



**RUITER
DE
HOEVEN**

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit
Zittard 44 | Veldhoven



Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Zittard 44 in Veldhoven

Aanleiding

De heer en mevrouw Vollebergh zijn voornemens een kavel te kopen aan de Zittard te Veldhoven, waar ze een schuurwoning met garage op willen bouwen. Het kavel maakt nu nog onderdeel uit van Zittard nummer 44. Om een woning te realiseren wordt de kavel gesplitst en de aanwezige opstallen gesaneerd.

De gemeente vraagt voor deze ontwikkeling een erfinrichtingsplan, zodat de nieuwe ontwikkeling aansluit op de omgeving.



Ligging op historische kaart (1930)



Luchtfoto huidige situatie Zittard 44



Ligging plangebied (Topografische kaart 2019)

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Zittard in Veldhoven

Landschappelijke analyse

Omgeving

De historische kaart van de omgeving van het plangebied toont de aanwezigheid van grote aaneengesloten boscomplexen en heidecomplexen. Zittard vormt een klein gehucht langs een lint. Ten oosten van Zittard vallen de grote bolle akkers op, ten westen de houtwallenstructuur van een kleinschalig coulissenlandschap.

In de huidige situatie is Zittard nog steeds een klein gehucht, bestaande uit lintbebouwing met kleinschalige erven langs de gelijknamige weg. De groenstructuur wordt gevormd door groepen bomen langs de weg, bestaande uit lindes en berken, en op de erven; erfbomen en hagen. De houtwallenstructuur is grotendeels verdwenen.

Het agrarische gebied ten oosten van Zittard, de Zonderwijkse Akkers, maakt op dit moment plaats voor de nieuwe woonwijk Zilverackers. Dit nieuwbouwplan omvat naast het bouwen van circa 2.700 woningen ook het ontwikkelen van natuur rondom de beek Poelenloop. Deze nieuwbouw blijft op enige afstand van het plangebied, maar is wel zichtbaar. Tussen Zittard en de Zilverackers ligt een nieuwe ontsluitingsweg, de Zilverbaan.

Planlocatie

Het kavel van Zittard 44 ligt aan de noordoostzijde van Zittard. Het bestaat uit een woonhuis en meerdere opstallen. Aan de zuid- en westzijde van het kavel ligt een greppel en aan de straatzijde staat een beeldbepalende lindeboom.

Aan de achterzijde is een open zicht over het landschap en het natuurgebied van de Poelenloop.

De lindeboom die langs de weg staat zorgt samen met de grasberm en de greppel op het perceel voor een landelijk beeld. Opvallend is dat dit deel van de straat in particulier eigendom is, maar openbaar toegankelijk moet blijven.



Vanuit Zittard zicht op woning nr 44 en lindengroep



Voorzijde perceel met links de lindeboom



Vanuit Zittard zicht op perceel, met op de achtergrond de nieuwbouw.

Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit | Zittard in Veldhoven

Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Bebouwing en inrit

De nieuwe bebouwing dient zich te voegen naar de bestaande bebouwing aan het lint, ondanks dat er een grote verscheidenheid is. De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd:

- De nokrichting van het hoofdgebouw ligt haaks of parallel aan de weg;
- De rooilijnen van de woningen in de Zittard variëren. De rooilijn van de nieuwe woning mag iets naar voren springen ten opzichte van woning nr. 44, maar is meer dan 5m (gemeten vanaf de berm);
- De nieuwe inrit komt aan de noordzijde en is min. 3.50 m - max. 4 meter breed aan wegzijde. Voor de inrit dient rekening te worden gehouden met bestaande boom. Eventuele verharding zoveel mogelijk buiten de kroonprojectie houden in verband met het wortelgestel.

Erfinrichting en beplanting

Het kavel wordt voorzien van nieuwe erfbomen, hagen, een boomgaard en bloemenweide op de overgang naar het landschap. Aan de voorzijde wordt een straatboom toegevoegd om de laanstructuur aan de straat te versterken. Aan de achterzijde wordt het open zicht op het landschap en het beekdal behouden, de erfgrens wordt hier gemarkeerd middels een greppel.

Het hemelwater wordt opgevangen in bestaande en nieuwe greppels op de westelijke, zuidelijke en oostelijke erfgrens. Aan de zuidkant staat reeds een haag op het buurtkavel.

Maatregelen ten behoeve van inpassing

- Aan de straat toevoegen van een landschapsboom van 1e orde, bijv. een Linde in aansluiting op andere straatbomen;
- Aan de wegzijde toepassen van een lage haag, deze mag uit één gebiedseigen soort bestaan (Beuk, Haagbeuk of Veldesdoorn). De haag is ca. 0,80m breed en 0,80 tot 1,00m hoog;
- Aan de noordzijde van het kavel, op de zijdelingse perceelsgrens, komt een gemengde hoge haag, bestaande uit 3 gebiedseigen soorten (mix van bijv. Haagbeuk, Meidoorn, Veldesdoorn, Gele kornoelje of Amerikaans krentenboompje). Deze haag is ca. 1,00m breed en maximaal 2,00m hoog;
- Op het achtererf worden twee landschapsbomen toegevoegd, keuze uit walnoot, honingboom, linde, berk of hoogstam (sier)fruit;
- Op achterste deel van het erf aanplant van een boomgaard van hoogstamfruit;
- Het achterste deel van het erf voorzien van een brede strook van min. 5,00m breed met inheemse kruidenrijk grasland.



Kadastrale gegevens, kavel loopt door in openbaar gebied



Referentie boomgaard met bloemrijk grasland



Gemengde haag met meidoorn

Erfinrichtingsplan | Zittard in Veldhoven



- gemengde haag op erfscheiding (1,00m breed, 1,80m hoog) met gebiedseigen soorten
- nieuwe garage, >1,0m buiten erfrens
- bestaande Lindeboom behouden
- boomgaard met 6-9 hoogstamfruitbomen
- nieuwe greppel (min. 1,00m) duidt perceelsgrens en vangt regenwater op. door geen haag o.i.d. op de achtergrens te plaatsen blijft er optimaal uitzicht naar het landschap
- de achterzijde van kavel (min. 5,00 m) inrichten als bijvoorbeeld boomgaard, moestuin of bloemrijk grasland als overgang naar het landschap
- 2 erfbomen bijv. Walnoot, Honingboom, Linde, Berk of Sierfruit
- nieuwe schuurwoning
- huidige greppel handhaven
- nieuwe lage haag voorzijde (0,80m breed, 0,80m hoog), gebiedseigen soort; Beuk of Haagbeuk
- greppel straatzijde behouden
- toevoegen van nieuwe Linde
- nieuwe inrit, op voldoende afstand van bestaande lindeboom

Inrichtingsschets (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto)

Erfinrichtingsplan | Zittard in Veldhoven

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Bomen

Aan te planten nieuwe landschapsbomen

- Aanplant van nieuwe bomen, bijv. walnoot, honingboom, linde, berk, sierfruitbomen, plantmaat min. 14-16.

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Geschoren haag

- Aanplant van een Beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) of een Haagbeukhaag (*Carpinus betulus*);
- Aanplant van 5 stuks per m¹ in enkele rij aanplanten.
- Maat beplantingsmateriaal: 60/80

Beheer: de haag tweemaal per jaar snoeien voor gewenst resultaat.

Gemengde haag

- Aanplant van gemengd haag van min. 3 soorten met 4 st/m¹, aanplanten.
- Maat beplantingsmateriaal: min. 80/100

Keuze uit soorten:

- Haagbeuk - *Carpinus betulus*
- Beuk - *Fagus sylvatica*
- Veldesdoorn - *Acer campestre*
- Meidoorn - *Crateagus monogyna*
- Amerikaans krentenboompje - *Amelanchier lamarckii*
- Gele kornoelje - *Cornus mas*

Beheer: gemengde haag eenmaal per jaar/2 jaar scheren

De haag mag wat losser ogen.

Fruitboomgaard

Aanplant fruitboomgaard

- 6-9 stuks hoogstamfruit;
- Onderlinge afstand 4 - 5 m;
- Planten met steunpaal.

Beheer: jaarlijkse begeleidingssnoei

Bloemrijk grasland

Verschralen grond en aanbrengen bloemrijk/ kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld G1 mengsel Cruydt Hoeck

Beheer: 1-2 x per jaar maaien in juli en september, maaisel afvoeren, zodat de grond verder verschraald.



Referentiebeeld van MAG architecten / initiatiefnemer



Referentiebeeld van MAG architecten / initiatiefnemer



Eigentijdse materialen zijn mogelijk



Voorbeelden van het type schuurwoning / landelijke woning



Beeldkwaliteit

De woningen aan de Zittard zijn divers van aard en stammen uit diverse tijdsperiodes. Het betreffen enkele boerderijen en verder met name burgerwoningen van een landelijk type met een ingetogen karakter. Ze zijn 1 tot 1,5 bouwlaag met een zadeldak (met wolfseinden) of mansardedak en de gevels zijn met name opgetrokken uit baksteen in aardetinten (rood, bruin, roodbruin). Enkele woningen zijn wit. De daken zijn met pannen belegd. De beeldkwaliteitsvoorschriften voor deze locatie sluiten hierop aan:

- De nieuwe woning sluit aan op het huidige, landelijk type bebouwing dat nu voorkomt, daarbij is een eigentijdse vertaling mogelijk;
- De bebouwing is voorzien van 1 tot 1,5 bouwlaag en 'grote kap'. (Bijvoorbeeld een zadeldak of mansardekap). De goothoogte is daarbij max. 4,5 meter en de nokhoogte max. 10 meter.
- Ook een losstaand bijgebouw is voorzien van een kap;
- De gevelopbouw is traditioneel, met een eventuele eigentijdse, ingetogen uitvoering. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als hout en baksteen. Hierbij verdienen aardetinten (rood-bruin) de voorkeur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.