

Oud Boshoven 4-6 Weert

DOEL	Landschappelijke verantwoording/ – inpassing nieuwe woningen
DATUM	31 maart 2023
OPDRACHTGEVER	Joris Bouwwerken Oud Boshoven 6 6002 NW Weert

Inleiding

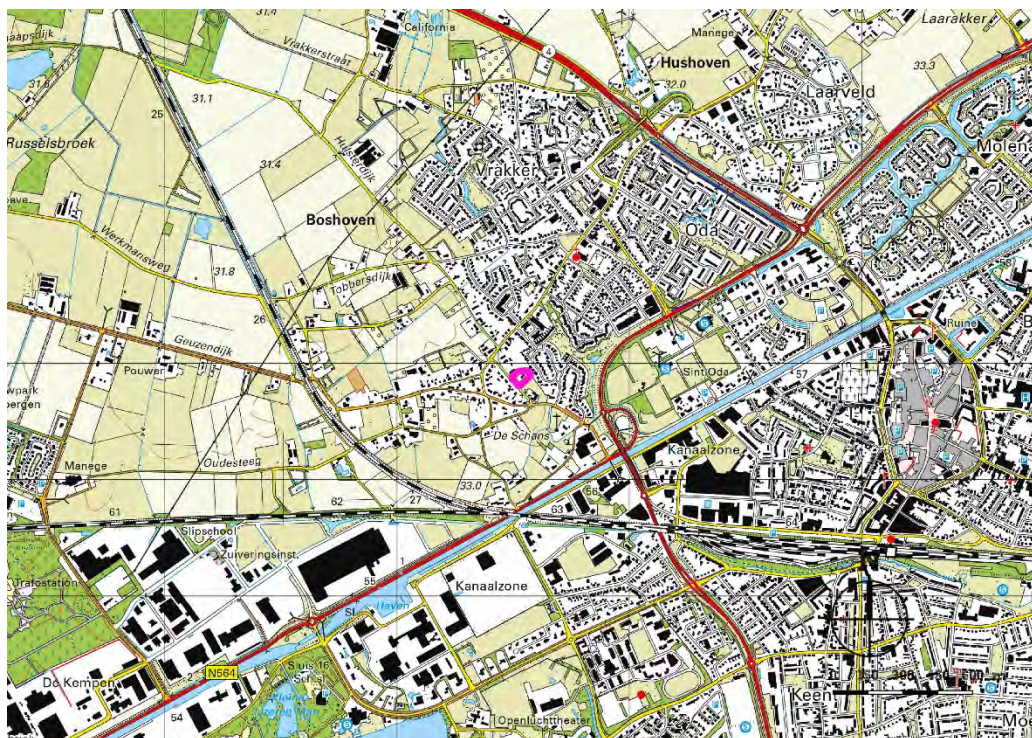
Initiatiefnemer is voornemens nieuwbouw te realiseren aan de Oud Boshoven 4 te Weert. Het betreft 4 woonhuizen. Op dit moment is het terrein aangemerkt als bedrijfslocatie. Met het voornemen zal de bedrijfsopstal gesloopt en afgevoerd worden en maakt deze plaats voor 4 nieuwe woningen.

OA Open Architecture Office uit Eindhoven heeft een eerste voorstel voor de situering van de 4 nieuwe woningen gemaakt. Haaks op de Oud Boshoven komt een insteekweg waaraan twee twee-kappers zijn gesitueerd. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de inrichting. Van Dooren Landschap is gevraagd mee te denken aan de openbare ruimte ten aanzien van deze nieuwbouw. Daarbij is ook gekeken naar het mogelijke behoud van bestaande waardevolle bomen.

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Oud Boshoven 4-6 te Weert in de gelijknamige gemeente. De straat Oud Boshoven vormt onderdeel van het gehucht Boshoven.

De kadastrale percelen staan bekend onder Gemeente Weert, Sectie N en nummers 4610, 6457 en 6458.



