

Reek Zuid - 2022
gemeente Maashorst

Beeldkwaliteitsplan 2022



Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan Reek Zuid 2022

Status: Ontwerp

Datum: december 2022

Gemeente: Maashorst.

Contactpersoon: Dhr. L. Hövels



Inhoudsopgave

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opgave en doel

2 LOCATIE EN PLAN

- 2.1 Plangrenzen
- 2.2 Stedenbouwkundig plan
- 2.3 Bestemmingsplan

3 BEELDKWALITEIT

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Deelgebied Aaneengesloten wonen met werken
- 3.3 Deelgebied Aaneengesloten wonen boven werken
- 3.4 Deelgebied Woon + Werk
- 3.5 Deelgebied Werk
- 3.6 Erfafscheidingen

4 OPENBARE RUIMTE

- 4.1 Inrichtingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Reek-Zuid is een stedenbouwkundig plan met een beeldkwaliteitsplan opgesteld in 2012.

Dit plan is helemaal ontworpen als woon-werk gebied, bedrijfsgebouwen staan in samenhang met de bedrijfswoningen op de percelen. Hierbij staan de woningen aan de straat met daarachter de bedrijfspanden.

Naast dat deze combinatie van losse vrijstaande woningen bij bedrijfspanden niet helemaal meer aansluit bij de bestaande behoeften komt momenteel ook naar voren dat de ruimtelijke eisen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet realistisch zijn gezien de omvang van de percelen.

In het huidige vastgestelde beeldkwaliteitsplan uit 2012 zijn zeer veel ruimtelijke en architectonische eisen opgenomen waardoor architecten weinig ontwerpvrigheden overhouden en waar de welstandscommissie niet goed mee uit de voeten kan omdat veel plannen niet passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan.

Ook zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan op enkele onderdelen in strijd met elkaar.

Om te komen tot een plan dat inspeelt op de actuele behoefte met een beleidsdocument waarmee de gemeente Maashorst en de welstandscommissie en tevens initiatiefnemers en architecten goed mee kunnen werken en waarbij de oorspronkelijke beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied gewaarborgd worden, is dit nieuwe beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan:

NL.IMRO.1685.bpree2022reekzuid-OW01

1.2 Opgave en doel

Dit beeldkwaliteitsplan dient als kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit.

Tevens dient dit document als kader voor privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de grondafnemers t.a.v. erfafscheidingen, materialen en bestrating in het openbaar gebied.

Veel onderdelen in dit beeldkwaliteitsplan zijn overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan Reek-Zuid uit 2012. Dit omdat de invulling en het beeld van Reek-Zuid dat toen is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan nog steeds van toepassing is. Het doel van dit nieuwe beeldkwaliteitsplan is om meer vrijheden te creëren in de indeling van de percelen.

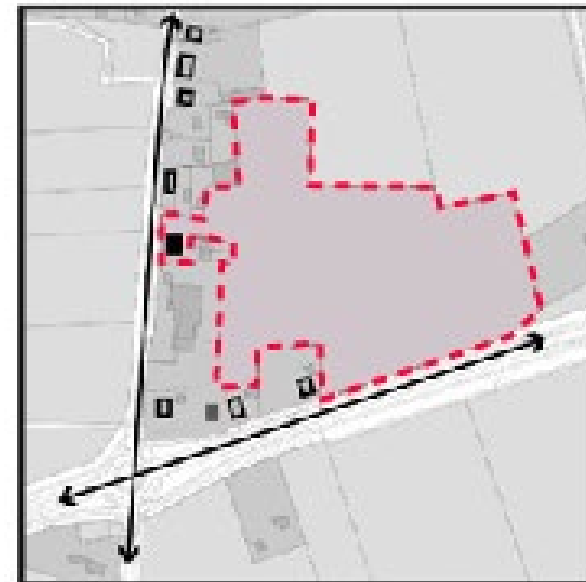
De ruimtelijke kwaliteit en de opzet van het gebied als Woon-Werk plek blijft behouden en zal ook in de uitstraling gelijk blijven aan de oorspronkelijke plannen.

2 Locatie en plan

2.1 Plangrenzen

Het plan Reek-Zuid is gelegen ten zuiden van de dorpskern Reek. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrenst door het dorpse bebouwingslint van de Mgr. Borretstraat, aan de zuidzijde door de Rijksweg N324. Aan de noord, en oostzijde wordt de grens bepaald door het open buitengebied.

Aan de noord, en oostzijde is het gebied afgeschermd van het open buitengebied door middel van een strook opgaande beplanting. Ook tussen het plangebied en de provinciale weg staat nog een strook met groen die het plangebied aan het zicht vanaf deze provinciale weg onttrekt. Deze bestaande groenstroken blijven in behouden en worden met extra beplanting verbeterd.



Nieuwbouw aan lint aansluiten op bebouwingskorrel in omgeving



2 Locatie en plan

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan van Reek-Zuid sluit qua verkaveling en bebouwing aan op de bestaande lint structuur van de Mgr. Borretstraat door middel van enkele reguliere woonpercelen. Vanaf deze straat loopt de toegangsweg het gebied in. Het noordelijke gedeelte van Reek-Zuid wordt bepaald door Woon-Werk kavels, deze zijn aanwezig aan beide zijde van de straat.

In het plangebied wordt een aantal woon-werkkavels gerealiseerd van verschillende afmetingen. Op elke kavel wordt een woning en een losstaand bedrijfspand gerealiseerd.

Het zuidelijke deel moet aansluiten bij de woonwerkfunctie in omliggende woonwerk gebied, waar werken best zichtbaar mag zijn. De voorgevel dient wel voor 60% een representatieve uitstraling te hebben.

De ontsluiting van het gebied verloopt in het plangebied via een lus die aansluit op de hoofdontsluiting van het dorp, de Mgr. Borretstraat.

Aan de noord, oost- en zuidgrenzen van het plangebied wordt de groene opgaande beplanting in stand gehouden. Deze beplanting zorgt voor een overgang richting het buitengebied en tevens voor een afschermende werking. Hierdoor zullen de bedrijfspanden geen beeldbepalende elementen zijn vanaf de provinciale weg of vanaf het buitengebied.



Landschappelijke inpassing: randen aansluiten op groenstructuren in omgeving



Hoofdontsluiting aan Mgr. Borretstraat, interne verkeerslus met erftoegang tot de kavels

2 Locatie en plan

2.3 Bestemmingsplan

Voor het gehele plan is ook een bestemmingsplan van toepassing.

De juridisch-planologische regeling voor het gebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Reek Zuid - 2022".

Reek-Zuid richt zich voornamelijk op kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen. Ook de percelen waar geen woningen op aanwezig zijn zullen qua bedrijfsactiviteiten en uitstraling moeten passen binnen deze woon-werk omgeving.



3 Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of stedenbouwkundige context.

Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld.



Legenda

-  Ruimte voor representatieve bebouwing
-  Ruimte voor functionele bebouwing
-  Bebouwingsvrije zone

3 Beeldkwaliteit

3.2 Deelgebieden

Voor de indeling van de percelen en de uitstraling hiervan hebben we Reek-Zuid opgedeeld in deelgebieden.



Het deelgebied - Aan het lint is geen onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.
Hiervoor is de Welstandsnota van toepassing.

3 Beeldkwaliteit

3.2.1 Deelgebied Aaneengesloten wonen met werken

Dit deelgebied is gelegen direct achter het bebouwingslint aan de Mgr. Borretstraat. Om de overgang tussen dit traditionele bebouwingslint en het wonen / werken gebied van Reek-Zuid te realiseren wordt het gebied bij de entree van Reek-Zuid ontwikkeld middels rijwoningen waarbinnen een extra ruimte op de begane grond aanwezig voor bedrijfsmatig gebruik.

Perceel

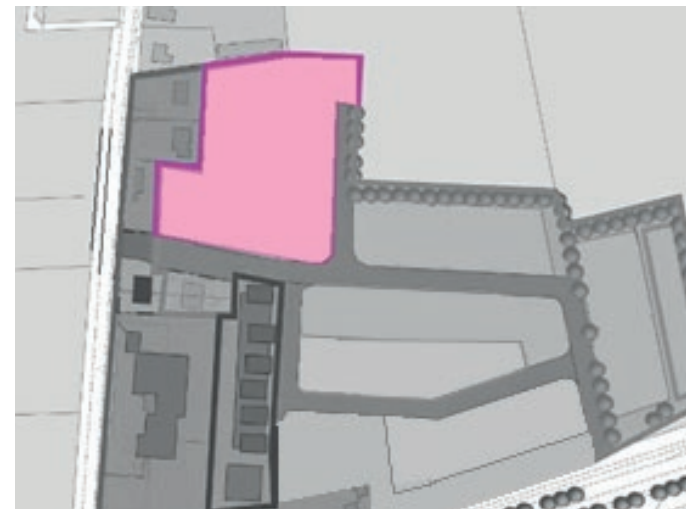
- De bebouwing ligt minimaal 3,00m uit de grens met het openbaar gebied;
- De strook grond voor de woningen komt overeen met een reguliere voortuin en dient vrij te blijven van bebouwing;
- Op de voorste perceelgrens zorgt een lage haag voor de overgang openbaar-prive.

