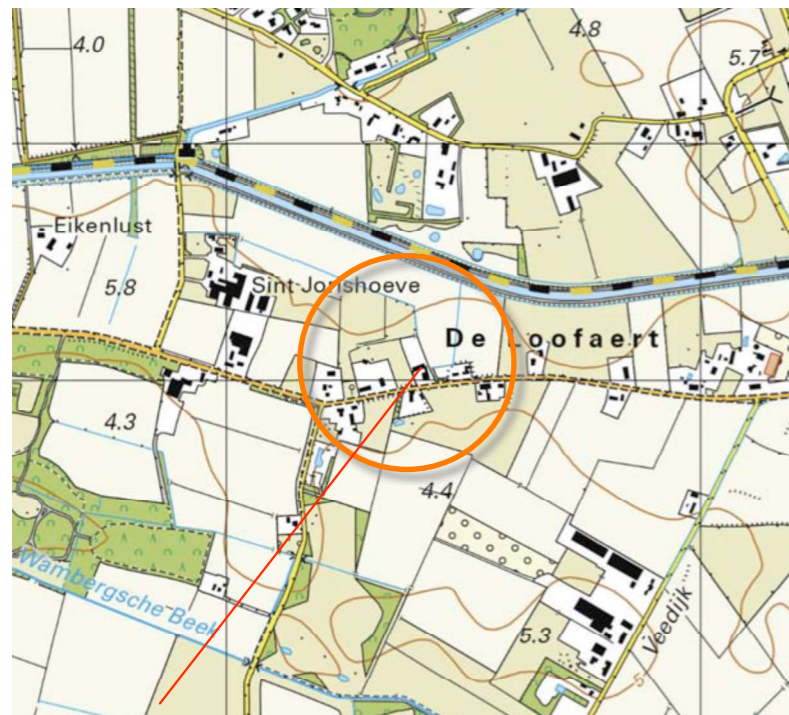


LIGGING

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingscluster, De Loofaert, ten noorden van Berlicum. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

bebouwingscluster 'De Loofaert'



het plangebied

SITUATIE 1869

In 1869 werd al bebouwing in het plangebied en op de buurerven van de bebouwingscluster De Loofaert aangetroffen. Rond de bebouwingscluster bevonden zich al grotere percelen open bouwland. Langs de oost-west verlopende ontsluitingweg werden bomenrijen gekarteerd. Aan de oostkant van het plangebied bevond zich een in noordwestelijke richting voerende veldweg. Ten noorden hiervan bevonden zich kleinere percelen bouwland, gras- en hooiland langs de Wetering.

karacteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen de rand van, een door oud bouwland omgeven, bebouwingcluster. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context zijn;

- a) geschoren eensoortige hagen en grovere, minder frequent geschoren gemengde hagen,
- b) hoogstamfruitbomen en solitaire opbrengstbomen als noot en kastanje,
- c) bomenrijen met geriefhout (voor balken, afscheidingen, stookhout etc).

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1869



1869 bebouwing en moestuin; deel van een door ouder bouwland omgeven bebouwingscluster

HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde aanvankelijk weinig; in 1928 werd een nagenoeg identieke situatie als in 1869 gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden in de context van het plangebied veel kleinere percelen samengevoegd en werd een aanzienlijk deel van de kavelbeplantingen geroid. Het landschap werd opener van karakter. De bebouwing in het plangebied werd in deze periode waarschijnlijk verwoest; in 1956 werd een bebouwing dicht bij de weg, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied gekarteerd. Zie de karteringen uit 1928 en 1956 rechtsboven.

In de zestiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De wegenstructuur werd herzien, de voorheen in noordwestelijke richting voerende veldweg werd grotendeels geruimd. In het plangebied werd in 1978 een kleinere bebouwing ten noordwesten van de in 1956 aangetroffen bebouwing gekarteerd. In de navolgende decennia verloor ook het laatste deel van het in noordwestelijke richting voerende stuk van de veldweg zijn betekenis. De bebouwing in het plangebied werd uitgebreid; in 1998 werd een L-vormig gebouw aan de zuidkant van het plangebied gekarteerd. Zie de karteringen uit 1978 en 1999 rechtsonder.

