

# Landschappelijk inpassingsplan

Rosmalensedijk 4 - 's-Hertogenbosch



6 oktober 2020

# Landschappelijk inpassingsplan

## Rosmalensedijk 4 - 's-Hertogenbosch

### Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerpbureau's richten wij ons daarbij op het social design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

datum: 6 oktober 2020

projectnummer: P01013

Projectteam:

RvO

RT

**BRO Boxtel**

**Boscheweg 107**

**5282 WV Boxtel**

**T +31 (0)411 850 400**

**E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)**

**B | RO**  
Ruimte | om in te leven

# Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

## Aanleiding en initiatief

Aan het adres Rosmalensedijk 4 te 's-Hertogenbosch bevindt zich een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Initiatiefnemers hebben deze locatie in eigendom verworven en hebben het voornemen om de agrarische bedrijvigheid op het perceel te beëindigen, de bestaande schuur te gebruiken ten behoeve van een elektrotechnisch installatiebedrijf en een massagepraktijk en de bestaande bedrijfswoning te gebruiken voor reguliere bewoning. Het elektrotechnisch installatiebedrijf betreft een kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit en de massagepraktijk een beroep aan huis. De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en gedeeltelijk uitgebreid ten gunste van het woongenot, tot maximaal 750 m<sup>3</sup>. De bestaande overkapping/stalling aan de achterzijde van het perceel wordt ongewijzigd in gebruik gehouden t.b.v. het stallen van het bedrijfs- en privéwagens.

De huidige bestemming “Agrarisch bedrijf” (die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Noord en Kloosterstraat”) laat het beoogde gebruik niet toe. Niet-agrarische bedrijvigheid is namelijk niet toegestaan conform de regels van de geldende bestemming. Ook het gebruiken van de huidige bedrijfswoning (en gewenste uitbreiding ervan) als reguliere woning is niet toegestaan. De massagepraktijk (beroep aan huis) is wel toegestaan volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en nieuwe kaders te geven



*Luchtfoto met plangebied rood omkaderd.*



*Aanzicht plangebied vanaf de Rosmalensedijk.*



*Bestaande houtsingel aan de noordzijde van het plangebied*



*Aanzicht plangebied vanuit het open landschap (foto: Bernheze makelaars)*



*Aanzicht plangebied vanaf de Rosmalensedijk (foto: Bernheze makelaars)*

voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Een voorwaarde voor de realisatie van dit nieuwe bestemmingsplan is een gedegen landschappelijk inpassingsplan dat voldoet aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

