

Landschappelijk inpassingsplan

Beusingsedijk 8 Den Dungen



Initiatiefnemer	Grondverzet-, loonbedrijf en melkveehouderij Jennissen Beusingsedijk 8 en 8a 5275 HM Den Dungen
Contactpersoon	Wintraecken Advies BV de heer D. Wintraecken Harry Bolsiuslaan 13 5481 BN Schijndel 06- 146 488 29 www.wintraeckenadvies.nl info@wintraeckenadvies.nl
Opdrachtnemer	Projectbureau Orbis BV De heer G. Vink Parallelweg 30 5223 AL 's – Hertogenbosch 073-6233229 / 06-27119742 geert@projectbureauorbis.nl www.projectbureauorbis.nl
Versie	v2-2014 24 juni 2014



Voorwoord

Deze rapportage beschrijft het voorgenomen initiatief van de gebroeders Jennissen (initiatiefnemer), plangebied (Beusingsedijk 8 en 8a) en omgeving (Den Dungen) waar initiatief plaatsvindt en de voorgenomen maatregelen om het initiatief landschappelijk zorgvuldig in te passen.

Naast de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 5 en bijlage 2) wordt er (zie hoofdstuk 7 en bijlage 3) ingegaan op de 'kwaliteitsverbetering landschap' zoals dit voor onderhavig initiatief van toepassing is.

In deze rapportage worden navolgende onderdelen behandeld waarmee de geldende kaders en achtergronden worden beschreven, een analyse en visie wordt geformuleerd en de uiteindelijk gekozen maatregelen worden onderbouwd.

1. Beschrijving initiatief(nemer)
2. Gebiedsbeschrijving
3. Relatie initiatief en haar omgeving
4. Analyse en visie
5. Landschappelijke inpassing
6. Aanleg en beheer
7. Kwaliteitsverbetering landschap

Namens Projectbureau Orbis BV

De heer G. (Geert) Vink



Inhoud

1. Beschrijving initiatief(nemer)	4
2. Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Gebiedspaspoorten	7
2.2 Verordening ruimte	11
2.3 Structuurvisie.....	13
2.3.1 Gemeente Sint-Michielsgestel	13
2.3.2 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel.....	13
2.4 Bestemmingsplan	14
2.5 Infrastructuur, bebouwing en omgeving.....	15
2.6 Historie plangebied	15
2.7 Bodem en water	15
2.8 Natuur en beplanting	17
Plangebied	17
Directe omgeving	17
3. Relatie initiatief en haar omgeving	18
3.1 Ontwikkelingen in relatie tot de kenmerken omgeving.....	18
4. Analyse en visie	19
4.1 Analyse	19
4.2 Visie	19
Algemeen.....	19
5. Landschappelijke inpassing	21
5.1 Uitgangspunten landschappelijke inpassing	21
5.2 Maatregelen landschappelijke inpassing	22
5.3 Detailleringen	23
5.4 Conclusie	25
6. Aanleg en beheer	26
7. Kwaliteitsverbetering landschap	28
7.1 Categorie initiatief.....	28
7.2 Vereiste maatregelen	28
7.3 Borging verbetering.....	28
Bijlage 1. Topografische kaart	29
Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan	30
Bijlage 3. Beoordeling landschappelijke inpassing.....	31



1. Beschrijving initiatief(nemer)

Dhr. Jennissen, woonachtig aan de Beusingsedijk 8 en 8a, heeft hier naast zijn woning een agrarisch technisch hulpbedrijf en een melkveebedrijf.

In de beoogde situatie is men voornemens tot;

- Realisatie gronddepot van 4000 m²;
- Realisatie jongveestal.

De initiatiefnemer runt een grondverzet- en loonbedrijf en een melkveehouderij aan de Beusingsedijk 8 en 8a te Den Dungen. Voor deze bedrijfsonderdelen zijn ter plaatse respectievelijk een niet-agrarische bedrijfsbestemming en een agrarische bedrijfsbestemming opgenomen.



Afbeelding 1.1 zijingang bedrijven



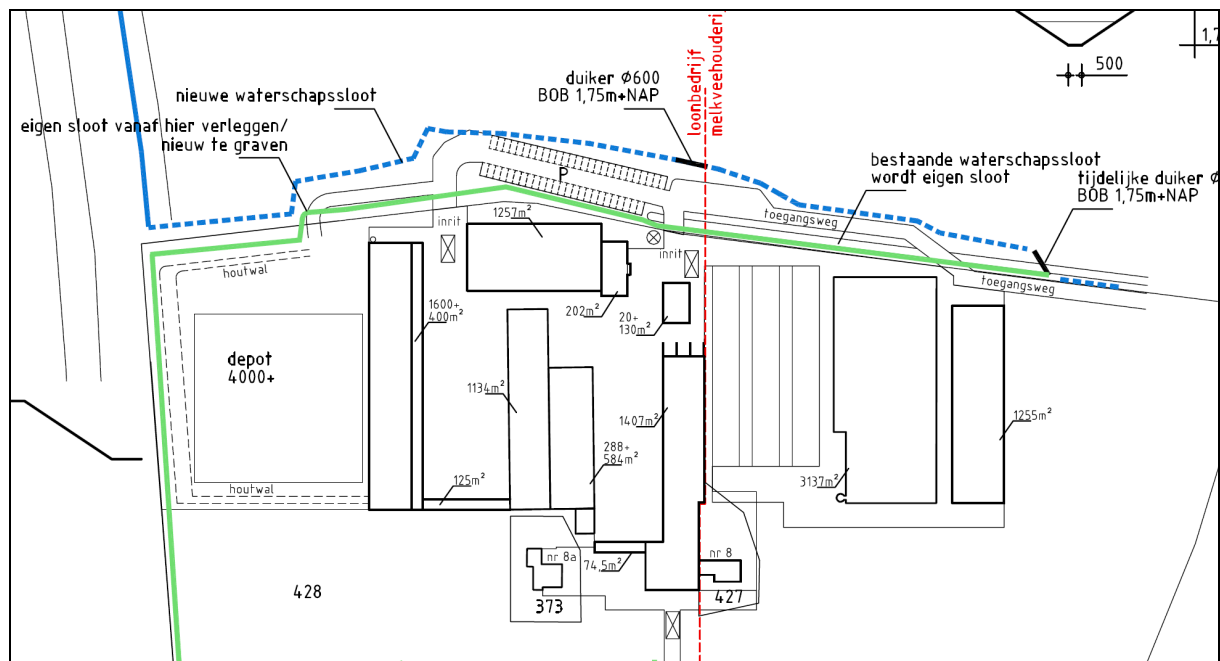
Afbeelding 1.2 locatie jongveestal

In het kort en in hoofdzaak komen de plannen van initiatiefnemer op het volgende neer:

- het aan de noordzijde van het grondverzet- en loonbedrijf uitbreiden van de bedrijfsgronden met een opslagdepot (maximaal 4.000 m², maximaal 4 m¹ boven maaiveld en landschappelijk ingepast);
- het uitbreiden van het bestemmings-/bouwvlak van het grondverzet- en loonbedrijf ten behoeve van de oprichting van diverse bebouwing;
- het agrarisch bestemmings-/bouwvlak dat daarbij komt te vervallen, kan worden toegevoegd aan de zijde van de onlangs nieuw gebouwde melkrundveestal. Op die plaats wordt te zijner tijd een jongveestal gebouwd.¹

¹ Ruimtelijke onderbouwing Wintraecken Advies





Afbeelding 1.3 beoogde situatie²

² ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V.



