

Wijzigingsplan

Wijziging 3 Negen Kernen - 2012

bijlage 12 bij toelichting

Landschappelijk inpassingsplan

Wijzigingsplan

Wijziging 3 Negen Kernen - 2012

bijlage 12 bij toelichting – Landschappelijk inpassingsplan



Beplantingsplan Groenstraat te Haren
8 mei 2014

Legenda



Houtsingel



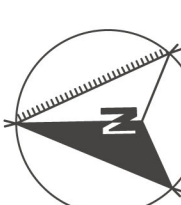
Beukenhaag



Kerkenpad met kruidenmengsel



Zonering inheemse bomen in gras



0 5 10 15 m

Plantlijst							
Project:		Groenstraat te Haren					
Datum:		8 mei 2014					
Aantal	Kleur op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Opmerking 1	Opmerking 2	opmerking 3
Bomen							
3x6	geel	variabel	Streekeigen (fruit)bomen	10-12	minimaal 6 bomen per kavel	in gras	
Bosplantsoen							
Bosplantsoen minimaal 5m breed, verschoven verband met randafstand en plantafstand in en tussen de rij van 1,25 m (minimaal 4 rijen). Aanvullen van bestaande singel, aantallen zijn schatting.							
3	groen	Quercus robur	Zomereik	10-12	aanvulling in bestaande singel en aanleg noordelijke nieuwe houtsingel	gezonde bestaande bomen handhaven. Bomen maximaal 12m uit elkaar. Indien dit niet gehaald wordt, nieuwe bomen toevoegen.	Aantal is een schatting, indien opmerking 2 niet haalbaar is, wordt het aantal te planten bomen meer dan 3.
2	groen	Betula pendula	ruwe berk	10-12	idem	idem	Aantal is een schatting, indien opmerking 2 niet haalbaar is, wordt het aantal te planten bomen meer dan 2.
40	groen	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	aanvulling in bestaande singel; Daar waar zicht vanuit de woningen wenselijk is; lage beplanting/ haag (veldesdoorn of meidoorn); de 'voorzijde' mag voornamelijk laag zijn (wel bomen), zuid- en noordzijde wel voornamelijk opgaande	1/2 (tweejaar oude zaailing, 1x gepent)	menging 10%
40	groen	Amelanchier lamarckii	krent	60-80	idem	1/2	menging 10%
40	groen	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	idem	1/2	menging 10%
40	groen	Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes	60-80	idem	1/2	menging 10%
40	groen	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	60-80	idem	1/2	menging 10%
40	groen	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	idem	1/2	menging 10%
80	groen	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	idem	1/2	menging 20%
80	groen	Crataegus monogyna	meidoorn	60-80	idem		menging 20%
Haagplantsoen							
haag, plantafstand onderling 0,20 m							
125	donkergroen	Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100	1/2	minimaal 3 tak	
Kerkenpad							
zone aan de rand van het agrarisch perceel inzaaien							
17,5 kg	rood	nvt	Neutkens Bloemenpracht met gras		50 kg / ha	of soortgelijk	

Investeringsoverzicht ruimtelijke kwaliteit woningen aan de Groenstraat te Haren, gemeente Oss			10 juni 2014
Gemaakt door ELINGS te Heeswijk-Dinther			
De gemeenten in de regio Noordoost heeft werkafspraken gemaakt waarbij ze artikel 2.1 en artikel 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte toepassen. Deze memo is gebaseerd op de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap, versie van 10 januari 2013. Het betreft de toepassing van deze werkafspraken op de ruimtelijke ontwikkeling aan de Groenstraat 11 te Haren.			
Uitgangspunten berekening: 1. De waardebepaling van de grond verhoudt zich alleen tot de gronden van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Groenstraat 11 te Haren 2. Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden hebben we een vastgesteld beleidsdocument van gemeente Mill en Sint Hubert gehanteerd (Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert van 27 september 2012). Aangezien gemeente Mill en Sint Hubert in dezelfde regio als gemeente Oss ligt en zij de grondprijzen afgestemd hebben op het lokale situatie prijspeil, achten wij deze waarden reëel en hanteerbaar voor de situatie in Haren. 3. De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de <i>subsidie Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant van 26 mei 2010</i> .			
Waardebepaling grond			
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie			
Agrarisch bouwblok	4.700,00 m ²	€ 25,00	€ 117.500,00
Agrarisch bedrijfswoning	810,00 m ²	€ 70,00	€ 56.700,00
TOTAAL	5.510,00 m ²		€ 174.200,00
Nieuwe situatie			
Burgerwoning (voormalige agrarisch bedrijfswoning)	810,00 m ²	€ 200,00	€ 162.000,00
Tuin tot 1.000 m ² (incl. bouwvlak)	3.000,00 m ²	€ 250,00	€ 750.000,00
Tuin vanaf 1.000 m ²	1.700,00 m ²	€ 50,00	€ 84.999,90
TOTAAL	5.510,00 m ²		€ 996.999,90
Verschil			
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20,00 %		€ 822.799,90
Bijdrage tegenprestatie			€ 164.559,98

