



van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Demmerik 128-a Vinkeveen

Verkaveling, beeldkwaliteitsplan
en inrichtingsplan 14-10-2019

Inleiding	3
Bestaande situatie	4
Ligging plangebied	4
Beeld van de locatie	6
Beeld van de omgeving	8
Analyse	10
Historisch kaartbeeld	10
Karakteristiek patroon van kavels en sloten	11
Bebouwing aan het lint	12
Karakteristieke beplanting	13
Situering van bebouwing	14
Kavelindeling drie woningen	16
Modellen	16
Uitwerking model wonen aan een boomgaard	18
Voorstel kavelindeling	20
Modellen achterterrein	22
Beeldkwaliteit	24
Hoofdopzet	24
Woningen	25
Erfinrichting	28
Overige bouwwerken	30
Overige erfinrichting	31
Achterliggende perceel	32
Inrichtingsplan	34
Inleiding	34
Nadere toelichting	35
Inrichtingsplan voorterrein 1:500	37
Profielen voorterrein	39
Inrichtingsplan achterterrein 1:500	45
Profielen achterterrein	49

Separaat op verzoek beschikbaar verkaveling en inrichtingsplan in DWG formaat.

Op de Demmerik 96d en 128a in Vinkeveen zijn twee kleinschalige kwekerijen (komkommers, witlof en perkplanten) gevestigd, waarvan de beide eigenaren overwogen om te stoppen nu er geen opvolging is. Hun planinitiatief omvat de algehele sloop van kassen en bedrijfsgebouwen op de twee locaties. Hun verzoek om drie woningen te mogen bouwen op Demmerik 128a in ruil voor de algehele sloop, is – email dd. 29 maart 2016 - positief bejegend door de gemeente. Bij algehele bedrijfsbeëindiging zal – naast sloop van de opstallen – ook een tijdelijke woon-unit op nr. 128a (die met vergunning bewoond wordt door één van de eigenaren) worden verwijderd.

Een bijkomende opgave is, dat in het vigerende bestemmingsplan de woning Demmerik 128 nog is aangemerkt als bedrijfswoning, behorend bij de kwekerij op nr. 128a. De feitelijke koppeling tussen de kwekerij en de bedrijfswoning is in 2010 al beëindigd. Vanaf dat moment is de woning al bewoond als burgerwoning. Nu de functie en de bestemming van de kwekerij op nr. 128a gaat veranderen, is het temeer gewenst om de woning op nr. 128 voortaan aan te duiden als een burgerwoning. De woonbestemming voor nr. 128 heeft betrekking op een tweetal kadastrale percelen, tezamen groot 1971 m².

In de navolgende hoofdstukken van dit boekje is de gewenste situering van de genoemde drie woningen nader onderzocht en in samenspraak met de gemeente nader bepaald op basis van beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten met het planinitiatief. Achtereenvolgens is hiertoe in beeld gebracht de bestaande situatie, de cultuurhistorie, de typologie van bestaande bebouwing en de situering. Daarna is ingegaan op de mogelijke situering van de drie woningen met enkele modellen en vervolgens op de langs deze weg bepaalde kavelindeling.

Na vaststelling van de kavelindeling door de gemeente is dit boekje aangevuld met de omschrijving van de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woningen en de nieuwe terreininrichting bij de woningen. Voor zover van belang sluit de beoogde beeldkwaliteit aan bij de aandachtspunten die voor de Demmerik in de welstandsnota zijn opgenomen.

Na vaststelling van de beeldkwaliteit is de terreininrichting uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan voorziet de inrichting van zowel de omgeving van de woningen, als van het achterste, westelijke, deel van het perceel. Het inrichtingsplan is opgenomen in deze notitie vanaf pagina 34.

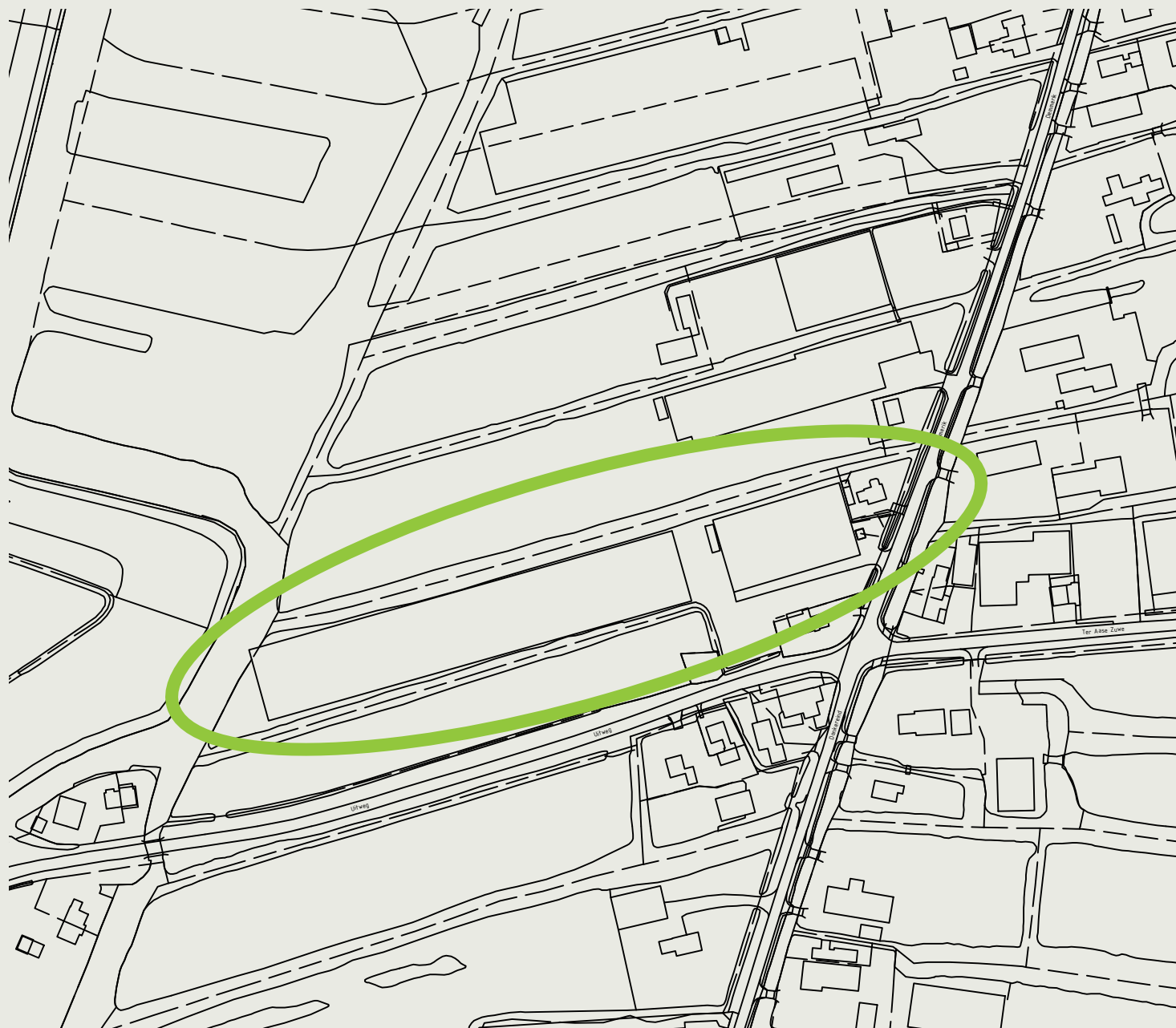
Bestaande situatie

Ligging plangebied

4



Luchtfoto Google



Locatie plangebied Demmerik 128-a

Beeld van de locatie

6





De bestaande locatie is functioneel ingericht als kwekerij. Vooraan een brede inrit en een breed erf voor laden, lossen en parkeren. Geheel voorop de kavel een transformatorgebouwtje van Stedin. Achter het erf het bedrijfsgebouw in metselwerk met daar weer achter de kassen. De ontsluiting van het perceel kijkt uit op een sloot in het verlengde ervan. Langs de ontsluiting is richting de weg een haag aanwezig als erfgrens. Genoemde sloot heeft geen vaarverbinding met de omliggend water door een drempel aan het einde van de sloot. De brede vaart aan de noordzijde van het plangebied heeft wel een vaarverbinding met water in de omgeving. Er liggen dan ook bootjes in de vaart.



Demmerik zuidwaarts, richting van de ontginningsbasis



Demmerik noordwaarts, met knotwilgen langs de weg



Locatie vanaf de Uitweg



Een dwarssloot op de voorgrond



Een markante boomgroep op het westeind van het plangebied

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de wegen met groene bermen en veel knotwilgen erlangs. De wegen tonen de belangrijke richtingen in het landschap. De Demmerik met de richting van de ontginningsbasis, waarlangs de bebouwing is geordend. De Uitweg met de richting van de strokenverkaveling.

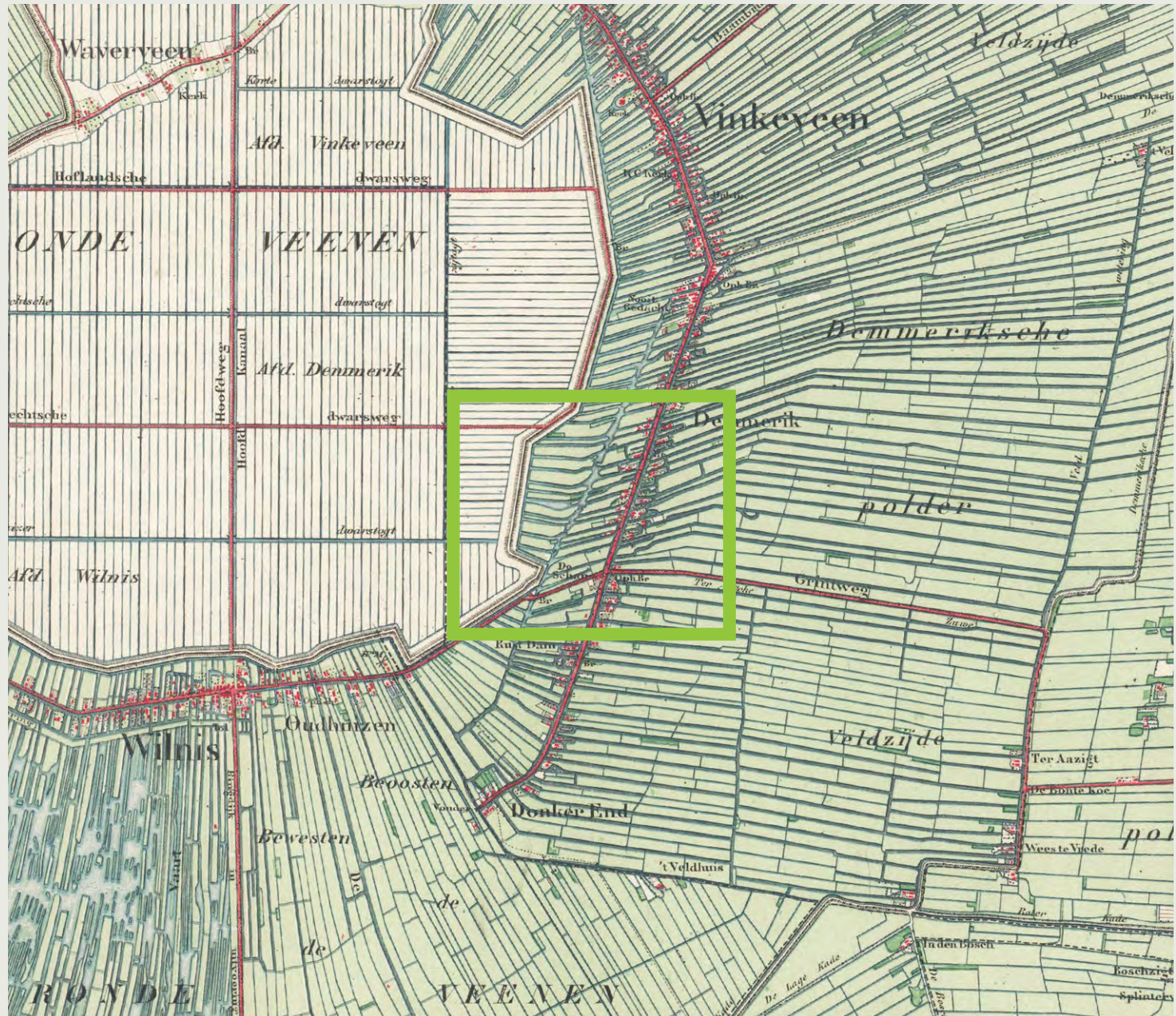
De dwarssloot geeft vanaf de Uitweg een mooi beeld op het plangebied. Het is een belangrijk zicht uit de omgeving, dat vraagt om een zorgvuldige beëindiging.

Opmerkelijk is de markante boomgroep achterop het perceel, aan de westzijde van het plangebied. Een prachtig focus- en rustpunt in het landschap.

Analyse

Historisch kaartbeeld

10



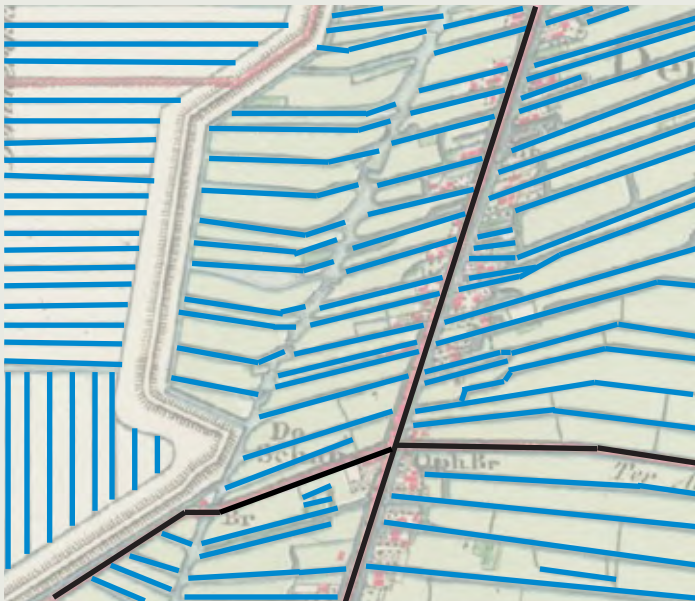
Topgrafisch kaart 1881

Het plangebied is onderdeel van het veenweidegebied. In de kaart van 1881 komt goed de karakteristiek van de nog steeds aanwezige lange, smalle kavels tot uiting. Lange brede sloten vormen de oudste kavelindeling. Later zijn deze kavels in de lengte vaak van extra sloot voorzien, om de percelen voldoende droog te houden bij de steeds lagere ligging van het veen.

Opmerkelijk zijn ook de dwarssloten, soms om een perceel in tweeën te delen en soms om een eenvoudige grens te geven tussen de huiskavel en het achterliggende weiland. De ligging is vaak loodrecht op de lange sloten en af en toe wat vrijer van richting.



