

Landschappelijk inpassingsplan De Bus 2 te Sint-Michelsgestel



Colofon

Status:	Definitief
Project:	BE/2016/324
Datum:	21 maart 2017
Samensteller(s):	ing. C.J. Blom
Opdrachtgever:	dhr. M. van den Berkmortel, De Hoefsmid 12, 5272 RK Sint-Michelsgestel
Contactpersoon:	mr. D. Wintraecken (Wintraecken Advies), Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel
Foto omslag:	Vanaf De Bus richting de planlocatie (vooraanzicht)

Disclaimer

Blom Ecologie bv is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.

© Blom Ecologie bv / dhr. M. van den Berkmortel & Wintraecken Advies

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie bv worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Inhoud

1 Achtergronden	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Landschappelijke inpassing	6
2 Realisatie.....	7
2.1 Uitloopgebied o.a. Smaldonk	7
2.2 Landschappelijke inpassing	8

1 Achtergronden

1.1 Aanleiding

Aan De Bus 2 te Sint-Michelsgestel is een woning met enkele opstallen gesitueerd. De woning verkeert in slechte staat van onderhoud. Familie Van den Berkmortel heeft de woning recentelijk aangekocht en is voornemens om de woning en bijgebouwen te slopen om vervolgens een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren (figuur 1).

De planlocatie bestaat uit een woning met enkele schuren en stallen. Het perceel bestaat verder uit verharding, groenstroken, tuinen en enkele kleine weidepercelen. De woning bestaat uit gemetselde muren het dak is bedekt met dakpannen. De schuur achter de woning bestaat uit gemetselde muren, het dak bestaat uit dakpannen en golfplaten. De overige schuren en stallen bestaan uit enkelwandige houten en golfplaten wanden met plat dak van golfplaten. De schuren en stallen fungeren als dierenverblijf (schapen, pony's en paarden) en/of opslag van materiaal en materieel t.b.v. het houden van dieren. Langs de zuidoostgrens van het perceel is sprake van een groenstrook. De weidepercelen zijn omrasterd met schrikdraad en hekwerken. Rondom de woning en de achtergelegen schuur is sprake van een tuin.

De planlocatie wordt vrijwel geheel omgeven door weide- en akkerpercelen. Aan de zuidwest- en noordoostgrens liggen een kavelsloot. Ten noordoosten is een productiebos gesitueerd. De directe omgeving bestaat uit het buitengebied van Sint-Michelsgestel, woonwijken aan de zuidoostzijde van Sint-Michelsgestel, plattelandsinfrastructuur (met bomenlanen), grasland- en akkerbouwpercelen.



Figuur 1 De planlocatie (rood gearceerd) is gelegen aan De Bus 2 te Sint-Michelsgestel (bron: ruimtelijkeplannen).

1.2 Landschappelijke inpassing

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in 2011 door BRO de Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel op laten stellen. In deze structuurvisie wordt per bebouwingsconcentratie uitgewerkt welke landschappelijke inrichting en ontwikkelingen al dan niet wenselijk zijn. De structuurvisie is opgesteld met als doel het wensbeeld van de gemeente te formuleren en anderzijds de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen te schetsen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dragen initiatiefnemers bij aan het ontwikkelen en realiseren van het wensbeeld van de gemeente. Derhalve dient een landschappelijke inpassing of erfinrichtingsplan te worden opgesteld om de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. In de gemeente Sint-Michielsgestel zijn 17 verschillende bebouwingsconcentraties onderscheiden.

De planlocatie is gelegen nabij de bebouwingsconcentratie Zuidoostzijde Sint-Michielsgestel. Het gebied ligt op een geaccidenteerde zanderige ondergrond. Het vormt de overgang van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel naar het Dommeldal, en het kleinschalige historische landschap de Geelders in het zuidoosten. De kernrandzone wordt doorsneden door de Schijndelseweg. De bebouwing ligt op enkele plaatsen op enige afstand van de weg, die begeleidt wordt door drie rijen Eiken.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft voor de Zuidoostzijde Sint-Michielsgestel de volgende te behouden ruimtelijke kwaliteiten gedefinieerd (Structuurvisie):

- Landelijke en groene uitstraling;
- Zichtrelatie met Dommeldal en het kleinschalig landschap;
- Laanbeplanting, in het bijzonder de historische eiken langs de-
- Gemonseweg;
- Grillige verkavelingsstructuur;
- Erf- en kavelbeplantingen.



Figuur 2 De planlocatie nabij de Zuidoostzijde Sint-Michielsgestel (bron: uitsnede Structuurvisie).

