



Functieverandering

Noordhoeksestraat 5 Driel

Inrichtingsplan | mei 2022 | Fam. Peters



ligging van het plangebied



Inleiding

Op een ca. 10.500 m² groot recreatief perceel aan de Noordhoeksestraat 5 heeft de familie Peters het verzoek om het perceel te splitsen en de recreatieve bestemming (camping) te wijzigen in een woonbestemming. De familie heeft ons verzocht te adviseren over de inrichting van dit perceel. Het moet uiteindelijk leiden naar een breed gedragen landschappelijk inpassingsplan en twee (gescheiden) percelen waar het goed wonen is.

Dit document betreft het inrichtingsplan en beplantingsplan. Naast dit document zijn rapporten van de verschillende deelonderzoeken.

De familie Peters wil stoppen met de camping op hun perceel Noordhoeksestraat 5 in Driel. Daarom worden de stacaravans en de andere voorzieningen voor de camping gesloopt. Op de vrijgekomen ruimte willen zij een nieuw perceel (ca. 2225 m² / 2800 m²) realiseren, waar een nieuwe woning met schuur gebouwd zullen worden.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er wederdiensten worden geboden voor het algemeen nut, bijvoorbeeld dat het perceel er landschappelijk en ecologisch van verbeterd. We doen daarom voorstellen voor het gehele perceel. Naast de situering en grootte van de nieuwbouwwoning (en schuur) maken we een beplantingsplan voor de hoofdopzet van de bestaande en nieuwe kavel: vooral de hagen, verharding en (fruit)bomen. De overige tuininrichting is aan de toekomstige bewoners. Voor de gebouwen zijn de architectonische randvoorwaarden opgesteld. Na uiteindelijke goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging kan er een architect aan de slag binnen deze randvoorwaarden.

Verdere aandachtspunten zijn :

- een nieuwe schuur bij de nieuwe woning,
- de grootte en locatie van de nieuwbouwwoning en schuur,
- de samenhang tussen nieuwbouw, erf en bestaande bouw en
- het behouden van (fruit-) bomen en andere landschappelijke elementen.

Richtinggevende documenten zijn hierbij:

- Landschapsontwikkelingsplan, "Samen werken aan het landschap", gemeente Overbetuwe, sept 2010
- Kadernota Visie op Ruimte
- Toekomstvisie+ Overbetuwe, gemeente Overbetuwe, 8 sept 2009
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004
- Bestemmingsplan buitengebied Overbetuwe (2013-03-05)

Bestaande situatie (bestemmingsplan)



Uitsnede huidig bestemmingsplan



Bestaande situatie (beelden)



Inrit naar Noordhoekstraat 5



De huidige camping



De landschappelijke haag die de scheiding vormt met het landbouwperceel aan de oostzijde



De huidige camping



Hoogstamfruitbomen tussen camping en woonboerderij



De huidige camping met sanidoos

Bestaande situatie (situatieschets)



Het huidige perceel is al in een grote mate ingericht met het oog op een grote biodiversiteit. Zo is er een paddenpoel, staan er (fruit)bomen en zijn er vele meters (landschappelijke) haag.



Bodem, water en natuurlijke vegetatie

Bodem



Kalkhoudende poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5 (Rn15A) en zware zavel en lichte klei, profielverloop 5 (Rn95A)

Water



Grondwatertrap V110 (GHG 80-140, GLG 120-180)

Natuurlijke vegetatie

De bodemsoort en de grondwaterstand leiden tot een natuurlijke vegetietype dat bestaat uit essen iepenbos.

Hoofdsoorten: es (*Fraxinus excelsior*) en gladde iep (*Ulmus minor*)

Aanvullende soorten: aalbes, eenstijlige meidoorn, egelantier, Gelderse roos, hazelaar, hondsroos, kardinaalsmuts, kers, rode kornoelje, kruisbes, ruwe berk, sleedoorn, tweestijlige meidoorn, Spaanse aak, wegedoorn, zomereik