2. Gebiedsbeschrijving

Plangebied ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel. Aan de westzijde van Gemonde in het open buitengebied (beekdal) en is omringd door open landbouwgebied. Meer westelijk ligt bedrijventerrein de Brand, noordelijk grenst plangebied vrijwel tegen de Aa. Op circa 400 meter zuidelijk ligt de N279. Plangebied grenst noordelijk aan de Beusingsedijk, een doorgaande weg.

*'De naam Den Dungen verwijst naar de donken waarop dit dorp is ontstaan. Een donk (ook wel een dung genoemd), is een natuurlijke verhoging in een beekdal gebied. Deze donken waren uitstekend geschikt om huizen op te bouwen. Om zichzelf tegen het water te beschermen, legde de bevolking een dijkensysteem aan. Op de plaatsen waar de dijk doorbrak, bleef een vennetje over waar omheen de dijk werd hersteld. Hierdoor is rond het dorp de monumentale ringdijk met vennen ontstaan. Vanaf deze dijk is een prachtig uitzicht over Den Dungen mogelijk met zijn karakteristieke kerktoren en monumentale boerderijen. In de kern Den Dungen wonen tegenwoordig 5.755 inwoners. De kern bestaat uit de twee samengegroeide kernen Den Dungen en Maaskantje. In het oudste deel van de kern Maaskantje-Litserstraat-Grinsel ligt het centrum met de kerk en een aantal commerciële voorzieningen: in het noordwestelijke deel van de kern is een kleinschalig bedrijventerrein gelegen. In Den Dungen/Maaskantje ligt het voorzieningenniveau lager dan in de kern Sint-Michielsgestel. Een sociaal cultureel centrum, drie basisscholen, een sporthal, diverse verspreid liggende sportaccommodaties, een kerk, een begraafplaats en een zorgcentrum zorgen evenwel voor een redelijk compleet sociaal-maatschappelijk voorzieningenniveau. Daarnaast zijn ook hier groene plekken aanwezig. Het centrum van Den Dungen is kwalitatief onder de maat. Een levendige dorpskern ontbreekt. De voorzieningen zijn te verspreid en vormen geen geheel. Er is daarom geen sprake van een compact centrum. Het commerciële voorzieningenniveau is onder de maat. Er is ook minder noodzaak voor een commercieel 'eigen' centrum. De voorzieningen in de omliggende dorpen en stad voorzien in de behoefte. Het is wenselijk de niet-grootschalige 'stedelijke' voorzieningen in de kern Den Dungen binnen een beperkt gebied te concentreren en in samenhang daarmee een concentratiegebied voor winkels te creëren. Om de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied te bevorderen kan een VVV-informatiepunt gerealiseerd worden. Verder is voor de lange termijn Den Dungen aangewezen als stedelijk concentratiegebied. De toekomstige nieuwbouwwontwikkelingen kunnen vooral in dit gebied plaatsvinden. De ontwikkeling Jacobskamp zal een uitloopegebied vormen van de bestaande kern Den Dungen richting het buitengebied van de gemeente. In het plangebied Jacobskamp is ruimte voor circa 290 woningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van een divers aanbod grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen. Het oostelijk deel van het plangebied wordt ingericht met sportfuncties. Deze keuze komt voort uit de wens om een zachte overgang te maken van het bebouwde deel van Den Dungen naar het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het karakter van het woongebied Jacobskamp sluit aan bij de bestaande structuren. In het westelijk woningbouwdeel is zoveel als mogelijk een logische verknoping gezocht met het bestaande woongebied Den Dungen. De verkavelingsrichting van het oostelijk woningbouwdeel is gelijk aan de richting van het Tennispad. Groen en water spelen een belangrijke rol in het plan. Bij de ontwikkeling van het gebied is als uitgangspunt gehanteerd dat een betekenisvol groengebied voorhanden moet zijn op niet meer dan één straat afstand van de voordeur van iedere woning. Daarnaast zal ruimte vrijgemaakt worden voor groene plekken en het verkeerskundige structuur verbeterd worden voor dit plangebied.'*³

³ Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, blz. 43





Afbeelding 2.1 plangebied en haar directe omgeving ⁴

2.1 Gebiedspaspoorten

Op basis van de 'Kaart gebiedspaspoorten Kenmerken' ligt plangebied centraal in de Meijerij.



 Oude zandontginning

Afbeelding 2.2 ligging plangebied binnen gebiedspaspoorten

⁴ Plattegrond www.bingmaps.com



'Kenmerken Meierij

Kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren

De natuurlijke basis

De Meierij maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en bestaat uit verschillende dekzandruggen, afgewisseld door dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. In het centrale lage deel van het gebied (omgeving Oisterwijk) zijn in het verleden laagten ontstaan waar water op de lemige ondergrond stagneerde en vennen zich vormden die volgroeide met veen. De ontwatering was hier een probleem. Beken stroomden vanuit zuid naar het noordoosten richting de laagten van het huidige Dommeldal. In het oosten ligt het dal van de rivier de Aa. Deze beek werd gevoed vanuit het Peelhorstgebied en de daar aanwezige veenmoerassen.

Het ontginningslandschap

In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden, voor de introductie van de kunstmest, gebruikt voor beweiding door vee. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken. Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid. Door de grote variatie in het landschap kent het gebied ook een grote biodiversiteit. Zo komen er door de afwisseling van vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen veel amfibieën voor in de Meierij. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De dekzandrug tussen Waalwijk en Oss is van oudsher een belangrijke as van bewoning. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd en later ook landgoederen en buitenplaatsen met uitgestrekte bebouwing. Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

Het moderne landschap

Het groene en afwisselende landschap van de Meierij heeft een belangrijke recreatieve functie gekregen voor de stedelijke gebieden van Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Dit speelt vooral rondom het groene hart (nationaal landschap Het Groene Woud) van de Meierij en in de grote natuurgebieden Campina, Oisterwijkse vennen, Nationaal Park De Loonse- en Drunense Duinen en het gebied de Brand. De landbouw is meegegroeid met de ontwikkeling van een primaire productie naar een menging van activiteiten op het gebied van recreatie, zorg, landschapsbeheer, streekproducten en educatie. Gevolg hiervan is verdere verbreding en afstemming van de landbouw op natuur en landschap, een sterke gerichtheid op grondgebonden veehouderij en investeringen in natuur en landschap.

Verspreid in de Meierij zijn routenetwerken voor wandelen en fietsen ontstaan. De Meierij is ook een sterke regio voor boomteelt. Voor de verdere intensivering van de veehouderij zijn enkele kleinere landbouwonwikkelingsgebieden aangewezen. Verspreid door de Meierij liggen er grote, rationeel ingerichte en ontsloten landbouwenclaves met enerzijds grondgebonden veehouderij en anderzijds akkerbouw met maïs. Het populierenlandschap (linten en boomweiden) rond Liempde en Sint-Oedenrode/Schijndel heeft last van functieverlies van deze vorm van houtteelt. Door de groei agrarische bedrijfsbebouwing en de groei van de steden en dorpen is de verstening in de Meierij toegenomen. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen (A2, A50, N65,



A59), provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Dit patroon is verbonden met een dicht netwerk van lokale wegen. Tilburg heeft zich de afgelopen periode met name ontwikkeld in westelijke richting (woonwijk Reeshof en bedrijventerrein Vossenbergh). De ontwikkeling van een ontsluitingsstructuur met tangenten, aan de oost-, noord- en westzijde van de stad heeft de relaties met het omliggende landelijk gebied en de aan de noordzijde gelegen natuurgebieden onder druk gezet.⁵

Op basis van de 'Kaart gebiedspaspoorten Ambities' ligt plangebied aan de noordzijde van Het Groene Woud.



Afbeelding 2.3 ligging plangebied binnen uitwerking gebiedspaspoorten

Navolgend zijn de relevante ambities uit de 'Gebiedspaspoorten, Uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening' opgenomen.

1. Het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken. Dit kan door:
 - a. mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen;
 - b. verbinden van Het Groene Woud met andere belangrijke natuurgebieden in de Meierij zoals het Wijbosch Broek, de Loonse en Drunense Duinen, het Aadal en het Dommeldal;
 - c. het versterken van de recreatieve verbindingen binnen de Meierij en tussen de Meierij en de omliggende steden;
 - d. in te zetten op de ontwikkeling van robuuste beeksystemen van de Dommel, de Aa en de Essche Stroom, waarin naast duurzame waterhuishouding ook de landschappelijke kwaliteit van het watersysteem versterkt wordt, zodat de ruimtelijke verschillen tussen de systemen van Aa en Dommel beter beleefbaar worden;
 - e. het maximaal sparen en bergen van water in de haarvaten van het watersysteem, alvorens het water af te voeren naar de beken;

⁵ Gebiedspaspoorten, Uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening, blz. 58/59



2. Mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit te bieden in de jonge ontginningslandschappen door bijvoorbeeld ontwikkeling van nieuwe landgoederen en het robuuster maken van de beplantingsstructuur in combinatie met het versterken van agrarische enclaves.

3. In te zetten op behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs gericht op recreatie, zorg, educatie en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen, groene dorpsranden. In de omgeving van Schijndel/Liempde ook in samenhang met de instandhouding en versterking van het kenmerkende Brabantse populierenlandschap.

--

5. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Groene Woud" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en "De Loonse en Drunense Duinen".

7. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van poelen en kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden en het halfopen landschap met bomenrijen goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als kamsalamander, kroeskarper, nachtegaal, grutto, wulp, geelgors en korenbloem.⁶

⁶ Gebiedspaspoorten Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening



2.2 Verordening ruimte

Vanuit de Verordening ruimte (2014) is hierbij een samenvatting gemaakt van beleid dat van toepassing is.



Afbeelding 2.4 uitsnede kaart natuur en landschap - Verordening ruimte 2014
Plangebied ligt geheel in de groen-blauwe mantel.



Afbeelding 2.5 uitsnede en legenda kaart cultuurhistorie - Verordening ruimte 2014





Afbeelding 2.6 uitsnede en legenda kaart Agrarische ontwikkelingen en windturbines Verordening ruimte 2014



Afbeelding 2.7 uitsnede en legenda kaart Water Verordening ruimte 2014
Plangebied ligt in gebied water – regionale waterberging.



2.3 Structuurvisie

2.3.1 Gemeente Sint-Michielsgestel

Vanuit de gemeente Sint-Michielsgestel is er een structuurvisie opgesteld "Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025". Navolgend zijn hieruit een tweetal uitsneden van relevante kaarten opgenomen en toegelicht.



Groene Woud en overig waardevol landschap
Afbeelding 2.8 uitsnede en legenda kaart Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

Op basis van bovenstaande kaart en legenda is zichtbaar hoe plangebied is gelegen in 'Groene Woud en overig waardevol landschap' wat op locatie goed zichtbaar is in de openheid van het gebied.

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel

In de "Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel" wordt zowel het wensbeeld als de voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied beschreven. Er zijn in deze visie ook uitgangspunten beschreven voor de ontwikkeling van initiatieven en de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit die op onderhavig initiatief van toepassing zijn. Navolgend is betreffende paragraaf uit de Structuurvisie opgenomen.

"4.3.1 Eisen aan ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste vanuit het bestemmingsplan is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de regels van op de initiatieflocatie geldende bestemming (bestemmingsplanwijzigingen c.q. – ontheffingen). Hierin, maar ook indien sprake is van investering in de ruimtelijke kwaliteit, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse verbetert. -- De ligging in een type landschap is bepalend voor de vraag of in de directe omgeving kan worden geïnvesteerd in het landschap. In een besloten landschap kan worden geïnvesteerd in houtwallen en singels. In de open beekdallandschappen is openheid juist belangrijk. Vernatting van percelen (opzetten waterpeil) en het natuurlijke beheer van slootranden is niet altijd mogelijk. Wanneer compensatie ter plekke niet noodzakelijk is, zal voor deze locaties gebruik gemaakt worden voor ruimtelijke kwaliteitinvesteringen door middel van een financiële bijdrage aan een groenfonds. Voor alle bouwvlakken is een erfbeplantingsplan benodigd, ongeacht het landschapstype."



2.4 Bestemmingsplan



Afbeelding 2.9 huidige situatie bestemmingsplan⁷

Op basis van de huidige situatie ligt er:

- Gebiedsaanduiding beekdal;
- Gebiedsaanduiding open gebied;
- Gebiedsaanduiding waterbergingsgebied;
- Agrarische bestemming met waarde op plangebied.

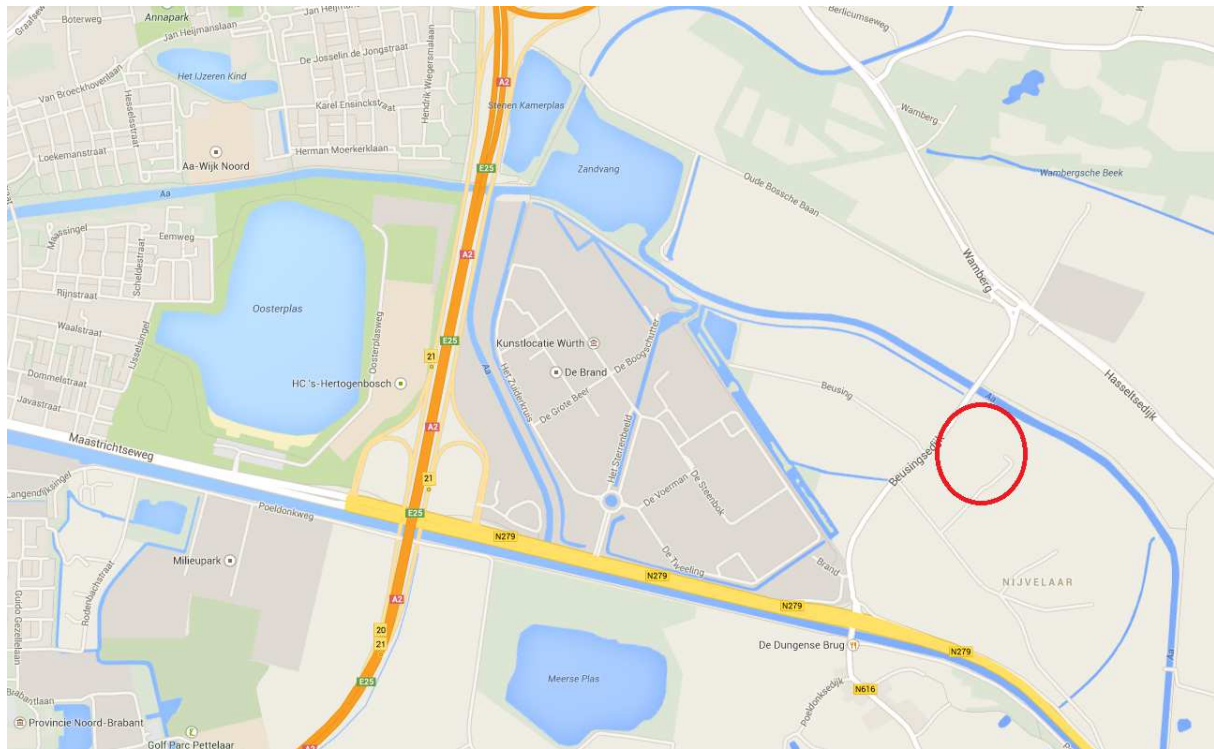
⁷ Ruimtelijkeplannen.nl



2.5 Infrastructuur, bebouwing en omgeving

Plangebied grenst aan de Beusingsedijk, zuidelijk gaat deze weg over in de N279.

Aan de noordzijde, direct grenzend aan plangebied ligt de Aa.



Afbeelding 2.10 infrastructuur

2.6 Historie plangebied

Plangebied is via de reguliere kaarten niet terug te vinden. Zowel de hoofdwegen als verkaveling is naar alle waarschijnlijkheid direct afgeleid van de beekloop van de Aa en de uiterwaarden die hierbij horen.

2.7 Bodem en water

Plangebied ligt in het beekdallandschap waarbij plangebied vrijwel direct grenst aan de Aa.





⁸www.ahn.nl

⁹ atlas.brabant.nl/aardkundigewaarden

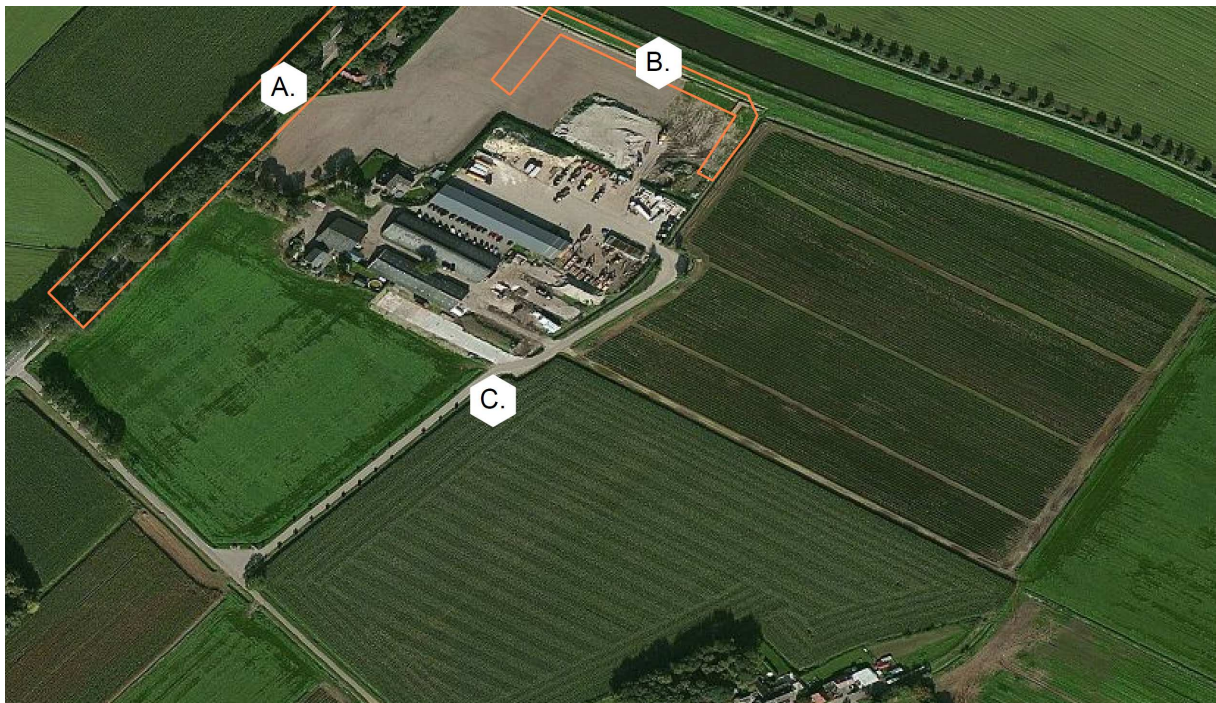


2.8 Natuur en beplanting

Plangebied

Binnen, en grenzend aan, het plangebied bevindt zich een beperkt aantal groene elementen. Dit komt mede door de gebruiksdruk op het terrein waarbij alle graslanden in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering en het gebiedstype (beekdal) waarbij een open uitstraling hoort.

- A. Grenzend aan de hoofdweg langs plangebied (Beusingsdijk) staat een bomenrij met groepsgewijs onderbeplanting. Hiermee wordt het zicht vanaf deze weg onderbroken op plangebied.
- B. langs de noordoostzijde van plangebied ligt een grondwal die beplanting is met heesters.
- C. langs de begrenzing van plangebied staan rijen solitaire haagbeuk (*Carpinus betulus*) van circa 4 meter hoog.
- Heel het plangebied valt op door de openheid tussen plangebied en haar omgeving. Ook het dijklichaam dat noordoostelijk aan plangebied grenst en evenwijdig aan de Aa is gesitueerd loopt direct langs plangebied.



Afbeelding 2.13 bestaande groenstructuren binnen plangebied

De omliggende graslanden zijn in gebruik ten behoeve van bedrijfsvoering zoals ondermeer grasland en teelt van Buxus.

Directe omgeving

In de directe omgeving bevindt zich een verscheidenheid aan laanbomen langs de doorgaande wegen. Hoofdzakelijk kenmerkt de omgeving zich door haar openheid.



3. Relatie initiatief en haar omgeving

Plangebied zal worden uitgebreid met een opstal ten behoeve van de bedrijfsvoering (jongveestal) en vergunning van een gronddepot (4000 m²) welke invloed uitoefent op de omgeving, dit is de directe aanleiding, vanuit provinciaal beleid, voor de verplichting voor initiatiefnemer om landschappelijke inpassing te realiseren. De ontwikkelingen binnen plangebied en de relatie tot de omgeving wordt in de navolgende paragraaf toegelicht.



Afbeelding 3.1 plangebied en haar directe omgeving

3.1 Ontwikkelingen in relatie tot de kenmerken omgeving

Zoals in de voorgaande hoofdstukken reeds is toegelicht ligt plangebied in de oksel van de Aa en Beusingsdijk waarbij de locatie een dynamisch beekdal betreft. De bestaande en nieuwe ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige inpassing waarbij de reguliere houtsingels in combinatie met eventuele bomenrijen geen passende inpassing bieden. Dit doordat het contrast tussen het open gebied en de bedrijfsvoering niet abrupt moet worden onderbroken maar juist meer geleidelijk moet worden gerealiseerd om zo een meer vloeiende overgang te creëren. Met respect voor de openheid van het gebied.



Afbeelding 3.2 plangebied vanaf Beusingsdijk



Afbeelding 3.3 zicht vanaf Hasseltsdijk



4. Analyse en visie

Op basis van voorgaande hoofdstukken wordt er in dit hoofdstuk een analyse opgesteld van plangebied en haar omgeving. Aansluitend wordt er een visie geformuleerd die in navolgend hoofdstuk wordt verbeeld in de landschappelijke inpassing.

4.1 Analyse

- Plangebied is gelegen in de Meierij en is gekwalificeerd middels;
 - Gebiedsaanduiding beekdal;
 - Gebiedsaanduiding open gebied;
 - Gebiedsaanduiding waterbergingsgebied;
 - Agrarische bestemming met waarde.
- Vanuit de structuurvisie is aangegeven: *‘in de open beekdallandschappen is openheid juist belangrijk’*.
- Binnen plangebied zijn weinig groene landschappelijke elementen terug te vinden met als uitzondering:
 - Grenzend aan de hoofdweg langs plangebied (Beusingsdijk) staat een bomenrij met groepsgewijs onderbeplanting. Hiermee wordt het zicht vanaf deze weg onderbroken op plangebied.
 - Langs de oostzijde van plangebied ligt een grondwal die beplanting is met heesters.
 - Langs de begrenzingen van plangebied staan rijen haagbeuk solitair (*Carpinus betulus*) van circa 4 meter hoog.
 - Heel het plangebied valt op door de openheid tussen plangebied en haar omgeving. Ook het dijklichaam dat noordoostelijk aan plangebied grenst en evenwijdig aan de Aa is gesitueerd loopt direct langs plangebied.
- Vereiste zijn het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen;¹⁰
- De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek.¹¹

4.2 Visie

Om de voorgenomen ontwikkelingen in het landschap op te nemen en met de inrichting aansluiting te vinden bij de gebiedskwaliteiten, en beoogde landschapsversterkende maatregelen, wordt in deze paragraaf een visie beschreven, op basis van voorgaande analyse, die in aansluitend hoofdstuk wordt doorvertaald in inrichtingsmaatregelen.

Het karakter van het landschap zal worden versterkt door extra maatregelen te nemen waarbij de relatie tussen het plangebied en de bestaande en nieuwe bebouwing wordt verbeterd. Rondom grenst plangebied aan het zeer open landschap. Hier ligt de grootste kans de onderlinge relatie tussen plangebied en landschap te versterken en de overgang te verbeteren.

Algemeen

- ✓ Invulling geven aan het 'Dynamisch beekdal';
- ✓ Uitbreiding van de landschappelijke kwaliteit en verscheidenheid en de hieruit voortkomende natuurwaarden;
- ✓ Invulling geven aan de moderne bedrijfsvoering in relatie tot het omringende landschap;
- ✓ Versterken en verbeteren van de landschapsbeleving, zowel voor van omwonenden als bewoners / gebruikers.

¹⁰ Gebiedspaspoort De Meierij

¹¹ Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



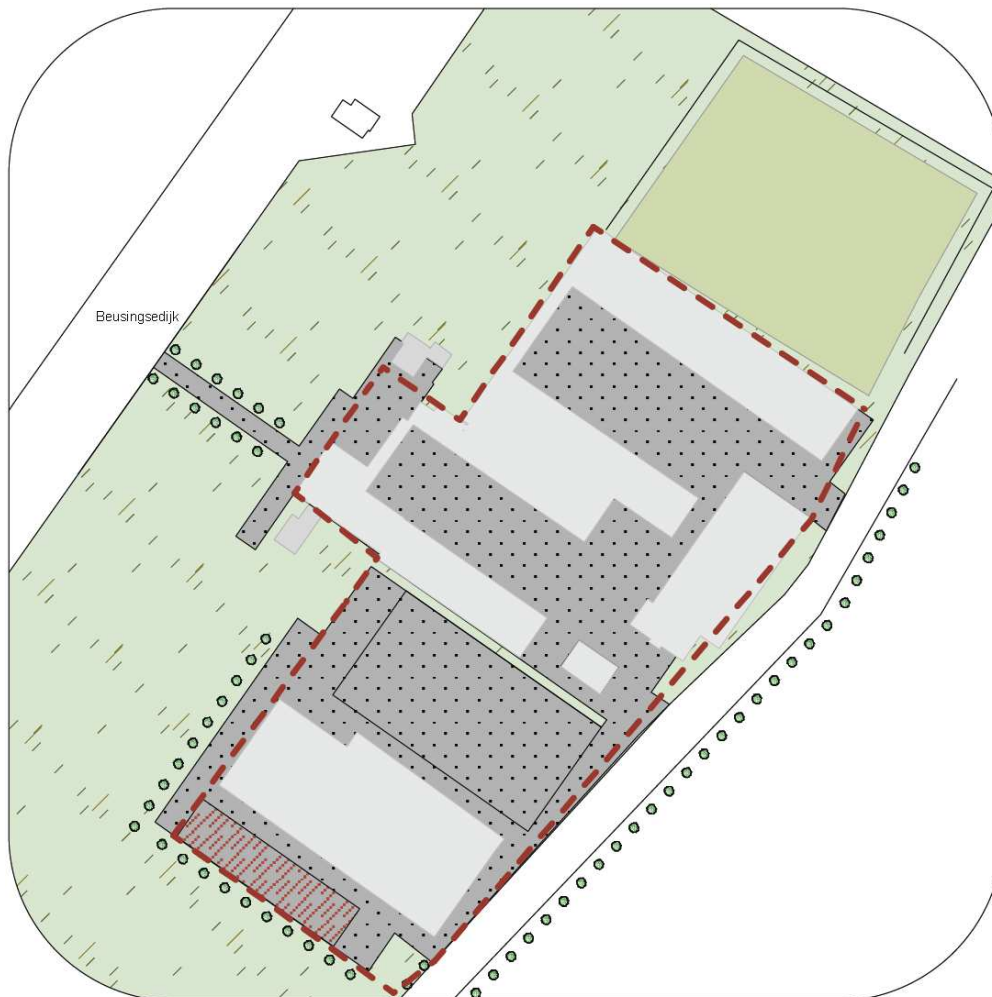
Specifiek

- ✓ Behoud van het open landschap;
- ✓ Investering in de overgang plangebied (bedrijfsvoering – open landschap);
- ✓ Kwaliteitsimpuls rondom de bebouwing ter plaatse van de jongveestal;
- ✓ Zicht vanaf de Hasseltsedijk verbeteren.



5. Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is gekozen om overeenkomstig bijlage 2 en 3 invulling te geven aan de landschappelijke inpassing waarbij 15% van het bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7. Kwaliteitsverbetering. Onderstaande afbeelding verbeeldt deze opzet waarbij nieuw bouwvlak circa 25.000 m² omvat en hiervan 15% zal worden aangewend voor landschappelijke inpassing. De toepassing van deze minimale 3750 m² wordt in dit hoofdstuk nader toegelicht.



Afbeelding 5.1 detail landschappelijke inpassing (uitsnede uit Bijlage 2)

5.1 Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Maatregelen van landschappelijke inpassing sluiten aan op het gebiedstype (oude zandontginning) en vormt hier een versterking op.

1. Rondom de bestaande bedrijfsvoering en opstallen ligt grasland van de initiatiefnemer welke overgaat in akkerland. Deze gronden blijven zoveel mogelijk vrij van beplanting om zo de openheid niet te verstoren.
2. Grenzend aan de nieuwe bebouwing worden maatregelen getroffen die de overgang tussen bebouwing en open landschap verbeterd.
3. Het zicht op plangebied, en de bebouwing, vanaf de Hasseltsedijk moet landschappelijk worden verbeterd.
4. Waar mogelijk kunnen de bestaande haagbeuken worden vervangen door bijvoorbeeld populieren.

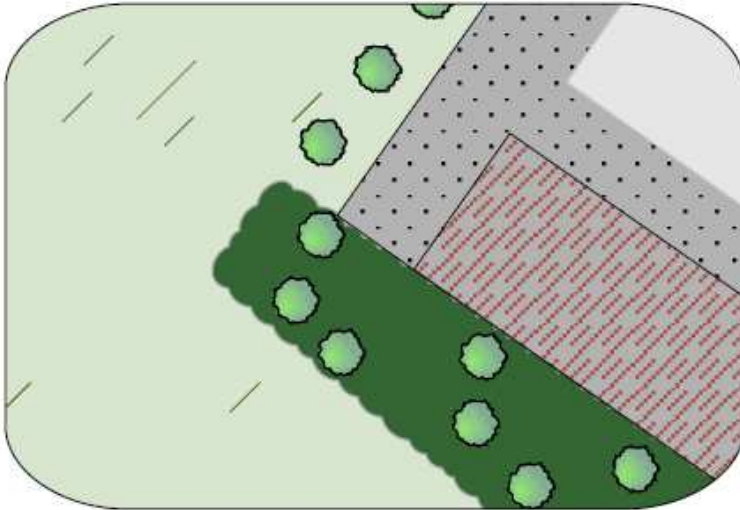


5.2 Maatregelen landschappelijke inpassing

De maatregelen die leiden tot een volwaardige landschappelijke inpassing worden onderstaand per categorie toegelicht.

Struweel

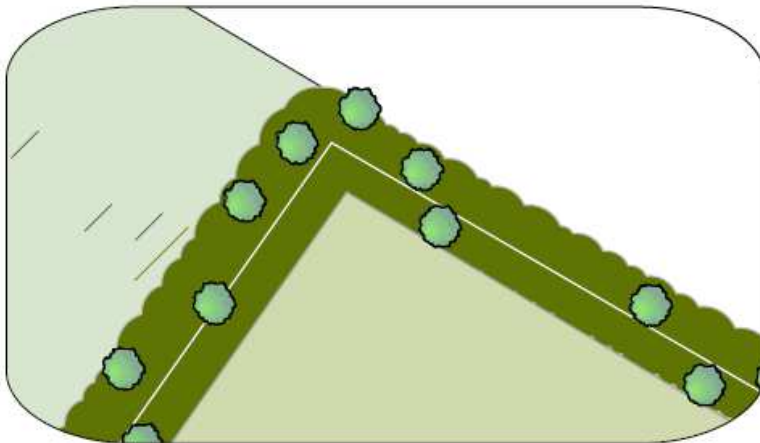
Aan de zuidwest zijde van plangebied wordt een robuust (8 meter) struweel aangeplant die een overgang vormt tussen het open landschap en plangebied. Dit struweel is aan de zuidwest zijde van plangebied gesitueerd omdat deze hier het gewenste effect heeft; hiermee wordt de bedrijfsvoering meer onttrokken aan het zicht en wordt een bijdrage aan de diversiteit van plangebied en het landschap gerealiseerd (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.1. en 5.1.2.).



Afbeelding 5.2 uitsnede landschappelijk inpassingsplan – struweel

Ruigte van inheemse beplanting op grondwal

Aan de oostzijde van plangebied is bestaande bebouwing en een gronddepot aanwezig. Rondom het gronddepot wordt de bestaande sortiment beplanting vervangen door inheems sortiment (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.1. en 5.1.2.)



Afbeelding 5.3 uitsnede landschappelijk inpassingsplan – ruigte op bestaande grondwal



Verbeteren zicht vanaf de Hasseltsedijk

Aan de oostzijde van plangebied is er zicht op plangebied vanaf de Hasseltsedijk. Hiervoor wordt in de ruigte rondom het gronddepot een bomenrij gerealiseerd in de vorm van een populierenrij (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.3.).

5.3 Detailleringen

Voor het struweel worden de navolgende soorten, aantallen en maatvoering toegepast.

Naam (latijn)	Naam (nederlands)	Aantal (%)	Aantal (stuks)	Maatvoering plantmateriaal
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	20	220	80-100
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	20	220	80-100
<i>Populus alba</i>	Populier	15	165	80-100
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	10	110	80-100
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	15	165	80-100
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	10	110	80-100
<i>Salix alba</i>	Wilg	10	110	80-100
<i>Populus canadensis</i>	Populier	-	25	14-16

Voor de ruigte worden de volgende soorten en maatvoering toegepast.

Naam (latijn)	Naam (nederlands)	Aantal (%)	Aantal (stuks)	Maatvoering plantmateriaal
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	20	420	80-100
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	20	420	80-100
<i>Salix alba</i>	Wilg	20	420	80-100
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	20	420	80-100
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	20	420	80-100
<i>Populus canadensis</i>	Populier	-	27	14-16



Corylus avellana



Amelanchier lamarckii





Salix alba



Cornus mas



Rhamnus frangula

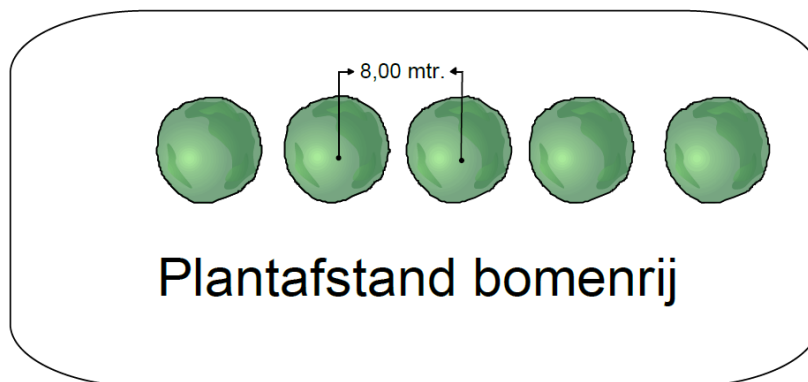


Populus alba



Populus canadensis





Plantafstand deels variabel

5.4 Conclusie

Voorgaande maatregelen leiden tot een landschappelijk inpassingsplan waarbij plangebied wordt versterkt doormiddel van erfbepanting op de grens van bebouwing en het open gebied. Dit zorgt dat plangebied landschappelijk wordt versterkt en hiermee aansluit bij de gebiedstypologie.



6. Aanleg en beheer

Algemeen

Keuze

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam en oorspronkelijk plantmateriaal wordt aangeschaft.

Ontvangst

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten (opkuilen). Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvindt.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampst bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampst uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.



Heesters

Aanplant

Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Bomen

Aanplant

Graaf een plantgat van ongeveer 50 x 50 x 50 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels. Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond). Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer

Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



7. Kwaliteitsverbetering landschap

Naast de landschappelijke inpassing dient op basis van de 'Verordening ruimte 2014', artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering landschap, voor initiatieven in het buitengebied een beoordeling worden gemaakt of, en hoe er een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd.

Momenteel wordt door gemeenten aanvullende beleid opgesteld dat als nadere uitwerking van de verordening zal gaan gelden. Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel is dit beleid nog niet opgesteld waardoor er in deze rapportage een voorstel wordt gemaakt hoe er voor dit initiatief invulling aan de kwaliteitsverbetering wordt gemaakt. Wel wordt er in hoofdstuk 4.3.1 van de 'Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel' opgemerkt dat:

"De ligging in een type landschap is bepalend voor de vraag of in de directe omgeving kan worden geïnvesteerd in het landschap. In een besloten landschap kan worden geïnvesteerd in houtwallen en singels. In de open beekdallandschappen is openheid juist belangrijk. Vernatting van percelen (opzetten waterpeil) en het natuurlijke beheer van slootranden is niet altijd mogelijk. Wanneer compensatie ter plekke niet noodzakelijk is, zal voor deze locaties gebruik gemaakt worden voor ruimtelijke kwaliteit investeringen door middel van een financiële bijdrage aan een groenfonds. Voor alle bouwvlakken is een erfbeplantingsplan benodigd, ongeacht het landschapstype."¹²

In de Verordening ruimte 2014 staat ondermeer onder "3.3.3 Lid 3: mogelijke aspecten van kwaliteitsverbetering. Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing."

7.1 Categorie initiatief

De plannen houden direct verband met de ontwikkeling van het projectplan Dynamisch Beekdal. Door landgoed De Wamberg en de betrokken overheden (gemeente Sint-Michielsgestel, gemeente 's-Hertogenbosch, provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat) is invulling gegeven aan de gezamenlijk gestelde doelen. Deze samenwerking heeft ertoe geresulteerd dat er afspraken zijn gemaakt tussen partijen en initiatiefnemer over de door te voeren bestemmingsplanherziening voor de locatie. Initiatiefnemer heeft namelijk ongeveer 30 ha landbouwgrond verkocht aan het Waterschap Aa en Maas. Door deze verkoop is de mogelijkheid ontstaan om deze gronden in te zetten voor de ontwikkeling van het Dynamisch Beekdal. Anderzijds zouden enige percelen grond uitgeruild kunnen worden met andere agrarische bedrijven, zodat het Dynamisch Beekdal de ontwikkeling krijgt die men voorstaat. Vanwege deze medewerking is hier ook al kwaliteitsverbetering van het landschap in verdisconteerd. Een verdere ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geleverd doordat het vleesvarkensbedrijf aan Hoek 11 te Den Dungen. De vleesvarkensstal op dit adres wordt gesloopt. Het bouwvolume hiervan wordt als de hiervoor vermelde jongveelstal teruggebouwd op de planlocatie aan de Beusingsedijk 8. De aanwezige woning aan Hoek 11 wordt bestemd tot 'Wonen'. Voorgaande leidt ertoe dat er alleen landschappelijke inpassing voor onderhavig initiatief wordt gerealiseerd.

7.2 Vereiste maatregelen

Op basis van de berekening uit hoofdstuk 5. Landschappelijke inpassing (>15% van het nieuwe bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing) wordt met onderhavig landschappelijk inpassingsplan een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd.