Woningen aan de Voermanstraat

- Woningen bestaan uit 2 bouwlagen met eventueel een kap.
- Hoek accent (maximaal 2 aaneengesloten woningen) mogen bestaan uit 3 bouwlagen plat afgedekt.

Woningen overig plandeel

- Woningen bestaan uit 2 of 3 bouwlagen plat afgedekt.



3 Beeldkwaliteit

3.2.1 Deelgebied Aaneengesloten wonen met werken

Materialen woningen

Materiaal keuze

- Dak bij hellende daken: matte pannen, bij voorkeur gebakken
- Gevels: hoofdmateriaal baksteen
- Verbijzonderingen en detailleringen in andere materiaal zijn mogelijk mits het natuurlijke materialen zijn.

Materiaal kleur

- Dak bij hellende daken: antraciet
- Gevels: rood, bruinrode of bruine spectrum

Overig

Gekeken naar de aard van de bedrijfsmatige activiteiten in deze woningen is opslag op het perceel niet toegestaan en zullen reclame uitingen behandeld worden aan reclame uitingen bij reguliere woningen.

Reclame

- 1 reclame uiting per gevel;
- Reclame uitingen alleen op de voorgevel;
- Afmeting van de reclame uiting in overeenstemming met de maat en schaal van de woning.



3 Beeldkwaliteit

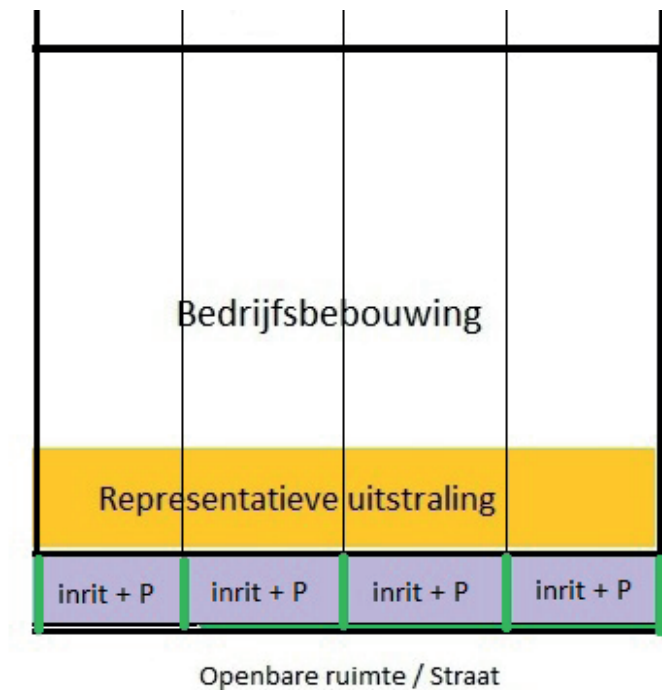
3.2.2 Deelgebied Aaneengesloten wonen boven werken

Binnen dit deelgebied zijn kleinschalige geschakelde woon-werk combinaties mogelijk. Hier zijn woningen gesitueerd boven bedrijfsunits.

De stijl van het woon-werkgebouw is een eigentijdse benadering met eigentijdse vormen en materialen. Het gebouw heeft twee lagen met een plat dak.

Perceel en bebouwing

- De bebouwing ligt minimaal 5,00m uit de grens met het openbaar gebied;
- Entree van de woning op de begane grond en woonfunctie op de verdieping onderscheidt zich in de voorgevel ten opzichte van het bedrijfsmatige gedeelte van de voorgevel.
- De strook grond voor de bedrijfsbebouwing dient vrij te blijven van bouwwerken;
- In de ruimte voor de bebouwing is ruimte voor parkeren, inrit en laden en lossen, parkeren vindt plaats op eigen terrein;
Omdat hier geen ruimte is voor een groene erfafscheiding op de voorste perceelgrens zullen hier groene erfafscheidingen moeten komen op de erf grenzen tussen de percelen;
- Op de kavels is het uitgesloten om asphalt of betonplaten als verhardingsmateriaal toe te passen.



3 Beeldkwaliteit

3.2.2 Deelgebied Aaneengesloten wonen boven werken

Materialen bebouwing

Materiala keuze

- Representatieve voorgevel in overeenstemming met woning en woonomgeving;
- Geveldeel wonen: baksteen
- Geveldeel bedrijf: baksteen of plaatmateriaal

Materiala kleur

- Gevels representatieve deel: bruinrode of bruine spectrum
- Gevels overig: zilver – grijs spectrum
- Kozijnen: terughoudende kleur ten opzichte van de gevel (lichte kleur contrasterend ten opzichte van de gevel ook mogelijk)

Laden en lossen

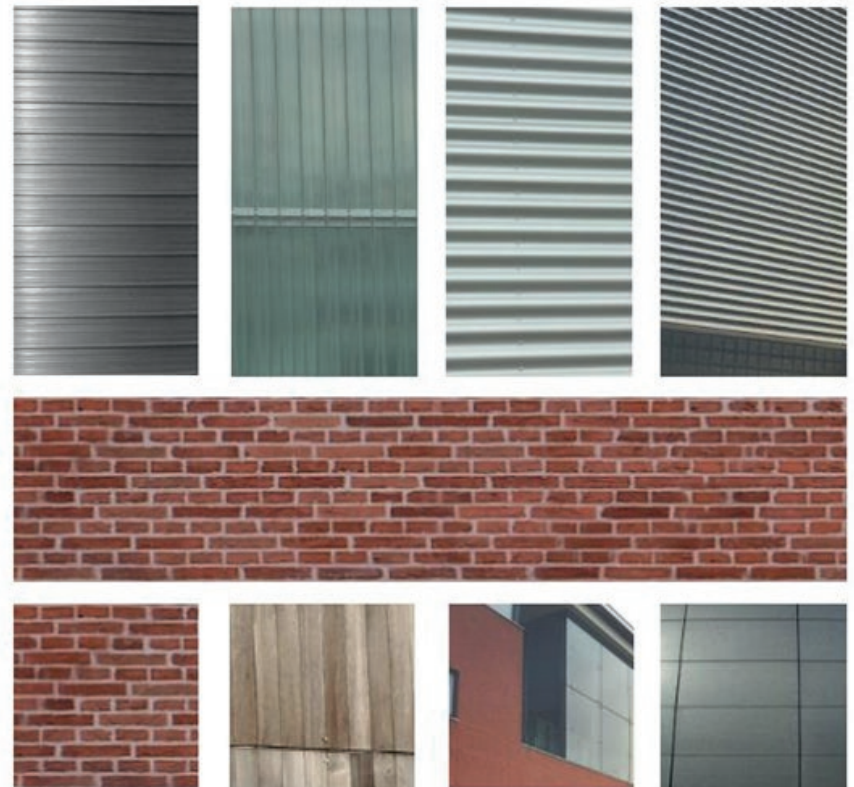
Laden en lossen gebeurt op eigen terrein, niet op de openbare weg.

Opslag

Opslag vindt inpandig plaats.

Reclame

- 1 reclame uiting per gevel;
- Reclame uitingen alleen op de voorgevel en/of representatieve zijgevel;
- Gezamenlijk met het bouwplan moet een reclameplan worden ingediend. Dit wordt getoetst aan de loketcriteria van de welstandsnota.



3 Beeldkwaliteit

3.2.3 Deelgebied Woon + Werk

Op de kavels binnen dit deelgebied staan woningen bij een vrijstaand bedrijfspand. De woningen staan op alle kavels aan de voorzijde van het perceel en zijn hierdoor beeldbepalend voor de omgeving. Wanneer een perceel aan twee zijde grenst aan openbaar gebied zal de woning in deze hoek van het perceel moeten worden gerealiseerd.

Om aan te sluiten bij de kleinschalige dorpse opzet is het van belang dat zowel de woningen als de bedrijfspanden los van elkaar staan en niet aan elkaar vast worden gebouwd en dienen als afzonderlijk bebouwing zichtbaar te zijn te blijven.

Alle woningen dienen te worden voorzien van een kap, dit om ook hierin de dorpse uitstraling terug te laten komen en om tevens het verschillen tussen het woon en het bedrijfsmatige deel zichtbaar te maken in de architectuur.

