



Functieverandering

Noordhoeksestraat 2 Driel
Inrichtingsplan | aug 2018 | i.o.v. de familie Jansen



Dit document betreft het inrichtingsplan en beplantingsplan. Het schetsontwerp is al eerder ambtelijk goedgekeurd. Het inrichtingsplan wijkt daar van af, dit is ambtelijk besproken dd. 15 mei. Momenteel vinden ook de vereiste Deelonderzoeken plaats.

De familie Jansen is van plan om gefaseerd te gaan stoppen met de agrarische bedrijfsvoering op hun perceel in het buitengebied aan de Noordhoeksestraat 2 te Driel. Ze willen daartoe oa. diverse opstallen slopen en een nieuwbouw woning naast de bestaande wederopbouw boerderij realiseren.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er wederdiensten worden geboden voor het algemeen nut, bijvoorbeeld dat het perceel er landschappelijk en ecologisch van verbeterd. We doen daarom voorstellen voor het gehele perceel. Naast de situering en grootte van de nieuwbouw woning (en garage) maken we een beplantingsplan voor de hoofdpzet van de bestaande en nieuwe kavel: vooral de hagen, verharding en bomen. De overige tuinrichting is aan de toekomstige bewoners. Voor de gebouwen maken we de architectonische randvoorwaarden. Na uiteindelijke goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging kan er een architect aan de slag binnen deze randvoorwaarden.

Verdere aandachtspunten zijn :

- een nieuwe schuur bij de nieuwe en bij de bestaande woning.
- de fasering (schuren worden ca 1 jaar later gesloopt),
- de grootte en locatie van de nieuwbouwwoning (ondergeschikt aan bestaande woning) en schuur,
- de samenhang tussen nieuwbouw, erf en bestaande bouw en
- het behouden van enkele (fruit-) bomen.

De hoofdpunten die de laatste brief van de Regiekamer (dd 12 sept 2016) noemt zijn:

- **nieuwe woning mag op een separate kavel, met eigen inrit;**
- **zorgvuldige landschappelijke inpassing;**
- **planologische borging van overblijvende bijgebouwen;**
- **Archeologisch onderzoek is noodzakelijk**

Richtinggevende documenten in dit document zijn geweest:

- het vigerende bestemmingsplan;
- intakeformulier dd 26 april 2016
- regiekamerbrieven dd 7 juni 2016 en 12 sept 2016
- Landschapsontwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004.

