



RUIMTE VOOR WILLEVENSTRAAT RUIMTE SCHAIJK

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

2 JUNI 2020

COLOFON

Titel document:
Ruimte voor Ruimte Willevenstraat Schaijk

Datum:
2 juni 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Familie van Vught
Hoekstraat 16
Schaijk

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

RELAND 
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding		3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	3
1.3	Leeswijzer	4
2 Landschap		5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Historie landschap	6
2.3	Analyse bestaand erf	7
2.4	Structuurvisie	8
3 Landschappelijke inpassing		9
3.1	Inrichtingsvoorstel	9
3.2	Beplantingsplan	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

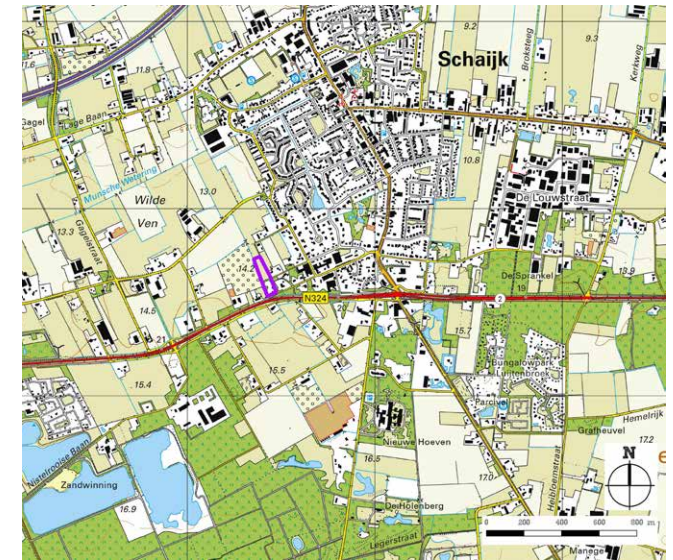
De initiatiefnemer is woonachtig aan de Hoekstraat 16 te Schaijk. Het perceel waarop deze woning is gelegen, is onlangs gesplitst in twee percelen. Het afgesplitste perceel wenst de initiatiefnemer over te dragen aan zijn dochter om ter plaatse een woning te kunnen realiseren.

Op 16 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd een positief principebesluit genomen. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, kan gerealiseerd worden middels de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Om de woning te kunnen ontwikkelen is een planologische-juridische procedure noodzakelijk. Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarbij de landschappelijke inpassing een onderdeel is. Deze rapportage is een uitwerking van deze inpassing.

1.2 Locatie

Het plangebied wordt gevormd door het perceel waarop de woning aan de Hoekstraat 16 is gelegen en een afgesplitsteperceel. Deze percelen staan kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie H, nummers 865 en 866. Deze percelen hebben totale oppervlakte van 9.920 m².



