

Ruimtelijk inpassingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011

Gemeente Landerd

Concept



Ruimtelijk inpassingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011

Gemeente Landerd

Concept

Rapportnummer: 211x04484.064802_1

Datum: 14 maart 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer V. van Pesch

Projectteam BRO: Rob van Dijk, Marnix van Driel, Martijn Gerards,
Pascal Hendriks, Grietje Pepping, Marjolijn Rayma-
kers, Wiebe Smid

Trefwoorden: -

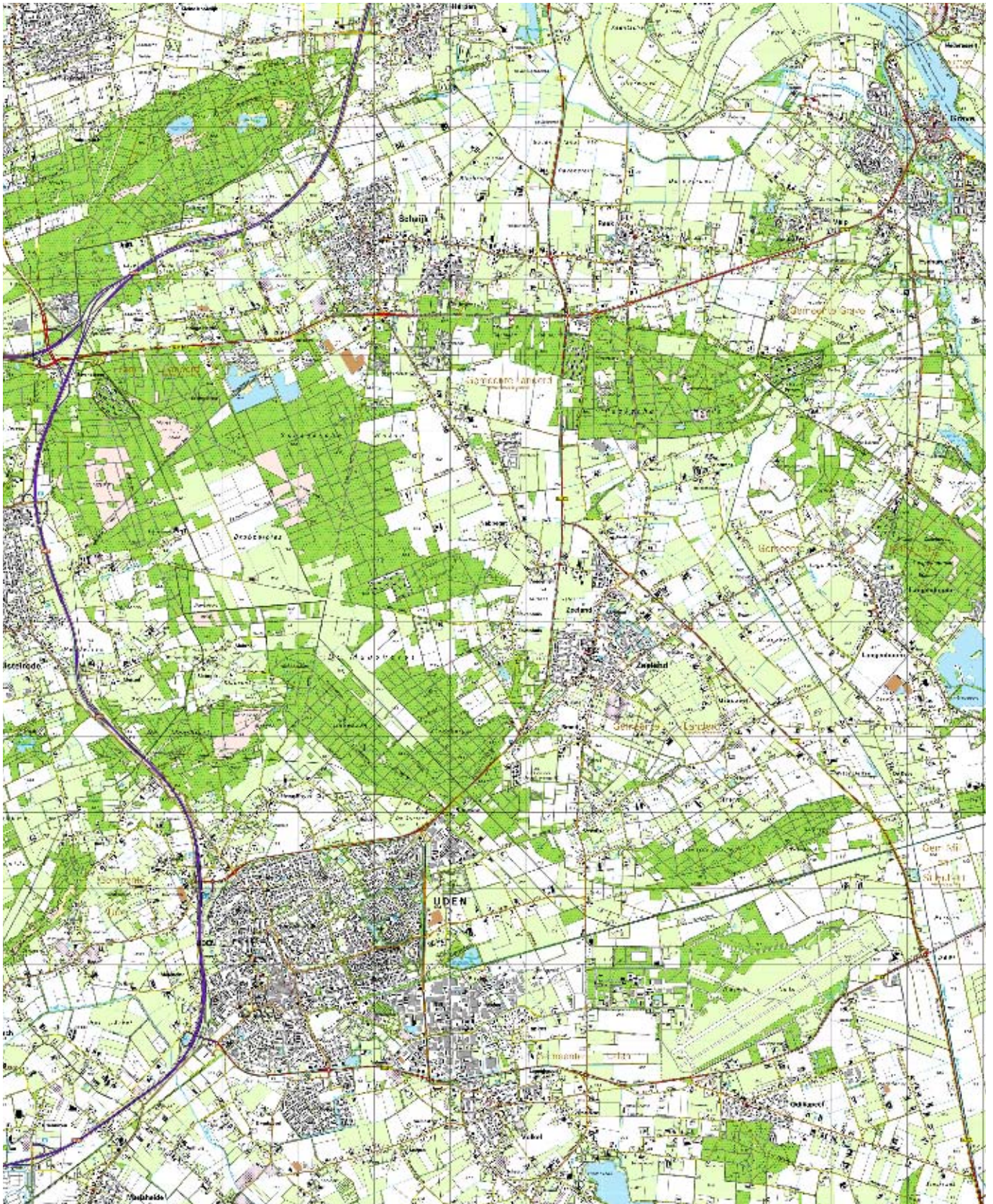
Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSBESCHRIJVING LANDERD	5
3. RUIMTELIJKE INPASSING INITIATIEVEN	9
Zeeland	
Udenseweg 1	12
Udenseweg 35	16
Vensteeg 6 / Zwerfsteen	20
Achter Oventje naast 15a	24
Achter Oventje 27b	28
Voor Oventje 46	32
Zevenhuis naast nr. 5	36
Zevenhuis 5	40
Zevenhuis 8	44
Zevenhuis 17	48
Tooverkamp 4	52
Tooverkamp 7 (naast 7)	56
Tooverkamp 7 (naast 18)	60
Tooverkamp 10	64
Tooverkamp 20	68
Tooverkamp 22	72
Schaijk	
De Louwstraat 7	76
De Louwstraat 12	80
Rijksweg 1/ Munstraat	84
Zandstraat 25	88
Pastoor van Winkelstraat 77	92
Pastoor van Winkelstraat 83	96
Pastoor van Winkelstraat 86	100
Pastoor van Winkelstraat naast 92	104
Pastoor van Winkelstraat 102	108
Bossestraat 96	112
Udensedreef 8	116
Reek	
Molenstraat	120
Noordhoek Reek	124



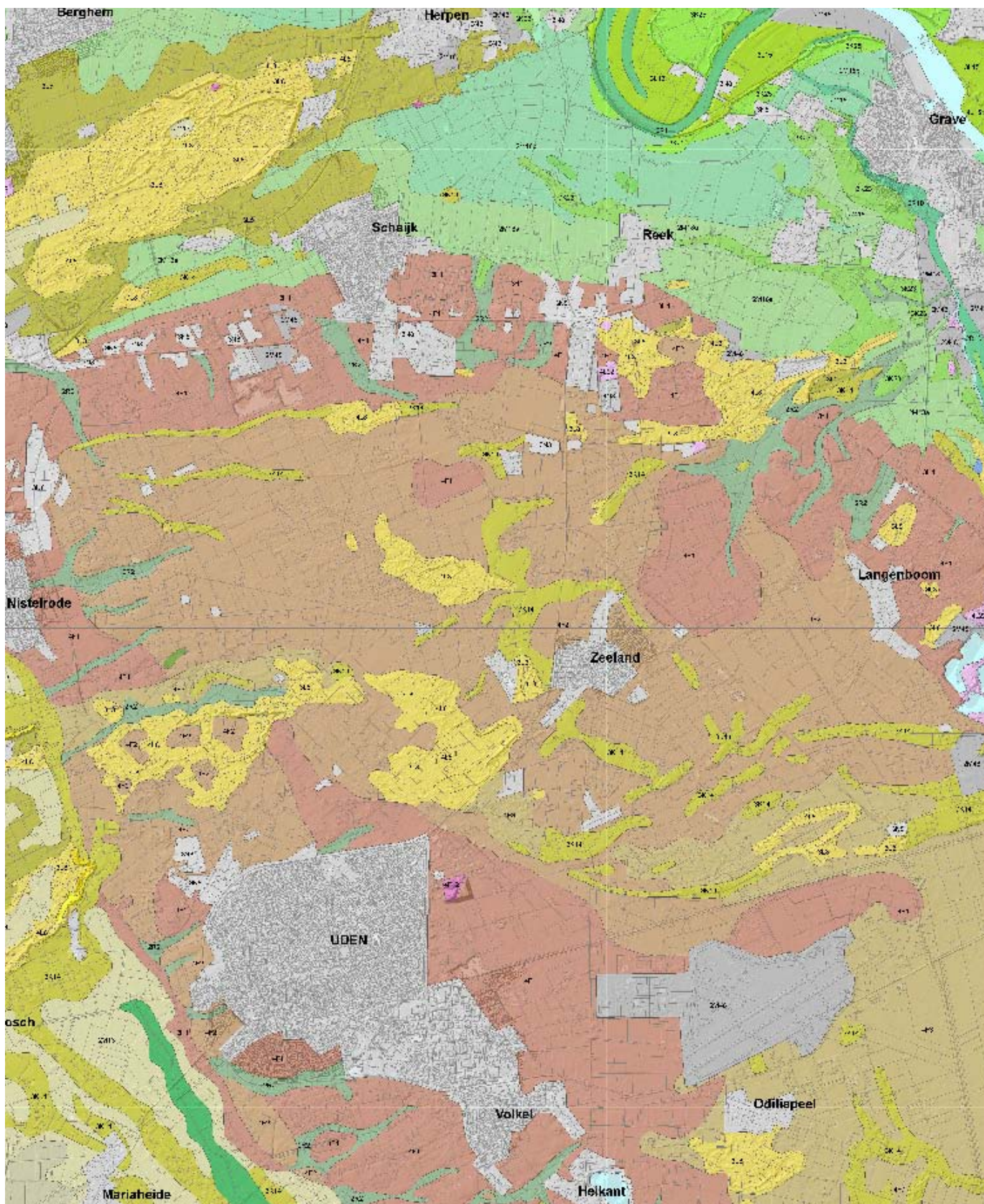
Topografische kaart (bron: Kadaster, Emmen 2004)

1. INLEIDING

De gemeente Landerd heeft diverse initiatieven ontvangen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De initiatieven liggen grotendeels in het buitengebied van Landerd. De Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is de belangrijkste aanleiding hiervoor.

In de structuurvisie zijn diverse zoeklocaties voor woningbouw aangegeven, de aantallen van de woningen waren hierbij niet bepaald. De locaties zijn bezocht en er zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers. Op deze manier is een duidelijk beeld verkregen van de huidige situatie van het plangebied en de wensen van de initiatiefnemers. In deze opgave is nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden van de verschillende gebieden. De ruimtelijke context en de kwaliteiten van het gebied zijn leidend geweest in het bepalen van het aantal én de plaats van de woningen. Het betreft hier dus een landschappelijk- én stedenbouwkundige inpassing. De stedenbouwkundige inpassing gaat, in combinatie met landschappelijke uitgangspunten, in op het aantal woningen en de positionering daarvan. Een landschappelijke inpassing is te beschouwen als een complex van maatregelen en voorzieningen, dat de effecten van een ingreep op het landschap benut om de landschappelijke kwaliteit te verhogen. Daarnaast leidt de realisatie van woning in de meeste gevallen tot een toename van verhard oppervlak waardoor watercompensatie moet plaatsvinden.

Per locatie is, mede aan de hand van de structuurvisie, een beknopte beschrijving gemaakt van de huidige situatie. Deze beschrijving is voorzien van een luchtfoto en foto's uit het plangebied. Hieropvolgend is een beschrijving van het voorstel opgenomen met een bijbehorende schets.



Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen)

2. GEBIEDSBESCHRIJVING LANDERD

Ondergrond

De ondergrond van Landerd is een goed voorbeeld van het typisch Brabantse zandlandschap. Zandvlakten worden afgewisseld met dekzandruggen, landduinen, beekdalen en oude akkercomplexen. Vrijwel de gehele gemeente ligt op de kop van de Peelhorst. De Peelhorst bestaat uit een aantal schollen met daartussen breuklijnen. De noordoostelijke grens van de Peelhorst is te herkennen door een steilrand (St. Anthonis-Mill-Schaijk) met een hoogteverschil van enkele meters. De steilrand in het noordelijk deel ligt net ten zuiden van de kernen Schaijk en Reek. In de laatste ijstijd zijn in Brabant dekzandlagen afgezet. Door de invloed van de westenwind zijn deze dekzandlagen meegenomen en afgezet in ruggen en glooiingen. Binnen de gemeente Landerd treffen we enkele stelsels van dekzandruggen aan. Juist deze dekzandruggen werden vroeg bewoond en zo ontstonden de buurtschappen en landbouwenclaves. Vanuit deze buurtschappen hebben later de jonge ontginningen plaatsgevonden. In het landschap zijn deze te herkennen aan de meer rationele verkaveling van langere opstrek. Rond de Graspeel zijn jonge ontginningen, een voorbeeld hiervan is te vinden ten oosten van de bebouwingsconcentratie Brand.

Water

De dekzandruggen en landduinen op de Peelhorst zijn relatief hoge gronden en daardoor droge infiltratiegebieden. Vanuit de hogere gronden aan de randen van de Peelhorst lopen jonge beekdalen richting de lagere delen en uiteindelijk naar het Maasdal. De Graspeel is een lager gelegen gebied dat door de natte omstandigheden en vanwege kwel pas laat is ontgonnen. In de huidige Graspeel zijn kwel- en wijstgronden nog steeds aanwezig. Langs de randen van de Peelhorst en langs de randen van de gemeente Landerd lopen twee breuklijnen. Deze breuklijnen zijn uit waterhuishoudkundig oogpunt waardevol. Door tectonische activiteit langs de Peelrandbreuk is een steilrand in het landschap ontstaan. Het gebied ten Zuidwesten behoort tot de Centrale Slenk (lager gelegen) en het gebied ten Noordoosten tot de Peelhorst (hoger gelegen). Water stroomt vanuit een goed doorlatende laag (op de horst) tegen een minder goed doorlatende laag (in de slenk) en wordt opgestuwd. Hierdoor ontstaat kwel. De plekken waar deze kwel ontstaat worden wijstgronden genoemd. Door de gemeente Landerd loopt een tweede breuklijn van zuid-oost naar noordwest. Direct ten zuiden van de kernen Schaijk en Zeeland. De Munsche weterring, Rusvensche Loop, Graspeelloop, Lander graaf en Hooge Raam zijn gegraven afwateringen van de jonge peelontginningen.

Natuur

De gemeente Landerd is een bosrijke gemeente met relatief grote oppervlakten bos. Het gaat om grootschalige aanplantingen van voornamelijk naaldhout op voormalige heide, zoals de Schaijksche Heide, Reeksche Heide, Steenberg en Trentse Bossen. Slechts 10% van het bosareaal bestaat uit loofbos; de Zomereik is hier het talrijkst. De bossen en het tussenliggende agrarische gebied vormen onderdeel van een groter groengebied dat bekend staat als natuurgebied De Maashorst.

Om uitwisseling van diersoorten te bevorderen zijn in de gemeente diverse ecologische verbindingzones (EVZ's) aangewezen. Het gaat hierbij om droge verbindingzones, zoals tussen de Maashorst en Reeksche Heide, de Maashorst en het Duits Lijntje, en tussen de Reeksche Heide en de Keentsche Uiterwaard. Daarnaast is de Graspeelloop als natte ecologische verbindingzone aangewezen.

Cultuurhistorie

De oudste delen van de gemeente Landerd zijn zoals gezegd de delen van de dekzandruggen met daarop de oude dorpen en oude bouwlanden. Dit gebied wordt landschappelijk aangeduid als 'oude peelontginningen' en kenmerkt zich door de open, soms bol gelegen oude bouwlanden, de bochtige, beplante wegen langs de randen van die bouwlanden en linten van boerderij langs die wegen. (Het zijn vooral deze linten die in de loop der jaren zijn verdicht en verrommeld, waardoor ze nu onderdeel zijn van clusters in het kader van de structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling.) De dekzandruggen waren de plekken voor eerste bebouwing in een omgeving van overwegend woeste gronden van heide en hoogveen. De woeste gronden zijn ontstaan door het kappen van de oerbossen voor weidegronden. Door de hevige begrazing van de weidegronden ontstonden er stuifzandgebieden. Inmiddels zijn de heidegronden en stuifzandgebieden grotendeels met bos beplant. Meer ten zuiden van de gemeente Landerd begon het hoogveen van de Peel dat veel later is ontgonnen (jonge peelontginningen). De kleine gehuchten zoals De Mun, Hooge Heide, Het Oventje, Het Achter Oventje (vroeger klein oventje), Nabbegat en Voederheil zijn vaak ontstaan uit een ontginningsboerderij. Door de eeuwen heen zijn dit bolakkers geworden, deze hebben een hoge cultuurhistorische waarden. De bolakkers zijn in het landschap zichtbaar door een lichte bolle glooiing. De bebouwingsconcentratie tussen Reek en Schaijk is ontstaan op een overgang van hoge naar lage gebieden. De gronden richting de Maas zijn wat lager gelegen en bevatten meer klei (voedingsrijke grond) en de hoger gelegen gedeelten bestaan uit dekzand. De locaties van de vroege occupaties zijn rijk aan archeologische vindplaatsen en om die reden hebben deze vaak een hoge archeologische verwachtingswaarde. De jonge ontginningen zijn minder van cultuurhistorische betekenis. De jonge ontginningen van de heide en het veen kenmerken zich door een rationele verkaveling van (lange) opstrek. In de gemeente Landerd zijn de jonge ontginningen kleinschalig van aard, zoals de Graspeel ontginning en de ontginning Nieuwveld bij Brand. Nieuwveld heeft wel een hoge cultuurhistorische waarde. De beekdalen doorsnijden de akkers en voeren het water van de jonge peel- of heideontginningen richting het Maasdal. De landschappelijke samenhang van de oude peelontginningen is sterk en ook nu nog goed afleesbaar en maakt dit landschap waardevol.

Landschap

Binnen de gemeente Landerd zijn drie landschapstypen te onderscheiden:

Oude peelontginningen

De oude bouwlanden liggen op de hoge gronden in het gebied, centraal in de gemeente. Ze zijn geconcentreerd rond de tot dorpen uitgegroeide verzameling boerderijen van Zeeland en Reek en Schaijk. Deze oude ontginningen liggen als twee eilanden aaneengeschaakeld grotendeels omgeven door lager gelegen jongere ont-

ginningen. De akkers in dit gebied zijn meestal groot en liggen bol. Ze zijn omgeven door bochtige linten van boerderijen en erfbeplanting, die veelal aaneengeschaald zijn door laanbeplantingen. De akkers zijn ruimtelijk open en er is vaak geen bepaalde verkavelingstructuur. De bebouwingslinten volgen steeds de overgang tussen hoge en lage gebieden. Oude beken en beekdalen zijn nauwelijks aanwezig in de gemeente Landerd. De Hooge Raam is op de gemeentegrens als onderloop wel natuurlijk geweest. De bovenloop die wel op de gemeentegronen ligt is vergraven ten tijde van de jonge ontginningen. De gegraven waterlopen doorsnijden de akkers en voeren het water van de jonge peelontginningen en de akkers af richting Oude Maasvallei. Voorbeelden zijn de Munsche wetering, Rusvensche loop, Graspeelloop en Lander graaf.

Jonge peelontginningen

De woeste gronden rond de oude bouwlanden zijn eind 19de eeuw en in de eerste helft van de 20ste eeuw ontgonnen. Ze hebben destijds een rationele verkaveling gekregen. Op de grens tussen de oude en nieuwe ontginningen zit vaak een knik in het verkavelings- of wegenpatroon. Veel wegen hebben een laanbeplanting en ontsluiten de verspreid aan deze wegen liggende boerderijen. De landschappelijke karakteristiek bestaat vooral uit de grote open eenheden met vaak strakke laanbeplanting en weids uitzicht. Het bebouwingscluster Langeboom ligt in zo'n grootschalig landschap.

De Maasvallei

Ten noorden van de gemeente ligt een gebied dat tot de oude Maasvallei behoort. Met name tussen Reek en Schaijk en de provinciale weg N324 is de breuk als een duidelijk hoogteverschil in het landschap zichtbaar. Een lint van oude boerderijen met erf- en laanbeplantingen dat op de grens ligt, versterkt de afleesbaarheid van de rand. De oude Maasvallei heeft een rechthoekige verkaveling, die knikt daar waar het gebied aansluit op de oude bouwlanden.

