

Onderwerp	: Advies landschappelijke inpassing 'Achter den Eijngel' te Lennisheuvel	MEMO
Projectnummer	: 210x00333	
Datum	: 14 februari 2018, aangepast 06 juni 2018	
Opdrachtgever	: Robbert van Tilborg (Janssen de Jong)	
Van	: Ruud Tak	

BLAD 1

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Janssen de Jong (hierna initiatiefnemer) is voornemens woningbouw te realiseren langs de zuidrand van de kern Lennisheuvel. Met het project 'Achter den Eijngel' is een planmatige stedelijke ontwikkeling beoogd tussen de dorpsrand van Lennisheuvel en de Heerenbeekloop. Ruimtelijk gezien vormt de ontwikkeling de nieuwe stedelijke rand vanaf de beek gezien.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Een voorwaarde vanuit het provinciale beleid is dat het nieuwe bestemmingplan gepaard gaat met investeringen in het landschap, waaronder een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inpassingsmaatregelen er genomen moeten worden en wat de benodigde kwaliteitsverbetering bedraagt, opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid en aan de eisen/wensen vanuit de initiatiefnemer.

Vanuit beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant

De planontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en heeft daarmee een grote impact op het landschap. Deze categorie ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met zowel een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw als een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (Artikel 3.2. 'Kwaliteitsverbetering van het landschap', Verordening ruimte, provincie Noord-Brabant 2018).

Daarnaast is de ontwikkellocatie gelegen aan een EVZ (themakaart Natuur en Landschap, Verordening ruimte), waarbij het uitgangspunt is dat vanuit het hart van de waterloop een bouwvrije zone wordt aangehouden van 25m om de aanwezige ecologische waarden te respecteren.

Landschapsbeleid gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft richtlijnen en uitgangspunten opgesteld voor de uitvoering van landschappelijke inpassingen en kwaliteitsverbetering. In onderhavige memo zijn de uitgangspunten uit de gemeentelijke beleidsdocumenten (zie 1.3 achtergronddocumenten) gehanteerd en verwerkt in het advies, met onder andere:

- Het toegepaste beplantingsassortiment past in het landschap;
- De aan te leggen beplanting bestaat uit autochtoon plantmateriaal;
- De landschappelijke inpassing wordt zoveel mogelijk binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd;
- Bestaande erfbeplantingselementen kunnen worden opgenomen in de landschappelijke inpassing;
- De landschappelijke inpassing/ erfbeplanting niet mag worden meegerekend als kwaliteitsverbetering;
- Voor de storting van de bijdrage kwaliteitsverbetering wordt gebruik gemaakt van het fonds platteland vernieuwing, waarbij in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is vastgelegd aan welk project een bijdrage wordt geleverd.

Vanuit initiatiefnemer

De realisatie van ca. 2,5ha. woongebied in de gedachte van de proefverkaveling (22-12-2016):

Hoofdstructuur:

- Aanbrengen 'kamstructuur': hoofdontsluiting, bomerij en parkeren parallel aan de straat Lennisheuvel en de Heerenbeekloop;
- Haaks op deze structuur en de beek zijn woonstraten gesitueerd;
- De zuidrand heeft een 'rafelige' structuur, wat de overgang naar de beek vormt. De fysieke overgang bestaat uit een schanskorf met haag;

Water:

- De ruimte tussen de schanskorf en zuidelijke erfgrens wordt ingezet voor waterberging;
- De afwatering zal zichtbaar en bovengronds plaatsvinden en afstromen naar de waterbergingsgebieden langs de beek;
- Van de totale 1.500m³ aan waterbergingsopgave dient er nog 400m³ binnen het openbaar gebied een plaats te krijgen. De rest is voorzien in de stroken aan de zuidzijde plangebied tussen de nieuwe woonkavels en de beek;

Groen:

- De overgang tussen de nieuwe woonpercelen en openbare ruimte wordt altijd vormgegeven met lage hagen (max. 1m hoog);
- Aan het einde van de woonstraten bevindt zich een groene spie die ruimte biedt voor waterberging en bomen;
- Toepassen van inheemse boomsoorten als wilg, els, zoete kers.

