

Landschapsinpassingsplan

Vroenhoutseweg 16 te Roosendaal



ZICHTLIJN

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Onderzoeksmethode	3
3. Fysiek ruimtelijke analyse	3
4. Beleid	8
5. Visie op landschapsinpassing	9
6. Beplantingsontwerp	11
7. Beheer.....	14
Colofon	15
Versietabel	15

1. Inleiding

Onderhavig landschapsinpassingsplan behoort bij de rapportage 'BESTEMMINGSPAN VROENHOUTSEWEG 16 ROOSENDAAL TOELICHTING' opgesteld door Cuijpers Advies en vormt daarin 'bijlage 2'. In die rapportage wordt het doel en het ruimere beleidskader aangegeven. Het betreft een zogenaamde ruimte voor ruimte woning die landschappelijk zorgvuldig moeten worden ingepast. Dit landschapsinpassingsplan bepaalt de landschappelijke inpassing.

2. Onderzoeksmethode

Er zijn door de overheden geen kwantitatieve eisen gedefinieerd bij de inpassing. Hierdoor zal er, zonder aangegeven hoeveelheden gekomen moeten worden tot een goed plan. Niet alleen het **type** natuur & landschap en de **locatie**, maar dus ook de **hoeveelheden** zullen in dit onderzoek bepaald en gemotiveerd moeten worden.

In dit landschapsinpassingsonderzoek wordt eerst de landschappelijke context bestudeerd. De context bestaat uit de beleidsmatige context en een fysiek-ruimtelijke¹ context. Vanuit die contexten wordt geanalyseerd hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke compensatie het beste kan worden vormgegeven. Dit wordt vertaald in een beplantingsontwerp en een beheerplan.

3. Fysiek ruimtelijke analyse

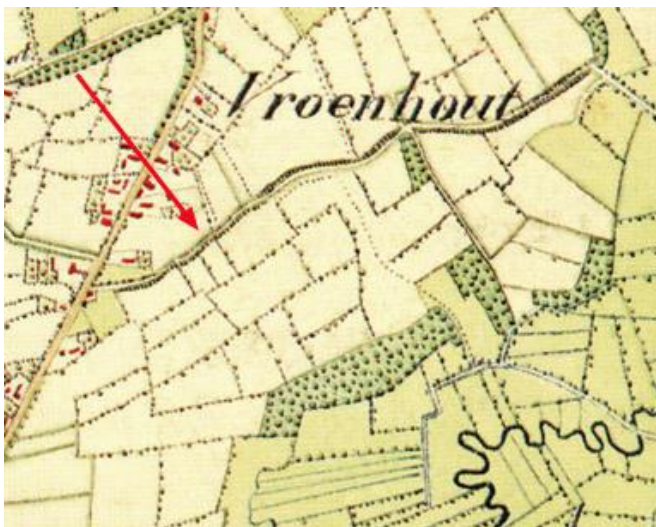


Fig.1 KAARTBEELD 1840; uit: Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland

Het landschap van 1840 is bijna op geen enkele wijze meer te vergelijken met de huidige situatie. De Hogeweg was een doorgaande weg met begroeiingen en kleinschalige verkavelingen. Het gebied lag iets hoger dan de zone rechtsonder op bovenstaand plaatje, waar de kronkelende zwarte lijn de oorspronkelijke loop van de Engebeek aangeeft. Bij de Engebeek lag het landschap lager en waren er meer ontwateringssloten. Die sloten zijn aangelegd om de kavels goed te ontwateren. Hierdoor was de percelering veel smaller vlak bij de Engebeek. De onderhavige locatie was droger en daardoor kon de percelering anders zijn. Het was een heel gevarieerd landschap, kleinschalig en veel structuren.

¹ De opbouw van het landschap: de historische ontwikkeling, de huidige structuren, de beeldbepalende structuren en dergelijke.

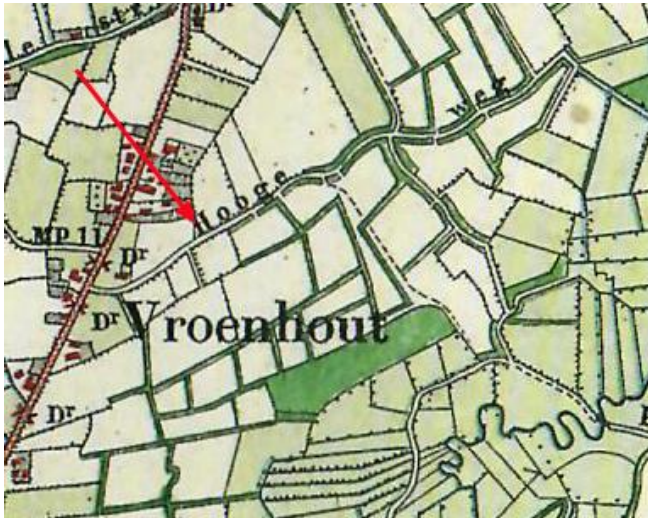


Fig.2 KAARTBEELD 1905; uit: Grote Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland

Ten opzichte van 1840 is het landschap in 1905 weinig veranderd. Het groen van 1840 is waarschijnlijk forser uitgegroeid. De tekenaar van de kaart heeft diverse beplantingen dikker getekend dan op de kaarten van 1840. Waarschijnlijk zijn de beplantingen breder uitgegroeid. Het landschap moet heel kleinschalig hebben aangedaan. Rondom akkerpercelen stonden flinke zones met struiken. Er is nog steeds geen bebouwing waar te nemen. Rond 1937 is er bebouwing gekomen op perceel Hogeweg 4. Dit is de bebouwing direct ten oosten van het onderhavige (ruimte voor ruimte) perceel.

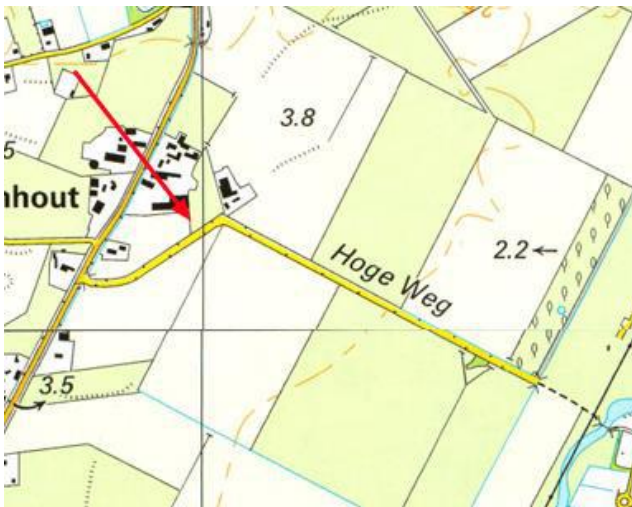


Fig.3 KAARTBEELD 2005; uit: Topografische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij ANWB

Ten opzichte van 1905 is het landschap veel gewijzigd. Het kleinschalige karakter is compleet veranderd. Vermoedelijk heeft of hebben er grootschalige ruilverkavelingen plaatsgevonden. Er zijn geen perceelscheidingen meer met beplanting. De Vroenhoutseweg is nog wel te typeren als stedenbouwkundig lint met bebouwing. Het landschap achter dit bebouwingslint voelt desolaat aan. De historische context van onderhavig perceel is er niet. Het enige wat het biedt is dat de Hogeweg een oude lint is waar logischerwijs bebouwing had kunnen ontstaan.



Fig.4 Luchtfoto huidige beeld, door Gemeente Roosendaal ter beschikking gesteld.

Op de luchtfoto is te zien dat de huidige loop van de Hogeweg (zie fig.4) afbuigt (rode pijl), terwijl de luchtfoto nog in de geploegde akker sporen laat zien hoe de loop vroeger heeft gelopen (gele pijl).

