

Landschappelijk inpassingsplan 'Woningsplitsing Werststeeg 54'



Colofoon

Opdrachtgever:	Rose en de Bie B.V.
Titel rapport:	Landschappelijk inpassingsplan 'Woningsplitsing Werststeeg 54'
Projectnummer:	215001
Datum:	22 juni 2022
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. ir. M. Rose
Gegevens opdrachtgever:	Werststeeg 54, 5258 TB Berlicum
3span Tuin en landschap:	Mevr. ing. M. Engelen, tuin- en landschapsontwerper



Prins Hendrikstraat 7, 5953 ES Reuver
Tel. 077-8515621, www.3span.nl, E-mail. contact@3span.nl

Inhoudopgave

1. Inleiding	p. 7
1.1 Aanleiding	
1.2 Kader	
1.3 Structuurvisie buitengebied gemeente Sint-Michielsgestel	
2. Plangebied	p. 9
2.1 Landschappelijke kenmerken	
2.2 Plangebied	
3. Inpassingsplan	p. 14
3.1 Inpassingsplan	
3.2 Sortiment	
3.3 Beheer	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Sint-Michielsgestel verleent een positief principebesluit ten aanzien van het initiatief 'woning splitsing bestaande langgevelboerderij aan de Werststeeg 54 te Berlicum'. De vervolg stap is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met als onderdeel een landschappelijk inpassingsplan.

1.2 Kader

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft voor haar eigen grondgebied een regeling opgesteld waarbij wordt aangesloten op het provinciaal beleid, namelijk het bestemmingsplan en de structuurvisie. Mocht blijken dat een initiatief niet past volgens het bestemmingsplan dan wordt bekeken of het initiatief mogelijk is middels de structuurvisie en onder welke voorwaarden.

Middels toetsing blijkt dat het initiatief niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. De opgestelde voorwaarden in de structuurvisie bieden echter mogelijkheden voor het initiatief.

1.3 Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel

De structuurvisie is tweeledig, enerzijds wordt het wensbeeld van de gemeente weer-gegeven en anderzijds biedt het ruimte voor nieuwe ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden. De kern van de structuurvisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van karakteristieke landschapsstructuren doordat initiatieven hier aan bijdragen. Een groen-met-rood koppeling zorgt er voor dat kansen worden geboden voor functies die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied, maar wel naar aard en omvang passen in een bebouwingsconcentratie. Het initiatief is gelegen aan de rand buiten de in de structuurvisie aangegeven bebouwingsconcentratie Werststeeg en valt daarmee onder het overige buitengebied.

Zie figuur 2.1 pagina 8.

Initiatieven in het overige buitengebied zijn niet per definitie onmogelijk. Het bestemmingsplan vereist het opstellen van een erfbepantingsplan en het verbeteren van de omgevingskwaliteit ter plaatse.

De structuurvisie stelt dat de vormgeving van de kavel en de tuin het landschap, de directe omgeving en ook elkaar dienen te versterken. De keuze van de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap met inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. De landschappelijke inpassing dient zo te zijn dat doorzichten naar het landschap blijven bestaan.



Figuur 1.1 Ligging plangebied kaart bebouwingsconcentratie. Bron: Structuurvisie buitengebied Sint-Michielsgestel

2. Plangebied

2.1 Landschappelijke kenmerken

De gemeente Sint-Michielsgestel behoort tot landschapsstructuur 'De Meijerij'. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De regio wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden.

Het initiatief ligt ten zuidoosten van de kern Berlicum in de jonge, relatief open zand-ontginningen.

De ondergrond bestaat uit ten dele verspoelde dekzanden.

De verkaveling in het gebied is grootschalig en rationeel. Langs het lint zijn agrarische ondernemingen te vinden met de meeste bebouwing aan de weg gelegen. Door de verspreiding van de bebouwing langs het lint ontstaan doorzichten naar het achterliggende landschap.

De landschappelijke kenmerken voor de Werststeeg bestaat uit laanbeplanting in de vorm van Eiken.

Verder zijn er sporadisch erfbeplanting en houtsingels te vinden. Daarnaast zijn de doorzichten vanaf de openbare weg karakteristiek voor de Werststeeg.

Gemeente Sint-Michielsgestel hecht veel waarde aan behoud van de open of gesloten gebieden. Het open karakter van het lint dient te worden gehandhaafd aangevuld met erfbeplanting.



Figuur 2.1 Foto laanbeplanting straatzijde initiatief. foto-opname 29-12-2021

De achterzijden en zijkanten van kavels zijn vanuit het landschap en door de doorzichten in het lint goed zichtbaar. Met erfbeplanting kunnen erven en huiskavels representatief zijn vormgegeven en daarmee voorzien in een groene mantel.