Detail topografische kaart van circa 1850



Patroon sloten in verkavelingsrichting



Patroon dwarssloten

Bebouwing aan het lint

12



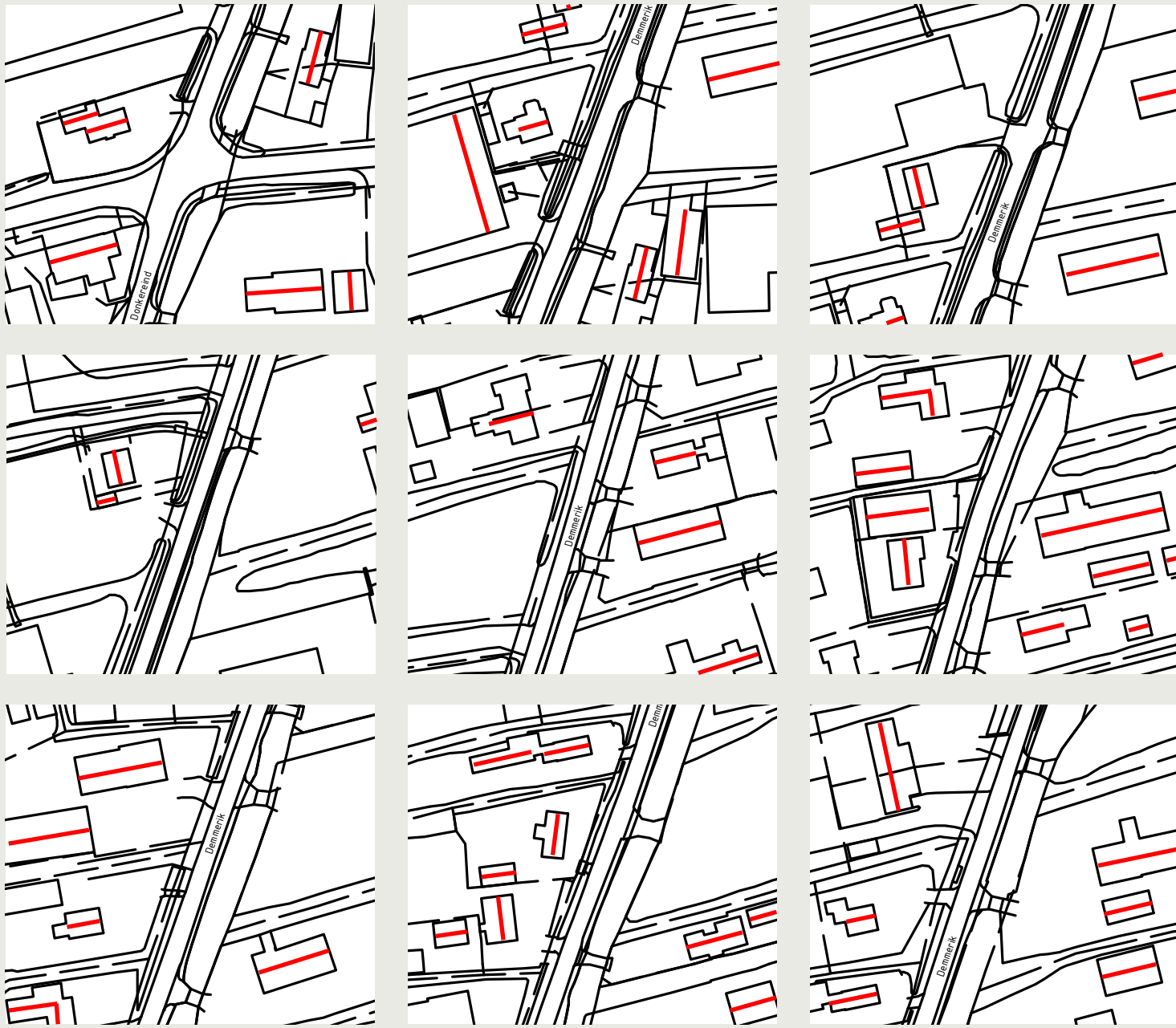
De bebouwing langs de Demmerik is heel afwisselend, van traditionele boerderijen tot woningen daterend van de zestiger jaren tot heden en een enkele recent gebouwde stalen schuur. De architectuur is steeds typerend voor de tijd waarin het gebouw is geplaatst.

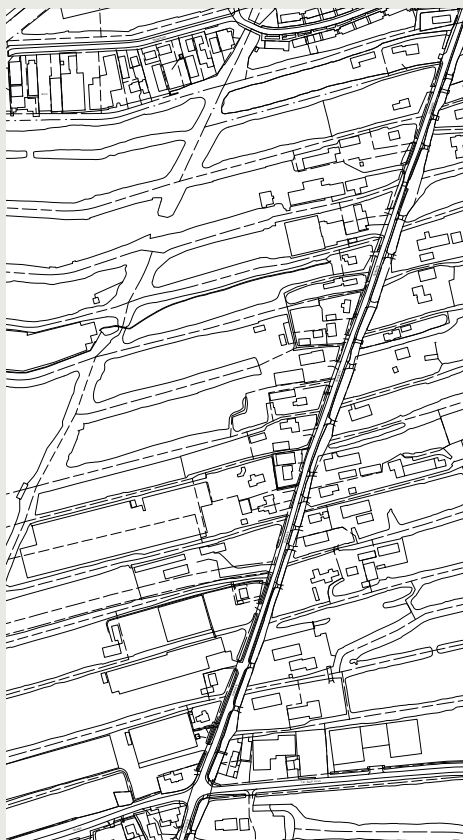
Goothoogten, gevelmaterialen en ramen kennen eveneens grote verschillen, maar overwegend passend bij het betreffende gebouw en de architectuur van het gebouw.

Karakteristieke beplantingen zijn de rijen knotwilgen langs de wegen, de solitaire bomen voor de boerderijen en boomgaarden naast de boerderijen en, langs sommige opritten, de verzorgd gesnoeide hagen.

Alles bij elkaar genomen zijn de beplantingen essentieel om het bebouwingslint zijn groene karakter te geven en plaatselijk een intiem groene ruimtelijkheid. Een ruimtelijkheid die een spannend contrast geeft met de achterliggende percelen die overwegend open zijn met zicht over het wijde landschap van de veenweiden.



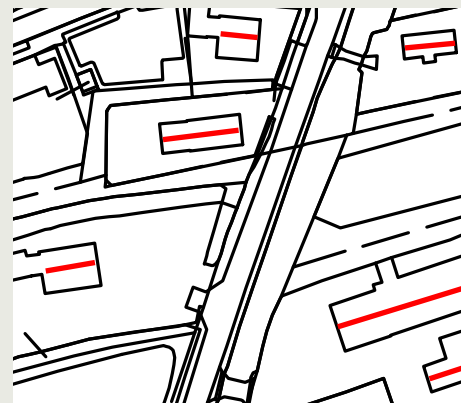
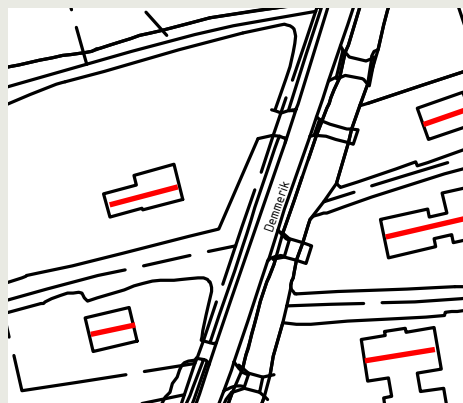




Met het oog op de situering van de nieuwe woningen is ook de situering van bestaande bebouwing op de percelen bekeken. De bebouwing op de percelen is van oudsher aan de zijde van de weg gelegen. De weg was de ontginningsbasis en het was van belang een korte verbinding te hebben van het erf bij de woning naar de weg.

De bestaande bebouwing ligt overwegend met de nokrichting in dezelfde richting als de lange percelen en met de voorgevel daardoor schuin op de weg. Meer in detail bezien staat de bebouwing betrekkelijk losjes gesitueerd, met kleine verschillen in de nokrichting van bebouwing op de ene kavel en die op een andere kavel.

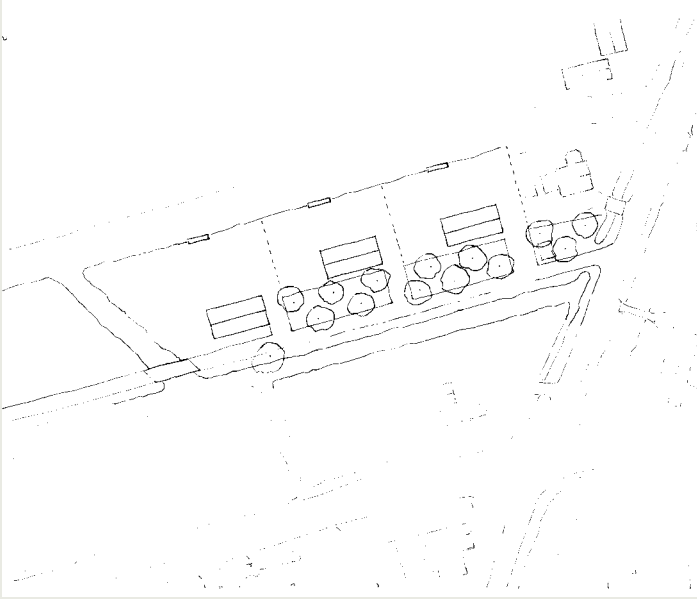
Binnen een kavel is de bebouwing met de noklijnen overwegend in één richting gesitueerd, dan wel met de nokken in twee richtingen die dan onderling loodrecht op elkaar staan.



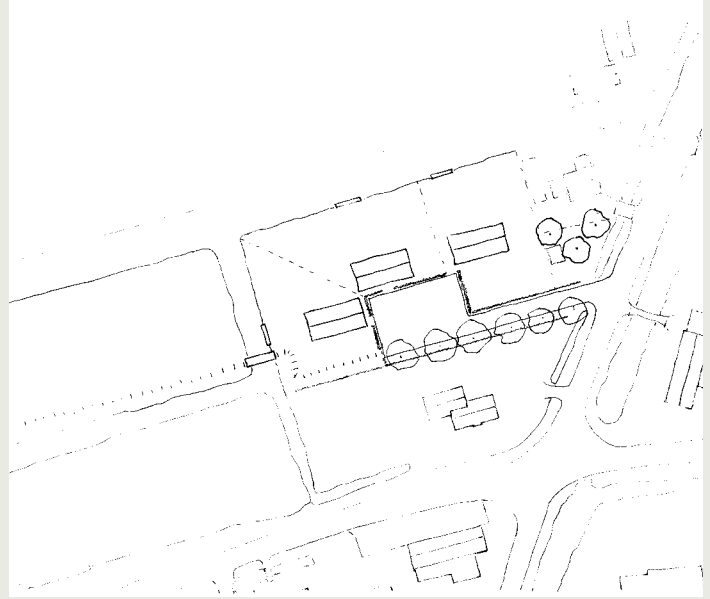
Kavelindeling drie woningen

Modellen

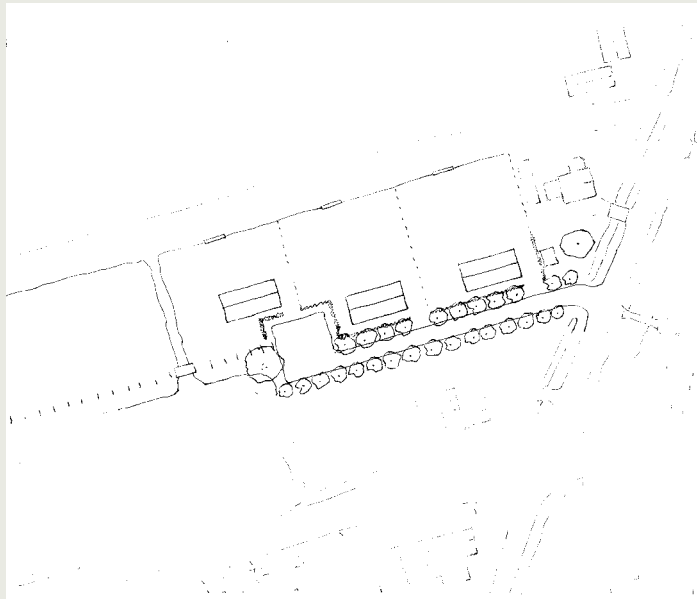
16



Model wonen aan een boomgaard



Model wonen aan een erf



Model wonen aan wilgenlaantje



Model wonen aan een erfpad

Voor de kavelindeling met drie woningen zijn verschillende modellen opgesteld om de uiteindelijk beoogde kavelindeling nader te onderzoeken. In de modellen zijn de karakteristieken van het landschap als uitgangspunt genomen:

- De strokenverkaveling met sloten tussen percelen;
- De hoofdrichting van bebouwing in de lengte van de kavel;
- Een eventuele tweede richting van bebouwing loodrecht op de hoofdrichting;
- Situering van de bebouwing aan de zijde van de ontginningsbasis, rekening houdend met tuinen en privacy;
- Een sloot als grens van het onbebouwde deel van het perceel.

Voor de bebouwing in de modellen staat de samenhang en clustering ervan centraal, onderling en met de bebouwing in het lint. Per model is daarbij steeds een thema centraal gesteld, respectievelijk een boomgaard, een erf, de knotwilgenrijen en een erfpad. Met de plaats en richting van de dwarssloot is in de modellen gevarieerd. Loodrecht op de lange sloten, in het verlengde van de bestaande dwarssloot, of juist verspringend, en in de richting van Demmerik en wetering, maar dan juist gespiegeld, waardoor deze richting indirect kenbaar wordt.

Met de ontsluiting van de woningen, op de bestaande plaats en naast een doorgetrokken kavelsloot, is het belang van het eventueel

doortrekken van de kavelsloot onderzocht.

De modellen zijn besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. Vanuit dit overleg is een voorkeur voor het model met de boomgaard naar voren gekomen. Overwegingen hierbij zijn:

- De sterke ruimtelijke samenhang van woningen in een cluster rond een boomgaard;
- De samenhang in situering van de nieuwe woningen onderling en met de woning in het lint;
- De toevoeging van een boomgaard als stevig en passend groenelement;
- De landschappelijke verbinding tussen het groen in de boomgaard en het achterliggende landschap.

Voor de uitwerking van dit model is gevraagd de wenselijkheid van een sloot op de plaats van de huidig ontsluiting na te gaan. De bestaande ontsluiting werkt immers ook al als zichtlijn naar het achterliggende landschap. Tevens is gevraagd de ligging van de nieuwe dwarssloot nader te onderzoeken. Hiervoor zijn twee modellen getekend en teruggekoppeld. Daarbij komt de voorkeur voor een dwarssloot loodrecht op de lengterichting van de kavel naar voren. Deze heeft meer samenhang met het van oudsher aanwezige slotenpatroon en vormt een duidelijker afronding van de tuin achter de achterste woning.

Het model wonen aan een boomgaard is op de volgende pagina's nader uitgewerkt en toegelicht.

Uitwerking model wonen aan een boomgaard

18



Uitwerking model wonen aan een boomgaard schaal 1:1000

Voor de uitwerking van het model wonen aan een boomgaard is gekozen voor een ruime opzet van de boomgaard. Drie rijen hoogstamfruitbomen vanaf de achterste woning achter tot voor aan de weg doorlopend. Dit is mogelijk door de ontsluiting op de bestaande plaats te laten liggen en de doorkijk van de ontsluitingsweg naar de achterliggend sloot met een solitaire boom en een rustpunt te accentueren.

Een aandachtspunt is mogelijk het doorlopen van de boomgaard rond de trafobehuizing van Stedin. Als door ligging van kabels en leidingen het doorzetten van de boomgaard hier niet mogelijk is, dan zijn een of twee solitaire bomen, zoals walnoten een goed alternatief.

De boomgaard is rondom begrensd door hagen. Aan de zuidzijde van de ontsluiting staat al deels een haag en deze is uitgebreid tot voor aan de weg. Langs de tuinen van de nieuwe woningen staan eveneens hagen. De hagen zijn in principe van één nader te bepalen een soort. Daarmee is voor een duurzaam groen begrenzing van de tuinen gekozen.

De boomgaard heeft hoogstambomen, zodat onder de bomen de huizen zichtbaar zijn, die aan de boomgaard liggen.

