

INPASSINGSPLAN NELLEVELDSTRAAT 1^A RIJSBERGEN



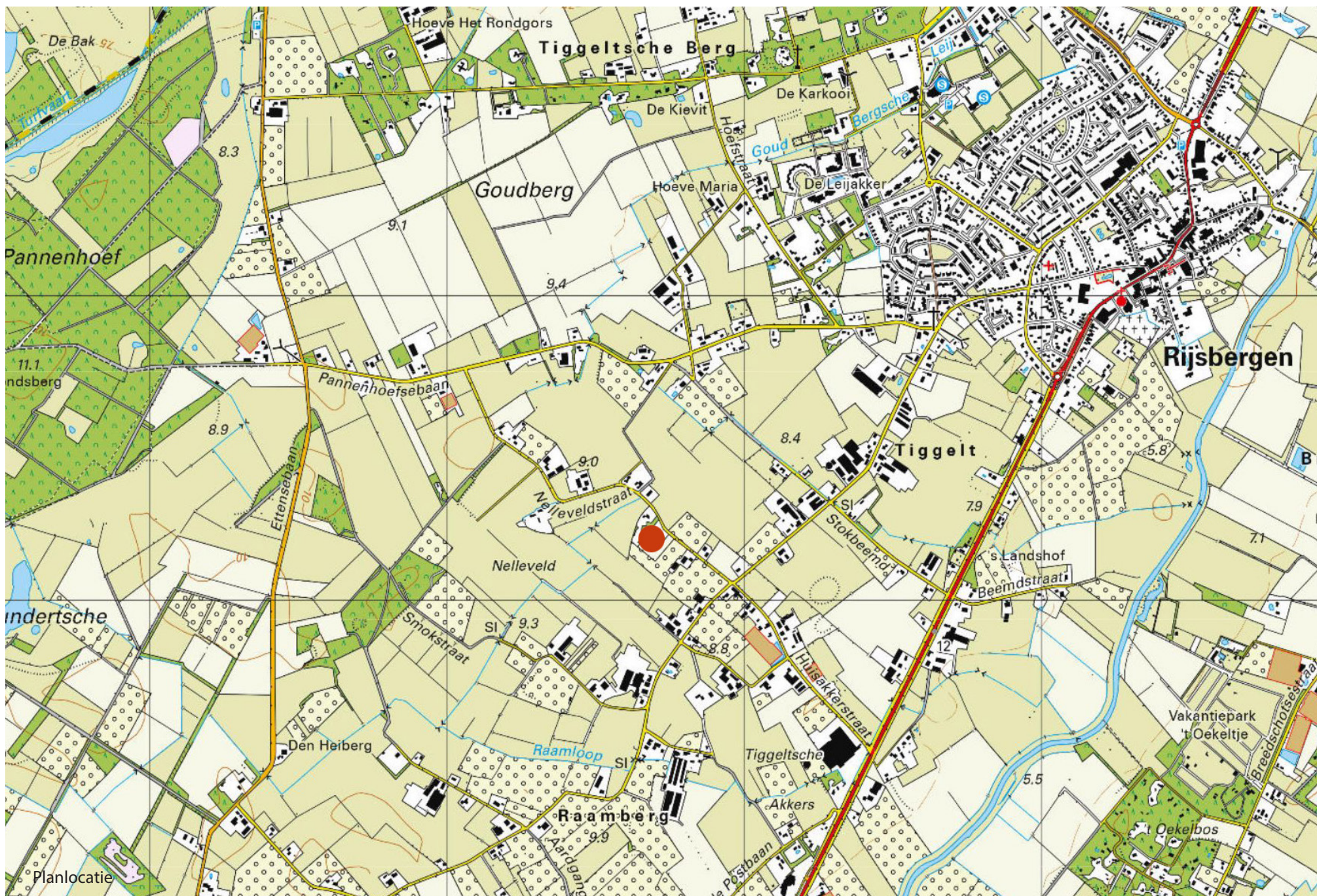
COLOFON

OPDRACHTGEVER	Maatschap Burggraaf
DATUM	30-03-2021
AUTEUR	Jan Hein Ruijgrok Velderwoude 58 5221 PC 's-Hertogenbosch 06-41059584 info@janheinruijgrok.nl

INHOUD

Inleiding	5
Bebouwingsconcentratie	9
Ruimtelijke kwaliteit	15
Korrelgrootte	17
Landschappelijke inpassing	19
Beeldkwaliteit	25





INLEIDING

Aanleiding

De VOF Burggraaf wil haar bedrijfslocatie aan de Nelleveldstraat 1a te Rijsbergen beëindigen en hier twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkelen. Ze doet daarvoor beroep op VABIMPULS, een provinciaal initiatief dat eigenaren helpt bij het maken van keuzes over hun vrijkomende agrarische bebouwing, met als doel de economische vitaliteit, de leefbaarheid en de kwaliteit van het landelijk gebied te versterken.

Provincie

De Nelleveldstraat ligt in zogenoemd gemengd landelijk gebied. Hier stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Daarbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang maar ook andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Binnen gemengd landelijk gebied is het mogelijk om nieuwe woningen te bouwen onder de Ruimte voor Ruimte regeling. Aan het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte kavels worden door de provincie voorwaarden gesteld:

- Er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- De ruimte-voor-ruimte kavels liggen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie;
- Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd;
- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Gemeente

Daarnaast heeft ook de gemeente Zundert specifiek beleid vastgelegd en wel in de Beleidsnota Ruimte voor Ruimte gemeente Zundert. Daarin staan de volgende aanvullende voorwaarden:

- Ruimte voor ruimte woningen mogen uitsluitend binnen specifiek daartoe aangewezen kernrandzones rondom de woonkernen worden toegevoegd. In afwijking hiervan kan een locatie van een te saneren intensieve veehouderij aangemerkt worden als een passende locatie mits deze de kenmerken heeft van een bebouwingsconcentratie;
- De verkaveling moet aansluiten op de bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie tussen de bebouwing. De omvang van het kavel dient bij voorkeur rond de 1.000 – 1.500 m² te zijn.

