

principeverzoek kavel Langstraat
Hegelsom



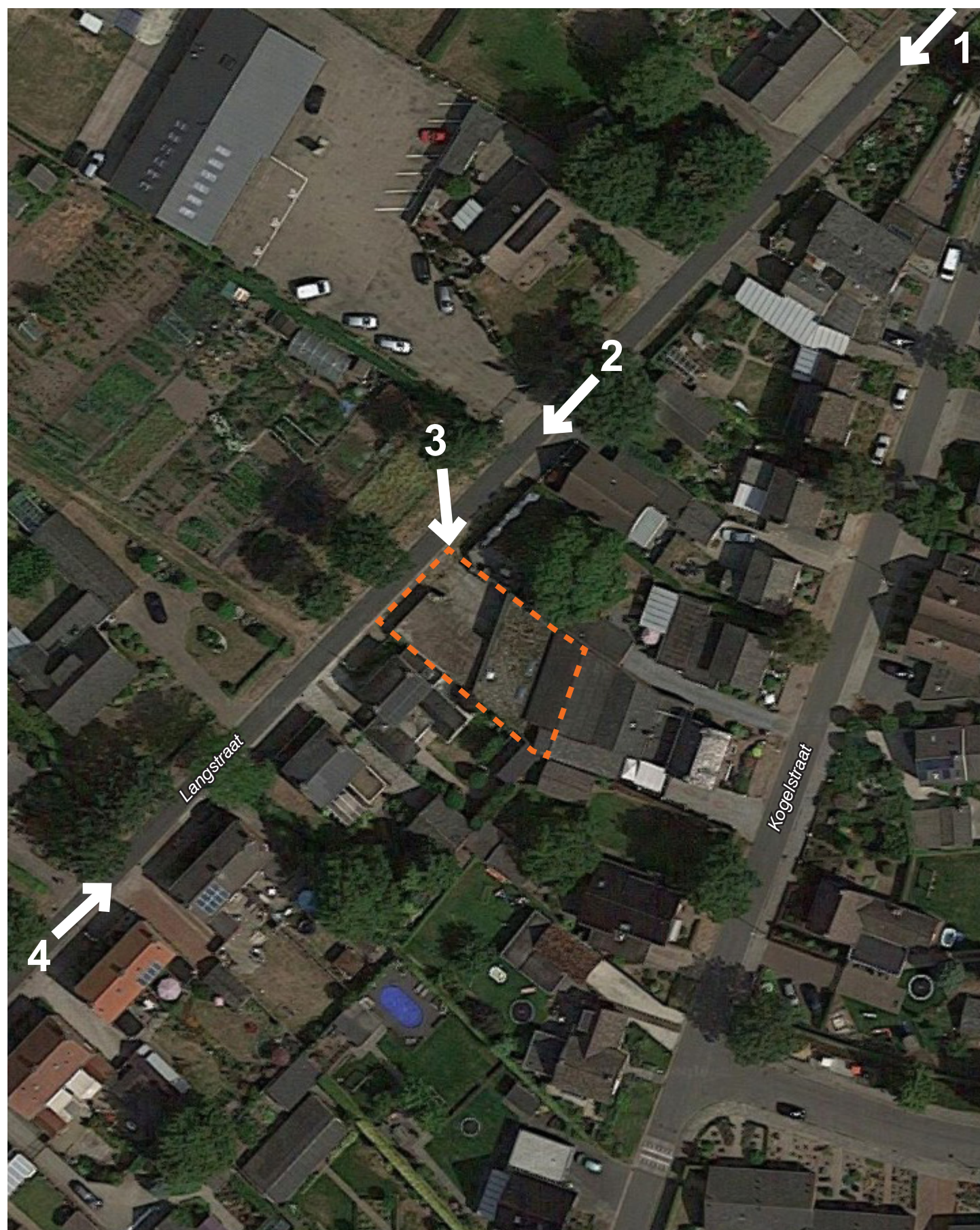
Het plangebied betreft een kavel aan de Langstraat in Hegelsom, een kerkdorp behorende bij de gemeente Horst aan de Maas.

Het kavel heeft op dit moment een adres aan de Kogelstraat en grenst aan de huidige achterzijde aan de Langstraat. De huidige functie betreft een woonfunctie in de vorm van een bedrijfswoning aan de Kogelstraat 25 met op het achterterrein een bedrijfsfunctie.

In dit principeverzoek wordt een ruimtelijk kader voorgesteld voor de splitsing van het huidige kavel in twee kavels. De woonfunctie van de bedrijfswoning aan de Kogelstraat 25 blijft gehandhaafd en er wordt voorgesteld een nieuw kavel ten behoeve van een woonfunctie te realiseren met een adres tussen Langstraat 3 en 9 in. Hiervoor zal een deel van de huidige bedrijfsruimte op het kavel worden gesloopt.

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Peelkernen' uit 2009.





1.

De Langstraat kenmerkt zich aan de westzijde door een afwisseling van bedrijvigheid, agrarische gronden en vrijstaande woningbouw. De oostzijde kenmerkt zich door planmatig opgezette woningbouw uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Ter plaatse van het plangebied zijn nog enkele kavels met het adres aan de Kogelstraat met het achterperceel gelegen aan de Langstraat

1. Woonfunctie aan beide zijden van de Langstraat



2.

2. Aan de oostzijde op Langstraat 3 een woning gerealiseerd met nokrichting haaks op de straat.



3.

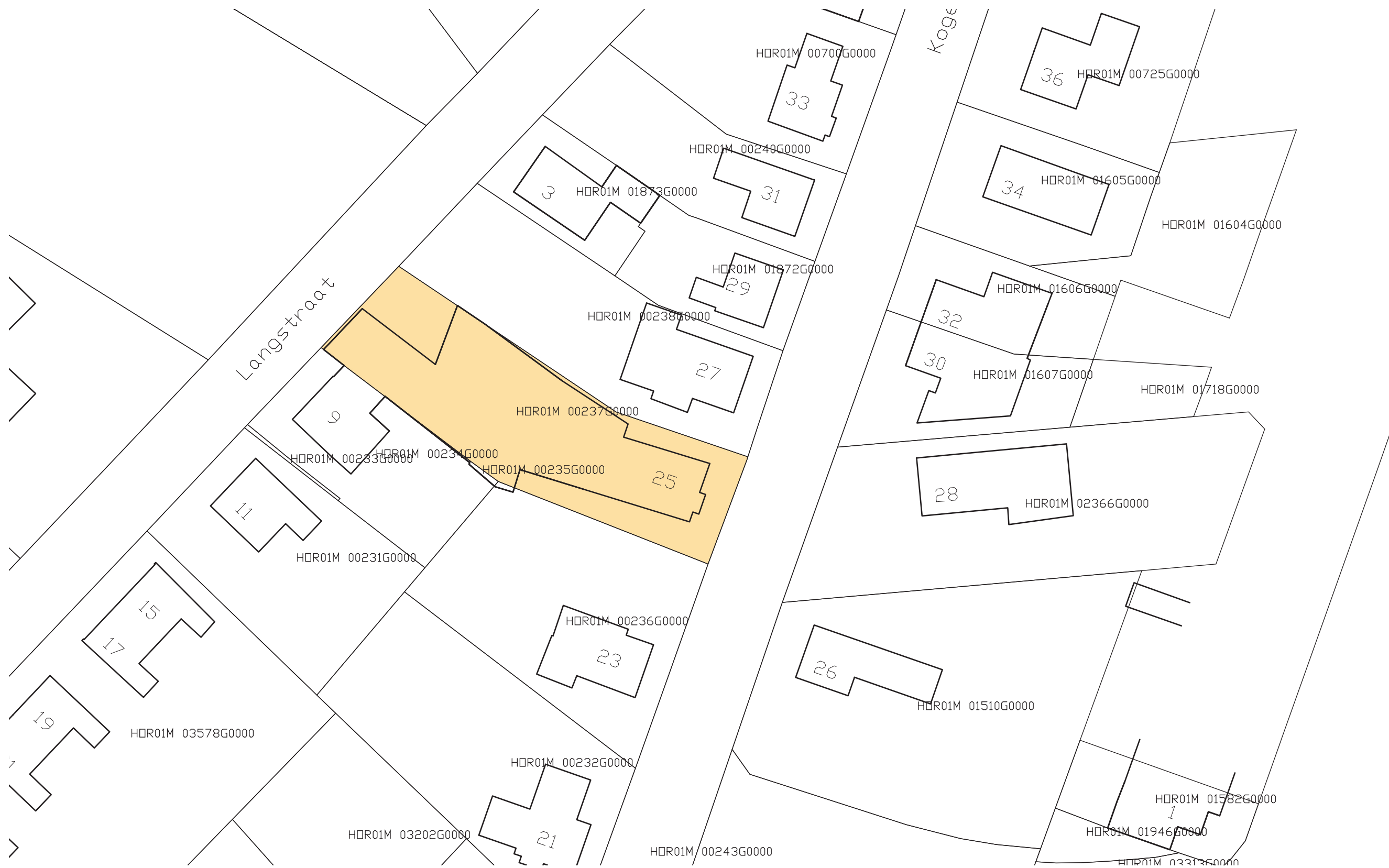
3. Het huidige achterperceel van Kogelstraat 25.

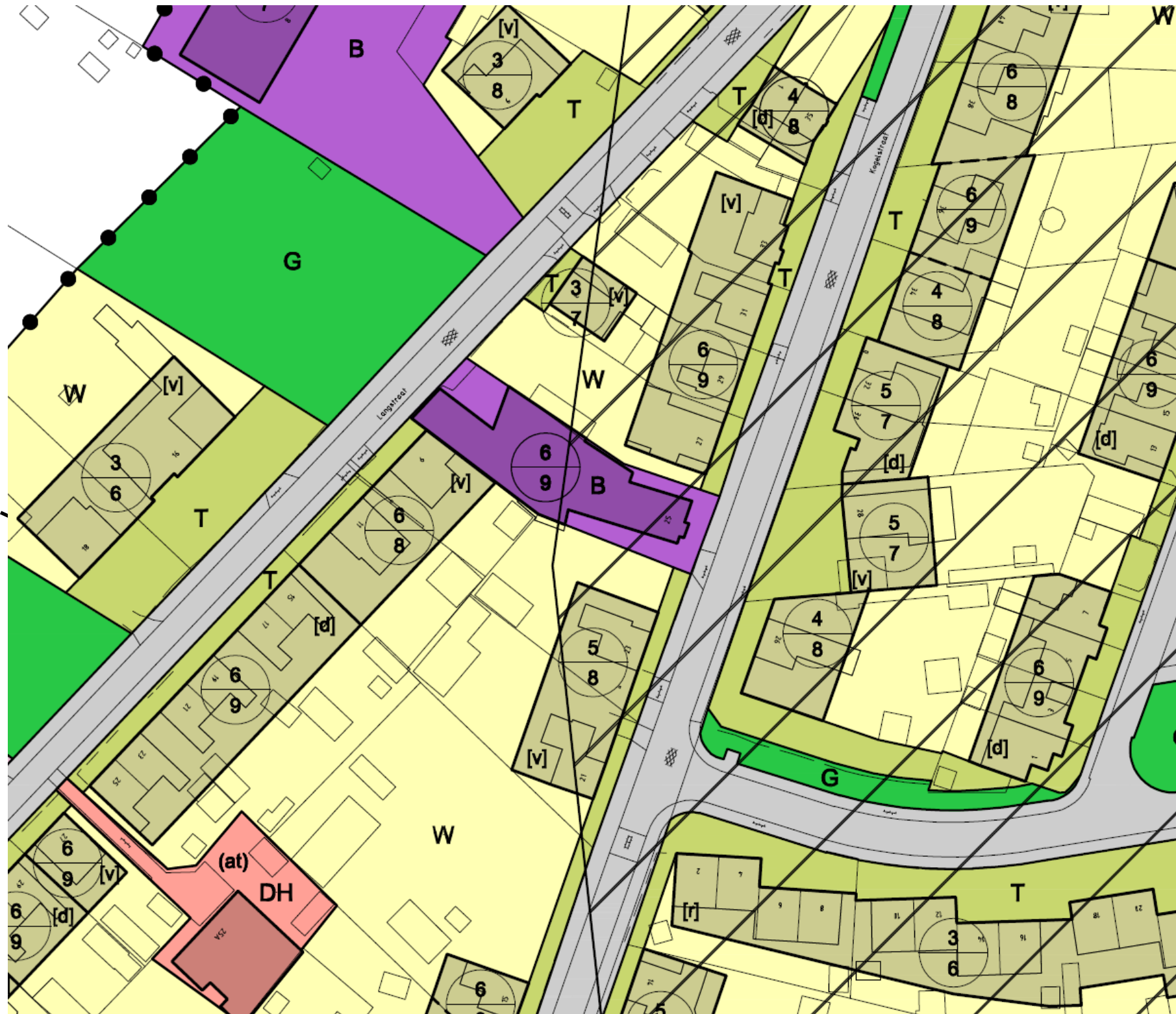


4.

4. Aan de westzijde planmatige woningbouw bestaande uit tweekappers met nokrichting parallel aan de straat.

kadastrale gemeente: Horst aan de Maas
sectie: G
perceel: 237
omvang: 776,6 m²



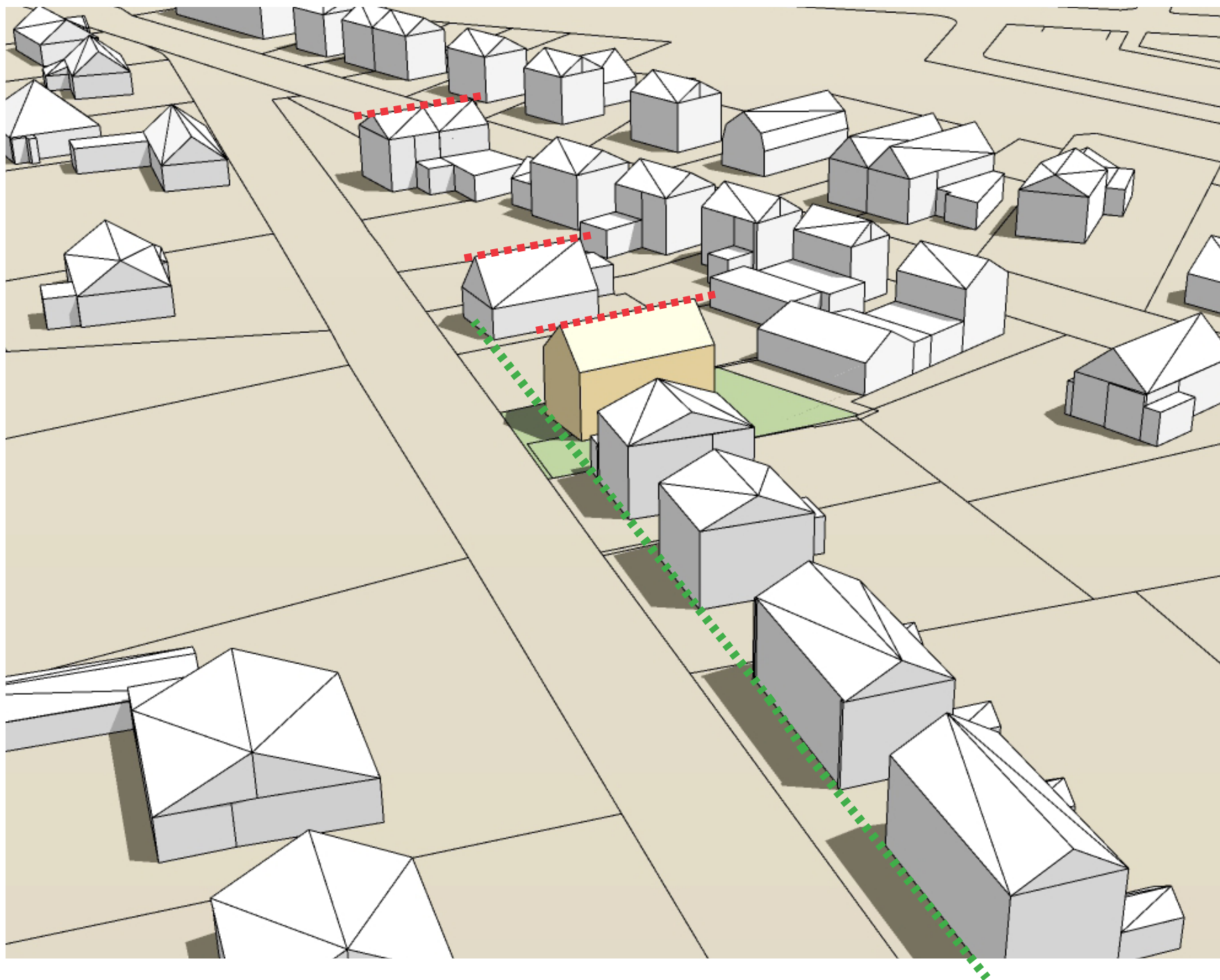


Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Peelkernen' d.d. 10-11-2009 heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' met een toegestane goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 9 m. Het bouwvlak valt samen met de huidige contour van de bebouwing.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de bouwregels voor de bestemming 'Wonen' als volgt opgenomen (alleen de relevante onderdelen weergegeven):

- woningen in de categorie [v] = vrijstaande woningen
- aan huis verbonden beroepen
- hoofdgebouw binnen bouwvlak
- afstand tot de zijdelingse perceelgrens 3 m bij [v]
- goot- en bouwhoogte als aangegeven op plankaart:
 - * goothoogte max. 6 m
 - * bouwhoogte max. 9 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten bouwvlak voldoen aan:
 - * max. 120m²
 - * max. 50% van het bouwperceel
 - * goothoogte max. 3,5 m
 - * bouwhoogte max. 6 m
 - * gebouwd min. 3m achter de voorgevel
 - * carport mag min. 0,5 m achter de voorgevel gebouwd worden.



