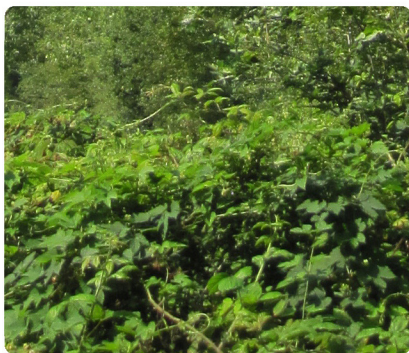
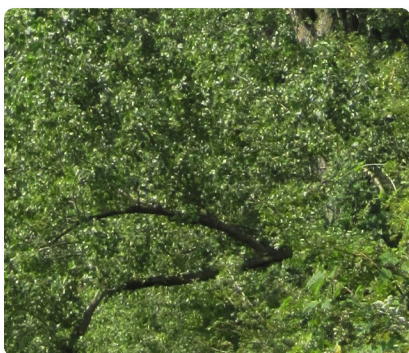
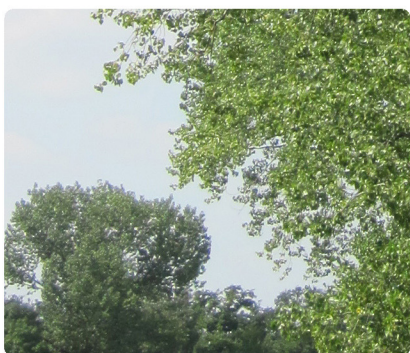
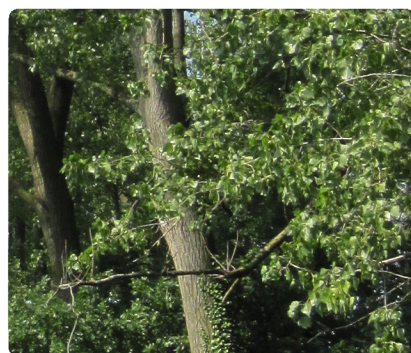
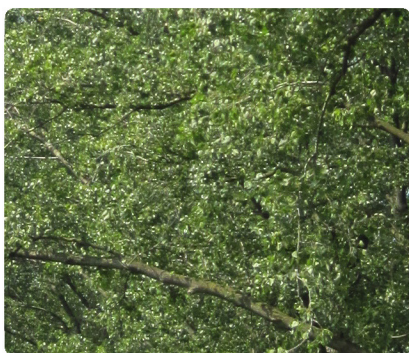
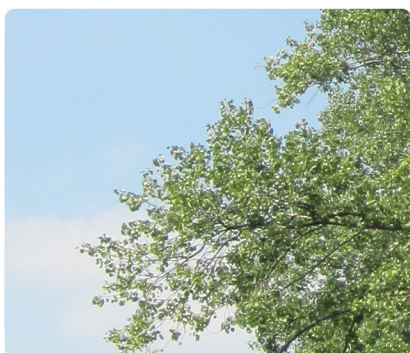
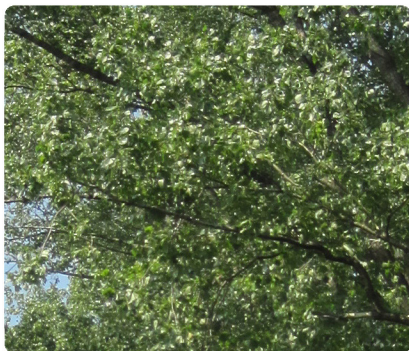
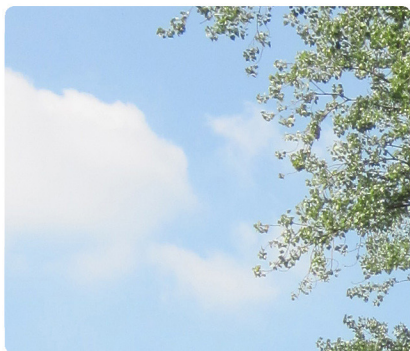
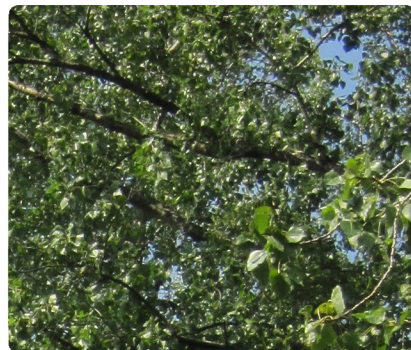
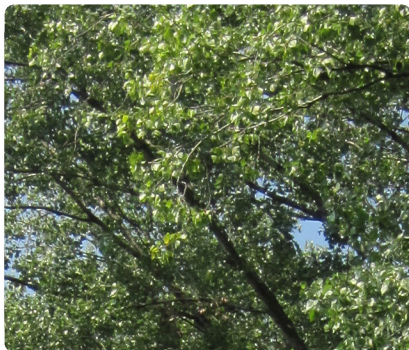
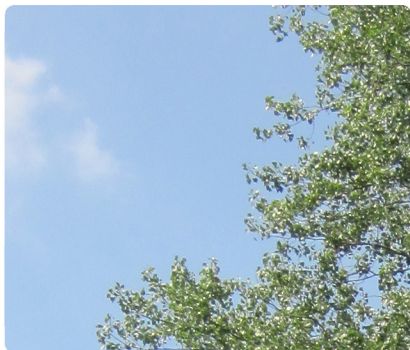




