

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Straten 17 (naast), Oirschot



Aanleiding erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

De heer Timmermans heeft het voornemen een (Ruimte voor Ruimte) woning te bouwen op het perceel gelegen ten zuiden van het woonperceel Straten 17 te Oirschot. Om de landschappelijke kwaliteit te borgen, vraagt de gemeente Oirschot een erfbeplantingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Plangebied in omgeving

Het perceel ligt te noorden van Oirschot, enigszins ten noorden van het gehucht Straten. Straten heeft zich gevormd rondom een typische Frankische driehoek, waarop verschillende wegen uitkomen. Deze wegen hebben zich door de tijd ontwikkeld als karakteristieke bebouwingslinten. Hieraan liggen langgevelboerderijen, die tegenwoordig vrijwel allemaal de functie wonen hebben.

Ontwikkeling van het perceel in het verleden.

Het perceel is van oudsher ingericht als een boerenerf. In tegenstelling tot de huidige situatie liep er een doorgaande weg ten noorden van het erf. De voormalige weg is nog aanwezig op het perceel, echter de openbare weg is verlegd langs de zuidzijde van het perceel. Halverwege de jaren '80 was het grootste deel van de bebouwing, op de veldschuur na verdwenen. Het perceel wordt vanaf dan omzoomd door een houtwal.



Ligging op de topografische kaart 1953



Ligging op de topografische kaart 1984



Ligging op de topografische kaart 2015



Luchtfoto

Huidige situatie

Een groot deel van het terrein is in gebruik als paardenwei. Op het perceel staat een veldschuur die deels als stal dient voor de paarden van de eigenaar. De voormalige, onverharde weg biedt een entree aan zowel de weg Straten als aan de weg ten zuiden van het terrein.

Het perceel heeft een groene omzoming en aan alle zijden ligt een sloot. Langs de oostenlijke en zuidelijke erfgrans ligt een (voormalige) houtwal. Omdat de houtwal sinds de aanplant niet meer was onderhouden en was verwilderd, is zij twee jaar geleden in samenwerking met de gemeente voor 2/3 gedund. De huidige situatie betreft een singel van voornamelijk zomereiken met een enkele plataan. De bomen hebben nu een vrij smalle, verhoudingsloze structuur, vooral de eiken aan de zuidzijde zijn 'gehalveerd'.

Aan de noord- en westzijde is het perceel begrensd door een beukenhaag. Langs de westelijke gelegen haag staan verschillende fruitbomen. De noordelijke gelegen haag fungeert als erfscheiding met het noordelijk gelegen woonperceel. In de noordwesthoek staat een fraaie groep van zomereik met daarvoor een waterpoel.

Perceel in beeld



(Hoofd)entree met het bestaande pad (de oude weg) richting de veldschuur. Rechts is de bestaande beukenhaag zichtbaar.



Sloot (eigendom gemeente) aan oostzijde perceel. Straten met laanbeplanting (links). Bestaande houtwal (rechts).



Zicht op perceel, veldschuur en eiken vanaf de kruising van Straten met de zuidelijk gelegen weg.



Zicht op huidige, uitgedunde, houtwal.



Rij van fruitbomen met beukenhaag aan westzijde perceel.

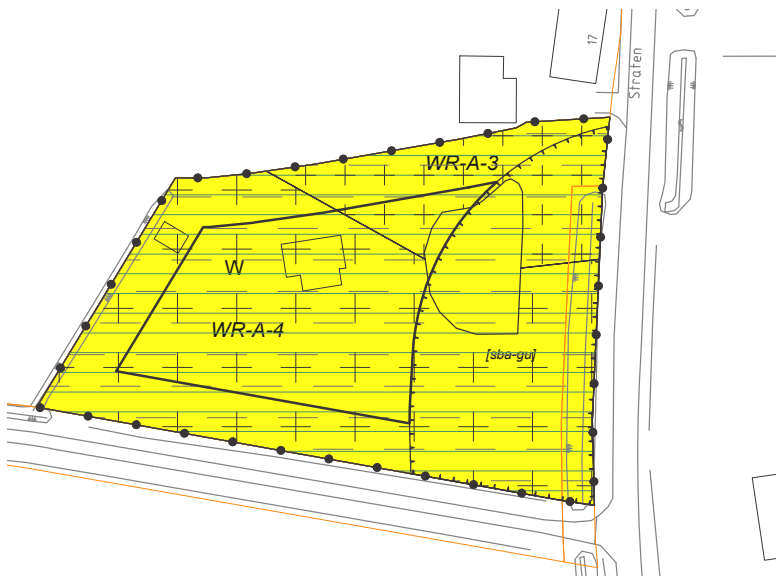


Eiken op noordwestelijke hoek en huidige weg over perceel.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Uitgangspunten bebouwing