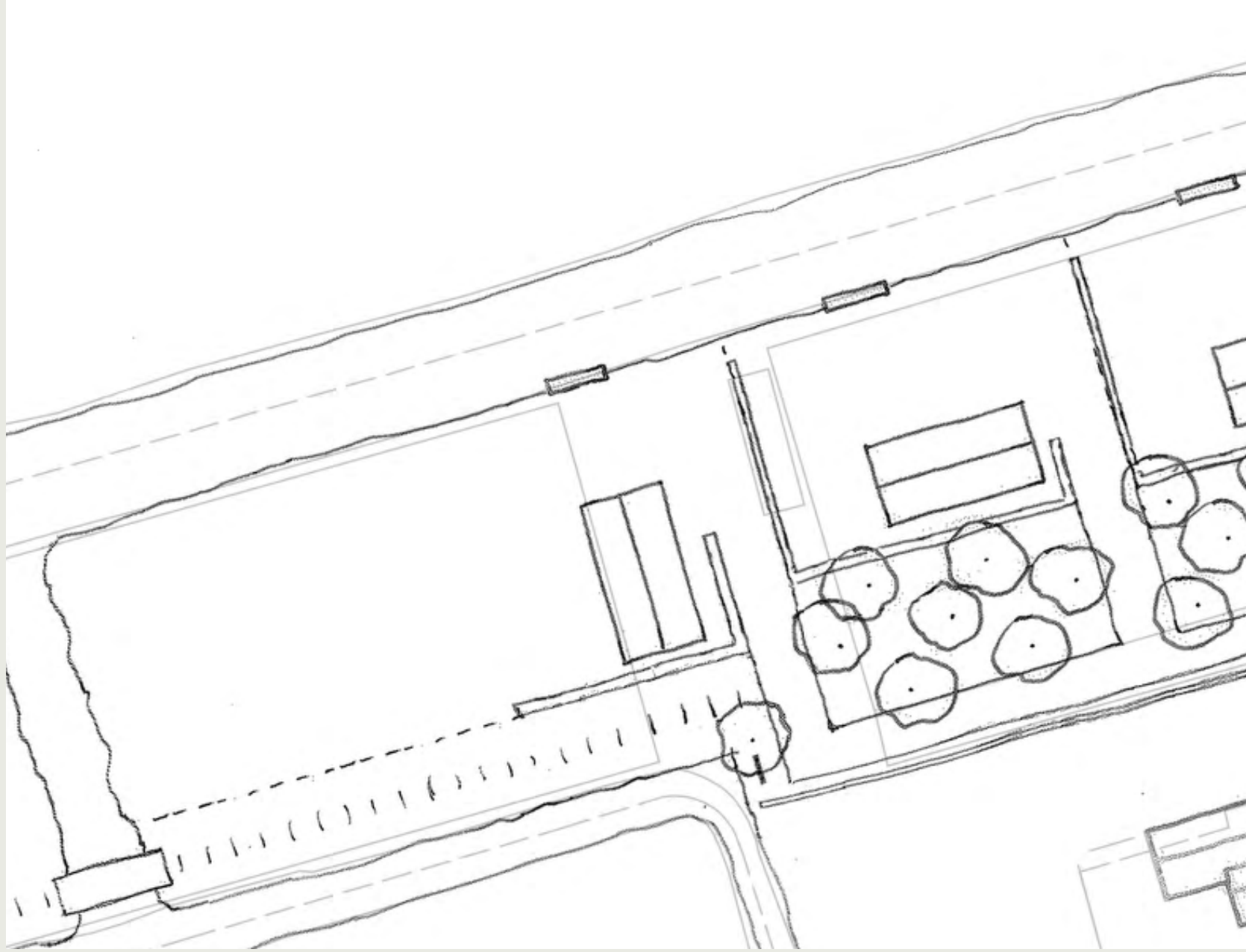
De hoogstam fruitrassen hebben krachtig groeiende onderstammen, zodat zij zich snel en goed kunnen ontwikkelen in de venige grondslag.

De woningen zijn met de nokken in twee richtingen gesitueerd. De eerste twee woningen vanaf de Demmerik ondersteunen de richting van de ontsluitingsweg en de strokenverkaveling. De laatste woning staat weloverwogen gedraaid loodrecht op de eerder genoemde richting. Daardoor vormt de woning vanuit de richting van de Demmerik een beëindiging van de boomgaard. In de richting van de Uitweg vormt de woning een afronding van het beeld over de dwars-sloot, samen met de solitaire boom en de haag die ook aan deze zijde van de woning is doorgetrokken als afzoming van het eerste deel van de achterliggende tuin.

De grondvlakken van de woningen zijn nog ruim getekend. Bij de uitwerking van de gewenste beeldkwaliteit van de woningen zal de grootte van het grondvlak nader kunnen worden gepreciseerd en uitgewerkt.

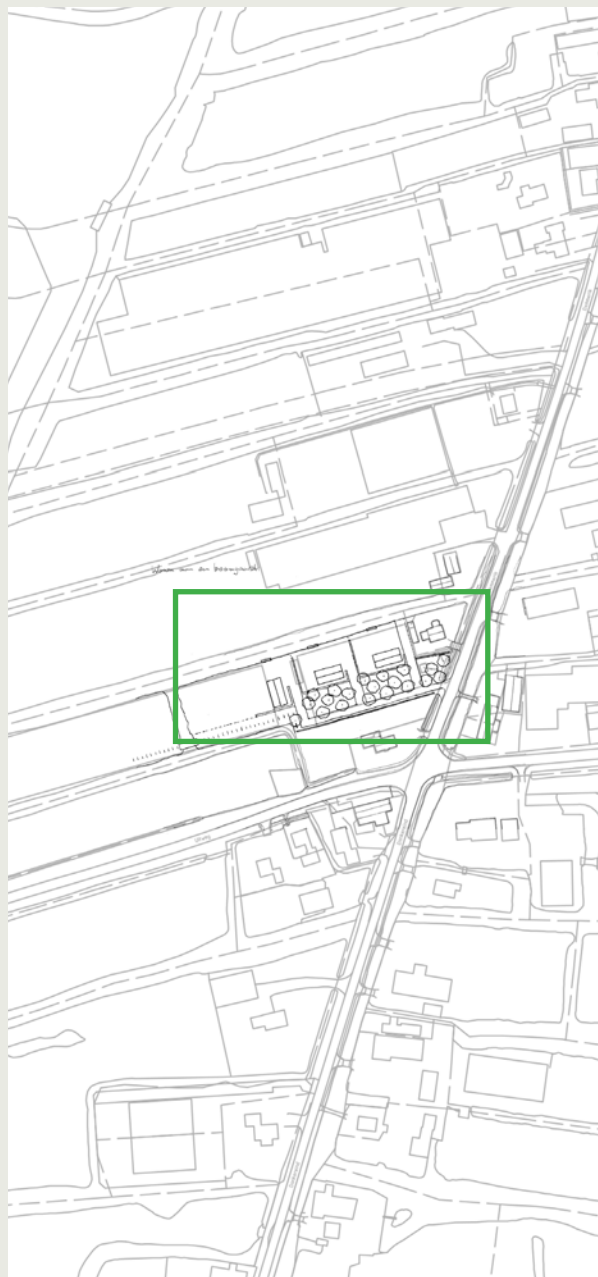
Vooruitlopend op de uitwerking van de beeldkwaliteit is gedacht aan een architectuur die refereert aan de oorspronkelijk agrarische context van de locatie en zijn inspiratie vindt in de van oudsher aanwezige van boerderijen en schuren.

Op de navolgende dubbelpagina is het voorstel voor de kavelindeling meer in detail getoond en meer in samenhang met de omgeving en overige bebouwing langs de Demmerik. Aansluitend is ingegaan op het achterterrein.

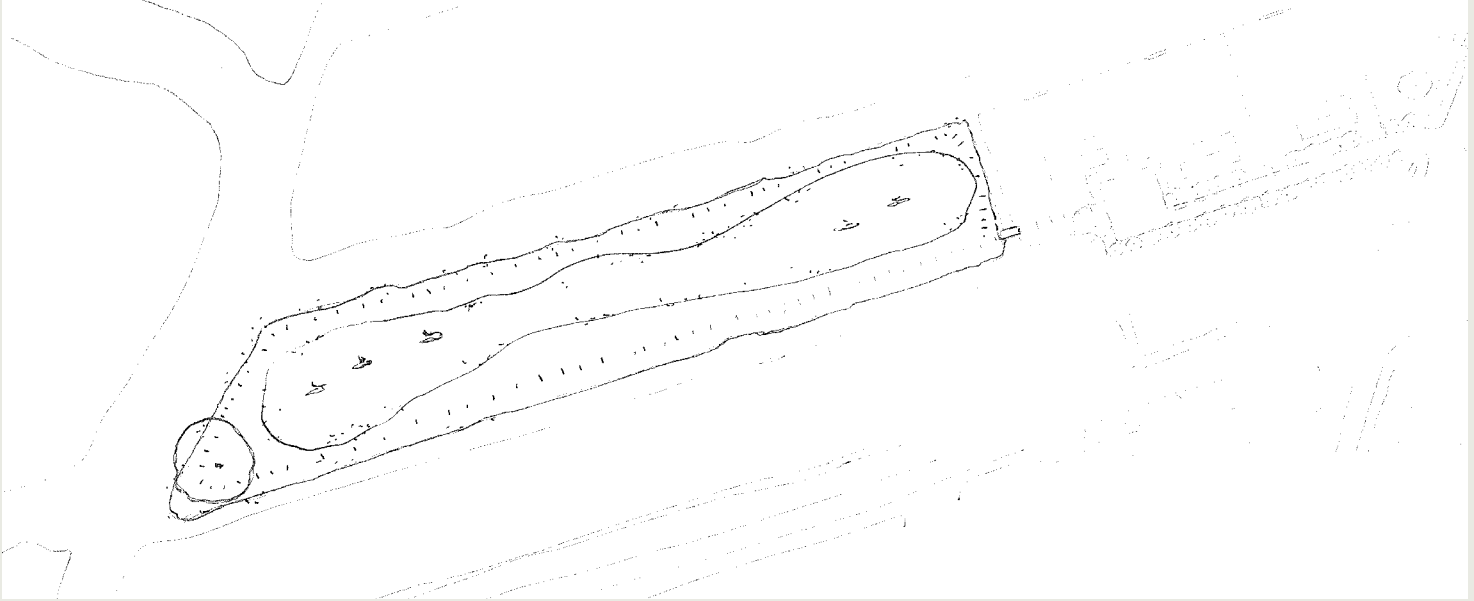




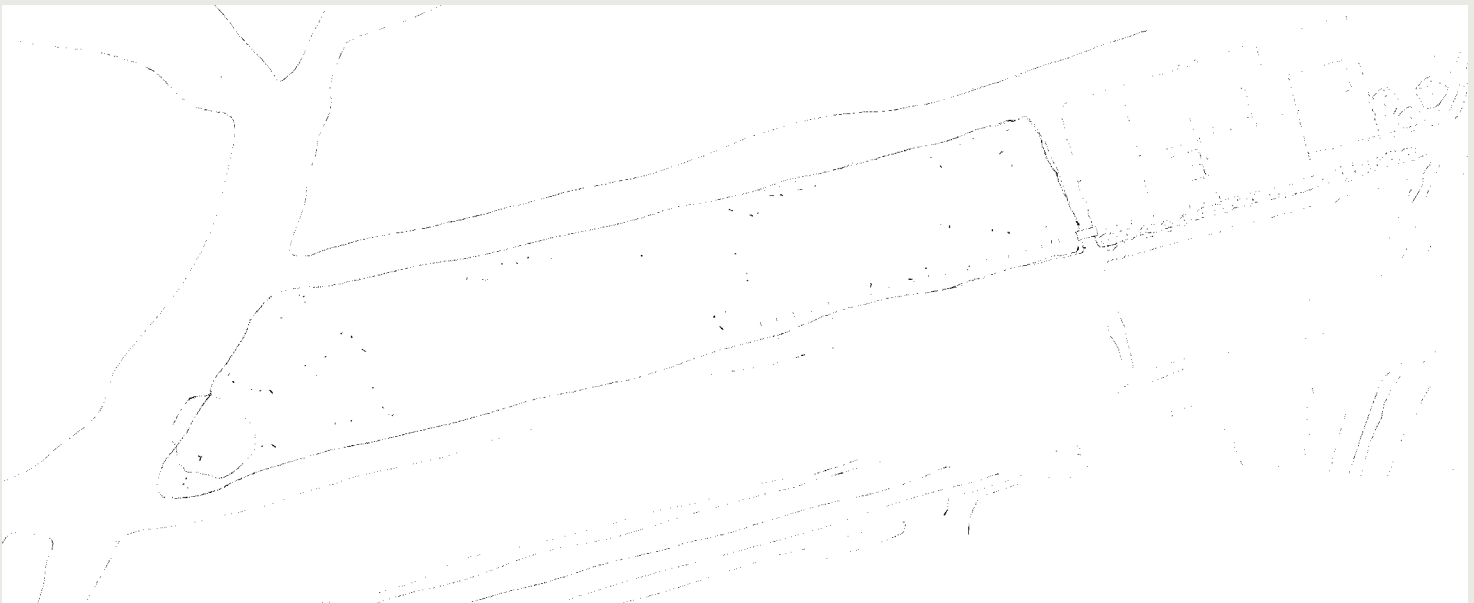
Voorstel kavelindeling drie woningen. schaal 1:500



Voorstel kavelindeling drie woningen. schaal 1:4000



Model poel



Model weide



Model natuur, nut en cultuur (van west naar oost)

Voor de invulling van het achterterrein zijn eveneens enkele modellen getekend. Het model poel voorziet in een centraal in het perceel gelegen poel met daaromheen een strook waarover een wandeling rond de poel mogelijk is. Door de poel niet te verbinden met het omringend water kan de kwaliteit van het water en de natuurontwikkeling van bijzondere waarde worden.

Het model weide voorziet in een weiland voor vee, zoals schapen, kalveren of een paard. Het model natuur, nut en cultuur voorziet een driedeling van het gehele perceel. Het deel met de woningen en tuinen is het cultuurdeel. Voor het nut zijn in het middendeel

moestuinen voorzien. Het westelijke deel is ingericht met land en water voor natuurontwikkeling.

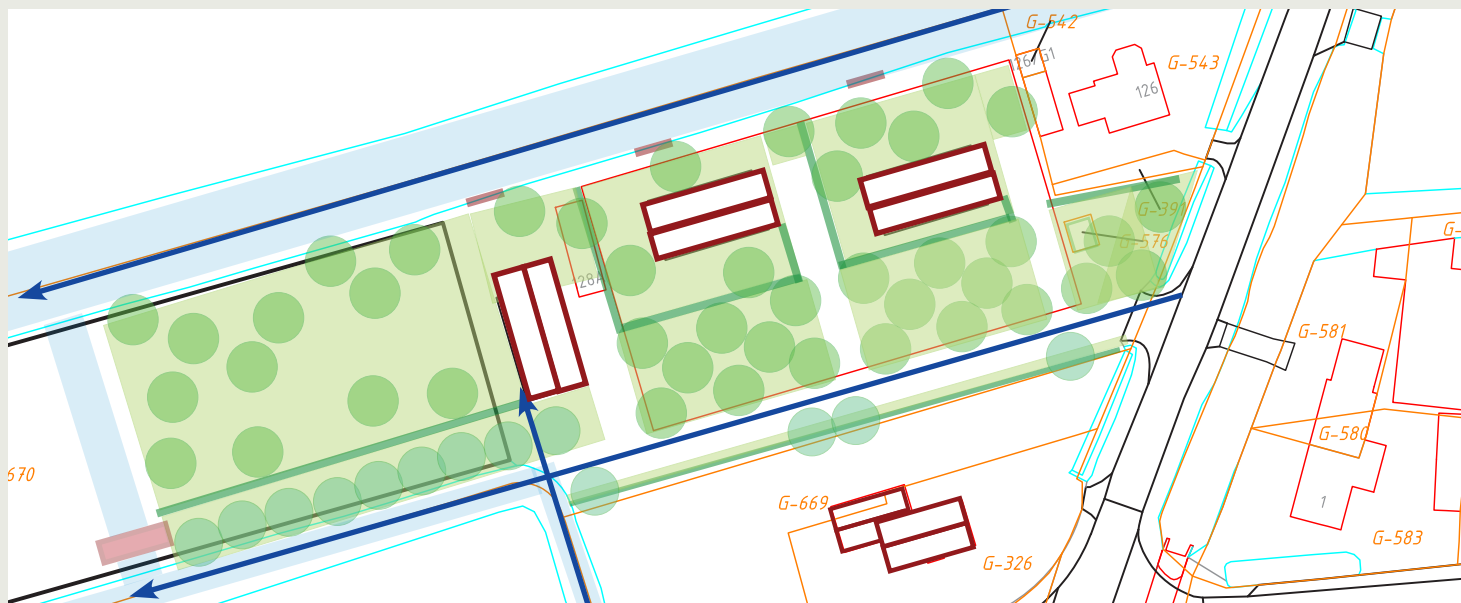
De modellen zijn eveneens bij bespreking met de gemeente aan de orde geweest. Daarbij is geconstateerd dat de modellen goed tonen wat mogelijke ontwikkelingsrichtingen kunnen zijn. Ruimtelijk kan met deze ontwikkelingsrichtingen rekening gehouden voor de bestemming van dit deel van het totale perceel.