project
onderdeel

Functiewijziging Broekdijk 12 landschapsplan

opdrachtgever
nummer
datum

familie van Laarhoven – van de Loo
2016-A
28 januari 2021

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

20 november 2020

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

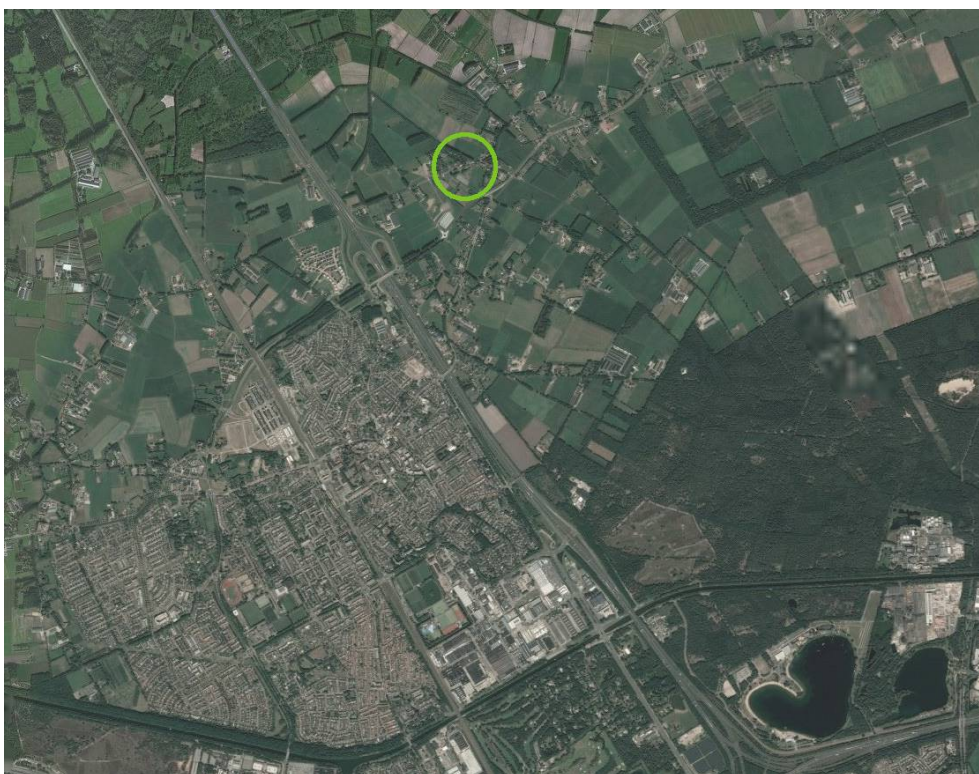
Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
1. Huidige situatie	7
1.1. Inleiding	7
1.2. Projectlocatie	7
1.3. Huidige situatie	8
2. Historische en ruimtelijke context	11
2.1. Abiotische kenmerken	11
2.2. Historische situatie	12
3. Beoogde situatie	15
3.1. Ruimtelijke strategie	15
3.2. Ruimtelijke bouwstenen	16
3.3. Inrichtingsschets	17
3.4. Erfensemble	17
3.5. Landschappelijke inpassing	18
3.6. Beeldkwaliteit gebouwen	19
3.7. Ruimtelijke kwaliteit	20
Bijlage: Inrichtingsschets	22

1. Huidige situatie

1.1. Inleiding

Voorliggend landschapsplan betreft een locatie gelegen aan de Broekdijk in het buitengebied van Best, direct ten noordoosten van de kern, en is opgesteld in opdracht van initiatiefnemer, tevens eigenaar van de betrokken gronden. Het grondstuk is deels bebouwd. Deze bebouwing kent een maatschappelijke aanduiding in het bestemmingsplan. Voorliggend rapport is opgesteld ter ondersteuning van de beoogde functiewijziging naar 'Wonen'.



afbeelding 1

Het plangebied (in groen) is gelegen ten noordoosten van Best op enige afstand ten oosten van de Rijksweg A2.

1.2. Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan een lokale doorgaande weg. Het plangebied omvat een enkele kavel (Best Sectie L 910) met een totale oppervlakte van 1.775 m². Het adres van de projectlocatie is Broekdijk 12.



afbeelding 2

Een uitsnede uit de kadastrale kaart met in groen het plangebied aan de Broekdijk.

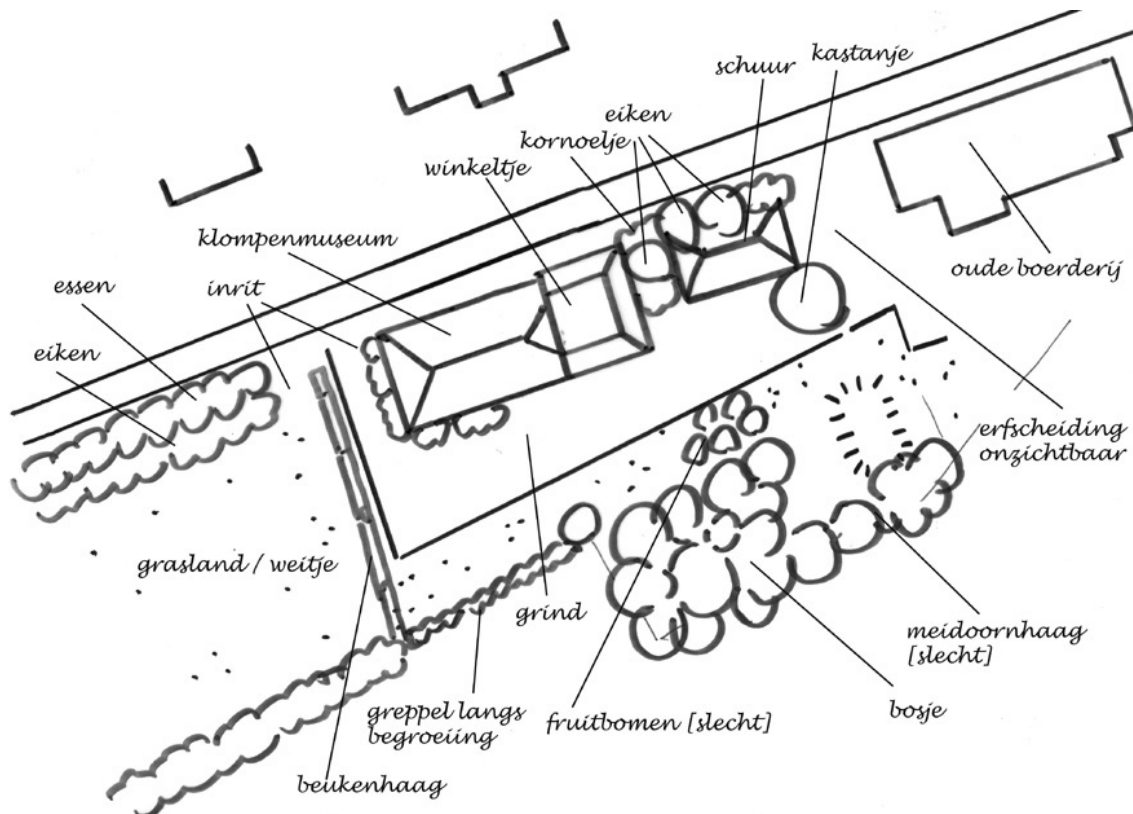
1.3. Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als erf en is deels bebouwd en verhard. Aan de noord, west en zuidzijde is er sprake van een duidelijke begrenzing van het plangebied door beplanting, of de verharde weg. Aan de oostzijde loopt het plangebied zonder duidelijk zichtbare scheiding over in het naastgelegen erf met tuin.

