

Landschapsinpassingsplan

Hogeweg 4 te Roosendaal



ZICHTLIJN

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Onderzoeksmethode	3
3. Beleid	3
4. Fysiek ruimtelijke analyse	4
5. Visie op landschapsinpassing	8
6. Beplantingsontwerp	9
7. Beheer.....	12
Colofon	14
Versietabel	14

1. Inleiding

Onderhavig landschapsinpassingsplan behoort bij de rapportage 'WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED LOCATIE HOGEWEG 4 KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP' – versie 23-11-2017, opgesteld door Cuijpers Advies. In die rapportage wordt het doel en het beleidskader aangegeven. Dit landschapsinpassingsplan bevat een aanvullende analyse en geeft een afwijkende oplossingsrichting. Dit rapport vormt een verdere verdieping van paragraaf 3.1 en vervangt de paragrafen 3.2 en 3.3 van het rapport van Cuijpers. Voor de logische opbouw van het verhaal dient het rapport van Cuijpers eerst te worden gelezen.

2. Onderzoeksmethode

Cuijpers stelt terecht dat er door de overheden geen kwantitatieve eisen zijn gedefinieerd bij de inpassing. Hierdoor zal er, zonder aangegeven hoeveelheden gekomen moeten worden tot een goed plan. Niet alleen het **type** natuur & landschap en de **locatie**, maar dus ook de **hoeveelheden** zullen in dit onderzoek bepaald en gemotiveerd moeten worden.

In dit landschapsinpassingsonderzoek wordt eerst de landschappelijke context bestudeerd. De context bestaat uit de beleidsmatige context en een fysiek-ruimtelijke¹ context. Vanuit die contexten wordt geanalyseerd hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke compensatie het beste kan worden vormgegeven. Dit wordt vertaald in een beplantingsontwerp en een beheerplan.

3. Beleid

In het beleid zijn de volgende aanknopingspunten te vinden **op wat voor wijze** de locatie ingepast moet worden.

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 (2013) wordt over het plangebied het volgende algemene beleid bepaald: 'Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.'

Het open weidse landschap is een bestaande kwaliteit van het plangebied dat dus versterkt zou moeten worden. Dit landschapsinpassingsplan kan daar dan een bijdrage aan leveren door de openheid te waarborgen.

Welstandsnota (2013). Hierin wordt het gebied bestempeld als buitengebied 'zonder aanvullend beleid', maar in de categorisering krijgt het de status 'gewoon' mee. In de tekstrapportage wordt verder voor het buitengebied aangegeven: 'De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals akkers, wegen tussen de weilanden en de afwisselende lintbebouwing.

De bebouwing van Hogeweg 4 zou in principe vanuit die optiek gezien worden als bebouwing aan een lint. In 1937 lag er bebouwing aan een lint, de Hooge Weg, dat een doorgaand karakter had. Deze weg is verlegd, waardoor de woning en bijgebouwen op een vreemde wijze in het landschap liggen. Door het verleggen van de weg is de oriëntatie van de woning stedenbouwkundig gezien nu vreemd. De welstandsnota biedt daarom geen aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing.

¹ De opbouw van het landschap: de historische ontwikkeling, de huidige structuren, de beeldbepalende structuren en dergelijke.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (2014)

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Naast f. zal er in dit plan gezocht moeten worden naar maatregelen a. en b. om te zorgen voor adequate inpassing.

