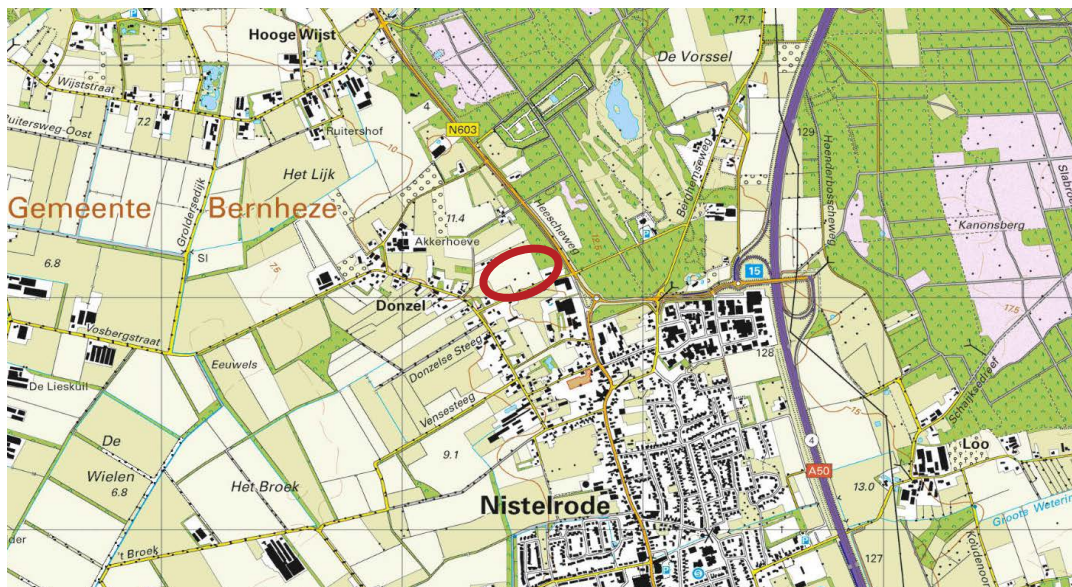


Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit Doolhof, Bernheze





Luchtfoto huidige situatie

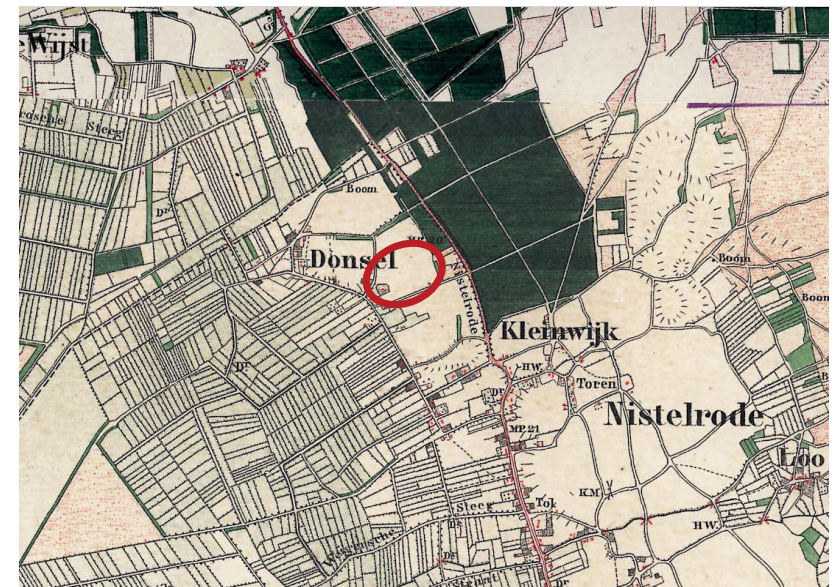


Ligging plangebied op topografische kaart (2015)

Aanleiding erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan

De heer Ruijs heeft het voornemen vier Ruimte voor Ruimte kavels te realiseren aan de straat Doolhof te Bernheze. Het perceel ligt tussen Doolhof 8 en Doolhof 26 ten noorden van Nistelrode, gemeente Bernheze.

De gemeente is in principe akkoord met de ontwikkeling, maar hanteert enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan. Zij heeft deze benoemd in haar reactie op het principeverzoek (4-10-2011). In dit rapport wordt daaraan invulling gegeven in de vorm van een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf.