Investeringsoverzicht ruimtelijke kwaliteit woningen aan de Groenstraat te Haren, gemeente Oss				10 juni 2014
Kosten tegenprestatie				
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Opruimingswerkzaamheden				
Slopen en afvoeren voormalige bedrijfsgebouwen	1.733,00 m ²	€ 25,00		€ 43.325,00
Slopen afvoeren betonverharding	2.333,00 m ²	€ 20,00		€ 46.660,00
Grondwaarde				
Kerkenpad op agrarische grond	352,00 m ²	€ 5,50		€ 1.936,00
<i>pad van 1m breed over de agrarische percelen rondom het plangebied.</i>				
Groensingel in voormalig bouwblok	1.200,00 m ²	€ 21,00		€ 25.200,00
<i>huidige waarde Agrarisch bouwblok naar Groen</i>				
Grondwerk				
Grond ontgraven t.b.v. greppel voorzijde perceel	80,00 m ³	€ 3,50		€ 280,00
Levering en aanbrengen van (eerd)grond op de plek van de schuren en verharding ten bate van reconstructie bolle akker (aanluiten op maaiveld omgeving)	2.336,00 m ³	€ 10,00		€ 23.360,00
Groenvoorzieningen				
Inzaaien kruidenmengsel naast houtsingel (tbv kerkenpad)	3,52 are	€ 14,00		€ 49,28
Eénmalig herstelwerkzaamheden van verwaarloosde houtsingel	1.200,00 m ²	€ 2,00		€ 2.400,00
Aanvullen van struiken en planten in houtsingel. (ervan uitgaande dat de helft moet worden aangevuld/hersteld worden)	400,00 st	€ 1,37		€ 548,00
Aanvullen van bomen in houtsingel (eik of berk)	5,00 st	€ 53,00		€ 265,00
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van tien jaar				
Onderhoud hakhoutsingel	12,00 are	€ 10,89	10	€ 1.307,35
Maaien oevers greppel	1,35 are	€ 7,52	10	€ 101,52
Onderhoud kerkenpad	352,00 m ¹	€ 0,77	10	€ 2.713,22
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 148.145,37
Naast bovenstaande kwaliteitsverbetering in het plangebied worden ook de volgende investeringen gedaan, die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Alhoewel deze kwaliteit zich moeilijk laat kwantificeren in euro's zijn ze niet minder belangrijk: - Bouwen in een passende historische dorpsstijl van Haren. Het beeldkwaliteitsplan wat in het kader van dit plan is opgesteld draagt bij aan de karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing voor de streek. - Opheffen geurcontour / verbeteren plaatselijke geursituatie kern Haren. - Ten tijde van het indienen van de bouwvergunning geldt een verplichting voor de aanplant van minimaal 6 streekeigen (fruit)bomen (stammaat 14-16) in gras op het terrein tussen de woning en de rijbaan. - De kerkenpaden zijn een grote verrijking voor de lokale mensen om dicht bij huis te kunnen recreëren. Het vormt een essentieel onderdeel op particuliere grond uit het beleidsstuk 'Groen Haren' van de gemeente Oss.				
Stelpost ruimtelijke kwaliteit conform bovenstaande omschrijving:				€ 17.000,00
Bijdrage tegenprestatie ruimtelijke kwaliteit nodig				
Totale tegenprestatie aan ruimtelijke kwaliteit				€ 165.145,37
De tegenprestatie, die in het kader van de kwaliteitsverbetering geleverd moet worden, wordt gehaald.				

