

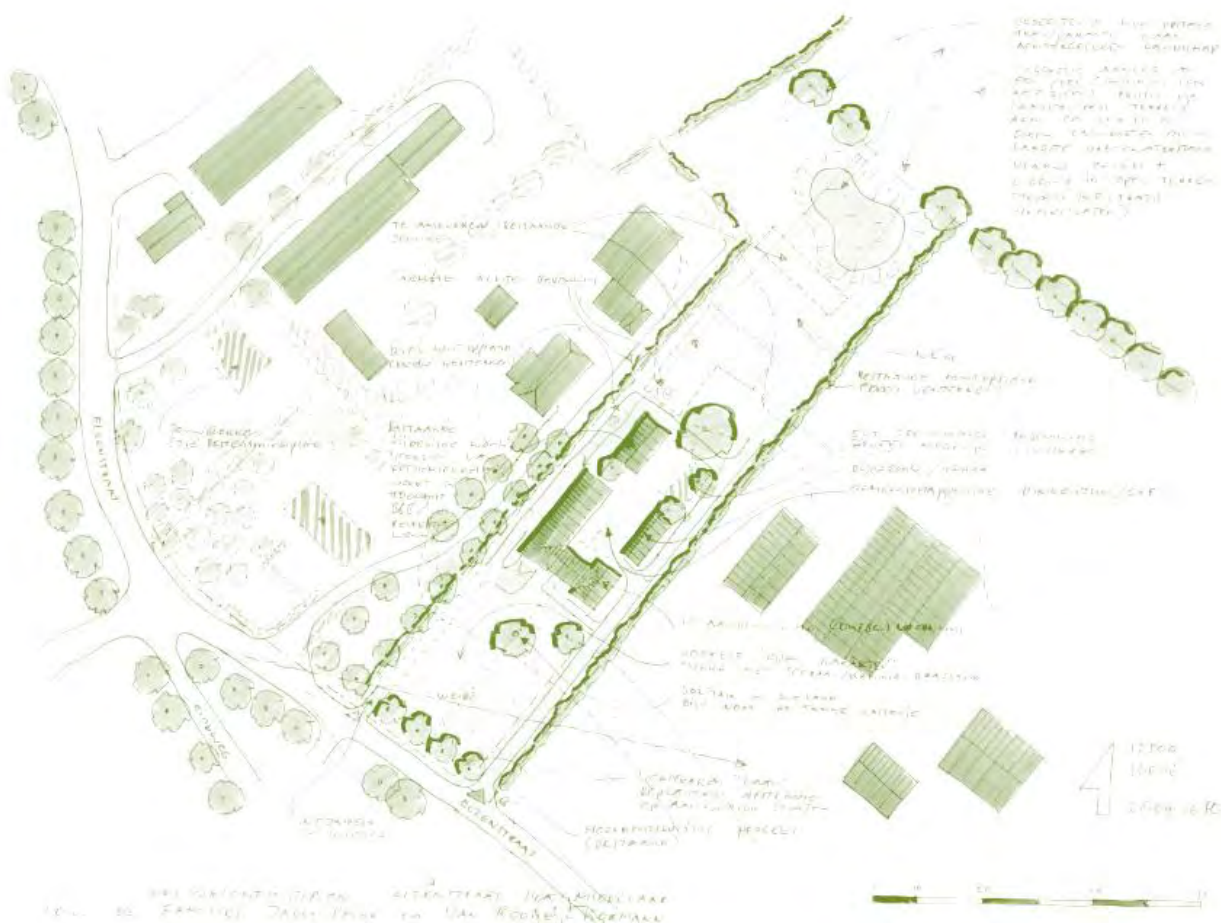
# Onderbouwing ten behoeve van het Landschapsplan

Pieter  
Oosterhout  
Buro voor  
Architectuur  
BNA B.V.

Dorpssingel 12  
6641 BE  
Beuningen  
T 024 677 50 54  
F 024 677 50 58

## Behorende bij het bestemmingsplan Elzenstraat 14A- Middelaar

Versie 25-10-2016



Initiatiefnemers: Dhr. S. Jager, Mw. A. Pronk, Mw. S. Kormann en Dhr. J. van Rooijen

## **Inleiding**

Het doel van de initiatiefnemers van de bestemmingswijziging, is om een woonomgeving te creëren die gelegen is in een landschappelijke omgeving die passend is binnen het oorspronkelijke karakter van het gebied.

“Wij denken er al geruime tijd over om in het buitengebied te gaan wonen. Om dichterbij de natuur te zijn, het groen, het water, de ruimte en de rust. Zeker nu onze kinderen nog jong zijn. We zijn graag buiten en waar kan dat beter dan op ons eigen terrein. Uniek aan deze plek is de aanwezigheid en nabijheid van water, bos en heuvels.”

Om een kwaliteitsverbetering te creëren, wordt het gedachtegoed van een herstellende permacultuur mede centraal gesteld.

Het terrein wordt opgeschoond zodat er meer ruimte ontstaat voor de oorspronkelijke flora en fauna van het gebied.

Ook zullen enkele dieren er een thuis krijgen, zoals kippen en paarden.

Het huidige gesloten karakter van het perceel aan de straatzijde, zal opener worden gemaakt, zodat er doorzicht ontstaat richting de woning op de rivierduin.

Deze onderbouwing dient ter bekrachtiging van het ontwerp van het landschappelijke inrichtingsplan, dat als bijlage is toegevoegd. Het landschapsplan maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan van het perceel.

Het is een onderbouwing van het landschapsplan LP01-C-20160930

## **Advies Gelders Genootschap**

Op 24 oktober 2016 heeft het Gelders Genootschap een positief advies gegeven op dit landschapsplan. Het gehele advies is te vinden in de bijlage AK/h.2016082.

## Plangebied

Het perceel is gelegen aan de Elzenstraat 14A te Middelaar. Het plangebied wordt op onderstaande luchtfoto aangegeven.

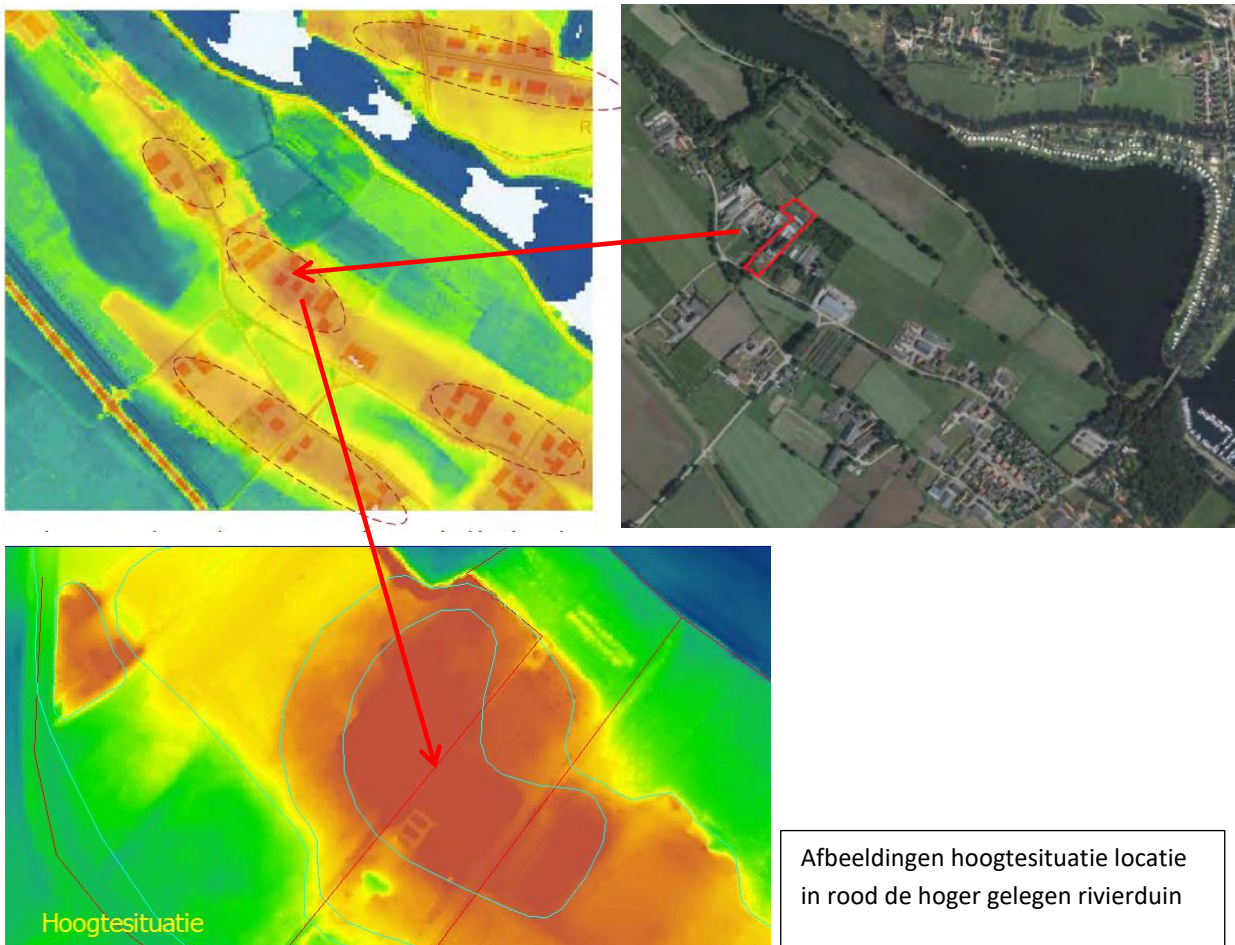
Het is gelegen op een van de rivierduinen in Middelaar. Het agrarisch lint met een gemengd karakter is kenmerkend voor de Elzenstraat. De straat kent een afwisselend beeld van burgerwoningen, boerderijen en overige agrarische bouwwerken.