- De nieuwe woning dient vanwege een bestaande geurcirkel op enige afstand van de weg worden geplaatst (in tegenstelling tot de bestaande bebouwing in de straat). Daarnaast dient de bebouwing op 10 meter afstand van de perceelsgrens te staan. In de verbeelding hieronder is het vlak aangegeven waarbinnen mag worden gebouwd.
- Aansluitend op de lintbebouwing van Straten en vanwege de gewenste bezonning in de achtertuin, ligt de nokrichting van het hoofdgebouw parallel aan Straten.
- De wens van de initiatiefnemer is om de woning in de stijl van een langgevelboerderij te bouwen, passend bij de boerderijen in de straat.
- De bestaande veldschuur wordt behouden, ondermeer voor de huisvesting van de paarden, en zal in de loop van de tijd worden opgeknapt.



Concept-bestemmingsplan Straten 17 Naast

Planbeschrijving: ontwikkeling van een 'erf'.

De initiatiefnemer is voornemens om een deel van de grond in te richten als woonkavel en het resterende deel als paardenwei te blijven gebruiken. Door de positie van de woning op afstand van de weg ontstaat een enigszins atypische woonkavel in de straat. Dit biedt echter tegelijkertijd een kans voor de ontwikkeling van een fraai landschappelijk ingericht perceel gebaseerd op het 'boerenerf'.

Aan een verhard erf vormen de nieuwe woning en de bestaande schuur een samenhangend geheel. Het bestaande pad zal in het oosten van het plangebied gehandhaafd blijven en vanuit Straten toegang bieden tot het nieuwe woonerf. Om het woonerf is de paardenwei gelegen, van elkaar gescheiden door enkele beukenhagen. Het totale perceel is in het zuiden en oosten omzoomd met een stevige eikensingel en in het westen door de bestaande fruitboomgaard.



