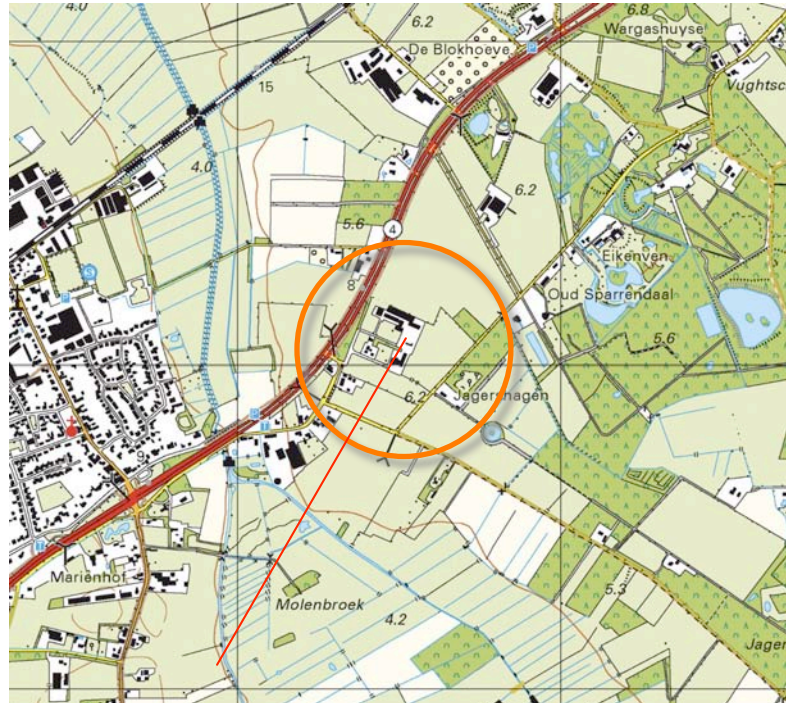


LIGGING

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Helvoirt. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



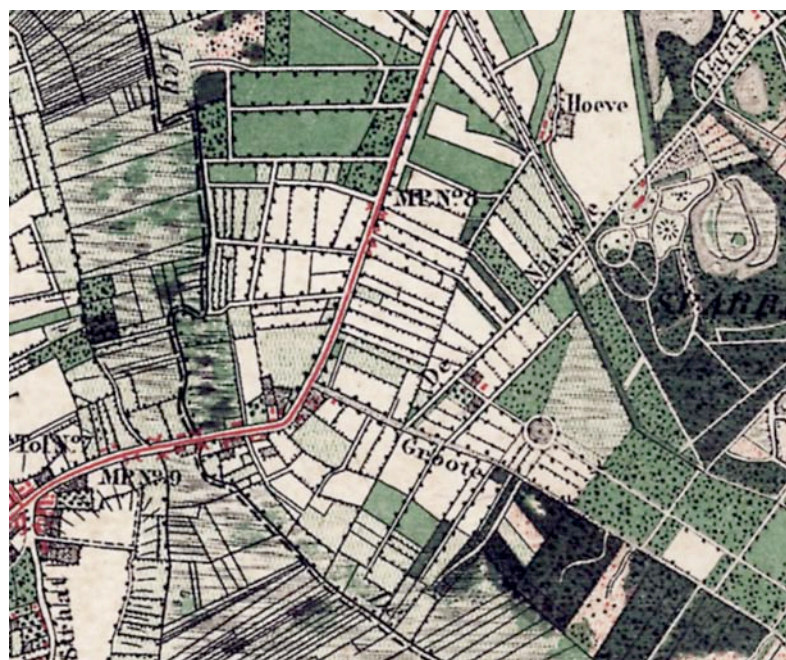
plangebied



het plangebied

PLANGEBIED EN CONTEXT 1870

In 1870 was het plangebied grotendeels in gebruik als bouwland. Aan de noordwestkant en de zuidwestkant bevonden zich nog kleine stukken grasland. Het bouwland was onderverdeeld in smalle, langgerekte noordwest-zuidoostgerichte percelen. De percelen werden begeleid door bomenrijen en doorgeschoten hagen. Dit wijst op een recentere omzetting van grasland in bouwland. Het bouwland is in deze zin te kenschetsen als 'jonger' bouwland. Ten noordwesten en zuidwesten van het plangebied werd een mengeling van bredere percelen bouwland en grasland aangetroffen. Ten noorden en oosten van het plangebied bevonden zich bossen. De gebieden ten noordoosten en oosten van het plangebied maakten deel uit van landgoed Sparrendaal en tonen als landschapsstijl te benoemen padenstructuren en formele elementen als het rondeel ten zuidoosten van het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied bevond zich in 1870 al een lintbebouwing langs de Helvoirtseweg. Langs de ten oosten gelegen Sparrendaalseweg werd een bebouwd erf gekarteerd. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1870 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1870

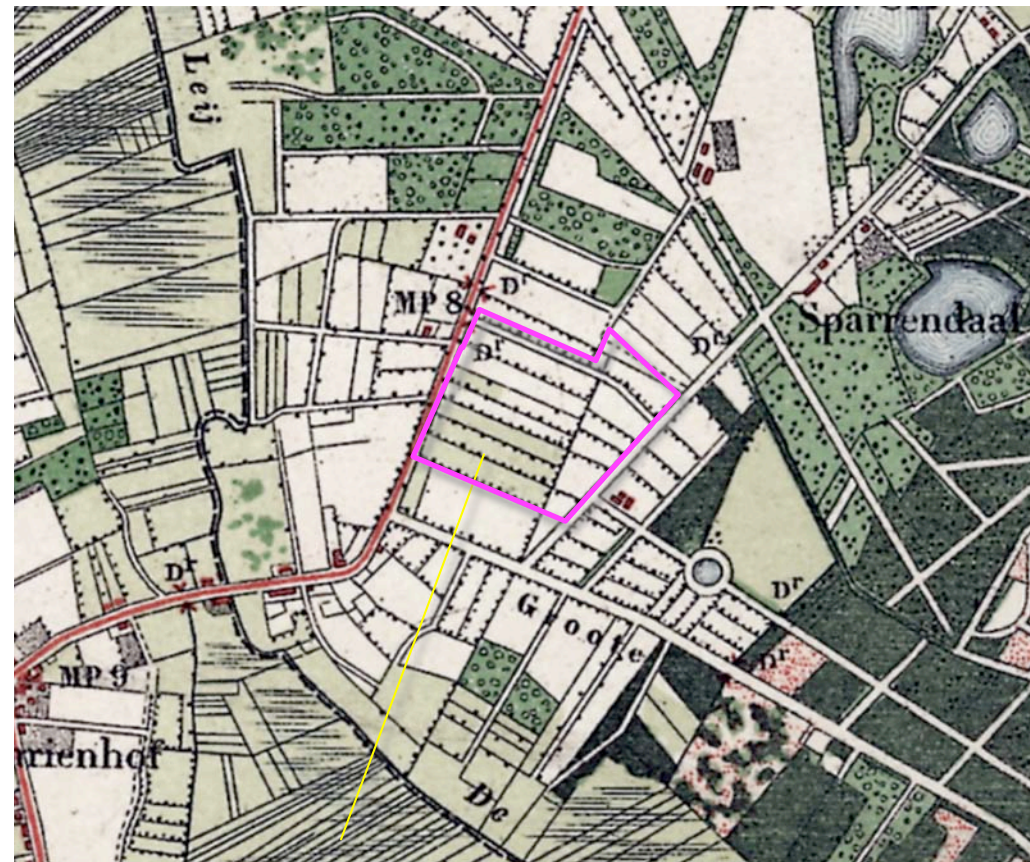


Situatie 1870; 'jonger' bouwland, langgerekte smalle percelen, bomenrijen en hagen

