

**Advies : Landschappelijke inpassing
Peperstraat ong. Oirschot**

Datum : 21 maart 2018
Opdrachtgever : Dhr. W. van Rijsingen
Ter attentie van : --
Projectnummer : 211x08911

Opgesteld door : R. van Och
i.a.a. :

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 worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. 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

De initiatiefnemer is voornemens in het plangebied twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren op het perceel aan de Peperstraat ong., ten noorden van Peperstraat 7a. Op 12 juli 2017 is hiertoe door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend waarop de gemeente Oirschot op 4 juli 2017 principemedewerking verleend heeft. Aan de principemedewerking zijn een aantal voorwaarden verbonden. De voor de landschappelijke inpassing relevante voorwaarden zijn:

- De woningen moeten voorzien worden van een passende landschappelijke inpassing. De aanleg, beheer en instandhouding dienen te worden vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.
- De woningen en bijgebouwen dienen te worden gerealiseerd op de locatie zoals aangegeven in de stedenbouwkundige schets zoals opgenomen in het principeverzoek. Met dien verstande dat de woningen een verspringing in de rooilijn moeten laten zien ten opzichte van elkaar en de bestaande bebouwing.
- Een afstand van minimaal 10 meter van de zijdelingse perceelgrens tot de nieuwe woning mag niet worden bebouwd.



Globale ligging plangebied.

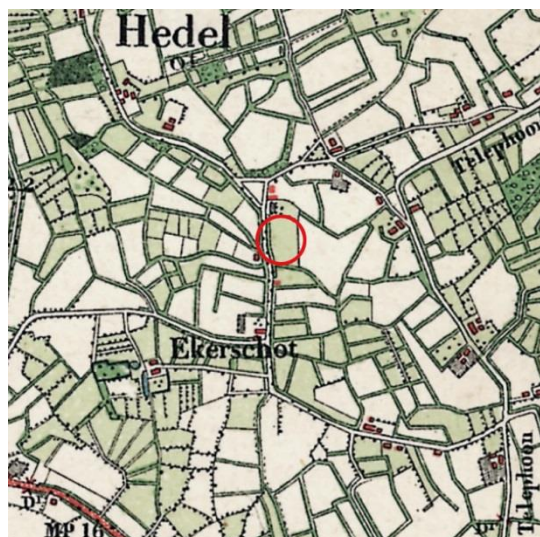


Huidige situatie plangebied.

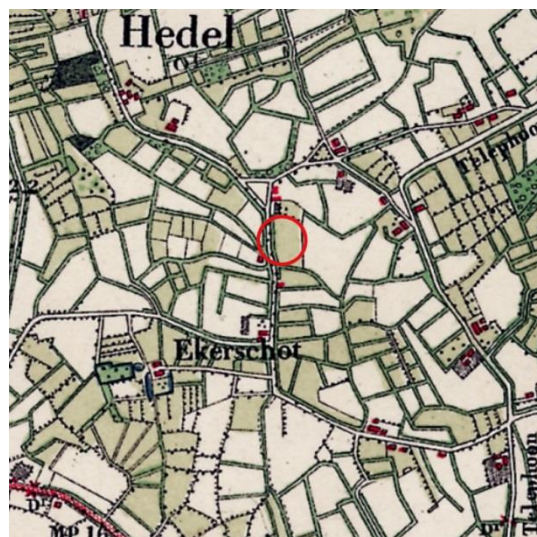
Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Oirschot. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een agrarisch perceel, momenteel in gebruik als grasland. Aan de Peperstraat bevindt zich een klein lint met verschillende vrijstaande woningen waar de voorziene woningen straks onderdeel van uit zullen gaan maken. Zoals op de uitsneden van de historische kaarten te zien is dateert sommige bebouwing aan de Peperstraat al van het begin van de vorige eeuw. In de loop der tijd is er steeds meer bebouwing aan de Peperstraat toegevoegd en is de verkaveling grootschaliger geworden.