2.2 Plangebied

Het initiatief is gelegen aan de Werststeeg 54 te Berlicum. Het pand betreft een langgevel boerderij waarvan de agrarische functie al enige tijd geleden is opgeheven. Sindsdien is het plangebied in gebruik als woonkavel met hobbydieren.



Figuur 2.3 Luchtfoto plangebied met omgeving, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 2.4 Luchtfoto plangebied kavelgrenzen, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De voorzijde van de boerderij biedt uitzicht op de Werststeeg met laanbeplanting van zomereiken. De laan aan de overzijde van de weg wordt begrensd door een sloot met landbouwgronden. Tevens grenst het initiatief aan de linkerzijde van de kavel aan landbouwgronden. De kavel wordt aan deze zijde begrensd door een gaashekwerk en open struweelhaag van beuken met solitaire bomen beuken en eik tot halverwege het perceel.

Het achterste deel van de kavel en de achterkavelgrens zijn vrij van beplanting en in gebruik als weide voor de hobbydieren. Gaashekwerk vormt de scheiding tussen de kavel en de landbouwgronden.

Aan de rechterzijde is een agrarisch bedrijf gelegen.

Het perceel is rondom de woonboerderij ingericht als tuin met een voortuin, achtertuin en twee opritten links en rechts van de boerderij.

De eenvoudig inrichting van de voortuin bevat een lage kniphaag van beuken aan de openbare weg, grasveld, sierborders en vormbomen van knotwilgen. De oprit aan de rechtergevel is van half verharding met knotwilgen en geeft toegang tot het huidige woongedeelte. De oprit aan de linkergevel is verhard en vormt de toegang naar het achterterrein met garage, achtertuin en weide.

De achtertuin bestaat voornamelijk uit een grote siervijver, gazon, verharding en afgeschermd zwembad van schutting en een kniphaag van beuken. Diverse bomen van treurwilgen, knotwilgen, eiken, wilde kastanje en walnoot sieren de kavel.



Figuur 2.5 Foto voorgevel initiatief met voortuin, foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.6 Foto uitzicht voorzijde initiatief en eikenlaan, foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.7 Foto oprit en weide rechterzijde initiatief, foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.8 Foto oprit en struweelhaag met solitaire bomen linkerzijde initiatief foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.9 Foto verharding linkerzijde
foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.10 Foto weide en achtergrens
initiatief, foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.11 Foto verharding achtergevel
foto-opname 29-12-2021



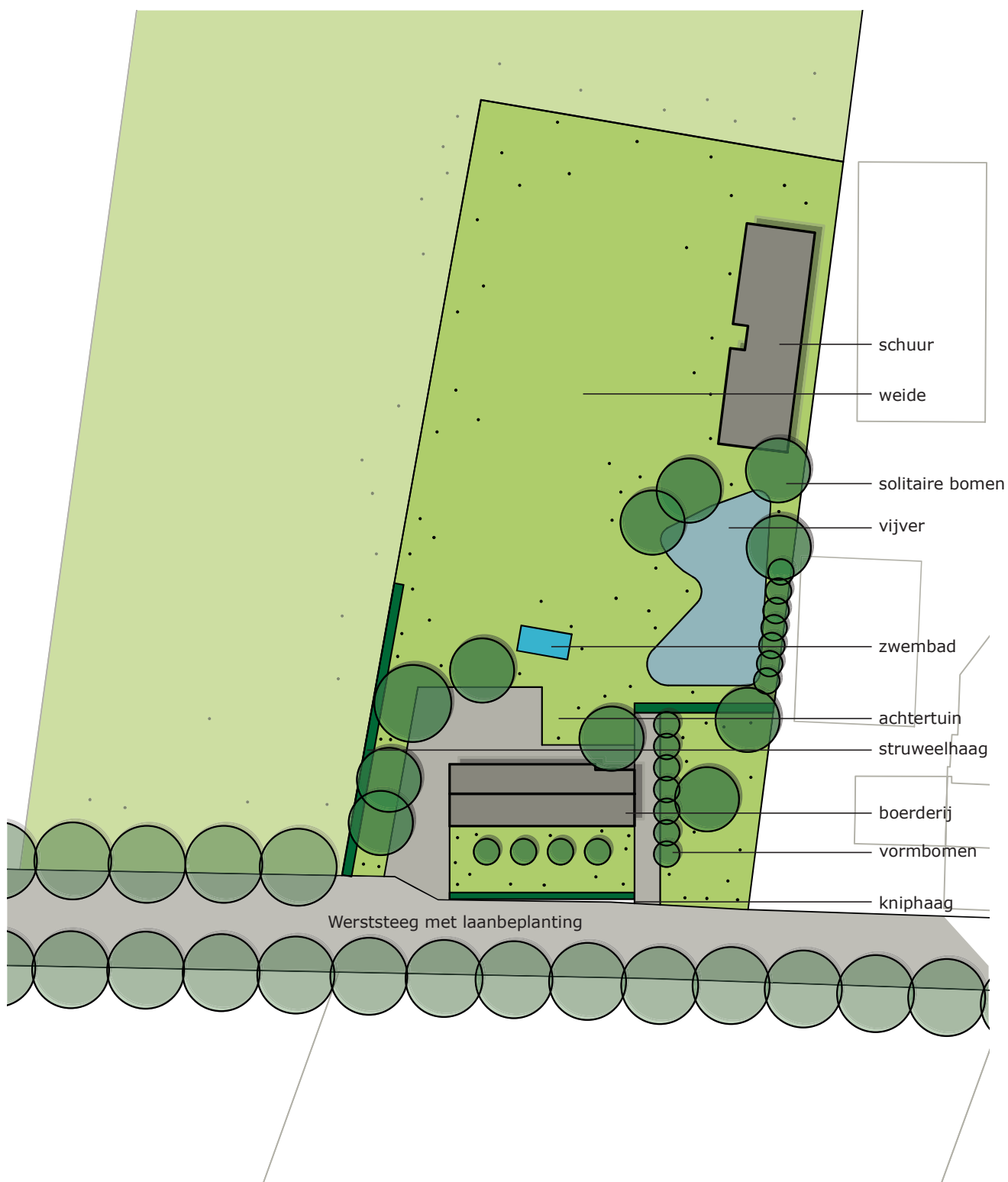
Figuur 2.12 Foto zwembad
foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.13 Foto vijver foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.14 Foto vijver foto-opname 29-12-2021



