

**Advies : Stedenbouwkundige kaders en
landschappelijke inpassing -
Donksestraat Sint Michielsgestel**

Datum : 26 oktober 2017
Opdrachtgever : Dhr. van der Doelen
Ter attentie van :
Projectnummer : 211x09077

Opgesteld door : Renze van Och & Wietse Oostra
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 landschapsstructuren.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op perceel sectie H nr. 442 aan de Donksestraat in Sint Michielsgestel een ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. De initiatiefnemer heeft hiertoe medio 2016 een principeverzoek ingediend. 18 november 2016 heeft de gemeente onder voorwaarden principemedewerking verleend. De voorwaarden uit deze principemedewerking die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing zijn:

- Een strook grond aansluitend aan het perceel dient aangekocht te worden om aan de vereiste frontbreedte van het kavel te voldoen;
- Op eigen terrein dient regenwaterberging gerealiseerd te worden.



Globale ligging plangebied

Stedenbouwkundige kaders

Om aan de Donksestraat een passende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren zijn naast een goede landschappelijke inpassing de juiste stedenbouwkundige kaders van belang. Door te voldoen aan deze kaders sluit de woning onder meer qua positionering, kaporiëntatie en rooilijn aan bij de stedenbouwkundige situatie van de Donksestraat.

De gemeente hanteert een richtlijn van 30 meter als minimale kavelbreedte, echter heeft de gemeente ook aangegeven dat afgeweken kan worden (maximaal 10%) van deze breedte. Gezien de omgeving (kavels 20-25 meter breed) is een smaller kavel hier beter op zijn plek. In dit geval is het kavel 27 meter breed, waardoor het voldoet aan de voorwaarden van de gemeente en beter aansluit bij de omgeving.

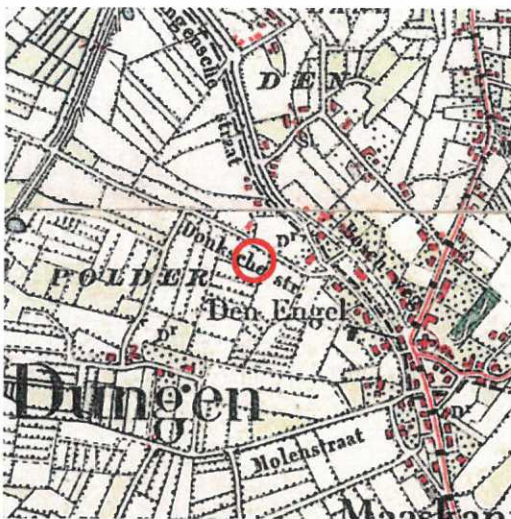
Binnen dit kavel zal de woning in de rooilijn van de naastgelegen woningen gepositioneerd worden. Dit is circa 8,5 meter uit de perceelgrens. De woning wordt met de kap parallel aan de Donksestraat georiënteerd in lijn met de bestaande woningen. Om op deze wijze een passende stedenbouwkundige aansluiting bij de bestaande situatie te realiseren zal de woning in de breedte op het perceel komen te staan. Hierdoor wordt de afstand tot de zijdelingse perceelgrens kleiner dan de voorgeschreven 10 meter, maar dit levert wel een optimale stedenbouwkundige invulling op. Door de ligging van het perceel op de overgang van stedelijk gebied (Den Dungen) naar het buitengebied is een kortere afstand tot de perceelgrens acceptabel en zelfs beter passend bij de omgeving. Dit is door de initiatiefnemer met de gemeente afgestemd, ook de gemeente gaat akkoord met een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelgrens (1-7 meter). Op die manier wordt op deze wijze een passende afronding van de kern en overgang naar het open groene landschap gerealiseerd.

Kenschets van het landschap

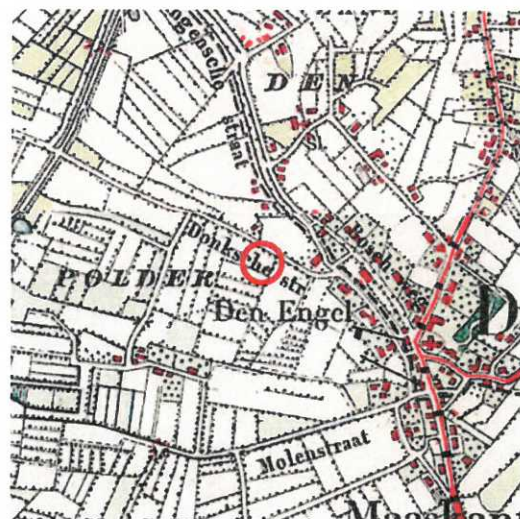
Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Den Dungen in de gemeente Sint Michielsgestel, aan de rand van de kern, waar de bebouwing overgaat naar het buitengebied. De omgeving is een kleinschalig landschap waar een afwisseling van hagen, houtsingels en bomenrijen de ruimtes begrenzen. Aan het begin van de Donksestraat zijn de ruimtes relatief klein, maar naarmate de straat verder het buitengebied in loopt wordt het landschap wat grootschaliger.

