



Palmlaan Etten

Landschappelijk inpassingsplan & Beeldkwaliteitsplan



Etten

Palmlaan

Landschappelijk inpassingsplan & Beeldkwaliteit

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER



PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K22039
Datum:	11-07-2024
Titel:	Landschappelijk inpassingsplan Palmlaan ong. – Etten
Projectleider:	K. de Graaf





Inhoud

1	Inleiding.....	9
2	Landschappelijk inpassingsplan	10
2.1	Historie	10
2.2	Huidige situatie.....	14
2.3	Landschapstype	17
2.3.1	Ontstaan.....	17
2.3.2	Huidig landschapsbeeld	17
2.4	Nieuwe situatie	18
2.4.1	Struweelhaag	18
2.4.2	Bomen	21
2.4.3	Knip- en scheerhagen.....	26
2.4.4	Vogelbosje	29
2.4.5	Wadi, gras en hekwerk.....	33
3	Beeldkwaliteitsplan	34
3.1	Visie beeldkwaliteit.....	34
3.1.1	Inleiding	
3.1.2	Ruimtelijke visie	34
3.2	Criteria.....	36
3.2.1	Landschappelijke inpassing (zie landschappelijk inpassingsplan)	36
3.2.2	Groen	36
3.2.3	Massaopbouw	37
3.2.4	Architectuur	37
3.2.5	Oriëntatie.....	38
3.2.6	Materiaalgebruik en kleur.....	38
3.2.7	Detailering	39
3.2.8	Vergunningsvrij bouwen.....	39
3.2.9	Ontsluiting/verharding	39
3.2.10	Referentiebeelden diverse bebouwing.....	40
3.3	Criteria per erf	43



1 Inleiding

Op het planperceel aan de Palmlaan staat een voormalige boerderij met agrarische bebouwing en weides. Met het slopen van de oude opstallen en het toevoegen van enkele nieuwe woningen in een boerenervenopzet wordt een afronding van het dorp Etten gerealiseerd. De bestaande beplanting w.o. oude bomen wordt gehandhaafd, met uitzondering van een korte struweelhaag bij de voormalige boerderij. Om de nieuwe bebouwing in te passen wordt in dit rivierenlandschap nieuwe gebiedseigen beplanting toegevoegd zoals hagen, bomen, vogelbosjes en struweelhagen. Hierbij wordt rekening gehouden met de molenbiotoop.



2 Landschappelijk inpassingsplan

2.1 Historie

Etten is eind 11^e eeuw ontstaan en is daarmee één van de oudste dorpen in de gemeente Oude IJsselstreek. Van origine was het een agrarische nederzetting in het open vlakke land op de rand van het rivierenlandschap en het broek- en heideontginningslandschap.

Zoals ook goed te zien op de hiernavolgende historische kaarten ontwikkelde het dorp zich langs het lint Dorpsstraat/ Molenstraat. De historische kern van Etten werd gevormd door de bebouwing aan de Kampstraat, Oudekerkstraat en Oldenhove. Etten is nog steeds herkenbaar als een kerkdorp.

De Palmiaan ligt net ten zuidwesten van de historische kern en zal rond 1900 (zie kaartbeeld 1900) niet meer dan een doodlopend zandpad geweest zijn. De historische boerderij aan Palmiaan 1 (bouwjaar 1780) was toen al meer dan een eeuw oud.

Het landschap bestond uit langgerekte, schuin op de Palmiaan liggende) agrarische percelen met een kavelrandbeplanting. De watergangen liepen richting de Boldertsche Afwatering.

Vanaf Etten liepen, evenwijdig aan de kavelrichting, enkele straten richting de steenovens ten zuidwesten van het dorp (zie kaart 1900). Langs één van de straten werd in 1908 de tramlijn Lievelede-Zeddam in gebruik genomen. Deze was oorspronkelijk bedoeld voor zowel personenvervoer als goederen, maar werd al snel vooral voor goederen gebruikt. In 1953 werd het spoor afgebroken.

In 1860 werd molen De Witten (huidige naam na restauratie) gebouwd aan Oldenhove 5. De molen werd op een kunstmatig verhoogde heuvel gebouwd, zodat deze uitstak boven de enkele woningen en boerderijen die eromheen stonden. Rond 1930 was Etten nauwelijks veranderd. Wel waren ten zuidwesten van het dorp verschillende steenfabrieken gestopt.

In de jaren '60 werd de loop van de Zeddamseweg veranderd, waardoor de begrenzing van de percelen aan de Palmiaan veranderde (zie kaartbeeld 1970). Aan de Palmiaan zijn sinds 1930 een aantal woningen gebouwd, maar verder waren rond het plangebied de veranderingen beperkt. Nieuwe bebouwing vond voornamelijk plaats aan de Margrietstraat en Loo. Rond 1970 werd nieuwbouw planmatig aangepakt met een nieuwe woonwijk ten zuiden van de Margrietstraat en een intensivering van woningen aan de Palmiaan/Strik en Oldenhove. Hierdoor vormde de Palmiaan een duidelijke ruimtelijke grens tussen de bebouwde kern en het agrarisch gebied (zie ook kaartbeeld 1990).

De aanleg van de Oude IJsselweg enkele jaren later zorgde ervoor dat o.a. de agrarische percelen bij de boerderij aan Palmiaan 1 werden doorsneden en vormde de grens aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied. Vrij snel daarna werd begonnen met de aanleg van de N317 die er plaatse van het plangebied evenwijdig ligt aan de Oude IJsselweg. De Oude IJsselweg werd daarmee afgewaardeerd tot een ventweg (zie kaartbeeld 1990).

Ondanks dat de N-wegen het landschap doorsnijden, heeft het plangebied nog een duidelijk agrarische uitstraling waaraan bebouwing ondergeschikt is. Het is belangrijk deze waarde te behouden bij sloop van de agrarische bijgebouwen en een functieverandering naar wonen, de nieuwe woningen te plaatsen in een agrarische erfopzet, waarbij de hoeveelheid bebouwing beperkt wordt. Het behoud van openheid en zichtlijnen zijn daarbij belangrijke waardes.