4. Fysiek ruimtelijke analyse

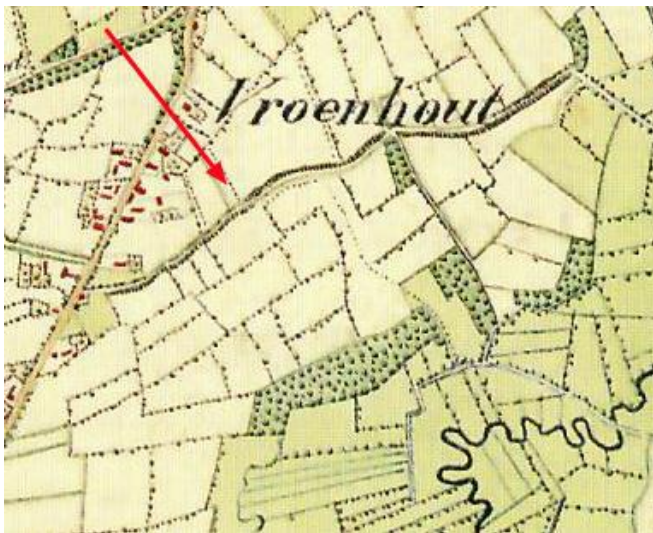


Fig.1 KAARTBEELD 1840; uit: Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland

Het landschap van 1840 is bijna op geen enkele wijze meer te vergelijken met de huidige situatie. De Hogeweg was een doorgaande weg met begroeiingen en kleinschalige verkavelingen. Het gebied lag iets hoger dan de zone rechtsonder op bovenstaand plaatje, waar de kronkelende zwarte lijn de oorspronkelijke loop van de Engebeek aangeeft. Bij de Engebeek lag het landschap lager en waren er meer ontwateringssloten. Die sloten zijn aangelegd om de kavels goed te ontwateren. Hierdoor was de percelering veel smaller vlak bij de Engebeek. De onderhavige locatie was droger en daardoor kon de percelering anders zijn. Het was een heel gevarieerd landschap, kleinschalig en veel structuren.

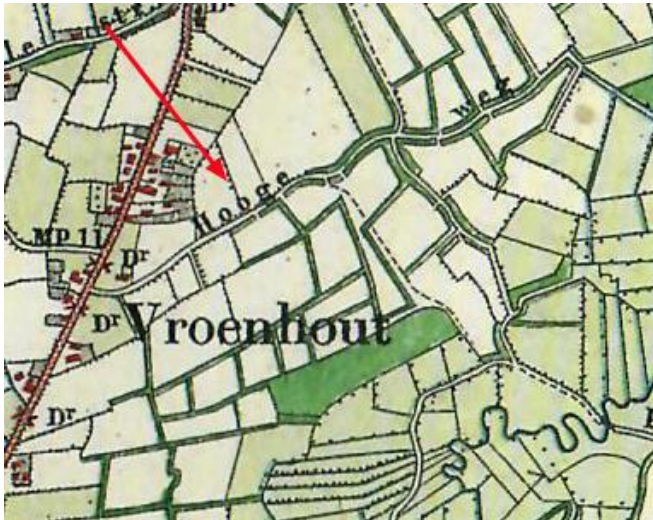


Fig.2 KAARTBEELD 1905; uit: Grote Historische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij Nieuwland

Ten opzichte van 1840 is het landschap in 1905 weinig veranderd. Het groen van 1840 is waarschijnlijk forser uitgegroeid. De tekenaar van de kaart heeft diverse beplantingen dikker getekend dan op de kaarten van 1840. Waarschijnlijk zijn de beplantingen breder uitgegroeid. Het landschap moet heel kleinschalig hebben aangedaan. Rondom akkerpercelen stonden flinke zones met struiken. Er is nog steeds geen bebouwing waar te nemen. Uit onderzoek van Cuijpers blijkt dit in 1937 wel het geval te zijn. Op dat moment is er bebouwing gekomen op de onderhavige plek.