Een eeuw geleden was het landschap kleinschaliger verkaveld dan tegenwoordig. Dit is goed te zien op de uitsneden van de historische kaarten. In de loop van de vorige eeuw is het landschap langzaam grootschaliger geworden. Ook valt op dat er in het gebied vroeger veel meer boomgaarden aanwezig waren dan nu het geval is. Tegenwoordig zijn kenmerkende landschapselementen in de omgeving van het plangebied de hagen, houtsingels en bomenrijen.

Het plangebied is gelegen in een enkeerdgrond (zEZ21). Deze grond is ontstaan onder invloed van jarenlange bemesting door de mens voor de landbouw. Dit is een relatief vruchtbare bodem. Met grondwatertrap V heeft het plangebied een gemiddelde grondwaterstand.



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



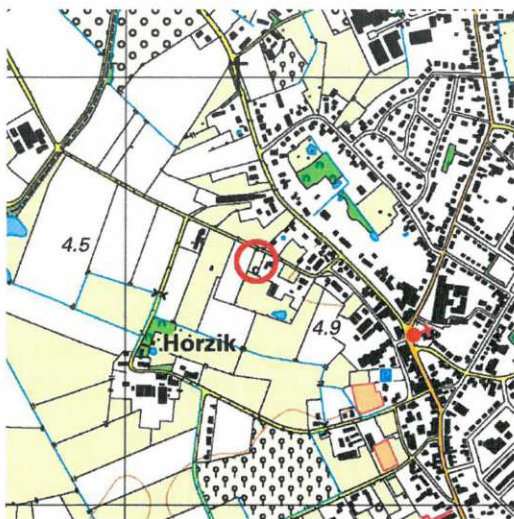
Situatie rond 1925 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1955 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1980 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



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

Huidige situatie plangebied



Schets huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit grasland deels omringd door een sloot. Er zijn geen landschapselementen op het plangebied aanwezig. Op het perceel van de naastgelegen woning zijn verschillende bosschages aanwezig waardoor het plangebied aan de zuid- en oostzijde afgeschermd wordt met bomen. De Donksestraat wordt ter hoogte van het plangebied begeleid door een bomenrij van Essen. Ondanks dat er dus geen landschapselementen op het plangebied zelf aanwezig is, is er toch in een ruime mate opgaand groen zichtbaar in de directe omgeving van het plangebied.



Zicht vanaf de Donksestraat over het plangebied richting de naastgelegen woning omringd door bomen.



Open doorzicht vanaf de Donksestraat over het plangebied richting het naastgelegen agrarische perceel.



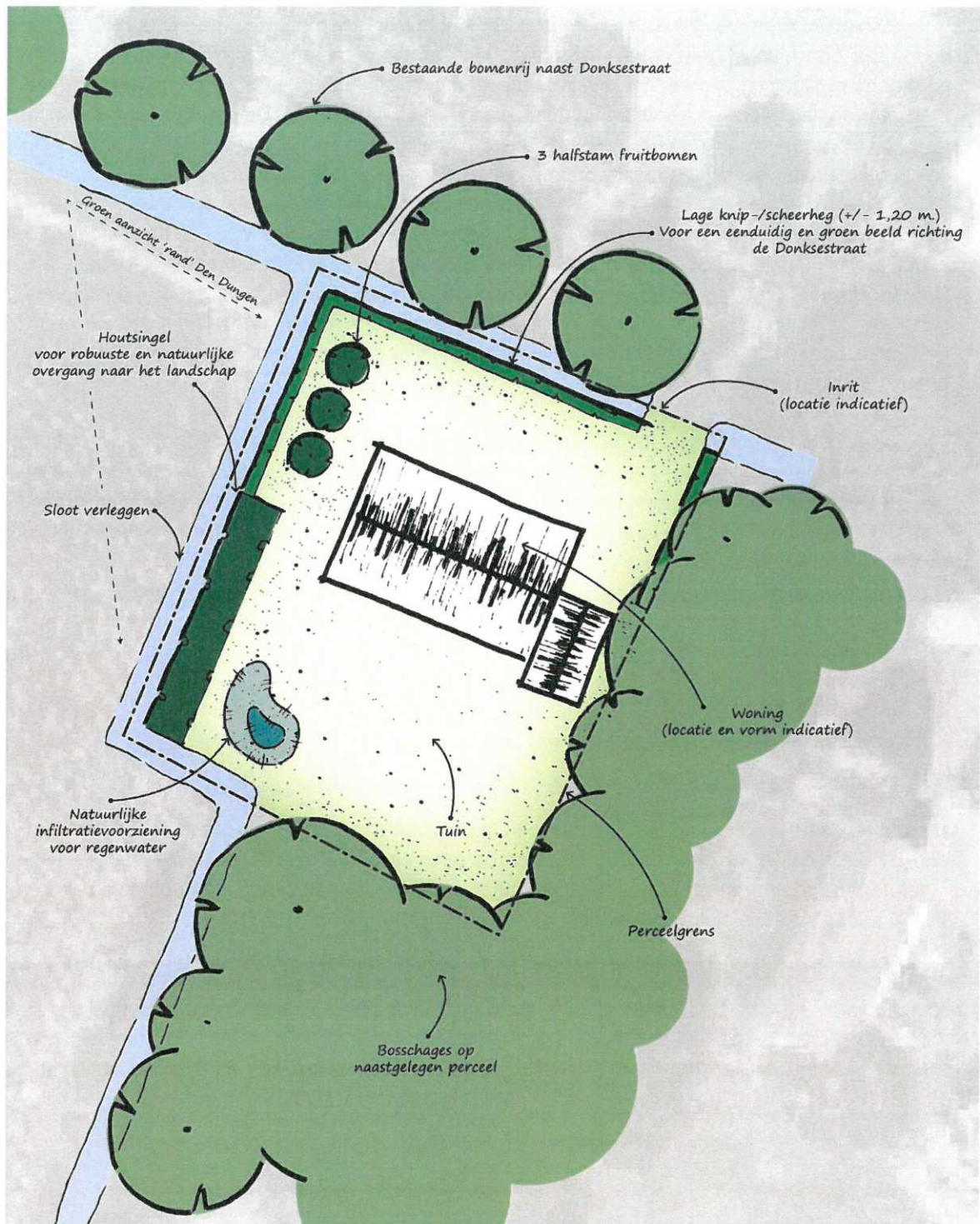
Zicht vanaf het plangebied richting de overzijde van de Donksestraat met onder meer knotwilgen.