1900

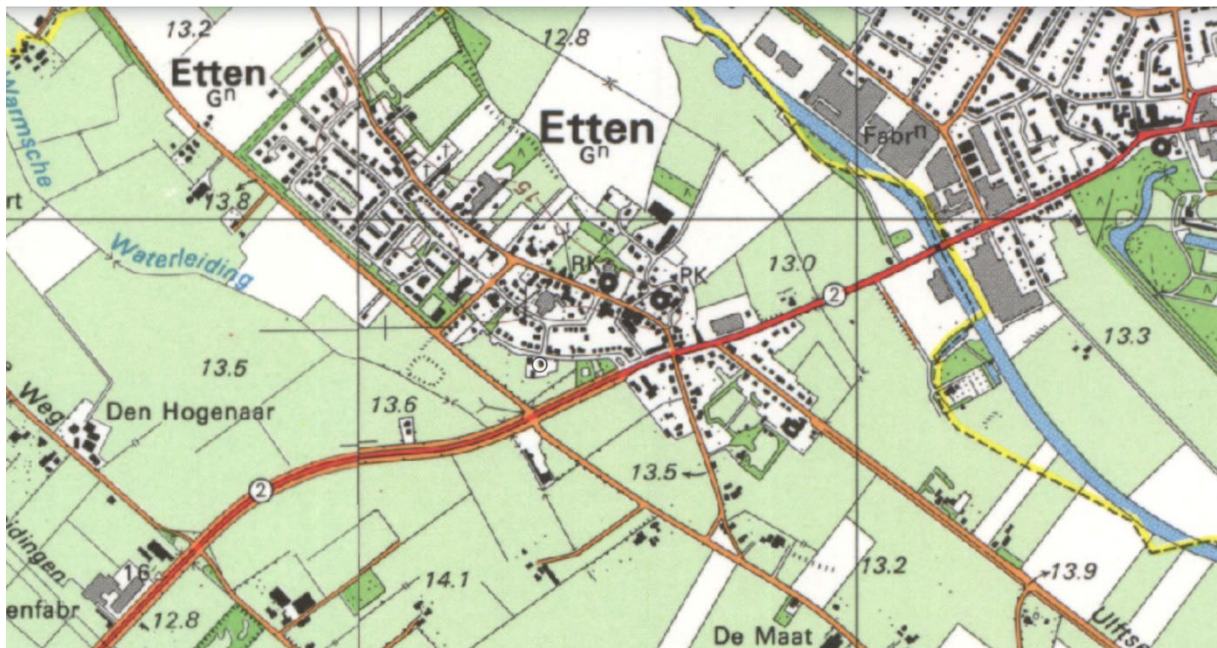


1930



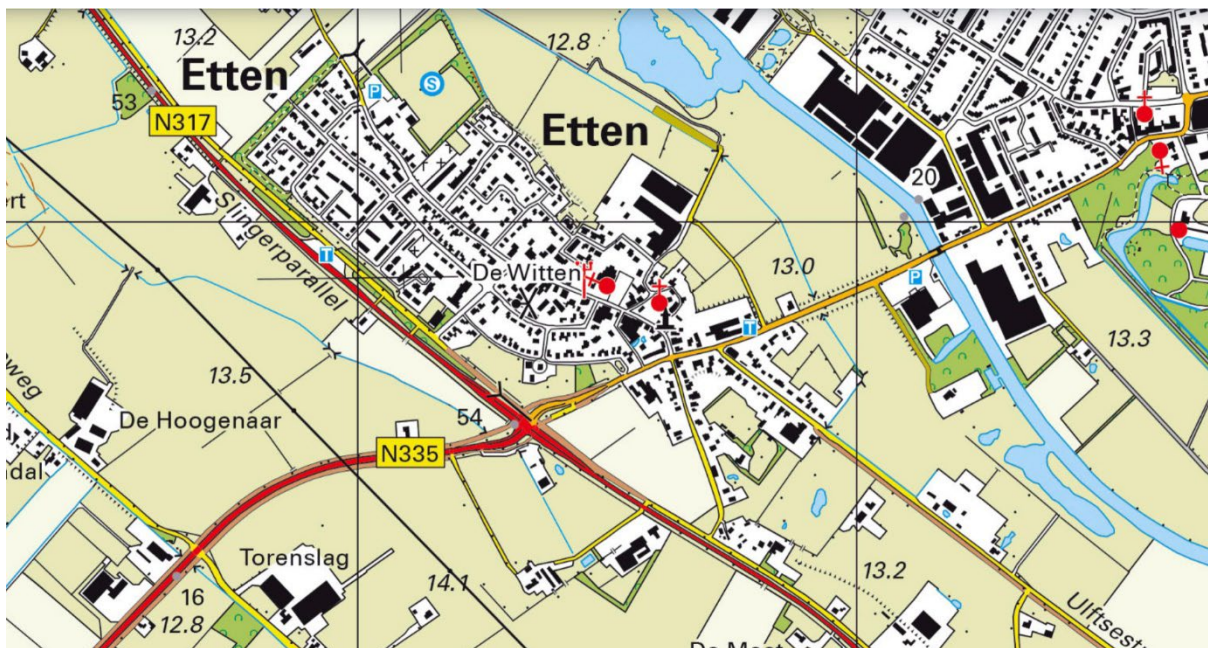


1970



1990





2022



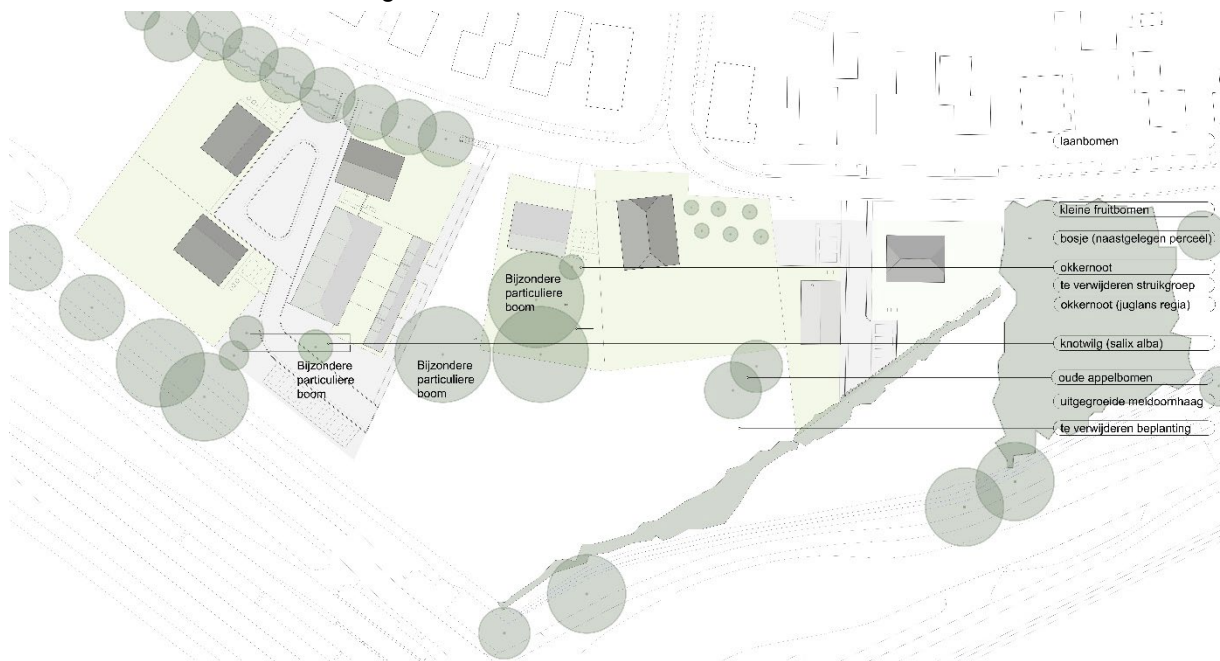
2.2 Huidige situatie

Tegenwoordig is het agrarisch karakter van het perceel nog goed te ervaren door de historische boerderij, de landschappelijke beplanting, de openheid en doorzichten over het landschap. De relatie met het landschap is dan ook belangrijk om te borgen.

Op het oude boerenerf staan enkele notenbomen. Achter het boerenerf staan nog enkele oude fruitbomen en drie knotwilgen. Twee notenbomen en één knotwilg worden in de gemeentelijke lijst als bijzondere particuliere boom genoemd.

Op het buurperceel ten oosten van het plangebied staat een bosje. Op het plangebied sluit een uitgegroeide meidoornhaag hier diagonaal op aan. Deze haag zorgt er ook voor dat de auto's op de N-weg veel minder zichtbaar zijn.

Direct naast de voormalige boerderij staan enkele jonge fruitbomen met daarnaast een brede struikgroep. De laatste dient verwijderd te worden i.v.m. de aanplant van een nieuwe haag, sierappelbomen en de bouw van een nieuwe woning. Langs de Palmiaan staan op gemeentelijk terrein laanbomen en een struweelhaag.



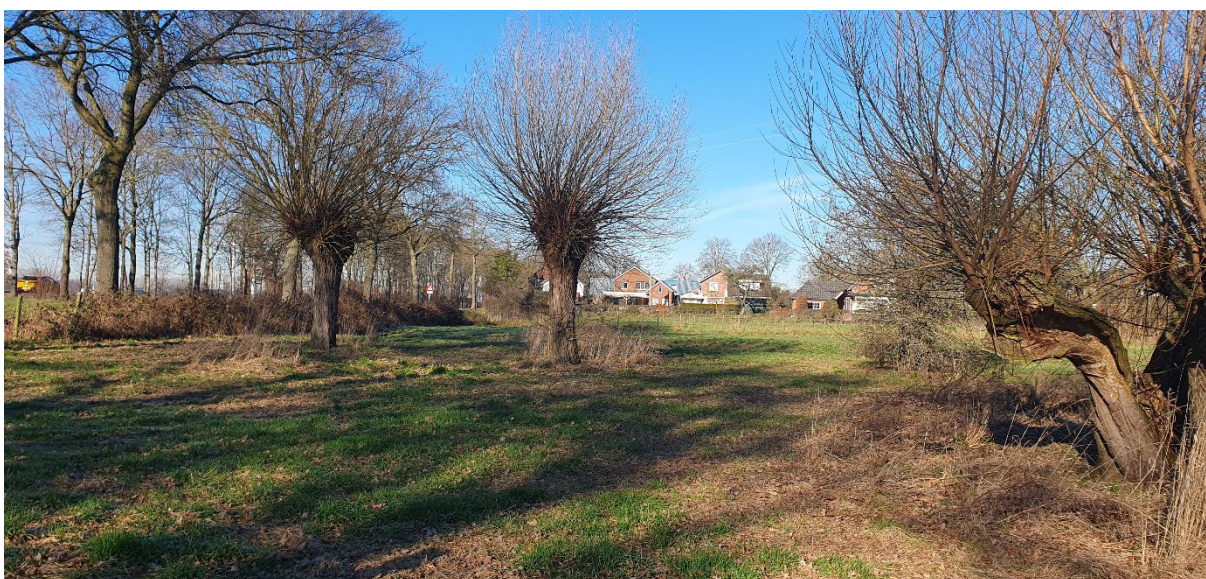
Bestaande beplanting



Jonge fruitbomen (recent aangeplant)



Struweelhaag en laanbomen (gemeentelijk eigendom)



Knotwilgen (w.o. één bijzonder exemplaar rechts op de foto)



4 notenbomen (okkernoot) op/bij het oude boerenerf.



