



LANDSCHAPSPLAN

SWANENBERG, ROSMALEN



Rosmalen
SWANENBERG
landschapsplan

3101
30 juni 2017
MTD landschapsarchitecten

MTD | Zuid-Willemsvaart 142 | postbus 5225 | 5201 GE 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 6125033 | **F** +31 (0)73 6136665 | **E** mtd@mtdls.nl | **I** www.mtdls.nl



locatie

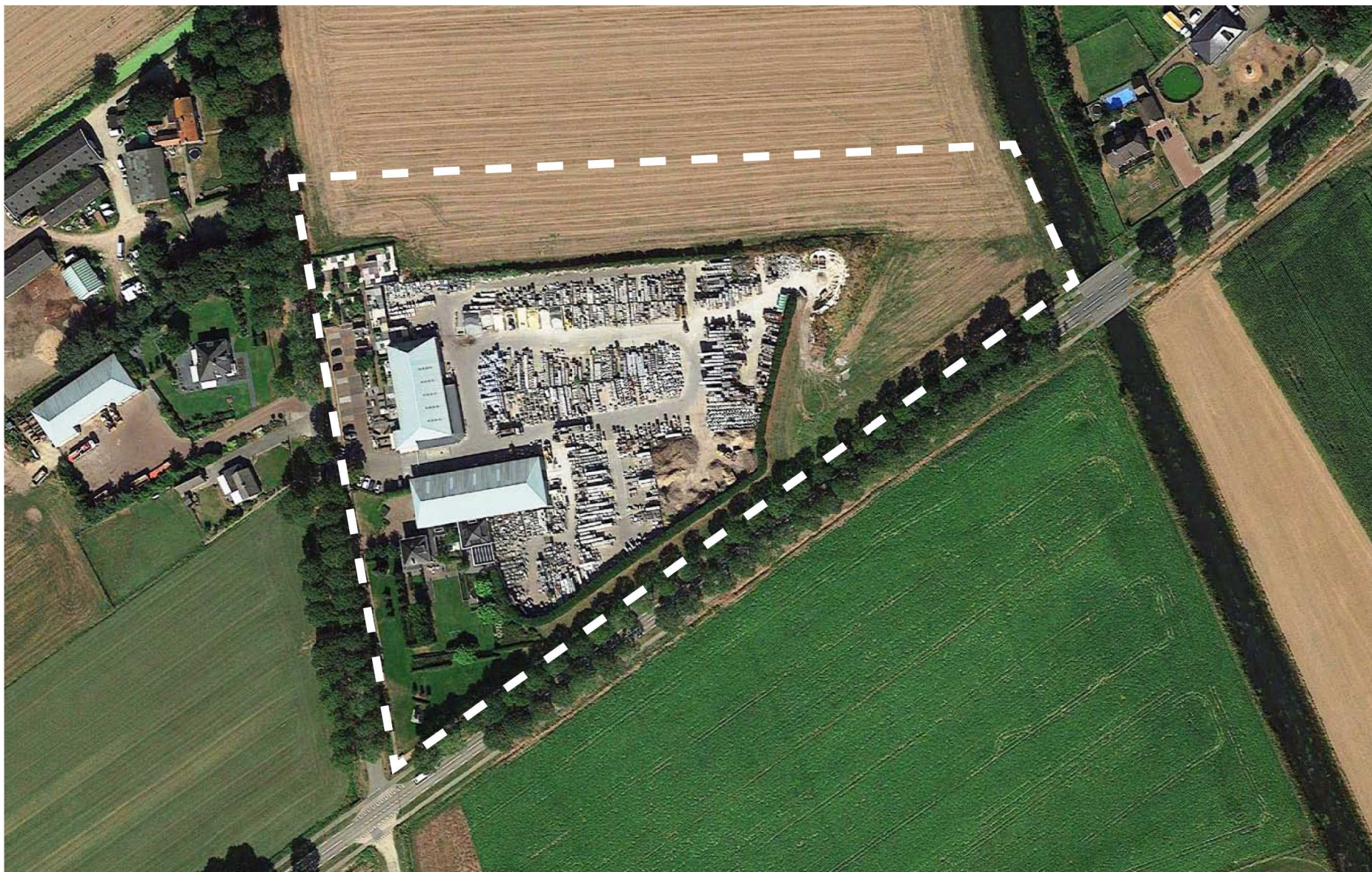
VOORWOORD

Swanenberg Handelsonderneming BV is gevestigd aan de Rosmalensedijk 10 te 's-Hertogenbosch. De hoofdactiviteiten van het bedrijf hebben betrekking op het inrichten van tuinen en terreinen en het leveren van allerlei soorten bestratingmaterialen. Voor de huidige locatie wordt verzocht om een uitbreiding. Het bedrijf is op deze locatie terecht gekomen na een eerdere verplaatsing vanuit de Vlietdijk, waar nu de woonwijk de Groote Wielen is gerealiseerd.

De beoogde uitbreiding leidt tot de verplichting een plan voor te leggen in het kader van de toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. In deze notitie is weergegeven hoe het landschap daadwerkelijk wordt verbeterd en hoe een beoogde ecologische zone vorm krijgt. Met dit plan kan de beoogde 'tegenprestatie' worden bepaald, kan de tegenprestatie worden uitgevoerd en kan de aanleg, het beheer en instandhouding juridisch geborgd kan worden en verankerd in een overeenkomst.

Deze notitie en bijbehorend ontwerp sluit aan op het 'Bedrijfsplan en ruimtelijke onderbouwing Swanenberg', d.d. 22 juni 2015 en is bedoeld om de landschappelijke inpassing van de uitbreiding weer te geven en daarmee de intenties van de initiatiefnemer vast te leggen.