Figuur 2.15 Tekening huidige situatie

3. Inpassingsplan

3.1 Inpassingsplan

De erfbeplanting op de kavelgrens van het initiatief en het doorzicht vanaf de Werststeeg zijn karakteristiek voor het gebied. Deze karakteristieke kenmerken worden behouden en versterkt met de toevoeging van struweelbeplanting en bomen op de kavelgrenzen aan het doorzicht en het achterland.

Ter hoogte van het nieuw te realiseren bijgebouw wordt de kavelgrens voorzien van een kniphaag van beuken met een hoogte van circa 180 cm.

De bestaande struweelbeplanting achter het bijgebouw blijft behouden en wordt versterkt met nieuwe aanplant struweelbeplanting en bomenrij van inheemse soorten. Tevens zal het weidedeel voorzien worden van struweelbeplanting om de gehele kavelgrens aan het doorzicht en het achterland te voorzien van erfbeplanting. Hiermee ontstaat een groene mantel rondom het woonkavel welk het doorzicht vanaf de Werststeeg naar het landschap versterkt.

Het weidedeel wordt met een blijvend bloemrijk grasland ingezaaid voor biodiversiteit.

De aan de linkerzijde gesitueerde oprit blijft behouden en wordt aan de voorzijde van het bijgebouw voorzien van twee parkeerplekken.

De oprit aan de rechterzijde blijft behouden.

De voortuin aan de voorgevel en de achtertuin blijven behouden als siertuin.

Voor de afvoer en infiltratie van hemelwater wordt in het plangebied voorzien in de bestaande vijver. Zie figuur 3.1 Tekening inpassingsplan voor het landschappelijk inpassingsplan.