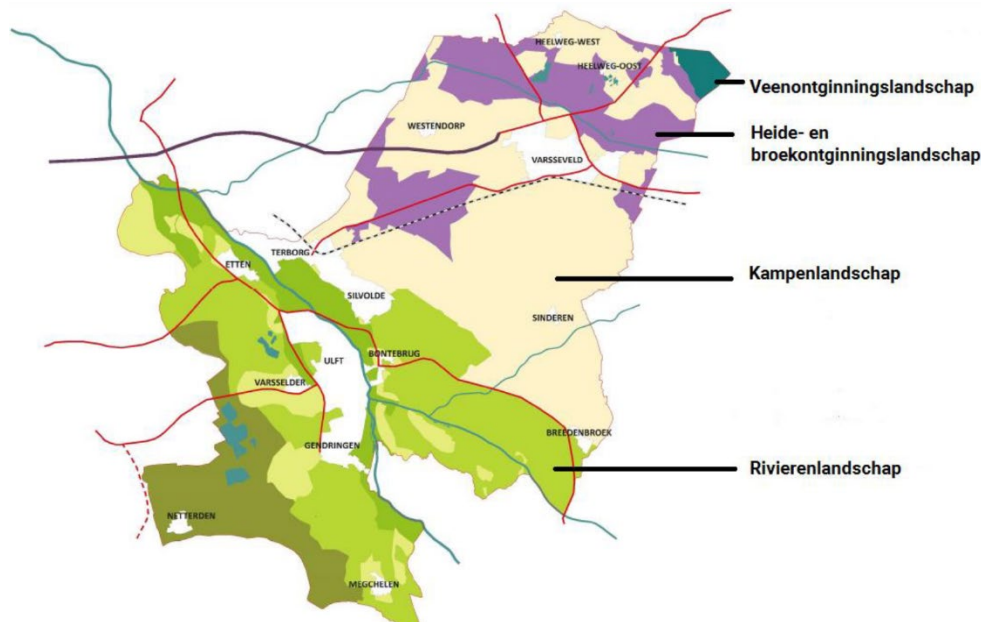
2 oudere fruitbomen



Bestaande haag (uitgegroeid tot struweelhaag)

2.3 Landschapstype

Het rivierenlandschap is aanwezig rond de Oude IJssel en in het zuiden van de gemeente Oude IJsselstreek. Zoals te zien op onderstaand kaartbeeld is het plangebied, onderdeel van de kern Etten, gelegen in dit landschap.



2.3.1 Ontstaan

Het zuidwestelijke deel van de gemeente Oude IJsselstreek is ontstaan onder invloed van de rivier. Dit gebied was ooit onderdeel van de Rijndelta, de Oude IJssel is een aftakking van de Rijn. Lage delen overstroomden regelmatig of waren zeer nat door een hoge waterstand (de broeklanden). De natte gronden waren vooral in gebruik als hooi- of weiland. De laagste delen van het kleigebied (kommen) waren vanwege het natte karakter bijna niet te gebruiken en daarom vaak bos. De landschapselementen die in dit landschapstype thuishoren zijn struweelhagen, knipheggen, elzensingels en knotwilgen. Kavelgrenzen werden gemarkeerd door elzensingels of hagen, waardoor het landschap een meer besloten karakter had dan tegenwoordig het geval is.

De hogere delen van het landschap betreft de oeverwallen en rivierduinen. Op deze hogere en dus drogere delen stond de bebouwing en wegen en deze gronden werden ook gebruikt als bouwland en boomgaard. De dorpen Megchelen, Etten, Varsselder en Veldhunten liggen op zo'n hoger deel. Op deze oeverwallen bestaat de beplanting uit elzensingels, knoteiken en hoogstamboomgaarden. Door het grillige verloop van de oeverwallen is het wegpatroon bochtig. De oudere en hoge rivierduinen langs de Oude IJssel waren minder geschikt voor landbouw en daar werd gewoond of bos aangelegd.

2.3.2 Huidig landschapsbeeld

De grootste veranderingen hebben plaatsgevonden in de laaggelegen broeklanden. Nadat de aanwezige moerassen ontgonnen waren, werden ook deze gebieden gebruikt als weiland. Na de ruilverkaveling zijn lange rechte wegen aangelegd en is de verkaveling rationeler geworden. Naast grasland komen nu ook maïspercelen voor. Het landschap is meer open geworden. Bebouwing is nog steeds relatief weinig aanwezig. De boerderijen staan verspreid langs de wegen. Plaatselijk zijn plassen ontstaan door klei- en zandwinning. Evenals de kommen is dit gebied minder nat dan vroeger. Het verschil tussen de hogere oeverwallen en de omliggende lage delen is niet overal duidelijk herkenbaar door nieuwe bebouwing, gelijke beplanting en grondgebruik.



2.4 Nieuwe situatie

Ondanks dat verschillende wegen het plangebied fysiek afsnijden van het buitengebied, heeft het perceel nog immer de agrarische karakteristiek. In het stedenbouwkundig plan is hierop geanticipeerd door drie erven (waarvan één het bestaande, aangepaste boerenerf is) te creëren als overgang van het dorp naar het buitengebied.

In dit inpassingsplan is enerzijds ingezet op behoud en versterking van de agrarische karakteristiek, maar is ook ingespeeld op de specifieke context met o.a. de achtergelegen N-weg. Bestaande beplanting op het perceel is behouden, behalve de korte struweelhaag (ca. 233m²) naast de historische boerderij die verwijderd wordt). Daarnaast wordt een veelheid aan gebiedseigen elementen toegevoegd, waaronder diverse knip- en scheerheggen, struweelhagen, bomen en vogelbosjes. Een wadi is toegevoegd voor extra wateropvang i.v.m. de extra bebouwing.

2.4.1 Struweelhaag

De nieuwe struweelhaag zorgt voor een afscherming van het grote nieuwe agrarische erf. Aangezien het dicht tegen de weg ligt en hier geen zicht gewenst is, maar wel een landschappelijk sterk beeld, is gekozen voor een struweelhaag. De haag bestaat uit twee plantrijen met struiken op 1,0 meter afstand, zodat er een dichte haag ontstaat. De verschillende soorten worden in groepen aangeplant, zodat de ene soort de andere soort niet gaat overheersen. De keuze voor een ruim aantal soorten zorgt voor een hogere ecologische waarde.



Ligging van de struweelhaag

Struiken

Veldesdoorn (<i>acer campestre</i>)	ca. 23st.
Hazelaar (<i>corylus avellana</i>)	ca. 8st.
Meidoorn (<i>crataegus monogyna</i>)	ca. 26st.
Sleedoorn (<i>prunus spinosa</i>)	ca. 19st.
Gelderse roos (<i>viburnum opulus</i>)	ca. 11st.
Kardinaalsmuts (<i>euonymus europaeus</i>)	ca. 10st.

* soorten kunnen in overleg gewijzigd worden naar bv. wilde liguster (*ligustrum vulgare*) en hondsroos (*rosa canina*) mits meer dan 50% van de beplanting doornachtige, inheemse beplanting betreft.

Locatie : zie ontwerpkaart

Lengte : ca.73m

Plantrijen : 2 plantrijen

Plantwijze : 1 struik per 1,0 m, rijen op 1,0m, driehoeksverband

Aantal : ca. 148

Maat : 60 - 80 cm lengte



Gelderse Roos



Hazelaar



Sleedoorn





Wilde Kardinaalsmuts



Eenstijlige meidoorn



Veldesdoorn

2.4.2 Bomen

Laanbomen

Langs de Palmlaan is het wenselijk het laankarakter wordt versterkt als aanvulling op de bestaande laanbomen (esdoorns (acer). Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de molenbiotoop, dus moet de hoogte beperkt blijven. De 5 meest laanbomen (op onderstaande kaart) staan op eigen terrein en maken onderdeel uit van het plan.

Het voorsel is om te kiezen voor een mix inheemse bomen van de 3e grootte, zoals een Krentenboom (Amelanchier lamarckii), Gele Konoelje (Cornus mas), Rode Meidoorn (Crataegus Laevigata) of Boswilg (Salix caprea).



Locatie nieuwe laanbomen



Gele Konoelje (Cornus Mas)



Krentenboom (Amelanchier lamarckii)



Rode Meidoorn (Crataegus Laevigata)

Overige bomen

Gezien de hoogtebeperkingen die volgen uit de molenbiotoop, is er niet gekozen voor een reguliere erfboom op een boerenerf, maar worden andere, kleinere soorten toegepast. Bestaande erfbomen, waaronder enkele die op de gemeentelijke lijst van bijzondere particuliere bomen staan, worden gehandhaafd.



Locatie nieuwe particuliere bomen

Kersenbomen

Centraal op het grote boerenerf komen twee kersenbomen. Ivm het molenbiotoop wordt er gekozen voor de laag blijvende Zure kers (*Prunus Cerasus*). Deze versterken de groene uitstraling van het erf en dragen bij aan de biodiversiteit.



Prunus cerasus

Locatie :	Zie ontwerpkaart
Plantwijze :	Tenminste 8 meter onderlinge afstand
Aantal :	2
Maat:	Stamomtrek minimaal 14/16 cm, stamhoogte 180-200cm, boomhoogte 3-4 meter
Max. hoogte:	6 meter

Knotwilgen

Ter plaatse van het nieuw te realiseren grootste 'boerenerf' staan al drie knotwilgen waaronder gespleten exemplaar, zoals te zien op onderstaande foto. De laatste staat ook op de gemeentelijke lijst van bijzondere particuliere bomen. Aangezien knotwilgen normaal niet solitair staan, is ervoor gekozen enkele knotwilgen erbij te planten. Bij de te realiseren wadi worden 3 knotwilgen geplant.