Conclusie

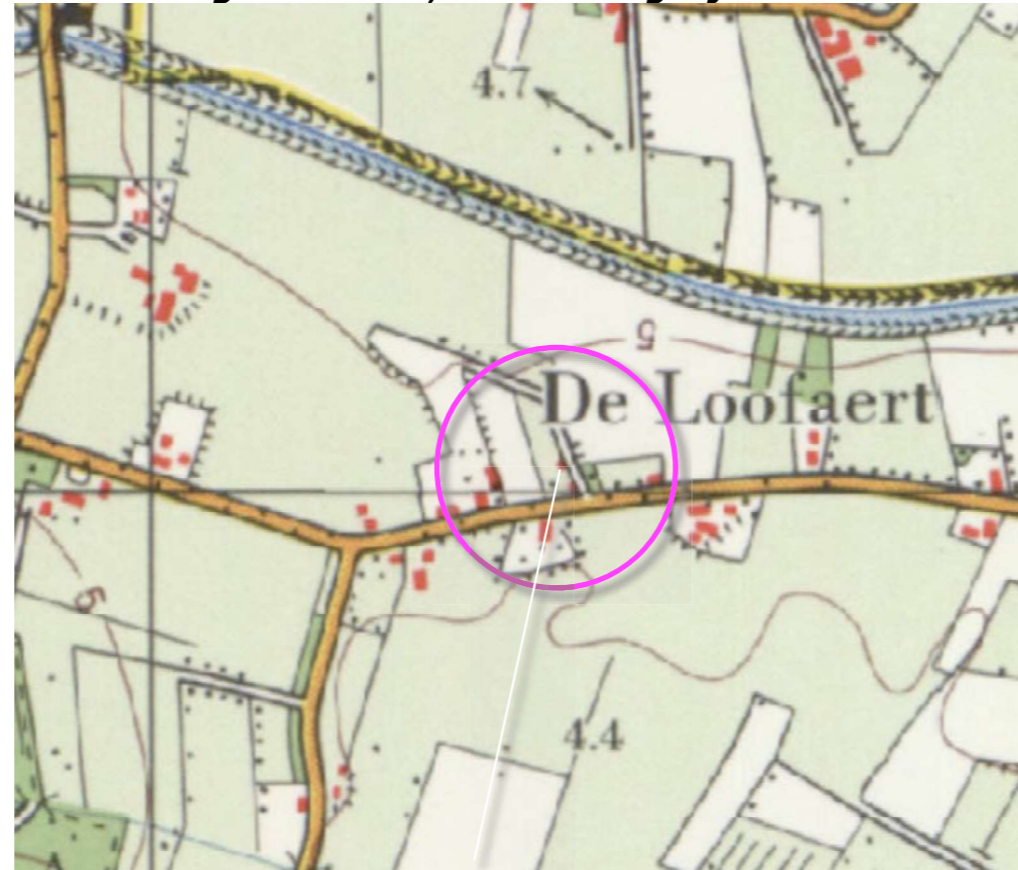
De bebouwing in het plangebied dateert uit de 19e eeuw. De oorspronkelijke hoeve is waarschijnlijk in de Tweede Wereldoorlog verwoest. Ten zuidoosten hiervan werd een nieuwe bebouwing gerealiseerd. Deze werd in de loop van de 20ste eeuw uitgebreid. Tegen de laatste eeuwwisseling wordt een L-vormig gebouw gekarteerd. De landschappelijke context wordt gaandeweg opener van karakter. De in noordwestelijke richting voerende veldweg wordt grotendeels geruimd tijdens een ruilverkaveling, het restant verliest in de loop van de 20ste eeuw verder aan betekenis.