Zowel provincie als gemeente hebben aangegeven te willen meedenken over deze locatie. Voorwaarde is wel dat wordt aangetoond dat dit een bebouwingsconcentratie is en de korrelgrootte overeenstemt met omgeving.



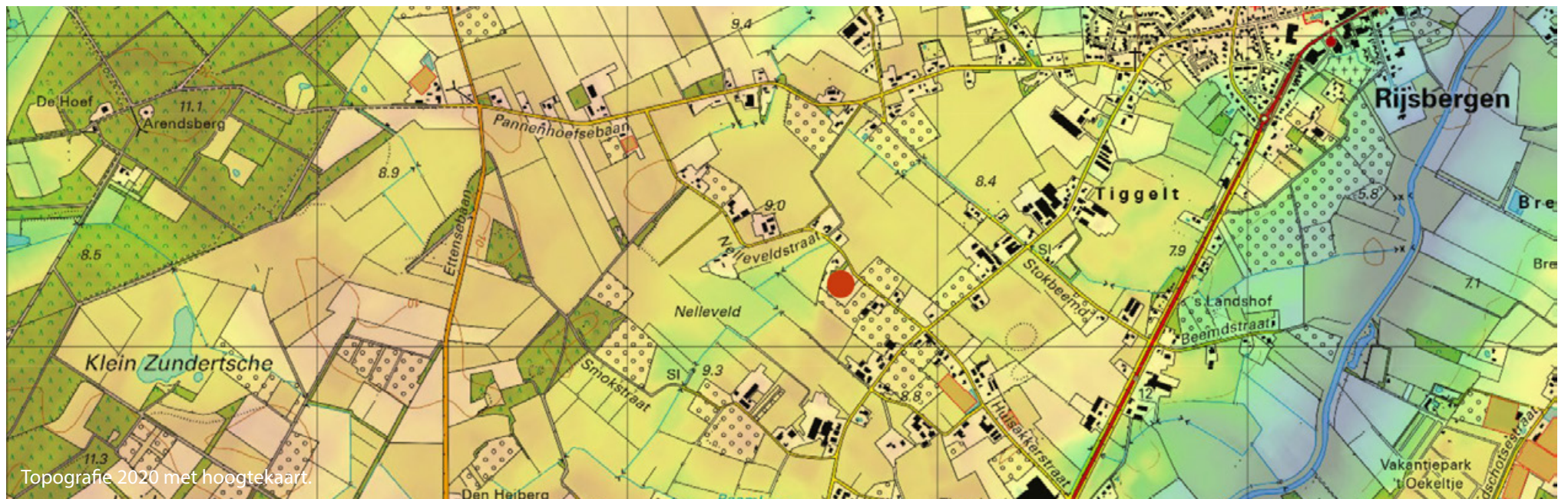
Het huidige bedrijf gezien vanaf de Nelleveldstraat. De beukenhaag neemt het deels uit zicht.

INLEIDING

Doel

Het doel van dit inpassingsplan is drieledig:

- Het toont aan dat de directe omgeving van de Nelleveldstraat 1a de kenmerken heeft van een bebouwingsconcentratie. Dit gebeurt door de locatie in groter (landschappelijke en stedenbouwkundig) perspectief te beschouwen;
- Het motiveert de ruimtelijke kwaliteitswinst die gepaard gaat met het saneren van de stallen en het ontwikkelen van de Ruimte voor Ruimte kavels;
- Het laat de landschappelijke inpassing zien van de nieuwe kavels. Het toont hoe ze gesitueerd zijn, hoe de opgave van de 'juiste korrelgrootte' vertaald is en hoe er voldoende transparantie is bereikt tussen de verschillende bebouwing in de omgeving.



BEBOUWINGSCONCENTRATIE

Definitie

Volgens de definitie is een bebouwingsconcentratie een (door een besluit van de gemeenteraad aangegeven) kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedsfuncties. De gemeente Zundert kiest er in haar beleidsnotitie voor in principe alleen in de kernrandzone rondom de woonkernen nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen toe te staan. Bebouwingslinten of bebouwingsclusters worden in haar ruimtelijk beleid niet onderscheiden.

In afwijking op het beleid in de kernrandzones kan ook een locatie van een te saneren intensieve veehouderij aangemerkt worden als Ruimte voor Ruimte locatie. Deze locatie dient dan wel de kenmerken te hebben van een bebouwingsconcentratie en over deze afwijking dient vooraf met de provincie overeenstemming in te zijn bereikt. Daarmee legt de gemeente de bewijslast van het al dan niet bebouwingsconcentratie zijn bij de initiatiefnemer.