De gespleten knotwilg (bijzondere particuliere boom) met daarachter twee andere knotwilgen.



Salix alba

- | | |
|--------------|--|
| Locatie : | Zie ontwerpkaart |
| Plantwijze : | Tenminste 5 meter onderlinge afstand |
| Aantal : | 5 |
| Maat: | Stamomtrek minimaal 14/16 cm, knothoogte 180-220cm, boomhoogte 3-4 meter |
| Max. hoogte: | 6 meter (de wilgen moeten elke 2 jaar geknot worden) |

Sierappels

Locatie: Zie ontwerpkaart

Plantwijze: Tenminste 5 meter onderlinge afstand

Aantal: 4

Maat: Stamomtrek minimaal 14/16 cm, stamhoogte 180-200cm, boomhoogte 3-4 meter

Max. hoogte: 6 meter



Malus 'Evereste'

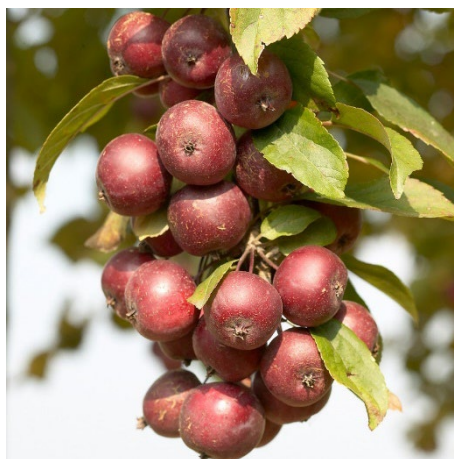


Malus 'red sentinel'





Malus 'Golden Hornet'



Malus 'John Downie'

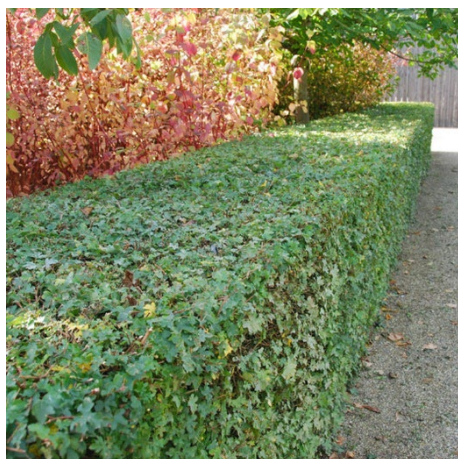
2.4.3 Knip- en scheerhagen

Formele lage haag aan wegzijde woningen

Aan wegzijde van de nieuwe erven is een formele lage haag gepland van 1 meter hoog. Deze bestaat uit 1 soort (veldesdoorn).



Veldesdoornhaag (formele voorzijde percelen)



Kenmerken

Soort:	Veldesdoornhaag (acer campestre)
Locatie:	Zie ontwerpkaart
Plantrijen:	1
Lengte:	ca. 134m
Plantwijze:	4 stuks per meter
Aantal:	ca. 536 stuks
Maat:	60 - 80 cm lengte

Gemengde haag op het erf

Aan het gemeenschappelijk erf tussen privégrond en gemeenschappelijk groen terrein zijn aan de voor- en zijkanten van woningen ook lage hagen gedacht. Deze bestaan echter uit meerdere soorten, zodat de hagen een hogere ecologische waarde hebben dan bij de keuze voor een enkele soort. Op specifieke plekken (zie kaart achterin boekje) is ter plaatse van de gesloten rondjes ook een hoge haag (max. 2 meter) toegestaan).



Kenmerken

Soort:	Gemengde haag van Veldesdoorn (<i>acer campestre</i>), haagbeuk (<i>carpinus betulus</i>), wilde liguster (<i>ligustrum vulgare</i>) en rode kornoelje (<i>cornus sanguinea</i>).
Locatie:	Zie ontwerpkaart
Plantrijen:	1, afstand tussen planten 0,25 meter
Lengte:	ca. 162m
Plantwijze:	4 stuks per meter
Aantal:	ca. 648 stuks
Soort:	32% veldesdoorn, 32% wilde liguster, 31% haagbeuk en 5% rode kornoelje.
Plantmaat:	60 - 80 cm lengte
Snoeihoogte:	1 meter. Op specifieke plekken, zie ontwerpkaart max. 2 meter)

Dichte hagen tussen en bij woningen



Gemengde groen-rode beukenhaag



Tussen aangrenzende achtertuinen van de woningen en bij kleinere tuinen direct aan de gemeenschappelijke verharde ruimte dienen de hagen gesloten te zijn. Daarom is hier gekozen voor een beukenhaag. Door de combinatie van de groene en de rode beuk heeft deze haag een landschappelijker aanblik dan een haag van één kleur. In de winter behoudt deze haag zijn (verdroogde) blad.

Kenmerken

Soort:	Gemengde haag van groene en rode beuk ((Fagus Sylvatica en Fagus Sylvatica 'Atropunicea')
Lengte:	ca. 131m
Aantal:	ca. 524 stuks.
Verhouding:	50% groene beuk, 50% rode beuk
Plantwijze:	ca. 4 stuks per meter
Maat:	150cm lengte



2.4.4 Vogelbosje

Op de weide achter de bestaande haag worden struikgroepen (totaal 460m²) aangeplant. Deze zorgen zowel voor een inpassing van de woningen als dat ze de auto's uit het zicht brengen vanuit de verschillende achtertuinen. Er is bewust gekozen voor verschillende bosjes aan te planten in het (te ontwikkelen) bloemrijk grasland, om de ecologische waarde te verhogen.

De struiken staan op enige afstand van elkaar, zodat ze een grotere maat kunnen krijgen en niet direct met elkaar in concurrentie gaan. Daarnaast worden ze in groepjes aangeplant.



Aantal per soort

Hazelaar (<i>corylus avellana</i>)	35 stuks
Eénstijlige Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	45 stuks
Rode Kornoelje (<i>cornus alba</i>)	18 stuks
Gelderse Roos (<i>viburnum opulus</i>)	43 stuks
Wilde Lijsterbes <i>Sorbus aucuparia</i>)	38 stuks
Kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>)	18 stuks
Hondsroos (<i>rosa canina</i>)	20 stuks
Vuilboom (<i>Frangula alnus</i>)	7 stuks



Hazelaar



Eénstijlige meidoorn



Rode Kornoelje





Gelderse roos



Wilde lijsterbes



Kardinaalsmuts



Hondsroos



Vuilboom



2.4.5 Wadi, gras en hekwerk

Om voldoende bergcapaciteit te hebben in verband met de nieuwe bebouwing wordt een wadi aangelegd in de weide die begraasd zal worden door kleinvee. Het geheel wordt omgeven door een hek bestaande uit houten palen en prikkeldraad. Op één plek is de mogelijkheid voor een te openen hek. Het gras buiten het hekwerk wordt ecologisch beheerd. Dit betekent dat het 2 keer per jaar (voor- en najaar) wordt gemaaid, waarbij kleine, wisselende delen niet worden gemaaid, zodat er voor insecten en vogels altijd iets te vinden is. Het terrein ten oosten van de vogelbosjes mag verruigen en hoeft niet gemaaid te worden. Als men wel wil maaien, dient dit ook hier beperkt te blijven tot 2 keer per jaar (voor- en najaar).



Positionering hekwerk en wadi en grasbeheer



Referentiebeeld houten entreehek



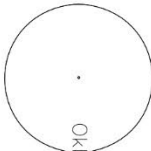
referentie houten palen met metalen raster of prikkeldraad