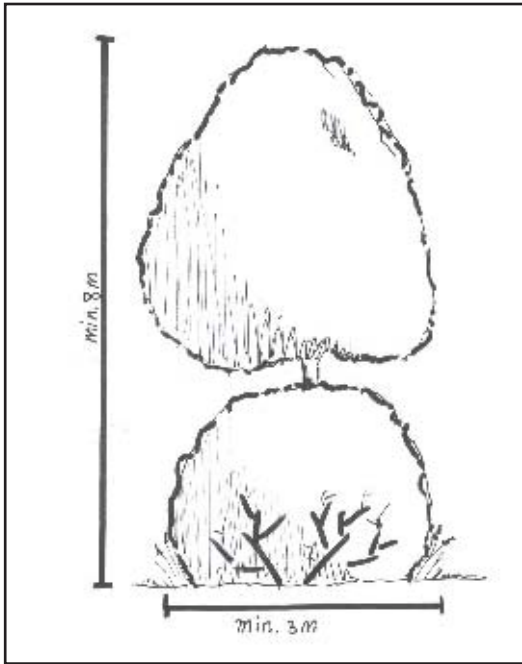
bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd, 2010

3. RUIMTELIJKE INPASSING INITIATIEVEN

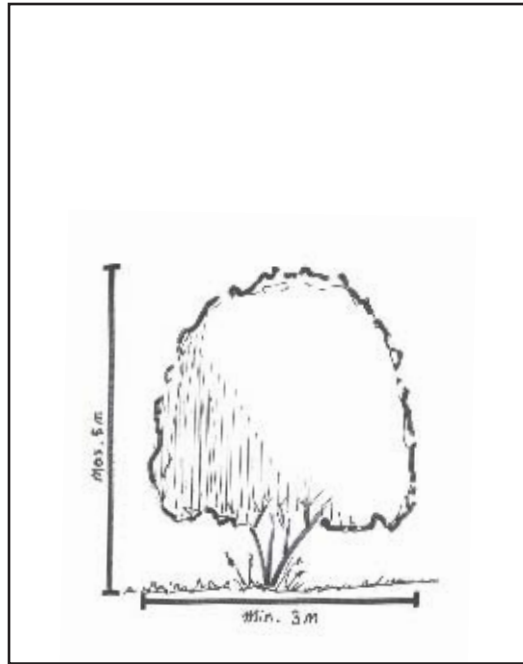
Hoewel elke plek anders is en eigen kwaliteiten heeft, zijn er algemene uitgangspunten die voor vrijwel elke locatie van toepassing zijn. Op deze manier ontstaat een samenhang in de manier waarop in het buitengebied van Landerd met ontwikkelingen wordt omgegaan.

- De plaatsing van de woning haaks op- of langs de weg is met name afhankelijk van de breedte van het kavel. Voor de ruimtelijke inpassing wordt in algemeen gesteld dat bij kavels tot 25 meter breed de woning haaks op de weg wordt geplaatst, boven de 25 meter kan de woning met de lange zijde aan de weg worden gesitueerd. Hierbij is het mogelijk de woning overwegend langs de weg te plaatsen, waarbij een deel van de woning haaks is gepositioneerd (T-woning). De nokrichting volgt de plaatsing aan de weg.
- Ten behoeve van het parkeren wordt in het algemeen minimaal 5 meter afstand tussen de voorste perceelsgrens en de voorgevel aangehouden om parkeren voor meerdere auto's aan de voorzijde mogelijk te maken.
- Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt in het algemeen 4 meter afstand vanaf de woning tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Hierbij is ruimte voor een haag, heesterstrook en/of bomen eventueel in combinatie met een oprit.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Voor de woningen in het buitengebied wordt in het algemeen één bouwlaag met kap aangehouden. De maximale hoogtes hierbij zijn 4,5 meter voor de goot en 9 meter voor de nok. Dit tenzij de context aanleiding geeft tot een andere indeling.
- Nieuwe bebouwing wordt in het algemeen achter cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geplaatst. Er wordt daarmee een onderscheid gemaakt in de tijdsperiodes.
- De woningen en bijgebouwen zijn indicatief en basaal ingetekend. De architectonische uitwerking dient op basis van de uitgangspunten en met respect voor de bestaande omgeving te worden uitgevoerd.
- De diepte of breedte van het bouwvlak is in het algemeen 12 meter.
- Indien stedenbouwkundig verantwoord wordt rekening gehouden met de geluidszonering. De benodigde afstand tot de weg is afgewogen ten opzichte van de stedenbouwkundig wenselijke situering.

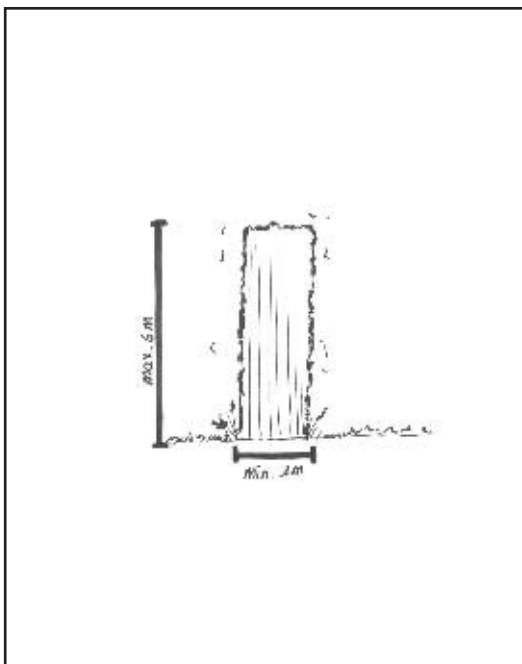
- Voor de uitwerking van de initiatieven dient rekening te worden gehouden met de 'Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd'.
- Voor de kavelgrootte is bij de BIO-woningen uitgegaan van 1000 m² per kavel. Indien uit landschappelijk of stedenbouwkundig oogpunt dit oppervlak voor een goede inpassing te klein is bevonden, is een groter oppervlak aangehouden. In een aantal gevallen is het denkbaar dat in een later stadium het perceel wordt vergroot. De landschappelijke inpassing hiervan dient dan in lijn te zijn met de voorgestelde inpassing.
- De landschappelijke inpassing van de percelen bestaat in hoofdzaak uit 4 principes:
 1. **Heesterstrook met bomen** (minimaal 3 meter breed, meer beschutting):
Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of
Grauwe abeel
 2. **Heesterstrook** (minimaal 3 meter breed):
Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of
Kardinaalsmuts
 3. **Gemengde haag** (minimaal 1 meter breed):
Haagbeuk, Beuk (niet op natte bodems), Liguster, Gelderse roos,
Meidoorn en/of Krentenboompje
 4. **Klassieke haag** (minimaal 0,5 meter breed):
Haagbeuk, Beuk (niet op natte bodems) en/of Liguster



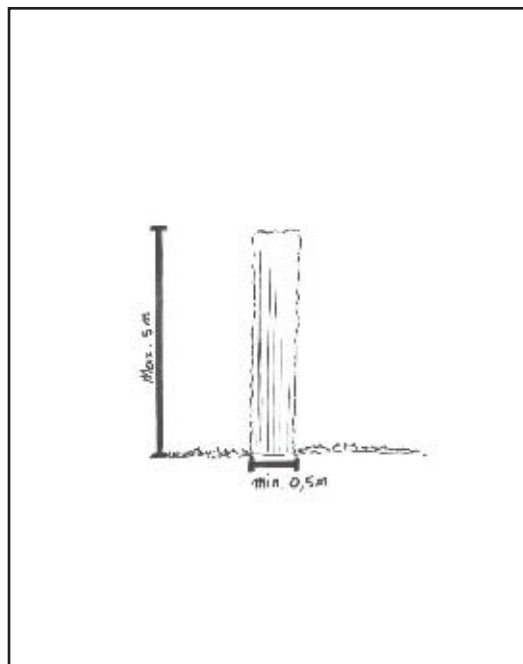
1. Heesterstrook met bomen



2. Heesterstrook



3. Gemengde haag



4. Klassieke haag

UDENSEWEG 1

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren aan de noordoostzijde van het perceel van Udenseweg 1. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop veldpodzolgronden (bron: geomorfologische en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

De locatie ligt op een ondiepe, maar zeer langgerekte (brede) kavel tussen de Udenseweg en de weg Hemelrijk. Op het kavel is aan de zuidwestkant een woning gevestigd met een diepe tuin. Opvallend is een grote vijver in het midden van het perceel. De huidige woning bestaat uit één laag met kap en ligt, gelijk aan de andere bebouwing, op ruime afstand van de straat.

De beplanting op het perceel bestaat onder andere uit veel gecultiveerde planten, maar ook een groot assortiment van bomen zoals Eik, Berk, Beuk, Esdoorn, Spar, Kastanje, Els, Wilg en laagstamfruit. De meeste bomen zijn circa 40 jaar oud. Aan de noordwestzijde en aan de zuidoostzijde wordt het kavel begrensd door beuken. Aan de zuidoostzijde staan tevens eiken behorende bij de weg Hemelrijk. Het gehele perceel is aan de straatzijde begrensd door Laurierkers. Dit vormt een constante groene afscherming van het perceel, maar is opvallend doordat het niet inheems is. In de noordoostelijke uithoek van het perceel staan sparren. In de weide tussen de vijver en deze sparren staan laagstamfruitbomen.

Het gebied watert af in de vijver die een groot deel van het grond oppervlakte inneemt. De rest van het perceel heeft hierdoor geen wateroverlast.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Huidige tuin met poel



Huidige tuin



Woning op perceel



Udenseweg, Laurierkers aan de rand

Beschrijving toekomstige situatie

De plaatsing van de nieuwe woning en de bijbehorende huiskavel is ingegeven door de ligging van de bestaande poel en de wens om bestaande grotere bomen op het perceel te handhaven. De bestaande begroeiing, met name in de rand van het langgerekte perceel, draagt ertoe bij dat het nieuwe woonhuis zich harmonieus voegt in het bestaande bebouwingspatroon. In deze situatie is op basis van het gesprek met de opdrachtgever vanuit gegaan dat de vijver bij het nieuwe perceel behoort. Van belang is ook dat een deel van de huidige tuin dat langs de weg Hemelrijk ligt, volgens de kadastrale gegevens niet meer bij het nieuwe perceel behoort.

De vijver is een belangrijke kwaliteit in het gebied en dient behouden te blijven. De woning wordt aan de kop van de vijver geplaatst. De voorzijde is gericht op deze vijver. De ruime afstand tussen de woningen en de vijver met omringende beplanting biedt voldoende privacy.

Het bouwvlak van de woning, mede gebaseerd op de zijgevel van woning 3A, is gelegen op 6 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De vorm wordt daarmee, zoals ook het perceel, smaller naar het noordoosten toe. De diepte van het bouwvlak is 15 meter. De nieuwe woning bestaat uit één laag met de kap evenwijdig aan de weg Hemelrijk. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de Udenseweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Behoud van de bestaande beplanting is grotendeels voldoende als landschappelijke inpassing. De bestaande beuken worden behouden. Aan weerszijden wordt 6 meter vrijgehouden voor deze bomen. De laurierhagen dienen te worden vervangen door een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje.

De vijver biedt voldoende ruimte voor waterberging.



UPENSEWEG

BESTAANDE BOMEU (BEUK)

ACHTERTUIN

GH

HEMELRIJK

VIJVER



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



0 5 10 15 20 25m

UDENSEWEG 35

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren op het perceel van Udenseweg 35. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop veldpodzolgronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Op het perceel is reeds een woning aanwezig in een bos in het buitengebied. Verspreid over het perceel zijn meerdere bijgebouwen gelegen. Het bos is mede 'gegroeid' doordat de beplanting lange tijd niet bijgehouden is. De hoofdstructuur van beplanting op het perceel is moeilijk waarneembaar. Sporen zijn zichtbaar van een tuin behorende bij de woning. Het bos bestaat met name uit Eik, Beuk, Berk en sparren. Op de perceelsgrenzen staan diverse soorten waaronder Els, Haagbeuk en Kers. In de noordhoek van het perceel is een poel aanwezig.

Van een lint is niet direct sprake doordat de woningen op grote afstand van elkaar en temidden van het bos zijn gepositioneerd. De huidige woning en de woning aan de noordoostzijde bestaat uit twee lagen met een kap.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Huidige opstallen



Huidige woning



Huidige poel



Udenseweg met laanbeplanting

Beschrijving toekomstige situatie

Alle aanwezige bebouwing op het perceel wordt gesloopt. De positie van de woning zoals die was (vooraan en in de hoek) is in de huidige situatie niet meer passend. De omvang van het perceel en het feit dat niet duidelijk sprake is van een lint maakt het mogelijk het woonhuis solitair en sterk naar achter midden op het kavel te plaatsen. Dit is overeenkomstig met de eisen die gesteld worden vanwege de geluidzonering van de Udenseweg.

Het bouwvlak is 15 meter diep en 25 meter breed en ligt op ruim 40 meter afstand van de voorste perceelsgrens. De bebouwing mag bestaan uit twee lagen met kap. De goothoogte voor de woning is maximaal 6 meter, de nokhoogte 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de Udenseweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Kwalitatieve beplanting is aanwezig en zal behouden moeten blijven, maar zal gesnoeid moeten worden. Niet-inheemse beplanting dient zoveel mogelijk te worden verwijderd. Van belang is dat het principe van de beplanting als bos behouden blijft. Met name aan de buitenzijden van het perceel dient het uiterlijk van het bos behouden te blijven. Hierbij dienen inheemse soorten te worden aangeplant zoals Beuk en Eik. Voor de beleving en lichtinval is het van belang deels open en gesloten plekken te creëren. Dit is in de huidige structuur al aanwezig. Zicht vanuit de woning op het zuidelijk gelegen agrarisch gebied is hierbij wenselijk. Aan de zuidzijde dient, om een afronding te creëren van het woonperceel een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje te worden gerealiseerd.

In de gebruiksfase zal redelijkerwijs geen verslechtering van de Ecologische Hoofdstructuur optreden, aangezien het gebiedsgebruik niet noemenswaardig verandert en de hoeveelheid bebouwing in het plangebied verminderd wordt. De opgaande beplanting op het perceel zal worden beschermd in het bestemmingsplan door middel van een bestemming 'Bos', zodat de waarde van de EHS planologisch gewaarborgd wordt.

Waterberging vindt plaats op het terrein en middels de bestaande poel.



UDEENSE WEG

BESLUTEN VOORZIJE

POEL

BESTAAND BOS



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



VENSTEEG 6 / ZWERFSTEEN

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren ten westen van Vensteeg 6. Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en maakt geen deel uit van het buitengebied. De locatie ligt in woongebied Steenakker.

Het plangebied bestaat uit een weide met oprit. Op het perceel is qua beplanting aanwezig een Kastanje, Es een Wilg. Erfgrenzen zijn beplant met coniferen en Laurierkers. Rondom het perceel is een laanbeplanting van eiken aanwezig. Op of nabij het perceel zijn geen sloten aanwezig.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Zwerfsteen



Huidige paardenbak op perceel



Weide met beplanting



Nieuwbouwwoningen aan overzijde

Beschrijving toekomstige situatie

De twee nieuwe woningen vormen een onderdeel van het aangrenzende woongebied Steenakker. De woningen worden als een twee-onder-éénkapwoning vormgegeven. Het dubbele woonhuis voegt zich harmonieus in het omringende bebouwings- en stratenpatroon. Gezien de verschijningsvorm van de aangrenzende bestaande woonhuizen is er een voorkeur voor een lage goothoogte en een kap die aan de rechterzijde bestaat uit een topgevel met de nok loodrecht op de Zwerfsteen. De betreffende topgevel vormt het eindbeeld van de zichtlijn vanuit de Scheisteen.

Het bouwvlak is 12 meter diep en op 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen. De afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorzijde van het perceel is 5 meter.

De bebouwing bestaat uit één laag met kap. De goothoogte voor de woning is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De landschappelijke inpassing is beperkt doordat de 'inbreuk' op het landschap niet groot is. Van belang is dat oude en nieuwe erfafscheidingen bestaan uit klassieke hagen (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De bestaande bomen (Kastanje, Es) dienen te worden behouden. Waterberging vindt plaats via de tuin.



ACHTER OVENTJE NAAST 15A

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren op het perceel ten noorden van Achter Oventje 15A. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop laarpodzolgronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het Achter Oventje heette vroeger het Klein Oventje, een oud bebouwingslint dat direct zuidelijk van het Oventje gesitueerd is. Het van oorsprong agrarische lint is voorheen met name aan de noordelijke zijde van de weg bebouwd, de zuidelijke kant is naderhand meer bebouwd geraakt. Het plangebied ligt op de hoek waar Achter Oventje oost-west overgaat in Achter Oventje noord-zuid. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het plangebied is onderdeel van een klein clustertje binnen het bebouwingscluster in de nabijheid van een cultuurhistorisch waardevolle splitsing van straatlinten. Tegenover de huiskavel staat een wegkapel (Mariakapel). De verkavelingsrichting is oost-west. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit één laag met kap.

Het perceel bestaat geheel uit weide, beplanting op het perceel is niet aanwezig. De zuidelijke perceelsrand, onderdeel van de woning op nummer 15A, bestaat uit Eik, Berk, Hulst, Meidoorn, Hazelaar, Vlier en Els. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een beukenhaag, met enkele lindebomen in de bocht van de weg. Aan de voorzijde van het perceel staat een kleine stal voor paarden.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Achter Oventje in westelijke richting



Mariakapel



Plangebied



Sloot aan overzijde van de weg

Beschrijving toekomstige situatie

Het nieuwe woonhuis ligt in de nabijheid van een cultuurhistorisch waardevolle splitsing van straatlinten met tegenover de huiskavel een wegkapel. In deze samenhang wordt gekozen voor een eveneens traditionele ligging van het woonhuis aan het lint dicht tegen de openbare weg.

De bebouwing is in lijn met de bestaande bebouwing gesitueerd. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. Het bouwvlak is 12 meter diep en ligt op 5 meter vanaf de westelijke perceelsgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 4 meter. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Het bijgebouw staat los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De bestaande beplanting op het zuidelijk gelegen perceel biedt een robuust groen scherm. Met de situering en ontwerp van de woning dient rekening gehouden te worden met de beperkte lichtinval als gevolg van deze beplanting. De noord- en westzijde wordt beplant met een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De zuidzijde wordt beplant met een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De driehoekige ruimte in de bocht van de weg, buiten het plangebied, kan in overleg met de gemeente deels worden uitgedund en/of opnieuw worden beplant waardoor zicht en zonlicht worden verbeterd.

De benodigde waterberging kan plaatsvinden in de te verbreden greppel aan de voorzijde van het perceel.



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



ACHTER OVENTJE 27B

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten oosten van Achter Oventje 27B. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop laarpodzolgronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het Achter Oventje heette vroeger het Klein Oventje, een oud bebouwingslint dat direct zuidelijk van het Oventje gesitueerd is. Het van oorsprong agrarische lint is voorheen met name aan de noordelijke zijde van de weg bebouwd, de zuidelijke kant is naderhand meer bebouwd geraakt. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het plangebied bestaat geheel uit grasland met een grote vijver en een kleine poel. De grote vijver blijft geheel behouden. De verkaveling is haaks op de weg gericht.

Aan de westzijde van het plangebied staat een vrij recent gerealiseerde woning met daarachter opslag van het dakbedekkingsbedrijf. Aan de noordzijde van het perceel staan langgevelboerderijen met één laag met kap. Aan de oost- en zuidzijde is het gebied open. De erfbeplanting en de woning met nummer 25 begrenst het zicht aan de oostzijde.

Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een sloot met elzen met een diameter van circa 30 cm in de wegberm. De zuidzijde van het perceel wordt deels begrensd door enkele kersenbomen.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Plangebied



Poel ten zuidoosten van plangebied



Langgevelboerderij aan overzijde



Achter Oventje in oostelijke richting

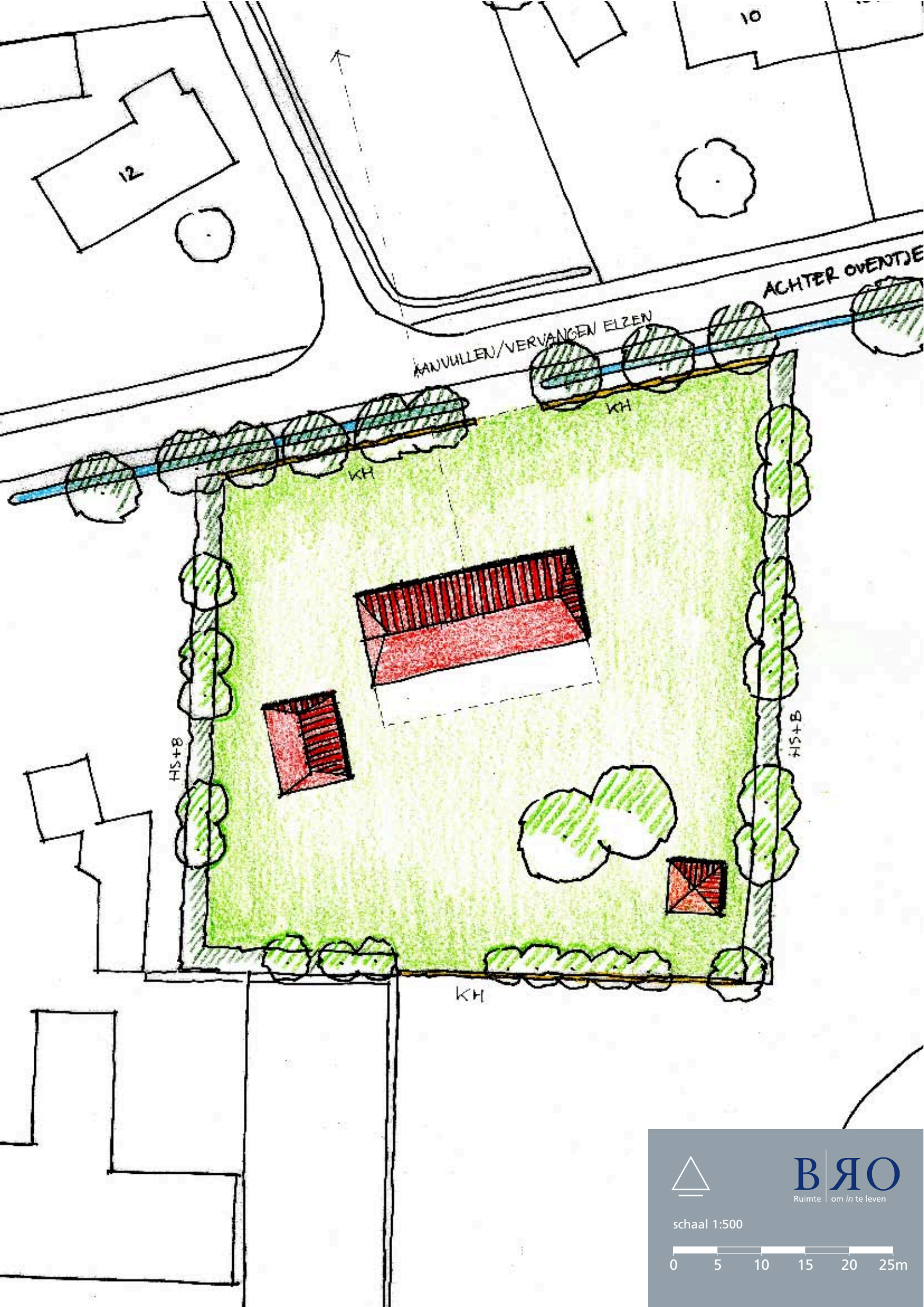
Beschrijving toekomstige situatie

Open ruimtes karakteriseren het cluster. Bij deze ontwikkeling is het uitgangspunt de kamerstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken. De woning wordt zodanig gesitueerd dat uitzicht wordt geboden op het noordelijk gelegen open landelijke gebied en dat tevens clustering plaatsvindt met de bestaande bebouwing aan de westzijde. De oostelijk kant van het perceel, waar tevens de vijver gelegen is, blijft volledig open waardoor doorzichten naar het omringende landschap behouden blijven.

De bebouwing is parallel aan de weg georiënteerd. Alhoewel de rooilijn wat verder van de aangrenzende weg ligt is ook hier sprake van aansluiten bij en afronden van een bestaand bebouwingslint. Het bouwvlak is 25 meter diep en 40 meter breed aan de voorzijde. De woning is maximaal 25 meter breed. Voor de diepte van de woning is op deze locatie 18 meter toegestaan. Gezien het toegestane volume van de woning is hiermee bouw in de diepte van het perceel mogelijk. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Het bijgebouw staat los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De elzen aan de voorzijde blijven behouden. Met de locatie van de oprit dient hier rekening mee te worden gehouden. Het perceel wordt aan de west- en oostzijde (en deels zuidzijde) omkaderd door een heesterstrook met bomen (HS+B) bestaande uit Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of Grauwe abeel. Aan de zuidoostzijde dient een transparante afronding te worden gecreëerd om uitzichten op het landschap te behouden. De bestaande bomen kunnen worden behouden. De noord- en zuidzijde worden beplant met een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. Van belang is bij de tuinrichting te streven naar behoud van openheid op het perceel. Ter versterking van het lint dienen de elzen aan de straatzijde aangevuld te worden.

De kleine vijver wordt verwijderd ten behoeve van de bouw van de woning. Hiermee gaan geen landschappelijke of ecologische waarden verloren. De grote vijver blijft behouden en wordt gebruikt als locatie voor de waterberging die benodigd is voor de bouw van de woning.



AANVULLEN/VERVANGEN ELZEN

ACHTER OVENTJE

HIS+B

HIS+B

KH

KH

KH



B&O
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



VOOR OVENTJE 46

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens woningen te realiseren ten oosten van Voor Oventje 46. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het Oventje vormt een bebouwingscluster ten zuiden van de kern Zeeland aan de weg naar Boekel. Het betreft een oud cluster dat ontstaan is aan het Voor Oventje. Tot het einde van de 19e eeuw lag de bebouwingsconcentratie ingeklemd tussen heidegebieden aan de west-, zuid- en oostzijde. Inmiddels zijn deze gebieden grotendeels bebost. In de directe omgeving van het Oventje wisselden weilanden en bouwlanden zich af op kleine smalle rechthoekige perceeltjes die veelal door elzensingels van elkaar gescheiden werden. Daarnaast lagen er houtwallen en smalle bospercelen in het gebied. Voor een deel zijn deze bewaard gebleven. De bebouwing van het Oventje geeft een divers beeld. Er staat weinig beeldbepalende bebouwing in het bebouwingscluster met een hoge beeldkwaliteit of cultuurhistorische waarde. De bebouwingsconcentratie heeft het karakter van een kleine woonkern. Deze wordt aan de noordzijde begrensd door Sportpark de Bundel. In de bebouwingsconcentratie is een aantal verschillende functies aanwezig, hierbij valt te denken aan wonen, recreatie, horeca, een timmerbedrijf en sociale functies basisschool. Er is nog een aantal agrarische bedrijven in de bebouwingsconcentratie aanwezig. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het plangebied kenmerkt zich door het reliëf en de openheid temidden van een bebouwde en beplante context. De weide is laag gelegen ten opzichte van de bebouwde percelen in het zuiden, maar het ligt nog wel hoger dan de percelen ten noorden van de kavel. Het gebied heeft geen duidelijke afwatering, maar heeft een goed infiltrerende bodem.

Voor Oventje is ter plaatse van het plangebied een zandpad wat begeleid wordt door oude karakteristieke eiken, afgewisseld door berken. Aan de oostzijde van het perceel staat (jong) loofbos als afscherming van de voetbalvereniging. Aan de zuidzijde staat een houtwal; een duidelijke grens tussen de weide en de daarachter gelegen minicamping. Vrij recent zijn vanaf de zuidkant van Voor Oventje enkele woningen gebouwd. Deze zijn op de luchtfoto nog niet zichtbaar. Door deze woningen ontstaat een langzame verdichting van de weide. Dit initiatief sluit daarop aan.

In de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) is gesteld dat woningbouw in de bebouwingsconcentratie Oventje beperkt en op deze plek niet wenselijk is. Er is destijds één zoeklocatie voor een BIO-woning door de gemeenteraad toegevoegd. Deze uitwerking is gebaseerd op dit besluit.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Zandpad in zuidelijke richting



Plangebied: weide met houtwal



Karakteristieke woning aan overzijde



Recent ontwikkelde woningen

Beschrijving toekomstige situatie

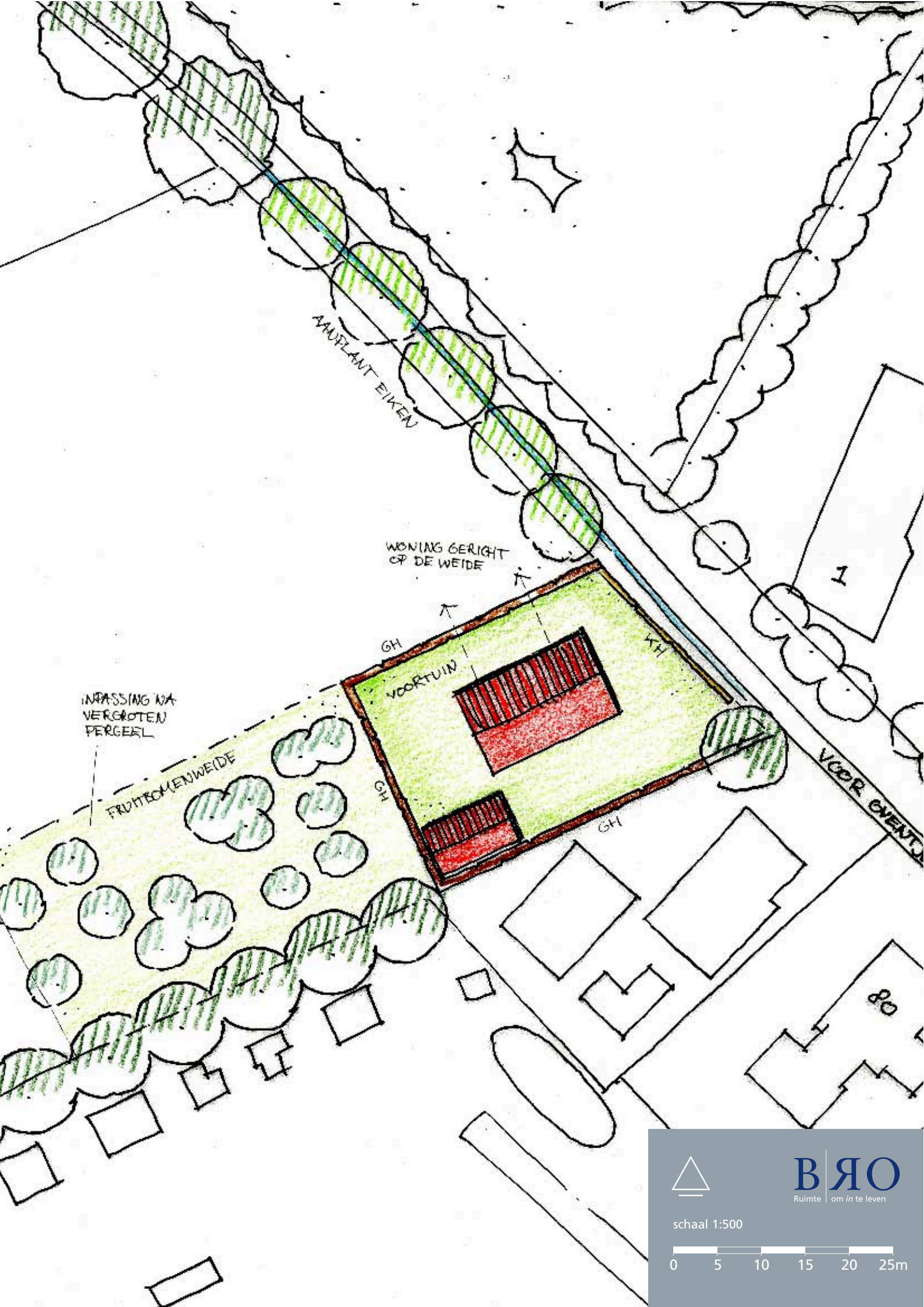
Ruimtelijke kwaliteitswinst kan binnen het bebouwingscluster behaald worden op het gebied van versterking van het landschap. Zichtlijnen en de kleinschalige landschapsstructuur worden versterkt. Dit kan onder meer door de aanleg van houtwallen, struweel- en elzensingels. Niet alleen wordt het landschap benadrukt, het draagt tevens bij aan de leefgebieden voor dassen en komt struweelvogels ten goede. De kamerstructuur en molenbiotoop met grote open ruimte dienen behouden en versterkt te worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Uitgaande van de landschappelijke kwaliteit is niet bouwen het eerste advies. Gezien het besluit bebouwing toe te staan wordt gezocht naar de beste vorm van bouw mogelijkheden. Een visie op de gehele weide waarbij meerdere woningen mogelijk worden gemaakt creëert de mogelijkheid structurende maatregelen te treffen en de landschappelijke kwaliteit voorgoed te bewaken. Dit initiatief wordt als laatste ontwikkeling op deze weide gezien. Afspraken binnen de gemeente noodzaken tot creëren van de bouw mogelijkheid voor een enkele woning. Alhoewel dit in de stedenbouwkundige context niet afdoende kan worden onderbouwd wordt dit standpunt gerespecteerd. Gekozen wordt voor een afwijkende positionering van het woonhuis ten opzichte van het doorgaande fietspad waardoor benadrukt wordt dat dit een 'afronding' betreft van het bestaande woonlint. Het woonhuis richt zich met de lange gevel naar de akker en met de smalle gevel naar het pad. De 'achtertuin' ligt tussen de nieuwe woning en de laatste woning aan het lint.

Het bouwvlak van de woning is 10 meter breed en 16 meter diep. De afstand van de voorgevelrooilijn ten opzicht van de weg is overeenkomstig met de naastgelegen woningen. De bebouwing bestaat uit één laag met kap. De goothoogte voor de woning is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte vanwege de molenbiotoop maximaal 8,35 meter. De dakhelling dient gelijk te zijn aan de (karakteristieke) bebouwing in de omgeving. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw.

De landschappelijke inpassing van het perceel bestaat aan de noord-, west- en zuidzijde uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De oostelijke (voorzijde) grens bestaat uit een klassieke haag (KH) van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. Beuk heeft hierbij de voorkeur. De houtwal blijft behouden. De eiken langs het zandpad dienen aangevuld te worden. Indien het perceel in een later stadium wordt vergroot is het mogelijk een (fruit)boomgaard aan te leggen in lijn met de noordelijke perceelsgrens. Op deze manier blijft het open karakter behouden en wordt een nieuwe begrenzing gerealiseerd tussen de weide en de bebouwing. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Het zandpad zal hiervoor geschikt gemaakt moeten worden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Waterberging vindt plaats middels de bestaande greppel aan de voorzijde van het perceel. Deze dient verbreed te worden om voldoende bergingscapaciteit te creëren.



INPASSING NA
VERGROTEN
PERCEEL

FRUITBOOMENWEIDE

AANPLANT EIKEN

WONING GERICHT
OP DE WEIDE

GH

VOORTUIN

KH

GH

GH

VOOR GVENT

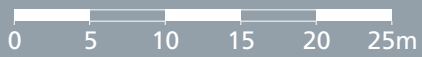
1

80



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



ZEVENHUIS NAAST 5

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten noorden van Zevenhuis 5. Het plangebied is gelegen ten westen van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenbergen en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. In de laatste decennia is een groot deel van de agrarische bedrijven beëindigd en heeft een woonfunctie gekregen. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden. De lintbebouwing is op diverse plaatsen onderbroken waardoor zicht op het buitengebied en op Zeeland wordt geboden. Het lint wordt van oorsprong gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één laag met kap in de vorm van langgevel en T-boerderijen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel is aan de oostzijde van de weg gelegen. Op het perceel is een moestuin, fruitboomweide, kippenhok, bijenkast en een perceel met kerstbomen aanwezig. De beplanting op het perceel bestaat uit sparren, klein fruit en laagstam fruit waaronder Kers. De beplanting op de perceelsgrens bestaat uit een brede strook met onder andere Kornoelje, Wilg, Spar, Eik en Liguster. Deze strook biedt een duidelijk afronding van het lint. De voorzijde van het perceel wordt begrensd door Hulst. Aan de overkant staan twee oude Acacia's. De zuidelijk gelegen woning (jaren '60) bestaat uit één laag met kap. Aan de overzijde staan woningen (waaronder oude boerderijen) en schuren, tevens één laag met kap. Het gebied watert af in de waterloop die aan de westkant van het perceel grenst.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Plangebied; moestuin en boomgaard



Zevenhuis in zuidelijke richting



Houtwal aan noordelijke zijde



Zicht vanaf Zevenhuis op Zeeland ten noorden van perceel

Beschrijving toekomstige situatie

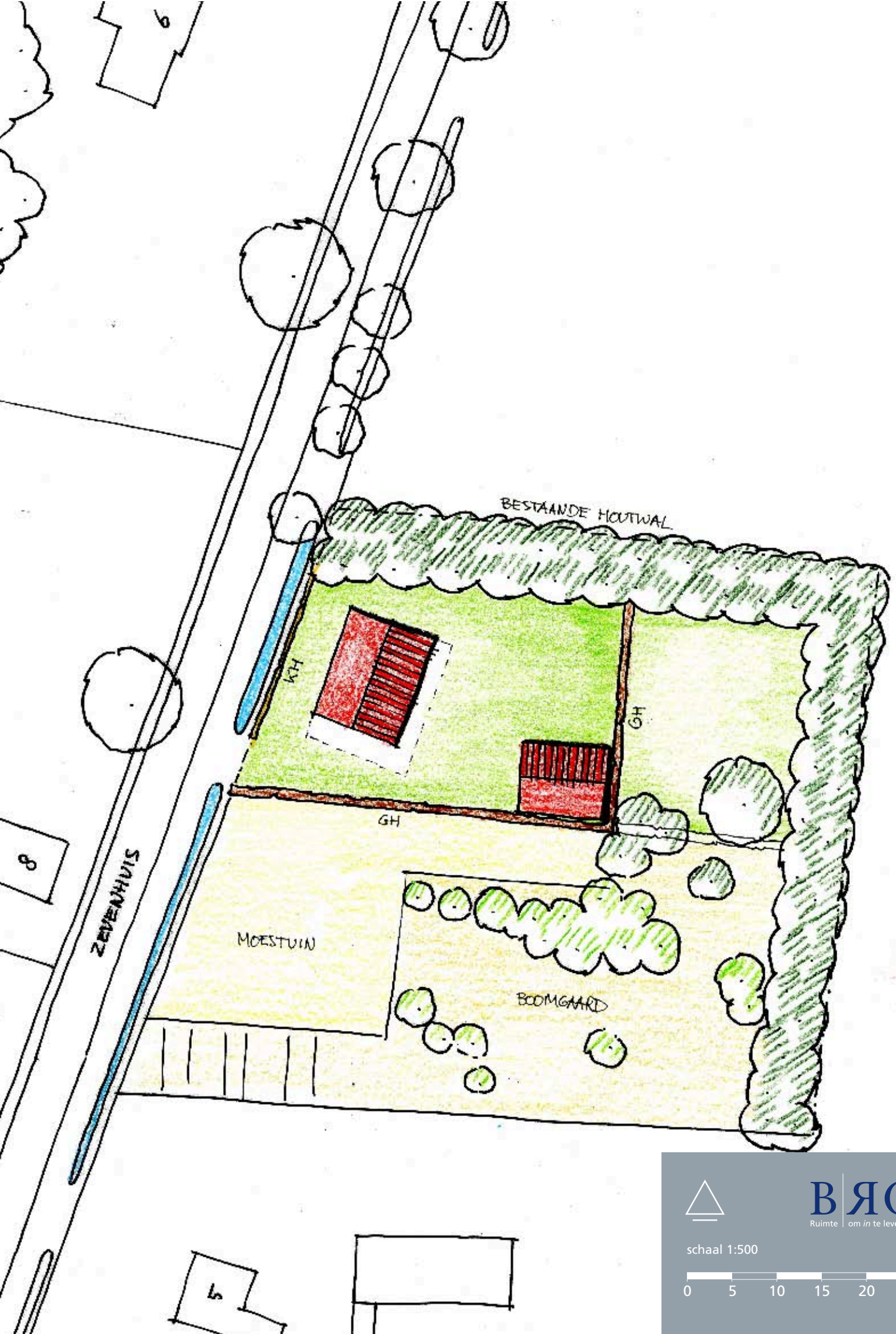
De nieuwe woning wordt geplaatst in het bestaande bebouwingslint. De woning wordt aan de noordzijde van het perceel geplaatst waardoor de bestaande boomgaard behouden blijft en het principe van wisselend bebouwde en onbebouwde stukken in stand blijft. Omdat het de laatste woning is van het lint op de overgang naar het open landschap én omdat het een landschappelijke- en ecologische kwaliteit is wordt de houtwal aan de noord- en oostzijde behouden. Hiervoor wordt een breedte van 7 meter vanaf de perceelsgrens gereserveerd.

Het bouwvlak is 12 meter diep, op 4 meter vanaf de zijdelingse- en 6 meter vanaf de voorste perceelsgrenzen gelegen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Gelet op het feit dat het buurtschap Zevenhuis van oudsher een agrarische achtergrond heeft die nog goed afleesbaar is van de bebouwing aan de weg Zevenhuis, geniet aansluiting bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing de voorkeur.

De bestaande haag aan de voorzijde wordt ter plaatse van het nieuwe perceel vervangen door een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. Hierbij gaat de voorkeur uit naar Beuk. De nieuwe grenzen aan de zuid- en oostzijde worden beplant met een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. Indien het perceel in een later stadium vergoot wordt dient dit principe te worden doorgezet.

Waterberging vindt plaats middels de reeds aanwezige sloot. Door deze te verbreden ontstaat voldoende bergingscapaciteit.



