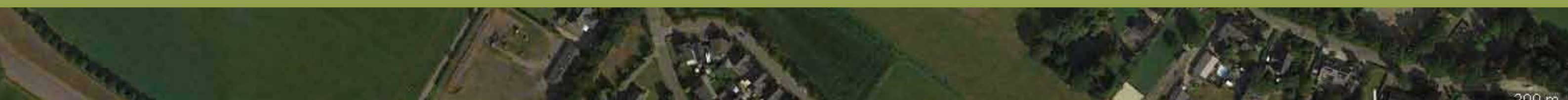




LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
FUNCTIEVERANDERING ELZENSTRAAT 11 - januari 2018

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



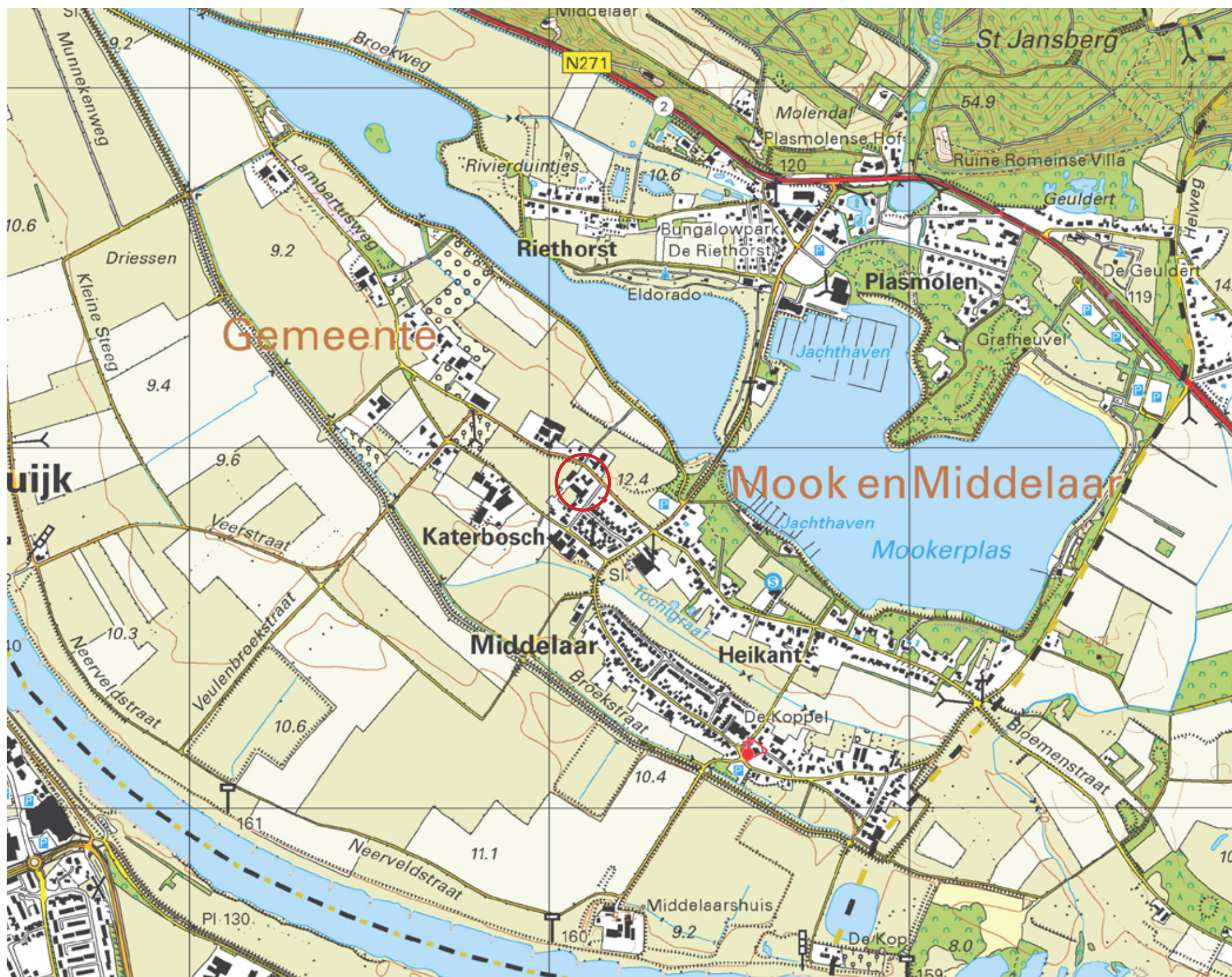
.....

I N H O U D



Agrarisch bedrijf Elzenstraat 11 in 1983

Inleiding	4	
Functieverandering	4	
Analyse	8	
Landschap	8	
Historische ontwikkeling	10	
Bebouwingsstructuren	12	
Agrariërs in de omgeving	13	
Kwaliteiten en knelpunten	14	
Erf	16	
Bebouwing	18	
Concept	20	
Fase 1	20	
Fase 2	21	
Fase 3	22	
Visie		
Wenselijk eindbeeld	23	
Beplantingsplan	24	
Beeldkwaliteit	26	
Colofon	27	



Aan de Elzenstraat 11 in de gemeente Mook en Middelaar is een agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaren zijn stoppende met de agrarische activiteiten en willen daarom de agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming. In augustus 2016 is daartoe namens de eigenaren door Remie Advies uit Uden een principeverzoek ingediend bij de gemeente. In het principeverzoek is gevraagd om:

- Elzenstraat 11 en 11b om te zetten naar een burgerwoning.
- De mantelzorgwoning op Elzenstraat 11a om te zetten naar een burgerwoning als er geen noodzaak meer is tot mantelzorg.
- Realisatie van twee bouwkavels: één bouwkavel aan de Kampweg, en daarnaast een bouwkavel aan de Elzenstraat.

In oktober 2016 heeft het college van B&W besloten om mee te werken aan het verzoek om een functieverandering van de locatie naar vier burgerwoningen onder de voorwaarden dat:

- De mantelzorgwoning aan de Elzenstraat 11a pas wordt omgezet naar een zelfstandige burgerwoning als er geen noodzaak is tot mantelzorg en de omzetting past binnen het gemeentelijke woningbeleid;
- Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- De locatie landschappelijk wordt ingepast;
- Alle pachtovereenkomsten worden beëindigd en alle gemeentelijke pachtgronden worden teruggegeven aan de gemeente Mook en



Middelhaar en afspraken worden gemaakt over de verrekening van het daaraan gekoppelde vorderingsrecht op grond van het melkquotum.

- Het college van B&W heeft tevens besloten om vanwege het gemeentelijke woonbeleid niet mee te werken aan het toevoegen van een bouwkaavel voor een vijfde burgerwoning naast de B&B aan de Elzenstraat 11b.

In latere gesprekken met de gemeente Mook en Middelhaar is men overeengekomen (in afwijking van het principebesluit) dat voor het bouwperceel aan de Kampweg een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, waarbij, mits juridisch/planologisch passend, een tweede burgerwoning mogelijk is.

Bovendien is in latere gesprekken met de gemeente Mook en Middelhaar overeengekomen (in afwijking van het principebesluit) dat bij voorkeur alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij uit het haalbaarheidsonderzoek naar voren kan komen, dat het landschappelijk en stedenbouwkundig passend is als een klein deel van de voormalige bebouwing wordt gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij een burgerwoning, waarbij geldt dat de oppervlakte hiervan nooit meer mag zijn dan wat normaliter is toegestaan bij een burgerwoning.

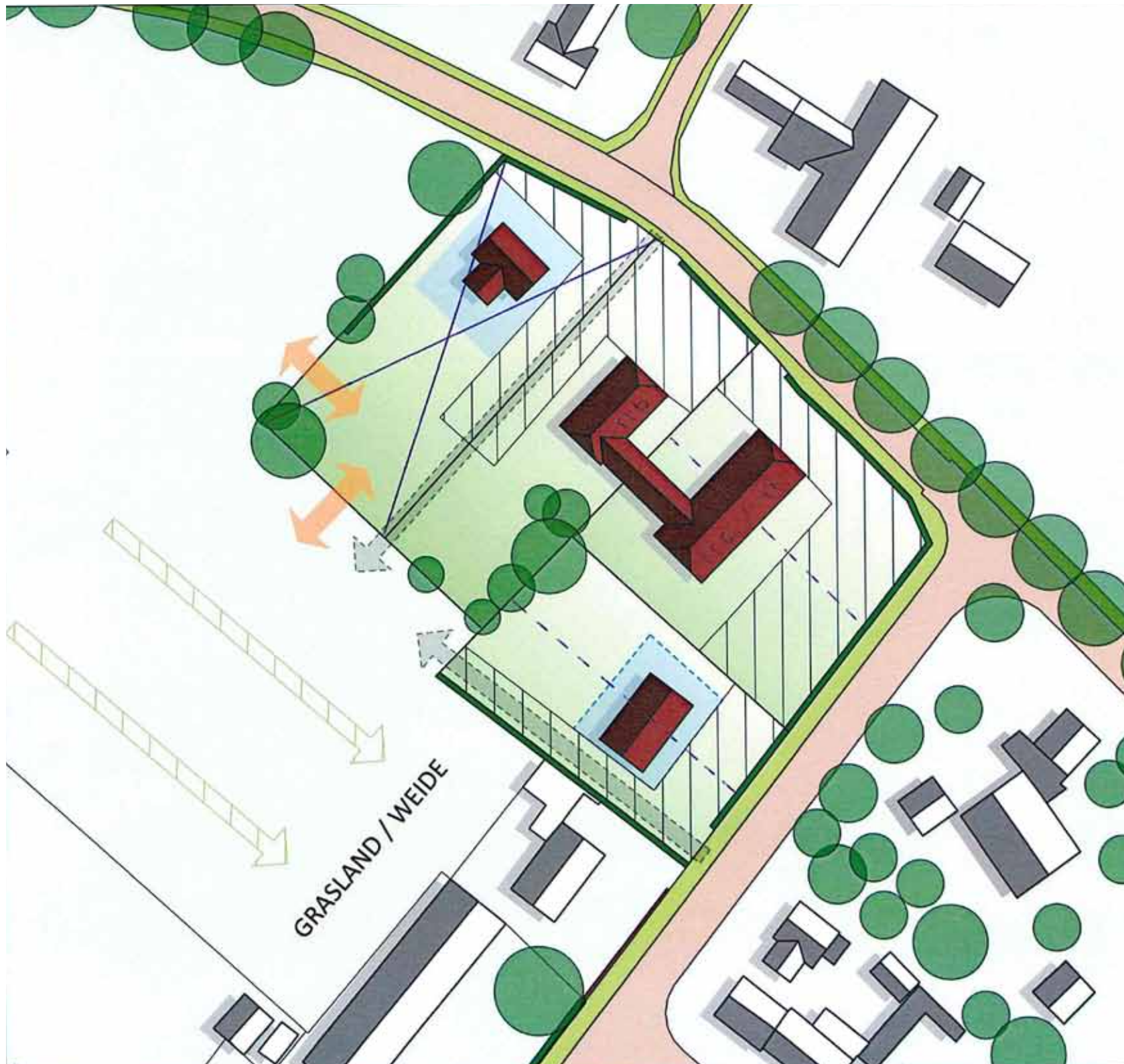
De twee bovengenoemde later gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst.

