

Inrichtingsplan Elleboogstraat 1, Deursen-Dennenburg





Ligging plangebied op topografische kaart

Aanleiding

De ondernemer/initiatiefnemer is voornemens het bestaande varkensbedrijf aan de Elleboogstraat te saneren en de stallen te slopen. Daarnaast wil hij de bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning. Op de plek van de bestaande stal, aan de weg, heeft hij het voornemen een Ruimte voor Ruimte-woning op te richten met een massa van 750m³. Hiertoe is een stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het initiatief gewenst.





Ligging plangebied op historische kaart 1900

Ligging in het landschap en landschappelijke karakteristiek

Het initiatief is oostelijk gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg'. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit verspreide bebouwing ten zuiden van de kern Deursen-Dennenburg. Zij is ontstaan op een oude rivierduin, de planlocatie ligt net naast deze duin, op de oeverwal. De bodem bestaat uit kalkloze poldervaaggronden; zware kavel, lichte klei. De bodem is relatief nat en kent een grondwatertrap V.

De planlocatie ligt in een kleinschalig, halfopen landschap. Aan de noordzijde ligt het oude klooster Soeterbeek, omgeven door een stevige aanplant. Het oude wegenpatroon is nog herkenbaar in het landschap. De planlocatie zelf ligt aan de uiteinde van een doodlopend straatje, fraai begeleid door essen. Ten westen van de planlocatie ligt op enige afstand een fraaie boerderij.

Aan de zuidzijde van het perceel is het landschap vrij open en worden de weilanden begrensd door de spoorlijn. Vanuit de Rector Nuijensweg en het spoorstraat is het perceel op afstand waarneembaar.



Deelgebied 'bebouwingsconcentratie Zuidelijke rand Deursen-Dennenburg' uit Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015 + zichten vanuit de omgeving.



Luchtfoto plangebied

Huidige situatie

In de huidige situatie staat er op het perceel een woonhuis met enkele stallen/schuren en een dierenweide. Aan de west, zuid en oostzijde wordt het perceel begrensd door een sloot. Aan de overzijde van de weg grenst het terrein van het vroegere nonnenklooster omzoomd door een dichte houtwal.

De noordzijde van de kavel heeft een erg open uitstraling, naast de woning ligt een grasveld, met daarin de toerit tot de stallen/loods. Er is geen beplanting op de erfgrans aanwezig. Op de kop van de Elleboogstraat schermen 4 enorm oude knotwilgen de woning af van de R. Nuijensweg.

De overige zijden zijn aardig ingepast. Aan de oostzijde met een rij van knotwilgen, aan de zuidzijde met een aantal grote exemplaren van knotwilgen en aan de westzijde met een struweelrand van onder meer vlier. Dit struweel heeft zijn beste tijd gehad en is aan vervanging toe.



