



WONEN OP DE DONK

LANDSCHAPSPLAN

DONKSESTRAAT
DEN DUNGEN

29 FEBRUARI 2024

COLOFON

Titel document:
Wonen op de Donk

Datum:
29 februari 2024

Status:
Verkavelingsplan

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Locatie:

Donksestraat
Sint-Michielsgestel

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
M: info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	4
2 ANALYSE	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Historisch landschap	6
2.4 Visie Ruimtelijke ontwikkeling	7
2.5 Welstandsnota 2013	9
3 UITGANGSPUNTEN	10
3.1 Behoud, sloop en verplaatsing	10
3.2 Ruimtegebruik	10
4 VISIE	11
4.1 Concept	11
4.2 Inrichtingsprincipes	11
5 VERKAVELINGSPLAN	12
5.1 Overzichtstekening	12
5.2 Onderdelen	13
5.2.1 Infrastructuur	13
5.2.2 Groen	15
5.2.3 Water	16
5.2.4 Ontmoeten	17
5.2.5 Bebouwing	18
6 LANDSCHAP	19
6.1 Inpassing	19
6.2 Beplanting	20
6.3 Kwaliteitsberekening	23
BIJLAGE I - Landschapsplan	24
BIJLAGE II - Beplantingsplan	25
BIJLAGE III - Lijst met inheemse beplanting	26
BIJLAGE IV - Kwaliteitsberekening	27
	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

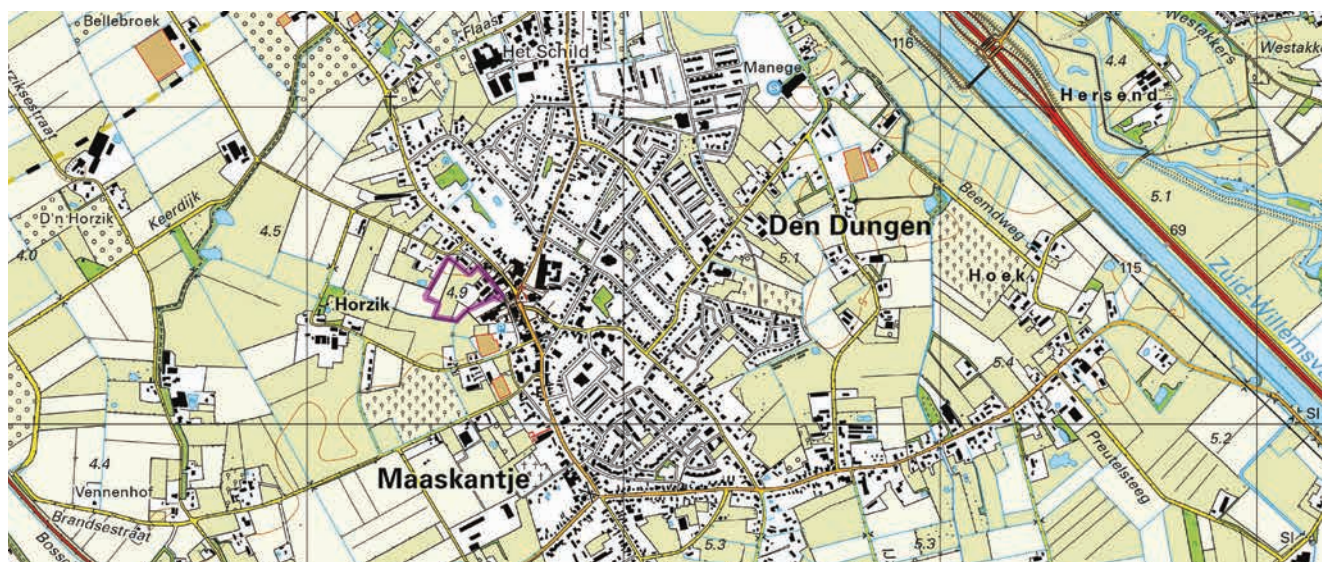
Aan de Donksestraat 19 in Den Dungen dicht bij het centrum van dit dorp is een agrarisch bedrijf gevestigd. Achter de woonboerderij staan diverse stallen en schuren voor deze bedrijfsvoering in combinatie met een kleinschalig graafmachine-verhuurbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens zijn agrarische- en verhuuractiviteiten op deze locatie te beëindigen. Door het verwijderen van de bebouwing en het vervallen van de milieuhinder komt hierdoor ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw aan de rand van Den Dungen.

Initiatiefnemer is samen met aangrenzende buurman voornemens om ca. 40 woningen te realiseren op het vrijgekomen erf en achterliggende agrarische gronden. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft door middel van een principeakkoord van 23 mei 2019 aangegeven positief te staan tegenover de planontwikkeling. Het voorstel past in de lijn van de visie van gemeente.

Door middel van een partiële herziening van het actuele bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. Onderdeel van deze onderbouwing is een landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening landschap. Deze rapportage is daar een uitwerking van.

1.2 Locatie

Het plangebied Donksestraat 19 is gelegen aan de rand van het centrum van Den Dungen in de gemeente Sint-Michielsgestel. De locatie is gelegen op een afstand van circa 60 meter van de kerk, het dorpshart van Den Dungen. Kadastraal staan de percelen waaruit het plangebied bestaat bekend als



Aanduiding plangebied op topografische ondergrond in paars (bron Topotijdreis.nl)



Aanduiding plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond in paars (bron PDOK.nl)

gemeente Sint-Michielsgestel, sectie H, nummers 437, 594, 635, 740, 783 en 784.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde ligt de Donksestraat met aangrenzende bebouwing.

1.3 Leeswijzer

De rapportage begint met een korte analyse van de huidige situatie van de locatie en naaste omgeving. Daarnaast is gekeken naar de landschappelijke en stedelijke ontwikkeling in de tijd. Hier wordt met name gekeken naar kenmerkende structuren en typische gebiedseigen elementen ter inspiratie voor de verkaveling en inrichting van de openbare ruimte. Om aansluiting te vinden bij de gemeentelijke visie is een korte analyse gemaakt van het stuk 'Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen'.

Mede aan de hand van de analyse zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd in hoofdstuk 3 die als basis dienen voor de inrichting. Hoofdstuk 4 beschrijft de kernvisie van de verkaveling met een aantal ontwerpprincipes. Deze visie wordt uiteindelijk uitgewerkt in een verkavelingsplan in hoofdstuk 5. Aan de hand van verschillende thema's wordt het plan op hoofdlijn uiteengezet.

