



Plan

KWALITEITSNOTA LANDSCHAP THOELAVERWEG BRIELLE

07 mei 2015



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



ruimtelijke
denkers



Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

j.goes@wissing.nl
www.wissing.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Analyse	2
3.	Kwaliteitsnota Landschap	4
4.	Bestemmingsplan: voorwaardelijke verplichting	8
5.	Beheer	9

1. Inleiding

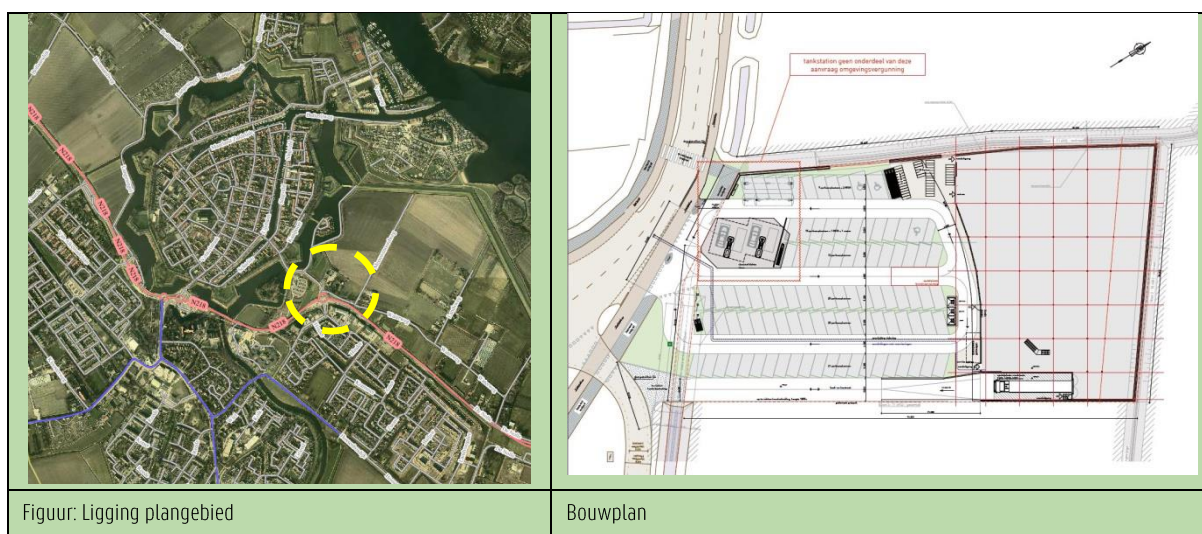
In de Tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 maart 2015 verwijst de Afdeling naar het verweer van de gemeenteraad van Brielle dat bij het ontwerp van de bebouwing aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing o.a. door het toepassen van een groen dak met houten opstallen en door het daar waar mogelijk op het parkeerterrein en langs de randen planten van bomen. De gemeenteraad stelt verder dat een terreinafscheiding geplaatst moet worden die onaanvaardbaar te achten hinder zoveel mogelijk beperkt. De Afdeling stelt dat het plan niet voorziet in een waarborg dat de door de gemeenteraad noodzakelijk geachte landschappelijke inpassing plaats vindt en in stand wordt gelaten. Nu de gemeenteraad de landschappelijke inpassing noodzakelijk acht voor de planologische aanvaardbaarheid van het plan en deze niet is gewaarborgd, is het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. De Afdeling draagt de gemeenteraad van Brielle op om binnen 20 weken het omschreven gebrek te herstellen en het plan gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigd vastgestelde plan zal op 9 juni 2015 aan de gemeenteraad aangeboden worden.