Binnen het plangebied zijn een tweetal opstallen aanwezig. Dit betreft telkens naoorlogse gebouwen die parallel aan de direct noordelijk ervan gelegen weg zijn gebouwd. Het grote gebouw betreft een voormalig klompenmuseum met een aangebouwde winkel. Het kleinere gebouw is een schuur.

Het terrein wordt ontsloten op de Broekdijk middel een inrit. De verharding zet zich aan de achterzijde door in de vorm van halfverharding. Rondom het gebouw is wat kleine beplanting aanwezig, die vooral gezien moeten worden als de overblijfselen van een representatief bedoelde aankleding van het terrein voor voor bezoekers. Het geheel is nogal utilitair van opzet met aan de achterzijde enige beplanting, die deels in gras staat. Deze beplanting omvat enkele kwarrende fruitbomen, een zieke Paardenkastanje, een gezonde Paardenkastanje nabij de kleine schuur en een bosje dat is ontstaan uit alhier “tijdelijk” opgekuilde beplanting die inmiddels groot is uitgegroeid. Het betreft een mengsel van bomen waaronder Es, Canadapopulier, Haagbeuk, Beuk en Veldesdoorn. Achter deze bomen staat het overblijfsel van een meidoornhaag, die door beschaduwing een verminderde vitaliteit vertoont.

Aan de wegzijde scheidt een smalle strook met beplanting het voormalige museumgebouw van de weg. Ooit liep hier een wegsloot. Tussen de weg en de kleine schuur is een dichte begroeiing aanwezig van Kornoelje met enkele solitaire Zomereiken. Langs de inrit aan de westzijde is een geschoren beukenhaag aanwezig. Hierachter is een door beplanting omgeven grasveld gelegen.



afbeelding 3

Een weergave van de huidige situatie zoals vastgesteld tijdens het veldbezoek.

De directe omgeving van de projectlocatie bestaat uit een onregelmatige lintbebouwing die begint rondom een groen driehoekig pleintje aan het begin van de Broekdijk. Op het beboomde grasveld staat een kleine naoorlogse kapel. Eromheen staan diverse voornamelijk vooroorlogse (voormalige) boerderijen van het langgeveltype. De Broekdijk zelf bestaat uit een redelijk smalle strook asfalt. Er is geen regelmatige begeleidende wegbeplanting aanwezig. Ooit hebben er hier populieren langs de weg gestaan volgens de eigenaren. Tegenover de projectlocatie is een pannenkoekenboerderij en een kleine dierentuin gelegen. Verder westelijk staan enkele -deels sterk verbouwde- naoorlogse woonhuizen van een bouwtype kenmerkend voor de bouwperiode.



afbeelding 4
Collage van de projectlocatie en de directe omgeving.

2. Historische en ruimtelijke context

2.1. Abiotische kenmerken

De projectlocatie aan de Broekdijk is gelegen in een markant cultuurlandschap tussen Best en Boxtel. Dit cultuurlandschap ontleent het specifieke karakter aan de natuurlijke ondergrond en watervoorziening. Geologie, bodem en (grond)water zijn zogenoemde abiotische kenmerken. Hoewel hoogteverschillen in Nederland over het algemeen niet al te groot zijn, zijn ze zeer bepalend geweest voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied en daarmee voor het ontstaan van het landschap.

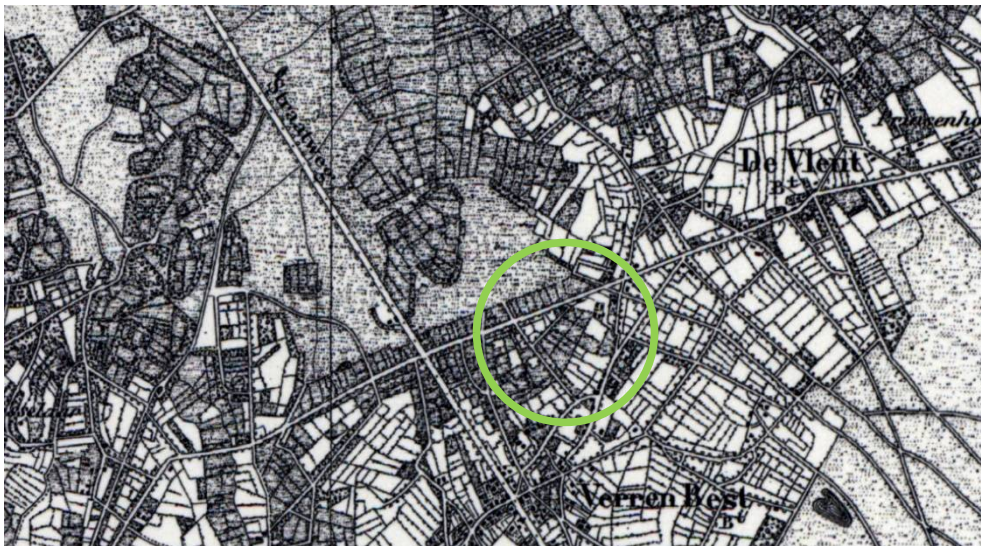
De relatieve hoogteligging is gelijkmatig aflopend in oostelijke richting en varieert van 13,20 m +NAP aan de noordwestzijde tot 12,92 m +NAP aan de noord- en oostzijde. Het laagste punt is gelegen bij de ontwateringsgreppel aan de zuidzijde (12,90 m + NAP). De Broekdijk is wat hoger gelegen (13,33 m + NAP) dan de aanliggende percelen.



afbeelding 5

Het plangebied (binnen de cirkel) is gelegen op de overgang van hogere naar lagere grond, direct ten oosten van de A2. De snelwegafslag Best-West is zeer goed te herkennen als een hogere krul. [bron: AHN 3– dynamische opmaak – bewerking P15].

Het projectgebied is gelegen in het dekzandlandschap van Noord-Brabant. De ligging is heel kenmerkend op de overgang van een terrashoogte naar een dekzandvlakte. Ten noorden van Best zitten onder deze dekzandvlakte oudere -overstoven- laagtes en dalen die voor een geheel eigen ontwateringssituatie zorgen. De bodem bestaat uit leemhoudend zand met een dunne humusrijke bovenlaag (een Beekeerdgrond), die kenmerkend is voor gebieden met relatief hoge grondwaterstanden in de winter. Dit komt ook naar voren in de kaarten van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand met een grondwaterstand van 60-80 cm onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand zit veel dieper op 200-250 cm onder maaiveld.



afbeelding 6

Uitsnede uit de topografische kaart van 1860 met binnen de cirkel het plangebied. Wat duidelijk opvalt is het contrast tussen de kleinschalige ontginningen op de hogeregronden met ten noorden daarvan onregelmatige complexen met afgeronde vormen in het Broek. [bron: topotijdreis.nl]

2.2. Historische situatie

Er is reeds een cultuurhistorische Quickscan opgesteld voor deze locatie (Landplus september 2020). Deze bevat een inventarisatie van de historische ontwikkeling van het landschap, de klompenindustrie, de Vleut en het plangebied. In het kader van dit landschapsplan is de historische situatie nogmaals op hoofdlijnen beoordeeld.

De projectlocatie aan de Broekdijk is gelegen op de overgang van de hogere naar lagere gronden. Dit komt ook tot uiting in de naamgeving van de weg. Broekdijk is een doorzichtige samenstelling van broek (broich = drasland) en dijk (verhoogde weg). Nu stopt de Broekdijk bij de Rijksweg A2, maar deze liep eerder door richting

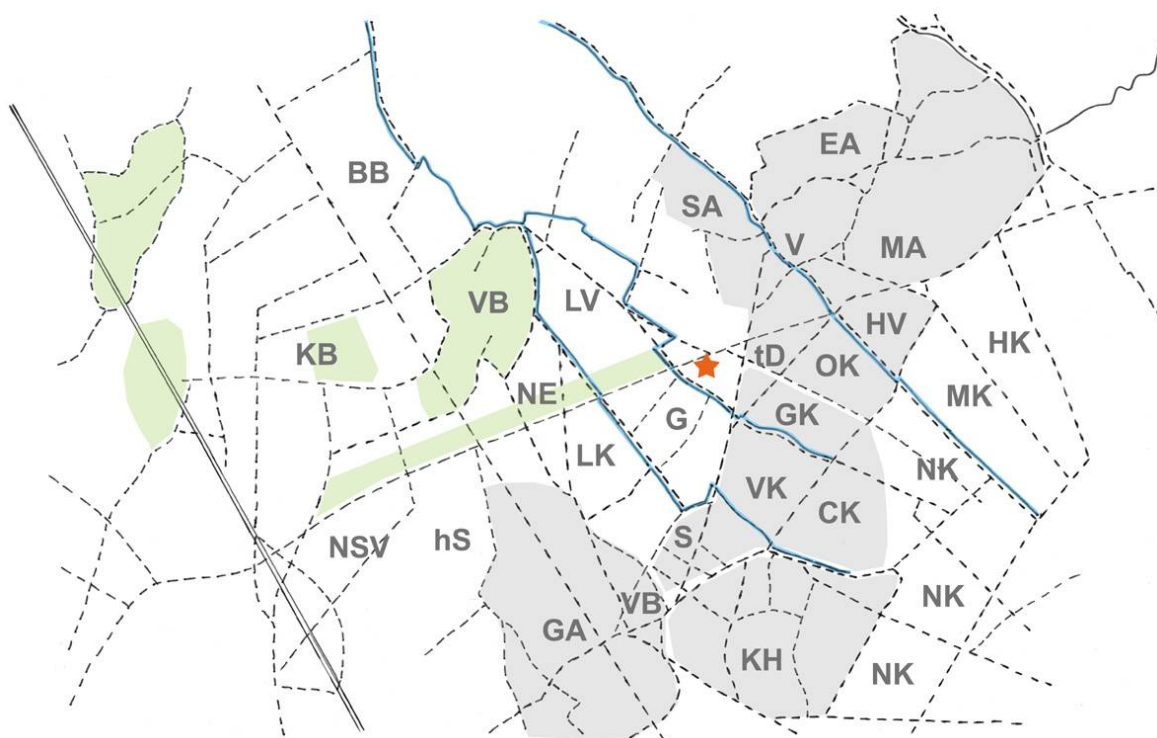
de Hokkelstraat via wat nu de Nieuwe Dijk heet. De Hokkelstraat is overigens verlegd en kende voorheen een ander verloop, meer noord-zuid, en vormde de scheiding tussen Het Sonderen aan de westzijde en de (Leems)Kuilen aan de oostzijde. De Broekdijk vormde grof gezegd de scheiding tussen de Hoge Vleut en de Lage Vleut.

Het Bests Broek was een moerassig gebied dat ooit deel uitmaakte van het goed Gunterslaar. Vanaf de randen zijn hiervan telkens stukken ontgonnen en in gebruik genomen. De oudste broekontginningen lagen als afgeronde complexen in verder onontgonnen terrein, vaak met een wal eromheen. De oude patronen worden deels aangesneden door latere ingrepen zoals de straatweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven (1741/1806) en de spoorlijn Boxtel – Eindhoven (1866). Pas aan het eind van de 19^e eeuw is het gehele broekgebied ontgonnen. De oude complexen zijn deels nog herkenbaar. Gelet op de frequente doorsnijding van patronen is de Sint-Oedenrodeseweg (Rooiseweg) ook later aangelegd als snellere route van Verrenbest naar Sint-Oedenrode.

De projectlocatie aan de Broekdijk is gelegen nabij een oud kruispunt van wegen en paden. Een deel van deze paden is met de ruilverkaveling verdwenen en is nu nog alleen herkenbaar als een landbouwpad of op de kadastrale kaart. Op het overzicht van Toponiemen in Best* staat nabij de locatie Nieuwe Erf genoteerd. De Nieuwe Erven lagen in een strook direct ten noorden van de Broekdijk, die daarmee als ontginningsbasis diende. Het gebied ten zuiden lagen ook andere nieuwe erven, Leemskuilen en Grevenoord. Het gehele gebied bestaat uit individuele vaak kleinschalige, maar meestal regelmatige ontginningen vanuit het zuiden noordwaarts.

De grove historische reconstructie is hiernaast weergegeven. Voor de projectlocatie is vooral de recente geschiedenis belangrijk als het gaat om de waardering van deze plek.

De projectlocatie is gelegen achter een historische langgevelboerderij uit 1870 (Broekdijk 16) op een taps toelopend grondstuk. De projectlocatie betreft een afsplitsing van dat bezit en vormde ooit een geheel met betreffende boerderij. De bebouwing op de projectlocatie dateert van 1982 en is daarmee relatief recent te noemen. Het gebouw is opgetrokken als klompenmuseum De Platijn op het achtererf van een kleine klompenfabriek die aan Broekdijk 16 was vastgebouwd door de gebroeders Van Laarhoven. Deze klompenfabriek is overigens inmiddels afgebroken. Naast de klompenfabriek en het klompenmuseum werd als onderdeel van het gebouw-semble van de familie Van Laarhoven de woonhuizen Broekdijk 11 en 13 gebouwd aan de noordzijde van de straat in 1957-58 voor de twee zoons. De twee typisch naoorlogse woonhuizen kregen een tegel met patroonheilige boven de voordeur en passen in het proces van verdere verdichting door het toevoegen van nieuwe bebouwing dat na 1850 start rondom het projectgebied.



afbeelding 7

De historische reconstructie met het plangebied bij de oranje ster en de waterlopen in blauw. De oude akkers zijn in grijs weergegeven en de broekontginningsgebieden in groen. De toponiemen zijn indicatief voor het grondgebruik en de ontginningsgeschiedenis: BB – Bests Broek, VB – Voorste Broek, LV – Lage Vleut, KB – Klein Broek, NE – Nieuwe Erven, LK – Leemskuilen, G – Grevenoord, NSV – Nieuwe Steegse Velden, hS – het Sonderen, GA – Grootakker, VB – Verrenbest, S – Schans, KH – Kelderse Hoef, NK – Nieuwe(n) Kamp, CK – Collenkamp, VK – Vleutse Kamp, GK – Grote Kamp, OK – Oude Kamp, HV – Hoge Vleut, MK – Molenkampen, HK – Hutkamp, MA – Mispelakker, EA – Eikakker, SA – Straatakker en V – Vleut.



afbeelding 8

Een schets van het totaalensemble waarvan Broekdijk 12 deel uitmaakt: een langgerekt erf langs de straat met verderop nog twee huizen in aansluiting op een historische bebouwingsconcentratie.

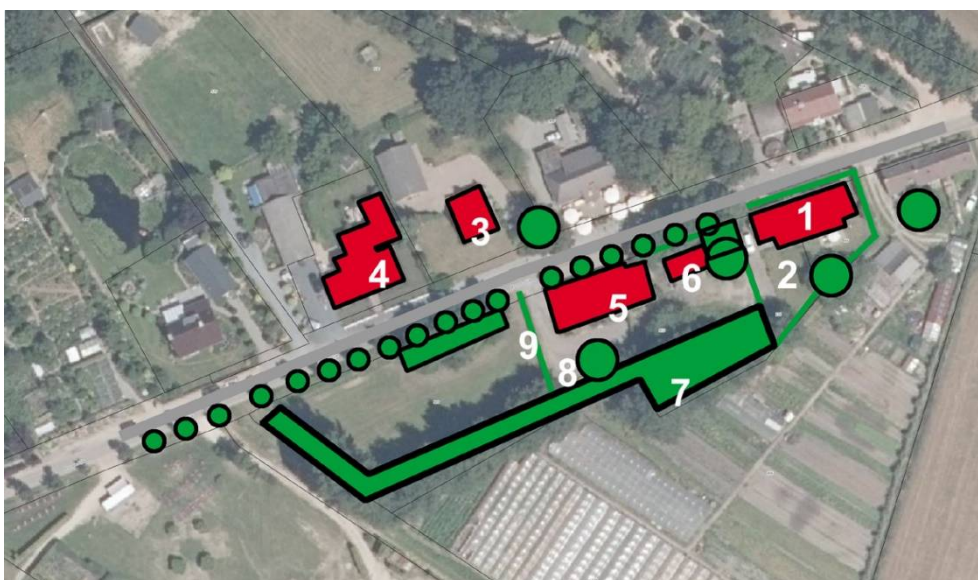
* zie De Toponymie van Best, 2018, Paul Maas | Daniel Vangheluwe – Pictures Publishers

3. Beoogde situatie

De huidige bebouwing op de locatie is niet meer in gebruik als museum. Er is daarom gekeken naar mogelijke andere invullingen. Daaruit is gebleken dat een omzetting naar een woning de beste optie is, ook voor het behoud van deze plek als onderdeel van het beleefbare erfgoed van Best en De Vleut in het bijzonder.

3.1. Ruimtelijke strategie

Het gebouw van het voormalige klompenmuseum maakt deel uit van een gebouwensemble dat de veranderingen van het landschap van de Vleut zichtbaar maakt. Het voormalige museumgebouw zal een nieuwe functie krijgen als woning, evenals de vele (historische) boerderijen in de omgeving die inmiddels ook geen agrarische functie meer kennen. Het bestaande gebouw wordt niet vervangen, maar aangepast. Daarbij zal ook de terreininrichting worden aangepast aan de nieuwe functie.



afbeelding 9

De ruimtelijke strategie voor woningbouw op de projectlocatie, geprojecteerd op de luchtfoto. Met als uitgangspunt het historisch gegroeide gebouwensemble van de familie van Laarhoven: 1] Broekdijk 16, 2] plek verdwenen klompenfabriek, 3] Broekdijk 13, 4] Broekdijk 11, 5] voormalig klompenmuseum, 6] schuur/drooghok, 7] groene rand, 8] plek nieuw bijgebouw, en 9] haag op scheiding.

Daarbij wordt niet ingezet op het herstel van een inmiddels verdwenen landschap en functie. Wel biedt herontwikkeling van de projectlocatie de mogelijkheid de structuur en belevingswaarde plaatselijk te versterken. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande elementen binnen het totaalensemble middels groenstructuren en landschappelijke elementen.

3.2. Ruimtelijke bouwstenen

Op basis van de ruimtelijke strategie voor het totaalensemble van de familie van Laarhoven aan de Broekdijk is een ruimtelijke structuur bepaald die richting geeft aan de herontwikkeling van de projectlocatie. Deze ruimtelijke strategie omvat de doorontwikkeling van de projectlocatie als deel van het totaalensemble met een nieuwe functie. Daarbij staat de leesbaarheid van het totale ensemble en het onderscheid tussen de verschillende elementen voorop.

Om de omvorming naar een woonfunctie van het voormalige klompenmuseum De Platijn in te passen in het totale ensemble, wordt een aantal plekspecifieke ruimtelijke bouwstenen ingezet. De tuin van Broekdijk 16 is reeds omgeven door hagen dit wordt doorgetrokken in de nieuwe inrichting met een haag op de kavelgrens naar Broekdijk 12 (1). Aansluitend op de bestaande tuin komt de tuin van de projectlocatie (2). Als afscheiding aan de weg wordt een klein bosje (3) ingezet als aankondiging van het (voormalige) achtererf van Broekdijk 16. Aan de wegzijde wordt de bestaande bomenrij doorgetrokken (4). Deze bomenrij eindigt bij een inrit die toegang geeft tot het verharde deel van het erf (5). Daar wordt ook een haaks bijgebouw (6) gesitueerd aansluitend op deels bestaande groenelementen aan de achterzijde dan het erf (7).

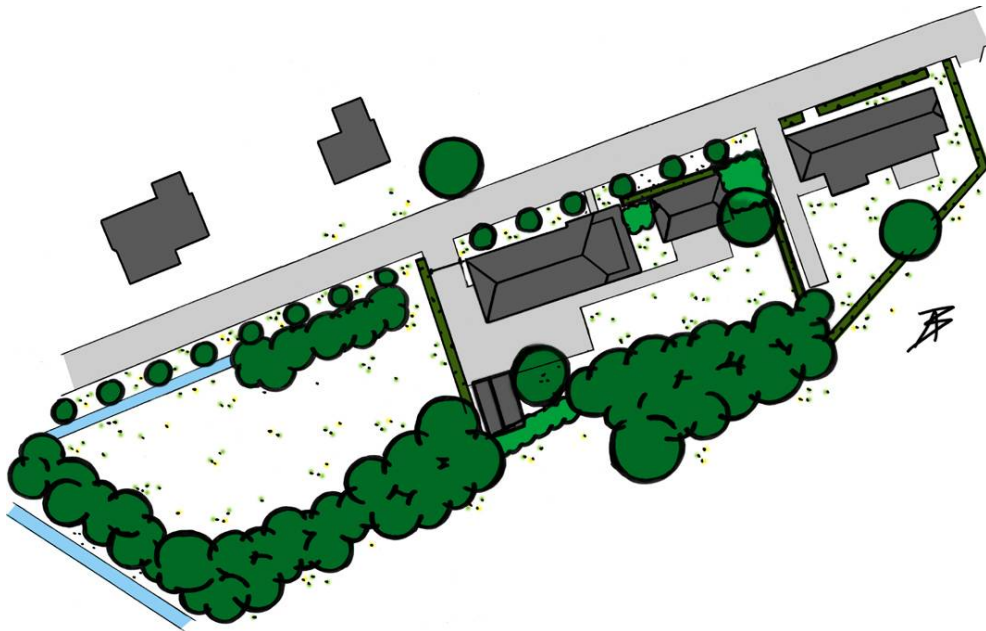


afbeelding 10

De ruimtelijke structuur met de ruimtelijke bouwstenen, zoals hierboven beschreven.

3.3. Inrichtingsschets

Op basis van de gekozen ruimtelijke strategie en de ruimtelijke bouwstenen van de ruimtelijke structuur is een inrichtingsschets opgesteld. Deze schets geeft een beeld van de voorgestelde perceelsinrichting en landschappelijke inpassing. De bestaande landschapsstructuur zal versterkt worden door waar nodig bestaande beplantingsstructuren te versterken. Gezien de nieuwe functie als woning zal het erf achter het voormalige klompenmuseum worden aangepast. Een deel zal worden heringericht als tuin. Ook zal er een nieuw bijgebouw worden toegevoegd (een garage bij de woning). Er is gekozen voor een logische tweedeling met aan de westzijde de “functionele inrichting” met inrit verhardingen en nieuw bijgebouw en aan de oostzijde een tuinachtige inrichting. Goede bomen blijven in principe behouden in de nieuwe inrichting.



afbeelding 11

De inrichtingsschets van het totale gebouwensemble van Van Laarhoven met in het midden het voormalige klompenmuseum. Rondom is een tuin met verharding aan de westzijde gelegen binnen een groen raamwerk. Dit raamwerk verbindt de verschillende onderdelen van het ensemble.

3.4. Erfensemble

De nieuwe woonfunctie wordt ingepast binnen het gebouwensemble aan weerszijden van de Broekdijk. Historisch hoorde het perceel van Broekdijk 12 bij Broekdijk 16. Het is daarom onwenselijk een sterke scheiding aan te brengen aan de westzijde van de bestaande tuin van Broekdijk 16. Een haag met daarin eventueel een laag gaashekwerk volgt de bestaande omzoming van de tuin van Broekdijk 16 en vormt een praktische en passende scheiding tussen wat ooit het voorerf en het

achtererf waren. Deze scheiding wordt aan de weg verbijzonderd door het toe-
passen van een klein bosje naast de inrit van Broekdijk 16, als scheiding van voor-
en achtererf. De bestaande beplanting alhier, die samenhangt met de oude func-
tie als klompenmuseum, zal worden weggehaald.

De bestaande inrit aan de achterzijde blijft gehandhaafd en geeft toegang tot een
verhard erf met ruimte voor een nieuw bijgebouw en parkeren. Het is aantrekke-
lijk in de (half)verharding een markante boom toe te passen om de vlakte verhar-
ding wat te breken en de tweedeling naar de tuin tussen de verharding en de inrit
van Broekdijk 16 te benadrukken. De tuininrichting wordt verder niet voorge-
schreven.

Het is belangrijk dat het voormalige museum ook met een woonfunctie herken-
baar blijft als verbonden met en gelegen achter Broekdijk 16.

3.5. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwe woonfunctie in het voor-
malige klompenmuseum is een voortzetting van de omgevingskarakteristiek.
Conform de ruimtelijke strategie wordt de nieuw woonfunctie ingebed in het
gebouwensemble middels een sterk raamwerk van groenstructuren. Deze groen-
structuren bevinden zich vooral rondom de gebouwen. De tuin is vrij in te richten
met inachtneming van de indeling genoemd bij het erfensemble hierboven.

De richting en opbouw van het gebouwensemble dient beleefbaar te blijven.
Vandaar dat er in de landschappelijk inpassing is gekozen voor het doortrekken
van de bomenrij voor Broekdijk 12. Dit zijn bomen in een grasberm conform het
beeld verderop. Wat betreft soort kan ook hier Es worden geplant, maar gezien
de essentaksterfte (een ziekte veroorzaakt door een schimmel uit Azië) ligt dit
minder voor de hand. Beter is het te kiezen voor een ziektevrije soort die het goed
doet op vochtige zandgronden zoals een (resistente) Iep, Hollandse linde, Esdoorn
of Haagbeuk.

De bestaande haag op de erfscheiding naar het aanliggende weilje blijft gehand-
haafd, evenals het bestaande bosje aan de zuidzijde. Achter een nieuw bijgebouw
wordt het groen raamwerk best versterkt met de aanplant van extra struiken. Dit
kan ook uitgewerkt worden in de vorm van een (gemengde) meidoornhaag. De
greppel alhier kan behouden blijven, maar dat hoeft niet indien dit problematisch
is voor een functionele herinrichting van het perceel.

De beplanting aan de wegzijde tussen de oude schuur en Broekdijk 16 bestaat uit
een blok van als hakhout te beheren bomen eventueel aangevuld met enkele ty-
pische struiken. Indien de nieuwe invulling van deze schuur daarom vraag, kan er
aan de straatzijde een lage geschoren haag worden toegepast. De mooie Paarden-
kastanje naast de schuur dient behouden te blijven!

Doorgerichte snoei kan de meidoornhaag aan de achterzijde van het bosje weer verjongd worden en een tweede leven krijgen als afscheiding aan die zijde. Dit betekent dat de bomen in het bosje plaatselijk wat gesnoeid en opgekroond moeten worden om hernieuwde verdringing van de meidoornhaag te voorkomen.

3.6. Beeldkwaliteit gebouwen

Het gebouw van het voormalige klompenmuseum is naoorlogs, maar past binnen de landelijke bouwtraditie en kent een beeldkwaliteit die wenselijk is. Wel is het zaak dat eventuele aanpassingen aan het gebouw als gevolg van de functiewijziging naar wonen subtiel vorm te geven. Dit betekent dat dakkapellen uitgesloten zijn. Eventuele extra lichttoetreding in de kap dient als dakramen in het dakvlak te worden opgelost. Dit geldt zowel aan de voor- als de achterzijde. De gevel aan de achterzijde kan worden aangepast passend bij de nieuwe functie. Aanbouwen zijn onwenselijk. Het gebouw kent voldoende inhoud om een ruime woning te accommoderen binnen de bestaande bouwsubstantie.

De nog aanwezige schuur c.q. drooghok kan gebruikt worden voor opslag. Het is ook mogelijk her een extra functionaliteit in onder te brengen zoals een klein kantoor of een mantelzorgunit. In dat geval is het bestaande gebouw ongeschikt om te verbouwen en zal er een nieuw bijgebouw moeten worden opgetrokken. Dit gebouw dient conform de huidige bouwsubstantie geplaatst te worden tussen het voormalige museumgebouw en Broekdijk 16 met een simpel zadeldak of schilddak zonder overstekken. Het dak wordt bij voorkeur afgedekt met geprofileerde dakplaten (golfplaten) in vezelcement of metaal. Het toepassen van dakpannen (keramisch, ongeglazuurd) is ook mogelijk, maar heeft duidelijk niet de voorkeur. Het is mogelijk op dit gebouw zonnepanelen toe te passen. Deze dienen geïntegreerd te worden in het totaalontwerp. Ook voor dit bijgebouw zijn alleen dakramen toegestaan.

De gevels van een herbouwd bijgebouw worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen conform de bestaande opstal, al is een bekleding met hout ook mogelijk. Het toepassen van hardkernplaten of gelamineerde isolatiepanelen is echter uitgesloten. Aan de wegzijde dienen de gevelopeningen beperkt van afmeting en ingetogen te zijn. Juist aan de tuinzijde is een grote opening of een architectonisch statement op zijn plaats. Het is aan te raden daarbij inspiratie te zoeken in het huidige utilitaire gebouw met de grote schuifdeur.

Er is ook voorzien in een nieuw bijgebouw in de uiterste hoek van het achtererf. Dit gebouw wordt in afwijking op de bestaande bebouwing niet parallel aan de Broekdijk, maar haaks daarop gesitueerd. Het gebouw kent een eenvoudig zadeldak met topgevels en geen overstek. Het dak wordt gedekt met geprofileerde dakplaten (golfplaten) in vezelcement of metaal. Het is mogelijk op dit gebouw zonnepanelen toe te passen. Deze dienen geïntegreerd te worden in het totaalontwerp. Ook voor dit bijgebouw zijn alleen dakramen toegestaan.

Het nieuwe bijgebouw in de uiterste hoek van het achtererf kan zowel met gevels in baksteen als hout worden uitgevoerd. Gevelopeningen dienen functioneel en doelmatig te zijn. Dit is geen gebouw voor grote architectonische gebaren. De beoogde functie is vooral die van opslag en een garage.

De erfverharding dient in lijn met de huidige situatie te worden uitgevoerd als halfverharding (grind of split). Aan de straatzijde dient geen verharding te worden toegepast; het beeld is hier een groene berm met een rij bomen. Nabij de woning of een bijgebouw kan een vlak in bestrating worden uitgevoerd indien dit praktisch wenselijk is (de toegang tot de woning bijvoorbeeld). Het heeft dan de voorkeur hier gebakken klinkers toe te passen in halfsteensverband met een opsluiting van kopse straatstenen.