Hoofdstuk 6 beschrijft de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsberekening landschap van het verkavelingsplan.



Beeld 1. centrum met kerk en voormalig Raadhuis van Den Dungen



Beeld 2. Blauwe Scholk



Beeld 3. Donksestraat met woonboerderij nr. 19 initiatiefnemer



Beeld 4. agrarisch bedrijf

2 ANALYSE

2.1 Huidige situatie

Het historisch centrum van Den Dungen wordt gevormd door onder andere historische gebouwen aan de Bosscheweg, zoals de Sint-Jacobus de Meerderekerk, het voormalig Raadhuis, de voormalige Pastorie en het voormalig sociaal cultureel centrum Blauwe Scholk. Deze vormen onderdeel van een grotere lintstructuur met kleinschalige bebouwing.

Het centrum van Den Dungen lag op de grens van de voormalige gemeente Den Dungen en de gemeente Sint-Michielsgestel. Deze grens lag ongeveer tot aan de Donksestraat. Vandaar dat in het centrum de weilanden aan de westelijke zijde nagenoeg tot in het centrum lopen en vormt deze straat daarmee de begrenzing van het stedelijke weefsel en het buitengebied.

De Donksestraat is een karakteristiek lint met oude agrarische bebouwing (boerderijen) en enkele landelijke burgerwoningen. De doorkijk naar het achterliggende landschap is kenmerkend. Het lint loopt parallel aan de Bosscheweg en biedt weinig ruimte voor verkeer. De rijbaan en bermen zijn zeer smal.

Het centrum is stenig door de 'shared space'-inrichting met weinig groen. De Donksestraat daar en tegen is ondanks zijn smalle profiel erg groen en landelijk. Dit komt door diverse bomen, struweel en hagen van aangrenzende tuinen.

Het achterland bestaat voornamelijk uit weilanden begrensd door houtsingels, landschapsbomen, struweelhagen en solitaire bomen. Hierdoor is het kleinschalige cultuurlandschap een mooie groene

omgeving voor lokale bewoners van Den Dungen en passanten.

Het perceel bestaat uit een kenmerkende langgevelboerderij aan de voorzijde. Direct aan de weg is een tweede woning aanwezig. Deze is destijds in gebruik geweest als tweede bedrijfswoning. Achter de woningen zijn in de loop der tijd een aantal agrarische gebouwen en voorzieningen aangebracht. De gebouwen zijn in gebruik als stal voor melkvee, een stal voor jongvee, een stal voor mest- en fokvarkens en een werktuigenloods. De voorzieningen bestaan uit kuilvoerplaten en silo's. Verder is het perceel nagenoeg geheel verhard. Het perceel wordt aan de straatzijde grotendeels afgeschermd door een hoge haag.



Beeld 5. weilanden achter agrarisch bedrijf



Beeld 6. grens met buurman Donksestraat 19A



Beeld 7. grens met buurman Donksestraat 21

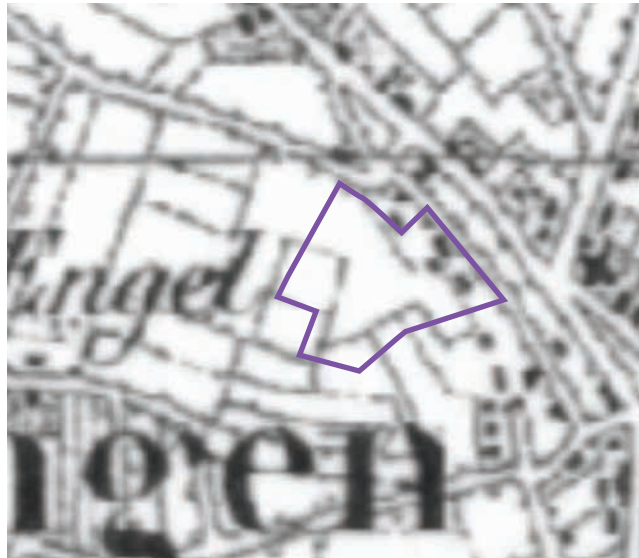
2.2 Historisch landschap

Het plangebied ligt in regio 'De Meierij'. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Daarnaast wordt het gebied gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap.

Het plangebied vormt onderdeel van de oude kampontginningen op de oeverwal van de Aa. Het betreft de hoger gelegen en droge dekzandgrond, die al eeuwenlang wordt bewerkt en bewoond. De oude ontginningen kenmerken zich door een grillige kleinschalige kavelstructuur, bochtige smalle (zand)wegen en agrarische bebouwing aan lintstructuren.

De inrichting van het landschap was besloten en beplant/begroeid met houtsingels en struweelhagen. De (zand)wegen waren beplant met laanbomen, zoals eik, linde, berk. Het oude ontginningslandschap is van oudsher een gevarieerd maar samenhangend landschap, waar verschillende landbouwkundige gebruiken, mate van geslotenheid en bodemgesteldheid voorkomen.

Binnen het plangebied staan rond 1850 meerdere kleinschalige boerderijen met enkele schuren. Op de erven van deze boerderijen stonden vaak boomgaarden (groene vlekken met puntjes op de kaart van 1900), hagen, landschapsbomen en geriefbosjes. Landgebruikers hadden het recht om langs openbare wegen bomen te planten en te vellen met plichten voor beheer en herplant. In de loop der tijd ontstonden zo lanen van eiken, beuken, berken en lindes.



Plangebied historische kaart 1850 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1900 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017 (bron PDOK)

Het landschap is door de ruilverkaveling in de jaren 70 rationeel ingericht en wordt grootschalig van karakter. De landschapselementen hadden weinig tot geen nut meer voor de agrarische bedrijfsvoering en zijn grotendeels verdwenen. Hierdoor ontstond een meer open karakter. De bochtige wegenstructuur is gebleven en op sommige plekken zijn de oude landschapselementen nog zichtbaar, zoals de laanbeplanting en enkele oude houtsingels en boomgaarden op de erven.

De schaalvergroting en de verbreding van de agrarische sector heeft ook gevolgen gehad voor de ruimtelijke uitstraling van de agrarische bedrijven. Vanuit de historische setting van de aanwezige langgevelboerderij en de daarbij behorende kleinschalige gebouwtjes, hebben de bedrijven zich aangepast aan de steeds nieuwere eisen die aan de bedrijfsvoering werden gesteld.

