

**Advies : Landschappelijke inpassing
2 woningen nabij Vijverbosweg 1**

Datum : 21 december 2017

Opdrachtgever : dhr. van Herpen

Projectnummer : 211x08665

Opgesteld door : R. van Och

i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het 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 worden voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapstructuren.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op kadastraal perceel E 4201, nabij Vijverbosweg 1, twee woningen te realiseren. Recent heeft de initiatiefnemer een vergelijkbare aanvraag gedaan voor het naastgelegen perceel E 4200, hier is reeds een bouwtitel aanwezig.



Globale ligging plangebied

Kenschets van het landschap

Het plangebied is gelegen ten zuid-westen van de kern Vught, nabij de N65. Het plangebied wordt omringd door een bosrijk gebied met veel vrijstaande woningen. De omgeving is een gevarieerd kleinschalig landschap waar open ruimten, bossen en agrarische percelen elkaar afwisselen.

Eind negentiende eeuw was het gebied nog gevarieerder dan tegenwoordig, zoals ook te zien is op de uitsneden van de historische kaarten. In de loop der tijd is het gebied bosrijker geworden en zijn er steeds meer woningen in het bos gerealiseerd. Kenmerkend voor het huidige landschap zijn de boskamers waarin deze woningen vaak gesitueerd zijn.

Het plangebied is gelegen op de grens van een duinvaaggrond (Zd21) en een zandgrond (Hn21), dit zijn vrij arme gronden. Ten zuiden van het plangebied heeft zich onder invloed van jarenlange bemesting door de mens een enkeerdgrond gevormd. Dit is een voedselrijker bodemtype. Dit komt overeen met de vegetatie ter plekke. Op de armere gronden zijn meer bossen te vinden dan op de voedselrijkere gronden. Met grondwatertrap zeven is het gebied zeer droog.



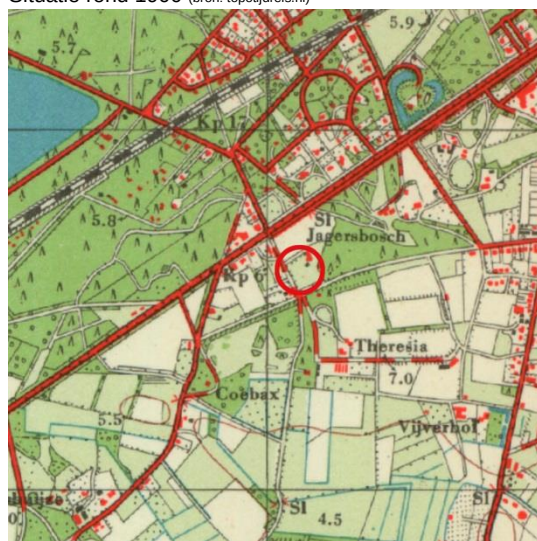
Situatie rond 1875 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



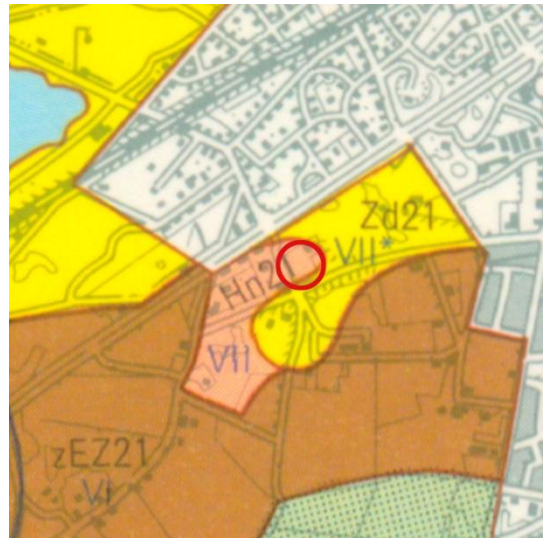
Situatie rond 1924 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: toptijdreis.nl)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Huidige situatie plangebied



Schets huidige situatie

Het plangebied ligt gezien vanaf de Vijverbosweg verscholen achter een hoge en dichte laurierhaag. Deze laurierhaag loopt door langs de noordzijde van het perceel. De vijverbosweg wordt begeleid door een bomenlaan van Zomereik. In de slootkant tussen de bomenlaan en de haag staat een tweetal berken die het plangebied een natuurlijker aanzicht geven. Het plangebied wordt volledig omringd door groenelementen. Tussen het plangebied en de Jagerboschweg staat een bosje met overwegend dennen en klimop als onderbeplanting. Dit bosje is onderdeel van het natuurnetwerk Brabant. Tot slot wordt de oostgrens gevormd door een bomenrij met oude bomen, overwegend zomereik.

Het plangebied is nu een grasveld. Ten noorden van het plangebied is een woning gepland waarvoor de bouwtitel reeds aanwezig is. Daarnaast loopt in het kader van de herinrichting van de Vijverbosweg een procedure waarin de gemeente ook een deel van de grond van perceel E 4201 aan wil kopen om te benutten voor de herprofilering van de weg. Hierdoor zal een deel van de bovengenoemde groenstructuur verloren gaan. Het gaat hierbij om (een deel van) de laurierhaag, een aantal bomen uit de Eikenlaan en misschien de twee Berken. Deze toekomstige situatie zal meegenomen worden in het ontwerp van de landschappelijke inpassing.



Zicht richting Vijverbosweg, laurierheg met op de achtergrond de twee Berken en de Eikenlaan.



Bosje naast Jagerboschlaan, onderdeel van de NNB.



Zicht richting Jagerboschlaan.



