



ERFBEPLANTINGSPLAN

ZANDSTRAAT 114

OPIJNEN



Maatwerk en passie voor groen

info@groenconcepten.nu - tel: 06 161 30 991 - www.groenconcepten.nu

<i>Project: Fam. R. Warnar</i>	<i>Opdrachtgever: Dhr. R. Warnar</i>
<i>Locatie: Zandstraat 114 - 4184 E Opijnen</i>	
<i>Getekend: Edith Kummer</i>	<i>Datum: 12-10-2018</i>
<i>Auteursrechten voorbehouden volgens de wet</i>	



Inhoudsopgave

Inhoud

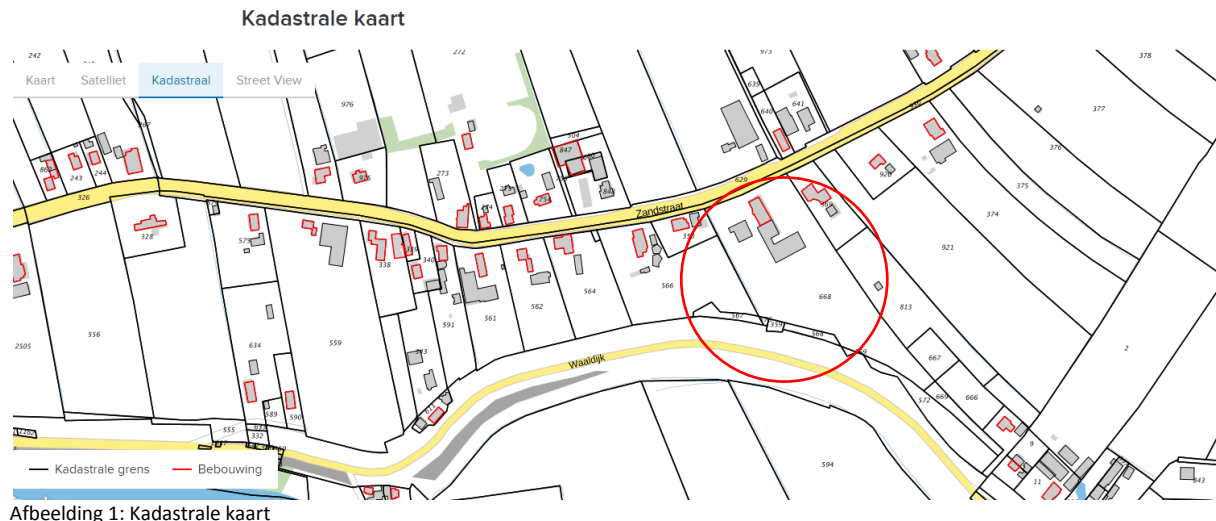
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Huidige situatie.....	4
2.1 Voortuin.....	4
2.2 Oprit.....	5
2.3 Zijtuin.....	6
2.4 Weiland	7
2.5 Diversen.....	7
3. Toekomstige situatie	8
3.1 Achterstallig onderhoud.....	8
3.2 Terugkerend onderhoud	8
3.3 Beoogde aanpassingen.....	9
Bijlage 1 - Plattegrond en luchtfoto's.....	10
Bijlage 2 - Beplanting	11

1. Inleiding

In dit erfbeplantingsplan wordt de huidige beplanting beschreven van de tuinen en agrarische gronden van het perceel met kadastraal nummer E668 (zie afbeelding 1¹) aan de Zandstraat 114 te Opijnen. In principe is het niet de bedoeling om iets aan de huidige beplanting te wijzigen. Echter door de slechte staat van de beplanting, zullen toch enkele verbeteringen worden doorgevoerd. Daarnaast ter voorkoming van achterstallig onderhoud in de toekomst zal beschreven worden welke terugkerende onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk zijn.

Op het perceel van de Zandstraat 114 is een veehoudersbedrijf en een bedrijfswoning aanwezig. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' heeft het perceel de bestemming agrarische doeleinden met een bouwvlak. In het bouwvlak is op basis van het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning toegestaan.