Beeld aan de Groenstraat

Beeldkwaliteit
voor 3 woningen aan de Groenstraat 11 te Haren



In opdracht van Dhr. F. Peters
opgesteld door ELINGS
op 24 september 2013



Beeld aan de Groenstraat

Beeldkwaliteit

voor 3 woningen aan de Groenstraat 11 te Haren

Initiatiefnemer:

Dhr. F. Peters
Groenstraat 11
5368 AL Haren
tel. 0412-462213

Opgesteld door:

ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
tel. 0413-320777
24 september 2013

Inleiding

In de ruimtelijke onderbouwing “Wonen aan de Groenstraat” is aangetoond dat het voornemen van de initiatiefnemer dhr. F. Peters om de intensieve varkenshouderij te beëindigen en saneren, door middel van het ontwikkelen van drie nieuwe woonkavels mogelijk is. Aan de hand van een landschappelijk en stedenbouwkundig plan is een voorstel ontwikkeld, welke past binnen de karakteristieken van het dorp Haren.

Naast dit inrichtingsvoorstel en de ruimtelijke onderbouwing is voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld om deze inpassing van voldoende kwaliteit te kunnen garanderen. In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenst ruimtelijke streefbeeld weergegeven. Het doel is door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen, passend in het dorpse karakter van Haren. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratiebron en toetsingskader.

Achtereenvolgens vindt u een korte omschrijving van de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de landelijke kern Haren in de gemeente Oss. Het plangebied grenst aan de Groenstraat en agrarische gronden (oostelijke bolle akker).



Luchtfoto van Haren met locatieaanduiding (in het rood)

Karakteristiek Haren

Karakteristiek voor deze streek zijn de langevel- en T-boerderijen, die met het voorhuis gericht zijn op de bolle akker en het schuurgedeelte gericht zijn op de weg. In Haren is deze typologie nog zichtbaar aan de Dorpenweg-Middenweg, Grote Wordstraat en Groenstraat.

Daarnaast zijn de lange oprit die het erf ontsluiten aan de achterzijde van de boerderij, het erf omsloten door kleine bijgebouwen en het open landschap karakteristiek voor deze streek.



Overzicht van bestaande boerderijen aan de rand van de bolle akkers van Haren



Middenweg, brug en lange oprit naar boerderij



Middenweg, erf rondom boerderij



Cluster van boerderijen



Door een lage haag ervaar je het landschap in je tuin



Groene omlijsting met grote bomen in gras

Ruimtelijke inpassing

De bolle akkers van Haren hebben hun boerderijen op de rand staan, vaak in clusters. Deze clusters zijn met erf- en nutsbeplanting omgeven. Voor Groenstraat 11 stellen we dezelfde opzet voor. De clustering bestaat in dit geval uit 3 woongebouwen, elk met een klein bijgebouw. Ze ligt als bebouwingsgroep een stukje van de weg af en omgeven door bomen en hagen, vrij in het veld. Zo vormt het cluster een los object in de ruimte, zoals vele boerderijen in deze streek liggen.

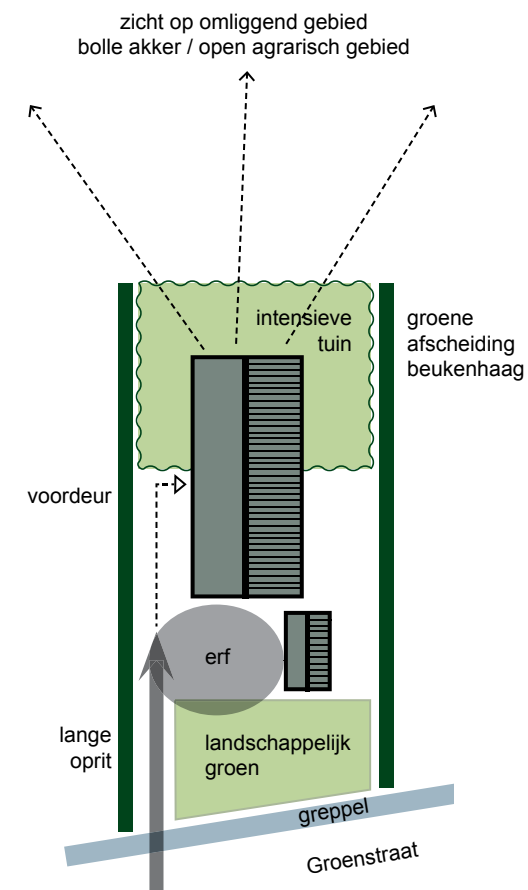
De kavels zijn langgerekt en ongeveer 1750m² groot. De plaatsing van de hoofdwoning ver van de rijbaan moet de toekomstige bewoner een gevoel van privacy geven. Het plan stimuleert het achterwege laten van de erfafscheiding om zo het landschap naar binnen te halen in de tuin tot aan de woning.