Ligging plangebied op historische kaart (1880)

Landschappelijke analyse

Omgeving

Doolhof is een oude verbindingsweg en sluit de Heescheweg en Donzel aan elkaar (zichtbaar op historische kaart vorige pagina). Zowel Donzel, als de Heescheweg zijn oude bebouwingslinten, oorspronkelijk lagen hier de boerderijen aan en daar tussen in lagen de akkers. Ten oosten van het plangebied ligt het van oudsher hoger gelegen bosgebied en ten westen het nattere en lager gelegen broekgebied.

De bebouwingslinten zijn in de loop der tijd verder verdicht. Het van oorsprong agrarische gebied heeft zich geleidelijk ontwikkeld naar een divers gebied met daarin zowel wonen als andere recreatieve en bedrijfsfuncties.

Het gebied typeert zich verder als een halfopen, kleinschalig landschap, waarbij een gedeelte van de erven aardig zijn ingepast met flinke erfbeplanting. De kwaliteit en de toepassing van soorten zijn daarin echter zeer divers.

De bebouwing staan met wisselende afstanden van de weg en er komen diverse architectuurtypes uit verschillende tijdsperiodes voor. De overeenkomst tussen de verschillende types is dat allen een landelijke uitstraling hebben.



Verschillende bebouwingtypes wisselen elkaar af en zijn groen ingepast. (Bron: Google Streetview)



Voorbeeld van een erf aan de Donzel



Doolhof 26 is fraai ingepast met een erfbeplanting van haag en bomen

Landschappelijke analyse

Perceel

Ten noorden van het perceel ligt akkerland. Ten westen van het perceel ligt een weide, omzoomd door singels van bomen. Ten oosten grenst het perceel aan een paardenpension, de woning is gesitueerd op zo'n 6 meter van Doolhof en de buitenbak voor de paarden is direct aan het plangebied gelegen. Aan de zuidzijde van de straat Doolhof zijn enkele grote woonpercelen gelegen, enigszins besloten van aard.

Het gehele perceel is omzoomd door beplanting:

- aan de noordzijde bevindt zich een houtwal, bestaande uit een rij eiken met onderbeplanting. De onderbeplanting is toe aan vervanging.
- de west- en oostzijde zijn ingeplant met een rij eiken (beide op naastliggende percelen).
- aan de zuidzijde wordt het perceel door een bomenrij van tamme kastanjes en een stevige beukenhaag, afgescheiden van de straat. De tamme kastanjes begeleiden de smalle straat van de Doolhof.



Zuidelijke perceelsgrens met tamme kastanjes en beukenhaag



Oostelijke perceelsgrens sluit aan op perceel van Doolhof 8



Noordelijke perceelsgrens begrenst door houtwal

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Algemeen

- Het perceel bedraagt 7.020 m² op te delen in vier percelen.
- Gezien het kleinschalige en divers karakter van het landschap, dient een te planmatige, sterk repeterende uitstraling van de 4 woningen/kavels te worden vermeden.
- De nieuwe bebouwing dient zich aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- De bestaande beplanting dient te worden gehandhaafd.
- De woningen dienen opgenomen te worden in een groene setting. Nieuw toe te voegen beplanting dient gebiedseigen te zijn.

In de volgende paragraaf wordt beschreven wat dit betekent voor zowel de bebouwing als erfinrichting.

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten inrichtingsplan

Bebouwing

De eigenaren van de woningen op het meest westelijke en meest oostelijke kavel zijn bekend. Op de tekening zijn hun wensen t.a.v. de plaatsing van woning en inrit verbeeld. De toekomstige bewoners van de twee tussenliggende kavels zijn nog niet bekend, de invulling van deze kavels is indicatief opgenomen.