De kavels en bebouwing staan dwars op de rivierduinen en wegenstructuur in het gebied. De hoofdbebouwing is hierbij straatgericht en op de meest belangrijke plek gelegen aan de rand van het duin.

Overige bebouwing ligt daarachter, hiërarchisch geordend. Dit beeld wordt afgewisseld met begroeiing die de structuur van het landschap volgt.

Hierdoor is er soms sprake van vergezichten tot aan de stuwwal of de dijk. In andere gevallen beperken bebouwing en erfbeplanting het doorzicht. De Elzenstraat voert door het gebied soms dicht langs de rivierduinen (met bebouwing) en op andere plekken is er meer afstand, waardoor het open landschap goed voelbaar is (stedenbouwkundig kader Elzenstraat 14, Gelders Genootschap).

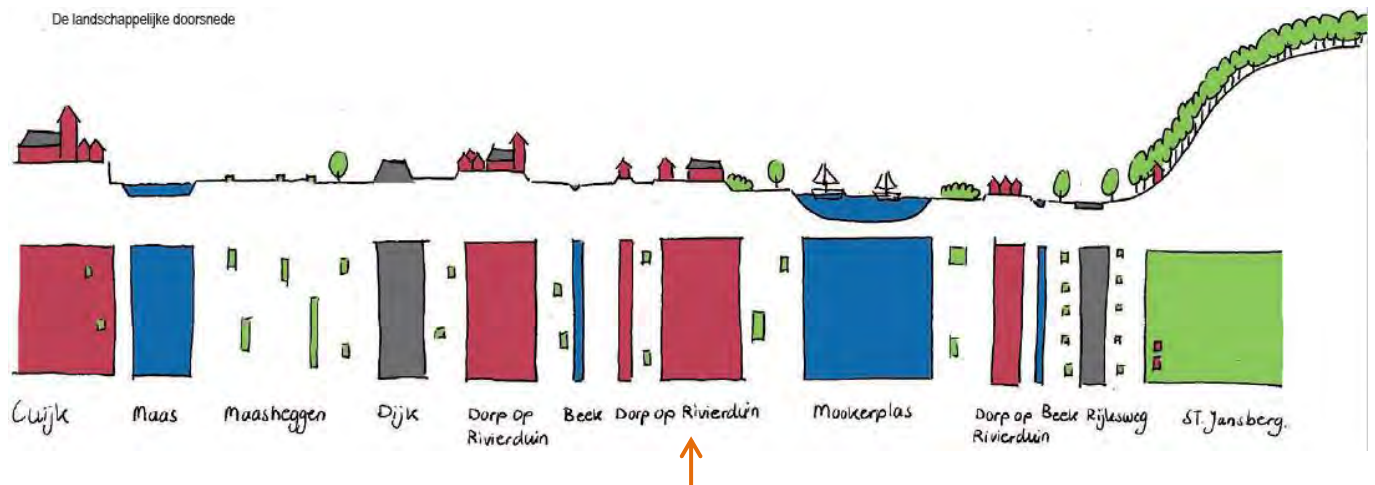
Dit plan benadrukt de rivierduin.



Hoofdkeuzes die zijn gemaakt in de Structuurvisie zijn:

### 1. Benadrukken van de landschappelijke doorsnede

Voorgestelde ontwikkeling ligt op de rivierduin, wat van oudsher de meest logische plek is om te bebouwen. De voorgestelde ontwikkeling sluit daarmee aan op deze hoofdkeuze uit de Structuurvisie. Daarnaast wordt er bij voorgestelde ontwikkeling uitgegaan van het verwijderen van de dichte beplanting aan de randen van de locatie. Deze wordt vervangen door een meer transparante en open groene inrichting, wat bijdraagt aan het verduidelijken van de landschappelijke doorsnede door het beter 'beleefbaar' maken van hoogteverschillen.



Afbeelding: landschappelijke doorsnede, afkomstig uit de Structuurvisie Mookerplas; plangebied is gelegen in de zone: *Dorp op Rivierduin*

Voor de Elzenstraat is een aparte paragraaf opgenomen in de visie, te weten Projectenvelop 5.

Elzenstraat e. o., hierin is opgenomen:

1. Het karakter van agrarische bedrijvigheid, wonen en overige bedrijvigheid dient versterkt te worden. De voorgestelde ontwikkeling van werken (ambachtelijke bedrijvigheid) en wonen. De ontwikkeling sluit bij deze visie aan.
2. Nieuwe initiatieven inpassen met ruime erfbeplanting. De ontwikkeling sluit bij deze visie aan.
3. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kleinschaligheid van het lint. De ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats in en om een reeds aanwezig gebouw en, met slechts wat kleine aanpassingen in de opzet, past de voorgestelde ontwikkeling bij dit onderdeel van de visie. Zeker gezien het feit dat de aanwezige bedrijfsopstallen (loods en kassen) worden verwijderd.
4. Aanknopingspunten aangrijpen om wandelpaden richting achterliggend gebied aan te leggen. Dit kan in de huidige opzet van de ontwikkeling worden meegenomen (zie punt 2).
5. Beperkt nieuwe woonvormen toegestaan op bestaande erven. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gedeeltelijk her-ontwikkeld worden tot een woonerf met een agrarisch karakter (p. 53 sv Mookerplas e.o.)

## 2. Ontwikkeling van fijnmazig netwerk van recreatieve routes

In de Structuurvisie is als een van de hoofdkeuzes de *Ontwikkeling van fijnmazig netwerk van recreatieve routes* beschreven.

Vanuit de gemeente is aan de initiatiefnemers de wens aangegeven om een doorlopende wandelroute te creëren vanuit de Elzenstraat richting het water van de Mookerplas.

Aan een dergelijk wandelpad zal in nader overleg, waar mogelijk, worden meegewerkt.

Een potentiële positie voor dit pad is langs de rechter flankerende erfgrans, gelegen op het perceel van nummer 14. Dit perceel is in eigendom van de gemeente.

Een open zone op perceel 14, grenzend aan het huidige pad bij 14 A zal de zowel de doorsnede van het landschap als het doorzicht sterk bevorderen.



## Erfprincipes

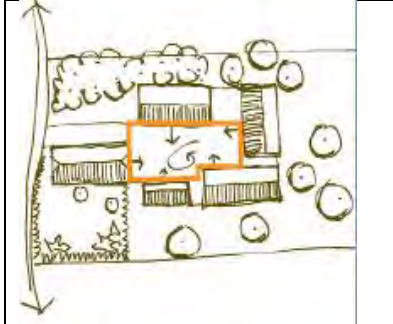
Voor het opstellen van het nieuwe inrichtingsplan, worden de 'erfprincipes' als leidraad gehanteerd (bron: Stedenbouwkundig advies; Elzenstraat 14, Middelaar: Gelders genootschap). Deze zijn hieronder benoemd.