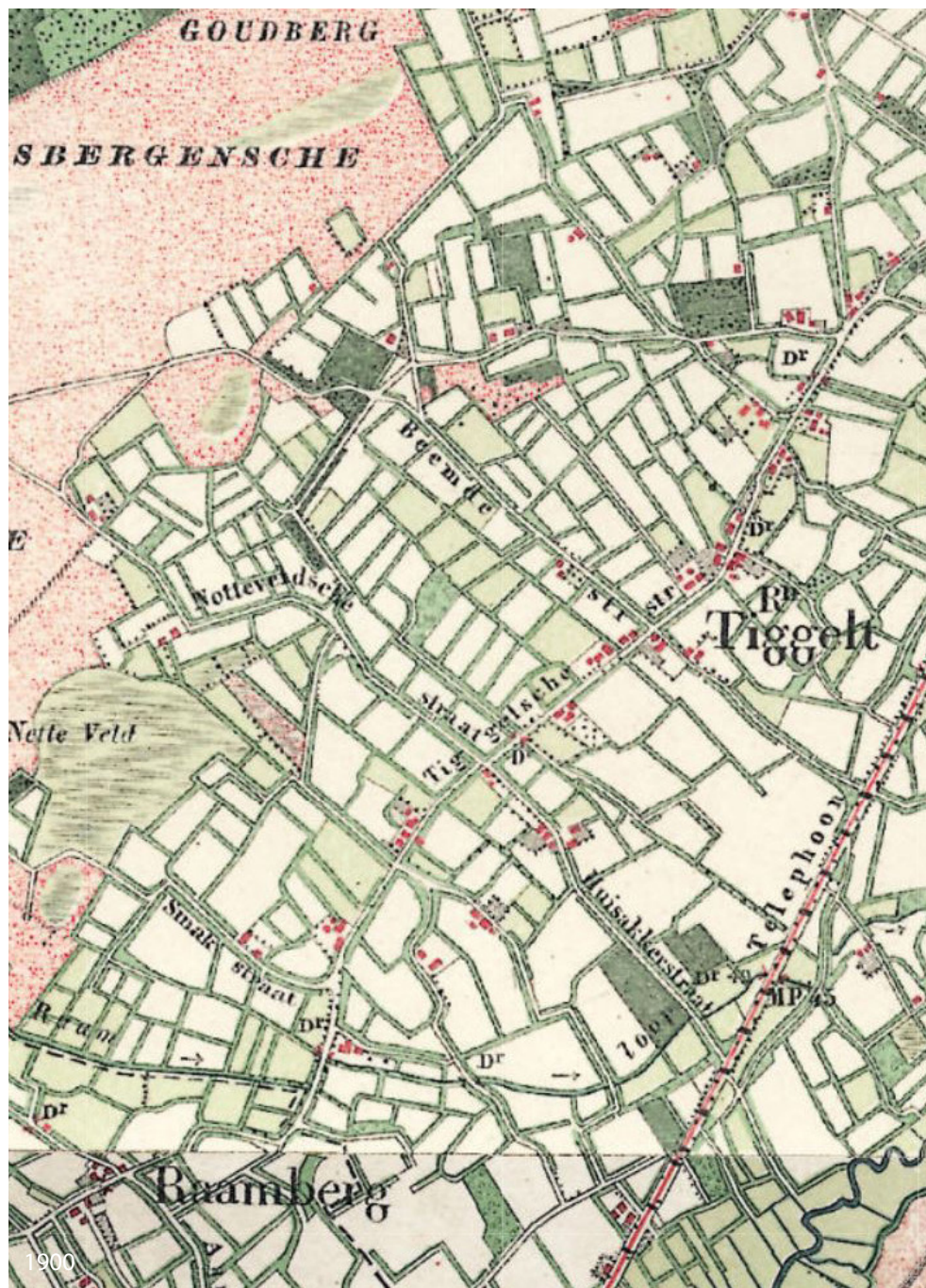
Landschappelijke opbouw

Om te beoordelen of de Nelleveldstraat deel uit maakt van een bebouwingsconcentratie is inzicht in de historisch gegroeide opbouw van het landschap behulpzaam. Dit landschap ten zuiden van Rijsbergen heeft een duidelijke noord-zuid geleding die overeenkomt met de richting van de hoge zandruggen en de lage beekdalén. Die verschillen uitén zich onder andere in de vochtthuishouding: lage delen waren vooral vroeger flink nat, terwijl de hogere delen beter te gebruiken waren voor landbouw.

Nu zijn die verschillen er veel minder als gevolg van een uitgekiende waterbeheersing. Toch zijn ze nog steeds herkenbaar.

Op de topografische kaart van 1900 is er een duidelijk verschil tussen ontgonnen landschap (het groene deel) en niet ontgonnen landschap (het roze deel, de Rijsbergense Heide). In het groene deel is een dicht patroon van houtwallen te zien die de afzonderlijke akkertjes (wittig) en weilanden (lichtgroen) van elkaar scheiden. Wat ook opvalt is een aantal natte plekken op de overgang naar de heide (waaronder het Nette Veld, een plek waar de straatnaam Nelleveldstraat ongetwijfeld zijn naam aan ontleedt). Op de hoogste terreingedeeltes liggen de wegen, waarbij de doorgaande weg Tiggelschestraat de belangrijkste is.

Vergelijken we deze situatie met de topografische kaart van nu dan valt op dat het landschap in 100 jaar enorm is veranderd. Zo is de heide ontgonnen en geschikt gemaakt voor landbouw, zijn de houtwallen op de perceelsgrenzen nagenoeg verdwenen en is de hoeveelheid bebouwing sterk toegenomen. De laatste resten 'onland' zoals het Nette Veld zijn ontwaterd en in cultuur gebracht. Toch zijn de verschillen in het landschap nog steeds herkenbaar. Het dal van de Aa of Weerijs ligt duidelijk lager dan de hoge dekzandruggen ten westen daarvan en is veel grootschaliger en opener. De dekzandruggen zijn kleinschaliger met een dichter patroon van wegen en beplante en bebouwde erven. Nog verder naar het westen neemt de bebouwing af en wordt het landschap grootschaliger. Tegen de westgrens van de gemeente tot slot ligt een band met bossen en



BEBOUWINGSCONCENTRATIE

landgoederen.