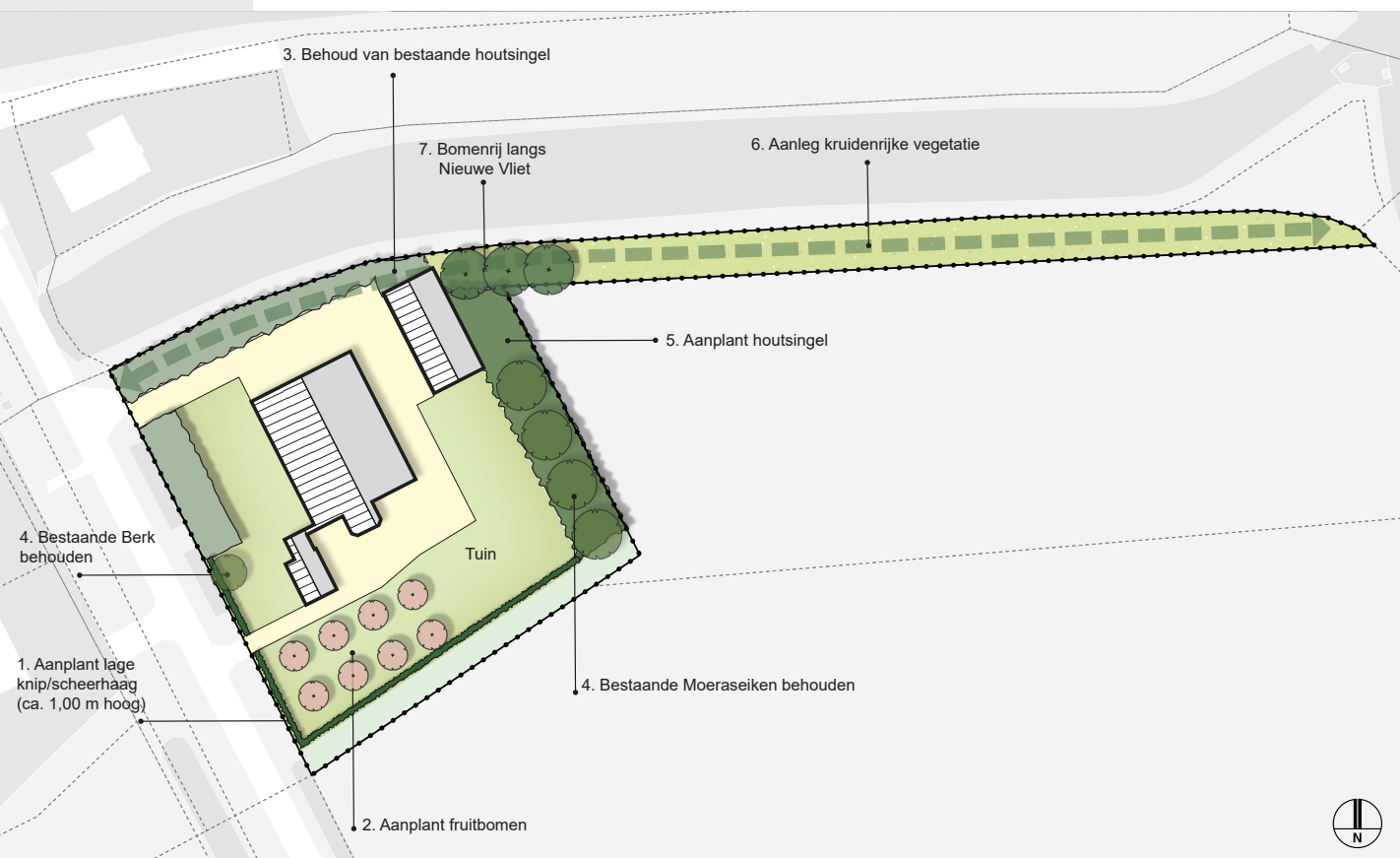
### **Gebiedsbeschrijving**

De gewenste ontwikkeling vindt plaats aan de Rosmalensedijk, in het buitengebied van 's-Hertogenbosch. Het plangebied staat bekend onder het adres Rosmalensedijk 4 en is gelegen in de buurt De Koornwaard, nabij de kern Gewande. De Rosmalensedijk verbindt het dorp Gewande met de wijk Groote Wielen in Rosmalen en loopt tussen twee watergangen “Nieuwe Vliet” en “Hoefgraaf”.

Het plangebied is gelegen vlak ten zuiden van de Maas, op de overgang van een relatief kleinschalig landschap op de oevers van de Maas richting een grootschaliger open landschap ten zuiden van het plangebied. Kenmerkende landschapselementen voor het kleinschaligere landschap zijn bomenrijen, houtsingels en hagen. Het grootschalige landschap wordt gekenmerkt door de lange doorzichten.

### **Beschrijving plangebied**

Het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd met bedrijfswoning. De bebouwing bestaat uit twee loodsen, waarvan er één verbonden is met het woonhuis. Deels is het plangebied verhard, het overige deel is in gebruik als tuin. Naast de noordgrens en een deel van de westgrens van het perceel bevindt zich een houtsingel van inheemse soorten met zowel struikvormers als boomvormers. Aan de westgrens van het perceel staat een bomenrij met vier Moerasediken en een kers. Deze bestaande landschapselementen en de tuin zorgen ervoor dat het perceel in de huidige situatie reeds een groene uitstraling heeft.



*Inrichtingsplan landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.*

## Advies

De inpassing en vormgeving van het plangebied aan de Rosmalensedijk 4 richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. **Aanplant lage knip/scheerhaag**
2. **Aanplant fruitbomen**
3. **Behoud van bestaande houtsingel**
4. **Bestaande bomen behouden**
5. **Aanplant houtsingela**
6. **Aanleg kruidenrijke vegetatie**
7. **Bomenrij langs de Nieuwe Vliet**



### **1. Aanplant lage knip/scheerhaag**

Nabij de entree naar het perceel wordt een lage haag aangeplant zodat het perceel een groene uitstraling krijgt naar de omgeving. Tevens wordt hiermee het bestaande hekwerk aan het zicht onttrokken. Hiermee krijgt het perceel een groen aangezicht, maar blijven tevens de doorzichten vanuit de woning richting het open landschap gewaarborgd.



### **2. Aanplant fruitbomen**

In de zuidwestelijke hoek van het perceel worden een aantal fruitbomen aangeplant. De fruitbomen sluiten aan bij de uitstraling van een agrarisch erf, wat past binnen dit gebied. De fruitbomen dragen bij aan de vergroening van het erf, maar doordat deze semi-transparante kronen hebben blijft er zicht op het erf mogelijk.



### **3. Behoud van bestaande houtsingel**

Aan de westzijde en noordzijde is reeds een volgroeide houtsingel aanwezig. Dit element past in het lokale landschap qua verschijningsvorm en sortiment. De houtsingel begeleidt aan de noordzijde de Nieuwe Vliet. Deze houtsingel is momenteel niet vastgelegd in bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Door het noordelijke deel op te nemen in de landschappelijke inpassing wordt het behoud ervan geborgd.