Het veehoudersbedrijf is actief vanaf deze locatie. Het veehoudersbedrijf is toegestaan in het kader van de vigerende bestemming Agrarisch en voldoet aan de milieuvergunning ter plaatse. Op 30 maart 2018 is het perceel aangekocht door R. Warnar en M.C.J. Warnar-Bouman. De nieuwe eigenaars hebben besloten het veehoudersbedrijf niet voort te zetten en zijn voornemens een statische opslag (caravan- en bootstalling) te starten. In overleg met de gemeente is bepaald dat de beste oplossing is om de bestemming Agrarisch om te zetten naar de bestemming Bedrijf. Dit is door de gemeente Neerijnen bevestigd middels het schrijven van 13 november 2017 en kenmerk 17-23108-25757 [referentie 1]. Onderhavig erfbeplantingsplan voorziet in de voorwaarde dat een erfbeplantingsplan moet worden opgesteld ter begeleiding van het wijzigingsverzoek.



¹ Kadaster, 2018

2. Huidige situatie

Op het moment van aankoop van het perceel aan de Zandstraat 114 waren de tuinen reeds aangelegd, echter in slechte staat van onderhoud. Ondanks het achterstallige onderhoud was er geen noodzaak om de tuinen drastisch aan te passen of vernieuwen. Het ontwerp van de tuinen voldoet uitermate goed aan de sfeer die past bij een boerderij uit het begin van de 20^{ste} eeuw en de cultuurhistorische waarden van de directe omgeving. In dit hoofdstuk zal hier uitvoerig op worden teruggekomen.



Afbeelding 2: Historische uitstraling boerderij

In bijlage 1 is het ontwerp van de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

2.1 Voortuin

Zoals in onderstaande afbeelding goed te zien is in de voortuin een drietal beplantingen gerealiseerd. Direct voor het huis zijn voor een historische boerderij karakteristieke leilinden gepland. Deze leilinden zijn goed onderhouden en in zeer goede staat. Voor de leilinden zijn al even karakteristieke buxus hagen aangelegd. Deze buxus hagen verbinden het huis op een mooie wijze aan de Zandstraat en de tussenliggende A-watergang. Het plaatje wordt gecompleteerd door een fraaie treurwilg aan de rechterzijde van het huis, direct aan de oprit. Aan de voortuin zal niks worden veranderd. Het noodzakelijke onderhoud zal worden opgenomen in het onderhoudsplan.



Afbeelding 3: Voortuin

2.2 Oprit

De oprit is aan beide zijden geflankeerd door een rode beukenhaag. De beukenhaag is in goede staat en altijd goed onderhouden. Aan de beplanting rondom de oprit zal niks worden veranderd. In hoofdstuk 3.3 zal beschreven worden wat wel wordt aangepast.



Afbeelding 4: Oprit

2.3 Zijtuin

De zijtuin wordt omgeven door dezelfde rode beukenhaag die al eerder is beschreven. Ook deze beukenhaag is in goede staat van onderhoud. Het grootste gedeelte van de zijtuin bestaat uit gazon. Het gazon ofwel de bleek is een authentieke toepassing die goed past bij de uitstraling van de boerderij. Het gazon is echter slecht onderhouden en behoeft een drastische opknapbeurt wat zal worden beschreven in paragraaf 3.1.

Het gazon wordt omgeven door meerdere perkjes. De meeste perkjes zijn leeg. De invulling hiervan wordt beschreven in paragraaf 3.3. In de perkjes die aan de oprit zijn gelegen, zijn 3 krentenboompjes en een magnolia aangeplant. In het voorjaar geven deze struiken de tuin een prachtige uitstraling met hun kleurrijke bloemen. De bodem van deze perkjes is bedekt met een bodembedekking van kleine maagdenpalmen.

Aangrenzend aan het terras is een rode esdoorn geplant om tijdens het voorjaar en zomer voor voldoende schaduw op het terras te zorgen. De esdoorn is in goede staat en goed onderhouden.



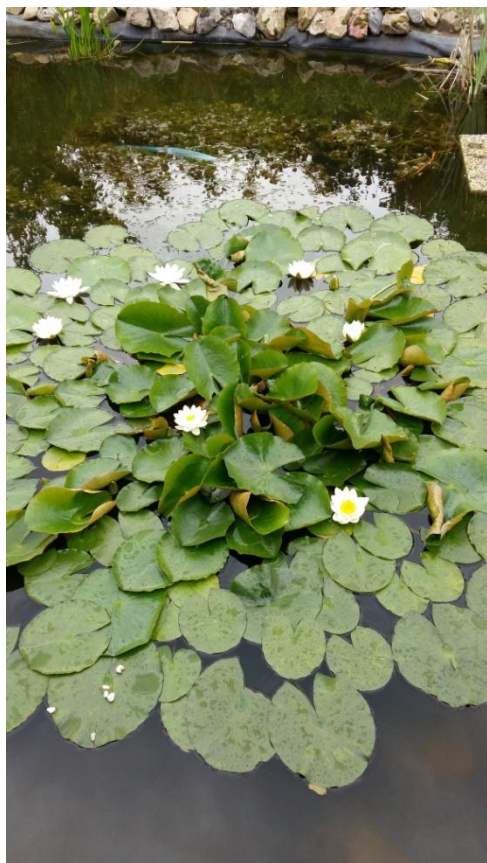
Afbeelding 5: Zijtuin

Aan het tegenovergestelde uiteinde van de zijtuin direct naast de rode beukenhaag die aan de burens van Zandstraat 61 grenst, zijn 10 fraaie fruitbomen aangeplant. Het betreft hier de volgende bomen:

- 5 appelbomen
- 4 perenbomen
- 1 pruimenboom

De fruitbomen zijn de laatste jaren onvoldoende gesnoeid en zullen opgeknapt moeten worden. Dit is beschreven in paragraaf 3.1.

Onderdeel van de zijtuin is een fraaie vijver waarin zeer veel flora en fauna acties is. Naast wierachtige planten voor de zuurstof productie, de gele lis en elphant ears zijn in de vijver 3 fraaie waterlelies geplant.



Afbeelding 6: Waterlelie in de bestaande vijver

Er is een grote diversiteit aan dieren waar te nemen in en rondom de vijver, waaronder onder andere:

- Kikkers en salamanders
- Slakken
- Libellen en waterjuffers
- Waterkevers
- Wantsen
- Muggen
- Goudwindes en goudvissen
- Koolmezen
- Reigers

Rondom de vijver is een weelderige plantengroei van pampas gras, hortensia's, hostas en heesters. Alle struiken zijn lang niet gesnoeid en de overwoekeren elkaar en de vijver. Aangrenzend aan de vijver is een veranda gebouwd waarlangs een blauwe druif is geplant. De blauwe druif moet flink gesnoeid worden. Buiten het wegwerken van het achterstallige onderhoud aan de beplanting rondom de vijver en de druif zal niks worden veranderd.

2.4 Weiland

Ongeveer 2/3 van het perceel is weiland met agrarische bestemming. Dit land zal ook in de toekomst weiland blijven en deels begraasd worden door vee en deels worden gebruikt voor hooi productie.

2.5 Diversen

Langs 2 van de grote schuren is een tweetal druivenplanten geplaatst. Deze druivenplanten zullen worden opgeknapt, opgebonden en in de toekomst blijven staan.

Aan de oostkant van het huis aangrenzend aan de Zandstraat en het weiland is een bossage van gevarieerde soort aangeplant met daarin een treurwilg en een plataan. Buiten het wegwerken van het achterstallige onderhoud zal hieraan niets aan veranderen.

3. Toekomstige situatie

Zoals in de hoofdstukken 1 en 2 reeds meerdere malen vermeld, zal er aan de huidige situatie van de erfbeplanting weinig veranderen. De enige verandering die zullen plaatsvinden worden beschreven in dit hoofdstuk.

Naast het wegwerken van het achterstallig onderhoud, zal ook terugkerend onderhoud worden uitgevoerd en zullen er enkele kleine aanpassingen worden doorgevoerd.

3.1 Achterstallig onderhoud

Het gazon in de zijtuin is van zeer slechte staat. Het gazon is ongelijk, er zitten veel gaten in en daarnaast bevat het erg veel onkruid zoals distels, brandnetels en paardenbloemen. In het najaar zal het gazon worden geverticuteerd, bemest en gerold. Slechte plekken zullen worden ingezaaid.