Het gebied is, zoals de structuurvisie al aangeeft, een open gebied. De gemeentelijke wegen zijn deels beplant. Enkele erven zijn ook beplant, maar niet allemaal. Er zijn soms hoge bomen op de erven waar te nemen. Het gebied is open en je kan ver van je af kijken. De akkers zijn functioneel ingericht zonder overbodig groen. Dat karakteriseert de huidige landschappelijke opbouw. Hierdoor is de bebouwing goed zichtbaar en zijn er ook lange zichtlijnen en brede horizonnen in het landschap te ervaren. Op de erven zijn wel lagere zones met struiken aanwezig. Grotendeels zijn het functionele erven met eenvoudige tuininrichting.



Fig.5 Uitzicht naar het westen; rechts op foto toekomstige plek voor nieuwe woning



Fig.6 Uitzicht naar het oosten; midden op foto toekomstige plek voor nieuwe woning

Op foto 5 en 6 is de Hogeweg zichtbaar waaraan de nieuwe woning komt te liggen. Deze weg is beplant met eiken.



Fig.7 Foto vanaf Hogeweg richting te slopen stallen; op voorgrond komt nieuwe woning

4. Beleid

In het beleid zijn de volgende aanknopingspunten te vinden **op wat voor wijze** de locatie ingepast moet worden.

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 (2013) wordt over het plangebied het volgende algemene beleid bepaald: 'Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.'

Het open weidse landschap is een bestaande kwaliteit van het plangebied dat dus versterkt zou moeten worden. Dit landschapsinpassingsplan kan daar dan een bijdrage aan leveren door de openheid zoveel mogelijk te waarborgen. De stallen worden gesloopt en er komt een kleinere hoeveelheid bebouwing voor terug => minder steen.

Welstandsnota (2013). Hierin wordt het gebied bestempeld als buitengebied 'zonder aanvullend beleid', maar in de categorisering krijgt het de status 'gewoon' mee. In de tekstrapportage wordt verder voor het buitengebied aangegeven: 'De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals akkers, wegen tussen de weilanden en de afwisselende lintbebouwing.

De nieuw te bouwen bebouwing aan de Hogeweg zou in principe vanuit die optiek gezien worden als bebouwing aan een lint. In 1937 lag er bebouwing aan een lint, de Hooge Weg, dat een doorgaand karakter had. Door aan dit lint een nieuwe kavel te maken wordt voortgeborduurd op een logische ontwikkeling. De kavel zou compact moeten blijven.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (2014)

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Naast e. zal er in dit plan gezocht moeten worden naar maatregelen a. en b.

5. Visie op landschapsinpassing

Gelet op de openheid van het omringende landschap en het beleid is het wenselijk om het nieuwe bouwperceel beperkt te houden in omvang. Hier zal een woning gebouwd worden met een beperkte inhoud en ook met weinig bijgebouwen. De woning mag zichtbaar zijn. Vanuit de woning moet er op het omliggende landschap gekeken kunnen worden. Maar anderen mogen niet teveel last hebben van de nieuwbouw. Om het perceel optimaal in te passen zou een deel van de achtertuin waar mogelijk nog een bijgebouw zou kunnen komen aan het zicht onttrokken moeten worden. De meest optimale inpassing van een woning in het buitengebied is er één met groene hagen of een strook met struiken. De landschappelijke inpassing is er in dit geval op gericht om het perceel te omzoomen met een haag. Het zicht vanaf de Hogeweg op de achtertuin zal extra worden afgeschermd met een struikensingel. En aan de west- en noordkant zullen een aantal Lindebomen komen om het geheel landschappelijk fraai in te pakken.