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



ZEVENHUIS 5

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten zuiden van Zevenhuis 5. Het plangebied is gelegen ten westen van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenbergen en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. In de laatste decennia is een groot deel van de agrarische bedrijven beëindigd en heeft een woonfunctie gekregen. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden. De lintbebouwing is op diverse plaatsen onderbroken waardoor zicht op het buitengebied en op Zeeland wordt geboden. Het lint wordt van oorsprong gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één laag met kap in de vorm van langgevel en T-boerderijen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel is aan de oostzijde van de weg gelegen en bestaat uit een paardenweide, aan de westzijde begrensd door Spar en Berk. Aan de zuidkant staan lindes als begeleiding van een onverhard pad. Verder voorkomende soorten op de perceelsgrenzen zijn Eik, Berk, Hulst, Meidoorn, Hazelaar, Vlier en Els. De noordelijk gelegen woning (jaren '60) bestaat uit één laag met kap. Aan de overzijde staan woningen (waaronder oude boerderijen) en schuren, tevens één laag met kap. Het gebied watert af in de waterloop aan de voorzijde van het perceel.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Plangebied, huidige paardenbak



Onverhard pad met lindes



Paardenbak



Zevenhuis met links plangebied

Beschrijving toekomstige situatie

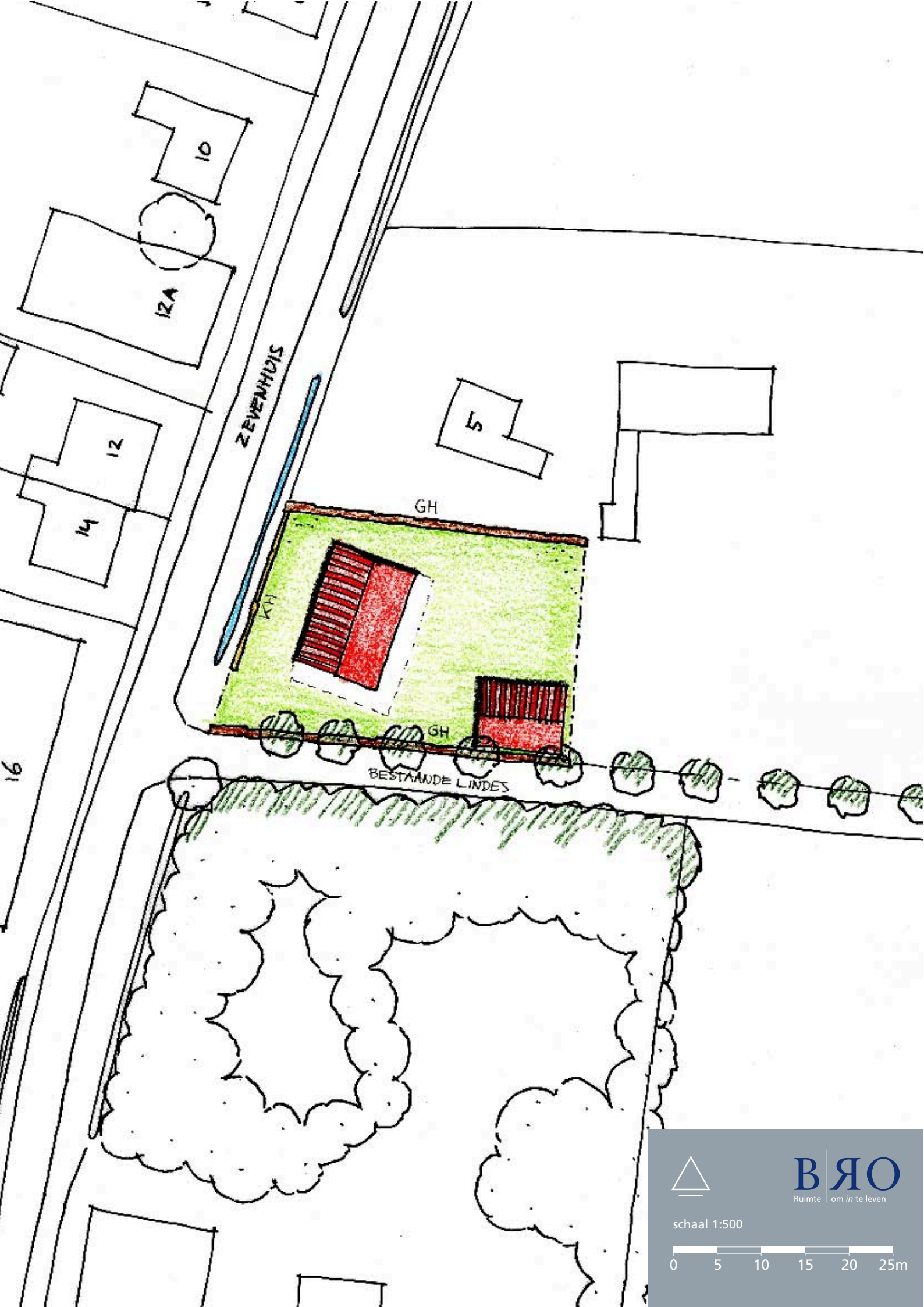
De nieuwe woning wordt op een traditionele manier aan het bestaande bebouwingslint nabij de openbare weg geplaatst.

Het bouwvlak is 12 meter diep, op 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen en 6,5 meter vanaf de voorzijde gelegen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Gelet op het feit dat het buurtschap Zevenhuis van oudsher een agrarische achtergrond heeft die nog goed afleesbaar is van de bebouwing aan de weg Zevenhuis, geniet aansluiting bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing de voorkeur.

De landschappelijke inpassing bestaat aan de noord- en zuidzijde uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. Aan de westzijde worden de berken en sparren verwijderd en vervangen door een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De voorkeur gaat uit naar Beuk. De lindes aan de zuidzijde blijven behouden.

Waterberging vindt plaats middels de reeds aanwezige sloot. Door deze te verbreden ontstaat voldoende bergingscapaciteit.



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



ZEVENHUIS 8

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten noorden van Zevenhuis 8. Het plangebied is gelegen ten westen van Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenbergen en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. In de laatste decennia is een groot deel van de agrarische bedrijven beëindigd en heeft een woonfunctie gekregen. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden. De lintbebouwing is op diverse plaatsen onderbroken waardoor zicht op het buitengebied en op Zeeland wordt geboden. Het lint wordt van oorsprong gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één laag met kap in de vorm van langgevel en T-boerderijen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel is aan de westzijde van de weg Zevenhuis gelegen. Aan de straatzijde staan ter hoogte van het plangebied twee oude Acacia's. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een fruitbomenweide en de daarbij behorende woning op nummer 6. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit Zevenhuis 8 met bijbehorende tuin. De overzijde van het perceel bestaat uit een moestuin met boomgaard, omringd door een houtwal en een haag aan de voorzijde.

Het eigendomsgebied bestaat uit twee delen; een open weide aan de straatzijde en een bosperceel dat grenst aan het grotere boscomplex Schaijkse Heide. Het bos vormt een heldere overgang tussen het bebouwingslint en de boscomplexen. Het bosperceel en de weide worden momenteel gescheiden door een laurierhaag. Het bosperceel heeft een hoge landschappelijke waarde en bestaat uit onder andere Eik, Berk, Hulst, Meidoorn, Grove den, Hazelaar, Azijnboom, Vlier en Els. In het bos staan enkele kleine schuren. Op de weide is vrijwel geen beplanting aanwezig. De zuidzijde wordt begrensd door een beukenhaag. Een greppel is op het perceel niet aanwezig.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Zevenhuis 8, Acacia en beukenhaag op voorgrond



Zevenhuis in noordelijke richting



Zicht op het noordoosten



Plangebied met bos op achtergrond

Beschrijving toekomstige situatie

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen, houtsingels of mantelvegetaties van inheems plantgoed, om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren.

De locatie maakt onderdeel uit van het karakteristieke lint Zevenhuis. De woning wordt geplaatst in het bestaande bebouwingslint, parallel aan de weg. Vanuit deze locatie is fraai zicht mogelijk op de akkercomplexen.

Het bouwvlak is 12 meter diep, op 4 meter vanaf de zijdelingse- en 6,5 meter van de voorste perceelsgrenzen gelegen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Gelet op het feit dat het buurtschap Zevenhuis van oudsher een agrarische achtergrond heeft die nog goed afleesbaar is van de bebouwing aan de weg Zevenhuis, geniet aansluiting bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing de voorkeur.

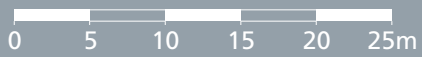
De zijdelingse perceelsgrenzen worden beplant met gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De beplanting aan de voorzijde bestaat uit een klassieke haag (KH) van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De voorkeur gaat uit naar Beuk. De Acacia's blijven behouden en vormen uit ruimtelijk oogpunt de bakens van het nieuwe kavel. Het bosgebied blijft geheel behouden en kan dienst doen als tuin. Wenselijk is de laurierhaag te verwijderen om een relatie tussen de tuin en het bos creëren. De harde overgang tussen het kavel en de bosrand dient in stand te worden gehouden.

Waterberging vindt plaats middels een te realiseren sloot aan de voorzijde van het perceel.



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



ZEVENHUIS 17

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren ten zuiden van Zevenhuis 17. Het plangebied is gelegen ten westen van Zeeland op een plateauachtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenberg en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. In de laatste decennia is een groot deel van de agrarische bedrijven beëindigd en heeft een woonfunctie gekregen. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden. De lintbebouwing is op diverse plaatsen onderbroken waardoor zicht op het buitengebied en op Zeeland wordt geboden. Het lint wordt van oorsprong gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één laag met kap in de vorm van langgevel en T-boerderijen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel is aan de oostzijde van de weg Zevenhuis gelegen en bestaat uit een weide met een oude schuur. Aan de noord- en oostzijde van de schuur ligt verharding. Aan de noord- en zuidzijde staan woningen, niet behorende bij de traditionele bebouwing, bestaande uit één laag met kap. Karakteristiek in het lint zijn de oude boerderijen en schuren parallel of haaks op de weg. De westzijde wordt begrensd door essen. De weide is vrij van beplanting. Het gebied watert af in de waterloop aan de voorzijde van het perceel.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Oude schuur op te bebouwen kavel



Te bebouwen kavel



Zicht op Zeeland vanaf het perceel



Karakteristieke bebouwing en beplanting langs Zevenhuis

Beschrijving toekomstige situatie

De twee nieuwe huiskavels worden gesitueerd aansluitend bij het bestaande pand huisnummer 17. De toe te voegen panden, in de vorm van een tweekapper, volgen daarbij de plaatsing en de richting van het bestaande woonhuis huisnummer 19. Deze keuze benadrukt de afwijkende situering van de bestaande panden rond het knooppunt van veldwegen (huisnummers 17, 26 en 2) direct ten noorden van de nieuwe huiskavels. Belang wordt gehecht aan het zicht op (de kerk van) Zeeland. In de verkaveling is een doorzicht van 14 meter naar het achterliggende landschap aan de zuidzijde van beide huiskavels opgenomen. Deze ruimte dient onbebouwd en open te blijven.

Het bouwvlak is 12 meter diep, op 4 meter gelegen vanaf de noordelijke en 18 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. Gelet op het feit dat het buurtschap Zevenhuis van oudsher een agrarische achtergrond heeft die nog goed afleesbaar is van de bebouwing aan de weg Zevenhuis, geniet aansluiting bij de oorspronkelijke agrarische bebouwing de voorkeur. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De landschappelijke inpassing bestaat uit een heesterstrook (HS) van uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts aan de noord- en zuidzijde van de woonkavels. Dit bakent tevens het venster aan de zuidzijde af. De voorzijde van de kavels wordt begrensd middels een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De voorkeur gaat hierbij uit naar Beuk. De essen blijven behouden of dienen vervangen te worden door Linde.

Waterberging vindt plaats middels de reeds aanwezige sloot aan de voorzijde van het perceel.



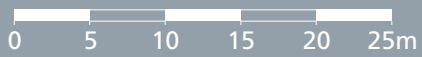
ZEVENHUIS

ONBEBOUWDE RUIMTE
DOORZICHT



BAO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



TOOVERKAMP 4

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren ten noorden van Tooverkamp 4. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een dekzandrug met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenberg en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Op het perceel is een hertenweide met kleine stalling aanwezig. Beplanting op het perceel bestaat onder andere uit Eik, Berk, Moerasedik, Esdoorn, Krentenboompje, Hazelaar, Vlier en Els. Het gebied watert af in de waterloop die aan de westkant van het perceel grenst. Uitzichten zijn mogelijk op de noordelijk gelegen akker met paardenweides op de voorgrond.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Voor de houtsingel geldt dat deze zoveel mogelijk gehandhaafd zal worden en eventuele kap van delen van de beplanting gecompenseerd zou moeten worden op basis van het provinciale natuurbeleid.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Houtwal met weide op achtergrond



Tooverkamp met rechts het plangebied



Huidige woning Tooverkamp 4



Sloot aan westzijde perceel

Beschrijving toekomstige situatie

De twee nieuwe woningen zijn tezamen geplaatst in een haakse positie ten opzichte van Tooverkamp 10 en 12. Ze volgen daarmee niet de rooilijn van straat waar ze aan liggen. Het belangrijkste voordeel is dat de bestaande onbebouwde ruimte tegenover de panden 10 en 12 voor de toekomst behouden blijft (voortuinzone). De ruimte voor de beide woonhuizen laat het aanwezige groen op de kavel ongemoeid.

De bouwvlakken zijn 12 meter diep en 15 meter breed. De nieuwe woningen bestaan uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de Weversweg. Hierbij is het mogelijk het westelijk gelegen perceel te ontsluiten via de weg Tooverkamp. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het belangrijkste landschappelijk kader is reeds op het perceel aanwezig; de houtwal aan de noord- en westzijde. Deze dient behouden te blijven en kan enkel door een mogelijke oprit worden doorsneden. Door deze opening te combineren met het ontwerp van raampartijen in het huis worden uitzichten op het noordelijke gebied mogelijk gemaakt. Uitdunning van de houtwal is mogelijk mits de breedte en de structuur behouden blijft. Op de perceelsgrens tussen de nieuwe woningen wordt een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje voorgesteld. De overgang naar de bestaande woning op nummer 4 bestaat uit een heesterstrook (HS) bestaande uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts. De oostelijke perceelsgrens bestaat uit een klassieke haag (KH) van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster.

Waterberging vindt plaats middels de bestaande waterloop aan de westzijde van het perceel.



WEVERSWEG

BESTAANDE HOUDWAAL

SH

KH

HS

TOUWRIJKAMP

12

10

1

5



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



0 5 10 15 20 25m

TOOVERKAMP 7 (NAAST 7)

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten westen van Tooverkamp 7. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenberg en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel ligt aan de weg (Tooverkamp) die haaks op de weg Zevenhuis gelegen is. Ter plaatse van het plangebied gaat de weg over in een zandpad. De invulling van het perceel is nog gelijk aan de situatie in 1900. De omliggende percelen hebben ook nog steeds ongeveer dezelfde invulling, enkel het weiland voor het bestaande huis was toen bos. Naar het noorden is een weids zicht over de velden mogelijk.

Het plangebied bestaat uit een weiland met randbegroeiing en opgehoogde berm. De beplanting op het perceel bestaat onder andere uit Spar, Eik, Berk, Grauwe abeel, Haagbeuk, Walnoot en Hazelaar. Afwatering vindt plaats naar de poel die aanwezig is op het perceel. Het water infiltreert goed in de bodem.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Weide aan overzijde van plangebied



Zandpad met links plangebied



Zicht op houtwal en berm



Poel ten zuiden van plangebied

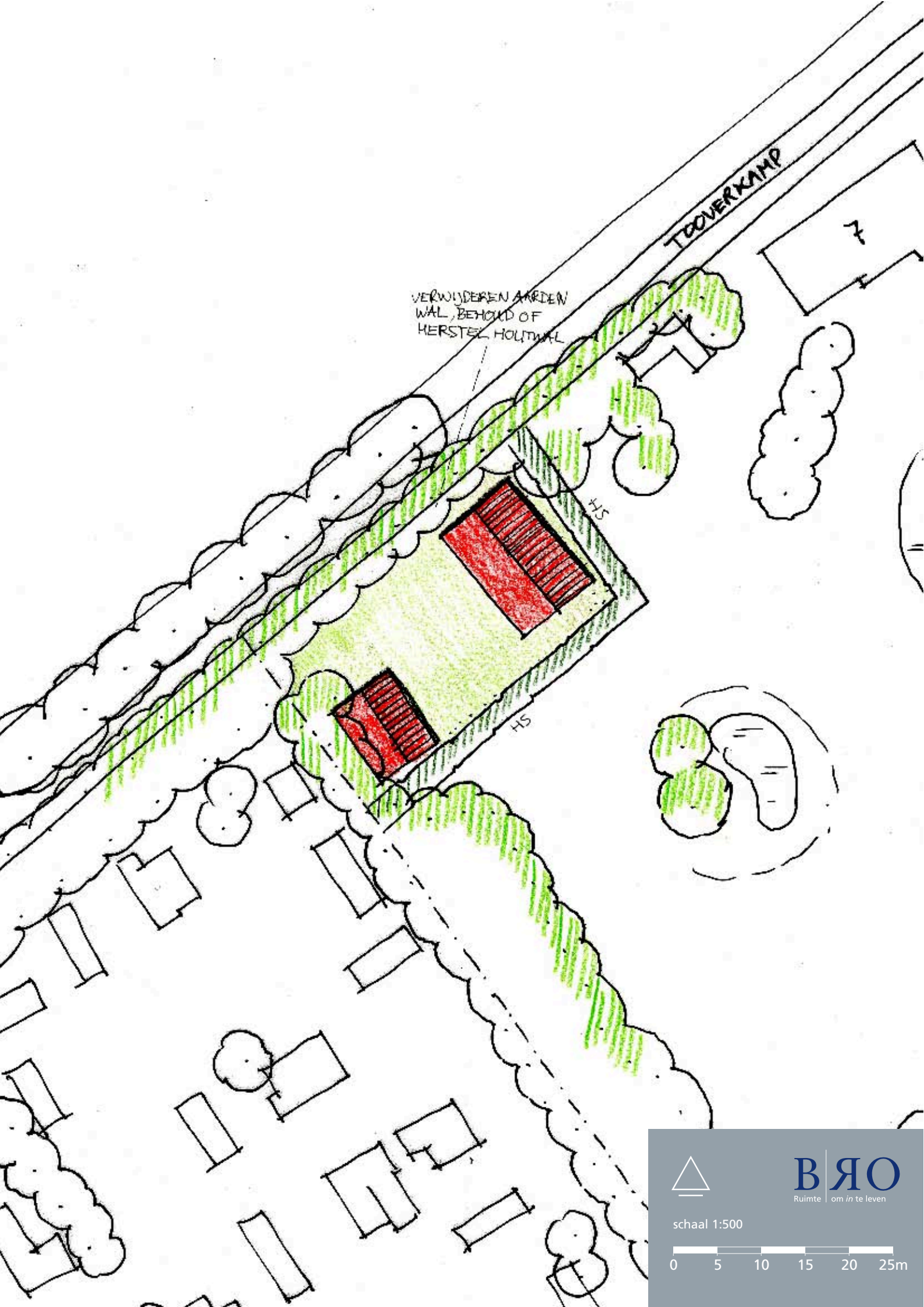
Beschrijving toekomstige situatie

Het woonhuis ligt, vanwege een camping aan de westzijde, op 25 meter afstand uit de perceelsgrens. Hierdoor is op deze locatie slechts een naar verhouding smal en diep woonhuis mogelijk. Om dit te benadrukken lijkt een dwarskap hier de meest geëigende oplossing. De positie van het woonhuis volgt de bestaande rooilijn van het naastgelegen bestaande pand op nummer 7.

Het bouwvlak is 10 meter breed en 15 meter diep, gelegen op 4 meter vanuit de noordelijke perceelsgrens. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Het bijgebouw staat los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De bestaande houtwallen aan de noord- en zuidzijde dienen als structuur behouden te blijven en kunnen enkel door een mogelijke oprit worden doorsneden. Door deze opening te combineren met het ontwerp van raampartijen in het huis worden uitzichten op het noordelijke gebied mogelijk gemaakt. Utdunning van de houtwal is mogelijk mits het principe als houtwal behouden blijft. De oostelijke en zuidelijke begrenzing wordt voorzien van een heesterstrook (HS) bestaande uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts. Indien in de toekomst het perceel wordt vergroot dient deze inpassing te worden doorgezet.

Waterberging vindt plaats middels de bestaande poel.



