

Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan

Ruimte voor Ruimte woning

Binnenweg Heesch



Aangepaste versie

Van Doormaal Advies – mei 2017

Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan

Initiatiefnemer

Naam: Familie Van Bergen

Adres: Bedrijvenweg 8
5388PN Nistelrode

Telefoon: 0623 872463

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Bernheze
mw. E. Rutten

Adres: Postbus 19
5384ZG Heesch

Telefoon: 140142

Uitvoerend bureau

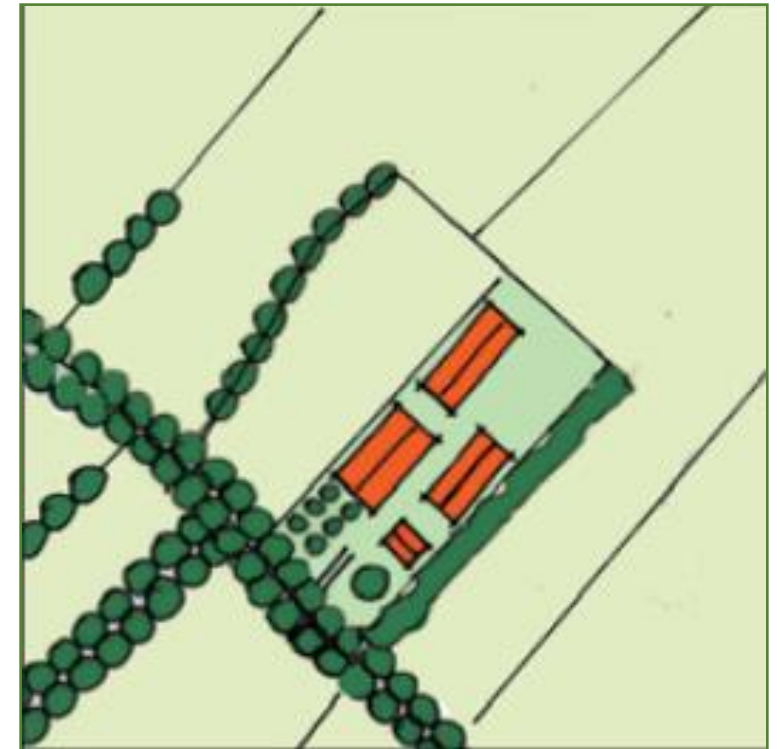
Naam: Van Doormaal Advies
ir. J.H. van Doormaal

Adres: Emmastraat 34
5089NL Haghorst

Telefoon: 0622 357862

Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Situering plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2	<u>BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP</u>	5
2.1	Verordening ruimte 2014	5
2.2	Landschappelijke aspecten	5
2.2.1	Structuurvisie Bernheze	5
2.2.2	Landschapsonwikkelingsplan Bernheze (2012)	6
2.2.3	Erfgoedkaart Bernheze	7
3.	<u>LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN</u>	8
3.1	Landschappelijke analyse	8
3.2	Landschappelijk inpassingsplan - ontwerp	9
3.3	Toelichting aan te leggen hagen	10
4	<u>STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTING</u>	11
4.1	Bebouwing	11
4.2	Beeldkwaliteit	12
5.	CONCLUSIE	13



Streefbeeld voor het Dekzandgebied (Bron: LOP Bernheze)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Van Bergen is voornemens om een ruimte voor ruimtewoning te realiseren aan de Binnenweg te Heesch. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan noodzakelijk om zo de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied te waarborgen en te versterken.