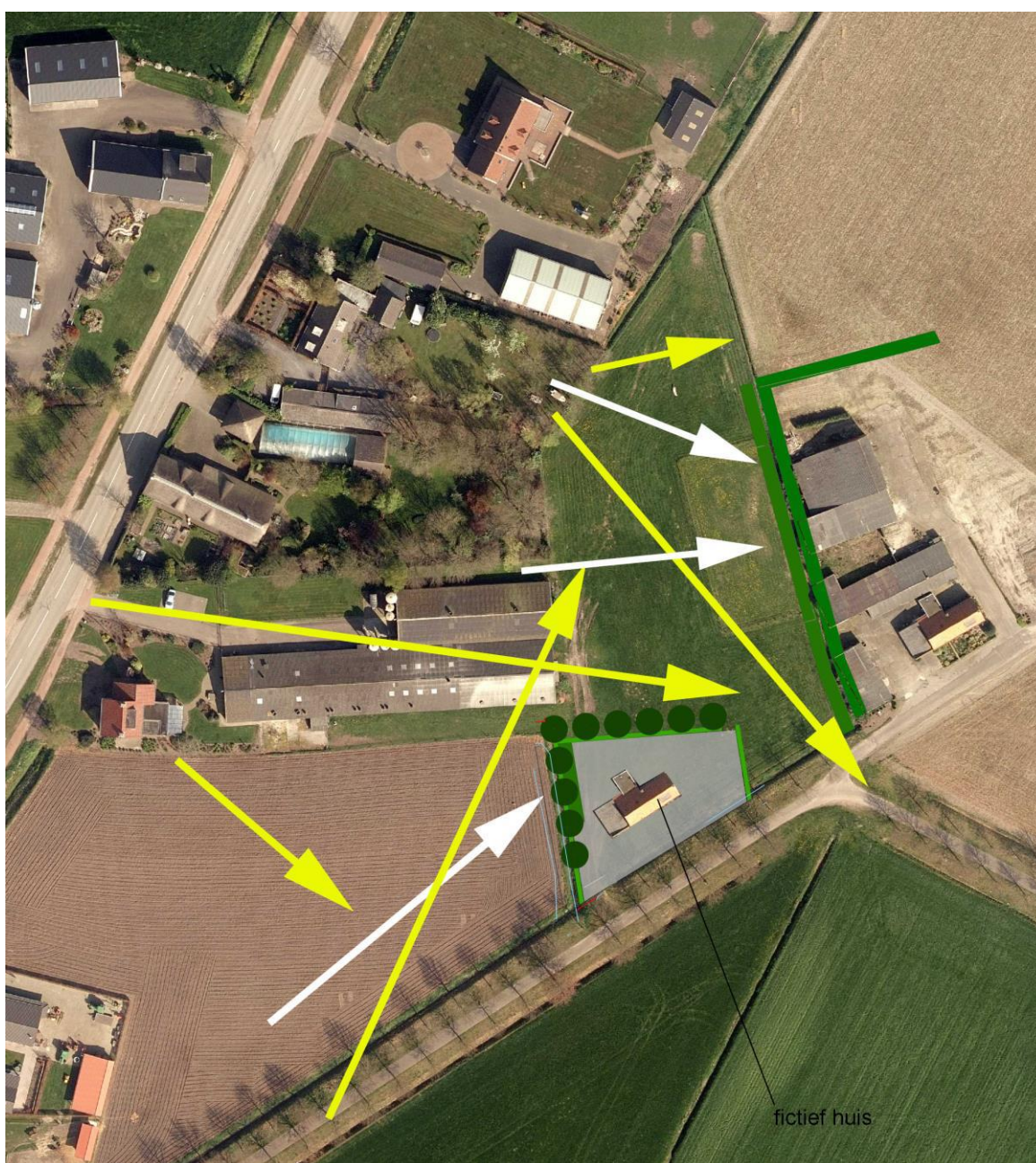


Fig.8 Zichtlijnen

De witte pijlen uit figuur 10 tonen dat het met groen omzoomde erf voor omwonenden en passanten niet helemaal zichtbaar is. Dat is het doel van dit plan en levert op die manier een bijdrage aan het landschap. De kwaliteiten van het open landschap met de lange zichtlijnen, hetgeen een grote kwaliteit is, blijft ook goed gewaarborgd. De gele pijlen tonen aan dat er nog lange zichtlijnen overblijven voor de bewoners zodat deze de verre horizonnen kunnen blijven zien.

Het buurperceel aan de Hogeweg 4, waarbij die eigenaar al de verplichting heeft om zijn perceel met een 3 meter brede strook aan struiken 'in te pakken', zal nog verder worden ingepakt met nog eens 3 meter struiken om het landschap te verfraaien. Hierdoor wordt het zicht voor de nieuwe woning, maar ook het zicht vanaf de Vroenhoutseweg 16 richting het oosten geoptimaliseerd.

