

Inpassingsplan Van Iperen

Bredeweg 2/Oosterkanaaldijk

10 juni 2013



Opdrachtgever

Dhr. N. van Iperen
Bredeweg 2
6582AD Heumen

Opdrachtnemer:

Praedium
Marshallweg 5
5466 AH Veghel

Postadres

Postbus 69
5460AB Veghel

T 0413 – 38 58 20

F 0413 – 38 58 29

E info@praedium.nl

I www.praedium.eu

Contactpersoon

Kristel Weren (Exitus)

Contactpersoon

John Jansen

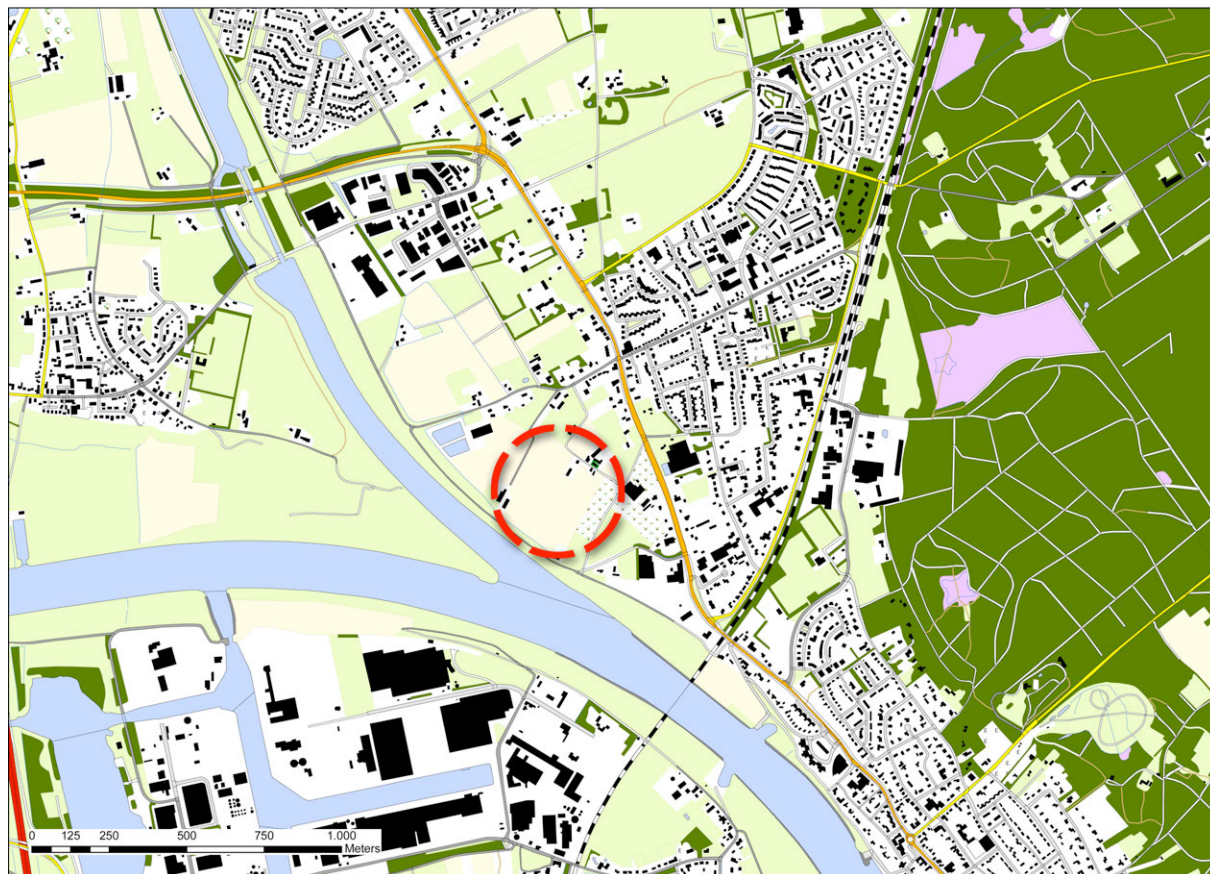
1 INLEIDING

Aanleiding

De heer Van Iperen is van plan deel te nemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. In dit kader worden bestaande stallen gesloopt en in ruil daarvoor mogen twee bouwkavels worden gerealiseerd. In dit plan wordt ingegaan op de situering van de kavels en de landschappelijke inpassing van het bestaande erf, waar eveneens een nieuwe opslagloods wordt gerealiseerd.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de rand van de Provincie Gelderland, tussen de Provinciale Grensweg en de Oosterkanaaldijk, zoals op onderstaand kaartje is aangegeven en maakt deel uit van de gemeente Heumen.