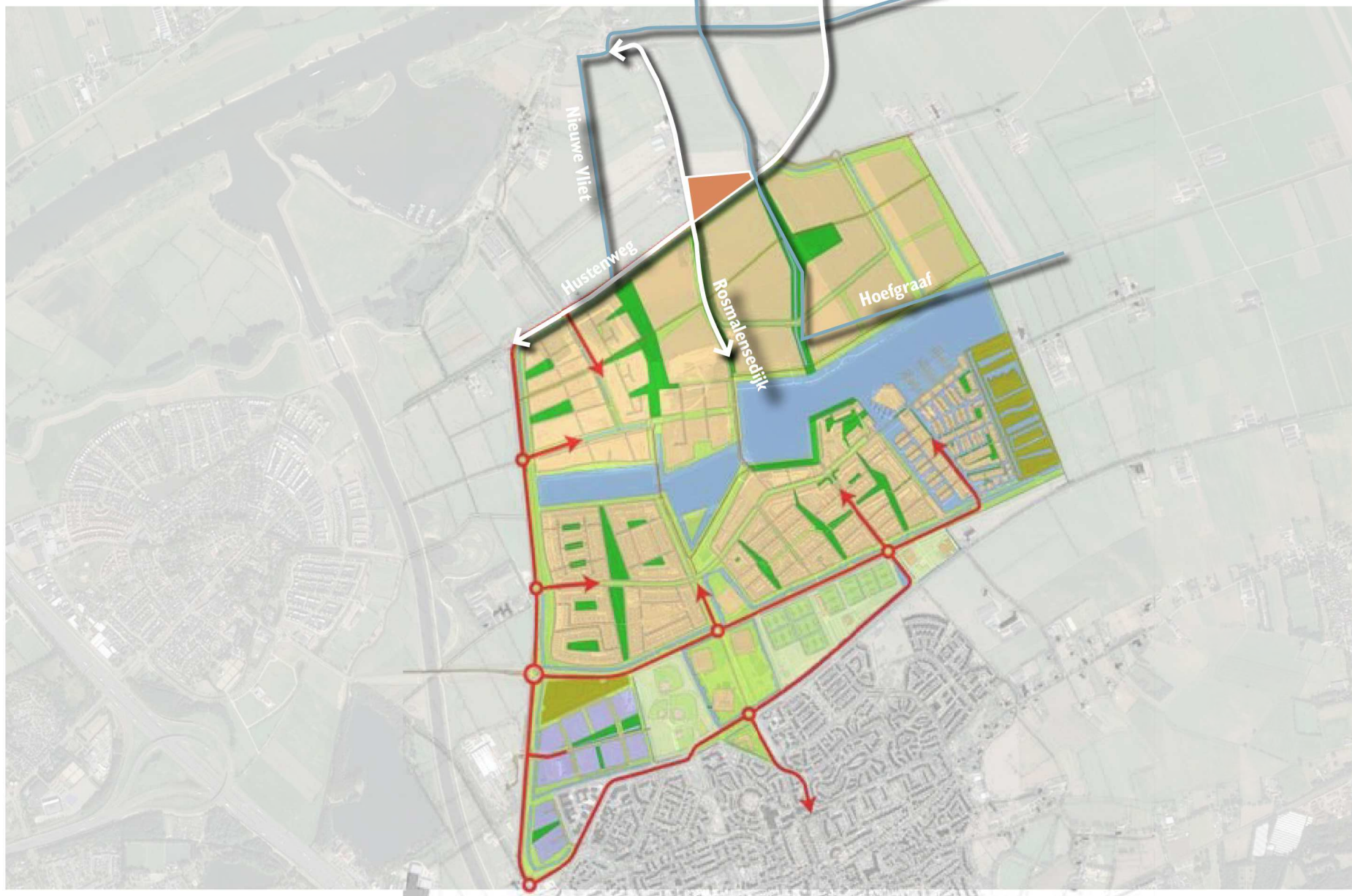




bestaande situatie en plangrens

INHOUD

1 inleiding	08
2 analyse	12
3 visie	14
4 ontwerp	18
5 beplanting	26
colofon	32



1 INLEIDING

Het terrein van de firma Swanenberg bevindt zich op een bijzondere locatie in de 'Maaskant polders', noordelijk van Rosmalen, in een van de 'waardevolle open landschappen' rondom 's-Hertogenbosch, (uit: Ruimtelijke structuurvisie 'stad tussen stromen'). In dit gebied is de consolidatie de strategie, met een mogelijke 'transformatie' met betrekking tot waterberging. De locatie grenst aan de zuidzijde aan de Hustenweg en daarmee aan de beoogde laatste fase van de woningbouwlocatie 'de Groote Wielen' en aan de oostzijde aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan de westzijde van de locatie is de Rosmalensedijk een belangrijke toekomstige recreatieve verbinding tussen de Groote Wielen en de dijk langs de Maas met de daaraan gelegen recreatieve voorzieningen en verbindingen. De Noordzijde is open en op enige afstand is de dijk langs de Maas zichtbaar. Op dit moment is ruimtelijk gezien de locatie vooral aangesloten op de laanbeplantingen en erfbeplantingen langs de Hustenweg en Rosmalensedijk. Met de huidige beplanting rondom het erf van Swanenberg maakt het geheel een matige natuurlijke en landschappelijke indruk. De lange haag van laurier schermt het erf afdoende af, maar levert geen bijdrage aan de beoogde natuurlijke en landschappelijke kwaliteit.

Met de voorgestelde aanvullende beplantingen rondom de uitbreiding en om de huidige grenzen van het erf zal de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de polder sterk verbeteren .

BESTEMMINGSPLAN DE GROOTE WIELEN



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED NOORD EN KLOOSTERSTRAAT



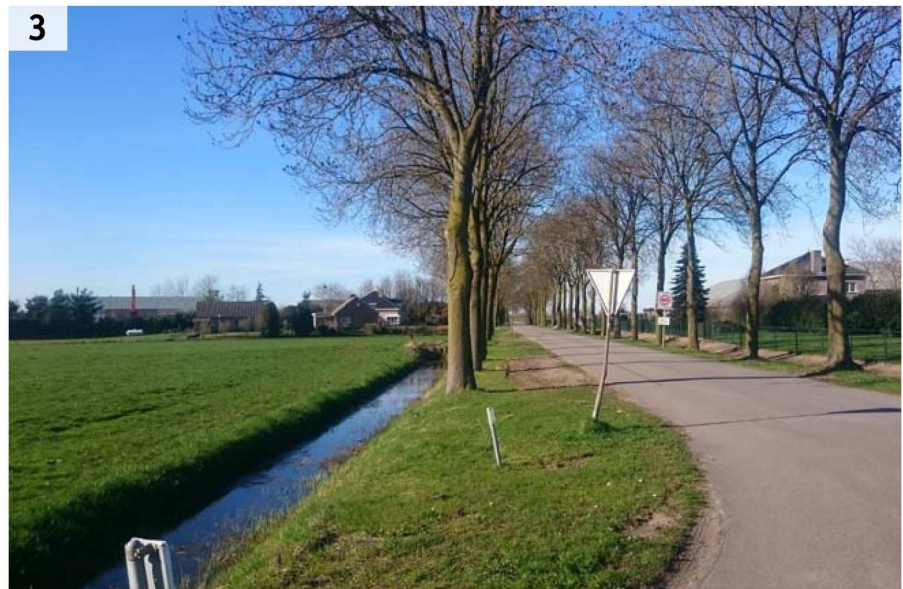
ROSMALENSEDIJK



Zuidelijke richting Rosmalensedijk, zicht vanaf linkerzijde weg naar kavel



Noordelijke richting Rosmalensedijk, zicht vanaf rechterzijde weg naar kavel



Noordelijke richting Rosmalensedijk, op kruispunt met Hustenweg naar kavel

HUSTENWEG



Westelijke richting Hustenweg, zicht vanaf rechterzijde fietspad naar kavel



Oostelijke richting Rosmalensedijk, zicht vanaf linkerzijde fietspad naar kavel

HOEFGRAAF



Westelijk richting kavel, zicht vanaf oostzijde kavel



Noordelijke richting Hoefgraaf, zicht vanaf brug

BODEMKAART



- Lichte zavel
- Zware zavel
- Lichte klei
- Zware klei

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR



HOOGTEKAART



1846



1866



1946

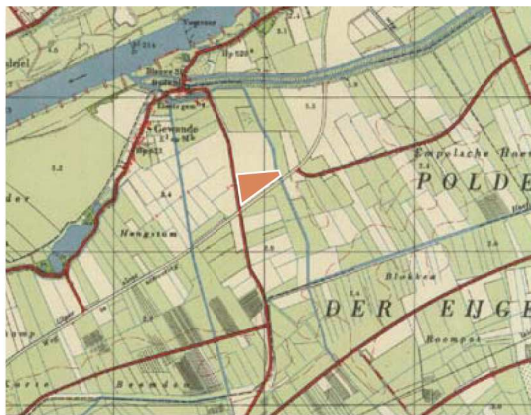
2 ANALYSE

De locatie is qua bodem en ontwikkelingsgeschiedenis op een interessante overgang gelegen. Langs de Maas bestaat de bodem uit zavel, in de polder uit zware klei, daar tussenin lichte klei en ter plaatse van de locatie Swanenberg een overgang van lichte klei naar zware zavel.

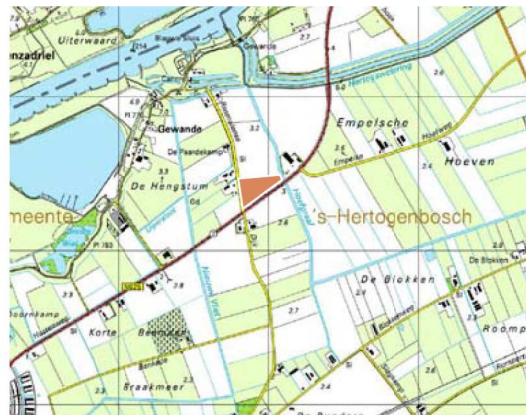
Topografisch en historisch heeft de locatie een bijzonder ontwikkeling doorgemaakt. Op de topografische kaart was de Rosmalensedijk in 1946, net als op de kaart van 1846 en 1866, feitelijk een wetering, de Ploosche wetering. Deze wetering monde bij de Blauwe Suis in Gewande uit in de Maas. Op de kaart van 1966 is de Ploosche wetering verdwenen als gevolg van ruilverkaveling en herinrichting en heet de weg op die plaats nu de Rosmalensedijk. Oostelijk daarvan zijn de wetering, Hoefgraaf genaamd en westelijke daarvan de wetering 'Nieuwe Vliet' verschenen.

Die Hoefgraaf raakt de oostelijke punt van de locatie en is de basis voor de beoogde ecologische verbinding aldaar.

Op de topografische kaart van 2017 is fase 1 van de 'Groote Wielen' zichtbaar. Fase 2, gelegen tussen de centrale waterpartij en Hustenweg / locatie Swanenberg, is nu nog niet bebouwd.