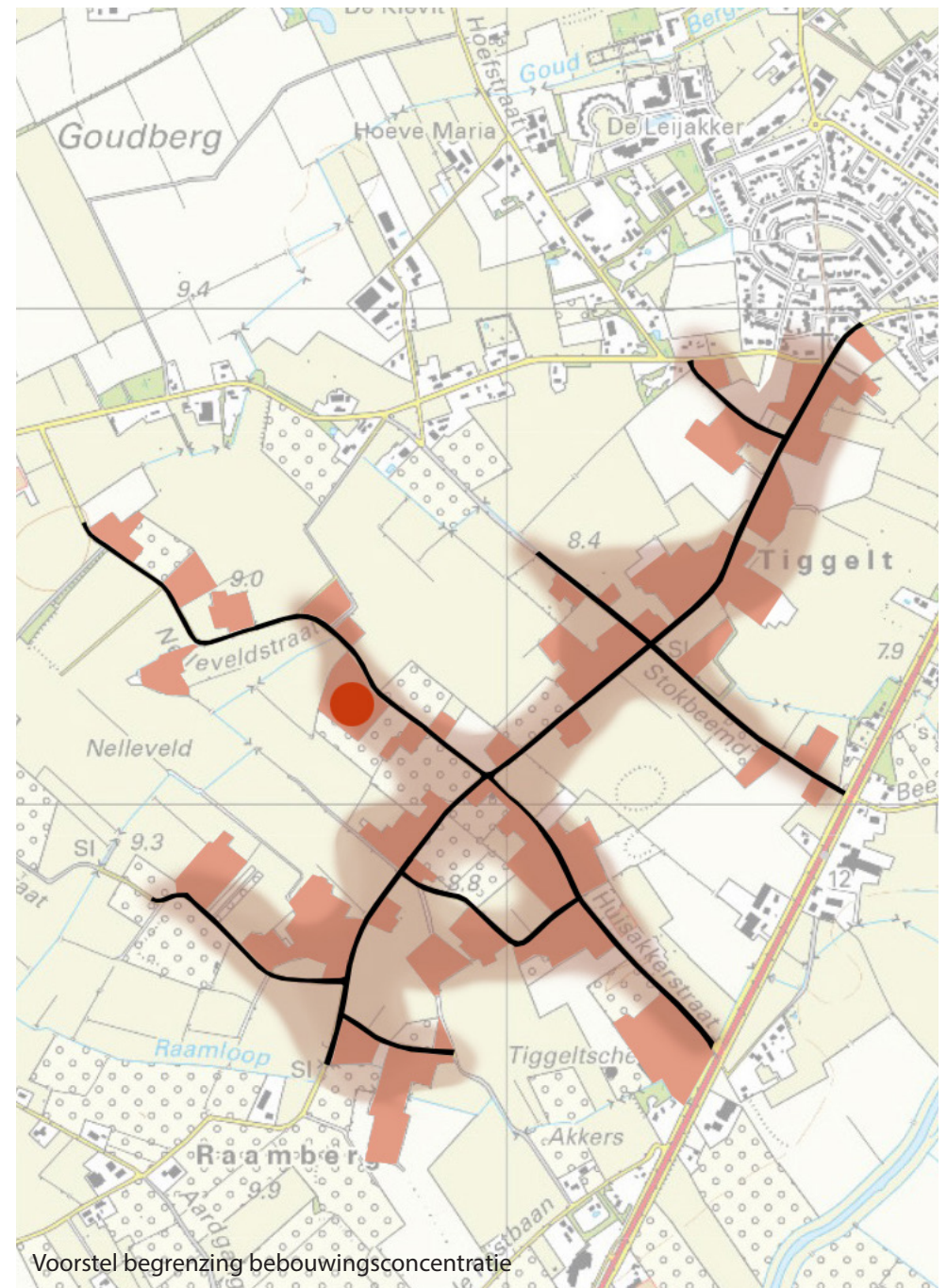
Nelleveldstraat 1a ligt min of meer op de rand van het oudere, kleinschalige landschap en het jonge grootschaliger open heideontginningslandschap. Het verloop van de straat toont een opvallende slinger die samenhangt met een verlaging in het maaiveld waar hij omheen voert (een uitloper van het voormalige Natte Veld). De huisnummers 3 en 7 liggen hoog, het terrein daar tussen ligt lager en is open.

Bebouwingspatroon

De vorm dichtheid is een belangrijke indicator of een bebouwingspatroon al dan niet is aan te merken als een bebouwingsconcentratie. Een vergelijking tussen de verschillende topografische kaartbeelden laat zien dat er in de loop van de tijd steeds meer bebouwing buiten het dorp Rijsbergen is ontstaan. Die bebouwing ligt hoofdzakelijk in de zone van de oudste ontginningen, op de hoger liggende strook tussen het beekdal van de Aa of Weerij en de voormalige heidegronden. Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat de erven vooral langs de noord-zuid verlopende Tiggeltsestraat liggen. Uitzondering daarop zijn enkele erven op de rand van ontgonnen land en de onontgonnen hei waaronder het huidige adres Nelleveld 7. Honderd jaar later zijn ook de straten loodrecht op de Tiggeltsestraat, zoals de Heistraat, de Huisakkerstraat en de Nelleveldstraat veel dichter bebouwd. Nog steeds stopt de bebouwing zo ongeveer daar waar vroeger de onontgonnen hei lag (en nu de open en grootschaliger open heideontginning).

Het bebouwingspatroon heeft de vorm gekregen van een ouderwetse hark, met de Tiggeltsestraat als basis en de straten daar loodrecht op als de 'tanden'. Het is een transparant patroon, waarbij tussen de erven steeds zicht mogelijk is op het achterliggende landschap. De erven zelf zijn zo'n 40 tot 70 meter diep (met een enkele uitschieter naar 100 meter) en 30 tot 50 meter breed (met een enkele uitschieter naar 70 meter). Soms liggen twee of meer erven tegen elkaar aan waardoor 'dichte wanden' ontstaan van wel meer dan 100 meter. In de Nelleveldstraat is dat alleen het geval bij de huisnummers 1a en 3 en bij de huisnummers 4, 4a en 4b. Langs de Tiggeltsestraat en verder naar het oosten komt zo'n dichtheid veel vaker voor. De openingen tussen de erven variëren in maat tussen de 70 en meer dan 200 meter. Ook hier geldt dat door de grote dichtheid langs de Tiggeltsestraat en verder naar het oosten de maten van de openingen hier kleiner zijn. Al met al kan vanaf de Tiggeltsestraat over iets meer dan de helft van de lengte naar het omliggende landschap gekeken worden (verhouding geen erf/erf is iets meer dan 1/1). In de eerste helft van de Nelleveldstraat is die verhouding ongeveer vergelijkbaar.