I N L E I D I N G

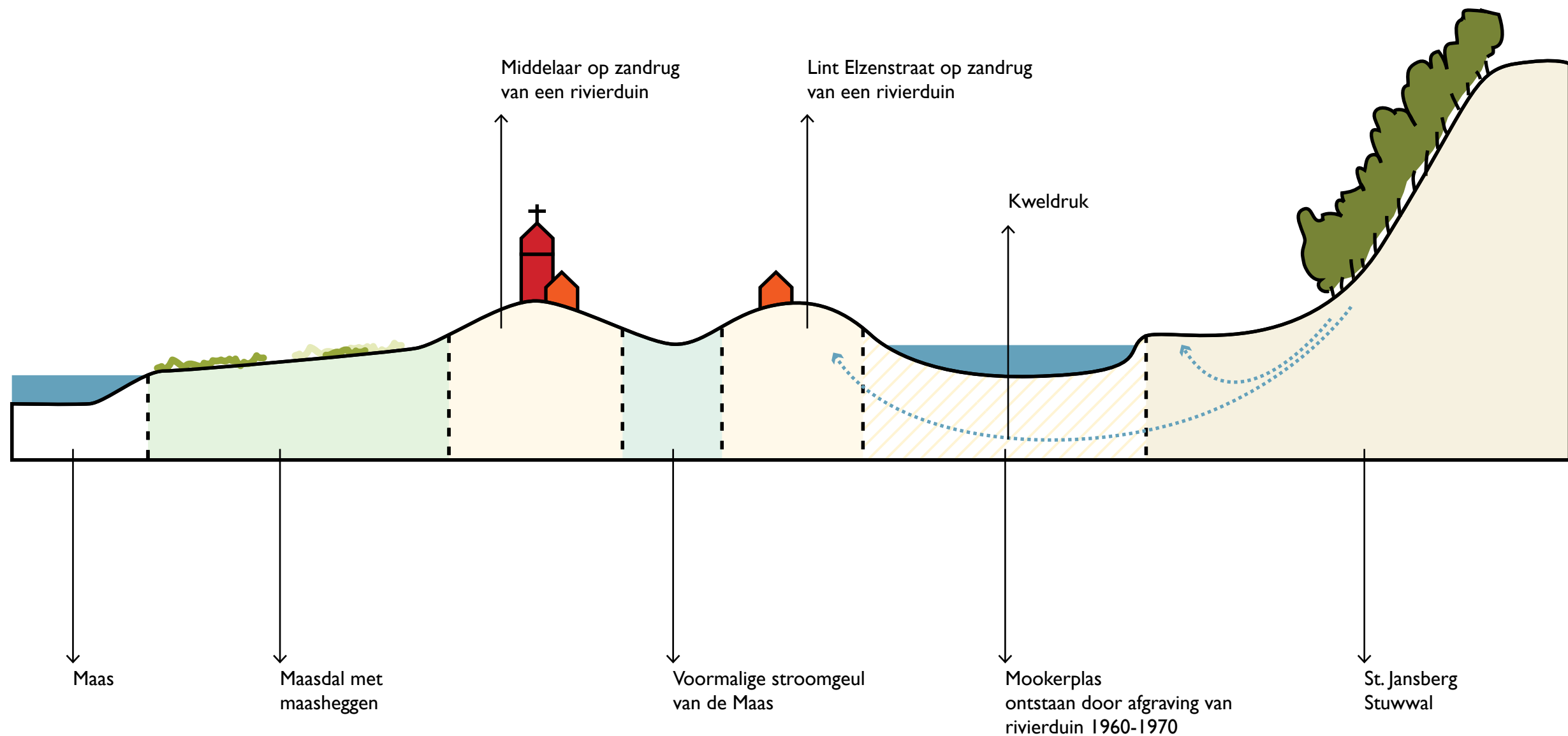
F U N C T I E V E R A N D E R I N G

6



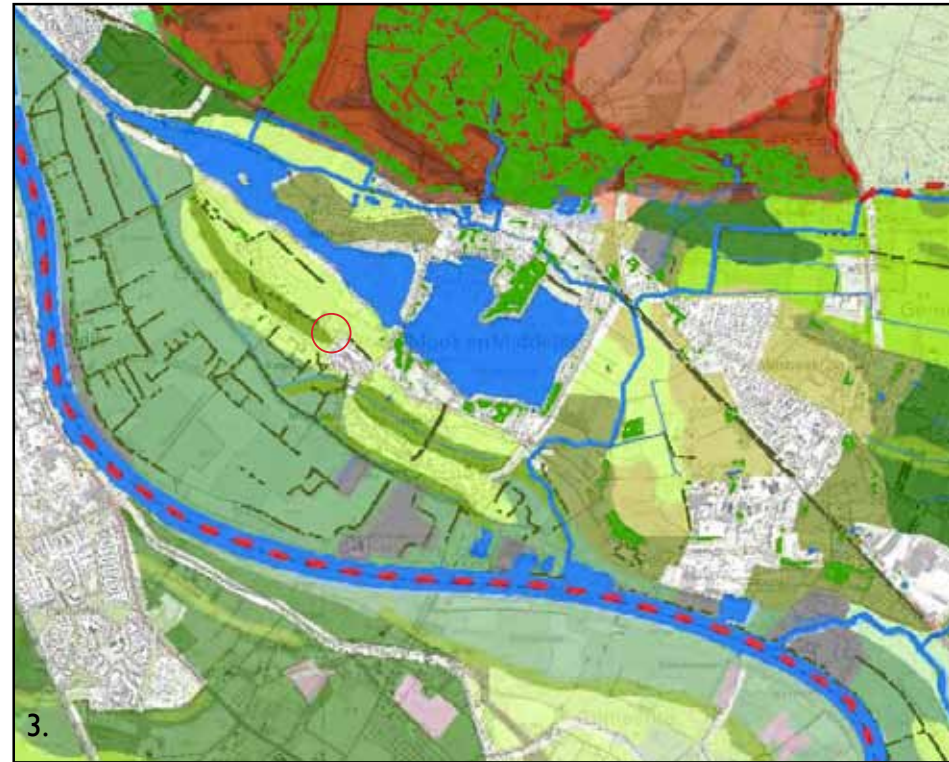
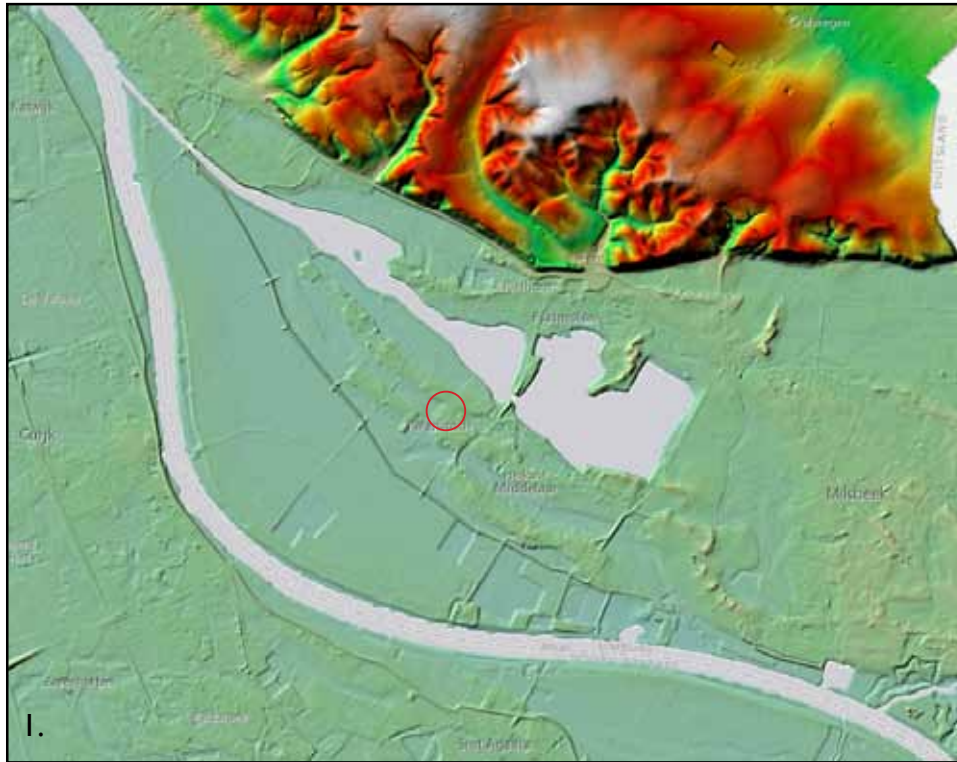


< Toekomstige situatie volgens het principebesluit en de intentieovereenkomst. De doorkruiste woning aan de Elzenstraat krijgt geen goedkeuring van de gemeente



