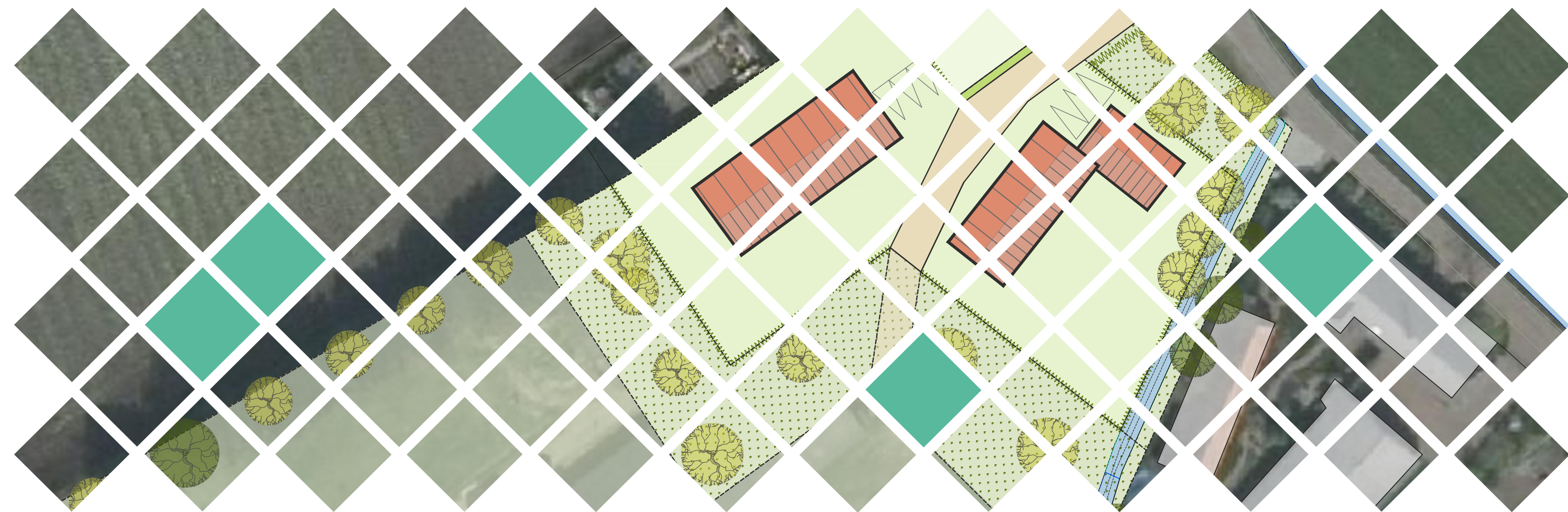


beplantings- en beheerplan

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING RULLEN 7A

28 februari 2022



beplantings- en beheerplan

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING RULLEN 7A

28 februari 2022

documentstatus	ontwerp
documentversie	ON01
datum	28 februari 2022
projectnummer	VKL132 / 28020008
auteur	ing. M. van Spaandonk ir. K. Willemsen
contact	073 623 1313 info@bureauverkuylen.nl www.bureauverkuylen.nl

1. TOELICHTING PLAN

Op de locatie aan Rullen 7a - perceel B5166 - is een voormalige agrarische veehouderij gesitueerd. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is voornemens om, ter plaatse van het agrarische bouwvlak, twee nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren in een ruime groene setting, de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Gerwen aan Rullen. Het gebied ten noorden van de kern Nuenen kan gekenmerkt worden als een gebied met nederzettingen in de vorm van gehuchten. Belangrijke gehuchten die in dit kader genoemd worden zijn Heerendonck, Spekt, Stad van Gerwen, Laar en Rullen. Het ontstaan van bebouwingsconcentraties in de gemeente Nuenen speelt een belangrijke rol in de historie van de plaatselijke bebouwingsstructuur.