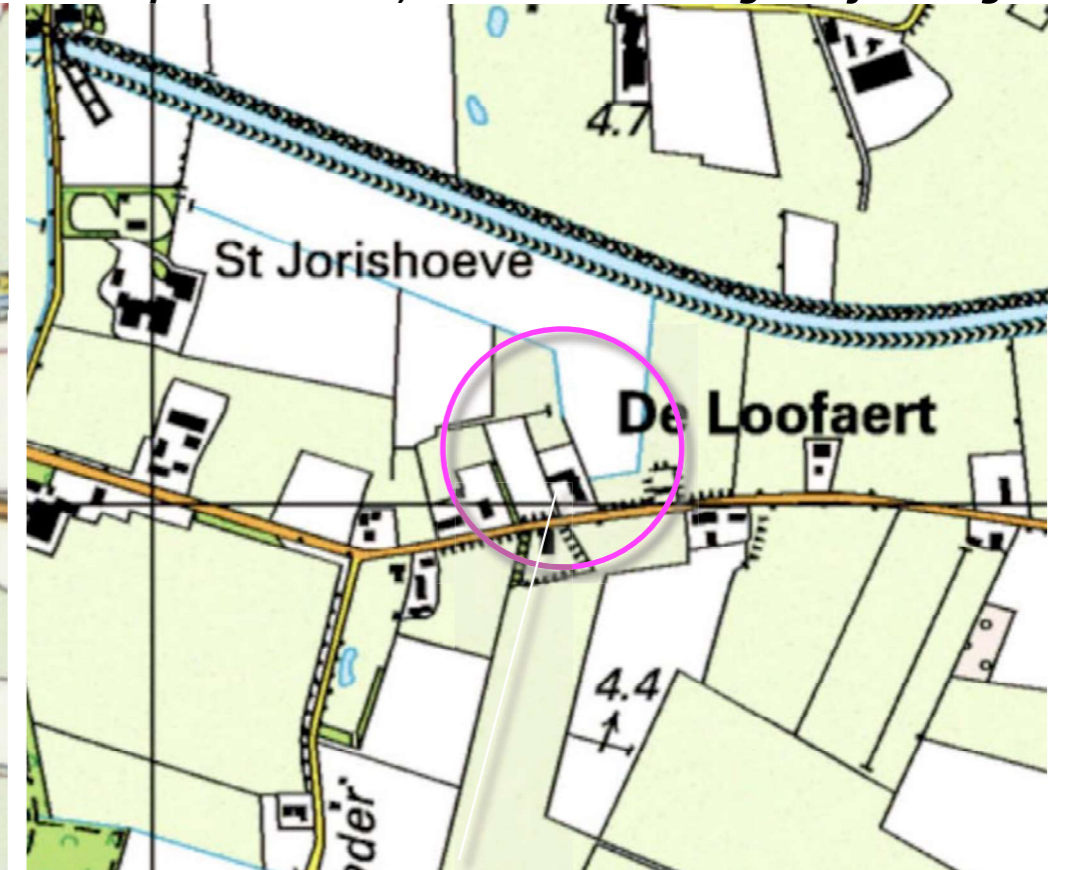
1928 weinig veranderd, hoeve terugwijkend



1956 opener context, nieuwe bebouwing nabij de weg



1978 ruilverkaveling, veldweg weg, nieuwe gebouw



1998 L-vormige bebouwing

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door:

- a) de bebouwing en beplanting op de ten westen, zuiden en oosten gelegen buurerven,
- b) de bomen in het veld ten noorden van het plangebied,
- c) de bomenrijen langs de openbare weg ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven

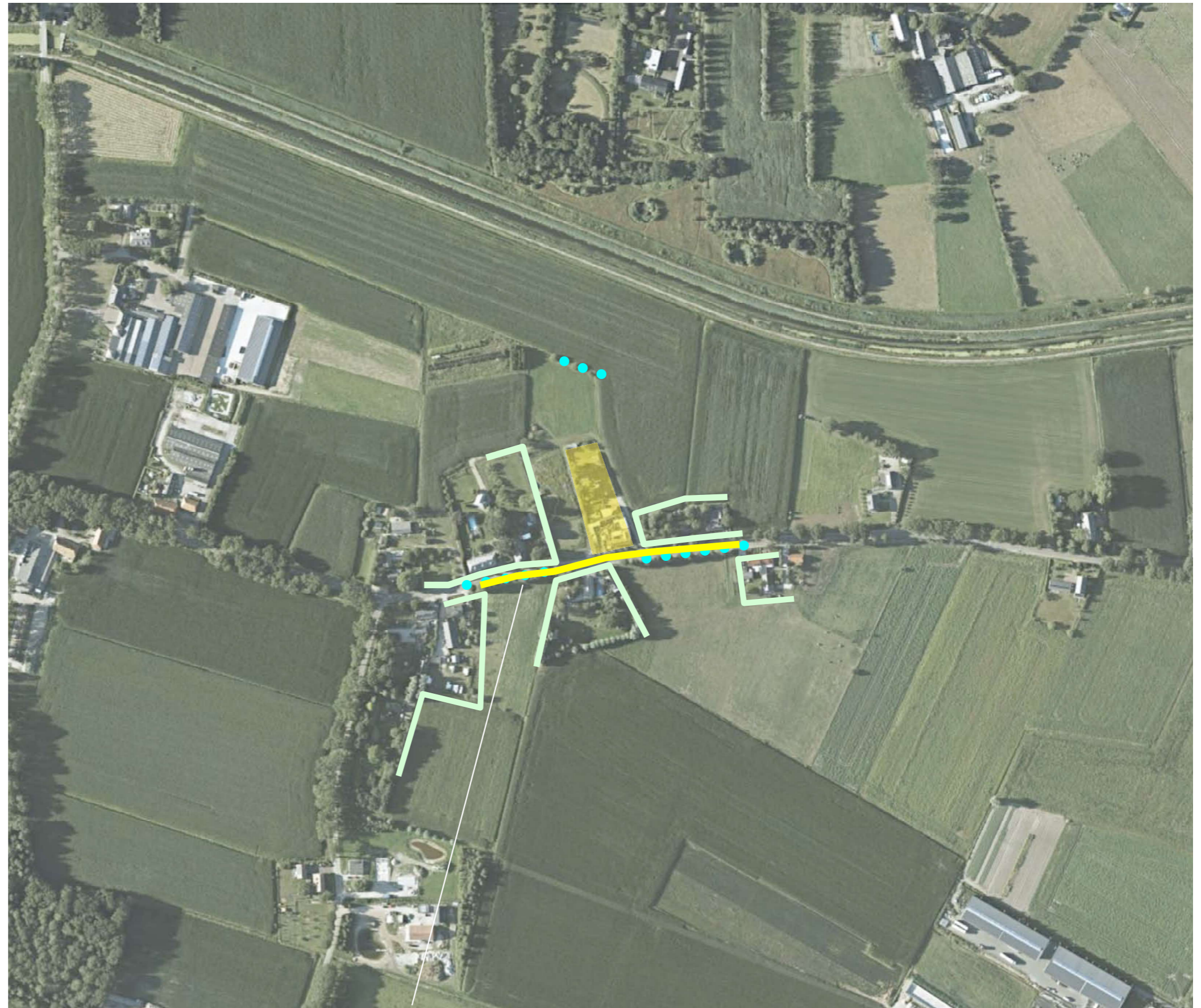
b) bomenrijen in het veld



c) bomenrijen

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen in de benadering en uit de directe nabijheid vanaf de door de bebouwingscluster voerende delen van de openbare weg. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.



het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering en tijdens de passage

3D BENADERING WESTKANT

- 1) Komend uit het westen wordt de westkant van het plangebied lange tijd voor een groot deel afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten westen gelegen buurerven.
 - 2) Ter hoogte van het wekje toont zich de westkant kort in de doorkijk; de geschoren hagen vormen een bij de kenmerken van de landschappelijke context betrefte passende omzoming.
 - 3) Nabij het plangebied tonen zich de westkant en de zuidkant uit de nabijheid; daarbij wordt duidelijk dat de kwaliteit van het kader van hagen qua kwaliteit en continuïteit te wensen over laat.
- Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het westen; afscherming door bebouwing en beplanting op het buurerf



2) doorkijk op de westkant; hagen vormen een passende omzoming



3) nabij het plangebied wordt duidelijk dat de kwaliteit en continuïteit van de hagen te wensen over laat

3D - BENADERING OOSTKANT

- 1) Komend uit het oosten wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten oosten gelegen buurerf.
- 2) Nabij het plangebied tonen zich fragmenten van de oostkant; de bebouwing presenteert zich prominent en dominant
- 3) Ter hoogte van het plangebied is een zicht op de oostkant en de zuidkant uit de nabijheid mogelijk. De omzoming met siergroen sluit niet goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt in essentie waargenomen in de benadering en uit de nabijheid vanaf Loofaert. De aanwezige omzoming van hagen sluit qua opzet aan bij de kenmerken van de context; de kwaliteit en continuïteit van de hagen laat te wensen over. Komend uit het oosten toont zich de aanwezige bebouwing prominent en dominant. De omzoming van siergroen sluit niet aan bij de kenmerken van de context.



1) komend uit het oosten; afscherming door het buurerf



2) nabij het plangebied; bebouwing toont zich prominent en dominant



3) het kader van siergroen sluit niet aan bij de kenmerken van de landschappelijke context

KADASTRAAL – 1:500

Het plangebied omvat de percelen 105 en 106, gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Berlicum. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;
a) twee aaneengesloten woningen aan de zuidkant van het plangebied,
b) een aantal tuinhuizen en bergingen ten noorden hiervan,
c) een recenter gerealiseerde hooimijt.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



ZONERING & ONTSLUITING

De woning met huisnummer 33 wordt ontsloten via een inrit ten westen van de woning. De woning met huisnummer 33a wordt ontsloten via een aantakking op de ten oosten gelegen veldweg.

