Zandstraat Den Dungen

Landschappelijke inpassing Ruimte-voor-Ruimte woning
Zandstraat ongenummerd

In opdracht van Reland
opgesteld door ELINGS
op 28-05-2019

ELINGS

Zandstraat Den Dungen

Landschappelijke inpassing Ruimte-voor-Ruimte woning
Zandstraat ongenummerd

Opgesteld door:
ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
[redacted]
28 mei 2019

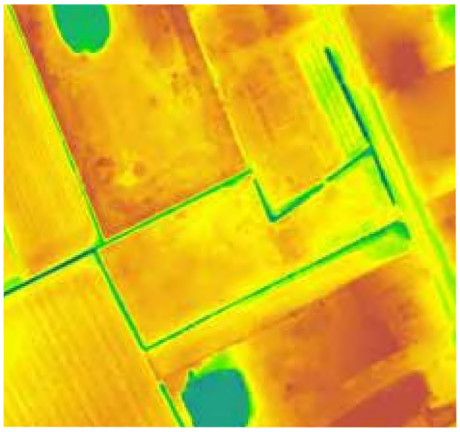
1 AANLEIDING

[redacted] (initiatiefnemer) wil op een onbebouwde locatie aan de Zandstraat, op de grens van het bebouwde gebied van de kern Den Dungen en het buitengebied, een woning bouwen. Omdat in de huidige situatie er geen juridische grond is om een woning te realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In dit geval een bestemmingsplanprocedure.

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Sint-Michielsgestel voor het oprichten van een woning aan de Zandstraat te Den Dungen. De gemeente heeft in haar principebesluit van 21 december 2016 aangegeven dat de plek die door de initiatiefnemer is voorgedragen voor de realisering van de woning, een aanvaardbare plek is. Conform het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel en de provincie Noord-Brabant is het verplicht om de woning landschappelijk in te passen. In dit stuk is daar uitvoering aan gegeven.

2. LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied betreft het perceel aan de Zandstraat met kadastrale gegevens Den Dungen sectie H 116.
Het perceel is gelegen aan de zuidwestrand van Den Dungen.
In figuur 1 is de ligging van het perceel in zijn omgeving weergegeven. De figuur geeft een indruk van het huidige terrein op de luchtfoto.