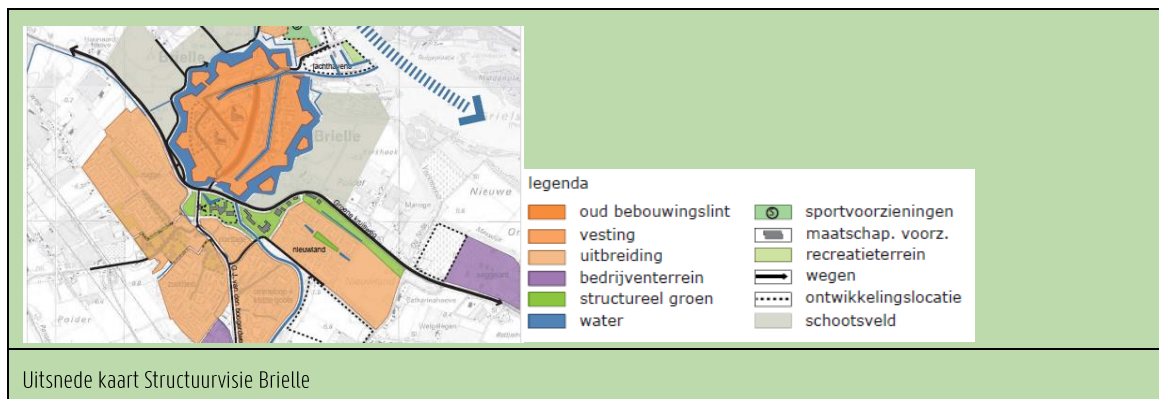
In deze notitie vindt de borging van de landschappelijke inpassing plaats door het opstellen van een kwaliteitsnota landschap en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Omdat in de Tussenuitspraak specifiek wordt gesproken over het waarborgen van de landschappelijke inpassing, is ook een beheersparagraaf opgenomen. Het aanleg en beheer zijn immers kostenposten die vooralsnog niet waren voorzien en daarom nog geen deel uitmaken van de anterieure overeenkomst.

Projectgegevens

Locatie: Thoelaverweg Brielle

Betreft: kwaliteitsnota landschap in het kader van herontwikkeling





Vesting

De vesting van Brielle is eveneens specifiek benoemd in de structuurvisie, vanwege de grote cultuurhistorische en recreatieve waarde en karakteristieke ruimtelijke kwaliteiten. Het koesteren en versterken van de cultuurhistorische waarde en karakteristieke ruimtelijke kwaliteit staat centraal. Daarnaast is het beleid voor de vesting onder andere gericht op "recreatieve waarde benutten/vergroten: het beleefbaar maken van cultuurhistorie en archeologische resten". In dit kader is het belang van de schootsvelden te behouden.

De oude binnenstad van Brielle met haar 18^e eeuwse omwalling en een gedeelte van het omliggende gebied, waaronder ook het plangebied, is aangewezen als Beschermd stadsgezicht op basis van de Monumentenwet. Van belang hierbij zijn de omwalling, het kenmerkende stratenpatroon en waterpatroon van de binnenstad en de monumenten. Ook de relatie van de vesting met het omliggende open land zijn hierbij van belang.

Het beschermde gebied is ingedeeld in zones. Niet elk gebied is namelijk even belangrijk. Zone A wordt gevormd door de vestingwerken en een groot deel van de binnenstad, terwijl tot zone C met name de gebieden rondom de vesting en gebieden binnen de omwalling die tot 1830 niet gebruikt werden, behoren. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat staat aangemerkt als zone C. Binnen deze zone is de hoofdstructuur van de straten en de hoogtes van de bebouwing van belang.

Supermarkt

Na de sloop van de gebouwen zal de supermarkt worden gebouwd. De bebouwing komt op het achterste gedeelte van het terrein te liggen, zodat aan de voorzijde voldoende ruimte geboden kan gaan worden ten behoeve van het parkeren. Het bestemmingsplan staat voor de supermarkt één bouwlaag toe met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Slechts op een klein gedeelte van het gebouw is ten behoeve van de algemene ruimte een tweede bouwlaag toegestaan met een bouwhoogte van 10 meter. Om de supermarkt te kunnen bevoorraden wordt langs de perceelsgrens een weg aangelegd die alleen hiertoe gebruikt zal worden. Hierdoor kan bevoorrading veilig plaatsvinden, zonder dat het vrachtverkeer het winkelend publiek tegenkomt. Tevens zal er een passende erfscheiding worden aangebracht (zie paragraaf 3.2).



Dwarsdoorsnede supermarket en overkapping tankstation.

Cultuurhistorie en de ruimtelijke inpassing

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het schootsveld. Schootsvelden rondom een vesting zoals Brielle zijn in beginsel onbebouwde terreinen, die ruim uitzicht bieden over de omringende landerijen. Maar, omdat in het plangebied reeds bebouwing aanwezig is, is in het bestemmingsplan beargumenteerd dat de ontwikkeling toelaatbaar is. Voor de locatie Thoelaverweg zijn de historische waarden van het schootsveld wel een belangrijk uitgangspunt geweest voor het ontwerp van zowel het landschap als de bebouwing.

Bij het ontwerp van de bebouwing is expliciet aandacht besteed aan de vormgeving en de materialisering van het gebouw en het terrein. In het verleden werden er alleen houten opstallen geplaatst die snel konden worden verwijderd om plaats te maken voor geschut. Vanaf de Brielse stadswallen kon op die manier verdediging plaatsvinden tegen troepen die de vesting vanuit het oosten bedreigden en kon het vuur worden geopend. Bij die cultuurhistorie wordt expliciet aansluiting gevonden bij het ontwerp van de houten 'huisjes' als opstallen op het groene dak van de winkel.

3. Kwaliteitsnota Landschap

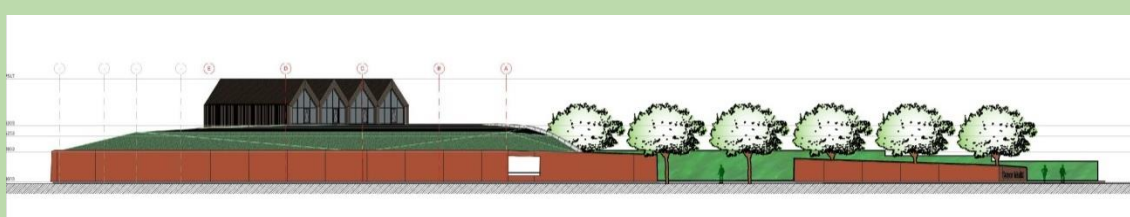
In de kwaliteitsnota gaat het om de inpassing van het gehele plan in haar omgeving en om de introductie van een samenhangend groenconcept binnen de plangrenzen. De ruimte voor groen in het plan en op het parkeerterrein van de supermarket is krap, waardoor er met subtiële middelen wordt gezocht een zo groot mogelijk landschappelijk effect te bereiken.

3.1 Inpassing van het gehele plan in haar omgeving

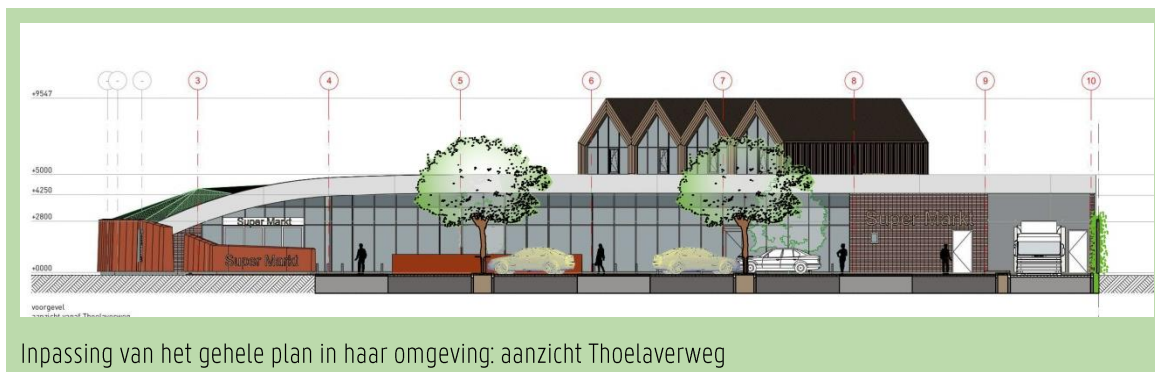
De directe omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door landbouwgrond, grasland en weides. Deze kenmerken van het omliggende landschap en historie vormden belangrijke uitgangspunten bij de totstandkoming van het ontwerp, materialisering en kleurstelling. Daarmee gaat het gebouw op in haar omgeving. Naast de houten huisjes en de corten-stalen wandbekleding kan dit dankzij de keuze voor een groen dak. Op het terrein worden daarnaast diverse bomen geplaatst, waarbij niet alleen aansluiting wordt gevonden bij de vegetatie van de omgeving, maar ook geparkeerde auto's gedeeltelijk opgaan onder een bladerdak. Vanuit de omgeving wordt het zicht op geparkeerde auto's daardoor verminderd. Om een beeld te geven van het ruimtelijk effect zijn in de onderstaande figuren een plattegrond en een tweetal dwarsdoorsneden opgenomen die de inpassing van het landschapsplan in haar omgeving verbeelden.



Inpassing van het gehele plan in haar omgeving: plattegrond



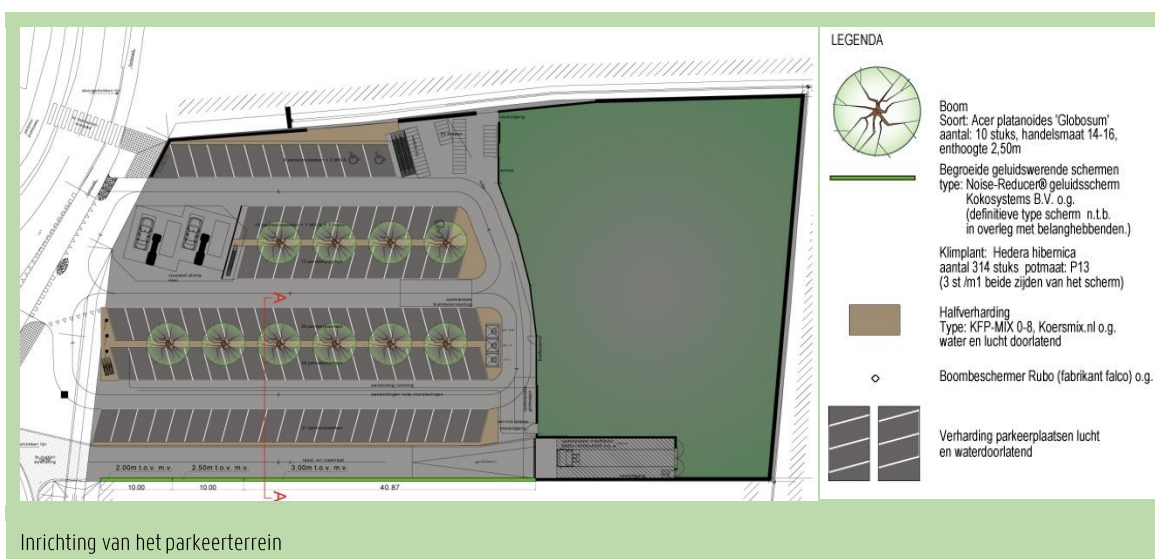
Inpassing van het gehele plan in haar omgeving: aanzicht Kaaisingel



3.2 Introductie van groen binnen het plan

Het tweede onderdeel van dit landschapsonwerp is de wijze waarop het parkeerterrein wordt vormgegeven, alsmede de wijze waarop de terreinafscheiding wordt vormgegeven.

Het parkeerterrein aan de zijde van de Thoelaverweg, is ontworpen met parkeerplaatsen onder een hoek van 75 graden. Zoals aangegeven op de onderstaande plattegrond en het profielblad is er tussen de rijen parkeervakken plaats voor een bomenrij. Het voorstel is om *Acer globosum* of de *Robinia pseudoacacia umbraculifera* te kiezen. Deze laatste moet wel wat vaker geknot worden, maar deze bomen geven wat meer een bol waardoor er minder schaduwwerking is en minder verlies van zaden of dood hout. Het is verstandig om rond de stam van de boom een boombeschermer te plaatsen.