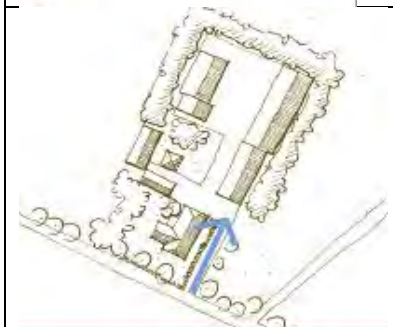
1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfirrichting en beplanting.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



4. Er is een duidelijke hoofdentree.

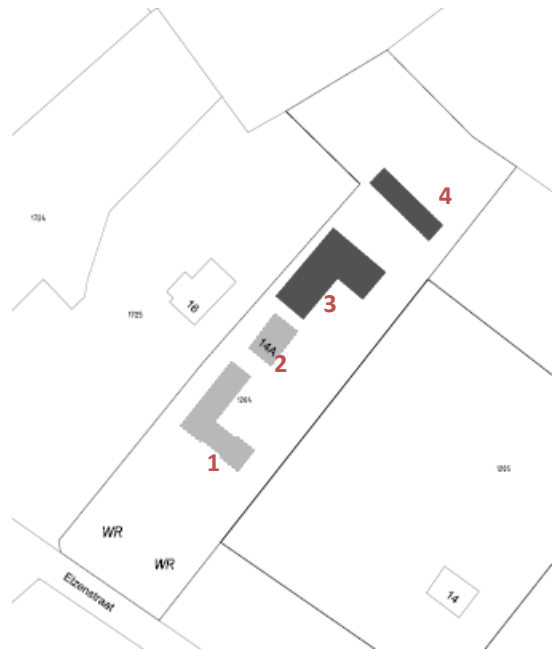


5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbepanting en wandelpaden.

## Huidige bebouwing

Op het perceel zijn momenteel de volgende opstallen aanwezig, beschreven met hun toekomstige functie:

1. De in aanbouw zijnde nieuwe bedrijfswoning met kantoren en klimaatkamers, welke zal worden omgezet naar een dubbel woonhuis (ca 280m<sup>2</sup> bbo) met bijbehorende nevenfuncties.
2. De huidige in gebruik zijnde bedrijfswoning, welke toekomstig als kleine toeristische eenheid dienst zal doen.
3. De bestaande loodsen (375m<sup>2</sup> bbo) welke in de toekomst zullen worden geamoveerd.
4. De bestaande kas welke in de toekomst zal worden geamoveerd.



De nummering hierboven correspondeert met de nummering in de hiernaast weergegeven afbeelding.

Als bijlage is de slooptekening opgenomen: “VB02B 20160721 te slopen bebouwing”.

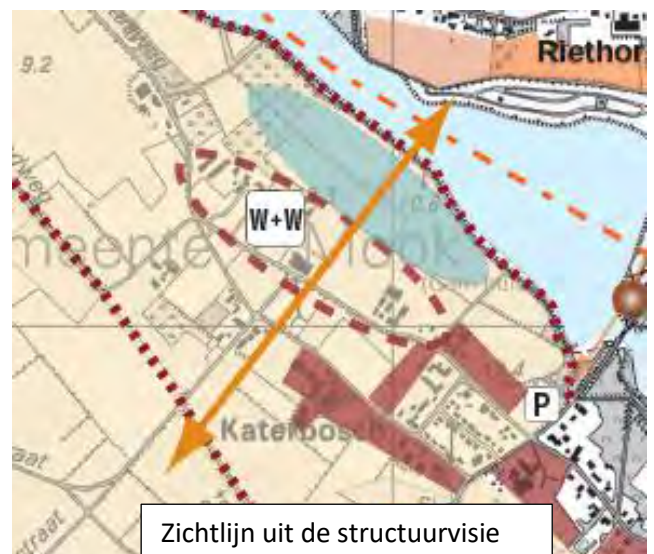
## Toegang en parkeren

Het huidige terrein kent een toegang via een inrit vanaf de straat en geeft door middel van een breed pad toegang tot het perceel.

Hierbij volgt het pad de rechter flankerende erfgrans geheel tot de achterste punt van het perceel. Dit blijft gehandhaafd. Door het pad naar achteren te handhaven, gecombineerd met het opschonen van de huidige begroeiing, zal de glooiing van de rivierduin worden benadrukt en ontstaat er een meer open zichtlijn.

Behalve de hoofdentree zal een informele tweede toegang tot het perceel worden gerealiseerd. Deze is bedoeld voor incidenteel gebruik en zal worden geïntegreerd in de afrastering aan de straatzijde.

Het parkeren zal op het erf achter de hoofdbebouwing worden opgenomen, daarvoor is ruim voldoende plek beschikbaar.



## **Beplanting en erfscheidingen**

De huidige functie van het perceel is een kwekerij met een agrarische bestemming. Hierdoor zijn op het perceel ook enige groeperingen van plantensoorten te vinden.

Deze clusters zullen worden verwijderd, dan wel worden verspreid over het perceel indien het streekeigen soorten betreft, en deze bruikbaar wordt geacht voor een nieuwe toepassing.

Als **bijlage** (LP20160928) is aan dit landschapsplan een beplantingslijst toegevoegd met (prominent) aanwezige beplanting, vergezeld van een schematische locatieduiding.

Enkele soorten die passend zijn binnen de aanvullende aanplant zijn:

Een- en Tweestijlige meidoorn, gemengd met soorten als Wegedoorn, Rode kornoelje, Wilde kardinaalsmuts, wilde rozen etc. Tevens enkele solitaire bomen als noot of tamme kastanje.

Voor de toekomstige landschappelijke inrichting van het perceel, is het de bedoeling dat de erfscheidingen een streekeigen karakter krijgen, in de vorm van hagen, laagstammige struiken en eenvoudige afrastering. Ook kunnen wellicht soorten afkomstig uit de kwekerij een functie krijgen als erfafscheiding, waarmee op natuurlijke wijze de historie van de kwekerij wordt geïntegreerd. Voornaam doel is dat deze afscheidingen een uniform beeld gaan vormen.

Om in aanraking te komen met de tradities van het heggen vlechten, volgen de initiatiefnemers de cursus maasheggen vlechten, dit mede om dit streekeigen ambacht ook toe te passen bij de erfgrenzen op het terrein.

De weiden die ontstaan voorop het perceel en achter het erf, worden bewerkt tot schraal, kruidig en bloemrijk grasland.

### **Perceelsgrens- aangrenzend aan de Elzenstraat**

Om de glooiing van de rivierduin beter zichtbaar te maken, zal het terrein meer open worden gemaakt. Aan de voorzijde/Elzenstraatzijde zullen de aanwezige naaldbomen worden verwijderd en overige begroeiing worden opgeschoond. Als nieuwe erfbegrenzing wordt gedacht aan een lage struik begroeiing onder ooghoogte met daartussen een enkele solitaire bomen. De onderste gestel-/vruchttak zal in ieder geval ruim boven ooghoogte aanvangen (hoogstam).

### **Rechter flankerende perceelsgrens**

De rechter perceelsgrens zal worden opgeschoond. Het voorste deel van de erfafscheiding is tamelijk open en zal ook open blijven, zodanig dat er een doorzicht ontstaat evenwijdig aan de Elzenstraat. De dichtbegroeide inheemse wilde ligusterhaag zal worden uitgedund en worden afgewisseld met andersoortige haagbeplanting. Dit als hierboven beschreven. De verdere uitdunning en herontwikkeling van deze grens zijn ook afhankelijk van de ontwikkelingen op het buurperceel. De vele coniferen, naaldbomen en overwoekerende bramenstruiken, groeien aan de buurzijde. In overleg met de eigenaar, de gemeente, zal worden gekeken naar het opschonen van deze zone. Verder groeien er in deze afscheiding reeds verscheidene soorten als sanddorn, aronia, kruisbes en rode bes.



## Linker flankerende perceelsgrens

De gehele linker flankerende perceelsgrens, aan de westzijde gelegen, is qua beplanting reeds voorzien binnen het Landschapsplan in het kader van Bestemmingsplan Elzenstraat 16-16A.



Verbeelding van de erfgrenzen

## Achterste erfgrens

De achtererfgrens is in een tamelijk natuurlijke staat. Hier groeien wilgen, pruimen, vlierbes, gruitperen en wat andere haagbeplanting. Deze grens zal worden opgeschoond en uniform worden vervlochten met de andere grenzen. De uiteindelijke vorm zal ook mede afhankelijk zijn van het uiteindelijke verloop van een eventueel wandelpad.

## Waterhuishouding

Het gebruik van niet absorberende verharding wordt zo veel mogelijk beperkt. Dit maakt maximale infiltratie van regenwater mogelijk.