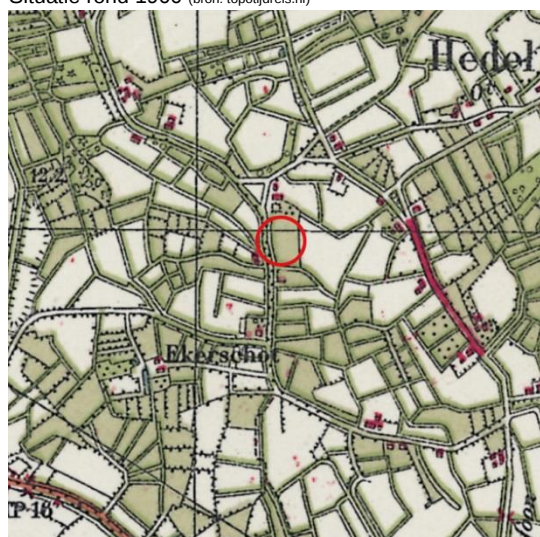
Het plangebied is gelegen in een half-open landschap met verschillende landschapselementen zoals houtsingels, hagen, bomenrijen en kleine bosjes. Tot halfweg de vorige eeuw kende het landschap een stuk meer landschapselementen.



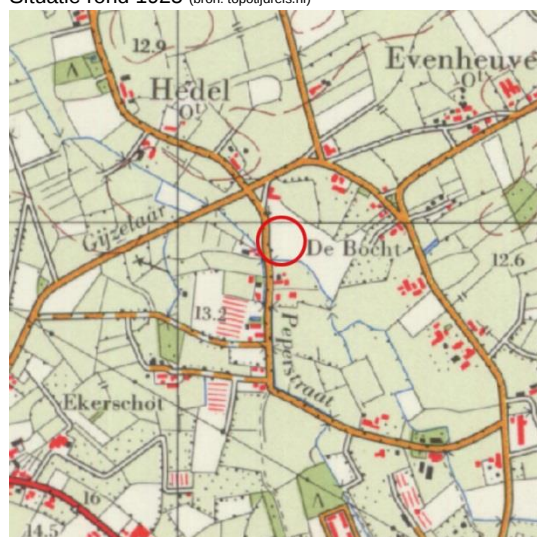
Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



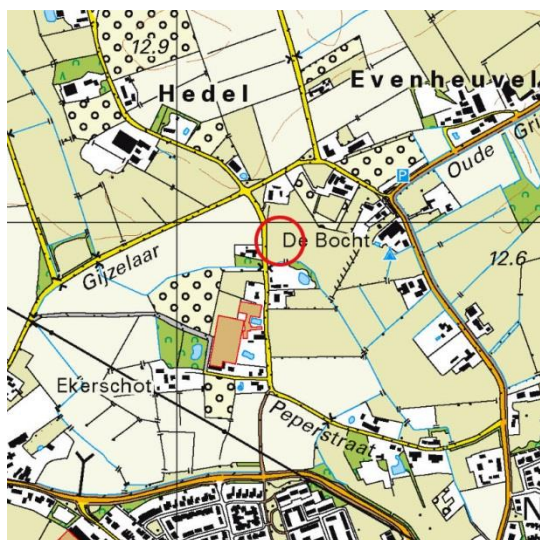
Situatie rond 1925 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1975 (bron: topotijdreis.nl)



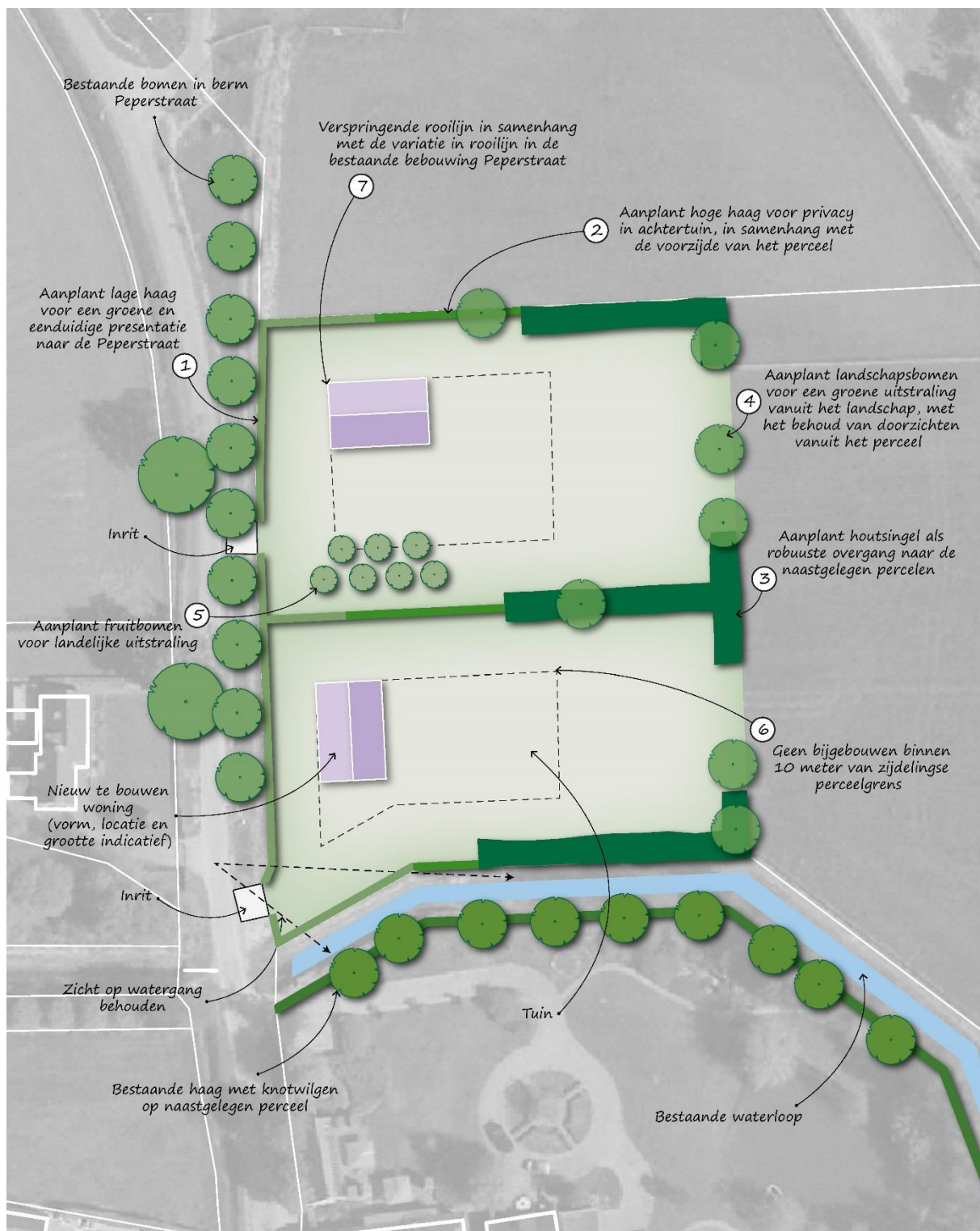
Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Landschappelijke inpassing

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Peperstraat 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 worden de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant lage haag
2. Aanplant hoge haag
3. Aanplant houtsingel
4. Aanplant bomen
5. Aanplant fruitbomen
6. Bijgebouwen tien meter uit perceelgrens
7. Verspringende rooilijn



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

1. Aanplant lage haag

Om beide percelen een groene en eenduidige uitstraling te geven wordt aan de zijde van de Peperstraat een lage haag voorgesteld. Op deze wijze wordt een goede overgang van openbaar naar privé gemaakt. Met de aanplant van een lage haag aan de straatzijde wordt tevens aangesloten bij de percelen in de nabijheid van het plangebied waar op verschillende plaatsen ook een lage haag toegepast is.

Het zuidelijke kavel binnen het plangebied grenst aan een brede watergang. Door hier geen hoge landschapselementen toe te passen en enkel een lage haag te realiseren blijft vanaf de Peperstraat het zicht op deze watergang open en kan de voorbijganger deze landschapsstructuur blijven ervaren.

2. Aanplant hoge haag

Ter hoogte van het midden van de zijgevel zal de lage haag overlopen in een hoge haag. Hierdoor hebben de bewoners privacy in de achtertuin en behoudt het perceel zijn groene uitstraling. De hoge haag zal met hetzelfde soort aangeplant worden als de lage haag, om zo een duidelijke eenheid in de twee percelen te vormen.

3. Aanplant houtsingel

De hoge haag zal richting de achterzijde van het perceel overgaan in een houtsingel. Met de aanplant van deze houtsingel krijgt het plangebied een natuurlijkere uitstraling naarmate de overgang naar het oostelijk gelegen landschap gemaakt wordt. De houtsingel zal een robuust landschapselement vormen wat zowel een ruimtelijke als een ecologische meerwaarde oplevert. De houtsingel zal aan de zijdelingse perceelgrenzen gerealiseerd worden, en deels aan de achterste perceelgrens. Deze oostelijke perceelgrens wordt echter niet volledig beplant met een houtsingel om doorzichten richting het achtergelegen landschap te behouden.

4. Aanplant bomen

In de houtsingel en aan de oostelijke perceelgrens zullen enkele bomen aangeplant worden om het perceel vanuit het omringende landschap een groene uitstraling te geven. Vanuit het perceel kan echter op sommige locaties onder de kronen van deze bomen door richting het landschap gekeken worden.

5. Aanplant fruitbomen

Het noordelijke perceel binnen het plangebied is relatief breed en door de oriëntatie van de woning met de kap dwars op de Peperstraat ontstaat hier een brede ruimte ten zuiden van de woning. Voorgesteld wordt om hier enkele fruitbomen aan te planten om het landschappelijke karakter van het perceel te versterken en richting de toekomst te borgen.

6. Bijgebouwen tien meter uit de zijdelingse perceelgrens

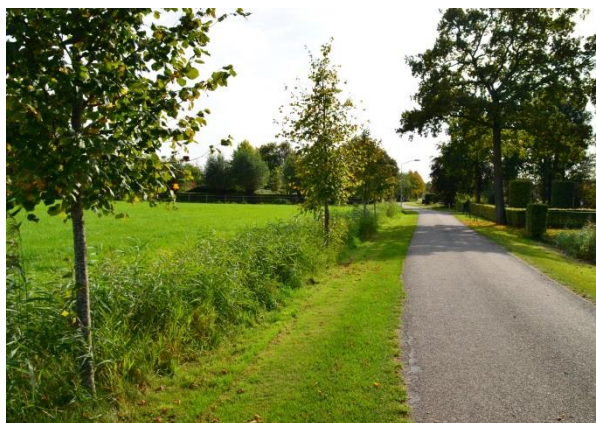
In lijn met het principeakkoord van 6 juli 2017 zal een zone van 10 meter van de zijdelingse perceelgrenzen niet bebouwd worden. Eventuele bijgebouwen zullen dus dicht bij de woning of achter de woning gerealiseerd moeten worden. Dit versterkt het groene karakter van het plangebied.

7. Verspringende rooilijn

Voor de Peperstraat is karakteristiek dat er geen regelmatige rooilijn is, maar dat de rooilijn verspringt. In lijn met de voorwaarden uit het principeakkoord van 6 juli 2017 wordt een verspringende rooilijn van de woningen onderling en ten opzichte van de bestaande bebouwing voorgesteld. De rooilijn van de naastgelegen locatie van Peperstraat 7a ligt relatief dicht aan de weg. Voorgesteld wordt de rooilijn van de nieuwe woningen in een vloeiende lijn verder van de weg verwijderd te leggen richting het noorden. De rooilijn van de zuidelijke woning binnen het plangebied zal op circa 15 meter uit het hart van de weg gerealiseerd worden, de noordelijke woning op circa 19 meter.



Zicht op watergang ten zuiden van het plangebied



Peperstraat met links op de foto de bestaande bomenrij (Lindes) in de wegberm.

Sortiment

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.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Haag	137 m ¹	Gewone beuk Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.
2. Haag	57 m ¹	Gewone beuk Plantmaat aanplant: 125-150, Eindhoogte: 2,00 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.
3. Houtsingel	541 m ²	- Kardinaalsmuts - Liguster - Lijsterbes - Hondsroos - Rode kornoelje - Hazelaar - Gelderse Roos Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 4 m.	Plantverband: driehoeksverband 1 st. per m ²
4. Landschapsbomen	7 stuks	Linde Plantmaat aanplant: 12- 14, Eindhoogte: 15m.	Solitaire bomen. Plantafstand minimaal 10 m. Op locatie nader te bepalen.
5. Fruitbomen	7 stuks	Hoogstamfruitbomen (bij voorkeur inheemse soorten) Plantmaat aanplant: 10-12, Eindhoogte: 6m.	Plantafstand tussen de 6 en 8m. Op locatie nader te bepalen

Beheer en onderhoud:

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. 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 solitaire 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 kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtsingel gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid;
- De fruitbomen worden éénmaal per twee jaar gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden worden verricht tussen 1 augustus en 15 maart.

