

Beeldkwaliteitskader Daandelendennen

Venhorst, Gemeente Boekel



projectnaam
**Beeldkwaliteitskader
Daandelendennen**

datum
augustus 2021

projectnummer
P03083

opdrachtgever
Versteegden Vastgoed

BRO
projectleider
JR
projectteam
LV, RF

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
Initiatief	4
Kaders	4
Uitgangspunten	4
2 Karakteristieken	5
Historie	5
Landschap	5
Dorpsrand	5
Bebouwingskarakteristiek	6
3 Beeldkwaliteit	7
Beeldkwaliteit	7
4 Landschap	9
Inrichtingsmaatregelen	10
Bijlagen	12
Schetsontwerp	

1 Inleiding

Initiatief

In Venhorst, gemeente Boekel, speelt al meerdere jaren het initiatief om een gebied ten oosten van de woonkern, de zogenaamde locatie Daandelendennen, tot ontwikkeling te brengen. Er zijn plannen gepresenteerd om gefaseerd tot een stedelijke invulling met wonen, wonen-werken en bedrijvigheid te komen en op basis van deze plannen heeft de gemeente een principebesluit genomen waarin zij randvoorwaarden aangeeft onder welke condities ontwikkeling kan plaatsvinden.

Kaders

De gemeente Boekel is per 1 juli 2004 welstandsvrij, waarmee de procedure om een bouwplan te realiseren aanzienlijk worden verkort. Ten tijden van het opstellen van de beheersverordening Venhorst op 25 februari 2016 waren er voor de komende periode weinig (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro voorzien. De beheersverordening is bedoeld om de bestaande situatie te beheren. Die gebieden waar wel ontwikkeling is voorzien betreffen woningbouwlocatie Peelhorst en bedrijventerrein Kraaiendonk en maken geen deel uit van de beheersverordening. Dit omdat een beheersverordening niet mag voorzien in nieuwe ontwikkelingen. In het kader van woningbouwontwikkeling op de Daandelendennen, grenzend aan bedrijventerrein Kraaiendonk, is een afwijkingsprocedure gestart.