Tuinen en huisweitje

De gebieden ten noorden en ten zuidwesten van de woningen zijn ingericht als tuin. Het noordelijk deel van het plangebied is extensiever ingericht en te kenschetsen als een klein huisweitje. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;

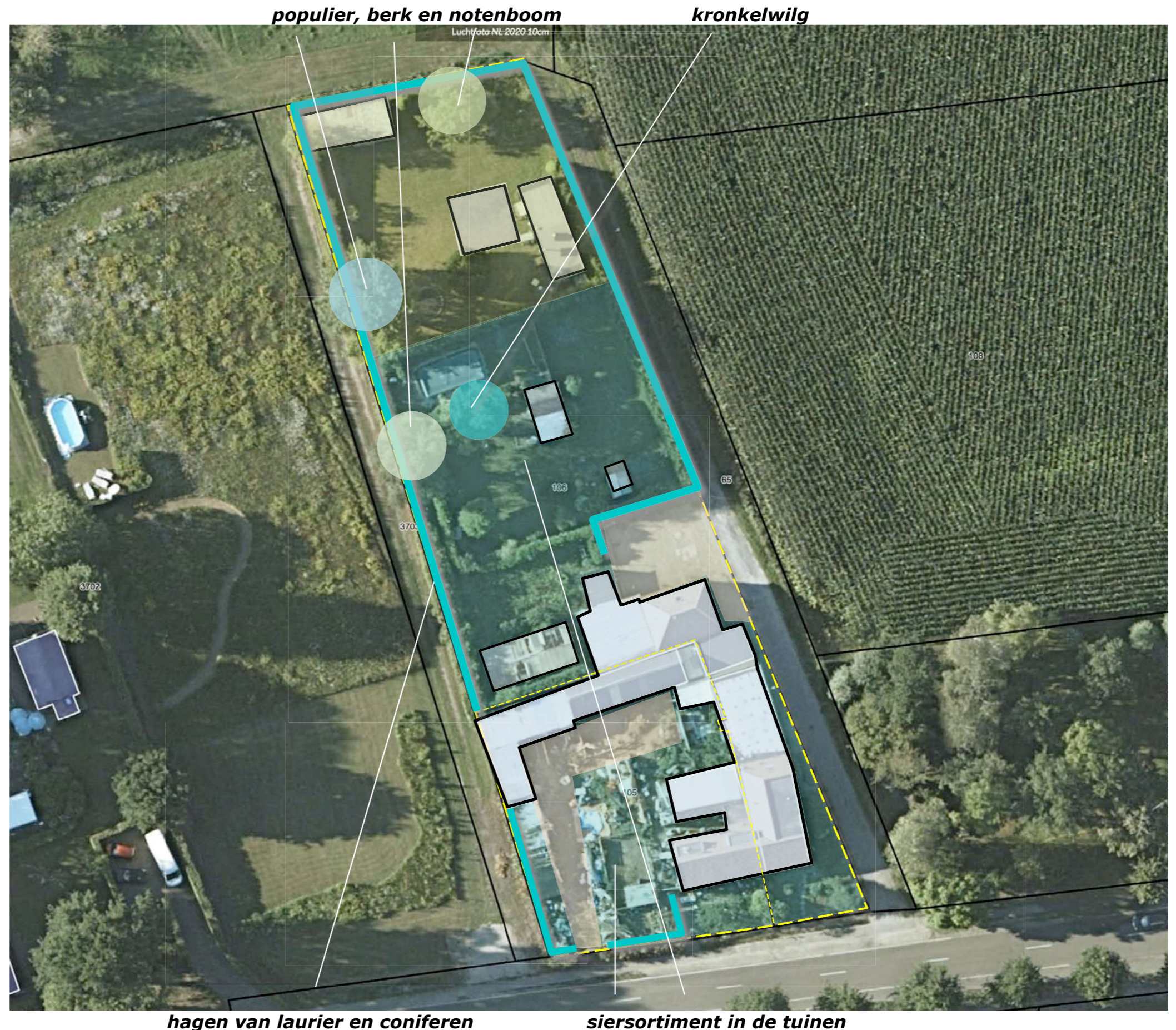
- een drietal als landschappelijk sortiment te rangschikken bomen; een populier, een berk en een notenboom,
- als siersortiment te rangschikken hagen rond het plangebied (laurierkers en coniferen),
- sierheesters en een enkele als siersortiment te rangschikken boom (kronkelwilg) in de als tuin benutte delen van het plangebied.

conditie en waardering

De bomen uit de groep landschappelijk sortiment sluiten aan bij de kenmerken van de context en verkeren in redelijke tot goede conditie. Deze bomen bieden een toekomstperspectief.

