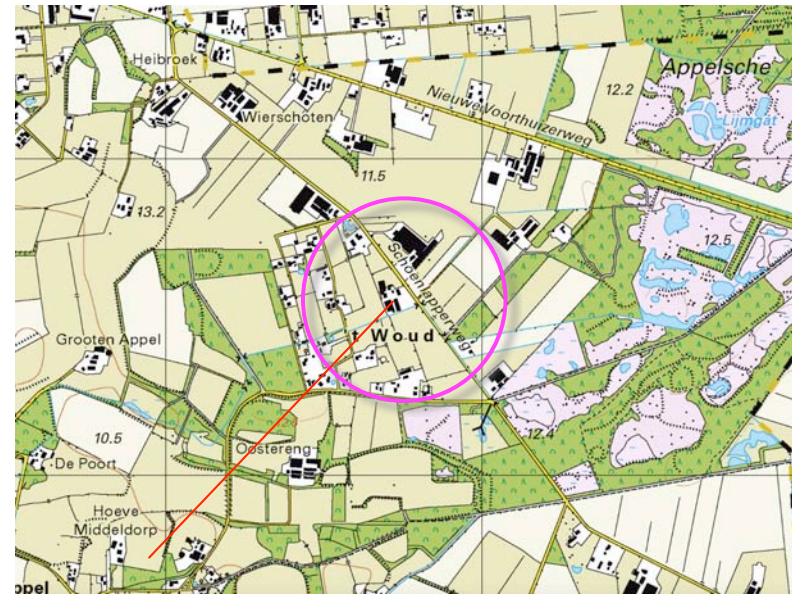


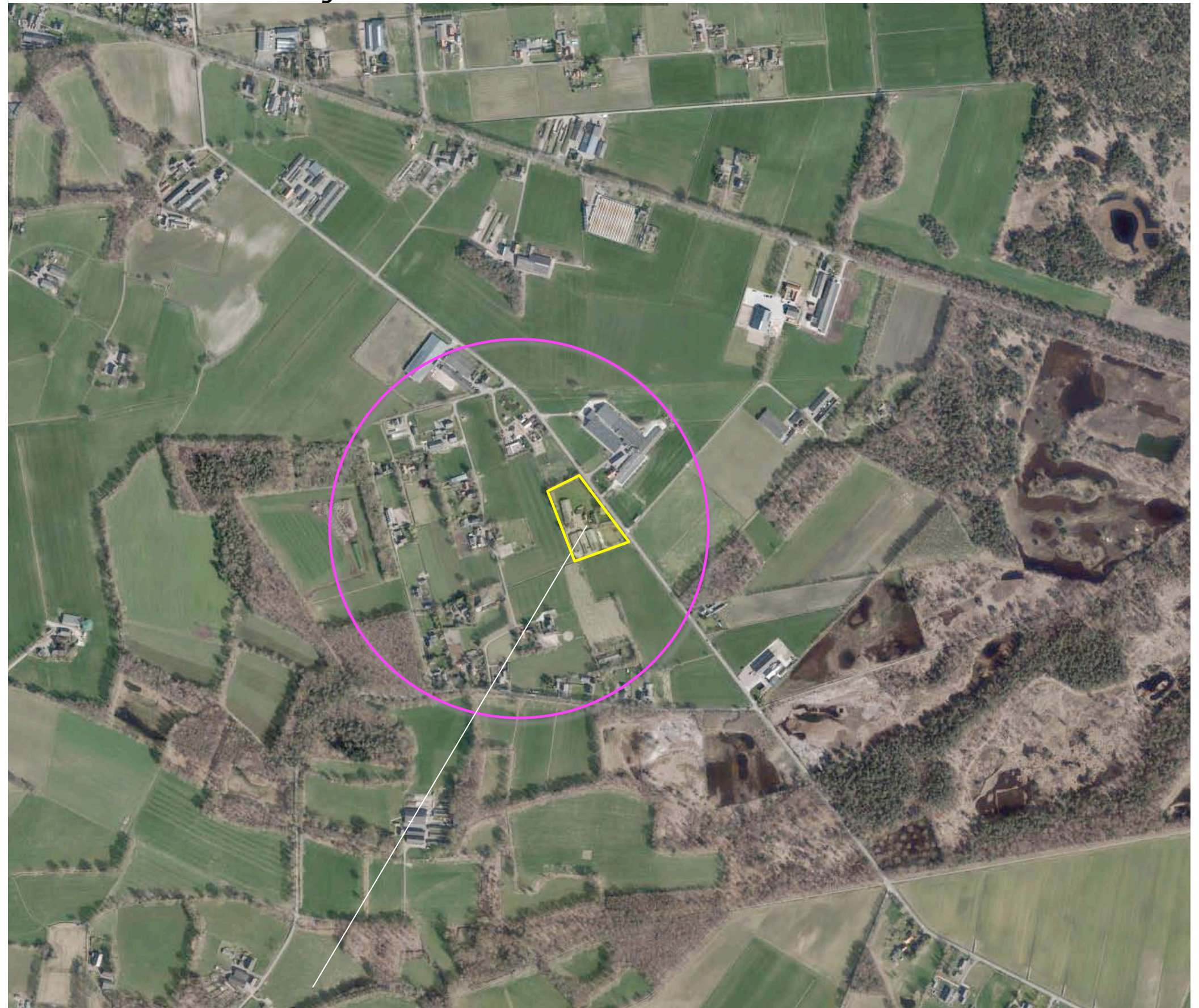
LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwingscluster 't Woud, ten zuidoosten van de kern Nijkerk. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

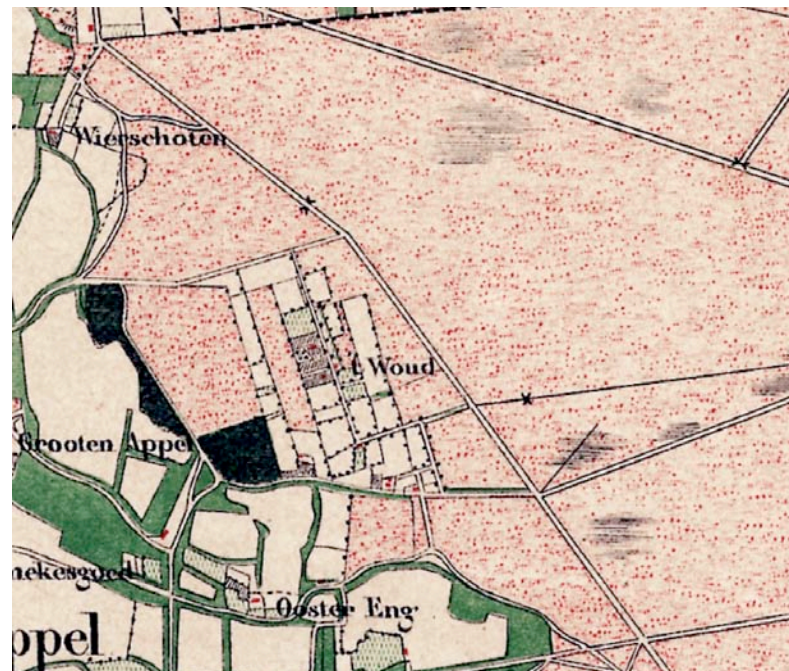
bebouwingscluster 't Woud'



plangebied

HISTORIE 1870

In 1871 werd het plangebied gekarteerd als heide. Ten noordoosten van het plangebied bevonden zich uitgestrekte heidevelden. Ten zuidwesten van het plangebied bevond zich in 1871 een kleinschalige heideontginning met de aanduiding 't Woud'. Ten westen hiervan werd een afwisseling van oudere, grootschaligere complexen ouder bouwland en opgaande beplanting gekarteerd die onderdeel uitmaakten van het hier gelegen landgoed. De kleinschalige ontginning van 't Woud' betreft waarschijnlijk een activiteit van landbouwers die het merendeel van hun tijd werkzaam waren op de pachtboerderijen van het ten zuidwesten gelegen landgoed.



uitsnede topkaart 1871



ouder, open en grootschaliger bouwland

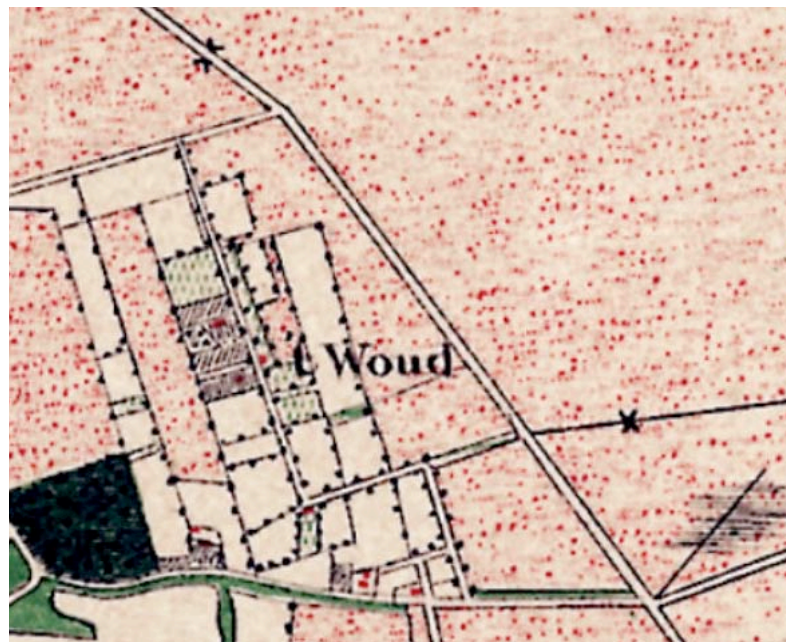
't Woud'

open heide

HEIDE-ONTGINNING

De landschappelijke context is te kenschetsen als een kleinschalige, oudere heide-ontginning. De op de heide veroverde percelen werden destijds omzoomd door smallere houtwallen; deze waren van betekenis om het verstuiwen van de verbeterde grond tegen te gaan. In een later fase van de ontginning werden de houtwallen grotendeels geruimd; forse goed ontwikkelde bomen werden behouden (als bouw- en balkenhout). Nabij de bebouwing bevonden zich moestuinen en huisweides voor (klein)vee. De tuinen en weides werden omzoomd door hagen en deels daaruit doorschietende bomen. Op de huisweide werden opbrengstbomen (fruit en noten) aangeplant. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1870 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts

moestuinen, huisweides met hoogstamfruit en notenbomen



bomenrijen met bouwhout als overblijfsel van houtwallen, langs het bouwland

ONTWIKKELING 1E HELFT 20STE EEUW

In de 1898 werden het plangebied en de ten noordoosten gelegen context nog als heide gekarteerd. Langs de Schoenlappersweg werden tegen het einde van de 19e eeuw houtwallen aangeplant. Blijkbaar dreigden de ruige gebieden ten noordoosten van 't Woud' akkers te overstuiven. In 1911 werden bouwland en een bebouwing in het plangebied gekarteerd. Zie de karteringen uit 1898 en 1911 rechtsboven.

In de navolgende decennia werden de context van het plangebied en de ten noordoosten gelegen heide grotendeels ontgonnen. In het plangebied en in de context werden veel houtwallen gekarteerd. De bebouwing op de erven werd in beperkte mate uitgebreid; meestal werden een kleine schuur en stal toegevoegd. Nabij de bebouwing werden boomgaardjes aangetroffen. De landschappelijke context onderging sterke verdichting.

In de periode rond de tweede wereldoorlog verdwenen de houtwallen. Forse goed ontwikkelde bomen, notenbomen en fruitbomen werden behouden. Het sterk verdichte landschap veranderde in een landschap met semi-transparante coulissen. Zie de karteringen uit 1932 en 1952 rechtsonder.



1898 heide en brede houtwal



1911 bebouwing en bouwland



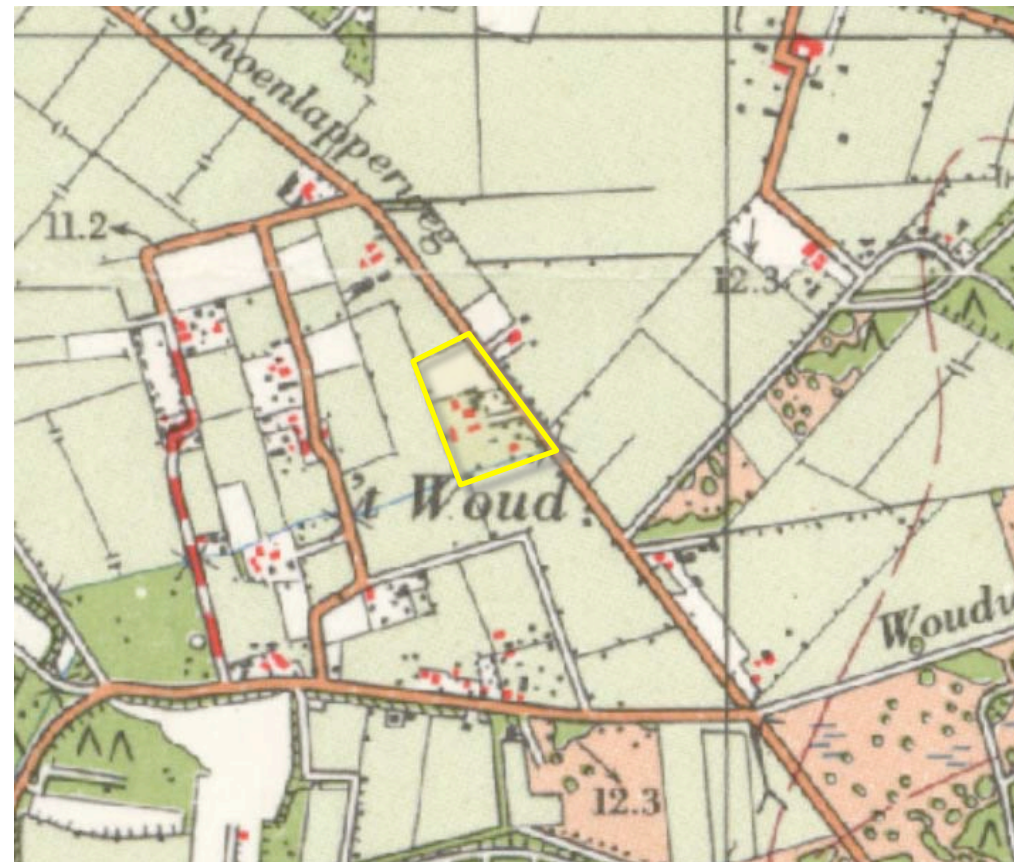
1932 verdichting door smallere houtwallen