- Nokrichting en -hoogte: de woning kunnen zowel parallel als haaks aan de weg gesitueerd zijn. De meest westelijke woning zal haaks op de weg gesitueerd worden, terwijl de oostelijke woning parallel aan de weg komt te staan. De nokhoogte mag maximaal 9 meter zijn, met een goothoogte van 3 meter.
- Rooilijn: verspringt bij alle woonhuizen met minimaal 1,5 meter. De minimale afstand van de weg is 8 meter. Op het erfinrichtingsplan wordt een mogelijke indeling weergegeven.
- Inritten: De maximale breedte hiervan betreft 5 meter, zodat verharding aan de straat wordt beperkt. Er dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met ligging van de tamme kastanjes. De inritten zijn voor de westelijke en oostelijke kavel ingetekend op de inrichtingsschets, zoals de toekomstige bewoners dat wensen.

Beplanting

De erfbeplanting bestaat uit 4 onderdelen:

1. Noordelijke houtwal.

De eiken in de noordelijke houtwal dienen behouden te blijven. De huidige onderbegroeiing wordt herplant met (bloeiend) gebiedseigen struweel. Op de plekken waar de bewoners vergezichten over het landschap wensen vanuit hun tuin en woning, kunnen gaten worden opgehouden in dit struweel van maximaal 15 meter breed.

2. Beplanting aan voorzijde.

De tamme kastanjes en de beukenhaag aan de zuidkant worden behouden, behalve daar waar een inrit komt. Dit betekent dat er mogelijk enkele bomen sneuvelen. Ten behoeve van de opritten zal de haag viermaal worden onderbroken (max. 5 meter). De haag heeft een hoogte van ca. 1,80 meter op de plekken waar privacy is geboden. Om de woningen gedeeltelijk zichtbaar te maken vanaf de weg wordt de haag op die plaatsen teruggesnoeid tot ca. 1,00 - 1,20 meter.

3. Beplanting zijdelingse perceelsgrenzen:

Voor de groene perceelsscheidingen tussen de kavels in is er keuze tussen een geschoren haag (beuk of meidoorn) of een struweelbeplanting, passend bij de noordelijke houtwal. Bij de struweelbeplanting moet rekening gehouden worden dat deze weelderig uitgroeit tot 3 meter breed en 3 meter hoog.

De invulling van de meest buitenste erfgrenzen is al bepaald:

- westzijde: inplant van een beuken- of meidoornhaag. Deze krijgt een maximale hoogte krijgen van 1,80 meter. De haag biedt privacy vanaf de straat Doolhof.
- oostzijde van het perceel wordt struweel aangeplant die aansluit op de struweelbeplanting van de noordelijke houtwal. Het struweel scheidt het perceel van Doolhof 8 en bieden door een hoogte van ca. 3 meter voldoende privacy.

4. Aanplant bomen op de kavel

Ten behoeve van de aanleg van de inritten zullen enkele kastanjes noodzakelijkerwijs sneuvelen. Daarbij kunnen enkele solitair (anders dan eik of kastanje) op de kavel zorgen voor afwisseling in het beeld. Keuze is er uit inheemse soorten als linde, noot, beuk etc.

Inrichtingsschets (plaatsing bebouwing is indicatief)



Bestaande eiken

Aan te planten struweel beplanting. Menging van 3 soorten

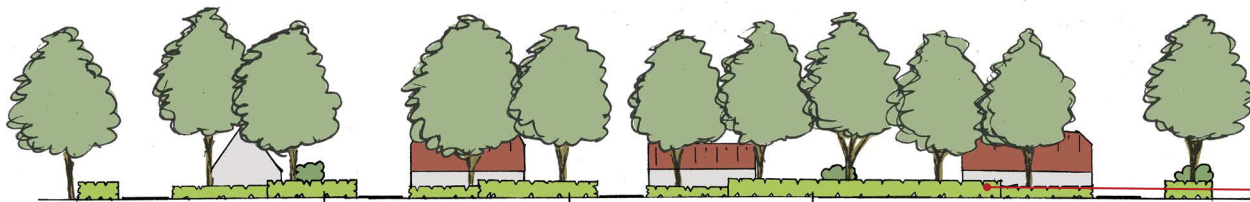
Bestaande bomen

Bestaande bomen

Bestaande tamme kastanjes

Bestaande beukenhaag. Op locaties van oprit-ten verwijderen en snoeien op verschillende hoogtes.

Aan te planten geschoren beuken- of meidoorn- haag.



Beukenhaag benadrukt de woningen door verschil in hoogte.



Erfbeplantingsplan (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto.)