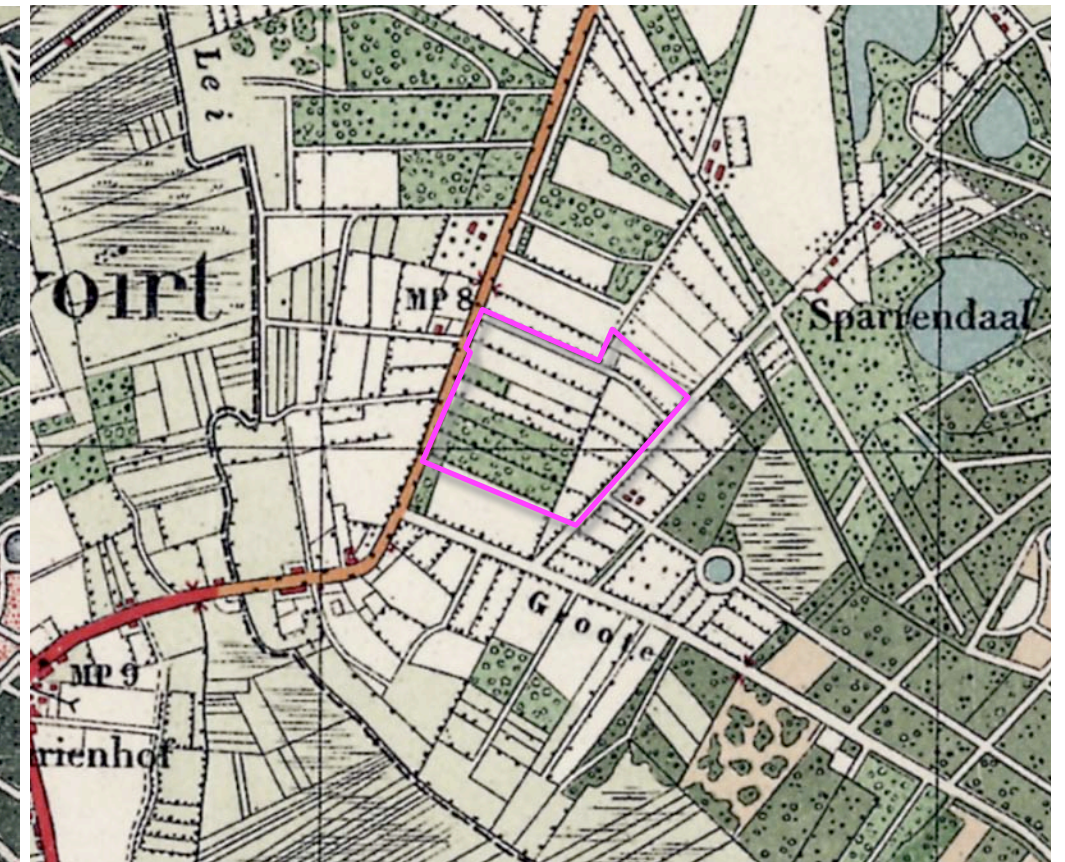
HISTORISCHE ONTWIKKELING 1

Tegen het einde van de 19e eeuw worden een aantal percelen aan de zuidkant van het plangebied weer in gebruik genomen als grasland. In de eerste decennia van de 20ste eeuw worden de percelen zelfs weer bebost; blijkbaar was de grond 'weerbarstig' en minder goed als akkerland en bouwland te gebruiken. De vraag naar hout voerde waarschijnlijk naar 'bebossing'. Zie de karteringen uit 1910 en 1924 rechtsboven.

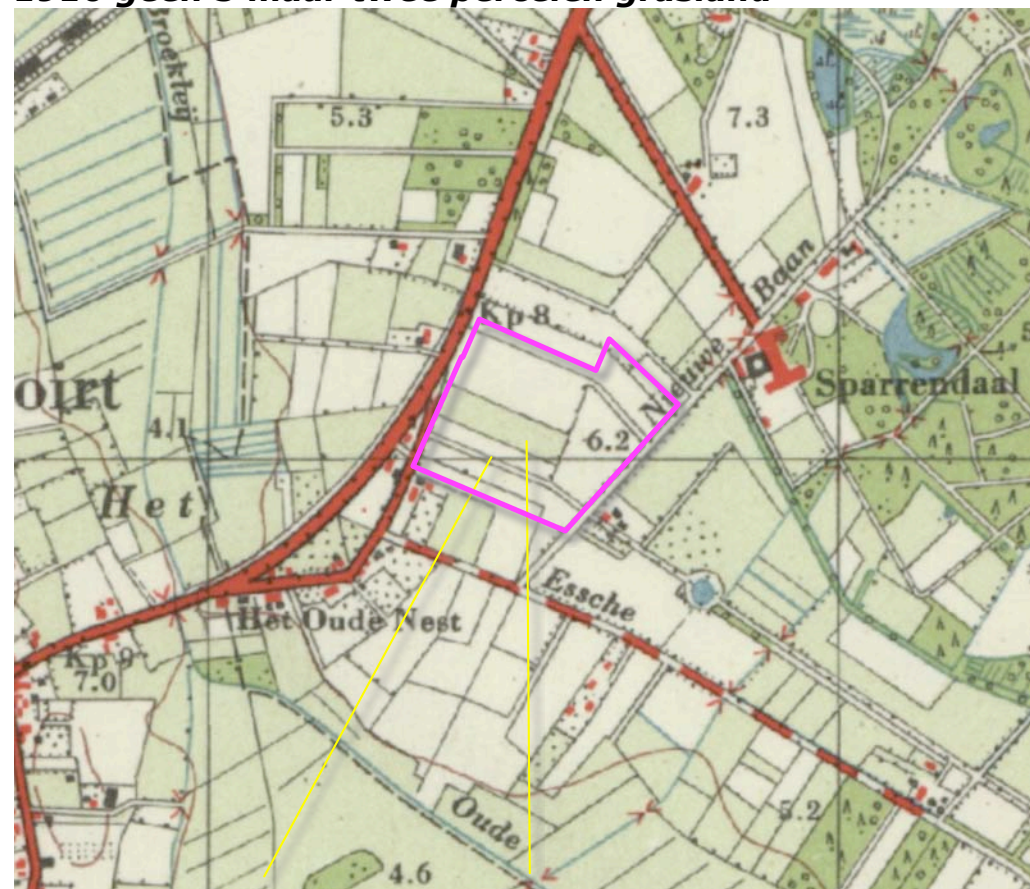
In de periode rond de Tweede Wereldoorlog worden bos en opgaande beplanting binnen de contouren van het plangebied en in de context gerooid. Het landschap wordt opener van karakter. De Helvoirtseweg wordt verbreed en deels verlegd. Ter hoogte van de lintbebouwing ten zuidwesten van het plangebied wordt de 'oude weg' gehandhaafd als ontsluiting voor de aanliggende bebouwde erven. In het plangebied wordt in 1956 een veldweg gekarteerd; deze sluit aan de zuidoostkant aan op de ten noordoosten van de Essche weg gelegen veldweg. In 1967 is het plangebied in gebruik als bouwland en te rangschikken als open bouwland. Zie de karteringen uit 1955 en 1967 rechtsonder.



