

**RUITER
VER DE
HOEVEN**

Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan erf Lankes

Volkel | Familie Vloet



Plangebied op luchtfoto (google 2019)

Aanleiding

Familie Vloet is in het bezit van een agrarisch perceel aan de Breestraat in buurtschap Lankes. Zij zijn voornemens op dit perceel een aantal woonkavels te realiseren.

Om dit mogelijk te maken, dient de ontwikkeling te passen binnen de kaders die in “Visie Lankes” worden benoemd (Gemeente Uden, 2020) en daarnaast ook te voldoen aan de eisen uit de Welstandsnota (Gemeente Uden, 2013).

In dit document is het Beeldkwaliteitsplan en het Landschappelijke inpassingsplan beschreven voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel. In de beschrijving wordt meermaals verwezen naar de Visie Lankes. De belangrijkste kaders zijn hierin opgenomen



Plangebied op topografische kaart (2019)



Historische kaart buurtschap met planlocatie aan 1 van de driehoekige ruimte

Ruimtelijke karakteristieken

Lankes (*Lankhuis*) is ontstaan op het kruispunt van wegen op de hoger gelegen zandgronden. Kenmerkend zijn de vele brinken (driehoekige ruimtes) die op de overhoeken van wegen zijn ontstaan. Aan de oostzijde van Lankes liggen van oudsher kleinschalige akkers met opgaande beplanting op de perceelsranden en aan de westzijde zijn de grootschaligere weides, bos- en heide percelen gelegen.

In de loop der tijd is de wegenstructuur wat vereenvoudigd en rechtgetrokken, is enkele bebouwing aan het buurtschap toegevoegd en is de grote centrale driehoek omgevormd naar weide. De kenmerkende structuur is echter tot op heden goed leesbaar en als zodanig herkenbaar en beleefbaar.



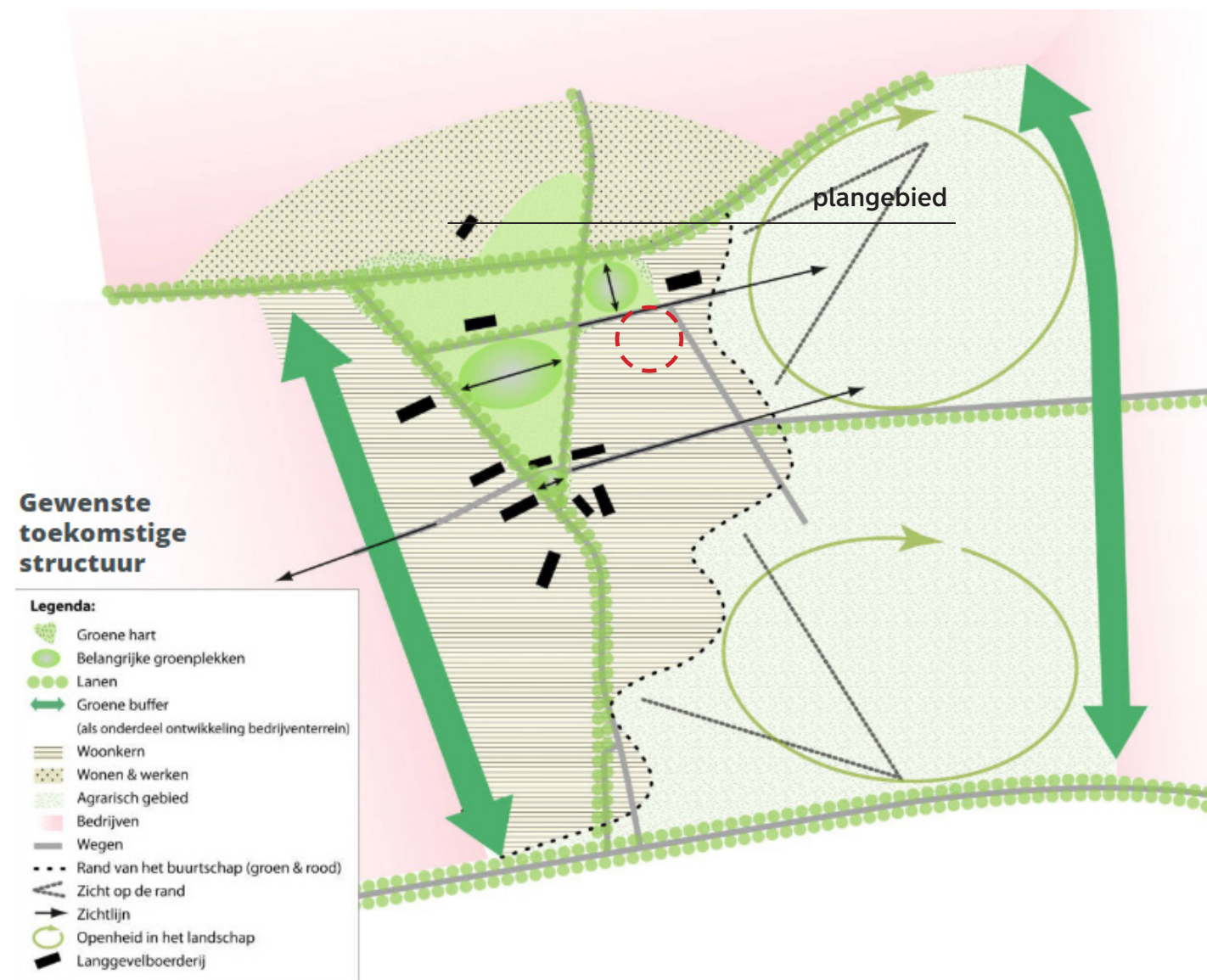
Vanuit Kromstraat, brink omzoomd door haag en eikenrij. Oude route nog steeds zichtbaar.