Het opvangen hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in regentonnen met een overloop. Dit water kan gebruikt worden om te bewateren en kan uiteindelijk uitmonden in een infiltratiepoel achter op het terrein.

Het water zal waar mogelijk in een open, natuurlijk verloop over het terrein lopen en de poel kunnen bereiken via speelse elementen als gootjes, geultjes en kleine poeltjes.

Aantrekkelijk voor zowel dieren om in te baden en uit te drinken, als voor kinderen om mee te spelen.

Ook op het voorterrein zal er mogelijk een infiltratiepoel komen voor het water dat zich daar wil verzamelen.

De hoeveelheid bebouwd oppervlak zal afnemen, hetgeen de infiltratie op het terrein zal bevorderen. Daarom kunnen geen eisen aan gesteld worden op het gebied van infiltratie. De toekomstig gebruikers

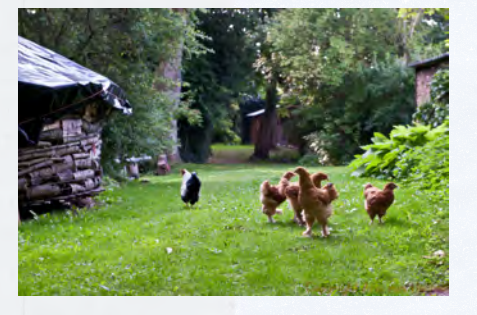
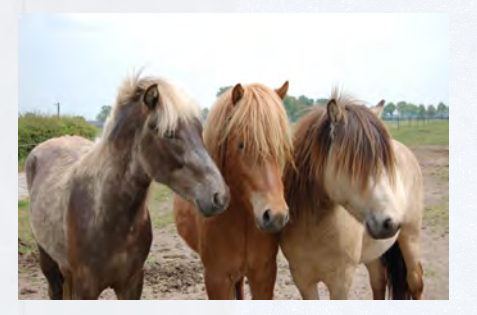
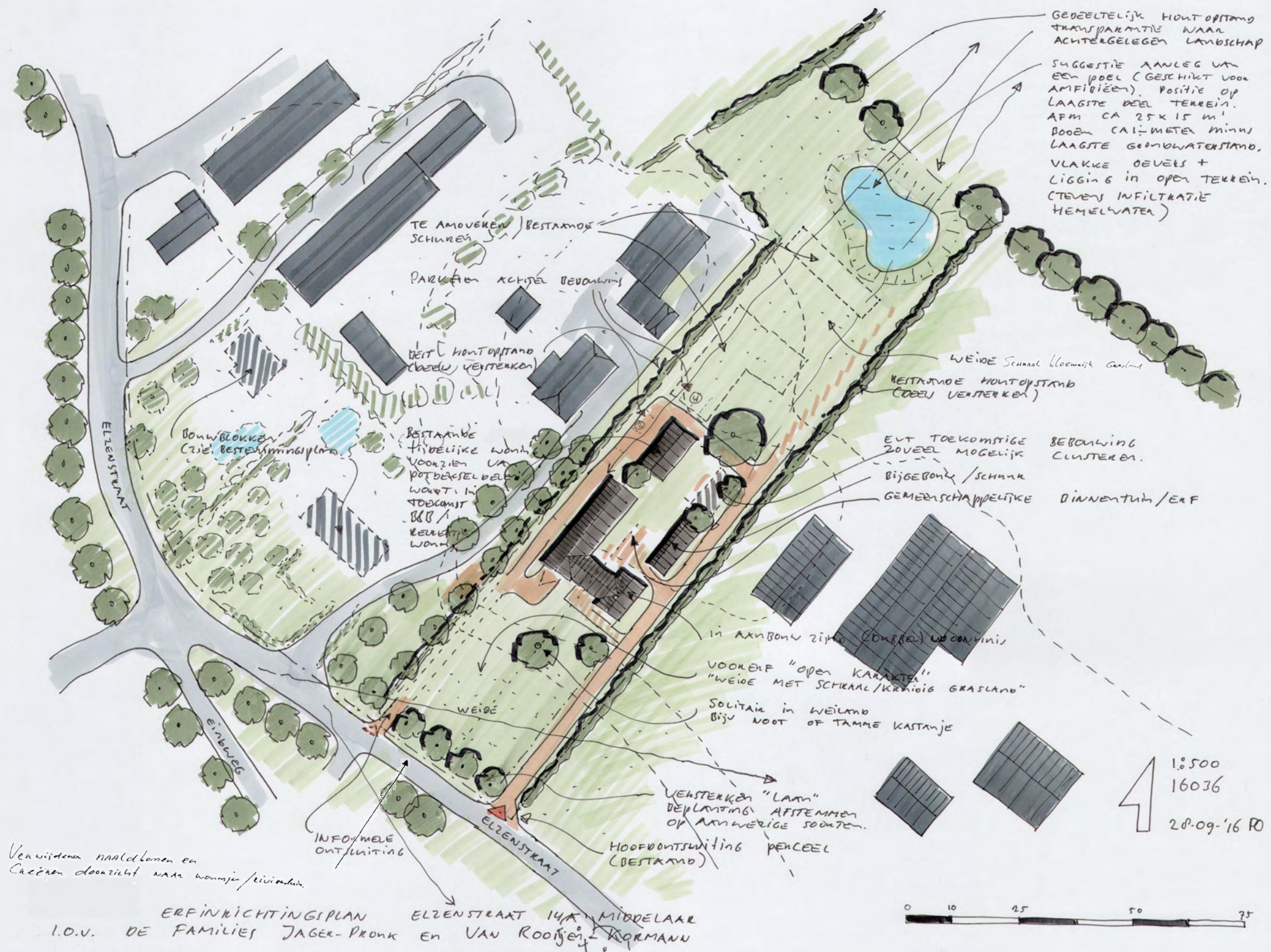
hebben daar bovenop ook aandacht voor de infiltratiemogelijkheden op het perceel en overwegen een ruime infiltratiepoel achter op het terrein.

### **Tot slot**

De toekomstige bewoners zien uit naar het herstellen van de landschappelijke waarden op het terrein. Er zal een nog natuurlijker, aantrekkelijker leefklimaat ontstaan voor zowel bewoners als toeristen en bovenal de flora en fauna.

### **Bijlagen**

LP01-C-20160930	landschapsplan
VB02B 20160721	te slopen bebouwing
LP20160928	bijlage beplantingslijst
AK/h.2016082	advies landschapsplan Elzenstraat 14-A te Middelaar, Gelders Genootschap



Vernieuwen maatschappelijke en cultureel doorzicht naar woningen / woonwoning

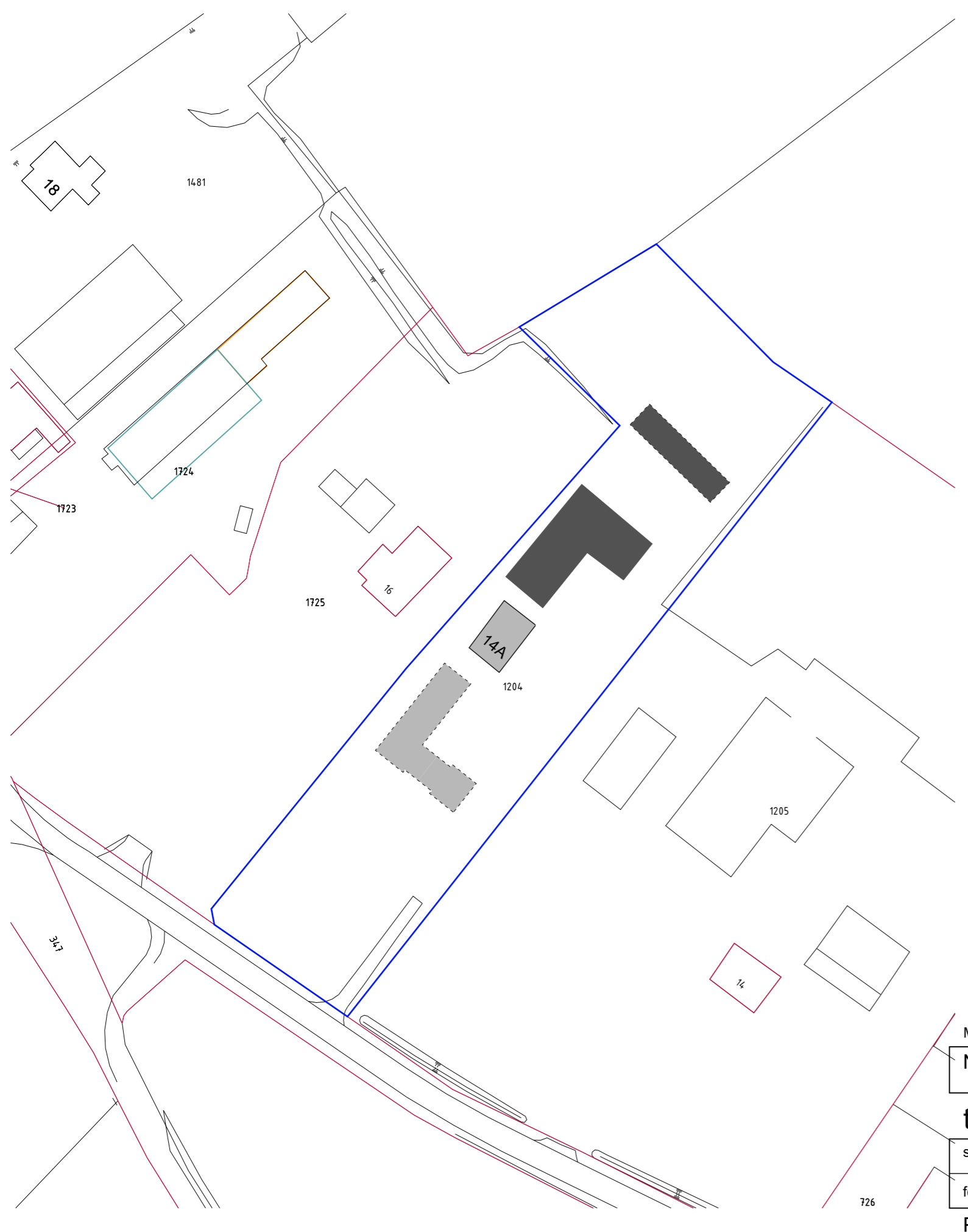
ERFINRICHTINGSPLAN ELZENSTRAAT 14A MIDDELAAR I.O.V. DE FAMILIES JAGER-PRONK EN VAN ROOIJEN-KORMANN