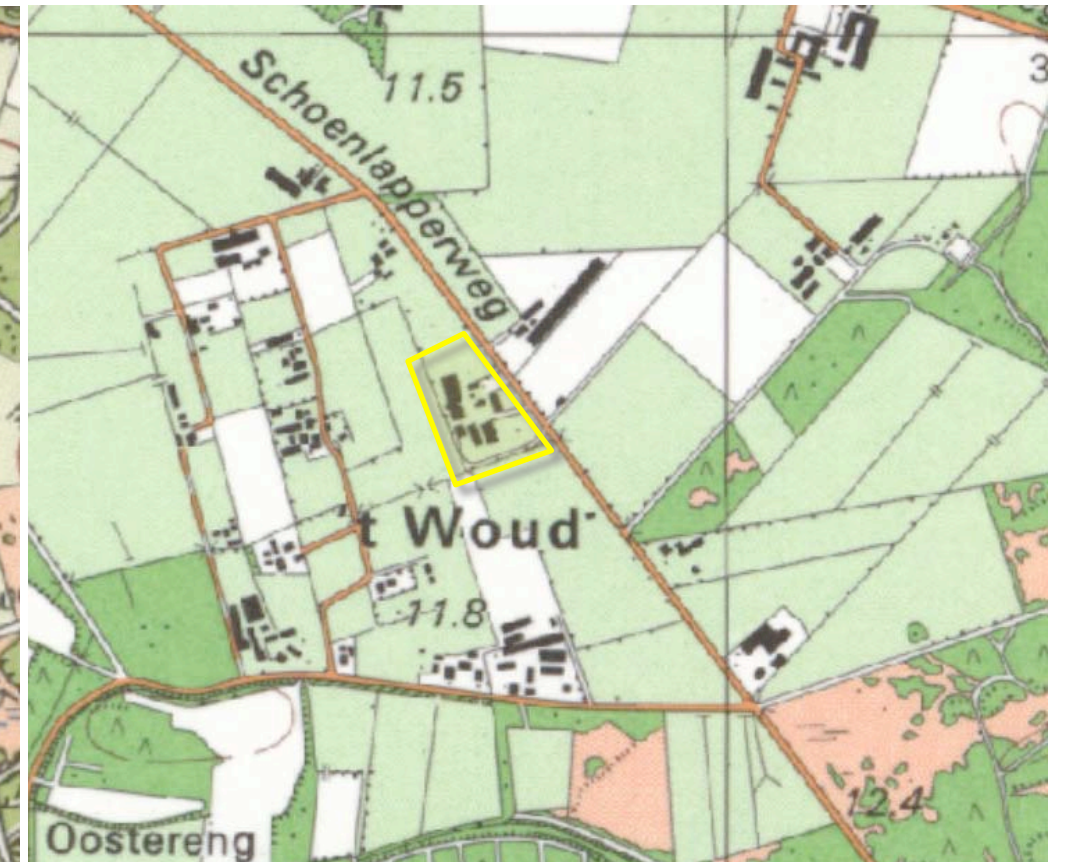
1952 houtwallen gerooid in de oorlog

ONTWIKKELING 2E HELFT 20STE EEUW

Tot in de jaren zestig veranderde relatief weinig in het plangebied en 't Woud'. In de jaren zeventig ontwikkelde zich intensievere vormen van de veehouderij in Nederland. De eigenaren van de over relatief weinig grond beschikkende erven in 't Woud' zagen kansen en realiseerden stallen. De beperkte ruimte en de op de ontwikkeling in de veehouderij volgende regelgeving beperkten de ontwikkeling op de erven in het centrum van 't Woud'. Aan de noordkant, de zuidkant en ter hoogte van het plangebied zette de ontwikkeling door en werden - in de jaren zeventig gebouwde - stallen vervangen of uitgebreid. Zie de karteringen uit 1962 en 1987 rechtsboven. In de jaren negentig stagneerde de schaalvergroting in 't Woud'. Rond de eeuwwisseling werden stallen aan de noordkant en zuidkant van de bebouwingscluster gesloopt. In de grootschalige heideontginningen ten noorden en oosten van 't Woud' werden in deze periode grootschalige uitbreidingen gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1995 en 2010 rechtsonder.



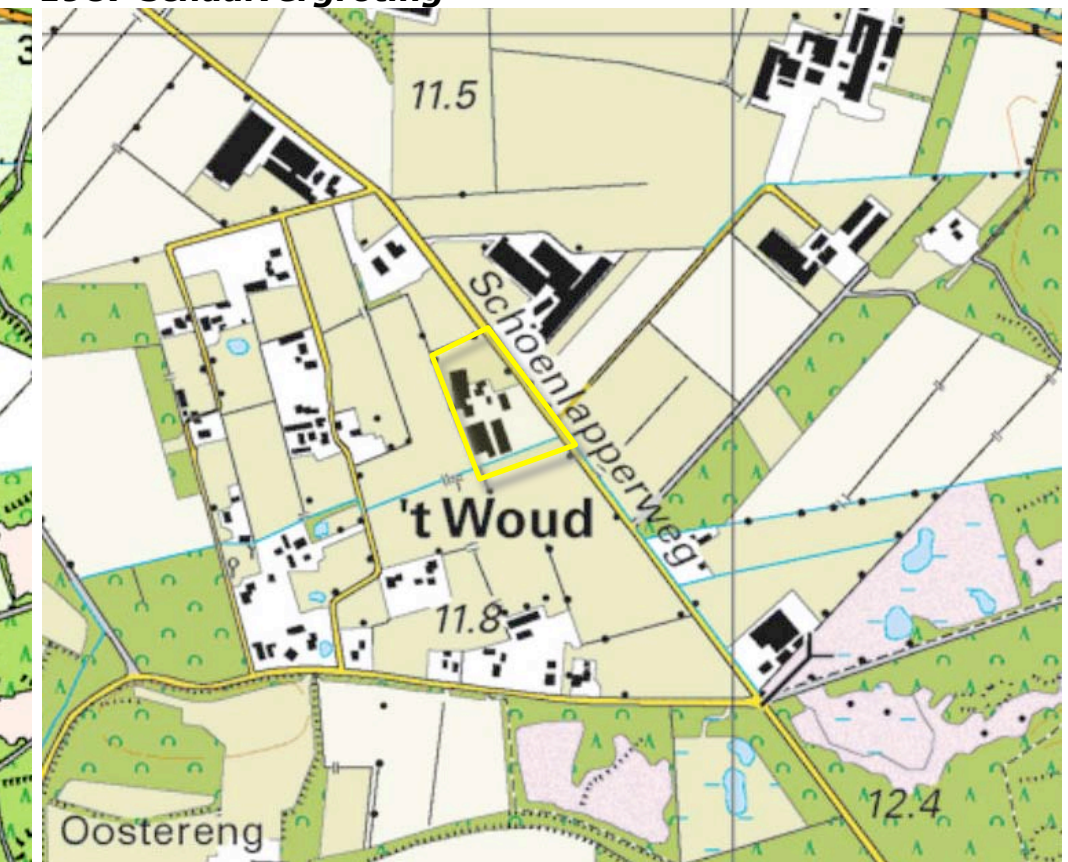
1963 kleinere stallen in plangebied en context



1987 schaalvergroting



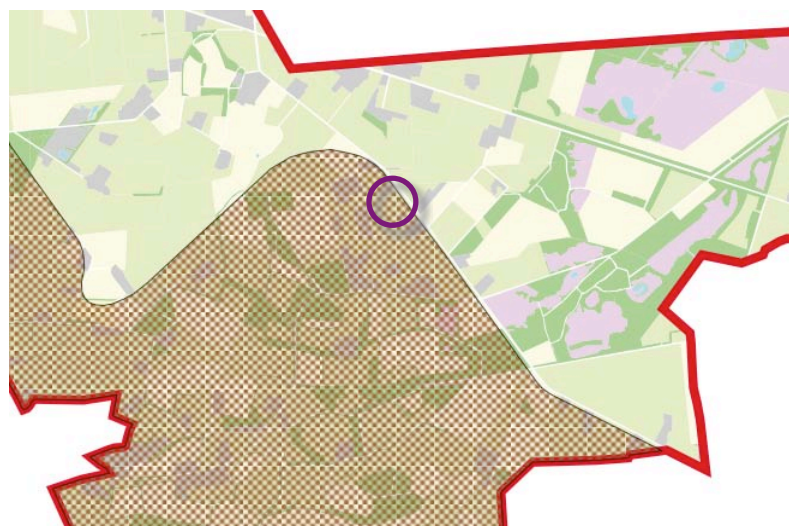
1995 stagnatie in het Woud en plangebied



2010 uitbreidingen in jonge heideontginning

BELEIDSKADER

De gemeente Nijkerk rangschikt het plangebied in haar uit 2009 daterende landschapsvisie aan de rand van de zone 'Kampenlandschap'. Zie de uitsnede van de plankaart hieronder en de uitsnede van de toelichting betreffende het Kampenlandschap rechts.



uitsnede overzichtskartaal

verfijning

NB. Aan de hand van de historische schets is vast te stellen dat het plangebied en zijn context weliswaar door de historie verbonden zijn met het landgoederen in het ten zuidwesten gelegen Kampenlandschap maar in ruimtelijke zin worden gekenmerkt door een tamelijk separate ontwikkeling en 'randligging'.