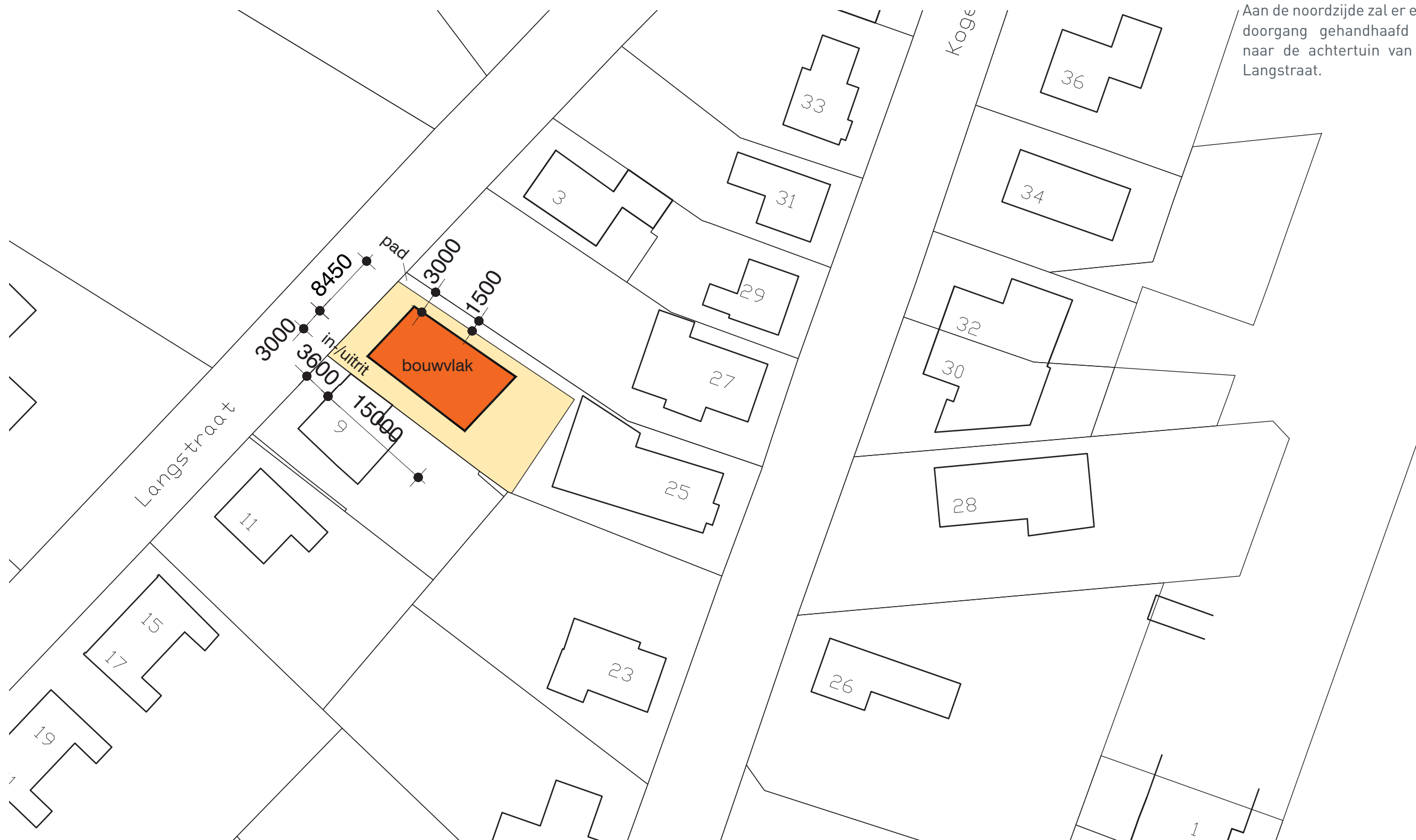


De betreffende kavel biedt ruimte om de aanwezige begeleidende lintbebouwing aan de Langstraat enigszins te verdichten. De vrije kavel biedt mogelijkheid tot het inpassen van één vrijstaande woning.

