

**Advies : Landschappelijke inpassing
Ruimte voor Ruimte woningen
nabij Werststeeg 30
te Sint-Michielsgestel**

Datum : 26 oktober 2017

Opdrachtgever : Dhr. Schouten & Dhr. Van Uden

Projectnummer : 211x08941

Opgesteld door : R. van Och

i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

Het planvoornemen betreft twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Werststeeg op de percelen: sectie L no. 2877 en sectie L no. 1234. Elke woning heeft een eigen initiatiefnemer, maar vanwege de ligging naast elkaar wordt de landschappelijke inpassing integraal opgepakt. Voor beide woningen is afzonderlijk een principeverzoek ingediend en daarop door de gemeente een principeakkoord afgegeven.



Globale ligging plangebied

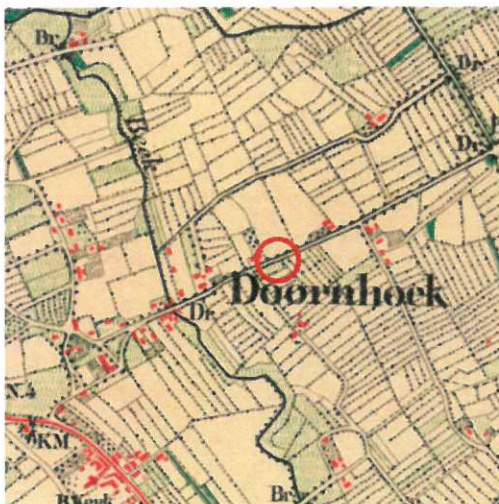
Kenschets landschap

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Berlicum in de gemeente Sint Michielsgestel, net buiten de bebouwde kom aan de weg tussen Berlicum en de A59. Het plangebied ligt naast Werststeeg 30.

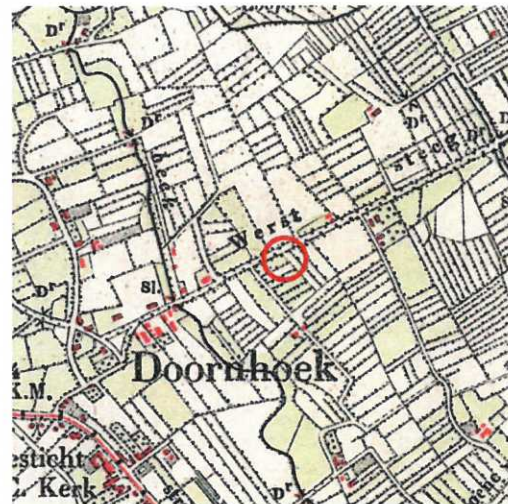
Het plangebied is gelegen in een relatief open landschap met vooral rond de bebouwingsconcentraties dichte beplanting. Vanaf de Werststeeg zijn op verschillende plaatsen ruime doorzichten tussen de bebouwing en bosschages naar het achterliggende open landschap. Het landschap wordt begrenst door de bomenrijen en lanen langs de wegen en de bosschages verderop in het landschap.

Het landschap rond het plangebied is in de loop der tijd sterk veranderd. Het gebied is relatief vroeg ontgonnen. Al eind negentiende eeuw is het gebied volledig in gebruik voor de landbouw. De verkaveling is in die periode nog zeer kleinschalig met veel bomenrijen, of houtsingels. De hoeveelheid bebouwing is dan nog zeer beperkt. In de tweede helft van de twintigste eeuw is het gebied qua structuur sterk grootschaliger geworden. In de jaren vijftig is er nog een periode waarin er veel boomgaarden te vinden zijn, maar een aantal decennia later zijn deze bijna allemaal verdwenen. Tevens groeit in deze periode de kern Berlicum snel en wordt ook de bebouwingdichtheid rond de Werststeeg in rap tempo groter. Dat de landbouw al lange tijd actief is rond de Werststeeg is ook terug te zien in de bodemkaart. Rond de Werststeeg heeft zich een enkeerdgrond (zEZ21) gevormd ten gevolge van de jarenlange bemesting. Met grondwatertrap VI betreft het hier een relatief droog gebied.