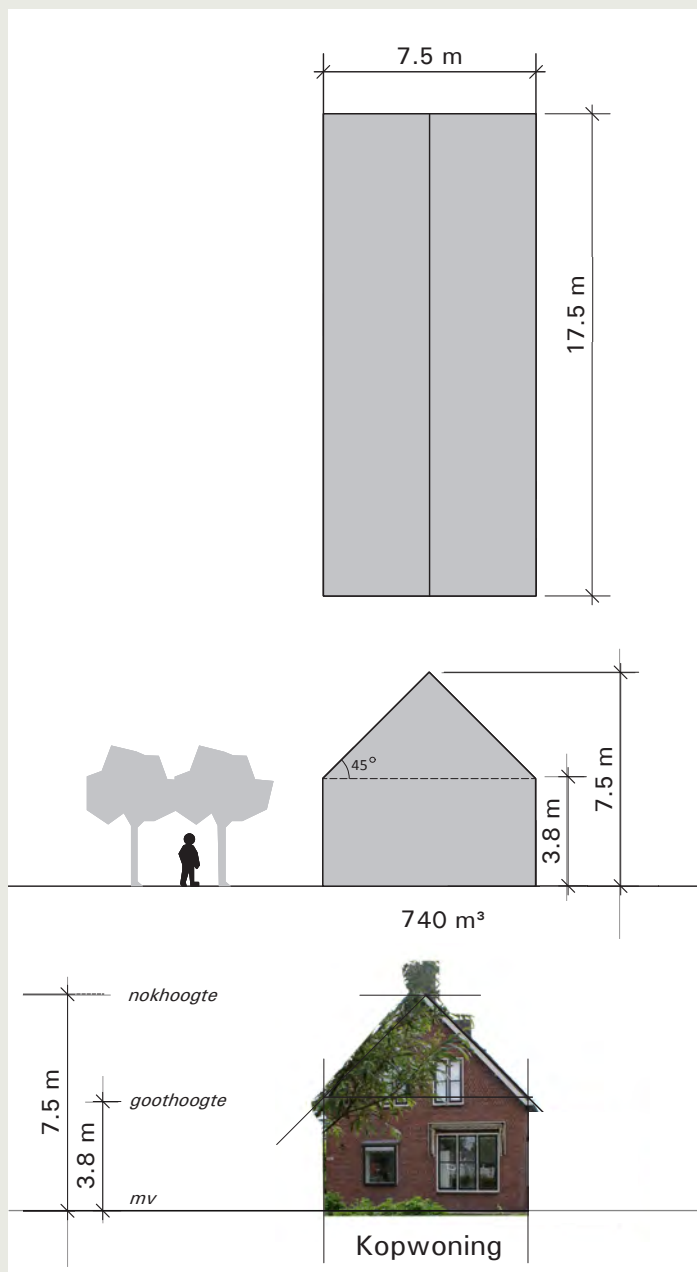
In overleg met de gemeente en Provincie Utrecht is verzocht de clustering in het verkavelingsvoorstel nog wat te versterken met een lossere situering van de woningen. De hoofdpopzet hieronder geeft het resultaat hiervan weer. Daarin zijn twee woningen losjes met de nok in de zelfde richting gesitueerd en een woning met de nokrichting dwars daarop. Deze laatste woning ondersteunt de richting en zichtlijn van de bestaande dwarssloot. Het doorzicht vanaf de Demmerik naar de achterliggende groene ruimte is versterkt door de ontsluiting van het perceel in het verlengde van de kavelsloot te situeren. Een nieuwe dwarssloot en de tuin van de

achterste woning geven een groene overgang tussen bebouwing en landschap. De woningen liggen aan een gemeenschappelijke boomgaard. De boomgaard met hoogstambomen loopt als het ware door in de tuinen en creëert een element op de schaal van het landschap en zichtbaar vanaf de Demmerik. De boomgaard



Boomgaard bij Demmerik nummer 106



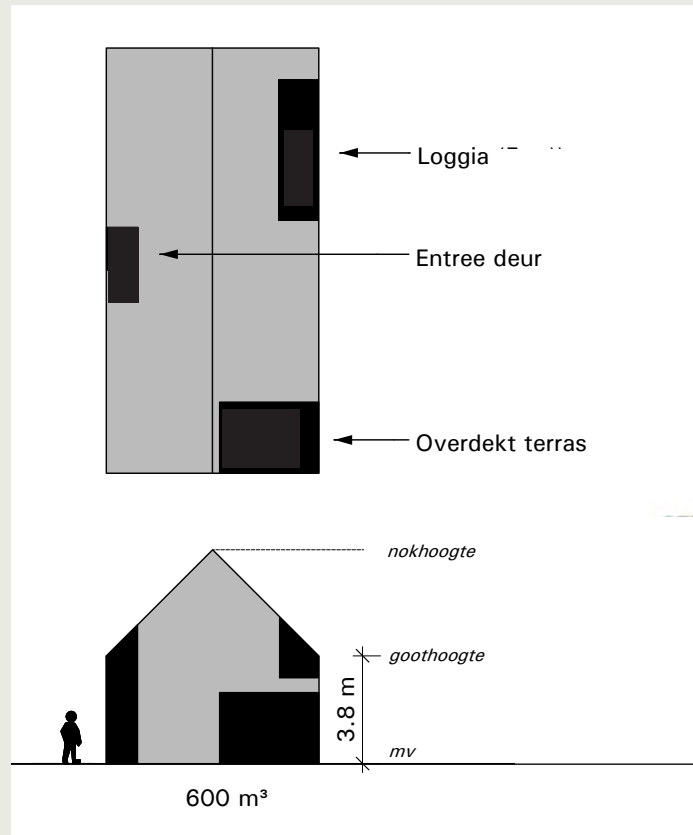


is een element dat ook elders voorkomt langs aan de westzijde van de Demmerik.

De nieuwe woningen hebben een inhoudsmaat van maximaal 700 m³. De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig. Een rechthoekige plattegrond met een lengte breedte verhouding van ruim 2:1. Voor de doorsnede van de woningen is de doorsnede van de bestaande woning op kop van de kavel richtinggevend. Samen met de lengte en breedte van de plattegronden is een hoofdvorm van de woningen bepaald met een volume van afgerond 740 m³. De hoofdvorm verwijst naar de van oorsprong agrarische bebouwing langs de met name de oostzijde van de Demmerik. Door het wegsnijden van delen van het volume van de hoofdvorm, wordt het toegestane volume van 700 m³ niet overschreden.

De nokrichting van de bestaande woning en twee nieuwe woningen is evenwijdig aan de kavelrichting en kavelsloten. De achterste woning is haaks op deze richting geplaatst als beëindiging van de cluster. De onderling loodrechte nokrichtingen sluiten zijn karakteristiek voorkomen voor de nokrichtingen elders langs de Demmerik. De daken van de nieuwe woningen zijn enkelvoudige zadeldaken, zonder uitbouwen en desgewenst met uitsnijdingen.

De woningen liggen losjes ten opzichte van elkaar gesitueerd, waarbij nevenstaande hoofddopzet (blz. 24) bindend is.



Voorbeeldtekening uitsnijdingen hoofdvolume tot 700 m³



Voor het karakter van de architectuur van de woningen en de uitsnijdingen in het volume, bieden nevenstaande afbeeldingen suggesties en inspiratie.

Het beeld van de kopgevel van de achterste woning speelt in op het zijdelingse zicht hierop over de dwarssloot en heeft daarom geen uitsnijding.

De basis van de materialisering van de woningen is baksteen. De kleur(en) van de baksteen en de keuze, kleur en afwerking van overige materialen, dienen aan te sluiten bij de bestaande woningen in de omgeving, waaronder in het bijzonder de woning voor op de kavel.

De woningen mogen overigens enige verschillen in architectuur laten zien en daarmee individualiteit en eigenheid tonen en verwijzen naar de kleinere tuinders- of veenarbeiderswoningen aan de westzijde van de Demmerik. Een en ander is ter beoordeling en goedkeuring van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Referentiebeelden woningen



Kleur stenen bestaande woning



Referentiebeelden woningen



Referentiebeelden erfinrichting beplantingen (boomgaard, hagen en knotwilgen)

De boomgaard en het ontsluitingspad zijn beeldbepalend voor de erfinrichting. De hoogstamboomgaard heeft forse fruitbomen op onderstammen met sterke groeikracht. Het plantverband houdt rekening met de afmetingen van de boomgaard en de uiteindelijke maat van de bomen. De grond is goed doorwortelbaar. Onder de bomen groeit gras.

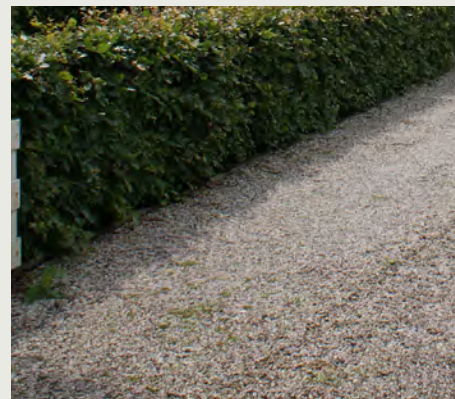
Het ontsluitingspad is afgewerkt met boerengrind. De onsluitingen van de woningen, loodrecht daarop, zijn uitgevoerd in baksteen.

De tuinen worden begrensd door sloten en hagen. De hoogte van de hagen kan variëren (maximaal 2 m). Aan de zijde van de boomgaard is lager, voor uitzicht op de boomgaard en omgekeerd op de woning.

Langs de sloot en het pad naar het achterliggende perceel staan knotwilgen. De hoogte van de knot houdt rekening met het uitzicht van de achterste woning en met het zicht op de kopgevel over de dwarssloot.

Voor de verharding van het pad naar het achterliggend perceel is uitgegaan gras, al dan niet met een open verharding.

Met de uitgangspunten en nevenstaande referentiebeelden is eenheid en samenhang voor de erfinrichting beoogd. De erfinrichting is uitgewerkt in een inrichtingsplan (blz. 34 e.v.).



Referentiebeelden ontsluitingspad, ontsluiting woningen en pad naar achterliggend perceel



Referentiebeeld nutsgebouw (inzet oude sit.)



Referentiebeeld berging



Referentiebeeld steiger

Voor de overige bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden eveneens uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

Voor het nutsgebouw voor op de kavel is een gevelbeplanting voorzien, gemengd wintergroen niet wintergroen. Meest eenvoudig lijkt een begroeiing met zogeheten kant-en-klaar hagen, hoogte 2.20 meter. De kleur van de deuren is bijpassend.

Eventuele bergingen zijn achter de woningen gesitueerd, waarbij de lange gevel aan de zijde van de boomgaard als voorzijde van de woning geldt. De bergingen hebben een traditioneel beeld met wellicht beplanting op het dak.

De vlonders in de tuinen en zijn identiek van vorm en ontwerp. De grondvorm is een eenvoudige langwerpige rechthoek, afmetingen 1,00x 5,00m en uitgevoerd in duurzaam onbehandeld hout. De vlonder ligt met de helft boven land en met de andere helft boven water.

Naar het achterliggende perceel is een brug voorzien. Deze kan doorvaarbaar in beton zijn uitgevoerd of vlak in hout.



Referentiebeelden bruggen doorvaarbaar (beton) of vlak

Een alternatief voor genoemde verhardingen kan zijn het (her-) gebruik van betonplaten uit de kassen en tuinbouwpercelen op de locatie of elders vandaan. Dit kan een mooie verwijzing geven naar het verleden bij de toekomstige invulling van de locatie. Combinaties met andere materialen, zoals baksteen, zijn goed mogelijk, waarbij een goede keuze van belang is.

Meer vrijheid bij de invulling van het gras onder de boomgaard is mogelijk. De eigenaren van de drie nieuwe woningen, die de boomgaard ook onderhouden, kunnen het gras onder de bomen doen uitgroeien tot een boomgaartuin met graspaden, planten en bollen en bv. vrijlopende kippen onder de bomen.

In de tuinen loopt de gemeenschappelijke boomgaard door met hoogstambomen op onderstammen met sterke groei-kracht. Het plantverband houdt rekening met de afmetingen van tuinen de plaats van de woningen en toegangspaden en met enkele open, zonnige plekken in de tuinen.

De watergangen in het plangebied behouden of krijgen overal natuurvriendelijke oevers, al dan niet voorzien van een onders-
teunende, weinig of niet zichtbare constructie.



Referentiebeeld natuurvriendelijke oever



Referentiebeelden landelijke invullingen boomgaard

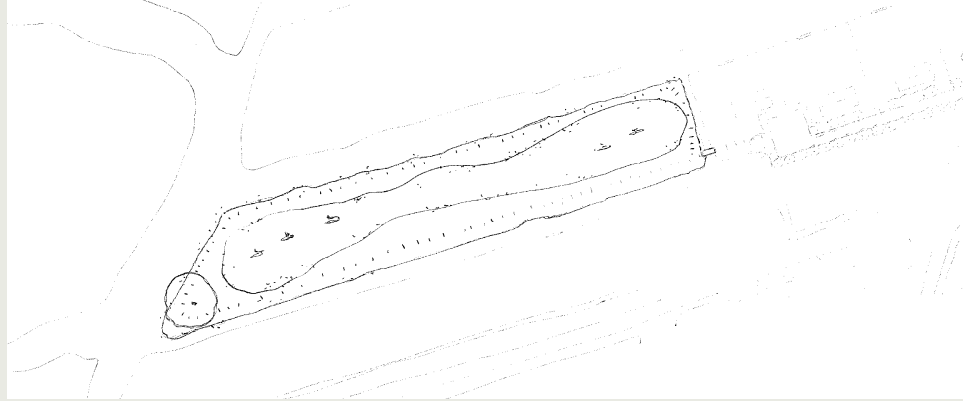


Referentiebeeld betondpad tuinbouw

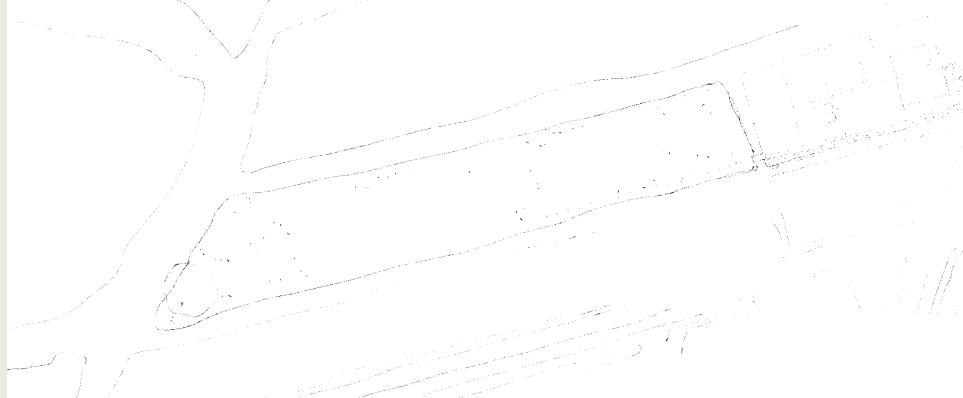


Referentiebeeld combinatie beton en klinkers





Ontwikkelingsrichting natuurontwikkeling en referentiebeelden

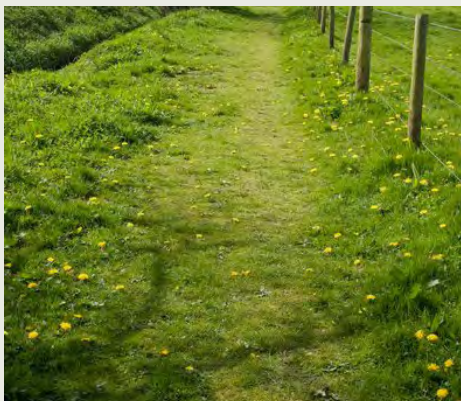


Ontwikkelingsrichting dierenweide met eventueel wandelpad en referentiebeelden



Ontwikkelingsrichting combinatie natuur en nut (cultuur=woningen) en referentiebeelden





Voor het achterliggende perceel zijn drie ontwikkelingsmogelijkheden geschetst. De eerste is een afgesloten plas (regenwater) voor natuurlijke flora en fauna en met een wandelpad rondom. De tweede is een dierenweide. Ook daar kan eenvoudig een wandelpad rondom lopen of naar een zitplek onder de boomgroep op de westpunt van het perceel. De derde ontwikkelingsrichting biedt een combinatie van natuurontwikkeling en nutsfunctie en wandelpad met zitplek.

De eerste ontwikkelingsmogelijkheid is vanuit gemeente en betrokken partijen bij de planontwikkeling de voorkeur gegeven en uitgewerkt in een inrichtingsplan (blz 34 e.v.).



