



Landschappelijk inpassingsplan

Tongerloseweg 3 Diessen



Colofon

ZLTO Advies

November 2020

Aanpassingen 15 april 2022, 13 oktober 2022

Kantoor 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's-HERTOGENBOSCH

Postbus 100

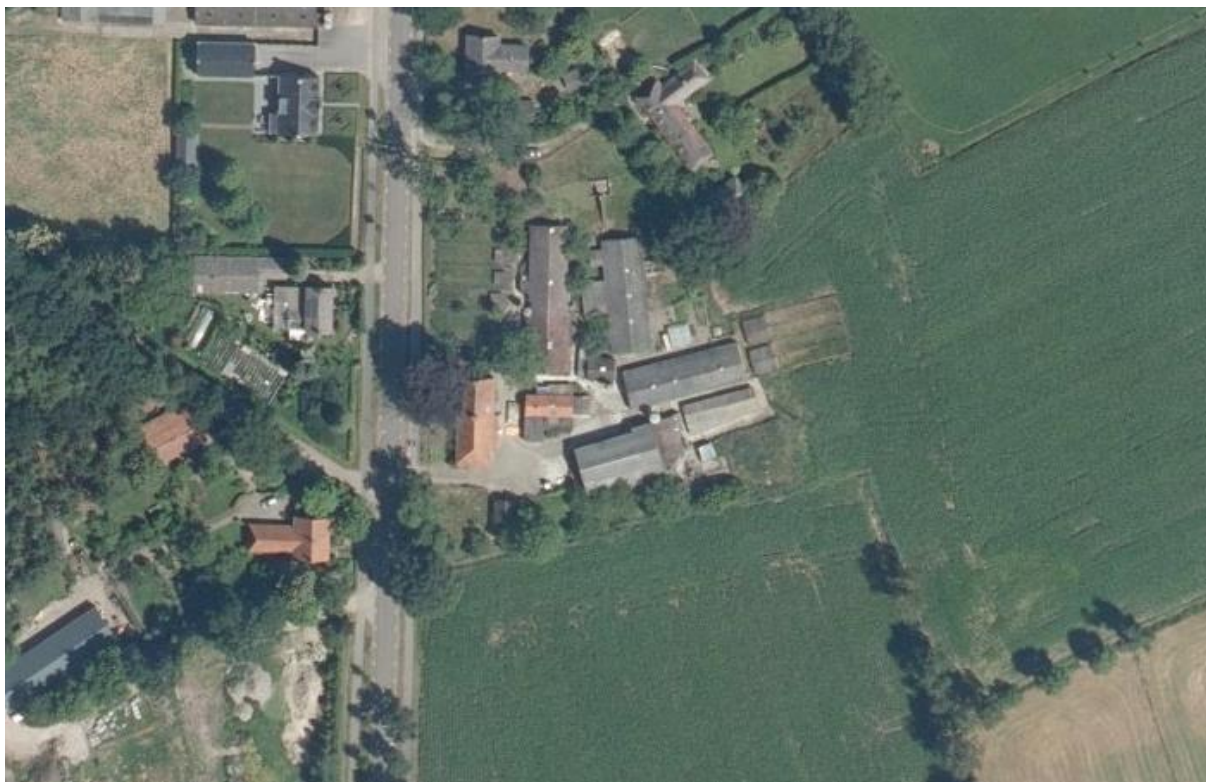
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

1. Aanleiding

Aan de Tongerloseweg nummer 3 tegen de dorpskern van Diessen ligt een voormalige varkenshouderij omgebouwd tot pluimveehouderij. Initiatiefnemers zijn woonachtig op het bedrijf en hebben het besluit genomen om de locatie niet langer agrarisch voort te zetten. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en in combinatie met de ligging van de locatie en het beperkte toekomstperspectief heeft initiatiefnemers doen besluiten een alternatieve bestemming te zoeken voor de locatie.

Daartoe is besloten het bedrijf te beëindigen, de stallen te slopen en in ruil voor deze kwaliteitswinst een ruimte-voor-ruimte woning te ontwikkelen op een deel van het perceel.

