

Bijlage 1 bij de regels

Landschappelijke inpassing Artihove

In het kader van de ontwikkeling van het perceel van Artihove is het van belang om de landschappelijke kwaliteiten op lange termijn te borgen. In het nieuwe bestemmingsplan is een aantal bouwvlakken verruimd waardoor onder meer de parkeerdruk toeneemt. Om ook de landschappelijke inpassing van de bebouwing in de omgeving als kwaliteit te behouden is een aantal landschappelijke elementen als essentieel hiervoor betiteld. Deze elementen worden in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het terrein van Artihove beslaat een groot gebied ten zuiden van de Hoeksekade. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Hoeksekade, het Frettenpad en het Hermelijnpad. Op het terrein is de ontsluiting aan de westzijde georganiseerd. Deze loopt parallel aan het Frettenpad op het terrein van Artihove. Tussen het Frettenpad en de ontsluiting ligt een groene haag bestaande uit weelderige beplanting die ook in de winter groenblijvend is. Doordat het Frettenpad omhoog loopt, ontstaat op een gegeven moment een hoogteverschil waardoor de haag ook hoger is op deze plekken. Langs de ontsluiting ligt een aantal parkeerplaatsen en aan het eind van het terrein ligt nog een groen ingerichte parkeerplaats. Aan de ontsluitingsroute liggen enkele gebouwen. Deze liggen in een zone tussen de ontsluiting en het water in. Dit water vormt een belangrijk structurerend element en omsluit het schiereiland dat oostelijk op het kavel ligt. Aan de oostelijke watergrens ligt ook de perceelsgrens van Artihove. Na wederom water en nog een kleine landschappelijke zone ligt het Frettenpad aan de oostzijde van het perceel. Op het schiereiland komt slechts kleinschalige bebouwing en het eiland zal niet toegankelijk zijn voor auto's, waardoor het landschappelijke karakter gewaarborgd is.

Omdat het van groot belang is dat in de nieuwe situatie van Artihove de landschappelijke kwaliteit langs de Hoeksekade minimaal hetzelfde blijft ondanks dat er ruimere bebouwingsmogelijkheden zijn, is het noodzakelijk om de landschappelijke inpassing te organiseren. Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt deze landschappelijke inpassing dusdanig geregeld dat ook op lange termijn het behoud van de landelijke karakteristieken en kwaliteiten in relatie tot de nieuwe bebouwing behouden blijven.

Het behoud van deze landschappelijke karakteristiek vindt plaats door enerzijds het groene karakter rondom de ontsluitingsroute te waarborgen. Anderzijds vindt dit plaats door de groene oevers rondom het water vast te leggen in de voorwaardelijke verplichting.

Bij de entree naar Artihove is een combinatie van parkeren en een bomenrij getekend. Verder op het perceel gaat deze bomenrij over in een hoge haag in combinatie met bomen. Deze bomenrij geeft een goede inpassing vanaf de Hoeksekade en zorgt ook dat het landschappelijke beeld vanaf het Frettenpad blijft bestaan.



Aan de zuidzijde wordt de groene, natuurlijke oever met het talud vastgelegd. Dit wordt gedaan in combinatie met diverse bomen van verschillende groottes. Door de oever langs het water in combinatie met bomen vast te leggen blijft ook vanaf de oostzijde het beeld van de bebouwing gebroken door de landschappelijke setting, waardoor de bebouwing minder nadrukkelijk op de voorgrond treedt.

Regels entreezone

Langs de ontsluitingsroute staan tot aan de kruising op het terrein een continue bomenrij langs de weg. Deze bomenrij bestaat uit ten minste 20 bomen. Aan de oostzijde van de ontsluitingsroute staan ten minste 9 bomen. De bomen hebben een hoogte van ten minste 6 meter en de soort is passend bij de laanbeplanting. De beplanting vormt daarmee een geheel met de ontsluitingsroute. Aan de westzijde zijn de bomen geplant op regelmatige afstand van elkaar en vormen ze een aansluitend geheel. Bij de entree van het terrein zijn aan beide zijden bomen geplaatst bovendien wordt de entreezone geflankeerd door een haag. Ter plaatse van de bebouwing aan de oostzijde staan per bouweenheid ten minste twee bomen in relatie tot de bebouwing, waardoor deze een afschermende werking hebben.

Na de kruising verandert het karakter van de route in een ontspannen pad dat geflankeerd wordt met een hoge haag (ten minste 1,80 meter hoog en 70 cm diep) in combinatie met bomen die op regelmatige afstand van elkaar geplant zijn. De maximale afstand tussen de bomen is hier onderling 10 meter. De weg en de parkeerplaats dienen uitgevoerd te worden in halfverharding.

Ten tweede wordt de oever van het water langs de bebouwing vastgelegd in een landschappelijke verplichting. De landschappelijke groene oever is een van de meest beeldbepalende elementen in het gebied. Juist langs deze oever groeit een diversiteit aan bomen die een afscherming tussen oever en bebouwing vormen. De oever dient groen vormgegeven te worden en bestaat uit gras en rietkragen in combinatie met bomen. Ter plaatse van de bebouwing mag deze zone versmald worden tot het maximale bebouwingsoppervlak zoals in het bestemmingsplan vermeld. Ook mag een wandelpad in de groene setting lopen. Ter

plaatse van het water rondom het restaurant bij de entree dient een diversiteit aan bomen en struiken geplant te worden, waarvan de bomen op de hoeken een hoogte hebben van ten minste 6 meter. De inham van het water tussen het nieuwe restaurant en het bestaande Artihove dient beplant te zijn met een continuïteit van diverse bomen. Bij de overgang naar het schiereiland dienen ten minste drie bomen te staan met een hoogte van ten minste 6 meter. Aan de zuidzijde bij de nieuwbouw dient de oever in een zone van 10 meter aan het water ten minste 2 bomen per 10 meter met een hoogte van ten minste 8 meter te hebben om het groene tuinkarakter in dit stuk te waarborgen.



[illegible]