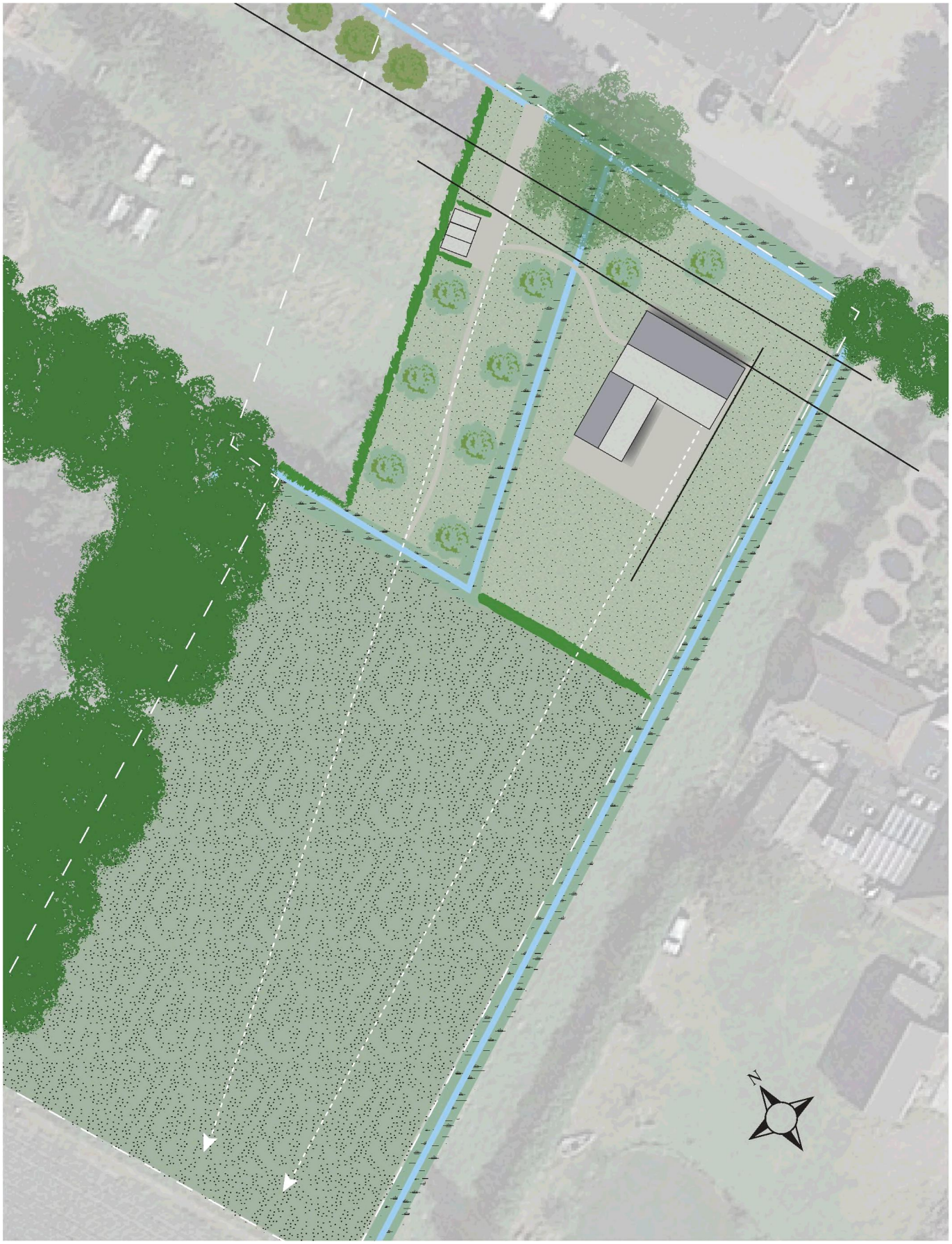
3. ANALYSE PLANGEBIED
IN RELATIE TOT DE ONTWIKKELING

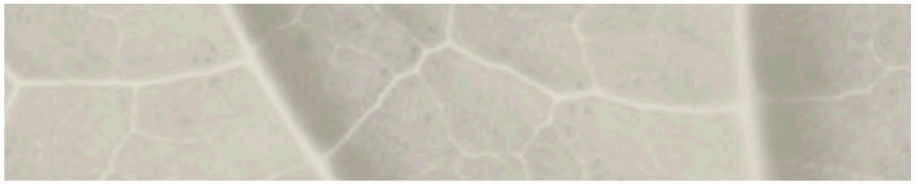
De ontwikkeling vindt plaats op een gedeelte van het perceel H116. De initiatiefnemer is tevens eigenaar van perceel H 707 waardoor deze ook gebruikt kan worden voor de landschappelijke inpassing.

Op de locatie van perceel 706 en perceel 707 stond van oudsher een boomgaard. Op perceel 706 staan nu nog oude rassen (middelhoog stammige) fruitbomen, zoals op het kaartje uit 1900 te zien is (www. topotijdreis.nl).
Aan de zuidwestzijde grenst de tuin aan een strook van het perceel dat tussen de tuin en de tuin van de buren ligt. Deze strook is nu onbeheerd (kruidenrijk) grasland, maar heeft een agrarische bestemming.
Vanaf de westzijde kijkt men het achterliggende open landschap in.

Watersysteem
Het perceel 116 is omgeven door een sloot. Zie foto en hoogtekaart links.

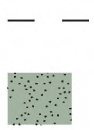
Natuurwaarden
De biodiversiteit in het agrarisch gebied gaat achteruit. Ook op landbouwpercelen waar agrarisch natuurbeheer wordt toegepast en maatregelen worden getroffen om de biodiversiteit in stand te houden, gaan weidevogels, planten en vlinders in aantal achteruit.
Door ecologische inrichting van het watersysteem op het perceel en terugplaatsen van fruitbomen kan een extra habitat voor flora en fauna worden gecreëerd.





EL

Legenda


nieuw bouwvlak

perceel 116 (kruidenrijk grasland)

tuin met fruitbomenlaantje

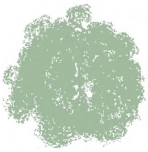
woonhuis en bijgebouw

terras

inrit

tuinpad

beukenhaag


aanwezige bomen

aanwezige fruitbomen (oude rassen)

te planten fruitbomen (oude rassen)

riet/ruigte

bestaande sloot

4. PLANTOELICHTING

4.1 Inrichting

de bebouwing

De woning met bijgebouw wordt in het ritme van de bebouwing aan de Zandstraat geplaatst. Ze staan op een ruim perceel om zich te verhouden tot de huidige woningen in de straat, op minimaal 15 meter van het hart van de straat.
Hierdoor staat de woning ruimer op de perceel en het ritme van de voortuinen is beter uitgebalanceerd.
Dit geeft een rustig straatbeeld. De oriëntatie van de woning en het bijgebouw zijn gericht op het achterliggende open landschap aan de westzijde.
De goothoogte van de woning mag 6 meter zijn en de nokhoogte 10 meter. Het bijgebouw mag aan het hoofdgebouw worden gebouwd.De woning en het bijgebouw kijken uit op de tuin op het zuiden, zodat vanuit de woning de tuin, het achterliggende perceel en het open landschap zichtbaar blijven.

de tuin

Het perceel ligt op het zuiden gesitueerd met vrij zicht op een open landschap.

Zichtlijnen naar het open landschap

In ons voorstel hebben we dit vrije zicht behouden en de tuin in relatie tot de omgeving ontworpen. We hebben bewust gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke elementen, zoals de omringende sloot met kruidenrijk grasland. De sloten hebben wij in het plan gevisualiseerd op de bestaande plek, maar kan door de eigenaar naar eigen inzicht worden verlegd.
Ook hebben we de oorspronkelijke functie van de voormalige boomgaard teruggebracht.
Daarnaast hebben we rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de woning en het perceel richting achterliggend landschap. Hierdoor wordt het gevoel van ruimte en beleving van het landschap gemaximaliseerd.

Het versterken van landschapsstructuren

Op perceel 116 en 707 worden vergelijkbare bomen teruggeplaatst, en worden de bomenrij vanaf perceel 706 doorgezet als erfafscheiding, net als het zelfde naastgelegen perceel.
Op perceel 707 vormt de fruitbomenrij een laan die leidt naar perceel 116 en het open landschap. Voorstel is om vanaf perceel 116 een paar bomen bomen in wildverband over het terrein te verspreiden zodat de cultuurlijke laan

overgaat in een natuurlijk landschap. Aangezien het achterliggende deel van perceel 116 niet tot deze ontwerp-opgave behoort hebben we dit voorstel nog niet ingetekend in de schets.
De bewoners rijden via de inrit tussen de fruitbomenlaan door, waardoor de zichtlijn naar het open landschap geaccentueerd wordt.
Aan de zuidwestzijde grenst de tuin aan een strook van het perceel dat tussen de tuin en de tuin van de buren ligt. Deze strook is nu onbeheerd (kruidenrijk) grasland, maar heeft een agrarische bestemming. Vanaf de westzijde kijkt men het achterliggende open landschap in. Door aan deze zijden geen bomenrij te plaatsen is er direct contact met de omgeving.

Waterretentie
De sloot aan de zuidkant van perceel 116 zal als regenwaterafvoer voor de toekomstige woning gaan fungeren. De oevers krijgen aan de woningzijde een flauw talud zodat de sloot beleefbaar wordt voor de bewoners. Hiermee creëer je tevens een extra regenwateropvang capaciteit. Het wateroppervlak van de greppel wordt namelijk vergroot door het flauwer maken van het talud. Hierdoor kan ook de greppel dieper worden gemaakt.

Natuurwaarden
Door de oevers ecologisch in te richten en het wateroppervlak te vergroten worden nieuwe ruimtes geboden voor amfibieën, vogels, vlinders en insecten om zich te huisvesten en beschutte plekken te vinden. Ook het terugplaatsen van fruitbomen zorgt voor het vergroten van de biodiversiteit. Het achterliggende perceel zou ingericht kunnen worden met kruidenrijk grasland.