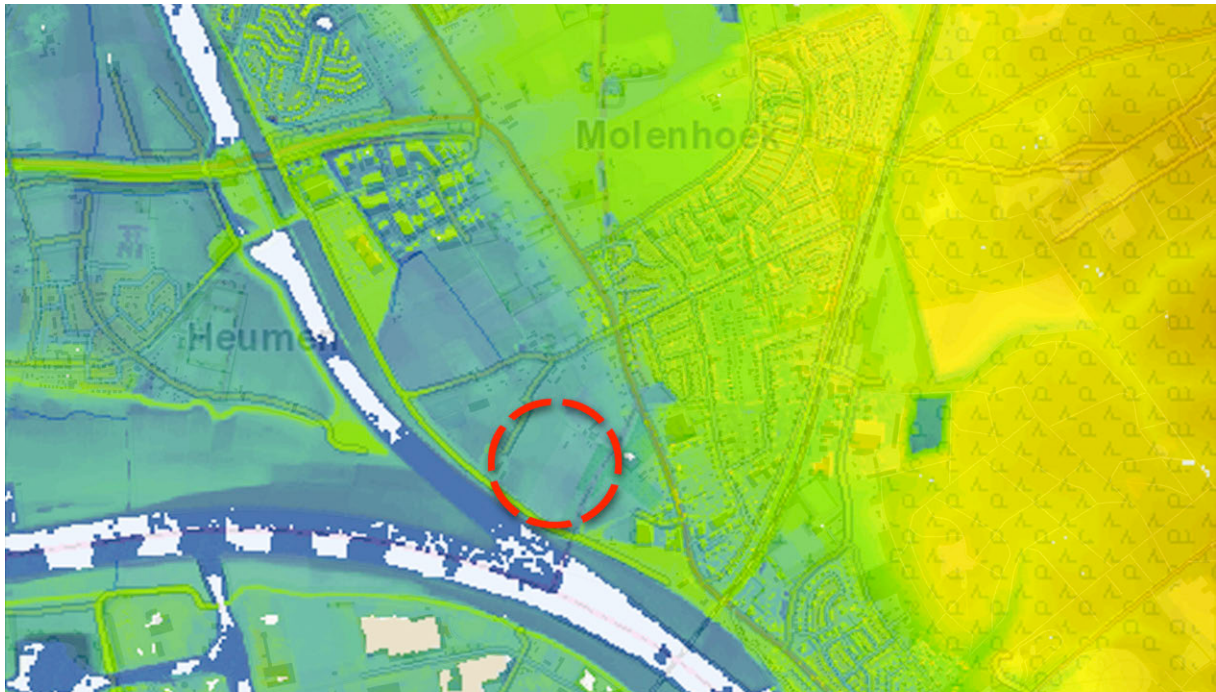
plangebied

Bestaande situatie

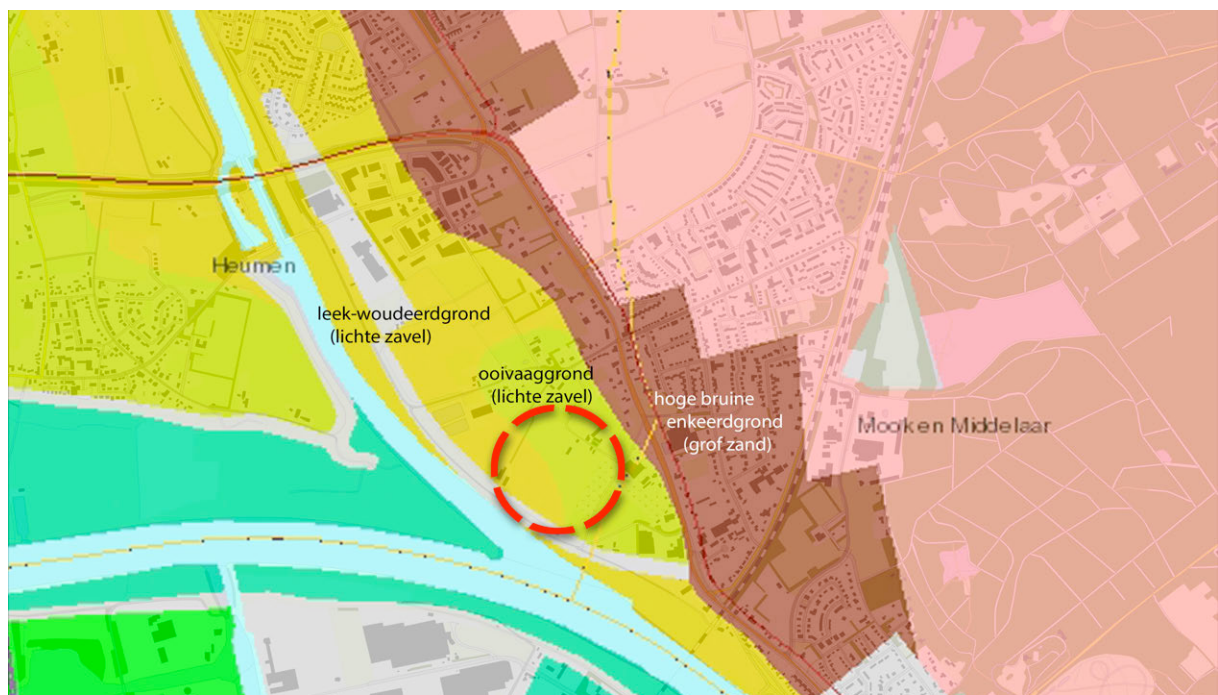
Het plangebied maakt deel uit van het rivierengebied en ligt tegen de stuwwal aan. Op de hoogtekkaart (uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland www.ahn.nl) is dit duidelijk te zien. Ook kijkend naar de bodemkaart is het duidelijk dat de Maas haar invloed heeft gehad op het landschap op deze plek, Ooivaaggrond en Leek -Woudeerdgronden. Beide namen geven aan dat er oorspronkelijk sprake is geweest van moerasbos, waarbij in het ene geval nog onvoldoende bodemvorming heeft plaats gevonden (vaaggrond) en in het andere geval er sprake is van een dikke heumeuze bovenlaag (eerdgrond). Tegelijk valt op de bodemkaart op dat op de rand van de stuwwal een zone ligt met hoge bruine enkeerdgrond.

Eerdgronden komen met name voor op de plekken die mensen al langere tijd als landbouwgrond gebruiken. Dit zijn vaak de plekken die enerzijds hoog genoeg liggen om geen natte voeten te krijgen en tegelijk dicht in de buurt van bijvoorbeeld een beek of rivier waar regelmatig vruchtbare grond wordt aangevoerd als gevolg van buiten de oevers treden van de desbetreffende waterloop. Ook hier is dat het geval, mensen woonden op de rand van de oeverwal op de overgang van nat naar droog. De natte riviergronden, waar het

plangebied deel van uitmaakt zijn als laatste ontgonnen en hebben in de loop der tijd hun kenmerkende openheid gekregen.



Uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland



Uitsnede uit de bodemkaart

Op de kaart van 1900 is te zien dat het gebied op dat moment in gebruik is als akkerland, de witte gebieden op de kaart. Naast het feit dat het kanaal niet op de kaart staat en de hoeveelheid bebouwing nog veel kleiner is dan nu het geval, laat de kaart vooral ook zien dat het gebied destijds al heel open was. Slechts her en der staat een smal singeltje ingetekend, waarschijnlijk in de vorm van een meidoorn haag.

Verder staat bij veel van de gebouwen een erf ingetekend in de vorm van een grijs vlak. Een deel van deze erven zullen zijn ingevuld met boomgaarden, om voor vers fruit te zorgen.



