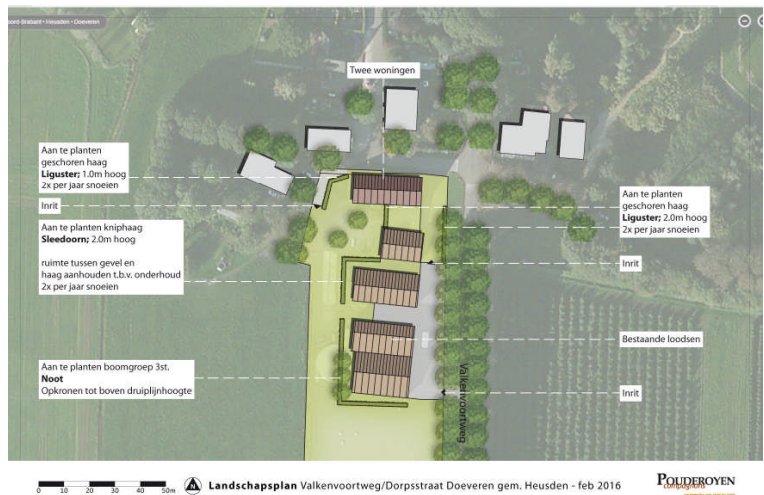


GEMEENTE HEUSDEN

Landschapsplan Dorpsstraat 5 Doeveren



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie.....	2
2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	3
2.1. Analyse bestaande situatie	3
2.2. Gemeentelijk beleid.....	4
2.3. Landschappelijke inpassing	5
2.4. Beplanting en beheer	7

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend landschapsplan voor het perceel Dorpsstraat 5 te Doeveren is het voornemen het huidige monumentale boerderijgebouw te wijzigen naar twee woonfuncties. Hierbij worden enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en – voorzieningen gesloopt. De overige bedrijfsgebouwen worden hergebruikt voor opslag en kleinschalige bedrijvigheid. Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. Het beleid van de gemeente en hogere overheden vraagt daarbij om een goede ruimtelijke inpassing. Daartoe is voorliggend landschapsplan opgesteld, dat een visie bevat op een passende inbedding in de omgeving.

1.2. Planlocatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Valkenvoortweg en de Dorpsstraat in de kern Doeveren, een klein dorp in de gemeente Heusden. Het plangebied maakt aan de noordzijde deel uit van een klein cluster woningen die samen de kern van Doeveren vormen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het (half)open landschap van het buitengebied. Het perceel bestaat momenteel uit een karakteristiek boerderijgebouw aan de Dorpsstraat met enkele bedrijfsloodsen op het achterterrein.



Ligging plangebied (Bron luchtfoto: Bing Maps)

Hieronder wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context en het gemeentelijk beleid, waarna de landschappelijke inpassing wordt besproken.

2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

2.1. Analyse bestaande situatie

Doeveren is een klein dorp dat gelegen is in het agrarisch gebied tussen Waalwijk, Drunen, (Oud)-Heusden en de Bergsche Maas. Het plangebied maakt deel uit van de dorpskern van Doeveren, een cluster van woningen, boerderijen en de kerk op de kruising van de Dorpsstraat met de Valkenvoortweg.



Ligging plangebied in de dorpskern van Doeveren (Bron luchtfoto: Bing Maps)



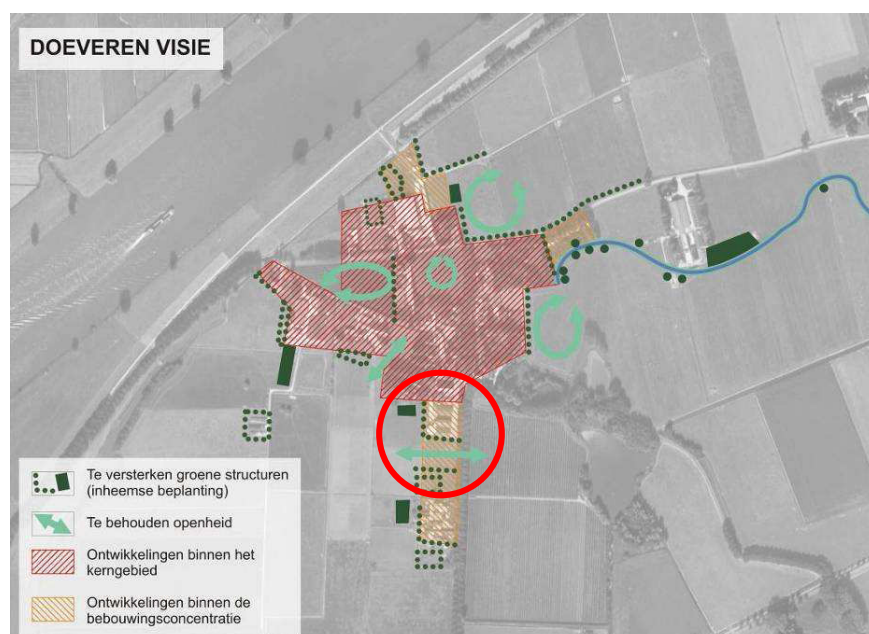
Plangebied gezien vanaf de kruising (Google streetview)

Het buitengebied van Doeveren wordt gekenmerkt door een half open landschap met een rechte verkaveling van de agrarische percelen, het zogenaamde Slagenlandschap. De agrarische gronden worden begrensd door watergangen en (on-)verharde wegen. Deze wegen liggen, op enkele plaatsen na, open in het landschap, en verzorgen de ontsluiting van de aangrenzende boerenbedrijven. Opvallend in het buitengebied van Doeveren is de oude Zeedijk. Dit is een landschappelijke zone met wielen, bosschages en de kronkelige dijk.

2.2. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie buitengebied

De ontwikkelingsvisie van de gemeente Heusden (d.d. 20 juli 2010) beschrijft de gewenste ontwikkeling van de kleine kernen van de gemeente en het omliggende buitengebied. Doeveren wordt omschreven als een gegroeid bebouwingscluster aan het kruispunt van de Zeedijk, de huidige Provinciale weg en de oude Heusdense sluis. Het heeft een waardevolle landschappelijke context aan de oever van de Bergsche Maas en het wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen open en gesloten tot in de kern. De kronkelende wegen en verkaveling hebben plaats gemaakt voor een regelmatige blokverkaveling met bijna rechte wegen en sloten.



Visiekaart voor de kern Doeveren (Ontwikkelingsvisie buitengebied gemeente Heusden, d.d. 20 juli 2010) Met rood is de ligging van het plangebied aangegeven.

Van belang voor Doeveren en omliggend gebied is het behoud van de losse onderlinge samenhang. Daarnaast wordt gepleit voor een landschappelijke afronding van de agrarische bedrijven. Voor het plangebied wordt een versterking van de groenstructuren rondom de bedrijfsloodsen voorgesteld waarbij enkel inheemse beplanting wordt gebruikt. Ten zuiden van het plangebied dient het zicht vanaf de Valkenvoortweg naar het open landschap te worden behouden.

2.3. Landschappelijke inpassing

Het landschapsplan is hieronder weergegeven. In de bijlage is een groter exemplaar opgenomen.



Het landschapsplan dient een bijdrage te leveren aan een goede inpassing van de woningsplitsing van het huidige monumentale boerderijgebouw en het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfsloodsen. De twee woonpercelen die door de splitsing ontstaan worden begrenst middels beplanting in de vorm van geschoren, inheemse hagen (Liguster). Ter hoogte van de westelijke inrit aan de voorzijde van het perceel wordt ook een geschoren Ligusterhaag aangeplant.

Op de oostelijke perceelsgrens wordt eveneens een geschoren Ligusterhaag aangeplant. Het open karakter en het aanzicht dienen echter behouden te blijven. De haag staat ook op de achtergrens van de woonpercelen om zo de grens tussen de woningen met berging en de bedrijfsbebouwing te accentueren.

Het bedrijfs gedeelte, het gedeelte waar de bestaande voormalige agrarische bedrijfsloodsen worden hergebruikt voor opslag en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, wordt omzoomd met een kniphaag (Sleedoorn). Zeker komend van het zuiden over de Valkenvoortweg zijn de bedrijfsgebouwen goed te zien. Hier dient de haag het zicht op de zijgevel van de zuidelijke loods te breken. De haag zorgt voor een stevige groene plint, maar de beperkte hoogte van de haag zorgt ervoor dat de gevel, daklijst en kap van de loods grotendeels zichtbaar blijven. Aan de zijde van het open landschap, aan de westzijde van het perceel, wordt de

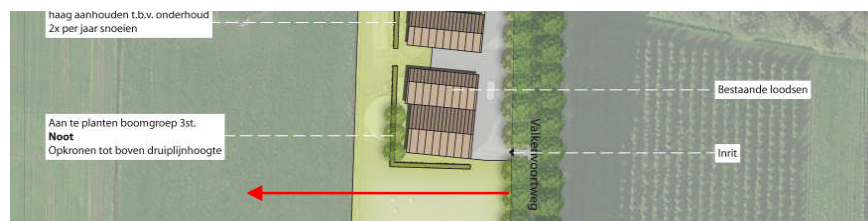
haag langs de loodsen doorgezet, waarbij voldoende afstand tussen de gevel en de haag wordt gehouden ten behoeve van het onderhoud aan de loodsen en aan de haag.



Zicht op de loodsen komend van het zuiden op de Valkenvoortweg (Bron: Google Streetview)

Ter hoogte van de nieuwe inrit van de Valkenvoortweg naar de bestaande bedrijfsgebouwen wordt geen extra beplanting voorgesteld. De dijk waarop de weg ligt zorgt voor een zicht op het erf, en op het achterliggende open landschap. De weg wordt hier reeds gescheiden van het perceel middels een dichte bomenlaan en een (droge) greppel. Door het hoogteverschil zou een haag op het erf niet bijdragen aan een verminderd zicht op de loodsen, zonder dat het zicht naar het open landschap verloren gaat. Om deze reden is een haag is op deze plek niet gewenst.

De weide ten zuiden van de bedrijfsloodsen blijft vrij van opgaande beplanting. Op deze plek wordt het zicht vanaf de Valkenvoortweg over het open landschap behouden.



Behoud van het zicht over het open landschap vanaf de Valkenvoortweg.

2.4. Beplanting en beheer

Hagen

Woongedeelte

- Geschoren hagen (liguster) (ca 58 m);
- 4 planten per meter
- 2x per jaar snoeien om de gewenste hoogte te behouden (zie hoogten op kaart).

Bedrijfsgebied

- Geknipte hagen (Sleedoorn) (ca 92 m);
- 3 planten per meter;
- 2x per jaar snoeien om de gewenste hoogte te behouden (zie hoogten op kaart).

Bomen

- Groep bestaande uit 3 bomen;
- Noot (er kan ook voor Fruitbomen, Linden, Essen of Paardenkastanjes worden gekozen);
- Minimaal 8 meter h.o.h.
- Eerste jaren opkronen tot gewenste hoogte (boven druiplijn loodsen).