Het buurtschap Rullen is rond 1900 al op kaarten terug te vinden. Op de kaarten is te zien hoe het buurtschap ter plaatse van het plangebied is ontstaan rondom een kenmerkende 'plaatse'. Rullen en Laar komen samen in een driehoekig patroon. Rondom deze ruimte is een bebouwingsconcentratie ontstaan. De historische plaatse is in de huidige situatie thans nog als zodanig te herkennen. Het buurtschap Rullen bestaat ook nu nog slechts uit een klein cluster van oude boerderijen rond een oude plaatse. Naast de diverse langgevelboerderijen zijn er tevens in de omgeving van het plangebied een aantal meer recent opgerichte woningen aanwezig, allen wel uitgevoerd in landelijke stijl. Het plangebied is gesitueerd aan de zuidoostkant van het buurtschap.

Rullen is gelegen in het Dommeldal. In dit deel van het Dommeldal heeft in de 20e eeuw schaal- en kavelvergroting plaatsgevonden. De oorspronkelijke historische kleinschaligheid, zoals nog zichtbaar op 19e-eeuwse kaarten, gekenmerkt door de oude verkavelingsstructuur en kleinschalige boerenerven, is veelal verdwenen. De perceelsrandbegroeiing is op veel plaatsen gerooid; grote agrarische bedrijven kenmerken het landschap. Het landschap heeft daardoor een veel opener karakter dan in de 19de eeuw.

Voor het plangebied en directe omgeving geldt dit ook: de kleine percelen zoals zichtbaar op de kadastrale minuut rondom Rullen, ook in het akkerlandgebied direct ten westen van het plangebied, zijn veelal verdwenen. In de huidige situatie is het plangebied functioneel ingericht als agrarisch bedrijf. Enkel langs de perceelsgrenzen staan bomenrijen (voornamelijk dennen) die zorgen voor een afscherming van het plangebied. De inrit wordt begeleid door een bomenrij. Ten westen van het plangebied loopt een A-watergang. Binnen het plangebied liggen enkele schouwsloten.



1.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE



1.2 LUCHTFOTO PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

PLAN

Rullen is in het landschap nog steeds herkenbaar als zelfstandig buurtschap. Het ligt in een kleinschalig landschap dat door de ruilverkaveling en de verdwenen perceelbeplanting een meer open karakter heeft gekregen. De structuurvisie voor dit gebied voorziet in het herstel van het kleinschalige landschap van omstreeks 1900. De ontwikkeling van Rullen 7a kan ter plaatse dienen als een van de eerste bouwstenen van het te ontwikkelen landschap ter plaatse.

Dit wordt bewerkstelligd door de huidige bebouwingslijn fors terug te dringen richting de bebouwingslijn van de twee naastgelegen percelen en een landschappelijk ensemble te creëren dat opgaat in de rand van het buurtschap. Hierbij bestaat het ensemble als een soort tweedelijns bebouwing behorend bij de twee naastgelegen langgevelboerderijen. Het behoud van de langgevelboerderij met de huidige woning 7 met aanliggende tuin staat hierbij voorop. Vanaf Rullen zal men in eerste instantie deze langgevelboerderij samen met die van Rullen 5 ervaren. De fruitboomgaard direct aan Rullen versterkt dit beeld en zorgt voor een zachte overgang van Rullen naar de enigszins verscholen twee Ruimte voor Ruimte-woningen. Via de smalle erftoegangsweg passeer je de fruitboomgaard en rijd je richting de twee woningen. Vanaf deze toegang heb je een directe zichtlijn op het buitengebied begeleid door de gevels van beide woningen die bestaan uit één laag met een kap. De knik in de toegangsweg geeft nog een extra zichtlijn naar het buitengebied richting Gerwen en maakt de weide gelegen achter de woningen toegankelijk.

Binnen het initiatief zijn de tuinen opgesplitst in twee delen. Het ene deel bestaat uit een individueel ingerichte gebruikstuin (direct gelegen aan de woning). Het andere deel bestaat daar omheen uit een collectief ingerichte landschapstuin **(2)** en wordt ingericht met gras en enkele solitaire bomen. De opzet van deze verdeling is dat de woningen een losse relatie met het landschap krijgen en dat het ensemble opgaat in de rand van het buurtschap. Rondom de gebruikstuin komt eenzelfde soort haag **(3)** mogelijk afgewisseld met landelijke houten hekwerken of poortjes. Voor het gras in de landschapstuin is het streven om een bloem- en kruidenrijk grasland te realiseren met waarden voor bijen, libellen, insecten en vogels. Deze landschapstuin grenst aan de perceelsgrenzen, waardoor het open landschap behouden blijft.