8

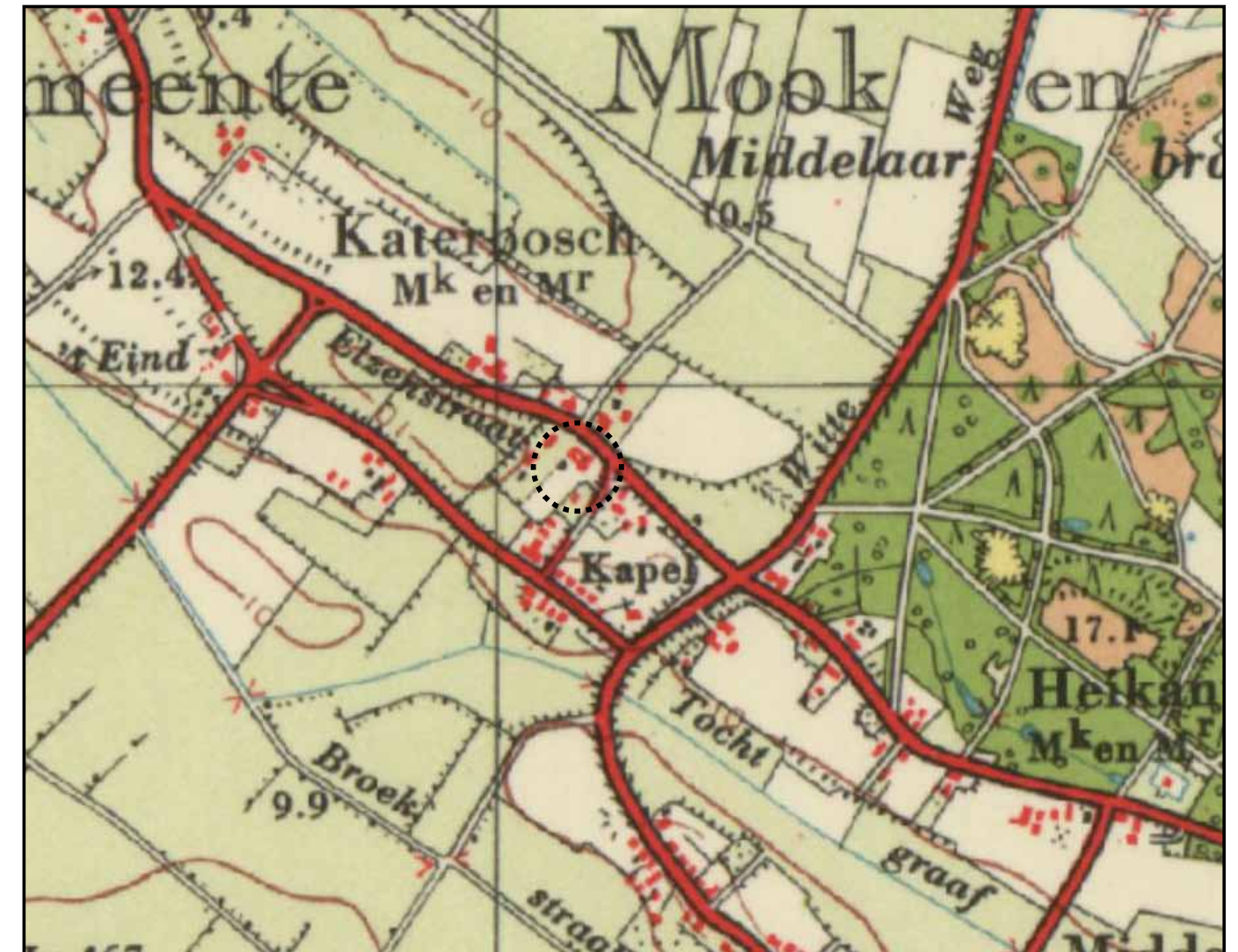
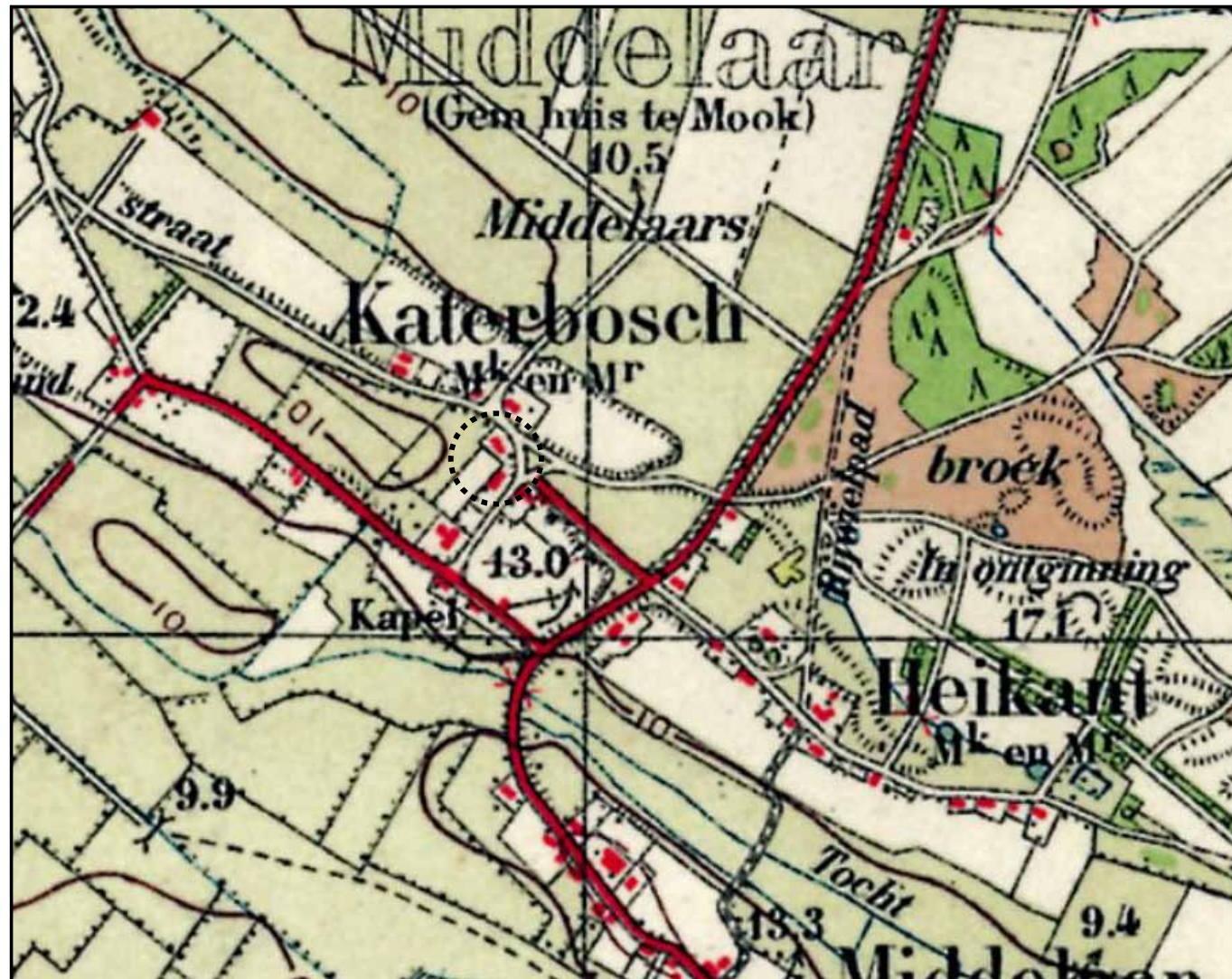




1. Reliëf
De locatie ligt op een zandrug van een rivierduin ten zuiden van de stuwwal.
2. Bodem
De Elzenstraat ligt op een zandrug, (stroomrug) die ontstaan is door zandafzettingen langs een voormalige riviergeul. De lager gelegen zavelgronden zijn voornamelijk in gebruik als weidegrond.
3. Landschapstructuur
Belangrijke dragers van het landschap zijn de stuwwal en de Maas. De locatie ligt op de tussenliggende terrasvlakte met de kenmerkende geulen en stroomruggen. Dit gebied kenmerkt zich door relatieve openheid van graslanden. De openheid en het aflopende hoogteverschil richting de rivier biedt prachtige zichtlijnen door het landschap.
Ten zuiden van de locatie, langs de Maas, zijn de kenmerkende Maasheggen aanwezig, die vroeger dienden als perceelsscheiding en veekering. Bovendien hielden ze het vruchtbare slib uit de rivier vast.
4. Recreatief netwerk
Het gebied is aantrekkelijk voor recreatie. De bossen op de stuwwal en de plassen van de zandafgravingen zijn de hoofddragere van het toerisme. Er is een uitgebreid fiets- en wandelnetwerk aanwezig. Het gebied wordt bijvoorbeeld doorkruist door het Pieterpad, het Nationaal streekpad Nijmegen 3 en 17. Eén keer per jaar wordt de Elzenstraat aangedaan door de Nijmeegse Vierdaagse.