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

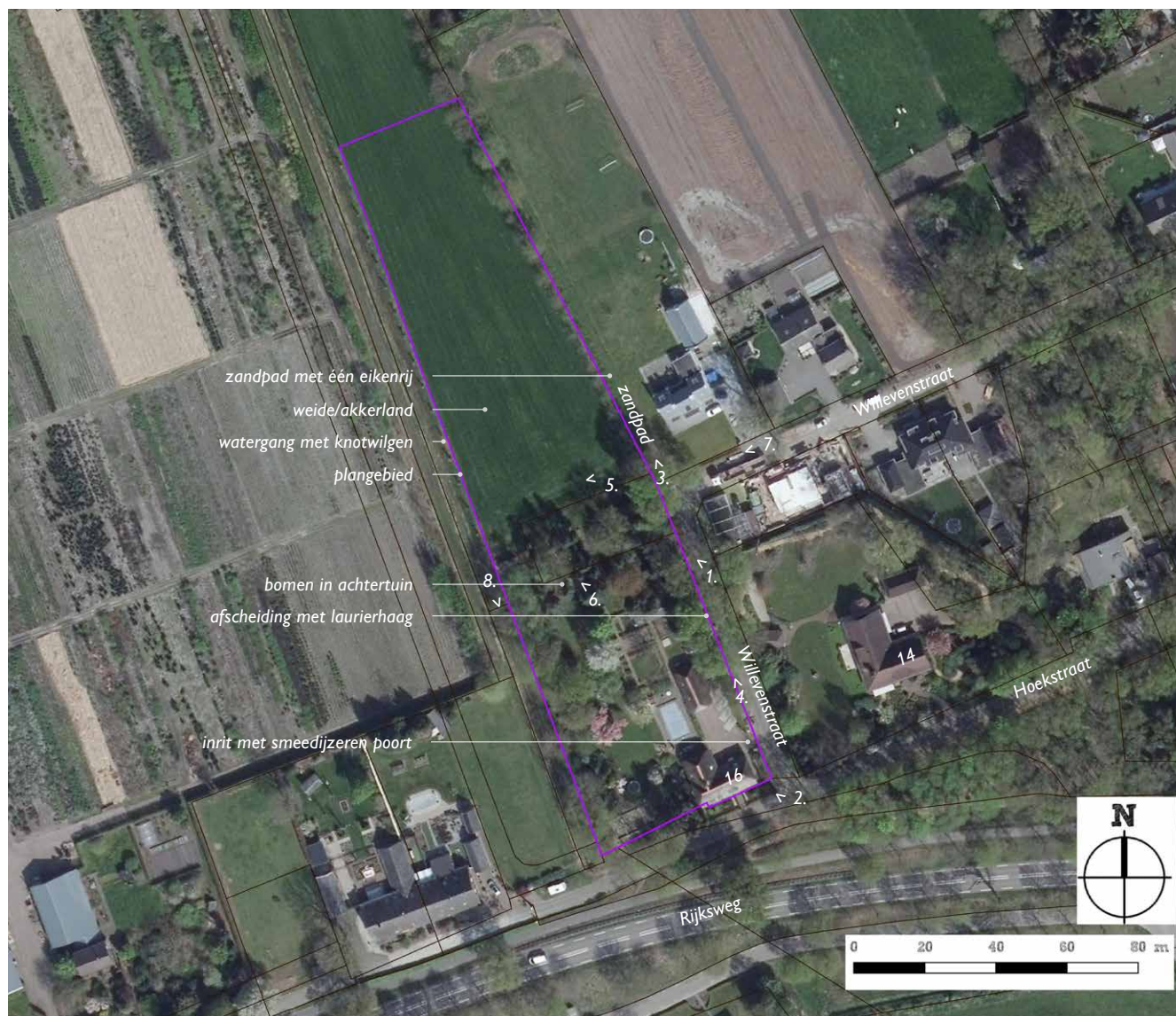


Beeld 1. van de Wilvenstraat op toekomstige locatie woning

1.3 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Aan de hand van een beschrijving en beelden wordt de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 2.3).

Hoofdstuk 3 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven. De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 2.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de stedenbouwkundige positionering van nieuwe gebouwen. (hoofdstuk 4.1). De stedenbouwkundige opzet wordt ondersteund door een landschappelijke inpassing in hoofdstuk 4.2.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. Met cijfers de locatie van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op volgende pagina's (bron PDOK)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de grens tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Schaijk. In de omgeving van het plangebied zijn veelal woonbestemmingen en agrarische gronden gelegen. De planlocatie is gelegen aan de Willevenstraat. Ten zuiden komt de Willevenstraat uit bij de Rijksweg/Hoekstraat. De Rijksweg (N324) staat in westelijke richting in verbinding met de A50.

In de omgeving zijn veel verschillende functies gelegen, zoals woningen, verschillende bedrijven, maatschappelijke functies en natuur. Op een afstand van circa 1,8 kilometer ligt het natuurgebied de Gaalse Heide. Deze maakt deel uit van het Natuurpark Maashorst. Op een afstand van circa 1,1 kilometer ten westen van het plangebied ligt Camping De Maashorst.

De Willevenstraat is een zeer smalle straat met aan beide zijde bomen. Aan de zijde van het plangebied staat een eikenrij, die deels door initiatiefnemer zelf is geplant. De straat maakt een bocht richting Schaijk waaraan enkele woningen in groene setting zijn gelegen en komt dan uit op de kruising Molenaarstraat. Ter hoogte van de bocht loopt de Willevenstraat door in een smal zandpad wat aan één zijde is beplant met eikenbomen op grond van initiatiefnemer.