Te verwijderen bebouwing



Te verwijderen

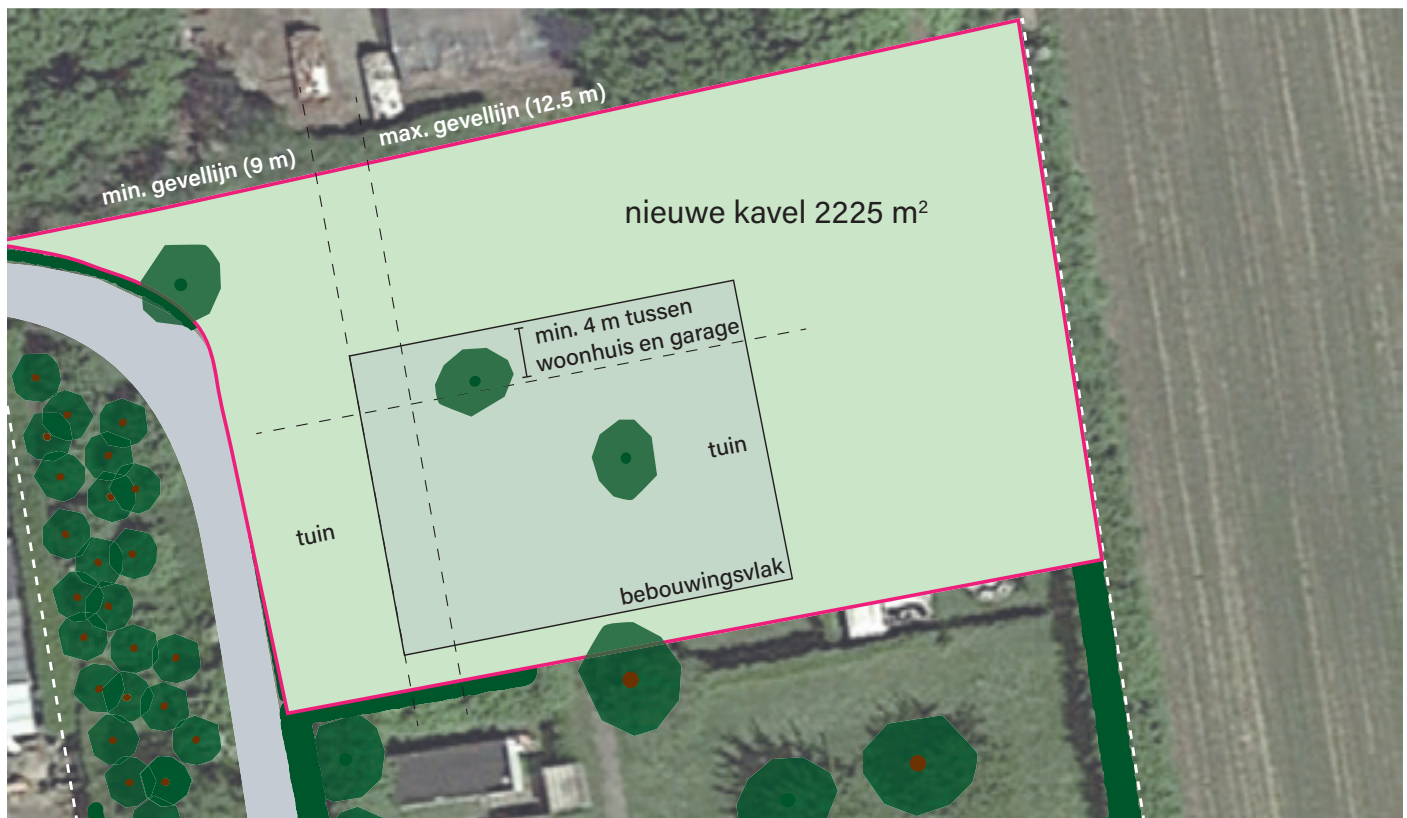
- 7 (camping)kavels à 55m²
- schaftkeet en sanidoos à 25 m²
- 504 m² verharding

Schetsontwerp nieuwe situatie





Bebouwingsvlak nieuw erf



Nieuwe situatie

Het huidige kavel (10.500 m²) wordt gesplitst. Het nieuwe kavel beslaat 2225 m². Het verkleinde bestaande kavel komt daarmee op: 8275 m².