Brink vanuit Breestraat. Houtwal aan zuidzijde van de brink.



Historisch boerenerf aan de Breestraat en zicht op het landschap

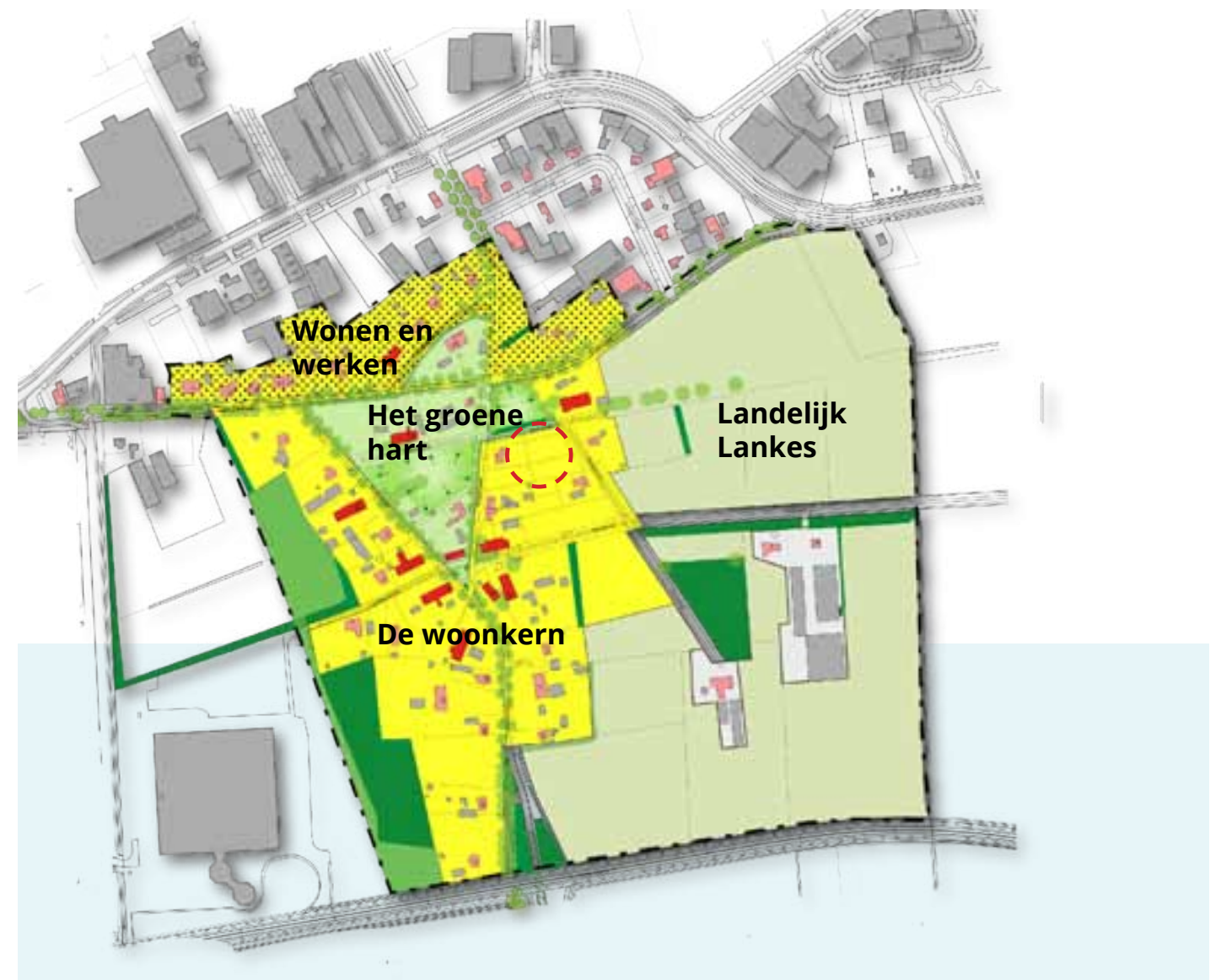