1.3 Achtergronddocumenten

Het advies voor de landschappelijke inpassing is gebaseerd op de volgende achtergronddocumenten:

- Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerde versie van 01-01-2018.
- 'De ambitie van Boxtel – Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied, gemeente Boxtel, april 2015;
- 'Handreiking kwaliteitsverbetering', gemeente Boxtel, juni 2014;
- 'Beeldkwaliteitplan Heerenbeekloop Lennisheuvel, Janssen de Jong en Houtman Sander, 22-12-2016;
- 'Kaveloppervlakten en ruimte inpassing.pdf', Janssen de Jong en Houtman Sander, 20-04-2017.

2. Landschappelijke inpassing

De inpassing en vormgeving van het nieuwe woongebied richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, die op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Met de duiding van de maatregelen is de codering van Stika opgenomen, wat correspondeert met de gemeentelijke opzet van landschapselementen.

Concreet is het volgende voorgesteld:

- A. Omkadering woongebieden met erfhagen (L7);
- B. Aanplant laanbomen (L8B);
- C. Aanplant bomenrij (L8B);
- D. Aanplant bomengroep (L8B);
- E. Aanleg wadi's
- F. Aanleg schanskorf (i.c.m. haag)
- G. Aanplant fruitbomen (L10);
- H. Behoud houtsingel (L1B)
- I. Waterbergingsgebied
- J. Maatregelen tbv Steenuil
- K. Aanvullende maatregelen tbv Steenuil

Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

2.1 Argumentatie

A. Omkadering woongebieden met erfhagen

Een uitgangspunt van het Beeldkwaliteitplan (BKP) is dat alle erfgrenzen worden voorzien van erfhagen. Deze maatregel refereert naar de historische context van het gebied, waarin heggen een kenmerkende structuur vormden.

Voor de inpassing van de ontwikkeling zijn vooral de hagen belangrijk die de overgang vormen naar de naaste omgeving van het plangebied: de huidige kernrand (noord- en west) en de beek (zuid). Deze haagstructuren maken onderdeel uit van de inpassingsmaatregelen. De hagen tussen onderlinge percelen zijn in dit kader minder relevant en zijn geen onderdeel van de inpassingsmaatregelen. Op de percelen die grenzen aan de hoofdontsluiting worden de hagen een aantal keer onderbroken door inritten en voetpaden naar de voordeuren. Het advies is de inritten waar mogelijk te bundelen, zodat de doorsnijding minimaal is.

Voor alle hagen geldt dat deze worden uitgevoerd met een minimale breedte van 1,5 meter. De soort voor de nieuwe hagen is gewone beuk, aangezien dit goed aansluit bij de hagen van buurpercelen (Mijlstraat en Lennisheuvel). De hoogte varieert van laag aan de noordzijde van percelen (maximaal 1m hoog) tot hoog aan de zuidzijde (1 tot 2m. hoog). Langs de beek wordt de haag gecombineerd met een schanskorf.

B. Aanplant laanbomen

Langs de hoofdontsluiting zijn laanbomen voorgesteld die de weg ruimtelijk begeleiden. Wegbeplanting is met name in het kampenlandschap¹, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, een karakteriek element en zorgt voor een dorpse uitstraling. Voor de boomsoort is gekozen voor de Krimlinde, een soort die resistent is tegen bladluis, wat voor het 'plakken' zorgt. De linde trekt bijen aan, wat een ecologische meerwaarde betekent voor het gebied.

C. Aanplant bomenrij

Vanuit de historische groenstructuur is de noord-zuid oriëntatie van beplantingen dominant. Deze richting is overgenomen om de verbinding tussen kern en de beek ruimtelijk te benadrukken. Dit is gedaan door het aanplanten van gemengde bomenrijen (els, wilg en berk) in de woonstraten die haaks op de watergang zijn gepositioneerd. Met de bomenrijen wordt aangesloten op de huidige beplanting langs het Rigtpad en Ploeg. Door deze situering worden doorzichten naar de beekloop versterkt.