In het laatste decennium heeft de wijziging in de agrarische sector steeds meer geleid tot een scheiding van ‘wonen en werken’, met als gevolg dat de agrarische bedrijven zich meer zijn “uitgeweken” naar het “zuivere” buitengebied. Daarmee verdwijnt het boerenbedrijf steeds meer uit het traditionele lint en maken zij plaats voor onder andere woningbouw.

2.4 Visie Ruimtelijke ontwikkeling

Om de verdere planvorming in het centrum van Den Dungen meer handen en voeten te geven heeft het gemeentebestuur van Gemeente Sint-Michielsgestel de Visie ‘Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen’ laten opstellen. Hierin staan de mogelijkheden om (her)ontwikkeling van de genoemde plangebieden te onderzoeken en een breed gedragen ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen te ontwikkelen. Hierin wordt ook onderzocht hoe een mogelijke uitbreiding aan de Donksestraat het beste kan plaatsvinden op basis van de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2023 van oktober 2011.

Onderstaand een opsomming van de meest relevante punten voor de planvorming uit deze visie:

Ruimtelijk

- De Sint-Jacobus de Meerderekerk heeft een centrale functie binnen het dorp.
- Den Dungen mist een dorpshart. Dit komt mede door het ontbreken van centrumfuncties en de huidige besloten verblijfsruimte met sobere inrichting (ontbreken van groen) in de openbare ruimte.
- In het centrum ontbreken speelplekken voor kinderen.
- De groene inrichting van het centrum en aangrenzende gebieden moeten een dorps sfeer uitstralen met landelijke architectuur.
- De zichtlijnen vanuit het centrum naar het westelijk gelegen weideland moeten behouden blijven.

- Bij herontwikkeling Blauwe Scholk dient minimaal de kopgevel aan de zijde van het Raadhuis en een groot deel van de langsgevel aan de Bosscheweg gehandhaafd te blijven.
- Het woonwijkje dient voor woningbouw in een zeer ruimte setting in combinatie met openbaar groen, waterberging en speelplek voor kinderen.

Functioneel

- Nieuw aanbod betaalbare woningen ten behoeve van ouderen en jongeren en sociale huurwoningen nabij het centrum noodzakelijk;
- Het is wenselijk een nieuwe supermarkt aan de rand van het centrum te ontwikkelen (mogelijke verplaatsing supermarkt van Maaskantje).



Ontwerp centrumplan (bron Visie Ruimtelijke ontwikkeling Den Dungen 31 oktober 2019)

2.5 Welstandsnota 2013

Gemeente Sint-Michielsgestel heeft in 2013 haar welstandsnota geactualiseerd. Het doel is zorgdragen voor het 'wel staan' van bouwwerken in de ruimtelijke omgeving. Elk bouwwerk maakt immers deel uit van de beleving van de openbare ruimte. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt de belevings- en economische waarden van het onroerend goed. De welstand moet hieraan in alle openheid een bijdrage leveren.

De bebouwing binnen het plangebied behoort conform de deelgebiedenkaarten tot twee welstandsgebieden:

1. kleinschalig agrarisch cultuurlandschap
2. historische dorpsgebieden

Het plangebied is gelegen tegen het centrumgebied. Dit is het gebiedstype wat het best pas bij de toekomstige te verwachten bebouwing. Hierdoor vormt het een uitbreiding van het welstandsgebied 'historische dorpsgebieden'. Het uitgangspunt is het oorspronkelijke karakter van het gebied en de bebouwing en overeenstemming van historische kenmerken met voldoende ruimte voor eigen inzichten.

Het bebouwingsbeeld van de 'historische dorpsgebieden' wordt gekenmerkt door een diversiteit aan stijlen, kleuren en materialen door een ontwikkeling over een lange periode. Kenmerkend is de relatief open, kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen. Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel overeen te stemmen met de historische kenmerken van de omgeving.

2.5.2.4 Matrix toetsingskader historische dorpsgebieden en linten

Toetsingsniveau	Zichtzijde: bijzonder, achter: regulier
Toetsingscriteria	
omgeving	Cultuurhistorische waarden aandachtspunten
maat en schaal	Overeenkomstig de gevarieerde maat en schaal
vorm en gebaar	Architectonische eenheid per pand Kappen vergelijkbaar met omgeving Straatgerichte gevels met eenvoudige basisindeling
stijl en detail	Nieuwbouw in één stijl Wijzigingen overeenkomstig de stijl van het hoofdgebouw
materiaal en kleur	Materialen en kleuren als baksteen, keramische pan of hout in gedekte of traditionele tinten. Geen grote spiegelende of fel gekleurde gevelvlakken.

Matrix toetsingskader historische dorpsgebieden (bron: Welstandsnota 2013)

3 UITGANGSPUNTEN

Voor de planvorming zijn een aantal uitgangspunten gesteld, door zowel de initiatiefnemers als de gemeente. Onderstaand een kort overzicht van de belangrijkste uitgangspunten.

3.1 Behoud, sloop en verplaatsing

De bedrijfswoning (woonboerderij aan de Donksestraat 19) wordt omgezet naar burgerwoning. Deze beeldbepalende boerderij wordt gesplitst. Ieder deel krijgt een eigen erf met bijgebouw.

De tweede bedrijfswoning met nummer 19B, zal worden gesloopt. De woonfunctie wordt verplaatst naar elders binnen dit plan. De overige bebouwing wordt gesloopt.

3.2 Ruimtegebruik

Gemeente:

Door middel van een eerste reactie op de eerder gemaakte inrichtingsplannen heeft de gemeente haar uitgangspunten voor de planvorming kenbaar gemaakt:

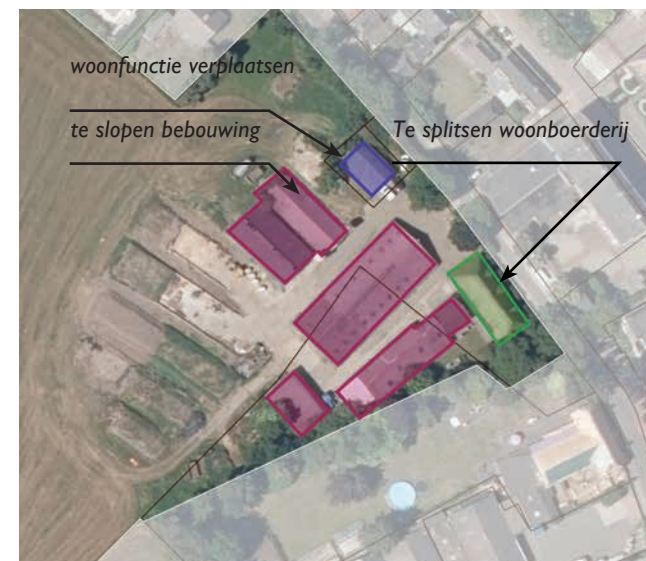
- Afwisseling van diverse woningen, zoals levensloopbestendige woningen, starterswoningen, zorgwoningen en vrijstaande woningen is stedenbouwkundig gewenst.
- Rondgang binnen het huidige plan moet mogelijk zijn, maar er wordt in de planvorming uitgegaan van een uitbreiding in de toekomst richting de Grote Molenstraat.
- Een tweede ontsluiting naar de Donksestraat/ Korte Donksestraat is noodzakelijk in verband met calamiteiten.
- Er moet rekening gehouden worden met

de regenwateropgave van het water wat op daken en verharde oppervlakte valt binnen het plangebied.

- Het is noodzakelijk een locatie te reserveren voor de aanleg van een speelterrein voor kinderen.
- Het plan houdt rekening met de opmerkingen in de opgestelde PIA van de gemeente Sint-Michielsgestel (8 maart 2020).
- Het plan houdt rekening met welstandsnota 2013
- Het plan moet voldoen aan Programma van Uitgangspunten voor facilitaire projecten (PvU) van team inrichting, verkeer en reiniging gemeente Sint- Michielsgestel van 26 februari 2018.
- Het plan moet voldoen aan Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel 27 september 2016. Verdeling van de parkeerplaatsen moet zodanig zijn dat er geen parkeeroverlast en/of verkeersonveiligheid ontstaat in de woonstraten.
- Er komt een separaat plan voor de ontwikkeling van de Blauwe Scholk in relatie tot dit initiatief.

Initiatiefnemers:

- De Donksestraat moet een rustige straat blijven. Geen doorgaand verkeer gewenst, bij voorkeur afsluiten en mogelijk een speelstraat maken met bestemmingsverkeer.
- De randen met de 'buren' worden in overleg met elkaar gemaakt. Insteek is zo groen mogelijk met bij voorkeur inheemse beplanting. Daarbij wordt al dan niet gebruik gemaakt van een kokosschermen om geluid te weren.
- Om het plan financieel rendabel te krijgen moet een afwisseling worden gemaakt tussen verschillende type woningen en grootte van kavels.



Verbeelding te slopen gebouwen

4 VISIE

4.1 Concept

Het concept is gebaseerd op de combinatie van 'nieuw met oud' (wonen binnen een cultuur-historische setting). Het concept heeft een aantal bijzondere kenmerken. Door het concept wordt de lintbebouwde structuur van de Donksestraat afgerond.

Achter het bebouwingslint ligt een landelijk groen kleinschalig woonwijkje. Door de aanleg van nieuwe groenstructuren geënt op de kleinschalige verkaveling van het historische landschap, zal het woonwijkje een dorpse en landelijke uitstraling krijgen. De eenduidige verharding en het overeenkomstige materiaalgebruik versterkt de onderlinge samenhang. De verbinding met het achterliggende open landschap vormt een meerwaarde voor de landelijke uitstraling.

Vanuit de gedachte 'rust en ruimte' wordt aandacht gegeven aan een woonconcept dat vorm geeft aan al de woonwensen van deze tijd. Er is een sterke behoefte aan 'vrij wonen', aan 'betaalbaar wonen' en aan 'wonen in een landelijk dorp op korte afstand van de kern en stad'. Daarnaast worden de woningen zo duurzaam mogelijk en gasloos gerealiseerd en wordt gebruik gemaakt van meervoudig ruimtegebruik.

4.2 Inrichtingsprincipes

De ontsluiting ligt aan de Donksestraat ter hoogte van de bestaande inrit. De entree wordt gemarkeerd door twee langgevelboerderijen. Eén daarvan is de bestaande woonboerderij en aan de andere zijde van de rijbaan komt een nieuw te bouwen boerderij.

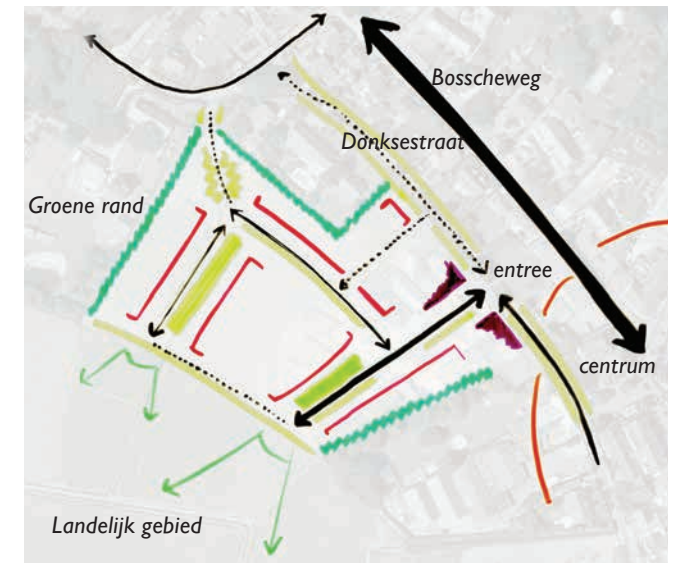
De openbare ruimte in het nieuwe woonwijkje is ruim van opzet en groen. De verharding is sober. De functionele elementen, zoals parkeren, worden zoveel mogelijk buiten het straatbeeld georganiseerd, door bijvoorbeeld parkeerhoven en parkeren op eigen terrein.

De entreeweg vormt visueel de hoofdweg van het woonwijkje. De overige wegen zijn woonstraten. Ten aanzien van calamiteiten wordt een noodzakelijke verbinding gelegd met de Donksestraat/Korte Donksestraat. Dit is een overrijdbare langzaamverkeersroute.

De verkaveling houdt rekening met de zonoriëntatie voor zowel het opwekken van duurzame energie door zonnepanelen als het verblijven in de tuin of recreëren in de openbare ruimte.

De relatie met het achterliggende landschap vanuit het nieuwe woonwijkje wordt versterkt door zichtlijnen naar het achterland.

De randen met de bestaande burens worden groen ingericht met houtsingels en struweelhagen. De overgang van het woonwijkje naar het landschap wordt groen en landschappelijk ingericht.