< 1945

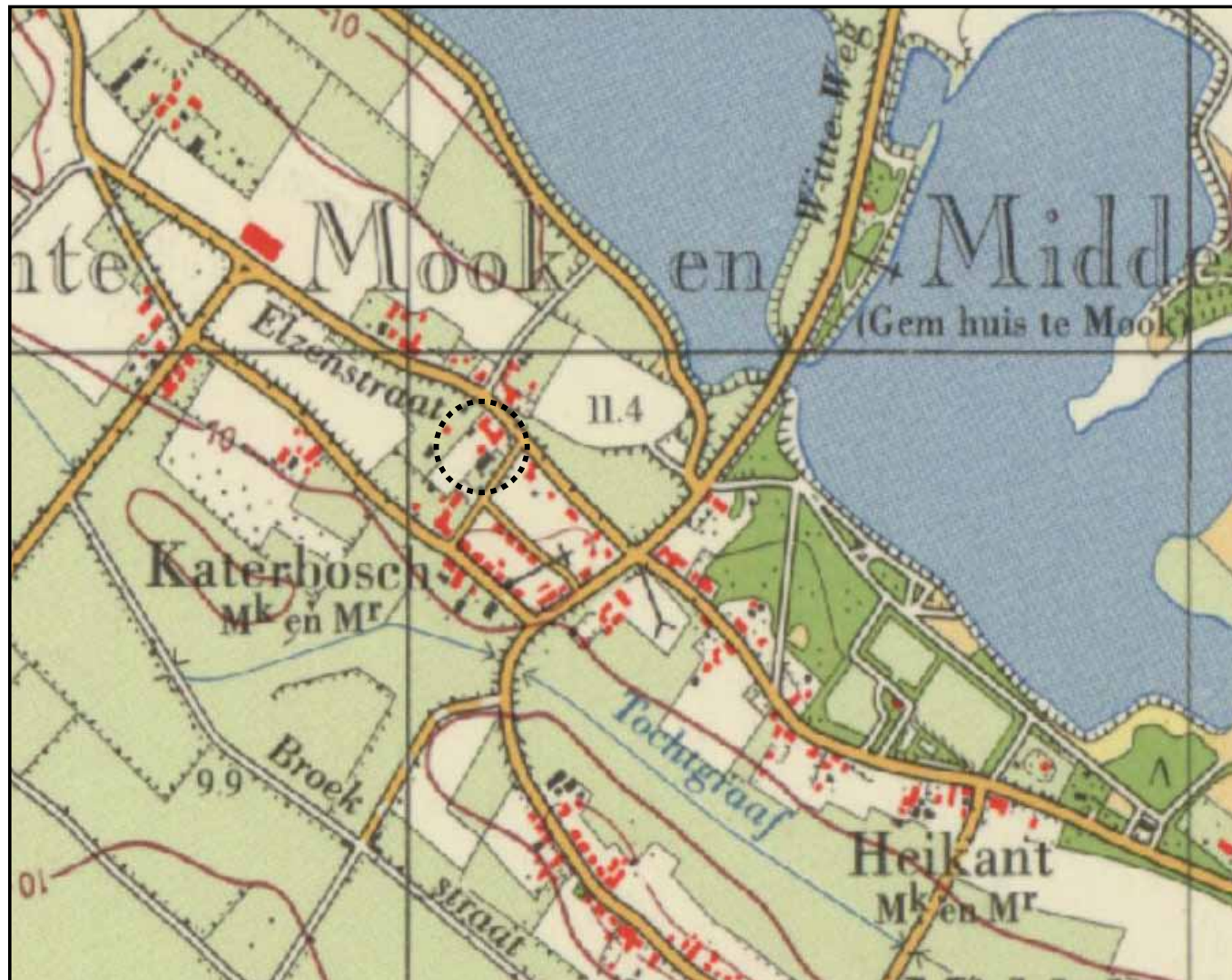
1960



- Bouw boerderij Elzenstraat 11
- Boerderij ligt aan driehoekige y-splitsing
- Enige lintbebouwing op hoge delen aan Dorpsstraat en Heikantseweg
- Veerstraat, Eindweg, Dorpsstraat en Witteweg belangrijkste wegen

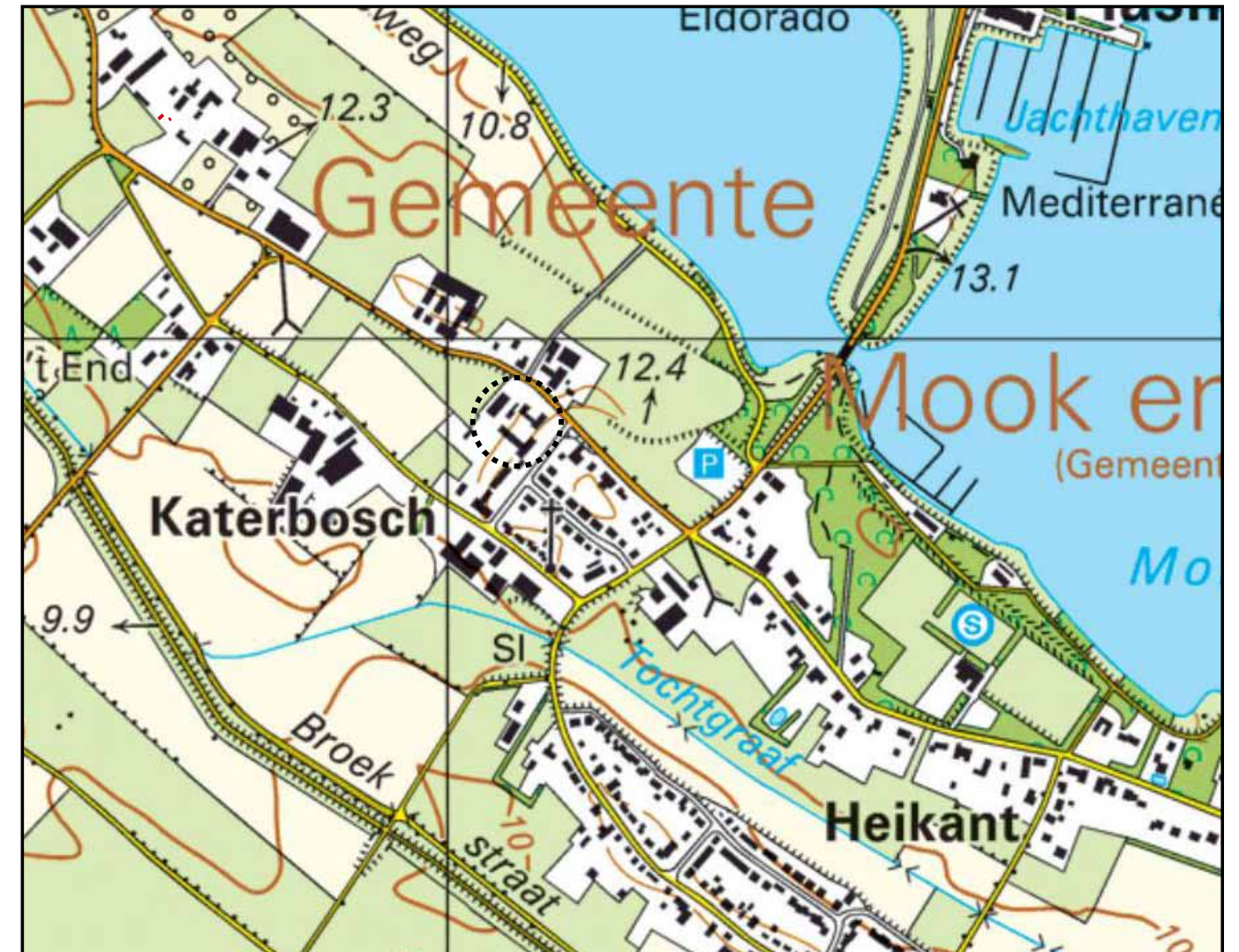
- Elzenstraat gaat als doorgaande weg dienen
- Dwarsverbindingen tussen Elzenstraat en Eindweg

1970

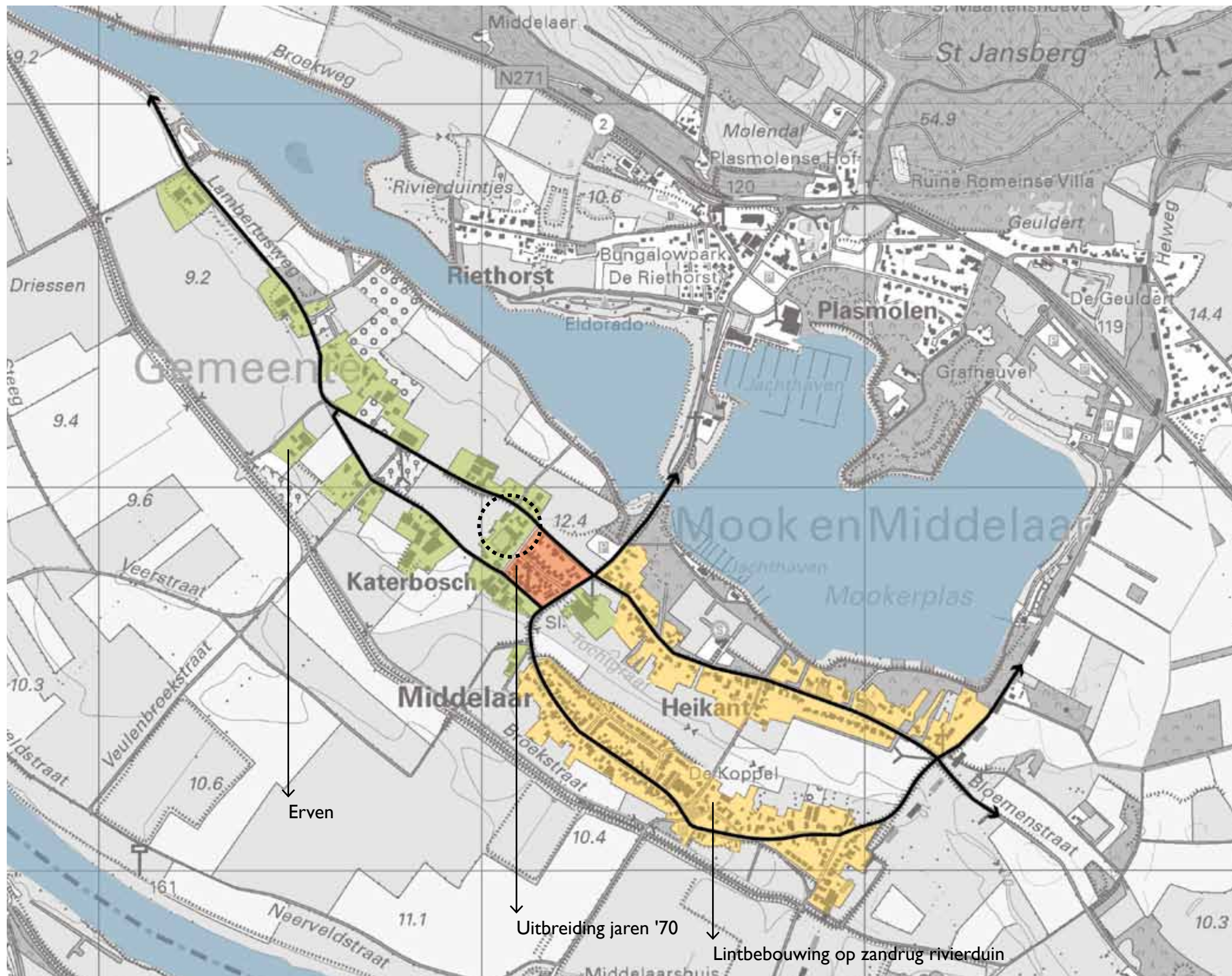


- Ontstaan Mookerplas als gevolg van zand- en grindwinning
- Inrichting Mookerplas als recreatiegebied
- Toename dorpsbebouwing tussen Elzenstraat, Eindweg, Witteweg en Kampweg, onderscheid dorpslint en agrarische bebouwing vervaagt

2010



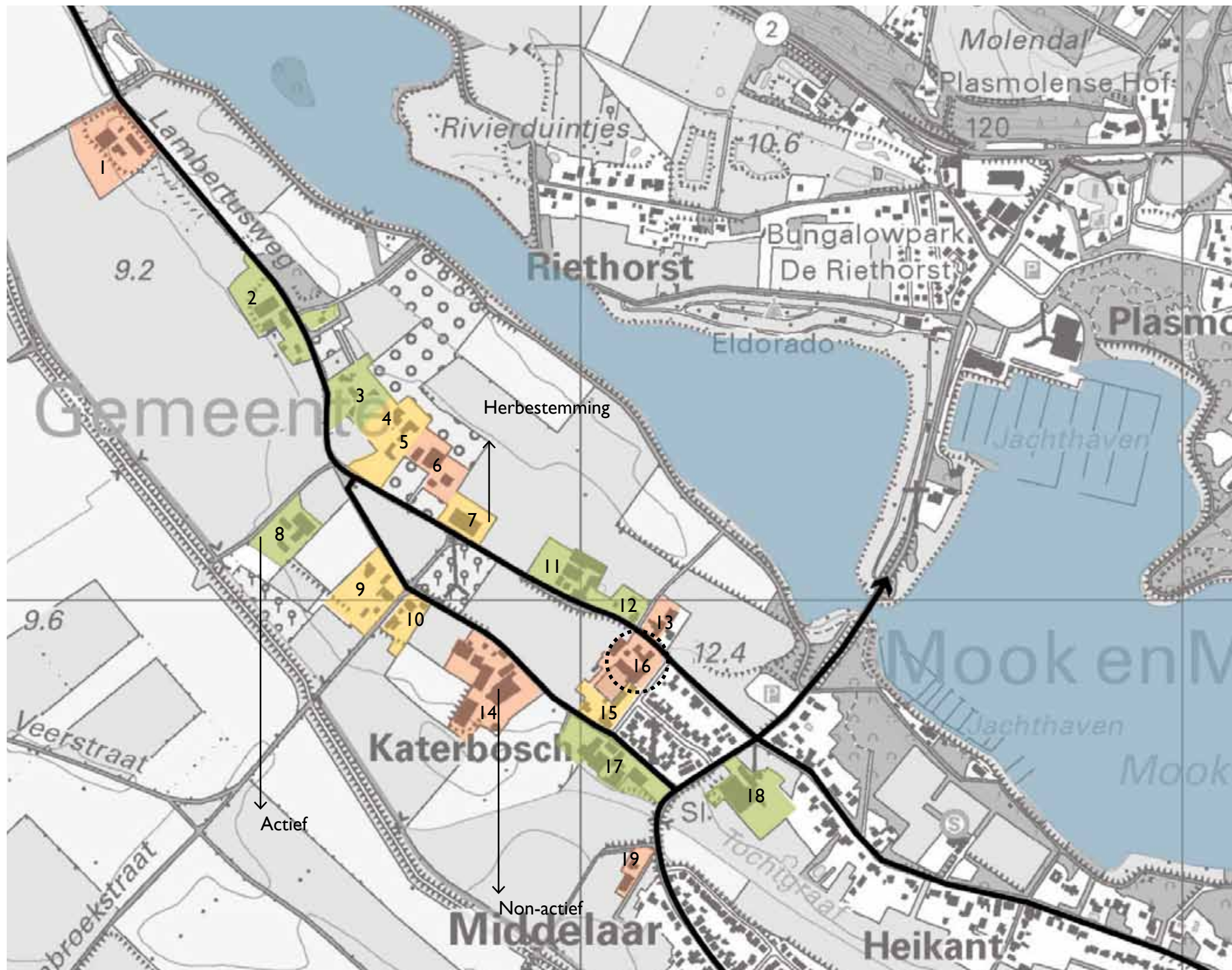
- Verdere ontwikkeling bebouwing binnen vierkant Elzenstraat, Eindweg, Witteweg en Kampweg en aanleg Schenk van Nijdeggenstraat
- Agrarische bebouwing Kampweg 'verkleeft' burgerwoningen in deze hoek



Oorspronkelijk was er een duidelijk onderscheid tussen de lintbebouwing op de hoogste delen van de zandrug en de boerenerven op de uitlopers van de zandrug.

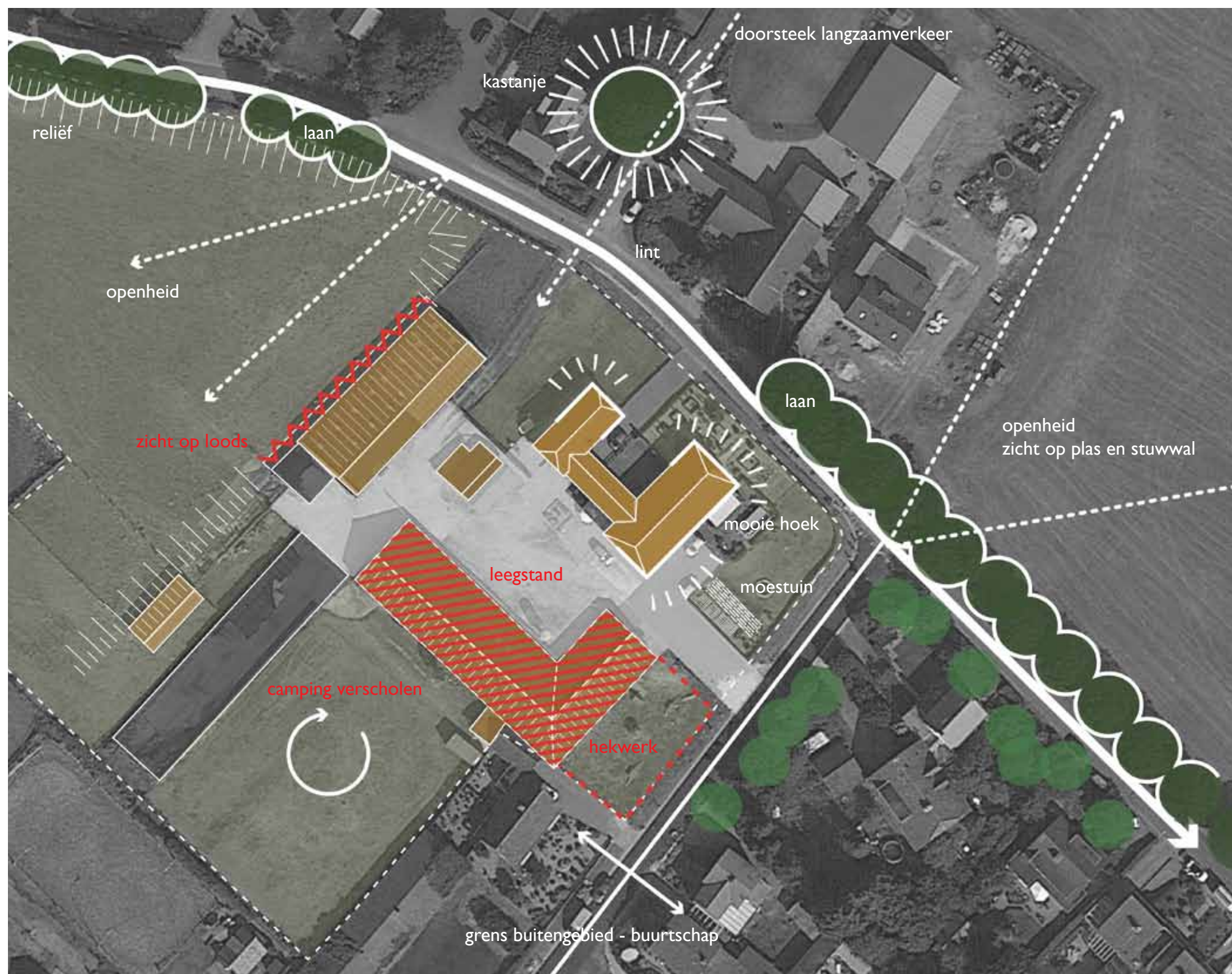
Door de nieuwbouw in de jaren zeventig op de grens van lintbebouwing en boerenerven is er een verkleving ontstaan tussen beide nederzettingstypen. Dit heeft zowel ruimtelijke als functionele consequenties. In ruimtelijke zin blokkeert de uitbreiding het zicht van de stuwwal richting de rivier. In functionele zin ontstaan er conflicten tussen de woonbestemming en de agrarische bestemming vanwege stankcirkels en beperkt ruimtegebruik.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat betekent dit dat het vinden van een opvolger op deze locatie lastig is. De omzetting naar wonen lijkt dan ook een logische keuze.



Ook de andere boeren in het gebied kampen met problemen als opvolging, ruimtegebrek en wettelijke beperkingen die de agrarische bedrijfsvoering onrendabel maken. Een snelle analyse laat zien dat het merendeel van de oorspronkelijke boerenerven reeds herbestemd is naar wonen of andere bedrijvigheid niet meer actief is of plannen heeft tot functieverandering. Voor de gemeente is het urgent om op deze ontwikkeling te anticiperen om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit eronder lijdt (leegstand, verloedering). Aangezien de sloop van de agrarische opstallen (o.a. asbest) veel kosten met zich meebrengt en er geïnvesteerd moet worden in de landschappelijke inpassing, is het zaak dat de agrariërs voldoende mogelijkheden krijgen om dit haalbaar te maken.

1. Melkveehouderij, non-actief en in verval
2. Melkveehouderij Siebers, actief
3. Agrarisch, actief
4. Agrarisch, herbestemd tot meubelmakerij
5. Agrarisch, herbestemd tot wonen
6. Agrarisch, non-actief
7. Agrarisch, herbestemd tot asfaltbouw
8. Agrarisch, actief
9. Agrarisch, herbestemd tot wonen en hoveniersbedrijf
10. Agrarisch, herbestemd tot wonen
11. Melkveehouderij Nagels, actief
12. Transportbedrijf, actief
13. Agrarisch, non-actief
14. Varkensbedrijf Braks, non-actief
15. Varkensbedrijf, herbestemd tot wonen
16. Gemengd veebedrijf Janssen, non-actief
17. Gemengd veebedrijf Lamers, actief
18. Melkveehouderij Groenen, actief
19. Agrarisch, niet-actief



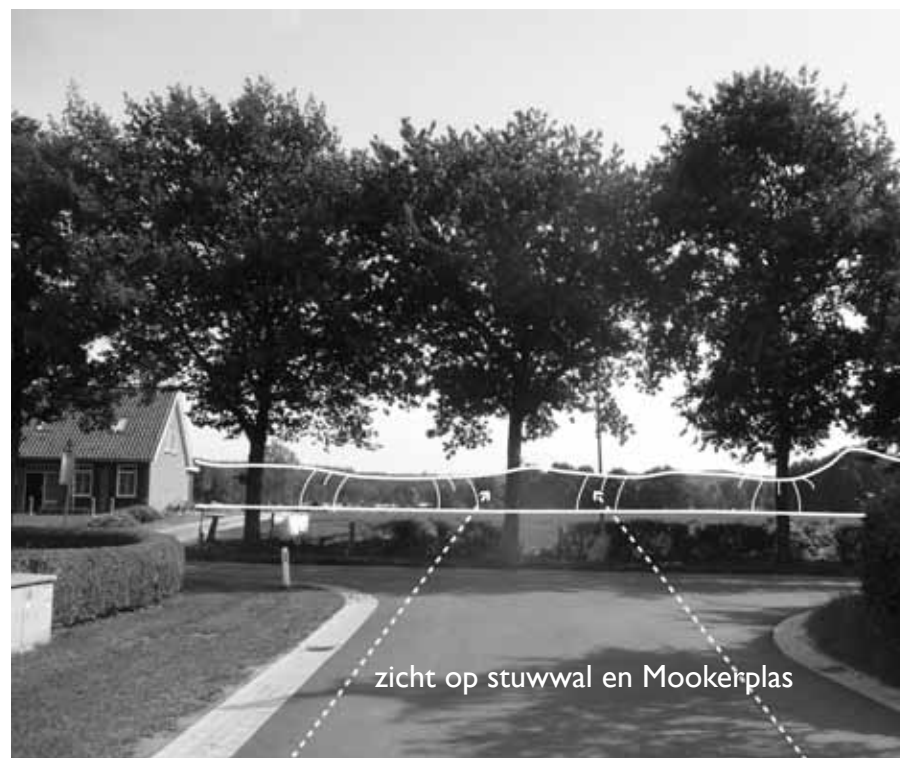
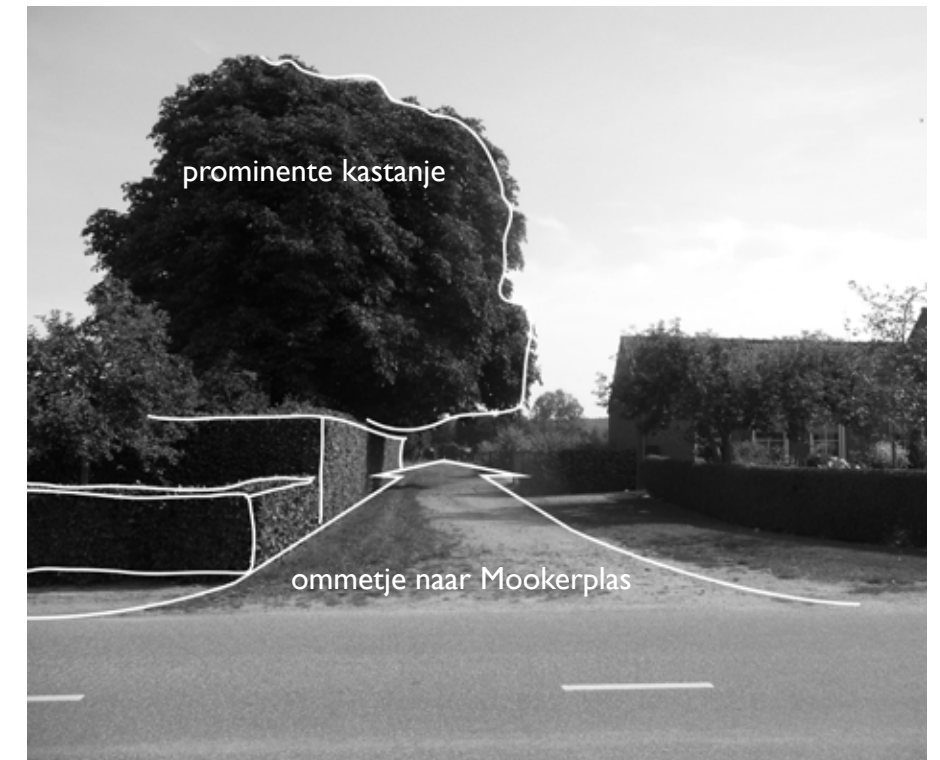
De huidige situatie heeft verschillende ruimtelijke kwaliteiten die behouden of versterkt kunnen worden en diverse knelpunten die verbeterd kunnen worden door de functieverandering.

Kwaliteiten:

- Openheid in verschillende richtingen. Fraaie vergezichten tussen Mookerplas en stuwwal.
- Schaphok samen met schapenweide zorgt voor een idyllisch landschappelijk beeld.
- Sterke, doorgaande bomenstructuur met heggen langs de Elzenstraat. die het zicht begeleidt en het lint van de stroomrug versterkt.
- Relief van de stroomrug zichtbaar: leesbaar landschap
- Informeel pad voor langzaam verkeer, gemarkeerd door flinke kastanje.
- Moestuin rondom boerenwoning draagt bij aan het landschappelijke karakter.
- Boerenerf ligt op de grens van uitbreiding uit de jaren zeventig en buitengebied, kansen voor afronding van de dorpsbebouwing.

Knelpunten:

- Machineloods staat pal in het zicht wanneer men het dorp nadert.
- Melkveeststal, varkensstal en machineloods staan leeg, verval zal mogelijk snel optreden.
- Boerenerf bestaat uit een grote hoeveelheid dichte verharding in de vorm van beton.
- Hoog hekwerk rondom geitenweide is dominant en onaantrekkelijk.
- De stallen worden grotendeels gebruikt voor eigen opslag.





1. Voortuin
2. Tuin + moestuin
3. Terras
4. Verhard erf
5. Dierenweitje
6. Kampeerveld
7. Sleufsilos
8. Sleufsilos
9. Weiland
10. Keermuur tegen hoogwater
11. Karrespoor (in het verlengde van pad overzijde)
12. Grasveld / voortuin
13. Tuinen omrand door lage hagen
14. Grasberm tussen haag en straat
15. Mestput onder verhard erf





Hoofdbebouwing (te handhaven)	
1. Bedrijfswoning	113 m2
2. Mantelzorg + bijkeuken	121 m2
3. B&B bijgebouw/appartement	114 m2
4. Sanitairgebouw	30 m2 +
Totaal	378 m2
Agrarische opstallen	
5. Berging/garage	72 m2
6. Machineloods	428 m2
7. Melkveestal + melkput	736 m2
8. Schaphok	74 m2
9. Berging	21 m2
10. Sleufsilo's	484 m2
11. Mestput	28 m2 +
Totaal	1.843 m2
Totaal te slopen	1.697m2

Het erf bestaat uit verschillende opstallen. De bedrijfswoning, de mantelzorgwoning, de B&B en het sanitairgebouw vormen één geheel aan de Elzenstraat. Door de terugliggende bouwdelen en verschillende kaprichting wordt het volume geleed en oogt het kleinschalig.

De agrarische bebouwing ligt op het erf achter de woonbebouwing. De opstallen zijn toegankelijk vanaf de Elzenstraat en de Kampweg. Bij de verbreding van de landbouw hebben de eigenaren al circa 340 m2 bebouwing gesloopt.

De agrarische opstallen zijn niet (cultuurhistorisch) waardevol. De bewoners willen om functionele redenen wel graag het schaphok (8) en de garage/berging (5) behouden.

Het schaphok bestaat uit verticale onbehandelde houten delen en een dak dat deels bestaat uit rode pannen(erfzijde,zuid)engolfplaten(landschapszijde, noord). De schaal, de materialen en de functie zijn passend in het agrarische landschap, waarbij de golfplaten in de toekomst bij voorkeur worden vervangen door een rode pannen. De huidige functie als nachtverblijf voor de schapen blijft in stand.

In totaal wordt 1.697m2 agrarische bebouwing gesloopt.

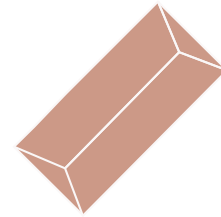
Naast de agrarische bebouwing zal ook ca. 800m2 verharding op het achtererf verwijderd worden.