1910 geen 3 maar twee percelen grasland



1924 grasland bebost



1956 veldweg, bos + beplantingen gerooid



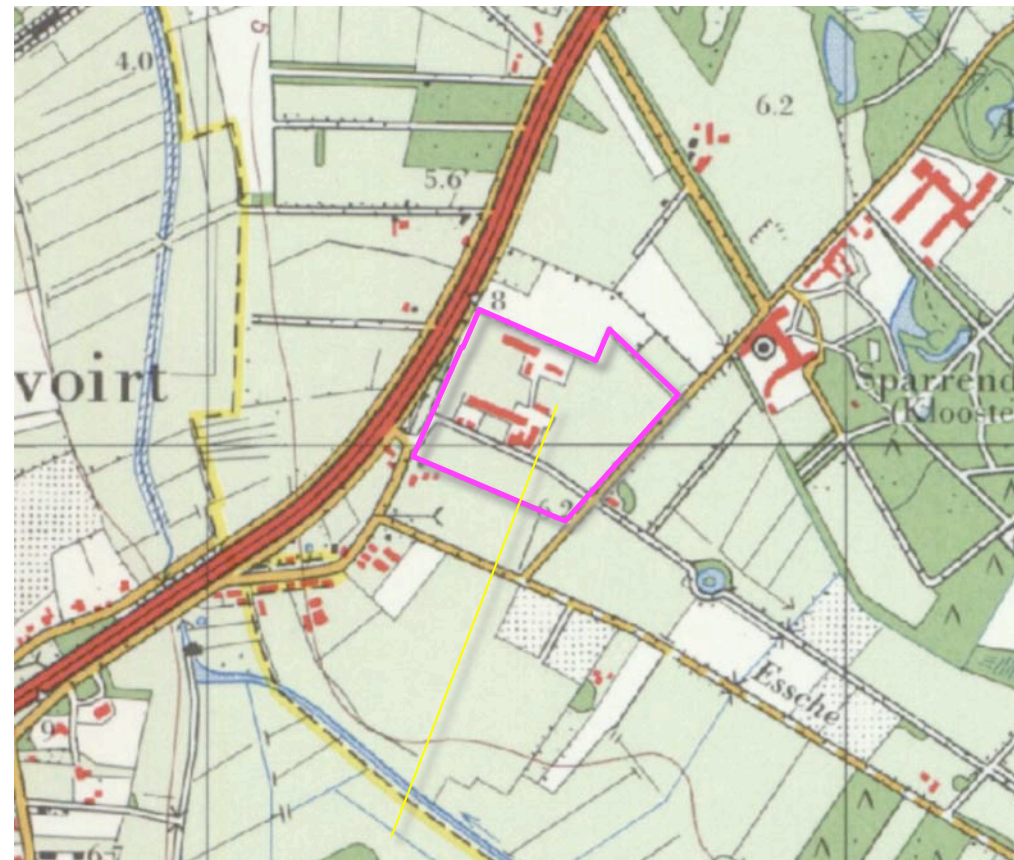
1967 open bouwland

HISTORISCHE ONTWIKKELING 2

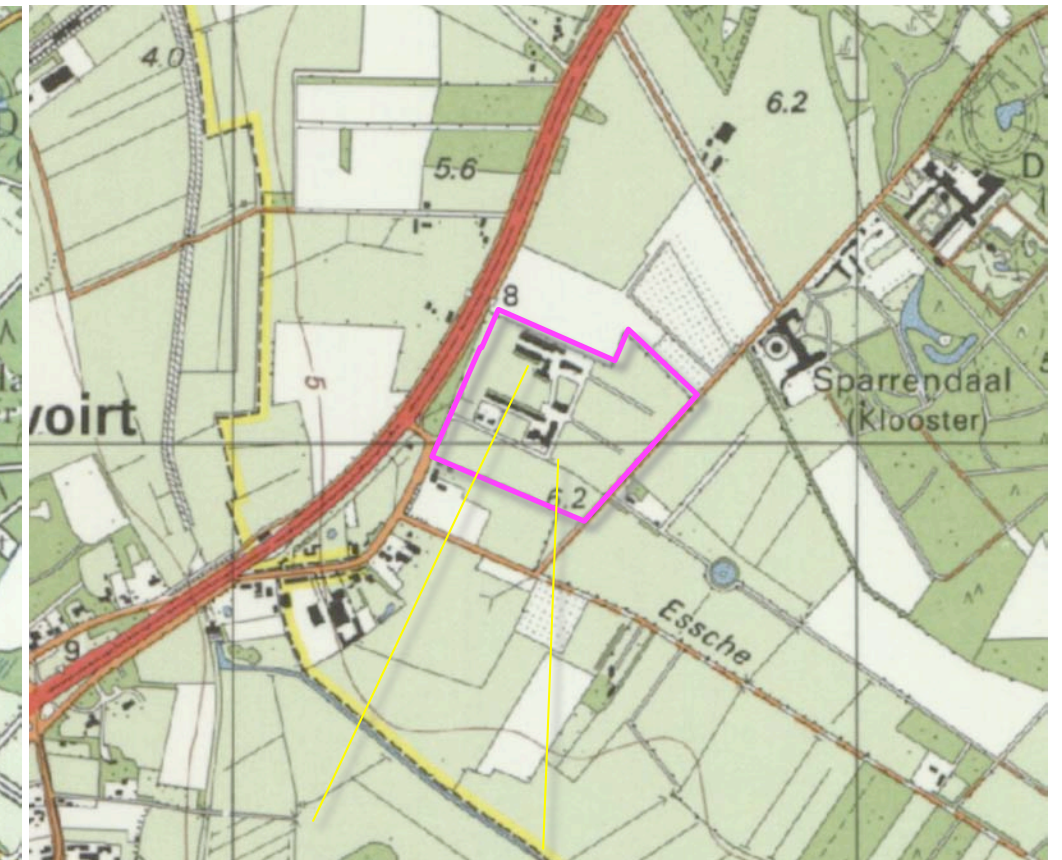
Tegen het einde van de zestiger jaren en aan het begin van de zeventiger jaren wordt bebouwing van het KI centrum in het plangebied gerealiseerd. Deze bestaat uit een stal, twee bedrijfswoningen en een gebouw met kantoor en laboratorium ter hoogte van de veldweg en een als 'de boerderij' aan te duiden cluster van stallen ten noordoosten hiervan. De bebouwing van de boerderij wordt in de zeventiger jaren verder uitgebreid. Zie de karteringen uit 1978 en 1988 rechtsboven. In de navolgende jaren wordt de stal ten nabij de bedrijfswoningen en het kantoor gesloopt. Op 'de boerderij' aan de noordoostkant worden de stallen uitgebreid. Ter hoogte van de gesloopte stal wordt een L-vormige groensingel aangeplant. Aan de noordoostkant van het plangebied wordt een klein perceel bebost. Zie de karteringen uit 1998 en 2004 rechtsonder.

Conclusies

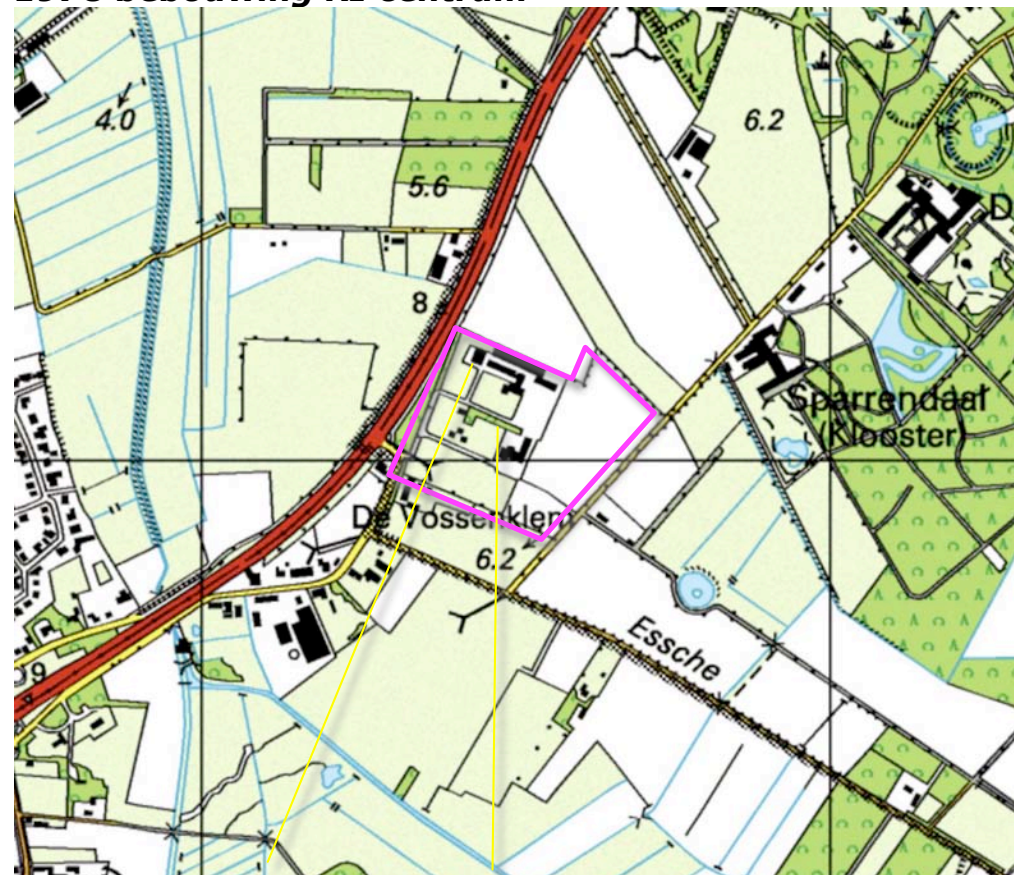
Het plangebied wordt in 1910 deels als grasland deels als akkerland gekarteerd. Het grasland wordt in de navolgende jaren bebost. Rond de Tweede Wereldoorlog worden de kavelbeplantingen en het bos gerooid. De Helvoirtseweg wordt verbreed, de bocht wordt 'uit de weg' gehaald. Ter hoogte van de bebouwingscluster wordt de oude weg gehandhaafd. In het plangebied wordt een veldweg gerealiseerd; deze takt aan op de veldweg ten noordoosten van de Esschebaan. In de zeventiger jaren wordt het KI centrum in het plangebied gevestigd. Nabij de veldweg worden twee bedrijfswoningen, kantoor en laboratorium en een stal gebouwd. Aan de noordoostkant wordt een 'boerderij' gerealiseerd. De bebouwing van de boerderij wordt in de loop van de 20ste eeuw uitgebreid, de stal nabij de bedrijfswoningen wordt gesloopt. Ter hoogte hiervan wordt een L-vormige groensingel aangeplant.