1.2 Doel

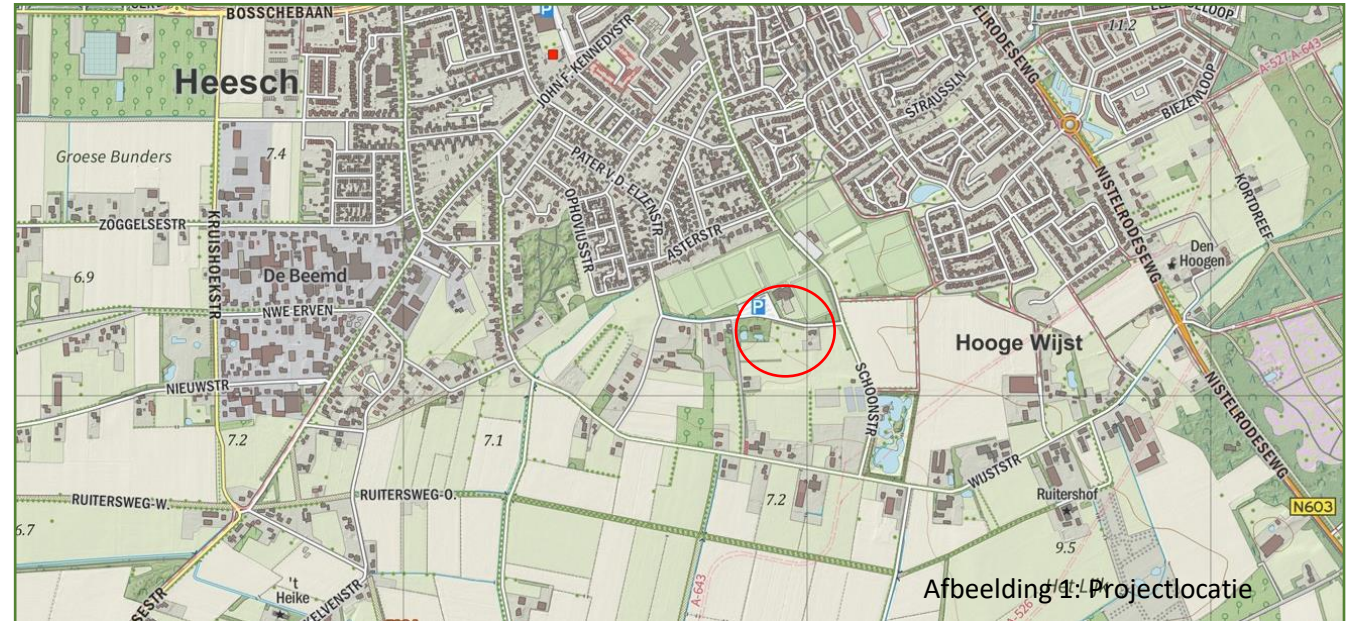
Doel van deze rapportage is het ruimtelijk inzichtelijk maken van de herontwikkeling van de projectlocatie. Door dit plan wordt het duidelijk hoe het project bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1.3 Situering plangebied

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van de kern van Heesch, in een overgangsgebied van de kern naar de open akkers (afbeelding 1 en 2). De locatie vormt samen met de naastgelegen woningen een bebouwingscluster dat omringd wordt door bosplantsoen. Het achtererf van de projectlocatie is gelegen tegen een gemengd akkercomplex met de kenmerkende structuren van een coulisselandschap.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het voor deze situatie relevante ontwerp toegelicht en worden de kwantitatieve gegevens berekend. De randvoorwaarden voor een goede stedenbouwkundige inrichting worden opgesomd in hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 worden de conclusies samengevat.