Figuur 1. Aanduiding locatie op topografische kaart (Bron: Topotijdreis.nl)

Huidige situatie

De locatie ligt 14000m ten westen van het centrum van Weert. De straat is een rustige landelijke straat met dorpse uitstraling. De woningen staan ruim op het kavel en hebben veelal een agrarische uitstraling.



Figuur 2. De weg Oud Boshoven vanuit oostelijke richting (bron: Google.com)



Figuur 3. De weg Oud Boshoven vanuit westelijke richting (bron: Google.com)

Binnen het plangebied staat een bestaande woning. Deze vormt onderdeel van een tweekapper. Deze woning heeft een landelijke uitstraling met eigen inrit. Ten zuiden van deze woning ligt een parkachtige tuin met diverse bomen, struweel en vaste planten. De meeste beplanting is uitheems.

Een tweede inrit binnen het plangebied vormt de entree naar de bedrijfslocatie. Aan de inrit staat een haag en een paar vormbomen (piramidale beuken)



Figuur 4. Aanduiding locatie op luchtfoto met kadastrale lijnen (Bron: Pdok.nl)

Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens alle bedrijfsgebouwen en verharding te slopen en verwijderen. Haaks op de Oud Boshoven komt een nieuwe insteekweg met parkeerplaatsen. Aan deze insteekweg worden twee nieuwe tweekappers gebouwd. De huidige woning binnen het plangebied blijft gehandhaafd.

Uitgangspunten

Voor de planvorming van de buitenruimte zijn enkele uitgangspunten geformuleerd:

- Het bouwplan van Open Architecture Office te Eindhoven vormt het stedenbouwkundig plan;
- Bestaand waardevol groen behouden (met name bomen);
- 8 parkeerplaatsen inpassen;
- Ruimte voor een opstelplek brandweerauto met calamiteiten.

Bomen

De bomen in de tuin zijn gedateerd. Dat wil zeggen aardig op leeftijd, waardoor verplanten lastig is. Er is gekeken naar welke boom/bomen waardevol is/zijn. Daarnaast is gekeken of deze behouden kunnen blijven binnen het voorgestelde plan of door middel van een wijziging aan het plan.

De meest in het oog springende boom is de *Gleditsia triacanthos* aan de straatzijde. Dit is een markante boom met een mooi gevormde kroon. De uitstraling van de boom is gezond en kan een markante functie vervullen als duurzame boom binnen het plan. De boom kan tot op zekere hoogte verharding verdragen.

Midden in de tuin staat een grote *Catalpa bignonioides*. Deze markante verschijning staat midden op het perceel. De boom is op leeftijd en kan niet goed verplanting verdragen. Behoud van de boom op deze locatie is lastig; er kan niet omheen worden gebouwd.

Achter op het perceel staat een tweede *Gleditsia triacanthos*. Deze staat naast het bedrijfsgebouw. De boom oogt gezond en staat op een duurzame locatie.



Figuur 5. Gleditsia triacanthos

Binnen het plangebied staan diverse soorten dennen en sparren. Deze vormen geen meerwaarde voor het straatbeeld. Ze verdichten de structuur en het zicht op de woningen. De meerstammige *Ginkgo biloba* heeft Landschappelijk gezien niet veel waarde, maar is wel een aardige verschijning in het stedelijke straatbeeld. Verplaatsen van de boom is geen garantie, maar wel het proberen waard.



Figuur 6. Catalpa bignonioides



Figuur 7. Ginkgo biloba



Figuur 8. Overige beplanting

Het voorstel is de twee Gelditsia's te behouden en te zorgen voor een duurzame groeiplek. De Ginkgo wordt verplant naar een locatie waar deze uit kan groeien tot een duurzame boom. De overige bomen worden gekapt.

Voorstel

Met de positionering van de nieuwe entree naar de woningen vanaf de Oud-Boshoven over de bestaande greppel is rekening gehouden met de bestaande Gleditsia triacanthos. Deze blijft behouden en krijgt voldoende groeimogelijkheden (zie bijlage II voor richtlijnen te behouden bomen icm bouwwerkzaamheden uit Handboek bomen van bomeninstituut). De boom fungeert als markante entreeboom naast de inrit.



Figuur 9. Referentiebeeld gemengde haag



Figuur 10. Referentiebeeld lage inheemse haag

Haaks op de entreeweg liggen 8 parkeervakken tussen de bestaande woning en tuin en de nieuwe inrit. Deze worden uitgevoerd in een klimaat adaptieve verharding. Dit kan zijn halfverharding met een goede waterdoorlatendheid (zoals Achterhoeks Padvast) of een combinatie van verharding met gestabiliseerd gras. De parkeervakken worden omsloten door een lage gemengde hagen van inheemse soorten, zodat de lokale biodiversiteit versterkt wordt.



Figuur 11. Voorstel. (Zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

Tussen de twee bouweenheden wordt de te verplaatsen Ginkgo biloba verplant. Dit vormt een mooie beëindiging van de brede inrit. Achter op het kavel blijft de solitaire Gleditsia gehandhaafd. Deze kan hier vrij uitgroeien.

De eerste woningen naast de entree worden begeleid door een lage inheemse haag. De semi-openbare plantvakken worden aangeplant met laag bloemrijk plantsoen. Ter compensatie van de te kappen bomen wordt een nieuwe boom geplant naast de watergang aan de Oud-Boshoven. Deze soort boom biedt een meerwaarde voor de lokale biodiversiteit.

De te verplaatsen entree wordt uitgevoerd als een dam met een duiker. De doorstroming van het de watergang wordt niet belemmerd.

Beplantingsplan

In het beplantingsplan worden de nieuw aan te leggen landschapselementen benoemd, beschreven en gemaatvoerd. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van het beheer van zowel nieuw aangelegde als bestaande landschapselementen.

HAAG LAAG

*67*0,5 meter – 268 stuks*

Afbakening

- ✓ Een knip- of scheerheg is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in de soort:
 1. *Fagus sylvatica* (groene Beuk)
- ✓ Het betreft een éénrijig of tweerijig element.
- ✓ Plantafstand: minimaal 4 stuks per meter in een rij

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 1 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van minimaal 0,8 meter en maximaal 1,2m.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende tuin en watergang mag niet leiden tot schade aan het element.

GEMENGDE HAAG

*53*1 meter – 212 stuks*

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in de soorten:
 1. Crataegus monogyna (Meidoorn) 50%
 2. Fagus sylvatica (Groene beuk) 25%
 3. Acer campestre (Veldesdoorn) 25%
 4. Cornus mas (Gele kornoelje) 25%
- ✓ Het betreft een éénrijig of tweerijig element.
- ✓ Plantafstand: minimaal 4 stuks per meter in een rij.
- ✓ Groepsgewijs planten met 3 tot 5 planten per soort.

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van minimaal 0,8 meter en maximaal 1,5m.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende tuin mag niet leiden tot schade aan het element.

BOOM

Nieuwe bomen 2 stuks

Bestaande bomen 2 stuks

Te verplanten boom 1 stuks

Afbakening

- ✓ Een solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van loofbomen.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant landschapsboom, minimaal maat 10-12 en goed verankeren. Bij voorkeur verschillende soorten aanplanten. Keuze uit de volgende soorten:
 1. Tilia platyphyllos (Linde)
 2. Castanea sativa (Tamme kastanje)
 3. Prunus avium (Kers streekeigen soort)
 4. Prunus 'Umineko' (Sierkers cv) – verdraagt halfverharding
 5. Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Krentenboompje) – verdraagt halfverharding

Beheervoorschriften

- ✓ Gedurende de 10 jaar worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.

Bijlage I

Voorstel op maatvastе ondergrond



Legenda

- Nieuwe bebouwing
- Bestaande bebouwing
- Inrit
- Parkeerplaats
- Tuin bestaand
- Tuin nieuw
- Plantsoen
- Ruimte-voor-Ruimte kavel
- Watergang (buiten plangebied)
- Nieuwe gemengde haag
- Nieuwe haag laag
- Bestaande boom
- Te verplanten boom
- Nieuwe boom
- Plangebied

Bestaande
woning

Fietsenstalling

Woning 4

Woning 3

Woning 2

Woning 1



Oud-Boshoven 4-6 Weert
Voorstel

31 maart 2023

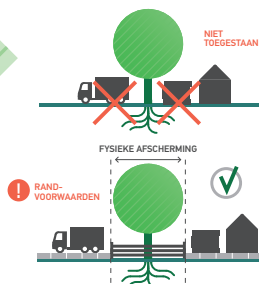


Bijlage II

Bomenposter handboek bomen

WERKEN ROND BOMEN

OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT

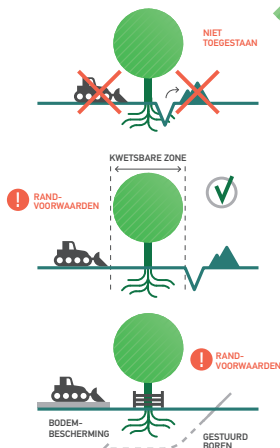


Als uitgangspunt wordt de fysieke afscherming, zie RANDVOORWAARDEN punt 1, rond de boom geplaatst tot buiten de kwetsbare boomzone.

Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverdelende rijplaten.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN



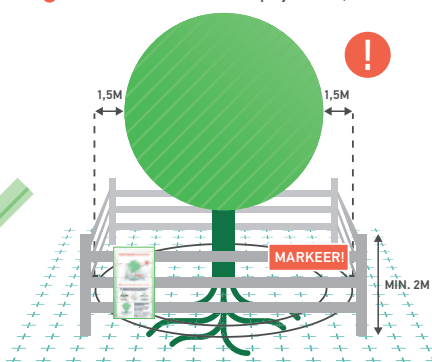
Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graafafstanden en wortelbescherming.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

Kabelgoten, mantelbuizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KLIC-melding, WION).

KWETSBAAR BOOMZONE

1 Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter



1 Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBAAR BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- 1 Plaats een niet-verplaatsbare fysieke afscherming rond de boom (minimaal 2 m hoog) en markeer deze met de weerbestendige poster 'Kwetsbare boomzone'.
- 2 Binnen elke kwetsbare boomzone zijn (tot 1,5 m buiten de kroonprojectie) de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en het rijden of parkeren van materieel en voertuigen alleen toegestaan met toestemming via een door de opdrachtgever of directie goedgekeurd Werkplan.
- 3 Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- 4 Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone mogen en moeten worden uitgevoerd.
- 5 Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- 6 Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming via het goedgekeurde Werkplan, zie hierboven punt 2.

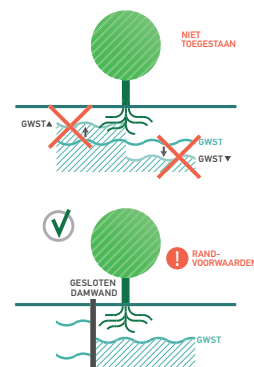
LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN

Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m

HANDBOEK BOMEN

Voor een juiste uitwerking van een goedgekeurd Werkplan en de eisen en randvoorwaarden voor werkzaamheden rond bomen wordt verwezen naar het Handboek Bomen | H2 | Werken rond bomen.

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten bronbemaling.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

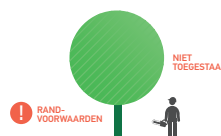
VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemvreemde gassen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cementmolens en (water)afvoeren, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEIWERKZAAMHEDEN



Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directie, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak. Voor het snoeien van bomen gelden de eisen van het Handboek Bomen | H8 | Snoeien bomen.