Het beleid bij nieuwbouw: 600 m³ (= maximaal binnen Bestemmingsplan Buitengebied)

Voorstel nieuwbouw:

- goothoogte max. 3 m
- footprint hoofdvolume = 15 x 8 = 120 m²
(120 m² x goothoogte 3 m = 360 m³)
- kap = 15 x 8 x 4 m kaphoogte x 0,5 = 240 m³

Totaal aan m³ = 600 m³

- hoofdvolume staat met nokrichting haaks op de straat,
- gevel van de nieuwbouwwoning staat tussen de 9 en 12.5 m vanaf de ontsluitingsweg op het erf (= gelijk met de rooilijn van de bestaande bebouwing of max. 3,5 m daarachter)
- garage van 60 m², waarbij de ruimte tussen de nieuwe woning en de schuur min. 4 m bedraagt.
- het nieuwe erf wordt met recht van overpad

ontsloten op de Noordhoeksestraat.

Landschappelijke inpassing

Het erf ligt op de oeverwal, dat is een kleinschalig landschap. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast door het aanbrengen van erf- en kavelbeplanting en hoogstambomen. De beplanting bestaat uit streekeigen beplanting. Het parkeren wordt ingepast op het erf. De architectuur van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de plaatselijke karakteristieken.

Beplantingsplan aanvulling bestaand erf en nieuw erf



1. *Tilia cordata* 'Greenspire' (winterlinde)

2. *Juglans regia* (walnoot)

3. Halfstam fruitbomen (oude rassen)

- 2 x appel
- 1 x moesappel
- 2 x peer
- 1 x kers
- 1 x pruim
- 1 x kweeper

4. Hoogstam fruitbomen (oude rassen)

- 2 x appel
- 1 x pruim
- 2 x peer

5. Landschappelijke haag

6. Bloemrijk grasland



Bomen

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
1	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	winterlinde	18-20
1	<i>Juglans regia</i>	walnoot	18-20

Halfstam fruitbomen (oude rassen)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
2	nader te bepalen	appel	10-12
1	nader te bepalen	moesappel	10-12
2	nader te bepalen	peer	10-12
1	nader te bepalen	kers	10-12
1	nader te bepalen	pruim	10-12
1	nader te bepalen	kweepeer	10-12

Hoogstam fruitbomen (oude rassen)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
3	nader te bepalen	appel	12-14
1	nader te bepalen	pruim	12-14
2	nader te bepalen	peer	12-14
2	nader te bepalen	kers	12-14

Landschappelijke haag

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
9	<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn	60/80
9	<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje	60/80
9	<i>Euonymus europaeus</i>	kardinaalsmuts	60/80
9	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustrum	60/80
9	<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn	60/80
9	<i>Rhamnus cathartica</i>	wegendoorn	60/80
18	<i>Ribes rubrum</i>	aalbes	60/80
18	<i>Ribes uva-crispa</i>	kruisbes	60/80
54	<i>Rosa canina</i>	hondsroos	60/80
54	<i>Rosa rubiginosa</i>	egellantier	60/80
9	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60/80

De landschappelijke hagen zijn resp. ca. 61 en 39 m = 100 m lang.

Alle soorten zijn inheems en passen bij de bodem en grondwaterstand. Verder dragen de soorten bij aan de biodiversiteit omdat ze goed zijn voor bijen en/of vogels.

De haag wordt gemengd aangeplant, 1 plant per meter. Er staan geen 2 planten van dezelfde soort naast elkaar. Aalbes en de kruisbes worden in groepjes van 2 per meter aangeplant en de rozen met een groep van 3 per meter.

Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en zorg dat de beplanting niet overwoekerd wordt door snel groeiende kruiden.

De struiken bloeien alleen op het oude hout. De haag mag dus niet jaarlijks geknipt worden. De landschappelijke haag mag vrijuit groeien wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet. Tussentijds kan er ingegrepen worden als er probleemtakken ontstaan.

Als u er voor kiest de haag af te zetten, dan kan dat tussen de 6 à 15 jaar plaatsvinden. Afzetten betekent dat de struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit. Houd het eerste jaar na afzetten de stobben vrij van onkruid. Na ongeveer 3 jaar zal de aanplant een meer gesloten karakter krijgen.

Bij alle aanplant geldt: de beste plantperiode is het najaar. Dan is de grond nog warm en het is de periode waarin de meeste regen valt.

Bloemrijk grasland

ca. 1200 m² bijvoorbeeld mengsel G2 van Cruydt Hoeck



Bloemrijk graslandmengsel voor zwaardere gronden (Cruydt Hoeck)