Afbeelding 1: Projectlocatie



Afbeelding 2: Projectlocatie

2. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

2.1 Verordening ruimte 2014

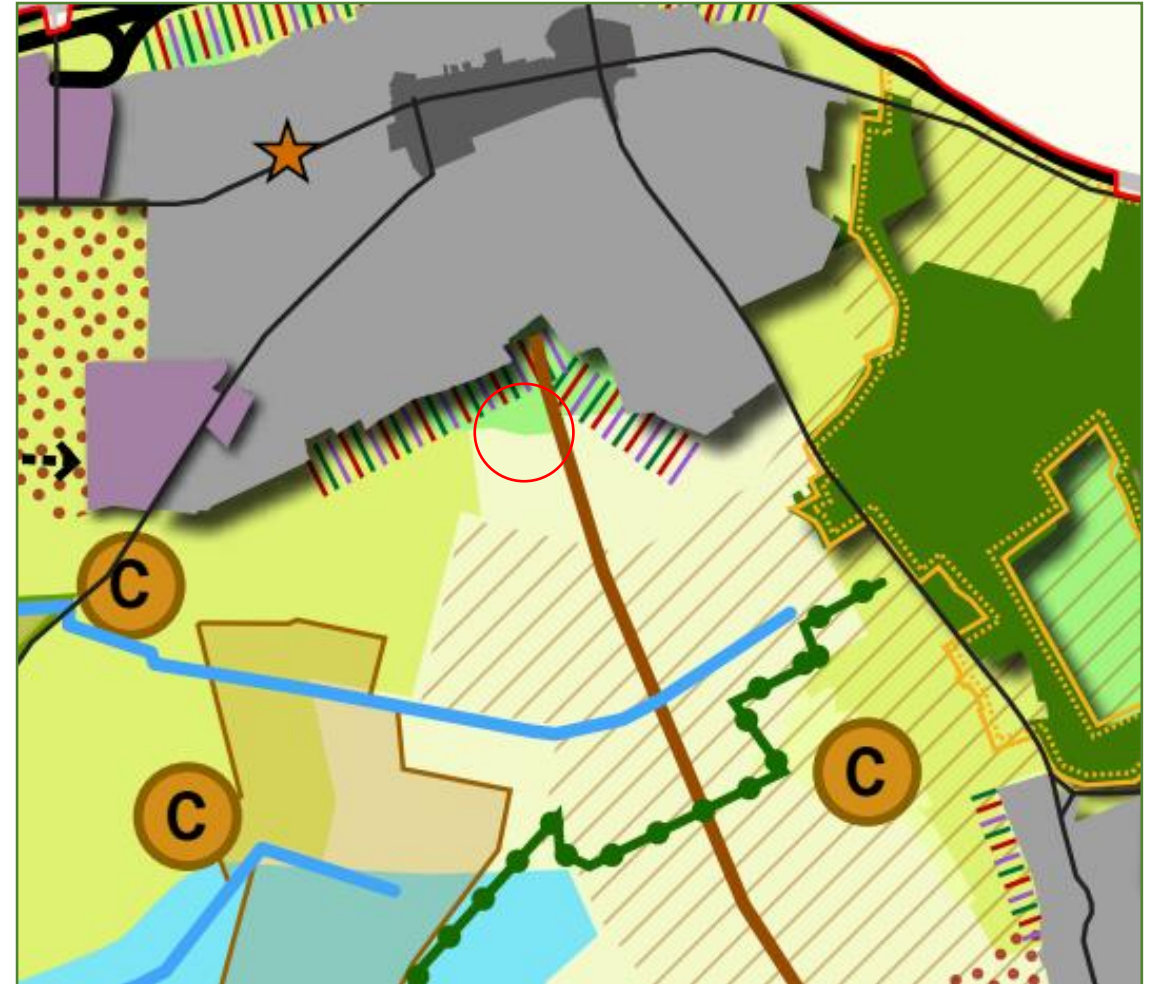
Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” de principes van 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit laatste principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap –in de brede zin versterken. Het principe van 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' houdt in, dat bij ruimtelijke ontwikkelingen er altijd aandacht moet worden besteed aan de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2.2 Landschappelijke aspecten

2.2.1 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart Ruimtelijk casco – Structuurvisie Bernheze

2. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'open landschap'. De Structuurvisie schrijft over het open landschap het volgende:

“Het open landschap bestaat deels uit jonge ontginningen en kent een grootschalige, rationele verkaveling ten behoeve van de landbouw. Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig, maar verder wordt het gebied gekarakteriseerd door een grote mate van openheid. Hier is relatief weinig bebouwing los van de dorpen aanwezig. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden.”

2.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Bernheze (2012) - Beleidsplan voor natuur en landschap 2012-2022.

Het landschapsontwikkelingsplan is ontwikkelingsgerichte beleidsvisie om sturing te kunnen geven aan komende (voorzienbare) ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd geeft het een handvat om de wenselijkheid van onvoorzienbare ontwikkelingen te kunnen beoordelen. De hoofd- en deelkeuzes die de gemeente voorstaat zijn in het plan verwoord en verbeeld. Bij de verdere uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan dient steeds onderzocht te worden hoe deze keuzes vertaald kunnen worden naar concrete uitvoering in het veld.