ONTSTAAN

In dit deel van de Gelderse Vallei waren grote ontginningen niet mogelijk, vanwege allerlei waterkundige aspecten. De kleine particuliere ontginningen overheersten in dit gebied. Door deze kleinschalige ontginningen ontstonden kleine percelen, met een afwisseling van grasland en akkerland en was de bewoning in het gebied sterk verspreid. De percelen waren omgeven door heggen en houtwallen. Men spreekt hier van een kampenlandschap. De lagere delen waren veelal in gebruik als grasland, de middenpercelen als bouwland en de hogere (arme zandgronden) als bos en heide (niet ontgonnen).

In het kampenlandschap zijn in de 17e eeuw verschillende landgoederen ontstaan. Rondom Salentijn (buitenplaats), Berencamp (buitenplaats), Ehrental in de omgeving van de Slichtenhorsterweg en in de omgeving van Appel. In de 18e eeuw is Driedorp ontstaan bij de herenboerderijen rond de grote es van Ehrental.

HUIDIG LANDSCHAPSBEELD

Ook momenteel vinden we veel landgoederen in het kampenlandschap en komen er nog steeds nieuwe bij. Het grondgebruik met akkers op de drogere delen en grasland op de lagere delen is grotendeels ongewijzigd gebleven. Wel is de kleinschaligheid in het kampenlandschap afgenomen. Houtwallen en singels verdwenen omdat hun gebruiksfunctie verloren ging. Hierdoor kreeg het kampenlandschap een opener karakter, waardoor de overgang naar het aangrenzende veen- en heide-ontginningslandschap minder zichtbaar werd. De status van de boerderij en haar bewoners werd verhoogd door het voorhuis naar één of twee kanten uit te bouwen. Het erf kreeg meer allure en meer sierbeplanting.



LANDGOED & HANDVATEN GROEN

Voor de inrichting en herontwikkeling van het plangebied worden in de landschapsvisie de rechts weergegeven handvaten aangereikt.

Smalle elementen

Op grond van de historie en ligging is de implementatie van de rechts weergegeven uitgangspunten wat te verfijnen. De relatief langdurige verbetering van de bodems in het 't Woud' voerde naar een proces waarbij de aanvankelijk om verstuiving tegen te gaan benodigde houtsingels langzaam aan het veld moesten ruimen, de overblijfselen van de houtsingel, de bomenrijen werden gaande weg "uitgedund". Het van oorsprong door robuuste groenstructuren verkamerde landschap werd zo opener van karakter en getekend door semi-transparante coulissen.

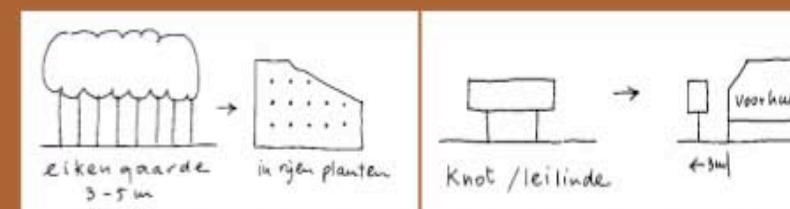
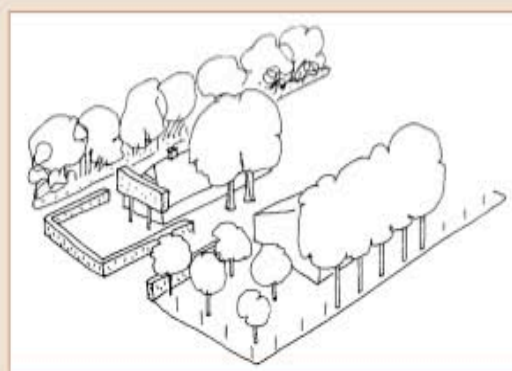
Op de overgang van de erven naar de omringende weides of kleinschalige akkers werden tijdens proces veekerende hagen aangeplant. Nadat de hagen hun betekenis als veekering verloren werden deze grotendeels gerooid. Uit de haag doorgeschoten bomen waren moeilijk te rooien en werden derhalve vaak geknot. In zijn geheel genomen voerde de toegenomen kwaliteit van de bodem logischerwijze naar 'het versmallen' van de landschapselementen.

BEPLANTING VAN HET GEBIED

Bepanting in het gebied bestaat uit eiken, essen en elzen (soms ook geknot) en dezelfde bomen en struiken in singels en in houtwallen. Langs de sloten staan knotelzen en knotwilgen.

TIP

Als u het gebied wilt versterken kunt u het beste eiken en kleine bosjes, houtwallen of houtsingels aanleggen. Langs stallen en schuren kunt u ook bomen en struiken in houtwallen of houtsingels aanplanten. Een andere tip is om de oriëntatie van een boerderij die met de achterzijde naar de weg staat niet om te draaien, dit is juist karakteristiek voor het kampenlandschap! Plant één of enkele parkbomen en plant een beukenhaag alleen in de voortuin. Bij een boerderij met allure past een gazon en enkele parkbomen in de voortuin en hagen en fruitbomen opzij.



WAT PLANTEN?

Hieronder hebben wij een lijst voor u opgesteld met de meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het kampenlandschap en de plek op het erf waar u ze het beste kunt planten.

HOUTWAL EN HOUTSINGEL

Eik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, met struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en hulst.

IN DE OMGEVING VAN BEKEN

Grauwe wilg en inlandse vogelkers.

LANGS EEN PERCEEL

Eiken, op korte afstand van elkaar, soms twee rijen dik.

OPRIT

Eiken, op korte afstand van elkaar.

BOOMGAARD

Hoogstamfruitbomen met appel, peer, pruim, noot of kers.

VOOR DE GEVEL

Leilinde of (lei)perenboom (zonzijde).

VOOR OF NAAST HET WOONHUIS

Hoogstamfruitbomen, sierappel of sierpeer.

NAAST HET WOONHUIS

Boom of bomen zoals een kastanje, linde of noot.

HAAG ROND OF BIJ DE VOOR OF MOESTUIN

Beuk, haagbeuk, liguster.

HAAG ROND OF BIJ DE BOOMGAARD

Meidoorn of veldesdoorn.

BUXUS

In de moestuin of tuin binnen hagen.

STRUIKEN

Sering, boerenjasmijn, hulst, bessen.

RUIMTELIJK KADER 2018

Het ruimtelijk kader wordt anno 2018 gevormd door de navolgende elementen;

- de bebouwing en beplanting op de ten noordoosten van de Schoenlapperweg gelegen buurerven,
- het bosje ten zuidoosten van het plangebied,
- de bebouwing en beplanting op de erven in 't Woud',
- de opgaande beplanting op de heide ten zuidoosten van het plangebied.

bebouwing en beplanting op buurerven ten noordoosten van de Schoenlapperweg

bosje



bebouwing en beplanting op erven van 't Woud'

bos en heide

BELEVING

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Schoenlapperweg en de ten westen gelegen weg in 't Woud'.