Zicht richting Vijverbosweg en geplande woning naast het plangebied.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor dit initiatief zijn zowel een landschappelijke inpassing als de regeling kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Het westelijk deel van Vught wordt gedomineerd door bosgebied waarbinnen veel woningen aanwezig zijn. De woningen binnen dit bosgebied zijn op twee manieren gepositioneerd. Met een duidelijke oriëntatie op de weg, vaak zijn dit meerdere woningen (villa's) die samen een straatbeeld vormen. Dit zie je met name in de villawijk aan de andere zijde van de N65 ten opzichte van het plangebied. Of in boskamers, slechts beperkt zichtbaar vanaf de weg. Hiervan zijn voorbeelden rondom het plangebied te zien. De woningen binnen het plangebied zijn verder van de openbare weg gepositioneerd. Om aan te sluiten bij de structuur van de omgeving wordt ook voor deze woningen voorgesteld een boskamer te creëren. Op het naastgelegen kavel is reeds een bouwtitel aanwezig. De landschappelijke inpassing hiervoor dient nog gerealiseerd te worden, maar het ontwerp is reeds goedgekeurd door de gemeente. In de landschappelijke inpassing voor de twee aanvullende woningen zal daarom aansluiting gezocht worden bij het inpassingsplan voor de reeds voorziene woning zodat in de toekomst een eenduidig beeld richting de Vijverbosweg ontstaat.

Naast de realisatie van de woningen speelt de toekomstige herstructurering van de Vijverbosweg een rol. Hier is voorzien dat de Vijverbosweg verbreed wordt en ter hoogte van de twee woningen een parallelweg gerealiseerd wordt. Zodra deze parallelweg gerealiseerd is zullen beide woningen op deze weg ontsloten worden. In de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van de toekomstige situatie waarbij deze parallelweg reeds gerealiseerd is.

Een goede inpassing van het aanzicht vanaf de Vijverbosweg is essentieel. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij het inpassingsplan van de naastgelegen woning. Door hier een structuurrijke rand te creëren worden de woningen grotendeels aan het zicht onttrokken en ontstaat een boskamer die aansluit bij de structuur van de omgeving. Een dichte laag onderbeplanting van Rhododendron met afwisselend kleine boomgroepen zorgt voor een natuurlijke, afwisselende, maar gesloten groenstructuur.

Ook vanaf de Jagerboschlaan is het plangebied zichtbaar. Tussen het plangebied en de weg ligt een klein bos wat onderdeel is van het NNB (Natuurnetwerk Brabant). De begrenzing van het NNB loopt tot de hoek van de meest zuidelijke voorziene woning. Hier wordt een meer natuurlijke inpassing voorgesteld. Een inpassing die het plangebied aan het zicht onttrekt, maar tegelijkertijd een meer natuurlijke overgang vormt van de tuin van de woningen naar het bos. Deze bosrand heeft daardoor een belangrijke visuele en ecologische functie. Hier zal een overgang gecreëerd worden van een kruidenrijk grasland naar een struweellaag met kleine boomgroepen naar het bestaande bos.

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende maatregelen:

- Aanplant boomgroepen
- Aanplant strook Rhododendron
- Aanplant bosrand met struweel en kruidenrijk grasland



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Bij de overgang van de tuin naar de openbare weg is gekozen voor bladhoudende Rhododendrons om zo het hele jaar de woning een groene uitstraling richting de Vijverbosweg te creëren en om aan te sluiten bij het landschappelijke inpassingsplan van het naastgelegen perceel. Bij de overgang naar het in het NNB gelegen bos zal een sortiment van inheemse bladverliezende soorten gebruikt worden om zo een meer natuurlijke overgang te realiseren. In onderstaande tabel

zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) Rhododendron	94 m ²	Rhododendron grandiflora Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoopte: 2,5m.	Driehoeksverband 1 stuk per m ²
(2) Kleine boomgroepen	15 st.	Berk – Betula pendula Plantmaat aanplant: 16-18, Eindhoopte: 12 m.	Kleine groepen van 3 stuks, zoals op tekening aangegeven.
(3) Bosrand	217 m ²	Struikvormers: - Veldesdoorn - Gele kornoelje - Krenteboompje - Lijsterbes - Eenstijlige Meidoorn Plantmaat: 60-80 Eindhoopte: 4 m	Driehoeksverband 1 stuk per m ²
(4) Kruidenrijk grasland	137 m ²	Weide: Hooimengsel, kruidenrijk-grasland.	nvt

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

- De Rhododendrons krijgen de ruimte om vrij uit te groeien. Eens per twee jaar zullen overhangende takken gesnoeid worden na de bloei.
- De boomgroepen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.
- De bosrand kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de bosrand gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.
- Het kruidenrijk grasland wordt 1 á 2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden.

KWALITEITSVERBETERING

Volgens de 'Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap'¹ valt het initiatief voor de ontwikkeling van een woning in het buitengebied in categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen met een substantiële invloed op het landschap. Hierdoor is de regeling kwaliteitsverbetering van toepassing. Over het algemeen wordt de basisinspanning voor de te leveren kwaliteitsverbetering berekend als 20% van de planologische waardeverhoging. Bij de ontwikkeling van woningen dient de basisinspanning echter gelijkwaardig te zijn aan de tegenprestatie die geleverd dient te worden bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning. De kosten van een ruimte-voor-ruimte titel zijn € 125.000. Binnen het plangebied zijn twee woningen voorzien waardoor de basisinspanning voor dit initiatief € 250.000 bedraagt. Voorgesteld wordt dit volledige bedrag te storten in het gemeentelijk groenfonds.

Conclusie

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen en de storting in het groenfonds kan worden voldaan aan zowel de gevraagde landschappelijke inpassing als de kwaliteitsverbetering van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door aan te sluiten bij het naastgelegen inpassingsplan en de toekomstige herstructurering van de weg draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschapskwaliteit.

¹ Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap. Gemeente Vught, 2016