Het plangebied wordt gerekend tot het Dekzandruggen en –vlaktenlandschap, waarin relatief hooggelegen droge oostwest georiënteerde ruggen zijn gecombineerd met oude bebouwingslinten en complexen en laaggelegen tamelijk open vlakten ertussen. Gestreefd wordt naar verbetering van de beeldkwaliteit door het versterken van de grote groene structuren zoals boomgaarden, laanbeplanting, bospercelen en houtsingels (landschappelijk raamwerk). Daarnaast word er voorgesteld om de beeldkwaliteit te verbeteren door de aanleg en herstel van de van oudsher aanwezig erfbeplanting.



Afbeelding 4: Landschappelijk raamwerk Dekzandruggen en –vlaktenlandschap

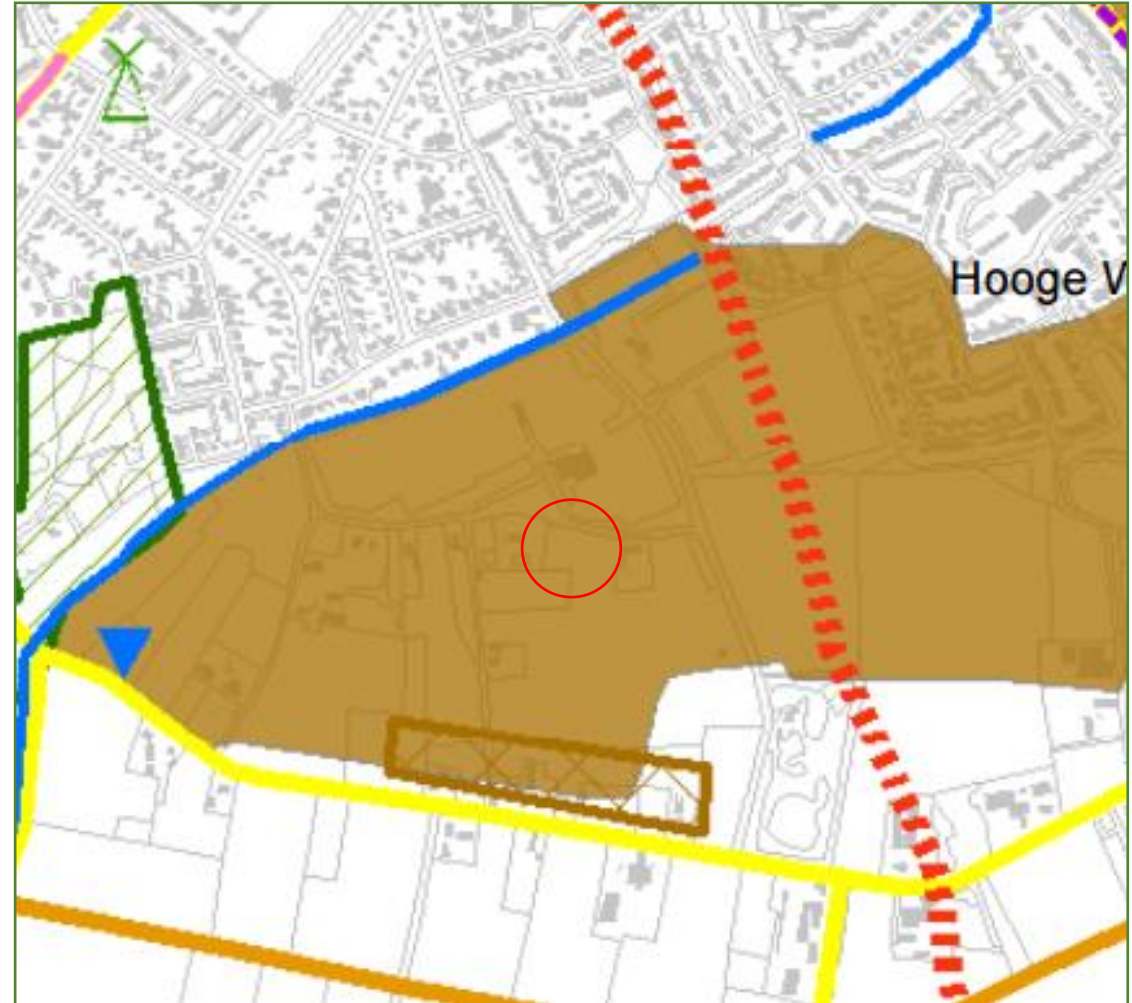
2. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