Langs het terras in de zijtuin is een schuttingdeel geplaatst. Dit schuttingdeel is van zeer slechte kwaliteit en zal worden verwijderd. Het vrijkomende perkje zal worden omgespit en in het voorjaar voorzien worden van eenjarige planten.

De fruitbomen zijn de laatste jaren niet gesnoeid en daardoor te groot geworden. Zodra het seizoen het toelaat, zullen alle fruitbomen drastisch worden gesnoeid.

Rondom de vijver is de laatste jaren flinke wildgroei ontstaan door het niet uitvoeren van snoei onderhoudswerken. Eén zijde van de vijver is zelfs voor 50 cm overdekt door de aanwezige heesters. Alle struiken rondom de vijver zullen drastisch worden teruggesnoeid en de overwoekerende bramenstruiken zullen worden verwijderd.

3.2 Terugkerend onderhoud

Naast het wegwerken van het achterstallig onderhoud zal tijdens het groeiseizoen regulier onderhoud worden uitgevoerd.

De buxus in de voortuin zullen 2 a 3 keer per jaar worden gesnoeid. De leilinden en de treurwilg worden gesnoeid in het winterseizoen.

De rode beukenhaag rondom de zijtuin zal aan de huiszijde worden teruggesnoeid tot 120 cm hoogte, zodat een vrij zicht vanuit de keuken naar de zijtuin blijft bestaand. De beukenhaag aan de straatzijde wordt iets minder teruggesnoeid met het doel hem even hoog te laten worden aan de beukenhaag aan de westzijde aangrenzend aan de burens. Die beukenhaag zal worden ontdaan van de uitschieters, zodat weer een nette haag ontstaat.

Voor het maaien van het gazon is een robotmaaier aangeschaft voor een optimaal maairegime. De maaier maait het gras 4 dagen in de week van 's morgens 10 uur tot 's avonds 10 uur. De kanten zullen 1 keer per maand worden bijgehouden met een bosmaaier.

De fruitbomen zullen ieder jaar in het winterseizoen worden teruggesnoeid voor een rijke oogst in het volgende groeiseizoen. Er zal daarbij met name gelet worden op de hoogte, zodat de bomen niet te hoog worden en op de takken aan de onderzijde, zodat het geen fruitstruiken worden.

De beplanting rondom de vijver zal ieder winterseizoen teruggesnoeid worden om de vijver vrij van struiken en daarmee veel schaduw te houden. Daarnaast zullen de waterlelies worden gesnoeid om niet een te groot oppervlak in de vijver in te nemen en zal een deel van de wierbeplanting worden verwijderd om het water niet te laten vertroebelen. Dit bevordert een optimale omgeving voor de in de vijver aanwezige flora en fauna.

Tot slot zullen all perken ieder jaar worden voorzien van eenjarige planten met uiteenlopende kleuren om zo een schitterend pallet aan weelderige kleuren te creëren. Uiteraard zullen de perken regelmatig worden ontdaan van het niet gewenst onkruid.

3.3 Beoogde aanpassingen

In de inleiding van dit erfbeplantingsplan is expliciet vermeld dat er geen wijzigingen zullen worden doorgevoerd aan de bestaande tuinen en diens beplanting. Hierop is een drietal uitzonderingen die het geheel een fraaiere uitstraling geven.

Ten eerste zal de oprit worden voorzien van een klassiek hekwerk dat de beukenhagen aan beide zijden aan elkaar verbind en het geheel een idyllische, authentieke uitstraling geven die zo goed past bij een historische boerderij (deze aanpassing is inmiddels doorgevoerd).

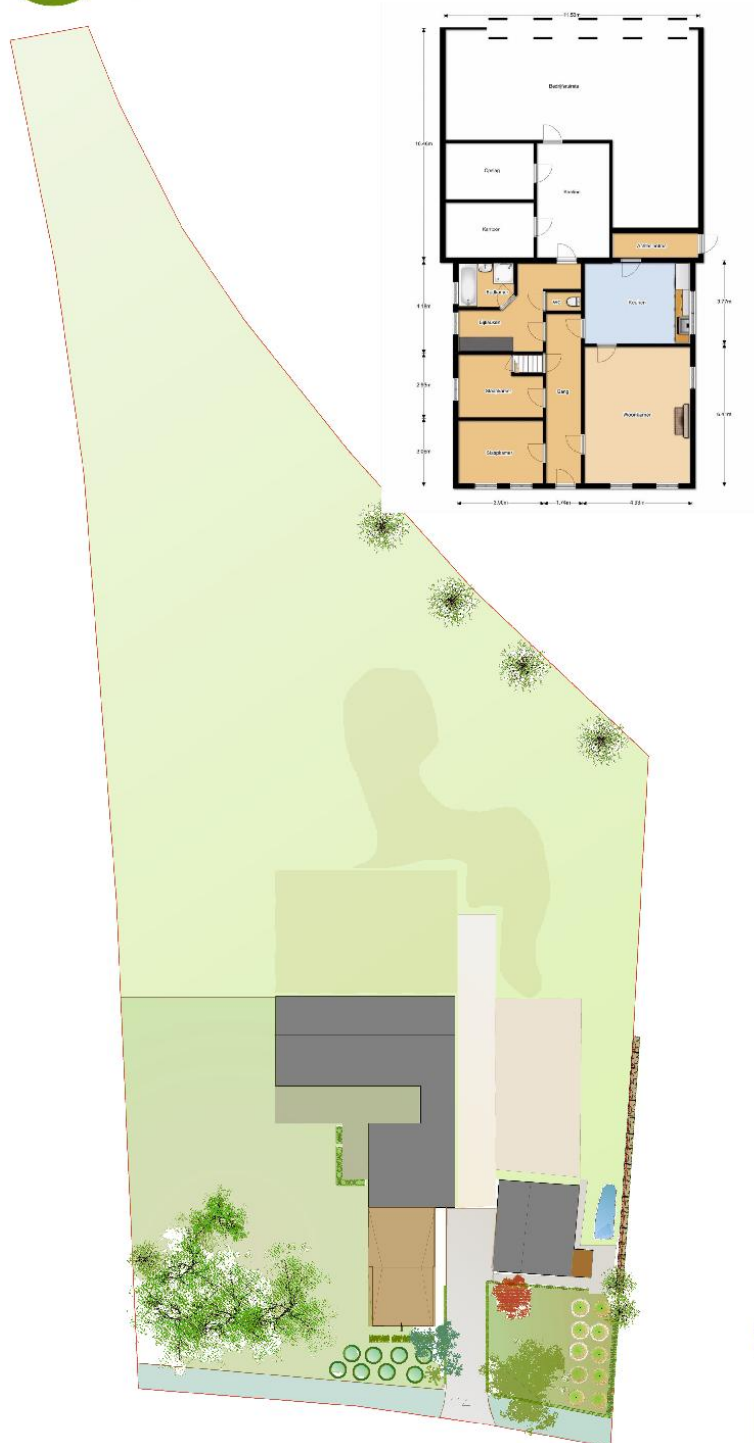


Afbeelding7: Toegangshek

Daarnaast zullen de perkjes ieder jaar worden voorzien van verse eenjarig bloeiërs. De weelderige kleurenbloei zullen een mooi contrast bij het egale, groene gazon gaan vormen.

En tot slot zullen op meerdere plekken bloembakken aan de boerderij en aanpalende schuren worden opgehangen die de boerderij een nog mooiere uitstraling zullen geven.

Bijlage 1 - Plattegrond en luchtfoto's



Maatwerk en passie voor groen
 info@groenconcepten.nu - tel: 06 161 30 991 - www.groenconcepten.nu

Project: Fam. S. Wierman	Opdrachtgever: Fam. S. Wierman
Locatie: Zandstraat 114 - 4184 PV Opijnen	Voorbeeld
Tel. nummers: 06-16130991 - 2	School: 20000 - 03
Beleidsplan: Polderplan	Datum: 26-05-2014

Annuleringskosten: 10% van de werf

Bijlage 2 - Beplanting



Maatwerk en passie voor groen.

info@groenconcepten.nu - tel: 06 161 30 991 - www.groenconcepten.nu

Project: Fam. B. Meester	Opdrachtgever: Fam. B. Meester
Locatie: Zandstraat 114 - 4384 PX Opijnen	Voor gebied
Tel. nummer: 0616130991	Actief: 2000 - h.t.
Deuren: Pothoosman	Actief: 2000 - h.t.

Aankomende voorbeelden van de werf