Maatvoering in het werk te controleren


Verbouw naar Twee woonhuizen aan de Elzenstraat 14A te Middelaar  
In opdracht van de S.Jager/A.Pronk en J.van Rooijen/S.Kormann

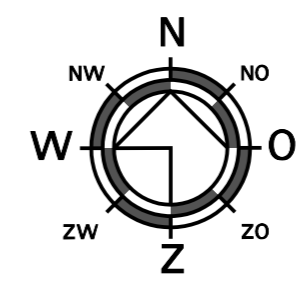
Erfinrichtingsplan		Landschapsplan				
schaal	1:500	bestandsnaam	blad	projectnummer	nummer	versie
formaat	A1	Vlad.DRW		16036	LP01	C

PIETER OOSTERHOUT BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA B.V.  
024677.50.54 www.oosterhoutarchitecten.nl  
© 2016 alle rechten voorbehouden. Het is niet toegestaan het werk of de afbeeldingen te kopiëren of te verspreiden.



Legenda

 te slopen bebouwing



SITUATIE

Kadstrale gemeente: Mook en Middelaar  
 Sectie: C  
 Nummer: 1204  
 Adres: Elzenstraat 14A  
 Middelaar

B	21-07-2016	Jr		aanpassingen nav overleg gemeente- met nieuwe onderlegger
A	14-07-2016	Jr		ter vooroverleg aanbieden
versie	datum	get.	gez.	wijziging

Maatvoering in het werk te controleren!

NL.IMRO.0944.BPELZENSTRAAT14A-ON01

te slopen bebouwing Elzenstraat 14A

schaal	1:1000	bestandsnaam	blad	projectnummer	nummer	versie
formaat	A3	Vblad.DRW		16036	VB02	B

PIETER OOSTERHOUT BURO VOOR ARCHITEKTUUR BNA B.V.  
 024-677 50 54 www.oosterhoutarchitecten.nl

© niets van deze tekening mag vermeningvuldigd worden zonder schriftelijke toestemming van PIETER OOSTERHOUT BURO VOOR ARCHITEKTUUR B.V.












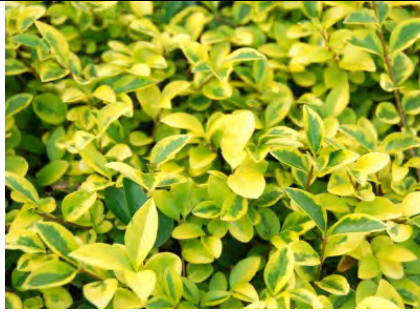



Globale positionering aanwezige beplanting



















Project:	Landschapsplan Elzenstraat 14a Middelaar
Projectnummer:	16036
Onderdeel	Bijlage 1.2-Inventarisatie aanwezige beplanting
Datum	10 juli 2016

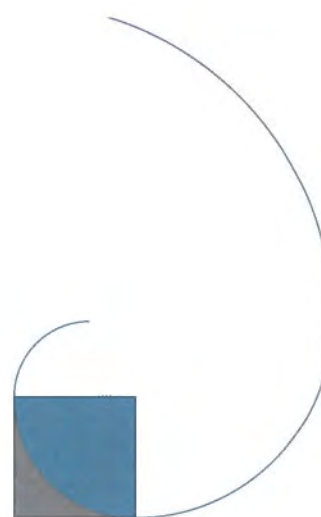
Voorafgaande aan van het opstellen van het landschapsplan, is een inventarisatie gemaakt van de reeds aanwezige beplanting op locatie.

Daar waar voor handen, zijn afbeeldingen gebruikt die op locatie zelf zijn gemaakt

	omschrijving	afbeelding		omschrijving	afbeelding		omschrijving	afbeelding
<b>A</b>	wilde kers		<b>F</b>	zwarte bes		<b>K</b>	Meidoorn	
<b>B</b>	malus- sierappel		<b>G</b>	rode bes		<b>L</b>	Holunder- vlierbes	
<b>C</b>	Liguster		<b>H</b>	Aronia		<b>N</b>	Haagwinde	
<b>D</b>	rode cornus/ kornoelje		<b>I</b>	Kruisbes		<b>O</b>	gele liguster	
<b>E</b>	cornus kousa		<b>J</b>	Braam		<b>P</b>	guit peren	

	omschrijving	afbeelding		omschrijving	afbeelding		omschrijving	afbeelding
<b>Q1</b>	hulst-zilver Ilex aquifolium argenteomargináta		<b>U</b>	Parelbes-parelmoer		<b>Z1</b>	sybille	
<b>Q2</b>	hulst-geel		<b>V</b>	sierappel-red sentintel		<b>Z2</b>	Dennen	
<b>R</b>	Hortensia- plat		<b>W</b>	sandorn		<b>Z3</b>	klim hortensia	
<b>S</b>	Laurier		<b>X</b>	malus, john downie		<b>Z4</b>	Vlinderstruik	
<b>T1</b>	seringe wit		<b>Y</b>	Pruim- zwetschgen				
<b>T2</b>	seringe paars		<b>Z</b>	Magic berry - sneeuwbes				

Het College van Burgemeester en Wethouders  
Van de gemeente Mook en Middelaar  
t.a.v. de heer T. Onderstal  
Postbus 200  
6585 ZK MOOK



GELDERS GENOOTSCHAP

**Arnhem, 24 oktober 2016**

**Betreft** Advies landschapsplan Elzenstraat 14-A te Middelaar

**Uw referentie**

**Onze referentie** AK/h.2016082

Naar aanleiding van uw verzoek om een advies te geven over het landschapsplan voor de Elzenstraat 14a te Middelaar, zenden wij u onderstaande reactie.

### **Inleiding**

Aanleiding is het initiatief van twee jonge gezinnen die het perceel Elzenstraat 14a willen kopen. Ze willen de in aanbouw zijnde woning afbouwen en splitsen in twee burgerwoningen met aan huis gebonden bedrijvigheid en een kleinschalige toeristische eenheid. De huidige bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden willen ze omzetten naar de bestemming Wonen. In het B&W-advies van 19 mei 2016 is te lezen dat het initiatief zeker kan passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In het B&W besluit van 31 mei 2016 heeft het college daarom besloten om medewerking te verlenen aan de functieverandering van de locatie Elzenstraat 14a onder voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de locatie landschappelijk (goed) wordt ingepast.

### **Proces**

In goed overleg is op 2 september 2016 op locatie een eerste Landschapsplan (versie A) besproken. Hierbij waren aanwezig de heren initiatiefnemers S. Jager en J. van Rooijen, hun adviseur P. Oosterhout, contactambtenaar T. Onderstal en ondergetekende. In een goed verlopen overleg is in het veld afgesproken om het karakter van de plek, het agrarische lint van de Elzenstraat met een gemengd karakter en gelegen op een rivierduin, te versterken. Door het beter 'beleefbaar' maken van de hoogteverschillen kan de landschappelijke doornede, zoals gewenst in de Structuurvisie Mookerplas en omgeving, beter worden benadrukt. Ook staat in de structuurvisie dat vrijkomende agrarische bebouwing gedeeltelijk kan worden herontwikkeld tot een woonerf met een agrarisch karakter. Daarom werd tijdens het veldbezoek geadviseerd om voor het opstellen van het nieuwe inrichtingsplan de 'erfprincipes' te gebruiken. Deze erfprincipes waren in het landschapsplan, versie A, nog niet zichtbaar. Zo waren bijvoorbeeld de twee (gelijkwaardige) inritten en de parkeerzone vóór op het terrein, nabij de straat met ertussen dichte beplanting, niet wenselijk volgens de erfprincipes. Na het overleg zijn de initiatiefnemers met verscheidene deskundigen aan de slag gegaan wat geleidt heeft tot een nieuw landschapsplan voor de erfinrichting, vastgelegd in het rapport "Onderbouwing ten behoeve van het Landschapsplan behorende bij het bestemmingsplan Elzenstraat 14A-Middelaar", versie 10-10-2016 met tekeningnummer LP01, versie C. In een begeleidend schrijven stellen de initiatiefnemers: "Wij zijn content over de ontwikkeling die het plan heeft doorlopen".

### **Beoordeling**

Het erfinrichtingsplan (nummer LP01, versie C) is een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het erf zal een herkenbaar ensemble in het landschap worden dat bestaat





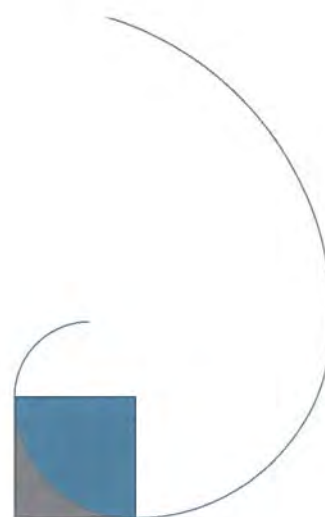
GELDERS GENOOTSCHAP

uit gebouwen, erfinrichting en beplanting. Door sloop van bestaande (grote) bedrijfsbebouwing achterop het erf en de plaatsing van nieuwe of toekomstige (kleine) bebouwing nabij de bestaande bebouwing, zullen de gebouwen dicht bij elkaar komen te staan, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte (binnentuin). Het in aanbouw zijnde (dubbele) woonhuis zal het hoofdgebouw zijn dat voor op het erf staat. Een ander toegepast erfprincipe is de aanwezigheid van één duidelijke hoofdentree, het bestaande brede pad. Naast de hoofdentree zal een informele toegang gerealiseerd worden voor incidenteel gebruik.

Het erf wordt verankerd in het landschap. Het erfinrichtingsplan (versie C) benadrukt de rivierduin en de landschappelijke doorsnede. Ten eerste wordt de dichte beplanting met dennen aan de voorzijde, de straatzijde vervangen door een meer transparante en open groene inrichting. Hierdoor wordt vanaf de Elzenstraat de rivierduin 'beleefbaar': er is zicht op een open weide (schraal, kruidig en bloemrijk grasland) met een enkele solitaire boom tegen de helling en daarachter is zicht op de hoger gelegen bebouwingsensemble op de rivierduin. Ten tweede wordt aan de achterzijde de bestaande houtopstand transparanter zodat er vanaf het erf meer zicht is op het achtergelegen landschap en vice versa. Het is nog onduidelijk hoe de nagestreefde transparantie tussen erf en omliggend landschap aan de voor- en achterzijde wordt gerealiseerd. Ten derde wordt de glooiing van de rivierduin benadrukt door een zichtlijn te creëren ter hoogte van de hoofdentree. Door de huidige begroeiing langs dit pad op te schonen en het pad helemaal langs de rechter flankerende perceelgrens door te laten lopen, wordt een zichtlijn gecreëerd dwars over de rivierduin.

De erfafscheidingen krijgen een streekeigen karakter, in de vorm van hagen, laagstammige struiken en/of eenvoudige afrastering. De gehele linker flankerende perceelgrens, aan de westzijde gelegen, is qua beplanting reeds voorzien binnen het Landschapsplan in het kader van Bestemmingsplan Elzenstraat 16-16A. De gehele rechter flankerende perceelgrens, aan de oostzijde gelegen, is op het erfinrichtingsplan (versie C) ingetekend als één lang uniform landschapselement dat deels zal worden versterkt. Echter, de huidige situatie bestaat uit verschillende beplantingen of beelden: een open stuk vanaf de Elzenstraat, een ligusterhaag, weer een open zone en tot slot een gemengde houtopstand. Onduidelijk is wat het beoogde eindbeeld is. Wordt de liguster en gemengde houtopstand allebei versterkt ter hoogte van de open stukken? Of streven de initiatiefnemers naar één uniform eindbeeld, bijvoorbeeld (gevlochten) maasheggen, bestaande uit een gemengde beplanting? Geadviseerd wordt om te streven naar één uniform eindbeeld. Een en ander kan nader uit worden gewerkt in een erfbeplantingsplan.

Het erf zal nog sterker verankerd worden in het landschap als het gewenste wandelpad dwars over de rivierduin gerealiseerd wordt conform de Structuurvisie. De positie voor dit wandelpad ligt ter hoogte van de oostelijk gelegen erfgrans. De initiatiefnemers zijn bereid om in nader overleg met de gemeente hieraan mee te werken.



GELDERS GENOOTSCHAP

Tot slot zal het parkeren op het erf achter de hoofdbebouwing een plek krijgen. Het gebruik van niet absorberende verharding zal zo veel mogelijk worden beperkt. Hemelwater zal opgevangen worden in regentonnen en/of bovengronds afstromen naar een ruime infiltratiepoel achter op het erf. Indien nodig zal er ook op het voorerf een infiltratiepoel komen.

### Conclusie


Voor de functieverandering voor de locatie Elzenstraat 14A is het erfinrichtingsplan (nummer P01, versie C) met bijbehorend rapport "Onderbouwing ten behoeve van het Landschapsplan behorende bij het bestemmingsplan Elzenstraat 14A-Middelaar", versie 10-10-2016 opgesteld door Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, op hoofdlijnen een goede landschappelijke inpassing voor desbetreffende locatie.

Een grotere ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt al gemaakt doordat op het erf de (toekomstige) bebouwing zo veel mogelijk wordt geclusterd. Hierdoor ontstaat er een herkenbaar ensemble rond een gemeenschappelijke ruimte (binnentuin). Vervolgens wordt het erf verankerd in het landschap. Er is goed gekeken naar de plek. De rivierduin en de landschappelijke doorsnede uit de structuurvisie wordt beter 'beleefbaar' of zichtbaar, zeker als het gewenste wandelpad wordt gerealiseerd. Tot slot is er rekening gehouden met parkeren op het erf nabij de bebouwing, voor de juiste verharding en voor voldoende infiltratiemogelijkheden.

Aandacht wordt gevraagd hoe de nagestreefde transparantie tussen erf en omliggend landschap aan de voor-en achterzijde wordt geconcretiseerd. Een ander aandachtspunt is het beoogde eindbeeld van de beplanting langs de rechter (oostzijde) perceel erfgrans. In het inrichtingsplan is deze erfafscheiding als één uniform beplantingsbeeld getekend wat positief beoordeeld wordt. Tot slot vraagt de gemeente, naast een erfinrichtingsplan, ook een erfbeplantingsplan (zie B&W-advies). Dit kan, samen met de aandachtspunten, in een later stadium worden uitgewerkt.

Wij hopen U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wij zijn bereid U bovenstaande reactie mondeling toe te lichten.

Namens het Gelders Genootschap,

  
ir. A.G.S.M. Kho,  
landschapsarchitecte en  
adviseur ruimtelijke kwaliteit



Maasheggen landschap rondom Middelaar.