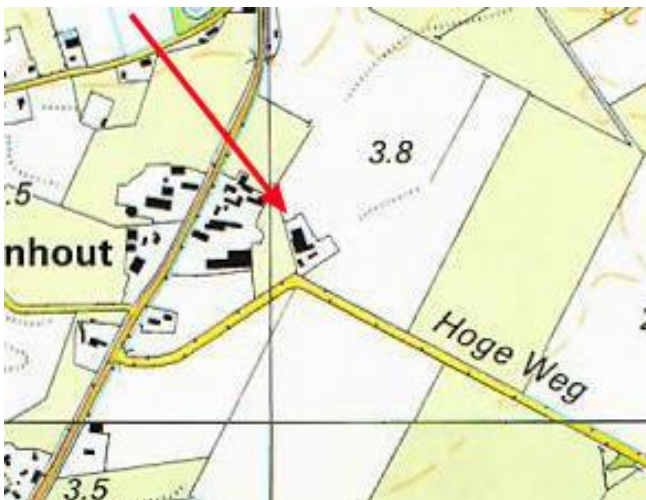


Fig.3 KAARTBEELD 2005; uit: Topografische Atlas Noord-Brabant, Uitgeverij ANWB

Ten opzichte van 1905 is het landschap veel veranderd. Het kleinschalige karakter is compleet veranderd. Vermoedelijk heeft of hebben er grootschalige ruilverkavelingen plaatsgevonden. Er zijn geen perceelscheidingen meer met beplanting. De Vroenhoutseweg is nog wel te typeren als stedenbouwkundig lint met bebouwing. Het landschap achter dit bebouwingslint voelt desolaat aan. De historische context van onderhavige kavel is compleet weggevaagd en wat resteert is een nieuwe situatie. De historie biedt dan ook geen enkel aanknopingspunt om het landschap te vervolmaken. Dit is overigens geen probleem. In deze situatie moet dan een andere landschappelijke visie ontwikkeld worden dan meestal gebruikelijk is.



Fig.4 Uitzicht naar Roosendaal; hier heeft vroeger een weg gelegen en was een kleinschalig landbouwgebied te zien.



Fig.5 Luchtfoto huidige beeld, door Gemeente Roosendaal ter beschikking gesteld.

Op de luchtfoto is te zien dat de huidige loop van de Hoge Weg (zie fig.3) afbuigt (rode pijl), terwijl de luchtfoto nog in de geploegde akker sporen laat zien hoe de loop vroeger heeft gelopen (gele pijl). De oriëntatie van de woning lag toen 'goed' aan de doorgaande weg.

Het gebied is, zoals de structuurvisie al aangeeft, een open gebied. De gemeentelijke wegen zijn deels beplant. Enkele erven zijn ook beplant, maar niet allemaal. Er zijn weinig hoge bomen op de erven. Dat karakteriseert de huidige landschappelijke opbouw. Hierdoor is de bebouwing goed zichtbaar en zijn er ook lange zichtlijnen en brede horizonnen in het landschap te ervaren. Op de erven zijn wel lagere zones met struiken aanwezig. Maar grotendeels zijn het functionele erven met eenvoudige tuininrichting.



Fig.6 Foto vanaf kavel richting zuidoosten

Op foto 6 is de enige structuur waar te nemen die het gebied kenmerkt: een doorgaande beplanting langs een gemeentelijke weg. Dit betreft de rode pijl van foto 5.



Fig.7 Foto vanaf erf richting westen

Vanaf het erf richting het westen zijn er achtererven waarneembaar van de Vroenhoutseweg. Deze hebben zicht op het onderhavige erf.

5. Visie op landschapsinpassing

Gelet op de openheid van het omringende landschap en het beleid is het wenselijk, zoals ook Cuijpers al omschreef om het bouwvlak zo klein mogelijk te maken (onderdeel f van het afsprakenkader). Ook zou de landschappelijke inpassing er op gericht moeten zijn om aan te sluiten bij de gebiedskarakteristiek van weinig bomen op en rond het erf. De woonhuizen mogen zichtbaar zijn. Vanuit de woning moet er op het omliggende landschap gekeken kunnen worden. Een deel van het huisperceel krijgt de bestemming agrarisch technisch hulpbedrijf. Dat betekent dat er technisch uitziende loodsen mogelijk zijn. Deze loodsen moeten worden ingepast door ze voor een groot deel te onttrekken aan het zicht. Omdat het gebied zich kenmerkt door openheid en verder in het gebied ook erven niet geheel omsloten zijn, worden twee zijdes onbeplant gelaten. Voor de eigenaar blijft er zichtrelatie naar het open landelijk gebied.

De landschappelijke inpassing is gericht om beperkt hoog opgaand groen op het erf te hebben => **inpakken potentiële bouwwerken** en daarbij qua vormgeving niet te concurreren met de hoge opgaande beplanting langs de rijbaan => **struiken en geen bomen**.

6. Beplantingsontwerp

Onderstaand plaatje toont het door ZICHTLIJN voorgesteld beplantingsontwerp.



Fig.9 Beplantingsontwerp

Het beplantingsontwerp omzoomt het erf aan de noordzijde en de westzijde. De initiatiefnemer zal de aanwezige bebouwing verwijderen om dit mogelijk te maken. Ook wordt de huidige beplanting verwijderd en helemaal vernieuwd. De beplanting zal een afschermende werking krijgen en relatief laag blijven om de ruimtelijkheid van het landschap te waarborgen. De beplanting heeft primair tot doel om nieuwe bedrijfsbebouwing grotendeels aan het zicht te onttrekken. De strook moet dicht gaan zitten, maar mag wel enigszins transparant blijven. Ook in het snoei-beheer wordt hier rekening mee gehouden. Dus dat de bedrijfsgebouwen nog iets zichtbaar blijven door het groen heen is wenselijk.

De openheid van het gebied is immers ook waardevol. Dus wel inpakken, maar toch nog iets zicht houden op de opstallen erachter.

De initiatiefnemer zal deze landschapselementen realiseren en onderhouden. De achtererfzone is zo voldoende afgeschermd waardoor diverse activiteiten van het agrarisch technisch hulpbedrijf acceptabel zijn.

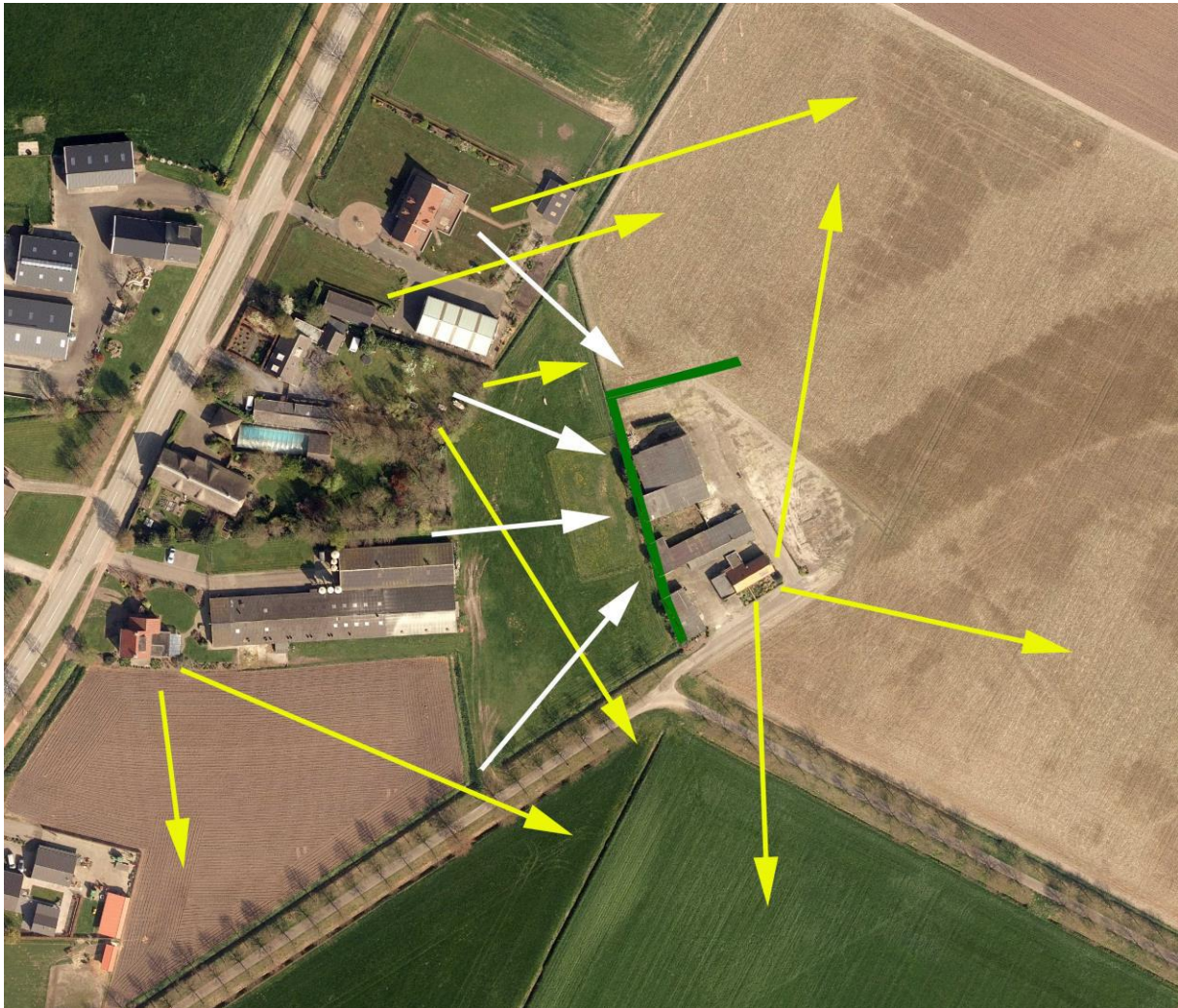


Fig.10 zichtlijnen

De witte pijlen uit figuur 10 tonen dat het met groen omzoomde erf voor omwonenden en passanten niet helemaal zichtbaar is. Dat is het doel van dit plan en levert op die manier een bijdrage aan het landschap. De kwaliteiten van het open landschap met de lange zichtlijnen, hetgeen een grote kwaliteit is, blijft ook goed gewaarborgd. De gele pijlen tonen aan dat er nog lange zichtlijnen overblijven voor de bewoners zodat deze de verre horizonnen kunnen blijven zien.

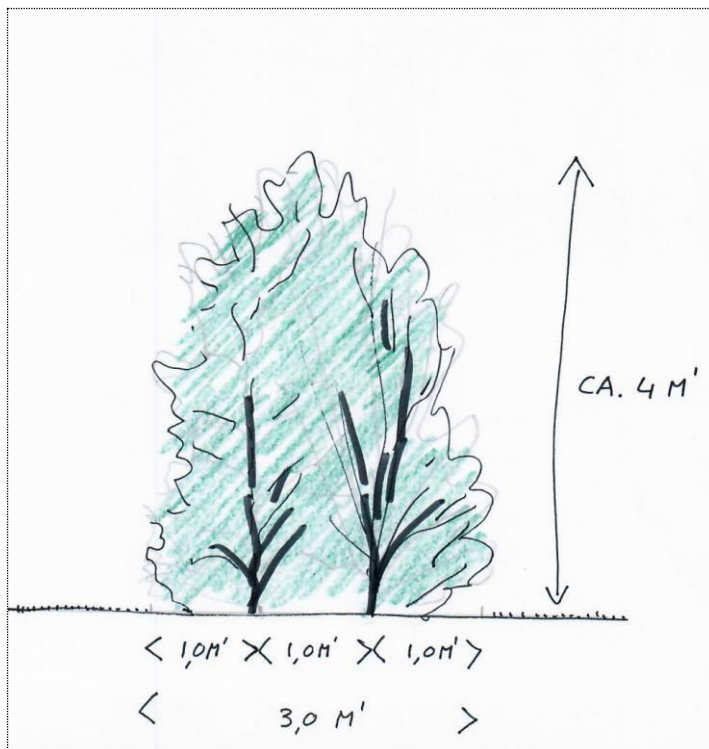


Fig.11 Opbouw struikensingel

De struikensingel zal volgens plantverband van figuur 12 moeten worden aangeplant. Na enkele jaren groei zullen de struiken samensmelten tot één geheel en uitgroeien tot ongeveer 4 meter hoogte. De totale oppervlakte van de singel is 353 m² groot. Er wordt uitgegaan van een plantafstand van 1,0m1 tussen de rijen en een afstand van 2,0m1 in de rij. Totaal zijn er 117 struiken nodig. In onderstaand schema worden de soorten aangegeven. Deze moeten willekeurig (in het stramien) worden aangeplant. De aanplanthoogte moet minstens 100-120cm hoog zijn. Het primaire doel van deze beplanting is landschappelijke inpassingen van het bestemmingsvlak (zie a. van het afsprakenkader landschap). Daarnaast zal dit landschapselement ook bijdragen aan het versterken van de natuurwaarden doordat de strook een plek kan zijn waar onder andere vogels voedsel kunnen halen en kunnen nestelen (zie b.).

wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	aantal
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	10%	12
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krenteboompje	12%	14
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	8%	9
<i>Cornus mas</i>	Gele Kornoelje	10%	12
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	8%	9
<i>Euonymus euopaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts	10%	12
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	6%	7
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	8%	9
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	6%	7
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	12%	14
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	10%	12
SOM		100%	117