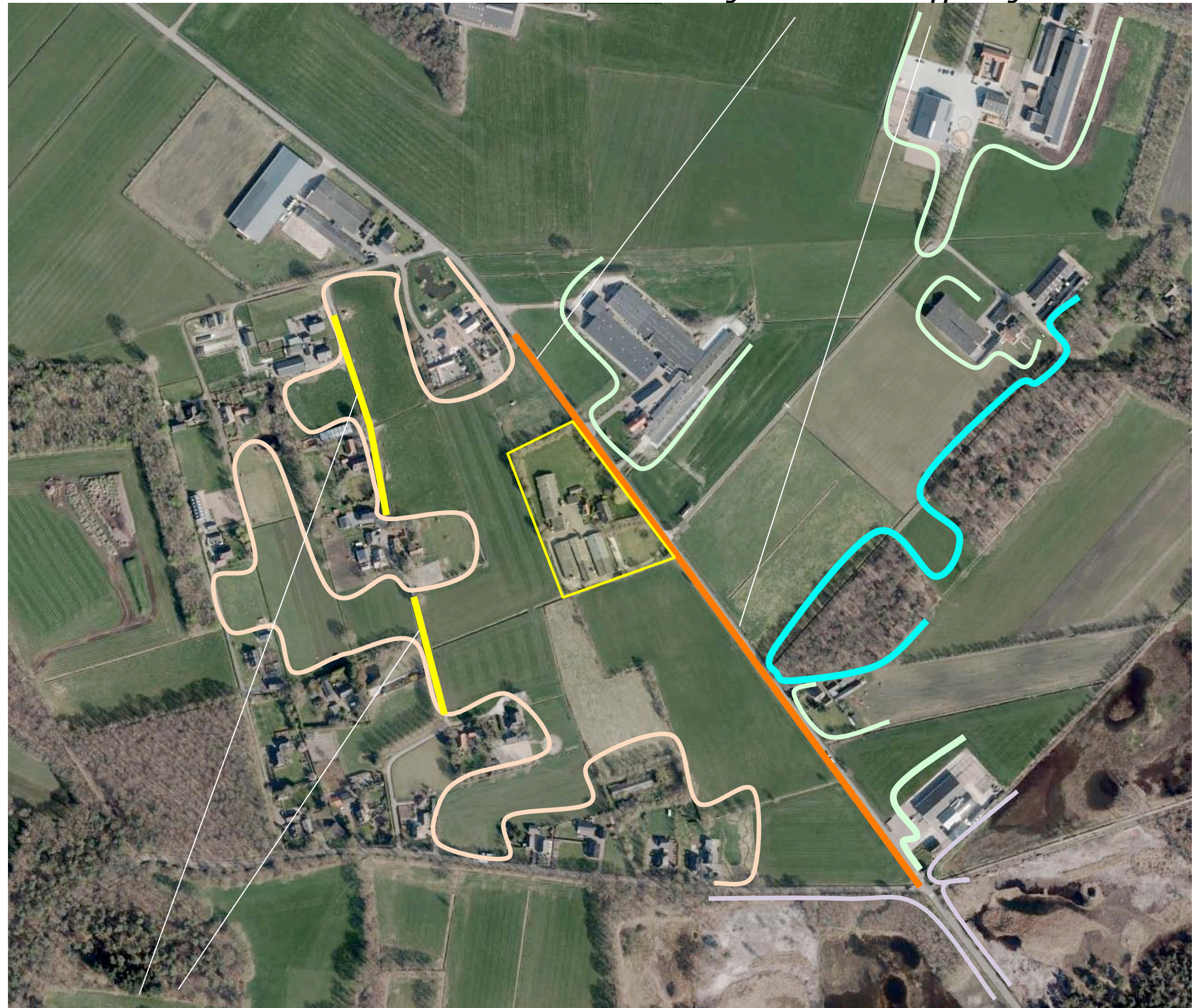
Komend over de Schoenlapperweg uit het noordoosten ontvouwt zich na de passage van het ten noordwesten gelegen buurerf gedurende korte tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied. Tijdens de passage toont zich de noordoostkant.

Komend uit het zuidoosten ontvouwt zich na de passage van het ten zuidoosten gelegen gebied met bos en heide, een zicht op de zuidoostkant van het plangebied. Tijdens de passage toont zich de noordoostkant.

Vanaf de ten westen gelegen weg 't Woud' komend uit het zuiden, is gedurende kortere tijd een zicht op een deel van de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. Komend uit het noordwesten is gedurende langere tijd een zicht op de noordwestkant en de zuidwestkant mogelijk.

Zie de fotos op de navolgende pagina's.

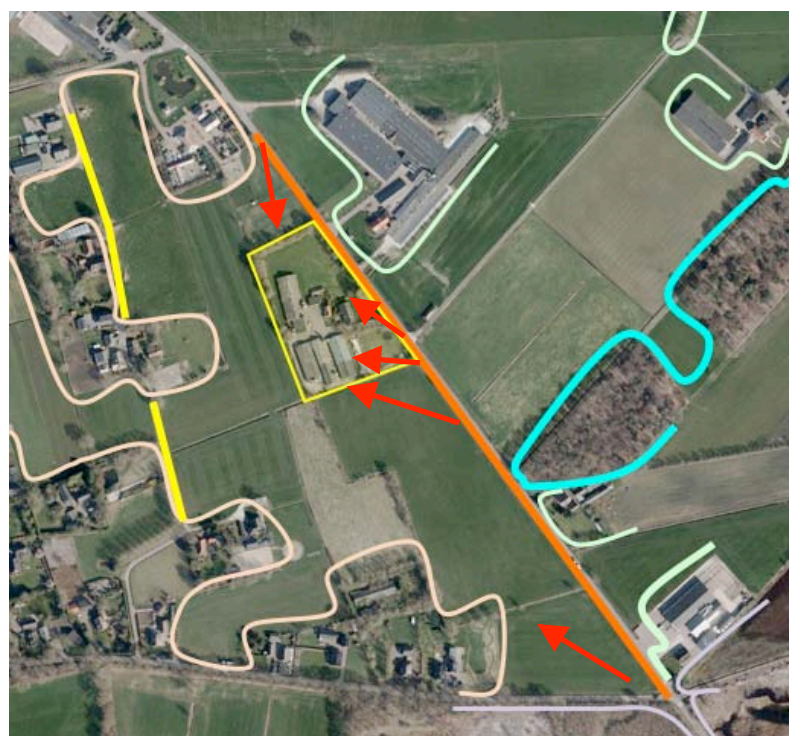
beleving vanaf de Schoenlapperweg



beleving vanaf de ten westen gelegen weg 't Woud'

3D-BEELDEN SCHOENLAPPERWEG

Vanaf de Schoenlapperweg komend uit het noordwesten is na de passage van het ten noordwesten gelegen buurerf gedurende kortere tijd een zicht op de noordwestkant mogelijk. Beeldmatig schuift de aandacht snel naar de doorkijk op 't Woud'. Zie foto 1 rechtsboven. Vanaf de Schoenlapperweg komend uit het zuidoosten ontvouwt zich gedurende langere tijd een zicht op de zuidoostkant; ook hier schuift de beeldmatige aandacht aanvankelijk naar de de coulissen van 't Woud'. Nabij het plangebied toont zich de zuidoostkant aan het verkeer. Tijdens de passage van het plangebied tonen zich de huisweide en de oprit aan de zuidoostkant en de oprit en tuin nabij de woning. Zie de foto's 2, 3, 4 en 5 rechtsonder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten, na de passage buurerf; de aandacht gaat naat de doorkijk op het Woud



2) komend uit het zuidoosten, zicht op de zuidoostkant in de benadering



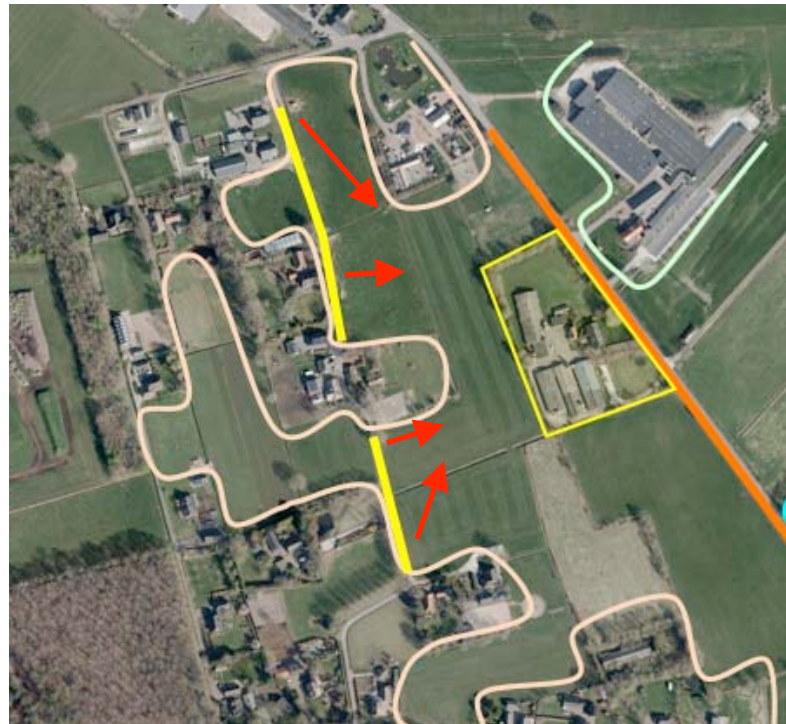
3) komend uit het zuidoosten, nabij het plangebied



4 en 5) komend uit het zuidoosten, ter hoogte van het plangebied

3D-BEELDEN 'T WOOD'

Vanaf de ten westen gelegen weg 't Woud' komend uit het noordwesten is gedurende enige tijd een zicht op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. Het beeld wordt bepaald door opgaande beplanting. Ter hoogte van het plangebied toont zich een deel van de zuidwestkant; zie de foto's 1 en 2 rechtsboven. Vanaf 't Woud', komend uit het zuidoosten is gedurende korte tijd een zicht op de zuidoostkant en daarna op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. Ter hoogte van het plangebied toont zich de bebouwing aan de zuidwestkant beeldbepalend. Zie de foto's 3 en 4 rechtsonder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten, doorkijk op de zuidwestkant; beplanting bepaalt het beeld



2) ter hoogte van het plangebied; achter het plangebied liggende bebouwing bepaalt het beeld



3) komend uit het zuidoosten, zicht op de zuidoostkant en een deel van de zuidwestkant



4) ter hoogte van het plangebied toont zich de bebouwing aan de zuidwestkant

SITUATIE - KADASTRAAL 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 2219 en 2220 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Nijkerk. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal

BEBOUWING

In 2018 bestond de bebouwing in het plangebied uit;

- a) stallen aan de westkant en zuidoostkant van het plangebied.
 - b) de bedrijfswoningen en bergingen in het centrum van het plangebied,
 - c) een voeropslag ten zuidoosten hiervan.
- Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing

a) stallen aan de zuidwestkant en zuidoostkant

b) bergingen en bedrijfswoning



c) voeropslag

ONTSluitING EN ZONERING

De stallen en de woning worden ontsloten via een oprit aan de zuidoostkant van de woning en aan de zuidoostkant van het plangebied. De oprit aan de zuidoostkant van het plangebied bestaat uit beton, de oprit in het centrum van het plangebied is verhard met klinkers.

Tuin en huisweides

De omgeving van de woning is in gebruik als tuin. Ten noordoosten en zuidoosten hiervan zijn huisweides gesitueerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



OPGAANDE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen;

- a) bomenrijen bestaande uit eiken, berken, es en paardekastanjes rond de grote huisweide,
- b) twee tamme kastanjes nabij de bergingen, sierbeplanting, een kers en een treurwilg in de tuin,
- c) beukenhagen en een rij markante rode beuken langs de oprit bij de woning,
- d) een bomenrij bestaande uit geknotte elzen en een enkele fruitboom en wat plukken siergroen (prunus laurocerasus) aan de zuidoostkant van het plangebied (de bomen zijn deels op het buurerf gepositioneerd).
- e) een enkele fruitboom op de huisweide aan de zuidoostkant van de woning.

conditie en waardering

De beplanting verkeert in redelijke tot goede conditie. De rode beuken aan de zuidoostkant van de inrit zijn goed ontwikkeld maar vertakken relatief laag.



SLOPEN + TWEE BOUWKAVELS

De stallen en twee kleinere beringen in het centrum van het plangebied zullen in het kader van voorliggen plan worden gesloopt. Conform de regelgeving zullen ter plaatse twee bouwkavels worden gerealiseerd.

verharding en silo verwijderen

De verhardingen in het centrum van het plangebied, de inrit aan de zuidoostkant en de voeropslag zullen in het kader van het voorliggende plan worden verwijderd.

opgeven bouwkavel

Onderdeel van het voorliggende plan is dat de agrarische bestemming van het terrein (en bijbehorende bouwkavel) zal worden opgegeven en de bestemming van het terrein zal worden gewijzigd naar wonen.

rooien

Er hoeven geen beplantingselementen in het kader van de beschreven omvorming te worden geroid.

te slopen stallen en beringen



te verwijderen verhardingen

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE & GG

De gemeente Nijkerk gaat betreffende de herinrichting van het plangebied uit van de navolgende aandachtspunten:

- het nieuwe erf moet aanzienlijk minder groot zijn dan het oorspronkelijke erf;
- bij de herinrichting moet er sprake blijven van een compact erf met bij voorkeur één ontsluitingsweg.
- er dient samenhang te zijn in de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben ten opzichte van elkaar. Dat moet blijken uit zowel de plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving (de huidige woning met nummer 13 heeft een afwijkende vormgeving van wat gebruikelijk is in het buitengebied, dat maakt de opgave des te uitdagender);
- gestreefd wordt naar een compacte erfinrichting, de aanleg van gezamenlijke parkeerfaciliteiten, bundeling van bijgebouw en een gezamenlijke zorg voor het onderhoud van het erf.
- qua schaal aansluiting zoeken bij voorbeelden uit het heideontginningslandschap;
- de nieuwe woningen bij voorkeur met de kaprichting dwars op de weg;
- de verhouding van het grondvlak van de woningen meer in evenwicht dan de huidige woning (diepte en breedte dicht bij elkaar);
- één woonlaag met een hoge kap;
- er dient zorgvuldig aandacht besteed te worden aan de groeninrichting van het erf, geïnspireerd op erfbeplanting zoals gebruikelijk in dit deel van het buitengebied.

toetsing CRK / GG

De commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente wordt grotendeels ingevuld met leden die worden aangeleverd door het Gelders Genootschap. Het Gelders Genootschap hanteert de rechts in de inzet weergegeven toetsingscriteria.