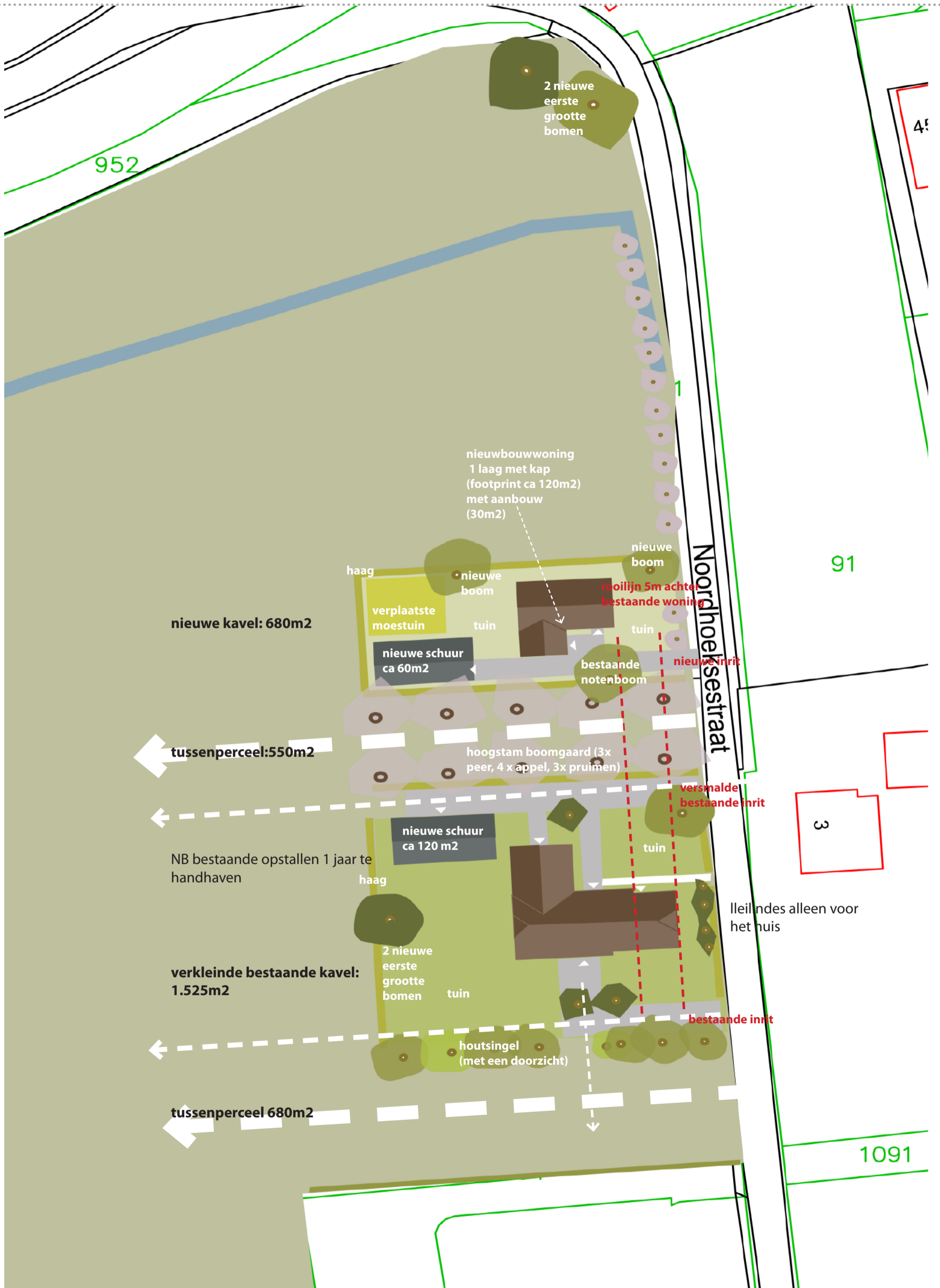




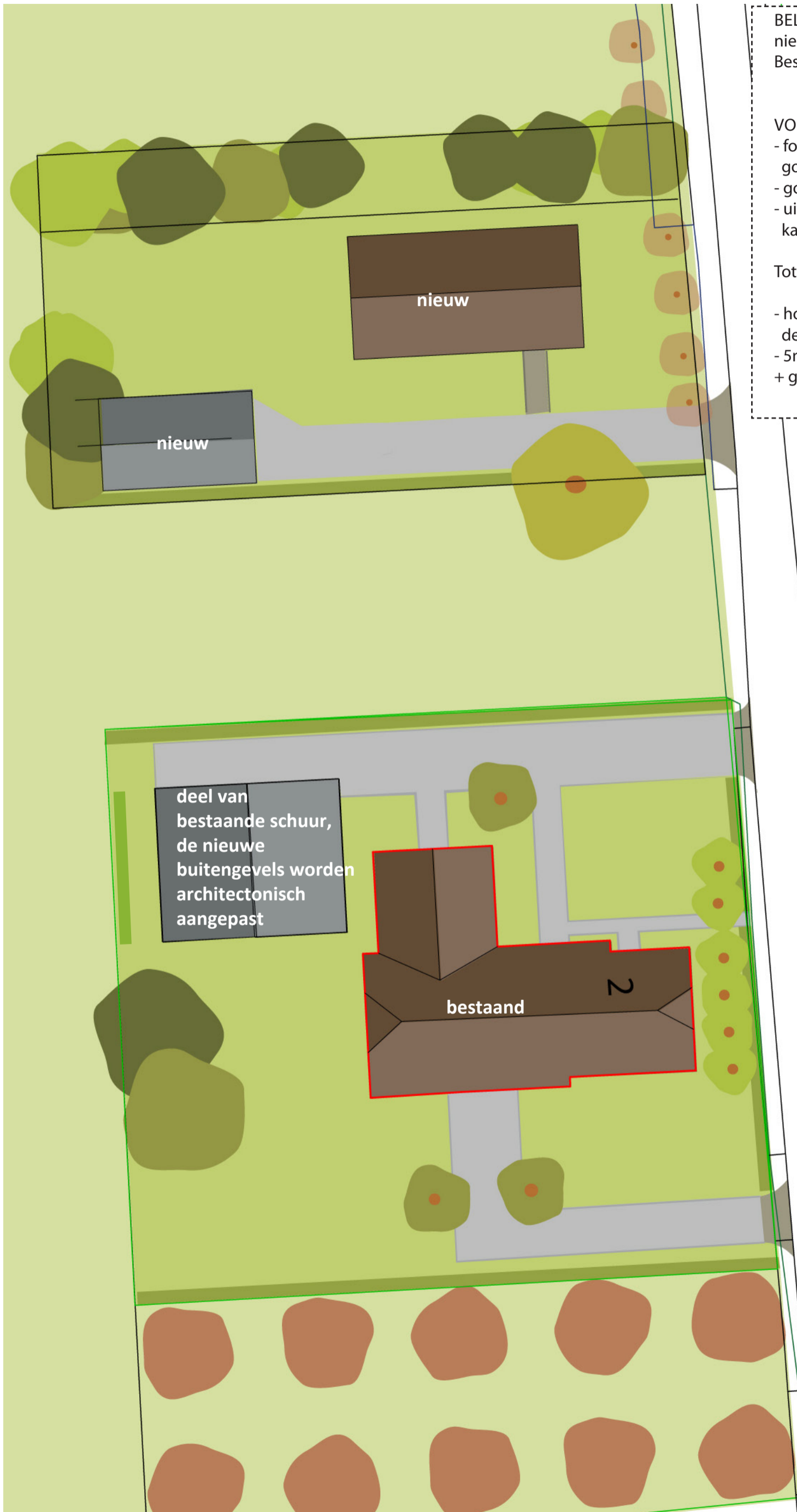
BESTAANDE SITUATIE ERF











BELEID:

