

Onderbouwing landschappelijke inpassing Platteweg 2

Vraagstelling

Er is een vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een woning aan de Platteweg 2A in Terhofstede. In de aanvraag is tevens een landschappelijk ontwerp van de buitenruimte gevoegd. De vraag is hoe dit ontwerp zich verhoudt tot de voorwaardelijke verplichting die in het Omgevingsplan Sluis is opgenomen. De voorwaardelijke verplichting luidt: *“Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ... is alleen toegestaan mits de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden”*.

Achtergrond

Op deze plek is op grond van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Sluis het bestemmingsplan Platteweg 2 Retranchement van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet in een kwalitatieve ruimtelijke herontwikkeling door het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing. Er worden drie adressen beoogd, één ter plaatse van de huidige schuur (Platteweg 2A), één ter plaatse van het huidige woonhuis (Platteweg 2) en één tussen de bestaande woning op Platteweg 1 en de buurtschap Terhofstede (Platteweg 1A). Deze drie adressen worden samen een ensemble door extra ruimte te creëren voor landschapstuinen als overgang naar de pure, functionele agrarische gronden.

Letterlijk: “De kwaliteitswinst bestaat uit de omvorming van een voormalig agrarisch erf met een verouderde woning en een grote loods en aangrenzende akkergrond tot een aantrekkelijk landschap rond het buurtschap Terhofstede met:

- het handhaven van een hollebollig weiland in zijn natuurlijke vorm tussen Platteweg 1A en Platteweg 2;
- het omvormen van de akker ten zuiden van het agrarische erf tot een natuurlijk weiland met verspreide opgaande beplanting, fruitbomen en poelen;
- het planten van hagen als begrenzing van de nieuw te vormen percelen met meer ruimte voor biodiversiteit.”

Of aan de voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, moet dan ook beoordeeld worden vanuit dit perspectief. In de tekening in bijlage 1 in de regels is op Platteweg 2A een groot gebouw getekend dat toentertijd op tafel lag als nieuw onderkomen voor een topkok. Uiteindelijk heeft de topkok zich teruggetrokken en wordt nu voor een veel kleiner gebouw zonder parkeren aan de voorzijde een vergunning aangevraagd. Dat betekent ook dat het inrichtingsplan zoals destijds getekend niet meer één op één uitgevoerd kan worden. Dat hoeft ook niet zolang er een landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd die leidt tot kwaliteitswinst én in de geest dezelfde uitstraling biedt.

Beoordeling

Bijgevoegd zijn de landschappelijke inpassing uit het omgevingsplan en het voorliggende landschappelijk ontwerp van de buitenruimte. Onderstaand worden de essentiële onderdelen voor de inpassing van het perceel Platteweg 2A verwoord. Deze zijn ook beschreven in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Voor elk onderdeel

wordt vervolgens beoordeeld in hoeverre het ingediende landschappelijk ontwerp van de buitenruimte tegemoetkomt aan de voorwaarden.

1. Voorwaarde: Aan de oostrand van het perceel wordt het bestaande struweel versterkt en verbreed met diverse soorten struiken en enkele boomvormers. Het ontnemt dan het directe zicht vanuit oostelijke richting op de nieuwe bebouwing en biedt de gewenste privacy.

Beoordeling: In het ontwerp is expliciet een versterking van het bestaande struweel opgenomen. Letterlijk: "Inheemse struweelwolk met daarin een bomenrij met bestaande bomen. Eventueel extra aanplanten waar nodig (struiken en bomen).

2. Voorwaarde: Een soortgelijk struweel wordt eveneens toegepast op de grens van de percelen Platteweg 2A en Platteweg 2. Hierdoor wordt de onderlinge privacy gewaarborgd. Het struweel loopt in ieder geval door tot en met de achterzijde van het voorziene bijgebouw op Platteweg 2.

Beoordeling: Ter plaatse van het voorziene bijgebouw op Platteweg 2 op de erfgrans is op Platteweg 2A ook op de erfgrans een bijgebouw voorzien. Voor en achter dit tegen elkaar geplaatste bijgebouw is voorzien in struweel. Letterlijk: een inheemse struweelwolk.

3. Voorwaarde: De belangrijkste ingreep is om het achterste deel van het plangebied dat nu nog als akker in gebruik is, als weide in te richten. Het open karakter blijft dan behouden maar zal nu een beleefbaar en toegankelijk onderdeel uitmaken van het bestaande ensemble. Om de beleving te vergroten kan hier een bloemenweide gecreëerd worden.

Beoordeling: In het ontwerp is voorzien in een bloemrijk grasland. Om het grasland te kunnen betreden worden er paden gemaaid. Het open karakter blijft behouden en is toegankelijk.

4. Voorwaarde: Een of twee poelen kunnen opnieuw aangelegd worden en omzoomd door enkele knotwilgen. Zonder de openheid van de weide aan te tasten kunnen nog enkele kleine struwelen worden toegepast ten behoeve van de privacy. Ook kunnen er nog enkele solitaire bomen worden geplant verspreid in de open weide.

Beoordeling: In het ontwerp is een poel met knotwilgen voorzien en zijn enkele solitaire bomen geplaatst.

5. Voorwaarde: Aan de noordzijde van het plangebied zijn al enkele knotwilgen nabij de perceelsgrens aanwezig. Een versterking tot een continue lijn van knotwilgen kan dit deel van de Platteweg begeleiden zonder het zicht op het omliggende landschap te ontnemen. De rij markeert ruimtelijk de overgang tussen de meer compacte bebouwing in de buurtschap en het volledig open doorzicht op de naastgelegen kavel nabij de Oudelandseweg. De knotwilgen filteren het zicht op de nieuwe bebouwing maar geven ook voldoende ruimte om de nieuwe bebouwing op de Platteweg te oriënteren.

Beoordeling: De rij knotwilgen staat aan de Platteweg ter plaatse van de percelen Platteweg 1A en Platteweg 2. Ter plaatse van het perceel Platteweg 2 stonden en staan al andere bomen met wat struweel eronder. In het ontwerp wordt de keuze gemaakt om de bestaande bomen te laten staan. Dat is in een tijd van vergroening

niet onlogisch. Ook de bestaande bomen filteren het zicht op de nieuwe bebouwing en het contrast met de open weide ernaast is evident. Daarmee is er sprake van een duidelijke markering van de overgang tussen de meer compacte bebouwing in de buurtschap en het volledig open doorzicht op de naastgelegen kavel.

6. Voorwaarde: Om de privacy te waarborgen op Platteweg 2A verdient het aanbeveling aan de achterzijde een hoogstam fruitboomgaard te voorzien die het zicht vanuit de buurtschap op het erf en vice versa filtert. Deze boomgaard kan doorlopen op het perceel Platteweg 2 om het zicht op de achterzijde van het bijgebouw te filteren.

Beoordeling: Het waarborgen van de privacy was vooral bedoeld in het geval de topkok zich er zou vestigen en er gasten zou ontvangen. Dat speelt niet meer. De hoogstam fruitboomgaard is er al op Platteweg 2 (circa 30 fruitbomen) en wordt nog wat doorgezet tot aan het perceel Platteweg 2A. Daarmee wordt ook het zicht op de achterzijde van het bijgebouw gefilterd.

Conclusie

Het voorliggende landschappelijk ontwerp van de buitenruimte voldoet aan alle voorwaarden die opgemaakt kunnen worden uit de landschappelijke inpassing, zoals die in het omgevingsplan is opgenomen. Er is daarmee geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit kan achterwege blijven.