D. Aanplant bomengroep

Aan het einde van de woonstraten zijn groene ruimtes voorgesteld (zie BKP). Het voorstel is deze aan te planten met boomgroepen, als accent in de woonstraat. Met deze groene ruimtes wordt de verbinding gemaakt met de beek en door het plaatsen van bomen (els, wilg en berk) is het zicht vanuit de omgeving naar de woningen verzacht.

E. Aanleg wadi's

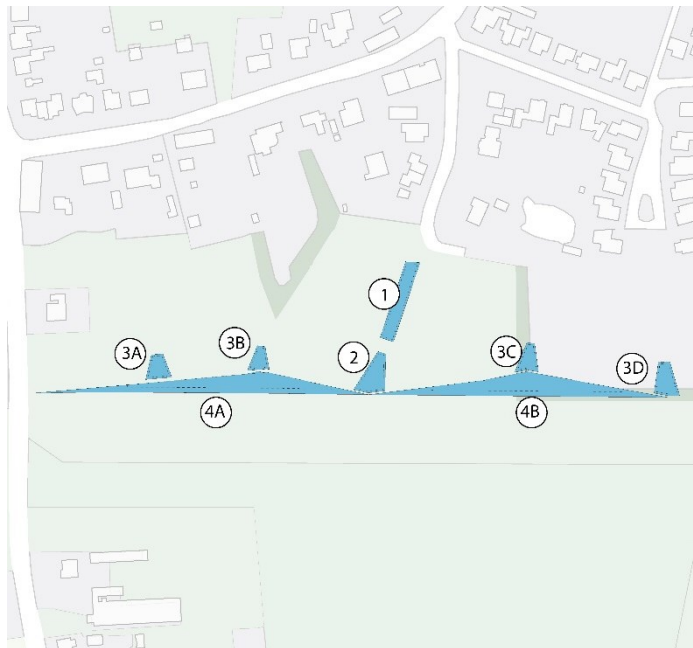
Om in de waterbergingsopgave van 1.500m³ te voorzien worden wadi's aangelegd. Het voorstel is een centrale wadi aan te leggen op de plaats waar vroeger een verbindingsweg heeft gelopen vanuit het Rigtpad naar de Mijlstraat. Op deze manier krijgt deze woonstraat meer ruimte en daarmee herkenbaarheid. De wadi bestaat uit twee componenten die samen voorzien in een

¹ 'Handreiking kwaliteitsverbetering', gemeente Boxtel, juni 2014

capaciteit van ruim 250m³ (nr. 1 & 2 op onderstaande kaart). Om de structuur stevig aan te zetten is hier een dubbele bommenrij voorgesteld.

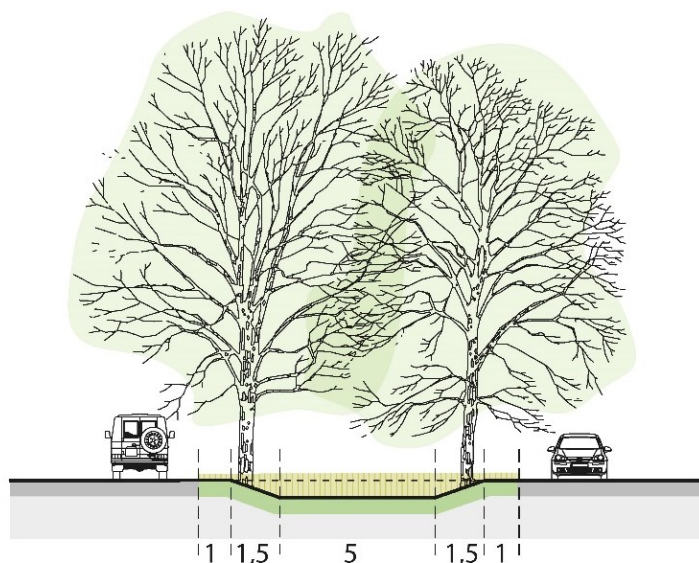
Om in de restopgave waterberging te voorzien worden de groene ruimtes ingezet aan het einde van de woonstraten (nr. 3A t/m 3D op onderstaande kaart). De wadi's zijn eenvoudig vormgegeven met een maximale diepte van 0,5m ten opzichte van het maaiveld en taluds met een helling 1:3. Er kan hier een bergingscapaciteit van 440m³ worden gerealiseerd.