Concept verkavelingsplan

5 VERKAVELINGSPLAN

5.1 Overzichtstekening

De entree van de Donksestraat wordt groen begeleid. De entree van het landelijk woonwijkje (gezien vanaf de Donksestraat) wordt gemarkeerd door twee langevelboerderijen; de bestaande en een nieuwe boerderij.

Het openbaar gebied is ruim van opzet (verhouding privaat en publieke ruimte is 60 staat tot 40). Mede door het integreren van de waterinfiltratie langs de openbare weg ontstaat er een multifunctionele openbare ruimte. Hier kunnen zowel recreatieve, als landschappelijke en ecologische functies landen, die het woongenot vergroten.

In overleg met de burens wordt het plan gemaakt. Uitgangspunt is zoveel mogelijk gebruik te maken van natuurlijke materialen en inheemse beplanting. Hierbij is te denken aan hagen of houtsingels en een kokosscherm met klimplanten.



Inrichtingsvoorstel verkavelingsplan Donksestraat (zie bijlage I voor het voorstel op maatvast ondergrond)

5.2 Onderdelen

Om het verkavelingsplan toe te lichten is per onderdeel een korte toelichting geschreven met enkele referentiebeelden en technische details.

5.2.1 Infrastructuur

Sprake is van een relatief klein aantal woningen. De verkeersaantrekkende werking daarvan is relatief beperkt. Het openbaar gebied wordt ingericht als 30 km/uur-gebied.

Vanuit het concept 'dorps en landelijk wonen', zal gekozen worden voor klinkers. Het woongebied zal uitsluitend bestaan uit bestemmingsverkeer, waarmee de rust en ruimte ook zeker zijn gegarandeerd.

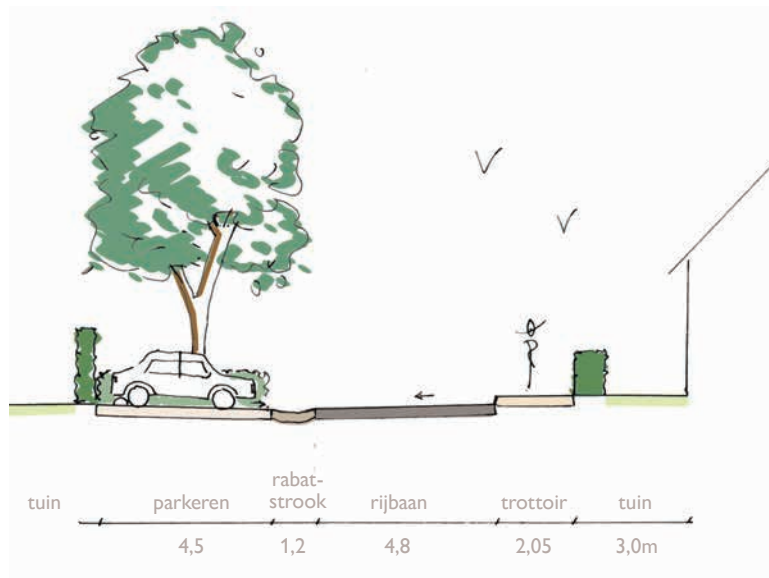
Vanaf de entree is het zicht op het landelijk gebied belangrijk. Deze zichtlijn wordt begeleid door een rij laanbomen.

Door de auto's minder dominant in het straatbeeld te situeren ontstaat er een groene uitstraling van de wijk. De vrijstaande woningen parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein. Voor de rijwoningen is parkeren georganiseerd in parkeerhoven of haaks op de rijbaan, maar niet direct voor de woningen.

Er is een calamiteitenweg gesitueerd aan de noordoostzijde van het perceel tussen de kavels Donksestraat 21A en 23. Deze doet dienst als langzaamverkeersroute, maar kan worden gebruikt voor calamiteiten of onderhoud. Het pad kan afgeschermd worden met een calamiteitenpaaltje.



Principeprofiel AA' straat met begeleiding laanbomen naar het achterland

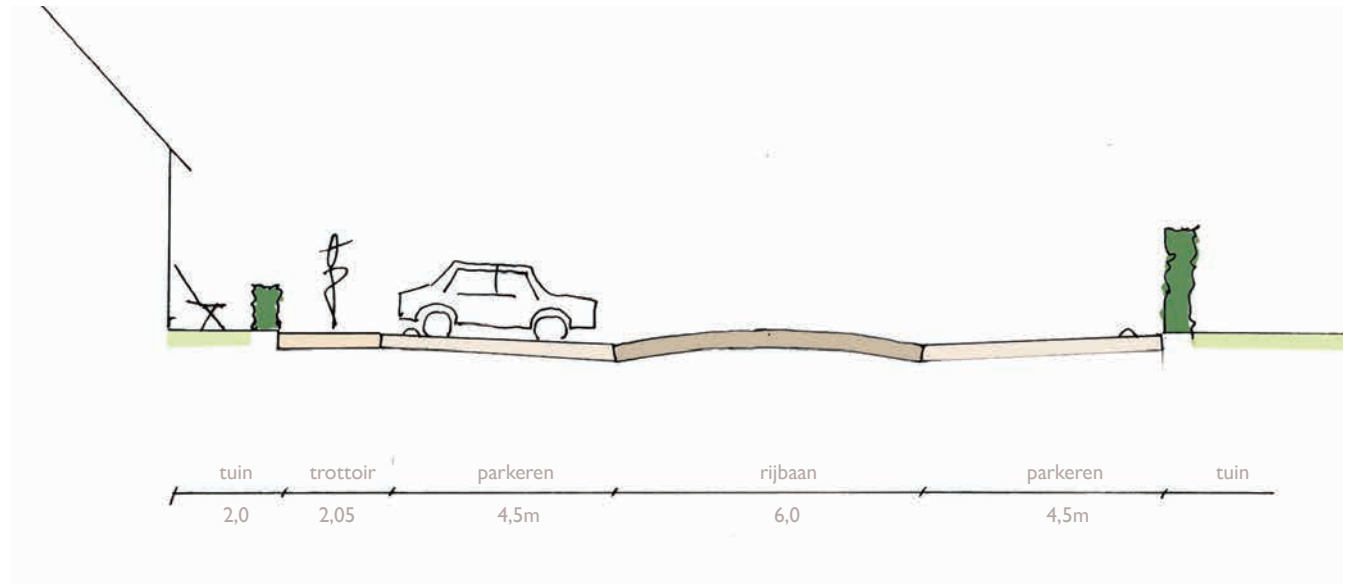


Principeprofiel BB' straat met haaks parkeren

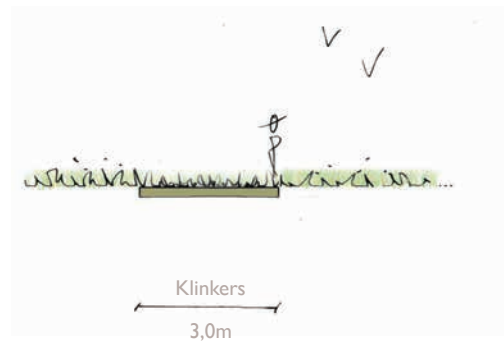


De uitbreiding wordt afgerond met een verbindingsweg van klinkerverharding en een groene afscherming van een brede groenberm met bomen en een laagte.