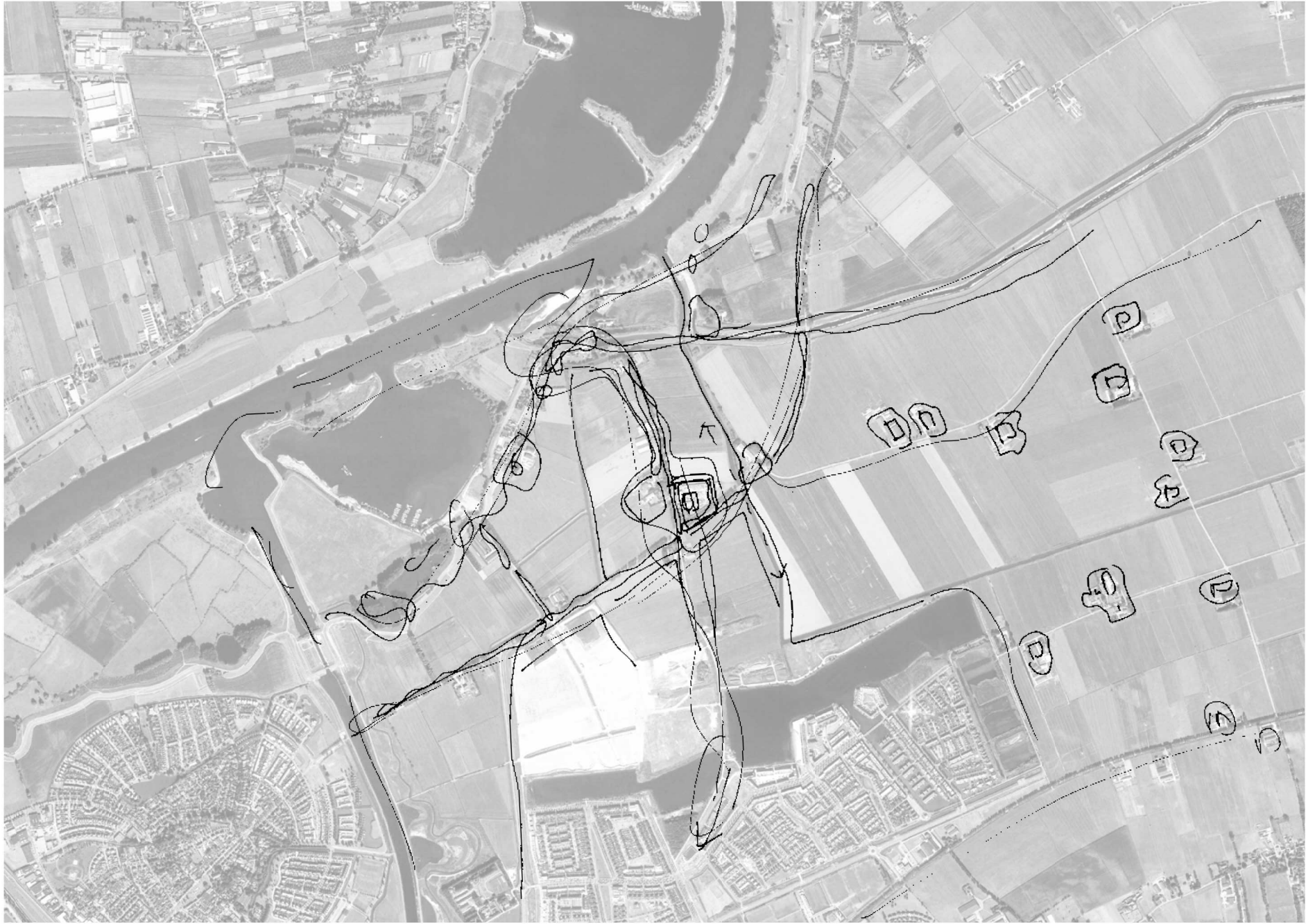
1966



2006



2017



3 VISIE

De kern van vereiste 'tegenprestatie' is de landschappelijke afscherming van het bedrijfscomplex. Kenmerkend voor deze omgeving is de openheid van de polder, met daarin duidelijk te onderscheiden 'erven' van agrarische bedrijven. In het oostelijke deel van de polder als regelmatig verspreide bedrijven langs lange doorgaande wegen, direct rondom de locatie van Swanenberg klonteren erven, bebouwing en beplantingen samen. Langs de Rosmalensedijk zijn meerdere bedrijven en woningen ruimtelijk gekoppeld aan beplantingen, woningen en recreatieve voorzieningen aan de dijk.

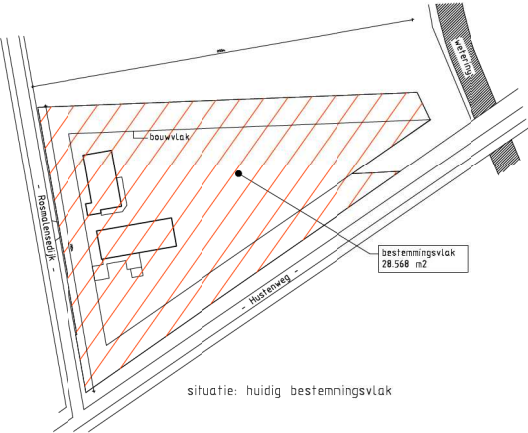
In een eerder stadium is besproken dat het bestemmingsvlak mag uitbreiden als er de uitbreiding voorzien wordt van een landschappelijke afscherming, er aan de oostzijde ruimte wordt gemaakt voor een ecologische zone en als er aan de zuidzijde, tussen laurierhaag en de sloot langs de Hutsenweg een buffer wordt gevormd door een agrarische of een ecologische bestemming.

Uitgangspunt is het inrichten van een ecologische zone langs de wetering de Hoefgraaf, te meer omdat deze watergang als EHS straks ook een groene zone zal zijn door tweede fase van de Groote Wielen.

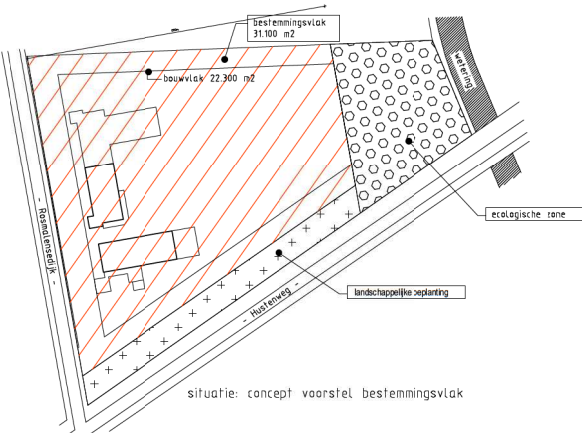
De Rosmalensedijk zal een belangrijke recreatieve verbinding gaan vormen tussen het prachtige rivierenlandschap en dijk langs de Maas en de woonwijk 'Groote Wielen'.

In de eerdere conceptfase is de beoogde oppervlakte niet goed afgestemd op de feitelijke aanwezige situatie. Er is tussen het nu aanwezige verharde erf (afgeschermd door de laurierhaag) en de sloot/fietspad/rijweg van de Hustenweg minder ruimte. Daarom is de begrenzing aan de zuidzijde aangepast, maar is de oppervlakte van bestemmingsvlak (31.900m²) en de oppervlakte van agrarische bestemming / ecologische bestemming gelijk gebleven.

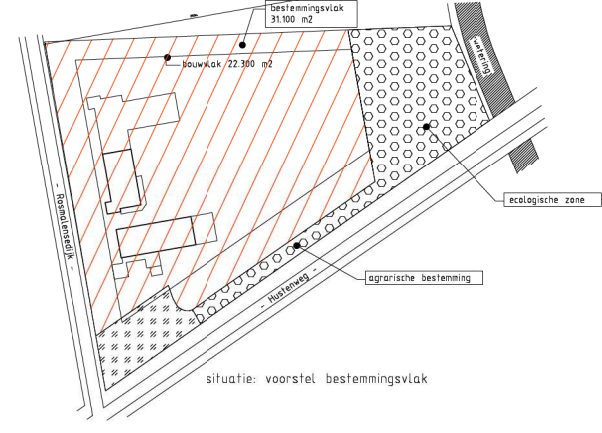
**HUIDIG
 BESTEMMINGSVLAK**

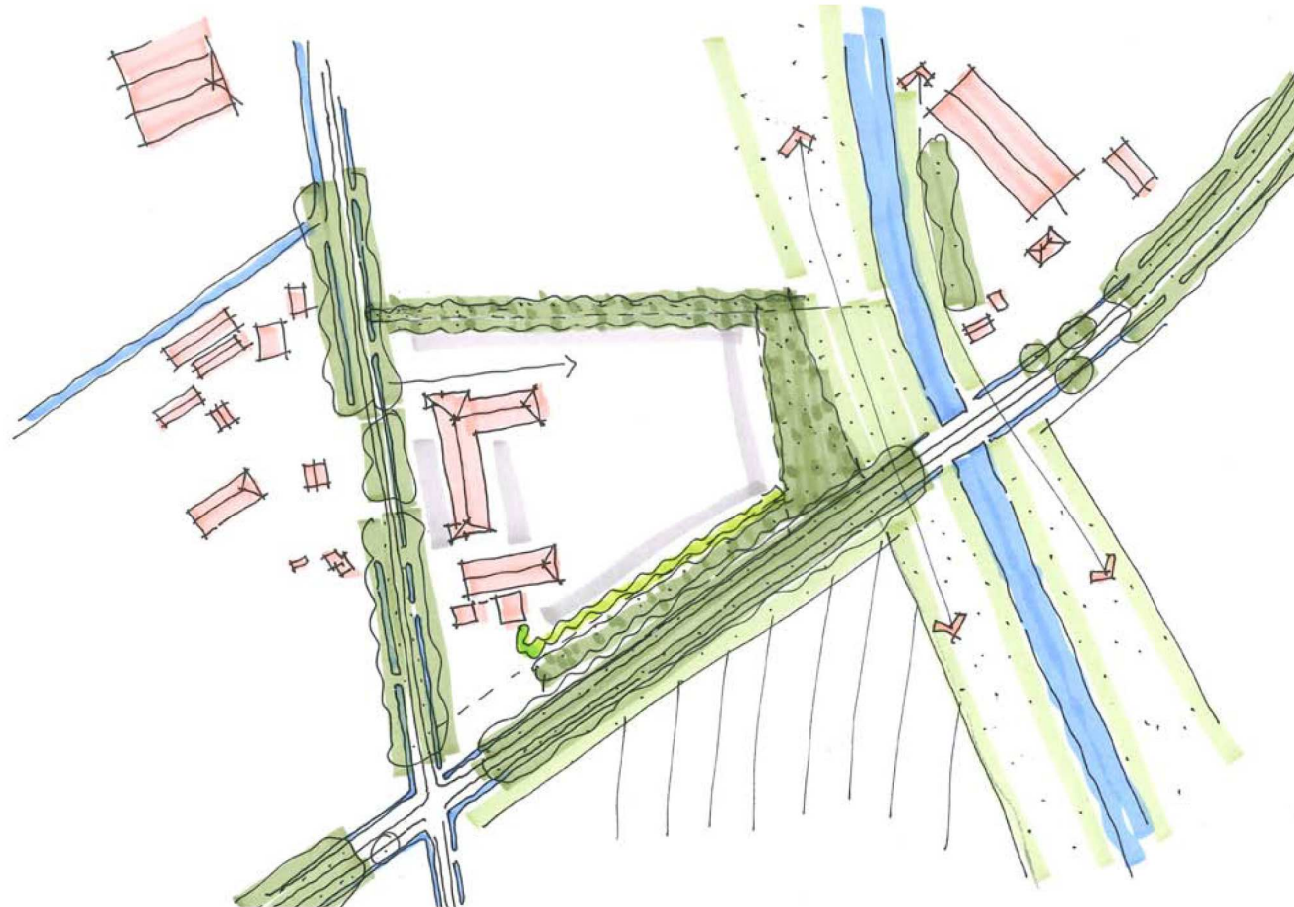


**CONCEPT
 BESTEMMINGSVLAK**



**VOORSTEL
 BESTEMMINGSVLAK**





Concept voorstel



MTD
LANDSCHAPSARCHITECTEN

0 100m



ontwerp

landschapsplan

De ambitie dat de inrichting van het terrein gebaseerd dient te zijn op de typologie van een normaal agrarisch erf als een van de vele, door groen omgeven agrarische bedrijven in een verder open polderlandschap. Het functioneel gebruik van het erf is anders dan dat reguliere agrarische bedrijf, vandaar dat gezocht wordt naar een meer dan adequate landschappelijke inpassing van het erf. Vanwege het beoogde intensieve gebruik van het erf wordt een stevige, natuurlijke en duurzame omranding voorgesteld. Aan drie zijden wordt het terrein door nieuwe brede hoogopgaande beplantingen voorzien. Beplantingen die er nu in die vorm nog niet zijn.

Daarmee wordt de hoofdvorm bepaald. De voorgestelde beplantingen hebben een gemeenschappelijke basis, opbouw en samenstelling, maar hebben per zijde een iets andere aard, samenstelling en ontwikkelingskansen. In principe bestaan de beplantingen uit een gevarieerd natuurlijk mengsel van inheemse bomen en opgaande heesters die thuis horen in dit type landschap en daarmee op een gezonde en natuurlijke wijze tot ontwikkeling kunnen komen.

noordzijde:

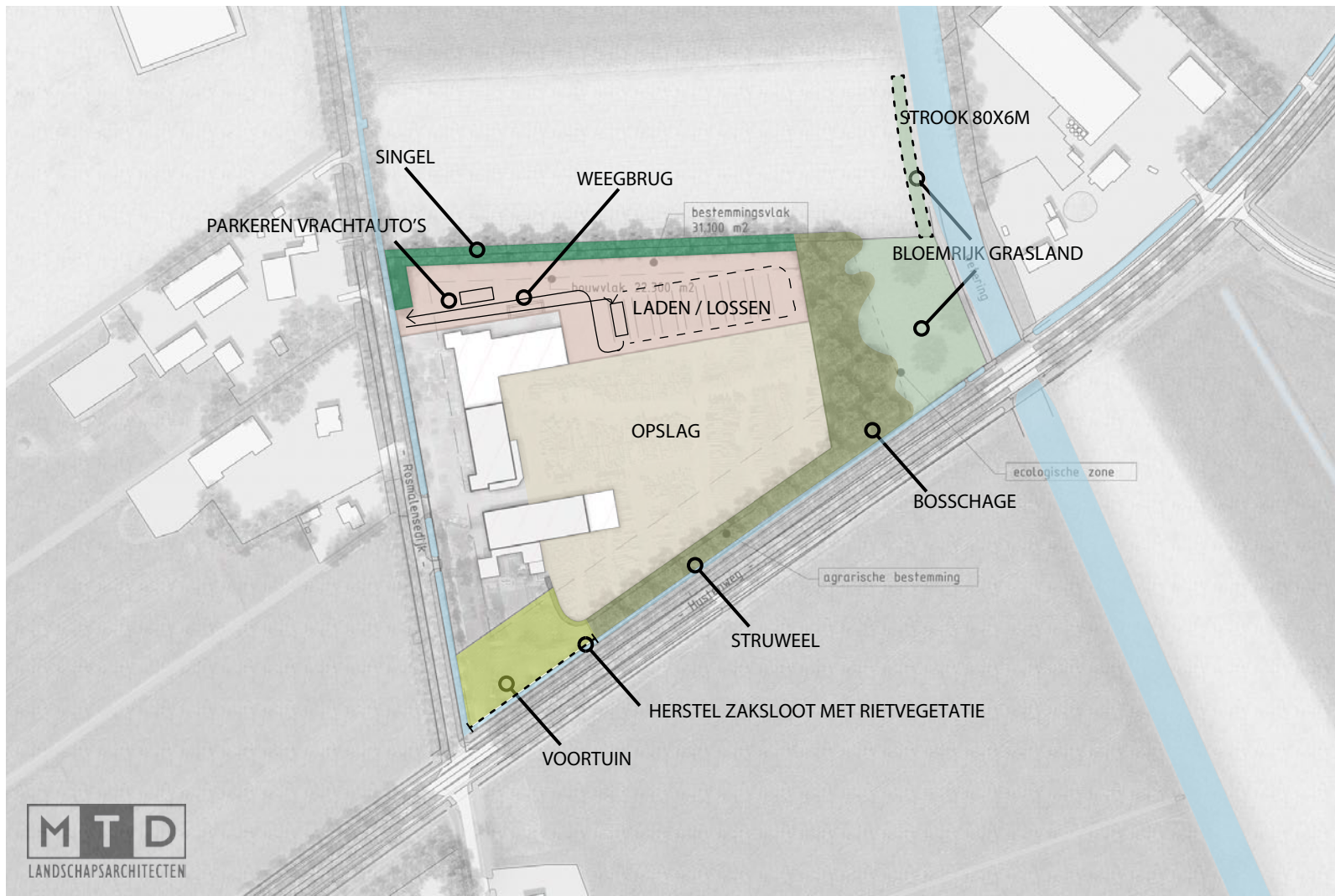
acht meter breed, een singel/struweel met boomvormers en een struiklaag, waarvan vier meter op de bedrijfskavel en vier daarbuiten

oostzijde:

een 25 tot 40 meter brede opstand met boomvormers en een struiklaag, qua sortiment gelijk aan de noordzijde, met een natuurlijke overgang naar een bloemrijk weidevogelgrasland dat zicht uitstrekt tot aan de wetering, het geheel is gelegen in het bestemmingsvlak 'ecologische zone' .

zuidzijde:

tussen de bestaande Laurierhaag en de sloot en bomenrij langs de Hustenweg wordt een natuurlijkstruweel voorgesteld dat qua type vergelijkbaar met de noordzijde, maar dan zonder boomvormers, dit vanwege de concurrentie met de bestaande bomenrij langs de Hustenweg.



- Singel
- Ecologische zone: bosschage
- Ecologische zone: beek
- Terrein: laden / lossen
- Terrein: opslag

