

Landschappelijke inpassing

Projectlocatie: Broekstraat 33 Gemonde



Landschappelijke inpassing

Projectlocatie: Broekstraat 33 Gemonde

Initiatiefnemer:

Willem III straat 16
5482 BN Schijndel

Projectlocatie:

Broekstraat 33-33a Gemonde

Contactpersoon:

Opdrachtnemer:

Landschap
Zijlstraweg 24
3281 AX Numansdorp

Contactpersoon:

Landschap

www.vinktuinenlandschap.nl

Datum:

17 januari 2019



 Projectlocatie

Titel Plangebied en haar omgeving		
Tekeningnummer 1/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		



- A. Plangebied
B. Bestaande woningen (Broekstraat 33-33a)
C. Bestaande (bedrijfs-)bebouwing

schaal 1:1200



Titel Bestaande situatie		
Tekeningnummer 2/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		



Ontwikkeling bestaande bebouwing



A· Ontwikkelingen bestaande opstallen - sloop

Ontwikkeling nieuwbouw



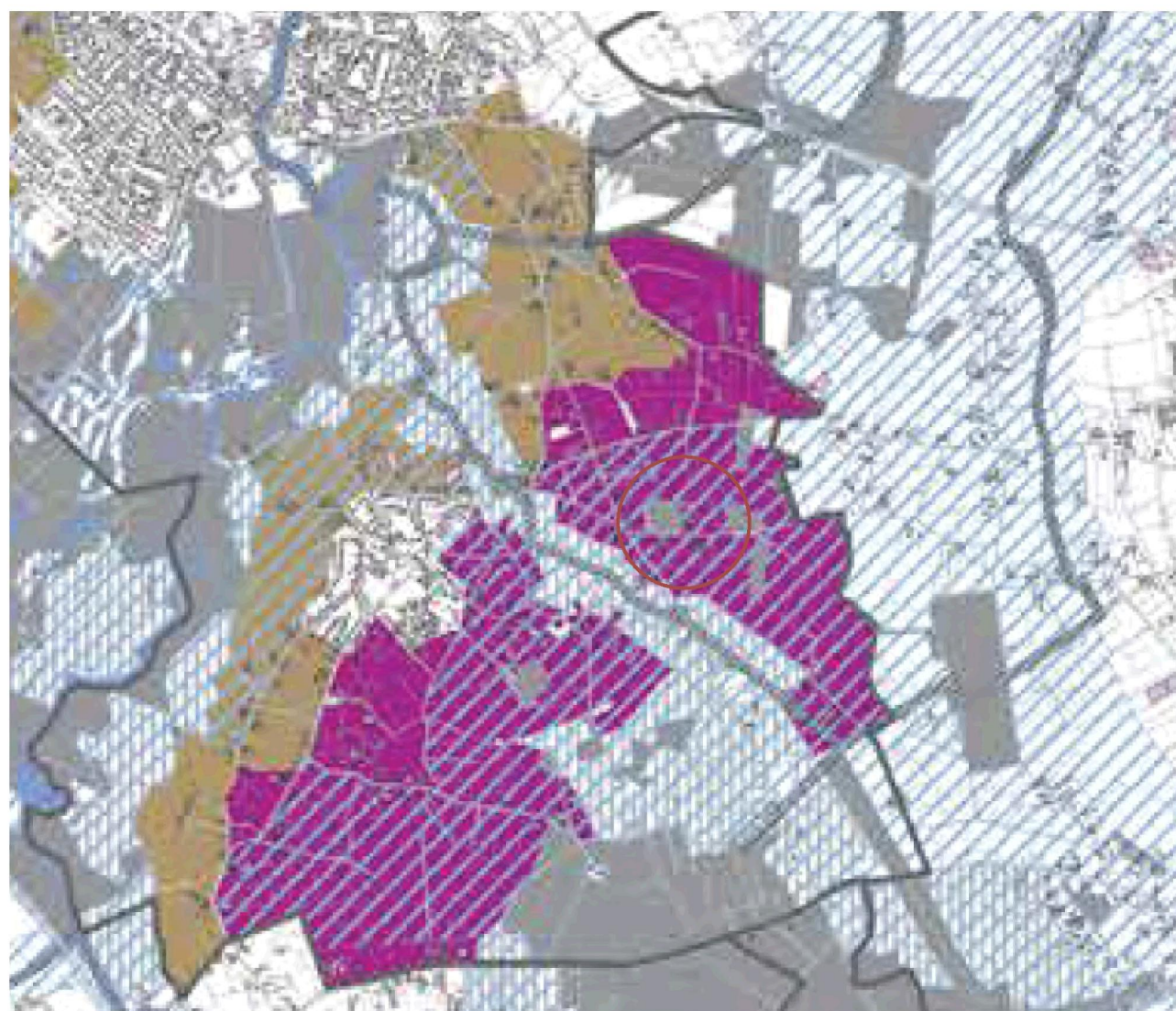
A· Zoekgebied realisatie van twee woningen met bijgebouwen