De wadi's zelf worden ingezaaid met een meerjarig bloemrijk grasmengsel, wat ten goede komt aan de ecologie en het beheer. Dit mengsel zal ten tijde van aanleg worden afgestemd met het grasmengsel van de Heerenbeekloop.



Nummer wadi	Inhoud in m3
1	150
2	110
3A	60
3B	45
3C	55
3D	80
4A	465
4B	545
Totaal	1.510 m³

Locatie en inhoud wadi's



Principeprofiel centrale wadi

F. Aanleg schanskorf

Langs de zuidrand is een schanskorf voorgesteld (BKP) om de overgang te maken naar de beekloop. De combinatie met een haag vormt hier de erfscheiding (zie ook A). Door de schanskorf is het mogelijk een directe overgang te creëren met de beekloop. Hierdoor blijft er veel ruimte over voor de benodigde waterberging ten zuiden van het kunstwerk en wordt het reliëf tussen woongebied en de beek beleefbaar gemaakt. Het beleefbaar maken van het hoogteverschil sluit aan bij het streefbeeld van de gemeente Boxtel als landschapsversterking²

G. Aanplant fruitbomen

In de groene ruimtes ten noorden-en oosten van de hoofdontsluiting zijn enkele fruitbomen voorgesteld, die naast een ecologische functie, ook een bijdrage leveren aan de groenwaliteit van de buitenruimte. Voor de soort kan worden aangesloten bij de hoofdgroepen appel, peer, pruim en kers, een specifieke soort is nader te bepalen aan de hand van de lijst in 'Handreiking kwaliteitsverbetering', gemeente Boxtel, juni 2014, bladzijde 12

H. Behoud houtsingel

Langs de oostgrens van het plangebied is een bestaande houtsingel aanwezig. Door deze singel te behouden en te betrekken in de planvorming kan het waardevolle landschapselement een nieuwe groenfuntie krijgen en is de overgang naar het agrarisch gebied verzorgd.

I. Waterbergingsgebied

De gronden tussen schanskorf en erfgrans worden ingezet voor waterberging (nr. 4A & 4B). Voor de situering van de gronden is rekening gehouden met de bouwvrije zone ten opzichte van de waterloop (25m). De inrichting van deze gronden sluit aan bij de inrichting van de beek, door het gebruik als natte graslanden. Op deze manier zullen deze gronden optisch onderdeel uitmaken van de beekloop en met de inrichting het ook functioneel versterken. In deze zones kan ruim

² 'Handreiking kwaliteitsverbetering', gemeente Boxtel, juni 2014

1.000 m³ water geborgen worden. Hierdoor kan in totaal ruim aan de benodigde infiltratieopgave van 1.500 m³ voldaan worden.

J. Maatregelen tbv Steenuil

De quickscan flora en fauna heeft uitgewezen dat zich in de omgeving van het plangebied een steenuil bevindt. In de landschappelijke inpassing zullen in aanvulling op eventuele verplichte maatregelen, maatregelen getroffen worden om het gebied beter geschikt te maken voor deze diersoort. In de zone ten zuiden van de woningen zijn met de wadi's reeds taluds en kruidenrijk grasland aanwezig. Dit bevordert de voedselbeschikbaarheid voor de uil, bijvoorbeeld doordat er door deze maatregel meer insecten en muizen in het gebied voor kunnen komen. Tevens zullen in deze zone enkele takkenrillen en zitgelegenheden voor de uil aangelegd worden zodat dit gebied beter geschikt wordt als fouragegebied.

K. Aanvullende maatregelen tbv Steenuil

Zoals bij bovenstaande maatregel J beschreven is zullen enkele maatregelen genomen worden om het gebied beter geschikt te maken voor de steenuil die in het gebied voorkomt. De grootste kansen hiertoe liggen in het gebied tussen het plangebied en de Heerenbeekloop. Dit gebied ligt echter buiten het plangebied en is niet in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil hierin echter graag meedenken en zal met de eigenaar van deze percelen verkennen of er mogelijkheden zijn om faunamaatregelen op dit perceel te nemen. Voorbeelden van maatregelen zijn het aanleggen van houtsingels, takkenrillen, kruidenrijk grasland en poelen.