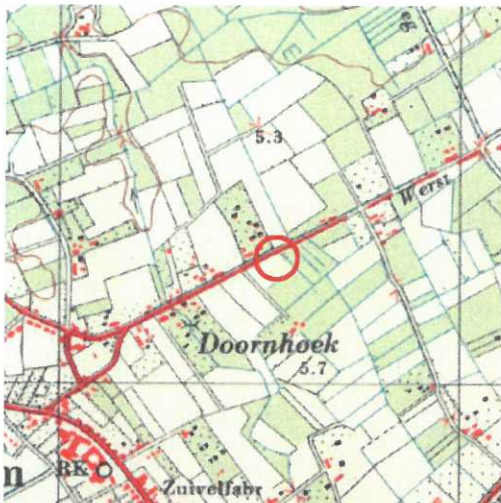
Kenmerkende landschapselementen voor dit gebied zijn de bomenlanen en rijen, houtsingels en van vroeger uit de fruitboomgaarden. Daarnaast zijn de doorzichten vanaf de openbare weg karakteristiek voor de Werststeeg.



Situatie rond 1870 (bron: topotijdreis.nl)



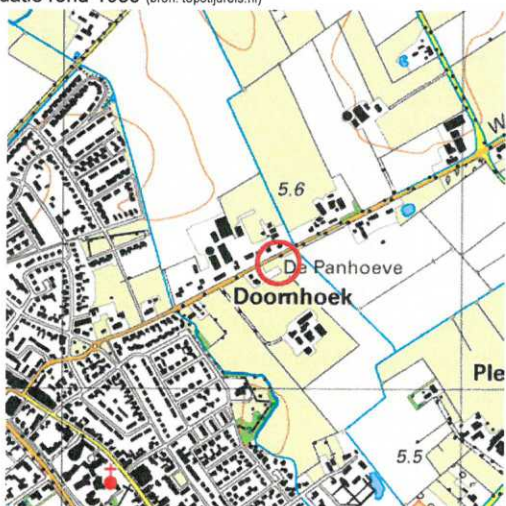
Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



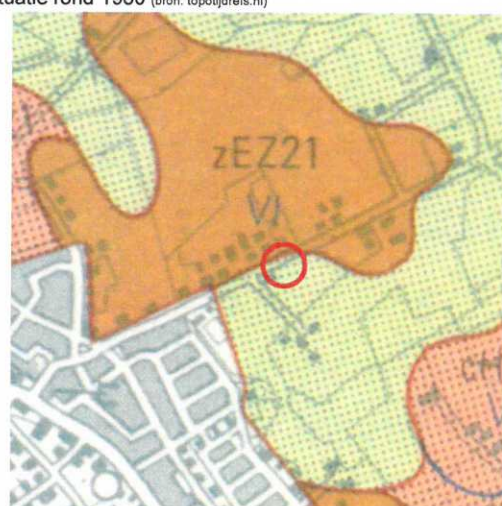
Situatie rond 1956 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1980 (bron: topotijdreis.nl)