In het plan is rekening gehouden met vuilnis- en verhuishagens. De bochtstralen zijn hiervoor passend.



Principeprofiel CC' parkeerhofje



Principeprofiel DD' calamiteitenroute



5.2.2 Groen

Om het zicht vanaf de Donksestraat op het achterland te versterken is de straat ondersteund met een bomenlaan. De bomen zijn afgestemd op de dimensionering van de straat en zorgen voor zo min mogelijk overlast voor aanwonenden.

Met de inrichting van het overige openbaar groen wordt de relatie gelegd met het historisch en landelijk karakter van de wijk. Dit wordt bereikt door diverse inheemse soorten die voorkomen op de Brabantse dekzandgronden en op het boerenerf. Uiteraard kunnen cultivars en afgeleide soorten voor meer sierwaarde in blad en of bloemen en minder overlast in de openbare ruimte bieden, zoals de soorten Tulpenboom en Sierkers. De onderbegroeiing bestaat uit sterke sierlijke heesterbeplanting icm siergrassen en vaste planten in grote groepen.

De wadi's hebben een landelijke groene uitstraling door extensief kruidenrijk gras dat bestand is tegen de verschillende omstandigheden die zich kunnen voordoen in de wadi's (bijenmengsel).

De tuinen zijn aan de voorzijde omhaagd door inheemse soorten, zoals liguster, beuk en haagbeuk. De erfafscheidingen van de achtertuinten zijn groen. Bij voorkeur haag van inheemse soorten of hekwerk met klimop.

De overgang van het woonwijkje naar het landelijk gebied wordt groen aangezet door een brede groene berm met bomenrij van inheemse soorten en bergingssloot.



Referentie haag



Referentie siergroen



Referentie sierbomen



5.2.3 Water

In het woonwijkje liggen diverse wadi's en watergangen. Voorstel is het regenwater zoveel mogelijk oppervlakkig af te voeren naar de diverse wadi's. Hierdoor wordt bewustwording van duurzaam watergebruik in relatie tot ecologie inzichtelijk gemaakt.

Afwatering kan direct op de wadi's door het straatprofiel op één oor te leggen. Daarnaast zullen brede molgoten worden aangelegd richting de wadi's. Bijvoorbeeld de rabattenstrook in de woonstraat kan hiervoor worden gebruikt.

Het streven is al het regenwater in het woonwijkje ter plaatse te infiltreren. Het regenwater wat in de openbare ruimte valt wordt ook binnen het plangebied geïnfiltreerd in het openbaar groen. Het water wat in privaat gebied valt kan hier ook naar toe worden geleid. Indien dit niet conform de berekening mogelijk is, zullen grindkoffers worden geplaatst onder de inritten.

De wadi's zullen in het kader van duurzaam ruimtegebruik meerdere functies vervullen binnen de woonwijk. De groene wiggen bieden een meerwaarde op het gebied van landschap en ecologie.



Referentie oppervlakkig water afvoeren



Referentie wadi als woonkwaliteit

5.2.4 Ontmoeten

De openbare ruimte is ruim van opzet. Op de groene plekken binnen de woonwijk is ruimte voor ontmoeten voor zowel jong als oud.

Voor de kleine kinderen wordt een speelplek ontwikkeld naast de patiowoningen (midden in de wijk). Hierdoor kan dicht bij huis gespeeld worden, onder toezicht van ouderen.

Voorkeur voor duurzame elementen met een natuurlijke uitstraling.

Nabij de speelplek wordt een markante boom geplant voor schaduw en een picknickbank geplaatst om te rusten.



Referentie spelen (indicatief)

5.2.5 Bebouwing

Bij nieuwbouw gelden de eigen stijlkenmerken als criterium. Deze dienen wel overeen te komen met de historische kenmerken van de omgeving, daarbij is de zichtzijde bijzonder en de achterzijde regulier.

Er dient een architectonische eenheid te zijn per pand en te passen bij de maat en schaal van de omgeving. Deze zijn te typeren als landelijk, rustig en harmonieus. De toe te passen materialen en kleuren zijn traditioneel en hebben natuurlijke uitstraling. De historische kenmerken vragen om speciale aandacht.



Inspirerende beelden architectuur



6 LANDSCHAP

6.1 Inpassing

De nieuwe uitbreiding wordt geïntegreerd in zijn bestaande omgeving. Daarnaast worden belangrijke landschappelijke structuren geaccentueerd en groen ingericht met landelijke kenmerken. Onderstaand een opsomming per onderdeel.

Donksestraat

Aan de Donksestraat wordt de entree geaccentueerd door de twee boerderijen. Achter de nieuw te bouwen boerderij ligt een singel en struweelhaag met landschapsbomen om het parkeerterrein en de bergingen groen in te passen en vanaf de Donksestraat uit het zicht te nemen. De beplanting bestaat uit inheems materiaal.

Groene randen burens

De randen met bestaande burens worden bij voorkeur groen ingericht. Elke rand is met de naastgelegen burens samen ontworpen. Hierbij wordt gewerkt met geluidsschermen voor het weren van bijvoorbeeld geluid, en beplanting voor het ontnemen van zicht. De beplanting bestaat uit inheems materiaal.

Zichtlijn landschap

Vanaf de Donksestraat is het zicht op het achterland een belangrijk ontwerputgangspunt. Deze zichtlijn wordt gevormd door de rijbaan en ondersteund door een bomenrij naast de rijbaan.



De landschappelijke structuren van het voorstel

Dorpse uitstraling

De landelijke dorpse uitstraling wordt versterkt door de wigvormige groene ruimtes in het plan. Deze ruimtes dienen tevens voor het opvangen en infiltreren van regenwater wat op de verharding valt.

Een deel van deze groene ruimte wordt ingezaaid met een bijenmengsel en extensief onderhouden. Op plekken waar het functioneel en verkeerstechnisch niet mogelijk is een bijenmengsel te onderhouden wordt gras/gazon ingezaaid en is het onderhoud meer intensief. (denk hierbij aan de ruimtes naast de rijbaan).

Groene rand afronding

De uitbreiding wordt afgerond met een groene rand. Deze rand bestaat uit landschappelijke bomen en een bergingssloot met bijenmengsel.

6.2 Beplanting

De beplanting, welke onderdeel vormt van de landschappelijke inpassing, wordt hier benoemd en beschreven. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de flexibiliteit van het plan. Aanpassing van het plan is hierdoor mogelijk, mits dit elders op verantwoorde wijze wordt gecompenseerd.



Groene rand

De groene randen rondom het plan zijn nog zeer flexibel. Daarom is gekozen voor uitgangspunten, die moeten worden gehanteerd om de groene aankleding verantwoord te garanderen:

- De randen zijn groen ingericht met beplanting
- De beplanting bestaat uit inheemse bomen en/of heesters volgens de lijst uit Bijlage III
- Indien gebruik wordt gemaakt van een geluidsscherm, wordt gewerkt met klimbeplanting. Dit zijn soorten, zoals Hedera helix (klimop), Parthenocissus quinquefolia (Wilde wingerd) en/of Lonicera henryi (Kamperfoelie).

Struweelhaag

20m

Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment (80st):

- 33% Haagbeuk (*Capinus betulus*)
- 33% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 34% Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,6m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.



Beplantingsplan

Singel

75 stuks

Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:
 1. 30% Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 2. 30% Kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*)
 3. 30% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 4. 10% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
- Aanplant een dubbele rij met onderlinge afstand van 1,25x1,25m.



Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 5 jaar) afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Bomen

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Code refereert naar aanduiding op beplantingsplan:

- Tt - Zilverlinde (*Tilia tomentosa*) 16-18 (ivm geen 'plak') - 8 stuks
- Tc - Winterlinde (*Tilia cordata*) 16-18 - 6 stuks
- Cb - Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18 - 5 stuks
- Ac - Veldesdoorn (*Acer campestre*) 16-18 - 9 stuks



Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Bomen niet hoger opkronen dan 4,0m.

Bijenmengsel

Aanleg

Wadi eenmalig inzaaien met een geschikt zaadmengsel voor wadi's. Een geschikt zaaimengsel is bijvoorbeeld 'W1 Wadi - lichte grond' van Cruijdt Hoeck of 'B116 Wadimengsel' van Biodivers.

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De rand wordt niet beweide.
- De rand wordt niet bemest.
- De rand mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid.



6.3 Kwaliteitsberekening

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'.

Als uitwerking van het aspect 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is door de gemeente Sint Michielsgestel de 'Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel' opgesteld. De gemeente hanteert deze nota als handreiking bij kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het initiatief ter plaatse van Donksestraat 19 te Den Dungen betreft een categorie 3 ontwikkeling. Het is een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij de hoogte van de tegenprestatie wordt gesteld op een vaste afdracht per oppervlakte, zijnde 1% van de uitgifteprijs.

Een deel van het plangebied vormt volgens Omgevingsverordening onderdeel van het 'Stedelijk gebied' en valt buiten deze berekening.

Voor de berekening wordt gekeken naar de uitgifteprijs basis van de bestemming. De actuele grondprijzen van de gemeente Sint Michielsgestel zijn hiervoor gehanteerd. Er is verschil gemaakt tussen het 'openbaar gebied' en de 'woonbestemming'.

Conform de berekening (zie bijlage IV) blijkt dat de uitgifteprijs komt op €2.145.767,40. 1% hiervan moet worden geïnvesteerd als tegenprestatie, wat neer komt op €21.457,67. Met de sloop van de stal, verharding en silo's voldoet initiatiefnemer ruimschoots aan deze tegenprestatie (€58.542,50). Hiermee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering.



BIJLAGE I Landschapsplan

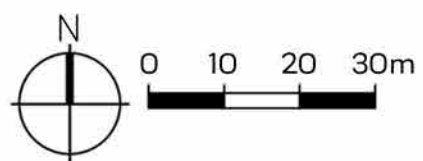
Legenda

- nieuwe bebouwing
- bestaand woonhuis met nieuwe bijgebouw
- rijbaan
- halfverharding/schouwpad
- parkeerplaatsen
- trottoir
- inrit
- Langzaamverkeersweg/calamiteitenweg
- tuin/kavel
- openbaar groen
- wadi/laagte
- bestaande watergang
- haag
- houtsingel
- straatboom
- landschapsboom
- speelplek
- A. geluidswerende voorziening
- B. groenstrook met schouwpad
- C. Bergingssloot (125x4,25m)

 **VANDOOREN**
LANDSCHAP

Landschapsplan Donksestraat

29 feburari 2024



BIILAGE II Beplantingsplan



BIJLAGE III

Lijst met inheemse beplanting

Overzicht te subsidiëren boom- en struiksoorten voor erf- en landschappelijke beplantingen

Geadviseerd wordt om alleen die soorten aan te planten die van nature op de betreffende groeiplaats thuishoren.
De soorten tussen haakjes (x) alleen aanplanten op erven en/of als laanboom langs wegen.

Sortiment		Te subsidiëren soorten per beplantingsgroep			Geschikte groeiplaatsen per soort				
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bosplant- soen	Laanbomen / veren + Indeling subsidie- categorie	Zand Droog Schraal	Zand Vochtig/Nat Schraal	Zand Droog Voedselrijk	Zand Vochtig-Nat Voedselrijk	Zavel - lichte klei Droog- Vochtig	Lichte- Zware klei Nat
		B=boom- vormer STR= struik							
Abeel, grauwe	Populus canescens	B	B c.v.			X		X	
Appel, wilde	Malus sylvestris	B							
Berk, ruwe	Betula pendula	B	B	X		X			
Berk, zachte	Betula pubescens	B	B		X		X		
Bes, aal-	Ribes rubrum	STR							
Bes, zwarte	Ribes nigrum	STR							
Beuk	Fagus sylvatica	B	C	X		X			
Bosroos	Rosa arvensis	STR							
Eglantier	Rosa rubiginosa	STR							
Eik, zomer-	Quercus robur	B	C	X	X	X	X	X	
Eik, winter-	Quercus petraea	B	C	X	X	X	X	X	
Elis, zwarte	Alnus glutinosa	B	A		X		X		X
Esdoorn, gewone	Acer pseudoplat.		B c.v.			(x)		(x)	
Esdoorn, noorse	Acer plantanoides		B			(x)		(x)	
Es, gewone	Fraxinus excelsior	B	B c.v.			X	X	X	X
Gagel	Myrica gale	STR							
Gelderse roos	Viburnum opulus	STR					X	X	X
Haagbeuk	Carpinus betulus	B	C			X		X	
Hazelaar	Corylus avellana	STR				X	X	X	
Heggenroos	Rosa corymbifera	STR							
Hondsroos	Rosa canina	STR				X		X	
Hoogstamfruitbomen	Diverse soorten		A						
Hulst	Ilex aquifolium	STR				X		X	
Iep, div. klonen	Ulmus " "		B c.v.			X		(x)	
Iep, steel-	Ulmus laevis	B				X		X	
Kardinaalsmuts	Euonymus europ.	STR				(x)	X	X	
Kastanje, tamme	Castanea sativa	B	B	(x)		(x)			
Kers, zoete	Prunus avium	B	B c.v			X	X	X	
Kornoelje, rode	Cornus sanguinea	STR				(x)	X	X	
Kornoelje, gele	Cornus mas	STR				(x)		(x)	
Kraagroos	Rosa agrestis	STR				(x)			
Krentenboomje	Anelanchier lamarckii	STR		max. 10%					
Liguster, wilde	Ligustrum vulgare	STR				max. 10%		X	
Linde, kleinbladige	Tilia cordata	B	C c.v.			(x)		X	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos		B			(x)		(x)	
Linde, zilver-	Tilia tomentosa		C			(x)			
Linde, Hollandse	Tilia vulgaris		C			(x)		(x)	
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	STR		X	X	X	X	X	X
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	STR *				X	X	X	X
Meidoorn, tweestijlige	Crataegus laevigata	STR *				X	X	X	X
Mispel	Mespilus germanica	STR							
Noot	Juglans regia		C						
Paardekastanje	Aesculus hippocast.		C c.v.			(x)		(x)	
Peer, wilde	Pyrus pyraster	STR							
Plataan, gewone	Platanus acerifolia		B			(x)		(x)	
Populier, euramerik.	Populus euramer.		A				X	X	X
Populier, zwarte	Populus nigra		A				X	X	X
Sleedoorn	Prunus spinosa	STR				X	X	X	
Veldesdoorn	Acer campestre	STR-groot				X	X	X	
Vlier, gewone	Sambucus nigra	STR					X	X	X
Vogelkers, inheemse	Prunus padus	STR-groot		X	X	X	X	X	X
Vuilboom	Rhamnus frangula	STR				X	X	X	
Wegedoorn	Rhamnus catharticus	STR-groot							
Wlig, amandel-	Salix triandra	STR-groot							X
Wlig, bittere	Salix purpurea	STR-groot							
Wlig, bos-	Salix caprea	STR-groot			X	X	X		
Wlig, grauwe	Salix cinerea	STR			X	X	X		X
Wlig, kat-	Salix viminalis	STR-groot							X
Wlig, geoorde	Salix aurita	STR			X		X		X
Wlig, kraak-	Salix fragilis	STR-groot							
Wlig, kruip-	Salix repens	STR			X				
Wlig, laurier-	Salix pentandra	STR-groot							X
Wlig, schiet-	Salix alba	B	A c.v.				X	X	X

Te subsidiëren cultivars(c.v.) van laanbomen

Van een aantal soorten laanbomen zijn een beperkt aantal cultivars subsidiabel. Het gaat hierbij om de volgende cultivars. Fagus Populus canescens "De Moffart en Witte van Haansteede"; Acer pseudoplatanus "Negenia en Rotterdam"; Fraxinus excelsior "Eureka, Altena, Atlas en Westhof's Glorie"; Ulmus "Dodoens Clusius en Lobel"; Prunus avium "Landscape Bloom en Plena"; Tilia cordata "Erecta en Roelvo"; Tilia vulgaris "Palida"; Aesculus hippocastanum "Baumannii"; Populus x canadensis "div. cultivars"; Populus nigra "div. cultivars m.u.v. Italica"; Salix alba "Limpde, Belidors".

Korte typering groeiplaatsen:

- Zand, droog, schraal
- Zand, vochtig tot nat, schraal
- Zand, droog, voedselrijk
- Zand, vochtig-nat, voedselrijk
- Zavel tot lichte klei, droog-vochtig
- Lichte tot zware klei, nat
- : Teellaaag dunner dan 40 centimeter, grondwatertrap VI en VII (jonge heideontginningen)
- : Teellaaag humeus tot moerig en dunner dan 40 centimeter, grondwatertrap II, III en V (jonge heideontginningen)
- : Teellaaag humeus en dikker dan 40 centimeter, grondwatertrap VI en VII (oude bouwlanden)
- : Teellaaag zeer humeus en lenig en dikker dan 40 centimeter, grondwatertrap III en V (beekdalen)
- : Percentage afslibbaar minder dan 35%, grondwatertrap VII/VII (dijken) en V/VI (zeekleipolders en rivierengebied)
- : Percentage afslibbaar meer dan 25 %, grondwatertrap III (kreekbeddingen en kongsgebieden)

BIJLAGE IV Kwaliteitsberekening

Landschapsinvestering 'Wonen op de Donk'

VAN DOOREN

Landschap

d.d. 14 december 2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling voor de vergroting van de woning is de 'Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel' gehanteerd.

Omschrijving planmatige ontwikkeling buiten stedelijk gebied	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Functie			
Wonen	6.580 m²	€ 325,00	€ 2.138.500,00
Openbaar gebied, zoals verkeer, groen en water	5.191 m²	€ 1,40	€ 7.267,40
TOTAAL	11.771 m²		€ 2.145.767,40
Fysieke bijdrage 1% van de grondwaarde			€ 21.457,67

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer- termijn	totaal
Sloop				
Sloop stal <i>inclusief verwijderen van putten, exclusief asbestsanering</i>	1.829 m²	€ 25,00		€ 45.727,50
Saneren mestput onder silo	170 m²	€ 8,00		€ 1.360,00
Saneren verharding en silo's	2.291 m²	€ 5,00		€ 11.455,00
Totaal tegenprestatie				€ 58.542,50

Conclusie

Nodige tegenprestatie uit berekening	€ 21.457,67
Totaal tegenprestatie landschapskwaliteit	€ 58.542,50
Verschil	€ 37.084,83-
Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.	