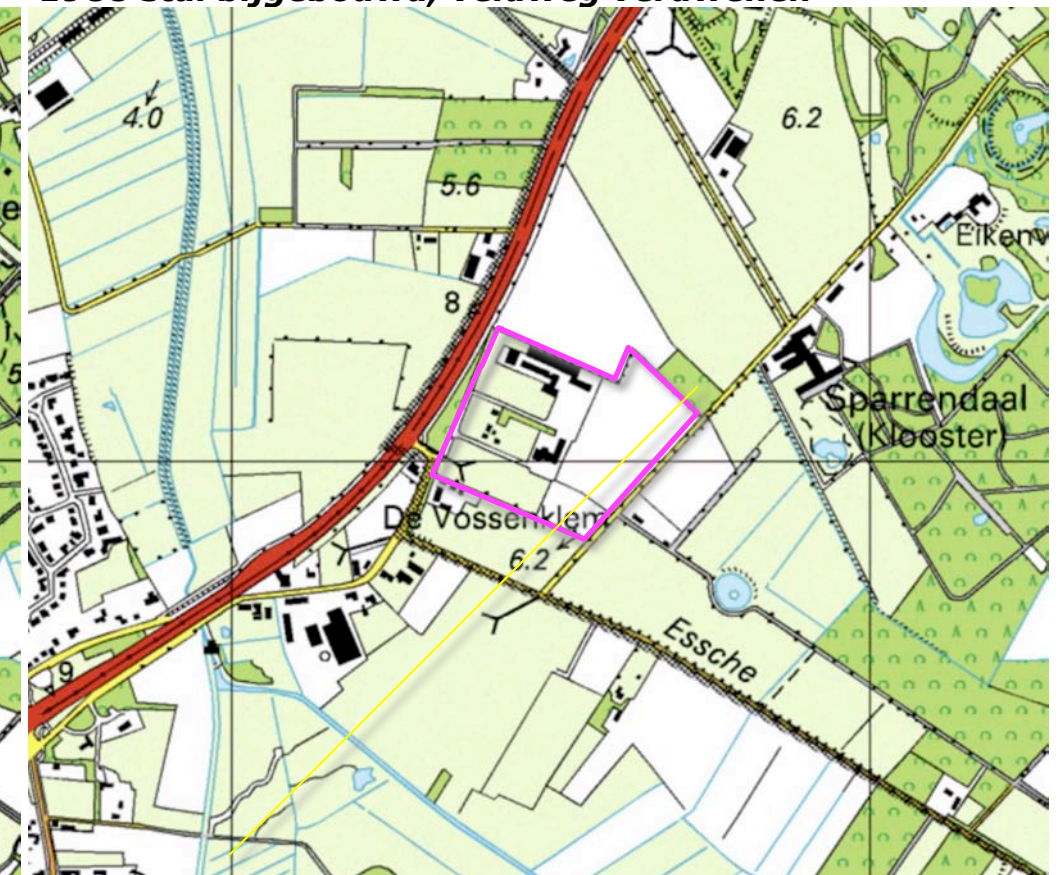
1978 bebouwing KI centrum



1988 stal bijgebouwd, veldweg verdwenen



1998 stal gesloopt; groensingel



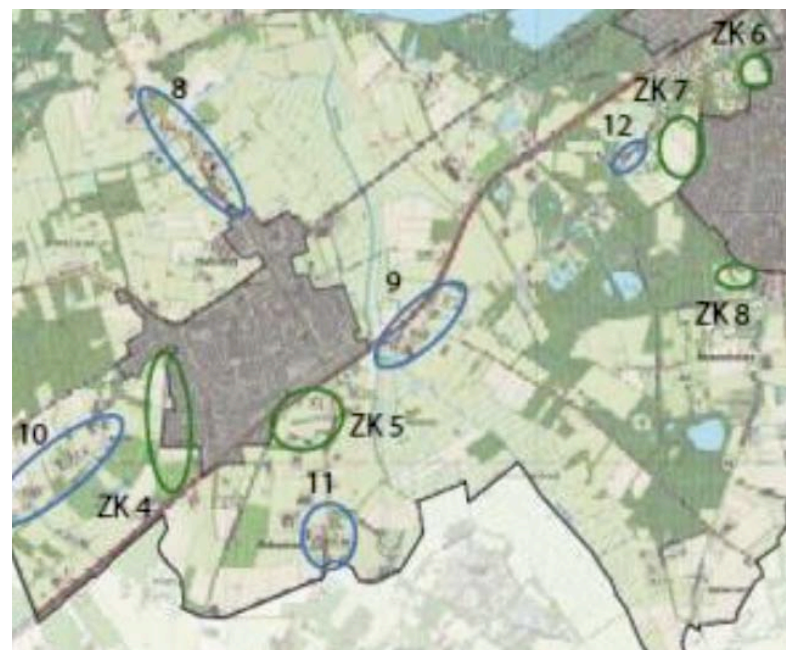
2004 bosje

PLANOLOGISCH KADER

De bossen ten oosten van het plangebied en de laan ten noordoosten van het plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Ten westen en zuidwesten gelegen landbouwgronden zullen worden omgevormd tot natuur.

Wonen buitengebied

In de in ontwikkeling verkerende visie wonen in het buitengebied worden de lintbebouwing ten zuidwesten van het plangebied en de bebouwingsclusters in het plangebied (de boerderij en het deel met kantoor en bedrijfswoningen) gerangschikt als blauwe cluster nummer 9, de Dijk en omgeving. De aanduiding blauw betekent dat de mogelijkheden nader moeten worden onderzocht.



concept visie wonen buitengebied

bossen onderdeel natuurnetwerk brabant



blauwe cluster nummer 9, De Dijk

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de strook met bos langs de Helvoirtseweg, het bosje aan de noordoostkant van het plangebied en het bos ten zuidoosten van de Sparrendaalseweg,
- b) de groensingels aan de noordkant en zuidkant van het plangebied,
- c) de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten gelegen bebouwde erven van de buurtschap de Dijk,
- d) de bomenrijen langs de omliggende wegen; Helvoirtseweg, Esschebaan en Sparrendaalseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bos aan de noordwestkant, bosje en bos zuidoostkant

b) groensingels in het plangebied



c) bebouwing en beplanting van de erven in buurtschap de Dijk

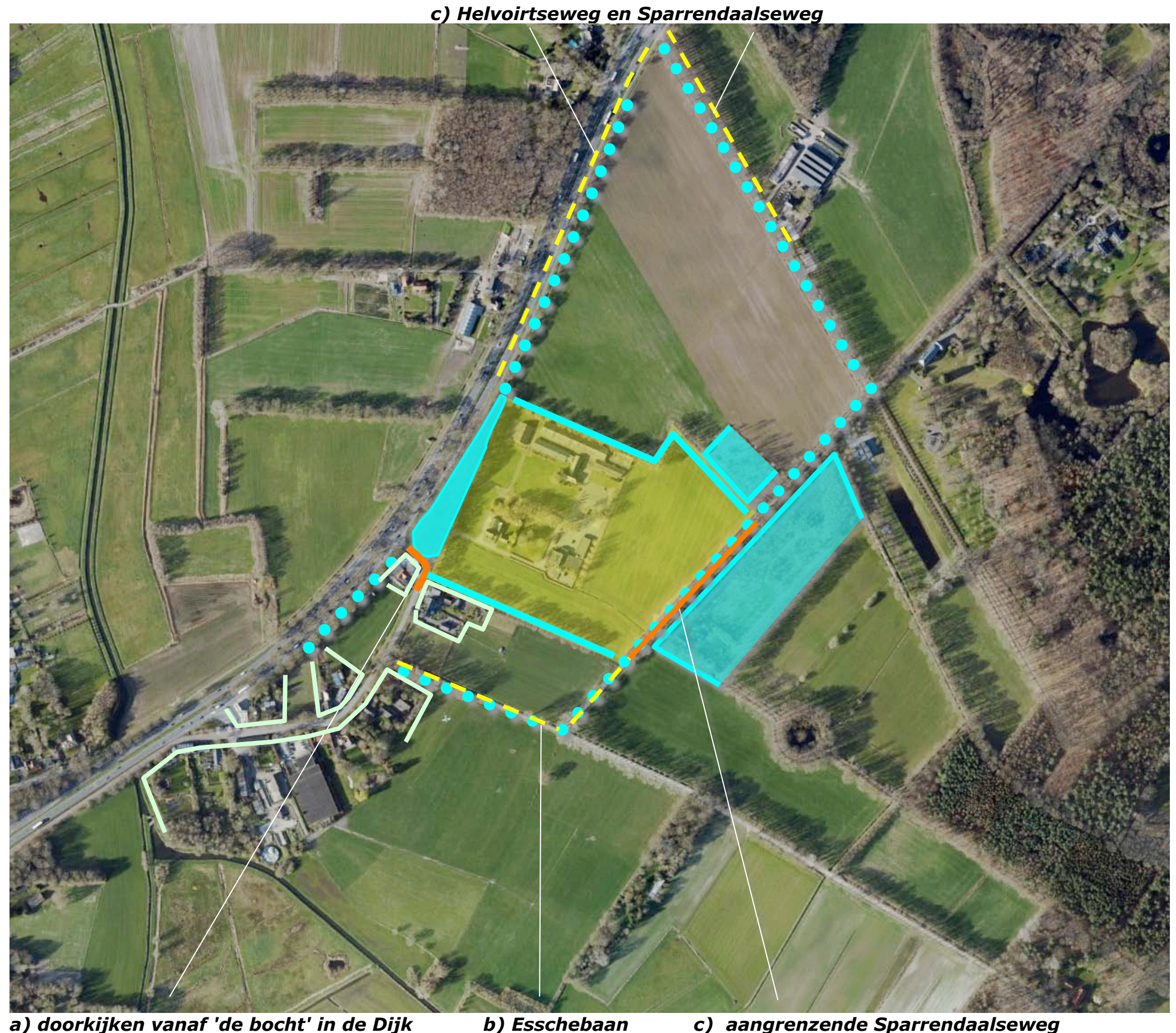
d) bomenrijen langs de wegen

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is het navolgende onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;

- a) de bocht in de weg ten zuidwesten van het plangebied,
- b) de Esschebaan en delen van de Sparrendaalseweg ten zuidwesten van het plangebied,
- c) de aangrenzend gelegen delen van de Sparrendaalseweg,
- d) de ten noordwesten en noorden gelegen delen van de Helvoirtseweg en de Sparrendaalseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.



3D DE DIJK / HELVOIRTSEWEG

1) Vanaf de Helvoirtseweg is ter hoogte van de aantakking op de Dijk een korte doorkijk in het plangebied mogelijk.
2+3) Vanaf de weg Dijk is nabij en ter hoogte van het plangebied een doorkijk op de velden en een deel van de bebouwing in het plangebied mogelijk. De bebouwing presenteert zich in relatie tot een stevig groen decor en kader. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf



1) Vanaf de Helvoirtseweg ter hoogte van het plangebied is een korte doorkijk in het plangebied mogelijk



2+3) Vanaf Dijk, komend uit het zuiden is na de passage van het buurerf een doorkijk op delen van de ...



...velden en de bebouwing mogelijk. Deze toont zich in relatie tot een stevig groen decor en kader

3D - ESSCHEBAAN / SPARRENDAAELSEWEG

1,2) Vanaf de Esschebaan zijn korte doorkijken op de bebouwing in het plangebied mogelijk; de bomenrij aan de zuidkant van het plangebied is beeldbepalend, de bomenrijen in het plangebied en langs de weg schermen de bebouwing grotendeels af.