2.2.3 Cultuurhistorische waardenkaart

De gemeente Bernheze heeft een cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen, waarin de cultuurhistorische waarden in de gemeente in kaart zijn gebracht en een daarop afgestemd beleid is ontworpen. In de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in het historisch geografisch aangewezen gebied “oude akkers (esdek)”.

Een esdek wordt beschouwd als zijnde oud bouwland op essen waarvan de toplaag door potstalmest is opgehoogd.

Bij het inpassingsplan wordt rekening gehouden met deze bodemeigenschappen. De voedingsrijke bodem leent zich voor een robuust kruidenrijk grasland.



Afbeelding 6: Cultuurhistorische waardenkaart

3. Landschappelijk inpassingsplan

3.1 Landschappelijke analyse

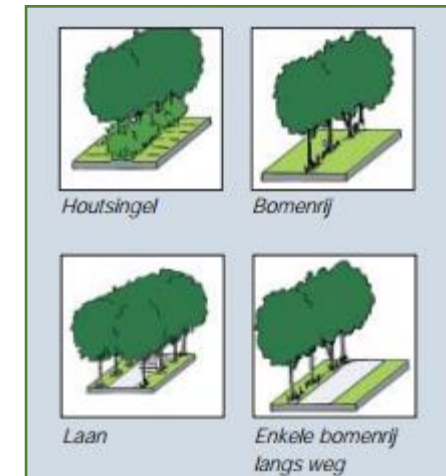
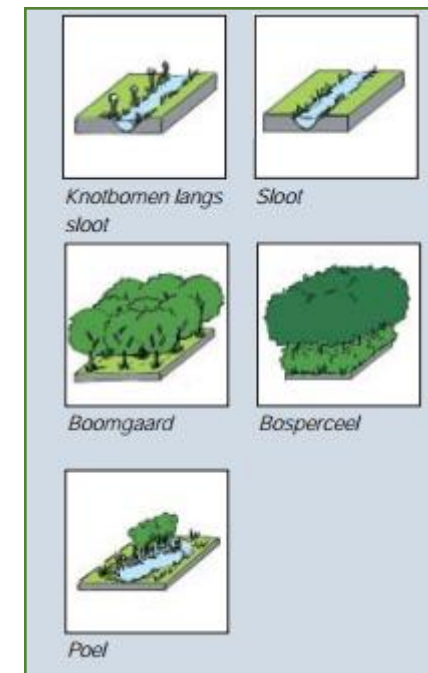
Het plangebied is gelegen aan de Binnenweg te Heesch en is momenteel in gebruik als landbouwgrond in de vorm van grasland.

Het plangebied is gelegen in een van oorsprong open structuur van velden en akkerlanden met ruime kavels en grote landschapselementen. Deze structuur is tegenwoordig nog steeds kenmerkend voor het aanwezige coulisselandschap.

Het plangebied vormt vanuit de kern van Heesch de entree naar het buitengebied. De Binnenweg vormt hierin een apart bebouwingscluster waar woning tezamen met het sportcomplex zijn omringt door bossages met hoofdzakelijk middelgrote loofbomen. Ter plaatse van de Binnenweg is sprake van een lintbebouwingsstructuur. Tussen de kavels is zicht op het open achtergelegen agrarisch gebied.

De Binnenweg is aan beide zijde van de weg voorzien van bosplantsoen met afwisselde inheemse soorten. Aan de weg zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen gesitueerd die zijn omsloten door inheemse erfbeplanting. De erfbeplanting is doelmatig en functioneel.

De toekomstige realisatie van een vrijstaande woning en de landschappelijke inpassing hiervan versterkt de historische/landschappelijke structuur en de samenhang in het gebied. Het bebouwingslint wordt hierdoor versterkt. Een landschappelijke invulling van weerszijde van het plangebied is gewenst om het geheel een meer besloten en groen karakter te geven. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de zichtlijnen naar het achtergelegen coulisselandschap.



Afbeelding 7: Grotere landschapselementen in het Dekzandgebied
(Bron: LOP Bernheze)

3. Landschappelijk inpassingsplan

3.2 Landschappelijk inpassingsplan – ontwerp

Het ontwerp is gebaseerd op de omliggende landschappelijke kwaliteiten. Zo wordt zoveel mogelijk aansluiting gevonden bij de grotere groene structuren aan de Binnenweg, zonder hier afbreuk aan te doen. Hierdoor behoud het open landschap ter plaatse zijn karakter.

De erfbepanting van de projectlocatie sluit aan op de middelgrote loofbomen en bossages aan weerszijde van de Binnenweg. Gezien de grootte van de projectlocatie is gekozen voor kleinschalige landschapselementen die kenmerkend zijn voor erven in het Dekzandrugget en –vlatenlandschap, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de zichtlijnen naar het achterliggend open landschap.

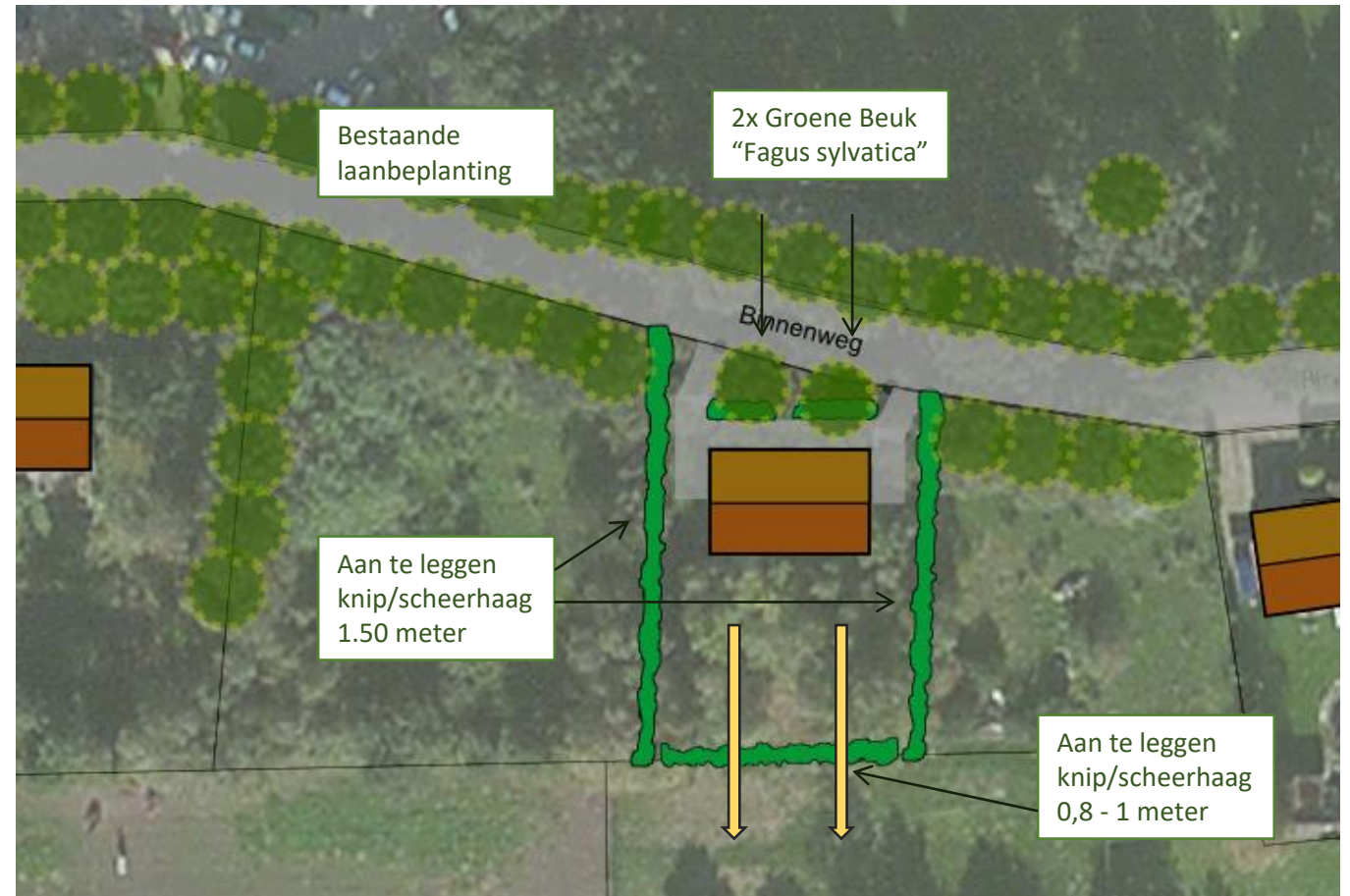
Zo voorziet het plan voornamelijk in het aanleggen van inheemse knip/scheerhagen.

De aan te planten knip/scheerhagen hebben dezelfde opbouw als de hagen op de naastgelegen percelen. De knip/scheerhaag bestaat uit: Beuk, Haagbeuk en Veldesdoorn. Minimale plantafstand van 25 cm.

Zijdelings van het perceel heeft de haag een minimale hoogte van 1.50 meter en een minimale totale breedte van 1 meter. Aanplant haag minimaal 80 – 100 totaal.

Aan de achter- en voorzijde van het perceel heeft de haag een minimale hoogte van 0,8 meter en een minimale breedte van 0,5 meter. Aanplant haag minimaal 40 – 50.

Aan de voorzijde worden twee Groene beuken “*Fagus sylvatica*” aangeplant met een onderlinge afstand van 10 – 15 meter. Aanplantmaat: 10



Afbeelding 8: Ontwerp landschappelijk inpassingsplan

3. Landschappelijk inpassingsplan

3.3 Toelichting aan te leggen hagen

Knip en scheerheg:

- Het is een lijnvormig landschapselement met inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt, geschoren of geklepeld. Toe te passen soorten zijn: beuk, meidoorn, veldesdoorn, hulst, sleedoorn en haagbeuken. De voorkeur wordt gegeven aan gemengde hagen.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De gehele lengte wordt aangeplant met inheemse streekeigen loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 400 stuks bosplantsoen per 100 meter element.

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van het element in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het element, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Bron: Stichting Brabants Landschap



Afbeelding 9: Beuk – *Fagus sylvatica*

Afbeelding 10: Meidoorn – *Crataegus laevigata*

4. Stedenbouwkundige inrichting

4.1 Bebouwing

De inrichting van het perceel is eenvoudig en doelmatig. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Binnenweg.

Het parkeren gebeurt op eigen terrein bij de woning en dient landschappelijk ingepast te worden. De erfinrichting maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp.

De bebouwing op het erf dient aan te sluiten bij de bebouwing in een landelijke omgeving. Hiertoe zijn onderstaande sfeerimpressies opgenomen.



4. Stedenbouwkundige inrichting

4.2 Beeldkwaliteit

De op te richten woning dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. Op de op te richten woning zijn dan ook de volgende architectonische randvoorwaarden van toepassing:

- het nieuwe bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te hebben;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien;
- het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes;
- het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving;
- de woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- het dak van de woning dient te worden uitgevoerd als een zadeldak of een afgeleide daarvan.

5. Conclusie

Door de ontwikkeling van de planlocatie wordt een hoogwaardige woning toegevoegd aan de lintbebouwing, hierdoor wordt de huidige structuur versterkt.

De landschappelijke waarden worden versterkt door het aanplanten van streekeigen erfbeplanting.

In het ontwerp is rekening gehouden met het geldende beleid alsmede de huidige kwaliteiten van het open landschap.

Doorzichten naar het achtergelegen landschap worden zoveel mogelijk in stand gehouden.