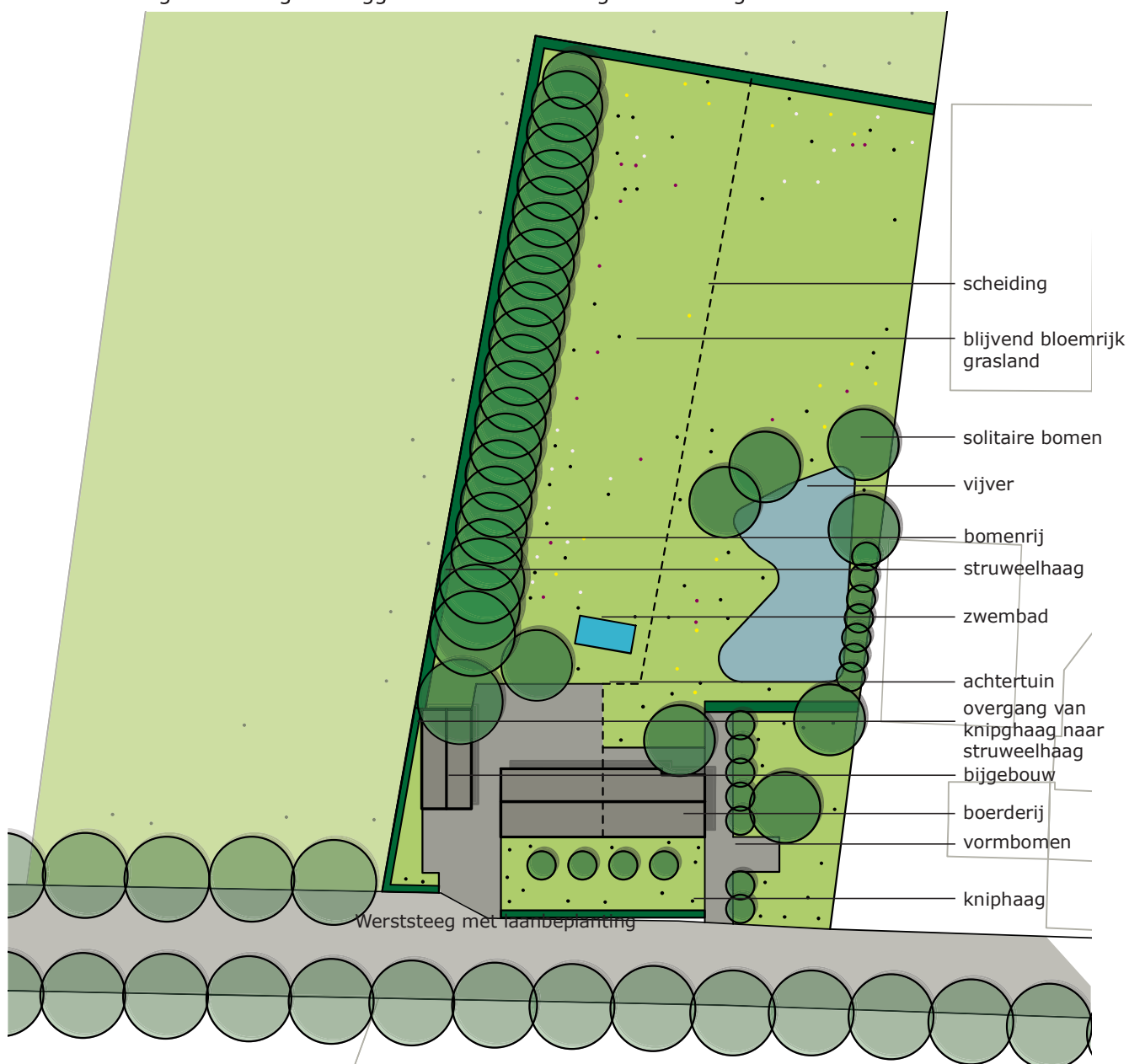
3.2 Sortiment

Latijnse naam	Nederlandse naam	Met kluit	Zonder kluit	Maat	Hoeveelheid in stuks
bomen					
Fagus sylvatica	beuk	x		h. 350	18
Fagus sylvatica	beuk	x		h. 600	2
Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	rode beuk	x		h. 600	1
kniphaag					
Fagus sylvatica	beukenhaag		x	80/100	170
struweelhaag					
Acer campestre	Spaanse aak/veldesdoorn	x		80/100	50
Amelanchier lamarckii	krentenboompje			80/100	50
Cornus mas	gele kornoeltje	x		80/100	50
Corylus avellana	hazelaar	x		80/100	50
Fagus sylvatica	beuk		x	80/100	50
Salix alba	(knot)wilg	x		80/100	50
Sambucus nigra	gewone vlier	x		h. 250	1
blijvend bloemrijk grasland, 3900m2	meerjarig, lichte gronden				4 kg

3.3 Beheer

Het beheer bestaat uit:

- De struweelhaag en bomenrij kunnen vrij uitgroeien. De overhangende takken en bij het ontstaan onveilige situatie de haag en bomenrij jaarlijks controleren en indien nodig teruggesnoeid in de wintermaanden. De struweelhaag eens per vijf jaar op tenminste 1 meter snoeien om wildgroei te voorkomen.
- Kniphaag circa 1 a 2 keer per jaar snoeien in voor- of najaar. Twee maal snoeien stimuleert een betere dichtheid van de haag. De bovenkant van de haag pas snoeien als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- Het blijvend bloemrijk grasland dient het eerst en tweede jaar te maaien rond half juni en eind september. Het maaisel niet langer dan 1 dag laten liggen om het verschrallingseffect te vergroten.



Figuur 3.1 Tekening inpassingsplan