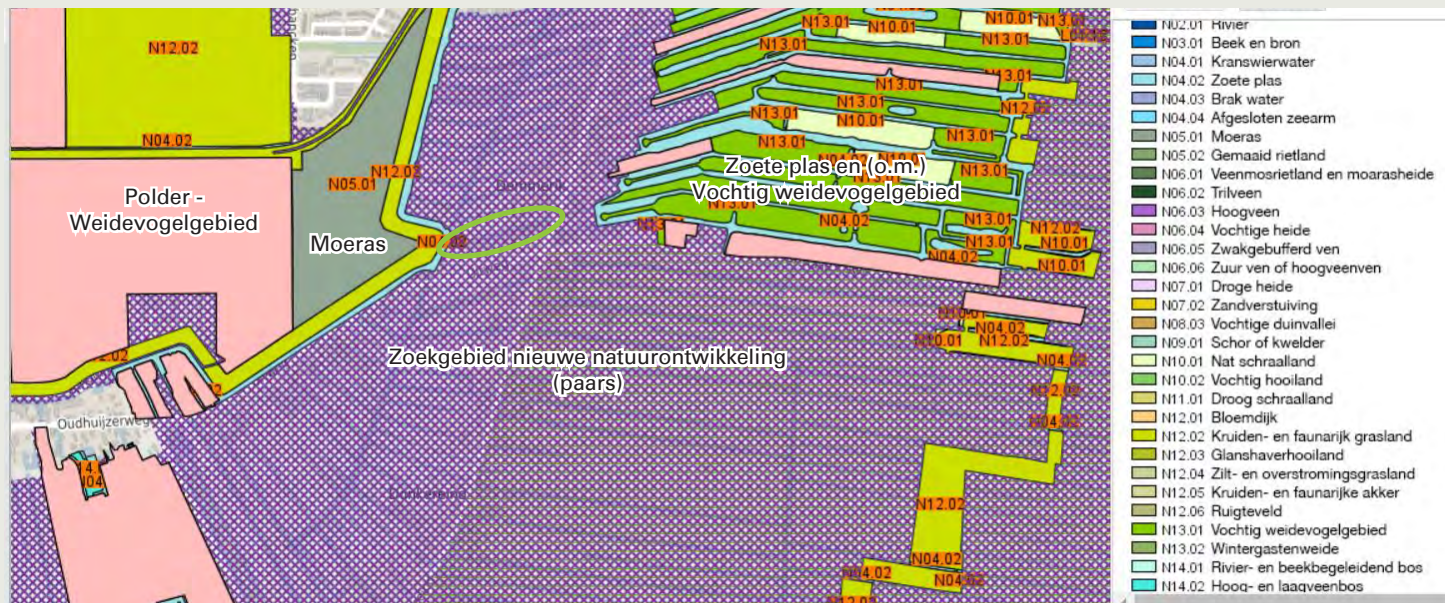
Het inrichtingsplan omvat de inrichting van de omgeving van de drie woningen voor op de kavel en de inrichting van het achterterrein. De omvang van de in te richten kavels van de woningen zijn 2x 750m² en 1x 1685m². De omvang van de gemeenschappelijk boomgaard en ontsluiting naar de Demmerik is 1485m². De omvang van het achterterrein is 5385 m² en van de ontsluiting er heen 440m². Genoemde getallen zijn globaal en niet gebaseerd op inmeting van het terrein.

Het voorterrein heeft een gemeenschappelijk groengebied waarin ook de ontsluitingen van de woningen zijn voorzien. De uitgewerkte inrichting sluit aan bij het verkavelingsplan voor de woningen en de daarbij aangegeven beeldkwaliteit voor de architectuur van de woningen en de inrichting van het voorterrein. Het inrichtingsplan is op hierna volgen-de pagina's uitgewerkt in een plattegrond schaal 1:500 en een principeprofiel schaal 1:200 over lengte van de omgeving van de woningen. In het laatste zijn de belangrijkste maten opgenomen.

Aandachtspunt in het inrichtingsplan is de gemeentelijke parkeernorm (Ronde Venen, 2017). Hierin is aangegeven in artikel 2, dat moet worden uitgegaan van 2,6 parkeerplaats per eengezinswoning. In het inrichtingsplan is hiermee rekening gehouden door 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te situeren en een extra bezoekersparkeerplaats in de gemeenschappelijke boomgaard. Alle parkeerplaatsen zijn in principe op de oprit gesitueerd. Binnen de aangegeven tuinrichting kan eventueel extra verharding worden gerealiseerd voor het naast elkaar parkeren van 2 auto's of het passeren. De belangrijkste maten van het inrichtingsplan zijn aangegeven in de principeprofielen.

Voor de uitzetting van de woningen is het van belang dat de noklijn van twee oostelijke woningen parallel is aan de aslijn van het perceel en van de meest oostelijke woning in het verlengde van de noklijn van de woning voor op de kavel. Van de meest westelijke woning is de noklijn loodrecht op de aslijn van het perceel.

Voor de inrichting van het achterterrein is gekeken naar het natuurbeheerplan van de provincie. In dit natuurbeheerplan zijn voor de Veenen als algemene aandachtspunten voor het gebied aangegeven bodemdaling en realisatie van een duurzaam watersysteem. Ecologische kernkwaliteit voor het hier nog aanwezige veen is laagveenmoeras. Tegen deze achtergrond worden in het achterterrein de ontwikkeling van drie milieus voorgesteld. Natuurvriendelijke oevers langs de watergangen rond het perceel, een regenwaterplas binnen het perceel en kruidenrijkgrasland tussen deze delen. Met deze inrichting sluit het perceel aan op de inrichting ten oosten van de Demmerik met 'zoete plas' en veel vochtig weidevogelgebied. Het kan daardoor de verbinding van het gebied ten oosten van de Demmerik met de polders ten westen van het plangebied versterken. Dit laatste heeft direct

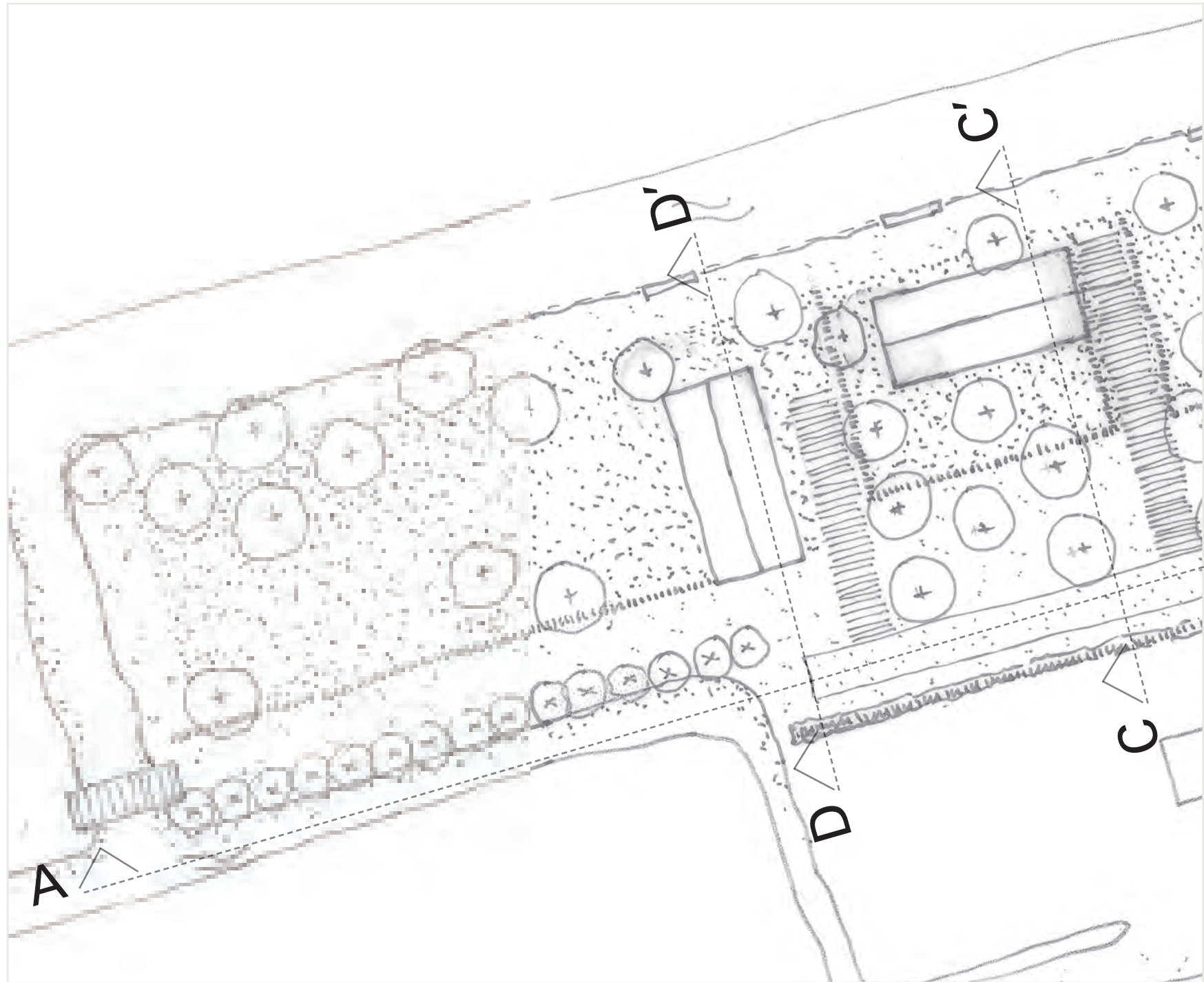


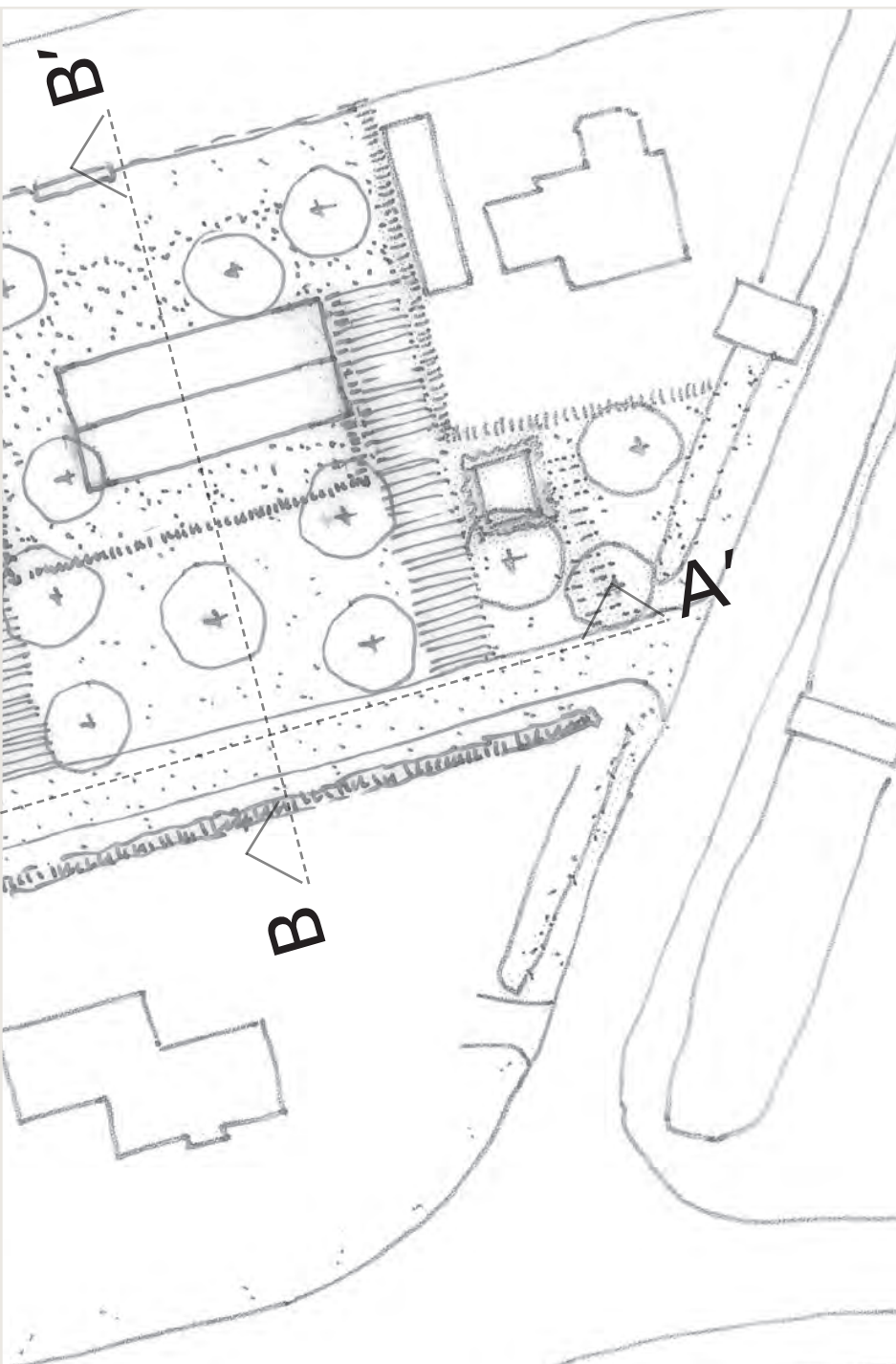
Bron: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=2ef6716c75eb4c3ab4468a5207bcf73c>

nabij het plangebied een moeraszone en, verder de polder in, eveneens een weidevogelgebied. Voor de natuurvriendelijke oevers is de verwachting dat deze zich zullen ontwikkelen uit de bestaande oevers. Waar nog geen oevers langs watergang aanwezig zijn kan de ontwikkeling met vegetatiematten worden geholpen. Daarin kunnen verschillende soorten oeverbeplanting opgenomen zijn, zonder riet. Riet zou in de oevers te hoog worden en in het perceel te sterk kunnen ontwikkelen, hetgeen de landschappelijk gewenste openheid in het geding brengt.

Het kruidenrijk grasland dient ingezaaid te worden met een kruidenrijk grasland mengsel met soorten als Akkerhoornbloem, Beemdlangbloem, Duizendblad, Echte koekoeksbloem, Gestreepte witbol, Moerasrolklaver, Pinksterbloem, Ratelaar, Rode klaver, Rood zwenkgras, Scherpe boterbloem, Sint Janskruid, etc. Langs de oevers kan een Slootkantmengsel worden ingezaaid, gebaseerd op een mengsel met aantal karakteristieke maar niet kritische slootkantplanten geven de inrichting voor natuurontwikkeling uit te werken.

Voor de regenwaterplas wordt een spontane vegetatieontwikkeling voorzien met jaarlijkse monitoring op de ontwikkeling. Doel is een moeras- en watervegetatie ontwikkeling te verkrijgen die inspeelt op het schonere regenwatermilieu in de plas, met wisselende waterstanden.