De gronden ten westen van het nieuwe erf worden ingericht als weide **(4)**. De huidige naaldbomen langs de bestaande perceelsgrenzen zullen worden vervangen door gebiedseigen bomen (wilgen net als bij Rullen 5). De westelijke perceelgrens, gelegen aan de watergang, blijft vrij van beplanting om zichtlijnen op het buitengebied te houden. Ter hoogte van de entree aan Rullen, wordt een kleine boomgaard **(1)** met robuuste fruit- en notenbomen gerealiseerd. Dit is een veelvoorkomend landschapselement in een van oorsprong agrarisch buurtschap als Rullen. De boomgaard flankeert de entree en zorgt voor een aantrekkelijke groene nutsruimte aan de straat. Bovendien camoufleert de boomgaard de achterliggende bebouwing enigszins. Het planvoornemen omvat geen aanleg van nieuw oppervlaktewater. De bestaande schouwsloten blijven behouden en worden gebruikt voor de afvoer van het hemelwater.



1.3 PLAN



1.4 BESTAANDE ERFAFSCHIEDING

- ① Fruitboomgaard met haag
- ② Bloemrijk grasland met solitair
- ③ Hagen rondom gebruikstuinen
- ④ Weide
- ⑤ Bomenrij



gemeente
Nuenen, Gerwen en Nederwetten

projectnaam
Ontwerp bestemmingsplan buitengebied, herziening Rullen 7a

ontwerp

onderdeel
Beplantingsplan

projectnummer	28020008	V01	31-08-2020	schaal	1:500
projectleider	KW	V03	26-04-2021	formaat	A3
tekenaar	MvS	V04	28-02-2022	blad	4
bestandsnaam	V04 220228 28020008 KRT04 beplantingsplan.dwg				

2. PLANTLIJST EN BEHEERMAATREGELEN

Dit beplantings- en beheerplan richt zich op het toevoegen van nieuwe beplanting. Bij de inrichting wordt enkel gebruik gemaakt van gebiedseigen inheemse soorten passend bij de lokale bodemomstandigheden. Ter plaatse is sprake van lage enkeerdgronden en grondwatertrap III.

Er worden vijf nieuwe typen landschapselementen gerealiseerd aangeduid met de rode vakken (1 t/m 5):

1. Fruitboomgaard met beukenhaag (circa 200 m² met 3 robuuste fruit- en notenbomen)
2. Bloemrijk grasland met solitair (circa 1.250 m² en 10 bomen)
3. Beukenhagen rondom gebruikstuinen (lengte per perceel te bepalen)
4. Weide (met bloemrijk grasland)
5. Bomenrij (rij zwarte populieren circa 14 bomen)

Vak 1. Boomgaard

Aan de weg Rullen wordt een kleine boomgaard met robuuste fruit- en notenbomen gerealiseerd. Dit is een veelvoorkomend landschapselement in een van oorsprong agrarisch buurtschap als dit. De boomgaard flankiert de entree en zorgt voor een aantrekkelijke groene nutsruimte aan de straat. Bovendien camoufleert de boomgaard de achterliggende bebouwing enigszins waardoor het straatbeeld zich voornamelijk richt op de twee langgevelboerderijen met daartussen een doorsteek. Rondom de boomgaard wordt een lage haag (max. 1 meter hoog) van beukenhaag aangeplant. Dit is een veel voorkomende soort in het buurtschap waardoor de fruitboomgaard goed opgaat in de omgeving.

Vak 2. Bloemrijk grasland met solitair

Het landschappelijke deel van de tuinen wordt ingericht met gras en enkele solitaire bomen. Voor de solitaire bomen is gekozen voor drie soorten. Tussen Rullen 5 en de Ruimte voor Ruimte woningen worden in de zichtlijnen een aantal solitair geconcentreerd. Voor het gras is het streven om een bloem- en kruidenrijk grasland te realiseren met waarden voor bijen, libellen, insecten en vogels.

Vak 3. Hagen rondom privétuinen

De opzet is dat de woningen een losse relatie met het landschap krijgen en dat het ensemble opgaat in de rand van het buurtschap.

- de erfafscheiding staat niet strak op de feitelijke erfgrenzen, maar markeert de grens tussen gebruikstuin (privé) en landschapstuin (meer openbaar van karakter)
- de erfafscheiding vormt kleine ruimten
- zicht op het open weidelandschap vanaf de centrale toegang mag niet worden belemmerd

door de erfafscheidingen

- de erfafscheiding bestaat uit hagen van één soort (mogelijk afgewisseld met landelijke houten hekwerken en poortjes)

Vak 4. Weide

De weide is een plandeel dat wordt ingericht als agrarisch grasland. Deze gronden kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als paardenweide. Hier kan een akkermengsel met bloemen en kruiden worden ingezaaid.

Vak 5. Bomenrij

Aan de noordzijde (en deels aan de zuidzijde) van de weide wordt een bomenrij aangeplant. Hier staat momenteel een dichte rij met sparren. Een deel van de sparren is ziek of dood. Bovendien is dit geen soort die hier van oudsher in het agrarische gebied werd aangeplant. De sparren worden daarom allemaal gekapt en vervangen door een rij populieren. De populier is een van oudsher veel gebruikte soort in dit gebied, kan goed tegen vocht en is snelgroeiend. Met deze bomen wordt het kleinschalige agrarische landschap van omstreeks 1900 wat teruggebracht. Ze vormen een landschappelijk kader van het nieuwe ensemble zonder het zicht op het achterliggende landschap volledig weg te nemen.

Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020

In de schetsmatige visiekaart is het gebied rondom Rullen aangeduid als 'kleinschalige landschapskern met 'ensembles'. De visie berust hier op het versterken van het contrast tussen buurtschappen en het achterland. Daarnaast ligt onderhavig plangebied aan occupatiepatroon 'Linten'. Binnen dit patroon wordt ingezet op het versterken van de bebouwingslinten en het versterken van de frankische driehoeken. Onderhavig plan voorziet met de sloop van de agrarische bebouwing in een sterker contrast tussen het buurtschap en het landschap. De bebouwing reikt niet meer diep het landschap in en de nieuwe gebiedseigen beplanting draagt bij aan de landschappelijke structuur van blokverkaveling met perceelsbeplanting. De grens van het buurtschap komt hierdoor meer in verhouding tot het omliggende landschap te staan. Ook de beoogde beeldkwaliteit van de woningen en de fruitboomgaard aan Rullen dragen bij aan het versterken van het buurtschap.

BESTELLIJST

naam (wetensch.)	naam (Nederlands)	soorten per vak						maat	groepsverband
		1	2	3	4	5	6		
bomen									
Betula pendula	ruwe berk		3					125/150	solitair verspreid
Juglans regia	gewone walnoot	1-2						20-25	ca. 8 m h.o.h.
Populus nigra	zwarte populier					14		16-18	ca. 8 m h.o.h.
Prunus avium	zoete kers	1-2						20-25	solitair
Quercus robur	zomereik		3					125/150	solitair verspreid
Tilia cordata	winterlinde		3					125/150	solitair verspreid
Totaal bomen		3	9	-	-	14	1		
struiken en bloem- en kruidenrijk grasland									
	kruidenrijk graslandmengsel				1			kg	
Fagus sylvatica	beuk	400		936				60/80	8 stuks per m1
Totaal struiken		400	-	936	1	-	-		

In de hiernaaststaande bestellijst beplantingen zijn per vak de soorten, aantallen en maten aangegeven. Vervolgens zijn voor ieder beplantingsvak de beheermaatregelen benoemd die nodig zijn om het gewenste eindbeeld te bereiken.