Inrichtingsplan

Maatregelen erfinrichtingsplan

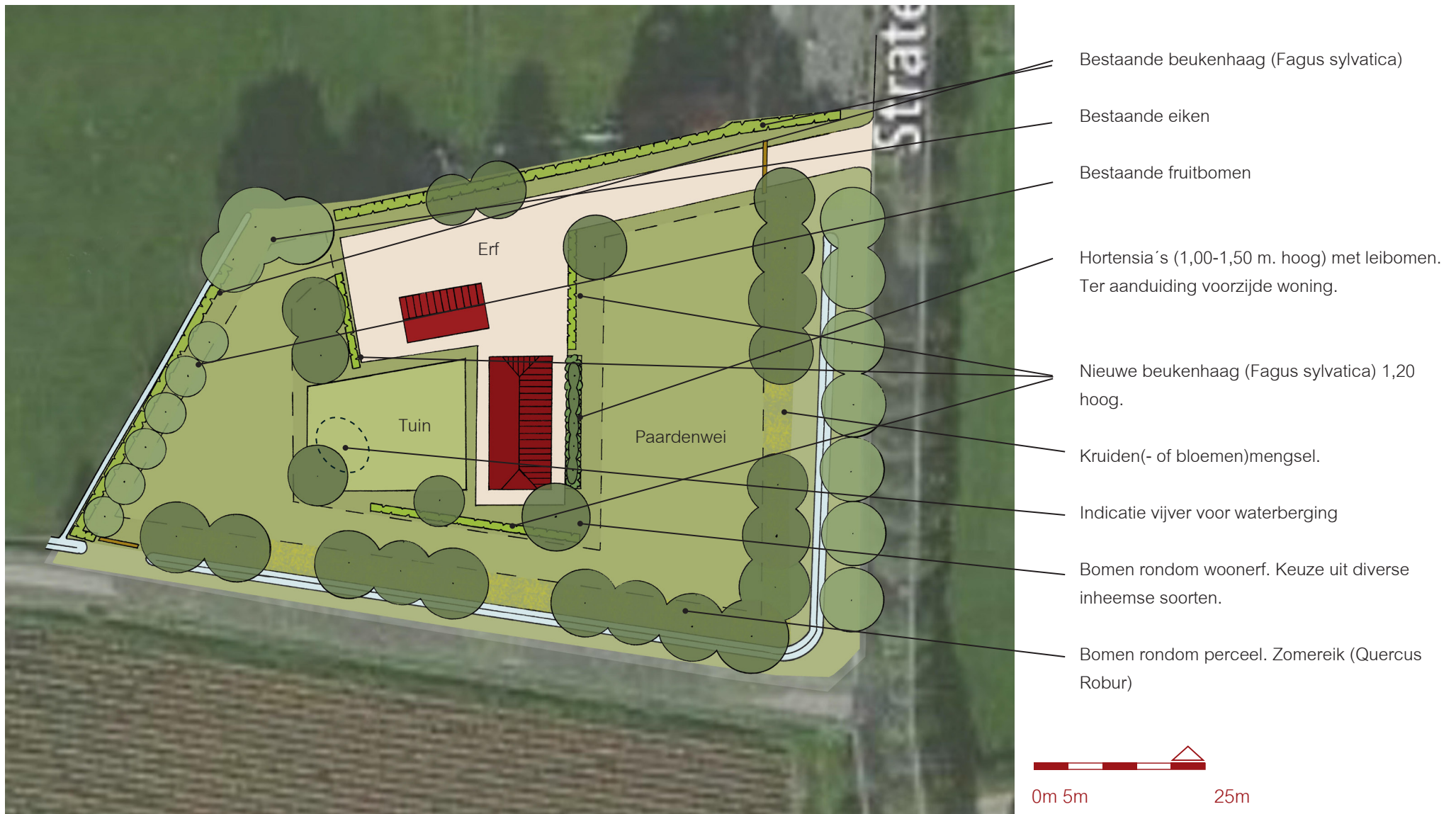
Beplanting rondom perceel

- De initiatiefnemer heeft de wens om de 'gehavende' eiken aan de zuid- en oostzijde van het perceel te vervangen en op dezelfde plaats een nieuwe eikensingel terug te planten. De rij wordt op enkele punten onderbroken voor een vrij doorzicht vanuit de woning op de omgeving.
- Onder de twee eikensingels wordt een bloemrijke rand ingezaaid met kruiden (- of bloemen)mengsel. Dit draagt bij aan de biodiversiteit door de aantrekkingskracht die dit heeft op insecten en vlinders.
- De groep fraaie eiken op de noordwestelijke hoek van het perceel blijven behouden, net zo als de rij fruitbomen ten westen van het perceel, de beukenhaag ten noorden van de entree en ten westen van het perceel.

Beplanting rondom woonerf

- Met een gerichte plaatsing van beukenhagen wordt het geheel van erf, tuin en bebouwing deels afgeschermd en aangekleed. De hoogte van de beukenhaag kan variëren van ca. 1.00 - 1.50 hoogte.
- De beukenhagen sluiten aan op de beplanting rondom andere woningen in de omgeving. De hoogte zorgt voor afscherming en privacy, maar maakt het wel mogelijk om zicht te houden op de omgeving.
- De bomen in het woonerf begrenzen veelal de overgang tussen het woonerf en de rest van het perceel. Voor de bomen is keuze uit verschillende inheemse soorten mogelijk (bijv. linde, notenboom, kastanje, hoogstamfruitboom, eik, beuk).
- Aan de voorzijde van de woning (het oosten) wordt een border van hortensia's aangeplant. Hierin kunnen enkele leilinden opgenomen worden geplant. Deze beplanting past het type van boerenerf en langgevelboerderij'.
- De tuin doet niet mee in deze inrichting t.b.v. landschappelijke inpassing. Uitgangspunt is wel dat de tuin als het ware doorloopt in het landschap en met 'eenvoudige' middelen wordt ingeicht passend.

Inrichtingsschets



Erfbeplantingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto.)

Referentiebeelden



Referentie voor de nieuwe woning met voortuin



Goed onderhouden bomenrij zorgt voor afscherming, maar zicht op de omgeving blijft behouden.



Voorbeeld van een weilandrand ingezaaid met kruiden-/bloemenmengsel.



Beukenhaag en leibomen zorgen voor afscherming van de woning.



Voorbeeld van combinatie Hydrangea 'Annabelle' en leilindes.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Bomen rondom perceel

Vorbereiding

Verwijderen bestaande eiken en platanen.

Aanplant

17 Zomereiken (*Quercus Robur*).

Plantmaat: 16-18 cm. Plantafstand: 8-10 meter.