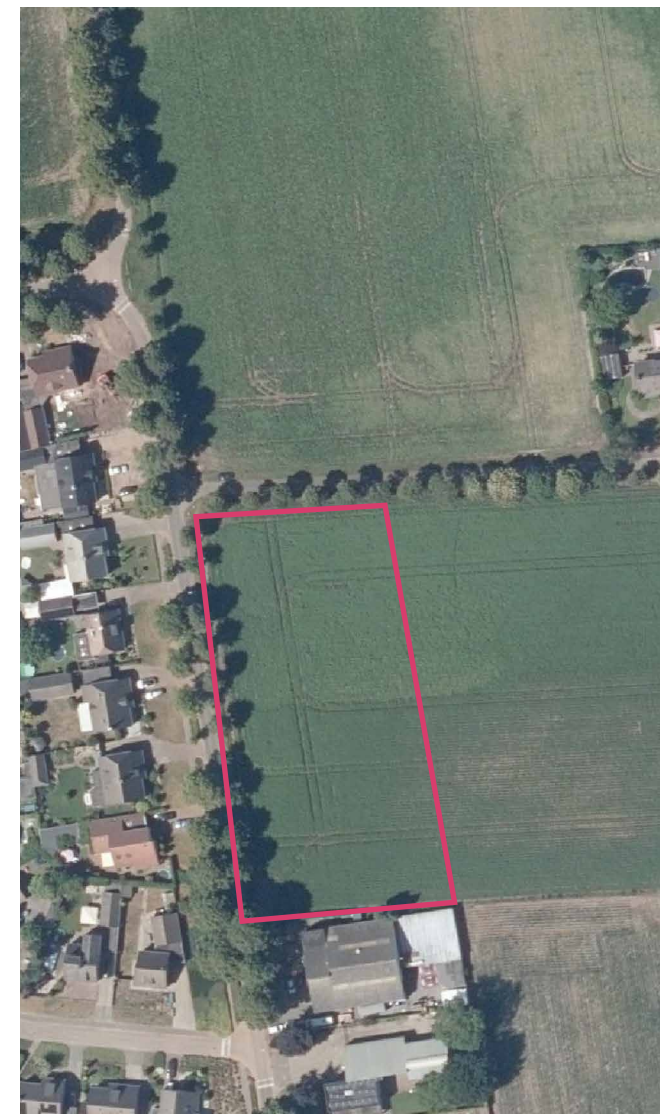
Uitgangspunten

Deze locatie is in de structuurvisie Boekel gekenmerkt als 'afweegbaar gebied voor wonen'. Deze gebieden kunnen worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende

voorzieningen (bijvoorbeeld met bedrijfsactiviteiten). Om een dergelijke transformatie mogelijk te maken moeten de plannen aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.

Een andere voorwaarde voor het toestaan van een ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in bovenstaande uitgangspunten en welke maatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Enerzijds is dit een kader voor de welstandtoetsing voor de gebouwen aan de Daandelendennen te Venhorst. Waarbij is gekeken naar de ruimtelijk en stedenbouwkundige (historische) groei van de kern en de daarbij behorende bebouwingskarakteristieken. Hierin speelt de transformatie van de dorpsrand een belangrijke rol. Anderzijds is gekeken naar de landschappelijke opbouw om een passende invulling van de randen te creëren zodat het geheel opgaat in het bestaande landschap.



Figuur 1: Locatie Daandelendennen (indicatief)

2 Karakteristieken

Historie

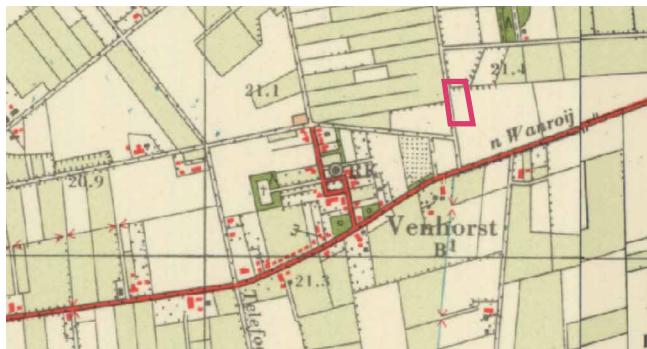
Venhorst is ontstaan tijdens de ontginning van de Peel aan het begin van de twintigste eeuw en hiermee een relatief jonge kern. Ontstaan ten noorden van de oost-west georiënteerde Statenweg met daarop haaks gelegen het Sint Josephplein. Na 1950 groeide het dorp Venhorst geleidelijk. Langs de Statenweg, Telefoonstraat en Ringbaan werden voornamelijk vrijstaande woningen gebouwd. Planmatige woonuitbreiding vond na 1975 voornamelijk aan de noordelijke zijde van het dorp plaats. De Daandelendennen is haaks gelegen op de Statenweg en vormt samen met De Biezen de noordoostelijke dorpsrand van Venhorst. Waarbij ruimtelijk gezien de 'dorpsrand' echter de laatste jaren wordt gedomineerd door het bedrijventerrein Kraaiendonk.

Landschap

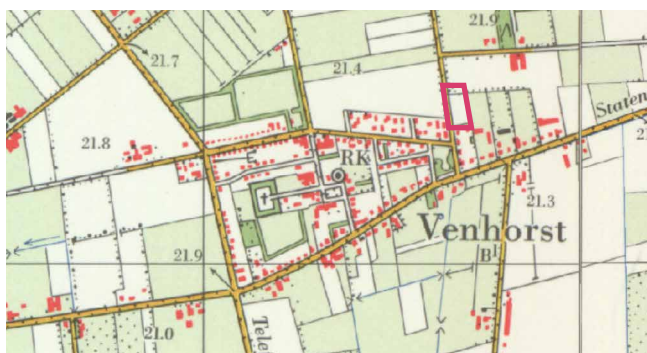
Rondom Venhorst heerst een uitgestrekt, droog en schraal landschap met rechte wegen en paden. De overwegend aanwezige (intensieve) veehouderijen zijn ingepakt met houtwallen en/of bomenrijen. Daarnaast is er verspreid in het landschap nog enkele stukjes naaldbossen te vinden. De dorpsranden versterken dit karakter door rechte wegen welke geaccentueerd zijn door een (dubbele) bomenrij.