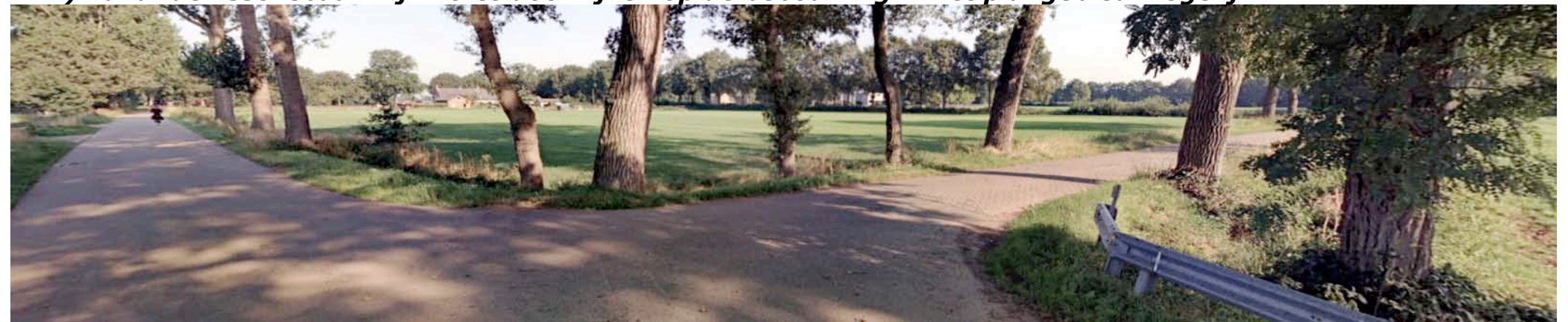
3,4) Van de Sparrendaalseweg zijn ter hoogte van het plangebied doorzichten op delen van de bebouwing in het plangebied mogelijk. Deze toont zich in relatie tot een groen decor en kader.



Standplaats fotograaf



1+2) Vanaf de Esschebaan zijn korte doorkijken op de bebouwing in het plangebied mogelijk....



... de bomenrij aan de zuidkant van het plangebied schermt de bebouwing grotendeels af.



3+4) Vanaf de Sparrendaalseweg, zijn ter hoogte van het plangebied doorzichten op de bebouwingen in het..



..plangebied mogelijk. De gebouwen tonen zich in relatie tot een groen decor en kader

3D - HELVOIRTSEWEG/ SPARRENDAAELSEWEG

1+2) Vanaf de Helvoirtseweg, komend uit het noorden is gedurende langere tijd een zicht op de noorkant van het plangebied mogelijk. De groensingel aan de noordkant schermt de bebouwing in het plangebied grotendeels af; nabij het plangebied zijn kortdurende doorkijken op de bebouwing aan de noordkant van het plangebied mogelijk.

3) Vanaf de ten noorden van het plangebied gelegen delen van de Sparrendaalselaan is een zicht op de noordkant van het plangebied mogelijk; de afstand tot het plangebied is groot de bomenrij aan de noordkant is beeldbepalend.



Standplaats fotograaf

conclusie

Vanaf klein deel van de Helvoirtseweg en Dijk is een doorkijk in het plangebied mogelijk. Delen van de bebouwing tonen zich in relatie tot een groen kader en decor. Vanaf de Esschebaan is een zicht op de zuidwestkant mogelijk; de groensingel schermt de bebouwing in het plangebied grotendeels af. Vanaf de Sparrendaalseweg is een inkijk het plangebied mogelijk; de bebouwing toont in relatie tot een groen kader en decor.

Vanaf de Helvoirtseweg en delen van de Sparrendaalseweg toont zich de noordkant over grotere afstand; de groensingel aan de noordkant is beeldbepalend, schermt de bebouwing af.



1+2) Vanaf de Helvoirtseweg is gedurende langere tijd een zicht op de noordoostkant mogelijk; de ...



... groensingel aan de noordkant schermt de bebouwing in het grotendeels plangebied grotendeels af.



3) Vanaf de Sparrendaalseweg; zicht op de noordoostkant over grotere afstand, de singel bepaalt het beeld.

PLANGEBIED KADASTRAAL – 1:2000

In ruimtelijke zin omvat het plangebied de percelen 3122, 3123, 3124, 3337 en 3396 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Vught.



plangebied in ruimtelijke zin

PLANGEBIED PLANOLOGISCH

In planologische zin omvat het plangebied het voor een specifieke vorm van bedrijvigheid bestemde bouwvlak. De overigen delen van het plangebied zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Aan de noordoostkant zijn delen bestemd als groen. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts



huidige bouwkaavel - ruimtelijke plannen



in planologische zin betreft het plangebied het voor specifieke vormen van bedrijvigheid bestemde bouwvlak

ONTWIKKELING N65

In het kader van de reconstructie en herinrichting van de N65 zal het ten zuidwesten gelegen tankstation worden verplaatst. Het gebied ter hoogte van het bosje aan de noordwestkant van het plangebied is in dit verband recent herbestemd. Aan de westkant van het plangebied is een strook bestemd voor verkeer in verband met het verleggen van het fietspad langs de N65. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan N65 hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts



huidige bouwkaavel - ruimtelijke plannen

bestemd voor verkeer in verband met verlegging fietspad



nieuwe locatie tankstation; bestemd voor bedrijvigheid

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- 1) de varkensstallen en aangrenzend gelegen ruimtes voor verwerking en opslag aan de noordoostkant,
- 2) twee bedrijfswoningen met een garage en bergingen aan de zuidwestkant,
- 3) het bedrijfsgebouw met kantoren, laboratorium, ontvangstruimtes aan de zuidoostkant.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTSLUITING & ZONERING

De gebouwen worden ontsloten via de rond en tussen de bebouwingen gelegen verhardingen en de inrit aan de zuidwestkant van het plangebied.

Rond de woningen, rond het bedrijfsgebouw, ten zuiden van de stallen en ter hoogte van de parkeervoorzieningen ten noorden van het bedrijfsgebouw bevinden zich zones met siergroen.

Aan de noordoostkant en zuidwestkant en ten noordoosten van de bedrijfswoningen bevinden zich zones met groensingels en bos. De overige delen van het plangebied zijn als grasland in gebruik.

Langs de verharding aan de zuidwestkant van de bebouwing, ter hoogte van de voormalige veldweg is een indelen opgesplitste zaksloot gesitueerd, waarin hemelwater wordt gebufferd en geïnfiltreerd.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen:

- a) een groensingel bestaande uit bomen (voornamelijk eiken) en een wijkende, qua soorten verarmde struiklaag,
 - b) een bosje bestaande uit een goed ontwikkelde struiklaag en boombestand (voornamelijk eik),
 - c) een groep solitaire bomen; drie fraaie eiken en een beuk,
 - d) twee bomengroepen (zonder onderbeplanting) bestaande uit eiken,
 - e) beukenhagen langs de tuin van de bedrijfswoning en rond het bedrijfsgebouw,
 - f) een linde, een paardekastanje en een rij platanen ten zuidoosten van het bedrijfsgebouw,
 - g) spontane opslag rond en tussen de stallen aan de noordoostkant,
 - h) een groensingel bestaande uit bomen (voornamelijk eiken) en een sterk wijkende, qua soorten verarmde struiklaag aan de noordoostkant,
 - i) een bomengroep bestaande uit een noot, een peer en twee haagbeuken nabij de stallen.
 - j) een bomenrij bestaande uit lijsterbes,
 - k) twee rijen zuilvormig gesnoeide haagbeuken,
 - l) een bomengroep bestaande uit acacia's met een ondergroei van sierbeplanting,
 - m) een bomengroep bestaande uit esdoorn, eik en haagbeuk met een wijkende ondergroei ten zuidoosten van de stallen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto hieronder.

conditie en waardering

De beplanting sluit qua sortiment goed aan bij de kenmerken van de context. Het boombestand verkeert in het algemeen in goede conditie. De ontwikkeling en samenstelling van de struiklaag in de groensingels laat wat te wensen over; deze is veelal aan het wijken en wat verarmd qua soortenspreiding.

g) opslag h) groensingel N i) noot, peer haagbeuk j) lijsterbes k) haagbeuken l) acacia m) esdoorn + eik



a) groensingel Z b) bosje c) eiken en beuk d) eiken e) beukenhagen f) linde, paardekastanje, platanen

SLOPEN

De dierhouderij en de daar aan gekoppelde bedrijfsmatige activiteiten zullen worden beëindigd. In dit verband zullen de stallen met de aangrenzend gelegen gebouwen aan de noordoostkant, worden gesloopt.
De bedrijfswoningen met nabij gelegen bergingen en het bedrijfsgebouw zullen worden behouden. De woningen zullen worden benut voor bewoning. Het bedrijfsgebouw zal worden behouden. In dit gebouw zullen royale seniorenappartementen worden gerealiseerd.
De aanwezige verhardingen zullen voor een groot deel worden verwijderd; de verharding aan de zuidwestkant van de bedrijfswoningen en het bedrijfsgebouw zal worden gehandhaafd en worden benut voor de ontsluiting van de bebouwing. Zie de aanduidingen in de luchtfoto rechts.

dierhouderij en daaraan gekoppelde activiteiten worden gestaakt; gebouwen worden gesloopt



bedrijfswoningen benutten voor bewoning, bedrijfsgebouw omvormen tot senioren appartementen

SITUATIE NA SLOOP - HERINRICHTING

Het noordoostelijk deel van het plangebied zal na de sloop worden benut als grasland of akkerland. De aanwezige beplanting nabij de gebouwen zal deels moeten worden verwijderd om de sloop of het verwijderen van funderingen mogelijk te maken. De eventueel te behouden elementen zijn ruimtelijk gezien niet van waarde of betekenis. Een (potentiele) waarde of betekenis in ecologische zin kan worden gecompenseerd door een vervangende aanplant elders.