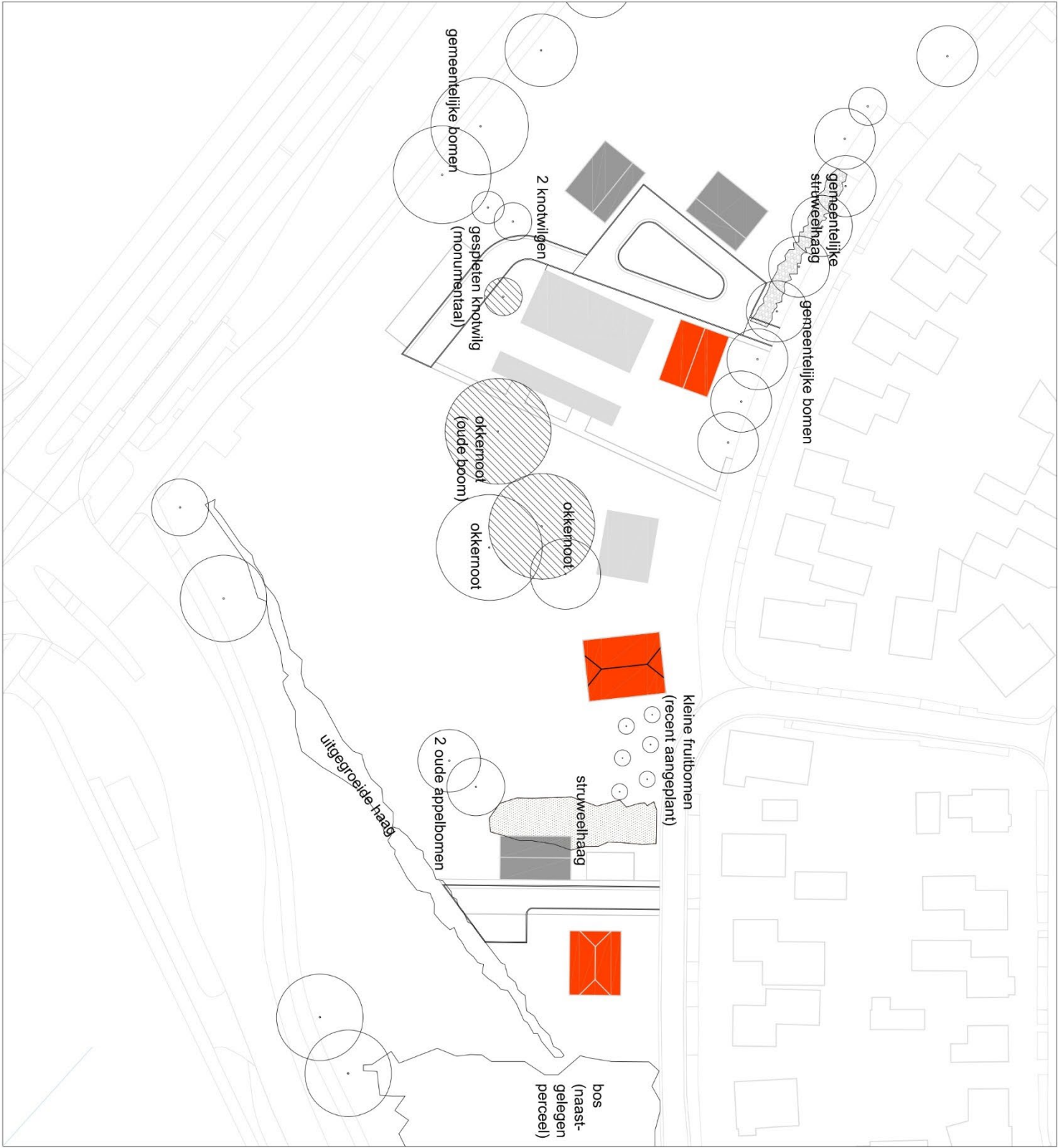
Adres: Palmiaan Etten ong.
Perceelnummers: GDG00M2689, GDG00M2692, GDG00M2816
Oppervlakte plangebied (m2): 11.215m2

Naam landschapselement	Nieuw aan te leggen landschap	Te verwijderen landschap	Aanwezig landschap
Knip- en scheerhagen	427m1		120m1
Struweelhaag	425m1	31m1	
Vogelbosje	460m2		
Bomenrij	38m1		
Wadi	608m2		
Hoogstamboomgaard	80m2		



BESTAANDE BEPLANTING

-  Knotwilgen (*salix alba*)
-  Okkernoot (*juglans regia*)
-  Meidoornhaag (*crataegus monogyna*)
-  Kleine fruitbomen (*malus domestica*)
-  Gemeentelijke bomen
-  Gemeentelijke haag
-  Bos (buurperceel)
-  Particuliere bijzondere bomen (2 okkernoot (*juglans regia*), 1 knotwilg (*salix alba*))



TE VERWIJDEREN BEPLANTING

struweelhaag

233m²



Naam landschapselement 1	<i>Knip- en scheerhagen (10pt/m1)</i>
Omschrijving en samenstelling	<i>Veldesdoorn (4st./m1) als een lage formele haag aan de straatzijde</i> <i>Gemengde haag (A) (4st./m1): voor deze haag is gekozen voor een combinatie van soorten voor een hogere ecologische waarde en meer natuurlijk beeld.</i> <i>Gemengde haag (B) (4st./m1): voor de beuk is gekozen vanwege het gesloten karakter, waardoor de privacy in de achtertuinen is geborgd.</i>
Soortnamen	<i>Veldesdoorn (acer campestre)</i> <i>Gemengde haag (A) van Veldesdoorn (acer campestre), haagbeuk (carpinus betulus), wilde liguster (ligustrum vulgare) en rode kornoelje (cornus sanguinea).</i> <i>Gemengde haag (B) van groene en rode beuk (Fagus Sylvatica en Fagus Sylvatica 'Atropunicea')</i>
Oppervlakte en aantallen	<i>Veldesdoornhaag: 134m1 * 10 = 1340 punten</i> <i>Gemengde haag (A): 162m1 * 10 = 1620 punten</i> <i>Gemengde haag (B): 131m1 * 10 = <u>1310 punten</u></i> <i>Totaal: 4270 punten</i>

Naam landschapselement 2	<i>Struweelhaag (10pt/m1)</i>
Omschrijving en samenstelling	<i>De struweelhaag is samengesteld uit een combinatie van gebiedseigen soorten beplanting, waarbij meer dan 50% bestaat uit doornachtige soorten.</i>
Soortnamen	<i>Veldesdoorn (acer campestre)</i> <i>Hazelaar (corylus avellana)</i> <i>Meidoorn (crataegus monogyna)</i> <i>Sleedoorn (prunus spinosa)</i> <i>Gelderse roos (viburnum opulus)</i> <i>Kardinaalsmuts (euonymus europaeus)</i>
Oppervlakte en aantallen	<i>75m1 * 10 punten = 750 punten</i>

<i>Naam landschapselement 3</i>	<i>Vogelbosje (12 punten/m2)</i>
<i>Omschrijving en samenstelling</i>	<i>Het vogelbosje bestaat uit 5 segmenten die op termijn aan elkaar kunnen groeien. Het zijn inheemse soorten die interessant zijn voor o.a. vogels en insecten.</i>
<i>Soortnamen</i>	<i>Hazelaar (corylus avellana) Eénstijlige Meidoorn (Crataegus monogyna) Rode Kornoelje (cornus alba) Gelderse Roos (viburnum opulus) Wilde Lijsterbes (Sorbus aucuparia) Kardinaalsmuts (Euonymus europaeus) Hondsroos (rosa canina) Vuilboom (Frangula alnus)</i>
<i>Oppervlakte en aantallen</i>	<i>460m2 * 12 punten = 5520 punten</i>

<i>Naam landschapselement 4</i>	<i>Bomenrij (25 punten/m1)</i>
<i>Omschrijving en samenstelling</i>	<i>Als versterking van het laankarakter van de Palmiaan worden extra laanbomen aangeplant. Enkel de bomen die worden aangeplant op eigen terrein zijn in deze berekening meegenomen.</i>
<i>Soortnamen</i>	<i>Krentenboom (Amelanchier lamarckii), Gele Kornoelje (Cornus mas), Rode Meidoorn (Crataegus Laevigata) of Boswilg (Salix caprea).</i>
<i>Oppervlakte en aantallen</i>	<i>38m (afstand tussen de buitenste van de 5 bomen) * 25 punten = 950 punten</i>

<i>Oppervlak bestemmingswijziging</i>	
<i>Aantal benodigde punten bestemmingswijziging (1 punt per m2)</i>	<i>6546 punten</i>
<i>Gerealiseerd aantal punten</i>	<i>11490 punten</i>



3 Beeldkwaliteitsplan

3.1 Visie beeldkwaliteit

3.1.1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor 10 woningen aan de Palmiaan te Etten (gemeente Oude IJsselstreek. Het bestemmingsplan “Palmiaan-Strik” vormt het juridische kader voor de planontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota en vervangt de bestaande criteria voor dit gebied.

Aan de Palmiaan wordt een voormalig agrarisch bedrijf herontwikkeld tot drie boerenerven (waaronder het bestaande erf bij de monumentale boerderij (in eigendom van derden). Kopers mogen op dit eigentijdse boerenerf een eigen woning bouwen. Hierbij wordt getoetst aan de regelgeving van het bestemmingsplan “Palmiaan-Strik” (planregels en verbeelding) en het daaraan gekoppelde landschappelijk beplantingsplan. Daarnaast wordt getoetst aan de criteria zoals die in dit Beeldkwaliteitsplan worden meegegeven. Deze toetsing gebeurt door Gemeente en Welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan vormt een toevoeging op de welstandsnota. Dit betekent dat de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied Et-a Historisch Dorpsgezicht (waar het plangebied in gelegen is) niet meer op het plangebied van toepassing zijn.

Afwijken van het beeld zoals geschetst in het beeldkwaliteitsplan dient gemotiveerd te worden. Hoofduitgangspunt blijft dat eventuele afwijkingen wel moeten aansluiten bij de eigentijdse agrarische uitstraling.

