

**Advies : Landschappelijke inpassing
Hondstraat 8a -10 -10a
Vorstenbosch**

Datum : 3 mei 2018
Opdrachtgever : Familie Aarts
Projectnummer : 211x08800
Opgesteld door : Ruud Tak

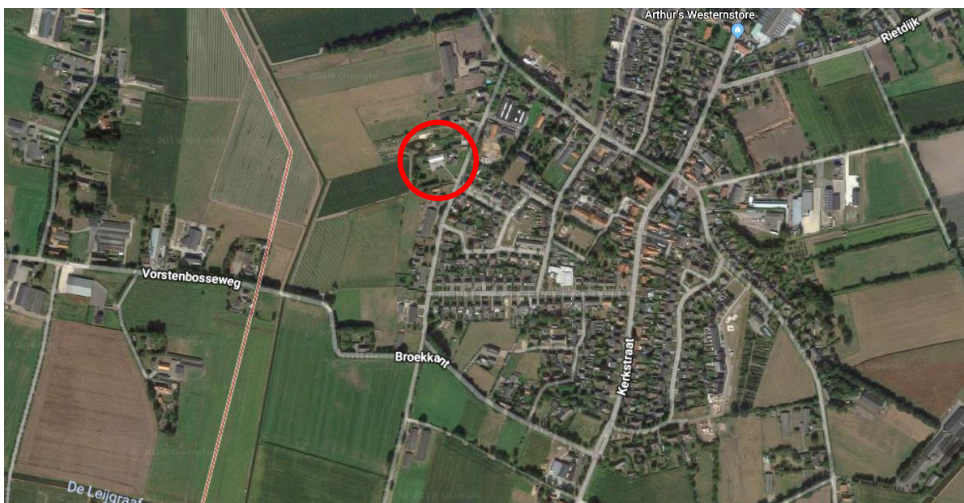
Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Hondstraat 8a-10-10a te Vorstenbosch staat de woning van de heer en mevrouw Aarts (hierna: initiatiefnemer), de mantelzorgwoning van de (schoon)moeder van de familie Aarts en huidverzorgingskliniek 'Medispa Annelies'. De juridisch-planologische situatie van het perceel zoals het is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is niet in overeenstemming met de feitelijk vergonde situatie.

De initiatiefnemer heeft aan BRO gevraagd om de huidige situatie in overeenstemming te brengen met de planologisch-juridische situatie. Dit is noodzakelijk om de bedrijfsvoering van de huidverzorgingskliniek te kunnen waarborgen. Hetzelfde geldt voor het afhankelijk wonen van (schoon)moeder op locatie. Op 14 december 2017 is formeel principemedewerking verleend door het college B&W van de gemeente Bernheze aan dit verzoek. De initiatiefnemer is bereid om gelijktijdig aan de procedure een kwaliteitsimpuls te geven aan de (directe) omgeving, waarbij aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van de locatie.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden om deze kwaliteitsimpuls te genereren.



Globale ligging plangebied (bron:googlemaps.nl)

Kaders en kansen vanuit beleid

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen. Daarnaast zijn er kansen aangegeven in verschillende beleidsdocumenten voor nieuwe ontwikkelingen waar het inpassingsplan op inspeelt.

Structuurvisie Bernheze 2010

De Hondstraat, en daarmee ook het plangebied, is aangeduid als afronding van de dorpsrand tegen het dorp Vorstenbosch. De afronding van de dorpsrand loopt over in een halfopen landschap. Het halfopen landschap wordt getypeerd door oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. In de visie wordt een zorgvuldige inpassing verlangd van de dorpsrand naar het halfopen landschap.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Bernheze 2013

Het plangebied heeft de aanduiding “landschappelijke inpassing dorpsranden”. Het aanwezige groen en cultuurhistorische waarden moet behouden blijven en zo mogelijk worden versterkt. In dit geval gaat het om bestaande en vergunde activiteiten welke nog niet (juist) zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Een landschappelijk inpassingsplan biedt de mogelijkheid een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving met aandacht voor de aanwezige waarden.

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bernheze 2014

- Het plangebied ligt in het historisch geografisch vlak ‘oude akkers’
- Het plangebied bevindt zich daarnaast in de historische zichtrelatie ‘molenbiotoop’
- Het plangebied ligt langs oud lint (historische lijn)

Kernschets omgevingskenmerken

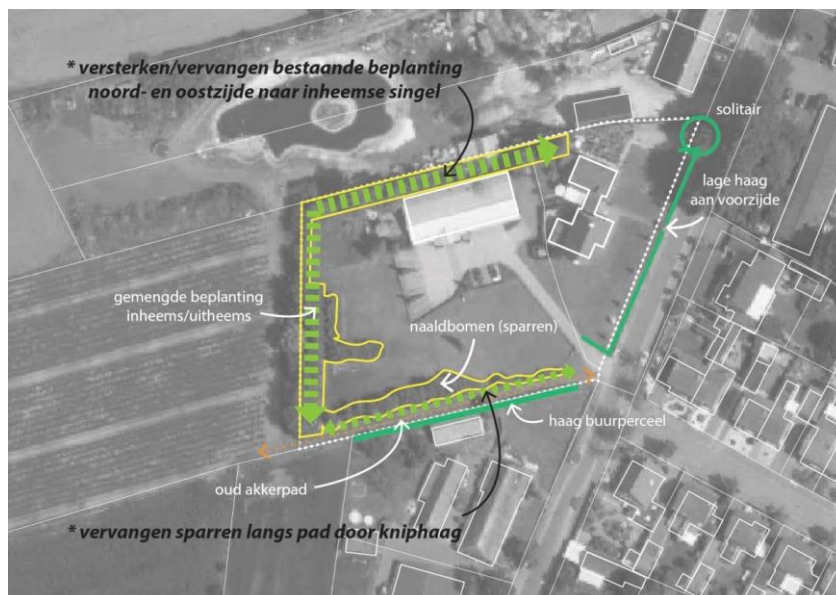
Het plangebied bestaat uit de percelen rondom de gebouwen van de Hondstraat 8a-10-10a. Binnen het plangebied vindt men aan bebouwing momenteel de woning van initiatiefnemer, de mantelzorgwoning van de (schoon)moeder en de huidverzorgingskliniek.

De noordrand van het perceel bestaat uit een houtsingel van heesters, die voor een fysieke overgang zorgen naar het buurperceel. Aan de westzijde van het plangebied staat een houtsingel die de overgang vormt naar de achterliggende agrarische percelen. Deze singel bestaat enkel uit boomvormers, waardoor het een transparant karakter heeft. Bovendien zijn er een aantal bomen aan de zuidwestzijde omgewaaid tijdens een recente storm. De bomenrij bestaat uit een afwisselend sortiment met direct aangrenzend aan de oostzijde een groep bamboe. Aan de zuidzijde vindt men een rij fijnsparren die dienen als perceelafscheiding, direct hiernaast loopt een voormalig akkerpad. De oostgrens bestaat uit een lage haag die het perceel van de weg afscheidt. Daarnaast staan er in de voortuin enkele beukpilaren.

Landschappelijke inpassing

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders van de huidige bebouwing, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

Ruimtelijk gezien is het perceel voldoende ingepast, alleen bestaat de beplanting niet geheel uit inheemse soorten. Het advies is deze te vervangen door soorten die passen binnen de landschappelijke karakteristiek en daarmee een robuuste groenstructuur te vormen. Langs het oude akkerpad past een lagere beplanting beter. Wanneer de huidige beplanting vervangen wordt, is het advies dit niet gelijktijdig te doen, maar gefaseerd gezien de ruimtelijke impact voor Hondstraat 8a-10-10a en directe omgeving. In het ontwerp is rekening gehouden met de huidige zichtlijnen en historische waarden rondom het plangebied. Door een zorgvuldige positionering van beplantingen worden deze zichtrelaties versterkt of waar nodig juist verbroken.

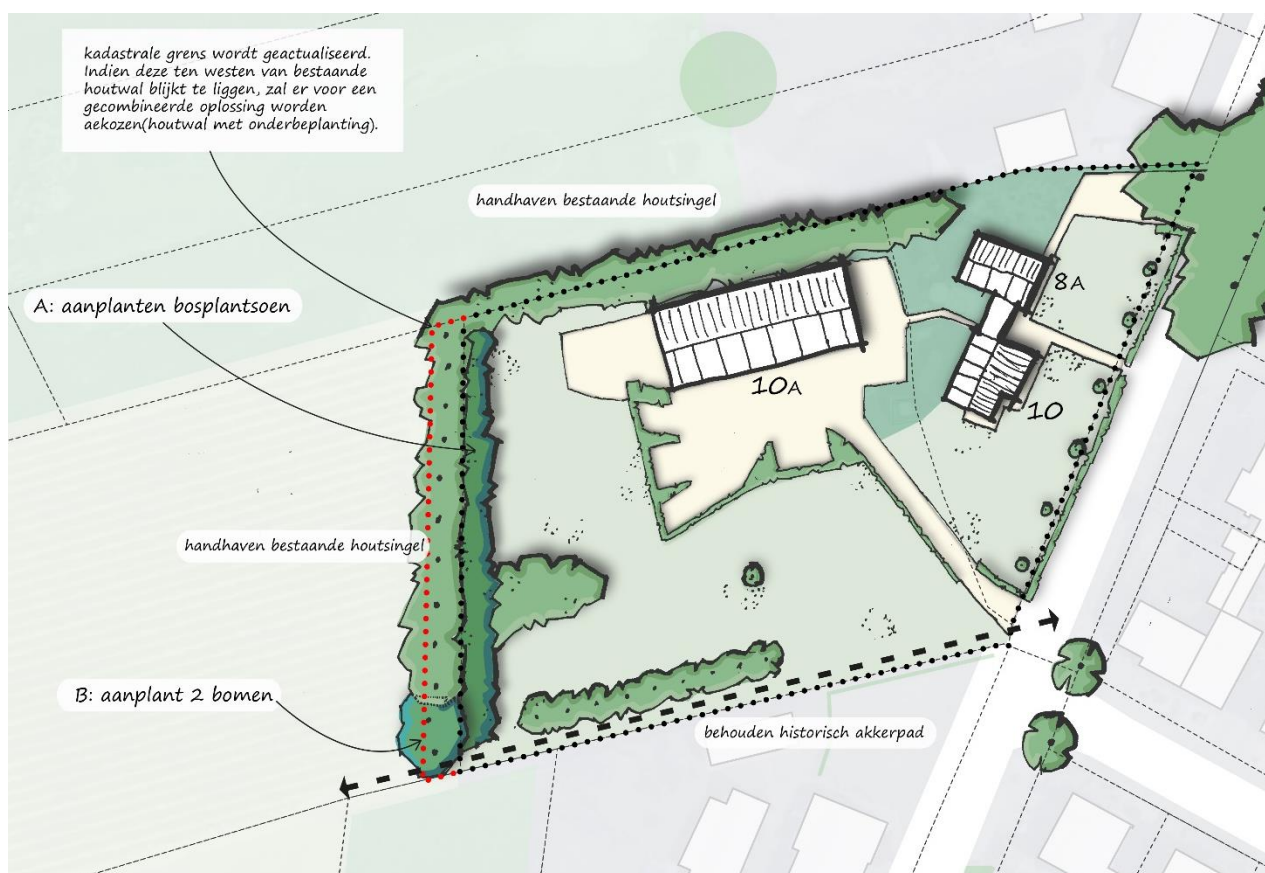


Voorstel verbetermaatregelen vanuit principeverzoek

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- A. Aanplant bosplantsoen
- B. Aanplant bomen

De schets op de volgende pagina illustreert de maatregelen, gevolgd door een argumentatie.



Schets inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

Argumentatie

A. Aanplanten bosplantsoen

Omdat er vanuit het omliggende landschap veel inkijk is richting het perceel is er besloten om aan de westzijde een bosplantsoen toe te voegen. Dit bosplantsoen zorgt ervoor dat er een besloten ruimte wordt gecreëerd op het achterterf. Deze maatregel is niet alleen gewenst voor de bewoners en bezoekers, maar sluit daarnaast ook goed aan bij het half gesloten landschap waar het plangebied in ligt. Door deze maatregel is het niet meer mogelijk om vanaf de omliggende akkerlanden het perceel op te kijken. Er is met name ingezet op wintergroene soorten.

B. Aanplanten bomen

Doordat er tijdens een storm twee bomen zijn omgewaaid worden deze teruggeplaatst. Momenteel bevindt zich er een 'gat' in de houtwal aan de westzijde. Met de aanplanting van de nieuwe bomen wordt dit weer opgevuld. Het element houtsingel wordt door deze maatregel versterkt en met de juiste sortimentskeuze sluit dit goed aan op het omliggende landschap.

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant bosplantsoen	200m ²	<u>Heesters</u> • Corylus avellana 20% • Crataegus monogyna 20% • Ligustrum vulgare 15% • Ilex aquifolium 15% • Sambucus nigra 10% • Cornus mas 10% • Amelanchier lamarckii 10% Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 3- 4 m.	Plantverband: driehoeksverband, 1st per m ²
Aanplant bomen	2 stuks	<u>Bomen</u> • Betula pendula • Sorbus aucuparia • Quercus robur Stamdiameter aanplant: 12-14, Eindhoogte: 20 m.	Op locatie nader te bepalen

kadastrale grens wordt geactualiseerd.
Indien deze ten westen van bestaande
houtwal blijkt te liggen, zal er voor een
gecombineerde oplossing worden
aekozen(houtwal met onderbeplanting).

handhaven bestaande houtsingel

A: aanplanten bosplantsoen

handhaven bestaande houtsingel

B: aanplant 2 bomen

behouden historisch akkerpad