De grote groene ruimte tussen rijbaan en woning kan worden ingericht als agrarisch cultuurlandschap in de vorm van een (dieren)weide of boomgaard. De groene omlijsting bestaat uit een groensingel van gras, hagen, heesters en grote bomen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Een verharde entreeweg sluit het erf aan op de openbare weg.

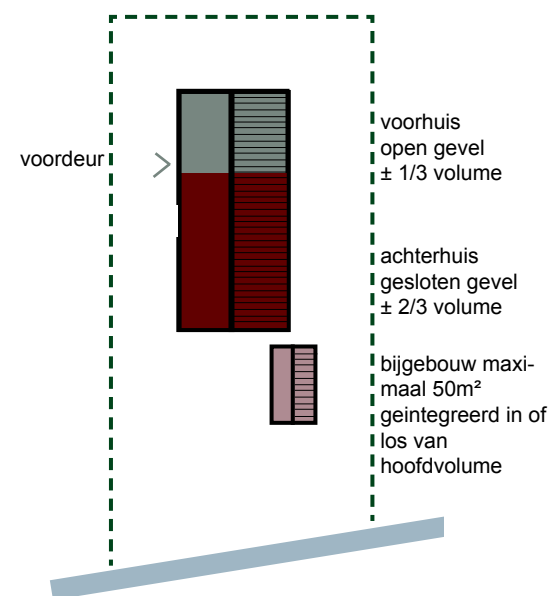
De woningen zijn familie van elkaar, maar met een individueel karakter. De daken van de hoofdwoning liggen parallel aan elkaar. De woningen zijn in hoofdmassa geïnspireerd op de historische boerderijen in de omgeving, maar hebben een eigentijdse architectuur. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning, maar zijn wel familie van elkaar. Ze vormen samen met de hoofdwoning de randen van het erf.