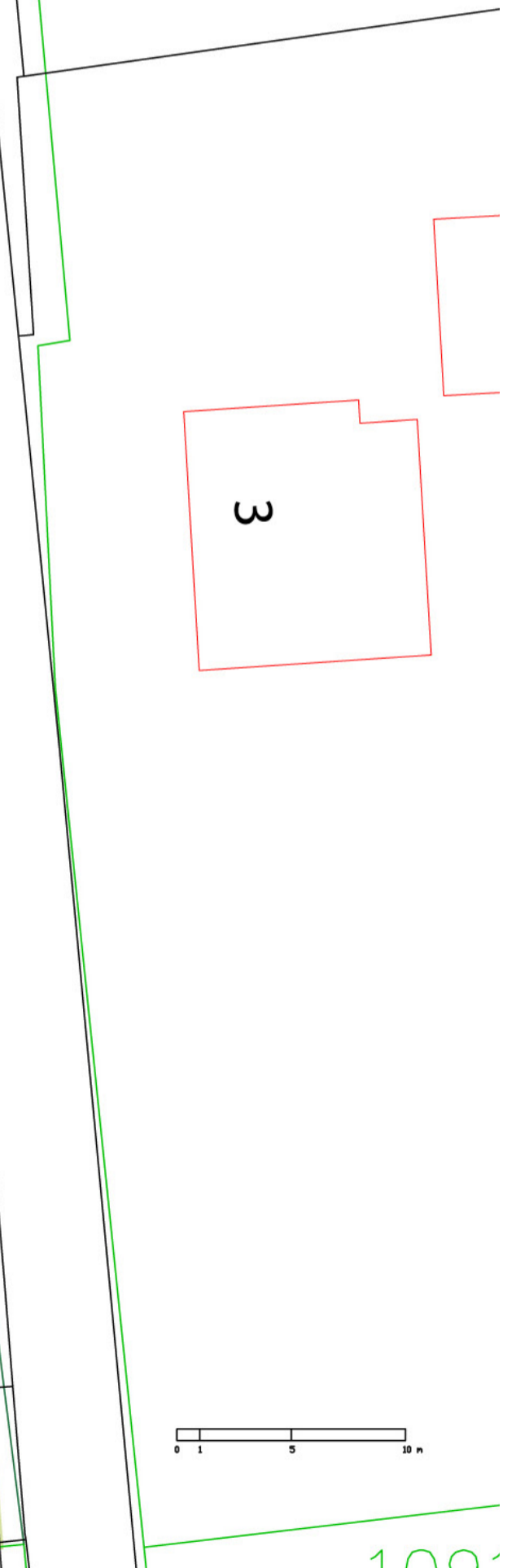
nieuwbouw: 600m³ (= maximaal binnen Bestemmingsplan Buitengebied)

VOORSTEL NIEUWBOUW:

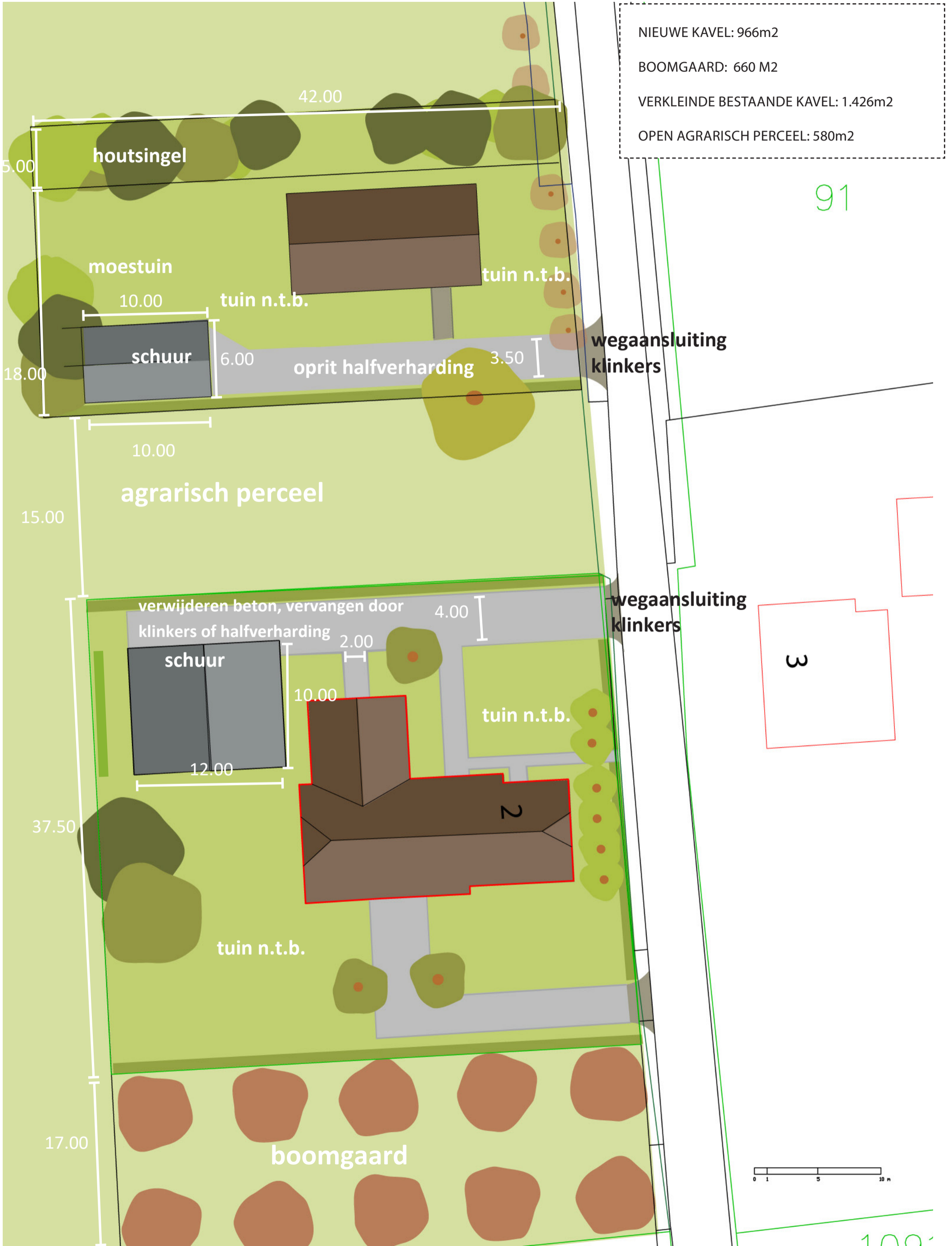
- footprint hoofdvolume = 15x 8 = 120m² (120x goothoogte 3 = 360m³)
- goothoogte max . 3m.
- uitgangspunt: 1 laag met kap (= 15 x 8 x 4 kaphoogte) x 0,5 = 240m³)

Totaal aan m³ = **600m³**

- hoofdvolume staat met nokrichting haaks op de straat,
- 5m achter rooilijn bestaande woning + garage van 60m²



INRICHTINGSPLAN ERF MET TOELICHTING







Witte Abeel (Populus alba)

Witte Abeel (Populus alba)

952

Bestaande
fruitbomen

Houtsingel

- Els (alnus glutinosa)
- Sleedoorn (Prunus spinosa)
- Wilg (Salix alba)
- Sering (Syringa vulgaris)
- Gelderse roos (Viburnum opulus)

Moes-
tuin

Bestaande
fruitbomen

91

Haag: beuk
(Fagus sylvatica)
0,80m breed,
1,80m hoog

Bestaande
notenboom

Losse haag: kornoelje
(Cornus mas)
0,80m breed, 1,20m
hoog

953

Losse haag: kornoelje
(Cornus mas)
0,80m breed, 1,20m
hoog

Walnoot (Juglans regia)

Treurwilg (Salix pendula)

Bestaande leilindes
handhaven

Haag: beuk (Fagus sylvatica)
0,80m breed, 1,20m hoog
tpv. bestaande hek

Haag: beuk
(Fagus sylvatica)
0,80m breed,
1,20m hoog

Boomgaard
4x appel
3x peer
3x pruim

1004



1091

45

45a

1111

3

BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Salix pendula	treurwilg	18-20
1	Juglans regia	walnoot	18-20
2	Populus alba	witte Abeel	18-20

HAGEN

Aanplant: 1 rijig, 4 stuks per m1. Plantafstand in de rij 25 cm.

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
200	Cornus mas	gele kornoelje	80/100
460	Fagus sylvatica	gewone beuk	80/100

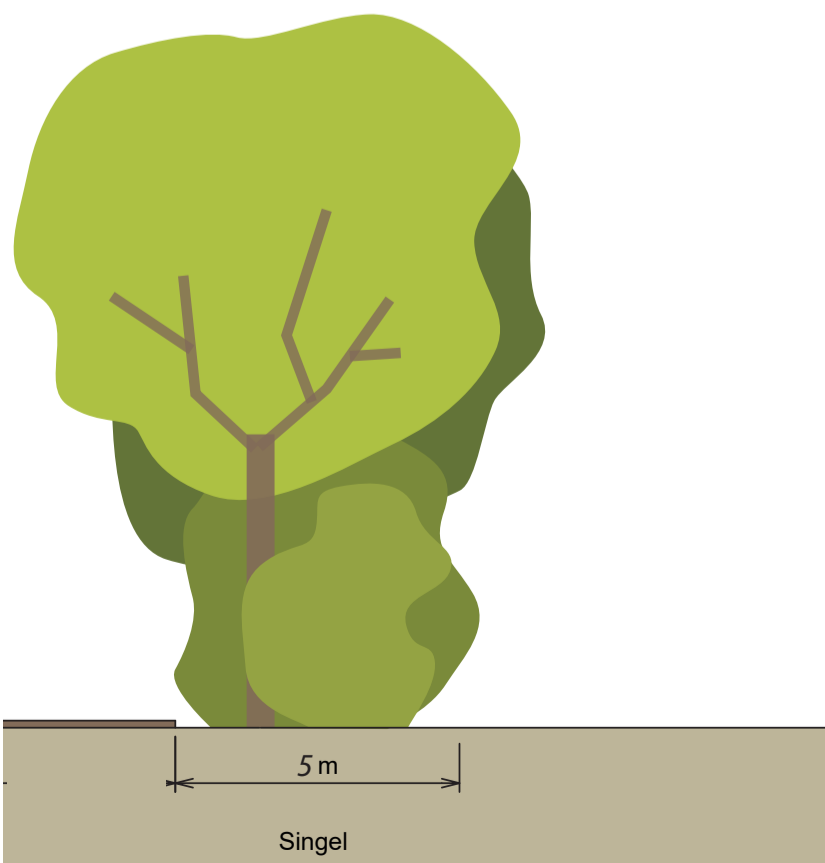
BOOMGAARD

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
10	Soortkeuze nader te bepalen	4x appel/3x peer/3x pruim	10-12