De uit siersortiment bestaande hagen verkeren in matige conditie en sluiten qua soort niet aan bij de kenmerken van de context; vervangen door qua soort en hoogte in het landschap passende hagen is wenselijk.

De overige beplantingselementen bestaan uit siersortiment en verkeren overwegend in matige conditie; behouden hiervan is niet wenselijk of zinnig.



ONTWIKKELING; SLOPEN EN ROOIEN

De aanwezige bebouwing zal met uitzondering van de recenter gerealiseerde hooimijt worden gesloopt en verwijderd.

rooien

De aanwezige beplanting zal, met uitzondering van de drie bomen die als landschappelijk sortiment zijn te rangschikken worden gerooid.

te slopen of te verwijderen bijgebouwen en bebouwing

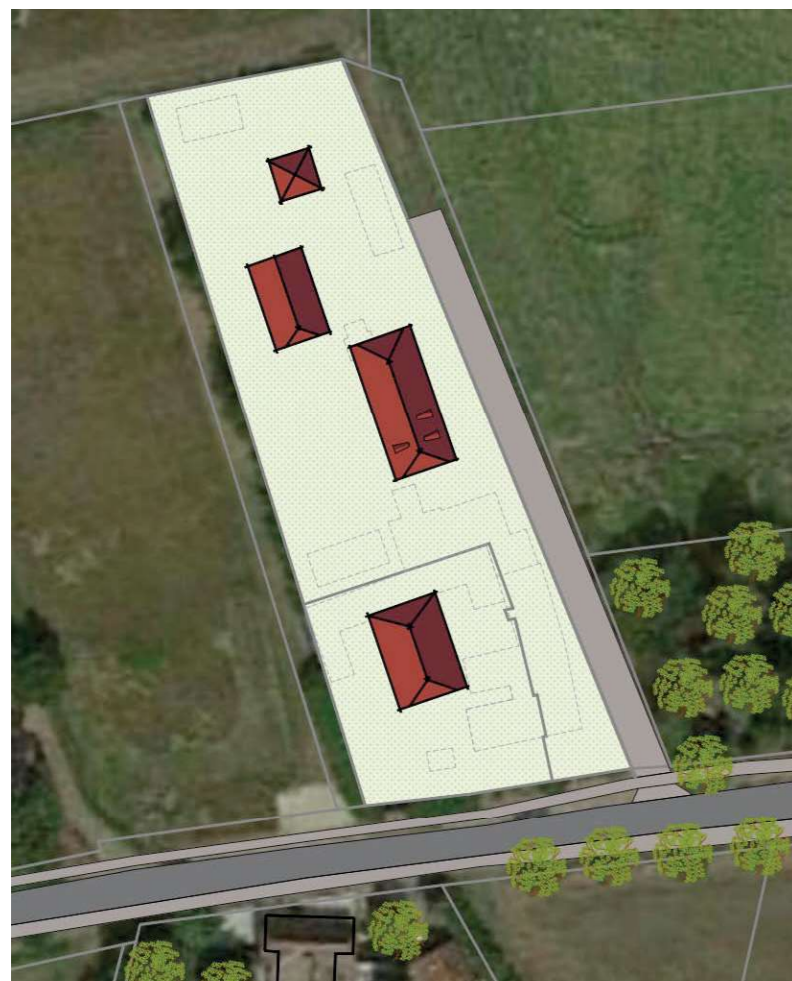


te rooien hagen

op te schonen terreindelen (verwijderen van siergroen en verhardingen)

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de navolgende elementen;
a) een op de oude langgevels uit de regio geinspireerde woning met huisnummer 33a,
b) een schuurwoning met huisnummer 33,
c) een als stal uit te voeren bijgebouw met gastenkamers (bed en breakfast),
De recenter gerealiseerde hooimijt zal worden behouden en worden benut als tuinberging.
Zie de uitsnede van het door Beness opgesteld bouwplan hieronder.



uitsnede plan Beness



a) op langgevelhoeve geinspireerde woning 33a

b) schuurwoning met huisnummer 33

ONTSluitING EN ZONERING

De woningen met de huisnummers 33 en 33a worden ontsloten via een tussen de woningen gelegen gemeenschappelijk erf met een aantakking op de ten oosten gelegen veldweg. Ten oosten van 'de stal' met de gastenkamers van de bed & breakfast zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tuin en extensieve tuin

De ruimte rond de woningen zal worden ingericht als tuin. De tuin van de woning met huisnummer 33 loopt ter hoogte van het bijgebouw naadloos over in het huisweitje aan de noordkant van het plangebied; de noordkant van het plangebied is te kenschetsen als extensieve tuin. Zie de uitsnede van het door Beness opgestelde inrichtingsplan hieronder.



uitsnede plan Beness

huisweitje / extensief ingerichte tuin

parkeren tbv bed & breakfast



gezamenlijke ontsluiting van de woningen 33a en 33

INFILTRATIE

Het van de daken van de woningen en het tussenliggende gemeenschappelijke erf afstromende hemelwater zal ondergronds worden afgevoerd en worden opgevangen in een wadi aan de zuidoostkant van het plangebied.

greppel en wal

De hooimijt is gootloos uitgevoerd en regent ter plaatse af. Het hemelwater afkomstig van verhardingen aan de noordkant van het plangebied en het gebouw met gastenkamers stroomt oppervlakkig af over het grasveld aan de noordkant van het plangebied. Om afstroom op aangrenzend gelegen percelen te voorkomen zal een 'waterkering' aan de noordwestkant worden gemaakt; deze bestaat uit een ondiepe greppel en een uit de vrijkomende grond te maken lage wal.



hemelwater van de daken en gemeenschappelijk erf in de wadi

CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als de rand van een door oud bouwland omgeven bebouwingscluster. Kenmerkend voor de omzoming zijn;
a) jaarlijks geschoren eensoortige hagen en grovere, minder frequent geschoren gemengde hagen,
b) hoogstamfruitbomen en solitaire opbrengstbomen
c) bomenrijen met geriefhout.

De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de 19e eeuw. De oorspronkelijke hoeve is waarschijnlijk in de Tweede Wereldoorlog verwoest. Ten zuidoosten hiervan werd na de oorlog een nieuwe bebouwing gerealiseerd. Deze werd in de loop van de 20ste eeuw uitgebreid; Tegen de eeuwwisseling wordt een L-vormig gebouw gekarteerd.

De landschappelijke context wordt gaandeweg opener van karakter. De in noordwestelijke richting voerende veldweg wordt grotendeels geruimd tijdens een ruilverkaveling, het restant verliest in de loop van de 20ste eeuw verder aan betekenis.

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt in essentie waargenomen in de benadering en uit de nabijheid vanaf Loofaert. De aanwezige omzoming van hagen sluit qua opzet aan bij de kenmerken van de context; de kwaliteit en continuïteit hiervan laat te wensen over. Komend uit het oosten toont zich de aanwezige bebouwing prominent en dominant. De omzoming van siergroen sluit niet aan bij de context. Een drietal bomen uit de groep landschappelijk sortiment biedt een toekomstperspectief. De uit siersortiment bestaande hagen verkeren in matige conditie en sluiten qua soort niet aan bij de context; vervangen door passende hagen is aan te bevelen. De aanwezige bebouwing zal met uitzondering van de recenter hooimijt worden verwijderd.

Het bouwplan omvat de navolgende elementen;

- a) een langgevel (huisnummer 33a),
- b) een schuurwoning (huisnummer 33),
- c) een bijgebouw met gastenkamers.