A N A L Y S E

B E B O U W I N G



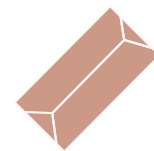
Hoofdhuis + mantelzorgwoning



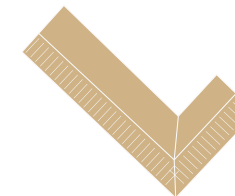
Machineloods



B&B bijgebouw / appartement



Melkveestal



Sanitairgebouw



Schapenhok





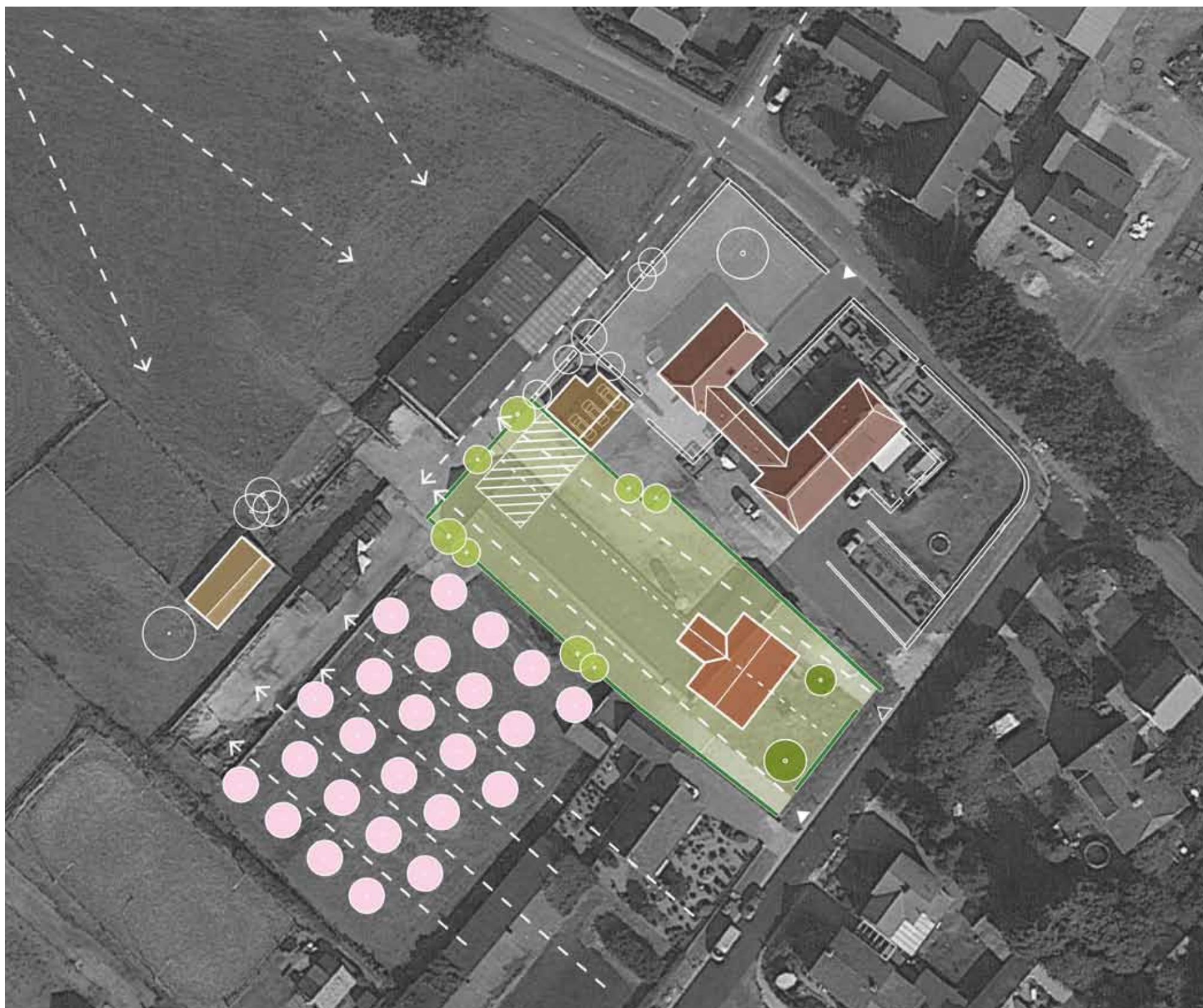
In Fase 1 gaat de agrarische bestemming van het bouwblok eraf. De woning aan de Elzenstraat 11 wordt een burgerwoning. De landbouwgronden buiten het bouwblok (o.a. kampeerveld) blijven in eigendom van de eigenaren. De agrarische opstallen, met uitzondering van het schaphok en de garage/berging worden gesloopt. De B&B transformeert naar een burgerwoning.

De kavel wordt landschappelijk ingepast door het te omzomen met een gemengde boerenhaag, bestaande uit o.a. meidoorn, veldesdoorn (vergelijkbaar met heggen in Maasheggengebied). De zichtlijn in het verlengde van het klompenpad aan de overzijde van de Elzenstraat wordt vrijgehouden. De voorzijde en zijkant (tot halverwege de woning) zijn laag, de overige zijden zijn minimaal 1.20 hoog. In deze haag worden enkele heesters niet gesnoeid, zodat ze uitgroeien tot bomen in de haag. Op deze manier wordt ook de garage landschappelijk ingepast. De garage is bereikbaar via één collectieve oprit vanaf de Kampweg. In de toekomst kan de garage mogelijk vervangen worden, waarbij zichtlijnen gerespecteerd blijven.

In de voortuin wordt een erfboom geplant, bijvoorbeeld een notenboom, kastanje of hoogstam fruitboom.

Het schaphok wordt landschappelijk ingepast door het plaatsen van enkele bomen en heesters op de kopse kanten. Het golfplaten dak aan de noordzijde wordt bij voorkeur vervangen door een rood pannendak.

De ruimtelijke kwaliteit van de entree van het dorp verbetert aanzienlijk door de sloop van de loods en de aanplant van hagen en bomen.



Aan de zijde van de Kampweg wordt een kavel uitgegeven t.b.v. een burgerwoning. Kavel en woning zijn in de toekomst te splitsen naar 2 woningen.

De kavel wordt landschappelijk ingepast door het te omzomen met een gemengde boerenhaag. De voorzijde en zijkant (tot halverwege de woning) zijn laag, de overige zijden zijn minimaal 1.20 hoog.

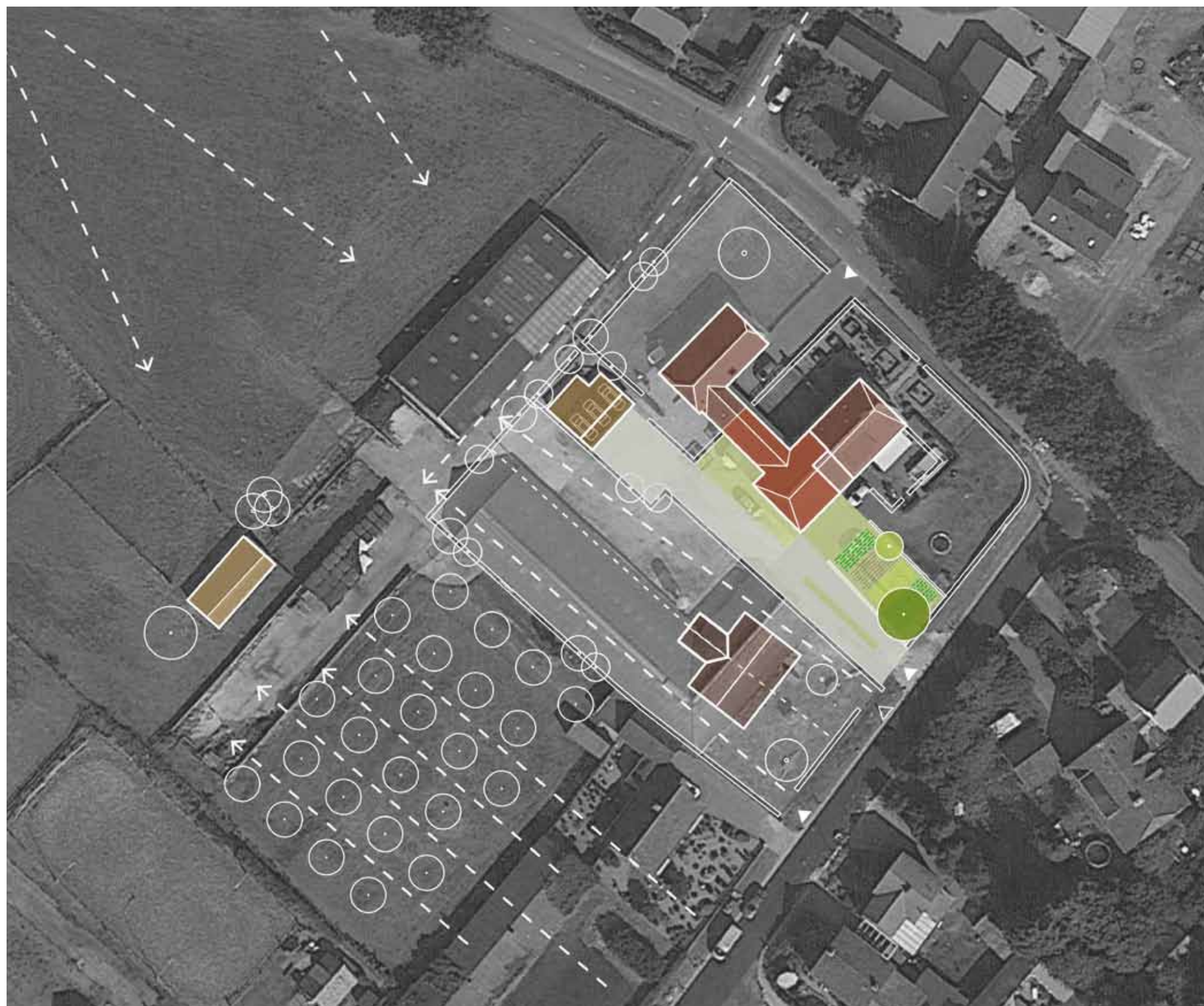
Ook uit deze haag worden enkele heesters niet gesnoeid, zodat ze uitgroeien tot bomen in de haag. In de voortuin wordt een erfboom geplant, bijvoorbeeld een notenboom, kastanje of fruitboom. De oprit wordt uitgevoerd in halfverharding. Bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst, zodat tenminste één zichtlijn langs het huis richting het landschap vrij blijft.

Op het voormalige kampeerveld wordt een (collectieve) weide voor boomgaard, pluktuin, moestuin o.i.d. voor de bewoners van het erf aangelegd. De zichtlijn in het verlengde van het klompenpad blijft vrij. De leegstaande schuur op het erf van de burens wordt door de boomgaard aan het zicht onttrokken.