Beheer

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.
- snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.

2. Bomen rondom woonerf

Aanplant

6 stuks landschapsbomen, keuze uit de diverse inheemse soorten: Eik, linde, es-doorn, notenboom, kastanje, hoogstam fruitbbom. Plantmaat: 16-18 cm.

Beheer

Zie 1.

3. Kruidenmengsel voor bloemenrand.

Aanplant

Vrije keuze in mengsel (houdt met keuze van mengsel rekening met giftige soorten voor paarden).

Beheer

Eénmaal per jaar maaien in het najaar.

4. Beukenhagen, groen (*Fagus salvetica*)

Aanplant

Plantmaat: 1,00-1,20 meter. Plantafstand: 4 a 5 stuks per meter

Totaal aantal voor 65 m.: 325 stuks.

Beheer

Tweemaal per jaar snoeien.

5. Hortensiaborder

Aanplant

Hydrangea arborescens 'Annabelle' (op aanraden, maar er is vrije keuze in soort).

Plantmaat: 30-40 cm. Plantafstand: 75 cm. Dubbele rij in driehoeksverband.

Totaal aantal stuks: 50 stuks

Beheer

In maart snoeien tot 20-30 cm. (Dit geldt niet voor alle *Hydrangea* soorten)

6. Leibomen

Aanplant

Plantmaat: 20-25 cm. Plantafstand: 4-5 m. Totaal aantal stuks: 5

Beheer

Het platte vlak van de leiboom minimaal 1 keer per jaar snoeien. Voornamelijk in de wintermaanden en vroege voorjaar. Extra snoei ook mogelijk in de zomermaanden.

Beeldkwaliteit

Aansluiting op de omgeving.

De lintbebouwing aan de aanliggende straten bestaat nog steeds hoofdzakelijk uit de traditionele langgevelboerderij. In deze bouwvorm zijn het woonhuis, stallen en opslag van oudsher in één langgerekt gebouw ondergebracht. Oorspronkelijk waren dit houten constructies met lemen wanden en rieten kappen. In de loop der tijd kwamen gepotdekseld hout, baksteen en keramische pannen hiervoor in de plaats. De grote dakvlakken zijn kenmerkend en typeren het rurale karakter van de bebouwing.

De initiatiefnemer is voornemens om in bovengenoemde stijl zijn woning op te richten, als in onderstaand voorbeeld.



Referentiebeeld woning, aangedragen door initiatiefnemer.

Beeldkwaliteitsaspecten:

- * Architectuurstijl: langgeveltype gebaseerd op de lokale bouwstijl. Dit kan een traditionele of een hedendaagse vertaling zijn. Traditionele verhoudingen, maat, schaal, gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik zijn dan van belang.
- * Oriëntatie woning: parallel aan de weg
- * Aantal bouwlagen: 1 laag met kap
- * Dakvorm: zadeldak, eventueel gecombineerd met een wolfseinde, of een schilddak
- * Materiaalgebruik gevel: baksteen in aardetinten of gekeimd. Ook (deels) potdekselen is mogelijk. Gevelopeningen bij voorkeur in hout.
- * Materiaalgebruik dak: keramische pannen in rode- of antracietint, riet of een combinatie ervan (glanzende pannen zijn niet toegestaan).
- * Toevoegingen zoals dakkapellen en schoorstenen: zij voegen zich voor beiden typen naar de hoofdvorm en komen direct voort uit de gevel en dakvlakken en vormen geen zelfstandige elementen. Ze zijn duidelijk individueel zichtbaar, maar maken in vorm en materialisering sterk onderdeel uit van de hoofdvorm.
- * Positionering bijgebouwen: een bijgebouw is ondergeschikt en staat haaks of parallel achter het hoofdvolume; bij een langgeveltype is een garage in de hoofdmassa opgenomen.
- * Uitvoering bijgebouwen: zij worden als eenvoudige gebouwwormen. Ze zijn ook ondergeschikt aan het hoofdvolume op de kavel. In kleurstelling en materialisering kunnen de bijgebouwen wat afwijken van de hoofdbebouwing, maar passen bij het karakter van het hoofdgebouw.

Erfinrichtingsplan Straten 17 Naast, Oirschot

Opdrachtgever: Dhr. Timmermans

Datum: 17 maart 2016

Documentnaam: 1606.erfinrichtingsplan.R002

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter

Strijp-S SWA 4.017

Torenallee 45

5617 BA Eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl
