

Landschappelijke inpassing Deutersestraat 28

gemeente Vught
Definitief



colofon

projectnaam
**landschappe-
lijke inpassing
Deutsersestraat 28**

datum
21 januari 2021

projectnummer
P03390

opdrachtgever
SS

BRO
projectleider
WdR

projectteam
RT

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

B | RO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
1.4 Huidige situatie plangebied	6
2 Inpassingsplan	7
2.1 Inrichtingsmaatregelen	8
2.2 Beplantingsindicatie	8
Landschappelijk inpassingsplan	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van locatie Deutersestraat 28 in Cromvoirt is voornemens een woning te realiseren ter plaatse van huidige bouwvlak. De wens is echter om een woning te bouwen met een inhoudsmaat van 750m³, terwijl 600m³ direct mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan.

Via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'- artikel 28.6.1 'Vergroting bouwvolume', kan de inhoudsmaat worden gewijzigd naar 750m³ mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er dient hiervoor een wijzigingsplan in procedure gebracht te worden. De ontwikkeling zal onder andere moeten voorzien in een onderbouwing waarin het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en omgeving is aangetoond.

Onderhavige rapportage voorziet in deze onderbouwing en geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

1.2.1 Planvoornemen

Wens van de initiatiefnemer is een woning met de inhoud van van 750m³ (excl. onderkeldering) met bijgebouw te realiseren op de kadastrale percelen nummer 2108 en 2109.

De strook grond ten noorden van het plangebied, ten zuiden van het Drongelens Kanaal is eigendom van en in beheer bij het waterschap Aa en Maas. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat een strook van 2,5m direct aansluitend aan het woonperceel mag worden gehuurd en gebruikt voor de planontwikkeling.

Met de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en een sterke relatie gelegd met het omliggende landschap.

De woning wordt ontsloten via de huidige mandelige weg, die

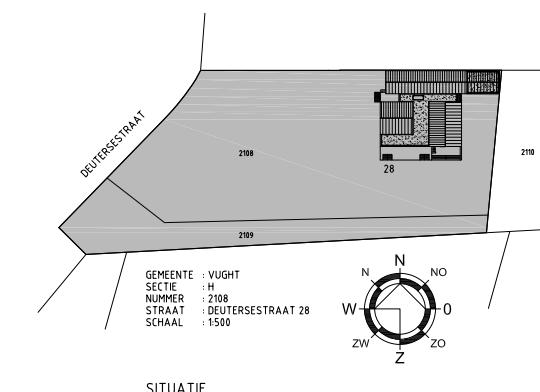
vanuit de Deutersestraat naar het woonperceel loopt. In de afbeelding hieronder is de positie van de gebouwen op het perceel geïllustreerd.

1.2.2 Beleidskaders

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten relevant zijn voor of van toepassing zijn op het planvoornemen.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving conform Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'.



Figuur 1: Architectonisch schetsontwerp

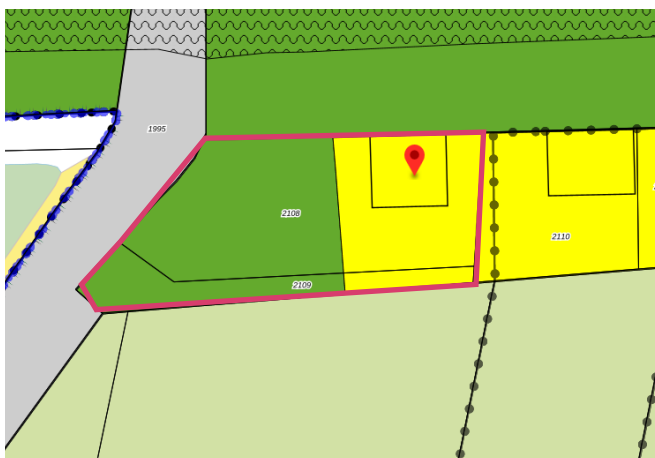
De uitwerking van deze provinciale regeling is gegeven in 'Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap – gemeente Vught, 2016' die de gemeente hanteert als beleidskader. Het vergroten van de inhoud van een burgerwoning tot 750m³ valt in 'categorie 1', waarvoor geen extra inspanning hoeft te worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Met onderhavig landschapsplan wordt hieraan voldaan.

Structuurvisie Vught 2013

In de Structuurvisie behoort de locatie tot het buitengebied van Cromvoirt en de overgangszone naar Lunetten. Vanuit het beleid is het behoud van de kleinschalige, smalle verkaveling en kamerstructuren van groot belang. Typerende doorzichten maken hier het landschap beleefbaar.