De oostzijde van de Willevenstraat wordt begrensd door de tuin achter de woning Hoekstraat 16. Aan het begin van de straat ligt de inrit naar de woning via een smeedijzeren poort. Vanaf de inrit wordt de achtertuin omsloten door een hoge laurierhaag.

Verderop in de Willevenstraat ligt 80m na de eerste inrit een tweede inrit. Deze is afgesloten met een smeedijzeren poort.

De westzijde van de tuin aan Hoekstraat 16 is afgeschermd met een houtsingel van inheemse beplanting. Het achterdeel van de tuin, waar de nieuwe woning gesitueerd wordt, bestaat voornamelijk uit naaldbomen, enkele eiken, een esdoorn en rododendron als onderbegroeiing.

De achtergrens van de tuin wordt gemarkeerd door een eikenrij. Achter deze bomen, ligt een agrarisch perceel. Over het algemeen is deze in gebruik als weide en om de 6 jaar wordt deze éénmalig beteeld met mais. In de achtertuin ligt een klein schuilhok voor kleindieren, die de wei beweiden. De weide is afgezet met paal en draad en/of planken en langs de watergang staan diverse knotwilgen in een rij.

De westzijde van de Willevenstraat wordt begrensd door beplanting van de achtertuin van Hoekstraat 14. Deze bestaat uit een bosplantsoen van inheems en uitheems materiaal.



Beeld 2. van de woning aan de Hoekstraat 16



Beeld 3. van zandpad met eikenrij



Beeld 4. van de haag, het bijgebouw, eikenrij aan de Willevenstraat

2.2 Historie landschap

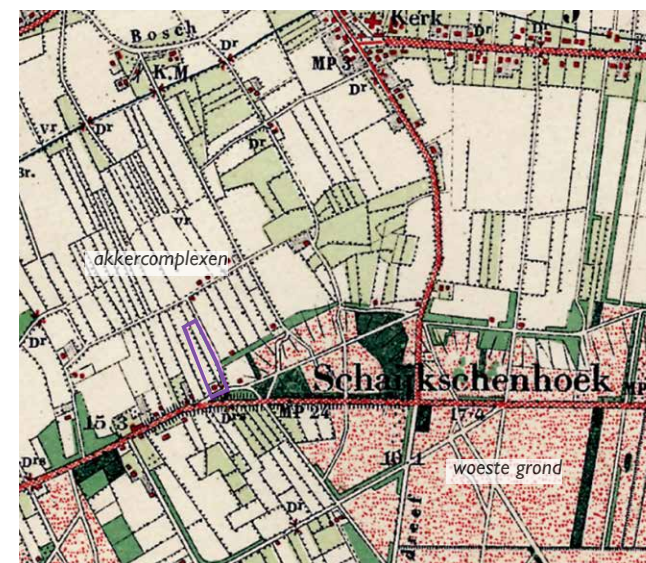
Schaijk is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. In de buurt van diverse verbindingswegen vestigde agrariërs en ontstonden kleine buurtschappen met lintbebouwing en bebouwingsclusters.

Het plangebied is onderdeel van een akkercomplex (witte delen op kaart 1900) in het gehucht Schaijkschenhoek. Door een goed afwateringssysteem (greppels) kon men de gronden bewerken voor akkerbouw. De randen werden beplant met houtopslag, die men voor divers nut (denk hierbij aan kachel en gerief) kon kappen/terugzetten.

