

GEMEENTE WIJCHEN

Landschappelijke inpassing Graafseweg 916 en 916a Wijchen



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend landschapsplan voor het perceel Graafseweg 916 te Wijchen is het voornemen de huidige bestemming te wijzigen naar een dubbele woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande woning behouden en worden de bijgebouwen grotendeels gesloopt. Een deel van de bijgebouwen wordt behouden met als doel deze te benutten als tweede woning. Om dit mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. Het beleid van de gemeente en hogere overheden vraagt daarbij om een goede ruimtelijke inpassing. Daartoe is voorliggend landschapsplan opgesteld, dat een visie bevat op een passende inbedding in de omgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Graafseweg, in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De locatie wordt ontsloten door een ventweg langs de Graafseweg, en een insteek die hier haaks op aansluit. Het perceel bestaat momenteel uit een woning met diverse, aaneengeschakelde bijgebouwen. Rondom het plangebied liggen enkele percelen met bedrijven en woningen met eveneens diverse bijgebouwen. Aan de noordzijde ligt een terrein voor de stalling van caravans.

Hieronder wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke inpassing wordt besproken.

2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

2.1 Analyse bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van een kleine enclave die ingesloten ligt tussen de provinciale weg (Graafseweg) en de bosgebieden van recreatieterrein de Berendonk. De enclave bestaat uit bebouwing met verschillende functies, waaronder wonen en bedrijvigheid. Door de ligging aan de rand van het recreatieterrein speelt het landschappelijk groen een grote rol. De aangrenzende bosschages en de dichte bomenlanen van de Graafseweg zorgen ervoor dat het plangebied in een decor van groen ligt. De percelen in het cluster zijn vrijwel allemaal introvert van opzet, zijn dicht aan de randen door beplanting en ommuring.



Planlocatie



Huidige situatie plangebied

Het plangebied wordt omgeven door groene tuinen met opgaande beplanting in de vorm van bomen, struwelen en hagen, gedeeltelijk in combinatie met muren en hekwerken. De sloop van de bijgebouwen zal een bijdrage leveren aan het groene karakter van de enclave.

Huidige beplanting plangebied

Het perceel van het plangebied grenst met de zuidzijde en oostzijde aan bestaande (particuliere) tuinen. Deze zijn zonder uitzondering vrij groot van omvang en deels voorzien van opgaande beplanting, met name aan de perceelsranden, waardoor er reeds enkele groene erfscheidingen aanwezig zijn ter hoogte van de perceelsranden van onderhavige locatie.

Aan de zuidzijde van de planlocatie staat ter hoogte van de tuin bij de bestaande woning een struweel bestaande uit gemengde soorten en enkele overstaanders. Op het achterste perceelsdeel staat aan de zuidzijde een ruim 2 meter hoge muur, die aan de oostzijde langs de perceelsrand door loopt als lagere muur met overgroeïende beplanting. Dit zijn beide reeds passende terrein afscheidingen die geen aanpassing vereisen in het kader van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Door de sloop van gebouwen aan de zuidzijde van het perceel ontstaat tussen het struweel en de muur een gat in de erfscheiding. Hier dient de sloop met beplanting te worden gecompenseerd, zodat langs de volledige zuidzijde een aaneengesloten afgeschermd terreinrand ontstaat. De nieuwe aanplant aan deze zijde zal de achtertuin van de nieuw toe te voegen woning op een passende wijze beëindigen en zorgt voor voldoende privacy op dit perceel en het zuidelijk gelegen buurperceel.

Op de oostelijke perceelsgrens staat voor een deel de muur met de overgroeïende beplanting, en voor een ander deel een haag van ongeveer 3.0 meter hoog. De voorgenomen sloop en de functieverandering van het bijgebouw tot tweede woning heeft geen effect op de (groene) erfscheiding ter plaatse en hoeft ook niet gecompenseerd te worden. De volledige oostelijke perceelsrand is reeds goed ingepast. Overigens betreft dit evenals de zuidzijde een perceelsrand die niet grenst aan openbaar gebied maar aan private percelen. Met de goede ruimtelijke overgang en privacy dienen hier geborgd te worden. Hieraan wordt voldaan.

Anders is dat aan de noord- en westzijde, waar het plangebied grenst aan (semi-)openbaar gebied. Aan de westzijde (Graafseweg) hoeft de erfscheiding niet gewijzigd te worden. Hier grenst het perceel aan de ventweg van de Graafseweg, en wordt de erfscheiding reeds gemarkeerd door een tuinafscherming van gemetselde kolommen met daartussen een grof stalen raster dat overgroeïd wordt met klimop-beplanting (hedera).

Vanaf de Graafseweg resulteert dit in een passende en onopvallende tuinbegrenzing, doordat deze aanzienlijk lager ligt dan de Graafseweg, op aanzienlijk afstand van de ventweg ligt en – meest belangrijk – tussen de ventweg en de tuinafscherming een brede berm met greppel en volwassen bomenlaan aanwezig is. Dit resulteert in een ruimtelijk samenhangend beeld met een hoofdzakelijk groene uitstraling. Doordat deze tuinafscherming een uniforme uitstraling heeft en aaneengesloten is, vormt deze een logische ruimtelijke geleiding naar de noordelijke insteekweg, waar de entree van de bestaande woning en nieuwe woning ontsloten wordt.



Bestaande beplanting rondom het plangebied

De noordzijde van het plangebied staat in open verbinding met de verharding van de aangrenzende straat. Ter hoogte van de bestaande woning vormt een gebogen tuinmuur een bestaande afscherming. Deze blijft behouden en loopt door tot aan de gezamenlijke erfentree voor de twee woningen. Vanaf hier dient de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de noordelijke perceelsrand versterkt te worden.

Het tot tweede woning aan te passen bestaande bedrijfsgebouw zal een representatieve noordfaçade krijgen die zich richt naar de ontsluitingsweg. Oostelijk van dit gebouw zal door sloop van de bestaande bebouwing een open 'gat' ontstaan, dat doorloopt tot aan de kleine schutting die meest oostelijk op de perceelsrand staat. De ruimte tussen dit gebouw en de schutting dient te worden voorzien van een haag. Dit mag een geschoren haag zijn, zoals deze ook aanwezig is op de oostelijke perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk eenduidig beeld tussen de planlocatie en de oostelijk gelegen woning van derden. Zowel direct nabij de nieuwe woning als aan de oostzijde mogen poortelementen worden gerealiseerd, die het tuinperceel bij de nieuwe woning vanaf de noordelijke ontsluitingsweg toegankelijk maken. Bij voorkeur worden deze poorten in hout uitgevoerd, ter ondersteuning van het landelijke karakter.

Rondom het plangebied staan diverse solitaire bomen en boomgroepen waardoor het plangebied zelf voldoende wordt ingebed in het groen. Enkel op de erfscheidingen dient de sloop van de bijgebouwen met beplanting te worden gecompenseerd. Hieronder wordt kort toegelicht hoe deze compensatie wordt gerealiseerd.

2.2 Landschappelijke inpassing plangebied

Aan de zuidzijde wordt het 'gat' dat ontstaat met de sloop van de loods ingevuld met struweel en overstaanders, zodat het bestaande struweel aan de zuidwest zijde wordt doorgezet. Hier kunnen de gemengde soorten in het bestaande struweel worden doorgezet.



De landschappelijke inpassing

Aan de noordzijde dient het perceel te worden begrensd met een nieuwe erfscheiding. Er worden twee poorten gerealiseerd die toegang verschaffen tot de tuin van de nieuwe woning. Tussen beide poorten wordt een Beukenhaag aangeplant van 2.0 meter hoog. De haag dient periodiek te worden geschoren om de strakke vorm te handhaven.

Aan de voorzijde van de nieuwe woning wordt geen beplanting aangebracht om de relatie met de straat te behouden. Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning komt de oprit voor beide percelen, waardoor ook hier de erfgrans vrij van beplanting kan blijven.