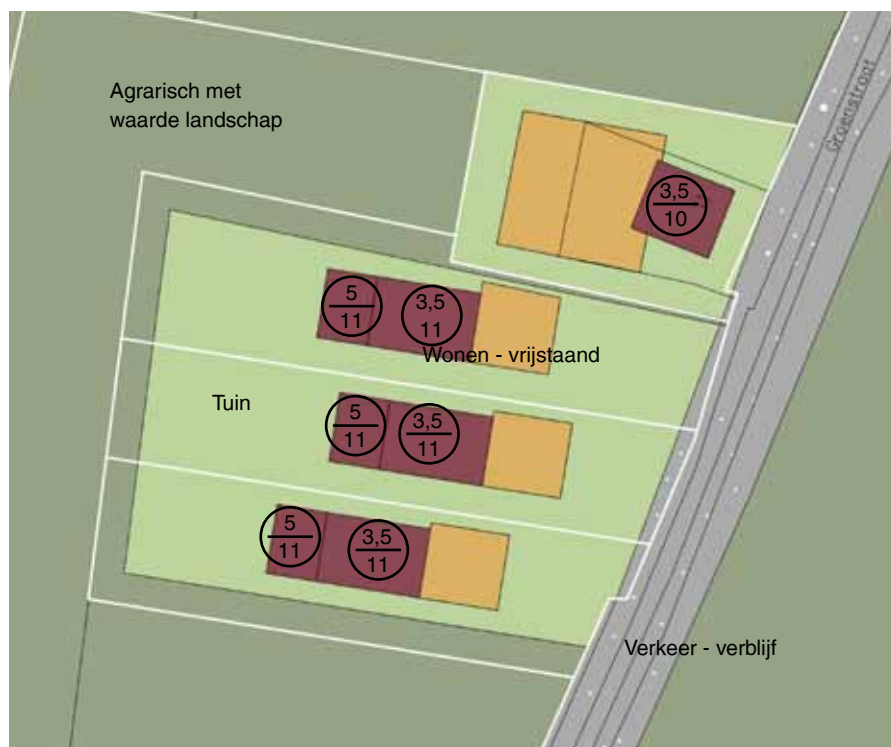
Inrichtingsvoorstel



Basisprincipe kavelopzet

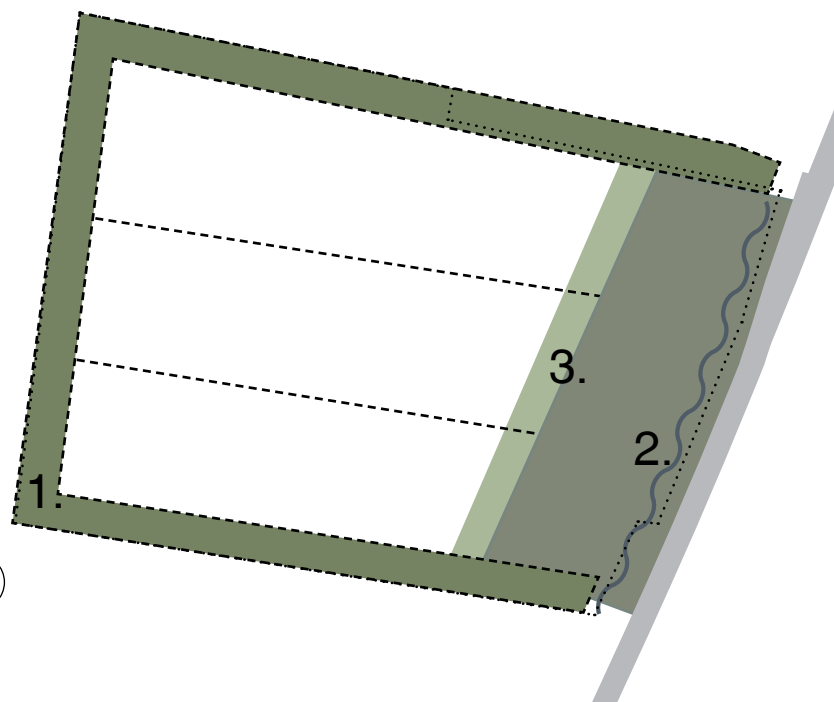


Woning heeft duidelijke voor- en achterzijde
Achterzijde (meer gesloten zijde) is gericht naar de weg, voorzijde (open zijde) naar het landschap



Beeldkwaliteit kavel:

afstanden tot de erfgronden en de weg zijn zodanig gekozen dat er bij de entree ruimte is voor een landschappelijke inrichting, de woningen staan minimaal 8 meter uit elkaar en aan de zijde van het landschap blijft voldoende ruimte voor de inrichting van een tuin



Beeldkwaliteit kavel:

1. groene lijst van 5 meter breed: ALN-zone, landschappelijke inrichting (bomen, gras en eventueel haag), zonder bebouwing
2. berm en watergang langs Groenstraat: zelfde maatvoering watergang oostzijde groenstraat
3. groene, informele voorruimte (weide of boomgaard)

Beeldkwaliteit

Om het gewenste karakter van een Harense boerderijencluster op deze plek te realiseren, is naast het inrichtingsplan, de architectuur van de bebouwing, de materialisatie en kleurgebruik en de inrichting van het erf van belang. Onderstaande tekst geeft een opsomming van de beeldkwaliteit.

Verkaveling en massa

In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden vastgelegd door middel van bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. De belangrijkste zijn in onderstaande opsomming opgenomen.

- Hoofdgebouwen (de woningen) mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
- De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 5 m, voor het merendeel geldt echter een maximum goothoogte van 3,5 m
- Op het terrein mag maximaal tot 50m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Op deze plek zijn voor de beeldkwaliteit aanvullende elementen en uitzonderingen op het bestemmingsplan bepaald. Deze zijn in onderstaand overzicht uiteengezet.

- Het cluster bestaat uit 3 vrijstaande woningen met mogelijk 1 bijgebouw per woning.
- Het hoofdgebouw afdekken met een dwarskap; het bijgebouw met een kap met ieder een dakhelling van tenminste 30 tot maximaal 50 graden.
- De hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een flinke kap met een overwegend lage gootlijn. De kap bepaalt in belangrijke mate het beeld. De kap mag geled, gesegmenteerd of geknikt zijn, als deze maar als één kap oogt; de nok en/of het dakvlak lopen door. Om de hoofdvorm van de dakvlakken niet te verdoezelen zijn dakkapellen niet toegestaan.
- Het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt aan de hoofd woning.
- Het bijgebouw mag niet het zicht op het hoofdgebouw belemmeren tenzij deze in zijn totaliteit onderdeel is van het hoofdvolume. De korte gevel van het hoofdgebouw moet minimaal voor 50% zichtbaar zijn vanaf de rijbaan.
- De verticale afstand van de gootlijn tot de nok is groter dan de goothoogte.
- De woningen hebben een breedte/lengte verhouding van respectievelijk 1 / 2 tot 1 / 2,2
- De groene omlijsting Aw-L zone' (agrarische grond met waarden landschap) heeft een groene inrichting. Hier mogen geen bouwkundige elementen geplaatst worden.
- De oprit ligt op elke kavel aan zuidzijde. Deze mogen onderling niet worden gekoppeld.



Inspiratie: woning staat ver van de weg en is met het achterhuis naar de weg gericht



Beeldkwaliteit bebouwing

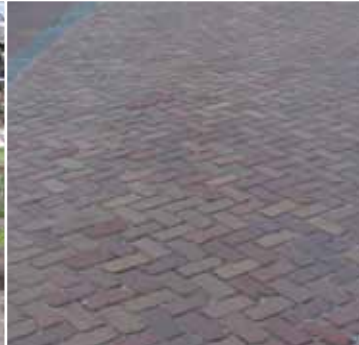
- Een eigentijdse/hedendaagse vertaling van gebiedseigen boerderijarchitectuur in directe omgeving (Haren) met kernwoorden als: landelijk, stoer, robuust, grote kappen, spanten, eenvoud en grote en kleine gevelopeningen.
- De 3 hoofdgebouwen zijn familie van elkaar, maar hebben een individueel karakter.
- De hoofdwooning heeft een duidelijk onderscheid in het traditionele voorhuis (+/- 35 % van het volume) en het achterhuis (65% van het volume) Dit uit zich in de openheid - geslotenheid van de gevel.
- Het voorhuis is gericht op de bolle akker en het achterhuis naar de rijbaan.
- De voordeur zit in de zuidelijke lange gevel van het voorhuis.
- Deschoorsteen staat op de grens van voor- en achterhuis.
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak en geen boeiboorden toepassen.

Materiaal- en kleurgebruik:

- De gevels van de hoofdgebouwen hebben als basismateriaal baksteen. Hout of andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan. De materialen verwijzen naar de karakteristieke Harense boerderij. Maximaal 3 materialen toepassen.
- De gevels van de bijgebouwen hebben als basismateriaal hout. Andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan. Maximaal 2 materialen toepassen.
- Kleur zijn aardse genuanceerde kleuren in het spectrum bruinrood tot donker bruin of naturel hout, bruin tot zwart.
- De daken zijn van natuurlijke duurzame materialen zoals dakpannen (donker blauw/grijs) , riet, hout of metaal. Geen kunststoffen of geglazuurde pannen toepassen. Combinaties van twee materialen mogelijk.
- Toepassen van duurzame materialen voor kozijnen en deuren: voorkeur heeft hout.



baksteen in aardse genuanceerde tinten in roodbruin - donkerbruin



Beeldkwaliteit buitenruime

Verharding/erf

- De erfverharding bestaat uit klinker- of halfverharding.
- De oprit sluit zonder opsluitband aan op de openbare wegverharding.

Erfbeplanting

- De groene voorruimtes zijn ingericht als landschappelijk groen, bijvoorbeeld (schapen)weide of boomgaard.
- In de Groene omlijsting mag de huidige houtsingel worden uitgedund en aangevuld. Voorwaarde is minimaal 1 gebiedseigen boom 1^e en 2^e orde (zoals linde, es, eik en tamme kastanje) per 75m² ALN-grond. Deze mogen willekeurig in de Groene omlijsting verdeeld worden in los verband.

Erafafscheidingen

- De erfafscheidingen hebben bij voorkeur een groen karakter (haag of begroeid hekwerk).
- Mocht gekozen worden voor een bouwkundige erfafscheiding dan deze in samenhang ontwerpen met de hoofdwoning.
- Geen grondwallen toepassen.

Water

- De watergang tussen Groenstraat en kavel: gereserveerde ruimte 6 meter vanaf de rijbaan. Berm en watergang hebben dezelfde maatvoering als watergang aan oostzijde Groenstraat (zie onderstaande foto)



landschappelijke zone tussen Groenstraat en bebouwing: in te vullen met bijvoorbeeld gras met bomen, boomgaardj en dierenweide



Maat berm en watergang aan oostzijde Groenstraat zijn bepalend voor berm en watergang westzijde Groenstraat



beukenhagen als erfafscheiding