Woningen en appartementen

In het kader van de beeindiging van de varkenshouderij en bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse wordt nagestreefd een drietal nieuwe burgerwoningen in het plangebied te realiseren. Het gebied ten zuidwesten van de huidige woningen en het om te vormen kantoorgebouw neemt een intermediare positie tussen de resterende bebouwingclusters en de bebouwde erven van De Dijk en is derhalve aangewezen als zoekgebied. In het huidige kantoorgebouw zullen appartementen worden gerealiseerd.

N65

Bij de concretisering van de plannen is rekening te houden met de herinrichting van de N65, de verplaatsing van het Tankstation en de aanleg van het fietspad aan de noordwestkant van het plangebied.

herinrichting ten behoeve benutting als akkerland of grasland; resterende beplanting rooien



zoeklocatie te bouwen woningen

appartementen

CONCLUSIES

In 1870 was het plangebied grotendeels in gebruik als bouwland. Het was onderverdeeld in smalle, langgerekte percelen. De percelen werden begeleid door bomenrijen en doorgeschoten hagen.

De gebieden ten noordoosten en oosten van het plangebied maken deel uit van landgoed Sparrendaal; hier worden landschapsstijl elementen en formele elementen als het rondeel ten zuidoosten van het plangebied aangetroffen. Rond de Tweede Wereldoorlog worden de kavelbeplantingen en bos gerooid. De Helvoirtseweg wordt verbreed, de bocht wordt 'uit de weg' gehaald. In het plangebied wordt een veldweg gerealiseerd richting Rondeel gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt het KI centrum in het plangebied gevestigd. Nabij de veldweg worden twee bedrijfswoningen, kantoor en laboratorium en een stal gebouwd. Aan de noordoostkant wordt een 'boerderij' gerealiseerd.

De bossen ten oosten van het plangebied en de laan ten noordoosten van het plangebied maken deel uit van het Natuurnetwerk Brabant.

In de visie wonen in het buitengebied wordt het plangebied gerangschikt als onderdeel van de blauwe cluster nummer 9, de Dijk en omgeving.

Het plangebied is introvert van karakter. Nabij de entree is een doorkijk in het plangebied mogelijk. De groensingels aan de noordoostkant en zuidwestkant beperken inkijk vanaf de Esschebaan en ten noorden gelegen wegen. Vanaf de Sparrendaalseweg zijn langere tijd inkijken in het plangebied mogelijk. De bebouwing toont zich in relatie tot het uit het bos langs de N65 bestaande decor en een kader van hagen en bomen. De groene beleving sluit aan bij de beleving in de context (Landgoed Sparrendaal).

In het kader van de reconstructie en herinrichting van de N65 zal het bosje aan de noordwestkant worden heringericht en zal het fietspad worden verlegd.

De beplanting in het plangebied sluit qua sortiment goed aan bij de kenmerken van de context. Het boombestand verkeert in het algemeen in goede conditie. De struiklaag van de groensingels laat wat te wensen over; deze is veelal aan het wijken en wat verarmd qua soortenspreiding.

De dierhouderij en de bedrijfsmatige activiteiten zullen naar elders worden verplaatst. De boerderij zal worden gesloopt. De bedrijfswoningen en het bedrijfsgebouw zullen worden behouden. De woningen zullen worden benut voor bewoning. Het bedrijfsgebouw zal worden benut voor de huisvesting van alternatieve woonvormen.

Het noordoostelijk deel van het plangebied zal na de sloop worden benut als grasland of akkerland. Het gebied ten zuidwesten van de bedrijfswoningen en het kantoorgebouw is in overleg met de gemeente aangewezen als zoekgebied.



Situatie 1870; 'jonger' bouwland, langgerekte smalle percelen, bomenrijen en hagen
 c) Helvoirtseweg en Sparrendaalseweg



blauwe cluster nummer 9, De Dijk
 herinrichting ten behoeve benutting als akkerland of grasland; resterende beplanting rooien



a) doorkijken vanaf 'de bocht' in de Dijk
 b) Esschebaan en Sparrendaalseweg



zoeklocatie te bouwen woningen
 appartementen

INTEGRAAL CONCEPT - 1:2000

Op grond van de voorafgaande conclusies omvat het integraal concept het navolgende;

- a) Aanleg van een strook bos aan de noordwestkant; ontwikkelen van een nieuw 'groen decor', voor de doorzichten over het plangebied vanaf de Sparrendaalseweg. In het nieuwe groene decor zijn geluidwerende voorzieningen onder te brengen.
- b) Versterken en verbreden van de aanwezige groensingels aan de noordoostkant en zuidwestkant.
- c) De nieuwe woningen vormen in stedenbouwkundig opzicht een verbinding tussen de resterende bedrijfswoningen en de in het huidige kantoorgebouw te realiseren appartementen. De totale bebouwing vormt zo een duidelijke ruimtelijke eenheid rond een centrale ruimte, de weide met fraaie solitair in het centrum van het plangebied. De bebouwingscluster wordt ontsloten via de huidige inrit.

a) strook bos; nieuw groen decor

b) versterken groensingels



c) ruimtelijke eenheid rond de boomweide

BEBOUWINGSCLUSTER - 1:1000

De nieuwe woningen vormen een 'losse' verbinding tussen de resterende bedrijfswoningen en het tot appartementen om te vormen bedrijfsgebouw.

dragere

Ruimtelijke drager voor de woningen is een houtwal. Ligging en oriëntatie hiervan is geïnspireerd op de oorspronkelijke verkaveling van het gebied. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1910 hieronder. Aan de noordkant van de bebouwingcluster zal de samenhang tussen resterende beplantingselementen worden versterkt.



oorspronkelijke verkaveling

bos en houtwal

De aanwezige beplantingselementen worden gehandhaafd en versterkt. Aan de westkant wordt het huidige groene decor wat moet wijken voor de herinrichting van de N65, hersteld door de aanleg van een strook bos in het plangebied; de huidige, positief te waarderen groene beleving vanaf de Sparrendaalselaan, wordt zo hersteld cq. in stand gehouden.

herstel van het groene decor

woningen vormen een 'losse' verbinding



houtwal ter hoogte oude verkaveling als ruimtelijke drager

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
 Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland

T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

INPASSING STEDEBOUW

De resterende woningen met de bijgebouwen en het resterende bedrijfsgebouw zijn te kenschetsen als een organisch tot stand gekomen, kleurrijke bebouwingscluster.

organisch

Op grond van de verschillen tussen de resterende bebouwing aan de noordwestkant en zuidoostkant van het plangebied zijn de nieuwe woningen losjes en afwisselend in het totale spectrum te positioneren. De woningen sluiten door een afwisselende, van elkaar verschillende positionering en nokrichting aan bij de organisch tot stand gekomen uitgangssituatie.

aansluiten, wisselen en wijken

De buitenste woningen worden uitgelijnd op de ten noordoosten van de weg gelegen bebouwing en worden op een wisselende afstand van de weg gepositioneerd, de in het midden gelegen woning wordt terugwijkend ten opzicht van deze woningen gesitueerd. De afstand tot het midden van de weg bedraagt respectievelijk 10, 15 en 5 meter.

verkaveling

De kavels zijn 28 meter diep en 30-38 meter breed. Ze zijn respectievelijk 1036, 840 en 1064 m² groot. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



aansluiten, wisselen en wijken

MASSA + BIJGEBOUWEN

Het uitgangspunt dat de woningen aansluiten bij aan bij de organisch tot stand gekomen uitgangssituatie en deel gaan uitmaken van een samenhangende, organisch tot stand gekomen structuur levert voor een ontwikkeling waarbij de woningen duidelijk van elkaar verschillen.

massa

Betreffende de omvang en hoogte van de massa vormen uitgangspunten van het bestemmingsplan buitengebied vormt een passend kader; een goothoogte van maximaal 450 cm, een omvang van maximaal 750 m³.