2 Realisatie

2.1 Initiatief De Bus 2 te Sint-Michelsgestel

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen bepaald wat het wensbeeld is in de bebouwingsconcentratie Zuidoostzijde Sint-Michelgestel. Het initiatief bestaat uit de sloop van een woning met enkele opstallen of delen hiervan realisatie van een woning aan de Bus 2 te Sint-Michelgestel. Ten aanzien van nieuwe woningen langs de Zuidoostzijde Sint-Michelgestel zijn de volgende, voor dit initiatief relevante, doelstellingen en randvoorwaarden opgenomen in de Structuurvisie:

- Aantal zoeklocaties is 0;
- Noordzijde Schijndelseweg toekomstige stedelijke uitbreiding van de kern Sint-Michelgestel;
- De stedelijke uitbreiding moet bijdrage aan de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied;
- Geen nieuwe bebouwing langs de Schijndelseweg;
- Sloop geniet de voorkeur boven gedeeltelijk hergebruik;
- Aanleg van wandelroutes richting het Dommeldal.

Tevens zijn in de structuurvisie een aantal suggesties opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. De voor dit initiatief (deels) relevante suggesties betreffen:

- Ontstening van agrarische bedrijven /verkleinen van de korrelgrootte van bedrijfskavels;
- Nieuwe economische dragers binnen bestaande bebouwing is mogelijk. Deze nieuwe economische dragers dienen wel een kleinschalige uitstraling en geen verkeersaantrekkende werking te hebben en aan te sluiten bij de kern;
- Het kleinschalig landschap door middel van sloop van grote bedrijfsopstallen;
- Het versterken van de laanstructuur waar deze onderbroken is;
- Het omzomen van opstallen met groen (inheemse en karakteristieke soorten);
- Op vrijkomende agrarische kavels kan te allen tijde gebruikt worden gemaakt van de regeling 'Ruimte-voor-Ruimte';
- Het aanleggen van extensieve wandelroutes door het Dommeldal.

De locatie ligt in een gebied met de gebiedsaanduidingen Historisch landschap en Besloten gebied. In de beoogde landschappelijk inpassing is gestreefd naar het zoveel mogelijk behouden van historische elementen. Dit wordt vormgegeven door de bestaande percelen te accentueren met ander functies (siertuin, gras en kruidenrijk grasland). De beslotenheid te vergroten (aanplant bomenrijen en solitaire bomen) en het verplanten of opnieuw realiseren van de bestaande bosschage ter plaatse van de nieuwe woning.

2.2 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen tegen de oostgrens van het gebied Zuidoostzijde Sint-Michelgestel. Het initiatief bestaat uit de sloop van en bestaande woning en enkele bijgebouwen alsmede het realiseren van een woning op het perceel. De grote schuur achter de woning blijft behouden en wordt deels aangepast. De positionering van de nieuwe woning, verharding en dergelijke zijn nog niet exact bepaald. Op basis van enkele reguliere uitgangspunten is een indicatieve impressie opgenomen van de toekomstige positionering.

De inpassing van de woning wordt vormgegeven door het behouden van de reeds aanwezige laanvormige structuren langs de zuidoost- en zuidwestzijde van het perceel. Ter plaatse van de weidepercelen worden alle bestaande afrasteringen verwijderd en wordt het geheel omgevormd naar een natuur/landschapstuin met inheemse grassen, kruidachtige vegetatie en solitaire bomen (inheemse soorten en fruitbomen).

Op het noordwestelijke deel van het perceel wordt een kruidenrijk grasland gecreëerd met inheemse soorten en een natuurlijk c.q. verwilderd contour. Centraal op het perceel wordt een kleine grondwal opgeworpen om meer accentuatie in het terrein en biotopen voor diverse flora en fauna te creëren. Langs de noordwest grens van het perceel worden knotwilgen of elzen aangeplant. Dit versterkt de laanvormige structuur en biedt gunstige omstandigheden voor (beschermde) fauna zoals steenuil en vleermuizen. Het overige deel van het perceel zal, voor zover de bebouwing dit toelaat, een open karakter hebben (hoog aandeel lage beplanting: m.n. gras). Op de volgende pagina is een impressie opgenomen van de beoogde landschappelijke inpassing.

Tevens wordt geadviseerd om de woning te ontwikkelen conform het concept natuurinclusief bouwen. In de nieuwe woning kunnen voorzieningen worden aangebracht voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en spreeuw. Rondom de woning kunnen voorzieningen worden aangebracht ten behoeve van insecten (insectenhôtels), steenuil, ooievaar, torenvalk kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor de maatwerk 'ecologische inrichting' van het terrein adviseren we u contact op te nemen met een daartoe gespecialiseerde hovenier, belangenvereniging, leverancier van faunavoorzieningen of ecoleog.