### **4. Bestaande bomen behouden**

Op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het achterliggende landschap bevindt zich momenteel een bomenrij met vier Moeraseden en één Kers. Aan de straatzijde staat een solitaire berk. Deze bomen zorgen ervoor dat het perceel een groen aanzicht heeft, gezien vanuit het landschap. Het voorstel is de Moeraseden en de Berk te behouden en te borgen in het inpassingsplan. Door deze bestaande bomen op te nemen in het landschappelijk inpassingsplan wordt het behoud ervan geborgd.

*Het opnemen van bestaande landschapselementen in het bestemmingsplan is te verantwoorden doordat hiermee het behoud van waardevolle bestaande landschapselementen geborgd is. Wanneer dit geen mogelijkheid zou zijn worden initiatiefnemers gestimuleerd bestaande, niet in het bestemmingsplan geborgde, landschapselementen te amoveren en na*

*vaststelling van het plan in dezelfde vorm opnieuw te realiseren omdat nieuwe realisatie wel als landschappelijke investering opgevoerd mag worden.*



### **5. Aanplant houtsingel**

In aanvulling op de bestaande houtsingel wordt voorgesteld ook aan de oostelijke zijde een houtsingel aan te planten, haaks op de waterloop. Hiermee wordt een robuuste overgang naar het achterliggende landschap gemaakt en de kleinschaligheid rondom het erf versterkt. Tevens wordt hiermee de oostelijk gelegen loods grotendeels aan het zicht onttrokken. Naast de landschappelijke meerwaarde heeft de houtsingel een belangrijke ecologische waarde als schuil- en nestelgelegenheid voor vogels en andere kleine diersoorten.



### **6. Aanleg kruidenrijke vegetatie**

Vanaf het woonperceel zal aan de oevers van de naastgelegen waterloop een strook ingericht worden met een kruidenrijk grasland. Dit zorgt voor een ecologische meerwaarde en waarborgt de kenmerkende openheid van het landschap. Kruidenrijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen, wat zorgt voor een versterking van de natuurwaarden langs de waterloop.

### **7. Bomenrij langs de Nieuwe Vliet**

In lijn met de bestaande houtsingel wordt een bomenrij langs de Nieuwe Vliet aangeplant (3 stuks). Hoewel het aantal bomen beperkt is wordt hierdoor de begeleiding van de watergang verzorgd. De bomen worden op minimaal 5m. uit de insteek van de watergang geplaatst in verband met de vrije zone die vanuit het waterschap is gewenst.

## Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

| Element                   | Omvang/stuks        | Voorgesteld sortiment                                                                                                                                                                                                                           | Verband                                                                  |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. Knip/scheerHaag        | 95m <sup>1</sup>    | Soort: haagbeuk<br>Plantmaat: 60-80,<br>Eindhoogte: 1,00 m.                                                                                                                                                                                     | Dubbele rij, driehoeksverband, 7st/m <sup>1</sup>                        |
| 2. Fruitbomen             | 8 stuks             | Soort: inheemse fruitsoorten als appel, kers, peer, pruim.<br>Stamdiameter aanplant: 10-12 cm.<br>Eindhoogte: 6 m                                                                                                                               | Zoals op tekening aangegeven met een minimale tussenafstand van 8m.      |
| 5. Houtsingel             | 532m <sup>2</sup>   | Soort:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• hazelaar</li> <li>• kornoelje</li> <li>• vlier</li> <li>• veldesdoorn</li> <li>• lijsterbes</li> <li>• hulst</li> <li>• krentenboom</li> </ul> Plantmaat aanplant: 60-80,<br>Eindhoogte: 5 m | Driehoeksverband, 1x1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks per soort. |
| 6. Kruidenrijke vegetatie | 1.290m <sup>2</sup> | Soort: bloemrijk mengsel                                                                                                                                                                                                                        | n.v.t.                                                                   |
| 7. Bomenrij               | 3 stuks             | Soort: Schietwilg of Zwarte Els                                                                                                                                                                                                                 | Plantafstand minimaal 4m.                                                |

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het toegepaste sortiment:



*Veldesdoorn*



*Gele kornoelje*



*Hazelaar*



*Hulst*



*Krentenboom*



*Haagbeuk*



*Gewone Vlier*



*Lijsterbes*

## Beheer en onderhoud

- De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in de zomer. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;
- De houtsingel: overhangende takken worden elke drie jaar verwijderd. De houtsingel kan de eerste 10 tot 12 jaar vrij uitgroeien. Daarna wordt de houtsingel om de 5 à 6 jaar afgezet. Het afzetten van de singel wordt niet ineens gedaan maar steeds twee rijen tegelijk.
- De fruitbomen worden minimaal één keer per jaar gesnoeid tussen november en maart. De snoei is erop gericht de waterloten te verwijderen en de boom in vorm te houden zodat zoveel mogelijk kortloten behouden blijven of kunnen groeien. Aan deze kortloten komen namelijk de bloemen en later de bloemen.