Dorpsrand

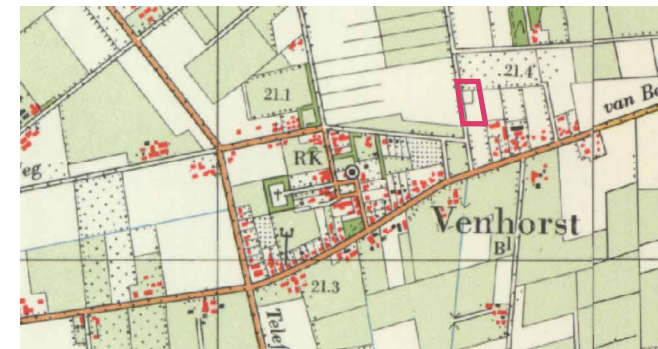
In de beginjaren is er nog niet zozeer sprake van een dorpsrand. Vanaf circa 1980 ontstaat er een daadwerkelijke kern waarbij de oudere wegenstructuren zoals de Statenweg, Telefoonstraat en Ringbaan fungeren als dorpsrand. Over het algemeen zorgen de percelen met daarop woningen voor de overgang naar het buitengebied. Op de westrand na, hier vormt de Ringbaan de overgang en zijn de woningen met de voorzijde gericht naar het buitengebied. De jaren hierna



Figuur 2: Venhorst 1960 (bron: topotijdreis)



Figuur 4: Venhorst 1980 (bron: topotijdreis)



Figuur 3: Venhorst 1970 (bron: topotijdreis)



Figuur 5: Venhorst 1990 (bron: topotijdreis)



Figuur 6: Venhorst 2000 (bron: topotijdreis)

groeit de kern en verplaatst de dorpsrand zich voornamelijk in noordoostelijke richting. Rond de eeuwwisseling fungeert niet langer de Ringbaan maar De Biezen en een deel van de Daandelendennen als dorpsrand. De oriëntatie ten opzichte van het buitengebied is in de loop van jaren eveneens gewijzigd. De recente uitbreidingen hebben dezelfde karakteristiek als van de Ringbaan, waarbij de woningen met de voorzijde naar het buitengebied zijn georiënteerd.

Bebouwingskarakteristiek

Op basis van de historische vorming van de kern Venhorst zijn voor de Daandelendennen twee karakteristieken van toepassing. Enerzijds de al vanaf circa 1980 aanwezige bebouwing op het zuidelijke deel van de Daandelendennen gelegen tegen de Statenlaan. En anderzijds noordoostelijke uitbreidingen die net voor de eeuwwisseling zijn voltooid en de nieuwe dorpsrand hebben gevormd.

Daandelendennen 'zuid'

De noordelijke deel van de Daandelendennen heeft, ondanks de dat het gebouwd is in de jaren 1990-1999, de basis overgenomen van het zuidelijke deel. Een eenvoudige opbouw van de hoofdmassa met één bouwlaag en (bijna overal) een zadeldak dat evenwijdig loopt aan de staat. Waar voorheen het woonhuis en de schuur/garage afzonderlijke massa's waren valt op dat deze nu of onderdeel zijn van de hoofdmassa of direct tegen de hoofdmassa aanliggen. Dit is enigszins te verklaren doordat er enkel een woonbestemming is en op het achter terrein geen bedrijvigheid plaatsvindt. Hierdoor zijn de hoofdmassa's groter dan het zuidelijke deel. Echter door een grote openbare voorruimte valt is niet zozeer direct op.

Doordat De Biezen een geheel nieuwe uitbreiding betrof heeft het geen invloed gehad van al bestaande architectuur. Hierdoor is er zichtbaar een andere denkrichting gekozen. De opbouw van de hoofdmassa met overwegend één bouwlaag met kap is behouden gebleven. Echter de oriëntatie van de woningen is gedraaid ten opzichte van de Daandelendennen. Hierdoor ontstaat er een echte kopgevel welke eveneens is benut om enkele twee-onder-een-kap woningen te realiseren. De percelen zijn smaller waardoor er meer woningen zijn gesitueerd (en ruimte biedt voor andere typologieën). Dit geeft zonder dat er daadwerkelijk meer detaillering aanwezig is toch een andere karakteristiek.



Figuur 7: Kruising Daandel - Statenweg (bron: streetview)



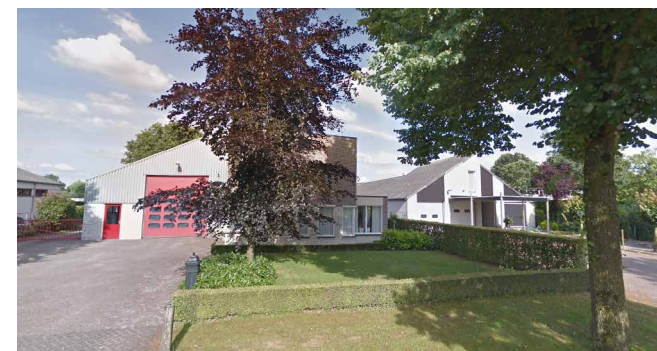
Figuur 8: Daandelendennen gemoderniseerd (bron: streetview)



Figuur 9: Kruising Daandel - Biezen (bron: streetview)



Figuur 10: Daandelendennen 'zuid' (bron: streetview)



Figuur 11: Daandelendennen bedrijfsgebouw zichtbaar (bron: streetview)



Figuur 12: Toekomstige nieuwe deel dorpsrand Daandewl (bron: streetview)

3 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

Het afwijkende karakteristiek tussen de woningen georiënteerd op de Daandelendennen en De Biezen laten geen eenduidige dorpsrand zien. Wel zijn er in hoofdlijnen dezelfde keuzes gemaakt in de bouwmassa- en hoogte, rooilijnen, plasticiteit en materialisering. Daartegen is het zuidelijke deel van de Daandelendennen in mindere mate een eenduidige uitstraling nageleefd. Enerzijds door de extra bedrijfsfuncties op het achtererf en anderzijds door de onderlinge verschillende architectonische detailleringen. De ontwikkeling op de Daandelendennen sluit enerzijds aan op de 3 woningen waarbij geen onderscheid is gemaakt in de architectuur tussen wonen en bedrijvigheid. En anderzijds op, in hoofdlijnen, het doorzetten van de sobere jaren 70 architectuur.

Daarnaast zal de ontwikkeling op de splitsing van de Daandelendennen met de Daandelendennen (noord) een accent gaan vormen naar het buitengebied. Door de noordelijke oriëntatie kan er een verbinding worden gezocht met de oriëntatie van De Biezen. Door een kopgevel richting het buitengebied en de kap evenwijdig aan de Daandelendennen te situeren.

De beeldkwaliteitscriteria is onderverdeeld in criteria voor de hoofdvorm met bijgebouwen en het bedrijfsgebouw. Respectievelijk is hierlangs en op de volgende pagina de criteria in te zien doormiddel van een tabel.