Zicht vanaf het plangebied richting de bestaande bomenrij naast de Donksestraat.

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 is de regeling kwaliteitsverbetering niet van toepassing en is enkel een goede landschappelijke inpassing vereist.



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

De zijdes welke de meeste aandacht vragen bij de landschappelijke inpassing zijn de voorzijde en de westzijde van het perceel. De voorzijde vormt de presentatie naar de Donksestraat en de westzijde vormt de overgang naar het open landschap en is onderdeel van het aanzicht van het dorp komende vanaf het buitengebied richting Den Dungen.

Voorgesteld wordt de voorzijde van het kavel een eenduidig groen aanzicht te geven die in lijn is met de bestaande woningen aan de Donksestraat. Gekozen is voor een lage knip-scheerheg. Deze wordt op meerdere plaatsen aan de Donksestraat toegepast, geeft een groen en verzorgd beeld en doordat men over de heg heen kan kijken behoudt deze zone zijn ruimtelijkheid. De heg zal doorlopen tot naast de zijgevel van de woning. In de berm is reeds een enkele bomenrij aanwezig. De bestaande inrit zal ook in de toekomst als inrit gebruikt worden waardoor er geen bomen gekapt hoeven te worden.

Aan de westzijde wordt een robuustere inpassing voorgesteld in de vorm van een houtsingel. Ook een houtsingel is een landschapselement wat op meerdere plaatsen aan de Donksestraat toegepast wordt. Doordat de houtsingel hoger en in een meer natuurlijke vorm uitgroeit vormt dit een passende overgang van de woning naar het landschap en zal het perceel een groene uitstraling krijgen gezien vanaf de Donksestraat. Om dit beeld verder te versterken zullen aan deze zijde van de woning drie fruitbomen aangeplant worden.

Een voorwaarde uit het principebesluit van november 2016 is dat er regenwaterberging op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. In plaats van te kiezen voor een technische ondergrondse voorziening wordt voorgesteld een natuurlijke infiltratievoorziening aan te leggen op het achterste deel van het terrein. Op deze manier heeft de voorziening een dubbele waarde, een waarde als regenwaterberging en een ecologisch/landschappelijke waarde.

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende maatregelen:

- Aanplant lage knip-/scheerheg
- Aanplant houtsingel
- Aanplant fruitbomen
- Aanleg natuurlijke infiltratievoorziening

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheemse bladverliezende soorten. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
Knip-/scheerheg	43 m ¹	Gewone Beuk Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoopte: 1,20 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
Fruitbomen	3 st.	Halfstam fruitbomen, bij voorkeur lokale rassen. Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoopte: 4m.	Enkele rij, onderlinge afstand 3 m.
Houtsingel	39 m ²	Sortiment: - Veldesdoorn - Eenstijlige meidoorn - Gele kornoelje - Wilde Liguster - Vlierbes	Driehoeksverband, onderlinge afstand 1 m.

		Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoopte: 3 m.	
Inzaaien randen infiltratievoorziening	16 m ²	Kruidenrijkgrasland.	nvt

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

- 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 dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- De houtsingel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtsingel 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 maai-beurten is minimaal 3 maanden.
- De fruitbomen worden éénmaal per twee jaar gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden worden verricht tussen 1 augustus en 15 maart.

Conclusie

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing 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 extra aandacht te besteden aan de ligging van het perceel op de grens van het dorp naar het open landschap kan de voorziene woning op een passende wijze in het landschap ingepast worden.