TOOVERKAMP

VERWIJDEREN AARDEN
WAL, BEHOUD OF
HERSTEL HOUTWAL

HS

HS

7



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



TOOVERKAMP 7 (NAAST 18)

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten zuiden van Tooverkamp 18. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenbergen en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel ligt in het verlengde van een lint bestaande uit de woningen op nummer 18, 20 en 22. Dit lint wordt naar aanleiding van de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) verdicht. Dit verzoek bevat een verlenging van het lint. Het huidige perceel bestaat uit een (paarden)weide en maakt onderdeel uit van een open en ruime noordzuid-gerichte zone. De overgang van deze zone naar de achtertuinen van de woningen aan het lint wordt begrensd middels een watergang. Deze rand doet rommelig aan door de diverse beplanting en schuurtjes. Naar het noordwesten is er een weids zicht over de velden.

Beplanting op het perceel is niet aanwezig. Het plangebied is omgeven door Spar, Eik, Berk, Grauwe abeel, Haagbeuk en Hazelaar. Het water infiltreert goed in de bodem.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Zicht op plangebied in noordelijke richting



Begrenzing van Tooverkamp 18



Voorzijde perceel



Zicht vanaf plangebied op zuiden

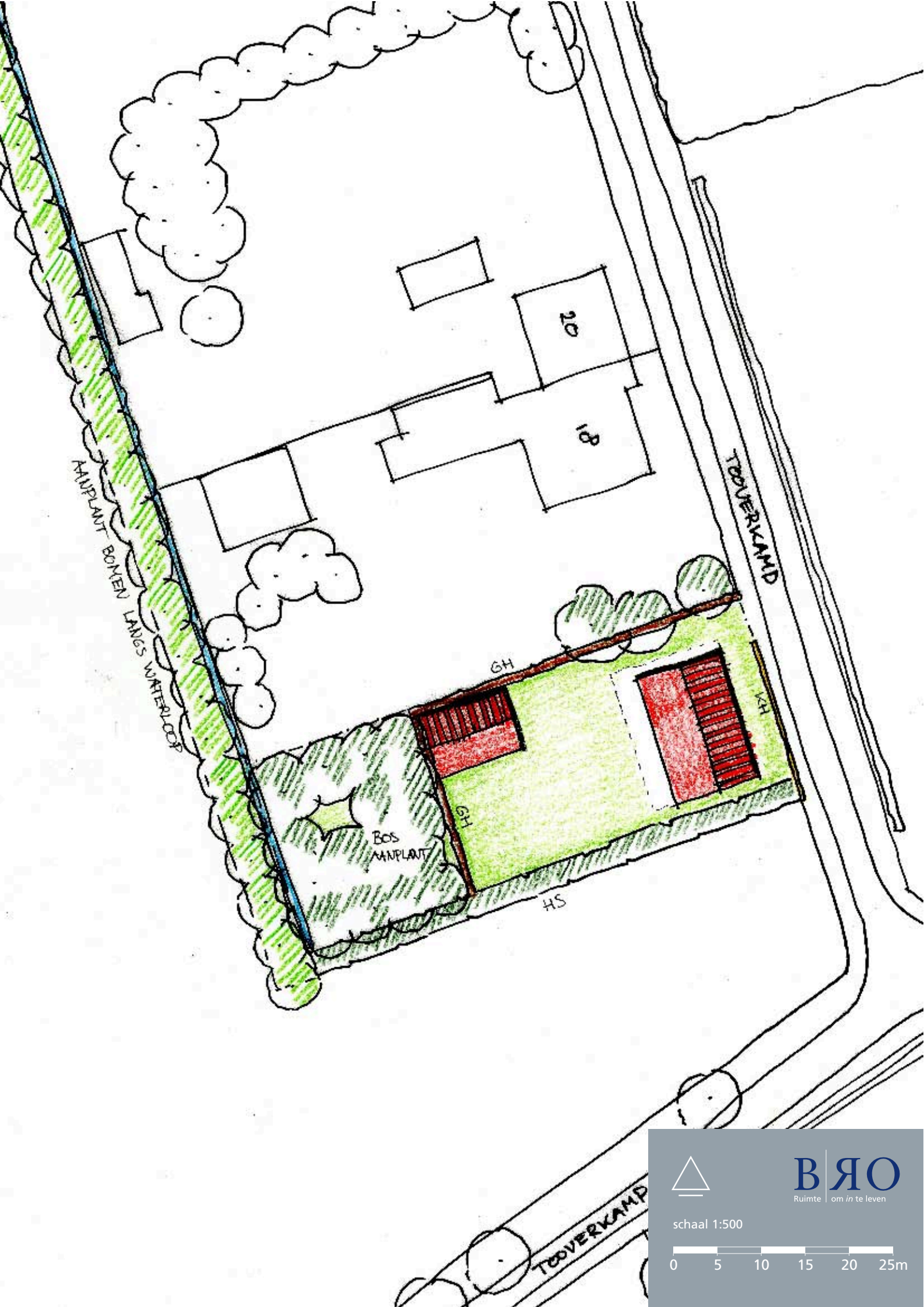
Beschrijving toekomstige situatie

Het woonhuis vormt het (nieuwe) einde van een bebouwingslint. De rooilijn is hierbij aangepast. Achterin het huisperceel is een bosperceel geprojecteerd mede als verankering aan een nieuwe houtwal en een toegesneden overgang naar het aangrenzende open terrein.

Het bouwvlak is 12 meter diep en op 4 meter van de voor- en zijdelingse perceelsgrenzen gelegen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Het bijgebouw staat los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De noordelijke- en westelijke perceelsgrens bestaat uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De oostelijke grens bestaat uit een klassieke haag (KH) van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. Beuk is hierbij het best passend in het lint. De zuidelijke perceelsgrens bestaat uit een heesterstrook (HS) van Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts.

De westelijk gelegen sloot, waarin de waterberging kan plaatsvinden, wordt verlengd tot en met dit nieuwe perceel en zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, versterkt middels beplanting. Voorkeur gaat uit naar een rand van Els, Berk, Wilg en/of Meidoorn langs de greppel. Dit vormt een eenduidig landschappelijk kader voor alle bestaande, maar vooral nieuwe woningen. De resterende ruimte tussen de nieuwe rand wordt, indien het perceel niet meer vergoot wordt, beplant met bos. Het bos kan bestaan uit soorten als Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of Grauwe abeel. Indien het perceel naderhand wel vergroot wordt tot aan de verlengde sloot dient de heesterstrook te worden doorgezet.



AANPLANT BOVEN LANGS WATERLOOS

TOOVERKAMP

BOS AANPLANT

GH

GH

HS

20

18



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



TOOVERKAMP

TOOVERKAMP 10

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren tussen Tooverkamp 22 en 12. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenbergen en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel is momenteel in gebruik als tuin van de woning Tooverkamp 10. De tuin bestaat uit een poel omgeven door gecultiveerde struikgewassen. Deze ontnemen het zicht op- en vanuit de tuin en hebben, mede doordat het gebiedsvreemde groenblijvende soorten zijn, een dominante rol in het gebied. Op de perceelsgrens staan diverse soorten waaronder Eik, Berk, Moerasedik, Hazelaar, Vlier en Els. Aan de noordzijde van het perceel staat een karakteristieke houtwal. Het gebied watert af in de poel.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Tooverkamp 10



Bepanting op perceel



Tooverkamp in oostelijke richting



Houtwal met doorkijk aan noordzijde perceel

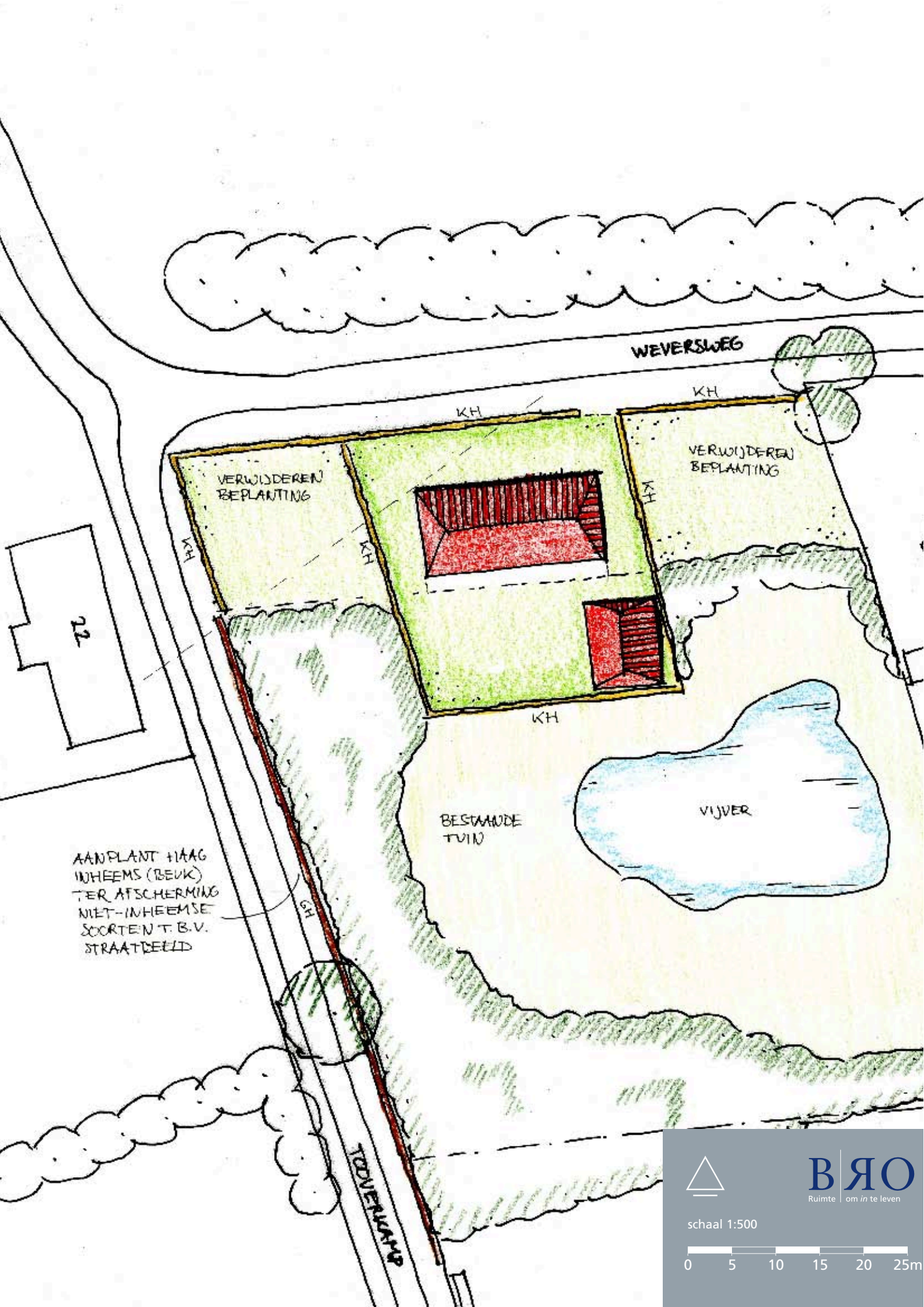
Beschrijving toekomstige situatie

Het nieuwe woonhuis wordt met de huiskavel zoveel mogelijk aan de oostzijde van het betrokken perceel geplaatst. Door deze keuze blijft de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande woonhuis Tooverkamp 22 zoveel mogelijk in stand.

De plaatsing van de nieuwe woning aan de Weversweg is traditioneel in de rooilijn op ongeveer 7 meter van de openbare weg. Het bouwvlak is 12 meter diep en ligt op 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Om de woning op een landschappelijke manier in te passen komt het verwijderen van de gecultiveerde beplanting ten goede aan de eigenheid en uitstraling van het gebied. Van primair belang is dat de gecultiveerde beplanting vanaf de Weversweg tot aan de achtergrens van het nieuwe bouwvlak wordt verwijderd. Hierdoor komt de beoogde woning beter in het landschap te liggen en worden de uitzichten vanuit de nieuwe woning en Tooverkamp 22 verbeterd. De grenzen worden beplant met klassieke hagen (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De voorkeur gaat uit naar Beuk, dit sluit aan bij de andere woningen ten westen van het plangebied. Aan de westzijde van het totale perceel wordt een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje voorgesteld. De voorkeur gaat ook hier uit naar Beuk. Dit komt de karakteristiek in het gebied ten goede. Daarnaast wordt voor diverse woningen het zicht verbeterd.

De poel biedt voldoende ruimte voor de benodigde waterberging van de nieuwe woning.



AANPLANT HAAG WHEEMS (BEUK) TER ATSCHEMING NIET-INHEEMSE SOORTEN T.B.V. STRAATBEELD

TOOVERKAMP 20

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten noorden van Tooverkamp 20. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenberg en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel maakt onderdeel uit van de tuin van de woning op nummer 20; een karakteristieke langgevelboerderij waarin twee woningen (nummer 18 en 20) zijn gevestigd. Op het perceel staan met name gecultiveerde planten en enkele speeltoestellen en schuurtjes. Aan de noordzijde staat een houtwal bestaande uit Eik, Berk, Beuk, Esdoorn, Krentenboompje, Spar en Els. Aan de westzijde is een waterloop gelegen. Aan de overkant van de weg (oostzijde) staat een fraaie Eik. Uitzichten zijn beperkt door de massieve beplanting (coniferen) van het perceel op nummer 10.

Het gebied watert af in de waterloop die aan de westkant van het perceel grenst. Opvallend is de lagere ligging en daarmee natte verschijning ten opzichte van de naastgelegen percelen.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Houtwal aan noordzijde van perceel



Woning Tooverkamp 20



Sloot aan achterzijde perceel



Tooverkamp in noordelijke richting

Beschrijving toekomstige situatie

De nieuwe woning wordt zoveel mogelijk naast - en in dezelfde rooilijn met - de bestaande woningen op nummer 18 en 20 geplaatst. Deze ligging vergroot de onderlinge samenhang en draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld met open en meer gesloten tuindelen.

Het bouwvlak is 12 meter diep, op 5 meter vanaf de voorzijde en 4 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen. De ruimte aan de voorzijde scheidt mede voldoende ruimte voor bezoekersparkeren. Dit houdt verband met de krappe ruimte aan de openbare weg. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De voorkeur gaat uit naar de positionering parallel aan de weg, maar gedeeltelijk haaks is mogelijk. Het bijgebouw staat los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De landschappelijke inpassing vindt plaats middels een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster (bij voorkeur Beuk) aan de voorzijde en een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje aan de zuid- en westzijde. De bestaande bomen aan de westzijde van het perceel zijn een logische grens van het perceel, maar behoren momenteel niet bij het plangebied. Indien het perceel wordt vergroot is de inpassing gelijk aan de hiervoor beschreven gemengde haag. De bestaande houtwal aan de noordzijde blijft, als belangrijk landschappelijk kader, behouden en dient te (blijven) bestaan uit streekeigen beplanting.

De westelijk gelegen sloot, waarin de waterberging kan plaatsvinden, wordt zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling versterkt middels beplanting. Dit vormt een eenduidig landschappelijk kader voor alle bestaande, maar vooral nieuwe woningen.



BESTAANDE HOUWAL

TOEVERENING



BJO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



TOOVERKAMP 22

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren ten zuiden van Tooverkamp 22. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een plateau-achtige horst met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Zevenhuis vormt een bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Zeeland. De bebouwingsconcentratie is aan drie zijden omsloten door bossen die uitlopers vormen van het gebied de Steenbergen en de Schaijkse heide. De bebouwingsconcentratie is erg oud en vormde een onderdeel van de kransakkernederzetting Zeeland. Het gebied ligt op de randzone van de Maashorst. Vroeger lagen er houtwallen vanuit de bebouwingsconcentratie in noordelijke, westelijke en zuidelijke richting. Het landschappelijke karakter van de bebouwingsconcentratie is kleinschalig en halfbesloten van aard. Een schakeling van kleine open ruimten afgewisseld met houtwallen en bossen heeft een landschappelijke waarde die ook in de toekomst behouden en versterkt dient te worden. De bebouwingsconcentratie ligt op een fraaie landschappelijke overgang van de bossen naar het open akkercomplex met op de achtergrond zicht op de kerk van Zeeland. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Op het perceel is een hertenweide met een silo aanwezig. Aan de noordzijde van het perceel (en verderop aan de zuidzijde) staat een karakteristieke langgevelboerderij (nummer 22). Aan de zuidzijde staat een houtwal, behorende bij het perceel van nummer 20. De beplanting op deze erfgrens bestaat uit Eik, Berk, Beuk, Esdoorn, Krentenboompje, Spar en Els. Aan de westzijde is een waterloop gelegen, begeleid door enkele berken. Aan de overkant van de weg (oostzijde) staat een fraaie Eik. Uitzichten zijn beperkt door de massieve beplanting van het perceel op nummer 10. Het gebied watert af in de waterloop die aan de westkant van het perceel grenst.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Dit is mogelijk door het aanplanten van hagen of houtsingels van inheems plantgoed om de waarde van het gebied voor struweelvogels te verbeteren.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Woning Tooverkamp 22



Plangebied met open gebied aan achterzijde



Sloot aan westzijde gebied



Tooverkamp met afschermende beplanting

Beschrijving toekomstige situatie

De nieuwe woning wordt zoveel mogelijk naast en in dezelfde rooilijn met de bestaande woning op nummer 22 geplaatst. Deze ligging vergroot de onderlinge samenhang en draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld met open en meer gesloten tuindelen. De bewust gecreëerde open ruimte wordt begeleid door de bestaande houtwal (landschappelijke kwaliteit) waardoor een smal landschappelijk venster behouden blijft.

Het bouwvlak is 12 meter diep, op 5 meter vanaf de voorzijde en 4 meter van de (nieuwe) zijdelingse perceelsgrenzen gelegen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Het bijgebouw staat los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

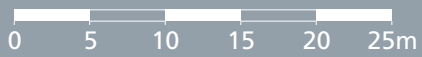
De landschappelijke inpassing vindt plaats middels een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster (voorkeur voor Beuk) aan de voorzijde en een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje aan de andere zijden van het perceel. Indien het perceel wordt vergroot dient de ruimte aan de zuidzijde van het perceel vrij te blijven van massa's die het doorzicht kunnen beïnvloeden. De inpassing is dan gelijk aan de hiervoor beschreven hagen.

De westelijk gelegen sloot, waarin de waterberging kan plaatsvinden, wordt zoals beschreven in de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling versterkt middels beplanting. Dit vormt een eenduidig landschappelijk kader voor alle bestaande, maar vooral nieuwe woningen.



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



DE LOUWSTRAAT 7

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een woning te realiseren aan de westzijde van De Louwstraat 7. Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van Schaijk op de overgang van een plateau-achtige horst naar een horstglooiing (bron: geomorfologische en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering). Deze overgang is door het hoogteverschil in het landschap duidelijk waarneembaar.

De Louwstraat vormt een lint dat vanuit Schaijk parallel ten noorden van Rijksweg N324 ligt. In het midden van de bebouwingsconcentratie is een klein bedrijventerrein tot stand gekomen. Oorspronkelijk vormde De Louwstraat de grens tussen het heidegebied ten zuiden en landbouwgronden ten noorden. De bebouwing is veelal van recente datum. De archeologische verwachtingswaarde in het gebied is hoog. De bebouwingsconcentratie is reeds verdicht waardoor de visuele relatie met het achterliggend landschap verdwenen is (deels bebouwd door bedrijventerrein). (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel is momenteel in gebruik als tuin van de oostelijk gelegen woning op nummer 7. Het perceel bestaat uit gras en wordt aan de zuidzijde begrensd door De Louwstraat, aan de westzijde door een opvallend lager gelegen akker en aan de noordzijde door een moestuin met boomgaard. Op de perceelsgrenzen staan onder andere Els, Populier, Eik en Kardinaalsmuts. Op het perceel zelf staat een oude perenboom, enkele coniferen, fruitbomen en veel gecultiveerde beplanting. Opvallend is het sterke hoogteverschil, zowel naast als op het terrein. Aan de overzijde en oostzijde van het perceel staan karakteristieke woningen (onder andere nummer 9 en 16). De meeste woningen in de omgeving, met uitzondering van bijvoorbeeld de woning aan de westzijde ter hoogte van het boskavel, bestaan uit één laag met kap.

Het gebied watert af naar de greppel die grenst aan het westelijk gedeelte van het gebied. Deze eindigt verderop in het naastgelegen weiland en vormt hier in natte tijden een grote plas.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Huidige tuin, plangebied



De Louwstraat in oostelijke richting



Naastgelegen lager gelegen landbouwgrond



Plangebied in zuidelijke richting

Beschrijving toekomstige situatie

De nieuw te bouwen woning wordt nadrukkelijk in dezelfde positie aan het lint als de naastgelegen bestaande woning op nummer 7 geplaatst. Het conformeren aan deze bestaande oriëntatie benadrukt de bijzondere ligging naast de landschappelijke open zone.

Het perceel is zodanig gesplitst dat een woning met tuin optimaal mogelijk is. Het front is zo breed mogelijk en de tuin voegt zich naar de bestaande elementen op het bestaande perceel. Het bouwvlak, met een diepte van 12 meter en een (gedeeltelijke) breedte van 13 meter wordt parallel aan - en op een afstand van 8 meter vanaf - De Louwstraat gesitueerd. In de architectuur zal aandacht geschonken moeten worden aan de bijzondere uitzichten van de nieuwe, maar ook van de bestaande woningen. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De zuidkant van het perceel dient te worden beplant met een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De voorkeur gaat hierbij uit naar Beuk. De zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden beplant met een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje.

Waterberging vindt plaats middels de reeds aanwezige sloot aan de noordwestzijde.



MOESTUIN

GH

GH

KH

DE LOUWSTRAAT

9

7

20

16

14



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



DE LOUWSTRAAT 12

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren aan de westzijde van De Louwstraat 12. Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van Schaijk op de overgang van een plateau-achtige horst naar een horstglooiing (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering). Deze overgang is door het hoogteverschil in het landschap duidelijk waarneembaar aan de noordzijde van het plangebied.

De Louwstraat vormt een lint dat vanuit Schaijk parallel ten noorden van Rijksweg N324 ligt. In het midden van de bebouwingsconcentratie is een klein bedrijventerrein tot stand gekomen. Oorspronkelijk vormde De Louwstraat de grens tussen het heidegebied ten zuiden en landbouwgronden ten noorden. De bebouwing is veelal van recente datum. De bebouwingsconcentratie heeft geen cultuurhistorische waarde, ook staat er geen karakteristieke beeldbepalende bebouwing in de bebouwingsconcentratie. De archeologische verwachtingswaarde in het gebied is hoog. De bebouwingsconcentratie is reeds verdicht waardoor de visuele relatie met het achterliggend landschap verdwenen is (deels bebouwd door bedrijventerrein). (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel bestaat geheel uit weide en wordt aan de noordzijde begrensd door De Louwstraat en een boskavel, aan de oostzijde door tuinbeplanting op de grens met de woning op nummer 12. De zuidzijde van de kavel wordt begrensd door een hekwerk en schuttingen, de westzijde door een hekwerk. Beide zijden worden begrensd door weiden. Uitzicht naar het noorden is beperkt door de dichte begroeiing van het bosperceel. De beplanting aan de randen bestaat overwegend uit Els, Populier en Eik. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit één laag met kap. Het gebied watert af naar de gracht die grenst aan de noordzijde van het eigendom.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Woning De Louwstraat 12



Greppel aan voorzijde plangebied



Plangebied in zuidelijke richting



De Louwstraat in westelijke richting

Beschrijving toekomstige situatie

De bebouwingsconcentratie wordt aangevuld met woningen, waardoor een ruimtelijk evenwichtig beeld wordt geschapen. Ter versterking van de eenheid van de bebouwingsconcentratie is het belangrijk de laanstructuur aan te vullen.

De plaatsing van beide woningen volgt de karakteristiek van het aansluitende bebouwingslint. Het totale perceel wordt in twee gelijke percelen gesplitst. De zone van circa 5 meter, die nu als tuin van de woning op nummer 12 in gebruik is, wordt onderdeel van de oostelijk gelegen kavel. De zone dient in deze landschappelijke inpassing versterkt te worden en ingevuld te worden als houtwal.

Op de percelen zijn de bouwvlakken gesitueerd van 12 meter diep, gelegen op 4 meter uit de zijdelingse grenzen en 7 meter uit de voorste perceelsgrens. De bouwvlakken zijn verschillend qua breedte waardoor variaties in woningbreedte in het lint kunnen ontstaan. De nieuwe woningen bestaan uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De zone aan de zuidzijde dient in deze landschappelijke inpassing ingevuld te worden met een heesterstrook (HS) bestaande uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts. Aan de voorzijde van de percelen en tussen de kavels in is een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster passend. De westzijde dient te bestaan uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De houtwal aan de oostzijde bestaat uit een heesterstrook met bomen (HS+B) bestaande uit Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of Grauwe abeel. De reeds aanwezige inheemse boomsoorten dienen behouden te blijven.

Indien de percelen in een later stadium vergroot worden dient de zijdelingse beplanting op dezelfde wijze aangeplant te worden. Aan de zuidzijde, waar nu het hekwerk en de schuttingen staan, kan een robuuste wal van Eik worden aangeplant. Dit heeft naast een landschappelijke ook een geluidsdempende functie.

Waterberging vindt plaats middels de reeds aanwezige sloot.

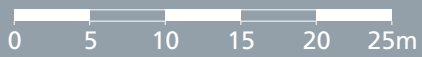


BIJ VERGROTEN PERCEEL
AANPLANT EIKEN



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



RIJKSWEG 1 / MUNSTRAAT

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren aan de Munstraat, tussen de nummers 1 en 3. Het plangebied is gelegen ten westen van Schaijk op een laagte ontstaan door afgravingen met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het Mun is een oude buurtschap dat behoorde tot de kern Schaijk. De bebouwingsconcentratie lag als een akkerbouwcomplex binnen de Munsche Heide. Het betrof een lager gelegen gebied dat in het noorden en het zuiden begrensd werd door dekzandruggen. De Munsche wetering heeft hier haar brongebied. Het aantal huizen in het Mun is ten opzichte van 1900 nauwelijks toegenomen. Ook nu nog is het een fraai gelegen buurtschap met een redelijke beeldkwaliteit. Oude bosjes en houtwallen begeleiden de bebouwingsconcentratie. Het Mun ligt inmiddels ingesloten in de oksel van de A50 en Rijksweg N324. De landschappelijke structuur van het gebied is vooral zichtbaar door het contrast tussen het kleinschalige besloten buurtschap en de grote openheid ten noorden van het Mun (brongebied Munsche wetering). De relatie tussen het buurtschap en het open achterland zal ook in de toekomst gewaarborgd dienen te worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het plangebied, bestaande uit een ruime weide, wordt aan de zuidzijde begrensd door de N324. Het perceel grenst met een relatief smal front aan de Munstraat. Dit wordt versterkt door de massieve coniferen haag langs de oprit van de woning op nummer 3. Deze ontnemt het zicht op het buitengebied. Vanuit de Munstraat richting het westen vormt zich een smal zichtvenster op het open gebied. Bepanting op het perceel zelf is niet aanwezig. Op de grens met het oostelijk gelegen perceel is een smalle (droge) schouwsloot aanwezig.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de Groenblauwe Mantel is het van belang dat in de landschappelijke inpassing van het perceel specifiek rekening gehouden wordt met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Plangebied met zicht op de N324



Greppel op perceelsafscheiding nummer 1



Plangebied richting oosten



N324

Beschrijving toekomstige situatie

Uitgangspunt is de relatie tussen het buurtschap en het open achterland te waarborgen door zichtlijnen vanaf de Munstraat te behouden en de kleinschalige openheid ten zuiden van de Munstraat open te houden. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan gevonden worden in het behouden van de open gebieden en het behouden van de zichtlijnen vanaf de Munstraat. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

De zoeklocatie betreft een deel van de Munstraat waar deze weg een nadrukkelijke knik maakt. De twee nieuwe huiskavels zijn zo gesitueerd dat beide nieuwe woonhuizen het eindbeeld vormen van de haaks verlopende rijweg. De noordwestelijk gelegen woning ligt hierbij meer aan de weg (in de rooilijn met het bestaande woonhuis op nummer 3). De zuidoostelijk gesitueerde nieuwe woning ligt bewust verder van de weg af om een landschappelijk doorzicht te behouden. Het bestaande woonhuis Munstraat 1 ligt nog verder terug in het landschap maar deze karakteristiek wordt voor het nieuwe woonhuis niet wenselijk gevonden. Het stedenbouwkundig vertrekpunt is een herkenbare samenhang met de Munstraat en het tweede nieuwe woonhuis naast Munstraat 3.

Het bouwvlak van de noordwestelijk gelegen woning is 12 meter diep en op 10 meter vanaf de oostelijke en noordelijke perceelsgrens en 4 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens gelegen. Het kavel wordt aan de westelijke zijde omkaderd middels een heesterstrook (HS) bestaande uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts. Aan de noord-, oost- en zuidzijde bestaan de kaders uit een klassieke haag (KH) van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster.

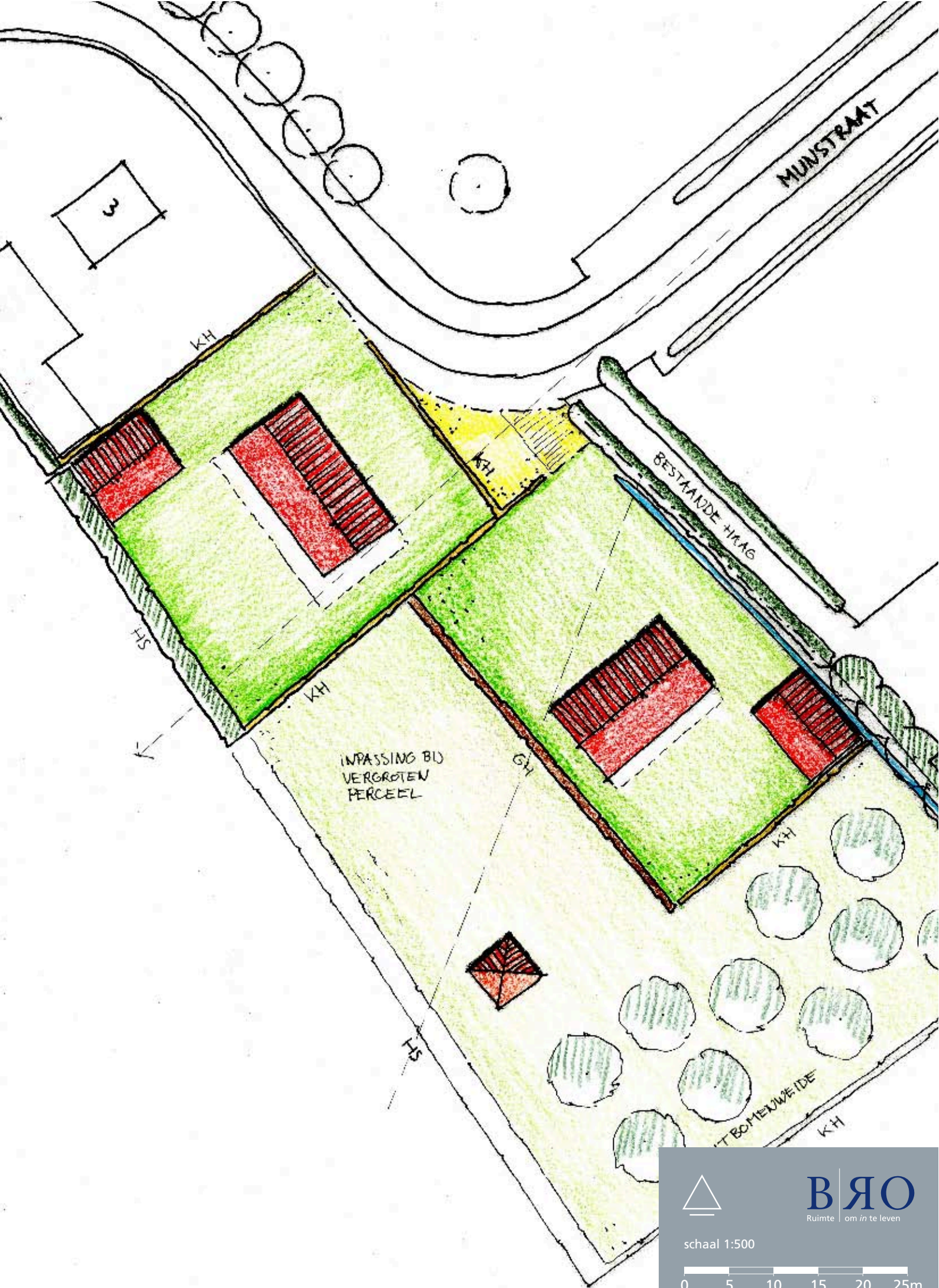
Het bouwvlak van de zuidelijk gelegen woning is 12 meter diep en op 20 meter vanaf het verlengde van de Munstraat gesitueerd. De afstand tot de oostelijke perceelsgrens is 10 meter, de afstand tot de westelijke grens 4 meter. De westelijke begrenzing bestaat uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De zuidelijke begrenzing bestaat uit een klassieke haag (KH) van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster.

Indien het perceel verruimd wordt is de westelijke begrenzing gelijk zoals bij de noordwestelijke woning is beschreven. De achtergrens van de verruimde kavel ligt ter hoogte van de beplanting van de woning op nummer 1. Door deze ruimte te voorzien van een boomgaard wordt een landschappelijk passende en geleidelijke overgang naar het landschap gecreëerd.

De driehoekige ruimte aan de voorzijde van de percelen is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de twee woningen. Deze ruimte maakt geen onderdeel uit van de privétuinen en dient als een voorruimte in de vorm van een open wekje te worden vormgegeven, begrensd door hagen aansluitend bij de beschreven inpassingen. Enkel opritten doorsnijden deze ruimte.

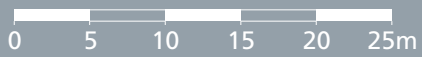
De bebouwing bestaat uit één laag met kap. De goothoogte voor de woningen is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Ten behoeve van de waterberging dient de schouwsloot behouden te blijven. In de tuinen is ruimte voor de aanleg van een poel.



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



ZANDSTRAAT 25

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens enkele woningen te realiseren op Zandstraat 25. Het plangebied is gelegen ten westen van Zevenhuis - Zeeland op een dekzandrug met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

De Zandstraat vormt een bebouwingslint dat ontstaan is aan de noordzijde van de Munsche Wetering op de overgang van deze laagte naar de dekzandrug waar het Herper Duin op ligt. Het is een oud lint met een behoorlijk sterke beeldkwaliteit hoewel de bebouwingsconcentratie geen hoge waarde heeft op de cultuurhistorische waardenkaart. De bebouwingsconcentratie heeft een dichte structuur aan beide zijden van de weg. Het zuidelijke deel ligt tegen het stedelijke gebied van Schaijk. Hier is het sportpark gesitueerd. Achter het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie ligt een open landschap. De functie binnen de bebouwingsconcentratie is voornamelijk wonen. Het westelijk deel van de bebouwingsconcentratie is meer open van structuur met grote zichtlijnen richting de Munsche Wetering. De beleefbare openheid wordt versterkt doordat er geen laanbeplanting aanwezig is. De dichte structuur van het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie wordt benadrukt door een dubbelzijdige laanbeplanting. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Zandstraat en Spijkerstraat en grenst aan de begraafplaats in de oksel Spijkerstraat - Bossestraat. De begraafplaats is aan de randen dicht beplant. Aan de noordzijde staan twee karakteristieke langgevelboerderijen met vrij uitzicht over de weides rondom de Munsche Wetering. Haaks op de wetering ligt een leggerwatergang.

In de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) is gesteld dat woningbouw in de bebouwingsconcentratie Zandstraat niet mogelijk is. Er is destijds één zoeklocatie voor een BIO-woning door de gemeenteraad toegevoegd. Deze uitwerking is gebaseerd op dit besluit.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Zandstraat met links plangebied



Plangebied met begraafplaats aan achterzijde



Langgevelboerderijen met grasveld op voorgrond



Zicht op Zandstraat vanaf Spijkerstraat

Beschrijving toekomstige situatie

Gekozen is voor een ordening rond de bestaande open plek bij de begraafplaats. Vanuit landschappelijk- en stedenbouwkundig oogpunt zijn twee woningen mogelijk. De twee woningen vormen een samenhangende cluster op enige afstand van de straat. De voorruimte krijgt een toegesneden inrichting en wordt mogelijk toegevoegd aan de openbare ruimte.

Zoals in de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling is beschreven dient de relatie/contrast van de besloten, beplante structuur van het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie en de open, onbeplante structuur van het westelijk deel van het lint versterkt en behouden te blijven. Versterking landschappelijke structuur door middel van de visuele relatie openhouden en lint behouden. Dit is mogelijk door versterking van landschapelementen: laanbeplanting, houtwallen en elzensingels.

De woningen zijn evenwijdig aan de Spijkerstraat geplaatst waardoor een relatie aangegaan wordt met het knooppunt van wegen. De noordelijk gelegen woning is met de korte zijde aan de Spijkerstraat gesitueerd, de lange zijde presenteert zich naar het knooppunt en naar de openbare ruimte. Het bouwvlak is 12 meter diep en 20 meter breed, op 8 meter gelegen uit de Spijkerstraat en 5 meter uit de grens van de voorruimte. De tuin ligt aan de zuidwestkant van de woning. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw.

De zuidelijke woning staat langs de Spijkerstraat en heeft een duidelijke relatie met de noordelijk gelegen woning. Het bouwvlak is 12 meter diep en op 5 meter uit de Spijkerstraat gelegen. Aan de noord- en westzijde van de woning wordt een afstand van 3 meter tot het noordelijk kavel aangehouden. De tuin ligt aan de zuidkant van de woning. De nieuwe woning bestaat uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De bijgebouwen staan los en ten zuiden van het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt voor beide woningen direct plaats vanaf de Spijkerstraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

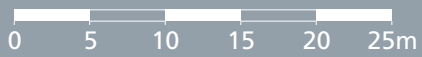
De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit het aanbrengen van een landschappelijk passende beplanting en anderzijds uit het creëren van een groene open voorruimte. De west- en zuidzijde (en deels oost) van de percelen worden beplant met een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De noord- en deels oostzijde wordt begrensd door een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De groene voorruimte op de hoek van de Zandstraat en Spijkerstraat doet dienst als vrije ruimte die 'lucht' geeft tussen de Zandstraat en de nieuwe woningen. Deze ruimte dient te worden vormgegeven als open weide (grasveld) met mogelijk enkele bomen. Van belang is dat samenhang wordt gevonden met de openbare plek tussen de Spijkerstraat en de Bossestraat. De weide dient de uitstraling te krijgen van een openbaar toegankelijke plek en maakt daarmee geen onderdeel uit van de woonpercelen.

Waterberging vindt plaats middels de reeds aanwezige en te behouden greppels rondom het perceel.



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 77

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens één woning te realiseren aan de overzijde van Pastoor van Winkelstraat 77.

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een afweegbare transformatieruimte vastgelegd in het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie en Paraplunota. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel bestaat uit een weide. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Pastoor van Winkelstraat, aan de oostzijde door een langgevelboerderij met een coniferen- en beukenhaag op de grens, aan de zuidzijde door een weide met daarop de loods en aan de westzijde een smalle weide. Het zicht naar achteren is beperkt tot aan bedrijventerrein De Louwstraat. Het gebied watert af via een sloot aan de noordzijde.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Sloot aan voorzijde perceel



Pastoor van Winkelstraat in westelijke richting



Plangebied met schuur op achtergrond



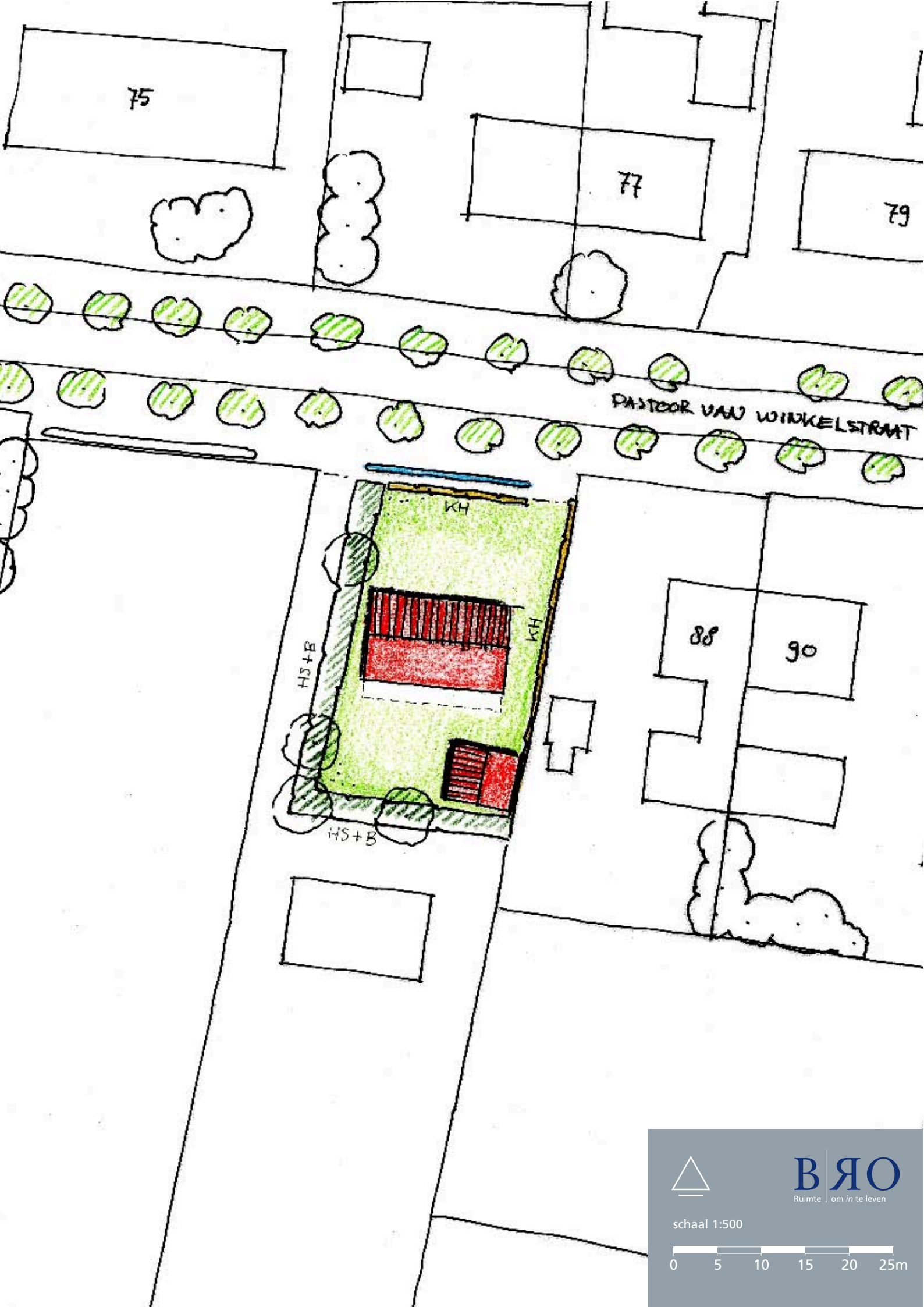
Perceel op nummer 88

Beschrijving toekomstige situatie

Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzenleikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

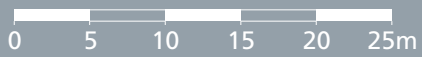
De woning is (met een geaccepteerde marge) in het bestaande bebouwingslint geplaatst. De iets teruggelegen voorgevel ten opzichte van huisnummer 88 wordt veroorzaakt door de ligging van de geluidcontour. Het bouwkegel is 12 meter diep, op 4 meter uit de perceelsgrenzen (perceel 4774) en 13 meter uit de voorste perceelsgrens gelegen. Aan de westzijde blijft een pad vrij van ruim 4 meter breed om de schuur te bereiken (perceel 4890). De goothoogte voor de woning is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De noord- en oostzijde wordt voorzien van een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De westelijke en zuidelijke zijde worden beplant met een heesterstrook met bomen (HS+B) bestaande uit Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of Grauwe abeel. Waterberging vindt plaats middels de bestaande sloten aan de noordzijde van het perceel.



BVO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 83

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens één woning te realiseren naast Pastoor van Winkelstraat 83.

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een afweegbare transformatieruimte vastgelegd in het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie en Paraplunota. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel bestaat momenteel uit een voormalige boerderij met stal, gierput en bijgebouwen. De beplanting op het perceel bestaat uit twee berken aan de straatzijde en een ligusterhaagje. De zuidzijde van het perceel wordt begrensd door de Pastoor van Winkelstraat, de westzijde door de woning op nummer 81 met een muur en coniferenhaag op de erfscheiding en de oostzijde door de huidige twee-onder-éénkapwoning op nummer 83. Aan de noordzijde is een wijds uitzicht op het agrarisch gebied mogelijk. Het gebied watert af naar de nog lager gelegen achterliggende akkergronden.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Bestaande boerderij op perceel



Bestaande boerderij op perceel



Ruimte tussen woning op nummer 83 en boerderij



Zicht op noordelijk landbouwgebied

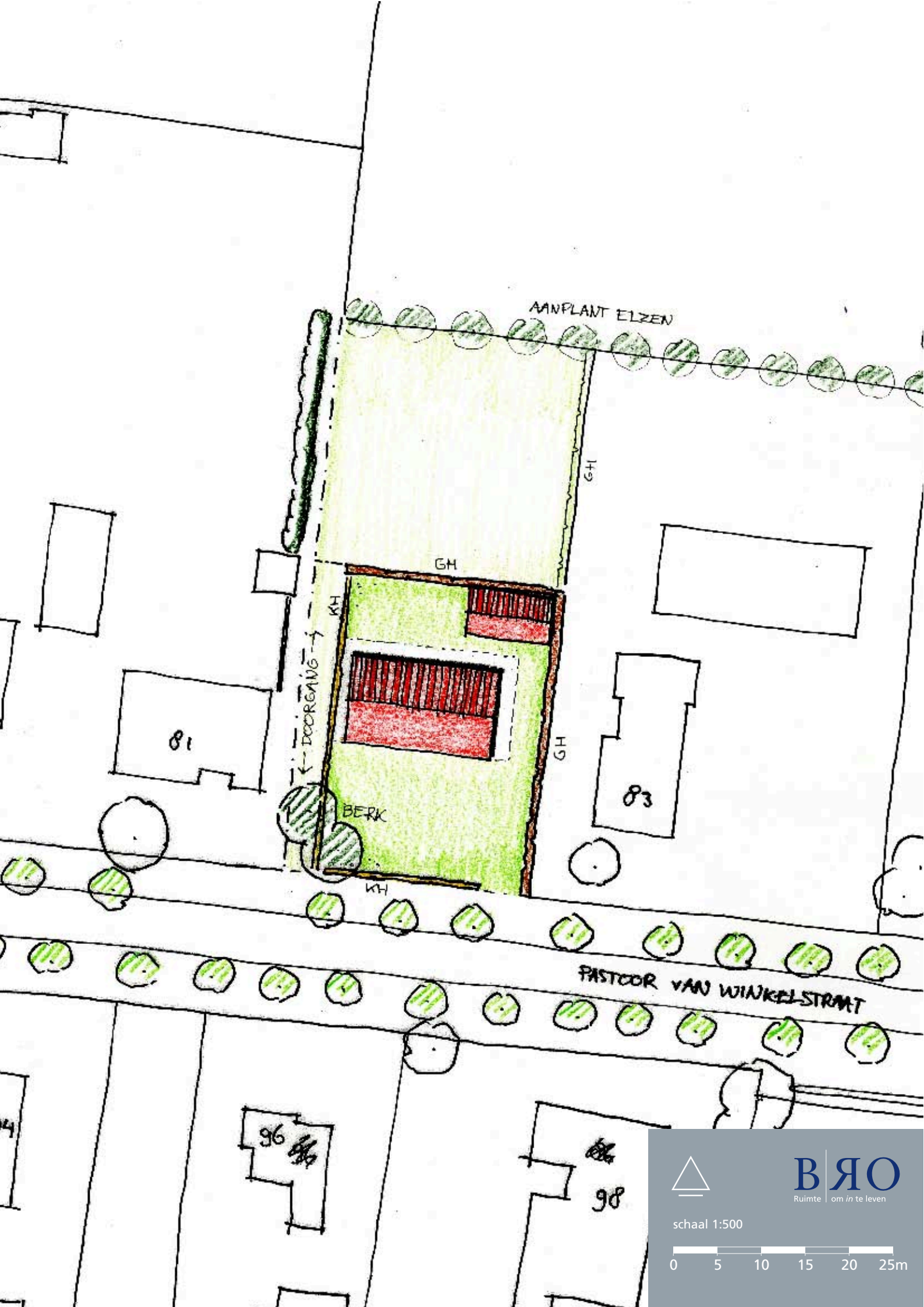
Beschrijving toekomstige situatie

Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzenleikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

De woning is (met een geaccepteerde marge) in het bestaande bebouwingslint geplaatst. De iets teruggelegen voorgevel ten opzichte van huisnummer 81 en 83 wordt veroorzaakt door de ligging van de geluidcontour. Het bouwkveld is 12 meter diep, op 4 meter uit de perceelsgrenzen en 15 meter uit de voorste perceelsgrens gelegen. Aan de westzijde dient ruimte te blijven om het agrarisch gebied te kunnen bereiken. De goothoogte voor de woning is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De zuid- en westzijde worden voorzien van een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. De oostelijke- en westelijke grenzen bestaan uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. Ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit kan aan de noordzijde op de huidige achtergrens van perceel 2482 een elzenlaan worden aangeplant als transparante overgang naar het landschap. De berken aan de straatkant dienen indien mogelijk behouden te blijven.

Waterberging vindt plaats middels de aanleg van een perceelsgreppel.



AANPLANT ELZEN

GH

GH

KH

DOORGANG

81

83

BERK

KH

PASTOOR VAN WINKELSTRAAT

96

98



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 86

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens één woning te realiseren naast Pastoor van Winkelstraat 86.

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een afweegbare transformatieruimte vastgelegd in het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie en Paraplunota. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het plangebied is momenteel in gebruik als weide en onderdeel van de woning op nummer 86. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Pastoor van Winkelstraat, aan de oostzijde door een weide, aan de zuidkant door een retentieplas van bedrijventerrein De Louwstraat en aan de westkant door de bestaande woning. Het zicht naar achteren is beperkt tot aan bedrijventerrein De Louwstraat.

Op het perceel is qua beplanting nog aanwezig een Paardenkastanje en een hegje van Meidoorn en Vlier begroeid met Hop en Braam. Op de perceelsgrens staan ligusterhaagjes, oude vlinderstruiken, Krentenboom en Gewone esdoorn. De retentievijver is beplant met Els. Het gebied watert af via een sloot aan de noordoostzijde en de weide aan de oostzijde.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Retentievijver aan zuidzijde



Pastoor van Winkelstraat



Plangebied richting noorden



Zicht op oostelijk gelegen perceel

Beschrijving toekomstige situatie

Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzenleikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

De woning is (met een geaccepteerde marge) in het bestaande bebouwingslint geplaatst. De iets teruggelegen voorgevel ten opzichte van huisnummer 86 wordt veroorzaakt door de ligging van de geluidcontour.

Het bouwvlak is 12 meter diep op 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen. De afstand tot de voorste perceelsgrens en de voorgevelrooilijn is 15 meter. De bebouwing bestaat uit één laag met kap. De goothoogte voor de woning is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De landschappelijke inpassing bestaat aan de zuid- en westzijde uit een gemengde haag (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De bestaande haag en Paardenkastanje aan de noordoostzijde blijven behouden en worden versterkt door een heesterstrook met bomen (HS+B) bestaande uit Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of Grauwe abeel.

Indien het perceel naderhand wordt vergroot zal de landschappelijke inpassing zoals voorgesteld aangehouden kunnen worden. Dit terrein is in te richten als (fruit)bomenweide. Waterberging vindt plaats middels de bestaande watergangen en weides.



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



PASTOOR VAN WINKELSTRAAT NAAST 92

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens één woning te realiseren naast Pastoor van Winkelstraat 92.

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een afweegbare transformatieruimte vastgelegd in het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie en Paraplunota. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

Het perceel maakt onderdeel uit van het perceel waarop de woning met nummer 92 gevestigd is. Deze woning is later bij de te slopen boerderij gebouwd. In deze opgave wordt nu de boerderij vervangen.

Op de erfgrens met nummer 90 staan enkele ligusterhagen. Aan de zuidkant van het perceel zijn enkele berken en krentenboompjes geplaatst als buffer tegen het industrieterrein De Louwstraat. Het uitzicht reikt dan ook tot hier.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Bebouwing aan noordwestzijde



Oostelijke zijde van plangebied



Achterzijde van het te slopen gebouw



Zicht op achtergelegen bedrijventerrein

Beschrijving toekomstige situatie

Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzenleikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

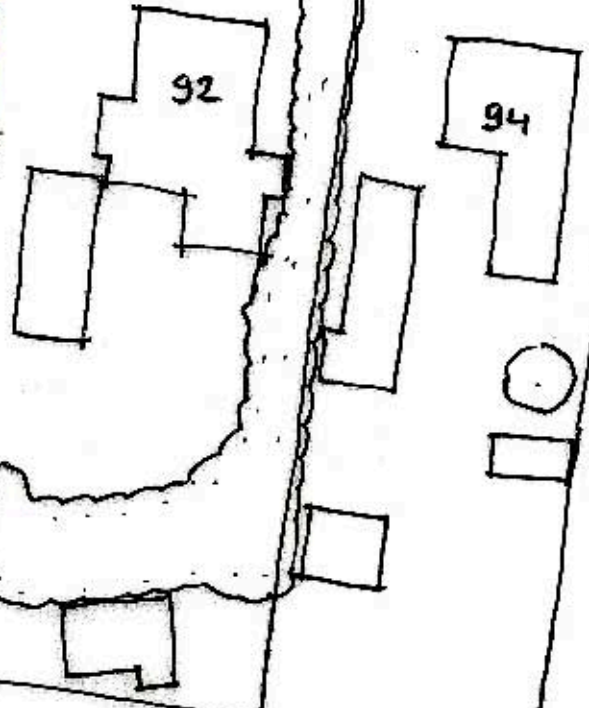
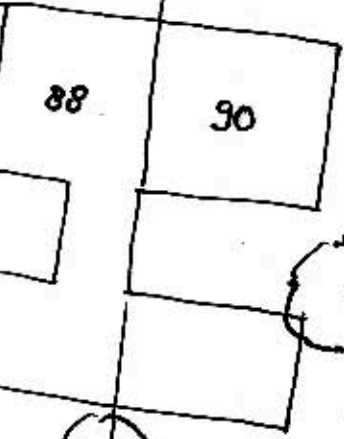
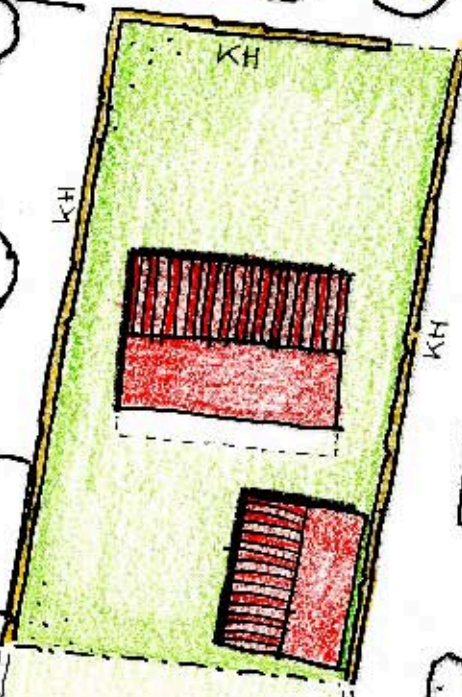
Bij dit initiatief wordt de verrommeling in het buitengebied tegengegaan door sloop van oude agrarische bebouwing die geen toekomstwaarde meer heeft. De nieuwe woning is (met een geaccepteerde marge) in het bestaande bebouwingslint geplaatst. De iets teruggelegen voorgevel ten opzichte van huisnummer 90 en 92 wordt veroorzaakt door de ligging van de geluidcontour. Het bouwkegel is 12 meter diep, op 4 meter uit de perceelsgrenzen en 16 meter uit de voorste perceelsgrens gelegen. De goothoogte voor de woning is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De ligusterhaag aan de west- en noordzijde kan behouden blijven. Indien deze vervangen wordt dient dit te gebeuren door een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk of Beuk. De oostelijke en westelijke perceelsgrens bestaat uit een klassieke haag van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. Aan de zuidzijde dient een heesterstrook met bomen (HS+B) bestaande uit Beuk, Berk, Eik, Els, Veldesdoorn, Tamme kastanje, Wilg, Es en/of Grauwe abeel als landschappelijke begrenzing van het perceel.



79

PASTOOR VAN WIJCKELSTRAAT

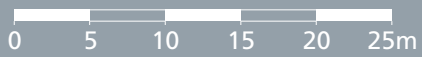


HS+B
INPASSING BIJ
VERGROTEN
PERCEEL



BR
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 102

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren aan de westzijde van Pastoor van Winkelstraat 102.

Tussen de kernen Schaijk en Reek ligt een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau van de Peelhorst in het zuiden naar de lagergelegen terrasvlakte naar het noorden. Occupatie op deze scheidslijn van hoog naar laag lag voor de hand omdat men zo tussen akkergronden en weidegronden kon gaan wonen. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden. Langs de straat staan Lindes. De Pastoor van Winkelstraat loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een afweegbare transformatieruimte vastgelegd in het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie en Paraplunota. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De bebouwing bestaat traditioneel gezien uit één laag met kap, afgewisseld met later toegevoegd twee-onder-éénkapwoningen. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

In het noordelijke deel van het plangebied is een ondiepe sloot aanwezig. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit een maïsakker. Aan de noordoostzijde in het plangebied ligt een verwilderd gedeelte met daarin verruigingssoorten als Braam, Grote brandnetel, Ridderzuring, Pitrus, enkele varens en Wilg. Aan de zuidoostzijde in het plangebied is een waardevolle struikbeplanting voor vogels aanwezig. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de haag van de woning aan de Pastoor van Winkelstraat 98. Het gebied watert af via een sloot aan de noordzijde.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Plangebied met bebouwing in lint op achtergrond



Zuidoostelijke zijde van plangebied



Westzijde in noordelijke richting



Westzijde in zuidelijke richting

Beschrijving toekomstige situatie

Naast ontstening en versterking van de beeldkwaliteit kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzenleikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden. (bron: Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Landerd)

De woningen worden in het bestaande bebouwingslint geplaatst waarbij de woningen bewust naar achteren zijn gepositioneerd. Op deze manier ontstaat een onderscheid in oude en nieuwe bebouwing. Om de diversiteit in het lint te waarborgen wordt een woning langs het lint en een woning haaks op het lint voorgesteld; een langskap en een dwarskap. Beide kavels hebben een gelijke breedte van circa 30 meter.

Het bouwvlak van oostelijk gelegen woning is 12 meter diep en op 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen gelegen. Het bouwvlak van de westelijke woning is 12 meter breed, 16 meter diep en in het midden van het perceel gesitueerd. De afstand tot de voorstel perceelsgrens en de voorgevelrooilijn is voor beide woningen 11,5 meter. De bebouwing bestaat uit één laag met kap. De goothoogte voor de woningen is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De landschappelijke inpassing bestaat uit gemengde hagen (GH) van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. Indien de percelen in een later stadium worden vergroot dient deze structuur te worden doorgezet. Aan de zuidzijde buiten de percelen, ter hoogte van de achterkanten van aangrenzende percelen, is een heesterstrook (HS) bestaande uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts passend.

Waterberging vindt plaats middels de bestaande sloot aan de noordzijde van het perceel.



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



BOSSESTRAAT 96

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens drie woningen te realiseren aan de Bossestraat 96 in Schaijk. Voor deze locatie is door SAB in december 2009 een Stedenbouwkundig advies opgesteld. Naar dit document wordt verwezen.

De Bossestraat verbindt het centrum met het buitengebied. Aan de centrumkant grenzen vooral halfvrijstaande woningen aan de straat. Verder naar het buitengebied liggen vrijstaande woningen, het sportveldencomplex van DAW en een begraafplaats. Het plangebied bevindt zich aan het einde van de Bossestraat, nabij het buitengebied en de T-splitsing met de Zandstraat. Aan de Zandstraat liggen voornamelijk grote vrijstaande woningen. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich op dit moment één woning met bijgebouwen op een ruim perceel. Achter de kavel ligt één van de sportvelden van DAW dat omkaderd is met een stevige bomenrij. Ten zuidoosten van de kavel staat een nutsvoorziening en ten westen grenst een woonkavel aan het plangebied. Het plangebied hoort ruimtelijke gezien meer bij de ruime Zandstraat en het buitengebied dan bij de bebouwing met een grotere dichtheid aan de centrumkant van de Bossestraat. Ook in het bestemmingsplan hoort dit kavel bij de vrijstaande woningen aan de Zandstraat. De locatie ligt bij de entree van het dorp vanaf het buitengebied.