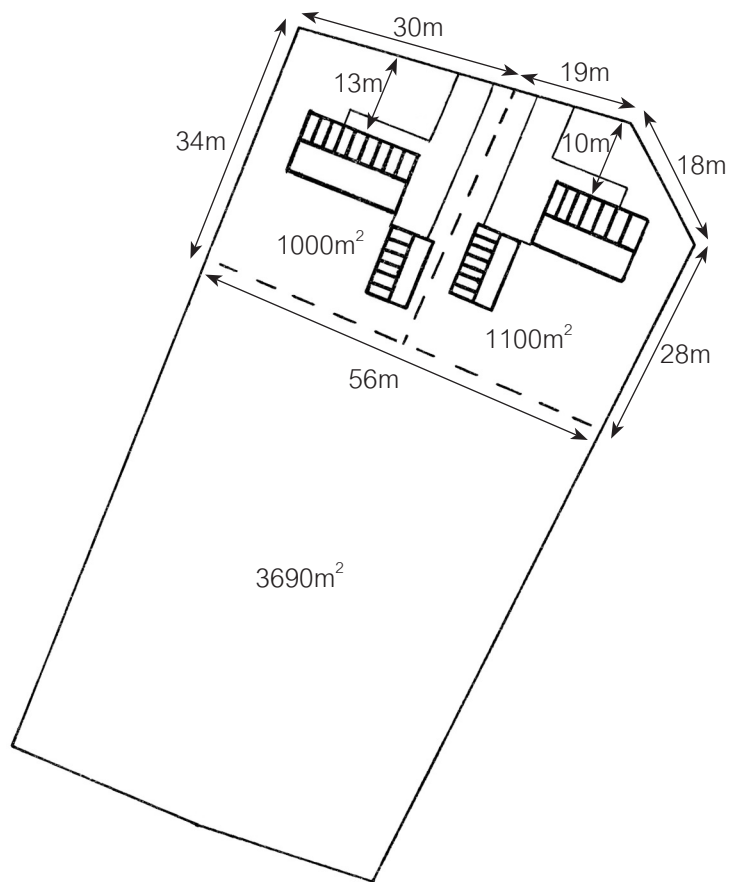
1. Westzijde van het plangebied



2. Twee bomen met rechts het begin van de rij knotwilgen



3. Knotwilgen aan zuidzijde van het perceel



Toelichting inrichtingsplan

Aan de noordzijde van de kavel zal aan de straat een nieuwe woning worden gebouwd. De kavels variëren van 1000 tot 1100 m². De nieuwe woning zal op enkele meters zuidelijker worden verplaatst voor een lossere spreiding van de woning aan de weg. Dit is onderschreven in de reactie op het plan door de gemeente: *'op historische kaarten is te zien dat ten westen van de huidige woning een woning vlak aan de weg heeft gestaan. Echter de weg liep toen niet dood, maar ging richting het oosten van het klooster. Omdat deze verbinding niet meer bestaat is het ruimtelijk sterker de nieuwe woning terug te plaatsen om de huidige woning zichtbaar te houden vanaf het begin van de Elleboogstraat.'*

De zijdelingse perceelsafstand bedraagt minimaal 5 meter.

Op het achterterf blijft nog een perceel over van ca. 3690m². Het is nog onduidelijk hoe dit in gebruik zal worden genomen, de volgende opties zijn mogelijk:

- de grond wordt meeverkocht aan de toekomstige eigenaren van de woningen. De grond kan worden gebruikt voor een moestuin, dierenweide, fruitboomgaard o.i.d. Het is nog onduidelijk wie de toekomstige bewoners zijn en wat hun wensen zullen zijn.
- of de grond wordt verkocht aan een agrarier in de buurt die deze kan gaan beweid.

Omdat beide opties mogelijk zijn en een andere functionaliteit kennen, zijn er twee varianten op het inrichtingsplan gemaakt.



Inrichtingsplan versie 1, (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Toelichting erfinrichtingsplan variant 1.

Inpassing woonkavels

- De nieuwe woonkavels worden gescheiden en aan de noordzijde begrensd met een beukenhaag. Wanneer blijkt dat het voor deze soort te nat is behoort veldesdoorn of meidoorn ook tot de mogelijkheden.
- Bestaande solitaire bomen handhaven (5 stuks in totaal).
- Toevoegen van enkele solitaires in voortuin.
- Aan de achterzijde wordt van de tuinen, de westzijde en oostzijde wordt struweel van min. 5 meter breed aangebracht. Aan de achterzijde zijn er openingen in het struweel waardoor het achterliggende landschap vanuit de woningen zichtbaar blijft. Het struweel bestaat uit een menging van meerdere soorten zoals hazelaar, liguster en kornoelje.

Inpassing zuidelijk perceel

In deze variant zal de achterliggende grond in gebruik worden genomen als landbouwgrond. Dit betekent een functionele inrichting van het perceel.

- Bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd en uit mogen groeien tot fraaie relictten in het landschap. Er wordt geen beplanting toegevoegd en het bestaande struweel aan de westzijde zal worden verwijderd.
- Weghalen struweel aan westzijde en 2 wilgen i.v.m. landbouwkundig gebruik.



Inrichtingsplan versie 2, (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto).

Toelichting erfinrichtingsplan variant 2.

Inpassing woonkavels

- De nieuwe woonkavels worden gescheiden en aan de noordzijde begrensd met een beukenhaag. Wanneer blijkt dat het voor deze soort te nat is behoort veldesdoorn of meidoorn ook tot de mogelijkheden.
- Bestaande solitaire bomen handhaven (5 stuks in totaal).
- Toevoegen van enkele solitaires in voor- en achtertuin.
- Aan de westzijde en oostzijde wordt struweel van min. 5 meter breed aangebracht. Het struweel bestaat uit een menging van meerdere soorten zoals hazelaar, liguster en kornoelje.