BEHEERMAATREGELEN

Vak	Beplantingstype	Maatvoering	Plantverband	Menging	Functie(s)	Eindbeeld	Uitgroeihogte	Beheermaatregelen
VAK 1	solitaire fruit- en of notenbomen	ca. 10 x 20 meter	h.o.h. circa 8 meter	mogelijke soorten, maximaal 2 verschillende soorten aanplanten, bijvoorbeeld robuuste en vitale kersen of walnoten	- landschappelijke inpassing en afscherming van bebouwingsmassa's vanaf de openbare weg	een kleine bomenrij met fruitbomen omheind met een beukenhaag	10 m - 20 m	- om breuk en afscheuren te voorkomen dienen dikke en zware takken bovenin de boom verwijderd te worden.
	beukenhaag	50 m	8 stuk per 1 meter		- ecologische functies voor flora en fauna. - fruit kan voor gebruik worden geconsumeerd		diameter kroon ca. 8-10 m beukenhaag 1 m hoog, 80 cm breed	- de kroon dient open gehouden te worden door hout dat binnen de kroon naar binnen groeit te verwijderen. Dit ter bevordering van toetreding van wind en licht - zieke en dode takken dienen verwijderd te worden
VAK 2	bloem- & kruidenrijk grasland met solitaire bomen	1.250 m²	solitair verspreid	drie soorten bomen: -Quercus robur (zomereik) -Betula pendula (berk) -Tilia cordata (winterlinde)	- landschappelijke inpassing en afscherming van bebouwingsmassa's vanaf naastgelegen percelen en landschap	een bloem- & kruidenrijke tuin met daarop enkele solitaire bomen passend bij het landelijke karakter van het boerenerf	bomen: 15 m - 20 m grasland: 0,5 m	- tussen 15 november en 15 maart dient er eens in de drie jaar gesnoeid te worden. - dode takken dienen verwijderd te worden - voorbereiding: de voedselrijke toplaag (naar verwachting ca. 30 cm) omzetten t.b.v. schrale bodem - er dient 2 maal per jaar gemaaid te worden waarbij het maaisel wordt afgevoerd (verschrallingsbeheer).

BEHEERMAATREGELEN

Vak	Beplantingstype	Maatvoering	Plantverband	Menging	Functie(s)	Eindbeeld	Uitgroeihogte	Beheermaatregelen
VAK 3	beukenhagen	per perceel te bepalen	2-polige haag in driehoeksverband (0,25 x 0,25 m) 8 stuks per m1	individueel	- landschappelijke inpassing en afscherming van de privétuinen	een gesloten haag bestaande uit één soort met een enkele opening die toegang geeft tot de landschapstuin	- beukenhaag 1 m hoog, 80 cm breed - tot 3 meter achter de voorgevel hebben de hagen een maximale hoogte van 1 meter - vanaf 3 meter achter de voorgevel heeft maximaal 50% van de haaglengte een maximale hoogte van 2 meter, de overige lengte heeft een maximale hoogte van 1 meter - in de haag rondom de gebruikstuin (privé) vanaf 3 meter achter de voorgevel is een opening van minimaal 6 meter naar het landschappelijke tuindeel	- minimaal één maal per jaar snoeien in juni
VAK 4	bloem- & kruidenrijk grasland	5.032 m²	n.v.t.	n.v.t.	- trekt natuurlijke vijanden van plaaginsecten en bijen en vlinders aan - bloeit langdurig - biedt bescherming en voedsel aan klein wild en	een bloem- & kruidenrijke berm	0,5 m	- voorbereiding: de voedselrijke toplaag (naar verwachting ca. 30 cm) omzetten t.b.v. schrale bodem - er dient 2 maal per jaar gemaaid te worden waarbij het maaisel wordt afgevoerd (verschalingsbeheer).
VAK 5	bomenrij	85 en 30 meter	in rij h.o.h. 10 meter	individueel	landschappelijke inpassing op perceel in lijn van het kleinschalige landschap	een rij populieren als markering van de erfgrens	10 m - 20 m	- tussen 15 november en 15 maart dient er een maal per jaar gesnoeid te worden. - dode takken dienen verwijderd te worden.



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

