

**Advies : Landschappelijke inpassing
Kleuterweg te Uden**

Datum : 25 mei 2020
Projectnummer : P01678
Opdrachtgever : Particulier
Opgesteld door : SvdS, RT

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 en het daarbij betrokken en aangrenzende gebied, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan woningbouw op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aangesloten op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuren.

Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer en tevens eigenaar van het perceel 1257 te sectie F Kleuterweg ong. te Uden wil op voornoemd perceel graag een planologische bouwtitel verkrijgen voor de realisatie van een nieuwbouwwoning. Het perceel maakt onderdeel uit van bebouwingsconcentratie De Kleuter dat is gelegen op de grens tussen bebouwde kom, bedrijventerrein en buitengebied.



Figuur 1 Globale ligging plangebied

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld 20 februari 2014). Het plangebied is in de huidige situatie in zijn geheel bestemd als 'Agrarisch', waarbij ca. de achterste helft is aangeduid als zoekgebied ecologische verbindingzone. Op het gehele perceel zijn daarnaast de gebiedsaanduidingen 'deelgebied – gemengd' en 'vrijwaringszone – radar' van toepassing.

Proces

Het bouwen van een woning op deze locatie past echter niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied 2014). In het kader van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is een zienswijze ingediend om op het betrokken perceel een woonbestemming gevestigd te krijgen.

Deze zienswijze is niet gehonoreerd omdat de bewuste locatie niet is gelegen in een bebouwingsconcentratie of zoekgebied voor woningbouw. Later is het verzoek nader onderzocht en heeft het college in beginsel positief besloten (d.d. 13 mei 2014). Voor verdere planvorming zijn enkele sturende randvoorwaarden meegegeven, deze betreffen:

- De toevoeging van woningen is acceptabel mits deze in één massa gerealiseerd worden en landschappelijk goed ingepast zijn;
- Er vindt voldoende compensatie/tegenprestatie plaats. Deze bestaat uit een landschappelijke inpassing;
- Door middel van een ruimtelijke onderbouwing moet de haalbaarheid van het plan worden aangetoond. Pas daarna zal de gemeente een planologische procedure opstarten.

In onderhavige landschappelijke verantwoording wordt een voorstel gedaan voor de vereiste landschappelijke inpassing.

Kenschets landschap

Het perceel aan de Kleuterweg maakt onderdeel uit van het buurtschap de Kleuter, gelegen ten oosten van de kern Uden. Het perceel grenst aan de noordzijde tegen het 'Duits Lijntje' (voormalige spoorlijn, thans een ecologische verbindingszone) waarna het de overgang maakt naar het gelijknamige natuurgebied, bestaande uit een grote visvijver met daaromheen rietkragen, houtwallen en een stuk bos. Aan de oost-, zuid- en westzijde grenst het buurtschap tegen bedrijventerrein Loopkant-Liessent en Goorkens-Hoogveld aan waarmee het relatief geïsoleerd is komen te liggen.

Landschappelijk gezien ligt het perceel op het snijvlak van twee landschapstypen. Enerzijds en grotendeels het cultuurlandschap van beekdalen en broeken, te herkennen aan de regelmatige verkaveling met halfopen structuur. Naar het westen toe maakt het de overgang naar het jonge heide en broekontginningen landschap, bestaande uit kleinschalige landbouwontginning met bebouwing.

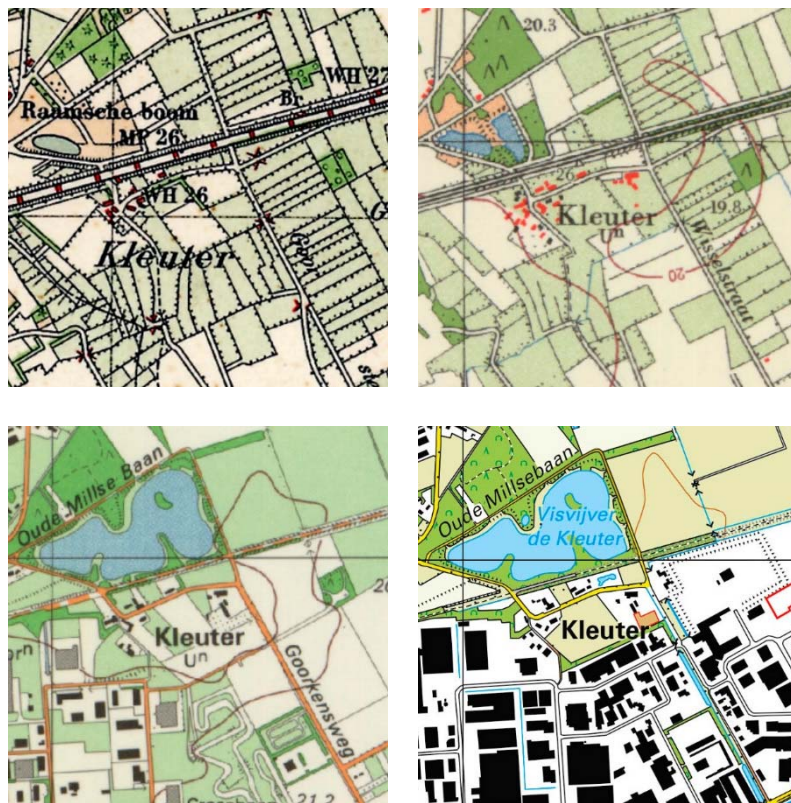
De verdeling is gebaseerd op ruimtelijke variatie waarin naar verschil in vorm, regelmaat, historisch en hedendaags grondgebruik, genese, nat/ droog en open/ gesloten is gezocht.¹ Gezien het feit dat het perceel in een overgangszone ligt kan het beste aansluiting worden gezocht op bestaande kwaliteiten.

Onderstaande uitsneden van historische kaarten laten zien welke ontwikkeling het landschap rondom het plangebied heeft gemaakt in de afgelopen eeuw. Het landschap begin 20^{ste} eeuw laat goed zien hoe de verdeling van landschapstypen is. Naar het oosten toe het regelmatig verkaveld broek met halfopen structuur. De zeer regelmatige en planmatige opzet van verkaveling ging gepaard met eenzelfde wegensgrid. Duidelijk aanwezig zijn de grotere ontginningsblokken opgedeeld in korte strookvormige kavels, voorzien van perceelsrandbeplanting.

Naar het noorden toe zijn nog stukken heide zichtbaar. Langs de dijk en rondom het plangebied vinden kleinschalige landbouwontginningen plaats. Het landgebruik was gemengd: er lag zowel akker- als grasland. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw vallen er gaten in het patroon van houtsingels. Bebouwing is aanwezig in verspreide vorm.

¹ Cultuurlandschappelijke kenmerkenkaart – Gemeente Uden

Eind 20^{ste} eeuw rukt de ontwikkeling van omliggend bedrijventerrein op, waarmee de relatie tot het landschap grotendeels verdwijnt. In de huidige situatie is van kleinschaligheid in de omgeving nog maar weinig te herkennen. De wegenstructuur is nog altijd aanwezig en zo ook de wegbeplanting, maar de typische houtsingels en kavelindeling is verdwenen.



Figuur 2 Historische kaarten anno: 1950, 1975, 2000, 2018 (Bron: Topotijdreis.nl)

Beoogde situatie

Planologische opzet

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande agrarische bestemming te beëindigen en deze te wijzigen naar wonen met bouwvlak. Binnen de huidige agrarische bestemming wordt tegen de westgrens een bouwvlak opgericht. Als gevolg van de bestemmingswijziging zal het overige areaal agrarisch bestemde grond worden omgezet naar groenbestemming ten behoeve van het versterken van de ecologische verbindingzone en inrichting als landschappelijke inpassing.



Figuur 3 Ontwerputgangspunten op hoofdlijnen Zie bijlage voor tekening op schaal

Ontwerputgangspunten op hoofdlijnen

Goorkensweg als uitgangspunt

1. Aansluiten met groenstructuur op Duits lijntje (bestaande uit gesloten opgaande onder begroeiing met informele boomgroepen);
2. Afbuigende groenstructuur van geknotte wilgen;

Kleuterweg als uitgangspunt

3. Aanhelen en afsluiten van het buurtschap door zowel positionering woning als het naar voren laten steken van (bijgebouw) carport. Tevens het overnemen van de karakteristieke herkenbare haagstructuur als begrenzing erfgedeelte;

Geluidsbelasting als uitgangspunt

4. Gesloten wand tussen hoofd- en bijgebouw en de verdraaiing van bouwvolumes ten opzichte van de Kleuterweg zorgt voor luwte op het achtererf.

Ruimtelijk stedenbouwkundig programma

Bovenstaande afbeelding verbeeldt dat er zowel landschappelijk als stedenbouwkundig aansluiting is gezocht met de omgeving. Zo is de situering van het hoofd- en bijgebouw dusdanig dat deze aansluit bij de opzet van het buurtschap de Kleuter. De carport die aan de kopse kant van het bijgebouw is voorgesteld steekt ca. 2m voorbij de voorgevellijn woning. Het naar voren brengen van het bijgebouw vormt daarmee een beëindiging van de Kleuterweg.

Het ensemble van hoofd- en bijgebouw welke verbonden is met een gesloten wand reageert enerzijds op de korte afstand tot straatzijde die de woningen langs de Kleuterweg hebben. Anderzijds heeft deze een geluidswerende functie waarmee luwte op het 'achter' wordt gecreëerd, dit gezien de activiteiten van het tegenovergelegen bedrijf welke geluidsbelasting met zich mee brengt. Gesteld kan worden dat er met het nemen van deze maatregel sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gewenste woning.²

De uitstraling van de bebouwing is sober vormgegeven met aan de voorzijde een rechte gevellijn, een duidelijke nok- en goothoogte. De subtiele overstekken aan weerszijden geven het een moderne look. Hiermee wordt aangesloten op de woningtypologie te vinden langs de Kleuterweg, welke bestaat uit een mix van klassieke boerderijen en eigentijdse landelijke architectuur.

De bouwdelen en kapvormen reageren daarnaast ook op de omgeving. Zo kent de achtergevel een lagere goothoogte waarmee deze in zijn geheel ondergeschikt is aan de voorgevel. De woning is half

² Akoestisch onderzoek Industrielawaai – Realiseren van een woning Kleuterweg ong. te Uden

verdiept waardoor er geen sprake is van hoog opgetrokken gevels wat ten goede komt van het ruimtelijke effect (aanwezigheid) op de omgeving. De combinatie met kappen uitgevoerd in riet geeft het geheel een sobere landelijke erf uitstraling.

Ontsluitingswijze en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de oostzijde van de Kleuterweg, ca. 10m uit de kruising met de Goorkensweg, min of meer tegenover de inrit van tegenoverliggend perceel. Hierdoor zal er, wederzijds, minimale overlast zijn van in- en uitrijdende auto's ten opzichte van de gevels van het hoofdgebouw. Het parkeren wordt volledig voorzien op eigen terrein door een carport waar plek is voor twee auto's (zie inrichtingsvoorstel). Aan de oostzijde is langs het bijgebouw ruimte vrijgelaten voor een onderhoudspad. Gezien het benodigde materieel en enige manoeuvreerruimte is het gewenst een inrit te realiseren van 4m breed.

Landschappelijke inpassing

Zoals in de kenschets vermeld wordt ligt het plangebied op het snijvlak van landschapstypen. De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Kleuterweg richt zich op de overgang van het perceel 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. De landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van het landschap dient als basis voor de vormgeving van de inpassing. Onderstaande schets laat zien dat er zowel landschappelijk als stedenbouwkundig aansluiting is gezocht met de omgeving. De inrichtingsschets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet bestaat de inpassing van de ontwikkeling aan de Kleuterweg uit de volgende maatregelen:

Landschappelijke inpassing:

1. Aanplant solitaire boom
2. Aanplant haag
3. Inrichten natuurlijke zone

Ecologische verbindingszone

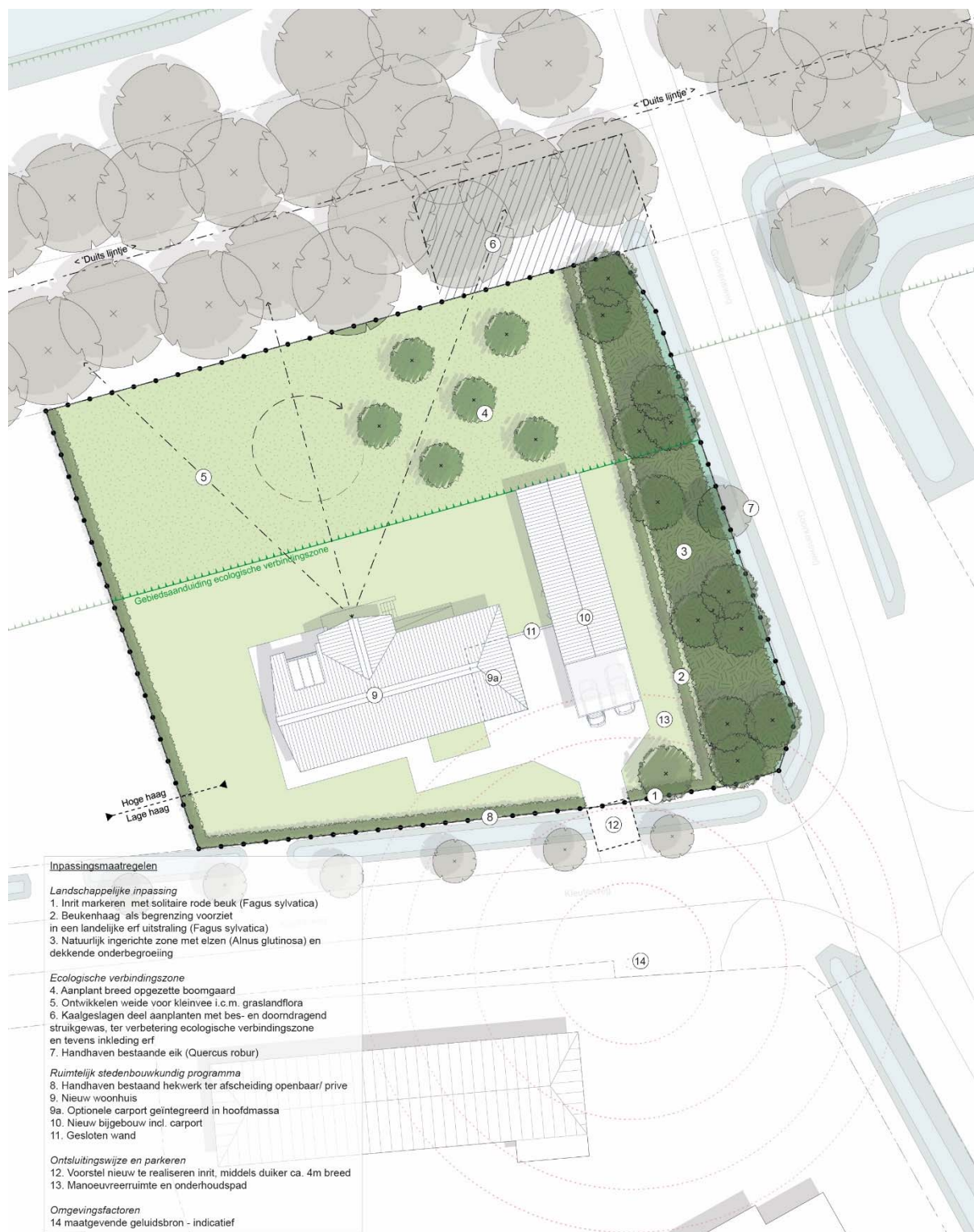
4. Aanplant boomgaard
5. Ontwikkelen graslandflora
6. Aanplant struweel
7. Handhaven bestaande boom

Ruimtelijk stedenbouwkundig programma

8. Handhaven bestaand hekwerk
9. Nieuw woonhuis
- 9a. Optionele carport geïntegreerd in hoofdmassa
10. Nieuw bijgebouw incl. carport
11. Nieuw te realiseren gesloten wand

Ontsluitingswijze en parkeren

12. Voorstel nieuw te realiseren inrit, middels duiker ca. 4m breed
13. Manoeuvreerruimte en onderhoud pad



Figuur 4 Landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal)

De landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling aan de Kleuterweg bestaat uit de volgende inrichtingsmaatregelen:

1. Aanplant solitaire boom

Als onderdeel van de landschappelijke inpassing wordt nabij de entree (aan de Kleuterweg gelegen) een rode beuk geplant. Deze markeert de entree en refereert naar het gebruik van erfbomen in landelijk gebied. Tevens wordt in combinatie met het naar voren laten komen van het bijgebouw en achtergelegen groenstrook de beëindiging van het buurtschap leesbaar gemaakt.

2. Aanplant haag

Aan de oost- zuid en westzijde van het perceel wordt voorgesteld een haag aan te planten die het perceel een eenduidige en groene uitstraling geeft. De rooilijn geeft voor de westzijde weer waar de grens tussen hoge en lage haag komt te liggen. Op deze manier krijgt het 'voor' een open uitstraling. En kan naar achter toe een meer besloten privé situatie tot stand komen. Door langs de Goorkensweg de haag aan de binnenzijde te houden kan een nette begrenzing van het erfgedeelte gemaakt worden.

3. Inrichten natuurlijke zone

Ten noorden van het plangebied ligt het Duits lijntje, een voormalige spoorverbinding op een dijklichaam. Het trace is na het uit gebruik nemen begroeid geraakt en als ecologische verbindingszone ontwikkeld. Door langs de Goorkensweg opgaande beplanting aan te brengen kan visueel op een eenduidige manier aangesloten worden op het karakter van het Duits lijntje, en zorgt tevens voor een betere afsluiting van de Kleuterweg.

4. Aanplant boomgaard

Ter versterking van de ecologische verbindingszone is een bomenweide met halfstam fruitbomen voorgesteld. De bloesem trekt vele insecten aan welke voor bestuiving zorgen, in oudere gaarden ontstaan holten welke aantrekkelijk zijn voor vogels en uilen.

5. Ontwikkelen graslandflora

Als onderdeel van de inpassing wordt voorgesteld het deel wat als ecologische verbindingszone geldt in te richten als bloem- en kruidenrijk grasland. Dergelijk op deze manier ingerichte oppervlaktes trekken veel insecten aan als hommels en vlinders, waarmee ingespeeld wordt op de landelijke afname van het aantal insecten. Deze geschakeerde inrichting verhoogt ook nog eens de beleevingswaarde van het geheel en zorgt voor een vriendelijke aanblik en overgang naar het omliggende landschap.

6. Aanplant struweel

Ten noorden van het plangebied is een deel binnen de ecologische verbindingszone kaal aan onderbeplanting. Initiatiefnemer is voornemens hier passende besdragend en doornachtig bosplantsoen aan te planten om zo het geheel aan te helen. Het draagt bij aan een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel, tevens heeft deze maatregel een afschermende functie naar het perceel toe.

7. Handhaven bestaande boom

De bestaande eik aan de oostzijde van het perceel wordt behouden, gezien deze aansluit bij het beoogde natuurlijke karakter.

Het ruimtelijk stedenbouwkundig programma voor de ontwikkeling aan de Kleuterweg bestaat uit de volgende maatregelen:

8. Handhaven bestaand hekwerk

Rondom het perceel staat in de huidige situatie een gaashekwerk met een ca. hoogte van 1.50 meter. Het hekwerk wordt in zijn geheel naar binnen geplaatst zodat naar buiten toe ruimte ontstaat voor de aanplant van een haag. De hoogte van het hekwerk is maatgevend voor de lage haag, zodat het hekwerk vanaf de straatzijde aan het oog kan worden onttrokken.

9. Nieuw woonhuis

Nieuw te bouwen woning. Door zowel het bouwvlak als de positionering van bouwvolumes volledig te oriënteren op de Kleuterweg kan stedenbouwkundig in het verlengde van het buurtschap worden ontwikkeld.

10. Nieuw bijgebouw

Nieuw te bouwen bijgebouw bestaande uit een schuur en carport biedt ruimte voor twee parkeerplaatsen.

Zoals eerder vermeld wordt er aan de kopse kant van het bijgebouw een carport gerealiseerd welke voor meer massa in de zuidwestelijke hoek zorgt. De voorgevellijn ligt 2 meter naar voren ten opzichte van de woning waardoor deze bijdraagt aan de afsluiting van de Kleuterweg.

11. Gesloten wand

Nieuw te realiseren gesloten wand waardoor luwte op het 'achter' erf ontstaat.

De ontsluitingswijze en parkeeropgave voor de ontwikkeling aan de Kleuterweg bestaat uit de volgende maatregelen:

12. Voorstel nieuw te realiseren inrit, middels duiker

Nieuwe inrit aan de Kleuterweg voor toegang personenwagens en materieel. Circa 4m breed is gewenst gezien het feit dat het makkelijk toegankelijk moet zijn voor o.a. onderhoudswerkzaamheden aan de groenstrook.

Tot slot

De nieuwe ontwikkeling aan de Kleuterweg kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen zowel landschappelijke als stedenbouwkundig worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.





Inpassingsmaatregelen

Landschappelijke inpassing

- 1. Inrit markeren met solitaire rode beuk (*Fagus sylvatica*)
- 2. Beukenhaag als begrenzing voorziet in een landelijke erf uitstraling (*Fagus sylvatica*)
- 3. Natuurlijk ingerichte zone met elzen (*Alnus glutinosa*) en dekkende onderbegroeiing

Ecologische verbingszone

- 4. Aanplant breed opgezette boomgaard
- 5. Ontwikkelen weide voor kleinvee i.c.m. graslandflora
- 6. Kaalgeslagen deel aanplanten met bes- en doordragend struikgewas, ter verbetering ecologische verbingszone en tevens inkleding erf
- 7. Handhaven bestaande eik (*Quercus robur*)

Ruimtelijk stedenbouwkundig programma

- 8. Handhaven bestaand hekwerk ter afscheiding openbaar/ prive
- 9. Nieuw woonhuis
- 9a. Optionele carport geïntegreerd in hoofdmassa
- 10. Nieuw bijgebouw incl. carport
- 11. Gesloten wand

Ontsluitingswijze en parkeren

- 12. Voorstel nieuw te realiseren inrit, middels duiker ca. 4m breed
- 13. Manoeuvrerruimte en onderhoudspad

Omgevingsfactoren

- 14 maatgevende geluidsbron - indicatief