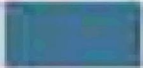


Titel Ontwikkelingen plangebied		
Tekeningnummer 3/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		

Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel

Nader beleid voor ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied



-  Halfopen tot besloten oude droge zandontginning
-  Broekontginning
-  Halfopen tot besloten beekdal
-  Open korngebied



Hakhoutsingel zonder overstaanders



Soiltaire boom in weiland

Titel Ontwikkelingen plangebied - referentiebeelden		
Tekeningnummer 4/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		

4.4.13 BROEKSTRAAT



Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel
BRO 21 december 2011

Plangebied

Visie

Te behouden ruimtelijke kwaliteiten:

- Historisch kleinschalige landschap;
- De afwisseling van bebouwing, opgaand groen en doorzicht;
- Zichtlijnen het beekdal van de Beeksche Loop;
- Kavel- en laanbeplanting;
- Grillige verkavelingsstructuur;
- Hoogwaardige uitstraling door ruime woningen op diepe kavels.
- Verstoringen in de ruimtelijke kwaliteit;
- Grootchalige bedrijven met aaneengesloten of geclusterde bebouwingsmassa's;
- Bebouwingsmassa's die diep het landschap insteken en het doorzicht beperken
- Onderbrekingen in de laanstructuur.

Mogelijkheden voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Herstellen zichtrelatie tussen de het beekdal en de kruising van de Gemondseweg en de Bodem van Elde, door middel van sloop van opstallen die het beekdal insteken;
- Het versterken van de laanstructuur, door het opnieuw aanplanten van karakteristieke soorten waar de beplanting is weggevalen;
- Het aanleggen van nieuwe houtwallen in het open gebied in tussen de Broekstraat en de Kuilen;
- Het bijdragen aan landschapontwikkeling in het beekdal van de Beeksche Loop;
- Het bijdragen aan een struinroute langs de beek;

- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte'. Woningen die op vrijkomende agrarische kavels worden gerealiseerd dienen het karakter van de straat te ondersteunen; ruime woningen op grote kavels.

De bebouwingsconcentratie is in feite een woonlint, het wordt gekenmerkt door grote woningen op forse kavels. De hoofdzakelijk besloten landschapsstructuur zorgt ervoor dat er woningen gebouwd kunnen worden zonder dat dit leidt tot verstoring.

De landschappelijke beslotenheid kan nog worden versterkt door het toevoegen van landschapselementen in de open delen.

De bebouwing aan de zuidoostzijde, richting het dal van de Beeksche Loop, wordt gekenmerkt door openheid. Nieuwe bebouwing past daar niet. Bij vertrek van functies verdient sloop de voorkeur.

De Beeksche loop is een belangrijk dragend element van de landschapsstructuur en kan zowel een hogere ecologische, alsook een hogere belevingswaarde krijgen. Door het open houden van de kavels tussen de wegen en de beek, en bij de beek zelf beplanting te laten opkomen wordt deze zichtbaarder. De ecologische waarde kan aanmerkelijk worden vergroot door het aanleggen van ecologische oevers. Een struinroute langs de oevers draagt bij aan de herkenbaarheid en waardering van de beek.

De bebouwingsconcentratie heeft een kleinschalig, besloten karakter. Er zijn reeds veel burgerwoningen aanwezig. Nieuwe economische dragers dienen te passen binnen dit kleinschalige, besloten karakter met vele burgerwoningen. Grootchalige functies of functies met veel verkeersaantrekkende werking dienen te worden voorkomen.



Titel Structuurvisie Broekstraat		
Tekeningnummer 5/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		

Visie en ambitie ontwikkelingen Broekstraat 33-33a Gemonde

Plangebied is gelegen aan de Broekstraat in Gemonde waar het onderdeel vormt van traditionele bebouwing met bijbehorende grote erven. Plangebied kenmerkt zich door een groep verouderde (bedrijfs-)opstallen en bijbehorende uitstraling, het gebied is in zeer beperkte mate (straatzijde) beplant met een verouderde verwilderde beplanting zonder structuur en duidelijke opbouw.

Navolgend wordt inzicht gegeven in de afweging en keuzes die gemaakt worden om een verbetering te realiseren.