3.1.2 Ruimtelijke visie

Ligging

Het plangebied betreft een agrarisch perceel aan de rand van Etten. Het vormt een belangrijke schakel tussen de kern en het buitengebied. Aan de oostzijde wordt het terrein begrensd door een particulier bos en aan de westzijde sluit het aan op gemeentelijke grond waarin een wadi is opgenomen. Ondanks dat de N317 tegenwoordig het perceel fysiek afsnijdt van het buitengebied, heeft het nog immer een agrarische uitstraling.

De woningen aan de overzijde van de Palmiaan en Strik en ook de woningen ten westen van het plangebied zijn, met uitzondering van de boerderij aan de Strik 3, begin jaren 70 opgericht. Deze voornamelijk vrijstaande woningen bestaan in hoofdzaak uit 2 bouwlagen met een kap met variërende goot- en nokhoogte. Hierna vormde het perceel de overgang van de kern naar het landelijke gebied.

Historie perceel

Etten is eind 11^e eeuw ontstaan en is daarmee één van de oudste dorpen in de gemeente Oude IJsselstreek. Van origine was het een agrarische nederzetting in het open vlakke land op de rand van het rivierenlandschap en het broek- en heideontginningslandschap.

Zoals ook goed te zien op de hiernavolgende historische kaarten ontwikkelde het dorp zich langs het lint Dorpsstraat/ Molenstraat. De historische kern van Etten werd gevormd door de bebouwing aan de Kampstraat, Oudekerkstraat en Oldenhove. Etten is nog steeds herkenbaar als een kerkdorp.



De Palmiaan ligt net ten zuidwesten van de historische kern en zal rond 1900 (zie kaartbeeld 1900) niet meer dan een doodlopend zandpad geweest zijn. De historische boerderij aan Palmiaan 1 (bouwjaar 1780) was toen al meer dan een eeuw oud.

In de jaren '60 werd de loop van de Zeddamseweg veranderd, waardoor de begrenzing van de percelen aan de Palmiaan veranderde (zie kaartbeeld 1970). Aan de Palmiaan zijn sinds 1930 een aantal woningen gebouwd, maar verder waren rond het plangebied de veranderingen beperkt. Nieuwe bebouwing vond voornamelijk plaats aan de Margrietstraat en Loo. Rond 1970 werd nieuwbouw planmatig aangepakt met een nieuwe woonwijk ten zuiden van de Margrietstraat en een intensivering van woningen aan de Palmiaan/Strik en Oldenhove. Hierdoor vormde de Palmiaan een duidelijke ruimtelijke grens tussen de bebouwde kern en het agrarisch gebied (zie ook kaartbeeld 1990).

De aanleg van de Oude IJsselweg enkele jaren later zorgde ervoor dat o.a. de agrarische percelen bij de boerderij aan Palmiaan 1 werden doorsneden en vormde de grens aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied. Vrij snel daarna werd begonnen met de aanleg van de N317 die er plaatse van het plangebied evenwijdig ligt aan de Oude IJsselweg. De Oude IJsselweg werd daarmee afgewaardeerd tot een ventweg (zie kaartbeeld 1990).

Ondanks dat de N-wegen het landschap doorsnijden, heeft het plangebied nog een duidelijk agrarische uitstraling

Huidige situatie

Van oudsher heeft het plangebied een agrarische bestemming en vormde samen met de bestaande boerderij en bijgebouwen 1 geheel. In 2019 is hieruit de hoofdboerderij inclusief circa 1.000 m² grond verkocht en in gebruik als woning. Het onbebouwde terrein is in de zomermaanden in gebruik als grasland voor kleinvee.

De bestaande boerderij aan de Palmiaan 1 is sinds 1993 aangemerkt als gemeentelijk monument. De bijbehorende bijgebouwen hebben, evenals het aansluitende terrein, geen beschermde status. Zoals genoemd hebben een drietal bomen ook een beschermde status. Vanzelfsprekend zullen deze behouden blijven bij deze ontwikkeling.

Toekomst

Het plan is geïnspireerd op de agrarische historie en uitstraling van het perceel. Het ontwerp gaat uit van drie erven: twee nieuwe erven en het bestaande erf (waaraan nu nog de oude schuren staan). Op de twee nieuwe erven komt aan de straat een hoofdgebouw met ondergeschikte bijgebouwen hierachter aan het erf. Aan het bestaande erf wordt een nieuwe woning toegevoegd, die ondergeschikt is aan de monumentale boerderij. De erven zijn zorgvuldig ingepast met hagen, bomen en struweel, waarbij de bestaande beplanting, afgezien van een korte struweelhaag naast de bestaande boerderij, is behouden. De ruimte buiten de drie erven is bestemd voor het houden van kleinvee. Ook wordt hier een wadi aangelegd.



3.2 Criteria

3.2.1 Landschappelijke inpassing (zie landschappelijk inpassingsplan)

De op te richten bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande agrarische karakteristiek van het plangebied. In het landschappelijk inpassingsplan is dit uitgewerkt.

- Ter plaatse van de bestaande boerderij, Palmiaan 1, worden de (deels vervallen) bijgebouwen gesloopt en vervangen door één nieuw op te richten bijgebouw. Ten opzichte van de huidige situatie waarbij één van de bestaande bijgebouwen op de erfgrans is gebouwd wordt dit bijgebouw in de nieuwe situatie achter de rooilijn van de bestaande boerderij gesitueerd.
- Er worden 2 nieuwe “agrarische” erven toegevoegd.
 - o Ten westen een erf bestaande uit een hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen
 - o Ten oosten een erf bestaande uit een hoofdgebouw en een enkel bijgebouw.
- Hoofd- en bijgebouwen zijn in duidelijk herkenbaar door positionering, uitstraling, materiaalgebruik en detaillering. Te denken daarbij valt hoofdgebouwen in metselwerk of stucwerk en bijgebouwen met een houten gevelbekleding.
- De bergingen en overdekte buitenruimte ter plaatse van de aaneengesloten woningen op erf 1 worden passend bij het geheel sober en ondergeschikt vormgegeven.
- Tussen het nieuw op te richten erf ten westen van de bestaande boerderij wordt voorzien in een open ruimte met ruimte voor kleinvee. Om het open en groene karakter te waarborgen opent deze ruimte zich aan de zuidzijde en sluit op een natuurlijke wijze aan op het bestaande struweel en de nieuw aan te leggen wadi.
- Om het erfkarakter van de nieuw te bouwen erven te versterken wordt de bestaande groenstrook van 5 meter en de daarbij behorende bomenstructuur zoals langs de Palmiaan al aanwezig is aan de voorzijde van beide erven doorgetrokken.
- Ten behoeve van de openbare beleving wordt een nieuwe boomgaard met fruitbomen geplant aan de voorzijde van het erf aan de Strik.
- Om de erven te markeren worden hagen geplaatst (zie voor de uitwerking hiervan het landschappelijk inpassingsplan). Gebouwde erfafscheidingen (o.a. schuttingen) zijn niet toegestaan. Bij alle woningen komt ook een inpandige buitenruimte, bij de vrijstaande woningen in de hoofdmassa en ter plaatse van de rijwoningen geïntegreerd in het volume van de buitenbergingen.

3.2.2 Groen

De inrichting/uitstraling van het groen is beschreven in het landschappelijk inpassingsplan. Hieronder is in essentie op

- De nieuwe beplanting draagt bij aan de agrarische uitstraling en past de drie erven goed in.
- Afgezien van de korte struweelhaag ten oosten van de monumentale boerderij worden alle op het terrein aanwezige (beschermde) bomen en struwelen behouden.
- Het laankarakter wordt ter plaatse van het plangebied versterkt door het verlengen van de bestaande 5 m1 groenzone langs de Palmiaan in combinatie met aanplant van nieuwe bomen.
- Naast en achter het bestaande erf wordt een omheinde kleinveeweide toegevoegd, waardoor er een natuurlijke scheiding ontstaat met het nieuw te bouwen erf aan de Palmiaan.



- Er wordt een centraal gelegen wadi aangelegd, die wordt geaccentueerd door enkele knotwilgen.
- Aan de straatzijde ter plaatse van het erf aan de Strik wordt een kleine fruitboomgaard met 4 fruitbomen gerealiseerd.
- Ten behoeve van de inpassing van de erven en de individuele woningen worden hagen en struweel aangeplant ter plaatse van de overgangen tussen private en gemeenschappelijke semi-openbare ruimte. De hoogte van de knip- en scheerheggen is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan.

3.2.3 Massaopbouw

- Alle nieuwe woningen bestaan uit een eenvoudige, eenduidige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond;
- De hoofdgebouwen bestaan uit 2 bouwlagen (zie bestemmingsplan "Palmlaan-Strik") met een zadeldak. Bij twee nieuw te bouwen woningen mogen ook wolfseinden worden toegepast.
- Op- en aanbouwen, zoals erkers en dakkapellen, zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en maken integraal onderdeel uit van het ontwerp (zie ook referentiebeelden).
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en bestaan uit 1 of 2 bouwlagen (zie bestemmingsplan) met een zadeldak of asymmetrische kap (refererend naar een kapschuur).
- De bergingen ter plaatse van de bouwnummers 3/4/5/6 (zie ontwerp), welke tevens voorzien in een overdekte buitenruimte en een opstelplaats voor afvalcontainers, bestaan uit 1 volume en één bouwlaag en zijn plat afgedekt dan wel voorzien van een zadeldak met lage goot.