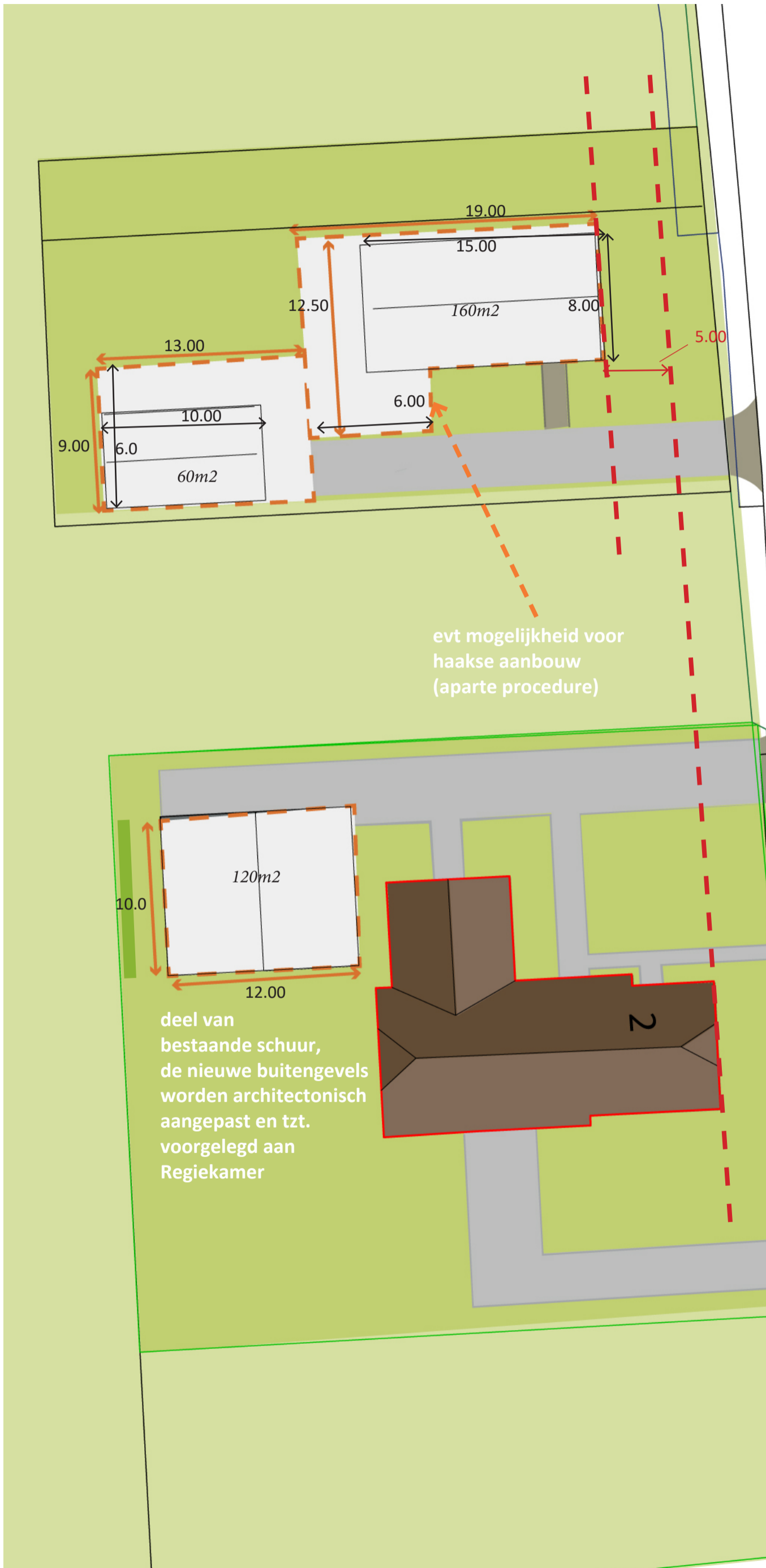
HOUTSINGEL

Bruto oppervlakte te realiseren singel 210m² (Lengte: 42m - opening van 8m= 34m). Aanplant in twee rijen, afstand in de rijen is 1m. Bestaat vnl uit heesters en enkele kleinere bomen.

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
4	Alnus glutinosa	zwarte els	16-18
4	Prunus spinosa	sleedoorn	60/80
12	Syringa vulgaris	sering	60/80
12	Viburnum opulus	Gelderse roos	60/80
24	Amelanchier lamarckii	krent	60/80
12	Acer Campestre	veldesdoorn	60/80



INRICHTINGSPLAN ERF PLANOLOGISCHE KAART



BELEID:

nieuwbouw: 600m³ (= maximaal binnen Bestemmingsplan Buitengebied)

VOORSTEL NIEUWBOUW:

- footprint hoofdvolume = 15x 8 = 120m² (120x goothoogte 3= 360m³)
- goothoogte max . 3m.
- uitgangspunt: 1 laag met kap (= 15 x 8 x 4 kaphoogte x 0,5= 240m³)

Totaal aan m³= **600m³**

- hoofdvolume staat met nokrichting haaks op de straat,
- 5m achter rooilijn bestaande woning + garage van 60m²

