

Landschappelijk inpassingsplan

Onderwerp : Landschappelijk inpassingsplan - Loverensestraat 2, 5266 AN Cromvoirt

Opgesteld door : ing. L.M.M. Soetens

Projectnr. : 1923

Datum : 23 juni 2020

Inleiding voornemen

Aan de Loverensestraat 2 te Cromvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een bedrijfslocatie aanwezig van een voormalig hoveniersbedrijf (met bestaande bedrijfswoning). Doelstelling is om de locatie met een wijzigingsplan te herbestemmen tot een reguliere burgerwoning, met daarnaast een ondergeschikt (bestaand) aan huis verbonden bedrijf, zijnde een kerstbomenleasebedrijf.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie H, perceelnummers 1786 en 1883. Het plangebied beslaat de begrenzing van het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf' met een oppervlakte van 3.355 m². Conform de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid kan dit bestemmingsvlak worden gewijzigd naar 'Wonen – 2'.

Het voornemen gaat binnen het plangebied gepaard met de sloop van een bestaand bedrijfsgebouw (met een omvang van circa 150 m²). Hierna is op locatie een woning met een tweetal bijgebouwen aanwezig. Deze bebouwing is reeds adequaat landschappelijk ingepast. Deze bestaande landschappelijke inpassing kent echter momenteel geen juridische borging. Derhalve wordt deze landschappelijke inpassing (aanleg en instandhouding) binnen het plangebied met een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan geborgd. In onderhavige memo wordt een toelichting gegeven op deze landschappelijke inpassing.

Bestaande situatie

Het perceel is reeds ingepast binnen een zeer groene omgeving. Op navolgende afbeeldingen zijn luchtfoto's bijgevoegd van de bestaande situatie. Tevens zijn in Bijlage 1 foto's bijgevoegd van de bestaande groene situatie ter plaatse. Hierbij zijn de diverse groenelementen tekstueel aangeduid.

Aan de noordelijke en oostelijke zijde wordt het plangebied ingesloten door een bestaand bosgebied. Dit dichte bosgebied, onderdeel van het Recreatiegebied Ijzeren Man, zorgt reeds voor een zeer groene en besloten ligging. Direct aan de westelijke zijde van het plangebied is een bestaande bomenrij van (volwassen) Zomereiken aanwezig. Deze bomenrij loopt door tot in het bestaande bosgebied ten noorden. Aan de wegzijde wordt de Loverensestraat begeleid door bomenrijen. Direct voor de woning Loverensestraat 2 zijn (op gemeentegrond) twee monumentale Linden aanwezig. Deze bomen zijn in gemeentelijk eigendom en opgenomen op de Monumentale bomenlijst van de gemeente Vught. Deze bomen zijn hierbij aangemerkt als beeldbepalend. Voornoemde bestaande groenstructuren zijn buiten het plangebied gelegen en blijven met het plan ongewijzigd behouden.

Het plangebied wordt dus rondom reeds ingekaderd door bestaand opgaand groen. In aanvulling op deze bestaande groenstructuren direct rondom het plangebied zijn op locatie ook reeds diverse groenstructuren aangebracht. Deze groenstructuren zijn een waardevolle aanvulling op het bestaande groen en zullen daarom nu planologisch worden geborgd.





Afbeelding 1: Luchtfoto planlocatie Loverensestraat 2, Cromvoirt vanuit noordwestelijke richting (najaar 2018).



Afbeelding 2: Luchtfoto planlocatie Loverensestraat 2, Cromvoirt vanuit zuidoostelijke richting (voorjaar 2020).

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing is een zodanige vormgeving en inpassing dat daarmee een functie of locatie is afgestemd op bestaande, dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Met het planvoornemen wordt de bestaande landschappelijke omgeving nauwelijks beïnvloed. De bestaande bebouwing blijft in omvang nagenoeg behouden, behoudens de sloop van een voormalig bedrijfsgebouw in het noordwestelijk deel van het plangebied.

Zoals voorgaand toegelicht en inzichtelijk gemaakt met de foto's in deze rapportage is de locatie reeds gelegen in een zeer groene omgeving. Binnen het plangebied bevinden zich een aantal reeds aangelegde waardevolle groenstructuren die mede bijdragen aan een landschappelijke inpassing van de locatie. Deze groenstructuren zullen in het wijzigingsplan met een voorwaardelijke verplichting planologisch worden geborgd. Een uitsnede van het landschappelijke inpassingsplan is weergegeven op Afbeelding 3, tevens is deze in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 2.

Navolgend worden deze landschappelijke inpassingsmaatregelen kort toegelicht. De nummering volgt hierbij de nummering als opgenomen op Afbeelding 3.

1. Ten noordwesten van de bestaande woning is een landschapsboom (Appelboom) aanwezig. Deze boom biedt o.a. een groen aanzicht vanaf de Loverensestraat vanuit noordelijke richting. Tevens levert deze boom een bijdrage aan de landschappelijke inpassing van de woning.
2. Bij de voornoemde landschapsboom is een bestaande beukenhaag aangeplant. Deze haag zorgt voor een groen aanzicht van de bestaande bebouwing en zorgt bovendien voor privacy op het erf.
3. Aan de wegzijde, direct ten zuiden van de woning, is op locatie een beeldbepalende landschapsboom, een Treur-atlasceder, aanwezig. Deze bijzondere boom zorgt, tezamen met de naastgelegen Boomhazelaar, voor een zeer groen aanzicht, passend bij een (voormalig) boerenerf in het buitengebied. Deze beide landschapsbomen zorgen vanaf de wegzijde voor een groene inpassing van de bestaande bebouwing.
4. Direct naast de voornoemde Treur-atlasceder is een landschapsboom, Boomhazelaar, aanwezig. Deze landschapsboom zorgt door aard en omvang voor een groene inpassing, aansluitend bij de opgaande boomstructuren rondom het plangebied.
5. Doordat het plangebied aan 3 zijdes is omsloten door bestaand opgaand groen kan met name winst worden behaald aan de wegzijde. In aanvulling op de bestaande landschapsbomen is derhalve een (jonge) gemengde haag van inheemse soorten aangeplant. Ook deze haag zal zorgen voor een groen aanzicht van de bestaande bebouwing. De haagstructuren geven bovendien een aanvulling op de landschappelijke belijning van de weg Loverensestraat.
6. In het midden van het plangebied is een bestaande landschapsboom (Magnolia) aanwezig. Deze boom zorgt voor een groene onderbreking tussen de bestaande groenstructuren rondom het plangebied en de open delen en de bebouwing in het plangebied.

Door bovengenoemde landschappelijke inpassingsmaatregelen is er sprake van een adequate landschappelijke inpassing, passend bij het gebruik van een burgerwoning in het buitengebied.



Landschappelijk inpassing = Nr. 1 t/m 6

1. Landschapsboom (Appelboom)
2. Knip- en scheerheg (Beukenhaag)
3. Landschapsboom (Treur-atlasceder)
4. Landschapsboom (Boomhazelaar)
5. Gemengde haag (diverse inheemse soorten, o.a. Sleedoorn, Meidoorn, Haagbeuk, Vlier, Krentenboom, Hazelaar)
6. Landschapsboom (Magnolia)

Afbeelding 3: Landschappelijk inpassingsplan Loverensestraat 2.

Bijlage:

- Bijlage 1: Foto's bestaande situatie
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 1: Foto's bestaande situatie







Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan - Loverensestraat 2, Cromvoirt