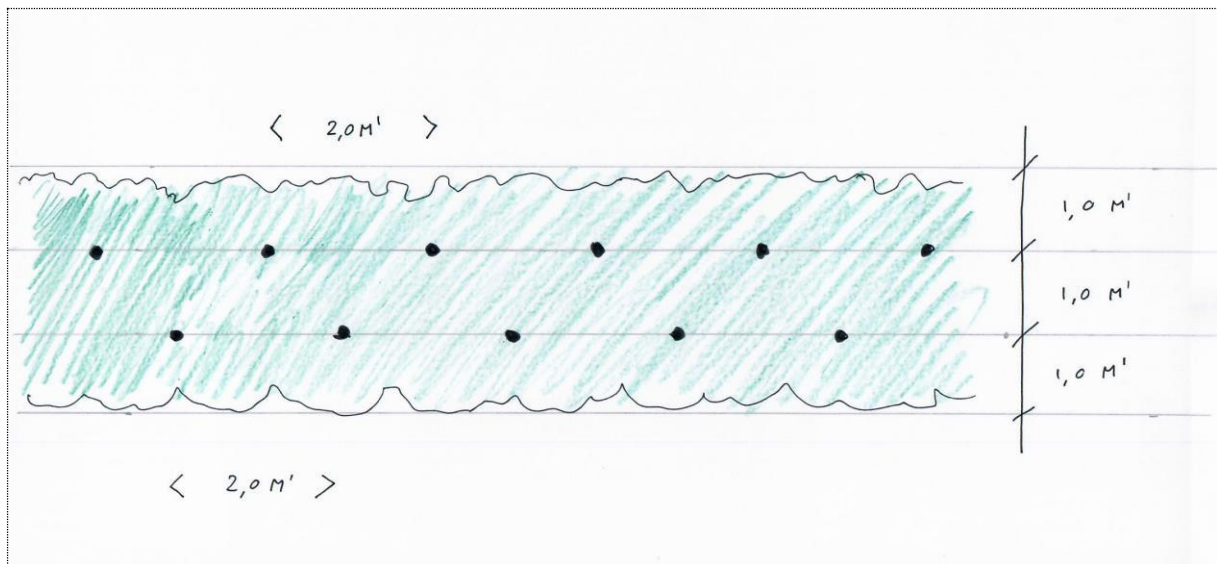


Fig.12 Plantverband

MOTIVERING KWANTITEIT

Totaal worden er 353m² aan landschappelijke inpassingsmaatregelen voorgesteld; naast de verkleining van het bouwvlak. Gerelateerd aan het overgebleven bouwvlak (3620-353= 3267m²) wordt er ongeveer 10% aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. De eerste winst voor het landschap wordt behaald door het bouwvlak te verkleinen. Daarnaast wordt ook het perceel ingepast met opgaand groen. Door aan twee zijdes van het perceel, over hele lengte, een zone van 3 meter breed te maken met opgaand groen wordt er een substantiële bijdrage geleverd om het landschap te verbeteren. De strook hoeft doelbewust niet compleet dicht te zitten en heel hoog door te groeien. Een bredere strook is daarom ook niet nodig. En meer dan twee zijdes dichtzetten is ook niet wenselijk. De strook moet de nieuwe bebouwing op het erf (die nog nieuw gebouwd zal worden) grotendeels aan het oog te onttrekken.

Door 353m² aan landschapselementen te realiseren wordt er goede bijdrage geleverd aan het landschap, waardoor de functie 'agrarisch technisch hulpbedrijf' te rechtvaardigen is.

7. Beheer

STRUIKENSINGEL

- Het beheer is in dit geval gericht op een redelijk continue afschermende werking. Zo moeten toekomstige gebouwen en bouwwerken en andere mogelijke objecten grotendeels afgeschermd blijven.
- Het opgaande moet ca. 4 meter hoog worden en niet hoger. Hierdoor blijven de struiken ook onderaan groen en wordt de hoeveelheid groen niet te massaal. Ook gaat de singel ruimtelijk niet concurreren met de bomen langs de gemeentelijke doorgaande weg. De struikensingel moet niet beheerd worden als haag; dus niet scheren van de zijanten.

Dit leidt tot de volgende beheersystematiek:

- Einde zomer na aanplant: opnemen van inboet (doodgegane struiken)
- Winterperiode na ca. 1 jaar: de inboet aanplanten.
- Eerste drie jaar:
 - Geen snoei, alleen kruidlaag kort houden zodat de struiken de ruimte krijgen om te groeien. Het korthouden van de kruidlaag kan de eerste jaren met bosmaaier plaatsvinden.
- Vanaf het vierde jaar tot en met het tiende jaar:

- Iedere winter 1/3 van alle hoofdsteltakken wegsnoeien en ter plaatse versnipperen en de snippers als mulchlaag aanbrengen. De hoogste takken moeten worden weggenomen. Incidenteel zal met de bosmaaier de kruidvegetatie in toom moeten worden gehouden.
- Iedere tien jaar moet de situatie opnieuw bekeken worden. Door concurrentiedruk, ziektes of andere oorzaken kunnen bepaalde struiken worden weggedrukt of niet goed groeien, waardoor er een te eenzijdig beeld ontstaat. Ook is er een kleine kans dat er gaten ontstaan in het beeld, doordat struiken wegvallen door afsterven. Mogelijk moeten er na 10 jaar struiken worden vernieuwd om het beeld weer goed te krijgen.

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Roosendaal
Team RO – realisatie
drs. Paula de Waal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Opdrachtnemer:

Zichtlijn
ir. Marcel van Wezel, landschapsarchitect
Oude Baan 113
5104 PA Dongen
m. 06-26794806
info@zichtlijn.nl

Foto's en afbeeldingen:

Kaartbeelden en luchtfoto's: (zie onderschriften)
Overige: Zichtlijn

Dongen, 1 maart 2018

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/ of openbaar gemaakt worden mits de bron wordt vermeld.

Projectcode R150-H4-2

Versietabel

versie	datum	opmerkingen	Complementair met rapportage van Cuijpers Advies:
1	14-2-2018	conceptrapportage richting initiatiefnemer	Versie "23-11-17"
2	1-3-2018	28-3 akkoord initiatiefnemer	idem