

GEMEENTE HEUSDEN**LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN KERKSTRAAT 18 ELSHOUT****BIJLAGE 5 BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING KERKSTRAAT
18 ELSHOUT****Opdrachtgever**


Naam : Staal Makelaars
 Adres : Brieltjenspolder 40
 PC + plaats : 4921 PJ Made
 Tel. : 0162-570471
 Mail : info@staalmakelaars.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE HEUSDEN
 Contactpersoon : dhr. J. Burgs
 Adres : Postbus 41
 PC + plaats : 5250 AA Vlijmen
 Tel. : 073-5131789
 mail : info@Heusden.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 12105-inpassingsplan

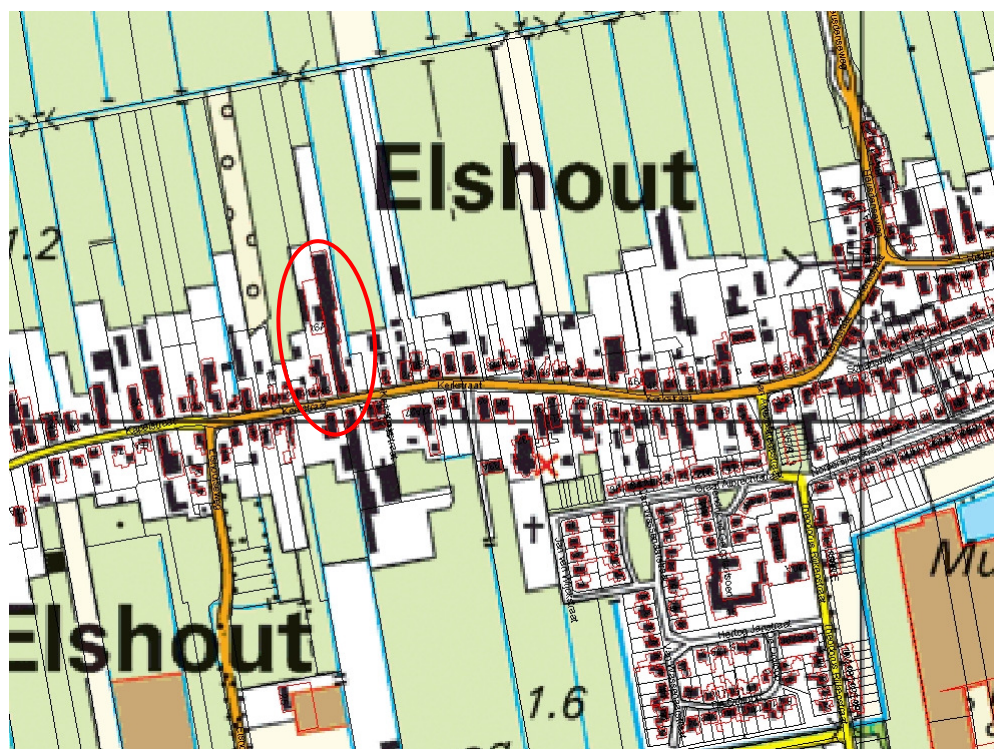
Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	27 01 2016	Landschappelijk inpassingsplan	definitief	JC 

GEMEENTE HEUSDEN

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN KERKSTRAAT 18 ELSHOUT

1. Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Heusden binnen de bebouwde kom van Elshout. Het plangebied omvat het zuidelijk deel van het langgerekte bouwperceel. Dit zuidelijk deel is in de bebouwde kom van Elshout gelegen. Het noordelijke deel van het bouwperceel is in agrarisch gebruik en is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied".



afbeelding 1- Situering plangebied

2. Huidige situatie

Het plangebied is thans niet in gebruik. Er staan de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf, inclusief een bedrijfswoning. Het deel van het perceel ten noorden van het plangebied is in agrarisch gebruik; op dit deel blijft het bestemmingsplan "Buitengebied" gelden.

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwing van de kern Elshout. De bedrijfswoning is, net als de naastgelegen panden, onderdeel van de historische lintbebouwing van Elshout. Het achtergelegen deel van het perceel is in agrarisch gebruik en blijft buiten het bestemmingsplan voor de bebouwde kom.



Afbeelding 5 - Luchtfoto van het plangebied en omgeving; het plangebied is rood omrand.

3. Gemeentelijk beleid - Ontwikkelingsvisie Buitengebied

De gemeente Heusden heeft besloten om een integrale ontwikkelingsvisie op te stellen voor het buitengebied, naast het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dat in voorbereiding is. Doel van de ontwikkelingsvisie is om als toetsingskader te fungeren voor initiatieven, die zich aandienen in het buitengebied en die niet passen in het bestemmingsplan.

Het plangebied wordt gerekend tot het deelgebied "Rivierkom". Daarin gelden de volgende landschappelijke kernkwaliteiten:

- Openheid met name tussen de Hooibroeken en Elshout en omgeving De Bellaard en Elshoutse Zeedijk.
- De cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardevolle lintstructuren in Haarsteeg en Elshout.
- Oude dijkring langs Voordijk, Inlaagdijk en de Zeedijk als gehele landschappelijke structuur met de vele grote en kleine wielen (zoals de Koppelwiel en Buitenwiel).
- Relatieve openheid met lange zichtlijnen.
- Het gebied heeft een regelmatige noord - zuidgerichte strokenverkaveling.
- Waardevolle bosgebieden in de Hooibroeken met bosstroken en eendenkooien.
- Hiërarchische slotenstructuur, waarbij de Koningsvliet ook een belangrijke ecologische waarde heeft.
- Verbeteren c.q. herstellen van de hydrologie van de Natte Natuurparels.

De ontwerprichtlijnen voor dit gebied zijn:

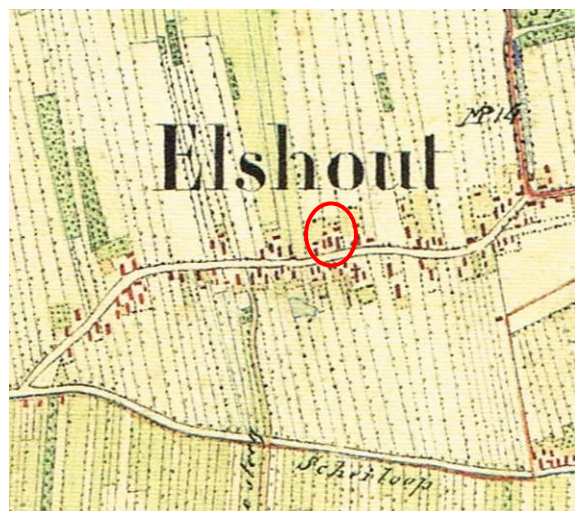
- Behoud en versterking van de bestaande strokenverkaveling (ontwikkelingen moeten binnen de huidige korrelgrootte passen).
- Behoud van de bebouwde lintstructuren.
- Bij voorkeur plaatsing van de bedrijfsbebouwing in de lengterichting van de kavel. De woning mag haaks of evenwijdig aan de weg.
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of -erven middels brede bosstroken en boscomplexen.
- Bij voorkeur toepassen van een moes- en boerentuinen aan de voorkant.
- Landschappelijke inpassing door de perceelsgrenzen te voorzien van hagen/heggen of houtwallen en / of bospercelen.
- Respecteren van de open corridors en zichtlijnen.
- Waar mogelijk langs sloten een bijdrage leveren aan realisering van natuurvriendelijke oevers en met name langs de Koningsvliet.
- Toe te passen boomsoorten: elzen, eiken, populieren, essen en wilgen.

4. Cultuurhistorie

4.1 De kern Elshout

De kern Elshout ligt ten noorden van de A59 op de overgang van zand naar klei. Op de zandgronden ten zuiden van Elshout liggen grote kassencomplexen die vervlochten zijn met de kern. Ten noorden bevindt zich de relatieve openheid van het rivierkleilandschap.

Elshout is van oorsprong een agrarisch dorp, ontstaan aan de achterkade van een weenontginning. Na inklink van het veen kwam een oude dekzandrug opnieuw aan de oppervlakte. Deze rug is thans lintvormig bebouwd met boerderijen en woningen, waarbij de smalle, diepe erven met boerderijen met korte gevels aan de straatzijde, typerend zijn.



<< Afbeelding 14 - Situatie van het plangebied omstreeks 1840 - het plangebied maakt deel uit van de (agrarische) lintbebouwing van de kern Elshout. Typerend is de strokenverkaveling die opstrekt vanaf de weg. De huiskavels waren smal en zeer diep, zoals tegenwoordig nog steeds.

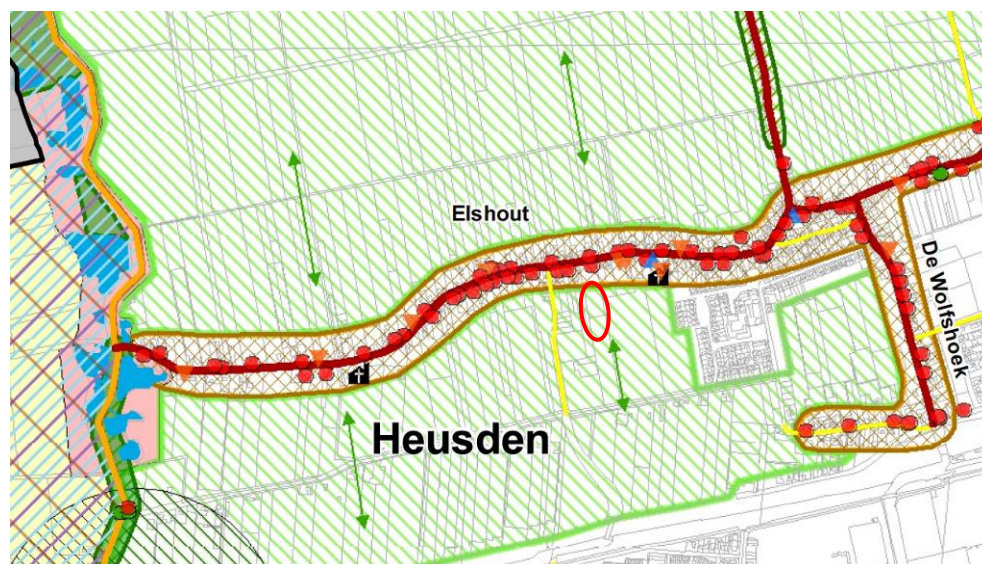
Elshout is een lintdorp met een strokenverkaveling haaks op het bebouwingslint, die kenmerkend is voor het slagenlandschap. Met de groei van lintbebouwing heeft in de loop der jaren een sterke verdichting plaatsgevonden. Het aantal waardevolle doorzichten naar het landschap is daardoor sterk gereduceerd. Deze open stukken vormen een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteit van een lintdorp als Elshout. Aan de zuidzijde van het lint hebben enkele kleine planmatige uitbreidingen plaatsgevonden, waardoor zich hier een dorpskern met enige voorzieningen heeft ontwikkeld.

4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

De Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW 2010) van Noord-Brabant benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. Volgens deze kaart zijn in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden van provinciaal belang aanwezig.

4.3 Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart

De gemeente Heusden heeft in 2011 een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De kern Elshout blijkt van bijzondere cultuurhistorische betekenis, waarbij met name de hoeveelheid karakteristieke panden opvalt. Het plangebied zelf maakt weliswaar onderdeel uit van de waardevolle lintbebouwing van Elshout, maar de bebouwing in het plangebied wordt niet aangemerkt als karakteristiek.



Afbeelding 15 - Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart; De kern Elshout is een karakteristiek lintdorp met opvallend veel karakteristieke panden (rode stippen); de bebouwing in het plangebied wordt niet als karakteristiek aangemerkt.

5. Landschappelijke waarden

Het zuidelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de historische lintbebouwing van het dorp Elshout.

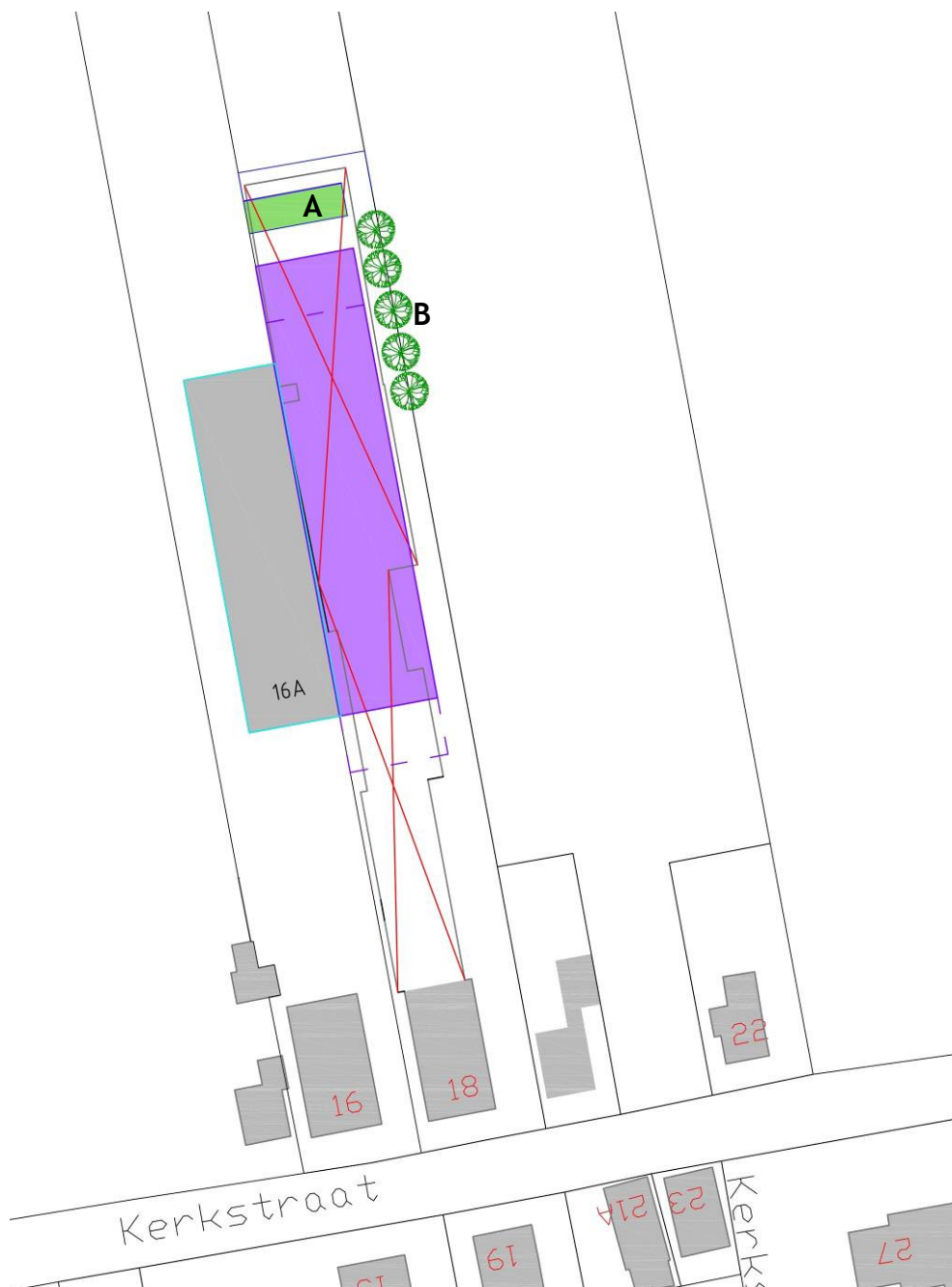
Het noordelijk deel maakt deel uit van de historische strokenverkaveling. Dit is een visueel open gebied met lange zichtlijnen. Deze gronden hebben bovendien cultuurhistorische waarden als gebieden met een middeleeuwse strokenverkaveling.

De grens tussen beide gebieden is van groot belang hier. Momenteel bevindt de grens binnen het plangebied zich noordelijker: de bestaande bebouwing penetreert in het landschappelijk open en cultuurhistorisch waardevolle gebied. Deze bebouwing zal worden afgebroken en de grens zal gelijk aan die op de omliggende percelen komen te liggen. Bovendien zal die grens gemarkeerd

worden met streekeigen beplanting. Daardoor is er sprake van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit van deze situatie.

6. Beplantingsplan

Het onderhavige gebied, op de overgang van zand naar klei, is te typeren als een veenweidelandschap. Dit gebied is door het nog veelvuldig voorkomen van kavelgrensbeplanting relatief kleinschalig en heeft een halfopen karakter. De omgeving is overwegend in gebruik als weidegebied, maar ook bouwland vooral daar waar de bodem uit klei bestaat.



Afbeelding 3 - Beplantingsplan

Bij het vormgeven van het beplantingsplan is nadrukkelijk gekeken naar de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. De locatie is gelegen in het deelgebied Rivierkom, waarin als uitgangspunten o.m. zijn aangegeven:

- Behoud en versterking van de bestaande strokenverkaveling (ontwikkelingen moeten binnen de huidige korrelgrootte passen).
- Bij voorkeur plaatsing van de bedrijfsbebouwing in de lengterichting van de kavel. De woning mag haaks of evenwijdig aan de weg.
- Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of -erven middels brede bosstroken en boscomplexen.
- Bij voorkeur toepassen van een moes- en boerentuinen aan de voorkant.
- Landschappelijke inpassing door de perceelsgrenzen te voorzien van hagen/heggen of houtwallen en / of bospercelen.
- Respecteren van de open corridors en zichtlijnen.
- Waar mogelijk langs sloten een bijdrage leveren aan realisering van natuurvriendelijke oevers en met name langs de Koningsvliet.
- Toe te passen boomsoorten: elzen, eiken, populieren, essen en wilgen.

Om de open corridor te respecteren is het noodzakelijk de erfbeplanting te beperken tot het bouwperceel. Achter de bedrijfsbebouwing is een groenstrookje van 5 m geprojecteerd (A), terwijl daarnaast opgaande bomen (5 essen, die passen bij dit gebied) ter begeleiding van de perceelsgrens is geprojecteerd (B), hetgeen de smalle, diepe verkaveling, kenmerkend voor de streek, benadrukt.

A Houtsingel

Om de nieuwe bedrijfsbebouwing verder in te passen in het landschap is een korte groenstrook dwars op de verkaveling, parallel aan de achterzijde van de bedrijfshal geprojecteerd. De oppervlakte daarvan bedraagt 75 m². In de strook worden struiken en boomvormers geplant.

Locatie : (zie afbeelding 11)

Breedte : 5 meter

Oppervlakte : 75 m²

Aantallen en soorten : 75 stuks

Boomvormers		D =	aantal
Zomereik	Quercus robur	60-80	2

Plantwijze : midden in de houtwal, afstand h.o.h. 12 m

Struikbeplanting		D=	aantal
Hazelaar	Corylus avellana	60-80	18
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	9
Zwarte els	Alnus glutinosa	60-80	15
Veldesdoorn	Acer campestre	60-80	15
Hondsroos	Rosa canina	60-80	15

Plantwijze: driehoeksverband 1x1 m

Dunning en eindbeeld

Dunning volgens de “blijver en wijker” methode. Periodiek zullen de wijkers worden verwijderd zodat de blijvers voldoende ruimte hebben om volwaardig uit te groeien. Dunning dient te geschieden wanneer de beplanting elkaar gaat raken/verdringen. Blijvers zijn lijsterbes, veldesdoorn en hondsroos. De overige zijn wijkers.

Belangrijk is dat de boomkronen in de toekomst niet teveel zonlicht gaan wegnemen van de struikenlaag. Daarom dienen de blijvende bomen met voldoende tussenafstand gekozen te worden.

Het eindbeeld is een struiklaag met 2 solitaire bomen waar er gestreefd zal worden de toekomstbomen voldoende ruimte te geven om volledig tot wasdom te komen. De bomenlaag zal dermate open zijn dat deze voldoende licht doorlaat voor de struikenlaag. De bedekking van de kroonprojectie zal uiteindelijk 30-40% zijn. Het sortiment bestaat uitsluitend uit streekeigen soorten.

B Bomenrij

Locatie : (zie afbeelding 11)
Aantallen en soorten : 5 stuks
Plantwijze: rijverband

Bomen		D =	aantal
Es	Fraxinus excelsior	60-80	5

's-Hertogenbosch, januari 2016

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING