



Landschappelijk inpassingsplan
Molengraafseweg Boxtel

augustus 2015

Landschappelijk inpassingsplan Molengraafseweg, Boxtel

augustus 2015

Opdrachtgever

De heren J.C.M van den Braak en
en G.M.J van de Braak
Elisabeth Bas 27
5251HL Boxtel

Opdrachtnemer

Praedium Coöperatie U.A.
J.W.A. Jansen
Maurick 1
5261NA Vught

T 06 - 51 22 61 15
E jjansen@praedium.eu
I www.praedium.eu

PRAEDIUM
samen buiten ondernemen

Locatie

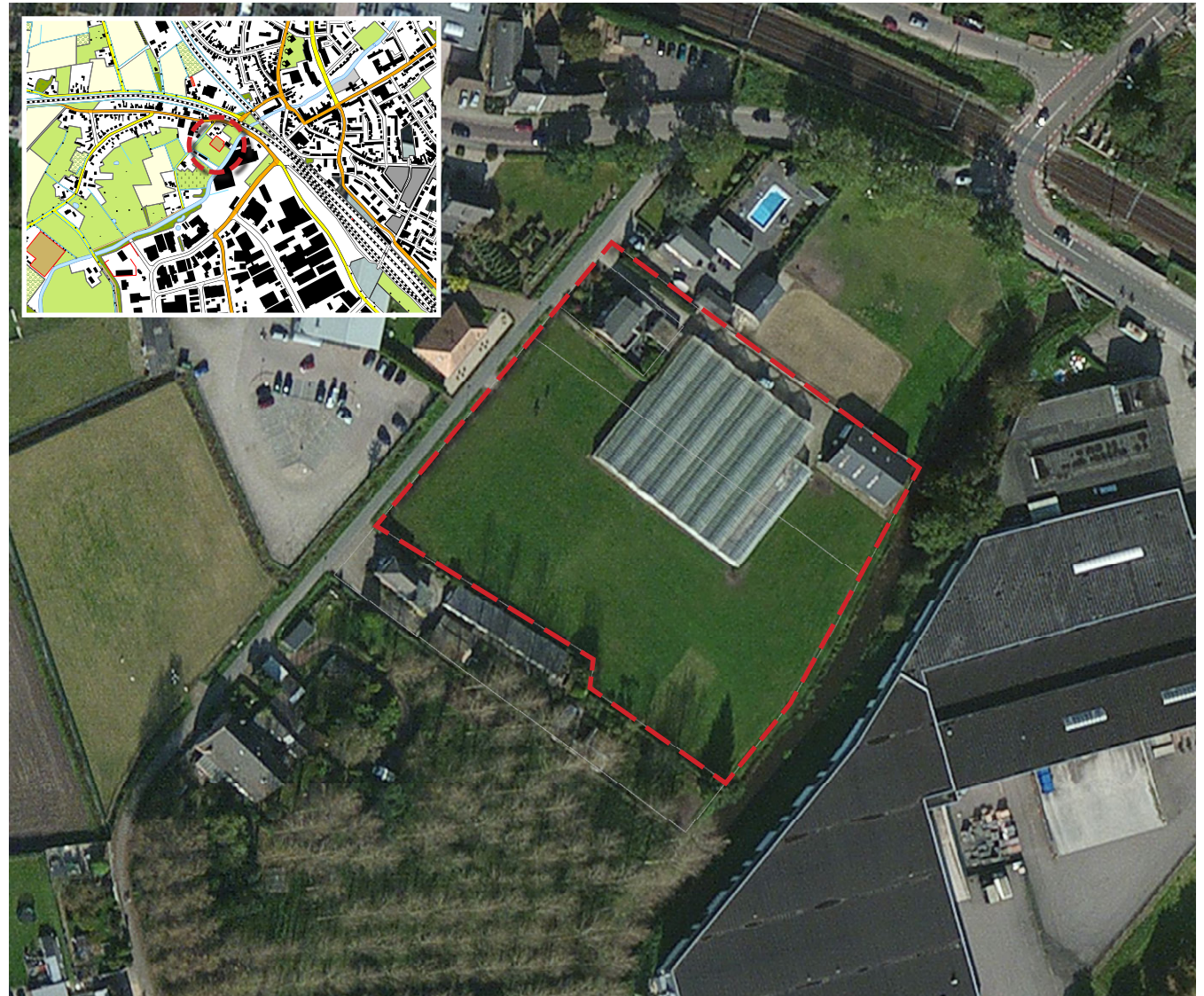
De locatie Molengraafseweg maakt deel uit van een van de groene inprikkers in het stedelijk gebied van Boxtel en ligt vlak bij het station en tegen het industriegebied Ladonk (zie overzichtskaartje). Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Molengraafseweg en het Smalwater aan de achterzijde.

Op het terrein staat op dit moment een woonhuis, een grote kas en een loods. De familie Van de Braak wil op dit terrein van 9.570m² twee woningen realiseren, waarbij de bestaande kas (1.700m²) wordt afgebroken.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het belangrijkste vigerende beleid op deze locatie de ecologische verbingszone langs het Smalwater met als inrichtingsvariant “natte natuurzone”. Doelstelling van de overheid is de realisatie van deze verbinding. Hiertoe is aan weerszijden van de waterloop een zone gereserveerd (rode stippels op de kaart).



ecologische verbingszone langs het Smalwater



plangrens van de locatie, inzet toont de ligging binnen het stedelijk gebied

Locatie in foto's



bestaande woning



de bestaande kas verdwijnt



loods achterop het terrein



zuidwestelijke plangrens



zicht over het weiland richting de Molengraafseweg



het Smalwater met bebouwing van bedrijventerrein Ladonk

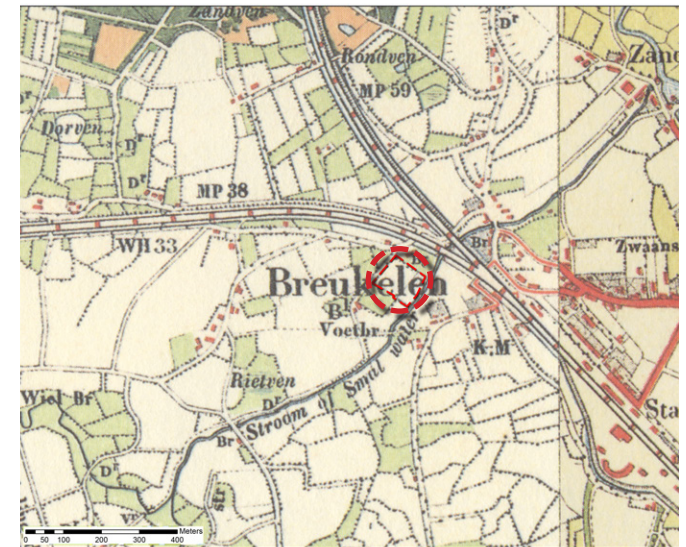
Landschappelijke analyse

Het landschap wordt op dit moment met name bepaald door de ligging binnen het stedelijk gebied op de overgang naar het buitengebied. Het gebruik hier en in de directe omgeving is dan wel min of meer agrarisch, maar in feite gaat het vooral om paardenweides en hobbyboeren.

Op de kaart van 1900 was het gebied in gebruik als akkerland en was nog geen sprake van bewoning op dit perceel. De Molengraafseweg en het Smalwater bestonden al wel. De onregelmatige verkavelingspatronen en het bochtige verloop van wegen en paden op de oude kaart maken duidelijk dat het hier om een gebied gaat dat al lange tijd in gebruik is. Opvallend is dat dit patroon ten opzichte van de huidige kaart nauwelijks veranderd is, al is nu wel sprake van een veel hogere dichtheid aan bebouwing.

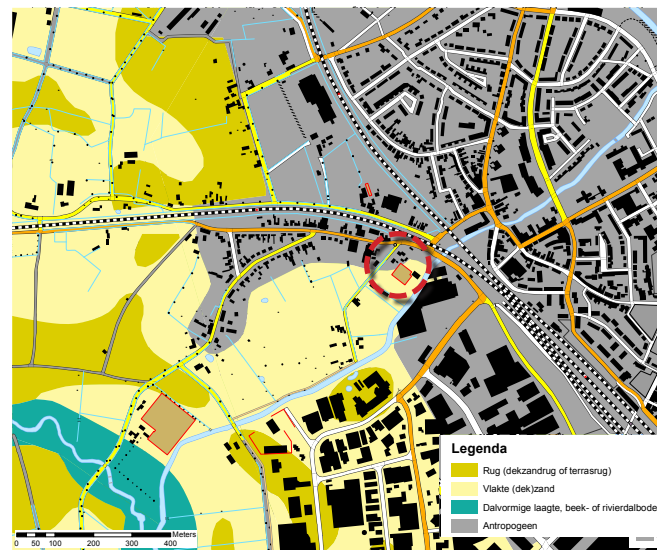


topografische kaart



topografische kaart rond 1900

Het Smalwater is de gegraven verbinding tussen De Beerze ten westen van Boxtel en de Dommel aan de oostkant. Het feit dat het hier om een gegraven verbinding gaat wordt duidelijk uit de geomorfologische kaart waarop geen sprake is van een beekdal. Ook de hoogtekarte laat geen laagte rondom deze watergang zien. Meandering van de waterloop ligt dan ook niet voor de hand. De inrichting als verbidingszone kan echter wel op een andere wijze worden gerealiseerd.



geomorfologische kaart



hoogtekaart (groen is laag, rood is hoog)

Inpassingsplan



Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van een driedeling van het terrein. Parallel aan de Molengraafseweg ligt de zone waarin de woningen worden gerealiseerd. Langs het Smalwater ligt een zone, die een natuurinvulling krijgt. Hier tussenin ligt een weide.

Woonzone

De woonzone heeft een breedte van 40m. De rooilijn aan de voorzijde is op de voor-gevelrooilijn van de bestaande bebouwing gelegd. De erfafscheidingen rondom de percelen bestaan uit hagen. Daarbij is vooralsnog uitgegaan van uniform toepassen van beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Eventueel kan een onregelmatige menging met rode beuk plaatsvinden in een verhouding van ca. 1:5/1:10.

De hoogte van de hagen is aan de voor en achterzijde lager dan die van de hagen op de zijdelingse perceelsgrenzen. De hoge hagen mogen ca 2m. worden, de hagen aan de voor en achterzijde respectievelijk ca. 0,6 en 1,2m. Door deze opzet waarbij de hagen aan de voor- en achterzijde van de woningen lager zijn, blijft zicht vanaf de Molengraafseweg op het achterliggende terrein mogelijk.

In het verlengde van de bestaande taxushaag die op dit moment de grens vormt tussen het plangebied en de burens aan de noordoostkant, wordt in dit inpassingsplan eveneens een beukenhaag voorgesteld. Deze beukenhaag is vergelijkbaar met de beukenhagen tussen de percelen.

Weide

Tussen de woonzone en de natuurzone ligt een weide. Deze zal in de toekomst gebruikt blijven worden als weide voor bijvoorbeeld enkele schapen of pony's. Midden op de weide is ruimte voor een mooie solitaire eik (*Quercus robur*). De weide wordt aan de noordoostzijde afgesloten door een houten hek. In dit hek zal een toegangspoort worden aangebracht, zodat de weide van hieruit bereikbaar is. De weide zal ook vanuit de tuin van de noordelijke van de twee nieuwe woningen toegankelijk worden. De haag tussen de weide en de natuurlijke zone wordt aangeplant als een gemengde haag.

Aan de zijde waar de weide grenst aan de woonzone is een zaksloot opgenomen. Hierin wordt het water van verharding en dakoppervlak van de woningen opgevangen waarna het weg kan zakken in de bodem. De zaksloot is niet aangesloten op het Smalwater, ook niet via de watergang aan de zuidwestzijde van het perceel.



nieuwe landschapselementen en zonering

Natuurlijke zone

De 15m brede zone langs het Smalwater wordt natuurlijk ingericht. Waterloop en oevers zijn in beheer en eigendom van het Waterschap. De natuurzone grenst hierdoor niet direct aan het water.

De inrichting bestaat uit kruiden- en faunarijk grasland en aanplant van 7 bomen in 2 groepjes en 2 solitaire in de vorm van essen, elzen en een wilg (*Fraxinus excelsior*, *Alnus glutinosa*, *Salix alba*). In het meest noordelijk deel van deze zone is een bosje voorgesteld. Dit bosje biedt naast schuil- en nestgelegenheid tevens voedsel voor vogels door toepassen van een hoog percentage besdragende struiken. In verband met mogelijke beweiding van dit gebied zal de jonge aanplant, evenals de eik op de weide, worden uitgerasterd. Naast de waarde voor vogels onttrekt het bosje tevens de bestaande loods gedeeltelijk aan het oog. Tussen het bosje en de loods zal enige ruimte open blijven ten behoeve van de bereikbaarheid voor onderhoud van de loods.

Beplantingsplan en beheer

De voorgestelde beplanting bestaat uit de volgende onderdelen:

Hagen in de woonzone

Soort	lengte	plantverband	aantal planten
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	295m	4/m	1.180

Gemengde haag tussen weide en natuurzone

Soort	lengte 75m	plantverband 4/m	aantal planten
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)			25
Beuk rood (<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea')			35
Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>)			65
Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)			30
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)			65
Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)			65
Vlier (<i>Sambucus nigra</i>)			15
Totaal			300

Kruiden en faunarijk grasland

De natuurzone dient ingezaaid te worden met een kruidenrijk mengsel. Hiervoor zijn verschillende zaadmengsels in de handel. Een goed voorbeeld hiervan is het Akkerkruidmengsel van Biodivers. Hiermee wordt aangesloten op het oorspronkelijke gebruik van het gebied als akkerland. Soorten in dit mengsel zijn: Akkerviooltje, Bolderik, Dauwnetel, Echte kamille, Gele ganzebloem, Gewone duivekervel, Gewone hennepnetel, Grote ereprijs, Herderstasje, Korenbloem, Reukeloze kamille, Ringelwikke, Rood guigheil, Slofhaak, Smalle wikke, Stijve windhalm. Vierzadige wikke, Wilde klaproos, Witte krodde, Zwaluwton.

Bomen

In het inpassingsplan zijn verschillende bomen opgenomen

- 1 x *Quercus robur* (Zomereik centraal op de weide)
- 1 x 3 *Fraxinus excelsior* (Es) (groepje van 2 en 1 solitair)
- 1 x 3 *Alnus glutinosa* (Zwarte els) (groepje van 3)
- 1 x *Salix alba* (Gewone wilg) (solitair)

“Vogelbosje”

Boomvormers	plantverband	aantal planten
Wilde Kers (<i>Prunus avium</i>)	hart van het bosje	2
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)	hart van het bosje	4
Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>)	hart van het bosje	4
Struikvormers	plantverband	aantal planten
Drents krentenboompje (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	1,5 x 1,5m	10
Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>)	1,5 x 1,5m	10
Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)	1,5 x 1,5m	6
Kardinaalsmuts (<i>Eonymus europaeus</i>)	1,5 x 1,5m	8
Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>)	1,5 x 1,5m	8
Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)	1,5 x 1,5m	8
Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	1,5 x 1,5m	6
Totaal		66

Beheer

Hagen

De beukenhagen dienen 2 maal per jaar te worden geknipt. Eventueel kan er voor gekozen worden de gemengde haag tussen de weide en de natuurzone verder uit te laten groeien en 1 maal per jaar te knippen. In dit geval ontstaat een wat ruiger beeld.

Kruiden- en faunairijk grasland

Het grasland kan 1 of 2 maal per jaar worden gemaaid, waarna het maaisel dient te worden afgevoerd. Ook kan gekozen worden om de natuurlijke zone een korte periode per jaar te laten begrazen, bijvoorbeeld door schapen. In het geval van begrazing dienen het “vogelbosje” en de solitaire bomen in eerste instantie te worden uitgerasterd.

Bomen

De bomen kunnen naar verloop van tijd worden opgekroond door de onderste takken te verwijderen zodat een mooie kroonvorm ontstaat. Aangezien geen rekening hoeft te worden gehouden met verkeer kan de kroon uiteindelijk op ca. 2 a 3m hoogte beginnen. Voor de solitaire eik in de wei kan ervoor gekozen worden deze wat hoger op te kronen. In geval van de keuze voor begrazing dienen de bomen te worden voorzien van bescherming door uitrasteren.

“Vogelbosje”

Aanvankelijk zal na aanplant (bij voorkeur in het najaar) enkele keren onkruid moeten worden verwijderd, om ervoor te zorgen dat de jonge aanplant niet overwoekerd wordt. Na verloop van tijd kunnen exemplaren die te dicht op elkaar staan worden verwijderd. Om te voorkomen dat het bosje naar verloop van jaren hol wordt (weinig tot geen ondergroei meer) kan een deel van de struiken eens in de 5 tot 10 jaar worden teruggesnoeid.



enkele van de genoemde soorten: kardinaalsmuts, els, gelderse roos, lijsterbes, sporkenhout



voorbeelden van een beukenhaag en een gemengde haag met o.a. liguster en rode beuk