Nummer 1a ligt nog net in het dichter bebouwde deel van de Nelleveldstraat. Na nummer 3, de burens, staat er aan de zuidkant van de straat nauwelijks nog bebouwing, aan de noordkant loopt de bebouwing verder door tot aan huisnummer 4 b. Daarna neemt de dichtheid van de bebouwing flink af.



BEBOUWINGSCONCENTRATIE

Functies

Een bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties. De erven langs de Tiggeltsestraat en haar zijstraten kennen een veelheid van functies, variërend van veehouderij, tuinbouw en boomkwekerij tot horeca, detailhandel en wonen. Ook langs de Nelleveldstraat is zo'n variatie aan functies te vinden: 6 burgerwoningen en 6 agrarische bedrijven variërend van boomteelt tot intensieve veehouderij. Bovendien zijn er een B&B en een landwinkel (Boomgaard Nelleveld).

Met de aanwijzing als gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie die menging van functies die zo typerend is voor een bebouwingsconcentratie. En agrarische functie zoals op Nelleveldstraat 1a past in principe in de 'menging van buitengebied- en niet-buitengebiedsfuncties' die zo typisch is voor een bebouwingsconcentratie. De aard van de bedrijfsvoering (intensieve veehouderij) valt daar echter minder goed mee te rijmen gezien de onderlinge hinder die kan ontstaan. Wonen in de vorm van Ruimte voor Ruimte past daar wel in.

Bebouwingsconcentratie

Terug naar de definitie: een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Duidelijk is dat de Nelleveldstraat geen deel uit maakt van een kernrandzone. Wel maakt hij onderdeel uit van het 'harkvormige' bebouwingspatroon met de Tiggeltsestraat als kapstok: een bebouwingslint met aftakkingen. Deze bebouwingsconcentratie is begrensd maar de grenzen lijken enigszins arbitrair: duidelijk is dat het de

Tiggeltsestraat betreft. Daarnaast is het zeker goed verdedigbaar dat ook (een deel van) de zijstraten bij de bebouwingsconcentratie horen, immers:

- Ze zijn op een zelfde manier historisch gegroeid;
- Ze hebben eenzelfde menging van vergelijkbare functies;
- Ze hebben een vergelijkbare ruimtelijke opbouw (afwisselend gesloten en open);
- Ze hebben een vergelijkbare dichtheid.

Het lijkt echter moeilijker te verdedigen dat in alle gevallen de gehele lengte van de zijstraten deel uit maakt van de bebouwingsconcentratie. Met name naar het westen toe neemt de bebouwingsdichtheid af wat voor een belangrijk deel zijn oorzaak heeft in de ligging van de terreinhoogte en de daarmee samenhangende historische groei van de bebouwingsconcentratie. In de figuur is een voorstel gedaan voor begrenzing. Ter hoogte van de Nelleveldstraat is de grens getrokken ter hoogte van de huisnummers 3 en 4. Daarmee ligt nummer 1a binnen de bebouwingsconcentratie.



Het Natte Veld, het Notte Veld of het Nelleveld

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Welstand

In de Welstandsnota van de gemeente Zundert is de omgeving van de Nelleveldstraat aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Welstandstoezicht is hier gericht op het behoud van de bestaande kwaliteit en waar mogelijk versterken van het karakteristieke kleinschalige en afwisselende landschap. De verschillende bebouwingstypen van woning en (agrarische) bedrijfsbebouwing hebben hierbij hun eigen voorwaarden, passend bij functie, situering en gewenste samenhang in beeldkwaliteit. Nieuwbouw dient beperkt te blijven met een goede landschappelijke inpassing die de huidige verschijningsvorm niet negatief beïnvloedt. Aandachtspunt is de overgang van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor bijbehorende bouwwerken die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Schuren die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen landschappelijk ingepast te worden.

Kwaliteitswinst

Het beëindigen van de varkenshouderij aan de Nelleveldstraat en het saneren van de stallen zal kwaliteitswinst voor het gebied opleveren. Zo zal de onderlinge (milieu)hinder tussen de intensieve veehouderij en de andere functies in het gebied verdwijnen, worden er fosfaatrechten uit de markt genomen en wordt er 2.038 m² aan weinig aantrekkelijk uitzijnde stallen gesloopt.

Om de beëindiging het bedrijf te financieren wil de initiatiefnemer 2 Ruimte voor Ruimte kavels realiseren. Wil er daarbij ook sprake zijn van een landschappelijke kwaliteitsverbetering dan zullen de nieuwe bouw kavels

op een vanzelfsprekende manier in hun omgeving moeten passen zonder uit de toon te vallen. Ze moeten aansluiten bij de kenmerken van het landschap én die van het historisch gegroeide bebouwingspatroon.

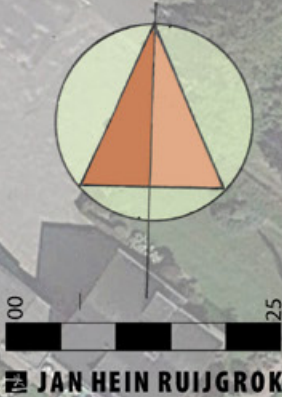
In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat de situering van het erf op het schaalniveau van het hele landschap ten zuiden van Rijsbergen passend is: het maakt deel uit van een historisch gegroeid bebouwingspatroon. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering zit hem dan ook vooral in het uiterlijk van het nieuwe erf zelf: hoe het is opgebouwd en hoe het is ingericht. Daarbij zijn drie zaken van belang:

- De verkaveling: Hoe wordt het erf ingedeeld en hoe wordt omgegaan met de korrelgrootte van het erf in relatie tot de korrelgrootte die voor komt in de omgeving;
- Het groen: Hoe wordt het erf landschappelijk ingepast met groen zodat het een landschappelijk erf wordt dat past in zijn omgeving;
- De beeldkwaliteit van de bebouwing: Wat voor bebouwing komt er, hoe is het opgebouwd en welke materialen worden gebruikt.

In de volgende drie paragrafen zijn verkaveling, groen en beeldkwaliteit uitgewerkt in richtlijnen voor het vervolgon ontwerp.



Nieuwe situatie van verkaveling, bebouwing en groene inpassing



KORRELGROOTTE

Huidige situatie

Het huidige agrarische erf op nummer 1a sluit qua maatvoering (zo'n 80 meter breed en 95 meter diep) aan bij de maatvoering en korrelgrootte van de omgeving. Samen met het groene erf van nummer 3 geeft dat een frontbreedte van zo'n 135 meter, vergelijkbaar met de frontbreedte van de aaneengesloten nummers 4, 4a en 4b samen en van 12 en 16 samen. De afstand van het erf tot aan de oostelijke burens bedraagt zo'n 50 meter. Veel van de vensters op het landschap zijn groter maar toch komen er in de hele bebouwingsconcentratie vergelijkbare maten voor.

Opgave

Door op het erf twee kavels te realiseren bestaat het gevaar dat het zijn samenhang verliest en er eigenlijk twee afzonderlijke erven ontstaan. Dat is vooral het geval wanneer het erf wordt opgesplitst in twee lange kavels loodrecht op de weg, beide met een eigen inrit. Vooral vanaf de Nelleveldstraat gezien ontstaat dan een beeld van een stukje traditionele woonstraat dat niet meer past bij de erven in de omgeving. Een oplossing is om de twee kavels meer met elkaar verweven / in elkaar te laten haken en door te kiezen voor één inrit met aan het einde een breder verhardingsvlak van waaruit de twee kavels worden ontsloten. Samen met een juiste vorm, hiërarchie en oriëntatie van de bebouwing kan zo toch het beeld ontstaan van één groot erf.

Richtlijnen voor het ontwerp

De opgave van de juiste korrelgrootte krijgt vorm door van de twee Ruimte voor Ruimte kavels één samenhangend erf te maken. De maatvoering van dat erf sluit aan bij de maten van erven zoals die elders in de bebouwingsconcentratie voorkomen. Daartoe dient:

- het hele erf als één geheel te worden omkaderd met groen, met langs elke zijde één groenelement (haag, bos, of houtwal);
- één inrit te worden gemaakt voor de twee kavels samen en de toegang tot de woningen te worden georganiseerd vanaf één centraal 'pleintje'. Als alternatief kunnen eventueel twee afzonderlijke inritten worden gemaakt, zolang deze maar direct naast of tegen elkaar aan liggen;
- de gebouwen zo op de kavels te worden gerangschikt dat het lijkt of ze samen de bebouwing vormen van één enkel erf.

De maten van het nieuwe erf blijven gelijk aan het oude erf (zo'n 80 meter breed en 95 meter diep) en sluiten zo aan bij de maatvoering en korrelgrootte van de omgeving.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Huidige situatie

Op dit moment worden de twee stallen voor een groot deel door groen uit het zicht genomen:

- Vanuit het westen door een houtwal op de grens tussen de huisnummers 1a en 3 en door de opgaande beplanting op het erf van Nelleveldstraat nummer 3 (zie foto);
- Vanaf de Nelleveldstraat door een oude, uitgegroeide beukenhaag (zie foto). Alleen de voedersilo's steken boven deze haag uit.

Vanuit de wijde omgeving zijn de stallen wel zichtbaar, maar alleen als vanzelfsprekend onderdeel van de landschappelijke menging van functies en steeds zonder nadrukkelijk aanwezig te zijn (andere plekken waar vanaf de stallen zichtbaar zijn: Tiggeltsestraat 350 meter, Smokstraatje 500 meter).

Opgave

Aan de oost- en zuidzijde van het erf is een boomkwekerij gevestigd. DLV Advies heeft bureauonderzoek uitgevoerd met als doel "vast te stellen op welke wijze een goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt ter plaatse van een nieuw kleinschalig woningbouwproject voor de bouw van twee woningen op locatie Nelleveldstraat 1a in Rijsbergen op het aspect blootstelling gewasbeschermingsmiddelen". De uitkomst daarvan is dat dit mogelijk is mits er een groenstrook aan de zuidoost- en zuidwestzijde van het bouwproject wordt aangelegd van ten minste 20 meter breed, met daarin opgenomen een wintergroene windsingel van ten minste 1 tot 2 meter breed.

Hoogte van deze groenblijvende kern moet tenminste gelijk zijn aan de hoogte van de bomenteelt. Om schaduwwerking op de boomkwekerijpercelen te beperken dient de groenstrook van het midden uit naar de buitenrand af te lopen. Op ten minste de eerste 3,00 m. vanaf het boomkwekerijperceel mogen geen hoge bomen of struiken staan.

Beukenhagen kwamen veel voor in het landschap rond Rijsbergen en Zundert en op veel plaatsen zijn daar nog restanten van terug te vinden. Niet alleen op de voorste perceelsgrens staat zo'n haag, ook op de achterste grens staat er een, maar dan een lagere. Het zou mooi zijn als beide hagen behouden kunnen worden zodat ze bijdragen aan de inpassing van de nieuwe ruimte voor Ruimte woningen.

Richtlijnen voor het ontwerp

De kavel wordt met groen ingepast in de omgeving. Daartoe dient:

- aan de voor- en achterzijde de huidige oude beukenhagen gehandhaafd te blijven. Ze worden een keer vakkundig gesnoeid tot een passende hoogte (gerestaureerd) en jaarlijks op die hoogte gehouden. Aan de westzijde wordt eenzelfde beukenhaag aangepland;
- aan de oost- en zuidzijde een dichte bosstrook aangelegd te worden waarin een groenblijvende windhaag is opgenomen van ten minste



nieuwe haag planten

bestaande haag herstellen

var. 35 m.