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

1. Noordelijke houtwal: bomen en struweel

Aanplant

Soorten voor struweel:

Eenstijlige meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	50%
Krentenboom (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	25%
Sporkehout (<i>Rhamnus frangula</i>)	25%

Menging is willekeurig volgens bovenstaande percentages.

Aanplant in een dubbele rij, waarbij plantafstand: 1,5 tussen de rijen en binnen de rij.

De bestaande eiken (*Quercus Robur*) worden behouden

Beheer

Bij aanplant op eindafstand is weinig beheer nodig. Na verloop van tijd dunnen.

Eventueel eerste jaren onkruid verwijderen. Eénmaal per 2 à 3 jaar afzetten. Dit kan ook gefaseerd zodat er afscherming blijft.

2. Beplanting aan voorzijde:

- bestaande bomen

In de huidige situatie zijn er 13 Tamme kastanje, deze zullen teruggebracht worden naar minimaal 9 i.v.m. aanleg inritten. Zo mogelijk behouden.

- bestaande beukenhaag (*Fagus sylvatica*)

Beheren op ca. 1,80 hoogte. Daar waar zichten vanuit de woningen gewenst zijn de haag terugsnijden naar 1.00-1.20 hoogte. Vervolgens tweemaal per jaar snoeien.

3. Zijdelingse perceelsgrenzen (keuze uit haag of struweelstrook):

- struweelstrook

Aanplant

Soorten voor struweel:

Eenstijlige meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	50%
Krentenboom (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	25%
Sporkehout (<i>Rhamnus frangula</i>)	25%

Menging is willekeurig volgens bovenstaande percentages

Aanplant in een dubbele rij, waarbij plantafstand: 1,5 tussen de rijen en binnen de rij.

Beheer

Bij aanplant op eindafstand is weinig beheer nodig. Na verloop van tijd dunnen.

Eventueel eerste jaren onkruid verwijderen. Eénmaal per 2 à 3 jaar afzetten. Dit kan ook gefaseerd zodat er afscherming blijft.

- haag

Aanplant

Aanplant van een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) of een meidoornhaag (*Crataegus monogyna*). Aanplant van 4 stuks per meter. Afmeting beplantingsmateriaal: 1,40-1,60.

Beheer

De haag tweemaal per jaar scheren voor gewenst resultaat. De haag mag maximaal 1,80 hoog worden om aan te sluiten op de bestaande beukenhaag.

Mocht er gekozen worden voor een meidoornhaag, is er de optie om deze na een verloop van tijd (wanneer wensen veranderen) niet meer te scheren en deze weelderig uit te laten groeien.

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

4. Bomen op de kavel

Aanplant:

- aantallen: 2 per kavel en 4 op de grotere, oostelijke kavel
- willekeurig op kavel naar eigen inzicht
- keuze uit linde, esdoorn, en noot of beuk (niet in een culturele variëteit zoals zuil- of bolvorm).
- Plantmaat 16-18 cm.

Beheer

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig.

Daarbij dient er rekening te worden gehouden met het volgende:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.
- snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.



Voorbeelden aanwezige bebouwing Doolhof en Donzel

Beeldkwaliteit

Aansluiting omgeving: landelijke bouwstijl

De architectuur in dit gebied kent bebouwing uit verschillende tijdperiodes die allemaal passen binnen een meer landelijke stijl. De bebouwing heeft duidelijke gemeenschappelijke kenmerken, maar geen enkele woning is gelijk. Bij de ontwikkeling aan Doolhof dient aansluiting te worden gezocht in de rijkdom van deze architectuurstijl.