Inpassing zuidelijk perceel

In deze variant zal de achterliggende grond bij een of beide woonkavels worden getrokken en betekenis hebben voor de toekomstige bewoners met een dierenweide, fruitboomgaard, moestuin o.i.d. Door een gehele omzoming van het perceel blijft deze als een geheel zichtbaar in het landschap.

- Bestaande knotwilgen blijven gehandhaafd en uit mogen groeien tot fraaie relictten in het landschap.
- Bestaande slotenpatroon blijft geheel gehandhaafd.
- Struweel wordt aan de westzijde vervangen en doorgetrokken tot de grote knotwilgen aan het eind van het perceel.

Soorten, aantallen, plantafstanden en beheersmaatregelen beplanting

Bomen woonkavels

Sortiment		Aantal	Plantmaat
Zomereik	Quercus robur	7 stuks	12-14 cm

* Alternatieven zijn: Zwarte els, Gewone Es, Kastanje, Notenboom of Linde.

Beheer:

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig:

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3.
- per snoeibeurt (ong. 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard.
- snoei aan alle kanten gelijkmatig in verband met het evenwicht van de boom.

Beukenhaag

Sortiment		Aantal	Maat
Beuk (voorzijde 85m)	Fagus sylvatica	340 stuks	80/100 cm

Plantafstand

4 stuks per meter in 1 rij.

Beheer

- De haag wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

Bij beuk de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

Struweel

Sortiment		Aantal	Plantmaat
Hazelaar	Corylus avellana	20%	60-80 cm
Liguster	Ligustrum vulgare	20%	60-80 cm
Kornoelje	Cornus sanguinea	20%	60-80 cm
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	20%	60-80 cm
Sleedoorn	Prunus spinosa	20%	60-80 cm

Het struweel bestaat uit 3 rijen beplanting aangeplant in driehoeksverband met een plantafstand van 1,25 meter. De struweelheg zal uitgroeien tot min. 5 meter breedte.

Variant 1: Bij een totale lengte van 77 meter en dubbele plantrij zijn 93 stuks nodig.

Variant 2: Bij een totale lengte van 100 meter en dubbele plantrij zijn 120 stuks nodig.

Beheer

Het struweel één keer in de 10 à 12 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd. Indien nodig begeleidingssnoei één keer in de 2 à 3 jaar toepassen.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria benoemd en beschreven voor de nieuw te bouwen woning.

Maximaal volume

- 750m³

Situering en oriëntatie

- De woningbouwvolumes staan in een losse stedenbouwkundige structuur doordat de rooilijn van de nieuw te bouwen woning enkele meters verder van de weg komt te liggen.
- Het woningbouwvolume is georiënteerd op de weg.
- Losstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik (geen uitgesproken architectuur);
- Agrarische en landelijke bouwvolumes uit omgeving als referentie voor de eigentijdse architectuur gebruiken;
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- Het woningbouwvolume heeft een enkelvoudige hoofdvorm met een kap en zijn afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- Dakvormen: zadeldaken (hoofdvorm) eventueel met wolfseinden;
- Dak - gevelverhouding van ongeveer 2:1 toepassen.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik is het uitgangspunt;
- De gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen (gedekt rood tot bruin);
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet, glanzende of geglazuurde pannen zijn niet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.



De bestaande woning biedt geen aanleiding om op aan te sluiten in architectuur.



Boerderij direct westelijk van de planlocatie biedt fraaie aanknopingspunten om in architectuurstijl op aan het sluiten.

Inrichtingsplan Elleboogstraat 1, Deursen-Dennenburg

Opdrachtgever: Pittiger in Planologie namens dhr. Toonen

Datum: 7 november 2016

Projectnummer: 1602

Contactpersoon: Marianne Verhoeven
marianne@verhoevenderuijter.nl
06 28822975

Verhoeven | De Ruijter
Strijp-S SWA 4.017
Torenallee 45
5617 BA Eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVEN DERUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —
