

I NIJBROEK

INRICHTINGSPLAN LEEFOMGEVING



TUSSEN DE DIJKEN

DUURZAAM & LANDELIJK WONEN



Inhoud

pag. 6	Algemene uitgangspunten
pag. 10	Verhardingen en ontsluiting
pag. 18	Groenaanleg en beplanting
pag. 26	Inrichtingselementen
pag. 36	Oplevering, onderhoud en mandeligheid
pag. 44	Samenvatting

Introductie

Deze technische omschrijving beschrijft de aanleg en inrichting van het gezamenlijke landschap binnen het project Tussen de Dijken te Nijbroek. Het plan omvat de realisatie van twee erven met bijbehorende erfverharding, beplanting, een gezamenlijke ontsluitingsweg (karrepad) en de aanleg van de omliggende groenstructuren.

De inrichting vormt een belangrijk onderdeel van het totaalconcept, waarin wonen, landschap en natuur op een vanzelfsprekende manier samenkomen. De inrichting is gebaseerd op het landschappelijk inpassingsplan “Breestuk & Middendijk Nijbroek” (Open Kaart, 25 juli 2023) en de daarop gebaseerde offertes voor de uitvoering van verharding en groenaanleg.

Vanuit dit landschappelijk inpassingsplan zijn in overleg met de gemeente Voorst enkele optimalisaties doorgevoerd, die zijn opgenomen in de omgevingsvergunning en daarmee leidend zijn voor de uitvoering.

Deze optimalisaties betreffen onder meer:

- de detaillering van de erfentrees en het karrepad
- het veranderen of laten vervallen van de toegang/pad bij kavel 2
- de inrichting van de insteekhavens langs het karrepad en het verdekte parkeren achter de kapschuren
- de positionering van de traforuimte
- de nieuwe situering van de gezamenlijke kapschuur op erf 2, in verband met de keuze voor een twee-onder-een-kapwoning op kavel 11 en 12
- de aanpassing van de toegang tot perceel 11 en 12
- de inrit van kavel 7 vanuit het karrepad

Deze optimalisaties zijn afgestemd met de gemeente Voorst en opgenomen in de vergunde versie van het landschappelijk plan. Deze versie is derhalve leidend voor de uitvoering, waarbij alle maatvoering, materiaalkeuze en beplantingssoorten worden afgestemd op de goedgekeurde tekeningen en vergunningstukken.

Waar in deze omschrijving een merk, type of leverancier wordt genoemd, geldt steeds: “of gelijkwaardig (OG)”.

1. Algemene uitgangspunten

- Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de eisen van goed en deugdelijk werk.
- De uitvoering vindt plaats onder de geldende voorwaarden voor hoveniers- en groenvoorzieningswerkzaamheden.
- De werkzaamheden sluiten aan op de civieltechnische voorzieningen, nutsaanleg en bouwkundige oplevering van de woningen.
- Het terrein wordt schoon, egaal en gebruiksklaar opgeleverd, zonder bouw- of puinafval.
- De inrichting omvat alle verhardingen, groenvoorzieningen, erfbepanting en de gezamenlijke ontsluitingsweg binnen de projectgrenzen van het plan Tussen de Dijken.

2. Verhardingen en ontsluiting

2.1 Toegangsweg / Karrepad

De gezamenlijke ontsluitingsweg verbindt de Middendijk met de twee erven en vormt een functionele, maar landschappelijke toegang tot het plan.

- De weg wordt uitgevoerd als karrepad met een informele, groene uitstraling.
- De verharding bestaat volledig uit grasbetontegels grijs HK 40×60×10 cm (OG), gelegd op een verdichte puinfundering, met vulling van aarde en ingezaaid met siergazon.
- De bermen worden afgewerkt en ingezaaid, zodat de weg natuurlijk opgaat in het landschap.
- De constructie is geschikt voor personenauto's en hulpdiensten of calamiteitenverkeer.
- De weg is waterdoorlatend en afwaterend naar de bermen, zonder kolken of gesloten afvoer.

Het resultaat is een duurzaam, onderhoudsarm en groen ogend pad dat aansluit bij het karakter van Nijbroek.

2.2 Erfverhardingen

Rondom de woningen en bijgebouwen wordt verharding aangelegd.

- Dit betreft getrommelde gebakken klinkers Tumbelton Berkley (donkerbruin) en Tumbelton Walnut (bruin) (OG), gelegd in elleboogverband.
- De verharding wordt toegepast voor de entrees, looppaden en parkeervakken.
- De aansluitingen richting de woning (bijvoorbeeld aanloop of overgangen) worden voorzien van erfverharding, maar de terrassen zelf vallen buiten deze aanleg en zijn voor rekening van de opdrachtgever.

De totale verharding vormt een samenhangend geheel met de gebouwen en draagt bij aan het erfkarakter.



2.3 Opsluitingen

- De verhardingen worden afgewerkt met betonnen opsluitbanden 10×20 cm (og), geplaatst in zand en ondersteund met stelmix (og)
- Bij rondingen of hoogteverschillen worden bochtbanden toegepast.
- Waar bestaande bomen aanwezig zijn, worden de bandenlijnen verhoogd aangelegd om wortelbeschadiging te voorkomen.

2.4 Halfverharding (padvast)

- Voor paden binnen de erven wordt gebruikgemaakt van padvast (og) in twee lagen: een onderlaag van 0-14 mm en een top laag van 0-6 mm, aangebracht op een ondergrond van drainagezand.
- Het oppervlak wordt licht bol gelegd, zodat regenwater naar de randen kan afstromen en infiltreren in de bodem.
- De halfverharding heeft een natuurlijke, licht ruwe uitstraling die past bij de landelijke context.
- De terrassen zelf worden niet aangelegd binnen de gezamenlijke aanleg van het landschap. Deze zijn voor rekening van de individuele opdrachtgever. De halfverharding sluit hier wel op aan via de erfverharding.

2.5 Invegen en afwerken

- De klinkerverhardingen worden afgevoegd met brekerzand (OG).
- Na oplevering dient het invegen periodiek te worden herhaald om de stabiliteit te behouden.



3. Groenaanleg en beplanting

3.1 Grondverbetering

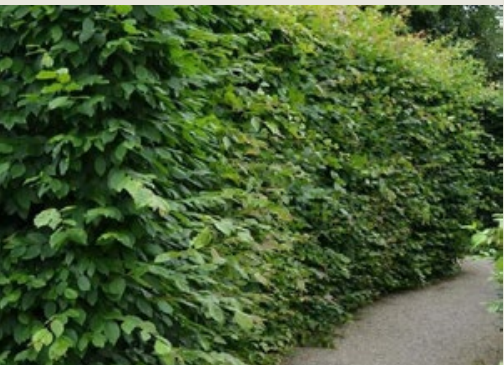
Rond bomen, hagen en vaste planten wordt de bodem verbeterd met bomengrond RAG (og). Hiermee wordt de groei bevorderd en de wortelontwikkeling ondersteund.

3.2 Heggen

De erfafscheidingen en landschappelijke overgangen worden gevormd door verschillende typen hagen:

- Knip- en scheerhagen (privé hagen) van beuk (Fagus sylvatica) op de erven zelf
- Hagen van veldesdoorn (Acer campestre) op de meer openbare delen en langs de boomgaard
- Struweelhagen met een natuurlijke soortenmix van onder andere hazelaar, meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, kardinaalsmuts en grauwe wilg (og)

De hagen versterken het landschappelijke karakter en vormen ecologische verbindingen tussen de erven en het omliggende landschap.



3.3 Bomen

Binnen het plan worden diverse boomsoorten geplant, passend bij het agrarisch-landschappelijke beeld van Nijbroek:

- Erfbomen zoals walnoot, tamme kastanje en witte paardenkastanje (og)
- Landschappelijke bomen zoals zomereik en lijsterbes (og)
- Fruitbomen van verschillende rassen, waaronder appel-, peren-, kersen- en pruimenbomen (og)

De bomen worden aangeplant met boompalen, boomband en gietrand, en voorzien van geschikte bomengrond.

3.4 Erfbeplanting

- Binnen de erven worden vaste plantenborders aangelegd, beplant met een mix van soorten zoals lavendel (Lavandula angustifolia), salie (Salvia nemorosa) en andere streekeigen vaste planten (og).
- De beplanting zorgt voor kleur, biodiversiteit en een natuurlijke overgang tussen woning en erf.

3.5 De boomgaarden

- De boomgaarden worden ingezaaid met een kruidenrijk graslandmengsel (og) met inheemse bloemen en kruiden, waaronder ratelaar, koekoeksbloem, boterbloem en orchideeën.
- De bermen en grasbetontegels worden ingezaaid met siergazonmengsel.

Door beperkt te maaien en het maaisel af te voeren ontwikkelt zich een bloemrijk en insectenvriendelijk landschap dat bijdraagt aan de biodiversiteit van het gebied.





4. Inrichtingselementen

Het plan omvat enkele inrichtingselementen die bijdragen aan gebruik en beleving:

- Takkenrillen zijn opgenomen in het landschappelijk ontwerp als natuurlijk element langs de randen van de boomgaard. Deze worden niet aangelegd binnen de gezamenlijke uitvoering, maar kunnen in de komende jaren door de toekomstige eigenaren worden opgebouwd met vrijkomend snoeihout uit de hagen en bomen op het terrein.

Hiermee krijgt het landschap op natuurlijke wijze vorm en wordt biodiversiteit versterkt.

5. Oplevering, onderhoud en mandeligheid

- Alle beplanting wordt geleverd en geplant binnen het juiste seizoen. De uitvoerende partij garandeert een hergroeigarantie van één groeiseizoen.
- Na oplevering worden terrein, verhardingen en groenvoorzieningen gebruiksklaar opgeleverd.
- Het periodiek onderhoud (maaien, snoeien, herinzaai) na oplevering valt onder de verantwoordelijkheid van de bewoners of de gezamenlijke onderhoudsorganisatie.
- De niet-privé kavels, waaronder de gezamenlijke toegangsweg, insteekhavens, de erven en de landschappelijke randen, worden uitgevoerd als mandelig terrein.
- Het karrepad en de erven zijn dus geen openbaar terrein, maar maken onderdeel uit van het mandelige eigendom. Het beheer en onderhoud hiervan wordt gedragen door de gezamenlijke mandelige eigenaren.
- Hiervoor kan een beheerplan worden opgesteld, waarin afspraken worden vastgelegd volgens het ‘wie-doet-wat’-principe. Dit plan kan na verkoop in gezamenlijk overleg worden vastgesteld door kopers, desgewenst onder begeleiding van de notaris die de mandelighedsregeling heeft opgesteld.
- Binnen dit beheerplan kunnen tevens de afspraken over het gemeenschappelijk gebruik van de Hofkamer worden vastgelegd. De invulling en het gebruik hiervan kunnen in onderling overleg tussen de eigenaren worden afgestemd, zodat de gezamenlijke voorzieningen duurzaam en evenwichtig worden gebruikt en onderhouden.

6. Samenvatting

Het project Tussen de Dijken in Nijbroek vormt een zorgvuldig ontworpen geheel waarin de erven, het karrepad, de boomgaard en de groene randen het karakteristieke landschap van de IJsselvallei versterken.

De uitvoering volgt de vergunde versie van het landschappelijk inpassingsplan “Breestuk & Middendijk Nijbroek”, waarin de in overleg met de gemeente Voorst doorgevoerde optimalisaties zijn opgenomen.

Het resultaat is een duurzaam, groen en herkenbaar woonlandschap waarin erf, natuur en omgeving elkaar versterken.

opmaat[®]
wonen



Aan het samenstellen van deze brochure is de hoogste zorg besteed. Desondanks kan het voorkomen dat zich kleine onvolkomenheden voordoen. Aan de inhoud van het gepubliceerde kunnen op generlei wijze rechten worden ontleend. De getoonde informatie kan niet worden aangemerkt als een aanbod en is niet bedoeld ter vervanging van deskundig persoonlijk advies.

UITGAVE OPMAAT WONEN B.V.