

project
**Landschapelijke en steden-
 bouwkundige inpassing
 Pastoor Smitsstraat ong. te
 Olland**

datum
28 oktober 2020

opdrachtgever
Fam. Van Hoof

projectnummer
P02004

opgesteld door
GvdS/RT

i.a.a.

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Aanleiding en doel

Aan de pastoor Smitsstraat te Olland, tussen de woonpercelen van nummer 17 en 21, ligt het onbebouwde perceel van de familie van Hoof (hierna initiatiefnemer). Het voornemen met dit perceel is om het te bebouwen met twee vrijstaande eengezinswoningen. Nadat een principeverzoek is ingediend heeft de gemeente Meierijstad laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan de bestemmingsplanherziening. Voorwaarde is onder andere dat het voornemen wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan.

Iedere ontwikkeling dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de twee woningen in hun context en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Hierna worden de ruimtelijke context en de planuitgangspunten beschreven, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichtingsmaatregelen worden uitgewerkt.

Ruimtelijke context

De planlocatie ligt aan de Pastoor Smitsstraat te Olland, tussen nummer 17 en 21, tegenover nummer 36. Het betreft een onbebouwd perceel dat momenteel een agrarische functie heeft. In het bestemmingsplan heeft het echter reeds een woonbestemming (met aanduiding 'tuin'). De Pastoor Smitsstraat betreft een gedeelte van een bebouwingslint dat



Figuur 3: Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)



Figuur 1: Past. Smitsstraat t.h.v. de kruising met de waterloop.



Figuur 2: Past. Smitsstraat met rechts de planlocatie.

van de kern van Sint-Oedenrode door het buitengebied tot in de kern van Olland loopt.

Ten westen van Olland loopt het lint vervolgens door tot aan de provinciale weg N618. De bebouwingsdichtheid van het lint is ten westen van Olland is echter aanzienlijk lager dan het gedeelte tussen Olland en Sint-Oedenrode. Ook ter hoogte van de planlocatie is sprake van nagenoeg aaneengesloten lintbebouwing met vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijwoningen.

Het landschap ten zuiden van de het bebouwingslint wordt gekenmerkt door agrarische percelen met weidegronden, akkers en boomgaarden. Het agrarisch landschap wordt doorsneden door rivier de Dommel, welke zich meanderend een weg door het landschap baant. In het beekdal zijn vele landschapselementen terug te vinden, zoals afgesneden rivierarmen, poelen, en graslanden, omzoomd met houtsingels, struweelhagen en kleine bospercelen. Op diverse plaatsen vertakt de Dommel zich in kleinere watergangen, waarvan de aan het planperceel grenzende Ollandse Waterloop er een is.

Uitgangspunten en randvoorwaarden planvoornemen

Het voornemen op de planlocatie betreft de oprichting van twee vrijstaand eengezinswoningen aan de straatzijde, en een landschappelijke zone aan de zuidwestzijde. Dit laatste wordt gerealiseerd ten behoeve van de overgang tussen de woonpercelen en het achterliggend agrarisch (beekdal-)landschap. De uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit beleid, gemeente en waterschap zijn als volgt:

- Er mogen maximaal twee vrijstaande eengezinswoningen worden opgericht;

- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Volgens de gemeentelijke norm betekent dit 2,4 parkeerplaats per vrijstaande woning, wat vanzelfsprekend neerkomt op 3 parkeerplaatsen per woning;
- De woonpercelen dienen landschappelijk te worden ingepast;
- Langs de Ollandse Waterloop dient er een schouwpad van 5 meter (gemeten vanaf de insteek) te worden aangelegd;
- Daarnaast dient een strook van 7 meter langs de waterloop vrij te blijven van bebouwing (bebouwingsvrij-zone);
- De rooilijn van de woning aan de zijde van de waterloop dient terug te worden gelegd ten opzichte van de rooilijn van belendende woningen.

Realisatie van de woningen op het perceel

De twee vrijstaande woningen krijgen een oriëntatie op het bebouwingslint, i.c. de Pastoor Smitsstraat. Gezien de beperkte breedte van de percelen is gekozen voor de toepassing van twee kopgevels aan de straatzijde. Hierdoor wordt het minimum van 3 meter tussen de hoofdmasa en de zijdelingse perceelsgrenzen gehandhaafd. Daarnaast blijft zo-doende ruimte over voor opritten, parkeerruimte en eventueel toegang tot (achterliggende) bijgebouwen.

De woning aan de zijde van de Ollandse Waterloop krijgt een terugliggende rooilijn ten opzichte van de andere woning en de woningen op de belendende percelen. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd ter plaatse van de kruising van de waterloop met de straat en de ruime boomkronen van de volwassen kastanjes aan de overzijde van de straat. Tevens draagt deze teruglegging van de voorgevel bij aan de diversiteit van het bebouwingslint en de daarmee gepaard gaande verspringende rooilijn. Tenslotte kan door de ontstane ruimte een



Figuur 4: De Ollandse Waterloop met links het plangebied.



Figuur 4: Woning en kastanjes overzijde plangebied.



Figuur 5: Ruime open voortuinen aan het lint.

landschapsboom op de hoek van het perceel worden aangebracht. Eenmaal volwassen markeert de boom de kruising van de weg met de waterloop en draagt het bij aan het groenbeeld van de straat.

Aan de straatzijde blijft een zone van circa 7 meter vrij van hoge opgaande beplanting en bebouwing. In deze zone wordt een open voortuin aangelegd, passend bij de aangrenzende voortuinen en de karakteristieken van het bebouwingslint als geheel. In deze zone wordt uitsluitend het gedeelte van de opritten bestraat. Deze opritten leiden naar de individuele woonpercelen waar vervolgens ruimte is voor twee geparkeerde auto's per woning. De eventuele derde auto (het bezoekersaandeel van de parkeernorm) kan op de oprit worden geparkeerd. Deze zal immers uitsluitend gebruikt worden door bezoekers.

Landschappelijke maatregelen

De oprichting van de woningen dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing, teneinde een goede inbedding in het dorpslint en landschap te waarborgen. Aan de zijde van het lint betekent dit toepassing van de kenmerkende landschapselementen, zoals geschoren hagen op de perceelsgrenzen, waarbij deze aan de straatzijde niet hoger dienen te worden dan 1.2 meter. Aan de achterzijde kunnen de hagen uitgroeien tot 2.0 meter ten behoeve van de privacy in de achtertuinen. Op de hoek aan de straatzijde nabij de waterloop, en twee hoeken aan de achterzijden van de woonpercelen, worden landschapsbomen aangeplant. De bomen markeren de hoeken van de percelen en aan de voorzijde, de kruising van de waterloop met de straat.

Aan de zuidwestzijde grenzen de woonpercelen aan het achterliggende beekdallandschap. Om hier een goede overgang

te bewerkstelligen, wordt een hoogstam fruitboomgaard aangeplant. De boomgaard is een passend landschapselement voor in de dorpsmantel. De boomgaard blijft vrij van (opgaande) onderbeplanting; uitsluitend extensief beheerd grasland is een passende ondergroei.

Langs de Ollandse Waterloop wordt een strook van 5 meter vrijgehouden voor de onderhoudswerkzaamheden van het waterschap (een zgn. schouwpad). De strook wordt ingezaaid met bloemrijk grasland.



Figuur 6: Inrichtingsplan past. Smitsstraat ong. te Olland (zie bijlage voor groter exemplaar).

Bepantingsoverzicht

Knip- en scheerhagen

- Totaal 154 strekkende meter;
- Aanplant 7 stuks per strekkende meter;
- Plantmaat bij aanplant 80-100cm;
- Eindhoogte voorzijde: max 1.2 meter hoog;
- Eindhoogte achterzijde (tuinen): max 2.0 meter hoog;
- Toepassen van haagbeuk of gewone beuk (één soort).

Eerste jaren na aanplant 2x per jaar knippen. In de periode eind mei tot half juni en najaar rond september

Hoogstam fruitboomgaard

- Minimaal 13 stuks;
- Minimaal 8 meter h.o.h.;
- Plantmaat bij aanplant: 10-12cm stamomtrek;
- Aanplant in wildverband;
- Inheemse hoogstam, appel, peer kers (of ander inheemse soorten).
- Plantgat graven ca. 60x60cm, 50cm diep;
- Aanplantperiode: november - april tijdens vorstvrije periodes;
- Voorzien van eiken boompalen aan de zuidwestzijde.
- Eerste 5 jaar boomspiegel onkruidvrij houden;
- Na aanplant gesteltakken met 1/3 oorspronkelijke lengte terugsnijden;
- Snoei eerste 4 jaar om gewenste vorm te krijgen (bolvorm).

Bloemrijk grasland

- Mengsel met diverse soorten;
- Extensief beheer. Twee maal per jaar maaien. Maaisel laten liggen tot het droog is, schudden (zaden af laten vallen) en daarna al het maaisel afvoeren.

Solitaire bomen

- Totaal 3 stuks;
- Inheems soort van de 1e grootte;
- Plantmaat bij aanplant: 18-20cm stamomtrek.
- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant);
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode;
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Investerings landschap

A - aanleg knip/scheerheg

(145m¹ ca. 7 stuks per m¹)

B - aanplant hoogstamfruitboomgaard

met extensief beheerd grasland

C - aanplant landschapsbomen

(plantmaat 18/20)

D - aanleg bloemrijk/kruidenrijk

grasland ter plaatse van schouwpad

Stedenbouwkundige uitgangspunten

1 - schouwpad langs watergang 5m
(vanaf de insteek van de Olandse
Waterloop)

2 - 7m- bebouwingsvrijzone (vanaf
de insteek van de Olandse Waterloop)
en 3m vanaf zijdelingse perceelgrenzen

3 - zone hoofdgebouwen

4 - open voortuinen conform huidige
straatbeeld

5 - woning iets terugleggen in
aansluiting op open ruimte met
kastanjes en orientatie in lijn met de
waterloop
- ruimte voor parkeerplaatsen op eigen
terrein