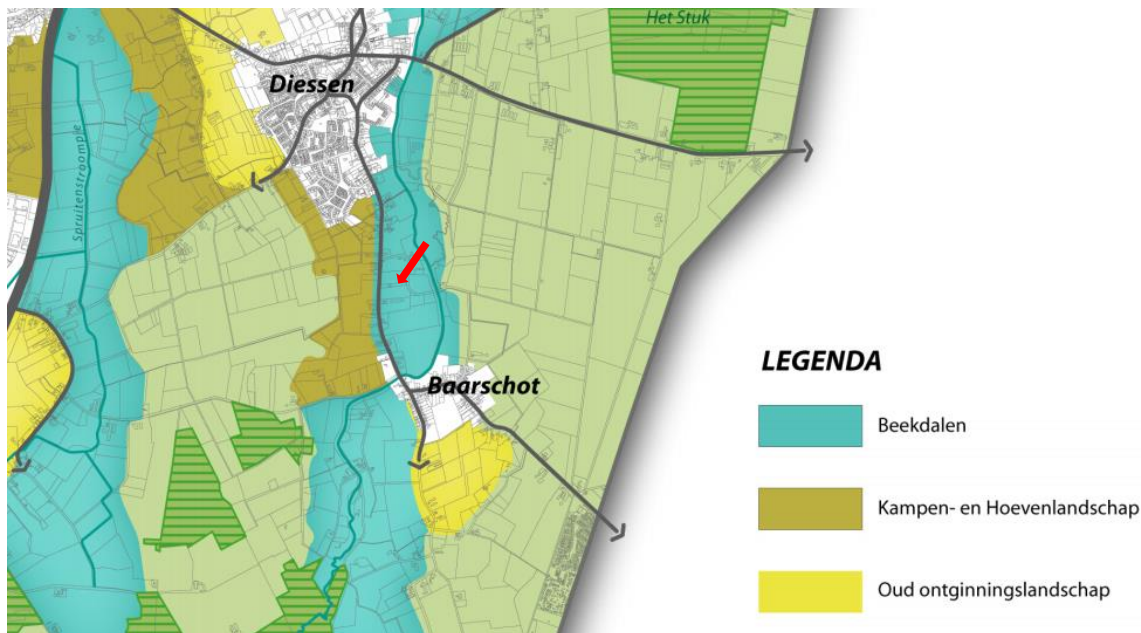
Een belangrijk onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing. In onderhavig document zijn de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving in beeld gebracht. Op basis van de landschappelijke kwaliteiten is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee een goede landschappelijke inpassing van de locatie wordt gewaarborgd.



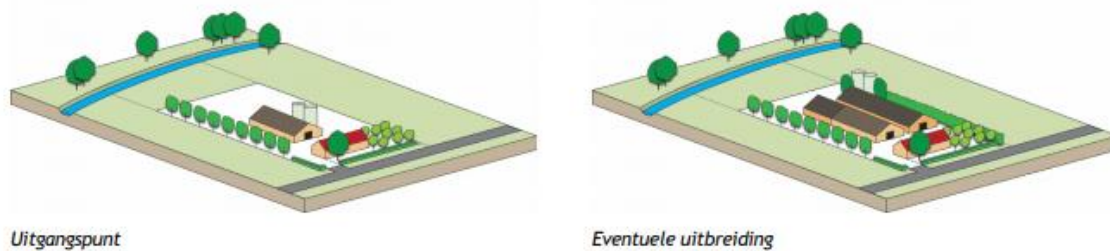
Figuur 1: Luchtfoto locatie

2. Visie gemeente

De locatie aan de Tongerloseweg 3 ligt volgens de structuurvisie 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014' in het landschapstype beekdal.



Figuur 2: Uitsnede kaart structuurvisie



Bij landschappelijke inpassing in het beekdal is het uitgangspunt in de structuurvisie om de volgende maatregelen voor erfbeplanting te nemen:

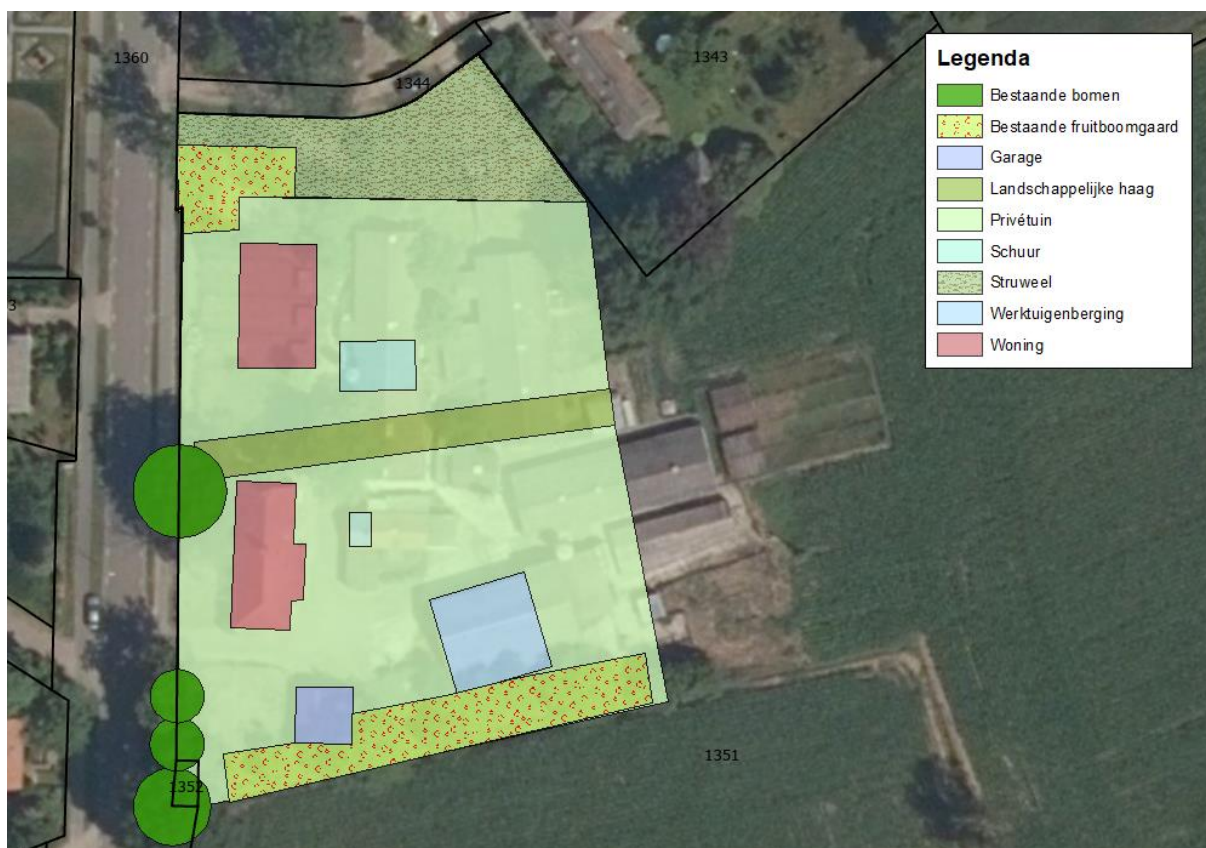
- Zijerfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Als cultuurvorm komen in het beekdal populierenakkers (voor de klompenindustrie) en knotbomen voor.
- De achtererfgrens blijft deels open (functionele relatie met agrarische gronden) en wordt deels ingeplant;
- De voorerfgrens blijft eveneens deels open waardoor zicht op het woonhuis behouden blijft;
- Naast functionele, verharde delen worden aan de wegzijde ook blokhagen en grasvlakken ingezet om het algehele beeld te verzachten;
- Boomgroepen, of solitaire, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwblok een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen.
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Bodemtype en daarbij behorende gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere:

- **Boomlaag**
 - Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
 - Schietwilg (*Salix alba*)
 - Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
 - Canadese populier (*Populus canadensis*)
 - Zachte berk (*Betula pubescens*)
- **Struiklaag**
 - Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Gewone vogelkers (*Prunus padus*)
 - Gewone vlier (*Sambucus nigra*)

3. Erfinrichtingsplan

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met het behoud van bestaande groenstructuren op de locatie. Voor de nieuwe groenstructuren is gekozen voor elementen die zijn beschreven in het stimuleringskader landschap van de provincie Noord-Brabant.

Met de sloop van de bedrijfsgebouwen die ten dienste stonden van de veehouderij op de locatie wordt al een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Daarnaast zijn er met name aan de voorzijde van de locatie al structuren aanwezig die zorgen voor een goede inpassing van de locatie. In het erfbeplantingsplan wordt met name vastgehouden aan de bestaande structuren. Wel wordt een erfafscheiding gerealiseerd die een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. Ook wordt er aan de noordzijde een struweel aangeplant tussen het plangebied en de naastgelegen woningen. Er blijft sprake op het achtererf sprake van een functionele openheid naar de achterliggende agrarische gronden.



Als erfafscheiding wordt er een struweelhaag geplant met een combinatie van meidoorn, sleedoorn, hondsroos en egelantier. Hiermee krijgen de woonlocatie en ruimte voor ruimte locatie een natuurlijke erfafscheiding die bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. De haag wordt over een lengte van circa 60 meter en een breedte van circa 5 meter aangeplant. In totaal krijgt de struweelhaag een oppervlakte van 306 m². Aan de noordzijde van het perceel wordt ook struweel aangeplant. Dit struweel heeft een oppervlakte van circa 550 meter. Het is op het langste stuk circa 55 meter en op het breedste stuk circa 20 meter.

Struweelhaag

Een struweelhaag bestaat vooral uit doornstruiken. De meidoorn komt het meest voor, gevolgd door de sleedoorn, hondsroos en egelantier. Struweelhagen komen voor in het Maasheggengebied in Oost-Brabant en op kleine schaal in de beekdalen. Als struweelhagen 'gevlochten' worden en ontstaat een 'vlechtheg'. De meeste struweelhagen worden niet gevlochten en bestaan uit breed uitgegroeide struiken. In het broedseizoen en in de winter trekken ze met een groot aanbod van bessen veel vogels aan. Vleermuizen gebruiken ze voor hun oriëntatie.



Figuur 3: Uitsnede elementbeschrijving stimuleringskader

Daarnaast zijn er in de huidige situatie twee schapenweides met fruitbomen aanwezig. Deze worden in de nieuwe situatie behouden en beheerd als hoogstamboomgaard. In de boomgaarden komen de volgende soorten voor: appelbomen, perenbomen en pruimenbomen.

Hoogstamboomgaard

Hoogstamboomgaarden staan vaak op en nabij erven, bij landgoederen en op buitenplaatsen. Ze hebben een belangrijke ecologische en landschappelijke betekenis. Daarom worden boomgaarden weer aangeplant, vaak met oude fruitrassen.



Figuur 4: Uitsnede elementbeschrijving stimuleringskader

3.2. Soorten en beheer

Met de volgende maatregelen wordt het gehele erf van een passende inrichting voorzien:

- Handhaven bestaande bomen op de locatie (totaal ca 300 m²)
- Planten van een struweelhaag met verschillende inheemse soorten als erfafscheiding bestaande uit:
 - o 30% meidoorn (Crataegus monogyna)
 - o 30% sleedoorn (Prunus spinosa)
 - o 20% hondsroos (Rosa canina)
 - o 20% egelantier (Rosa rubiginosa)Gemengd aanplanten in een strookbreedte van circa 5 meter.
In driehoeksverband te planten
Plantafstand circa 1,20 meter
1x per 5 jaar de uitstekers afzetten om wildgroei te voorkomen.
Totale oppervlakte struweelhaag 306 m²
- Planten struweel met verschillende inheemse soorten aan noordzijde plangebied bestaande uit:
 - o 30% meidoorn (Crataegus monogyna)
 - o 30% sleedoorn (Prunus spinosa)
 - o 20% hondsroos (Rosa canina)
 - o 20% egelantier (Rosa rubiginosa)Gemengd aanplanten in driehoeksverband.
1x per 5 jaar de uitstekers afzetten om wildgroei te voorkomen
Totale oppervlakte struweel 550 m²
- Behouden hoogstamfruitboomgaarden bestaande uit:
 - o Appelboom (Malus domestica)
 - o Perenboom (Pyrus communis)
 - o Pruimenboom (Prunus domestica)Plantafstand circa 10 meter
1 x per 2 jaar snoeien.
Totale oppervlakte hoogstamfruitboomgaarden is 570 m² (420 m² en 150 m²).

Totale oppervlakte aan groen op de locatie is 1.726 m².

De gemeente heeft het uitgangspunt dat voor een ruimte-voor-ruimte-kavel 10% van het bestemmingsvlak ingezet dient te worden voor landschappelijke inpassing. In het geval van de Tongerloseweg gaat het om 10% van 1.925 m² is 192,5 m² voor landschappelijke inpassing. Als landschappelijke inpassing ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte-kavel wordt uitgegaan van de noordelijk gelegen hoogstamfruitboomgaard, de struweelhaag aan de noordzijde van het plangebied van 550 m² en het deel van de landschappelijke haag op het perceel van de ruimte-voor-ruimte-kavel (99 m²). De totale oppervlakte van landschappelijke inpassing bedraagt 150 m² + 550 m² + 99 m² = 799 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale inspanning van 192,5 m².

Voor de bestemmingswijziging van het voormalige agrarische bedrijf met behoud van extra bijgebouwen is een LIR berekening gemaakt. Het gedeelte van de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde wordt ingezet voor landschappelijke inpassing. Bestaande uit het deel van de landschappelijke haag op het perceel van de woning bij het voormalig agrarische bedrijf (207 m²) en de zuidelijk gelegen hoogstamfruitboomgaard (420 m²). De totale oppervlakte die is gebruikt voor de landschappelijke inpassing is 627 m², deze oppervlakte is ook opgenomen in de LIR-berekening.

Alle elementen voor de landschappelijke inpassing (exclusief de bestaande bomen) krijgen de bestemming groen in de verbeelding bij het bestemmingsplan. De totale oppervlakte met de bestemming groen bedraagt 1.426 m².