

Gecombineerde landschappelijk inpassing

Mariëndonkstraat 40 & Mariëndonkstraat ‘ong.’, Elshout

datum: 10-11-2022
versie: #02

Ligging

De betreffende locaties zijn beiden gelegen aan de Mariëndonkstraat, als onderdeel van een (historische) bebouwingslint langs deze weg, waarbij het perceel op nummer 40 enigszins op de rand van bebouwde kom is gelegen en het ongenummerde perceel meer onderdeel uit maakt van het historisch lint. Op grotere schaal is de locatie gesitueerd ten noorden van Drunen, tussen Waalwijk en Vlijmen.

De Mariëndonkstraat is zoals al gezegd een historisch lint en vormt een verbinding met de kern van Haarsteeg. Volgens de ontwikkelingsvisie buitengebied (Heusden, 2010) ontstond Elshout als nederzetting op een hoger gelegen plaats die door de inklinking is ontstaan. Ten noorden van Elshout/ Haarsteeg verandert het landschap naar meer openheid met voornamelijk een agrarische functie.

De percelen waarop de bebouwing is gesitueerd, betreft hier een lange smalle verkavelde percelen. Dit slagenlandschap is typerend voor het gebied. De ondergrond was in eerste instantie bepalend voor de opbouw van het landschap en is in de loop der eeuwen door de mens ontgonnen en toegankelijk gemaakt.

Hoewel het slagenlandschap door de ruilverkaveling en de intensivering van de landbouw in structuur wordt aangetast, is impact van deze verkaveling in het landschap nog altijd zichtbaar.

Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)

Op deze locatie is een tuinbouwbedrijf aanwezig met een kas van ongeveer 3700 m² en enkele agrarische bedrijfsgebouwen, alsmede een bedrijfswoning die wordt bewoond door de initiatiefnemer.

Mariëndonkstraat ‘ong.’ (plandeel 2)

Het agrarisch perceel is in gebruik als dierenweide. Het perceel is rondom voorzien van een afrastering.

Inpassing

Het verzoek omvat de landschappelijke inpassing van een nieuwbouw (woning) op het perceel Mariëndonkstraat ‘ong.’ (plandeel 2) te realiseren in combinatie met het landschappelijk ‘opvangen’ van de nieuwe situatie op locatie Mariëndonkstraat 40.

Ten behoeve van een wijziging bestemmingsplan wordt o.a. een landschappelijke inpassing aangeboden middels dit planvoorstel.



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

Gecombineerde landschappelijk inpassing

Mariëndonkstraat 40, Elshout

datum: 10-11-2022
versie: #02

Mariëndonkstraat 40

Door de verstedelijkingsdruk in het gebied ten noorden van A59 (tevens glastuinbouw) dreigt de herkenbaarheid van de waardevolle bebouwingslinten Elshout en Haarsteeg af te nemen. Het voornemen dat aan dit initiatief ten grondslag legt bied echter mogelijkheden.
Door het verwijderen van de glastuinbouw-bebouwing, ontstaat er ruimte om de herkenbaarheid van het slagenlandschap aan het lint te versterken.
Om de openheid van het landschap niet te verstoren wordt de lengterichting van het slagenlandschap benadrukt met beplanting en wordt beplanting die de openheid of deze 'richting' verstoren niet voorgesteld.

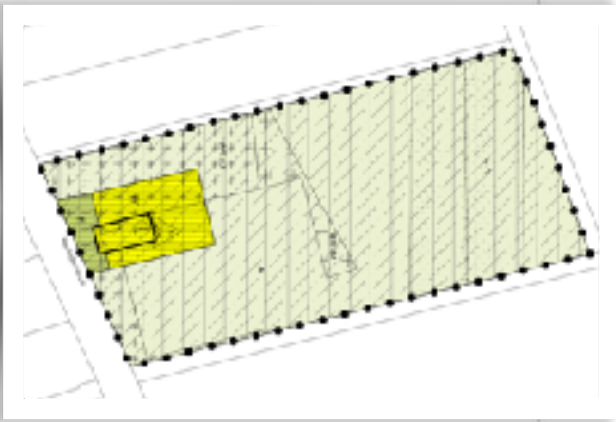
Beplanting

Op basis van de voorgestelde verbeelding en de bestaande situatie in acht nemende, wordt er voorgesteld om in te spelen op de karakteristieke parcellering van het landschap.
De situatie in acht nemend, worden verder de wensen van de ondernemer en de ruimtelijke analyse uit de ontwikkelingsvisie buitengebied van de gemeente meegenomen in het voorgestelde plan. Hierbij wordt (zo veel als mogelijk) gekozen voor PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie) en inheemse en gebiedseigen beplanting.

* Aan de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe elzensingel aangeplant met een lengte van circa 70 meter. Deze haag dient als perceelsafbakening, benadrukt de 'slagen' in het landschap en werkt als overgang van het landschap naar de bebouwing. In verband met de beschermingszone langs de A-watergang, wordt de haag op ruim 5 meter van de slootkant aangeplant.

* De oostzijde van het bebouwingsvlak wordt over de lengterichting volledig aangeplant met een (cultuurlijke) beukenhaag. Daarmee wordt eveneens de langgerekte parcellering benadrukt en wordt het cultuurlijke aspect van dit woonkavel aangekondigd.

* Een aanvullende ingreep wordt voorgesteld ter plaatse van het bestaande groen aan de westelijke zijde van het bouwvlak. De huidige beplanting is cultuurlijk van aard en bestaat voornamelijk uit taxus, diverse soorten coniferen en enkele heesters. Om dit groen kwalitatief te laten aansluiten bij voorgaande uitgangspunten, wordt voorgesteld om de bestaande beplanting op te waarderen. Daarbij worden exoten, niet-inheemse beplanting of beplanting die niet in goede staat is gerooid en wordt deze strook aangevuld met inheems plantmateriaal (bomen, struweel en bosplantsoen). Dit wordt hier niet verder uitgewerkt, maar uitgangspunt is dat de de nieuwe aanplant qua soort en beeld aansluit bij de nieuwe houtsingel (daarbij gebruik makende van bijvoorbeeld Els, Liguster, hazelaar, lijsterbes, veldesdoorn en/of hondsroos).



Legenda

 Bestaande bebouwing (behouden)

 Bouwvlak; bestemming wonen

 Bouwvlak bestemming tuin

 Nieuwe haag

 Optioneel: opwaardering, nieuw beplanting

 0 10 50





ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

Gecombineerde landschappelijk inpassing
Mariëndonkstraat 40, Elshout

datum: 10-11-2022
versie: #02

Mariëndonkstraat 40, Elshout

Plantenlijst

De toe te passen plantsoorten, aantallen, inclusief maat zijn hiernaast te vinden. De aantallen zijn gebaseerd op de verdeling zoals op voorgaande pagina omschreven.

Elzensingel:
Gewone Els - Alnus glutionsa

Cultuurlijke haag
Beuk - Fagus sylvatica

Beheer
Met betrekking tot het beheer van voorgaand omschreven plantmateriaal, moet worden uitgegaan van normale omstandigheden. Indien nodig dient grondverbetering te worden toegepast. Het geven van voldoende water en het bestrijden van eventueel ongedierte wordt als bekend beschouwd en daarom niet verder besproken.
Het onderhoud van de bomen beperken tot vormsnoei en/of het eventueel verwijderen van probleemtakken die de groei(vorm) bedreigen. Doel is om een gezonde boomvorm te krijgen waarbij een volle kroon van belang is. In het geval van hagen wordt uitgegaan van vormsnoei, bij singels wordt aangeraden om periodiek terug te zetten.

Kosten plantmateriaal inclusief aanplant & beheerpost - 6 jaar onderhoud					€996	€1.441
Beukenhaag, totaal aantal m: 70 mtr						
<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>		<u>Onderhoud</u>	<u>frequentie</u>	<u>kosten aanplant</u>	<u>beheer (6jr)</u>
320	Fagus sylvatica (NL bosplantsoen)	125/150	Vormsnoei knip-scheerhaag	Jaarlijks	€531	€491
Elzensingel, totaal aantal m: 70 mtr						
<u>aantal</u>	<u>Wetenschappelijke naam</u>		<u>Onderhoud</u>	<u>frequentie</u>		
280	Alnus glutinosa (NL bosplantsoen)	125/150	Dunning Struweelhaag L6B	10-jaarlijks	€465	€949
<u>Overige werkzaamheden</u>					€140	
	Grondbewerking (frezen/spitten)	2 are			€140	
<u>TOTAALSOM</u>						€2.577
Er is geen post onvoorzien, AKWR, percentage aannemerskosten of andere opslagen opgenomen in de prijsstelling.						
* Gerekend is met normen Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016)						
Let op: Over het prijspeil van deze subsidiebedragen is indexering van toepassing. De indexering is niet verwerkt in dit overzicht						
t.b.v. de herleidbaarheid van deze bedragen. Zie de afsluitende opmerking m.b.t. de totaalsom in de tekst.						



bestaande elzensingel



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com

Gecombineerde landschappelijk inpassing

Mariëndonkstraat ‘ong.’, Elshout

datum: 10-11-2022
versie: #02

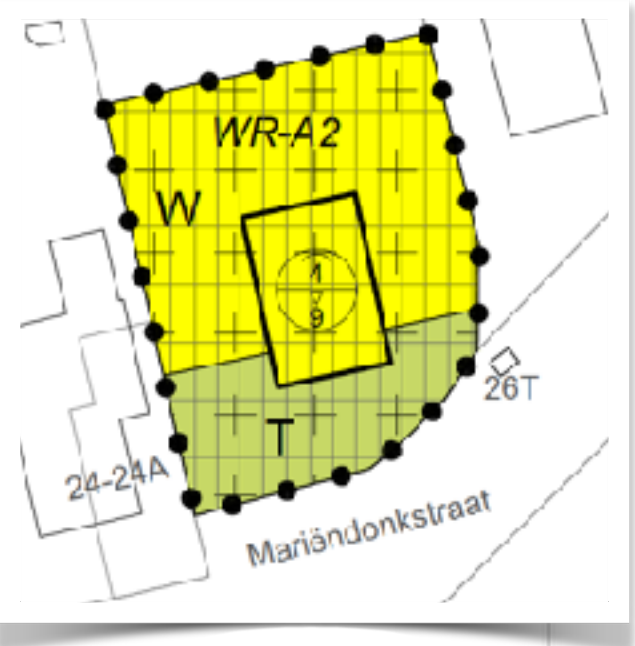
Mariëndonkstraat ‘ong.’

*Binnen de bebouwingsconcentratie van Elshout, aan het oude lint, geeft dit agrarisch perceel (in gebruik als grasland/weide) ruimte voor het ontwikkelen van een extra woning. Er is op dit perceel momenteel geen beplanting aanwezig.
Ruimtelijk is het van belang dat de langgerekte parcellering ook met de nieuwe bebouwing zo goed als mogelijk is ervaren kan worden.*

Beplanting

Op basis van de voorgestelde verbeelding en de bestaande situatie in acht nemende, wordt voorgesteld verstandig om te gaan met de beperkte ruimte die het perceel geeft voor het bewaren van een doorzicht.

- * Aan de oostelijke zijde vormt de beplanting op het belendende perceel ruimtelijk gezien een groene afscherming die achter de bebouwing in het landschap over gaat in een bomenrij. Om dit doorzicht, de parcellering en de bomenrij vanaf het lint aan te zetten wordt de aanwezigheid van een kleine sloot gebruikt om parallel een zaksloot te realiseren op eigen terrein met daaraan grenzend een strook met kruidenrijk gras met enkele knotwilgen.
- * Aan de westelijke zijde is nabij de erfgrens een afscherming van het naastgelegen perceel aanwezig. Om een uniform, groene begeleiding naar het achterliggende landschap te vormen wordt voorgesteld om hier een (cultureelrijke, geschoren) hoge beukenhaag aan te planten.
- * Om het erf van het lint af te screenen, en voor en achtertuin te scheiden, wordt een lage beukenhaag voorgesteld.



Legenda

- Bestaande bebouwing
- Nieuw bouwvlak (woning)
- Bouwvlak; bestemming wonen
- Bouwvlak bestemming tuin
- Nieuwe haag

0 10 20

N



Gecombineerde landschappelijk inpassing
Mariëndonkstraat ‘ong.’, Elshout

datum: 10-11-2022
versie: #02

Mariëndonkstraat ‘ong.’, Eishout

Plantenlijst

De toe te passen plantsoorten, aantallen, inclusief maat zijn hiernaast te vinden. De aantallen zijn gebaseerd op de verdeling zoals op voorgaande pagina omschreven.

Cultuurlijke haag
Beuk - Fagus sylvatica

Bomenrij:
Knotwilg (Salix alba)

Beheer
Met betrekking tot het beheer van voorgaand omschreven plantmateriaal, moet worden uitgegaan van normale omstandigheden. Indien nodig dient grondverbetering te worden toegepast. Het geven van voldoende water en het bestrijden van eventueel ongedierte wordt als bekend beschouwd en daarom niet verder besproken.
Het onderhoud van de bomen beperken tot vormsnoei en/of het eventueel verwijderen van probleemtakken die de groei(vorm) bedreigen. Doel is om een gezonde boomvorm te krijgen waarbij een volle kroon van belang is. Bij knotbomen is het van belang periodiek te knotten. In het geval van hagen wordt uitgegaan van vormsnoei.

Op basis van de kengetallen Subsidieregeling GBS PNB, komen de kosten van het plantmateriaal inclusief aanplant en beheer betreffende beide locaties uit op (2.577 + 1.857) 4.434 euro. Daar komt 20% planvorming (885 euro) bij, waardoor de totaalsom 5.320 euro zou bedragen.

De beleidsregel geeft echter aan dat er geïndexeerd mag worden. Volgens de data van het CBS* betreft het een indexering van 28,25% naar 2022 t.o.v. het prijspeil 2016. Dat betekend dat de de kosten van de beplanting geïndexeerd wordt naar (4.434 *1,28) 5.675 euro en de 20% plankosten naar (885 * 1,28) 1.133 euro.

De totaalsom inclusief indexatie komt daarmee uit op **6.808 euro**.

* <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83131NED/table?ts=1536307973279>

Kosten plantmateriaal inclusief aanplant & beheerpost - 6 jaar onderhoud					€609	€827
Bomen	6 stuks					
<i>aantal</i>	<i>Wetenschappelijke naam</i>	<i>maat (bij aanplant)</i>	<i>Onderhoud</i>	<i>frequentie</i>	<i>kosten aanplant*</i>	<i>beheer (6jr)</i>
6	Salix alba	Stek	knotten	3-jaarlijks	€70	€96
Beukenhaag - laag, totaal aantal m: 38 mtr						
<i>aantal</i>	<i>Wetenschappelijke naam</i>		<i>Onderhoud</i>	<i>frequentie</i>		
180	Fagus sylvatica	125/150	Vormsnoei	half-jaarlijks	€299	€397
Beukenhaag - hoog, totaal aantal m: 32 mtr						
<i>aantal</i>	<i>Wetenschappelijke naam</i>		<i>Onderhoud</i>	<i>frequentie</i>		
145	Fagus sylvatica	175/200	Vormsnoei	half-jaarlijks	€241	€334
Overige werkzaamheden					€420	
	Grondbewerking (frezen/spitten)	8 are			€280	
	Inzaaien kruidenrijk grasmengsel	150 m2			€140	
Plankosten - 2 locaties (20% van uitvoeringskosten)					€885	
	Opstellen ruimtelijke inpassing				€1.200	
	Uitwerking maatvast inrichtingsontwerp				€900	
	inclusief werktekeningen, beplantingsschema					
	Uitvoeringskosten (begeleiding, toetsing, afstemming)				€450	
	Beheerplan/richtlijnen beheer & advies onderhoud				€150	
TOTAALSOM					€2.742	
Er is geen post onvoorzien, AKWR, percentage aannemerskosten of andere opslagen opgenomen in de prijsstelling.						
* Gerekend is met normen Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016)						
Let op: Over het prijspeil van deze subsidiebedragen is indexering van toepassing. De indexering is niet verwerkt in dit overzicht						
t.b.v. de herleidbaarheid van deze bedragen. Zie de afsluitende opmerking m.b.t. de totaalsom in de tekst.						



ir. Paul Winkelmolen, Stedebouwkundige & Tuin- en Landschapsontwerper
+31 (0)6 26 39 88 86 | info@paulwinkelmolen.com | www.paulwinkelmolen.com