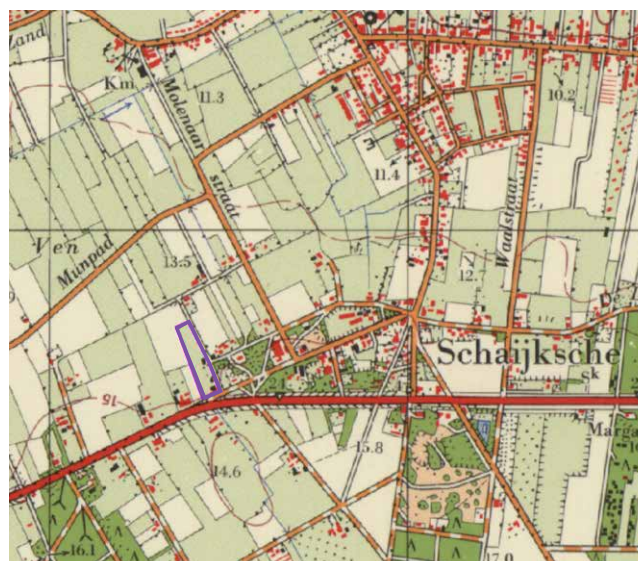
Ten oosten van het plangebied lag nog woeste grond. Deze gronden waren nog niet geschikt voor de landbouw. De randen waren beplant met bos en de woeste grond bestond uit heidegebied met struweel en bomen.

Tot de jaren '50 van de vorige eeuw groeide Schaijk van 'kavel tot kavel'. Daarna kreeg het dorp een planmatig karakter, waarbij projectmatig meerdere woningen gebouwd werden. De woeste gronden werden ook omgezet naar landbouw- en bosbouwgronden met de inzet van kunstmest en landbouwwerktuig. Het gehucht Schaijkschenhoek, waar de Willevenstraat onderdeel van is, ligt nog relatief vrij in het landschap met een eigen structuur van vrijstaande bebouwing in bosachtige omgeving.

Na de jaren '70 heeft met de ruilverkaveling het kleinschalige landschap met randbeplanting plaatsgemaakt voor grote kavels met een open structuur. Diverse zandpaden zijn verloren gegaan. Ook Schaijk is gegroeid en het gehucht Schaijkschenhoek is onderdeel geworden van het dorp. Het plangebied vormt nu de overgang van het dorp Schaijk naar het landelijk gebied.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars
(bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars
(bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars
(bron PDOK)

2.3 Analyse bestaand erf

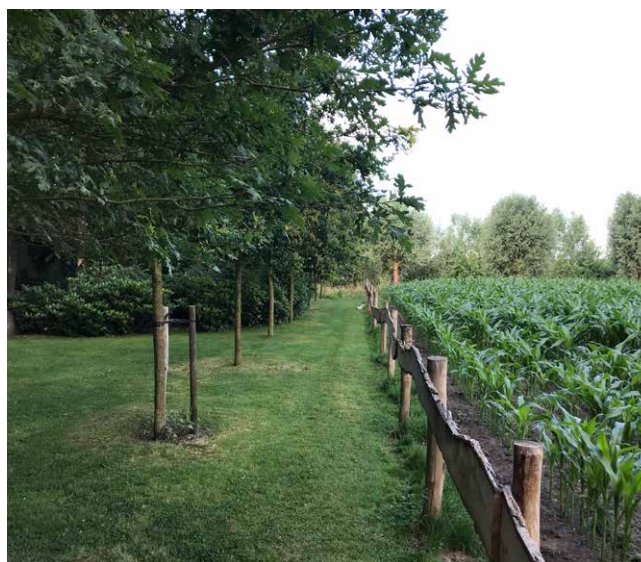
In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van het plangebied.

De bomen aan de Willevenstraat zijn kenmerkend voor de laanstructuur van de weg. Met de planvorming zal rekening gehouden moeten worden met de grootte en locatie van de bestaande bomen in relatie tot de positionering van de woning en het bijgebouw. Naast het zandpad heeft initiatiefnemer reeds een eikenrij op eigen grond geplant.

De tuin aan de Hoekstraat 16 heeft een logische opbouw. De oriëntatie van de woning ligt in de bocht van de Hoekstraat - Willevenstraat. Vanaf de Willevenstraat ervaart men de achtertuin als groene afscheiding in combinatie met verschillende bomen. Alhoewel de haag en de bomen niet inheems (veelal dennenbomen) zijn, is de beleving vanaf de straat zeer groen, verzorgd en aangenaam. Daarnaast is de tuin en groenaankleding met de overige tuinen aan de Hoekstraat in harmonie, door dezelfde sfeer en aanplant.

De west-rand van de tuin aan de Hoekstraat 16 vormt een groene overgang door de houtsingel naar het landelijk gebied. De greppel is een harde lijn in het landschap die geaccentueerd wordt door een knotwilgenrij aan de rand van het weiland achter de tuin Hoekstraat 16.

De bomen achter in de tuin op de geplande locatie van de nieuwe woning hebben geen hoge landschappelijke waarde. Het zijn voornamelijk kerstdennen en elzen van meer dan 20 jaar oud, die vorig jaar veel geleden hebben met een storm. Tussen de dennen staan een tweetal gezonde eiken en een esdoorn met stormschade.



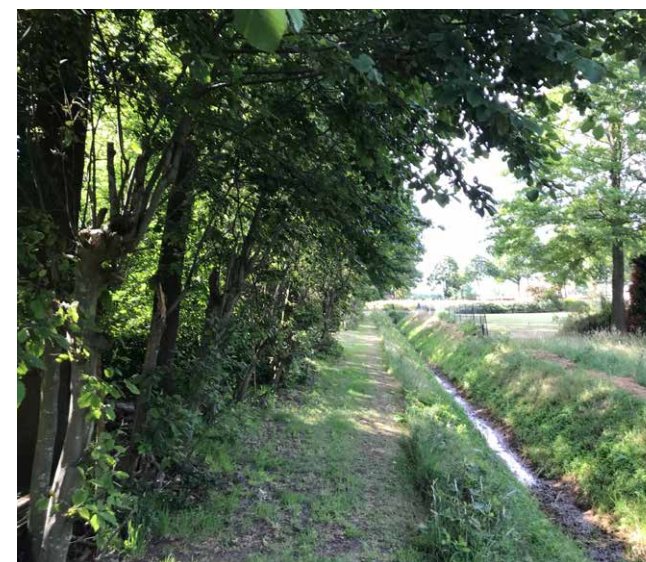
Beeld 5. van eikenrij en houten afscheiding



Beeld 6. van de bestaande bomen met onderbegroeiing



Beeld 7. vanaf de Willevenstraat op de nieuwbouwlocatie



Beeld 8. van houtsingel naast watergang

2.4 Structuurvisie

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

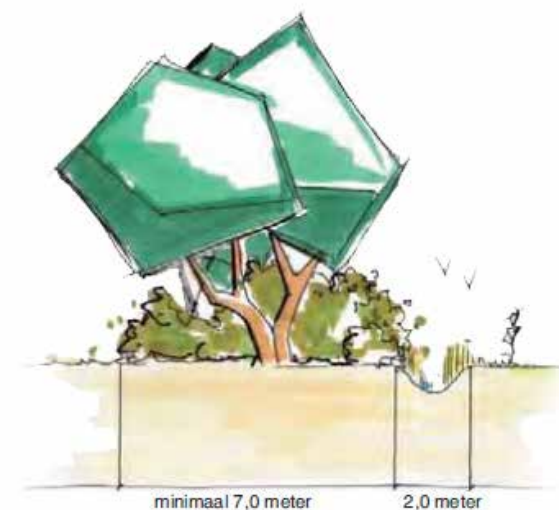
Het plangebied is onderdeel van deelgebied 't Mun. De landschappelijke ontwikkeling voor dit gebied is vooral gericht op het aanzetten van de west-oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbeplanting en het behoud van open ruimtes tussen de structuren. De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het verbreden van Ecologische verbindingzone Maashorst-Herperduin, het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van een foerageergebied voor bosdieren tussen de Herperduin en de A50.

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen conform het recept van 't Mun te gebeuren:

- Droge bosjes van Zomereik, Berk en Es (samen 15%) verder gevarieerd, zoals Vuilboom, Hazelaar en Meidoorn met een minimaal oppervlak van 200 m²;
- Droge singles met een minimale lengte van 100 meter;
- Kruidenrijke zoom van extensief bloemrijk grasland en ruigte met een minimale lengte van 200 meter.



Deelgebied 't Mun. Aanduiding plangebied in paars
(Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027)



Recept singel droog 't Mun. (Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027)

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Inrichtingsvoorstel

De ligging van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning wordt gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de inrit en het bijgebouw vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

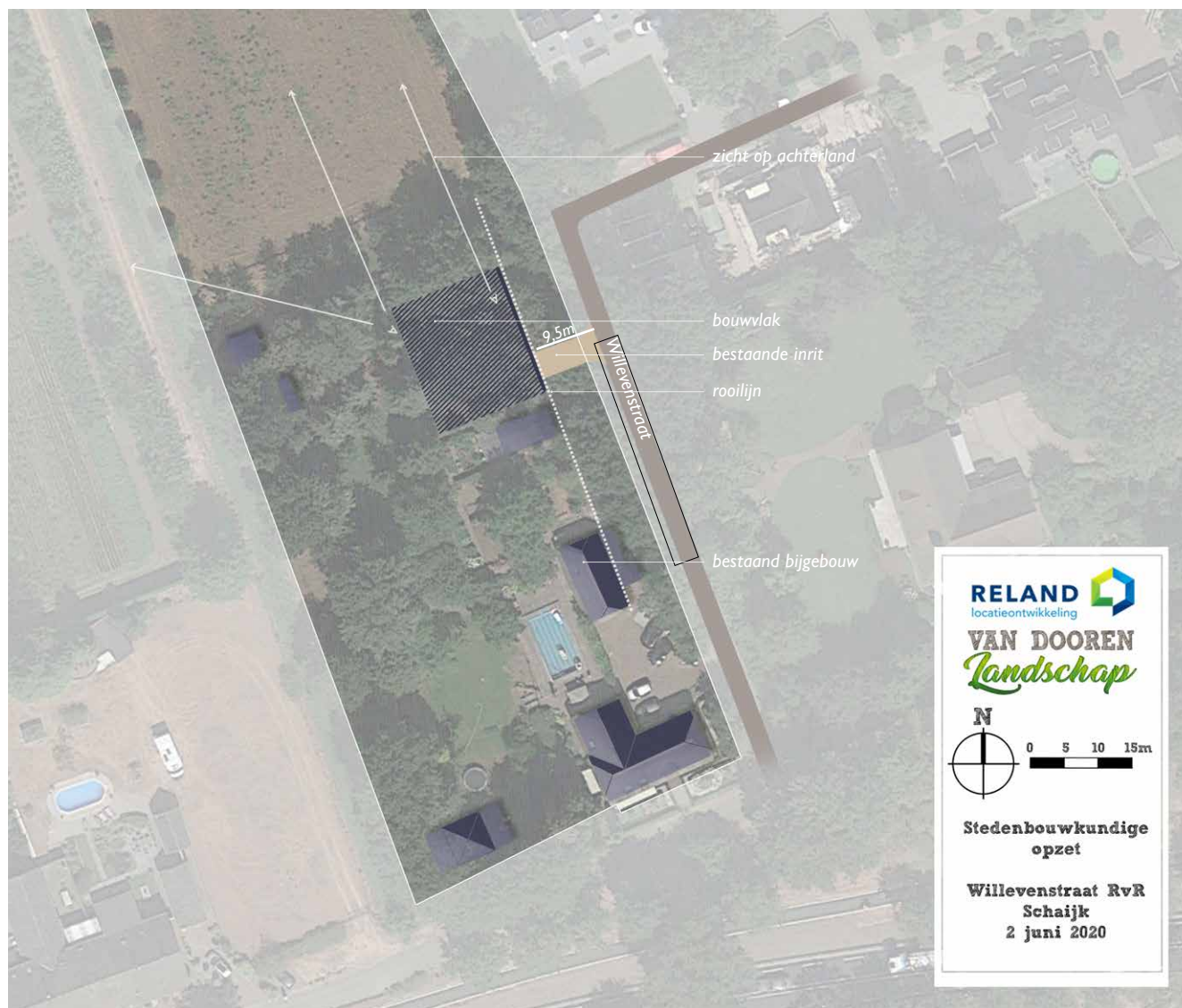
De bestaande bebouwing parallel aan de Willevenstraat aan het adres Hoekstraat 16 vormen uitgangspunt voor de positionering van de nieuwe woning. De woningtypologie in de naast omgeving zijn ruim opgezette buitenwoningen in een groene setting.