Situering	Rooilijn	- Eenduidige rooilijn, waarbij een afstand van minimaal 7 meter vanaf de voorste perceelsgrens dient te worden aangehouden bij percelen A, B, D en E - Hoekaccent op perceel A rooilijn minimaal 5 meter van de voorste perceelsgrens - Hoofdvorm op perceel C rooilijn minimaal 6 meter vanaf de voorste perceelsgrens
	Zijdelingse afstand	- Vrijstaand, met een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens - Tussen hoofdvorm op de woonkavels en bedrijfsgebouw binnen het zoekgebied minimaal 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens met in totaal een afstand van minimaal 10 meter
	Oriëntatie	Oriëntatie op de Daandelendennen is kap evenwijdig aan de straat, als accent is aan de noordelijke Daandelendennen een kopgevel mogelijk waarbij de kap haaks op de straat staat geïstueerd
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eén bouwlaag met kap - Een samengestelde massa-vorm is mogelijk maar is beperkt tot maximaal 2 ondergeschikte toevoegingen of verspringingen aan de dominante hoofdvorm
	Bouwhoogte	- Hoofdvorm maximaal 6 meter waarvan max goothoogte 4,5 meter - Bijgebouw maximaal 4,5 meter waarvan max goothoogte 3 meter
	Kapvorm	Zadel-, schild- en wolfsdaken en plat dak voor enkel de bijgebouwen
	Kaprichting	- In de langrichting evenwijdig met de straat zijn alle typen kapvormen toegestaan - Op de hoeken zijn accenten in de kapvorm gewenst middels een combinatie van kapvormen - Accenten ten behoeve van de overgang naar een naastgelegen woning of buitengebied/dorpsrand zijn toegestaan en wenselijk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek of materialisering
	Gevelgeleding	Horizontale geleiding door eenduidige materialisatie/kleur van de bouwmassa
	Plasticiteit	- Dakkapellen zijn toegestaan - Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel van het hoofdvolume - Omlijsting van ramen en/of deuren al dan niet in combinatie met diepe negge accentueren de gevel
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen - Dak: gebakken pannen - Kozijnen: hout of kunststof in houtlook - Ondergeschikte bouwmaterialen: hout, staal, glas, kunststof, zink - Toepassen van zonnepanelen passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- Gevel: rood/rood bruin of wit (één kleur) - Dak: antraciet/grijze spectrum - Kozijnen: eenduidig wit of antraciet/grijze spectrum
	Detaillering	- Detaillering in overeenstemming met straatbeeld - Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur - Accenten rond ramen en deuren ondersteunen de horizontale gevelgeleding

Tabel 1: Beeldkwaliteitscriteria voor de hoofdvorm en bijgebouwen

Situering	Rooilijn	- Minimaal 3 meter afstand vanaf de achterste gevel van de hoofdvorm bij kavels D en E - Minimaal 4 meter afstand vanaf de achterste gevel van de hoofdvorm bij kavel C
	Zijdelingse afstand	- Vrijstaand, met een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens - Tussen bedrijfsgebouw binnen het zoekgebied en hoofdvorm op de woonkavels minimaal 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens met in totaal een afstand van minimaal 10 meter
	Oriëntatie	Ondergeschikt aan de hoofdvorm
Hoofdvorm	Bouwmassa	Een samengestelde massa-vorm is mogelijk maar is beperkt tot maximaal 1 ondergeschikte toevoegingen of verspringingen aan de dominante hoofdvorm
	Bouwhoogte	Bedrijfsgebouw maximaal 6 meter waarvan max goothoogte 6 meter
	Kapvorm	Plat, zadel-, schild- en wolfsdaken
	Kaprichting	Ondergeschikt aan de hoofdvorm
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Ondergeschikt aan de hoofdvorm
	Gevelgeleding	Horizontale geleiding door eenduidige materialisatie/kleur van de bouwmassa
	Plasticiteit	- Dakkapellen zijn toegestaan - Omlijsting van ramen en/of deuren al dan niet in combinatie met diepe negge accentueren de gevel
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel: baksteen, hout, staal, glas, kunstof, zink - Dak: gebakken pannen en/of platdak - Kozijnen: hout of kunstof in houtlook, kunstof en staal - Toepassen van zonnepanelen passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- Gevel: rood/rood bruin, wit (één kleur) of oorspronkelijk kleur materiaal indien passend bij het geheel van de hoofdvorm en eventuele bijgebouw - Dak: antraciet/grijze spectrum - Kozijnen: eenduidig wit of antraciet/grijze spectrum
	Detaillering	- Detaillering in overeenstemming met hoofdvorm - Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur

Tabel 2: Beeldkwaliteitscriteria voor de bedrijfsgebouwen

4 Landschap

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

7. Perceel scheiding in de vorm van een knip- en scheerheg;
8. Oostelijke rand ingepast in de vorm met een houtsingel met gebiedseigen struikgewassen en bomen;
9. Groenbuffer met opgaande beplanting tussen woonkavels en woon- werkkavels maskeert de bedrijfsgebouwen;
10. Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;
11. Planten gebiedseigen bomenrijen;
12. Uitgangspunt is behouden bestaande bomen en inritten hierop afstemmen;



Figuur 13: Uitsnede schetsontwerp

Inrichtingsmaatregelen

Met de inpassing wordt aangesloten op de aanwezige landschapskenmerken en kansen voor natuurontwikkeling. Het open karakter van het landschap blijft waar mogelijk behouden.

7. Perceel scheiding in de vorm van een knip- en scheerheg;

Door de scheidingen van de percelen vorm te geven in de vorm van een knip- en scheerheg wordt enerzijds een eenduidige groene uitstraling gecreëerd. Tevens zorgt dit dat een deel van het aanzicht van de bedrijfsgebouwen gecamoufleerd worden en hiermee een zachtere overgang naar het landschap plaatsvindt.

8. Oostelijke rand ingepast in de vorm met een houtsingel met gebiedseigen struikgewassen en bomen;

Aan de oostzijde wordt een houtsingel van circa 5 meter ingepast als gewenste passende afronding van de dorpsrand. Tevens sluit het aan op de erven aan de noord en oostzijde van het plangebied (en in het gehele buitengebied) welke eveneens zijn omzoomd door een houtsingel. Deze houtsingel wordt deels op de woon- werkpercelen aangeplant (circa 3 meter). Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid, voedsel en creëren daarmee een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten.

9. Groenbuffer met opgaande beplanting tussen woonkavels en woon- werkkavels maskeert de bedrijfsgebouwen;

Tussen de woonkavels (A en B) en de woon- werkkavels (C en D) wordt een groenbuffer gecreëerd die zowel vanaf de woonkavels als ook vanaf de Daandelendennen het zicht op de bedrijfsgebouwen maskeert. Hier voldoet een buffer van 3 meter die overeen komt met de minimale zijdelingse afstand tot de percelen. Deze buffer wijkt af van de standaard maximale hoogte van een erfafscheiding en dient zijn functie na te leven, het maskeren van de bedrijfsgebouwen.

10. Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;

In het verlengde van de toegangsweg naar bedrijfskavels blijft een strook over waar geen struweel wordt aangeplant. Dit biedt mogelijkheden voor het aanplanten van een (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland. De aanleg van een bloem- en kruidenrijk grasland verhoogt op zeer korte termijn de belevingswaarde en zorgt voor een vriendelijke aanblik. Daarnaast levert het een bijdrage aan het trekken van veel insecten als hommels en vlinders. Hiermee wordt ingespeeld op de landelijke afname van het aantal insecten. Daarnaast biedt het naar de toekomst toe mogelijkheden om deze strook op relatief eenvoudige wijze opnieuw in te richten;

11. Planten gebiedseigen bomenrij;

Aanplanten bomenrij ten behoeve van een volwassen begeleiding van de toekomstige ontsluitingsweg naar het achterliggend gebied. Daarnaast biedt het in combinatie met het bloem- en kruidenrijk grasland een divers en aantrekkelijk aanbod voor flora en fauna.

12. Behoud bestaande bomen en inritten hierop afstemmen;

Het plangebied grenst langs twee zijdes aan de Daandelendennen. De doorgaande weg verloopt noord-zuid en maakt ter hoogte van het plangebied een doodlopende insteek naar het oosten toe waarlangs een aantal erven ontsloten worden.

In oost westelijke richting begeleid en begrenst een enkele rij reeds aangeplante kastanjabomen (*castanea sativa*) de Daandelendennen en het plangebied. Te midden van deze rij is binnen het ontwerp een enkele uitrit ingetekend, de onderlinge plantafstand van ca. 8m biedt hiertoe genoeg ruimte.

