

Advies **Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing RvR-woning Louwstraat ong. te Schaijk**

Datum : 6 april 2021
Opdrachtgever : particulier
Projectnummer : P03455
Opgesteld door : SvdS/RT

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel tussen De Louwstraat nummer 10a en 12 te herbestemmen naar 'Wonen' en om een woonhuis op te richten. Het perceel staat kadastraal bekend als 6317 te sectie C. De locatie bestaat momenteel een verruigde weide, in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch - 2'.

Voorliggend initiatief past niet rechtstreeks binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. In samenspraak met de adviseurs ruimtelijke ordening van BRO is daarom gekeken naar de mogelijkheden om op deze locatie een woning te situeren en tevens de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten te versterken door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en te voorzien in een landschappelijk inpassingsplan.

De gemeente Landerd heeft op 2 mei 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een woning op deze locatie.

Beleidskaders

Provinciaal

Het plangebied ligt, binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 01-03-2020), in de zone Verstedelijking afweegbaar. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat nieuwvestiging van Ruimte-voor-Ruimte burgerwoningen in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk is, waaronder:

- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd.

Gemeentelijk

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter plaatse rust de bestemming 'Agrarisch - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3'. Het realiseren van voorgenomen initiatief is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch planologisch mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een voorwaarde voor nieuwvestiging van een woning in landelijk gebied is dat er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Elke ontwikkeling in het buitengebied 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 inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kaders en ambities

Om aan de Louwstraat een passende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren zijn naast een goede landschappelijke inpassing de juiste stedenbouwkundige kaders van belang. Door te voldoen aan deze kaders sluit de woning onder meer qua positionering, kap oriëntatie en rooilijn aan op de omgeving.

Maatvoering en situering

Woning*

Goothoogte: max. 6 m. (geldt voor min. 60% van de lengte van de goot)

Bouwhoogte: max 9m.

Inhoud: 600m³

Dakhelling: min 12° en max. 60°

Bijgebouw*

Gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning: 80m²

Goothoogte max: 3m

Bouwhoogte max: 6m

Max afstand tot woning: 20m

Dakhelling: min 0° en max. 60°

**vanuit het vigerende bestemmingsplan*

Woning**

Goothoogte: max. 4,5 m.

Bouwhoogte: max. 9 m.

Inhoud: 750m³, met uitzondering max. inhoud woning 900m³ ter plaatse van de aanduiding '*specifieke bouwaanduiding - maatvoering gebouwen*'

Dakhelling: min 30° en max. 60°

Bijgebouw**

Gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen per woning: 80m²

Goothoogte max: 3m

Bouwhoogte max: 6m

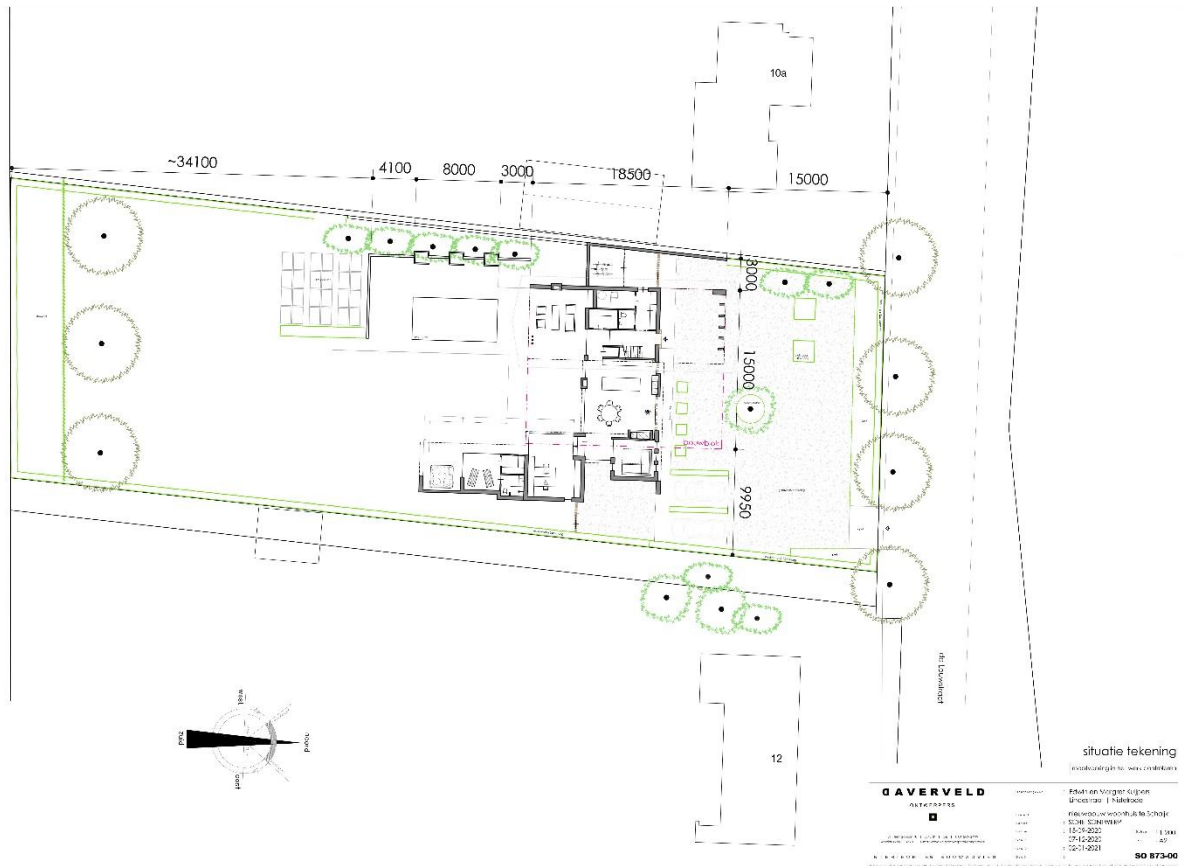
Max afstand tot woning: 15m, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding '*specifieke bouwaanduiding - maatvoering gebouwen*', daarvoor geldt geen maximum afstand

Dakhelling: min 0° en max. 45°

***vanuit bestemmingsplan Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011 (vigerend voor naastgelegen perceel 10a)*

Planvoornemen bestaat uit de volgende uitgangspunten

- perceel bestemmen tot 'Wonen'
- woonperceel met vrijstaande woning (één bouwlaag met kap) conform architectonisch ontwerp;
- woonhuis haaks op de Louwstraat georiënteerd;
- kaprichting hoofdmassa haaks op het lint;
- goothoogte hoofdmassa van 4,45m;
- nokhoogte hoofdmassa van 7,2m;
- inhoud woning: 750 m³;
- inrit langs noordzijde ca. 6.5 meter uit de westelijke perceelsgrens, te midden van bestaande bomen met een breedte van 3,5m cf. uitgangsnote bepaling inritbreedte;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein.



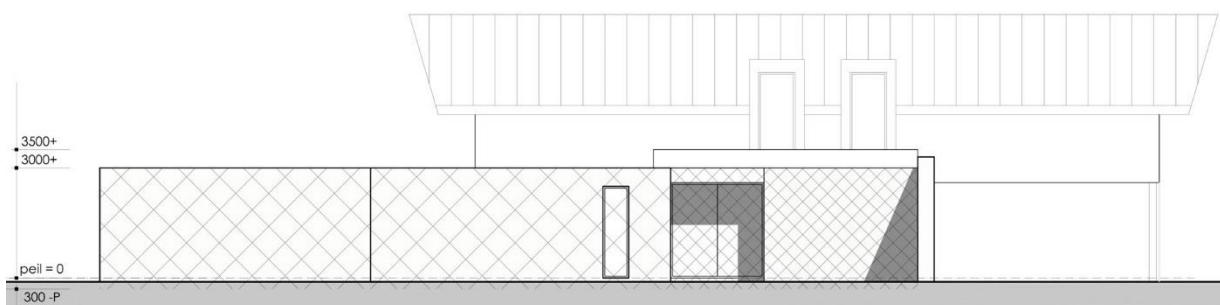
Figuur 1 situatietekening (bron: Daverveld Architecten)



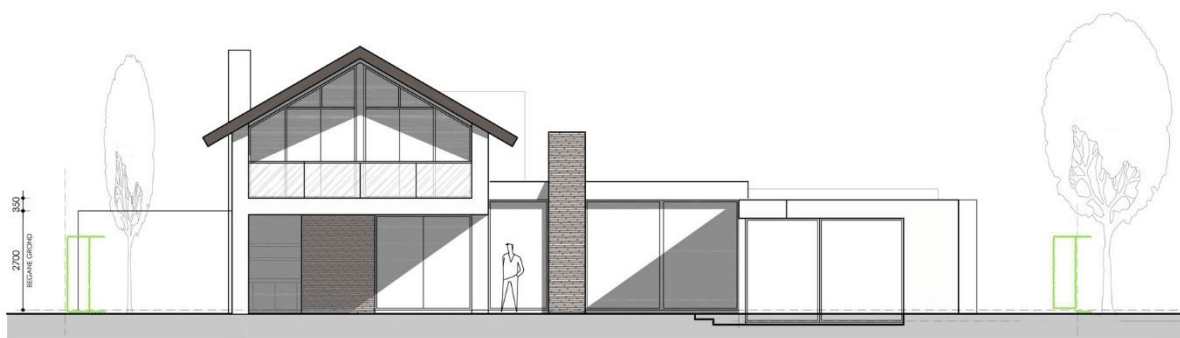
Figuur 2 aanzicht voorgevel (bron: Daverveld Architecten)



Figuur 3 aanzicht rechter zijgevel (bron: Daverveld Architecten)



Figuur 4 aanzicht linker zijgevel (bron: Daverveld Architecten)



Figuur 5 aanzicht achtergevel (bron: Daverveld Architecten)

**voorgaande afbeeldingen geven een indruk van de beoogde bouwmassa/contouren, passende materialisering dient nader gekozen te worden.*

Plangebied

Het plangebied, gelegen aan de Louwstraat te midden van nummer 10a en 12 beslaat een oppervlakte van ca. 2.350 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 6 globale ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van Schaijk en ligt geomorfologisch gezien op de overgang van een plateau-achtige horst naar een horstglooiing¹. Deze overgang is door het hoogteverschil in het landschap duidelijk waarneembaar. De bodem ter plaatse bestaat uit droge voedselarme zandgronden met een grondwatertrap VIII (GHG >140 – GLG -).

Vanuit hoger schaalniveau bekeken vormt de Louwstraat een lint dat vanuit Schaijk parallel ten noorden van Rijksweg N324 ligt. Oorspronkelijk vormde de Louwstraat de grens tussen het heidegebied ten zuiden en landbouwgronden ten noorden. Het lint is reeds verdicht waardoor de visuele relatie met het achterliggend landschap grotendeels is verdwenen (deels door komst bedrijventerrein en ontwikkeling bospercelen). In dit deel van buitengebied zijn tal van functies m.b.t. sport, recreatie en bedrijvigheid ondergebracht. Zo is er een schutterij en scouting onderkomen, B&B en vakantiepark in de nabije omgeving te vinden. Te midden van het lint ligt aan de noordzijde een klein bedrijventerrein. De bebouwing is veelal van recente datum.

Het perceel zelf bestaat geheel uit verruigde weide en grenst aan de noordzijde tegen een boskavel, aan de oost- en westzijde begrenst door tuinbeplanting en afscheidingen. De beplanting aan de randen bestaat overwegend uit Els, Populier en Eik. Het gebied watert af naar de greppel die grenst aan de noordzijde van het eigendom.

¹ Geomorfologische kaart Provincie Noord-Brabant



Figuur 7 zicht vanaf de Louwstraat



Figuur 8 tijdelijke afscheiding



Figuur 9 zicht op buurterfcel 10a



Figuur 10 overzicht



Figuur 11 begroeide greppel



Figuur 12 naastgelegen fruitgaard

Kenschets landschap

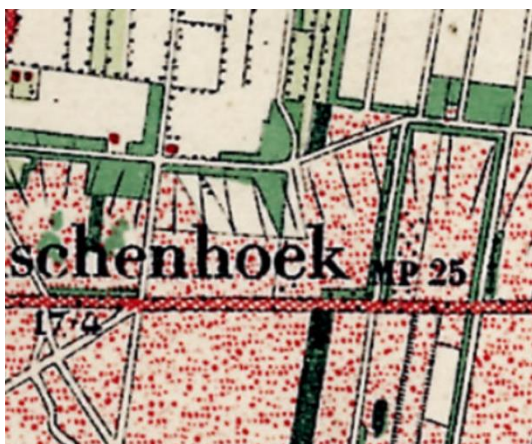
Het landschapsbeleidsplan Landerd formuleert deelgebieden binnen de gemeentegrenzen door de verschillen in hoogte, waterhuishouding, ontginningsgeschiedenis en bodemvruchtbaarheid te benoemen. Het plangebied maakt hierin deel uit van deelgebied 'T Gaal. Een gebied dat zijn identiteit ontleent aan de ligging op de overgang van de hoger gelegen Reekse bossen naar de uiterwaarden van de Maas. Het is een verfijnd, oud, kleinschalig en afwisselend landschap met van oudsher boerenbedrijven langs het lint. Het mozaïek en afwisseling zijn de voornaamste kenmerken die dit gebied haar eigen kleur geeft.

Om te kunnen beoordelen hoeveel, en wat voor type ontwikkelingen waar passend zijn is gekeken naar de draagkracht per deelgebied. 'T Gaal valt, met een fijnmazig netwerk van landschapsstructuren, onder de categorie cultuurlandschap welke wel tegen een stootje kan maar kamt met beperkte opnamecapaciteit. Daarnaast zijn per deelgebied 'recepten' (landschapselementen) voorgeschreven, die helpen bij het gebiedseigen inpassen van het beoogde plan.

De volgende elementen zijn toepasbaar om binnen 'T Gaal aan landschapsversterking bij te dragen:

- aanplant kleinschalige erfbepanting;
- droge hagen, minimale lengte 20m;
- struweelhaag;
- solitaire erfbepanting.

Onderstaande uitsneden van (historische) kaarten geven een indruk van de ontwikkeling in de nabijheid van het plangebied.



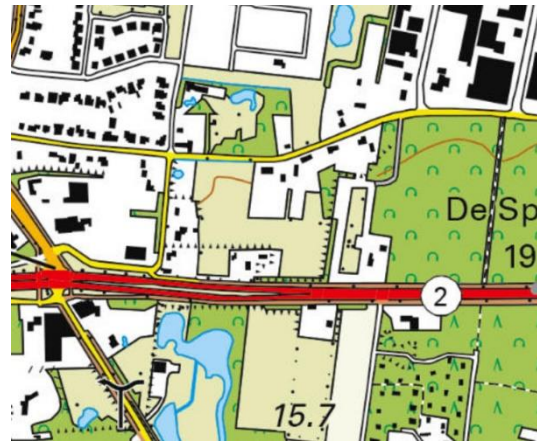
Figuur 13 situatie anno 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 14 situatie anno 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 15 situatie anno 1975 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 16 situatie anno 2017 (bron: Topotijdreis.nl)

Landschappelijke inpassing

Zoals gezegd is bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.



Figuur 17 Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal)

Uitgangspunt voor het landschappelijk inpassen is 'gebruik maken van de gebied specifieke inrichtings-elementen waarmee wordt bijgedragen aan het kleinschaliger, gevarieerder en herkenbaarder maken van het 'T Gaal'. Hiervoor is gekeken naar de structuurdragers van het landschap en de aanwezige kwaliteiten op het perceel zelf. De ontwerpmaatregelen² voor de inrichting zijn als volgt:

² Cf. recept 'T Gaal – Landschapsbeleidsplan Landerd

1. Aanplant struweelhaag

Karakteristiek in de omgeving zijn van oorsprong de erfbeplantingen, veelal diverse opgaande groene beplantingsstructuren langs de perceelranden zorgen voor een aangenaam, afwisselend en (bio)divers landschap. Als onderdeel van de inpassing wordt voorgesteld langs de zuidelijke perceelsgrens een struweelhaag aan te brengen. Doordat er op naastgelegen perceel eenzelfde structuur te vinden is ontstaat met het aanplanten een eenduidige en soortenrijke overgangssituatie naar achtergelegen weide. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid, voedsel en creëren daarmee een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten.

2. Aanleg hoge haag

Als overgang naar zijdelingse percelen (nr. 10a en 12) is een hoge haag opgenomen (max. 2m. hoog). Bestaand uit inheems plantgoed (*Fagus sylvatica*) zorgt dit voor voldoende privacy met tevens een gebiedseigen groene uitstraling.

3. Aanleg lage haag

Een lage haag op het voorterrein definieert het voorerf. Deze 1m hoge haag zorgt voor een verzorgd beeld waarbij voldoende zicht op het perceel gewaarborgd blijft. Langs de straatzijde wordt voorgesteld een bredere maat van 1m aan te houden.

In verband met de openbare bomen in de berm is de inrit zo veel mogelijk midden tussen de bomen voorgesteld, door in ieder geval minimaal 6.5 meter uit de westelijke perceelsgrens te blijven (en daarmee exact te midden van de bestaande bomen) wordt voorkomen dat de wortels bij aanleg worden beschadigd en er in de toekomst geen belemmeringen ontstaan door groei stamomtrek.

4. Solitaire erfboom

Als onderdeel van de landschappelijke inpassing wordt op het voorerf een rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') geplant. Het planten van een solitair markeert het erf en refereert naar het gebruik van erfbomen in landelijk gebied.

Positionering hoofdgebouw

Om het initiatief in lijn te brengen met de omgeving is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken hoe de positionering van bestaande woningen zich verhouden tot de Louwstraat. Een veldbezoek en bureaustudie o.b.v. de BAG³ en BGT⁴ maakt inzichtelijk dat de rooilijnen van de individuele woningen aan de Louwstraat variëren, al is een korte afstand van hoofdgebouwen tot aan de voorste perceelsgrens eerder regel dan uitzondering. Aan de westzijde van de planlocatie zijn enkele woningen zelfs nagenoeg op deze grens gebouwd. Dit heeft te maken met een brede verkeerbestemming, waardoor er toch voldoende afstand wordt ervaren tussen de woningen en de weg.

Vanuit ruimtelijk perspectief is het relevanter om te kijken naar de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de weg. In de directe omgeving van het plangebied, tussen de adressen De Louwstraat 10 tot en met De Louwstraat 20 is er sprake van een duidelijke wisselende voorgevelrooilijn. Kenmerkend voor De Louwstraat is ook de ruime onderlinge afstand tussen de woningen, waardoor het lint groen en vrij extensief aandoet. Door de knikken in de weg, de ruimte afstanden tussen woningen en wisselende gevelsprongen tot aan De Louwstraat is een gevarieerd en divers wegbeeld ontstaan.

³ Basisregistratie Adressen en Gebouwen - Kadaster

⁴ Basisregistratie Grootchalige Topografie - Kadaster

De kenmerkende gevelsprongen en ruime afstand tot naastgelegen woningen wordt ook binnen de planlocatie overgenomen. De woningen aan weerszijden van de planlocatie staan op 7 (nr. 10A) en 12 meter (nr. 12) uit de voorste perceelsgrens, met een tussenafstand van ca. 40 meter. Wanneer er langs deze lijn een nieuwe woning tussen wordt geplaatst zal dit vrij krap aanvoelen in vergelijking met de rest van het lint. De voorgevel op gelijke hoogte als de belendende woningen (7-12 meter uit de grens) is daarnaast vanwege het behoud van de variatie in het lint ongewenst.

Om ruimte te houden tussen de hoofdgebouwen is het voorstel de nieuwe woning verder op het perceel te plaatsen op ruime afstand van de weg. Hierbij geldt wel dat de voorgevelrooilijn van de woning niet verder dan de helft van de belendende woningen mag komen te liggen. Hiermee komt de nieuwe voorgevelrooilijn op ca. 19 meter uit de Louwstraat/ 15 meter uit voorste perceelgrens te liggen. Op deze manier blijft er sprake van behoud aan variatie in het lint.

Tot slot

De nieuwe ontwikkeling aan de Louwstraat kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen zowel landschappelijke als stedenbouwkundig worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

Bepantingsindicatie

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) struweelhaag	Ca. 84 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Wilde liguster - Lijsterbes - Gele kornoelje - Hazelaar - Kardinaalsmuts - Gewone hulst - Veldesdoorn <p>Plantmaat aanplant: 80 - 100 cm, Eindhoogte: ca. 5m</p>	<i>1 stuk per m², driehoeksverband.</i>
(2) hoge haag	Ca. 57 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Fagus sylvatica <p>Plantmaat aanplant: 140-160, Eindhoogte: 2,00 m</p>	Dubbele rij, 6 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
(3) lage haag	Ca. 34 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Fagus sylvatica <p>Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,00 m</p>	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
(4) solitaire erfboom	1 st.	Fagus sylvatica 'Atropunicea' Plantmaat 14-16	Zoals op tekening aangegeven

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Struweelhaag: vrij laten uitgroeien en maximaal 1 keer per 7 jaar snoeien op ten minste 1 meter hoogte
- Haag: 1x per jaar knippen, eind juni
- Solitaire erfboom: niet jaarlijkse controle op ziekten. o.b.v. visuele beoordeling wordt beoordeeld of onderhoud snoei nodig is

Locatie inrit ca. 6.5 meter uit de westelijke perceelsgrens, te midden van bestaande bomen. Standaard breedte van 3,5 mtr. cf uitgangsnottitie bepaling inritbreedte

greppel
grasstrook

solitaire erfboom

lage haag ca. 1 - 1.2m hoog

rooilijn ca. 15m uit perceelsgrens

bouwvlak

Contouren nieuwbouw

Hoge haag ca. 1.8 - 2m hoog

6185

4455

struweel met enkele boomvormers

VOORERF

WONEN

ACHTERERF