7.3 Borging verbetering

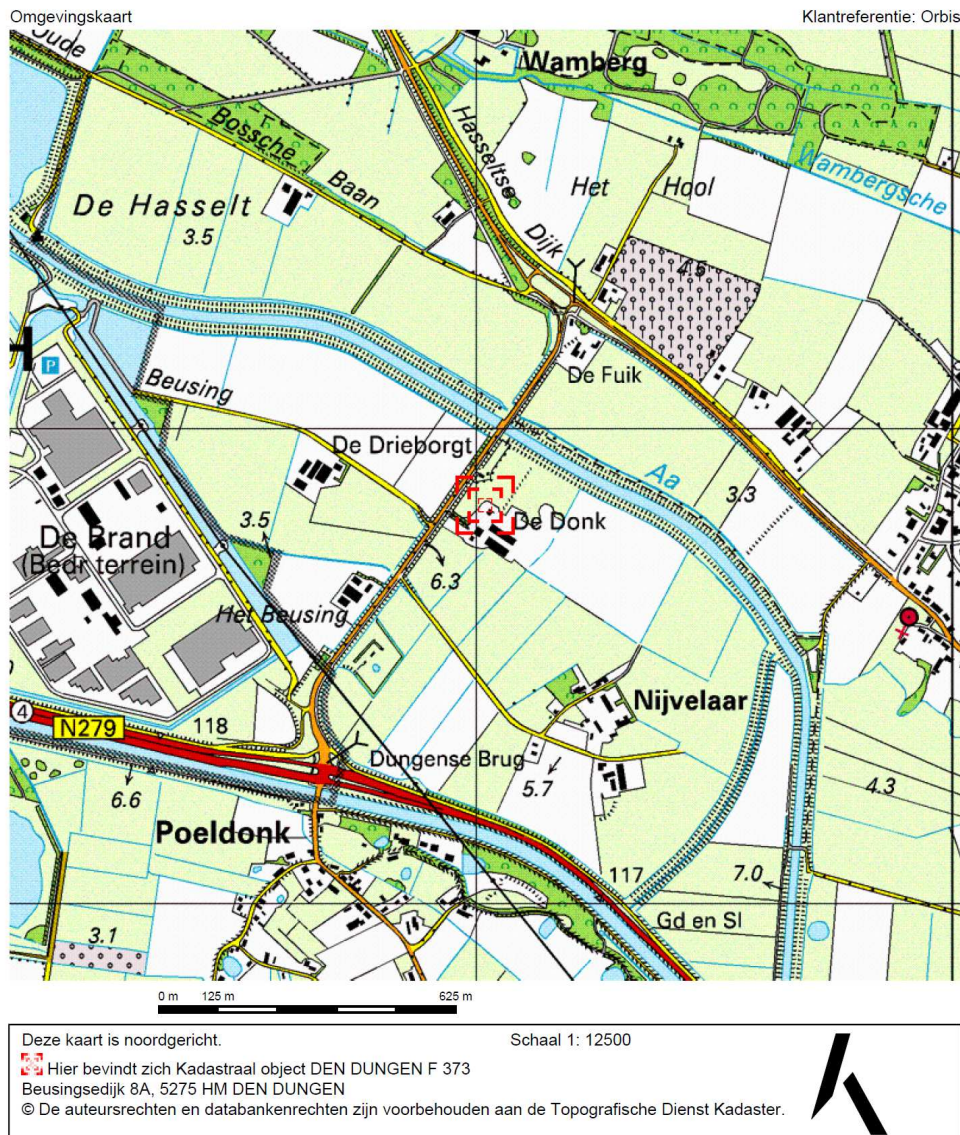
De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zoals beschreven zal in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

Op basis van voorgaande onderdelen wordt middels de voorgestelde investering voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Verordening Ruimte, artikel 3.2.

¹² Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel



Bijlage 1. Topografische kaart



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leadperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d looddam a grondduiker b stuw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkweekerij e boomkweekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dries en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaat a begrafsplaats b boom c paal d opelagtank a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan b afwatering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
--	--	--



Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan



Bijlage 3. Beoordeling landschappelijke inpassing

Beoordeling landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Voor de navolgende initiatieven is Projectbureau Orbis gevraagd invulling te geven aan de landschappelijk inpassingsplan e/o kwaliteitsverbetering binnen de gemeente Sint-Michielsgestel:

- Vogelenzang 2a Gemonde;
- Theereheide 6 Sint-Michielsgestel;
- Kerkeind 11 & 15 Gemonde;
- Koolhof 30 Berlicum;
- Beusingsedijk 8 en 8a Den Dungen.

Om voor deze initiatieven landschappelijke inpassingsplannen op te stellen, en te bepalen of en welke kwaliteitsverbetering er vereist is, zijn de gemeentelijke en provinciale beleidsregels bestudeerd alsmede de principebesluiten van de gemeente. Op basis hiervan is er geen eenduidig kader gevonden waarop en hoe invulling kon worden gegeven aan de te nemen maatregelen, normering en verbetering. Dit heeft ertoe geleid dat navolgende een beschrijving is opgesteld van de keuzes die zijn genomen, en de basis waarop deze zijn gemaakt.

Bestemmingsplan buitengebied

Voor de initiatieven zoals nieuwbouw, wijziging bestemmingsvlak etc. wordt er vanuit het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Sint-Michielsgestel, artikel 23.10.2, lid a. gesteld dat *"op basis van een erfbepantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak"*.

Verordening ruimte 2014

Vanuit de Verordening ruimte 2014, 3.2 Kwaliteitsverbetering Landschap, artikel 1. wordt gesteld dat *"Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare 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; waarop de ontwikkeling haar werking heeft"*.

Principebesluit

Daarnaast is er alleen in het principebesluit van de gemeente Sint-Michielsgestel aan Schelstraete d.d. 28 november (kenmerk 495206 / 505849) gerefereerd aan "Bestemmingsplan Buitengebied, artikel 23.10.2, lid a. op basis van een erfbepantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak".



Op basis van voorgaande reactie is er gekozen deze over te nemen voor de initiatieven aan de Theereheide, Vogelenzang, Koolhof, Kerkeind en Beusingsedijk. Aanleiding om dit over te nemen is dat dit concreet invulling geeft aan de landschappelijke inpassing. Alle initiatieven zullen 15% van het areaal ten behoeve van landschappelijke inpassing bevatten.

Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering wordt er voorgesteld om:

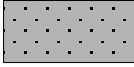
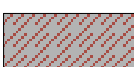
- Beusingsedijk 8 en 8a; middels het saneren van het vleesvarkensbedrijf gevestigd aan Hoek 11 te Den Dungen en de relatie van de voorgenomen plannen met de ontwikkeling van het dynamisch beekdal wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering.

Projectbureau Orbis BV
G. Vink

13 maart 2014





-  Bestaande woningen
-  Bestaande (bedrijfs-)bebouwing
-  Verharding
-  Nieuwe bebouwing
1. Jongveestal
-  Gronddepot (4000 m2)

Landschappelijke inpassingsmaatregelen

-  Ruigte van inheemse beplanting met wilg en els op en rondom bestaande grondwal (2100 m2, 9 meter breed)
-  Struweel van opgaande inheemse beplanting en bomen (1660 m2)
-  Vervangen haagbeuken/ toevoegen Populieren



Zicht op locatie jongveestal



Gronddepot