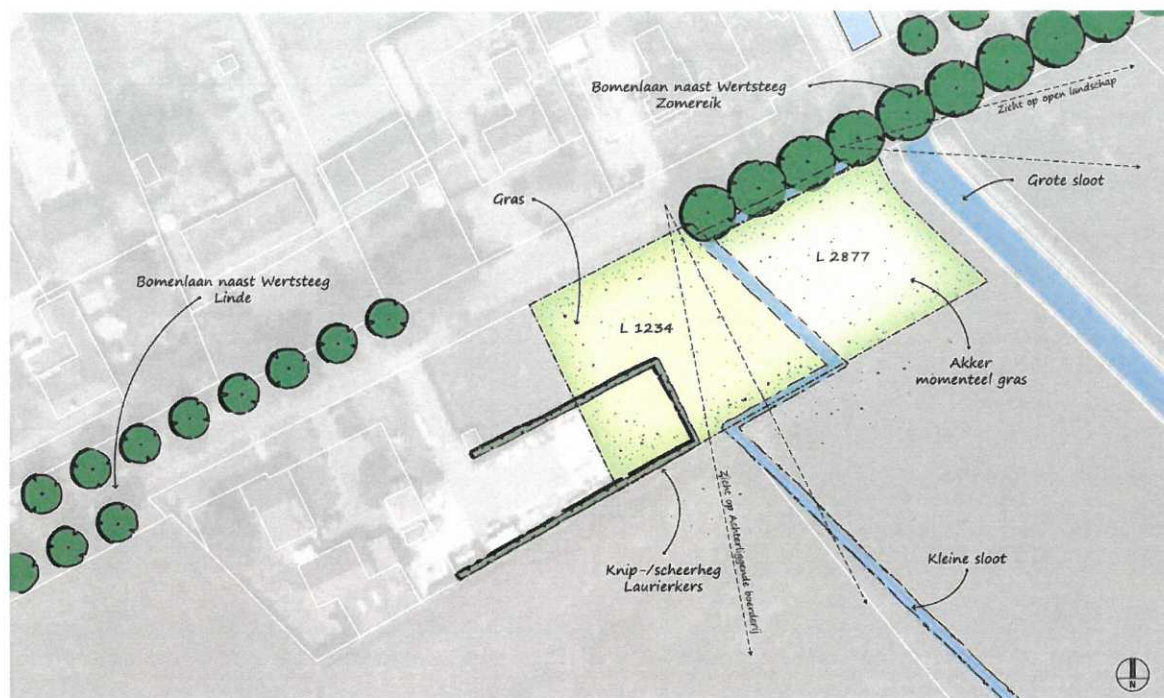


Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Huidige situatie plangebied



Schets huidige situatie plangebied

Het perceel L 2877 is in gebruik als agrarische grond, momenteel gras. In die hoedanigheid is er geen beplanting aanwezig op dit perceel. Voor het perceel is naast de Werststeeg een bomenrij van Zomereik aanwezig. Verder richting het noorden gaat deze bomenrij over in een bomenlaan. Het perceel wordt aan drie zijden omringd door sloten.

Het perceel L 1234 is enerzijds in gebruik als buitenopslag voor het bouwbedrijf die is gevestigd aan de Werststeeg 30 en anderzijds in gebruik als agrarische grond. Dit perceel is omringd met een hoog hekwerk. Daarnaast wordt een deel van het perceel afgebakend door een hoge knip-/scheerheg van Laurierkers. Gezien vanaf de Werststeeg ligt achter dit perceel een boerderij waarbij de grote schuren prominent zichtbaar zijn in het verder open landschap. Voor dit perceel zijn geen bomen aanwezig naast de straat.



Perceel L 1234 met op de achtergrond zicht op de grote schuren van de achterliggende boerderij



Perceel L2877 met doorzicht naar het open landschap



Bomenlaan naast de Werststeeg, gezien richting het noorden.



Bomenrij vóór perceel L 2877 gezien richting kern Berlicum

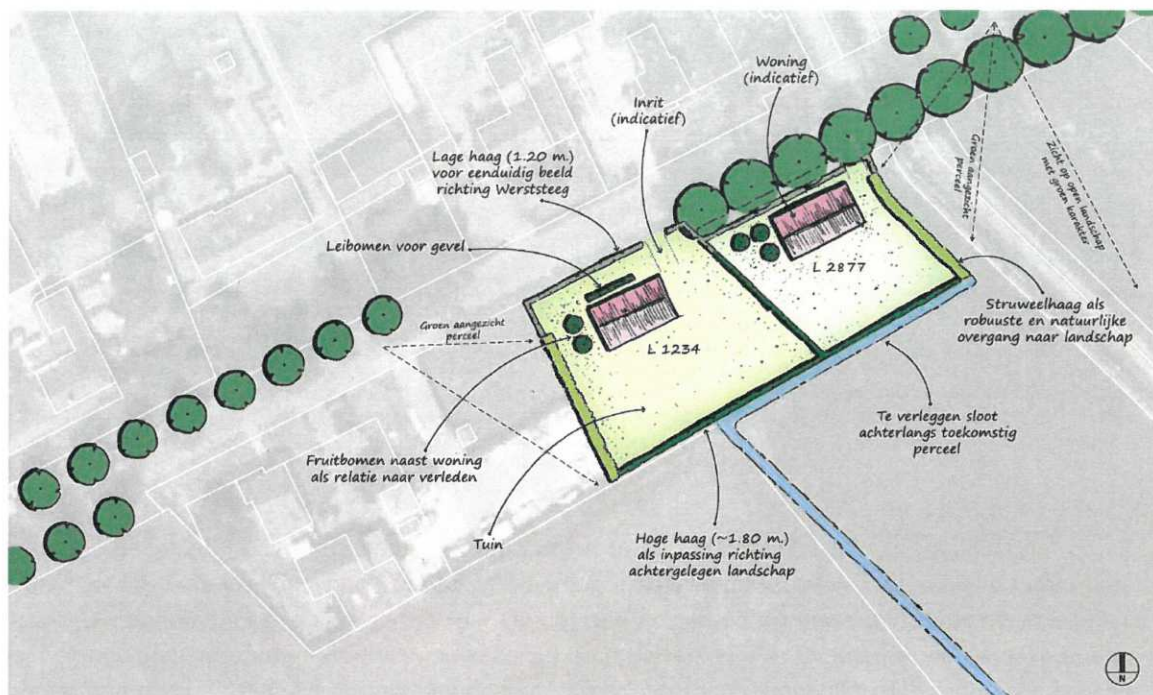
Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Vanwege de ruimte-voor-ruimte titels is een kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk en dient enkel voldaan te worden aan een goede landschappelijke inpassing.