45 m.

20 m.

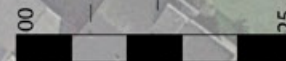
5 m.

20 m.

5 m.

bestaande haag herstellen

Beplantingsplan nieuwe situatie



JAN HEIN RUIJGROK

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

2 meter breed en zo'n 4 meter hoog. Het primaire doel van deze bosstrook is om de spuitvrije zone terug te brengen naar 20 meter. Het is daarom van belang dat het beheer van de bosstrook gericht is op het dichthouden er van;

- op iedere kavel vier bomen van de eerste of tweede grootte te worden geplant. Het liefst in de buurt van de bebouwing. Ze zorgen voor schaduw en breken de harde lijnen van de bebouwing.

Door dit groen zal de bebouwing uiteindelijk vrijwel niet opvallen, zowel gezien vanuit de directe omgeving (Nelleveldstraat) als van verder af (Tiggeltsestraat, Smokstraatje).

Beplantingsplan

De richtlijnen zijn uitgewerkt in het beplantingsplan zoals op de linkerbladzijde is verbeeld. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

Beplantingsstrook: Het grootste oppervlakte aan beplanting ligt langs de zuidoost- en zuidwestzijde van het perceel. De groenblijvende windkerende kern hierin bestaat uit *Prunus laurocerasus* 'Caucasica', een sterke groenblijvende struiksoort die zo'n 4,00 - 5,00 m. hoog en maximaal 4.00 m. breed wordt. De plant verdraagt zowel zon als schaduw. De groenblijvende kern slingert door het midden van het plantvak. Wanneer de prunusstruiken in één rij in het midden van deze strook worden aangeplant, met een onderlinge afstand van 2,00 m., dan hebben ze voldoende ruimte om snel

uit te groeien tot een vrijgroeierende, dichte haag. Knippen of snoeien om hem dicht te houden is dan niet nodig en beheer kan beperkt blijven tot inboet van eventueel uitgevallen exemplaren.

Omdat de prunus niet inheems is en daarom niet goed 'past' in het landschapsbeeld, worden er rondom de kern gebiedseigen struiken aangeplant, aangevuld met enkele bomen. De buitenste drie rijen bevatten alleen struiken van 3.00 m. of lager (b.v. Gelderse roos, hondsroos, kornoelje), de andere rijen ook hogere struiken (b.v. hazelaar, meidoorn, vuilboom). Dit sortiment is aan de tuinzijde verrijkt met struiken met een specifieke sierwaarde waaronder Gelderse roos en kardinaalsmuts.

Al deze struiken worden in een relatief dicht plantverband van 1,25 x 1,25 m. aangeplant zodat de beplanting snel in sluiting komt. Door ze in groepen aan te planten en door fors groeiende soorten in een laag percentage en langzamer groeiende in een hoog percentage aan te planten heeft elke struiksoort in principe de ruimte om uit te groeien. Daarom kan het beheer beperkt blijven tot eens in de 10 jaar controleren op soorten die de overhand dreigen te krijgen en zo tot een 'holle' beplanting zouden gaan leiden. Daarvan kunnen dan een aantal exemplaren worden afgezet.

Beplantingsstrook						
naam	botanische naam	plantafstand	percentage	stuks	groepen	bijzonderheid
<i>groene kern:</i>						
laurierkers	Prunus laurocerasus 'Caucasica'	2,00 m.	100	75	slingerende rij	groenblijvende, windkerende kern
<i>struiken:</i>						
hazelaar	Corylus avellana	1,25x1,25 m.	25	125	groepen van 15	basis
grauwe wilg	Salix cinerea	1,25x1,25 m.	10	50	groepen van 5	basis
meidoorn	Crataegus monogyna	1,25x1,25 m.	25	125	groepen van 15	basis
vlier	Sambucus nigra	1,25x1,25 m.	10	50	groepen van 5	basis
vuilboom	Rhamnus frangula	1,25x1,25 m.	25	125	groepen van 15	basis
fladderiep	Ulmus laevis	1,25x1,25 m.	5	25	groepen van 5	basis
<i>buitenrand:</i>						
gelderse roos	Viburnum opulus	1,25x1,25 m.	35	175	groepen van 10	buitenste drie rijen
hondsroos	Rosa canina	1,25x1,25 m.	15	75	groepen van 5	buitenste drie rijen
kornoelje	Cornus sanguinea	1,25x1,25 m.	50	250	groepen van 15	buitenste drie rijen
<i>binnenrand:</i>						
krent	Amelanchier lamarckii	1,25x1,25 m.	20	100	groepen van 5	drie rijen tuinzijde
wilde mispel	Mespilus germanica	1,25x1,25 m.	5	25	groepen van 5	drie rijen tuinzijde
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	1,25x1,25 m.	25	125	groepen van 5	drie rijen tuinzijde
gelderse roos	Viburnum opulus	1,25x1,25 m.	30	150	groepen van 10	drie rijen tuinzijde
kornoelje	Cornus sanguinea	1,25x1,25 m.	20	100	groepen van 15	drie rijen tuinzijde
<i>bomen:</i>						
wilde kers	Prunus avium			2	verspreid	
zomereik	(Quercus robur			5	verspreid	
winterlinde	Tilia cordata			4	verspreid	

Hagen						
naam	botanische naam	plantafstand	percentage	stuks	groepen	bijzonderheid
<i>noordwest zijde</i>						
beuk	Fagus sylvatica	0,30 m.	100	350	enkele rij	

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hagen: De bestaande hagen aan de voor en achterzijde van het perceel worden één keer vakkundig gesnoeid tot een passende hoogte en eventueel plaatselijk aangevuld met nieuwe aanplant (gerestaureerd). Daarna worden ze jaarlijks door knippen op die hoogte gehouden. De nieuwe haag langs de noordwestelijke perceelsgrens (ook beuk) wordt na aanplant jaarlijks geknipt. Dat gebeurt zo dat hij ten minste kan uitgroeien tot een hoogte van 1,20 m. en 0,50 cm breed.