**BEPLANTINGSPLAN VLECHTHEG** (bij aankoop van achterliggende weide vervalt de vlecht haag hier).  
 35.00 M. vlecht haag lengte.  
 2.00/2.50 M. volgroeide haag breedte.  
 1.20/1.50 M. volgroeide haag.  
 2 rijen in verschoven verband met onderliggen afstanden van ca. 0.50 M.  
 5 stuks planten per strekkende meter (in verband).  
 Totaal 175 stuks.  
 Levering: Verplanten struiken zonder kluit (3 tak), hoogte 100-150 cm.

105 stuks *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn).  
 50 stuks *Prunus spinosa* (sleedoorn).  
 10 stuks *Rosa canina* (hondsroos).  
 10 stuks *Rosa conrymbifera* (heggenroos).

**BEPLANTINGSPLAN DRIE STRUWEL PLEKKEN.**  
 Totaal 100 stuks *Rosa rugosa* (bottelroos) ca. 0.60 M. hoogte met ruime doorzichten naar de rivier en stuwwal. Op elke plek kan een bestaande struik blijven staan. (twee vierstruiken en 1 vlinderstruik)  
 Levering: bosplantsoen ca. 0.50 M. hoogte.



Vlecht heg vijf jaar oud.

**BEPLANTINGSPLAN BOMEN.**  
 4 stuks *Prunus avium* (zoete kers), Limburgse boskriek.  
 Levering: hoogstam 12/14.

Natuurlijke oever met waterplanten bijvoorbeeld Glanzend fonteinkruid, Aarvederkruid, Kikkerbeet, Dotterbloem, Kalmoes, Watermunt, gele ijs.

Openheid wordt door lage beplanting en gras met enkele bomen gewaarborgd.

Poel tbv infiltratie regenwater. Omvang en positie nader te bepalen.

Bestaande kwee-peerboom.

Bestaande pruim (zwtshgen).

**BEPLANTINGSPLAN VLECHTHEG.**  
 170.00 M. vlecht haag lengte.  
 2.00/2.20 M. volgroeide haag breedte.  
 2 rijen in verschoven verband met onderliggen afstanden van ca. 0.50 M.  
 5 stuks planten per strekkende meter (in verband).  
 Totaal 850 stuks.  
 Levering: Verplante struiken zonder kluit (3 tak), hoogte 100-150 cm.

670 stuks *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn).  
 80 stuks *Prunus spinosa* (sleedoorn).  
 50 stuks *Rosa canina* (hondsroos).  
 50 stuks *Rosa conrymbifera* (heggenroos).

Ca. 70 jaar geleden kwamen er in de Maasheggen gebied rond Middelaar nog overal gevlochten heggen voor. De voor deze streek authentieke vlechtmethode wordt 'de Maasheggenstijl' genoemd. De hier vaak gebruikte overwegend meidoorn struiken worden half doorgezaagd en naar de zijkant geleid, zodat de struiken in elkaar groeien (dit wordt 'leggen' genoemd). Daar waar gezaagd is, groeien weer nieuwe takken zodat er een hele dichte heg ontstaat. Doordat de heggen zo dicht in elkaar gevlochten zijn, vormen ze een ondoordringbare afscheiding. Na verloop van tijd zijn de vlechtheggen in het Maasheggen gebied omgevormd tot meer natuurlijk geschoren hagen. Het Maasheggengebied dat zich uitstrekt aan beide zijden van de Maas van Cuijk tot Vierlingsbeek is het grootste aaneengesloten heggenlandschap van Nederland met nog hoge dichtheden aan kleine weilandjes omgeven door meidoornheggen. In het ontwerp voorstel willen wij de karakteristieke vlecht heg weer terug brengen op de perceelgrens. Gekozen is voor een vlecht heg met overwegend meidoorn aangevuld met enkele andere soorten beplanting. (de initiatiefnemer volgt een cursus vlecht heg snoeien). De haag wordt in de praktijk op ca. 1.20 tot 1.50 hoogte gehouden. Een voorwaarde voor het plaatsen van de vlecht heg is dat de coniferen en dennen van de buren die pal op de perceelgrens staan worden verwijderd in verband met groei en licht toetreding op de vlecht haag.



Kers.



Appel.



Peer.

**BEPLANTINGSPLAN BOMEN.**  
 3 stuks *Pyrus communis conference*.  
 Zelfbestuivende, peer soort.  
 Levering: hoogstam 12/14 cm.

**BEPLANTINGSPLAN BOMEN.**  
 2 stuks *Malus Sternorenette*.  
 De sterappel is in Nederland een zeer belangrijk ras geweest. Vooral in Oost-Brabant en Limburg.  
 Levering: hoogstam 12/14.

Hoogstam sterappel.

Halfverharding met bijvoorbeeld Maasgrind 4/16 mm. De afmetingen van de verhardingen rondom de woningen staat nog niet helemaal vast. De initiatiefnemers willen zo weinig mogelijk verharding.

Houtwal wordt door de buren aangelegd.

Bestaande *Prunus avium* (zoete kers).



Bloemrijk grasmengsel.

Gras gemaaid.

Binnentuin met gras en heestergroepen (bestaande sierheesters kunnen hiervoor gebruikt worden).



Vlecht heg.



Essenbomen

Rivierduin

Informeel pad

Inzaaien met een bloemrijk grasmengsel.

**BEPLANTINGSPLAN BOMEN.**  
 2 stuks *Mespilus germanica* (Mispel)  
 Kleine boom, hoogte tot 6.00 M.  
 Levering: hoogstam 12/14 cm.



Mispel



Beukenhaag.

**BEPLANTINGSPLAN Fagus sylvatica** (beukenhaag).  
 75.00 M. beukenhaag lengte.  
 2.00 M. volgroeide haag breedte.  
 1.00 M. volgroeide haag hoogte.  
 2 rijen in verschoven verband met onderliggen afstanden van ca. 0.25 M.  
 9 stuks planten per strekkende meter (in verband).  
 Totaal 675stuks.  
 Levering: Verplante struiken zonder kluit (2 tak), hoogte 60/80 cm.

Streekeigen karakter terug brengen door de dennen en uitheemse beplantingen te kappen.



**BEPLANTINGSPLAN BOMEN.**  
 5 stuks *Fraxinus excelsior* (gewone essen bomen).  
 Bomen zijn min of meer transparant, waardoor de beleving met het openlandschap wordt bevorderd.  
 Levering: hoogstam 12/14 cm

Doorkijk naar de omgeving.

**Het erf wordt verbonden met het landschap.**

Aan de straatzijde komt een lage beukenhaag met vijf essen bomen. Deze staan ook langs wegen in Middelaar. Daar tussen door een informeel pad van ca. 300 m. breed. De bomen zijn wat transparanter dan eiken. Het doorkijk naar de rivierduin wordt daarmee wat sterker. Aan de rechterzijde (oostzijde) komt een lage vlecht haag die de perceelgrens afschermt, maar het zicht op rivierduin en landschap beter zichtbaar maakt. Indien de dennen en coniferen bij de buren zijn verdwenen. Op het erf komen fruitbomen te staan, deze hebben ook min of meer een transparant bladerdek. Gekozen is voor hoogstambomen waar je goed onderdoor kan kijken. Aan de achterzijde wordt het zicht op het landschap (rivier en stuwwal) opgehouden. Aan de westzijde komt ook een vlecht haag op de perceelgrens te staan. (bij aankoop van de achtergelegen wei wordt de situatie anders). De vlecht haag hier is dan overbodig. Het erf rondom de gebouwen is eenvoudig van opzet. Heestergroepen met gemaaid gras en halfverharding (bijvoorbeeld fijn Maasgrind) op de paden en parkeerplekken. Een wandelpad langs de oostgrens wordt gesteund door de initiatiefnemers.



Verbouw naar twee woonhuizen aan de Elzenstraat 14 A te Middelaar. In opdracht van de S. Jager/A. Pronk en J. van Rooijen/S. Kormann.

In opdracht van Pieter Oosterhout **BURO VOOR ARCHITECTUUR BNA B.V.**

**ERF BEPLANTINGSPLAN 21-11-2016**

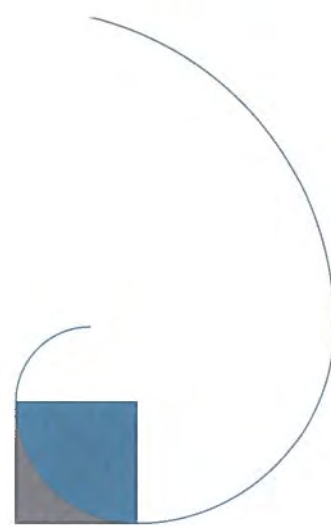
ATELIER 12, Landschapsarchitectuur  
 Marc Hendriks, Landschapsarchitect B.N.T.  
 A. Schutterweg 12, 6585 KR Mook  
 T. 024 6962198  
 M. 06 20173884  
 E. [info@atelier12.nl](mailto:info@atelier12.nl)  
 I. [www.atelier12.nl](http://www.atelier12.nl)



SCHAAL 1:250



Het college van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Mook en Middelaar  
t.a.v. de heer T. Onderstal  
Postbus 200  
6585 ZK MOOK



GELDERS GENOOTSCHAP

**Arnhem, 6 december 2016**

**Betreft** Aanvullend advies landschapsplan

**Uw referentie**

**Onze referentie** AK/k.2016102

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek om een aanvullend advies te geven op ons eerder advies van 24 oktober j.l. (met onze referentie AK/h.2016082) betreffende het landschapsplan voor de Elzenstraat 14A te Middelaar, zenden wij u onderstaande reactie.

### **Inleiding**

Aanleiding is het initiatief van de families Jager-Pronk en Van Rooijen-Kormann, twee jonge gezinnen die het perceel Elzenstraat 14a willen kopen. Ze willen de in aanbouw zijnde woning afbouwen en splitsen in twee burgerwoningen met aan huis gebonden bedrijvigheid en een kleinschalige toeristische eenheid. De huidige bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden willen ze omzetten naar de bestemming Wonen. In het B&W-advies van 19 mei 2016 is te lezen dat het initiatief zeker kan passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In het B&W besluit van 31 mei 2016 heeft het college daarom besloten om medewerking te verlenen aan de functieverandering van de locatie Elzenstraat 14A onder voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de locatie landschappelijk (goed) wordt ingepast.

### **Eerder advies en verdere uitwerking**

In ons advies van 24 oktober j.l. wordt het volgende geconcludeerd: *"Voor de functieverandering voor de locatie Elzenstraat 14A is het erfinrichtingsplan (nummer P01, versie C) met bijbehorend rapport "Onderbouwing ten behoeve van het Landschapsplan behorende bij het bestemmingsplan Elzenstraat 14A-Middelaar", versie 10-10-2016 opgesteld door Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, op hoofdlijnen een goede landschappelijke inpassing voor desbetreffende locatie.*

*Een groter ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt al gemaakt doordat op het erf de (toekomstige) bebouwing zo veel mogelijk wordt geclusterd. Hierdoor ontstaat er een herkenbaar ensemble rond een gemeenschappelijke ruimte (binnentuin). Vervolgens wordt het erf verankerd in het landschap. Er is goed gekeken naar de plek. De rivierduin en de landschappelijke doorsnede uit de structuurvisie wordt beter 'beleefbaar' of zichtbaar, zeker als het gewenste wandelpad wordt gerealiseerd. Tot slot is er rekening gehouden voor parkeren op het erf nabij de bebouwing, voor de juiste verharding en voor voldoende infiltratiemogelijkheden.*

*Aandacht wordt gevraagd hoe de nagestreefde transparantie tussen erf en omliggend landschap aan de voor-en achterzijde wordt geconcretiseerd. Een ander aandachtspunt is het beoogde eindbeeld van de beplanting langs de rechter (oostzijde) perceel erfgrens. In het inrichtingsplan is deze erfafscheiding als één uniform beplantingsbeeld getekend wat positief beoordeeld wordt. Tot slot vraagt de gemeente, naast een erfinrichtingsplan, ook een*



GELDERS GENOOTSCHAP

*erfbeplantingsplan (zie B&W-advies). Dit kan, samen met de aandachtspunten, in een later stadium worden uitgewerkt."*

Naar aanleiding hiervan hebben de initiatiefnemers de aandachtspunten schriftelijk uitgewerkt in een nieuwe versie van het landschapsplan, namelijk "*Onderbouwing ten behoeve van het Landschapsplan behorende bij het bestemmingsplan Elzenstraat 14A-Middelaar, versie 25-10-2016.*" Deze aandachtspunten, met kleine inrichtingsaanpassingen, zijn op tekening verwerkt in het gevraagde erfbeplantingsplan (datum 21-11-2016) gemaakt door Marc Hendriks van Atelier 12, Landschapsarchitectuur.

### **Beoordeling**

In de rapportage van het definitieve landschapsplan (versie 25-10-2016) en op de tekening van het erfbeplantingsplan (21-11-2016) worden de verschillende erfafscheidingen verder uitgewerkt. Duidelijk wordt hoe het erf concreet wordt verankerd in het landschap. Zo komt langs de perceelgrens aan de voorzijde (Elzenstraatzijde) een lage beukenhaag met vijf essen, bomen die ook langs de wegen in Middelaar staan. De haag blijft onder ooghoogte en de essen zijn transparanter dan eiken. Hierdoor wordt het doorzicht naar de rivierduin gewaarborgd. Aan de achterzijde wordt het zicht op het landschap (rivier en stuwwal) opgehouden door lage beplanting en gras met enkele bomen langs de erfsgrens. Tot slot komt aan de rechter perceelgrens (oostzijde) een vlechtheg van circa 1.20 tot 1.50 meter hoogte. De aanleg van de vlechtheg zal voor het gewenste uniforme eindbeeld zorgen. Voorwaarde is wel dat de coniferen en dennen van de burens (in eigendom van de gemeente) die pal op de perceelgrens staan worden verwijderd in verband met groei en licht toetreding op de vlechtheg.

In het erfbeplantingsplan zijn voor de verschillende onderdelen beplantingsplannen opgesteld. De beplantingskeuze is goed voorstelbaar en passend in het streekeigen karakter. Voor elk beplantingsplan wordt het sortiment, het aantal, de eventuele lengte, de afmetingen van het eindbeeld en de levering van de beplanting aangegeven.

Verder zijn er op de tekening van het erfbeplantingsplan (schaal 1:250) ook de kleine inrichtingswijzigingen opgenomen die een verbetering zijn ten opzicht van het landschapsplan (schaal 1:500). Zo wordt de beukenhaag aan de straatzijde, met een bocht, doorgetrokken langs de westzijde van de oprit tot aan het (dubbel) woonhuis. Behalve enkele fruitbomen (hoogstam) op het erf worden ook heestergroepen langs en tussen de verschillende gebouwen geplaatst waardoor er meer samenhang ontstaat tussen rood en groen. Ook krijgt het parkeren een duidelijke en logische plek. Opgemerkt wordt dat de initiatiefnemers zo weinig mogelijke (half)verharding willen.

Tot slot is het goed om te constateren, zowel tijdens het eerder overleg op locatie als in het landschapsplan, dat de toekomstige bewoners zin hebben om de landschappelijke waarden op hun terrein te herstellen. Ze volgen een cursus maasheggen vlechten om dit streekeigen



GELDERS GENOOTSCHAP

ambacht ook toe te passen bij de erfgrenzen op het terrein. Hun streven is een natuurlijker en aantrekkelijker leefklimaat voor zowel de bewoners als toeristen en bovenal de flora en fauna.

### Conclusie

De gevraagde uitwerking in het landschapsplan (versie 25-10-2016) en op de tekening van het erfbeplantingsplan (21-11-2016) wordt positief beoordeeld. Het erfbeplantingsplan (schaal 1:250) gemaakt door Marc Hendriks van Atelier 12, Landschapsarchitectuur, geeft inzicht hoe het erf concreet verankerd wordt in het landschap. De beleving op de rivierduin vanaf de straatzijde en de doorzichten naar het achterliggende landschap (rivier en stuwwal) vanaf het erf, is goed uitgewerkt met de juiste beplantingsvoorstellen. Op de tekening van het erfbeplantingsplan staan ook de kleine inrichtingswijzigingen die een verbetering zijn ten opzicht van het landschapsplan. Opgemerkt wordt dat medewerking van de gemeente wordt gevraagd om het uniforme beeld van de 170 meter lange vlechtheg aan de oostzijde te realiseren, aangezien de coniferen en dennen van de buren (in eigendom van de gemeente) die pal op de perceelgrens staan eerst moeten worden verwijderd.

Dit is een aanvullend advies op ons eerder advies van 24 oktober j.l. (met onze referentie AK/h.2016082). Samen kan geconcludeerd worden dat de landschappelijke inpassing van de locatie Elzenstraat 14A te Middelaar positief wordt beoordeeld.

Wij hopen U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wij zijn bereid U bovenstaande reactie mondeling toe te lichten.

Namens het Gelders Genootschap,

B.a.

ir. A.G.S.M. Kho,  
landschapsarchitect en  
adviseur ruimtelijke kwaliteit