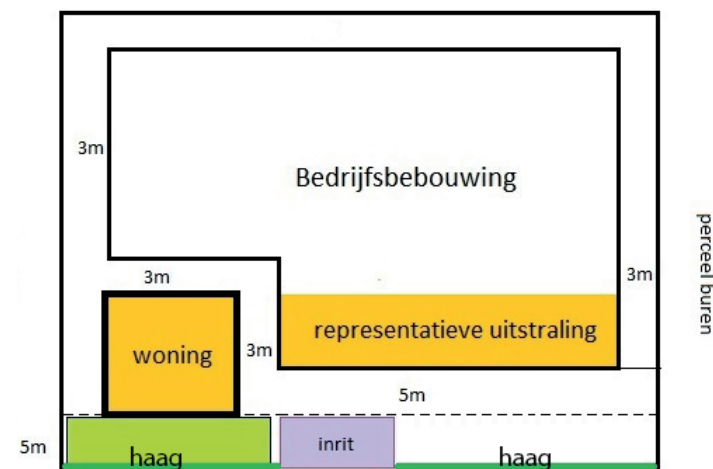
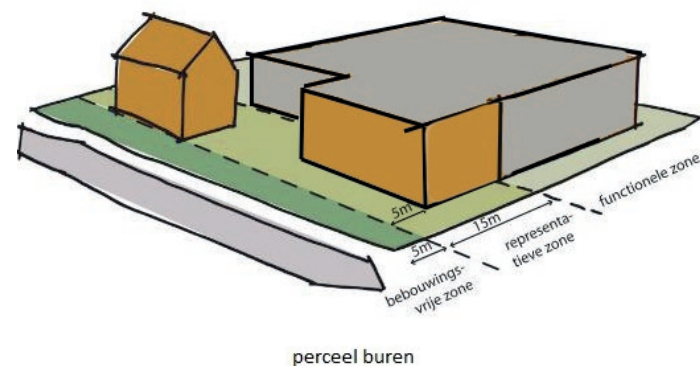
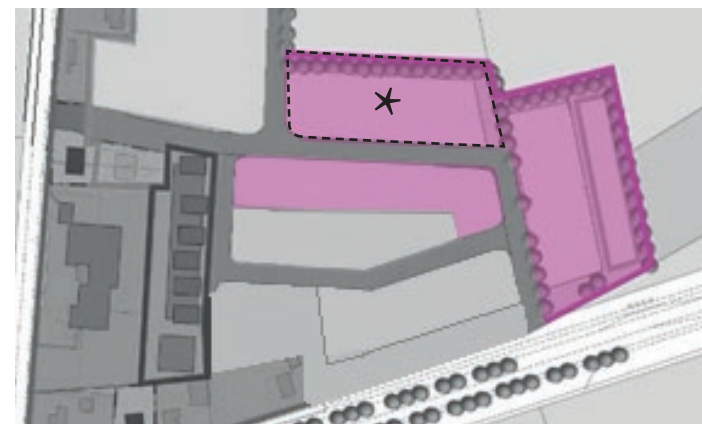
Wonen werken in 1 pand is mogelijk in het noordelijke deel (aanduiding *), hierbij is het van belang dat de het geheel een éénheid is en de uitstraling heeft van een woning.

Perceel en bebouwing

- De woning ligt minimaal 5,00m uit de grens met het openbaar gebied;
- Bedrijfspanden naast of achter de woning op minimaal 5,00m achter de voorgevellijn;
- Afstanden tussen woning en bedrijfspand minimaal 3,00m;
- Afstanden tot zijdelingse perceelgrens minimaal 3,00m;
- De strook grond voor de bedrijfsbebouwing dient vrij te blijven van bouwwerken, maar mag functioneel worden ingericht (bv parkeren en/of laden en lossen)
- Het gedeelte van het bedrijfspand gelegen naast de woning dat gericht is op het openbaar gebied zal een representatieve uitstraling moeten krijgen die aansluit bij de woonomgeving;
- Op de voorste perceelgrens zorgt een lage (1,00m) haag voor de overgang openbaar-prive.

Parkeren en inrit

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Parkeerplaatsen komen niet rechtstreeks uit op de openbare weg, maar zijn bereikbaar via inrit die toegang geeft tot het perceel;
- Inrit: 1 centraal gelegen inrit met maximale breedte van 10,00m, bij bredere percelen is het mogelijk om het woon- en werkverkeer te schieden middels 2 inritten waarbij de gezamenlijke breedte ook 10,00m mag zijn.



3 Beeldkwaliteit

3.2.3 Deelgebied Woon + Werk

Materialen woning

Materiaal keuze

- Kap: matte pannen, bij voorkeur gebakken;
- Gevels: hoofdmateriaal baksteen;
- Verbijzonderingen en detailleringen in andere materiaal zijn mogelijk mits het natuurlijke materialen zijn.

Materiaal kleur

- Dak: antraciet
- Gevels: bruinrode of bruine spectrum

Laden en lossen

Laden en lossen gebeurt op eigen terrein, niet op de openbare weg.

Opslag

Opslag vindt inpandig plaats. Alleen in uitzonderingsgevallen is buitenopslag toegestaan, maar nooit aan de voorzijde van de percelen, opslag is dan altijd aan het zicht onttrokken.

Reclame

- 1 reclame uiting per gevel;
- Reclame uitingen alleen op de voorgevel en/of representatieve zijgevel van het bedrijfspand
- Afmeting van de reclame uiting in overeenstemming met de maat en schaal van het gebouw;
- Gezamenlijk met het bouwplan moet een reclameplan worden ingediend. Dit wordt getoetst aan de loketcriteria van de welstandsnota.

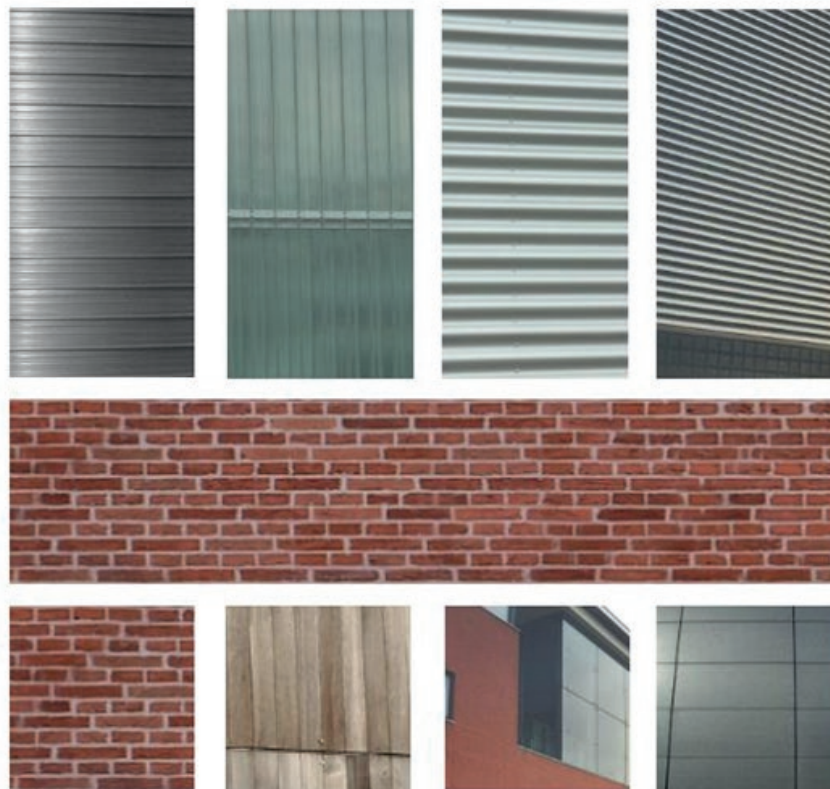
Materialen bedrijfsbebouwing

Materiaal keuze

- Representatieve deel in overeenstemming met woning en woonomgeving;
- Representatieve gevels: baksteen;

Materiaal kleur

- Representatieve gevels: bruinrode of bruine spectrum
- accenten en overige gevels: antraciet, grijs spectrum



3 Beeldkwaliteit

3.2.4 Deelgebied Werk

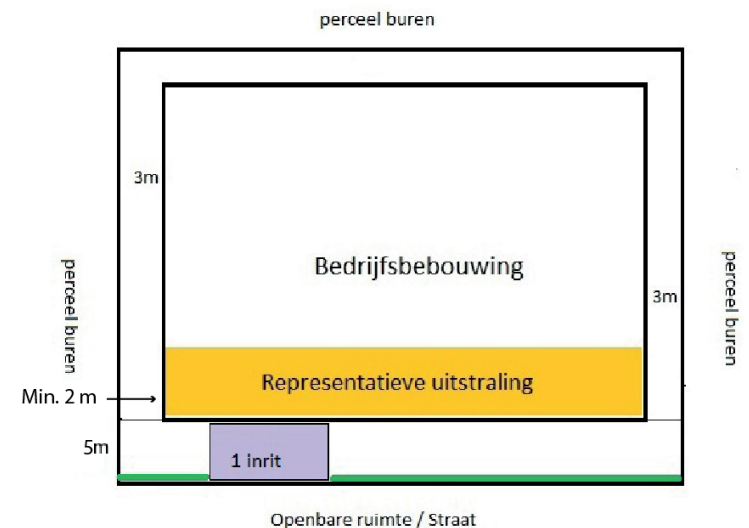
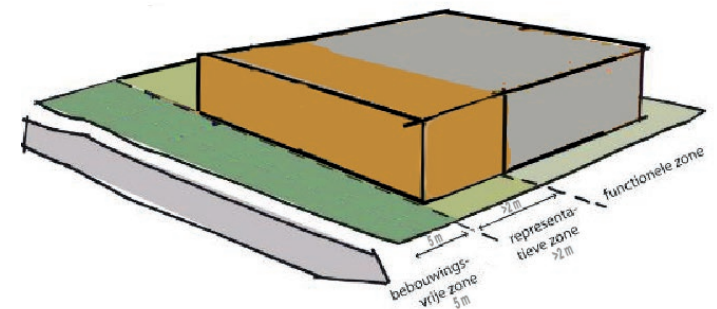
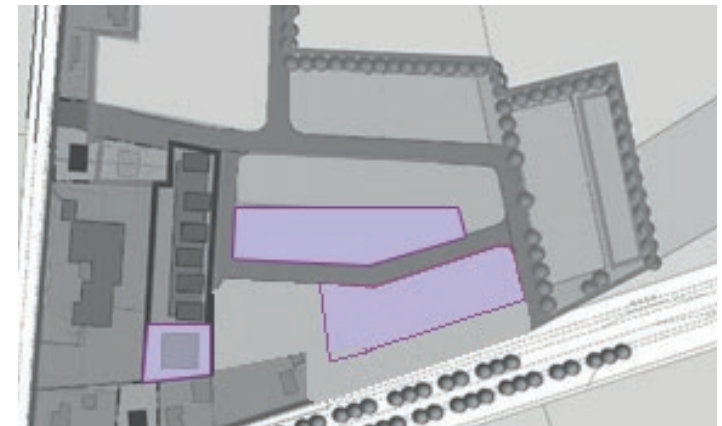
Op de kavels binnen dit deelgebied worden alleen bedrijfspanden gerealiseerd zonder woningen. Om een goede aansluiting met de woonomgeving te realiseren zal de uitstraling van de gevels die gelegen zijn richting openbaar gebied een hoogwaardige / representatieve uitstraling moeten krijgen. Wanneer er meerdere gevels gelegen zijn richting het openbaar gebied zullen dus meerdere gevels een representatieve uitstraling moeten krijgen.

Perceel en bebouwing

- De bedrijfsbebouwing ten zuiden van de Radmakerstraat ligt minimaal 5,00m uit de grens met het openbaar gebied.
- De bedrijfsbebouwing ten noorden van de Radmakerstraat ligt minimaal 7,00m uit de grens met het openbaar gebied.
- De bebouwing op 5,00m dient een representatieve uitstraling te krijgen. Bedrijfs functionele bebouwing mag 2,00m hierachter gepositioneerd zijn. De representatieve gevel dient dominant in het straatbeeld te zijn, waarbij de bedrijfsfunctionele bebouwing wel zichtbaar mag zijn.
- Afstanden tot zijdelingse perceelgrens minimaal 3,00m;
- De strook grond voor de bedrijfsbebouwing dient vrij te blijven van bouwwerken;
- De gevel van het bedrijfspand gesitueerd richting het openbaar gebied dient een representatieve uitstraling te krijgen, bij hoekpercelen geldt dat voor beide gevels (zowel voorgevel als zijgevel richting het openbaar gebied).
- In de architectuur wordt duidelijk waar de hoofdentree is gesitueerd;
- Op de voorste perceelgrens zorgt een lage (1,00m) haag voor de overgang openbaar-prive;
- Op de kavels is het uitgesloten om asfalt of betonplaten als verhardingsmateriaal toe te passen.

Parkeren en inrit

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Parkeerplaatsen komen niet rechtstreeks uit op de openbare weg, maar zijn bereikbaar via een uitrit-inrit op het met groen omringde perceel,
- Inrit: 1 centraal gelegen inrit met maximale breedte van 10,00m, bij bredere percelen is het mogelijk om 2 inritten te realiseren waarbij de gezamenlijke breedte maximaal 10,00m mag zijn.



3 Beeldkwaliteit

3.2.4 Deelgebied Werk

Materialen bedrijfsbebouwing

Materiaal keuze

- Representatieve deel in overeenstemming met woning en woonomgeving;
- Representatieve gevels: baksteen;

Materiaal kleur

- Representatieve gevels: bruinrode of bruine spectrum
- overige gevels: antraciet, grijs spectrum

Laden en lossen

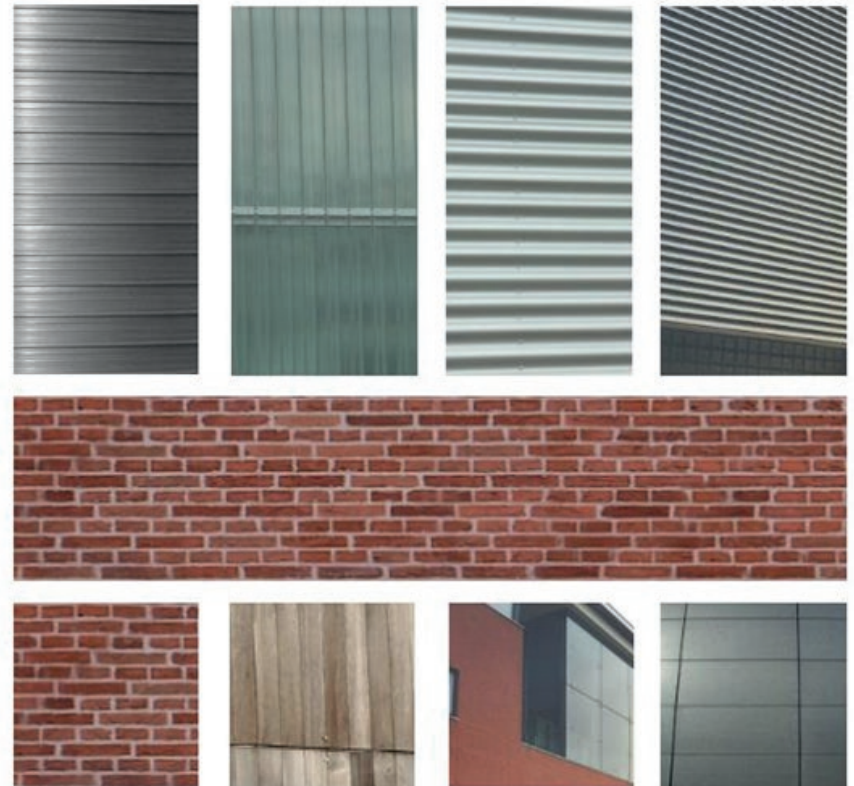
Laden en lossen gebeurt op eigen terrein, niet op de openbare weg.

Opslag

Opslag vindt inpandig plaats. Alleen in uitzonderingsgevallen is buitenopslag toegestaan, maar nooit aan de voorzijde van de percelen, opslag is dan altijd aan het zicht onttrokken.

Reclame

- 1 reclame uiting per gevel;
- Reclame uitingen alleen op de voorgevel en/of representatieve zijgevel;
- Gezamenlijk met het bouwplan moet een reclameplan worden ingediend. Dit wordt getoetst aan de loketcriteria van de welstandsnota.



3 Beeldkwaliteit

3.6 Erfafscheidingen

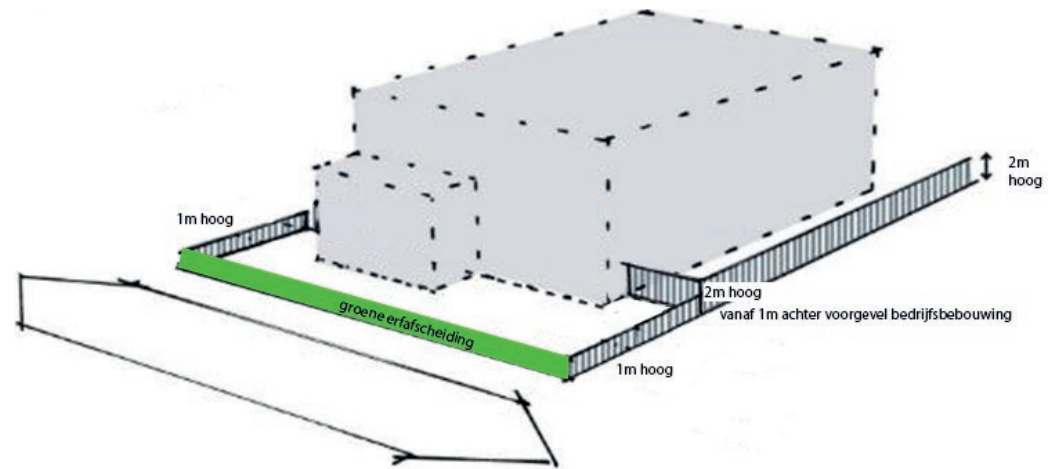
Alle erfafscheidingen aan de voorzijde, op de voorsteperceelgrens die de overgang realiseert naar het openbaar gebied bestaan uit een groene natuurlijke haag, eventueel in combinatie met een hekwerk van maximaal 1,00m hoogte.

Uitzondering hierop is het deelgebied “Aaneengesloten wonen boven werken”. In dit deelgebied is een haag op de voorste perceelgrens niet verplicht, echter zullen hier wel groene erfafscheidingen aan de voorzijde gerealiseerd moeten worden op de perceelgrenzen tussen de verschillende kavels.

Zijperceelgrenzen die grenzen aan het openbaar gebied dienen te zijn voorzien van een groene erfafscheiding eventueel in combinatie met een hekwerk tot een maximale hoogte van 2,00m. Deze hoogte is toegestaan vanaf 1,00m achter de voorgevellijn van de bedrijfsbebouwing. Alle erfafscheidingen aan de voorzijde van het perceel mogen maximaal 1,00m hoog zijn.

Erfafscheidingen om het achterperceel af te kunnen sluiten dienen uitgevoerd te worden met een open hekwerk / poort. Dit hekwerk is gelegen op 1,00m achter de voorgevellijn van de bedrijfsbebouwing en maximaal 2m hoog. Hekwerken worden uitgevoerd in de kleur grijs, antraciet of zwart.

Overige erfafscheidingen op perceelgrenzen tussen de verschillende kavels hebben een maximale hoogte van 2,00m



4 Openbare ruimte

4.1 Inrichtingsplan

Aan de buitenzijde van het gebied, grenzend aan het open buitengebied, krijgt Reek-Zuid een groene zoom ter afscherming. Ook de binnenzijde van Reek-Zuid krijgt een groen karakter door aan één zijde van de rijwegen een groene berm en aan één zijde een trottoir te realiseren.

Buitenruimte

De kwaliteit van het bedrijventerrein wordt, naast de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing, sterk bepaald door de inrichting van de buitenruimte. Deze wordt voor een belangrijk deel gevormd door openbare straten en groenzones. Het terrein is zo optimaal mogelijk ingericht voor de ontwikkeling van bedrijven. De grotere groenzones bevinden zich aan de buitenranden van het terrein.

De groene laanstructuren van de aangrenzende wegen, de Mgr. Borretstraat en de provinciale weg, blijven behouden. De overige randen van Reek-Zuid vormen de groene kamer. Deze zones bestaan uit een rand van 5-10m breed met struiken en opgaande beplanting.

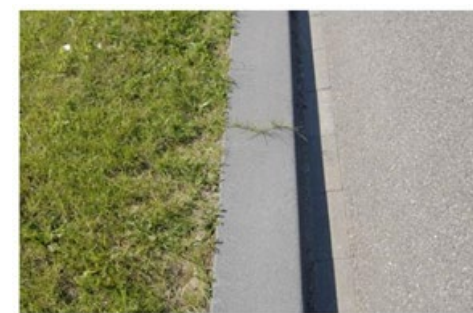
Daarnaast wordt de beleving van de buitenruimte mede bepaald door de erfafscheidingen op de kavels. Voor zover deze direct grenzen aan het openbaar gebied, en hierdoor zichtbaar zijn, zullen deze erfafscheidingen een groene uitstraling moeten krijgen middels een natuurlijke haag (zie paragraaf 3.6 Erfafscheidingen).

Materialisatie

De rijbaan bestaat uit (donkerkleurig) asfalt. Op het trottoir worden betonklinkers toegepast. Door middel van een zware opsluitband wordt onderscheid gemaakt tussen rijbaan en berm/voetpad.



Betonklinkers op het trottoir



Overgang rijbaan / groene berm

5 Landschappelijke inpassing

5.1 inleiding

Om het stedenbouwkundig plan ook landschappelijk in zijn omgeving te laten passen, is er een beplantingsplan opgesteld voor de groenstroken op en rond de locatie. Het plan is gebaseerd op een inventarisatie ter plaatse en het visiedocument voor de N324. Beide onderdelen worden in dit hoofdstuk beschreven.

5.2 Het plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde ingesloten door een bebouwingslint, aan de zuidzijde door de Rijksweg N324 en het open buitengebied aan de noord-oostzijde.

5.3 Deelgebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden

5.3.1 Deelgebied 1: Bestaande houtwal

Deze houtwal ligt aan de noordzijde van het gebied en bestaat voornamelijk uit boomvormers van Veldesdoorn. Er is geen onderbeplanting aanwezig. De strook ligt ingeklemd tussen bedrijfskavels en agrarische grond. Dit laatste ligt een stukje lager dan de houtwal.

Aan de noord- en westzijde van kavel Voermanstraat 27-29 is een grondwal van vrijgekomen grond opgeworpen (zie oranje vlak op luchtfoto). Het is aannemelijk dat deze grondwal na het bouwproces wordt afgevoerd. De grondwal ligt binnen de kroonprojectie van de bestaande houtwal, wat schadelijke gevolgen kan hebben voor de aanwezige bomen. Ook voor het onderhoud aan de houtwal zou deze zone vrij moeten blijven.

Momenteel vindt het onderhoud van de houtwal via de zuidzijde plaats. Als echter alle bedrijfskavels ingevuld zijn, is dit niet meer mogelijk (met uitzondering ten noorden van Voermanstraat 29) en zal er een oplossing gezocht moeten worden voor de toegankelijkheid van de strook.

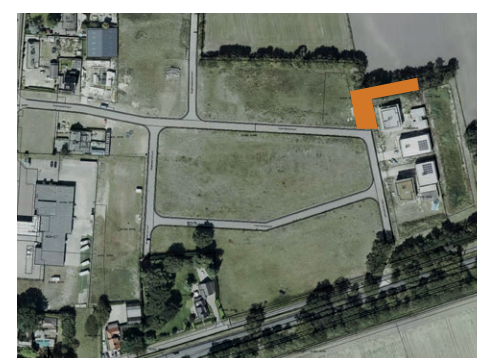
Deelgebieden

Bestaande houtwal

Gebied rond wadi

Gebied langs rijksweg

Gebied rond woning



5 Landschappelijke inpassing

5.3.2 Deelgebied 2: Gebied rond wadi

De opzet van de wadi is zeer functioneel. Aan de bovenzijde van de wadi is er net ruimte genoeg voor een onderhoudspad. De taluds van de wadi zijn eenduidig en recht.

5.3.3 Deelgebied 3: Gebied langs Rijksweg

Momenteel is hier geen beplanting aanwezig en is er een open zicht vanaf de Rijksweg tot aan de bestaande houtwal van deelgebied 1.

Ten zuiden van Voermanstraat 31-33 ligt een grondwal om het perceel af te schermen. Deze grondwal ligt tegen de bestaande beplanting langs de Rijksweg. Ten zuiden van de wadi loopt de grondwal door tot kavelgrens van Soeterstraat 54 (zie onderstaande afbeelding).

Ook hier ligt de grondwal binnen de kroonprojectie van de aanwezige bomen en kan dus schade veroorzaken.

De bestaande beplanting langs de Rijksweg bestaat grotendeels uit de boomsoorten: gewone esdoorn en zomereik. De onderbeplanting wordt gevormd door opschot van de boomvormers. Hierdoor is de grondwal goed te zien tussen het transparante opschot.



5 Landschappelijke inpassing

5.3.4 Deelgebied 4: Gebied rond woning Rijksweg 49

Het perceel van Rijksweg 49 grenst aan de noord- en oostzijde aan het bedrijventerrein. In de huidige situatie is hier geen beplanting aanwezig. Op het kavel van de woning is aan de west- en noordzijde een brede strook hoge beplanting aanwezig met o.a. een hoge ligusterhaag, grote coniferen en een aantal eiken. Op de hoek zijn er delen van een hoge takkenril zichtbaar achter de ligusterhaag.

In de zijgevel aan de voorzijde is er een aantal ramen aanwezig met uitzicht op de nieuwe bedrijfskavels.

Aan de noordzijde worden parkeerplaatsen aangelegd in openbaar gebied voor de omliggende bedrijven. De bestaande eikenboom blijft behouden en de parkeerplaatsen liggen op ruime afstand van de stam.



5 Landschappelijke inpassing

5.4 landschapsvisie N324

In het verleden is er een Landschapsvisie (Planstudie N324, Landschapsvisie, Kragten, 22-06-2010) opgesteld voor de Rijksweg N324. Aangezien het bedrijventerrein grenst aan deze Rijksweg is het rapport bestudeerd en zijn de relevante bevindingen voor het plangebied hier weergegeven.

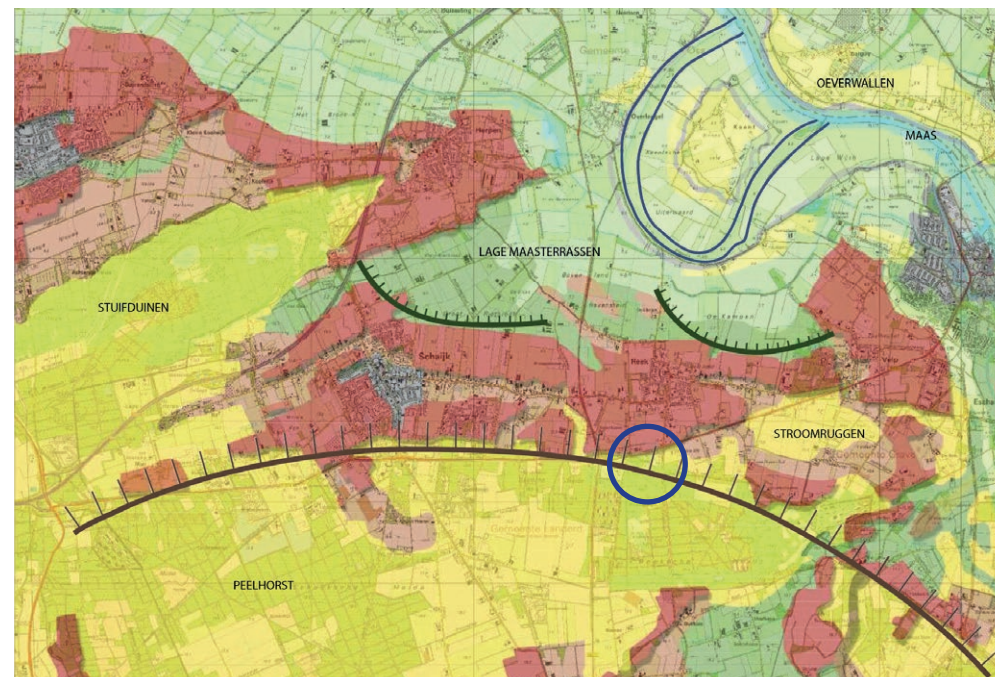
Gebiedsanalyse

De N324 is aangelegd op het tracé van de Napoleontische straatweg van 's Hertogenbosch naar Grave. De weg loopt om de oude bouwlanden heen over het plateau van de Peelhorst en duikt vervolgens het Maasdal in richting Grave. Langs de straatweg stonden in 1850 eiken vanaf de tol aan de Schaijke hoek tot aan cafétaria Den Elft.

De N324 loopt in het westen van het plangebied over de Peelhorst en gaat bij de Graafse Raam de Venloslenk met het Maasdal in, waardoor het relief in het lengteprofiel aanzienlijk is. In vrijwel het gehele plangebied is de geomorfologische structuur duidelijk herkenbaar.

Bodem

De onderstaande bodemkaart laat zien dat het plangebied bestaat uit enkeleergronden. Om precies te zijn: hoge zwarte enkeleergrond. Deze gronden hebben een dikkere humeuze bovengrond dan een 'normale' grondbewerking kan veroorzaken. De humeuze bovenlaag is meestal ontstaan door ophoging. Meestal geplaatst op dekzandruggen. Na de ontginning uit bos of heide in de middeleeuwen hebben opeenvolgende generaties boeren de vruchtbaarheid van het bouwland in stand gehouden door bemesting met potstalmest. Deze bemestingswijze is in gebruik gebleven tot de invoering van de kunstmest in het begin van de twintigste eeuw.



Verklaring

	Poldervaaigronden
	Beekeergronden
	Enkeergronden
	Duinvaagronden
	Oeverwallen van zand en grind
	Laarpodzolbodems
	Overige podzolbodems
	Venig beekdal
	Afgesloten Maasmeander

5 Landschappelijke inpassing

Archeologie

Door de rijke geschiedenis van het tracé van de N324 zijn er op verschillende plaatsen langs de weg archeologische vondsten gedaan. Het plangebied Reek-Zuid wordt hierbij niet specifiek genoemd.

Natuur en ecologie

Voor het plangebied zijn er geen specifieke maatregelen waarmee rekening moet worden gehouden, bij het samenstellen van het assortiment of de inrichting.

Beschrijving huidig landschap

De N324 is ook heden ten dage een voorname structuur die bepalend is voor het landschap. Op vrijwel het volledige tracé wordt de weg aan beide zijden geflankeerd door een dubbele rij zomereiken die deels van recente datum zijn. Hierdoor ervaart de weggebruiker de monumentaliteit van de structuur, maar ook vanuit het omringende landschap is de weg zo heel herkenbaar. Het plangebied Reek-Zuid wordt omschreven als een open, recent ontgonnen agrarisch landschap met bijzondere houtwallen en bomenrijen. Vanaf de weg zijn er ruime zichten op deze houtwallen en bomenrijen.



Verklaring

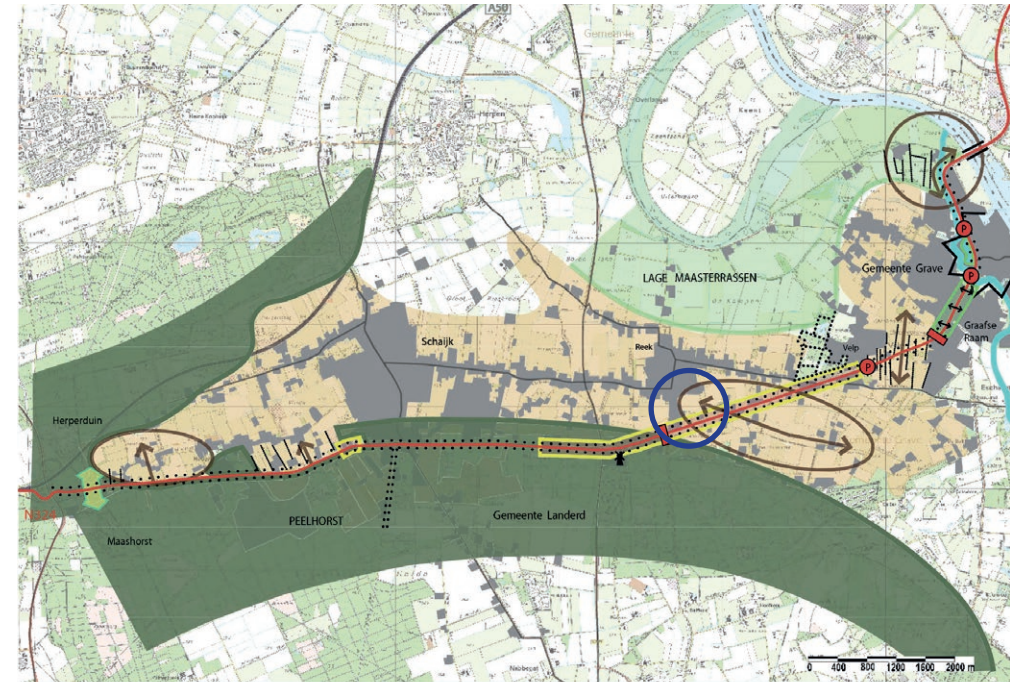
	Peelhorst		Ecologische verbindingzones gerealiseerd
	Maasterrassen		Archeologische vindplaatsen
	Overwegend eiken-berkenbos		Reekse Molen
	Overig bos en heide		Karakteristieke bebouwing, hoge kwaliteit laanbomen
	Oud bouwland		Beerse Overlaat
	Recent ontgonnen agrarisch gebied		Vesting en schuttersveld Grave
	Zichten, openheid		Maasheggen
	Ecologische verbindingzones niet-gerealiseerd		John S. Thompsonbrug

5 Landschappelijke inpassing

Visie

De N324 met zijn laanstructuur en zijn voorgeschiedenis als oude Napoleontische straatweg is hiermee niet zomaar een provinciale weg. Het is een historisch waardevolle structuur die representatief is voor de identiteit van het Brabants landschap. Voor het gehele tracé geldt dat de beleving van de weg als laan het voornaamste opdracht is bij herinrichting of ingrepen langs de weg. Om de N324 als ruggengraat van het landschap te kunnen laten fungeren dient de monumentale vormgeving van deze monumentale weg te worden behouden.

Voor ons plangebied wordt de volgende deelvisie beschreven: Open, agrarisch landschap versterken door de lijnvormige landschappelijke elementen te benadrukken en de lange zichtlijnen vrij te laten.



Verklaring

	Versterking eiken-berkenbos		Houtwallen en hagen dwars op weg
	Open landbouwgebied met dorpenlint behouden		Ecoduct met geleidende hagen
	Open landbouwgebied aan rivier behouden		Versterking laanstructuren Velp
	Zichten behouden		Opwaardering vesting Grave
	Openheid behouden		Markering overgang
	N324 met Laanstructuur <i>Quercus robur</i>		Poort
	Verbinding met laanstructuur <i>Quercus robur</i> Udensedreef		Openheid in Beerse overlaat/Schootsveld
	Karakteristieke bebouwing, hoge kwaliteit laanbomen		

5 Landschappelijke inpassing

5.5 Ontwerp

Het doel van de aan te brengen beplanting is het bedrijventerrein jaar-rond uit het zicht van de omgeving te onttrekken. De beplanting moet een duurzaam karakter hebben en passen binnen het omringende landschap. Het deel langs de N324 dient aan te sluiten bij de visie die voor deze weg is opgesteld: een weg in een landschappelijk kader van landbouwgronden en open, transparante bosgebieden. Omdat voor elk deelgebied een ander eindbeeld gewenst is, zullen deze apart beschreven worden.

Deelgebied 1: Bestaande houtwal

Als de kavels ten zuiden van de houtwal in gebruik zijn genomen, is het niet meer mogelijk om vanaf deze zijde onderhoud te plegen. Voor het onderhoud en het verdichten van de houtwal is het wenselijk aan de noordzijde een strook van ca. 10m aan te kopen voor extra heesterbeplanting en een onderhoudspad. Indien dit niet mogelijk is, zal het onderhoud vanuit de strook zelf moeten plaatsvinden en is het aangeraden om de bomen te vervangen door een heesterstrook, die vanaf de grond onderhouden kan worden.

Tijdens het opstellen van de landschappelijke inpassing, was er nog geen duidelijkheid over realiseerbaarheid van bovenstaande optie. Er is dan ook besloten de houtwal in zijn huidige vorm te handhaven.

Deelgebied 2: Wadi

De beschikbare ruimte rond de wadi is nodig voor onderhoud. De toegang voor onderhoudsvoertuigen ligt aan de zuidzijde van Voermanstraat 33. Er is dus geen ruimte voor het aanbrengen van extra beplanting of het vergraven van de taluds, om het gebied wat meer ecologisch in te richten. Ook hier blijft de huidige situatie gehandhaafd.

5 Landschappelijke inpassing

Deelgebied 3: Gebied langs Rijksweg

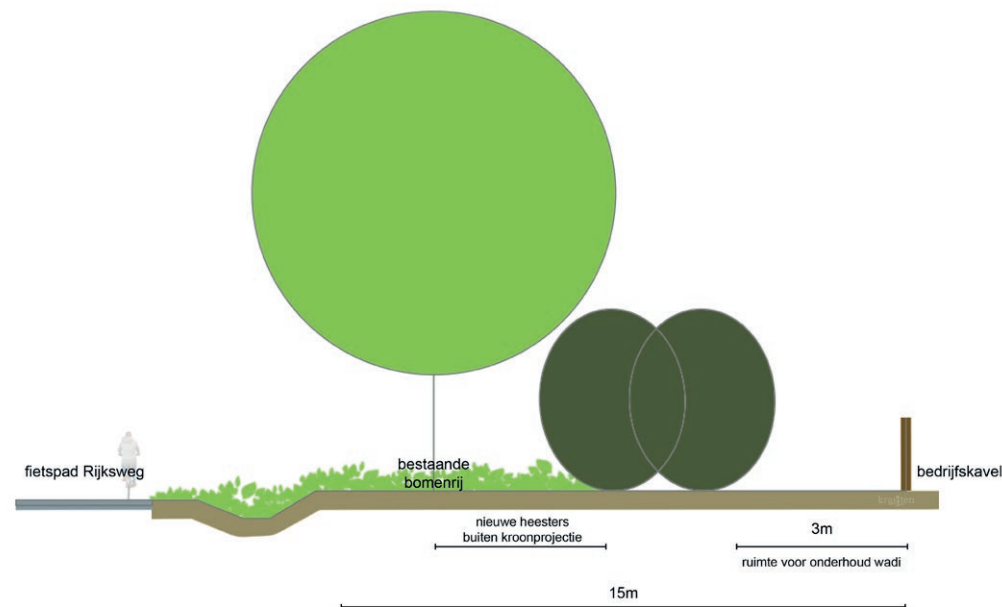
Het gebied langs de Rijksweg delen we op in 2 stukken. Eén gedeelte grenst aan Voermanstraat 33, het andere stuk loopt tot aan bestaande woning langs de Rijksweg.

Ten zuiden van Voermanstraat 31-33 is er strook met bestaande bomen. Direct achter deze strook ligt nu een grondwal, die schadelijk kan zijn voor het wortelpakket van de aanwezige bomen. De grond dient te worden afgevoerd en vervangen door een dichte strook van hoge (deels wintergroene) heesterbeplanting. Door de nieuwe beplanting buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen te planten, ontstaat er een luchtig beeld vanaf de Rijksweg, heeft de nieuwe beplanting minder last van voedsel- en lichtconcurrentie en blijft het bestaande wortelpakket zoveel mogelijk intact.

Vanaf de kavelgrens blijft een strook van 3,00m onbeplant voor de toegang van onderhoudsvoertuigen tot de wadi.

Op het andere gedeelte van dit deelgebied staat nog geen beplanting. De strook is ca. 18m breed. Vanaf de bedrijfskavels wordt een brede strook met hoge (deels wintergroene) heesters en bomen voorzien. Afhankelijk van de gekozen kavelafscherming (muur, schutting, hekwerk met klimop) van de bedrijven, zal hier wellicht nog een strook vrijgehouden moeten worden voor onderhoud. Richting het fietspad komt een strook met lagere heesters. Dit deel vormt geen dichte strook. De planten worden in groepen verspreid aangeplant. Zo ontstaat weer het transparante beeld dat langs de Rijksweg wordt nagestreefd. Tevens is er hierdoor meer ruimte voor een kruidenlaag. Bij de aanplant van de heesters (plaatsing van de groepen) moet er wel rekening mee gehouden worden, dat de kruidenlaag machinaal gemaaid kan worden.

Onder de 3 bestaande eikenbomen wordt geen nieuwe beplanting aangebracht. De bestaande doorsteek van de Voermanstraat richting de Rijksweg blijft behouden als calamiteitenroute voor de hulpdiensten. Zo wordt er ook een zichtlijn gecreëerd (zoals omschreven in de visie van de N324) naar de kwalitatieve voorzijden van de bedrijfsgebouwen.



Doorsnede aan zuidzijde Voermanstraat 31-33

5 Landschappelijke inpassing

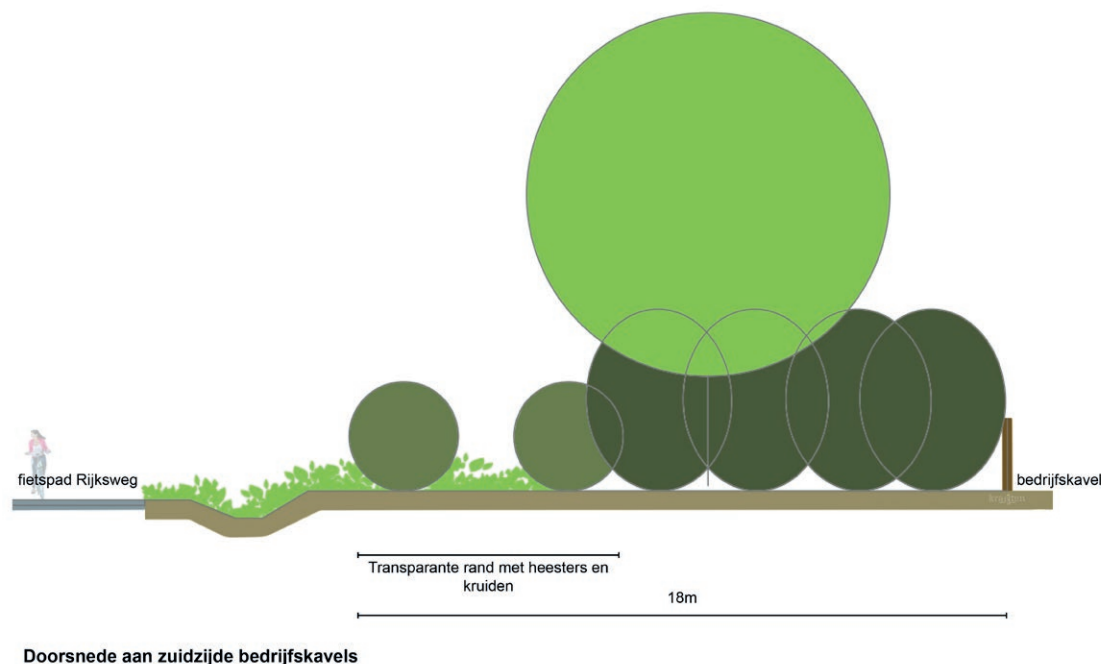
Deelgebied 4: Gebied rond woning Rijksweg 49

Ook dit deelgebied bestaat uit 2 stukken, namelijk ten noorden en oosten van het woonkavel.

Het assortiment van dit deelgebied zal aansluiten bij de beplanting van deelgebied 3, met de variatie van een meer wintergroen assortiment om de bewoners extra (jaarrond) afscherming te bieden.

Ten noorden wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd naast de bestaande eikenboom. Hierdoor blijft een plantstrook over die varieert in breedte van 12 tot 17m. Op de grens van het kavel staat een hoge ligusterhaag. Om het onderhoud van deze haag te garanderen, worden de heesters en bomen op ruime afstand van de kavelgrens geplant. De dichte strook van hoge heesters en bomen gaat over in lagere heesters en richting de parkeerplaatsen is er ruimte voor een kruidenlaag.

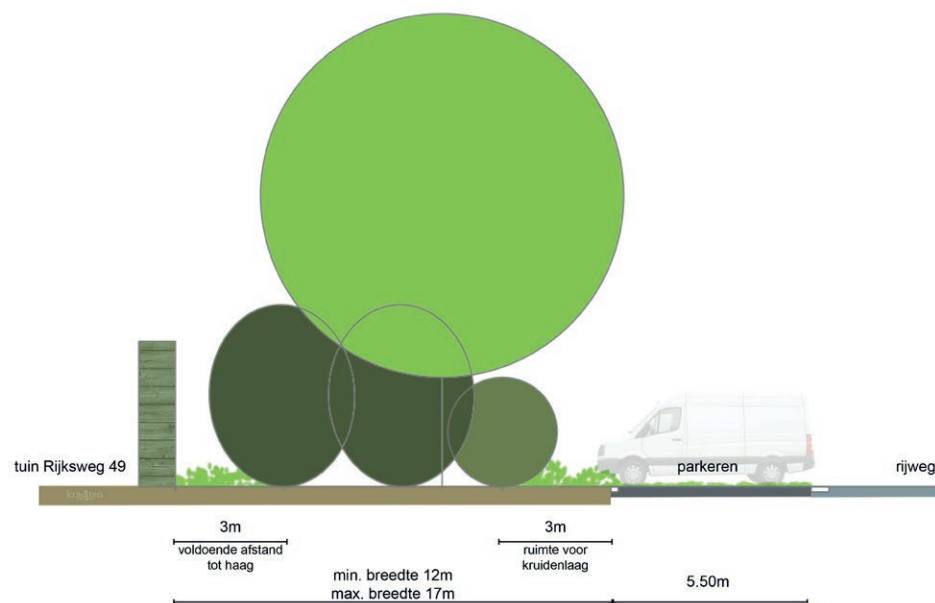
Onder de bestaande eikenboom tussen de parkeerplaatsen wordt geen nieuwe beplanting aangebracht.



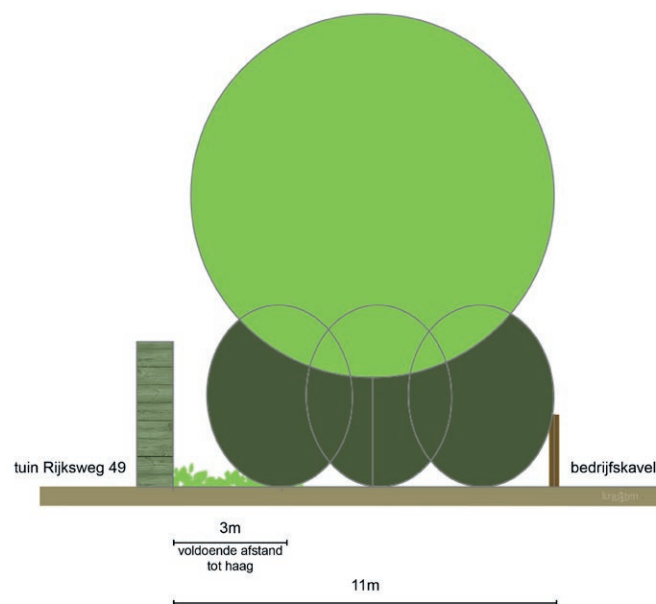
5 Landschappelijke inpassing

De oostzijde ligt ingeklemd tussen de hoge ligusterhaag en de toekomstige terreinbegrenzing van de bedrijven. Het variëren met hoge en lage heesters is hier niet nodig. Een dichte strook hoge heesters, op ruime afstand van de bestaande haag, zorgt er hiervoor dat het zicht op de bedrijven weggenomen wordt. De bomen in deze strook staan in het midden, zodat in de toekomst er geen overlast is van overhangende takken voor de aangrenzende percelen.

Aangezien er in de zijgevel aan de voorzijde van het huis nog ramen zijn, zal de hoek aan de Rijksweg ingeplant worden met lagere heesters om het uitzicht vanuit deze kant van het huis te waarborgen. De hogere heesters en bomen zorgen toch nog voor voldoende afscherming richting de bedrijven.



Doorsnede aan noordzijde Rijksweg 49



Doorsnede aan oostzijde Rijksweg 49

5 Landschappelijke inpassing

Ontwerptekening

In onderstaande tekening is een totaalbeeld te zien van de beplantingsstroken zoals hierboven beschreven. Deze tekening is ook als losse bijlage bij dit rapport toegevoegd.



5 Landschappelijke inpassing

5.6 Beplantingsassortiment

Het assortiment bestaat uit een duurzame, inheemse beplanting. De soorten horen van nature thuis op de enkeerdgrond in dit gebied, waardoor ze aan de groeiomstandigheden zijn aangepast. Ze zijn bestand tegen ons klimaat en ziektes. Daarnaast behoren ze cultuurhistorisch gezien in het landschap thuis. Een ander belangrijk onderdeel is de biodiversiteit. De soorten zijn zo gekozen dat ze voor vogels en insecten aantrekkelijk zijn door hun bloemen en vruchten. Door met inheemse planten te werken zijn de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en struifmeel afhankelijk zijn, in de loop van de tijd op elkaar afgestemd. Een belangrijk verschil met niet-autochtone soorten die vaak eerder – lees te vroeg – uitlopen/bloeien.

Het assortiment voor de betreffende deelgebieden (deelgebied 3 en 4) is hetzelfde. Het eindbeeld zoals beschreven en getekend in de vorige paragraaf, wordt bereikt door het variëren van de percentages/stuks per soort. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

Om zo snel mogelijk het eindbeeld te bereiken en aan het doel van deze landschappelijke inpassing te voldoen, is het aangeraden de boomvormers direct als bomen aan te planten tussen de heesters in het assortiment. De bomen worden, zoals op de ontwerptekening te zien is, verspreid aangeplant. Een strakke laanbeplanting is hier niet gewenst.

Assortimentslijst

Assortiment	Deelgebied 3				Deelgebied 4			
	Voermanstraat 31-33		langs rijksweg		noordzijde		oostzijde	
BOMEN	st		st		st		st	
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	-		3		1			
Zomereik <i>Quercus robur</i>	-		2		1			
Gewone esdoorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	-		2		3		2	
Haagbeuk <i>Carpinus betulus</i>	-		2		2		1	
Zoete kers <i>Prunus avium</i>	-		3		1			
Tamme kastanje <i>Castanea sativa</i>	-		2				1	
Witte els <i>Alnus incana</i>	-		3		1			
HOGHE HEESTERS	%	st	%	st	%	st	%	st
Hazelaar <i>Corylus avellana</i>	10	33	20	228	10	16	10	34
Eenstijlige meidoorn <i>Crataegus monogyna</i>	25	81	20	228	10	16	10	34
Hulst <i>Ilex aquifolium</i>	20	66	20	228	30	48	30	102
Taxus <i>Taxus baccata</i>	20	66	20	228	30	48	30	102
Lijsterbes <i>Sorbus aucuparia</i>	25	81	20	228	20	32	20	68
LAGE HEESTERS	%	st	%	st	%	st	%	st
Heggenroos <i>Rosa corymbifera</i>	-	-	20	82	20	39	-	-
Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	10	41	10	20	-	-
Gelderse roos <i>Viburnum opulus</i>	-	-	30	121	30	59	-	-
Wilde kardinaalsmuts <i>Euonymus europaeus</i>	-	-	20	82	20	39	-	-
Vuilboom <i>Rhamnus frangula</i>	-	-	20	82	20	39	-	-



Beplanting

Bomen



- B1 44t Tilia cordata - Winterlinde, 18-20 m dr.kl.
- B2 44t Quercus robur - Zomereik, 18-20 m dr.kl.
- B3 55t Acer pseudoplatanus - Gewone Esdoorn, 18-20 m dr.kl.
- B4 55t Carpinus betulus - Hagelbeek, 18-20 m dr.kl.
- B5 44t Prunus avium - Zwarte Kers, 18-20 m dr.kl.
- B6 35t Castanea sativa - Tamme Kastanje, 18-20 m dr.kl.
- B7 55t Alnus incana - Witte Els, 18-20 m dr.kl.

Heesters (deelgebied 1 - 325 m2)

Aanbrengen (hogel heesters, gerekend met 1 st. per m2)

- 33st Corylus avellana (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 19st Crataegus monogyna (25%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 66st Ilex aquifolium (20%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 66st Taxus baccata (20%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 81st Sorbus aucuparia (25%), 60-100 w.g., driehoeksverband

Heesters - hoog (deelgebied 2 - 1.135 m2)

Aanbrengen (hogel heesters, gerekend met 1 st. per m2)

- 228st Corylus avellana (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 228st Crataegus monogyna (25%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 228st Ilex aquifolium (20%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 228st Taxus baccata (20%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 228st Sorbus aucuparia (25%), 60-100 w.g., driehoeksverband

Heesters - laag (deelgebied 2 - 410 m2)

Aanbrengen (lagel heesters, gerekend met 1 st. per m2)

- 82st Rosa corymbifera (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 41st Ligustrum vulgare (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 17st Viburnum opulus (30%), 80-100 w.g., driehoeksverband
- 82st Euonymus europaeus (20%), 80-100 w.g., driehoeksverband
- 82st Rhamnus frangula (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband

Hoge heesters (deelgebied 3 - 165 m2)

Aanbrengen (hogel heesters, gerekend met 1 st. per m2)

- 16st Corylus avellana (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 16st Crataegus monogyna (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 48st Ilex aquifolium (30%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 48st Taxus baccata (30%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 32st Sorbus aucuparia (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband

Hoge heesters (deelgebied 4 - 340 m2)

Aanbrengen heesters, gerekend met 1 st. per m2

- 34st Corylus avellana (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 34st Crataegus monogyna (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 102st Ilex aquifolium (30%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 102st Taxus baccata (30%), 80-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 66st Sorbus aucuparia (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband

Heesters - laag (deelgebied 2 - 195 m2)

Aanbrengen (lagel heesters, gerekend met 1 st. per m2)

- 39st Rosa corymbifera (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband
- 20st Ligustrum vulgare (10%), 60-100 w.g., driehoeksverband, in groepen van 3
- 59st Viburnum opulus (30%), 80-100 w.g., driehoeksverband
- 39st Euonymus europaeus (20%), 80-100 w.g., driehoeksverband
- 39st Rhamnus frangula (20%), 60-100 w.g., driehoeksverband



1	16-12-2021	Breedtes op diverse localities toegevoegd	PNO	4J	HVG
Werk	Datum	Omschrijving	Ontsteller	Per	Verfuld

Beplantingsplan Reek-Zuid 2021, Reek

Beplantingsplan

Gemeente Landerd

Plan: Beplantingsplan
Definitief: LAD009-0001

Formaat: A1
Tekeningnummer: 2021-2672

Schaal: 1:500
Benutende bij doc. nr.



044 - 3346333
info@kratjen.nl
www.kratjen.nl