2.2 Realisatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen opgaande beplantingen is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid (enkeerdgronden met een watertrap VI).

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

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
A: knip/scheerheg (L7)	2600m ² / 10.400 st.	<u>Gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)</u> Plantmaat aanplant: 0,8m Eindhoogte: 1m.	Driehoeksverband 10 stuks per strekkende meter.
B. laanbomen (L8B)	10 - 15 st.	Krimlinde (<i>Tilia europaea</i> Euchlora) Plantmaat aanplant: 18 - 20 Eindhoogte: 30m.	Plantafstand tussen de 16 en 20m. Op locatie nader te bepalen
C. bomenrijen (L8B)	25 - 30 st.	Schietwilg (<i>Salix alba</i>) Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>) Zachte berk (<i>Betula pubescens</i>) Plantmaat aanplant: 18 - 20 Eindhoogte: 20m.	Plantafstand tussen de 8 en 10m. Op locatie nader te bepalen

D. boomgroep (L8B)	15 – 20 st.	Schietwilg (<i>Salix alba</i>) Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>) Plantmaat aanplant: 18 - 20 Eindhoogte: 20m.	Plantafstand tussen de 8 en 10m. Op locatie nader te bepalen
G. fruitbomen (L10)	3 – 5st.	Diverse fruitsoorten ³ , appel, peer, kers, pruim. Plantmaat aanplant: 18 - 20 Eindhoogte: 6m.	Plantafstand tussen de 10 en 12m. Op locatie nader te bepalen

Beheer en onderhoud

- De bomenrij/laan periodiek snoeien, minimaal 1 keer per 5 jaar, tot 1 maal per 8 jaar;
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;
- Knip/scheerheg: Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt

3. Aanvullende kwaliteitsverbetering

Om in de aanvullende kwaliteitsverbetering te voorzien dient de ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap of een storting in een landschapsfonds. Investerings zoals milieumaatregelen, duurzaamheid en aanbrengen van functioneel groen, vallen niet onder het toepassingsbereik van de kwaliteitsverbetering landschap.

De onderbouwing van de kwaliteitsverbetering bestaat enerzijds uit de bepaling van de kwaliteitsbijdrage, anderzijds uit de wijze van investering in het landschap (fysiek of financieel).

3.1 Kwaliteitsbijdrage

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is voor stedelijke (planmatige) ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (in zoekgebied voor verstedelijking) gesteld op een minimale bijdrage per vierkante meter uitgeefbare grond. De minimum bijdrage bedraagt 1% van de uitgifteprijs⁴.

De geschatte uitgifteprijs voor een nieuwe woonlocatie is circa € 250 per m²⁵. De beoogde planontwikkeling in Lennisheuvel bestaat voor ca. 2,5ha uit uitgeefbare grond. De minimale omvang van de vereiste landschapsinvestering bedraagt daarmee (250 x 25000 x 1%=) €62.500,-.

3.2 Investerings in het landschap

De gemeente gaat er in beginsel van uit dat er door de initiatiefnemer van een ontwikkeling een fysieke tegenprestatie wordt geleverd die bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Niet ondenkbaar is dat er voor de initiatiefnemer een feitelijke onmogelijkheid bestaat om

³ Zie 'Handreiking kwaliteitsverbetering', gemeente Boxtel, juni 2014 voor soortenspecificatie fruitbomen

⁴ Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)

⁵ Rekenbedragen uit "De ambitie van Boxtel", gemeente Boxtel 2015

aan deze verplichting te voldoen, bijvoorbeeld doordat deze niet over gronden beschikt waar de tegenprestatie gerealiseerd kan worden. Of bij grotere planmatige ontwikkelingen waarbij de tegenprestatie van een dermate grote omvang is dat deze vaak niet binnen het plangebied of de directe omgeving gerealiseerd kan worden.

Voor het project 'Achter den Eijngel' is in overleg met de gemeente bepaald dat de landschapsinvestering wordt geborgd door een storting in het groenfonds. Dit is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