De ontwikkeling van het perceel aan de Broekstraat is gebaseerd op navolgende omschrijving;

- Het ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en het het landschappelijk inpassen van nieuwe bebouwing.

Het ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit (algemeen)

Plangebied en haar omgeving is bestudeerd en hier liggen meerdere kansen die in de kwaliteitsverbetering worden benut.

1.en 2. Herstel en ontwikkeling van het aanzicht, als overgang vanaf omliggend gebied richting plangebied.

Doel is om conform het landschapstype (broekontginningen) een kwaliteitslag te maken. Er wordt gekozen voor solitaire bomen, houtsingels (plaatselijk) en een hoogstam fruitboomgaard omzoomd met een inheemse gemengde haag en enkele landschapsbomen tussen het aangrenzende open landschap en plangebied (en toekomstige te realiseren opstallen).

3. Versterking voorerf.

Vanaf de Broekstraat wordt gekozen een gemengde haag als perceelscheiding op te nemen. Het doorzicht op achterliggende open landschap blijft daarbij deels behouden en geaccentueerd.

4. Versterking achtererf.

Rondom de nieuw te realiseren bebouwing (n.t.b.) is een rondgang mogelijk. Het achtererf van de locatie zal als buffer tussen de Broekstraat, bebouwing en bijbehorend gebruik dienen richting het open landschap. Doel is om hier een kwaliteitslag te maken zonder de begrenzingsen volledig te beplanten.

Overkoepelende keuzes en maatregelen.

Er moet worden gekozen om te werken met inheems materiaal, bij voorkeur van autochtone herkomst. Beplantingsstructuren moeten overeenkomstig de traditionele maatregelen worden gekozen zoals gemengde (geschoren) hagen,landschapsbomen en houtsingels.

Afbreken bestaande opstallen

Momenteel bevind er zich op het perceel een opstal in verouderde staat. Alle huidige opstallen komen te vervallen.



Titel		
Ontwikkelingen plangebied - visie en keuzes		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
6/9		17-01-2019
Bestandsnaam		
Broekstraat 33 Gemonde		



- A. Landschapsbomen
- B. Robuuste houtsingel met inheems, gemengd sortiment
- C. Middelhoge gemengde, geschoren haag van inheems sortiment
- D. Hoogstam fruitboomgaard
- E. Extensief beheerd grasland
- F. Bomenrij
- G. Lage gemengde geschoren haag



Titel Inpassingsmaatregelen		
Tekeningnummer 7/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		

Schaal 1:500

A. Landschapsbomen	
Naam	Aantal
Alnus glutinosa	3
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 14-16 met kluit	

B. Robuuste houtsingel (750 m2 totaal)	
Naam	stuks
Viburnum opulus	160
Prunus spinosa	160
Acer campestre	160
Coryllus avellana	160
Sambucus nigra	100
Cornus mas	100
Cornus sanguinea	100
Plantafstand: 1,25 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

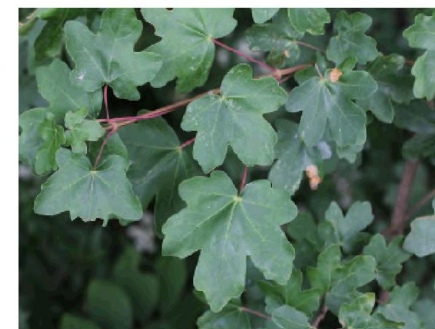
- en scheerheg (250 meter)	
Naam	stuks
Crataegus monogyna	469
Acer campestre	469
Viburnum opulus	469
Cornus mas	469
rubiginosa	469
Ligustrum vulgare	469
Carpinus betulus	469
Cornus sanguinea	469
Plantafstand: 0,2 mtr.	
Rijen: 3	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

D. Hoogstam fruitbomen	
Naam	Aantal
n.t.b.	6
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 12-14	

F. Bomenrij	
Naam	Aantal
Quercus robur	4
Plantafstand: 8 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 14-16 met kluit	



Alnus glutinosa



Acer campestre



Corylus avellana



Viburnum opulus



Carpinus betulus



Prunus spinosa



Crataegus monogyna



Sambucus nigra



rubiginosa



Ligustrum vulgare



Cornus mas



Cornus sanguinea



Titel Detailleringen - sortiment		
Tekeningnummer 8/9	Getekend door [redacted]	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		

Titel Aanleg- en beheeradvies		
Tekeningnummer 9/9	Getekend door 	Datum 17-01-2019
Bestandsnaam Broekstraat 33 Gemonde		