3.2.4 Architectuur

- De woningen worden onder architectuur ontworpen.
- Elk erf kent een hoofdgebouw aan de straatzijde met daarachter één of meerdere bijgebouwen, gelegen aan het gemeenschappelijke erf (zie kaarten landschappelijke inpassing, waarbij de hoofdgebouwen zijn aangegeven in rood).
- De woningen vormen per erf een ensemble.
- De architectuur van de diverse bebouwing past bij én versterkt de agrarische uitstraling van elk 'agrarisch' erf.
- Elk erf afzonderlijk verkrijgt daarbij zijn eigen dynamiek en herkenbaarheid.
- De bebouwing krijgt een architectuur die verwijst naar het agrarisch karakter, waarbij een helder onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen, in zowel architectuur, detaillering als in kleur- en materiaalgebruik.
- De hoofdgebouwen 7 en 10 worden stevig en robuust vormgegeven met een heldere verwijzing naar de traditionele boerderij. Voor erf 1 wordt gedacht aan een meer traditionele vormgeving en voor erf 2 in een meer eigentijds architectuurbeeld. Aanbouwen/erkers zijn toegestaan en vooraf meeontworpen passend bij het architectuurbeeld. Dit geldt ook voor dakkapellen welke zijn toegestaan tot een maximale breedte van 25% van de totale gevelbreedte. Dakkapellen worden voorzien van een schuin dak afgedekt met hetzelfde materiaal als het hoofddak.
- De in hout uitgevoerde gevels van de bijgebouwen 3/4/5/6 refereren op een eigentijdse wijze naar het traditionele schuurvolume. Voorgesteld wordt het dak te voorzien van een lichte knik zoals deze vaak wordt waargenomen bij historische schuren. De gevels kennen een duidelijke



ritmiek die wordt bepaald door de beukmaat van de woningen. Naar het erf toe hebben de gevels een meer gesloten karakter. De zijgevels worden voorzien van grote daglichtopeningen als verwijzing naar de traditionele niendeur. Het dak wordt ter plaatse van de zijgevels beëindigd middels windveren en deklijsten. Zowel de voor als achtergevel kennen een lage gootlijn (deurhoogte) zonder insnijdingen. Aanbouwen worden niet toegestaan Dakkapellen worden niet toegestaan.

- De bijgebouwen met bouwnummer 1/2/8 refereren op een eigentijdse wijze naar een traditionele kapschuur. Op erf 1 zijn de kapschuren (1/2) gericht op het erf terwijl deze (8) op het bestaande erf gericht is op het achtererf. De voor- en achtergevels hebben daarbij een meer open karakter dan de zijgevels. Aanbouwen worden niet toegestaan en eventuele dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de tuinzijde van bouwnummer 1 en 2. Indien sprake is van dakkapellen zijn deze sober vormgegeven, meeontworpen en voorzien van een platte afdekking en niet breder dan 25% van de totale gevelbreedte.
- Het bijgebouw met bouwnummer 8 refereert naar de traditionele loopstal met een beperkt volume, een lage gootlijn en flauwere dakhelling dan het hoofdgebouw. De naar de straat en naar het erf toe gerichte gevels hebben een meer gesloten karakter.
- De bijgebouwen (bergingen) van de woningen 3/4/5/6 worden sober vormgegeven. Naar het openbaar toe worden de gevels gesloten uitgevoerd zonder daglichtopeningen.

3.2.5 Oriëntatie

- De hoofd woningen hebben een representatieve voorgevel die georiënteerd is op het erf of de weg.
- De voorgevels van de andere woningen ('de schuren') zijn representatief en gericht op het gemeenschappelijke erf.
- Alle woonbebouwing (zowel vrijstaande woningen als meergezinswoningen) is alzijdig ontworpen.

3.2.6 Materiaalgebruik en kleur

- Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, terughoudend en afgestemd op de landelijk gebied/agrarische bebouwing in de omgeving.
- Materiaalgebruik en kleur passen bij de positie van het gebouw in het erfensemble en versterken de gebouweigen agrarische vormkarakteristiek.
- De woongebouwen welke als bijgebouw zijn bestaande uit donkerkleurige houten delen met daarin raamopeningen en -vlakken. Het dak kan bestaan uit dakpannen (donker of rood) danwel een gegolfde plaat in combinatie met zonnepanelen (zonder de metaalkleurige randen).
- Hoofdwoningen worden uitgevoerd in baksteen of stucwerk. Het dak kan bestaan uit dakpannen dan wel riet in combinatie met zonnepanelen:
- De bergingen worden eveneens uitgevoerd in houten delen waarbij het dak wordt voorzien van een gegolfde plaat zonder goot.



3.2.7 Detaillering

- Details verwijzen naar het karakter van oorspronkelijke agrarische erfbouw en ondersteunt de architectuur/vormkarakteristiek van elke woning/woongebouw.
- De architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig.
- De hoofd woningen hebben een rijkere detaillering.
- De overige bebouwing (woningen en bergingen) hebben een sobere detaillering, passend bij de schuurtype bebouwing.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen daarin een eigentijdse uitstraling krijgen, passend zijn bij het erfensemble en de agrarische karakteristiek uitstralen en versterken.

3.2.8 Vergunningsvrij bouwen

- Om de openheid en de agrarische erfuitstraling met enkele geclusterde gebouwen te behouden zijn vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan.

3.2.9 Ontsluiting/verharding

- Ter versterking van het boerenkarakter worden de nieuw te bouwen erven centraal ontsloten via een in- en uitritconstructie (één inrit per erf).
- De erfinrichting is sober.
- Waar mogelijk worden halfverhardingen, bv. grind toegepast. Indien dit niet mogelijk is, wordt voor gebakken klinkers gekozen.
- Alle benodigde parkeerruimte (voor bewoners en bezoekers) is voorzien op het gemeenschappelijke erf.
- Om het boerenkarakter te versterken worden parkeervlakmarkeringen uitgevoerd in stelconplaten met daartussen een halfopen verharding.
- Ruimte tussen het onverharde erf en de bebouwing wordt opgevuld met strook klinkerbestrating refererend aan de vroegere flinten.



3.2.10 Referentiebeelden diverse bebouwing.

Referentiebeelden bijgebouw bouwnummer 1/2/8/9



Referentiebeelden bijgebouw (bouwnummer 4/5/6/7)



Referentiebeelden bijgebouw (bouwnummer 9)



Referentiebeelden Hoofdgebouw: (bouwnummer 3, 10)



Referentiebeeld dakkapel (bouwnummer 3,10)



3.3 Criteria per erf

ERF 1

situering	orientatie	* semi openbaar terrein met erfbebouwing rondom centraal erf
	bebouwing	* 1 hoofgebouw
verharding		* 4 bijgebouwen waarvan 1 bijgebouw tbv bergingen/overdekte buitenruimte
		* alzijdige vormgeving van alle gebouwen
		* inrit/parkeerweg: gebakken klinkers (geel getrommeld)
		* centrale erf: halfverharding icm molgoot (geel getrommeld)
		* parkeervakmarkering : stelconplaat
		* strook met gebakken klinkers (paars-bruin) tussen onverhard erf en woningen
		* achterpad: halfverharding

bouwnummer 1,2 (bijgebouw)

hoofdvorm	bouwmassa	* vrijstaand bijgebouw
		* uit- of aanbouwen niet toegestaan
bouwhoogte		* bijgebouwen niet toegestaan
		* dakkapellen en schoorstenen niet toegestaan
kapvorm		* twee bouwlagen
		* nokhoogte max 7,5m1
		* goothoogte voorzijde max 5m1
		* goothoogte achterzijde max 3m1
		* langskap asymmetrisch
nokrichting		* kaphelling max 40 gr
		* overstek toegestaan
		* geen gevelpannen: windveren voorzien van dekljsten
		* toepassen van zinken mast- of bakgoot op gootbeugels
		* evenwijdig met voorgevel
Gevelaanzicht	gevelopbouw	* samenhangend en evenwichtig
	gevelgeleding	* samenhangend en evenwichtig, in lijn met tradionele kapschuur
		* met uitzondering van overdekte buitenruimte geen gevelsprongen
detaillering	materiaal	* gevels: steenachtige plint waarboven houten gevelbekleding (donker)
		* kozijnen: hout of kunststof mits blokprofiel vv houtnerf (donker)
detaillering		* daken worden bedekt met vlakke dakpannen, zinken felsdaken of golfplaat
		* dekljsten tpv dakranden uitvoeren in zink of wit kunststof
		* sober, passend bij tradionele kapschuur
		* toepassing van indak PV panelen
		* plaatsing van eventuele screens in de negge
Overig	buitenruimte	* in hoofdbouw opgenomen, waar nodig afgeschermd met glas in gevellijn
	erfafscheidingen	* hagen/struweel
		* geen hekwerken toegestaan
	afvalcontainers	* uit het zicht ontnomen op achterrein

