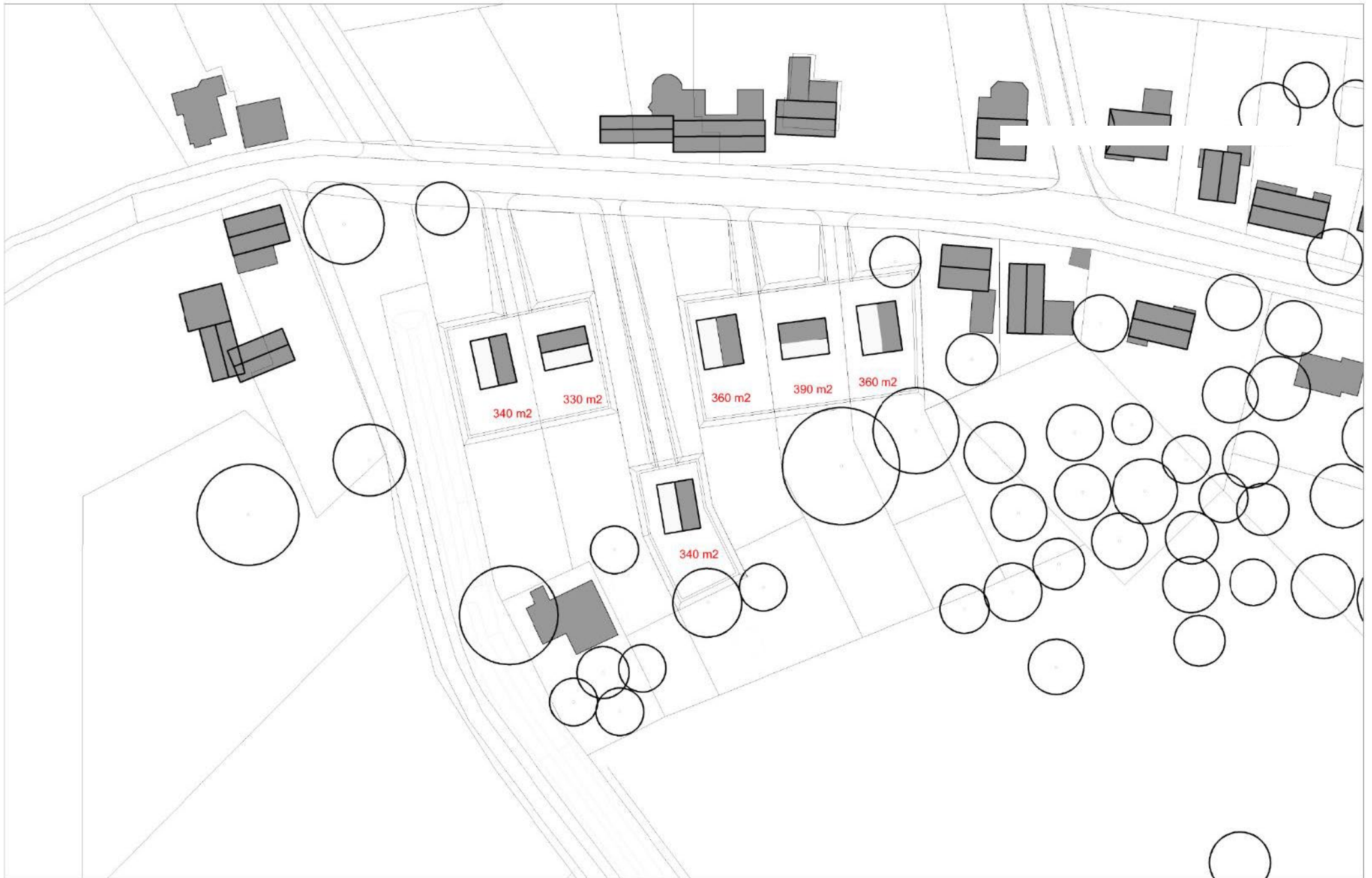
- De tegenpool of contramal van de informele, landelijke, semi-agrarische delen van de kavels zijn de meer 'cultuurlijk' ingerichte delen.
- Deze, meer intensief gebruikte, delen liggen direct rond de woningen.
- Deze delen herbergen direct aan de woningen gekoppeld gebruik zoals terras en (sier)tuin.
- Daarnaast past een inrichting voor verkeer en logistieke functies binnen dit deel.
- Men kan hierbij denken aan opritten, opstelplekken voor auto's, toegangen en paden.



aanduiding intensieve delen van de kavels (clusters)

kavels: oppervlakte intensieve delen

- Om de balans tussen bebouwd en onbebouwd, cultureel en informeel-landelijk te behouden krijgen de intensieve delen van de kavels een maximale, beperkte grootte.
- De intensieve kavels rondom de woningen variëren tussen circa 325 tot 400 m².
- Op een dergelijke kavel kan een vrijstaande woning van een beperkte omvang worden gerealiseerd.
- Een kavel met een dergelijke grootte is heden ten dage in een meer dorpse omgeving zeer courant.
- In dit geval is echter sprake van een meer landelijke omgeving.
- Door de uitloop naar / medegebruik van de extensieve delen van de kavels kan de meer beperkte omvang van de intensieve delen echter goed gemotiveerd worden.



oppervlakte intensieve delen van de kavels (clusters)

infrastructuur: opritten en paden

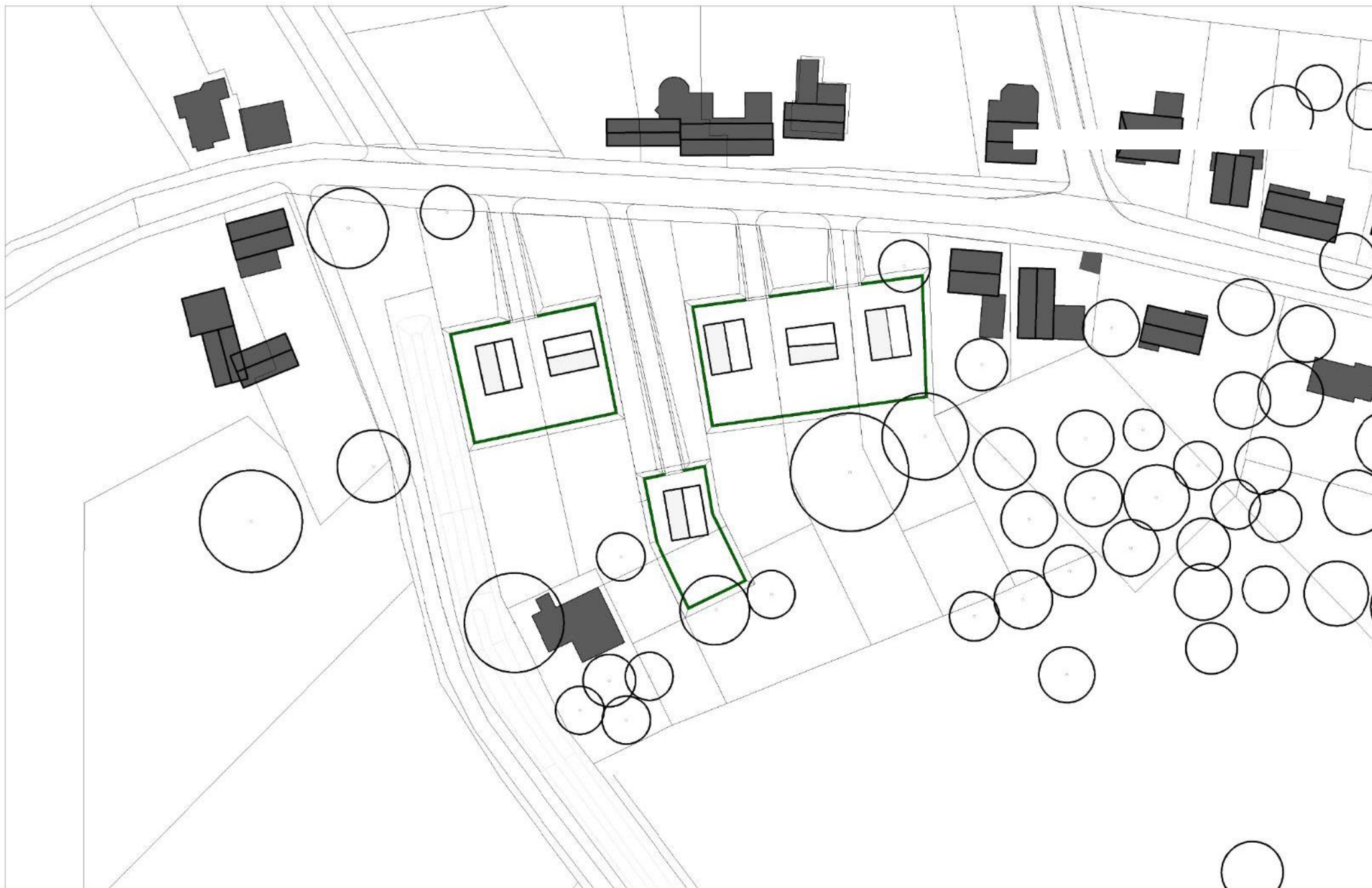
- De intensieve delen van de kavels, met daarop de woningen, worden bereikt door lange opritten.
- Per cluster is er slechts één lange oprit, op één uitzondering na, bij één cluster komt een dubbele oprit.
- Hiermee blijft de hoeveelheid verharding en de doorsnijding van het gebied beperkt.
- De woonkavels hebben het karakter van een klein boerenerf.
- Door hier bij de meeste clusters één lange oprit naar te laten leiden wordt dit concept nog versterkt.
- Deze lange opritten blijven zo smal mogelijk.
- Een breedte waarbij 2 auto's elkaar nét kunnen passeren, desnoods deels in de berm, is voldoende.
- In het cluster met drie woningen is sprake van twee opritten; één enkelvoudige oprit ter plaatse van de meest westelijke woning en een gemeenschappelijke oprit voor de twee oostelijke woningen.
- Tussen deze opritten in zal een groen deel gehandhaafd blijven/worden ingericht.
- De lange opritten blijven onbeplant, er is dus geen sprake van oprijlanen.



ontsluiting van de clusters (wegen en opritten)

erfafscheiding: groene hagen

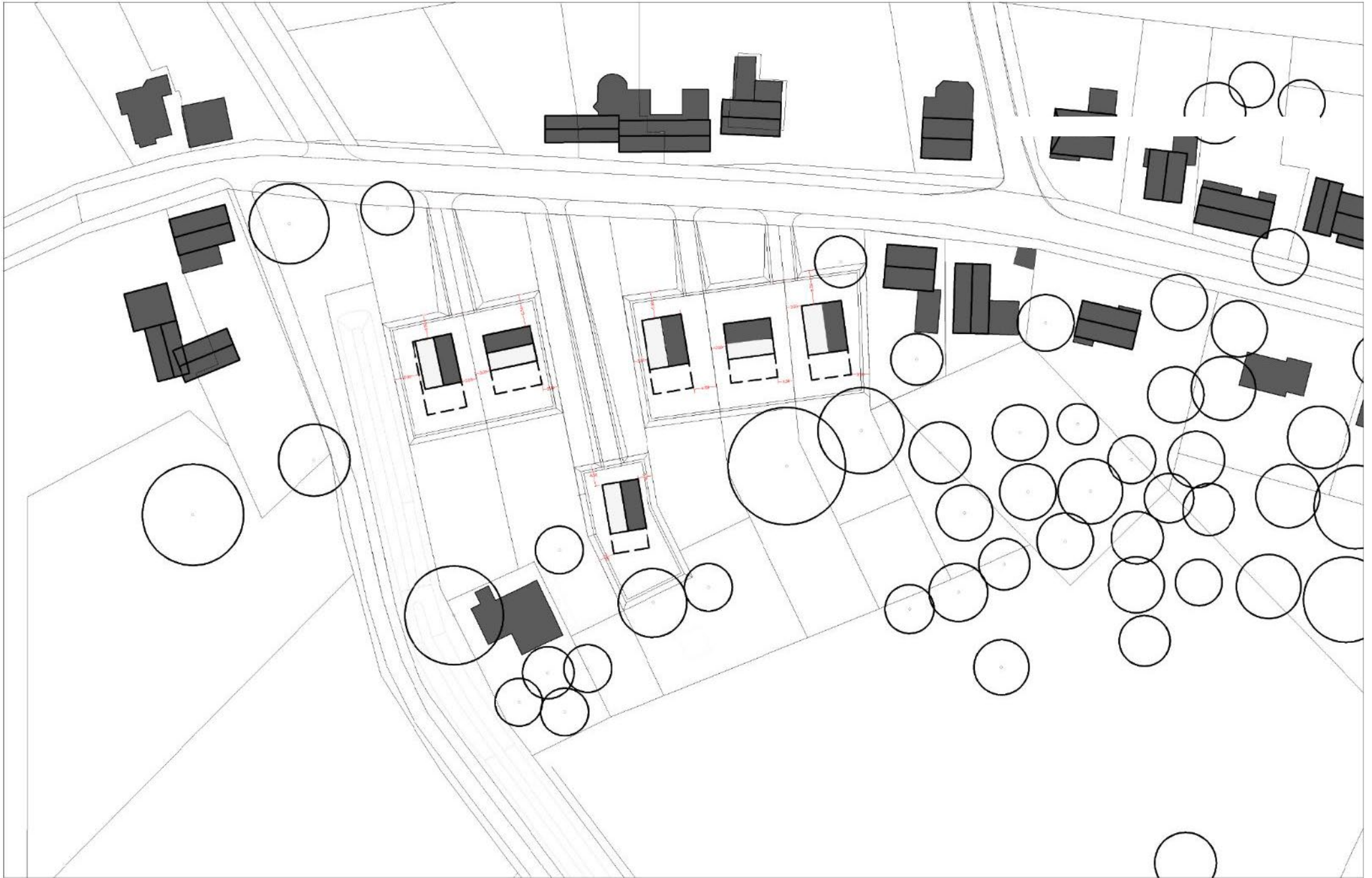
- Naast de taluds, worden de intensieve delen van de kavels, afgebakend en afgeschermd door groene erfafscheidingen.
- Deze erfafscheidingen hebben de vorm van groene hagen.
- Deze hagen omgeven de 'erven' rondom.
- Alleen ter plaatse van toegangen in de vorm van opritten en paden worden de hagen onderbroken.
- De hagen hebben een hoogte van circa 1.50 meter.
- Hierdoor wordt een goede balans tussen privacy enerzijds en vrij (uit)zicht anderzijds gewaarborgd.
- De hagen zijn van inheemse, streekeigen soorten, bij voorkeur beuk (*Fagus sylvatica*), éénstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) of liguster (*Ligustrum vulgare*).



aanduiding erfafscheidingen in de vorm van groene hagen

afstand tot de perceelsgrenzen

- Om voldoende ruimtelijkheid te bewerkstelligen en ook parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, zijn minimale afstanden tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen gedefinieerd.
 - Daarnaast wordt ook de diepte van de woning enigszins beperkt.
 - Om dit te reguleren zijn afstanden tot de perceelsgrenzen vorm gegeven.
 - Hieronder staan per kavelnummer de minimale afstanden uiteen gezet:
1. minimale afstand voorzijde: 4.5 meter, zijdelings westelijk: 5.0 meter, zijdelings oostelijk: 3.0 meter.
 2. minimale afstand voorzijde: 6.5 meter, zijdelings westelijk: 3.0 meter, zijdelings oostelijk: 3.0 meter.
 3. minimale afstand voorzijde: 5.0 meter, zijdelings westelijk: 3.0 meter, zijdelings oostelijk: 4.5 meter.
 4. minimale afstand voorzijde: 8.0 meter, zijdelings westelijk: 3.0 meter, zijdelings oostelijk: 3.0 meter.
 5. minimale afstand voorzijde: 6.5 meter, zijdelings westelijk: 3.0 meter, zijdelings oostelijk: 3.0 meter.
 6. minimale afstand voorzijde: 4.5 meter, zijdelings westelijk: 3.0 meter, zijdelings oostelijk: 3.0 meter.



aanduiding minimale afstanden tot perceelsgrenzen