Bomen: Alle bomen zijn gebieds-eigen en van de eerste of tweede grootte (12,00 - 20,00 m. respectievelijk 6,00 - 12,00 m. hoog). De boomsoorten in de beplantingsstrook zijn aangegeven in de tabel hiernaast. Van de vier bomen in elk van de tuinen is het aan de bewoners om te bepalen welke soort ze willen en op welke plaats ze die willen. Er kan gekozen worden uit bijvoorbeeld Zomereik, winterlinde, beuk, noot of hoogstam fruitbomen. Beheer bestaat uit eventueel inboeten en drie keer, om de drie jaar eventueel een vormsnoei. Daarna kunnen de bomen het zelf af. De bomen in de beplantingsstrook behoeven geen specifiek onderhoud, op het eventueel inboeten van exemplaren die niet aan slaan en het na vijf jaar weghalen van de boompalen na.



BEELDKWALITEIT

Bestaande bebouwing in de omgeving

Bekijken we de bebouwing op de erven in de omgeving dan vallen een aantal zaken op:

- Op nagenoeg alle erven staan meerdere gebouwen: een woonhuis met schuren en/of stallen;
- In bijna alle gevallen is sprake van een 'hoofdgebouw' (woonhuis) welke het dichtst bij de straat ligt en losse bijgebouwen;
- De architectuur is vrijwel overal bescheiden zonder 'kijk mij nou eens'-pretenties;
- Het hoofdgebouw is vaak een van de kleinere gebouwen op het erf. Vaak heeft het een hoofdmassa met een of meer aanbouwen, niet zelden als gevolg van diverse verbouwingen;
- De bijgebouwen hebben veel vaker een kloeke, eenduidige vorm (vier muren en een zadeldak.
- Alle gebouwen hebben één verdieping met een kap.

Veel van de gebouwen zijn langgevelboerderijen (echte en 'namaak'), maar het gros bestaat uit een woonhuis met losse bijgebouwen.

Richtlijnen voor het ontwerp

Voor een goede inpassing van het erf in het landschap en in het bebouwingspatroon is een juiste vorm en hiërarchie van de bebouwing nodig. Daarbij wordt de bebouwing van de twee kavels in onderlinge samenhang gezien. Ze dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- De bebouwing voegt zich naar de kenmerken van de omliggende bebouwing zoals die hierboven is genoemd;
- Om de juiste korrelgrootte te bereiken is er een duidelijke samenhang tussen de gebouwen van de twee kavels: de woning op de ene kavel heeft de kenmerken heeft van het hoofdgebouw (dichter tegen de weg, samengesteld bouwvolume, kleinschaliger in zijn uitwerking, bijvoorbeeld een villa) en de woning op de andere kavel heeft de kenmerken van een bijgebouw (kloeke, eenduidige vorm, helder in zijn uitwerking, bijvoorbeeld een schuurwoning).

In het laatste hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' is dit principe per woning uitgewerkt.

Voor alle duidelijkheid: bovenstaande betekent niet dat het ene huis een uitgebouwde keuterwoning is en de andere een veredelde schuur. Op basis van de maat van de beide kavels (zo'n 3000 m² ieder) mogen er volgens de regels woningen gebouwd worden van 1500 m³ elk. Dat zijn forse gebouwen. De creativiteit van bouwheer en architect laat binnen deze simpele kaders genoeg mogelijkheden om mooie, luxe en spannende woningen te bouwen.



BEELDKWALITEIT

‘Hoofdgebouw’

- Het woonhuis staat bij binnenkomst rechts.
- De voorgevelrooilijn hiervan ligt op ten minste 10 meter van de kant van de weg.
- Het is een geled gebouwtje van één verdieping met kap.
- De hoofdrichting (richting van de nok) ligt parallel aan de weg,
- Het woonhuis is gebouwd van (rode) baksteen. Daar kunnen eventueel accenten in aangebracht worden van ander materiaal zolang dat niet meer dan 15% van het geveloppervlak beslaat (ramen en deuren uitgezonderd);
- Het dak is van keramische pannen, bij voorkeur rood en van een traditionele vorm. Het dak kan per zijde voor maximaal 25% van de daklengte voorzien zijn van dakkapellen;
- Zonnepanelen zijn geïntegreerd in de dakbedekking;
- Een eventueel bijgebouw (schuur of garage) is een kloek, eenduidig gebouwtje van vier muren en een kap.
- De muren van het bijgebouw zijn gelijk of lager dan die van het woonhuis maar bestaan bij voorkeur uit dezelfde materialen als de schuurwoning.
- Alle bebouwing staat op ten minste 50 meter van de achterkant van de kavel.

‘Bijgebouw’

- Bij binnenkomst staat de schuurwoning links;
- De voorgevelrooilijn hiervan ligt op ten minste 5 meter achter de voorgevelrooilijn van het woonhuis;
- De schuurwoning is een kloek, eenduidig gebouwtje van vier muren en een grote kap.
- De hoofdrichting (richting van de nok) ligt haaks op de weg,
- De muren zijn gelijk of hoger dan die van het woonhuis (maximaal anderhalve verdieping) en bestaan uit hout (zwart geschilderd) of rode baksteen.
- Beide dakvlakken zijn niet onderbroken door opbouwen of dakkapellen. Dakramen en zonnepanelen liggen in het dakvlak en zijn daarin geïntegreerd;
- Een eventueel bijgebouw (schuur of garage) is een kloek, eenduidig gebouwtje van vier muren en een kap.
- De muren van het bijgebouw zijn gelijk of lager dan die van het woonhuis en bestaan uit hetzelfde materiaal als de schuurwoning.
- Alle bebouwing staat op ten minste 50 meter van de achterkant van de kavel.



WWW.JANHEINRUIJGROK.NL