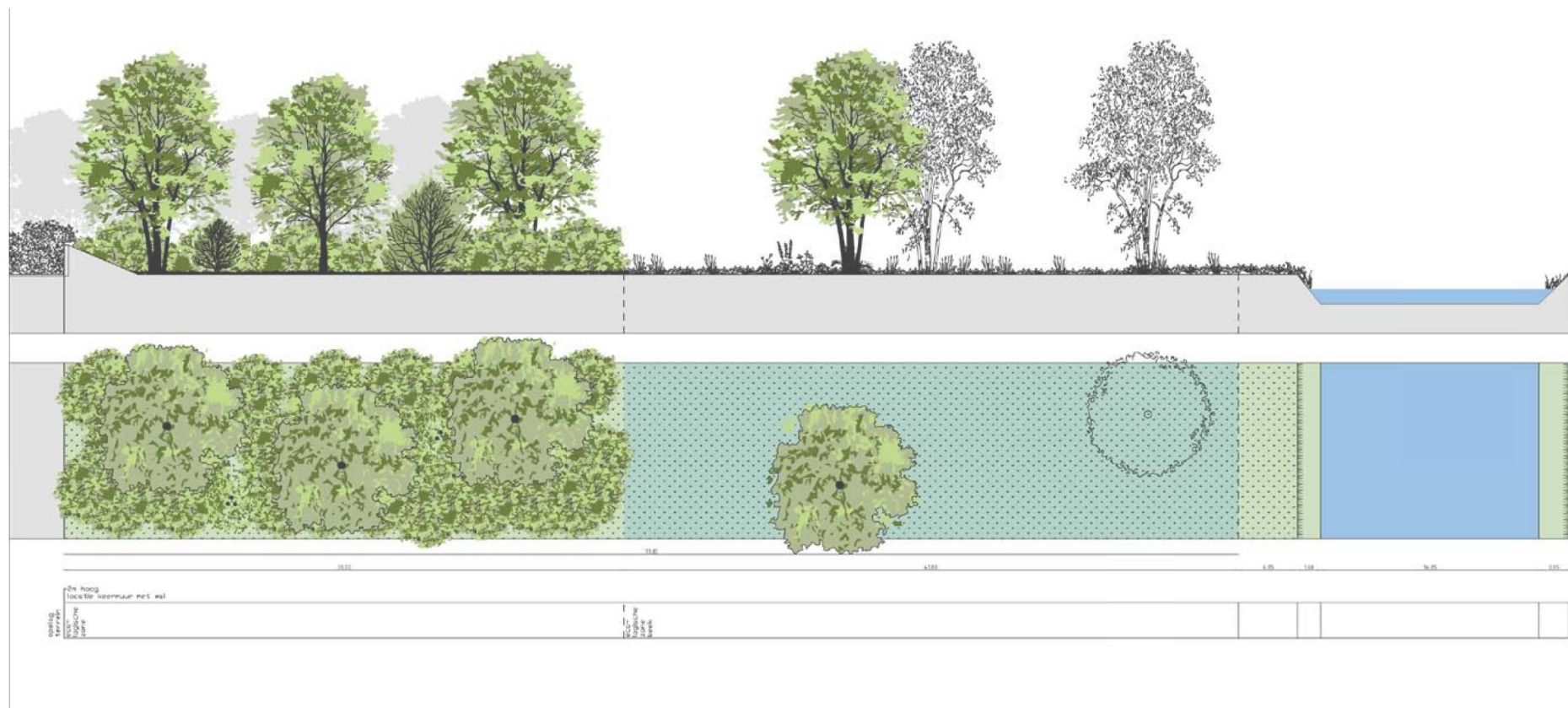
0 100m



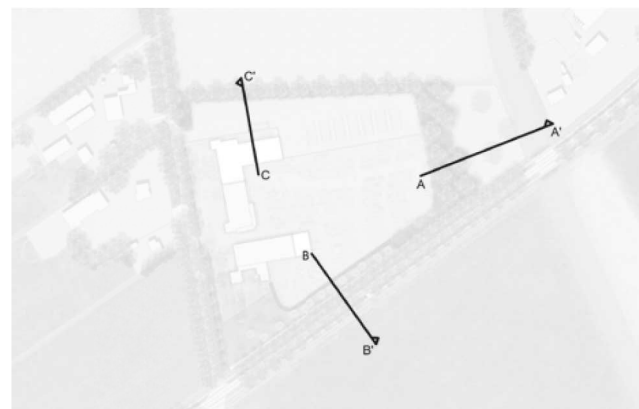
inrichtingsplan

Aan de noordzijde wordt er vanaf de Rosmalensedijk een nieuwe toegang gemaakt voor vrachtverkeer, bedoeld voor het laden en lossen van materialen. Deze 12 m brede toegang, over een dam in de sloot, wordt afsluitbaar met een schuifpoort en wordt omsloten door hekwerk en een afsluitende beplanting vergelijkbaar met de singel langs de noordzijde. De brede oprit is nodig om op een veilige manier de Rosmalensedijk op en af te rijden. Het noordelijke deel van het erf, deels de uitbreiding van het bestemmingsvlak zal worden ingericht als laad- en losplaats en als opstel- en parkeerplaats voor vrachtauto's en opleggers. Zuidelijk daarvan zal het terrein gebruikt worden als voorheen, als opslagterrein voor bestratingmaterialen.

De inrichting van het terrein aan de westzijde, langs de Rosmalensedijk zal verder worden ingericht zoals de huidige situatie, showtuinen en parkeren voor bezoekers. De huidige toegang vanaf de Rosmalensedijk zal alleen gebruikt gaan worden voor personenauto's van bezoekers van showroom, showtuin en kantoor, voor personeel en bewoners en bezoekers van de bedrijfswoning.

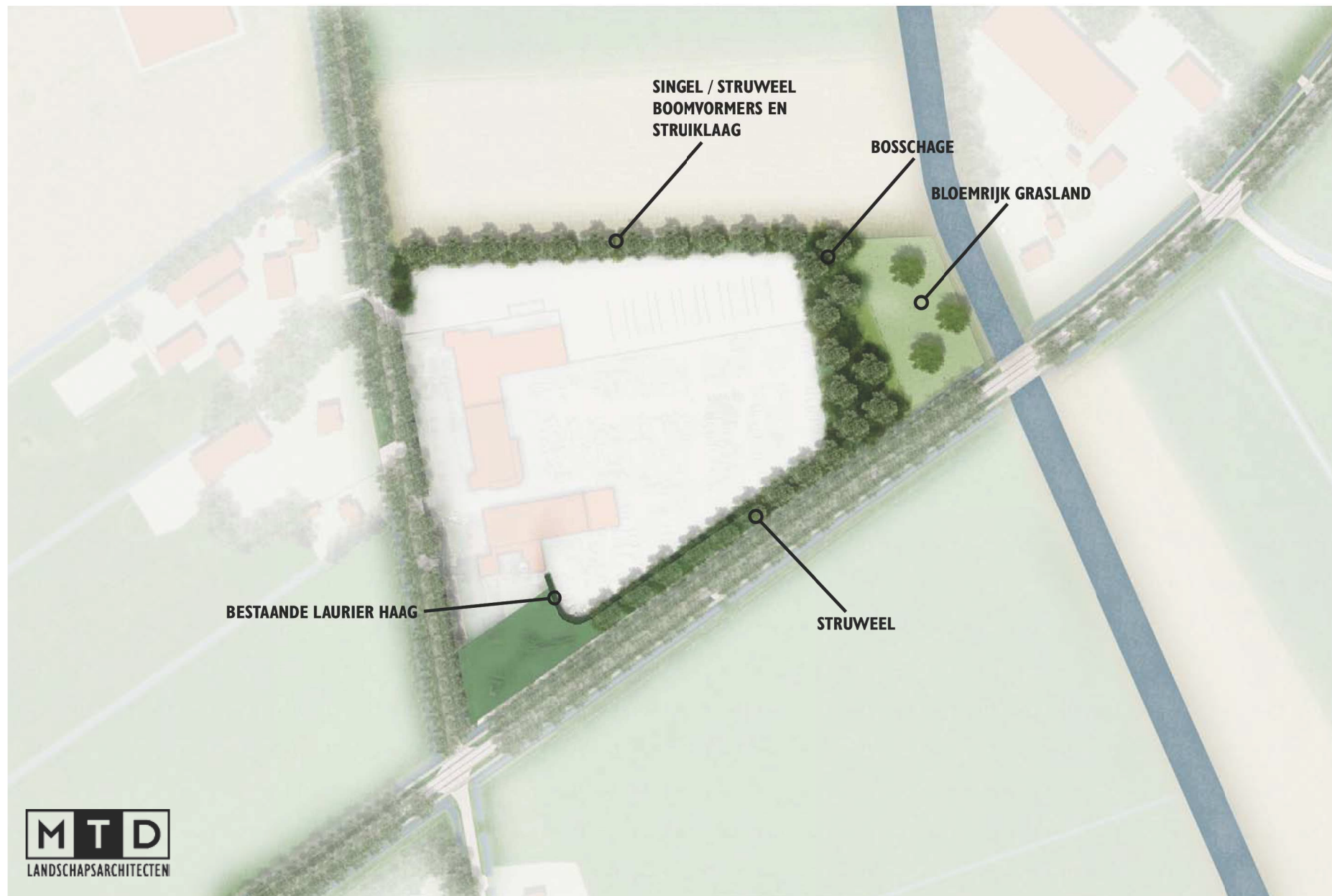


DOORSNEDE A - A'





DOORSNEDE B - B'



5 BEPLANTING

Met de aan te brengen beplantingen en de tot ontwikkeling te brengen vegetatie in de ecologische zone nabij de Hoefgraaf worden bepaalde natuurdoeltypen nagestreefd. Als een laag-dynamisch rivierenlandschap wordt bos/beplantingen van de voedselrijke vochtige gronden beoogd van het type 'essen-iepen middenbos', ook wel 'iepenrijke eiken-essenbos' genoemd.

Als boomvormende laag, zal in de vorm van spullen, worden aangeplant :

iep	50 %
es	50 %

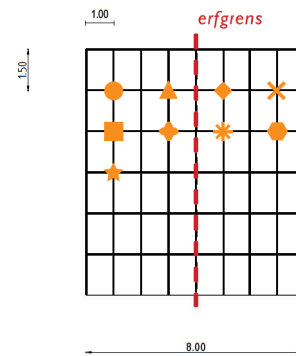
Als struiklaag/struweel/onderbeplanting zal worden aangeplant :

eik	20 %	
hazelaar	15 %	
spaanse aak	15 %	
sleedoorn	10 %	
vlier	5 %	
gelderse roos	10 %	(in de rand/zoom)
meidoorn	10%	(in de rand/zoom)
braam	5 %	(in de rand/zoom)
hulst	10%	(in centrum / schaduw)

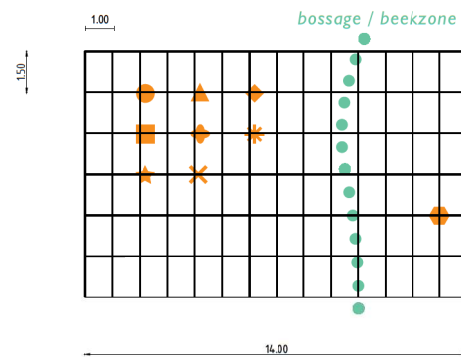
De boomvormende spullen zullen in een onderlinge plantafstand van gemiddeld 4x4 meter worden geplant. De struiklaag als 2-jarig bosplantsoen in een driehoeks plantverband van 1,50 x 1,00 meter. In de eerste 10 jaar zal, naast de reguliere onkruidbeheersing, elke 2-3 jaar onderhoud in de vorm van snoei en dunning noodzakelijk zijn, daarna elke 5-10 jaar en zal onkruidbeheersing niet meer nodig zijn. In de beplanting tussen de laurierhaag en de Hulstenweg ontbreekt de boomvormende laag van iep en es. Na de ontwikkeling van deze beplantingsstrook zou het goed zijn als de haag van laurier verwijderd wordt.

Als grasland in de open ecologische wordt een 'bloemrijk grasland van het rivieren- en kleilandschap' verwacht. Nadat de niet natuurlijke overhoogte in het terrein is verwijderd zal na een lichte groundbewerking, door inzaai en door een passend extensief maaibeheer, waarbij het maaisel wordt afgevoerd, zal een natuurlijk bloemrijk weidevogelgrasland tot ontwikkeling komen. Beheer zal door de eigenaar worden verzorgd.

SINGEL



ECOLOGISCHE ZONE:





COLOFON

opdrachtgever:

Erwin Swanenberg

directeur

Swanenberg

projectteam:

Han Thijssen

landschapsarchitect BNT

MTD Landschapsarchitecten

Wilko Heemskerk

ontwerper

MTD Landschapsarchitecten