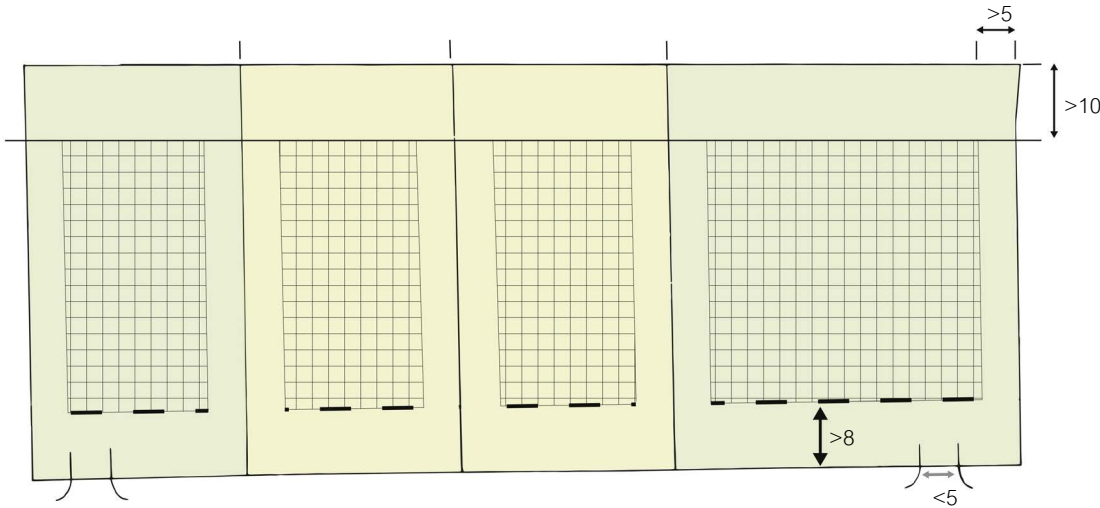
In de omgeving zijn zowel langgevelboerderijen als (landelijke) woonhuizen terug te zien. Beide types komen zowel in traditionele als moderne bouwvorm voor. Alle woningen zijn 1-laags met een grote kap. De kap bestaat veelal uit rode of antraciet-kleurige pannen en in enkele gevallen uit riet of een combinatie van riet en pannen. De grote dakvlakken zijn kenmerkend voor het rurale karakter van de omgeving. De massieve vorm van de langgevelboerderijen worden afgewisseld door de samengestelde bouw van de woonhuizen. Bakstenen in aardtinten is het meest voorkomende materiaal. In sommige gevallen zijn de muren wit gekeimt.

In de huidige situatie zijn er weinig bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen die aanwezig zijn, zijn haaks of parallel aan de weg gepositioneerd achter het hoofdgebouw.

Beeldkwaliteit

Richtlijnen incl. eisen gemeente:

- * Architectuurstijl: passend bij landelijke stijl. Dit kan een traditionele of een hedendaagse vertaling zijn. Het gebruik van de traditionele verhoudingen, maat, schaal, gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik is verplicht.
- * Oriëntatie hoofdvolume: parallel aan of haaks op de weg. Het hoofdgebouw minimaal 8 meter van de weg en minimaal 5 meter van de perceelsgrenzen plaatsen. De rooilijnen zijn per woning verschillend; de rooilijn verspringt met minimaal 1,5 meter ten opzichte van naastgelegen woning(en).
- * Aantal bouwlagen: 1 laag met kap
- * Goothoogte: 4.50 meter
- * Nokhoogte: < 9.00 meter
- * Dakvorm: zadeldak, eventueel gecombineerd met een wolfseinde.
- * Materiaalgebruik gevel: baksteen in aardetinten of gekeimd. Gevelopeningen dienen in hout te worden uitgevoerd.
- * Materiaal dak: keramische pannen in rode- of antracietint, riet of een combinatie ervan.
- * Positionering bijgebouwen: een bijgebouw is ondergeschikt en dient haaks of parallel achter het hoofdvolume te worden gesitueerd.
- * Verschijningsvorm bijgebouw: in kleurstelling en materialisering kunnen de bijgebouwen wat afwijken van de hoofdbebouwing, maar dienen te passen bij het karakter van het hoofdgebouw.



Maatvoeringstekening, de maten zijn in meters.

Rooilijn op een minimale afstand van 8 meter. Ten opzichte van elkaar zijn de rooilijnen verschillend, er is minimaal 1,5 meter verschil met buurkavel.

Erfinrichtingsplan Doolhof, Bernheze

Opdrachtgever: Everhage b.v. in opdracht van;
dhr. Ruijs

Datum: 19 maart 2016

Documentnaam: 1547.erfinrichtingsplan.R001b

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

VERHOEVEN DERUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —

Verhoeven | De Ruijter

Strijp-S SWA 3.008

Torenallee 45

5617 BA Eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl