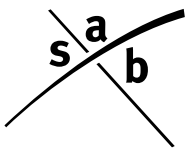


HEILWEG III - DUIVEN

Beeldkwaliteitplan



04 juli 2014

SAB

projectnummer:

130316

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ

Arnhem

contactpersoon:

Guido Baten

correspondentieadres:

Postbus 479

6800 AL

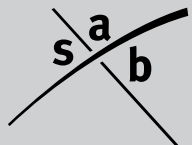
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

I: www.sab.nl

E: info@sab.nl



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Het plan	7
3. Deelgebied Noord: algemene beeldkwaliteiteisen	13
4. Deelgebied Noord: kavelpaspoorten	17
5. Deelgebied Zuid: algemene beeldkwaliteiteisen	21
6. Deelgebied Zuid: kavelpaspoorten	25
Bijlage: groenplan	27



Plangebied

1 Inleiding

Aanleiding

Landbouwbedrijf Bomers is voornemens om op de locatie Heilweg 3 in Duiven, de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en in het kader van de 'ruimte voor ruimte regeling' op dit perceel 3 woningen te ontwikkelen. De agrarische bedrijfswoning zal behouden blijven en wordt opgenomen in het plan. Vanwege de bedrijfsbeëindiging vervalt de hindercontour, waardoor het mogelijk wordt om ten noorden van de Heilweg woningen te ontwikkelen. Dit gebied is in eigendom van De Linde BV, tevens initiatiefnemer van het gehele plan. Het gebied, in de structuurvisie aangeduid als 'overgangszone buitengebied kern Duiven' met bebouwingsmogelijkheden, biedt ruimte aan 10 woningen. In totaal kunnen binnen deze ruimtelijke ontwikkeling 13 woningen gerealiseerd worden.

Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het voormalig agrarisch erf aan de Heilweg 3 en de gronden hier direct tegenover ten noorden van de Heilweg. Hierna te noemen deelgebied 'Zuid' en deelgebied 'Noord'. Beide deelgebieden worden herontwikkeld tot woongebied. De openbare ruimte van deelgebied 'Zuid' zal particulier bezit blijven, de openbare ruimte van deelgebied 'Noord' zal worden overgedragen aan de gemeente Duiven.

De noord- en oostkant van het plangebied wordt begrensd door bestaande woningen aan de huidige zuidrand van Duiven. Ten westen van het plangebied ligt een vrijstaande woning, die op afstand van de huidige bebouwing van Duiven ligt.

Context

Het plangebied is nu een open weidegebied met watergangen met riet langs de oevers. Vanuit de huidige wijk ten noorden van het gebied zijn zichtlijnen, in de vorm van woonstraten, over het plangebied richting het buitengebied van Duiven. Dit gebied wordt in de structuurvisie aangeduid als 'overgangszone buitengebied kern Duiven' met bebouwingsmogelijkheden. Het ligt op de oeverwal van Duiven bijna grenzend aan het open Looveld met historisch verkavelingspatroon. Het vrije zicht, de relatie met het erf en het omliggende landschap en de vele rietoevers vormen belangrijke ingrediënten voor de opzet van het plan.



**Duiven
Heilweg 3**

11-07-2013

**Schets-
ontwerp**

130316

2 Het plan

Planbeschrijving

Het ontwerp is geënt op het zoeken naar verweving tussen bebouwing en landschap. Lijnen en structuren lopen in elkaar over en in elkaar verlengde.

Hiertoe worden de watergangen en verlengde ontsluitingswegen met elkaar verweven. Nieuwe bomenrijen langs de wegen en perceelgrenzen verbinden het noordelijke en zuidelijke deel met elkaar. Het erf aan de Heilweg 3 gaat bij Duiven horen.

Naast de verbindende schakel van de bomenrij, vormt de centrale wadi ook een verbindend element. Het water van wegen en daken kan centraal in het plan worden opgevangen en geïnfiltreerd. De wadi heeft een uitgesproken vormtaal, die in fraai contrast met de natuurlijke ruige begroeiing staat. Harde lijnen vormen de randen van de wadi, welke doorlopen in de wadi aan de overzijde van de weg. Ook hier geldt weer dat noord en zuid met elkaar verweven worden en de wadi's vormen samen een eenheid die door de Heilweg onderbroken wordt. Ze krijgen een natuurlijke inrichting van met name riet en ruigte.

Het riet komt van nature al veel voor langs sloten en greppels in het gebied en vormt een inspiratiebron voor de verdere inrichting.

De centrale bomenrij en de totale wadi vormen de verbinding tussen noord en zuid. Hierdoor ontstaat ook vanuit het noordelijke deel een zichtlijn en relatie met het zuidelijk deel en uiteindelijk zelfs richting het Looveld.

Verweving is een belangrijke uitgangspunt. Dit komt niet alleen tot uiting door structuren en patronen die met elkaar verweven worden, maar door het realiseren van verbindingen. In de zuidoosthoek van de het plan is hiertoe een voetbrug gecreëerd. Vanuit het noordelijke deel ontstaat een verbinding met het zuidelijk deel. Middels een struinpad kan in de toekomst een verbinding worden gelegd richting het Looveld en het buitengebied van Duiven. Deze sluit aan bij de bestaande overgang over de sloot en wordt begeleidt door een bomenrij langs de oostelijke perceelgrens. Het eerste deel van het struinpad ter plaatse van het zuidelijk deelgebied wordt alvast aangelegd. Het pad wordt uitgevoerd in halfverharding. Vrijkomend puin van Heilweg 3 zou gebruikt kunnen worden.

De centrale bomenrij vindt aansluiting bij de bestaande inrit van het erf aan de zuidkant van de Heilweg. Deze inrit zal gehandhaafd blijven, evenals de bestaande bedrijfswoning, en wordt op een logische wijze opgenomen in het plan. Een reling of stenen muurtje zal de inrit accentueren. Daarnaast worden twee nieuwe woningen toegevoegd, die gezamenlijk het ensemble van het erf vormen.

In de voorbijgang moet dit de associatie met het agrarische erf oproepen. De centrale wadi met de achterliggende brink vormt het gezamenlijke erf, van waaruit de woningen ontsloten worden. Iedere woning is vergezeld van een boomgaard en de hoeken van het erf worden afgerond met houtopstanden met gebiedseigen soorten passend in het landschap.

Naast boomgaarden en houtopstanden worden de overgangen naar het landschap vormgegeven door aarden wallen en greppels op de perceelgrenzen. De aarden wal vormt samen met elzen en wilgen begroeiing de erfafscheiding voor de percelen grenzend aan de Heilweg. Hierdoor ontstaan een afwisselend spel tussen groen, bebouwing en doorzichten.

**Definitief stedenbouwkundig
ontwerp**

Schaal 1:1000



Verharding

	Bestrating aansluiten bij bestaande rijbaan Betonstraatsteen (BSS), kei- dikformaat, keperverband
	Bestrating aansluiten bij bestaand trottoir Betontegel, 30x30, halfsteensverband
	Bestrating aansluiten bij bestaande parkeerstrook Betonstraatsteen (BSS), kei- dikformaat, halfsteensverband
	Bestrating aansluiten bij bestaande molgoot Betonstraatsteen (BSS), waalformaat, 6x strek
	Struinpad vrijkomend puin
	Struinpad boomsnippers
	Stapstenen / veldkeien
	Boomspiegel Vulling nader te bepalen

Groen

	Gras
	Riet / ruigte
	Aarden wal 1 m. hoog
	Sloot
	Sloot / greppel
	Greppel
	Wadi, riet / ruigte tot ca. 50 cm. onder maaiveld

Groen

	Bestaande bomen - noot
	Bestaande bomen - es
	Aanvullen bestaande bomen - es
	Nieuwe bomen - eik
	Nieuwe bomen - es
	Nieuwe bomen - kastanje
	Nieuwe bomen - knotwilg
	Wilg-, elzenstruweel
	Fruitbomen en een lage meidoornhaag
	Bosplantsoen, mix van: wilg, els, es, krentenboompje, hazelaar, meidoorn, gelderse roos, vlier, sleedoorn, wilde kers
	Bestaande heesterrand

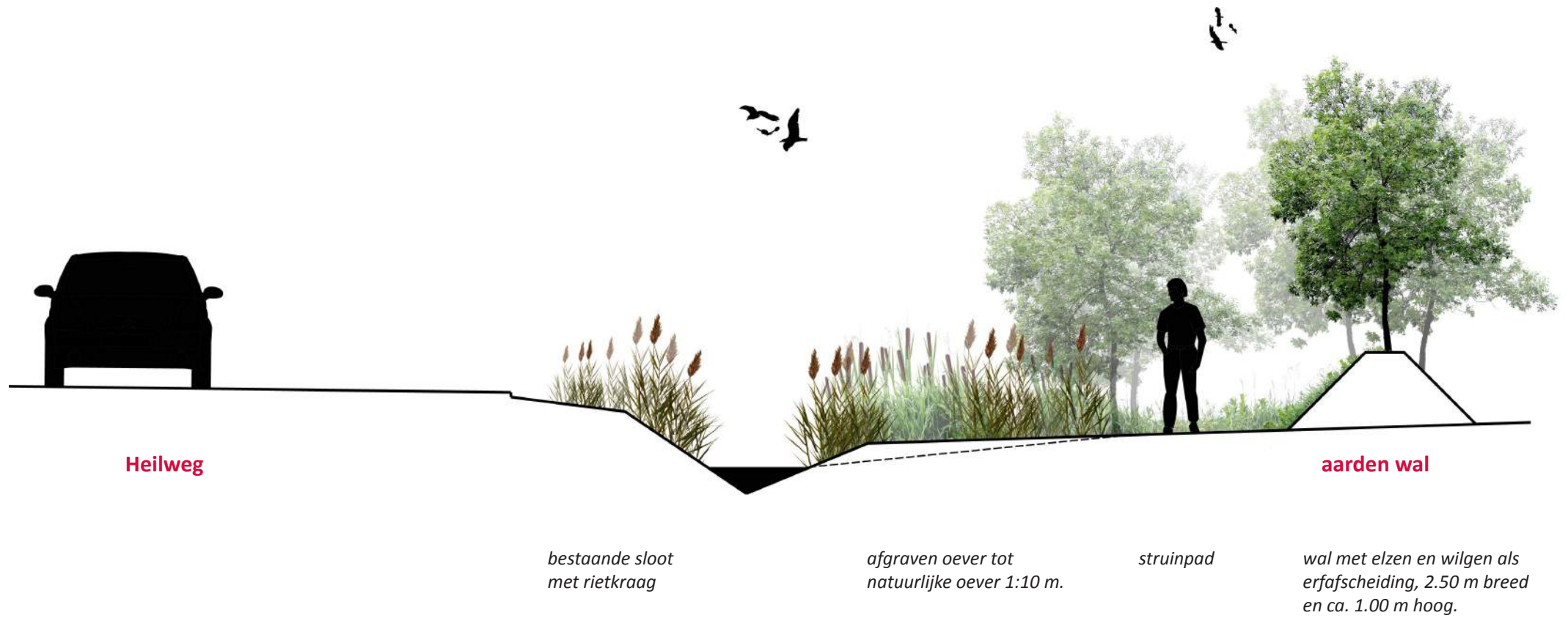
Elementen

	Duiker
	Standaard stalen beugel
	Huidige inrit behouden en accentueren
	Zitelement boomstam
	Inrit (agrarisch)

De interne perceelgrenzen worden gevormd door een greppel met riet, elzen en wilgenstruweel. Een natuurlijke erfscheiding, passend in de overgang van stad naar land, moet er voor zorgen dat toekomstige bewoners geen behoefte hebben om schuttingen te plaatsen. De exploitant zal de aanleg hiervan stimuleren en er wordt een boeteclausule in de koopovereenkomst opgenomen om naleving te waarborgen.

Tussen de bestaande woningen ten noorden van het plan en de nieuwe woningen ten noorden van de Heilweg is ruimte vrij gehouden voor een groene overgang tussen bestaand en nieuw. Deze groene ruimte bestaat uit gras met bestaande bomen, die gehandhaafd blijven en aangevuld worden om de bomenrij te complementeren. Een heesterrand vormt de overgang naar de bestaande percelen en een watergang met riet en elzen- wilgenstruweel vormt de perceelgrens naar de nieuw te ontwikkelen woningen. Ook hier weer die natuurlijke en groene erfafscheiding. Verder worden in het kader van duurzaamheid bestaande materialen die vrijkomen bij de sloop van de agrarische opstallen zoveel mogelijk hergebruikt. Op het erf is nu een lange muur aanwezig, stukken uit deze muur kunnen worden opgenomen in de gevels van de nieuwe woningen. Vrijkomend puin kan hergebruikt worden voor de aanleg van het struinpad.

Principe profiel A-A1



Principe profiel B-B1



verlengde Trompetstraat

woning + tuin

langspaarkeerplaatsen met
boomvakken, 2.50 m

rijloper uitwaaiierend richting
greppels, circa 5.00 m

verlengen trottoir
Trompetstraat, 1.80 m

tuin + woning

Nummering van de kavels tbv kavelpaspoorten



Zones hoofdgebouw en zones voor bijgebouwen



Architectuur

- Het plan vormt de rand van Duiven en de overgang naar het landelijk gebied. De massa opbouw en architectuur van de woningen geeft mede vorm aan deze overgang.
- Het 'landelijke' komt tot uiting in de eenvoudige rechthoekige footprint van de woning, het gebruik van een zadeldak, de lage goot en het kleur- en materiaalgebruik.
- In deelgebied 'Noord' is sprake van individuele woningbouw. Dat wil zeggen dat iedere woning zijn eigen ontwerp en uitstraling heeft. Er is dan ook sprake van verscheidenheid in materiaal- en kleurgebruik en vormgeving. De eenheid komt voort uit het gebruiken van dezelfde kapvorm (het zadeldak), het materiaal- en kleurgebruik van de kap en een wit accent in de gevel.

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw heeft in basis een eenvoudige, rechthoekige footprint.

- De kapvorm is een zadeldak. Het dakvlak is lang en groot en een beeldbepalend element.
- Een samengesteld zadeldak is ook mogelijk, mits de hoofdnokrichting overheersend is. De aanbouw is ondergeschikt en de nokhoogte ligt minimaal 1 meter lager dan de nokhoogte van de nok in de heersende richting.
- In deelgebied 'Noord' is sprake van een overgang van de bestaande bebouwing en bebouwingshoogte naar de nieuw te ontwikkelen woningen. De woningen in 'Noord' hebben een goothoogte van 1,5 bouwlaag (ca. 4,5 meter).

Detailering

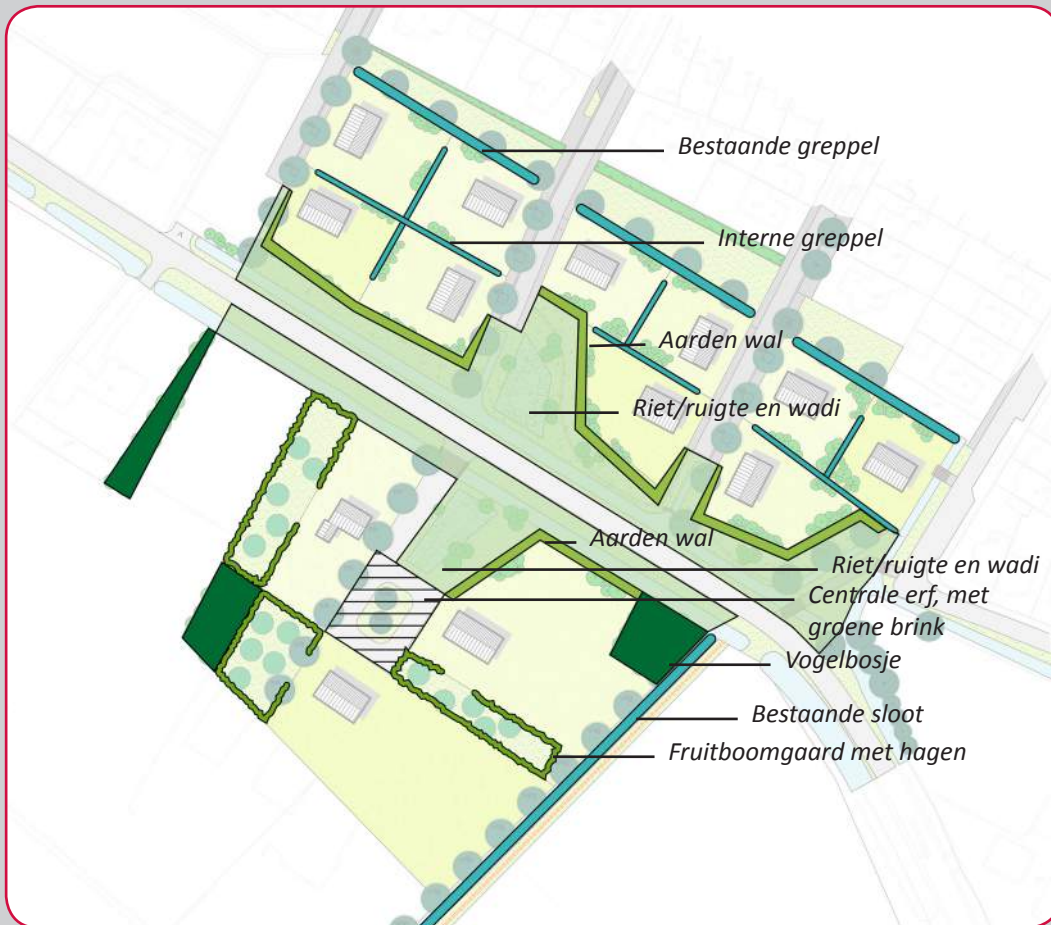
- Voor de gevels geldt dat baksteen het basismateriaal is. Aanvullend kan gebruikt worden gemaakt van houten delen (wit of gedekte tinten) of wit stucwerk.
- De kleur van de baksteen is een aardetint zoals rood, bruin, brons.
- Iedere woning heeft een wit geveldeel, als contrast met de donkere tint van het baksteen en als overgang van de bestaande woonwijk (met witte gevels) naar het buitengebied.