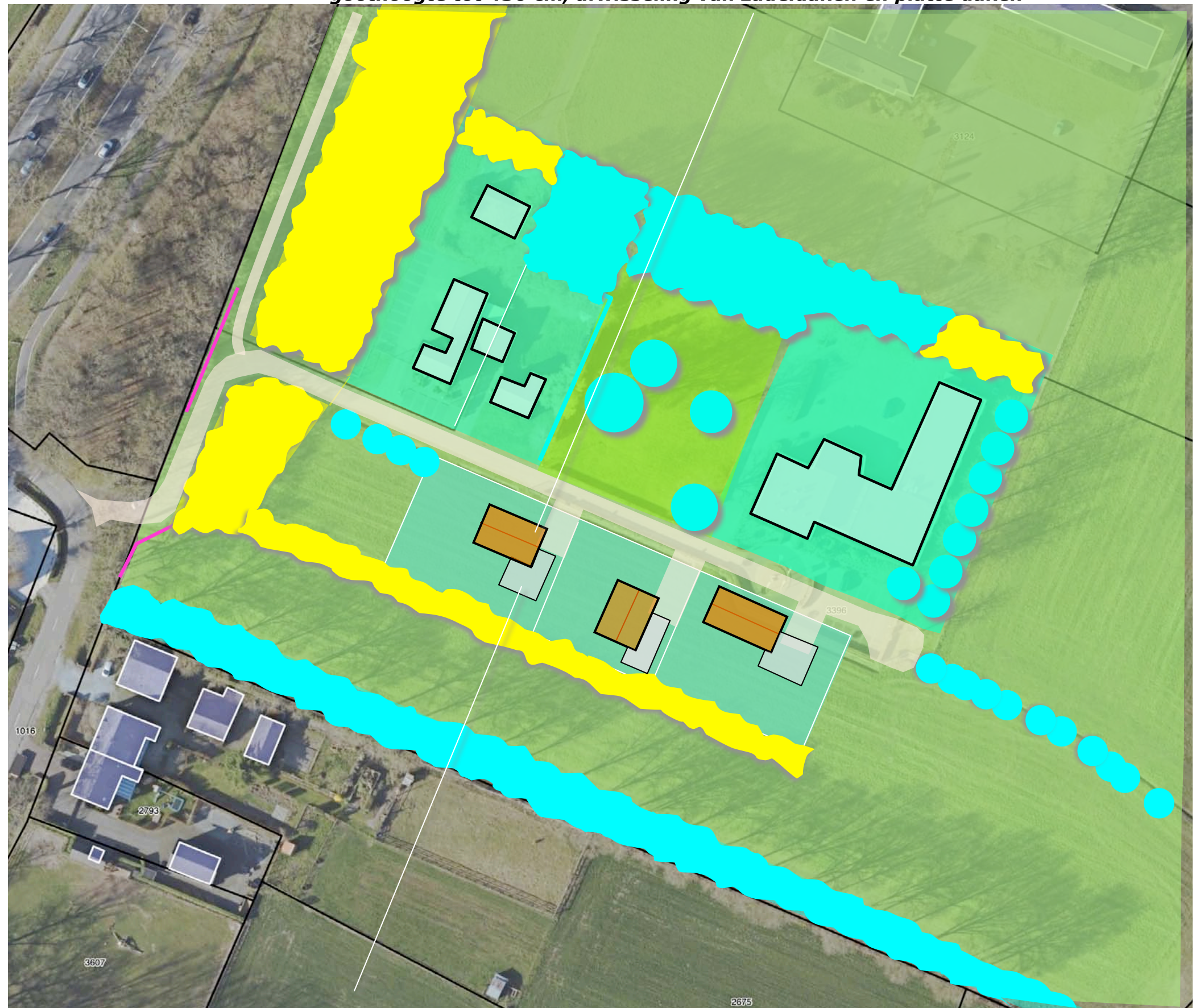
dakvorm

De bebouwing aan de westkant van het plangebied wordt gekenmerkt door zadeldaken en platte daken. Het tot appartementen om te vormen bedrijfsgebouw aan de oostkant door een plat dak. De nieuwe woningen zijn in dit verband bij voorkeur te voorzien van een combinatie van zadeldaken en platte daken. Bijgebouwen zijn te voorzien van een plat dak.

bijgebouwen

Bijgebouwen wijken minstens 4 meter terug ten opzichte van de voorgevel en zijn minimaal via een dak met de woning verbonden. De bijgebouwen bevinden zich aan de zuidoostkant of zuidwestkant van de woning. Aan de noordoostkant en noordwestkant zijn geen bijgebouwen toegestaan. Tussen bijgebouwen en de erfgrans is minstens 2 meter vrij te houden van bebouwing. Zie de indicatieve aanduidingen in de luchtfoto.

goothoogte tot 450 cm, afwisseling van zadeldaken en platte daken



bijgebouwen aan de zuidoostkant, 4 meter terugwijkend, 2 meter tot aan de erfgrans

BEELDKWALITEIT + MATERIALISATIE

De organisch tot stand gekomen aanwezige bebouwing en de historie van het plangebied vormen het vertrekpunt en kader. Een ingrijpende renovatie of transformatie van de resterende woningen en het bedrijfsgebouw maken deel uit van het ontwikkeling.

uitgangspunten

De uitgangspunten voor de renovatie van de bestaande woningen, de transformatie van het bedrijfsgebouw en de vormgeving van de nieuwe woningen, zijn als volgt te benoemen;

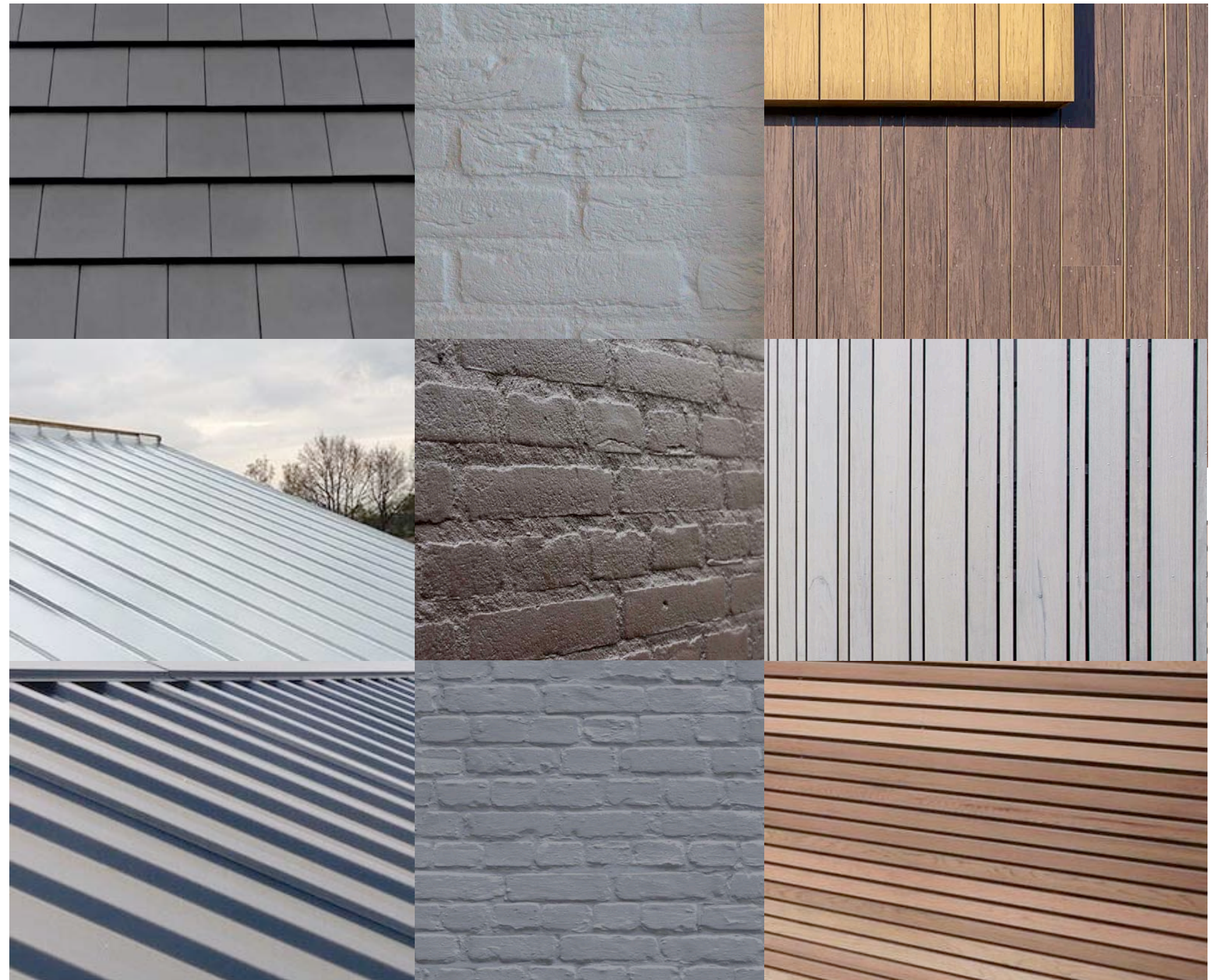
- a) benutten van kenmerken uit de sobere zestiger jaren en de zakelijkheid van het om te vormen kantoorgebouw,
- b) hanteren van een hoge mate van terughoudendheid,
- c) reflecteren van de betekenis van het plangebied voor de agrarische sector.

moderne schuurwoningen

Betreffende de te bouwen woningen vormt de metafoor 'moderne schuurwoning' een goed uitgangspunt. Inspiratiebron voor de moderne schuurwoning zijn de bouwkundige ontwikkelingen in de agrarische sector in de periode na 1960.

materialisatie

Betreffende de materialisatie van de aanwezige woningen, het bedrijfsgebouw en de nieuwe woningen vormt toepassen of schilderen van gevelstenen in witte, grijze of antraciete tinten een uitgangspunt. Te vervangen en nieuwe zadeldaken worden met grijze tot antraciete pannen of dakplaten gedekt. Boorden en accenten in de gevels worden uitgevoerd in materialen als hout, zink of aluminium. De toepassing van innovatieve materialen als rockpanel of profielplaten is acceptabel. Zie de impressies rechts.