2 |



(Collectief) veldje voor boomgaard, tuin,

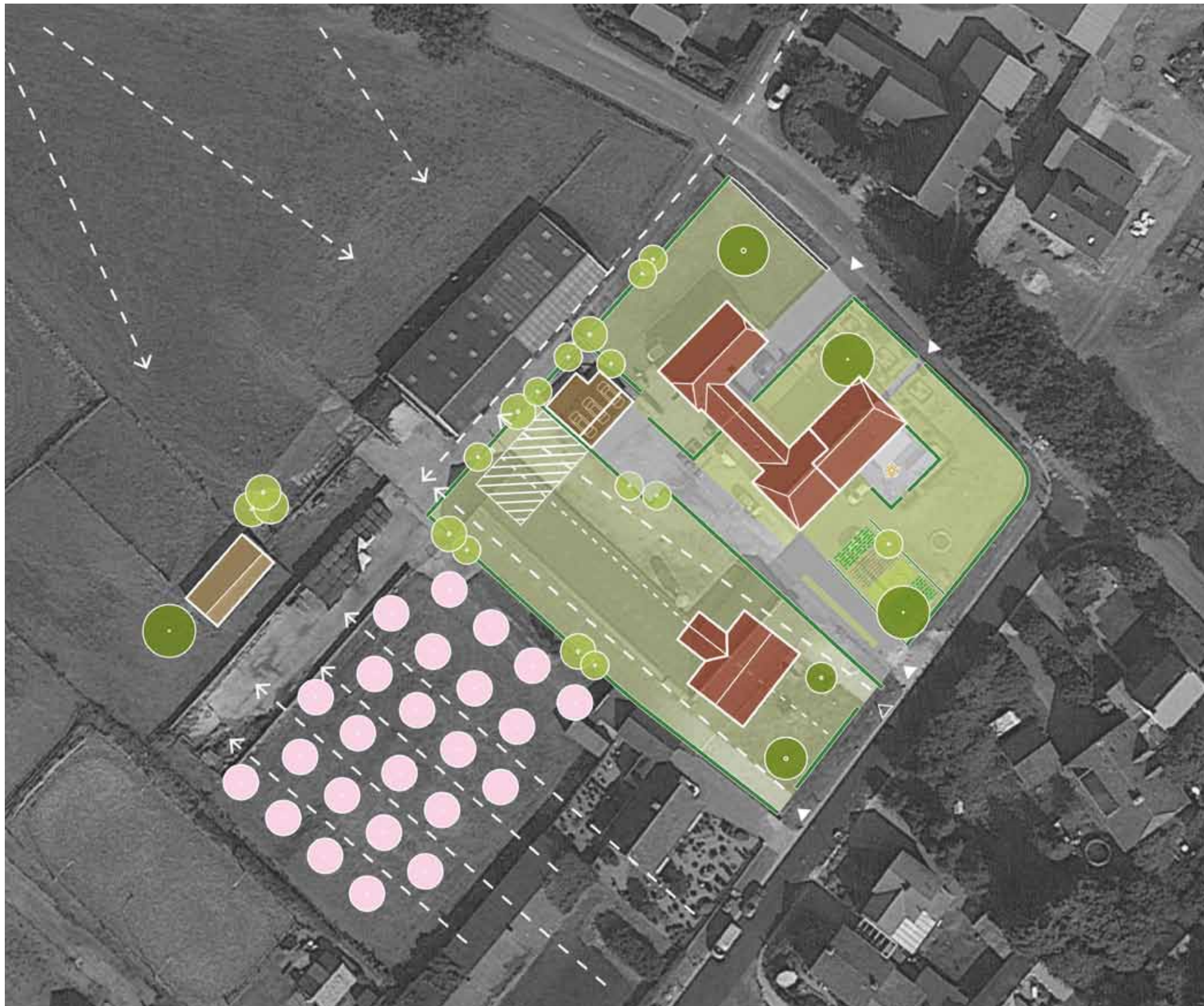


In deze fase kan de mantelzorgwoning mogelijk omgezet worden tot burgerwoning. De erfgronden worden mogelijk hergedefinieerd en vergroend. Het erf wordt omgevormd tot tuin met daarin een flinke huisboom. De brede oprit kan mogelijk deels versmald of vergroend worden met een grasstrip in het midden.

Deze fase is optioneel. Het is ook denkbaar dat de mantelzorgwoning gaat dienen voor de huidige bewoners van de Elzenstraat 11, die op hun beurt het hoofdhuis doorgeven aan hun kinderen. Desondanks kan het stenige erf omgevormd worden naar groene tuin, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert.



Brede oprit mogelijk vergroenen



Al met al leidt de ontwikkeling tot een win-winsituatie voor alle partijen. De agrariër kan stapsgewijs en zonder risico van zijn pensioen gaan genieten. Voor de gemeente betekent het een aanzienlijke verbetering van de entree van het dorp. De bestaande kwaliteiten blijven behouden of worden versterkt, zoals het verlengen van de zichtlijn over de weilanden en de groene entree van het dorp. De boomgaard, pluk- of moestuin versterkt de sociale cohesie tussen de bewoners rond het erf. De extra woning(en) zijn aantrekkelijk voor huidige en nieuwe bewoners.

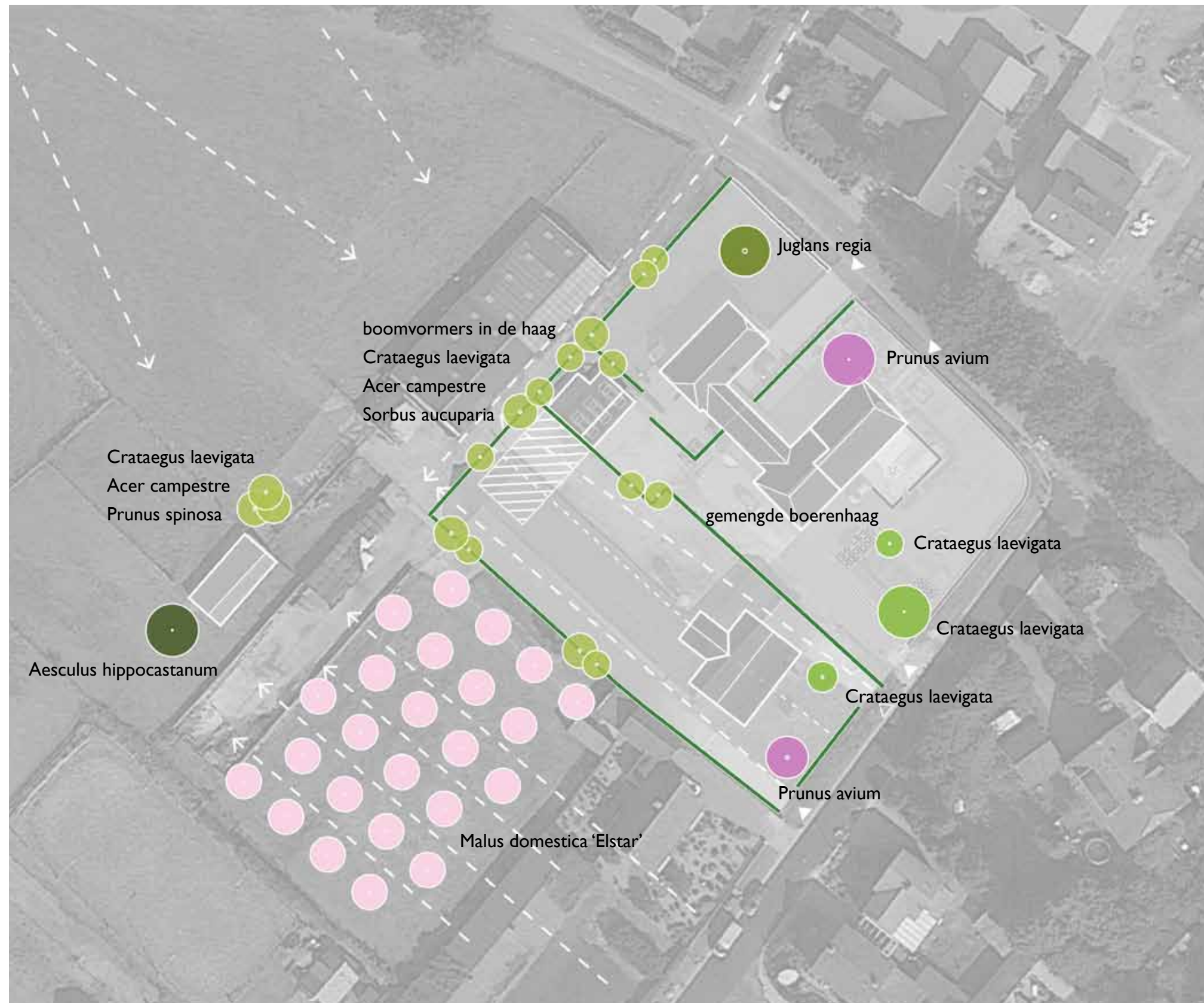


Huisboom bv. kastanje, notenboom, fruitboom, ...



architect: Ateliereen

Kavel(s)



Huisbomen

Juglans regia 20-25 (bij B&B)
Aesculus hippocastanum 20-25
Prunus avium 16-18 (2x)
Crataegus laevigata 14-16 (2x)

Gemengde boerenhaag, 60cm breed, 2 rijig, verschoven verband, maat 60-80, soorten:
40% Meidoorn (Crataegus monogyna en Crataegus laevigata)
30% Veldesdoorn (Acer campestre)
15% Haagbeuk (Carpinus betulus)
5% Sleedoorn (Prunus spinosa)
5% Gelderse roos (Viburnum opulus)
5% Egelantier (Rosa rubiginosa)

Boomvormers in de haag, maat 12-14, 18 stuks te verdelen over:
Crataegus laevigata
Acer campestre
Sorbus aucuparia

Halfstam fruitboomgaard
Malus domestica 'Elstar' 14-16



Huisboom: bv. kastanje, notenboom, zoete kers, ...



Gemengde haag met een- en tweestijlige meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, haagbeuk, gelderse roos, 60cm breed, 80cm hoog, 2 rijig, verschoven verband.

Fruitboomgaard



Boomvormers die uitschieten uit de gemengde haag



V I S I E

B E E L D K W A L I T E I T

traditionele uitwerking met baksteen, eenvoudig hoofdvolume



moderne uitwerking met hout, eenvoudig hoofdvolume



zonnepanelen in dakvlak



oriëntatie op tuin en landschap



oprit in halfverharding

Massa en vorm

- Helder basisvolume bestaande uit 1 laag met langskap
- Landelijke uitstraling, goothoogte maximaal 4m
- Indien gekozen wordt voor twee woningen, vallen de woningen binnen één helder hoofdvolume, waarbij de onderverdeling slechts subtiel zichtbaar is

Kleur, materiaal, detaillering

- Licht bruinrode baksteen en/of hout als gevelmateriaal
- Mogelijke uitstraling als een transformatie van een schuur
- Heldere ritmiek van de openingen
- Private zijde mogelijk meer opengewerkt, zicht op tuin en landschap
- Uitbouwen en dakkapellen integraal onderdeel van het ontwerp
- Eigentijdse of traditionele uitwerking zijn beide mogelijk, mits consistent uitgevoerd (geen menging van stijl- en tijdkenmerken)
- Zorgvuldige detaillering van metselwerk, kozijnen, aftimmering etc.
- Opritte worden uitgevoerd in halfverharding
- Bijgebouwen worden achter het hoofdvolume geplaatst, zodat minimaal één zijde open zicht laat van de straat naar het landschap (zie aanduiding zone bijgebouwen)
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak

Landschappelijke inpassing
functieverandering Elzenstraat 11, Middelaar
januari 2018
opdrachtgever:
Remie Advies namens familie Janssen

ontwerp:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Marian de Vries
José Vorstermans
Thijs Verschuren

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl