

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

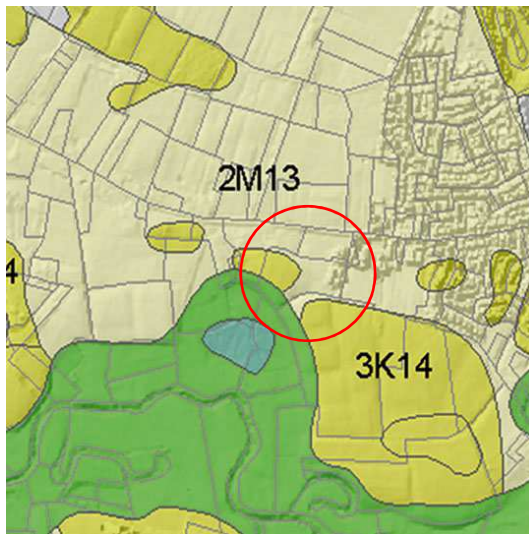
Conform artikel 2.1 en 2.2 van de verordening ruimte Noord Brabant dient elk plan rekening te houden met de kwaliteit van het buitengebied. Het onderhavige plan wordt derhalve voorzien van een landschappelijk inpassing. De landschappelijke inpassing zal deel uit maken van de met de eigenaar te sluiten overeenkomst. In de huidige situatie is het plangebied voorzien van veel groen. Deze groenopstanden worden versterkt door het aanzicht aan de voorzijde (op de locatie waar in de huidige situatie de vervallen schuur is gelegen) door middel van groen te optimaliseren. Ook wordt de parkeerplaats aan de voorzijde en de ruimte-voorruimte woning voorzien van een landschappelijk inpassing. Tevens worden in de tekst en in de schets van de landschappelijke inpassing beplantingssuggesties opgenomen.

De locatie

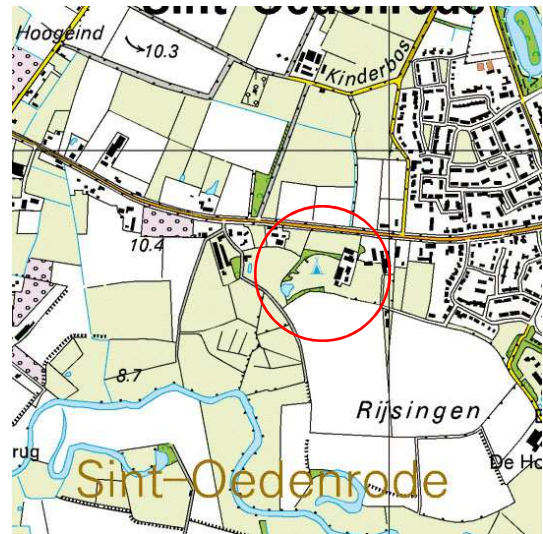
De concentratie Ollandseweg betreft een bebouwingslint nabij een kern en bevindt zich als langgerekt lint in een oude zandontginning tussen de kernen Olland en Sint-Oedenrode. De Ollandseweg is een weg met aan weerszijden woon- en bedrijfsfuncties. Er bevinden zich hier onder meer veehouderijen en glastuinbouw. Op meerdere plaatsen takken zijwegen aan op de Ollandseweg, zowel aan de zuidzijde vanuit het Dommeldal als aan de noordzijde vanuit de richting van de Schijndelsche Heide. Van oorsprong vormt de Ollandseweg de grens tussen de onregelmatige verkaveling van het Dommeldal in het zuiden en rechte lijnige verkaveling in het noorden. Dit onderscheid is nog steeds zichtbaar in de huidige verkavelingsstructuur. Aan weerszijden wordt de Ollandseweg begeleid door laanbeplanting (zomereik en zwarte linde) van omstreeks 1930. Richting de kernen Ollandseweg en Sint-Oedenrode neemt de dichtheid van bebouwing toe. Deze karakteristiek wordt momenteel versterkt door een nieuwe ontwikkeling ter hoogte van het adres Ollandseweg 117, waar een tweetal woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Waardevolle zichtrelaties zijn met name richting het Dommeldal aanwezig. (bron: Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint Oedenrode, september 2008).

Geomorfologie, bodem en hoogte

Het plangebied is qua geomorfologie gelegen op de flank van een dekzandrug. Aan de zuidkant ervan ligt het beekdal van de Dommel. De bodem bestaat ter plaatse van het plangebied uit enkeerdgronden.



Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Topografische kaart (bron: Kadaster, Emmen 2004)



Historische kaart 1840 (bron: watwaswaar.nl)

Ruimte-voor-ruimte woning

De initiatiefnemer is voornemens om aan de noordwestzijde van het plangebied een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De bouwrechten voor het bouwen van de woning worden gekocht bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte BV. Door het kopen van de Ruimte-voor-Ruimte titel wordt reeds voldaan aan de eis 'kwaliteitsverbetering'. Het bedrag dat wordt betaald voor de bouwtitel wordt namelijk gebruikt om elders in Noord Brabant stallen te slopen en fosfaten uit de

markt te nemen. Om de kwaliteit ter plaatse van het plangebied te waarborgen dient de realisatie van de woning te voldoen aan de volgende landschappelijke en stedenbouwkundige voorwaarden:

De woonkavel krijgt een oppervlakte 2.200m². De woning wordt gerealiseerd conform de in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied' opgestelde voorwaarden:

- de inhoud van de woning bedraagt maximaal 900 m³;
- de afstand van de woning tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- het hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 12° en ten hoogste 60°;
- bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

De zorginstelling

Om de locatie de gewenste representatieve uistraling te geven wordt de verouderde schuur aan de voorzijde gesloopt en verplaatst naar de westzijde van de bestaande bebouwing (zie figuur 2.2). Hierdoor verdwijnt de vervallen schuur uit het zicht vanaf de Ollandseweg en bovendien wordt de karakteristieke langgevelboerderij weer zichtbaar. De nieuwe bebouwing krijgt een representatieve uitstraling en zal tevens worden ingepast in het landschap. De oppervlakte van de schuur blijft ongewijzigd.

Aan de voorzijde wordt het parkeerplein opnieuw bestraat en auto's worden (deels) aan het zicht onttrokken doordat het plein wordt omzoomd door een haag van beuken en ligusters. In het middel van het plein kan het worden aangekleed door middel van kers en esdoorn.

Het terrein 'Kleinschalig kamperen' blijft behouden, inclusief de koppeling met de zorgfunctie, en zal conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' plaats bieden aan maximaal 25 kampeermiddelen

Figuur 1 geeft weer hoe de landschappelijk inpassing dient te worden uitgevoerd en in de opgenomen tekst zijn tevens beplantingsuggesties opgenomen waaraan het onderhavige plan dient te voldoen.



Figuur 1: landschappelijke inpassing