Beelden uit “Visie Lankes”, 2020

“Visie Lankes” (gemeente Uden, 2020)

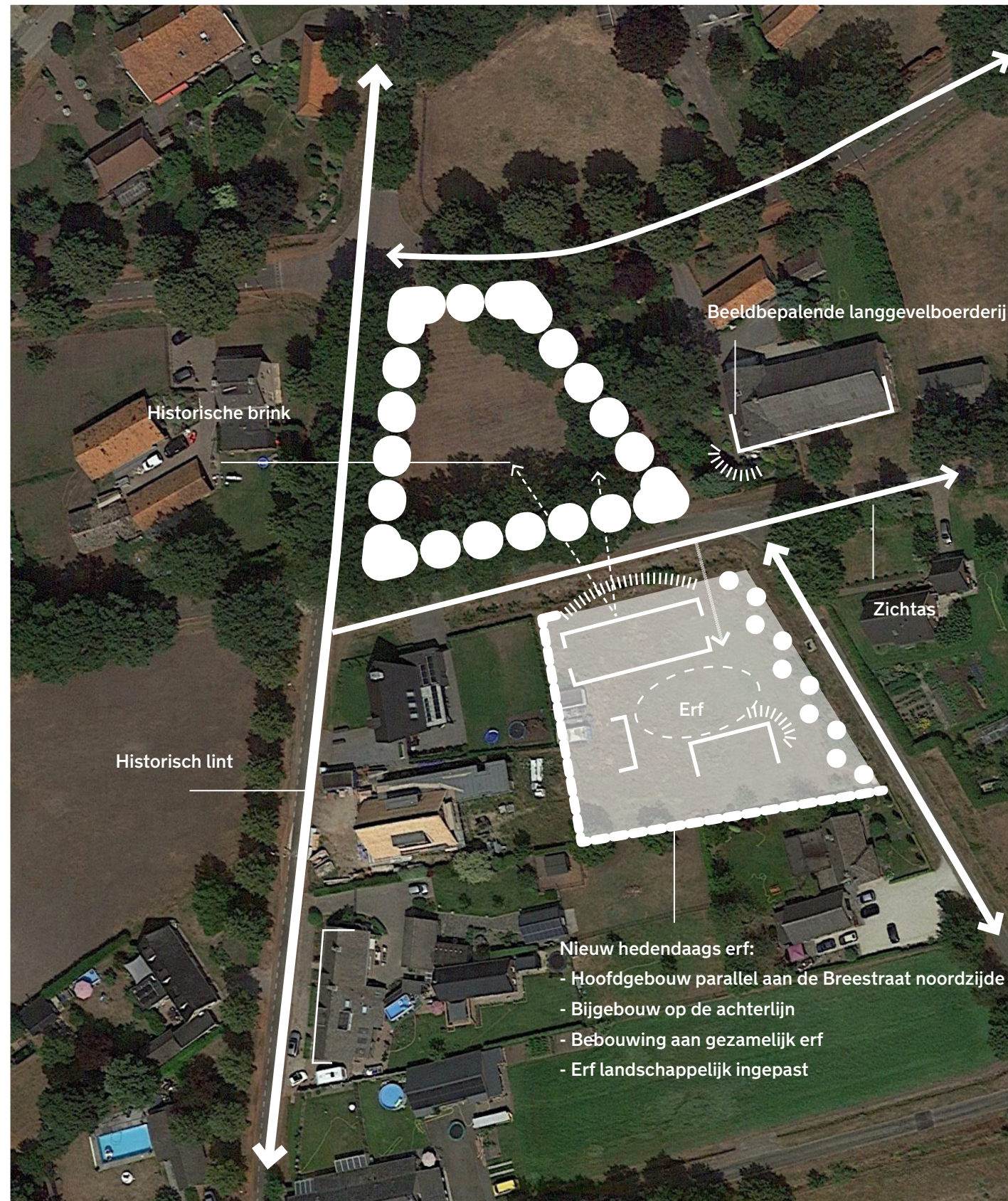
Het plangebied is gelegen in de zone die in de visie aangemerkt wordt als “woonkern”.

Kenmerkend is de ligging aan de groene driehoek Kromstraat/Breestraat die tevens onderdeel is van een zichtlijn. Op de hoek brink / Breestraat staat een historische langgevelboerderij en deze begeleidt een belangrijke zichtlijn naar het buitengebied.



Omdat het plangebied gelegen is in de “woonkern” mag hier -onder voorwaarden- ontwikkeld worden. Criteria die benoemd worden:

- Het erf is een ensemble van bebouwing, beplanting en verharding
- Bebouwing is geïnspireerd op de bestaande langgevelboerderij en schuren
- Voor bebouwing gelden richtlijnen in maximale footprint, bouwhoogte en -massa, opzet, programma en beeldkwaliteit



Planconcept

Planconcept

Aan de groene driehoek, de brink, wordt een nieuw erf toegevoegd. Het erf is een hedendaagse vertaling van het traditionele boerenerf. Kenmerkend is dat de hoofdwoning prominent aan het lint staat en de opstallen er achter. De volumes staan aan een 'gezamenlijke vloer' en worden landschappelijk omzoomd. Bebouwing, terreininrichting en groen vormen een samenhangend geheel: een ensemble.

Algemene criteria bebouwing conform beleid

- Kavelgrootte: tenminste 2.000m² (obv kadastrale eigendommen 2019)
- Bebouwingspercentage: max. 20% (ca. 400m²)
- Hoofdgebouw: max. 10% van het kavel (ca. 200m²)
- Bijgebouwen: max. 10% van het kavel (ca. 200m²)
min. 2 en max. 4 bijgebouwen
- Bouwmassa: rechthoekig grondvlak
1 laag met grote kap
- Beeldkwaliteit: architectuur geïnspireerd op traditionele langgevelboerderijen en schuren

Plantoelichting

De langgevelboerderij is het hoofdvolume en gericht op de Breestraat. De inrit is aan deze zijde en leidt naar het collectieve erf. Hieraan staan, haaks achter de langgevelboerderij, twee hedendaagse schuurvolumes. Deze zijn gericht op het erf. Om het semi-openbare karakter te waarborgen heeft het oostelijke schuurvolume een dubbelzijdige geveloriëntatie en verbindt een pad de Breestraat met de woningen aan het erf.

Landschappelijke inpassing

Het erf wordt rondom landschappelijk ingepast. Daarvoor worden de aanbevelingen uit ‘Rapportage Cultuurhistorie Lankes’ toegepast.

- Boerenhaag met boomvormers

Aan de west- en zuidzijde komt een boerenhaag van min. 1,50 m breedte en 1,50 - 1,80 m hoogte. Deze haag bestaat uit een mix van gebiedseigen soorten te denken valt aan meidoorn, sleedoorn, beuk, liguster. De boomvormers bestaan uit (haag)beuk, eik, berk of lijsterbes.

- Erfboom

Op het erf wordt één solitaire landschapsboom toegepast. Soorten die hier passen: Kastanje, Linde of Notenboom

- Fruitboomgaard

Aan de oostzijde van het erf wordt de overgang naar het openbaar gebied gemaakt met 10 hoogstamfruitbomen in kruidenrijk gras. Vanwege de smalle zone maken we geen omzooming met een haag, tussen erf en de fruitboomgaard wordt wel een lage haag voorgesteld. Visueel loopt de openbare berm met greppel over in de fruitboomgaard.

- Hagen op erfgrenzen

De overige hagen zijn smalle, lage hagen van een gebiedseigen soort. Ze zijn 0,80 - 1,20m hoog met een breedte van 0,80m. Deze haag bestaat uit een gebiedseigen soort, zoals meidoorn, haagbeuk, beuk of liguster.

- Kruidenrijk grasland

Onder de fruitbomen wordt een kruidenrijk grasmengsel toegepast, dat excensief beheerd wordt.

- Bomen in tuinen (optioneel)

Het is wenselijk in de tuinen ook enkele boomvormers toe te passen die bijdragen aan het erfbeeld, bijvoorbeeld een fruitboom of notenboom. Dit maakt geen onderdeel uit van de landschappelijke inpassing.

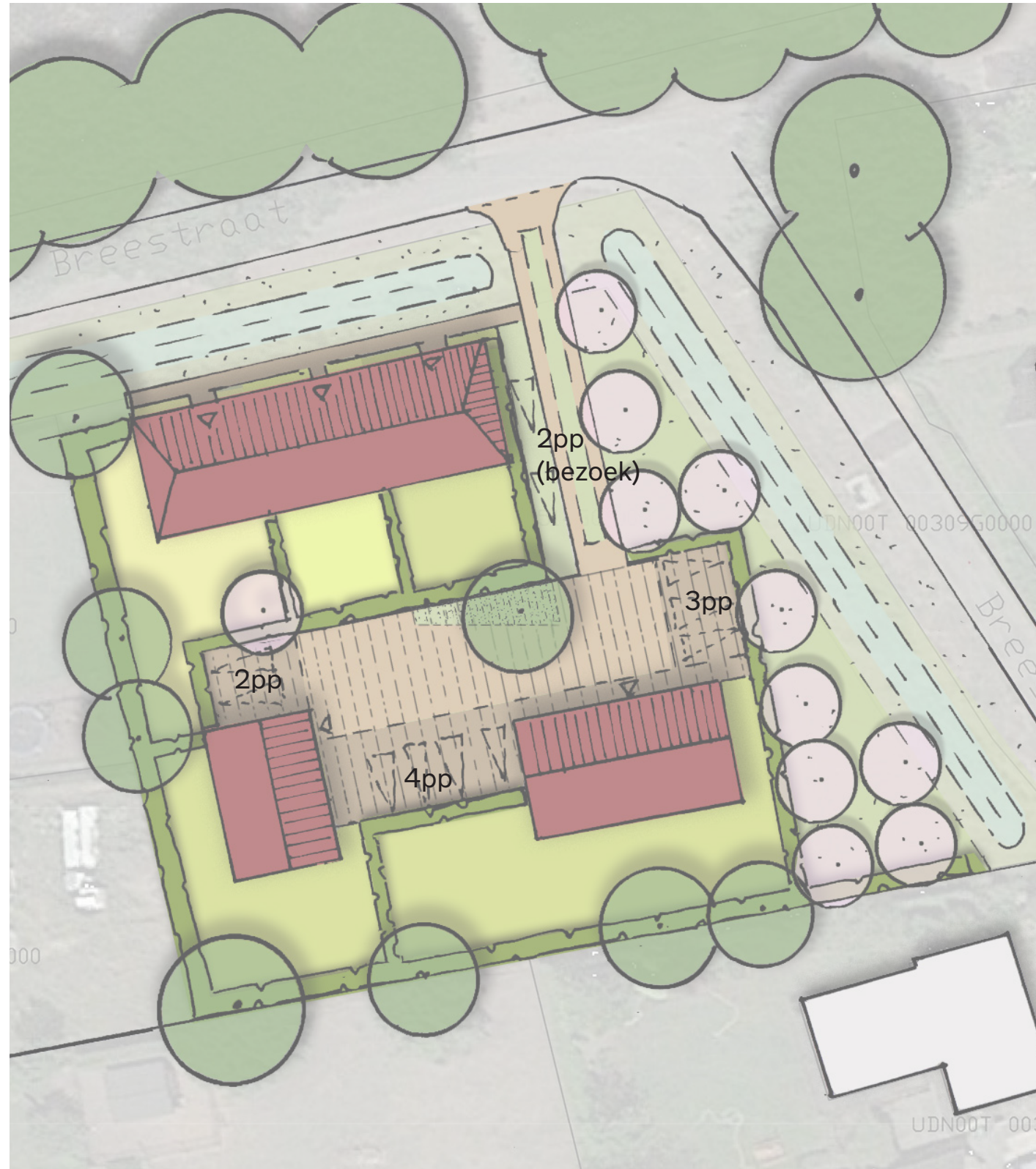
Erf Lankes | Schetsplan



- Hoofdgebouw: archetype langgevelboerderij
3-onder 1-kap met oriëntatie op Breestraat en
groene brink
- Oprit (3,50m) rijloper met groene middenberm
- Bezoekersparkeren (2pp) (graskei)
- Groene voorruimte met fruitbomen en kruidenrijk
grasland
- Solitaire boom in gras of open verharding, in
samenhang met het materiaal van het erf
- (Half)verharding van het erf verbindt de volumes,
en biedt ruimte aan informeel parkeren(9pp)
- Archetype woonschuur
- Geschoren lage haag (0,80 m breed, 0,80m
hoog)
- Archetype woonschuur
- Boerenhaag (1,50 m breed, 1,80m hoog) met
boomvormers



Schetsplan erfinrichting



Parkeren

Materialisering

Kenmerkend voor het erf is het sobere en informele karakter. De openbare ruimte is geïnspireerd op de boerenerven. Verharding loopt van gevel tot gevel en bestaat uit gebakken klinkers, halfverharding of een combinatie daarvan. Bijvoorbeeld een geklinkerde stoep met een halfverharding in het midden of omgekeerd.

De oprit is 3,50m breed en heeft een groene uitstraling door de ligging in kruidenrijk gras. Te denken valt ook aan een rijloper met groene middenberm of grasklinkers. De parkeerplaats langs de oprit is een overloopparkerplaats en bestaat uit grasklinkers.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op het collectieve erf. Het is van belang dat auto's het erf niet domineren. Er worden dan ook geen losse parkeerplaatsen aangelegd, maar het binnenerf wordt opgerekt met daarin de woonvolumes. Hierdoor ontstaat ruimte voor informeel parkeren achter de voorgevel.

Parkeeraantallen

Parkeernormen*

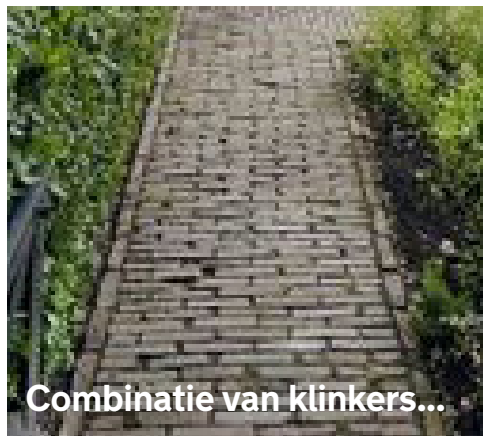
Vrijstaande woning:	2x 2.4pp
Geschakelde woning:	3x 1.8pp
Parkeerbehoefte:	10,2 > 11 pp

Inpassing parkeren:

Informeel parkeren op erf:	9 pp
Bezoekersparkeren oprit	2 pp
Totaal:	11 pp

* Gebaseerd op "Nota parkeernormen Uden" (2018)

Erf Lankes | Referentiebeelden materialisering en groen



Architectuur bebouwing

De nieuwe woningen bestaan uit twee types; het hoofdgebouw is een vertaling van het archetype langgevelboerderij, de twee bijgebouwen zijn een hedendaagse vertaling van het archetype schuur. Voor de hedendaagse vertaling wordt gekeken naar voorbeelden uit de omgeving met betrekking tot het kleurenpalet, materiaalgebruik en textuur. Daarnaast vormen de nieuwe woonvolumes tezamen een herkenbaar en leesbaar ‘ensemble’: een ruimtelijk en samenhangend geheel.

Beeldkwaliteit architectuur langgevelboerderij

- Geïnspireerd op het archetype ‘langgevel’. De architectuur is noch historiserend, noch expressief. Een eenvoudige en sobere beeldtaal is gewenst zodat het ensemble zich in het landschap voegt.
- Uitsparingen en snedes zijn mogelijk, mits de hoofdvorm in stand wordt gehouden. Davlakken ogen heel, eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en bescheiden .
- De gevelindeling is horizontaal.
- Het dak is gedekt met pannen (glanzende pannen zijn uitgesloten) of (deels) riet. Toepassing van zonnepanelen is mogelijk mits geïntegreerd onderdeel van het dakvlak.
- Gevels worden uitgevoerd in baksteen (aardetint), eventueel in combinatie met hout als referentie naar het oude staldeel.
- Het toepassen van een overstek, terugliggende gevel of uitsparing binnen het hoofdvolume draagt bij aan een zachte overgang van openbaar/privé.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdvorm en sluiten qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik aan bij het woongedeelte.

Beeldkwaliteit architectuur schuur

- Geïnspireerd op het archetype ‘schuur’. De architectuur is noch historiserend, noch expressief. Een eenvoudige en sobere beeldtaal is gewenst zodat het ensemble zich in het landschap voegt.
- Uitsparingen en snedes zijn mogelijk, mits de hoofdvorm in stand wordt gehouden. Dakvlakken ogen heel, eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en bescheiden .
- De gevelindeling is horizontaal. Gevelopeningen zijn kloek en reiken nagenoeg van plint tot gootlijn.
- Het dak is gedekt met pannen (glanzende pannen zijn uitgesloten), leien, cementgebonden dakplaten, zink of hout. Toepassing van zonnepanelen is mogelijk mits geïntegreerd onderdeel van het dakvlak.
- Gevels worden uitgevoerd in hout (houtkleur of gebrand), eventueel gecombineerd met het gebruik van baksteen (in antraciet of aardetint) in bijvoorbeeld de plint .
- Het toepassen van een overstek, terugliggende gevel of uitsparing binnen het hoofdvolume draagt bij aan een zachte overgang van openbaar/privé.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdvorm en sluiten qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik aan bij het woongedeelte.

Erf Lankes | Referentiebeelden architectuur



Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Boerenhaag met boomvormers

- 1,50 m brede boerenhaag, 150-1,80 m hoogte
- Aanplant van haagplantsoen: 3 rijen in verschoven verband, onderlinge afstand ca. 0,40m (9 stuks per m¹)
- Plantmaat haagplantsoen: 125-150,
- Haagsoorten: mix van 2-3 gebiedseigen soorten:
 - Beuk (Fagus sylvatica),
 - Meidoorn (Crateagus monogyna),
 - Sleedoorn (Prunus spinosa),
 - Liguster (Ligustrum ovalifolium).
- Plantmaat boomvormers: beverde spillen min. 250/300;
- Boomvormers, 7 stuks, mix van soorten, keuze uit soorten: Ruwe berk (Betula pendula), Haagbeuk (Carpinus betulus), Beuk (Fagus sylvatica) Zomereik (Quercus robur) of Lijserbes (Sorbus aucuparia).

Beheer boomvormers: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei.

Beheer boerenhaag: eenmaal per jaar zijanten scheren en om de 3 jaar (deels) terugzetten.

Erfboom

- Aan te planten 1 nieuwe landschapsboom op erf
- Soort: kastanje, walnoot, linde
- Plantmaat min. 18-20.

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Geschoren haag

- Aanplant van een haag in 1 gebiedseigen soort; Meidoorn (Crateagus monogyna) of Beuk (Fagus Sylvatica) of Haagbeuk (Carpinus betulus) of Liguster (Ligustrum ovalifolium)
- Aanplant van 5 stuks per m¹ in enkele rij aanplanten.
- Maat haagplantsoen: 80/100 en 100/125
- Scheren op 0,80m of 1,20m hoogte

Beheer: de haag tweemaal per jaar scheren voor gewenst resultaat.

Fruitboomgaard

- Aanplant van 10 hoogstamfruitbomen
- Vruchtendragende soort: Appel, Peer, Kers of Pruim
- met onderlinge afstand van 4- 5 m.
- Plantmaat: 16-18

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Kruidenrijk grasland nr. 1

Verschralen grond en aanbrengen bloemrijk/ kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld G1 mengsel Cruydt Hoeck

Beheer: 1-2 x per jaar maaien, maaisel afvoeren, zodat de grond verder verschaald.



10 Fruitbomen

Kruidenrijk grasland (extensief beheer)

Erfboom (Kastanje, Linde, Walnoot)

Geschoren lage haag (0,80 m breed, 0,80 - 1,20m hoog)
(Meidoorn, Beuk, Haagbeuk of Liguster)

Gemengde boerenhaag; bestaande uit 2-3 soorten
(Beuk, Meidoorn, Sleedoorn, Liguster) (1,50 m breed, 1,50
- 1,80m hoog)

met 7 boomvormers (Eik, Haagbeuk, Beuk, Ruwe Berk,
Lijsterbes)

Maatregelen landschappelijke inpassing