De doorgaande weg langs de rand van de kern heeft een wat meer volwassen beeld. Hier zorgt een laan van lindes, voor een vriendelijke overgang naar omliggend gebied. Deze

zijn halverwege de 20ste eeuw aangeplant en opgenomen als waardevolle bomen op de kaart 'Beschermd bomen Boekel'.

In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze bomen, door de ruime afstand en vrije ligging kan gesteld worden dat er voldoende wortelruimte beschikbaar is en met de uitvoering van het ontwerp geen ingrepen voorzien zijn welke effect zouden hebben op het wortelstelsel.

Beheer en onderhoud

- Regelmatig scheren van de haag: minimaal eens per jaar (voor- en/of najaar). De nieuwe aanplant moet als jonge haag geregeld getopt worden voor een goede en dichte vertakking;
- De houtsingel kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 2x per jaar snoeien in voor- en najaar;
- Bloem- en kruidenrijk grasland buiten hekwerk jaarlijks 1-2 x maaien en afvoeren;
- De bomenrij periodiek knotten om de 5 - 7 jaar.

Inrichtingselement	Voorgestelde sortiment	Verband
7 Perceel scheiding	<u>Haagbeuk</u> <i>Plantmaat aanplant: 60-80, Eind-hoogte: 2m.</i>	10 stuks per m ¹ , dubbele rij in driehoeksverband
8 Houtsingel	<u>Heesters</u> 20% meidoorn 15% hazelaar 15% gele kornoelje 10% hulst 10% rode kornoelje 10% kardinaalsmuts 10% krent <i>Plantmaat aanplant: 80-100, Eind-hoogte: 4m</i> <u>Boomvormers</u> 10% ruwe berk en zomereik <i>Plantmaat aanplant: 14-18, Eindhoogte: 25m</i>	Driehoeksverband (1x1m)
9 Groenbuffer met opgaande beplanting	<u>Haagbeuk</u> <i>Plantmaat aanplant: 125-150, Eind-hoogte: 4m.</i>	10 stuks per m ¹ , dubbele rij in driehoeksverband
10 Bloem- en kruidenrijk grasland	10% Achillea millefolium - Duizendblad 10% Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid 10% Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand 10% Leucanthemum vulgare - Gewone margriet 10% Lotus corniculatus - Gewone rolklaver 10% Plantago lanceolata - Smalle weegbree 10% Prunella vulgaris - Gewone brunel 10% Ranunculus acris - Scherpe boterbloem 10% Trifolium arvense - Hazenpootje 10% Trifolium repens Friesch-Groninger witte klaver	nvt
11 Gebiedseigen bomenrij	Ruwe berk en/of zomereik <i>Plantmaat aanplant: 14-18, Eindhoogte: 25m</i>	Plantafstand tussen de 12 en 20m

Tabel 3: Inrichtingsmaatregelen

Bijlage 1

Schetsvoorstel

Ontwerputgangspunten

- 1

Duidelijk onderscheid tussen “woon- en bedrijfszone” om beeldkwaliteit van de straat te behouden;
- 2

Enkel vrijstaande woningen om beeldkwaliteit van de dorpsrand te behouden;
- 3

Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 60% bedragen en dient binnen het zoekgebied bedrijfsgebouw te worden opgericht;
- 4

De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m3;
- 5

Contour van 10 meter handhaven tussen zoekgebied bedrijven en bouwvlak woonkavel B;
- 6

Bouwvlak bedrijfswoning op minimaal 5 tot 7 meter gezien vanaf de buitenste perceelsgrenzen (afstanden zijn aangeduid op de plankaart);
- 7

Perceelsscheiding uitvoeren doormiddel van een knip- en scheerheg;
- 8

Oostelijke rand ingepast in de vorm van een houtsingel welke een combinatie heeft van gebiedseigen struikgewassen en bomen;
- 9

Groenbuffer met opgaande beplanting tussen woonkavels en woon- werkkavels maskeert de bedrijfspanden;
- 10

Aanleg (tijdelijk) bloem- en kruidenrijk grasland;
- 11

Planten gebiedseigen bomenrijen;
- 12

Uitgangspunt is behouden bestaande bomen en inritten hierop afstemmen;



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01