Verder kijkend op de kaart van nu valt op dat het plangebied van dhr. Van Iperen in een gebied ligt dat de laatste 50 jaar sterk verstedelijkt is. Langs de rand van de stuwwal ligt een bijna aaneengesloten verstedelijkte zone, van Mook, via Molenhoek tot aan Malden. Ook aan de overzijde van de Maas is de bebouwing ver opgerukt met het bedrijventerrein van Cuijk, dat tot tegen de Maas ligt.

2 UITGANGSPUNTEN

Uit bovenstaande kunnen een aantal uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing gedestilleerd worden:

- Openheid is waardevol
De open ruimte in het gebied is heel beperkt. Het is dan ook belangrijk om de aanwezige uitzichten te behouden en nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te clusteren.
- Meidoorn als belangrijkste landschapselement
In het rivierengebied is de meidoorn een beeldbepalende struik. Het lijkt dan ook voor de hand te liggen om bij nieuwe beplantingselementen gebruik te maken van deze voor het gebied typerende struik.
- Hoogstamboomgaard
De hoogstamboomgaard past goed bij het rivierengebied. Met name in de gebieden waar mensen al langere tijd wonen werden in de buurt van de boerderij vaak fruitbomen geplaatst.



Sfeerbeeld van een stukje hoogstamfruitboomgaard omgeven door een in dit geval geschoren meidoornhaag.

3 INPASSINGSPLAN

Het plan voor de toekomstige inrichting van het terrein van Dhr. Van Iperen bestaat uit twee delen. In de eerste plaats het deel rond zijn boerderij. Daarnaast is er de plek waar de toekomstige bouwkvavels zijn gesitueerd.

Rond de boerderij

Hier wordt een groot deel van de bestaande bebouwing, waaronder een grote varkensstal afgebroken. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe loods gebouwd. Deze loods is in het plan zo compact mogelijk gehouden, voor zover dat past bij een goede bedrijfsvoering. Er is gekozen voor een maat van ca 20m x 30m. Dit betekent dat het gebouw dichter bij het erf blijft en minder het landschap in steekt.

In de tweede plaats is gekeken naar de beste plek voor toepassen van nieuwe beplanting. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat een passant het bedrijf op een zo prettige mogelijke manier ervaart. Daarbij is er voor gekozen het bedrijf zeker niet weg te planten. Het landschap op deze plek ziet er uit zoals het eruit ziet met haar kenmerkende openheid als gevolg van de landbouw. Dan mag die landbouw en alles wat daar bij hoort ook best gezien worden. Wel is het daarbij prettig dat het zicht op de agrarische bebouwing gefilterd wordt. Daarom is er voor gekozen tussen de bebouwing en de bezoeker van het gebied een transparant scherm te zetten in de vorm van een boomgaard. De boomgaard heeft daarbij de vorm gekregen van een halve maan. Op deze manier wordt het zicht op de boerderij en de bijbehorende bebouwing over een relatief lange afstand over de Bredeweg gefilterd door de hoogstambomen. Tegelijkertijd heeft de boer ruimte rond zijn bedrijf zonder gehinderd te worden door de aanwezigheid van de bomen, die manoeuvreren met grote machines bemoeilijken en beschadiging van de bomen tot gevolg heeft.

De nieuwe kvavels

De toekomstige kvavels hebben een plek gekregen dicht bij de dijk. Op deze plek heeft een toekomstige bewoner het meest het gevoel vrij te wonen en wordt de nabijheid van de Maas optimaal benut. Tegelijk worden de kvavels geclusterd met al bestaande bebouwing aan de Oosterkanaaldijk om op deze manier het landschap zo min mogelijk te "verstenen".

De kvavels zijn daarbij zo gedraaid dat elke kavel met de voorzijde "aan de dijk" ligt. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe kvavels is vervolgens een vrij uitgroeiende meidoornhaag geplant zodat oude en nieuwe bewoners zo min mogelijk met elkaar geconfronteerd worden. Ten behoeve van deze draai zal het dan ook noodzakelijk zijn dat tussen de dijk en de toekomstige bouwkvavels een smalle ontsluiting komt te liggen om de kavel het verst van de bestaande weg af te kunnen bereiken.

De ligging van de bouwvlakken op de kvavels is zo gekozen dat deze buiten de beschermingszone van de dijk liggen zoals het waterschap deze heeft aangegeven. Verder zullen de kvavels niet door een gebouwde erfafscheiding worden omsloten (schuttingen/muren e.d.), maar door een haag. De bebouwing staat aan de buitenzijde tenminste 3 tot 5 meter van de kavelrand.

De kvavels zijn ca 1.250m² groot. Eventueel kan aan de achterzijde de kavel uitgebreid worden met bijvoorbeeld een boomgaard of en paardenweitje. Deze mogelijkheid kan alleen in overeenstemming met de huidige eigenaar de heer Van Iperen. Uiteraard kan op deze plekken geen gebouw geplaatst worden.

Tegen de kvavels aan de dijk is verder een amfibieënpool gepland. Ook deze blijft buiten de beschermingszone van de dijk. Het wateroppervlak is ca.20 x 10m groot. De pool is zo gelegd dat de noordoever uitgevoerd kan worden als een flauwe oever met een lange gradiënt. De andere oevers, die minder ideaal op de zon liggen krijgen een wat steilere oever. De diepte van de pool zal beperkt zijn, zodat deze periodiek droog kan vallen. Op deze manier wordt voorkomen dat er veel vis in de pool leeft, wat ongunstig is voor amfibieën.

Op de rand van het perceel met de pool en de overige landbouwgrond is een rand knotwilgen gepland.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Bredeweg 2



Huidige situatie



nieuwe schuur

weitje (kleinvee)

bestaande meidoornhaag

tuin

nieuwe meidoornhaag

bestaande woning

hoogstamfruit

opslag



tek:201205011ipIP1.pdf

0 15 30 60 90 120 Meters

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Oosterkanaaldijk

meidoornhaag

woning 1 met bijgebouw

groene erfafscheiding

woning 2 met bijgebouw

amfibieënpool

tuin

beschermingszone dijk
(Waterschap Rivierenland)

knotwilgen

A

B

C

zuidoever

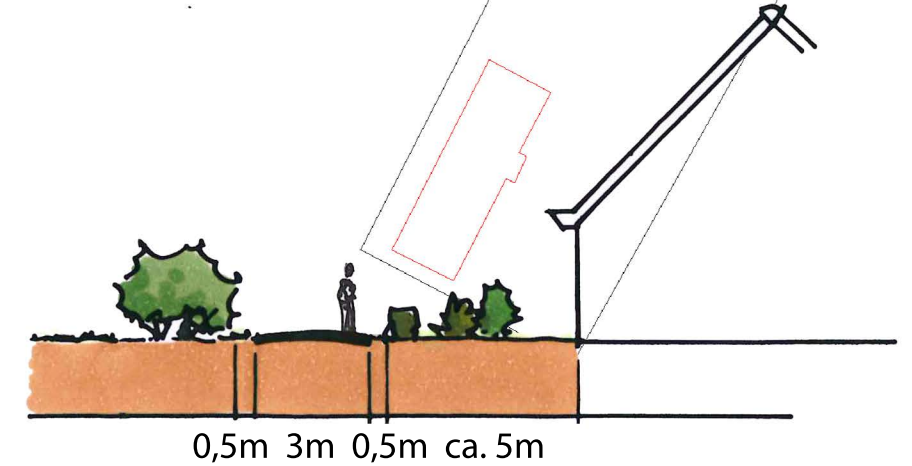
ca 5m

ca 20m

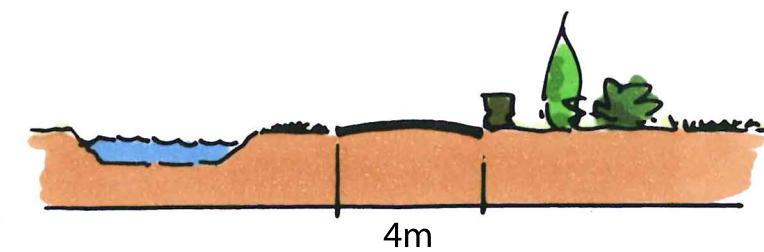
noordoever

ca 8m

A Doorsnede pad Oosterkanaaldijk-
Molenstraat



B Doorsnede ontsluiting woningen



C Doorsnede poel