Renovatie resterende woningen, transformatie bedrijfsgebouw en moderne schuurwoningen

STREEFBEELDEN EN IMPRESSIES

De beelden rechts betreffen indicatieve voorbeelden voor de renovatie van de aanwezige woningen uit de zestiger jaren, de transformatie van het kantoorgebouw en de vormgeving van de nieuwe woningen.



Renovatie aanwezige woningen, transformatie kantoorgebouw, vormgeving nieuwe woningen

INRICHTING BUITENRUIMTE

De kavels worden ontsloten via een aan de zuidoostkant gelegen oprit en inrit. Hier wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van eigen voertuigen. Voor bezoekers zal parkeerstrook aan de noordoostkant van de weg worden gerealiseerd. Deze strook is te voorzien van een groene verharding; grastegels of grasplaten; zie de inzet in de luchtfoto rechts.

gemeenschappelijke tuin

Het appartementengebouw wordt ontsloten via de aanwezige, ten westen van het gebouw gelegen oprit. Ten noorden van het gebouw zal een parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers worden ingericht. De huidige parkeervoorziening aan de zuidkant van het appartementengebouw zal worden verwijderd. De vrijkomende ruimte ter hoogte van de parkeervoorziening aan de zuidwestkant en de ruimte aan de oostkant van het gebouw zal worden ingericht als gemeenschappelijke te benutten tuin met terrassen, een jeu de boulebaan of dergelijke.

infiltratie

Het van de daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal per kavel worden opgevangen in aan de laagst gelegen zijde van de kavels, te realiseren infiltratievoorzieningen. De voorzieningen hebben een capaciteit van 24 m³ per kavel. Uitgangspunt is de realisatie van een zaksloot met een lengte van 24 meter en een capaciteit van 1 m³ per strekkende meter. Dit betekent dat de bergruimte minimaal 1 meter diep en 2 meter breed is; zie de inzet met de principeddoorsnede rechts. Maatregelen als opslag van water voor hergebruik worden aanbevolen. Alternatieven als een ondergronds aan te brengen grindkoffer, infiltratiekratten ter hoogte van het gazon, of een infiltratiepoel (wadi) zijn toegestaan mits de capaciteit van 24 m³ kan worden gegarandeerd.



infiltratievoorziening

parkeren eigen voertuigen

INPASSING LANDSCHAP

De inpassing in het landschap is primair gebaseerd op het navolgende;

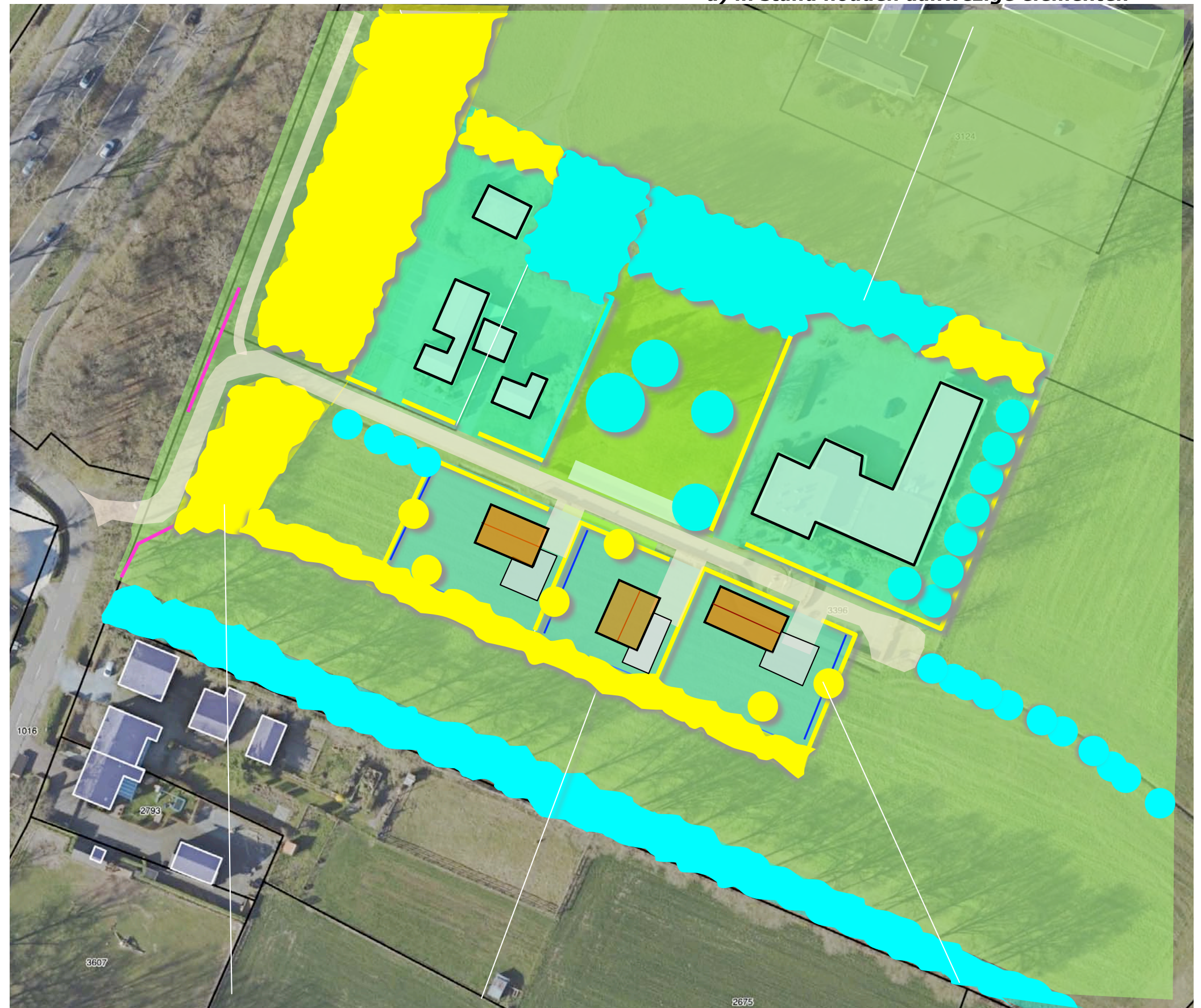
- a) het behoud van de aanwezige in aqua weergegeven beplantingselementen,
- b) de strook bos aan de westkant,
- c) de houtwal ten zuidwesten van de te bouwen woningen.

De bebouwingscluster wordt hierdoor opgenomen in het landschap.

interne samenhang

De samenhangen binnen de bebouwingscluster zal worden versterkt door de aanplant van beukenhagen. In aanvulling op het boombestand in de centrale ruimte zullen enkele solitaire erfbomen per kavel worden aangeplant. Zie het beplantingsplan op de navolgende pagina.

a) in stand houden aanwezige elementen



b) bos aan de westkant

c) houtwal

hagen en solitaire bomen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de realisatie van navolgende elementen;

S1 'droog bos' op de aarden wallen,

S2 houtwal,

B1 notenbomen,

S3 houtwal,

S4 houtwal,

H1 beukenhagen.

Zie de plantlijst op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen zijn vastgelegd in de lijst aan de rechterzijde.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per strekkende meter in de omvang 60/80 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-100 cm.

S1 Het bos op de wal is realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een verspringend plantverband van 150x150 cm. De struiklaag mag 1x per 5-7 jaar voor de helft worden afgezet. De boomvormers mogen in fases van 10 jaar worden gedund; aanvankelijk is een afstand van 3,00 meter tussen de bomen aan te houden; deze afstand is vervolgens te verruimen; na verloop van tijd is een afstand van 4,50 - 6,00 meter aan te houden.

S234 De houtwallen zijn te realiseren door de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm op plaatsen waar de huidige struiklaag aan het wijken is. De struiklaag is te beheren volgens een binnen-buitenkantsysteem en mag 1x per per 5-7 jaar voor 50% worden afgeslagen (hakhoutbeheer).

B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

Code		H1	S1	S2	S3	S4	B1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	80/100	80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	150x150	100x100	100x100	100x100	nvt
Omvang van het element		ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb
Acer campestre	veldesdoorn		5	10	10	10	
Acer pseudoplatanus	esdoorn						
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						
Alnus glutinosa	zwarte els						
Alnus incana	witte els						
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		10	10	10	10	
Betula pendula	ruwe berk		10	10	10	10	
Betula pubescens	zachte berk		5				
Carpinus betulus	haagbeuk						
Castanea sativa	tamme kastanje						
Cornus mas	kornoelje, gele						
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		10				
Corylus avellana	hazelaar		10	10	10	10	
Crateagus monogyna	meidoorn						
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						
Fagus sylvatica	gewone beuk	100	10	10	10	10	
Fraxinus excelsior	es						
Juglans regia	okkernoot						50%
Ligustrum vulgare	liguster		10				
Ilex aquifolium	hulst		5				
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		5	20	20	20	
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom		10	10	10	10	
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Sambucus nigra	gewone vlier						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes			10	10	10	
Tilia cordata	winterlinde						50%
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos		10	10	10	10	
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%