Ondanks dat beide voorziene ruimte-voor-ruimte woningen een eigen initiatiefnemer hebben, is besloten de landschappelijke inpassing gezamenlijk op te pakken. De percelen liggen naast elkaar en zullen in die hoedanigheid een landschappelijke verbinding hebben. Door één plan op te stellen voor beide percelen kan voorkomen worden dat een versnipperd beeld ontstaat naast de Werststeeg.

Om een eenduidig beeld vanaf de Werststeeg te creëren wordt voorgesteld beide woningen op een vergelijkbare wijze in te passen. Een lage knip-scheerheg zal de overgang vormen van de openbare weg naar de privé tuin. Met een hoogte van +/- 1,20 m. zal deze haag het zicht op de woningen niet belemmeren. Deze lage haag loopt door tot 1 meter achter de voorgevel van de woning zodat op de hoekpunten van de kavels de doorzichten naar het achtergelegen open landschap behouden blijven. Naast beide woningen zullen enkele fruitbomen aangeplant worden als relatie naar het landschap van het verleden waar de vele boomgaarden dit landschap kenmerkten. Bij de woning op perceel L 1234 zijn geen bomen aanwezig naast de Werststeeg. Deze gevel wordt daarom ingepast met een drietal leibomen.

Om de buitenzijde van beide percelen een natuurlijke groene uitstraling te geven is een robuustere inpassing nodig. Zeker aan de zijde van perceel L 2877 vormt dit de overgang van de privé tuin naar het open landschap. Aan de buitenzijde van beide percelen wordt daarom een gemengde struweelhaag voorgesteld. Tussen beide percelen en aan de achterzijde van beide percelen wordt een hoge knip-/scheerhaag van +/- 1.80 m. voorgesteld in dezelfde soort als de lage haag aan de straatzijde. Deze hoge haag zal vanaf de openbare weg slechts beperkt zichtbaar zijn, maar om ook aan deze zijden een eenduidig beeld te creëren zal de hoge haag aangeplant worden.



Schets inpassing (tekening op schaal in bijlage)

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende maatregelen:

- Aanplant lage knip-/scheerheg
- Aanplant hoge knip-/scheerheg
- Aanplant gemengde struweelhaag
- Aanplant leibomen
- Aanplant fruitbomen

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheemse bladverliezende soorten. De fruitbomen en hagen spelen een belangrijke rol in het beplantingsplan. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) Fruitbomen	5 st.	Hoogstam fruitbomen, bij voorkeur lokale rassen. Plantmaat aanplant: 14-16, Eindhoopte: 5m.	Zoals op tekening aangegeven, onderlinge afstand 4 meter
(2) Leibomen	3 st.	Linde Plantmaat aanplant: 16-18, Eindhoopte: 3,5 m.	Enkele rij, onderlinge afstand 3 meter.
(3) Gemengde struweelhaag	110 m ²	Sortiment: - Veldesdoorn	Dubbele rij, 10 stuks per m ² ,

		- Eenstijlige meidoorn - Gele kornoelje - Vlierbes	driehoeksverband.
		Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 3 m.	
(4) Lage knip-/scheerheg	56 m ²	Gewone Beuk Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,2 m.	Dubbele rij, 10 stuks per m ² , driehoeksverband.
(5) Hoge knip-/scheerheg	73 m ²	Gewone Beuk Plantmaat aanplant: 120- 140, Eindhoogte: 1,8 m.	Dubbele rij, 6 stuks per m ² , driehoeksverband.

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- De fruitbomen worden éénmaal per twee jaar gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden worden verricht tussen 1 augustus en 15 maart.
- Het platte vlak van een leiboom minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar.
- De struweelhaag kan vrij uitgroeien. Eens per vijf jaar zal de bossingel op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid worden. Overhangende takken worden 1 maal per 2 jaar teruggesnoeid
- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

Conclusie

Met deze voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing van het voorgestelde initiatief. Extra aandacht is besteed aan de overgangen van de openbare weg naar de privé tuin en van de privé tuin naar het omringende landschap. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren en tevens een relatie heeft met de historie in de vorm van enkele fruitbomen.