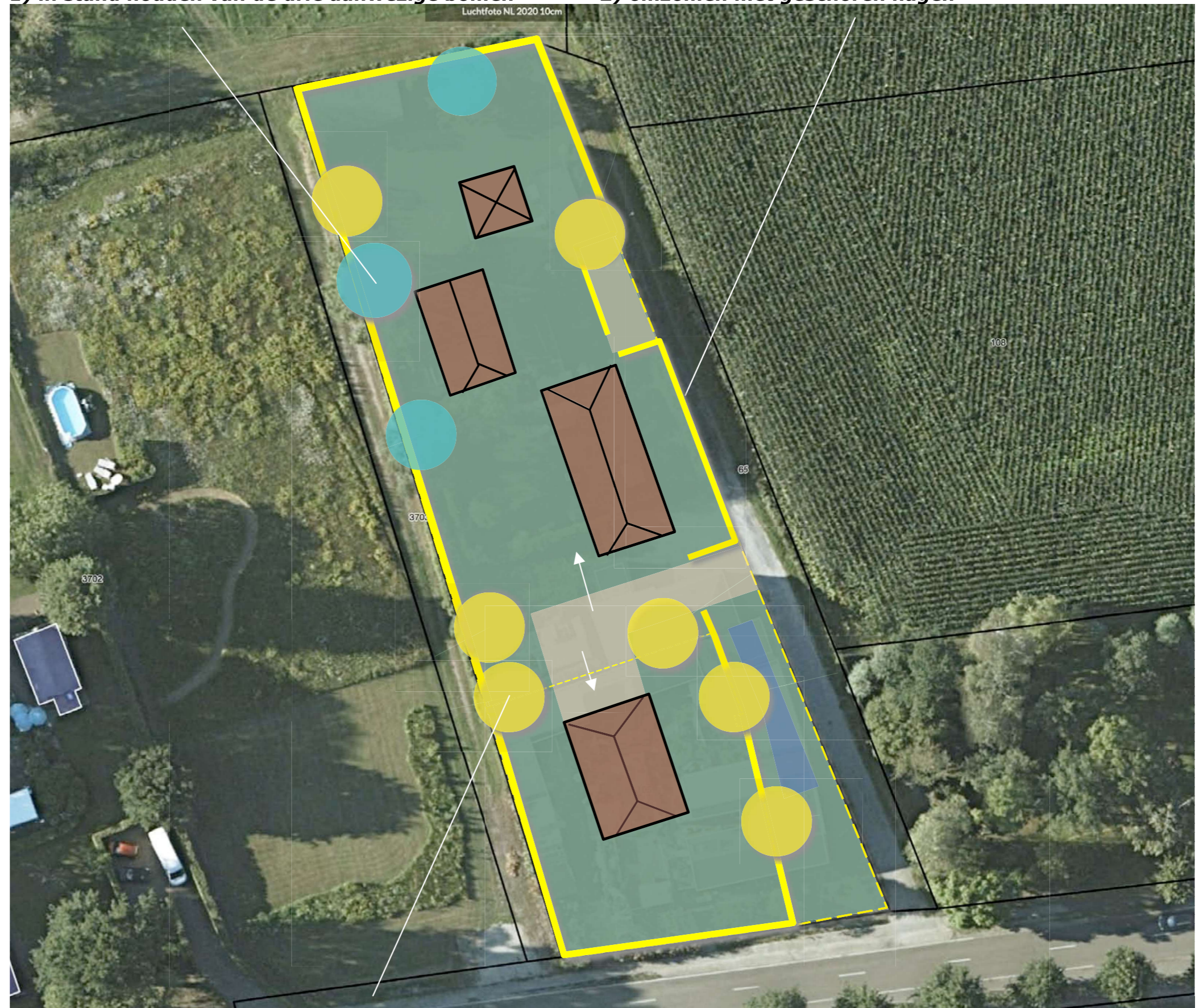
De woningen worden ontsloten via een op de veldweg aantakkend gemeenschappelijk erf.

concept

Bovenstaande voert naar het rechts verbeelde en benoemde concept.

1) in stand houden van de drie aanwezige bomen

2) omzomen met geschoren hagen



3) toevoegen van bomengroepen en solitaire bomen rond de bebouwing

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen:

- H1 gemengde hagen,
 - H2 beukenhagen,
 - B1 bomen; een wilg, een tamme kastanje en twee haagbeuken,
 - B2 bomen; een esdoorn en twee lindes.
- Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De gemengde haag is te realiseren middels de aanplant van minstens 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De gemengde haag is in stand te houden op 'veekeringhoogte', zijnde 120-130 cm. Aan de zuidwestkant is ter hoogte van de langgevelhoeve en het bijgebouw een hoogte van 180-200 cm toegestaan (in verband met privacy).

H2 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van minstens 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De beukenhagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm. Ten noorden van de met een witte pijl gemarkeerde lijn is een hoogte van 180-200 cm toegestaan.

B1/2 De bomen zijn aan te planten in een minimale stamomvang van 16-18 cm. De bomen mogen zonodig worden opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm.



B1 wilg, tamme kastanje en haagbeuken

B2 esdoorn en lindes

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	H2	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	16/18	16/18
Plantverband		4 p/m	4 p/m	nvt	nvt
Omvang van het element		205 m	60 m	4 st	3 st
Acer campestre	veldesdoorn	175			
Acer pseudoplatanus	esdoorn				1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els	50			
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk	175		2	
Castanea sativa	tamme kastanje			1	
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Corylus avellana	hazelaar	25			
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk	175	240		
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster	150			
Ilex aquifolium	hulst	45			
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
Salix alba	schietwilg			1	
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				2
Viburnum opulus	gelderse roos	25			
Totaal		820	240	4	3