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de enkelbestemming 'Wonen - 2' en 'Bos'. Er is reeds een bouwvlak aanwezig aan de noordzijde van de woonbestemming. Op de planlocatie liggen de



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Voor het bouwen van de woning geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.
- De woning dient te worden uitgevoerd met een kap.
- Onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken.
- De afstand tot de perceelsgrenzen is minimaal 5 meter.

Artikel 28.6.1. Vergroting bouwvolume

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvolume van een woning te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- b. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de woning niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of gebouwen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de inhoud van een woning mag na vergroting maximaal 750 m³ bedraagt, behoudens het bepaalde in sub e;
- e. de inhoud van een woning mag na vergroting maximaal 850 m³ bedraagt, met dien verstande dat voor de vergroting van 750 m³ naar 850 m³ de volgende regels gelden:
 - de goothoogte van de woning maximaal 4,5 meter bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
 - de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte

bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³ bedraagt;

- de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m²) in één keer wordt gesloopt en deze sloop als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verbonden;
- geen wijziging is mogelijk indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling.
- de gesloopte oppervlakte slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking wordt genomen;
- f. de ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1 en 2.2 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, zoals opgenomen in de bijlagen.

Door middel van het landschappelijk inpassingsplan zal worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing conform de richtlijnen uit de 'Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap – gemeente Vught, 2016' en bestaande waarden niet onevenredig worden aangetast.

1.3 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Cromvoirt, op het overgangsgebied van de hogere dekzandgronden ten zuiden van de locatie en de riviergronden/ voormalige overstromingsvlakten ten noorden van het Drongelens Kanaal. Het gebied is sinds de Middeleeuwen ontgonnen volgens een patroon van relatief lange smalle percelen met sloten met daarlangs houtsingels. Hierdoor ontstond een kleinschalig ontginningslandschap dat

tot omstreeks 1950 nog steeds als zodanig herkenbaar was (zie uitsneden historische kaarten). Door de ruilverkaveling in de jaren erna is deze kleinschaligheid grotendeels verdwenen.

Ter plaatse van het plangebied is omstreeks 1950 bebouwing aanwezig, wat vervolgens geheel verdwijnt (2009) en weer mogelijk wordt gemaakt (2019).

In de directe omgeving van de planlocatie is de verkaveling van voor de ruilverkaveling nog steeds herkenbaar (zie de historische kaart 1988 en 2009). De beplanting langs met name grootschalige structuren, zoals het Drongelens Kanaal en de Cromvoirtsedijk bepalen het huidige landschapsbeeld.

1.4 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft de locatie Deuterseweg 28 te Cromvoirt (gemeente Vught) en staat kadastraal bekend als sectie H, perceelnummer 2108 en 2109. De percelen hebben een totale oppervlakte van ca. 3.085m² en bestaan momenteel uit grasland waarover een mandelige weg loopt vanuit de Deutersestraat ter ontsluiting van Deuterseweg 30.

De locatie ligt ten zuiden van het Drongelens Kanaal (Afwateringskanaal 's Hertogenbosch-Drongelen), aan de voet van de dijk. Ten oosten van de planlocatie is reeds een woning gerealiseerd. Aan de westzijde grenzen de percelen aan de Deutersestraat. Ten zuiden van de planlocatie liggen weilanden, omgeven door houtsingels. Verre doorzichten naar het zuiden zijn hierdoor gekaderd.



Figuur 3: 1900 (Bron: topotijdreis)



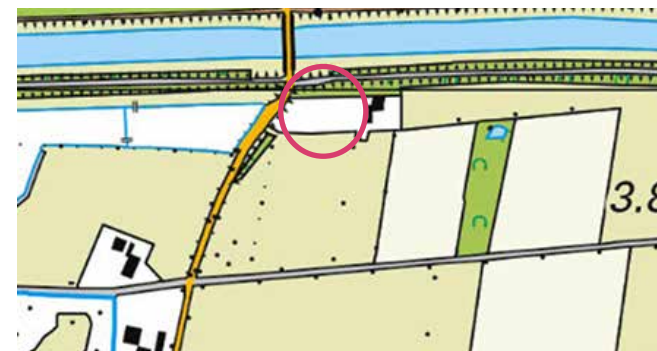
Figuur 4: 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5: 1988 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6: 2009 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7: 2019 (Bron: topotijdreis)



Figuur 8: luchtfoto

2 Inpassingsplan

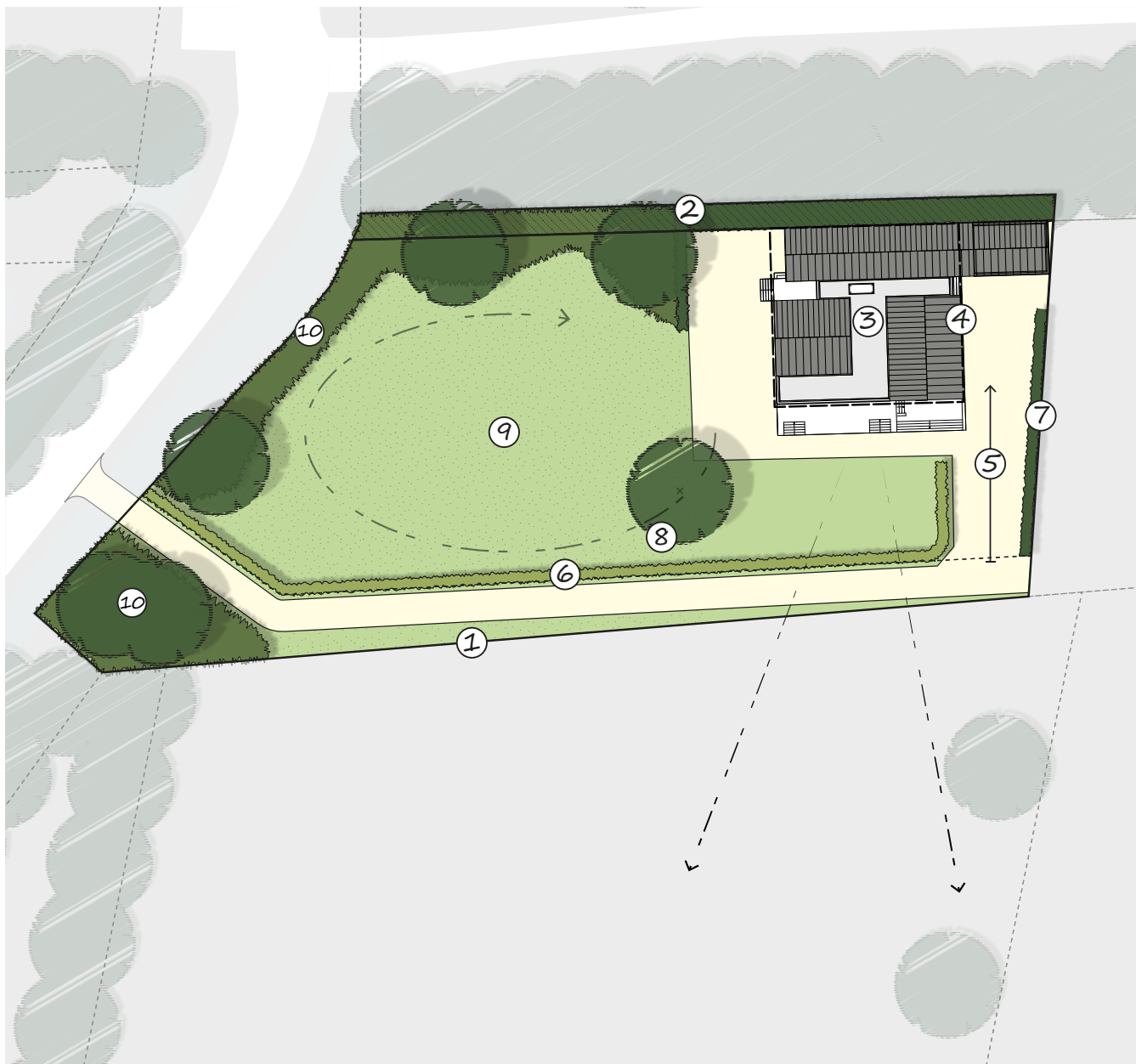
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

De inpassingsmaatregelen richten zich op de aansluiting met het kleinschalig ontginningslandschap, door aan te sluiten op het patroon van relatief lange smalle percelen en houtsingels (west- en zuidzijde). Aan de noordzijde wordt ingezet op een geleidelijke afronding van de bestaande houtsingel (langs Drongelens Kanaal) door de invulling met mantel- en zoomvegetatie. Dit laatste zal in overleg met de eigenaar nader worden uitgewerkt.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld

- Aanplant lage vlechtheg van Sleedoorn & Meidoorn (6)
- Aanplant hoge haag als overgang naar het naastgelegen woonperceel (7)
- Aanplant solitaire erfboom (8)
- Aanleg kruidenrijke vegetatie (9)
- Aanleg struweelbeplantingen (10)

*Figuur 9: Landschappelijk inpassingsplan
(zie bijlage voor schets op schaal)*



2.1 Inrichtingsmaatregelen

Aanplant lage vlechtheg van Sleedoorn & Meidoorn (6)

Langs de noordzijde van de mandelige weg wordt een kleinschalig landschapselement aangeplant in de vorm van een lage vlechtheg (ca. 1m hoog) ter inpassing van het erf. De haag verzorgt de overgang van het woonperceel naar de open weilanden aan de zuidzijde, zonder daarmee het zicht vanuit de woning te blokkeren.

Aanplant hoge haag als overgang naar het naastgelegen woonperceel (7)

Langs de noordelijke en oostelijke perceelgrenzen zal een hoge haag worden aangeplant (ca. 2 - 2,5m.) ter inpassing van het buurperceel en de overgang naar de dijk. De haag zorgt voor een robuuste overgang en voldoende privacy.

Aanplant solitaire erfboom (8)

Op het hoekpunt van het woonperceel wordt een grote solitaire boom aangeplant om op deze manier het zicht op bebouwing vanuit de omgeving te breken en een markering toe te voegen aan het erf.

Aanleg kruidenrijke vegetatie (9)

Ter plaatse van de bosbestemming wordt een bloem- en kruidenrijk grasland ontwikkeld. Deze natuurlijke invulling past bij de ontwikkeling van de ecologische waarden en zorgt er voor dat de kenmerkende houtsingels blijven doorlopen tot aan de dijk. Dergelijke 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 open inrichting verhoogt ook de beleevingswaarde van het gebied en zorgt voor een ruimtelijke aanblik en overgang naar het omliggende landschap.

Aanleg struweelbeplantingen (10)

Als onderdeel van de inpassing wordt aan de westzijde van het plangebied een robuust struweel aangeplant als overgang van de houtsingels naar de beboste dijk. In de struweelbeplanting zorgen boomvormers in de toekomst voor meer opgaande massa. Door gebruik te maken van bloemen- en vruchtdragende struiken creëert het een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel.

2.2 Beplantingsindicatie

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.

maatregel	omvang/stuks	sortiment	plantverband
Lage knip/ scheerhaag (6)	ca. 90m2	50% meidoorn 35% sleedoorn 15% wegesdoorn	Enkele rij, 7 stuks per m1
Hoge knip/ scheerhaag (7)	ca. 75m2	100% gewone beuk	Enkele rij, 6 stuks per m1, aanplanthoogte 160cm.
Solitaire boom (8)	1 stuk	Bijv.: Rode beuk, Paardenkastanje, Okkernoot, Koningslinde	Op locatie nader te bepalen
Kruidenrijk grasland (9)	ca. 1.200m2	mengsel nader te bepalen	Strooien
Struweel (10)	ca. 450m2	20% meidoorn 15% hazelaar 15% hulst 10% Haagbeuk 10% gele kornoelje 10% rode kornoelje 10% krent 10% kardinaalsmuts	Driehoeksverband 1 x 1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Groepen en exacte locatie nader te bepalen in het veld.
	3- 5 stuks	Ruwe berk Zwarte Els Gewone esdoorn	Plantafstand tussen de 10 en 15 meter

Figuur 10: tabel beplantingsindicatie

Beheer en onderhoud

- **Knip/scheerhaag**

Knip-/scheerhagen minimaal 1x per jaar snoeien in het 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.

- **Kruidenrijk grasland**

Verschraling huidige agrarische gronden middels verwijdering bovenlaag en inzaaien met een grasmengsel. Gewenst eindbeeld is een kruiden- en faunarijk grasland, gekenmerkt door variatie in structuur en begroeiing. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen spontaan voor diverse vegetatietypen. Beheer door maaien of begrazing 1 a 2 keer per jaar.

- **Struweel**

De struweelhagen mogen vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal op tenminste 1 meter hoogte terugsnoeien. Overhangende takken worden 1 maal per 2 jaar teruggesnoeid.

- **Landschapsboom**

De solitaire bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal tel 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.

Instandhouding

Wanneer beplantingselementen als struweel, knip/scheerhaag en/of de solitaire boom binnen 10 jaar dood gaan of zodanig uitvallen dat deze niet meer behoudenswaardig zijn, dan worden deze herplant voor de instandhouding van de landschappelijke inpassing conform bovenstaand sortiment en plantverband.

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan



Inrichtingsmaatregelen

1. Plangrens
2. Groene invulling van perceel derden (2,5 meter) in overleg met eigenaar.
3. Nieuw te bouwen woning (indicatief)
4. Bestaand bouwvlak
5. Nieuwe inrit aan mandelige weg
6. Lage vlechtheg van Sleedoorn & Meidoorn (ca. 1 m. hoog)
7. Hoge haag als overgang naar het naastgelegen woonperceel zorgt voor privacy
8. Solitaire erfboom
9. Aanleg kruidenrijke vegetatie
10. Aanleg struweelbeplantingen (3m. hoog) met enkele boomvormers

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01