SAB acht het mogelijk de kavel te splitsen in drie ruime kavels. Door twee halfvrijstaande en één vrijstaande woning te bouwen, komen er slechts twee volumes. Onder het kopje 'ter inspiratie' is een beeld geschetst van hoe deze volumes ruimtelijk zijn in te passen. Vrijstaande en ruime halfvrijstaande woningen sluiten aan bij de rest van de bebouwing in de omgeving. De kavels zijn naar ons idee breed genoeg om toch een ruimtelijk beeld te creëren en het karakter van de plek te behouden. De kavels die ontstaan hebben een oppervlakte van west naar oost van circa 530 m², 465 m² en 705 m². Door de woningen op een goede manier in te passen sluiten ze aan op zowel de Bossestraat als de Zandstraat. Aan de centrumkant van de Bossestraat staan veel halfvrijstaande woningen. Doordat de twee halfvrijstaande woningen vrij ruim op de kavels staan, ruimer dan de bestaande halfvrijstaande woningen in de Bossestraat, sluit een plan met twee volumes ook goed aan bij de Zandstraat. Door bebouwingsvrije zones aan te wijzen, blijft openheid behouden. Een verspringende rooilijn zorgt verder voor een afwisselend dorps beeld. Bij de vrijstaande woning hoort de grootste tuin. Door deze woning het meest oostelijk te plaatsen wordt de hoek achter de nutsvoorziening bij dit kavel getrokken. Doordat de kavels diepe tuinen hebben is de ligging ervan op het noorden geen probleem. Het toepassen van drie kavels met vrijstaande woningen is hier niet mogelijk. Conform het gemeentelijk beleid vastgelegd in de notitie 'Inbreidingslocaties gemeente Landerd', moet een vrijstaande woning op een kavel met een breedte van minimaal 12 m staan. Het huidige perceel heeft een breedte van 34 m.

(bron: Stedenbouwkundig advies Bossestraat 96, SAB, 16 december 2009)



Luchtfoto met plangebied aan Bossestraat (bron: Stedenbouwkundig advies Bossestraat 96, SAB, 16 december 2009)



Huidige tuin



Bestaande bebouwing



Zicht op Bossestraat vanuit plangebied



Zicht op plangebied vanaf Zandstraat

Beschrijving toekomstige situatie

Om de woningen op een goede manier in te passen zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De meest oostelijke woning is een vrijstaande woning met een kavelbreedte van 12 m, ten westen daarvan staan twee halfvrijstaande woningen met een kavelbreedte van 11m.*
- Op de kavels met de halfvrijstaande woningen is een bebouwingsvrije zone aan de buitenste perceelsgrenzen van 2 m. Op de kavel met de vrijstaande woning is een bebouwingsvrije zone van 3 m aan de westzijde. Hiermee aansluitend op het bestemmingsplan en de notitie 'Inbreidingslocaties gemeente Landerd'.*
- Een van de twee halfvrijstaande woningen heeft bij voorkeur een entree aan de zijkant, de andere een entree aan de voorkant. Hierdoor lijkt het volume een enkele woning.*
- De woningen zijn georiënteerd op de Bossestraat en zijn zorgvuldig vormgegeven om zo een aantrekkelijke entree tot het dorp te vormen.*
- De woningen hebben een verspringende rooilijn van minimaal 1 m ten opzichte tot de naastliggende woning. De voorgevels blijven achter de doorgetrokken rooilijnen van de huidige bebouwing.*
- De bebouwing heeft een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m conform het vigerende bestemmingsplan, om aan te sluiten op de bebouwing in de Zandstraat.*
- De woningen hebben een kap.*
- De woningen zijn bij voorkeur liever diep dan breed, om een zo open mogelijk beeld te creëren.*
- De garages staan tenminste 10 m achter de perceelsgrens zodat het mogelijk is twee auto's achter elkaar te parkeren. Openbare parkeerplaatsen zijn niet passend in het straatprofiel. Parkeren gebeurt op eigen terrein of op de weg.*
- De bouwplannen dienen voor zover van toepassing te voldoen aan de 'Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd' (zie bijlage 4).*

In het op te stellen bestemmingsplan moet verantwoord worden dat voldoende afstand is gehouden tot de nutsvoorziening ten zuiden van het plangebied. Deze afstand is afhankelijk van de hoeveelheid volt die door de trafo gaat. Door de garage ten oosten van de vrijstaande woning te plaatsen, komt het hoofdgebouw op een afstand van minimaal 4 m. Ter inspiratie voegt SAB een voorbeelduitwerking toe waarin aan de uitgangspunten is voldaan (op schaal in bijlage 3). Door de halfvrijstaande woningen vorm te geven als een 'T' oogt het gebouw als één woning. Om dit beeld te versterken bevindt de entree van de middelste woning zich aan de zijkant. De woningen staan ruim op de kavels en hebben een verspringende rooilijn die afbuigt richting de Zandstraat. Verder hebben de woningen ruime tuinen. De garage van de vrijstaande woning bevindt zich aan de kant van de trafo en ligt terug vanaf de Bossestraat om opstelruimte te creëren voor auto's.

(bron: Stedenbouwkundig advies Bossestraat 96, SAB, 16 december 2009)

VOORBEELDUITWERKING



SAB
ΔN 1:500

UDENSEDREEF 8

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens een bijgebouw te realiseren ten noorden van de woning op het landgoed te Udensedreef 8. Het plangebied is gelegen ten zuiden van Schaijk op een plateau-achtige horst met daarop laarpodzolgronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het landgoed bestaat uit een aanschakeling van lanen, bos, open ruimten en een landhuis. Het gebied grenst aan Natuurgebied de Maashorst.

Het terrein waar de schuur gepland is bestaat momenteel uit kinderkopjes verharding en enkele Rhododendrons. De beplanting op het overige terrein bestaat onder andere uit Rhododendron, Plataan, Eik, Brem, Zachte berk en Beuk. Het gebied watert af naar de lager gelegen weilanden.

Het perceel ligt binnen de Groenblauwe Mantel; ter plaatse zijn de natuurwaarden van de Groenblauwe Mantel echter zeer beperkt door het bestaande gebruik als verhard erf en tuin. Er gaan in het gebied geen wezenlijke natuurwaarden verloren door de ontwikkeling, die gecompenseerd zouden moeten worden op basis van het provinciale natuurbeleid. Doordat er 2,5 hectare natuurontwikkeling plaatsvindt als integraal onderdeel van het plan, kan voldoende worden gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een versterking van de provinciale groenblauwe structuur.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Weide met plangebied op achtergrond



Woning Udensedreef 8



Jong aangeplant bos



Aangrenzende weiden

Beschrijving toekomstige situatie

Dit is een bijzondere locatie waarbij de vraag voorligt waar het bouwvlak voor de realisatie van een groot bijgebouw moet worden gesitueerd. De keuze wordt bepaald door de ligging en situering van het bestaande hoofdgebouw van het landgoed. Het bouwvlak is geplaatst aan de noordzijde van dit hoofdgebouw en wel op enige afstand hiervan om een doorzicht te behouden en hiermee de, ondanks dat het zeer recent gebouwd is, monumentaliteit van dit pand te benadrukken. Om deze reden is ook het bouwvlak teruggelegd ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Het bouwvlak is 16 meter breed. De positionering en de diepte is gebaseerd op de huidige woning. De achterzijde van het vertrek dat aan het zwembad ligt is de achterste grens van het te realiseren bijgebouw. De voorzijde van het bijgebouw is achter de voorgevel van de woning gelegen. Van belang is dat het bijgebouw samenhang vertoont met de woning. Duidelijk moet zijn dat het een bijgebouw van de woning betreft en geen verlengstuk van de woning. Ook in de architectuur dient dit terug te komen.

Door de maat en schaal van het perceel heeft de bouw van de schuur geringe invloed op de ruimte. Voor de bouw van deze schuur wordt 2,5 hectare natuur aangelegd. Daarnaast wordt aan de noordoostzijde bos aangeplant. Dit biedt een landschappelijke afscherming van het gebouw. Aan de noordzijde van het gekozen bouwvlak ligt een bestaande houtwal. Deze landschappelijke beplanting draagt bij aan de inpassing van het te bouwen bijgebouw in het omringende landschap. De (positieve) impact van deze ingrepen is voldoende ter compensatie van de bouw van een (zelfs fors) bijgebouw. De waterberging vindt plaats in de weilanden, poelen en greppels op het perceel.

Aandachtspunten bij het ontwerp is het zicht vanaf de entree in de richting van het westelijk gelegen gebied. De ruimte tussen de woning en het bijgebouw creëert een venster naar de weide, laan en bossen.

AANPLANT BOS TER COMPENSATIE,
TEVENS LANDSCHAPELIJKE
INFASSING



B|RO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500

0 5 10 15 20 25m

MOLENSTRAAT

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren ten noorden van Molenstraat 1. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Reek op een terrasvlakte met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Aan de westzijde van de Molenstraat staan lindes. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een haag van Meidoorn. Van verre doorzichten naar het achtergelegen land is geen sprake, aan de westzijde reikt het zicht tot de berken langs de voetbalvelden. Deze beplanting vormt een eenduidige afbakening van het voetbalveld en tevens van het plangebied. Aan de zuidzijde bestaat de grens uit de tuinbeplanting van de woning op nummer 1.

De woning op nummer 1 is een karakteristieke boerderij langs de weg met een schuur haaks op de weg. De bebouwing staat op korte afstand van de Molenstraat. Aan de overzijde wordt een landgoed ontwikkeld. Het huidige vrije uitzicht zal hierdoor sterk veranderen.

Aan de voorzijde van de percelen is een greppel gelegen.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Plangebied met voetbalveld op achtergrond



Sloot aan voorzijde perceel



Molenstraat 1



Overgang weide en Molenstraat 1

Beschrijving toekomstige situatie

De twee nieuwe woningen worden samen bewust op enige afstand geplaatst van de bestaande boerderij met schuur op nummer 1. De nieuwe bebouwing wordt evenwijdig aan het lint geplaatst, maar verder naar achter (10 meter). Deze afwijkende rooilijn benadrukt nog eens het onderscheid tussen oud en nieuw.

Het totale perceel wordt in drie delen verdeeld; twee woonkavels en een open weide aan de zuid- en oostzijde van de percelen. Van belang is dat de eigenheid van het cluster; de cultuurhistorische samenhang, bewaard blijft. De ruimte tussen de oude en nieuwe bebouwing dient in de toekomst onbebouwd te blijven om verdichting en samensmelting te voorkomen.

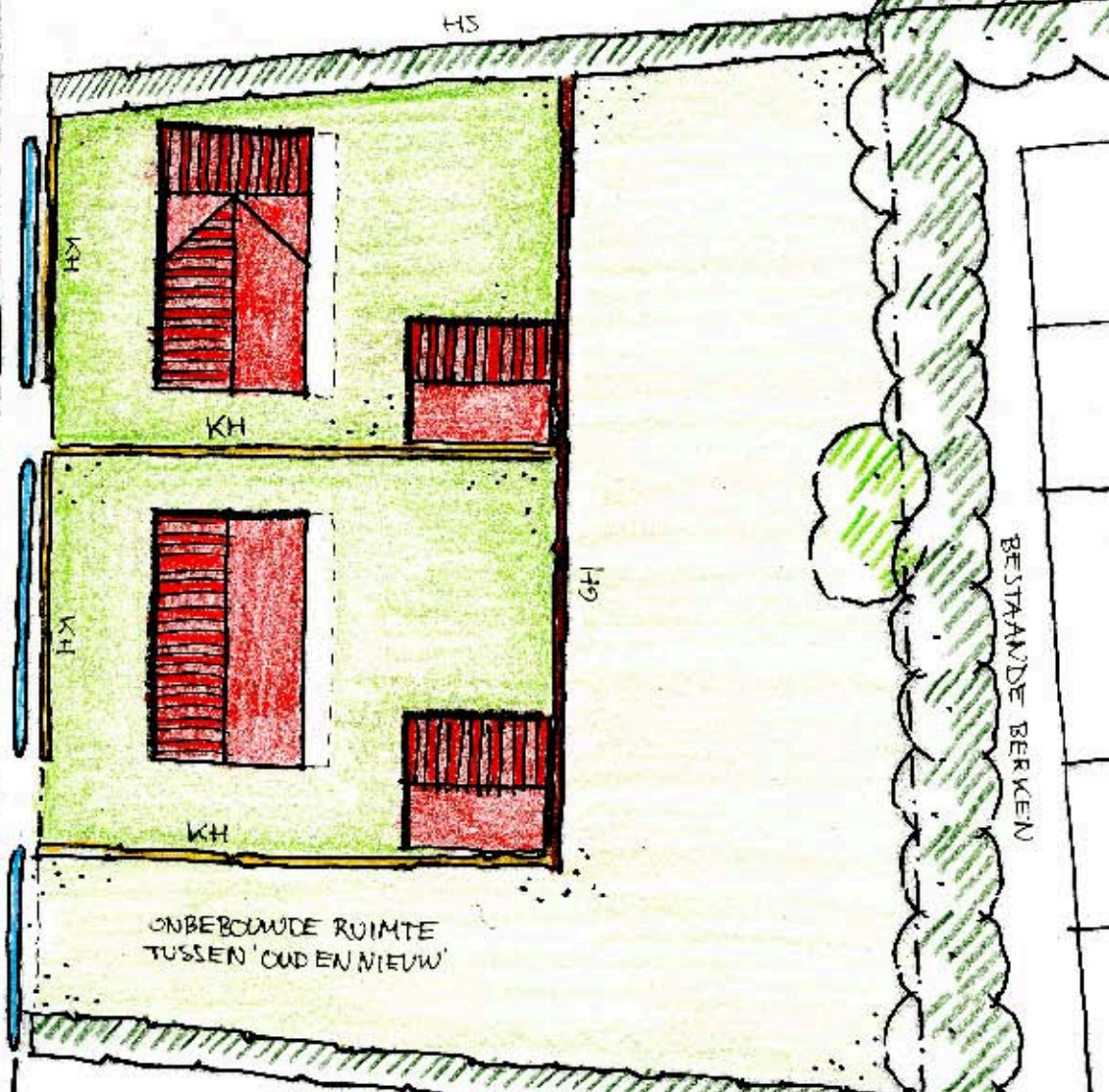
De twee woonkavels zijn van gelijk formaat. De noordelijk gelegen kavel heeft een bouwvlak van 12 meter diep en is gelegen op 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Voor deze woning is een combinatie van langs- en dwarskap mogelijk. De zuidelijk gelegen kavel heeft een bouwvlak van 12 meter en is gelegen op 4 meter uit de noordelijke- en 6 meter uit de zuidelijke nieuwe perceelsgrens. De woning heeft een langskap. De voorgevelrooilijn van beide woningen ligt op 9 meter vanaf de voorste perceelsgrens. De nieuwe woningen bestaan uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter.

De noordelijke rand wordt beplant met een heesterstrook (HS) bestaande uit Meidoorn, Vlier, Hazelaar, Sneeuwbes, Krentenboompje en/of Kardinaalsmuts. De westgrens en bij voorkeur de grens tussen de percelen wordt beplant met een klassieke haag (KH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk en/of Liguster. Mogelijk is deze grens aan de straatkant aan te zetten met (lei)lindes, aansluitend op de bestaande bomen in de straat. De rand aan de oostkant dient te worden aangezet met een gemengde haag (GH) bestaande uit Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De berken blijven behouden.

Indien de percelen naderhand worden vergroot en de open ruimte bij de tuin wordt gevoegd zal het open en onbebouwde karakter behouden moeten blijven. Te denken valt aan een (fruit)bomenweide. De erfgrans met Molenstraat 1 dient op gelijke wijze (heesterstrook) te worden beplant als de noordelijke rand. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De waterberging vindt plaats middels de greppel aan de voorzijde van de percelen en de aanleg van een perceelsgreppel.

MOLENSTRAAT



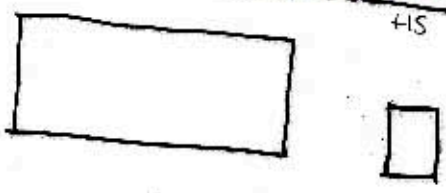
ONBEBOUWDE RUIMTE
TUSSEN 'OUD EN NIEUW'

BESTAANDE BERKEN



BRO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500



NOORDHOEK REEK

Beschrijving huidige situatie

De opdrachtgever is voornemens twee woningen te realiseren ten noorden van Noordhoek 34. Het plangebied is gelegen in het noorden van Reek op een terrasvlakte met daarop hoge zwarte enkeergronden (bron: geomorfologische- en bodemkaart, Stichting voor Bodemkartering).

Het plangebied is gelegen aan de Noordhoek, die in het noorden overgaat in De Steeg. De Noordhoek is onderdeel van een van de historische dorpslinten van de kern Reek. Het lint aan de zuidzijde van het plangebied is aan de oostzijde bebouwd met woningen variërend in ouderdom en vormgeving. De woningen staan haaks op het lint. Het lint is voorzien van laanbeplanting. Het westelijk gebied is open en heeft een rationele structuur.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een langwerpige loods. De westelijke en zuidelijke randen zijn beplant met Berk. De noordelijke rand bestaat uit diverse soorten beplanting waaronder Abeel, Beuk, Kers en Treurwilg aangevuld met Esdoorn, Kastanje, Buxus, Eik en coniferen. Het noordelijk gebied ligt hoger dan de rest van het plangebied. Dit is tot stand gekomen door het dempen van een vijver. De kavel is begin 20e eeuw afgegraven ten behoeve van de ophoging van de parochiekerk.

Vanuit het flora- en fauna onderzoek komt mede naar voren dat het behoud van solitaire bomen in deze bossage in het plangebied, gezien de ecologische waarde van de bomen zelf en de waarde voor vogelsoorten aan te bevelen is. Het behoud van deze berkenstructuur wordt tevens vanwege de ecologische waarde voor soorten als vleermuizen en vogels aanbevolen. De te behouden bomen dienen zoveel als mogelijk in het ontwerp ingepast te worden.



Luchtfoto (bron: image © 2011 Aerodata International Surveys © 2011 Google™)



Zicht op noordzijde van plangebied



Berken aan zuid- en westzijde plangebied



Noordhoek in noordelijke richting



Zicht vanuit het perceel naar westen

Beschrijving toekomstige situatie

Het perceel vormt zowel de beëindiging van het bebouwingslint vanaf de dorpskern als de beëindiging van het buurtschap vanaf de Heistraat. Door de inrichting als bosperceel vormt het plangebied een duidelijke scheiding tussen buitengebied en bebouwde kom. Aansluitend op deze bestaande karakteristiek wordt op de kavels 762 en 763 een dubbel woonhuis geplaatst dat nadrukkelijk verder van de straat af is gesitueerd. Aanbevolen wordt de noordelijke kavel op deze systematiek aan te laten sluiten waardoor samenhang wordt gecreëerd. De keuze voor een dubbel woonhuis hangt samen met de beperkte breedte van de twee betrokken percelen.

De bebouwing, bestaande uit twee woningen onder één kap, is parallel aan - en op 20 meter afstand van - de weg gesitueerd. Het bouwvlak is 12 meter diep en op 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd. De nieuwe woningen bestaan uit één laag met kap. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. Bijgebouwen staan los en achter het hoofdgebouw. De ontsluiting vindt direct plaats vanaf de weg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De kenmerkende omranding van bomen rondom het perceel dient behouden te blijven. Door de berken aan de west- en zuidzijde uit te dunnen wordt meer groeiruimte en zonlicht gecreëerd. De bosstrook aan de noordzijde dient, mede in overleg met het noordelijk gelegen buurperceel, vakkundig te worden uitgedund en aangevuld. De oudere en potentiëel als solitair waardevolle bomen zoals Kers, Treurwilg, Beuk en Abeel dienen behouden te blijven. Deze zijn bepalend voor het bosperceel en bieden een landschappelijke basis voor de nieuwe inrichting van de percelen. Ze komen beter tot hun recht als er meer ruimte en licht op het kavel ontstaat. De noordelijke perceelsgrens en wenselijk ook de west- en zuidgrens, dient te bestaan uit een gemengde haag van Haagbeuk, Beuk, Liguster, Gelderse roos, Meidoorn en/of Krentenboompje. De oostelijke grens wordt beplant met een klassieke haag van Haagbeuk, Beuk en/of Liguster.

In het plangebied worden geen watergangen aangelegd. Hemelwater wordt ter plaatse middels ondergrondse voorzieningen opgevangen.



BESTAANDE BERKEN

KERS

TREUR WILG

GH

ABEEL

BERKEN

KH

BESTAANDE BERKEN

34

32



BAO
Ruimte om in te leven

schaal 1:500

0 5 10 15 20 25m

