

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing Nieuwekampen 36, Vinkel

Ligging

De locatie Nieuwekampen 36 is gelegen op de overgang tussen twee landschapstypen (zie onderstaande schets):

- de beekdallaagte aan de noordzijde (lichtgroen), en:
- het kampenlandschap op de dekzandrug aan de zuidzijde (bruin).



Bebouwingsconcentratie Nieuwekampen (Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, 2009)

De (leef)omstandigheden op de overgang tussen deze landschapstypen bieden van oudsher een gunstig vestigingsklimaat. Op deze overgangen komen dan ook veelal dichte bebouwingslinten voor. Nieuwekampen is zo'n bebouwingslint met een sterke variatie in bebouwing, open ruimten en doorzichten (zichtlijnen). In de landschappelijke zonering van de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk (2009) is Nieuwekampen dan ook aangewezen als een bebouwingsconcentratie. Hiervoor gelden specifieke ontwerprichtlijnen:

- Linten niet laten dichtgroeien (verdichtingen mogelijk met aandacht voor de landschappelijke afronding).
- Landschappelijke versterking van de beek (ten zuiden van Nieuwekampen) door begeleidende elzensingels.
- Behoud en versterking van verkavelingsstructuren en landschappelijke gradiënten (reliëf).
- Behoud van laanstructuren (begeleidende beplanting).
- Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen.
- Regelmatige smalle kavels, gerelateerd aan het oorspronkelijke patroon.
- Versterking van de kleinschalige kavelstructuur.

Bovenstaande richtlijnen vormen dan ook de uitgangspunten voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Huidige situatie erf - context



Bovenstaande illustratie verbeeldt de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en laat zien hoe deze van toepassing zijn op de locatie aan Nieuwekampen 36 (rode contour).

Nieuwekampen bestaat uit lintbebouwing (zwarte en rode contouren zijn de erven), gelegen aan een bomenlaan (groene stippellijn). Tussen de erven is sprake van doorzichten naar het achtergelegen landschap (witte pijlen). Aan de zuidzijde van Nieuwekampen is sprake van een open en weids landschap. Middels de structuurvisie wordt ingezet op het beschermen en beleefbaar houden van deze openheid. Voor Nieuwekampen betekent dit dat het bebouwingslint niet dicht te groeien en de doorzichten naar het achterliggende landschap beschermd dan wel versterkt dienen te worden. Versterken van deze doorzichten houdt ook in dat de erven afgerond worden met landschappelijke beplanting. De beplanting zorgt voor een 'zachte' overgang van het erf richting het landschap, waardoor de beleving van het landschap een kwaliteitsimpuls krijgt.



Nieuwekampen, bomenlaan.



*Doorzicht vanaf Nieuwekampen naar zuidelijke open landschap.
Harde overgang van het erf richting het landschap door afwezigheid van erfbeplanting.*

Huidige situatie erf - kavel



Op de huidige bouwkaavel is sprake van een (bedrijfs)woning op het voorerf (zijde weg), met daarachter bedrijfsgebouwen. De opbouw van het erf past in de oorspronkelijk structuur van een kleinschalig landschap met een smalle langgerekte verkaveling. Het erf ligt 'kaal' in het landschap (geen erfbeplanting). Alleen op het voorerf is sprake van een geringe hoeveelheid niet gebiedseigen beplanting (naaldbomen). Daarnaast is het erf op gepaste afstand van de beek gelegen.



Erf 'kaal' in het landschap.



Achtererf 'kaal' in het landschap.