- In deelgebied 'Noord' wordt een gebakken, niet glimmende antracietkleurige pan als dakbedekking gebruikt.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikte elementen aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
- De maximale goothoogte voor bijgebouwen is 3,0 meter. De maximale nokhoogte 6,0 meter
- Bijgebouwen vallen binnen de zone bijgebouwen.
- Bijgebouwen staan minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het dakvlak oogt relatief gesloten. Het wensbeeld hierbij is dat eventuele dakkapellen in het naar de openbare weg gerichte dakvlak ondergeschikt zijn en dat het beeld van een ononderbroken dakvlak hier overheerst. Dakkapellen worden bij voorkeur aan de achterzijde gerealiseerd.

Erfafscheidingen en overgang privé-openbaar



Sfeerbeelden



Kleurgebruik gevel



Erfafscheidingen/overgangen privé-openbaar

- De noordelijke perceelgrenzen worden gevormd door de bestaande watergang met een flauwe zuidoever met rietkragen, gecombineerd met wilgen-, elzenstruweel.
- De interne perceelgrenzen worden gevormd door smalle greppels van circa 1 meter breed met rietoevers. Dit in combinatie met wilgen-, elzenstruweel of vergelijkbaar, mits passend in het landschap bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, waterwilg, grauwe wilg.
- De exploitant zal de aanleg van de beplanting op de perceelgrenzen (rietkragen, wilgen- en/of elzenstruweel) stimuleren en er wordt een boeteclausule in de koopovereenkomst opgenomen om naleving te waarborgen.
- De zuidelijke perceelgrenzen worden gevormd door een aarden wal van circa 1 meter hoog. Deze wal, voorzien van een bloemrijk grasmengsel wordt eveneens aangeplant met wilgen en elzen aangevuld met meidoorn, sleedoorn en grauwe wilg.

- Het is niet wenselijk schuttingen of gebouwde erfafscheidingen toe te passen.
- De overgangszone tussen de aardenwal en de Heilweg bestaat uit riet langs de oever en ruigte. Hierin is een struinp pad aangelegd van vrijkomend puin vanuit deelgebied zuid. Het struinp pad voegt kwaliteit toe aan het plan en zorgt ervoor dat bewoners een ommetje kunnen maken in de wijk. Binnen deze zone is ook de centrale wadi (met riet en ruigte) gelegen en bestaat het struweel uit meidoorn, sleedoorn, grauwe wilg, waterwilg en els en wilg als boomvormers.

Parkeren

- Voor vrijstaande woningen hanteert de gemeente Duiven een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein. Derhalve moet 0,7 parkeerplaats worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Dit houdt in dat voor 10 woningen 17 p.p. gerealiseerd moeten worden, waarvan 10 p.p. op eigen terrein en 7 p.p. in de openbare ruimte. Iedere straat in het plan voorziet in 3 informele langsparkerplaatsen op een rabatstrook tussen de bomen. In totaal dus 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de openbare ruimte is voldoende overloopruimte in het plan aanwezig.

DEELGEBIED
NOORD



Nokrichting



Zone hoofdbouw



Zone bijgebouw

Kavel 1

- Het hoofdbouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdbouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De belangrijkste oriëntatie richting is richting de Tubastraat.
- De nokrichting is parallel aan de Tubastraat.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 10 meter.

Kavel 2

- Het hoofdbouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdbouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De oriëntatie van de woning is dubbelzijdig: naar Tubastraat en Heilweg. Dit wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn.
- De hoofdnokrichting is parallel aan de Heilweg.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 9 meter.



4 kavelpaspoorten



Kavel 3

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m2, bijgebouwen maximaal 60 m2.
- De belangrijkste oriëntatie richting is richting de Trompetstraat.
- De nokrichting is haaks of parallel op de Trompetstraat.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 10 meter.

Kavel 4

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m2, bijgebouwen maximaal 60 m2.
- De oriëntatie van de woning is dubbelzijdig: naar Trompetstraat en Heilweg. Dit wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn.
- De hoofdnokrichting is haaks op de Heilweg.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 9 meter.

Kavel 5

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m2, bijgebouwen maximaal 60 m2.
- De belangrijkste oriëntatie richting is richting de Trompetstraat.
- De nokrichting is haaks of parallel op de Trompetstraat.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 10 meter.



Nokrichting



Zone hoofdgebouw



Zone bijgebouw

Kavel 6

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De oriëntatie van de woning is dubbelzijdig: naar Piccolostraat en Heilweg. Dit wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn.
- De hoofdnokrichting is parallel aan de Heilweg.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 9 meter.

Kavel 7

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De belangrijkste oriëntatie richting is richting de Piccolostraat.
- De nokrichting is parallel aan de Piccolostraat.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 10 meter.

Kavel 8

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De belangrijkste oriëntatie richting is richting de Piccolostraat.
- De nokrichting is haaks of parallel op de Piccolostraat.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 10 meter.

Kavel 9

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De oriëntatie van de woning is dubbelzijdig: naar Piccolostraat en Heilweg. Dit wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn.
- De hoofdnokrichting is haaks op de Heilweg.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 9 meter.

Kavel 10

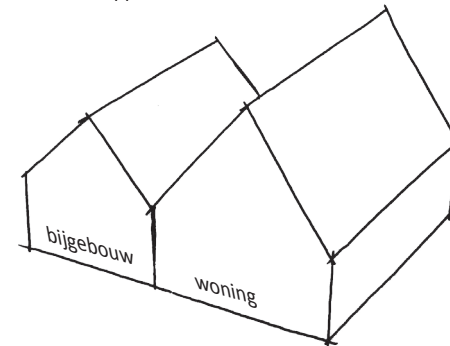
- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 120 m², bijgebouwen maximaal 60 m².
- De oriëntatie van de woning is dubbelzijdig: naar Saxofoonstraat en Heilweg. Dit wil zeggen dat er twee representatieve gevels zijn.
- De hoofdnokrichting is parallel aan de Heilweg.
- De maximale goothoogte is 4,5 meter, maximale nokhoogte 10 meter.

Nummering van de kavels tbv kavelpaspoorten

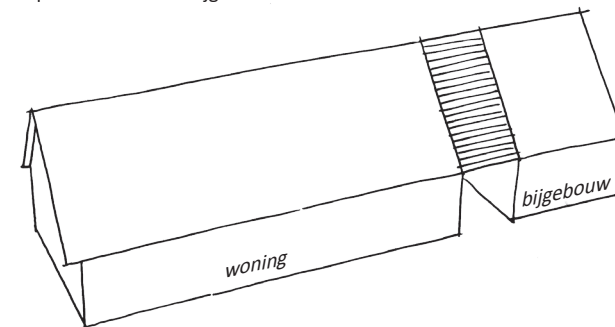


Voorbeelden van bijgebouwen

Principe van de meerkapper



Principe van hoofd- en bijgebouw in één volume



Architectuur

- Deelgebied 'Zuid' ligt tegen de rand van Duiven maar hoort in zijn verschijningsvorm bij het buitengebied.
- In deelgebied 'Zuid' is sprake van een erf en een ensemble van gebouwen. De architectuur van de twee nieuw te bouwen woningen wordt op elkaar afgestemd en staat ook in relatie tot de verschijningsvorm van de bestaande bedrijfswoning.
- In deelgebied 'Zuid' is sprake van een hiërarchie, de nieuw te bouwen woningen verwijzen naar de voormalige stallen en schuren. De bestaande woning (kavel 11) blijft, ook bij eventuele sloop en nieuwbouw, het hoofdgebouw in de hiërarchie. Die status wordt bevestigd door zijn positie aan de weg, door de (burgelijke) architectuur en door de massaverhoudingen. De woning heeft twee bouwlagen plus een kap, in tegenstelling tot kavels 12 en 13 die één bouwlaag met een kap groot zijn.
- De nieuw te bouwen woningen (kavel 12 en 13) kenmerken zich door een eenvoudige hoofdmassa (rechthoekig in basis) en ingetogen vormgeving en kleurgebruik.

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw heeft in basis een eenvoudige, rechthoekige footprint.
- De kapvorm is een zadeldak. Het dakvlak is lang en groot en een beeldbepalend element.

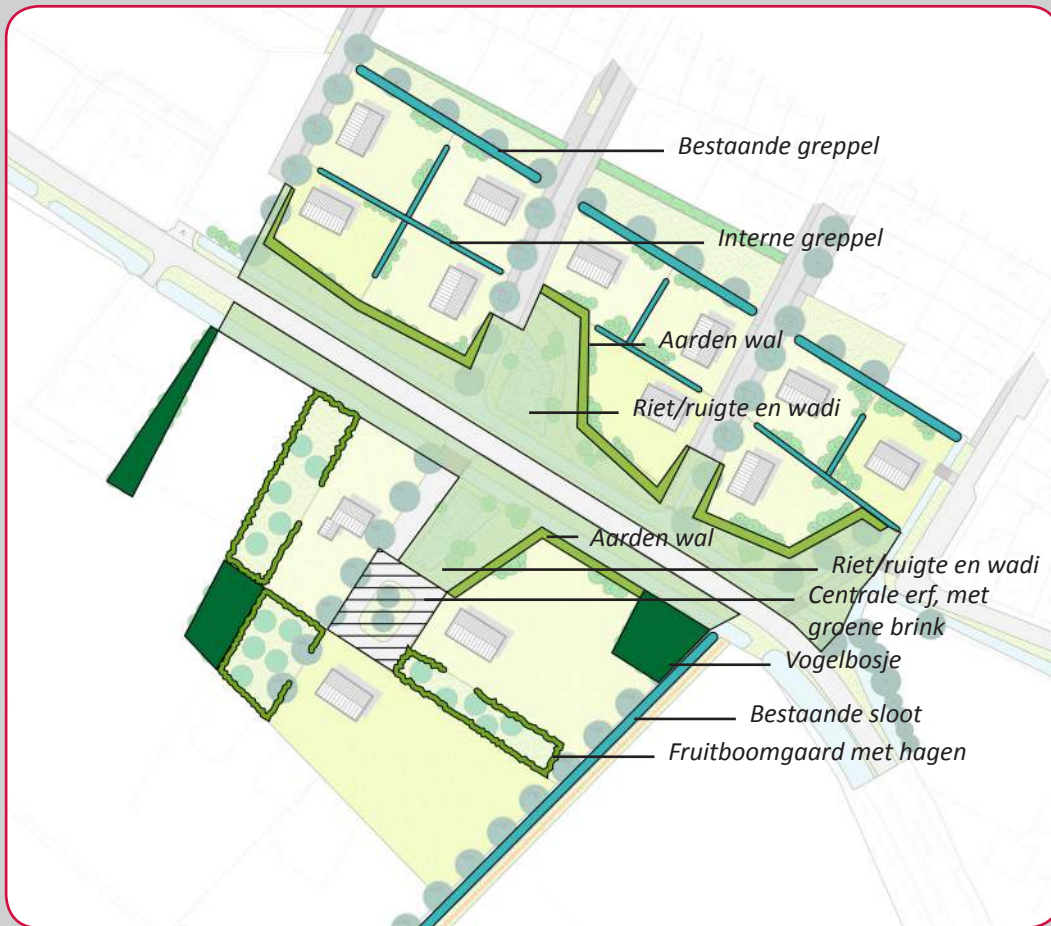
Detallering

- Voor de gevels wordt gekozen voor baksteen en/of houten geveldelen.
- De kleur van de gevel is een aardetint zoals zwart, rood, bruin, brons.
- In deelgebied 'Zuid' kan een gebakken, niet glimmende antracietkleurige pan als dakbedekking. Voor kavels 12 en 13 zijn ook andere (hoogwaardige) materialen mogelijk die refereren aan de stallenbouw, denk aan zink. Op kavel 11 mag ook riet toegepast worden als dakbedekking.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikte elementen aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
- De maximale goothoogte voor bijgebouwen is 3,0 meter. De maximale nokhoogte 6,0 meter, tenzij bijgebouw en hoofdgebouw in één volume zitten dan kan de nokhoogte van het hoofdvolume worden aangehouden.
- Bijgebouwen vallen binnen de zone bijgebouwen.
- Een bijgebouw kan op verschillende manieren gerealiseerd worden (zie afbeelding op pag. 20):
 - Minimaal 6 meter achter de voorgevel aan erzijde.
 - Aansluitend aan het hoofdvolume, verbonden door één zadeldak. Hierdoor ontstaat een groot volume met grote footprint dat verwijst naar de grootte van de stallen.
 - Als meerkapper, waarbij het bijgebouw in dezelfde rooilijn als het hoofdgebouw aan het erf staat. Er staan twee volumes naast elkaar, de nokken parallel aan elkaar. De gevel van het bijgebouw verdient dan extra aandacht.

Erfafscheidingen en overgang privé-openbaar



Sfeerbeelden 'schuurwoningen'



Kleurgebruik gevel



Erfafscheidingen/overgangen privé-openbaar

- De perceelgrenzen op het erf worden gevormd door aan de noordzijde, een aarden wal van circa 1 meter hoog. De wal, voorzien van een bloemrijk grasmengsel wordt aangeplant met wilgen en elzen aangevuld met meidoorn, sleedoorn en grauwe wilg.
- De oostzijde wordt gevormd door een bestaande watergang begeleid door een rij populieren welke doorloopt tot in het noordelijk plandeel.
- De zuidzijde van de percelen bestaat uit open grasland en fruitboomgaarden met oude hoogstamsoorten zoals appel, peer, pruim of kers. De boomgaard wordt omzoomd door een meidoornhaag.
- De hoekpunten van het erf zijn voorzien van vogelbosjes bestaande uit wilg, els, es aangevuld met krentenboompje, hazelaar, meidoorn, gelderse roos, vlier, sleedoorn en wilde kers.

- De centrale brink vormt een groen element te midden van de verharding van het erf. Twee fraaie solitaire kastanjabomen complementeren het beeld.
- Ieder perceel aan het erf is vergezeld van een fruitboomgaard met meidoornhaag en vogelbosjes in de hoekpunten van het erf. Dit opgaande groen zorgt voor de inbedding in het landschap en geeft privacy.
- Hoge schuttingen of gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Parkeren

- Parkeren gebeurt op eigen perceel. Daarnaast is er voldoende parkeerruimte op het gezamenlijke erf.



Zone hoofdbouw



Zone bijgebouw



6 kavelpaspoorten

DEELGEBIED
ZUID

Kavel 11

- Kavel 11 betreft de bestaande bedrijfswoning. Deze blijft (voorlopig) behouden.
- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen en minimaal 6 meter achter de voorgevel aan straatzijde.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 175 m², bijgebouwen maximaal 75 m².
- Het hoofdgebouw staat op of vlak aan het erf. De maximale afstand tot het erf is 8 meter.
- De oriëntatie van de woning is naar het erf.
- De hoofdnokrichting is haaks of parallel op het erf.
- De maximale goothoogte is 6,0 meter, maximale nokhoogte 11,0 meter.

Kavel 12

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 175 m², bijgebouwen maximaal 75 m².
- Het hoofdgebouw staat op of vlak aan het erf. De maximale afstand tot het erf is 8 meter.
- De oriëntatie van de woning is naar het erf.
- De hoofdnokrichting is haaks of parallel op het erf.
- De maximale goothoogte is 4,0 meter, maximale nokhoogte 11,0 meter.

Kavel 13

- Het hoofdgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het bijgebouw kan gebouwd worden binnen de in de begeleidende tekening aangegeven grenzen.
- Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 175 m², bijgebouwen maximaal 75 m².
- Het hoofdgebouw staat op of vlak aan het erf. De maximale afstand tot het erf is 8 meter.
- De oriëntatie van de woning is naar het erf.
- De hoofdnokrichting is haaks of parallel op het erf.
- De maximale goothoogte is 4,0 meter, maximale nokhoogte 11,0 meter.

Agrarische inrit

De te verplaatsen inrit ten noorden van de Heilweg komt direct tegenover de inrit van de Heilweg 3a te liggen. De bestaande sloot in combinatie met aan te planten wilgen- en elzenstruweel (of lage wal) zorgt voor een natuurlijke afscheiding richting bestaande bebouwing.

Groenplan

Schaal 1:1000





bijlage: groenplan

Groen

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Gras |
| 2 |  | Riet / ruigte |
| 3 |  | Aarden wal 1 m. hoog |
| 4 |  | Sloot |
| 5 |  | Sloot / greppel |
| 6 |  | Greppel |
| 7 |  | Wadi, riet / ruigte tot ca. 50 cm. onder maaiveld |

1. gemaaid gras
2. ontwikkeling van rietzones langs sloot en greppels en ontwikkeling van ruigte door extensief beheer
3. aan te leggen aarden wal met taluds van 1:1 of 1:2 met gras en wilg- en elzenstruweel tot circa 0,5 m. - 1,0 m.
4. sloot met rietontwikkeling
5. sloot/greppel met rietontwikkeling
6. greppel met rietontwikkeling
7. wadi met ruigte (extensief beheer), verlagen tot circa 0,5 m. onder maaiveld, met overstort in sloot

Groen

- | | | |
|----|---|---|
| 8 |  | Bestaande bomen - noot |
| 9 |  | Bestaande bomen - es |
| 10 |  | Aanvullen bestaande bomen - es |
| 11 |  | Nieuwe bomen - eik |
| 12 |  | Nieuwe bomen - es |
| 13 |  | Nieuwe bomen - kastanje |
| 14 |  | Nieuwe bomen - knotwilg |
| 15 |  | Wilg-, elzenstruweel |
| 16 |  | Fruitbomen en een lage meidoornhaag |
| 17 |  | Bosplantsoen, mix van: wilg, els, es, krentenboompje, hazelaar, meidoorn, gelderse roos, vlier, sleedoorn, wilde kers |
| 18 |  | Bestaande heesterrand |

8. handhaven bestaande bomen (noot)
9. handhaven bestaande bomen (es)
10. aanvullen bestaande bomen (es), 2 stuks
11. aan te planten nieuwe bomen (eik), 12 stuks
12. aan te planten nieuwe bomen (es), 10 stuks
13. aan te planten nieuwe bomen (kastanje), 2 stuks en meidoornhaag, 5 stuks per m1.
14. aan te planten nieuwe bomen (knotwilg), 16 stuks
15. aan te planten wilg- en elzenstruweel of vergelijkbaar, mits passend in het landschap, bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, waterwilg, grauwe wilg. Aan te planten als bosplantsoen.
16. aan te planten fruitbomen, appel, peer, pruim, kers of walnoot (aantal nader te bepalen) met meidoornhaag (5 stuks per m1.) rondom
17. aan te planten bosplantsoen: wilg, els, es, krentenboompje, hazelaar, meidoorn, gelderse roos, vlier en sleedoorn, plantverband 1,5 m. * 1,5 m. gemengd, wildverband
18. handhaven bestaande heesterrand