bouwnummer 3 (hoofgebouw)

hoofdvorm	bouwmassa	* vrijstaand hoofgebouw
		* uit- of aanbouwen beperkt toegestaan
bouwhoogte		* bijgebouwen niet toegestaan
		* dakkapellen en schoorstenen toegestaan
kapvorm		* twee bouwlagen
		* nokhoogte max 9,5m1
		* goothoogte voorzijde max 4,5m1
		* goothoogte achterzijde max 4,5 m1
		* langskap symmetrisch of wolfskap
nokrichting		* kaphelling max 50 gr
		* overstek toegestaan
		* geen gevelpannen: windveren voorzien van dekljsten
		* toepassen van uitgetimmerde goot of zinken mast- of bakgoot op gootbeugels
		* evenwijdig met voorgevel
Gevelaanzichten	gevelopbouw	* samenhangend en evenwichtig
	gevelgeleding	* samenhangend en evenwichtig, in lijn met tradionele hoofdboerderij
detaillering	materiaal	* gevels: steenachtige plint waarboven stucwerk icm houten gevelbekleding (donker)
		* kozijnen: hout of kunststof mits blokprofiel vv houtnerf (donker)
detaillering		* daken: (vlakke) dakpan (oranje) /riet/combi dakpan-riet
		* eventuele dekljsten uitvoeren in zink of wit kunststof
		* passend bij tradionele boerderij
		* toepassing van indak PV panelen
		* plaatsing van eventuele screens in de negge
Overig	buitenruimte	* in hoofdbouw opgenomen, waar nodig afgeschermd met glas in gevellijn
	erfafscheidingen	* hagen
		* hekwerken toegestaan
	afvalcontainers	* uit het zicht ontnomen op achterrein

bouwnummer 4, 5, 6, 7 (bijgebouw)

hoofdvorm	bouwmassa	* vrijstaand bijgebouw
		* uit- of aanbouwen niet toegestaan
bouwhoogte		* bijgebouwen toegestaan ter plaatse van achtererfgrens
		* dakkapellen en schoorstenen niet toegestaan
kapvorm		* twee bouwlagen
		* nokhoogte max 9,5m1
		* goothoogte voorzijde max 3m1
		* goothoogte achterzijde max 3 m1
		* langskap symmetrisch of wolfskap
nokrichting		* kaphelling max 50 gr
		* overstek voor en achterzijde toegestaan
		* geen gevelpannen: windveren voorzien van dekljsten
		* toepassen van zinken mast- of bakgoot op gootbeugels
		* evenwijdig met voorgevel
Gevelaanzichten	gevelopbouw	* samenhangend en evenwichtig
	gevelgeleding	* horintaal ter plaatse van kopgevels toegestaan
detaillering	materiaal	* gevels: steenachtige plint waarboven houten gevelbekleding (donker)
		* kozijnen: hout of kunststof mits blokprofiel vv houtnerf (licht)
detaillering		* daken: (vlakke) dakpan (oranje)
		* dekljsten uitvoeren in zink of wit kunststof
		* sober, passend bij tradionele kapschuur
		* toepassing van indak PV panelen
		* plaatsing van eventuele screens in de negge
Overig	buitenruimte	* in bijgebouw opgenomen, waar nodig afgeschermd met glas in gevellijn
	erfafscheidingen	* hagen
		* hekwerken niet toegestaan
	afvalcontainers	* uit het zicht ontnomen in bijgebouw

BESTAAND ERF

situering	orientatie	* privéterrein
	bebouwing	* 1 hoofdgebouw (bestaande woning Palmlaan 1) * 1 bijgebouw (kapschuur) * alzijdige vormgeving
verharding		* inrit gebakken klinkers (geel getrommeld) of halfverharding
		* parkeervakmarkering : stelconplaat

bouwnummer 8 (bijgebouw)

hoofdvorm	bouwmasa	* vrijstaand bijgebouw
		* uit- of aanbouwen niet toegestaan * bijgebouwen niet toegestaan * dakkapellen en schoorstenen niet toegestaan
	bouwhoogte	* twee bouwlagen * nokhoogte max 7,5m1 * goothoogte straatzijde max 3m1 * goothoogte achterzijde max 5m1
		* langskap asymmetrich * kaphelling max 40gr * overstek toegestaan
kapvorm		* geen gevelpannen: windveren voorzien van dekljsten * toepassen van zinken mast- of balkgoot op gootbeugels
	nokrichting	* evenwijdig met voorgevel
Gevelaanzicht	gevelopbouw gevelgeleding	* samenhangend en evenwichtig
		* samenhangend en evenwichtig in lijn met tradionele kapschuur * met uitzondering van overdekte buitenruimte geen gevelsprongen
detaillering	materiaal	* gevels: steenachtige plint waarboven houten gevelbekleding (naturel) * kozijnen: hout of kunststof mits blokprofiel vv houtnerf (donker) * daken worden bedekt met (vlakke) dakpannen of golfplaat * dekljsten tpv dakranden uitvoeren in zink of wit kunststof
		* sober, passend bij tradionele kapschuur
	detaillering	* toepassing van indak PV panelen * plaatsing van eventuele screens in de negge
		* in hoofdbouw opgenomen, waar nodig afgeschermd met glas in gevellijn
Overig	buitenruimte	* hagen
	erfafscheidingen	* geen hekwerken toegestaan
	afvalcontainers	* uit het zicht ontnomen op achterrein

ERF 2

situering	orientatie	* semi openbaar terrein met erfbebouwing rondom centraal erf
	bebouwing	* 1 hoofgebouw * 1 bijgebouw
verharding		* alzijdige vormgeving van alle gebouwen
		* inrit/parkeerweg: gebakken klinkers (geel getrommeld)
		* parkeervakmarkering : stelconplaat
		* strook met gebakken klinkers (paars-bruin) tussen parkeerweg en woningen

bouwnummer 9 (bijgebouw)

hoofdvorm	bouwmassa	* vrijstaand bijgebouw * uit- of aanbouwen niet toegestaan * bijgebouwen niet toegestaan
	bouwhoogte	* dakkapellen en schoorstenen niet toegestaan * twee bouwlagen * nokhoogte max 8,0m1 * goothoogte voorzijde max 3,5 m1 * goothoogte achterzijde max 3,5m1
	kapvorm	* langskap symmetrich * kaphelling max 40gr * overstek toegestaan * gevelpannen toegestaan: windveren voorzien van deklijsten * toepassen van zinken mast- of bakgoot op gootbeugels
	nokrichting	* evenwijdig met voorgevel
Gevelaanzichts gevelopbouw gevelgeleding		* samenhangend en evenwichtig * samenhangend en evenwichtig, in lijn met tradionele schuur * met uitzondering van overdekte buitenruimte geen gevelsprongen
detaillering	materiaal	* gevels: steenachtige plint waarboven houten gevelbekleding (donker) * kozijnen: hout of kunststof mits blokprofiel vv houtnerf (donker) * daken worden bedekt met vlakke dakpannen, zinken felsdaken of golfplaat
	detaillering	* indien van toepassing: dekljsten tpv dakranden uitvoeren in zink of wit kunststof * sober, passend bij tradionele schuur * toepassing van indak PV panelen * plaatsing van eventuele screens in de negge
Overig	buitenruimte erfafscheidingen	* in hoofdbouw opgenomen, waar nodig afgeschermd met glas in gevellijn * hagen * geen hekwerken toegestaan
	afvalcontainers	* uit het zicht ontnomen op achterterrein

bouwnummer 10 (hoofgebouw)

hoofdvorm	bouwmassa	* vrijstaand hoofgebouw * uit- of aanbouwen beperkt toegestaan * bijgebouwen niet toegestaan
	bouwhoogte	* dakkapellen en schoorstenen toegestaan * twee bouwlagen * nokhoogte max 9,5m1 * goothoogte voorzijde max 4,5m1 * goothoogte achterzijde max 4,5 m1
	kapvorm	* langskap symmetrisch of wolfskap * kaphelling max 50 gr * overstek toegestaan * geen gevelpannen: windveren voorzien van dekljsten * toepassen van uitgetimmerde goot of zinken mast- of bakgoot op gootbeugels
	nokrichting	* evenwijdig met voorgevel
Gevelaanzichten		* samenhangend en evenwichtig * samenhangend en evenwichtig, in lijn met tradionele hoofdboerderij
detaillering		* gevels: steenachtige plint waarboven stucwerk icm houten gevelbekleding (donker) * kozijnen: hout of kunststof mits blokprofiel vv houtnerf (donker)
		* daken: (vlakke) dakpan (oranje) /riet/combi dakpan-riet * eventuele dekljsten uitvoeren in zink of wit kunststof * passend bij tradionele boerderij * toepassing van indak PV panelen * plaatsing van eventuele screens in de negge
Overig		* in hoofdbouw opgenomen, waar nodig afgeschermd met glas in gevellijn * hagen * hekwerken toegestaan
		* uit het zicht ontnomen op achterterrein



Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu