

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE"

BIJLAGE 7 bij de TOELICHTING

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Inhoud

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	4
2.1	Landschappelijke situatie.....	4
2.2	Landschappelijke inpassing.....	4
2.3	De toegangsweg	5

GEMEENTE WOENSDRECHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOGERHEIDE"

BIJLAGE 7 bij de TOELICHTING

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

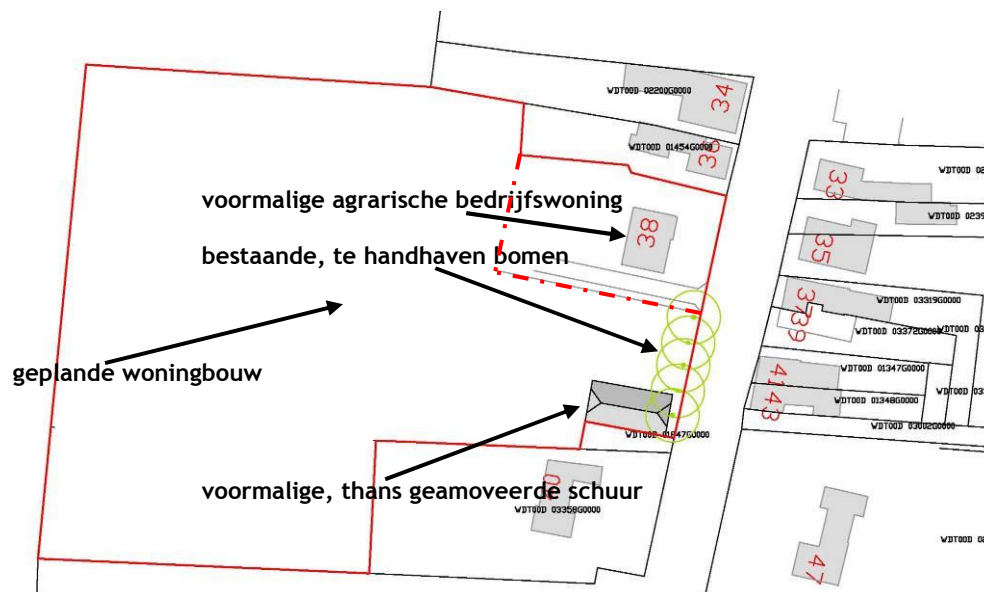
De initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aan de Ossendrechtseweg te Hoogerheide. De daar aanwezige voormalige agrarische opstallen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en kort geleden afgebroken. De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor de realisering van drie ruimte- voor ruimtewoningen en een reguliere woning. Voor dit plan is een bestemmingsplanherziening opgesteld (Bestemmingsplan "Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide"). Daarin zijn de regels opgenomen die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn er uitgangspunten en randvoorwaarden die de inpassing van het plan in de omgeving waarborgen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn gesteld in het navolgende landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 1 - Situering plangebied - de locatie ligt aan de Ossendrechtseweg die de kern Hoogerheide verbindt met Calfven en Ossendrecht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, in de zuidwesthoek van de bebouwde kom van Hoogerheide.



Figuur 2 - Begrenzing plangebied en relevante bestaande elementen.

2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

2.1 Landschappelijke situatie

De locatie is gelegen bovenop de zg. Brabantse Wal. Deze naam is niet correct, want het betreft geen wal, maar een afbraakrand van de hoger gelegen zandgronden. Het uitzicht vanaf de hogere punten op het lager gelegen (polder)landschap is fenomenaal. Dat bepaalt mede de kwaliteit van de onderhavige bouwpercelen.



Figuur 3 - Drone-foto vanaf de bouwlocatie richting westen; het uitzicht is zeer fraai en wordt ingekaderd door de aanwezige opgaande beplanting.

2.2 Landschappelijke inpassing

In de regeling voor ruimte voor ruimtewoningen is bepaald, dat landschappelijke inpassing, zoals die volgens de Verordening ruimte 2014 voor andere ontwikkelingen in het buitengebied noodzakelijk is, voor ruimte voor ruimtewoningen niet noodzakelijk is. Er wordt vanuit gegaan dat de oppervlakte van de kavels dusdanig is, dat er vanzelf een grote mate van groene inpassing ontstaat.

Desondanks zijn in overleg met de initiatiefnemer aanvullende maatregelen afgesproken die ervoor moeten zorgen dat de nieuwe bebouwing niet conflicteert met het beeld vanuit het landschap.

inrichting

Zone landschappelijke inpassing

In het bestemmingsplan is aan de westzijde een zone 'landschappelijke inpassing' opgenomen. Deze is bedoeld om de visuele overgang tussen de nieuwe bebouwing en het landschap te bewerkstelligen. In het bestemmingsplan is geregeld dat daarin geen gebouwde erfafscheidingen, pergola's, vlaggenmasten en dergelijke mogen worden gebouwd. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen (zie bestemmingsplan) zijn gebouwde erfafscheidingen toegestaan.

De zone van landschappelijke inpassing aan de westzijde heeft een functie als overgang van het omliggende open landschap naar de nieuw te bouwen woningen. Anderzijds is deze zone ook cruciaal voor een van de belangrijkste

pluspunten voor deze locatie: het uitzicht vanuit de nieuwe woningen. Met de navolgende inrichtingseisen wordt enerzijds beoogd dat het uitzicht vanuit de woningen behouden blijft en dat anderzijds de inpassing van de woningen in het landschap zo goed mogelijk bewerkstelligd wordt:

1. Er mag niet gebouwd worden in deze strook;
2. De inrichting moet groen zijn: geen verharding;
3. Beplanting moet laag gehouden worden: bij voorkeur bloemrijk gras en/of lage struwelen; naar de randen van de percelen toe mogen een of enkele hogere struiken of bomen toegepast worden;
4. Er mogen uitsluitend gebiedseigen soorten gebruikt worden - zie bijlage A.
5. Groene erfafscheidingen (haag of struikbeplanting) zijn toegestaan. Deze dienen te bestaan uit gebiedseigen soorten, zoals haagbeuk, beuk, liguster, hultst, meidoorn, veldesdoorn etc. Afscheidingen van coniferen en andere niet-gebiedseigen soorten zijn niet toegestaan.

Strook perceelsscheidingen

Voor het overige wordt ervan uitgegaan dat het gehele achterterrein (met uitzicht op het landschap) overwegend groen ingericht zal worden.

De strook aan weerszijden van de onderlinge perceelsscheidingen mag niet bebouwd worden (uitgezonderd erfafscheidingen) en zal een overwegend groene inrichting krijgen. In deze strook mogen indien gewenst opgaande bomen geplant worden. In verband met de landschappelijke inpassing wordt de voorkeur gegeven aan gebiedseigen soorten - zie bijlage A.



Figuur 4 - Impressie van de landschappelijke inpassing vanuit het westen; de erfbeplanting tussen de woningen speelt een rol in de landschappelijke inpassing.

2.3 De toegangsweg

De inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte is een belangrijk aspect van de beeldkwaliteit.

Aan de hand van een profiel en tekst per onderdeel, zoals groen en verharding, wordt de beoogde kwaliteit in deze paragraaf omschreven.

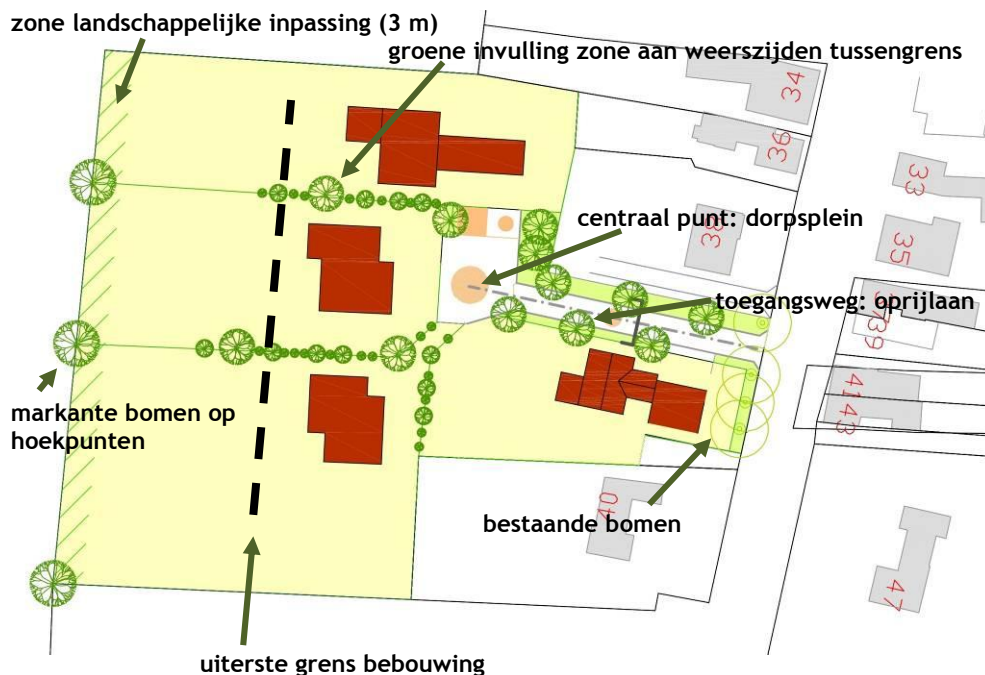
2.4.1 Groen

Het groen is in grote mate bepalend voor de beoogde beeldkwaliteit van de locatie. Er is ten aanzien van het groen in de straat, is er sprake van een viertal deelgebieden:

1. De bestaande bomen

Aan de zijde van de Ossendrechtseweg staan vier grote bomen (eiken en beuken). Deze worden aangemerkt als waardevol en dienen behouden te blijven. Ze bepalen mede het straatbeeld in de Ossendrechtseweg en vormen een fraaie natuurlijke begrenzing van het plangebied aan de oostzijde.

2. De toegangsweg, laankarakter
De toegang tot de vier percelen vanaf de Ossendrechtseweg wordt gevormd door een insteekweggetje



Figuur 5 - Schets inpassingsplan; de footprint van de woningen is slechts illustratief.

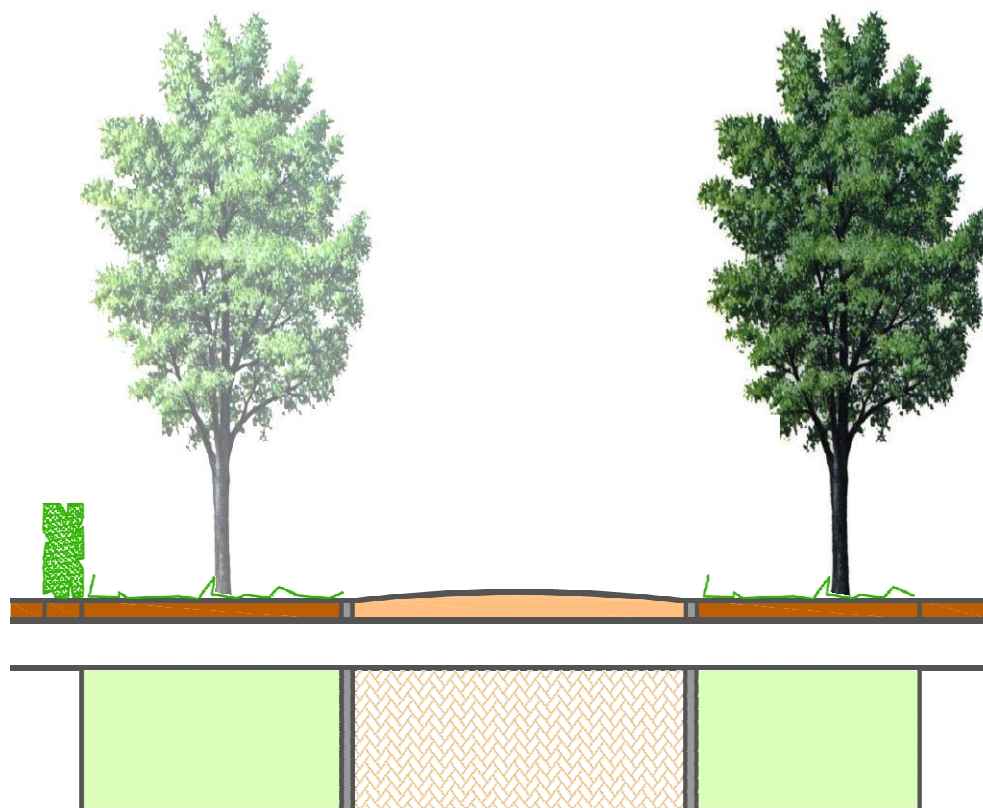
3. Het centraal punt, karakter: dorpsplein
Het centrale punt heeft een functie als draaiplek voor auto's en er zijn ook twee bezoekersparkeerplaatsen; Toch wordt deze ruimte niet helemaal bestraat, maar blijft er ook enige ruimte over voor groen, waarbij een of enkele markante bomen geplaatst worden. Gedacht kan worden aan zomereiken of esdoorns. Dit zijn soorten die veelvuldig in het landschap voorkomt. De daadwerkelijke invulling van het groen zal worden afgestemd met de afdeling Openbare Werken.

2.4.2 Groene sfeer interne Infrastructuur

De kwaliteit van de openbare ruimte is onder andere af te lezen aan de opbouw van de profielen en het materiaalgebruik voor de verharding. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer en moet ook voldoen aan de functionele eisen in het gebruik. De beoogde sfeer is landelijk en de vormgeving zal terughoudend en sober zijn.



Figuur 6 - Beeld van de toegang tot de "oprijlaan" in het nieuwe woonbuurtje



Figuur 7 - Schets dwarsprofiel

's-Hertogenbosch, december 2017

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

GEMEENTE WOENSRECHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOGERHEIDE"

BIJLAGE 7 bij de TOELICHTING

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE A

SORTIMENTS LIJST IN HEEMSE BOMEN EN STRUIKEN

Bij het maken van een erfbeplantingsplan dient bekeken te worden of de betreffende soort plantmateriaal toepasbaar is in het plangebied. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van onderstaande lijst, die is gebaseerd op de provinciale Subsidieregeling verbindingen en landschap Noord-Brabant in het kader van de groenblauwe diensten.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Abeel, grauwe	<i>Populus canescens</i>
Appel, wilde	<i>Malus sylvestris</i>
Berk, ruwe	<i>Betula pendula</i>
Berk, zachte	<i>Betula pubescens</i>
Bes, aal -	<i>Ribes rubrum</i>
Bes, zwarte	<i>Ribes nigrum</i>
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Bosroos	<i>Rosa arvensis</i>
Eglantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
Eik, zomer-	<i>Quercus robur</i>
Eik, winter-	<i>Quercus petraea</i>
Els, zwarte	<i>Alnus glutinosa</i>
Esdoorn, gewone	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esdoorn, noorse	<i>Acer plantanoides</i>
Es, gewone	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gagel	<i>Mirya gale</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Heggeroos	<i>Rosa corymbifera</i>
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
lep, div .klonen	<i>Ulmus</i>
lep, steel-	<i>Ulmus laevis</i>
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Kastanje, tamme	<i>Castanea sativa</i>
Kers, zoete	<i>Prunus avium</i>
Kornoelje, rode	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornoelje, gele	<i>Cornus mas</i>
Kraagroos	<i>Rosa agrestis</i>
Krenteboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>

Liguster, wilde	Ligustrum vulgare
Linde, kleinbladige	Tilia cordata
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos
Linde, zilver-	Tilia tomentosa
Linde, Hollandse	Tilia vulgaris
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna
Meidoorn, tweestijlige	Crataegus laevigata
Mispel	Mespilus germanica
Noot	Juglans regia
Peer, wilde	Pyrus pyraster
Populier, zwarte	Populus nigra
Populier Canadapopulier	Populus x canadensis
Sleedoorn	Prunus spinosa
Veldesdoorn	Acer campestre
Vlier, gewone	Sambucus nigra
Vlier, berg	Sambucus racemosa
Vogelkers, inheemse	Prunus padus
Vuilboom	Rhamnus frangula
Wegedoorn	Rhamnus catharticus
Wilg, amandel	Salix triandra
Wilg, bittere	Salix purpurea
Wilg, bos	Salix caprea
Wilg, grauwe	Salix cinerea
Wilg, kat-	Salix viminalis
Wilg, geoorde	Salix aurita
Wilg, kraak	Salix fragilis
Wilg, kruip-	Salix repens
Wilg, laurier-	Salix pentandra
Wilg, schiet-	Salix alba
Hoogstamfruitbomen	Diverse soorten

Van een aantal soorten laanbomen is een beperkt aantal cultivars toepasbaar.

Het gaat hierbij om de volgende cultivars:

Populus canescens De Moffart en Witte van Haamstede ;

Acer pseudeplatanus Negenia en Rotterdam;

Fraxinus excelsior Eureka, Altena, Atlas en Westhof's Glorie ;

Ulmus Dodoens Clusius en Lobel;

Prunus avium Landscape Bloom en Plena;

Tilia cordata Erecta en Roelvo ;

Tilia vulgaris Pallida;

Populus x canadensis div. cultivars;

Populus nigra div. cultivars m.u.v. Italica;

Salix alba Liempde, Belders .