De woning aan de Hoekstraat 16 (buurwoning plangebied) staat met de zijgevel op 5,5m van de rijbaan. Deze maat is inclusief de berm met een rij eikenbomen. Deze maat is erg krap, aanzien de kroon van de eiken een diameter van 10m kunnen krijgen. Het bijgebouw achter de woning staat echter verder van de rijbaan (9,5m). Dit is een gepaste afstand tot de bestaande bomenrij. De overige bebouwing in de straat (hoek-om) liggen relatief ver van de rijbaan en hebben een diepe voortuin.

Voor de nieuw te bouwen woning is de gevellijn van het bijgebouw achter de woning Hoekstraat 16 aangehouden. Hierdoor staat de woning ruim op zijn kavel, op gepaste afstand van de bestaande eikenrij.

Voorkeur is de inrit niet aan het zandpad te situeren, waardoor een duidelijke scheiding ontstaat tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. De bestaande inrit aan de Willevenstraat wordt gebruikt als nieuwe toegang voor het kavel.

De architectuur van de woning is eigentijds, maar heeft een landelijke uitstraling.



Stedenbouwkundige opzet

Landschappelijke inpassing

De huidige tuin biedt veel kwaliteiten die een meerwaarde vormen voor de landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning.

De eikenrij aan de straatzijde vormt een mooie laan langs de Willevenstraat die overgaat in het zandpad. Ter hoogte van de nieuwe woning staat een oude els. Deze verkeert in slechte staat en staat op gemeentelijke grond, waardoor de gemeente tevens het onderhoud van deze boom verzorgt. Voordat de boom zal (kunnen) worden gekapt, zal de gemeente deze nader moeten bekijken. Voorkeur is deze boom te vervangen voor een nieuwe inheemse laanboom.

De bestaande eikenrij ten noorden van de woning vormt de visuele overgang van de tuin naar het landelijk gebied. Onder de kronen van de bomen kan men vanuit de nieuwe woning en tuin genieten van het achterland. De afscheiding van de tuin is transparant van (kastanje) houten palen met planken, draad of schapengaas.

De tuin wordt omgeven door een beukenhaag. Aan de voorzijde en zijkant van de woning is deze haag maximaal 1,0m en aan de achterzijde is deze maximaal 1,8m hoog.

In de tuin wordt een bestaande eikenboom behouden. Door het weghalen van de overige bomen binnen de nieuwe tuin en bouwvlak kan deze eik uitgroeien tot een markante solitaire boom.

Op de achtergrens parallel aan de waterloop wordt de bestaande houtsingel gehandhaafd in combinatie met de bestaande knotwilgen parallel aan het weiland/de akker.



Landschappelijke inpassing

3.2 Bepantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Hagen

Aanplant

- Voortuin aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 60/80. Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter.
- Achtertuin aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 120/140. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter.

Beheer

- De lage beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m.
- De hoge beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m.
- Maaisel afvoeren.

Houtsingel

Beheer

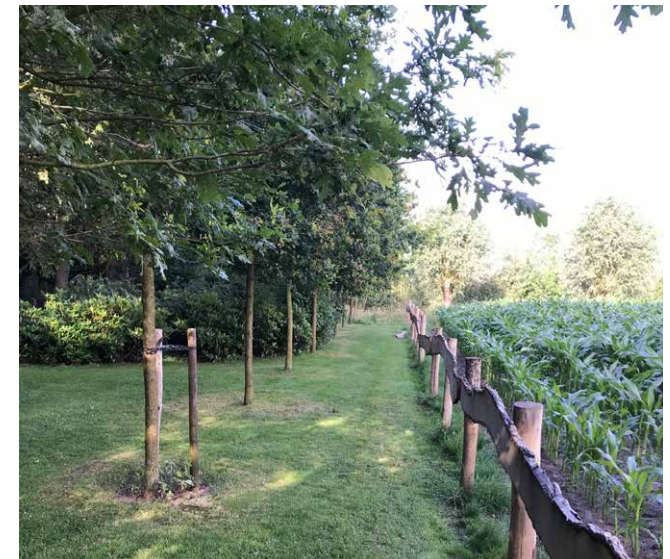
De houtwal mag 1x per 7 jaar, voor 40 % worden afgeslagen (hakhoutbeheer) of afgezet.



Referentiebeeld lage beukenhaag



Referentiebeeld hoge beukenhaag



Beeld van bestaande transparante afscheiding met eikenrij