3.7. Ruimtelijke kwaliteit

Het is belangrijk de beoogde ruimtelijke kwaliteit, zoals hierboven geschetst, te benoemen. Zo is voor iedereen duidelijk wat de meerwaarde is van voorliggend voorstel en kan het inrichtingsplan ook langs de gerealiseerde situatie gelegd worden. Het inrichtingsplan bestaat uit een aantal ruimtelijke bouwstenen die samen bijdragen aan het beoogde eindbeeld. Daarom zijn de bouwstenen gekwalificeerd en gekwantificeerd.

De haag langs de tuin van Broekstraat 16 dient te worden ingeplant met twee rijen haagplantsoen in verschoven verband (driehoeksverband). De haag kan best worden ingeplant met Beuk (*Fagus sylvatica*) conform de bestaande haag rondom de tuin van Broekdijk 16.

Het bosje refereert aan de typische gebruiksbosjes met geriefhout die op overhoekjes van boerenerven werden toegepast. Het bosje meet ten minste 7 x 7 m en wordt ingeplant met bosplantsoen in vierkantsverband (1x1m). Aldus met 6 rijen (1 meter afstand tot de rand) en tenminste 36 planten. Het bosje kan ingeplant worden met als hakhout te beheren boomvormers als Winterlinde (*Tilia cordata*) en Veldiep (*Ulmus minor*) of met grote struiken als Hazelaar (*Corylus avellana*), Vlier (*Sambucus nigra*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*).

De bomenrij langs de Broekdijk bestaat uit ten minste 6 bomen in de maat 10/12. De soort is als boven beschreven met een voorkeur voor een resistente iep (*Ulmus* 'New Horizon'). De berm waarin de bomen staan wordt ingezaaid met een standaard bermmengsel, eventueel aangevuld met klaver of een mengsel van lage bloemplanten voor een aantrekkelijk beeld en een hogere natuurwaarde.

De boom naast het nieuwe bijgebouw (garage) in de uiterste hoek dient een markante boom te zijn. Het is passend bij de geschiedenis van de plek dat dit een populier is (*Populus x canadensis* 'Robusta' of *Populus nigra* 'Vereecken') in de maat 10/12 of 12/14.

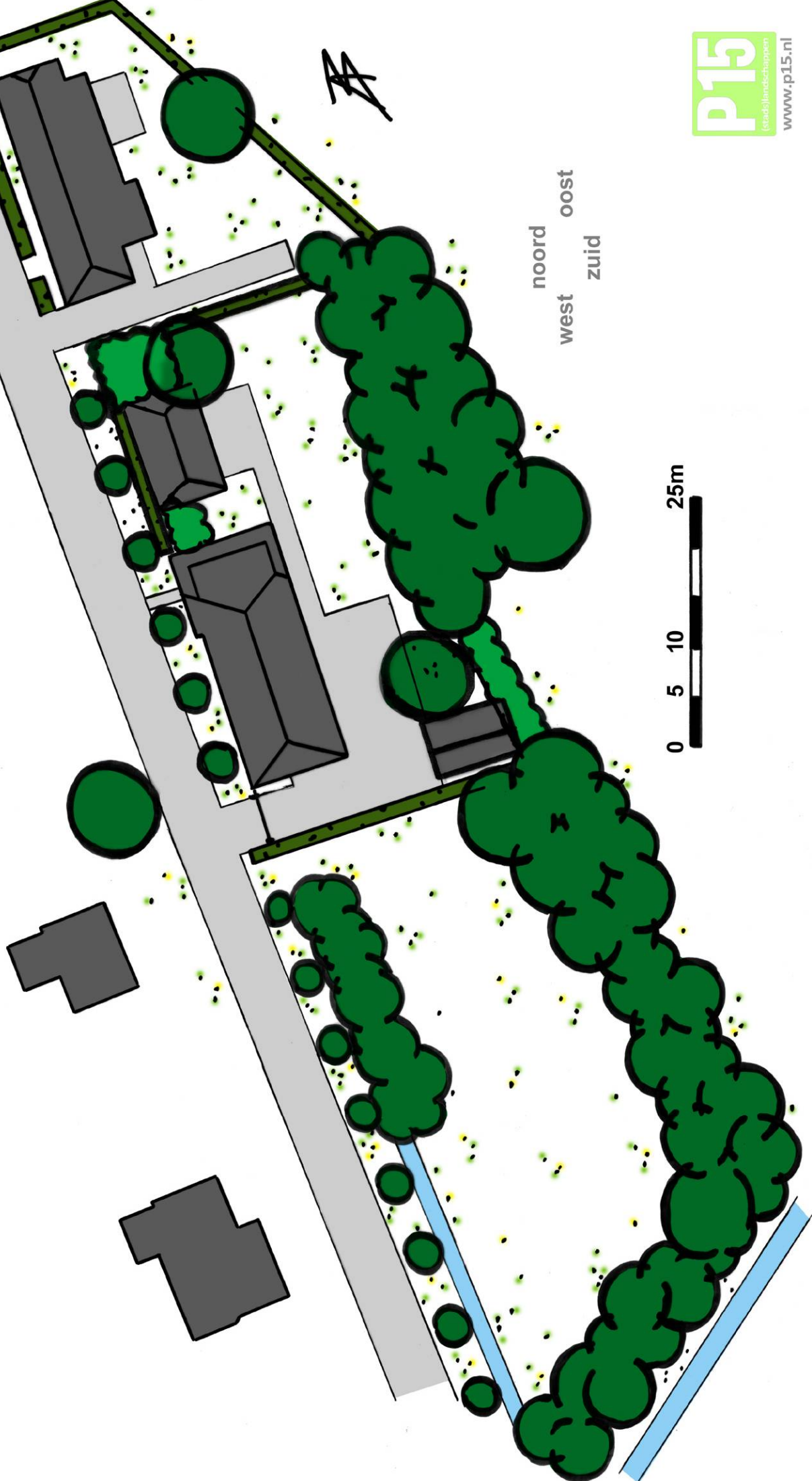


afbeelding 12

Een impressie van de sfeer die beoogd wordt op de projectlocatie na functiewijziging.

Bijlage: Inrichtingsschets

Inrichtingsschets gebouwensemble Broekdijk 12



opdrachtgever project	familie van Laarhoven – van de Loo functiewijziging Broekdijk 12
onderdeel nummer datum	landschapsplan 2016-A 28 januari 2020

Gemachtigde/
adviseur: **P15** (stads)landschappen
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven
ir. A.P.M. Beerendonk bnt