6. Beplantingsontwerp

Onderstaand plaatje toont het door ZICHTLIJN voorgesteld beplantingsontwerp.

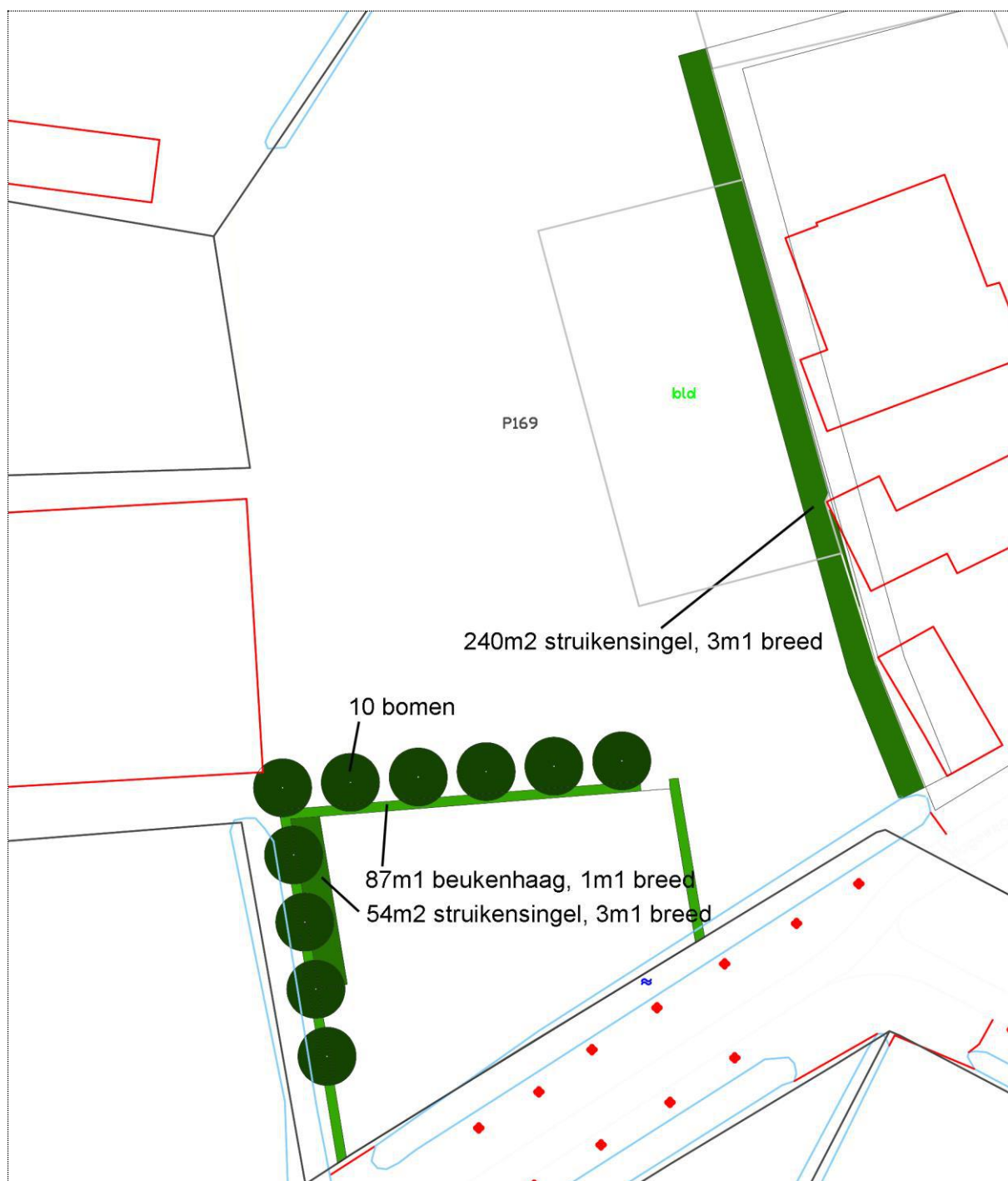


Fig.9 Beplantingsontwerp

BOMEN & HAGEN

Het beplantingsontwerp omzoomt het erf/ toekomstige bouwperceel aan de west-, noord- en oostzijde met een beukenhaag. Aan de noord en westzijde worden 10 stuks lindebomen (*Tilia cordata*, maat 14-16) aangeplant.

De hagen bestaan uit beuk (*Fagus sylvatica*, maat 100-120). Deze zullen in een dubbele rij worden aangeplant (2x4 stuks per m¹). De bomen staan aan de noordzijde 2,25 meter naast de haag en de bomen aan de westzijde staan in de haag (zie figuur 10).



Fig.10 bomen en haag oostzijde (links) & noordzijde (rechts)

STRUIKENSINGEL

De struikensingel zal volgens plantverband van figuur 12 moeten worden aangeplant. Na enkele jaren groei zullen de struiken samensmelten tot één geheel en uitgroeien tot ongeveer 4 meter hoogte. De totale oppervlakte van de twee struikenssingels is 294 m² groot. Er wordt uitgegaan van een plantafstand van 1,0m¹ tussen de rijen en een afstand van 2,0m¹ in de rij. Totaal zijn er 98 struiken nodig. In onderstaand schema worden de soorten aangegeven. Deze moeten willekeurig (in het stramien) worden aangeplant. De aanplanthoogte moet minstens 100-120cm hoog zijn. Het primaire doel van deze beplanting is landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak (zie a. van het afsprakenkader landschap). Daarnaast zal dit landschapselement ook bijdragen aan het versterken van de natuurwaarden doordat de strook een plek kan zijn waar onder andere vogels voedsel kunnen halen en kunnen nestelen (zie b.).

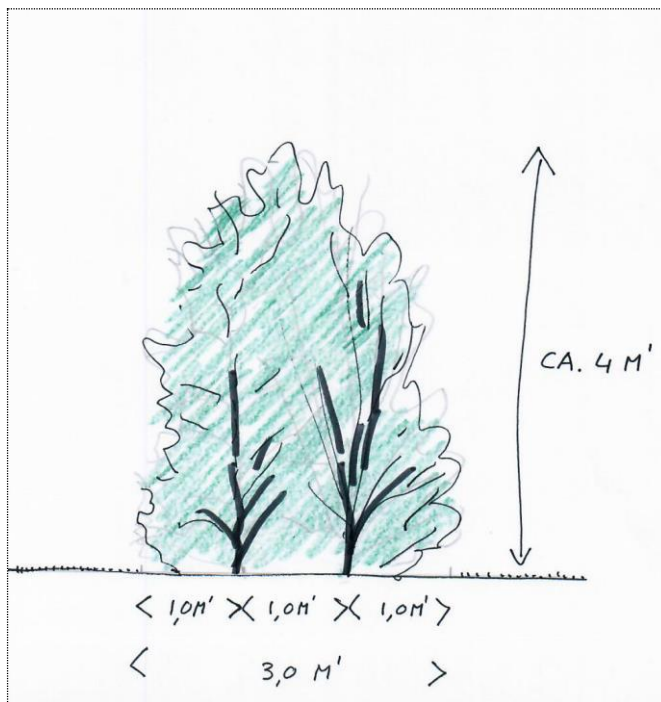


Fig.11 Opbouw struikensingel

wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	aantal
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krenteboompje	15%	44
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	10%	29
<i>Cornus mas</i>	Gele Kornoelje	15%	44
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	6%	18
<i>Euonymus euopaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts	15%	44
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	8%	24
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	10%	29
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	6%	18
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	15%	44
SOM		100%	294

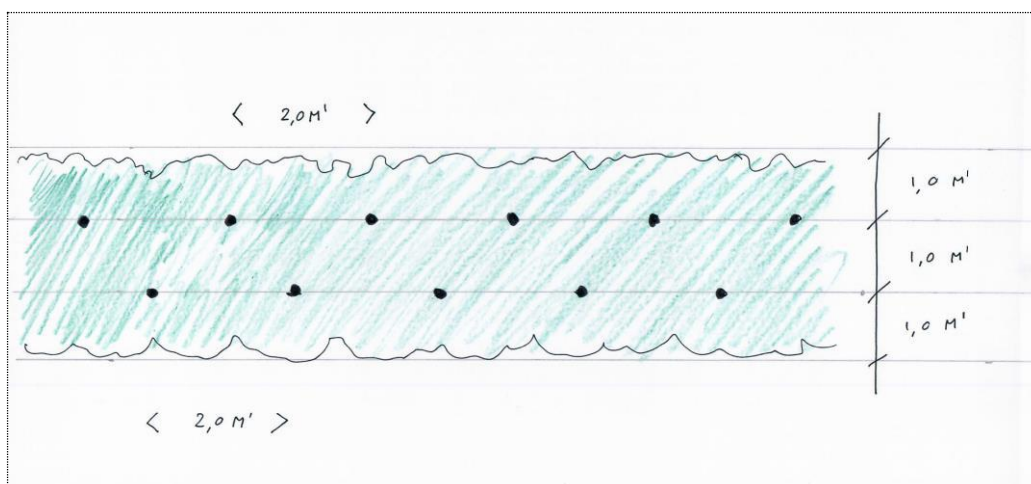


Fig.12 Plantverband

7. Beheer

BOMEN

De bomen zullen de eerste 10 jaar weinig beheer nodig hebben. Alleen de onderste takken moeten worden weggehaald om vrij uitzicht te houden. Na 10 jaar zal mogelijk de kroon flink zijn uitgegroeid waarbij het uitdunnen van de kroon en het inkorten van de takken te adviseren is om de kroon niet te groot te laten worden en de boom in verhouding met het huis te laten blijven.

BEUKENHAAG

De beukenhaag zal ca. 120cm. hoog worden. De haag zal 2x per jaar gescheerd worden, 1x in juni en 1x in september/oktober.

STRUIKENSINGEL

- Het beheer is in dit geval gericht op een redelijk continue afschermende werking. Zo moeten toekomstige gebouwen en bouwwerken en andere mogelijke objecten grotendeels afgeschermd blijven.
- Het opgaande moet ca. 4 meter hoog worden en niet hoger. Hierdoor blijven de struiken ook onderaan groen en wordt de hoeveelheid groen niet te massaal.

Dit leidt tot de volgende beheersystematiek:

- Einde zomer na aanplant: opnemen van inboet (doodgegane struiken)
- Winterperiode na ca. 1 jaar: de inboet aanplanten.
- Eerste drie jaar:
 - Geen snoei, alleen kruidlaag kort houden zodat de struiken de ruimte krijgen om te groeien. Het korthouden van de kruidlaag kan de eerste jaren met bosmaaier plaatsvinden.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het tiende jaar:
 - Iedere winter 1/3 van alle hoofdgesteltakken wegsnoeien en ter plaatse versnipperen en de snippers als mulchlaag aanbrengen. De hoogste takken moeten worden weggenomen. Incidenteel zal met de bosmaaier de kruidvegetatie in toom moeten worden gehouden.
- Iedere tien jaar moet de situatie opnieuw bekeken worden. Door concurrentiedruk, ziektes of andere oorzaken kunnen bepaalde struiken worden weggedrukt of niet goed groeien, waardoor er een te eenzijdig beeld ontstaat. Ook is er een kleine kans dat er gaten ontstaan in het beeld, doordat struiken wegvallen door afsterven. Mogelijk moeten er na 10 jaar struiken worden vernieuwd om het beeld weer goed te krijgen.

Colofon

Opdrachtgever:

Mts Sluys- Oerlemans
Vroenhoutseweg 16
4703 SJ Roosendaal

Opdrachtnemer:

Zichtlijn
ir. Marcel van Wezel, landschapsarchitect
Oude Baan 113
5104 PA Dongen
m. 06-26794806
info@zichtlijn.nl

Foto's en afbeeldingen:

Kaartbeelden en luchtfoto's: (zie onderschriften)
Overige: Zichtlijn

Dongen, 8 november 2018

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/ of openbaar gemaakt worden mits de bron wordt vermeld.

Projectcode R150-V16-2

Versietabel

versie	datum	opmerkingen
1	7-11-2018	conceptrapportage richting initiatiefnemer
2	8-11-2018	akkoord opdrachtgever