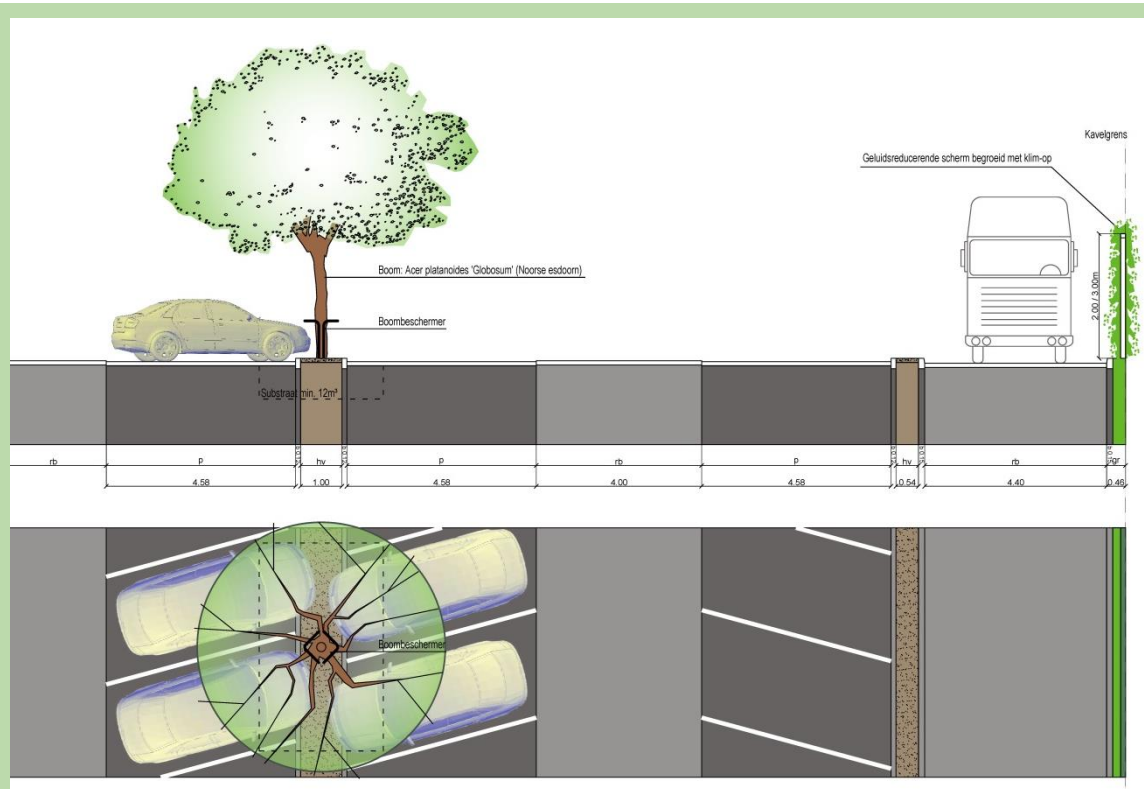
Inrichting van het parkeerterrein

Wij stellen verder voor om in de strook waar de bomen in staan, een halfverharding toe te passen. Groen in de vorm van planten hebben in deze strook weinig zin.

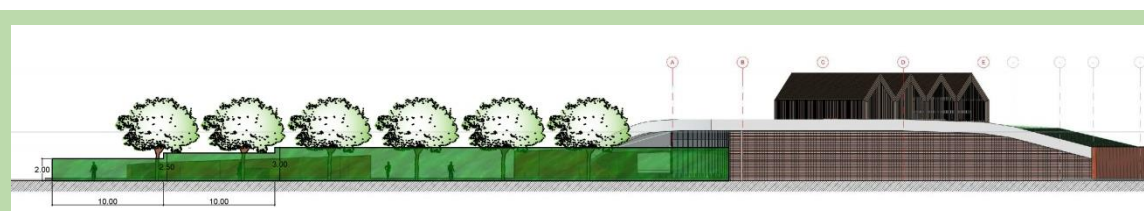
In verband met de watervoorziening voor de bomen en doorluchting van de ondergrond, stellen wij voor om in de materialisatie van de parkeerplaatsen geen asfalt toe te passen. Tevens zal een deel van de parkeerplaats gefundeerd moeten worden met bomenzand voor voldoende bewortelbare ruimte (zie profiel).

Voor de erfscheiding op de zuidelijke erfgrens, stellen wij voor om een geluidsreducerend scherm te plaatsen, begroeid met klimop. Voor de geluidreductie is de hoogte minimaal 2.00 meter. De hoogte van het scherm kan

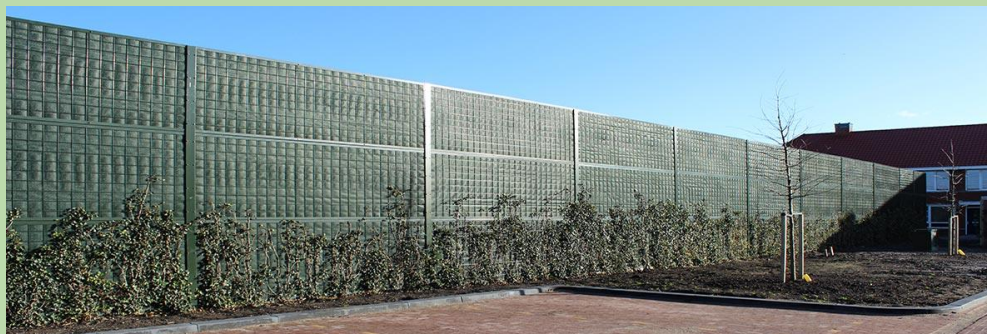
evenwel oplopen van circa 2.00 meter ter plaatse van de Thoelaverweg, tot circa 3.00 meter ter plaatse van de winkel, waardoor ook vrachtauto's aan zicht en geluid worden onttrokken. De exacte materiaalkeuze vindt in overleg met de buren plaats.



Detailinrichting parkeerplaatsen: Profiel (boven) en plattegrond (onder)



Inpassing in de omgeving: aanzicht erfscheiding





Referentiebeeld erfscheiding

4. Bestemmingsplan: voorwaardelijke verplichting

Door de Raad van State is aangegeven dat de Kwaliteitsnota Landschap en de daarin opgenomen maatregelen tevens moet worden gewaarborgd. Deze waarborg kan aan de ene kant plaatsvinden door middel van een anterieure overeenkomst. Maar omdat de gemeente slechts zeer beperkt partij is in de realisatie, is er eerder behoefte aan een goede planologische borging, dat wil zeggen dat de Kwaliteitsnota Landschap in het bestemmingsplan wordt verankerd, en deel uitmaakt van de vergunningverlening. Om deze reden is deze Kwaliteitsnota landschap als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen en zal er in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. De tekst van deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

6.1 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen:

het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemmingsregels, indien de in Kwaliteitsnota Landschap Thoelaverweg Brielle (Bijlage 1) aangegeven maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet zijn gerealiseerd, noch in stand zijn of worden gehouden.



Referenties: Boombeschermer en halfverharding

5. Beheer

Ten einde het beheer en daarmee de instandhouding te waarborgen is in de volgende tabel een overzicht gegeven van maatregelen in de ontwikkelingsfase en het daarop volgende reguliere beheer..

Deze maatregelen maken deel uit van de Kwaliteitsnota Landschap.

Ontwikkeling/Regulier beheer	Maatregel per beheersgroep	Bewerkings percentage per plantvak per jaar	Frequentie per jaar	Frequentie periode 10 jaar	Periode van uitvoering	Materieel
	Solitaire boom/ boomrij					
ontwikkelingsbeheer 0-3 jaar	Water geven (indien nodig)	100,0%	4	2 4-8 keer per jaar	Zomermaanden	trekker met watertank
	Verwijderen boomstam en band	100,0%	1	1 keer		
	Begeleidingssnoei jonge aanplant incl. afvoeren snoeiafval	30,0%	1	1 keer	oktober-december	handzaag/(stok)snoeischaar
	Totaal Solitaire boomboomrij (ontwikkelingsbeheer)					
regulier beheer > 3 jaar	VTA controle, Dode takken direct verwijderen	33,0%	1	3 1x per 3 jaar	december-februari	handmatig
	Dunnen, takken om en om tot vlak boven de entplek wegsnoeien incl. afvoeren snoeiafval	30,0%	1	10 1x per jaar	september	handzaag/(stok)snoeischaar
	Totaal Solitaire boomboomrij (regulier beheer)					
	Klimplanten					
	schutting met klim-op					
(ontwikkelingsbeheer 0-3 jaar)	Water geven (indien nodig)	100,0%	4	2 4-8 keer per jaar	Zomermaanden	trekker met watertank
	Inboet van uitgevallen planten	5,0%	1	2 2 keer (1e en 2e jaar)	april-mei	handmatig
	Totaal Klimplanten (ontwikkelingsbeheer)					
(regulier beheer):	Snoeien/scheren, inclusief verwerken afval	100,0%	1	3 1x per 3 jaar	juni-aug	electrische heggenschaar
	Onkruidvrij maken haagvoet	50,0%	5	10 5x per jaar	mei-oktober	handmatig
	Totaal Klimplanten (regulier beheer)					