uitgangspunten van het Gelders Genootschap



- (1) Een erf is een herkenbaar compact ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het bestaat uit een geheel van gebouwen, erfinrichting en beplanting.
- (2) Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Dit hoofdgebouw staat voor op het erf, de bijgebouwen staan erachter. De bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en sober in hoofdvorm en detaillering
- (3) Bij nieuwe woongebouwen op een bestaand erf waar zich al een hoofdgebouw bevindt, is sprake van een schuurtypologie. De woning heeft, overeenkomstig een bijgebouw, een sobere hoofdvorm, een rechthoekig grondvlak, een eenduidige zadelkap met een lage goot en onopvallende materialen
- (4) De gebouwen staan dicht bij elkaar. Nieuwe gebouwen worden hierop zoveel mogelijk aangesloten. De verharding op het erf blijft hierdoor beperkt en draagt door een passende materiaalkeuze bij aan het karakter van het (boeren)erf.
- (5) Er is één hoofdtoegang tot het erf, ook bij meerdere woningen op één erf. Dit is de kortste route vanaf de openbare weg naar de centrale ruimte op het erf.
- (6) Er is onderscheid tussen voor- en achterkant van het erf. De voorkant is representatiever en de achterkant functioneler. Parkeerplaatsen zijn op het achtererf ingericht, bij voorkeur overdekt en bepalen niet het beeld van het erf.
- (7) Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting, sloten en aansluiting op bestaande wandelpaden. Deze landschappelijke context speelt een belangrijke rol in de ontwerpen voor gebouw(en) en erf. In het open komgebied vormen de percelen groene eilanden in de leegte. In het oeverwallengebied lopen lijnvormige beplantingen vanuit het landschap door tot op het erf. In het stuwwalgebied zijn erven vaak reliëfrijk en omsloten door boslandschap

DE RESTERENDE WONING

De resterende woning verkeert in redelijke conditie. De kozijnen en afwerking verdienen aandacht. De muren en het dak verkeren in goede staat. De leefruimtes (woonkamer en keuken) bevinden zich aan de noordoostkant en zuidoostkant. Aan de zuidoostkant van de woning is o.a. de toegang naar de keuken gesitueerd. Het is wenselijk om hier ruimte voor de realisatie van een terras, uitbouw of overkapping vrij te houden. De huidige inrit is in dit verband bezwaarlijk dicht op de woning gesitueerd.

De rij rode beuken ten zuidoosten van de oprit is te kenschetsen als een markant beplantingselement. Nagestreefd wordt om dit element te behouden en als drager voor de nieuwe structuur te behouden.

oprit verschuiven

Conform de uitgangspunten van de gemeente en het Gelders Genootschap zullen de te bouwen woningen worden ontsloten via een gezamenlijke inrit en oprit. Voorgesteld wordt om de rij rode beuken als structuurdrager voor de oprit te benutten en de inrit op grond van het bovenstaande naar de zuidoostkant van de rij rode beuken te verleggen. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de buitenruimte ter hoogte van de kopgevel van de resterende woning. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



INTEGRAAL CONCEPT

Op grond van de te waarderen elementen in de uitgangssituatie, de uitgangspunten van de gemeente en de toetsingscriteria van het Gelders Genootschap wordt voorgesteld om de woningen ten zuiden en zuidwesten van de resterende bedrijfswoning te positioneren. De woningen nemen door de terugwijkende positie een ondergeschikte positie in. De woningen worden ontsloten via de ten zuidoosten van de resterende woning gelegen inrit en een centrale ruimte ten westen van de woning.



STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

De bebouwing is binnen de contouren van een bouwvlak van 23x16 meter te realiseren:

- Het hoofdvolume is tegen de op de Schoenlapperweg gerichte contouren van dit bouwvlak te positioneren en maximaal 20x10 meter groot.
- De nok van het hoofdvolume is dwars op de weg gericht.
- Een rustig, liefst monolytisch volume wordt nagestreefd; bijgebouwen zijn aansluitend of via daken verbonden aan het hoofdvolume, bij voorkeur binnen de contouren van het bouwvlak maar in ieder geval binnen de bebouwingscluster te realiseren; daarbij zijn de buitenste rooilijnen van de bouwvlakken maatgevend.
- Tussen de perceelsgrenzen en een bijgebouw is een afstand van 3 meter vrij te houden.
- Schuilgelegenheden voor dieren mogen aan de rand van de huiswei, in het als tuin te bestemmen gebied, zo dicht mogelijk binnen de cluster van gebouwen te worden gerealiseerd.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

hoofdvolume tegen de op de Schoenlapperweg gerichte contouren



nok dwars op de weg

tussen de bebouwing en de perceelsgrens 3 meter onbebouwd

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

Betreffende de vormgeving en materialisatie van de te bouwen woningen zijn (aansluitend bij de uitgangspunten van het Geldersgenootschap onder punt 3) verschillende uitgangspunten voor de bouwkavels en de bestaande woning te hanteren.

a) tijdgeest

Voor de renovatie, uitbreiding en herwaardering van de resterende bedrijfswoning vormen de typische kenmerken uit de bouwperiode van deze woning de inspiratiebron voor een eventuele verbouwing of uitbreiding van deze woning.

b) schuurwoningen

Inspiratiebron voor de vormgeving, materiaalkeuzes en detaillering van de te bouwen woningen vormen de kenmerken van de bebouwing in 't Woud'. De oudere bebouwing in 'het Woud' toont met name kenmerken van agrarische bebouwing in het ten zuidwesten gelegen Kampenlandschap. Latere uitbreidingen van bebouwingen in het Woud tonen kenmerken uit de periode waarin het ten noordoosten gelegen Heideontginningslandschap werd ontwikkeld. Karakteristieken uit beide zones komen in aanmerking als inspiratiebron voor de vormgeving en de materialisatie. Een eenduidige keuze en een duidelijke transformatie naar een hedendaagse toepassing vormen een randvoorwaarde. Zie impressies rechts.



BUITENRUIMTE

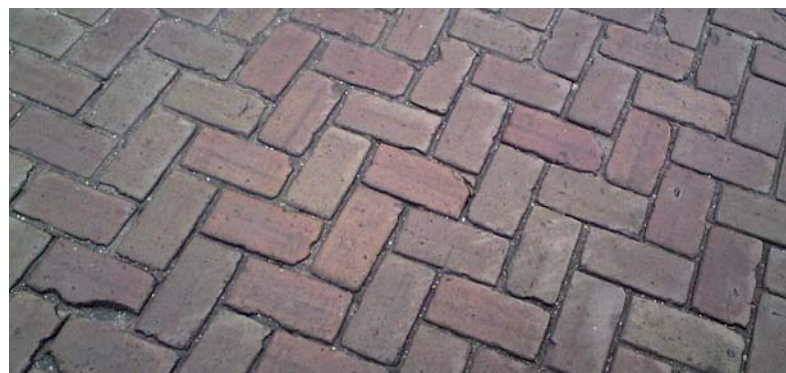
De oprit en de centrale ruimte zullen worden bestraat met klinkers in elleboogverband. De verharding zal worden opgesloten met een streklaag van drie klinkers. De voorkeur gaat uit naar de toepassing van een gebakken klinker, een hergebruik van de aanwezige, verweerde betonstraatstenen is echter acceptabel. De verharding is tonnerond aan te brengen en watert zijdelings af.

toegankelijkheid

De oprit is 5,50 meter breed en staat een incidentele benutting door vrachtverkeer (vuilophaaldienst, afleveren bouw materiaal, meubelvervoer of dergelijke) toe. De centrale ruimte is 18x18 meter groot zodat vrachtverkeer ter plaatse kan wenden.

parkeren

Per kavel is op eigen grond, in de zone tussen de centrale ruimte en de woning, te voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen voor eigen gebruik en minstens twee plaatsen voor bezoekers. De centrale ruimte is van betekenis als opstelruimte tijdens calamiteiten en op grond hiervan ten allentijde vrij te houden van obstakels. Langs de oprit is ter hoogte van het weiland en de rij Rode Beuken aan beide zijden een 2,5 meter brede berm vrij te houden. Deze berm mag incidenteel (jubilea, bijzondere situaties) als overloop parkeerruimte worden benut; de toegankelijkheid voor ambulances, brandweer is daarbij door de bewoners te garanderen.



centrale ruimte en oprit in klinkers, elleboogverband (gebakken of hergebruik)



centrale ruimte vrijhouden

bermen waar incidenteel mag worden geparkeerd

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De te realiseren bebouwing wordt reeds door de aanwezige en resterende beplanting in het plangebied in het landschap verankert.

