

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Hoogeindsestraat naast 15a Rijkevoort



Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2186
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3 oktober 2022, 8:35
Bestandsnaam	2186-Hoogeindsestraat Rijkevoort
Aantal pagina's	18

INHOUDSOPGAVE

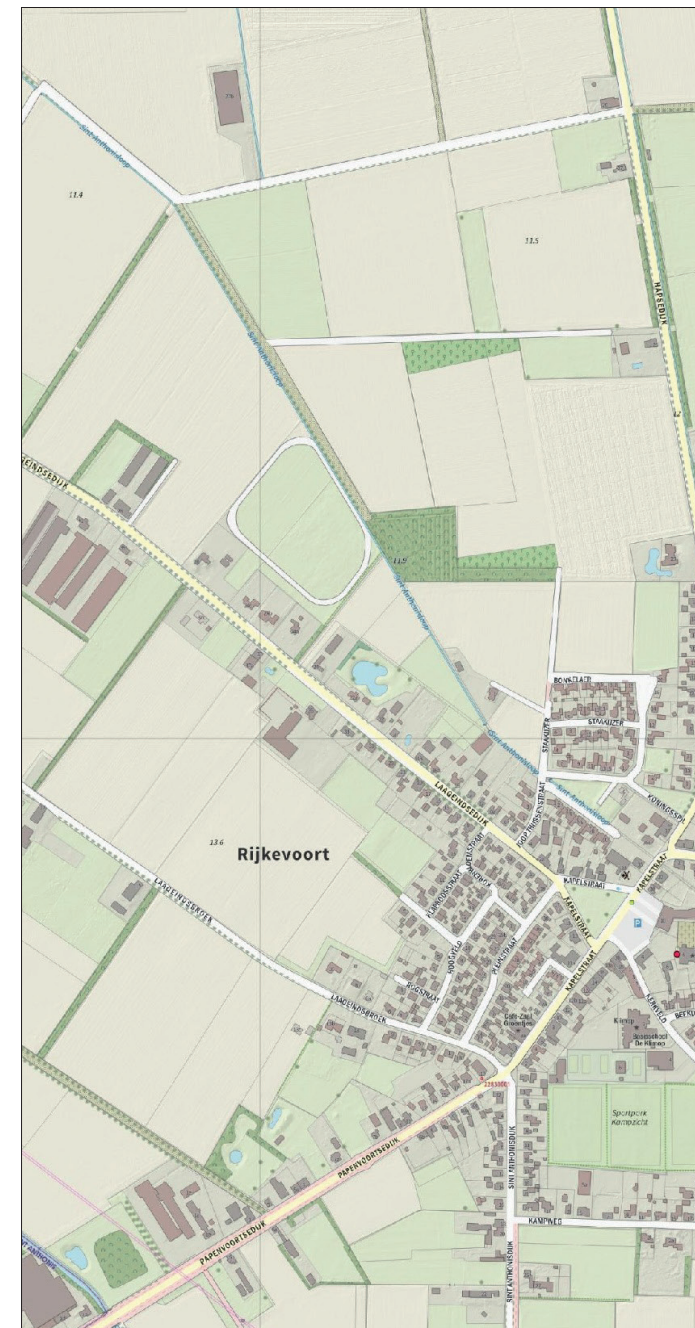
introdactie	4
het plangebied	6
vigerend beleid	8
randvoorwaarden quickscan	9
ontstaan van het landschap	10
analyse	12
inpassing erf	14
landschapsmaatregelen	16

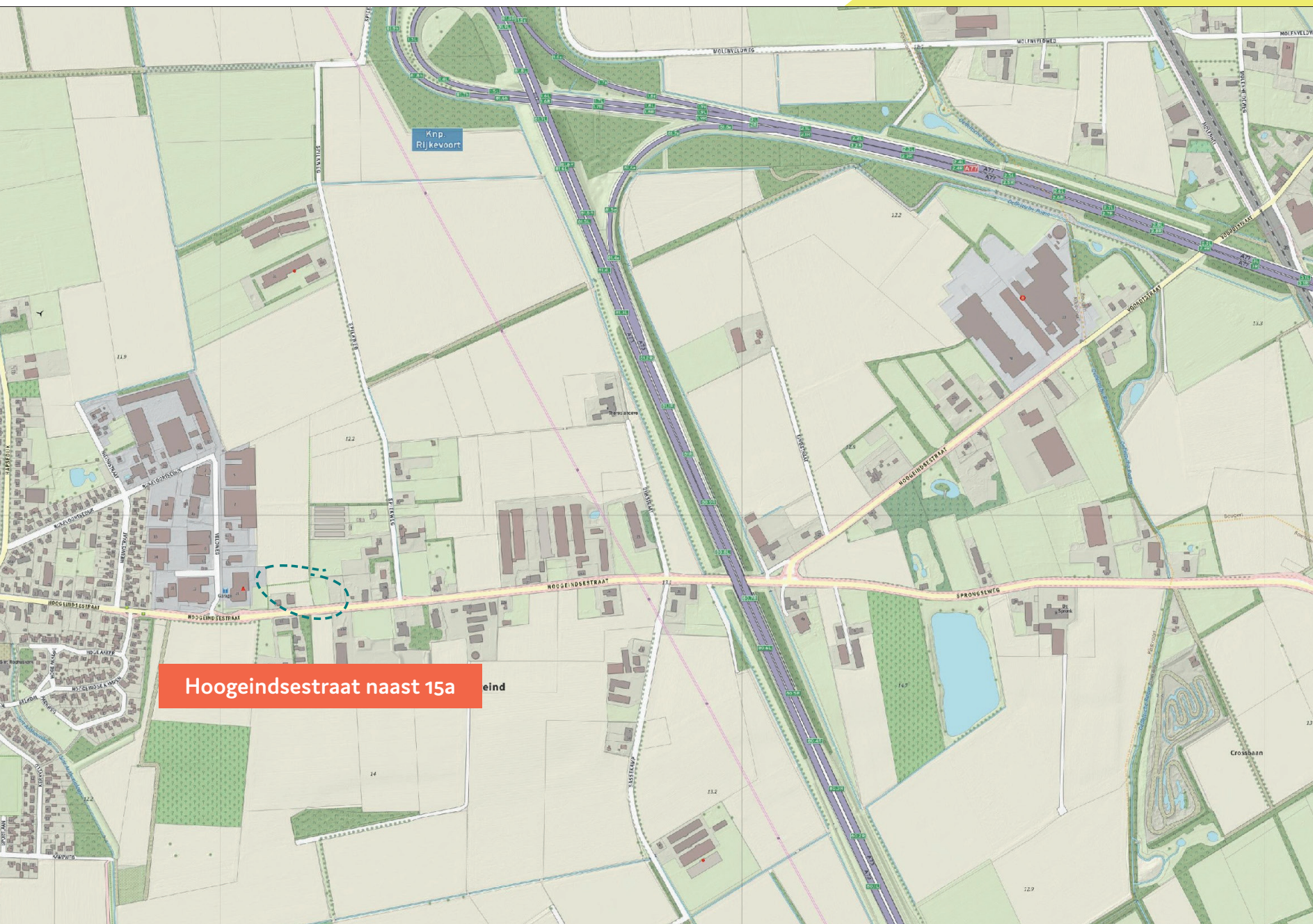
dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Hoogeindsestraat naast 15a te Rijkevoort

Momenteel is de bestemming agrarisch.
Initiatiefnemers willen op deze locatie een woning
bouwen.

De gemeente wil hier aan meewerken mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat het erf landschappelijk goed wordt ingepast. In de quickscan van 20 juli 2020 zijn hiervoor randvoorwaarden opgesteld..

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.





Het plangebied is een weide die nooit bebouwd is geweest. Aan de westzijde is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het bestaat uit een relatief kleine woning met enkele schuren. Aan de zuidzijde staat een karakteristieke boerderij. Het gebied wordt aan de noord- westzijde afgeschermd door het bedrijventerrein.

De Hoogeindsestraat is een verbindingsweg tussen Boxmeer en Rijkevoort en aangewezen om onder voorwaarde bebouwingslinten te verdichten.





STRUCTUURVISIE BOXMEER 2030

De structuurvisie biedt het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau met waarborging van de belangen op een hoger schaal-niveau. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weer voor de gemeente Boxmeer tot 2030. Het betreft een globale visie, die kaders stelt aan gewenste ontwikkelingen in zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Binnen de structuurvisie wordt het plangebied aanmerkt als de zogenaamde oude bouwlanden.

OUDE BOUWLANDEN

De oude bouwlanden zijn gebieden die reeds sinds de middeleeuwen zijn ontgonnen. Oorspronkelijk bestonden ze uit open akkers en vel-den met dichte(re) randen bestaande uit groen en bebouwing. Sommige akkers hebben door een eeuwenlange bemesting een bolvormig profiel gekregen. In de huidige situatie zijn de oude bouwlanden nog altijd tamelijk open. De bebouwing is veelal geconcentreerd in dorpen en buurtschappen, waarbij na WOII enigszins een aantasting heeft plaatsgevonden door oprukkende vrijstaande (agrarische) bebouwing en nieuwe teelten.

BEBOUWINGSCONCENTRATIES

In het Bestemmingsplan Buitengebied is een Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties opgenomen. In deze visie wordt verbeeld hoe binnen bestaande concentraties van bebouwing verdichting / functie-omvorming (VAB's) kan plaatsvinden,

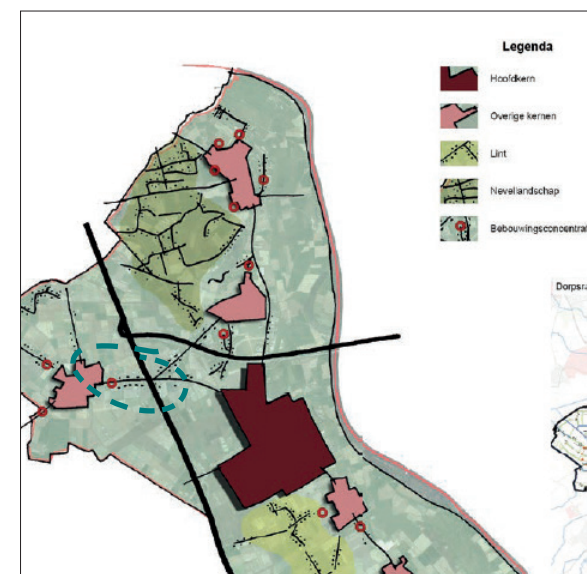
waarbij de karakteristiek van de concentratie en de meerwaarde voor het landschap de basis vormen. De gebiedsvisie is opgesteld voor een beperkt aantal bebouwingsconcentraties. Zoals in de vorige alinea geschetst, zijn ruimtelijk gezien nog veel meer bebouwingsconcentraties aanwezig.

MOGELIJKE WONINGBOUW LINTEN

Ontwikkelingen in de linten behorende bij de kernen (en overige individuele ontwikkelingen in de kernen) zullen daarentegen niet planmatig van opzet zijn. Dit om repetitie te voorkomen. Organische groei is hierbij het beeldmerk. De typologie van de bebouwing zal aan moeten sluiten op de karakteristiek in de rest van het lint. Dit komt tot uitdrukking in de individualiteit van het bouwblok, de maatvoering van het bouwblok, de typologie en architectonische vormgeving en de invulling van de kavel. De combinatie wonen en werken kunnen een plek krijgen in de linten. De linten in de oude occupatie-as Oeffelt - Boxmeer - Vierlingsbeek worden niet verder uitgebreid en/of verdicht om aanengroeien van de afzonderlijke kernen te voorkomen.



de oude bouwlanden



bebouwingsconcentraties

De locatie zelf is een open grasland dat aan de voor- en achterkant begrensd wordt door een beukenhaag. Aan de westzijde staat een oude schuur behorende bij Hoogeindsestraat 15a. Aan de oostzijde staat nog één boom van een resterende boomsingel die tot 2005 nog aanwezig was, maar dit is op de grond van de burens. Achteraan in de hoek staat de boomsingel in noordelijke richting er nog wel. Over het perceel kijkend recht van voren en in westelijke richting bestaat nu een weinig fraai zicht op de achterkanten van het bedrijventerrein. Hier hoort een afschermdende groenstrook aangeplant te zijn, maar die is er niet.

GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek is het, vanwege de ligging in het buitengebied, vanuit provinciaal beleid noodzakelijk dat de beoogde woning in een bebouwingsconcentratie ligt. Door de gemeente is bij het voormalige bestemmingsplan Buitengebied 2008 de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. De analyse en uitgangspunten sluiten in aan op de huidige principes van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze gebiedsvisie maakt deze locatie onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie "Hoogeindsestraat". De zuidzijde van de Hoogeindsestraat wordt als een gebied met een authentiek karakter waarde. Dat geldt niet voor de noordkant van de Hoogeindsestraat, waar de locatie van het verzoek is gelegen. Aan de zuidzijde van de weg ligt verdichting niet voor de hand, daar zouden de relaties met het Hoogeindsche Broek juist nog wat versterkt mogen worden.

De bebouwing aan de Spiekweg wordt gezien als een begrenzing voor een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein. Momenteel is overigens totaal geen sprake van uitbreiding van dit bedrijventerrein. Ten oosten van de Spiekweg worden doorzichten naar het noordelijk gelegen gebied wel belangrijk gevonden. Desondanks worden in dit deel ook enkele mogelijkheden voor verdichtingen gezien.

OVERWEGINGEN

Bij uitbreiding van het bedrijventerrein tot aan de Spiekweg zou er geen sprake meer zijn van een doorzicht vanaf de Hoogeindsestraat in noordelijke richting. Behoud van openheid in het bebouwingslint is dan niet van belang. Maar uitbreiding van het bedrijventerrein wordt hier momenteel vooralsnog niet voorzien.

In de gebiedsvisie worden in het noordoostelijk deel verdichtingsmogelijkheden gezien. Vanwege de beperkte zichtkwaliteit in noordelijke richting over de voorliggende locatie, wordt ook op dit noordwestelijke deel van de Hoogeindsestraat in de vorm van een Ruimte-voor-Ruimte woning voorstelbaar geacht. Wel is daarbij een aanvulling op de landschappelijke inpassing noodzakelijk. De gebiedsvisie geeft daar in het streefbeeld een duidelijke weergave van. Aan de achterkant van het perceel dient de groene begrenzing versterkt te worden; de haag alleen is

onvoldoende omdat deze te laag is. Omdat het voorliggende verzoek een afsplitsing is van het kavel Hoogeindsestraat 15a, dient deze groene begrenzing langs de gehele achterste perceelsgrens doorgetrokken te worden.

Een mogelijkheid is als ook de boomsingel aan de oostzijde weer hersteld zou worden. Deze boomsingel hoort echter op de grond van de burens te staan. Wellicht is het mogelijk dat de aanvrager in overleg met de burens de boomsingel op buurman's grond terug kan brengen. Wanneer dat niet tot de mogelijkheden behoort, zal bij de opstelling van het landschappelijk inpassingsplan nader afgewogen moeten worden of het terugbrengen op de voorliggende locatie ook logisch in de structuur past of dat dit toch beter op buurman's grond zou moeten plaatsvinden, en er bij de voorliggende ontwikkeling van afgezien moet worden. Er zal onderzocht moeten worden, op welke manier er dan een goede landschappelijke inpassing aan de oostzijde kan worden verkregen.

Wanneer deze boomsingel nu niet hersteld wordt, dient de initiatiefnemer er rekening mee te houden dat herstel van deze boomsingel bij eventuele ontwikkelingen op buurman's grond weer als randvoorwaarde zal worden gesteld.

Het landschap is de laatste 100 jaar sterk verstedelijkt. De oude bouwlanden zijn op de kaart van 1900 goed te zien. Vanuit de Hogeindsestraat ontstond enige bebouwing. Eerst aan de zuidzijde en later aan de noordzijde. Dit verschil is nog goed te zien. De noordzijde van de Hogeindsestraat kent nieuwere bebouwing dan de zuidzijde. Daar staan de oudere boerderijen en zijn de erven veelal verdicht met volwassen bomen.

Eind 20e eeuw is het bedrijventerrein aangelegd. Deze heeft, gezien de naakte ligging, een enorme impact op het gebied. De opvallende bebouwing die niet past bij de schaal van het landschap geven het aanzicht op Rijkevoort een (ongewenste) industriële uitstraling.

De structuur van het landschap bestaat uit een blokverkaveling zonder een duidelijk richting. Veelal staan er op de kavelgrenzen beplanting in de vorm van bomen en houtsingel. Door de jaren heen zijn deze veelal verdwenen of vervangen door exoten. De erven zijn sober en functioneel ingericht.





situatie 1950



situatie 1900

Het plangebied bestaat uit een weide die aan de zuid- en noordzijde wordt afgeschermd middels een beukenhaag. Het is onderdeel van het erf op nummer 15a.

Tussen de Hogeindsestraat en het plangebied ligt een fietspad. Bij de ontsluiting van het perceel moet rekening gehouden worden met een veilige ontsluiting.

Aan de oostzijde staat nog een relict van een houtwal. Deze grond is geen eigendom. Het perceel wordt opgesplitst waarmee een nieuw erf ontstaat.

Samengevat:

Bebouwing kent een sterke oriëntatie op de Hogeindsestraat

diversiteit aan bebouwing

zicht op bedrijventerrein

waardevolle beplanting aan noordwestzijde van het erf. Verder weinig beplanting.

beukenhaag op erfgrans

ontsluitingen op de Hogeindsestraat



het plangebied



het plangebied



Op een plek naast een bestaand erf wordt een nieuwe woning gebouwd. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich moet voegen in het bebouwingscluster. Tevens moet het erf landschappelijk goed worden ingepast.

Dat wordt deels bereikt door de woning uitgelijnd aan de bestaande weg te situeren. Ook is gekeken om de bestaande groenstructuur, die passend is, zo veel mogelijk te versterken. Middels de aanplant van extra groen wordt het erf landschappelijk goed ingepast.

Middels een afgewogen positionering van de woning met bijgebouw wordt het een passend ensemble. Het erf wordt ontsloten door een nieuwe brede inrit. Hierdoor zal er een deel van de bestaande beukenhaag gerooid moeten worden.

Om een overzichtelijke en veilige ontsluiting van het erf te voorzien is gekozen voor een brede inrit. Hiermee blijft er voldoende zicht op het fietspad en de weg. Het erf kan afgesloten worden met een eenvoudige poort. Er is ruimte om op het erf te keren/parkeren.

De woning sluit aan op de randvoorwaarden uit de Quickscan. Het krijgt één bouwlaag met kap en is onder architectuur vormgegeven met materialen die mooi verouderen en passen in de omgeving.

Het erf wordt momenteel afgeschermd met een lage beukenhaag. Vanuit de randvoorwaarden is gesteld dat onderzocht moet worden of een oorspronkelijk houtsingel aan de oostzijde hersteld kan worden. Dit is ingevuld door in de hoek van het erf, aansluitend op de bestaande houtsingel, 12 meter nieuwe singel aan te planten. De achterzijde van het erf krijgt de gewenste groene inpassing door voor de bestaande (en te behouden) beukenhaag enkele ruwe berken te planten (bij voorkeur meerstammig). Hiermee blijft er wel zicht op het achterliggende weiland maar wordt het niet geheel afgeschermd. (onwenselijk).

De randen van het erf worden daarmee aan de noord- en westzijde gesloten. Het erf kent richting de weg een relatief open uitstraling. De woning zal vanaf de Hogeindsestraat te zien zijn. Op het erf worden solitaire bomen en een wilde ligusterhaag als accent voor het voorerf aangelegd. Er is bewust niet gekozen voor een beukenhaag om zo de biodiversiteit te versterken.

Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.



rechter zijgevel

oostgevel



gevel richting weg

Legenda

1. Nieuw aan te planten Hollandse linde
2. Nieuw te bouwen woning
3. Bestaande beukenhaag
4. Nieuw aan te planten walnoot
5. Nieuw aan te planten wilde liguster
6. Aanplant ruwe berk
7. Bestaande beukenhaag behouden
8. Aanplant zwarte els





erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



Hollandse linde



ruwe berk



walnoot



wilde liguster haag

erfontwikkelaar

laat je erf groeien