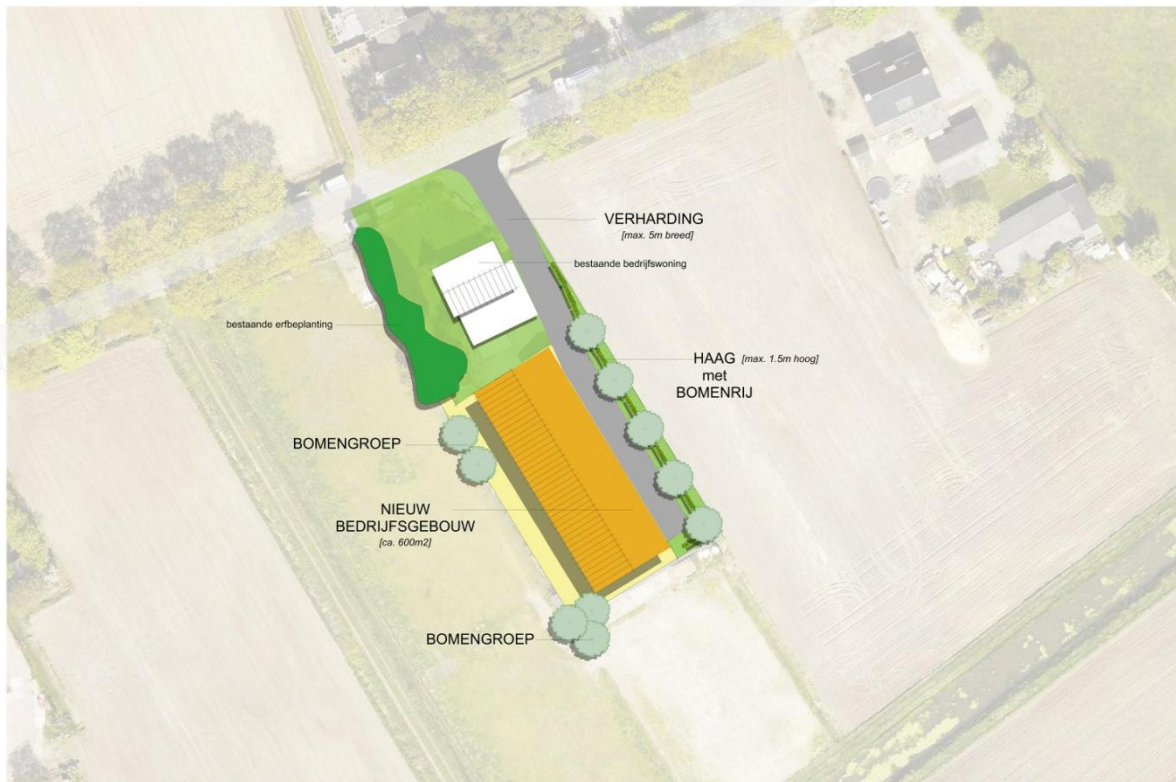


Beplanting op het voorerf.



Open landschap ten zuiden van Nieuwekampen.

Nieuwe opzet



De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, achter de bedrijfswoning, worden vervangen voor een ambachtelijke werkplaats (oranje gebouw). Dit gebouw heeft een bedrijfsoppervlak van 500 m² en een goot- en nokhoogte van maximaal 6 meter en respectievelijk 10 meter.

Vormgeving van het gebouw

Het is gewenst om het geveleppervlak van het gebouw te beperken, zodat er sprake is van een beeldbepalend dakvlak. Hoe groter het dakvlak is, des te rustiger is de uitstraling van het gebouw richting het landschap. Als vanwege het functioneren van de bedrijfsvoering een hogere goothoogte gewenst is, dan wordt de gevel ook zichtbaarder. Dit kan ten koste gaan van de rustige uitstraling. De druk op een gepaste landschappelijke afronding van het erf wordt dan groter (uit het zicht ontnemen van het geveleppervlak). Een goede vormgeving van het gebouw betekent het laag houden van de goothoogte en het verhogen van de goothoogte beperkt te houden tot waar dit nodig is voor het functioneren (zoals hoge toegang/deuren). Opslag van materialen dient in pandig opgelost te worden.

Landschappelijke beplanting

Met een goede landschappelijke afronding van het erf is een sterke kwaliteitsimpuls te behalen. Op het huidige erf ontbreekt goede erfbeplanting die het zicht naar het achtergelegen landschap begeleiden. Bij de nieuwe opzet van het erf zorgen hagen, bomenrijen en bomengroepen voor een 'zachte' overgang van het erf richting het landschap en begeleiden deze de doorzichten.

Aan de zijde van het erf waar de ontsluiting is gelegen (en dus de meeste verharding) is behoefte aan een lage haag (maximaal 1,5m hoog, zie onderstaande referentiebeeld). De haag onttrekt de verharding en het geveleppervlak van het nieuwe bedrijfsgebouw aan het oog. De lengte van het gebouw wordt onderbroken door een bomenrij, waardoor het gebouw minder beeldbepalend is. Daarnaast begeleiden de bomen het doorzicht naar het open landschap.

De andere zijde (west) van het erf wordt deels onttrokken uit het zicht door al aanwezige beplanting op het voorerf. Het realiseren van twee bomengroepen is voldoende om de bebouwing in te passen. Waarbij de bomengroep op de hoek van de bouwkaavel essentieel is voor een goede afronding van het erf (directe overgang naar het open landschap). Door ruimte te laten tussen de bomengroepen blijft het nieuwe bedrijfsgebouw zichtbaar, hetgeen wenselijk is. Het gebouw mag gezien worden.



Referentie landschappelijke inpassing met haag (beukenhaag).

Uitgangspunten

Uitstraling erf

- De groene uitstraling van het erf wordt versterkt door hagen, bomenrijen en bomengroepen, zodat er sprake is van een 'zachte' overgang richting het landschap.
- Het voorerf dient het groene karakter te behouden/versterken, passend bij bomenlaan.

Soortenkeuze beplanting

- Haag: beukenhaag.
- Bomenrij: eiken, essen of elzen (1 soort voor de gehele bomenrij).
- Bomengroepen: eiken, essen en/of elzen (mogelijk een mix van soorten).

Situering

- De kleinschalige kavelstructuur met smalle langgerechte kavels blijft behouden door de ligging van het bedrijfsgebouw achter de bedrijfswoning, met de kopgevel haaks op de weg.

Ontsluiting

- Behouden van de bestaande positie van de in/uitrit op Nieuwkampen.

Vormgeving nieuwe bedrijfsgebouw

- Het gebouw is max. 15 meter breed en heeft een max. lengte van 33 m (totaal 500 m²).
- Het dakvlak is beeldbepalend. Indien nodig, vanwege functioneren van de bedrijfsvoering is plaatselijk een hogere goothoogte mogelijk (bijvoorbeeld voor een deur/toegang).

Materiaalgebruik

- Bij voorkeur gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout en/of baksteen.
- Bij het gebruik van zonnepanelen, dienen deze tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dakvlak zichtbaar blijft.

Kleurgebruik

- Gebruik van gedekte tinten (bijvoorbeeld bruin, antraciet).