instandhouding

Onderdeel van het plan voor de landschappelijke inpassing is derhalve dat deze beplanting in stand word gehouden.

verbindende haag

De 1-erf gedachte zal worden versterkt door het nieuwe erf te omzomen met een bij de historische ontwikkeling passende, lage veekerende haag. Op grond van het een in ruimtelijke zin sterk te waarderen gevuld, bladhoudend winterbeeld is hier gekozen voor de toepassing van de gewone beuk.

zonerende haag

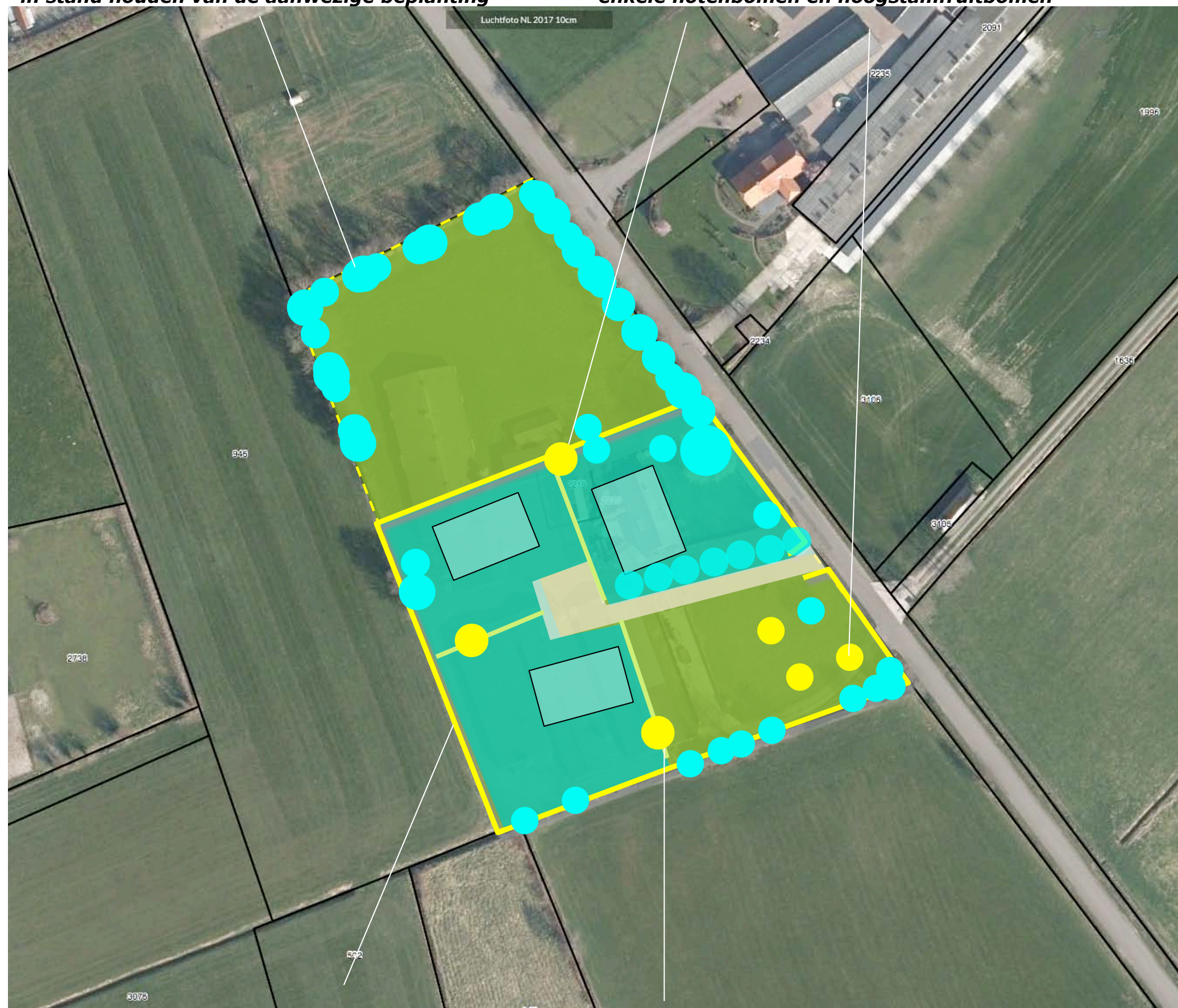
Op de perceelsgrenzen tussen de kavels zullen zo te noemen zonerende hagen worden aangeplant. Schuttingen of bouwkundige elementen mogen hier niet worden toegepast. Een gaas- of draadhekwerk mag in de hagen mee worden opgenomen. De hagen zijn bij voorkeur iets lager dan de verbindende hagen. Tussen de kavels zijn de hagen van betekenis als privacyscherm, mogen hier derhalve hier doorgroeien tot 'manshoog'. Op grond van deze betekenis is gekozen voor de aanplant van een inheemse wintergroene haag, de hulst.

notenbomen

De 't Woud' kenmerkende structuur van semitransparante coulissen zal per kavel worden versterkt door de aanplant van solitaire notenbomen. Op het huisweitje ten zuidoosten van bedrijfswoning zullen enkele hoogstamfruitbomen worden toegevoegd. Zie het beplantingsplan op de volgende pagina.

in stand houden van de aanwezige beplanting

enkele notenbomen en hoogstamfruitbomen



verbindende bladhoudende hagen

zonerende wintergroene hagen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 beukenhagen,
- H2 hulsthagen,
- B1 notenbomen,
- V1 kersenbomen.

Zie de navolgende plantlijst.

richtlijnen aanleg

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter; het plantsoen is 80/100 cm hoog bij aanplant.
- H2 De hulsthagen zijn te realiseren middels de aanplant van 3 stuks plantmateriaal in de omvang 40/60 cm of hoger in een container van minstens 1,5 liter.
- B1 De notenbomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm.
- V1 De kersenbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm.

richtlijnen beheer

De beukenhagen zijn minimaal in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.
De hulsthagen zijn met uitzondering van het gebied tussen de woningen, in stand te houden op een hoogte van 70-80 cm; in de zone tussen de woningen is een manshoge ontwikkeling toegestaan.
De kersenbomen en de notenbomen zijn conform goed gebruik te snoeien.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	H2	B1		V1
Omvang bij aanplant		80/100	40/60 2L	16/18		12/14
Plantverband		4 p/m	3 p/m			nvt
Omvang van het element		275m	95 m	3 st		3 st
Acer campestre	veldesdoorn				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel
Alnus glutinosa	zwarte els					Keuleman
Alnus incana	witte els					Schone v. boskoop
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Sterappel
Betula pendula	ruwe berk				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas
Betula pubescens	zachte berk					Clapp's favourite
Carpinus betulus	haagbeuk					Conference
Castanea sativa	tamme kastanje					Gieser wildeman
Cornus mas	kornoelje, gele					Nrd holl suikerpeer
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Zoete brederode
Corylus avellana	hazelaar				HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon
Crateagus monogyna	meidoorn					Early rivers
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					Koningskers
Fagus sylvatica	gewone beuk	1100				Merton premier
Fagus s. 'atropurpurea'	rode beuk					Hedelfinger
Fraxinus excelsior	es					Puther dikke
Juglans regia	okkernoot			3		Sch. spätke knorpkirsch
Ligustrum vulgare	liguster				HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain
Ilex m. 'Blue Angel' *1	hulst		285			Hauszwetsche
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte
Prunus padus	vogelkers					Victoria
Prunus lusitana	haagkers				Totaal	3
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Ulmus 'Lobel'	resistente iep					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos					
Totaal		1100	285	3		

*1 voorkeur gaat uit naar Ilex aquifolium; ivb met beschikbaarheid is een hier sterk op lijkende cultivar acceptabel