Legenda

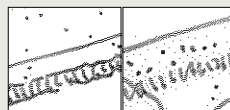
(NB Zie ook legenda pagina 45)



Hoogstamfruitbomen (Appelbomen in boomgaard, daarbuiten divers)



Knotwilgen



Haag bestaand / Haag nieuw (*Fagus sylvatica*)



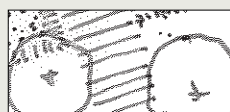
Hedera kant-en-klaar haag



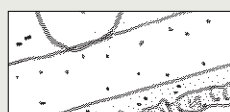
Open weiland (gras)



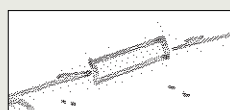
Tuininrichting



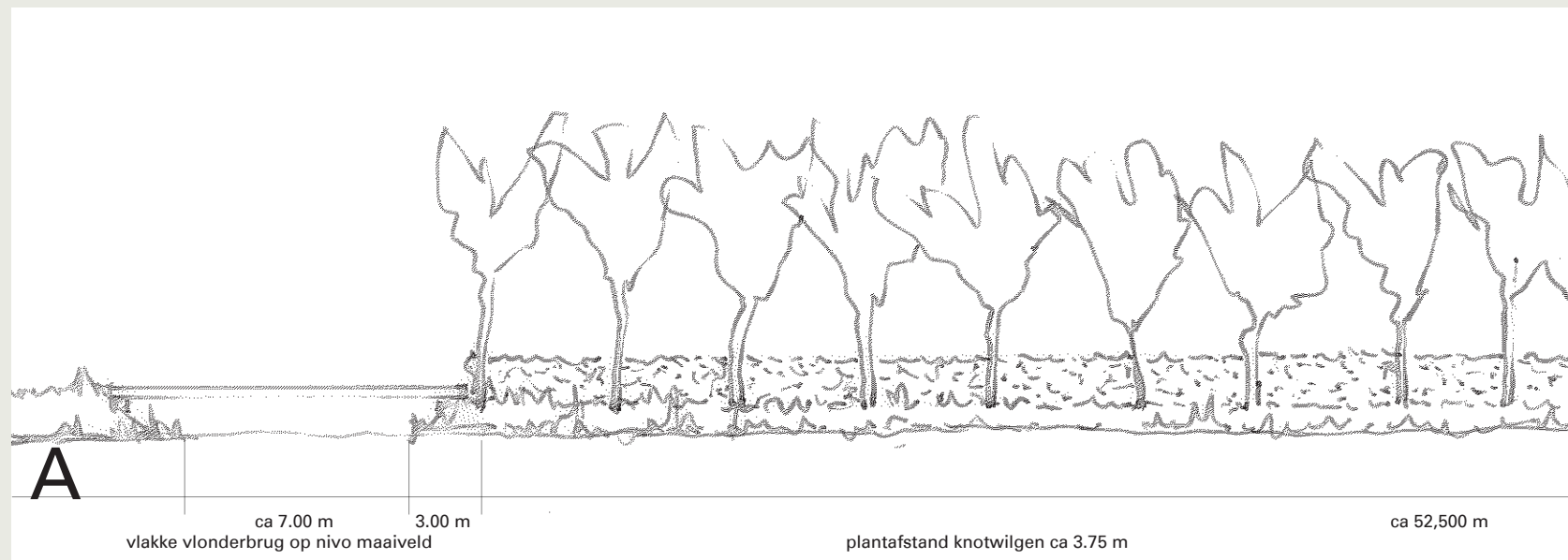
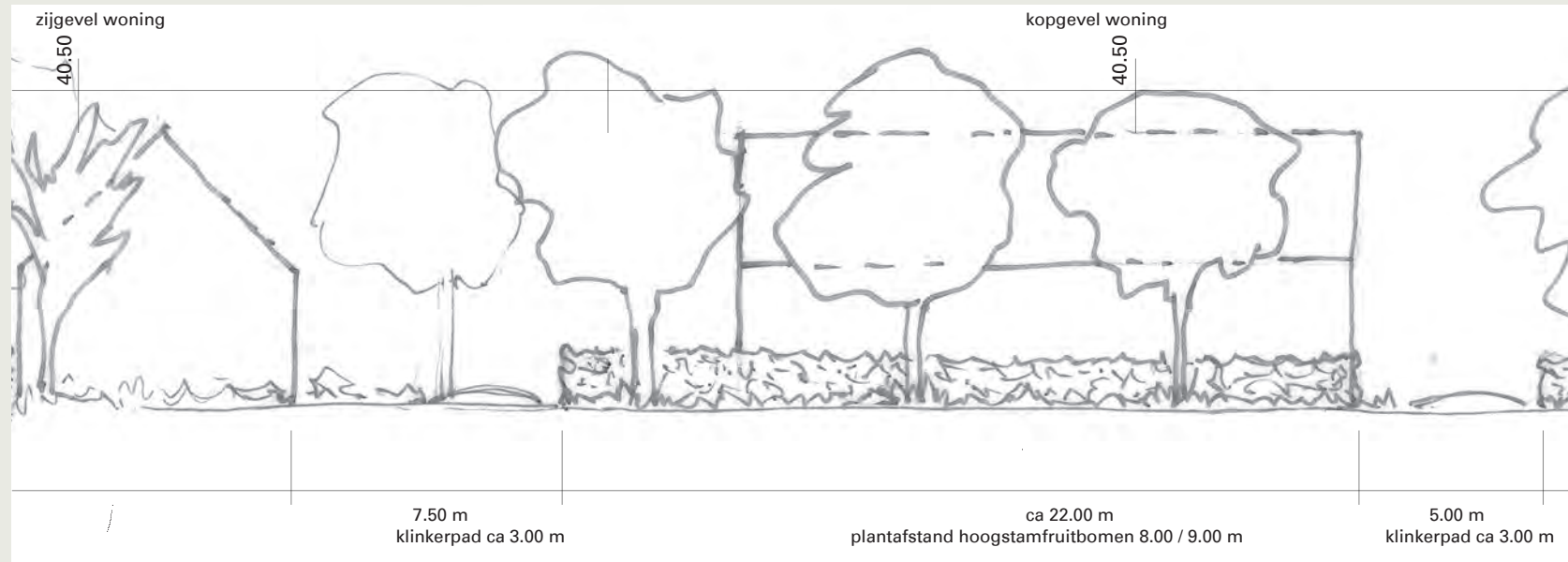
Gebakken klinkers mangaankleur

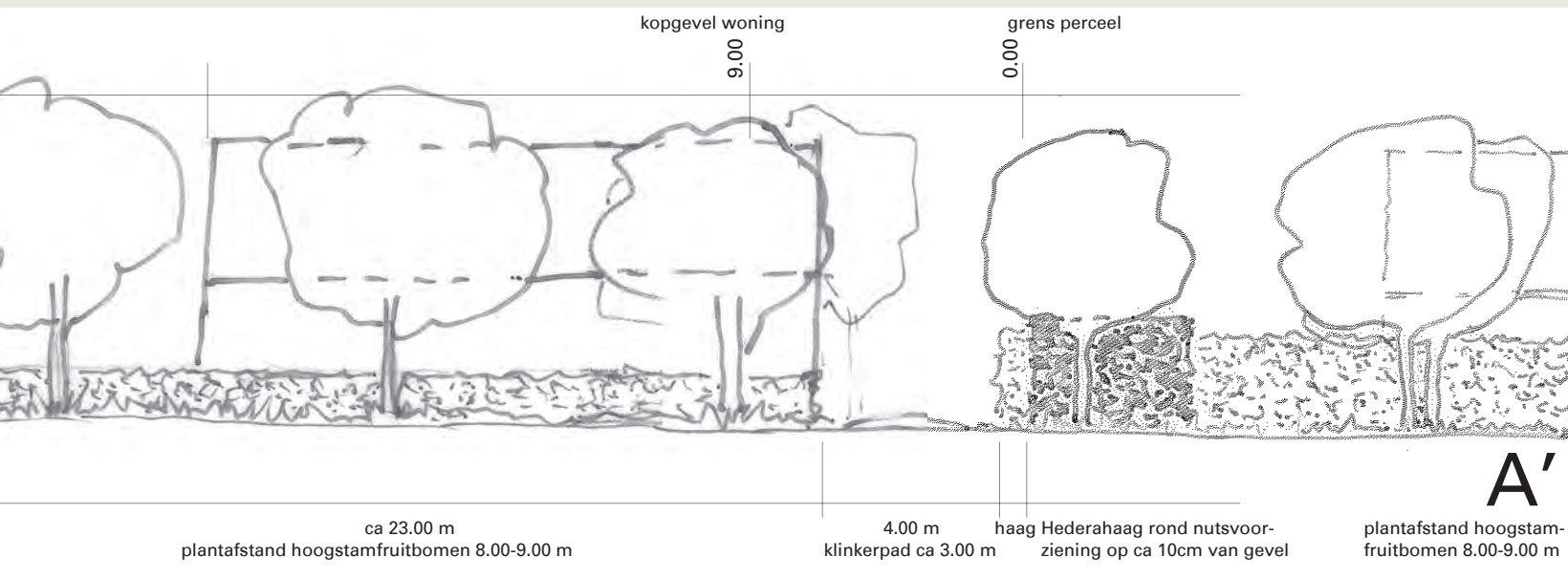


Rijngrind of afgestooid met rijngrind



Houten steiger
(westzijde in lijn met westgevel)





Schaal 1:200

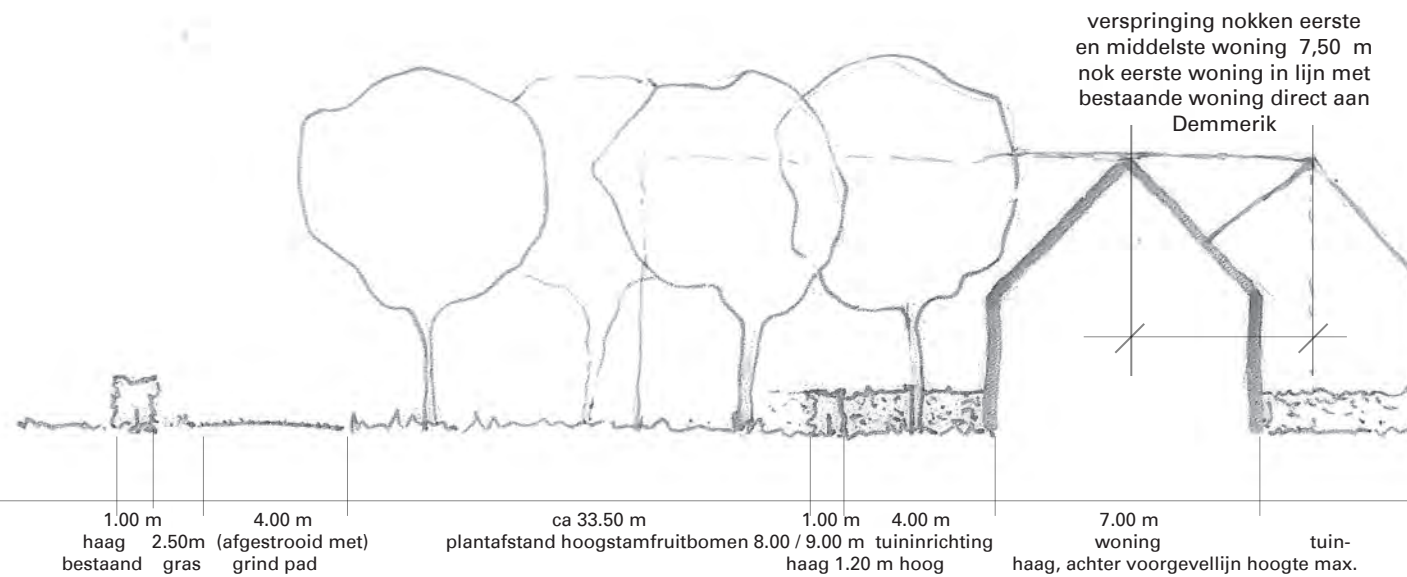


Schaal 1:200

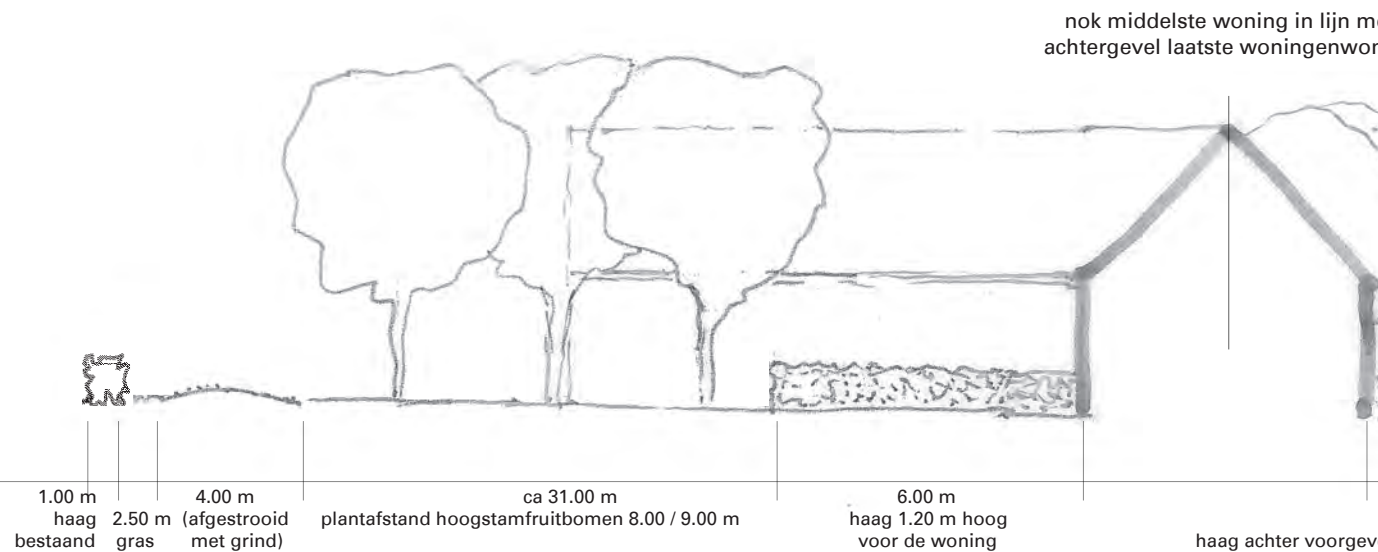
Schaal 1:200

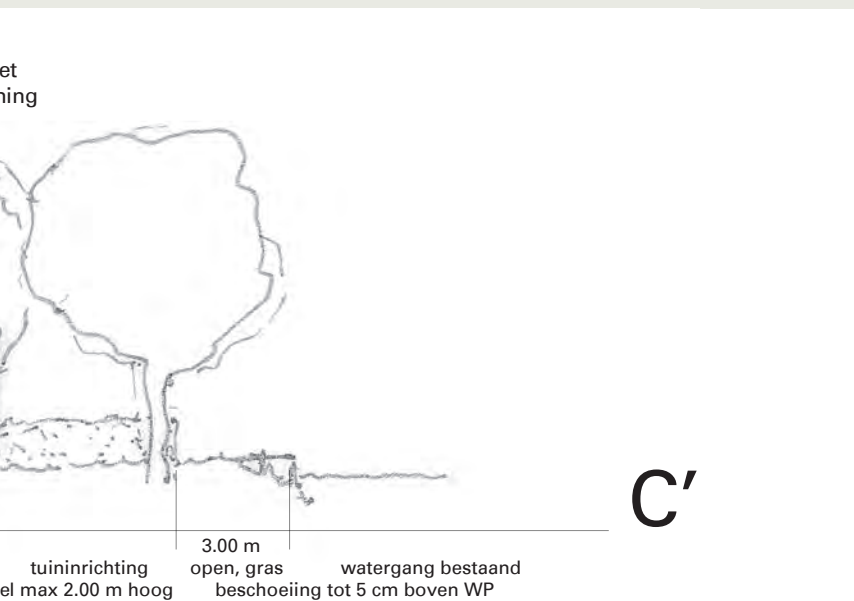
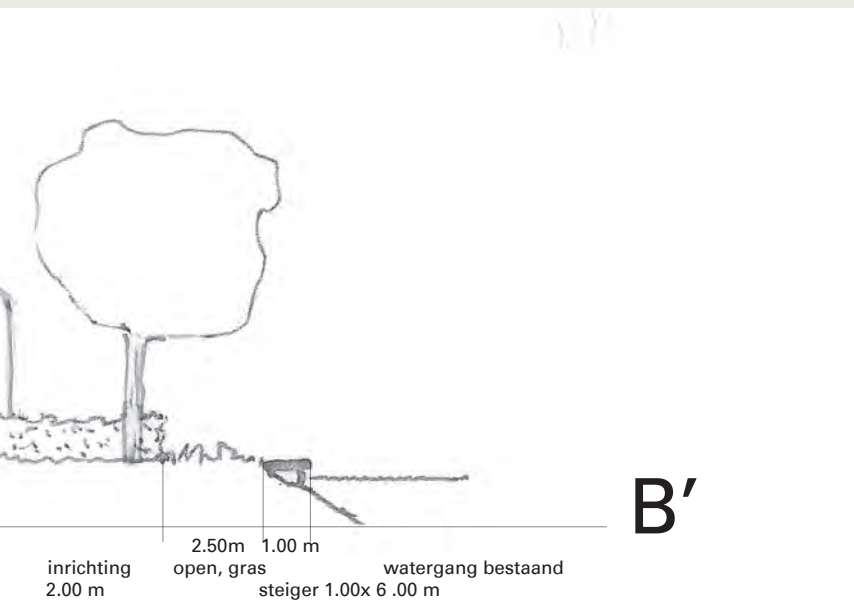
Profielen voorterrein

B



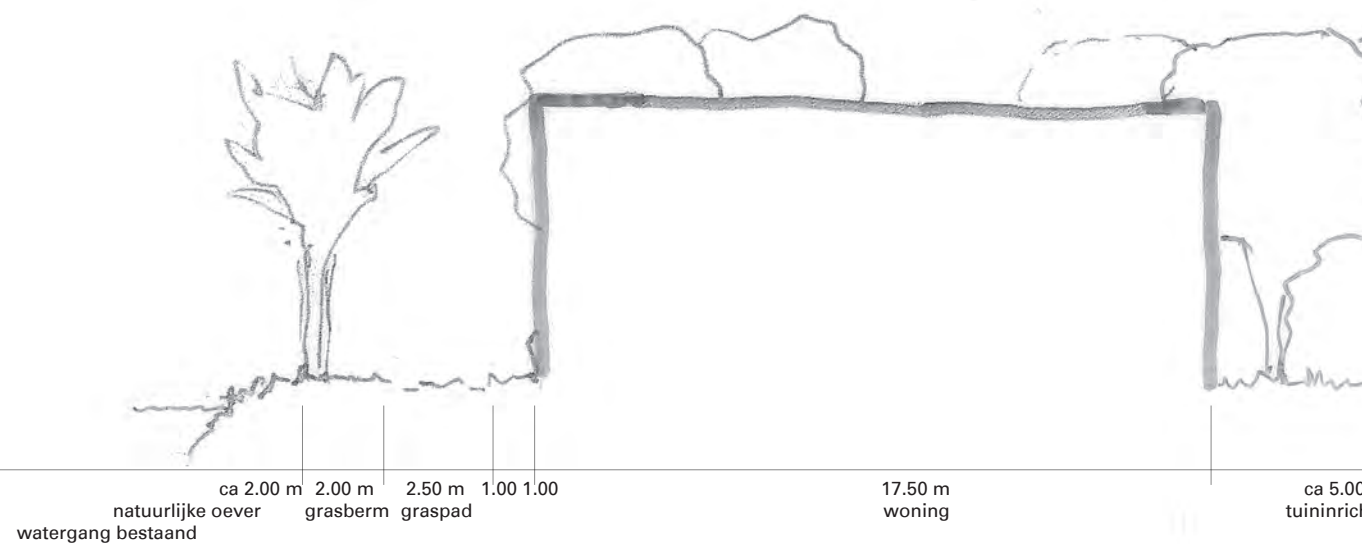
C





Schaal 1:200

D



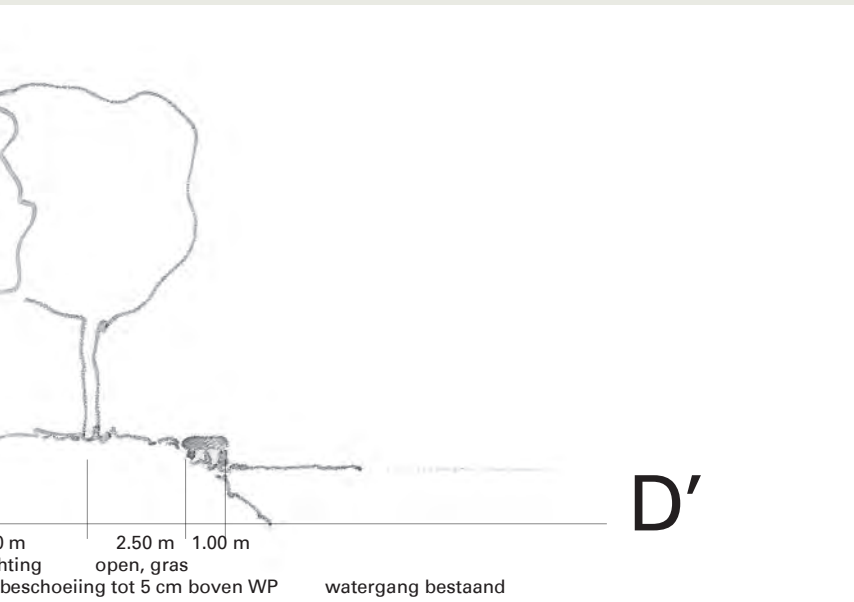
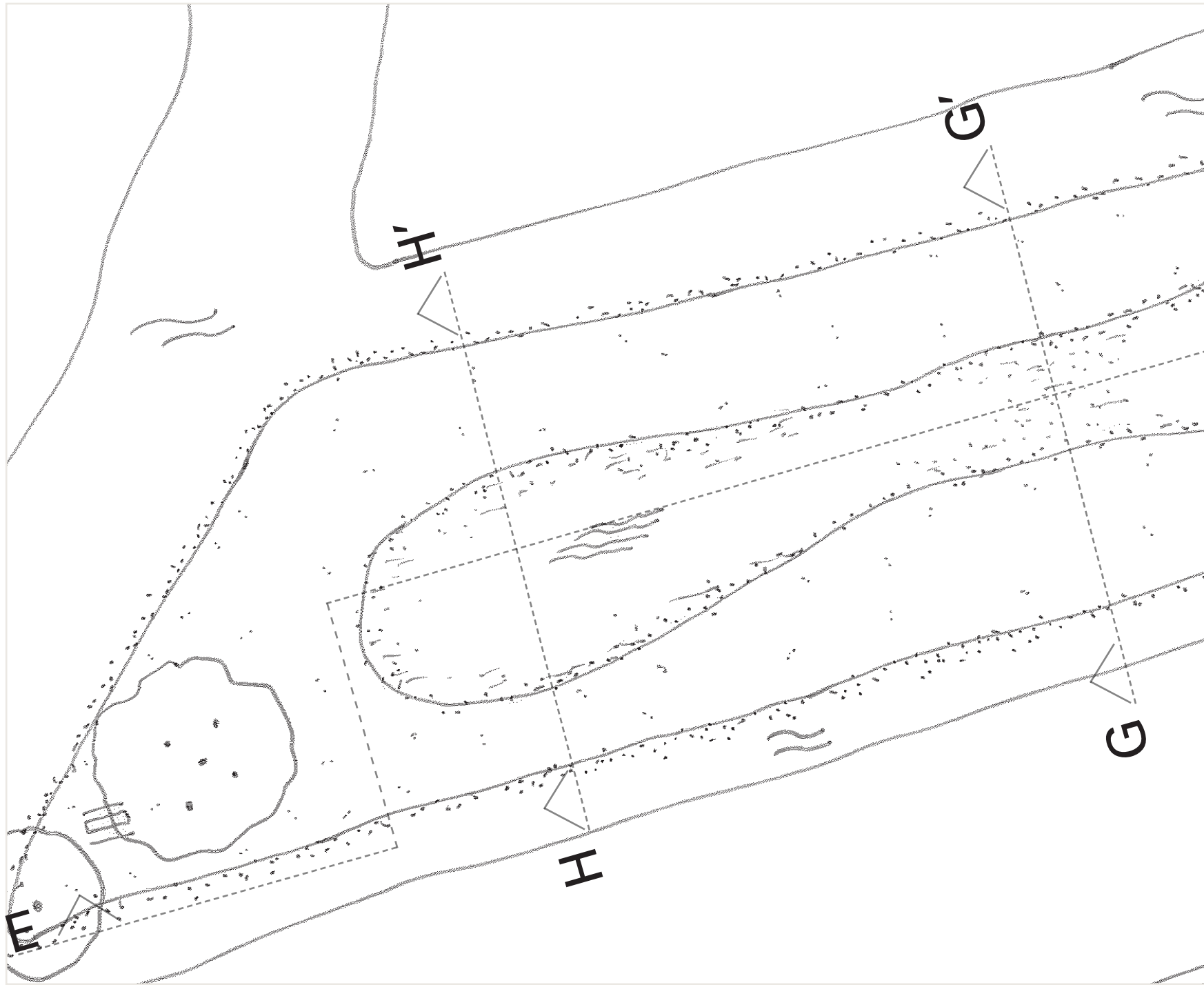
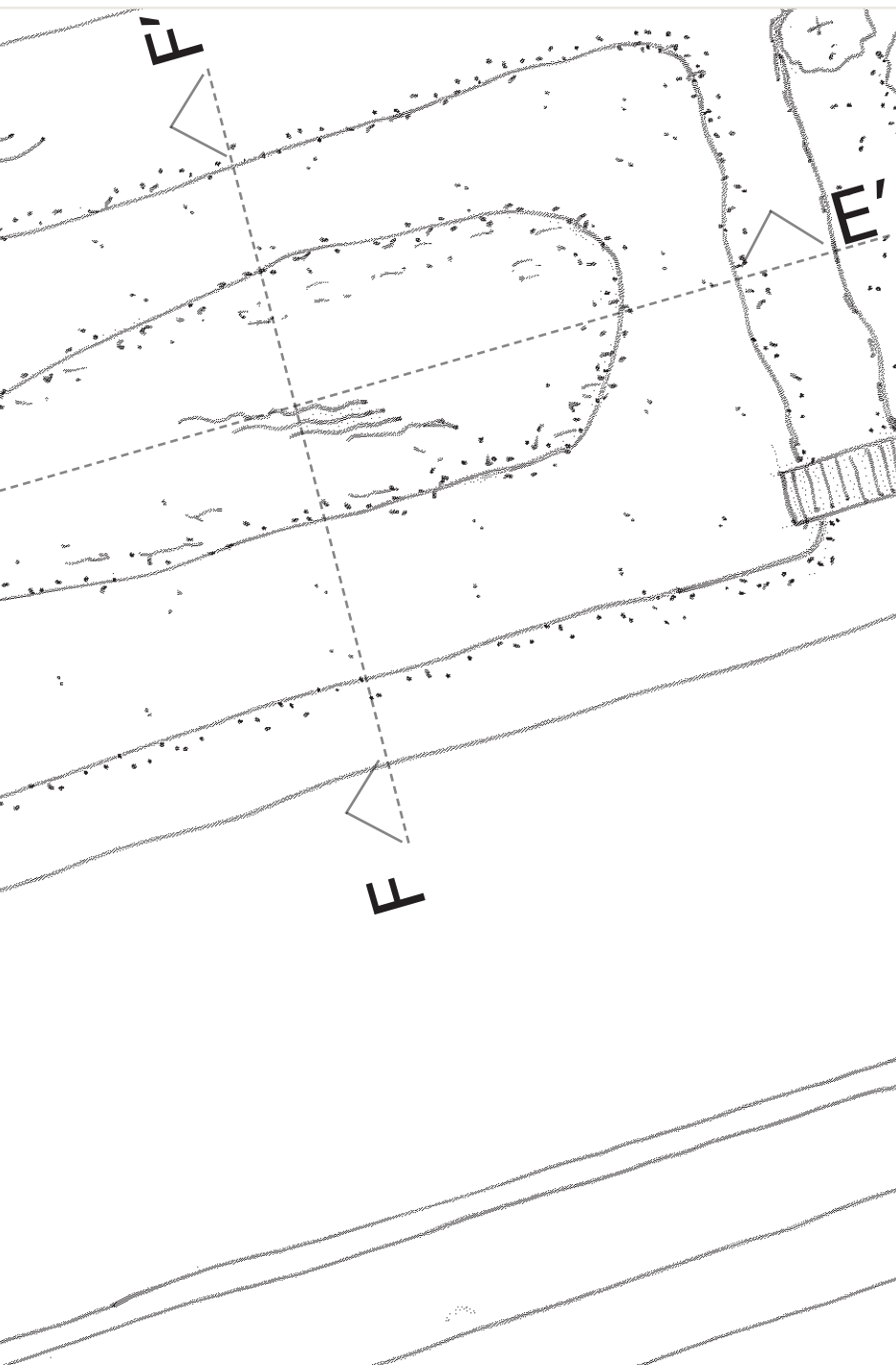


fig. xxxx

Schaal 1:200





Legenda

(NB Zie ook legenda pagina 41)



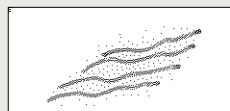
Bomen bestaand



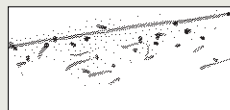
Natuurvriendelijke
oever



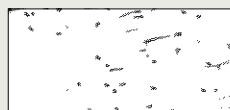
Natuurzitplek



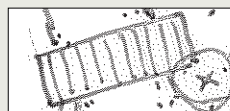
Regenwaterplas



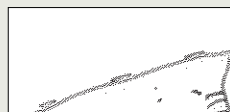
Natuurlijke oever-
ontwikkeling



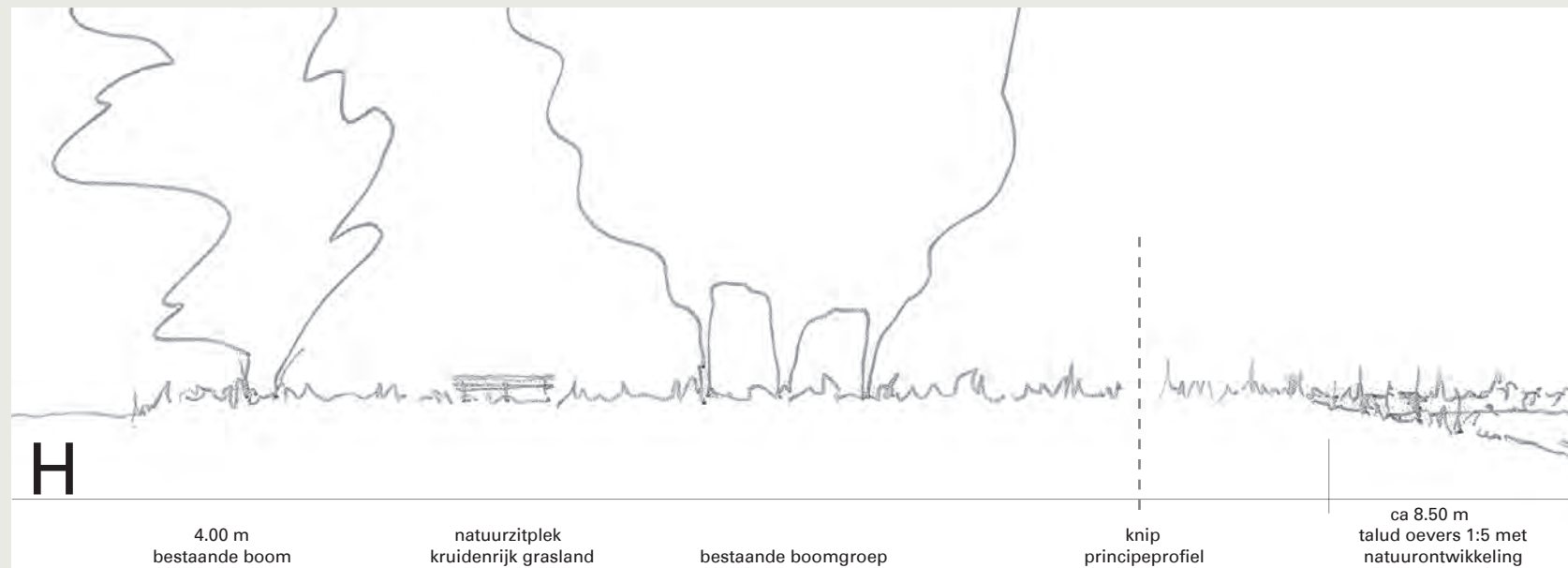
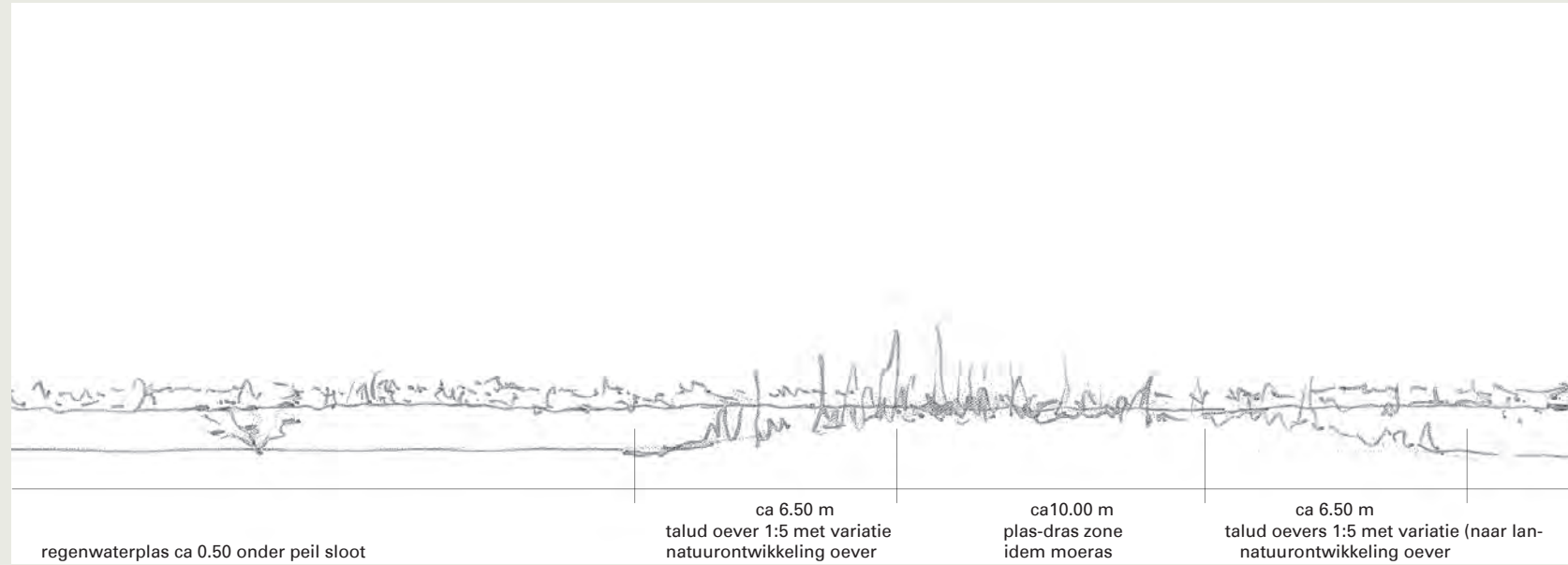
Natuurlijke plas-dras
zone

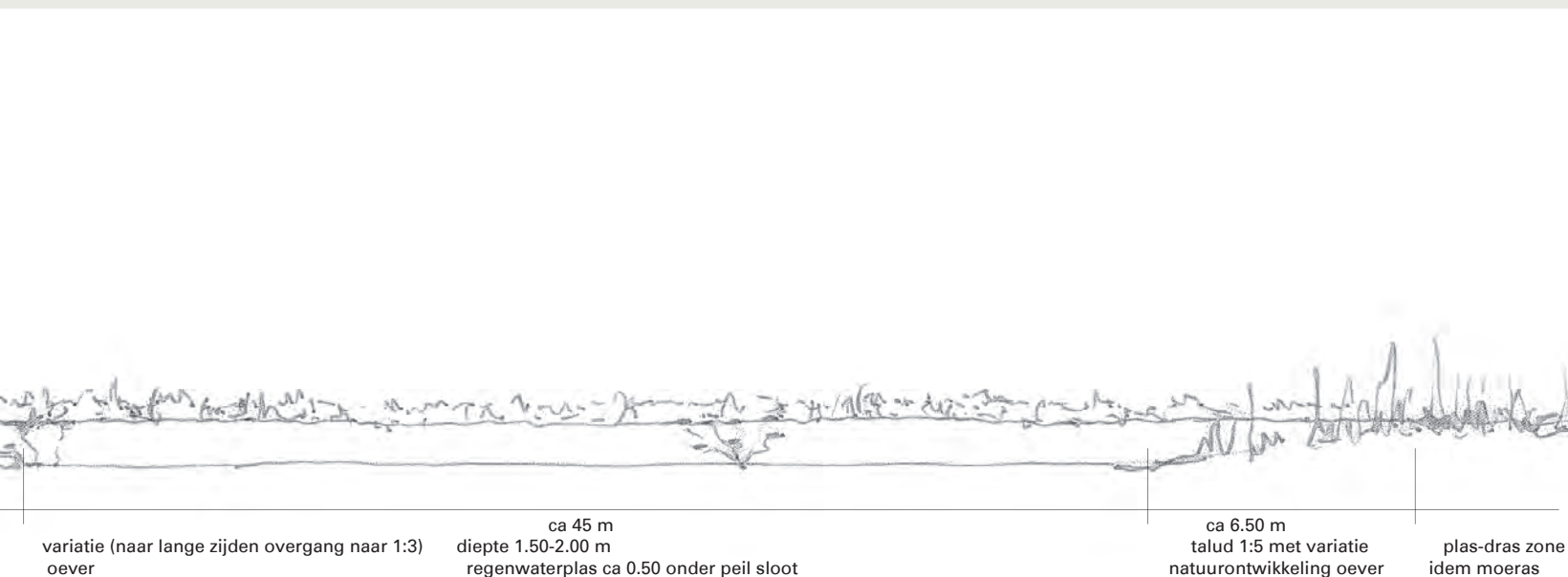
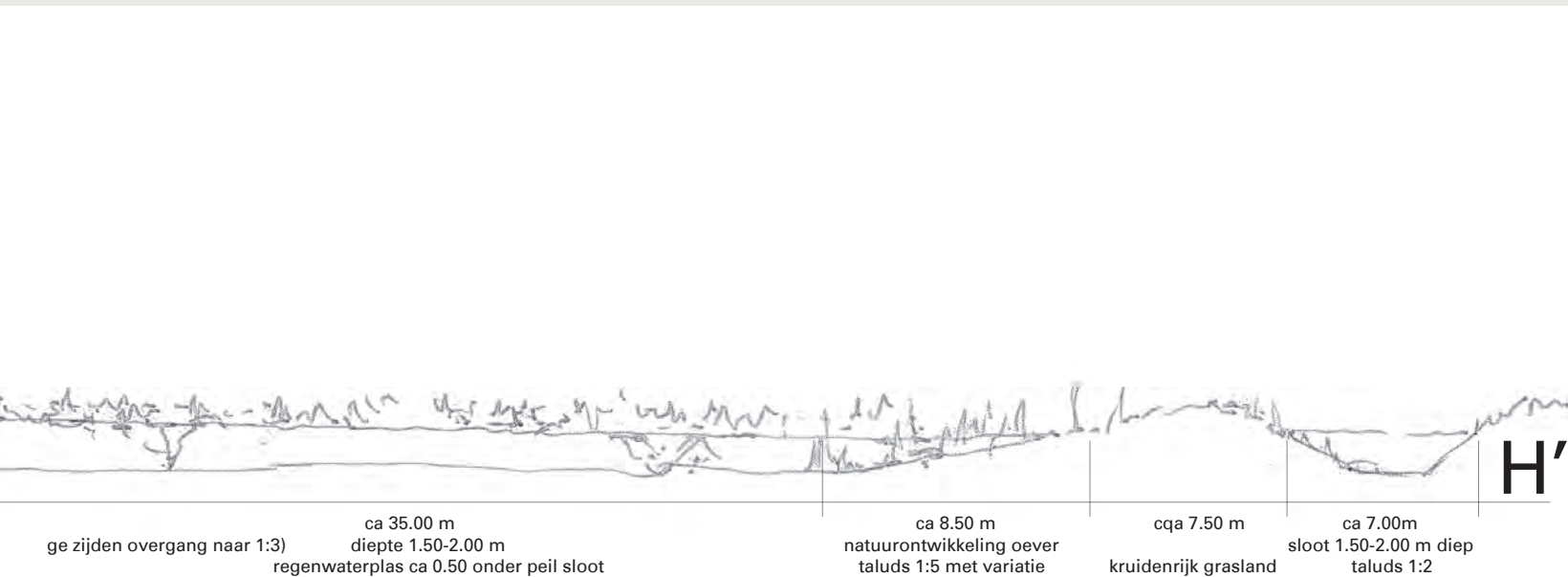


Vlakke brug, hout



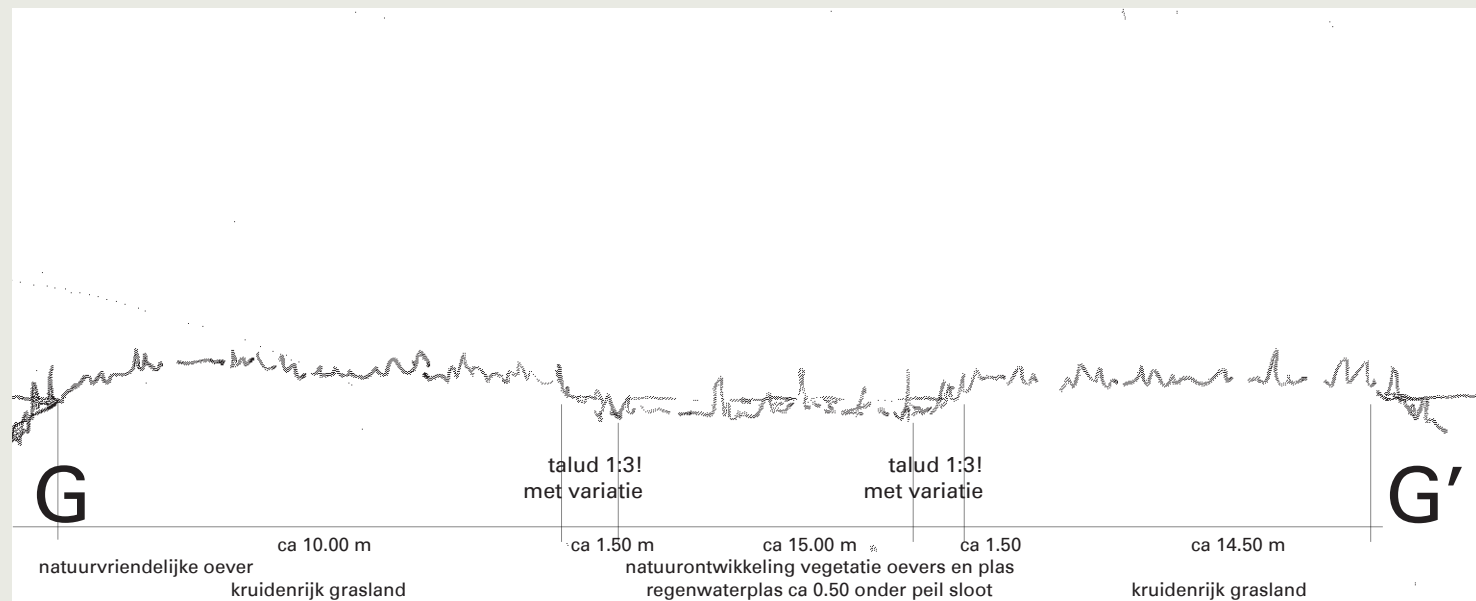
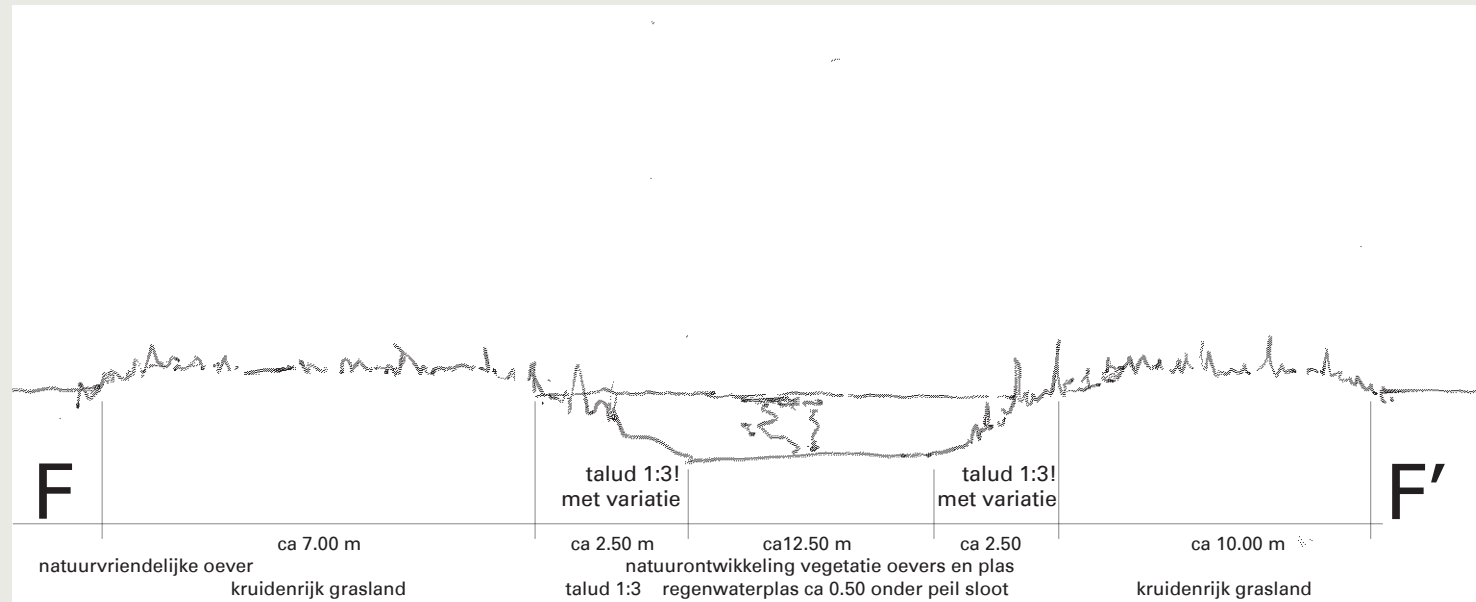
Beschoeiing hout,
(max 5 cm boven waterspiegel)

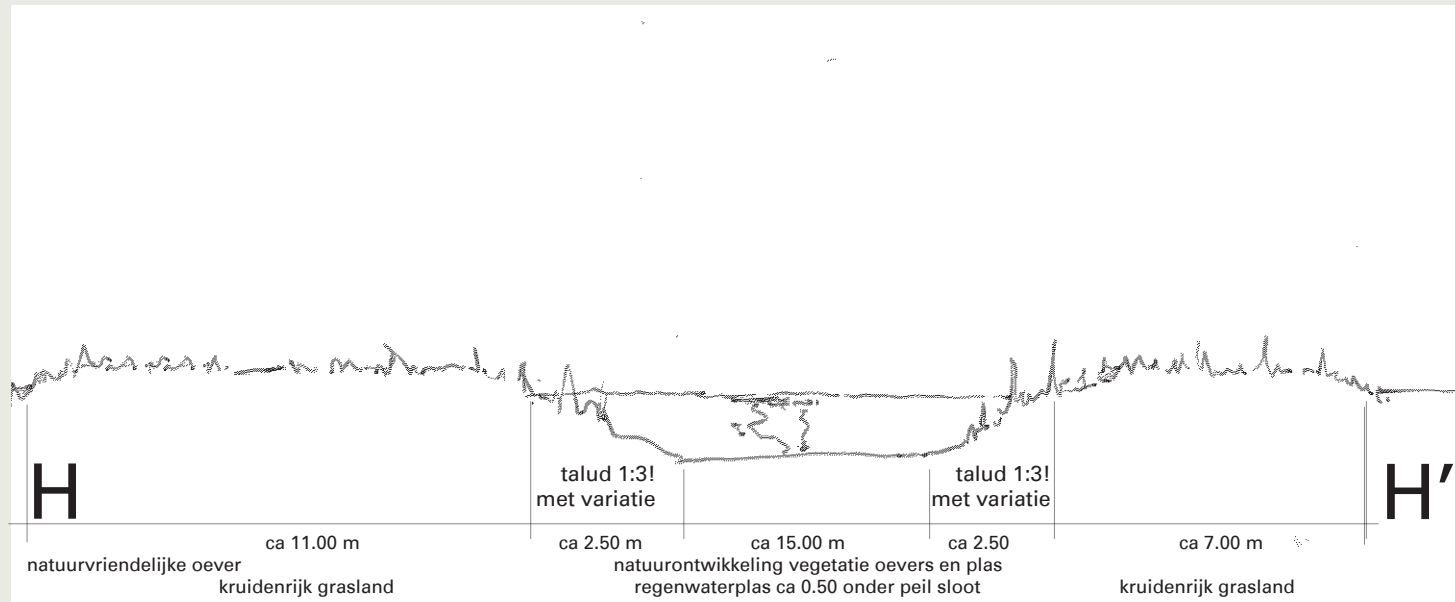




Schaal 1:250

Profielen achterterrein





Colofon

Ontwerp: van Hees tuin- en landschapsarchitectuur

Gouda, 14-10-2019