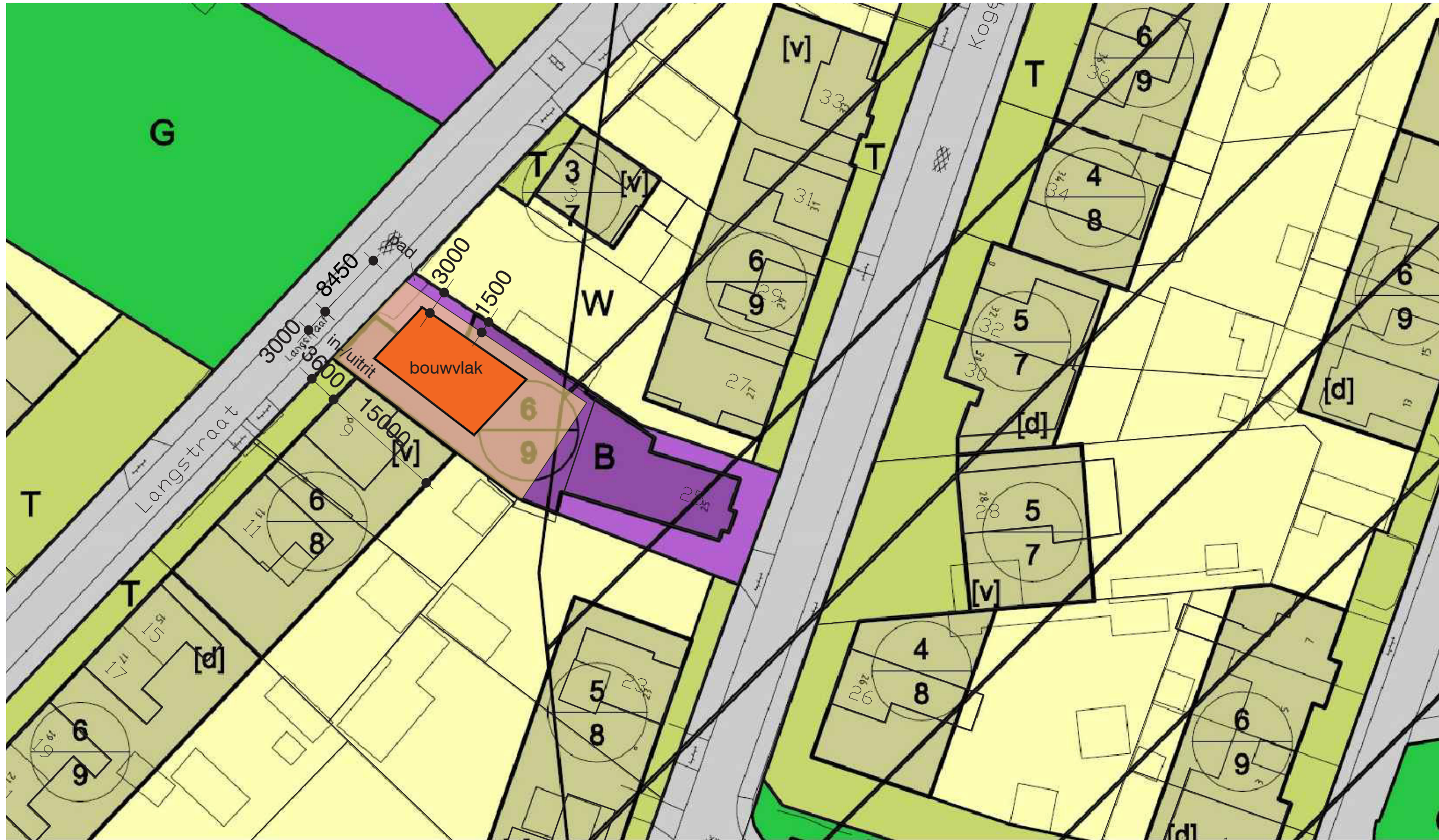
Vanuit de aanwezige nokrichtingen in de straat op het huidige perceel Langstraat 3, is het denkbaar dat een vrijstaande woning met de nok haaks op de straat op het nieuwe kavel geprojecteerd wordt. Daarnaast is het doortrekken van de rooilijn vanuit Langstraat 9 een uitgangspunt voor het continueren van de zone met voortuinen.

Het voorstel betreft het splitsen van het huidige kavel Kogelstraat 25 in 2, waardoor er een kavel met adres aan de Langstraat ontstaat.

Aan de noordzijde zal er een anderhalve meter brede doorgang gehandhaafd blijven voor de toegang naar de achtertuin van Kogelstraat 25 vanuit de Langstraat.



De positie van de rooilijn en het bouwvlak volgen uit de contouren van de bestemmingsplankaart voor de belendende percelen.



 colofon

WY.

WY. architecten
dommelstraat 11
5611 CJ eindhoven

040-234 1230

contactpersoon:
Sander Leistra
s.leistra@wy.nl
www.wy.nl