

INPASSINGSPLAN HEESEIND 3 NULAND





project	Inpassingsplan Heeseind 3, Nuland
opdrachtgever	Dhr. T. de Mol
datum	januari 2014
opsteller	John Jansen (John Jansen Landschapsarchitectuur)

LANDSCHAP

Het plangebied ligt aan het Heeseind. Dit is een oud lint dat de noordelijke grens vormt van de dekzandrug Waalwijk - 's-Hertogenbosch-Oss. Deze hoger gelegen dekzandrug vormt de rand van het rivierengebied. Ten noorden hiervan lopen de grote rivieren en is in de loop der eeuwen veel klei afgezet. Het gebied ten noorden van het Heeseind is dan ook een laag gelegen tamelijk nat polderlandschap. De dekzandrug zelf lag hoog en droog en vormde daarmee een ideaal gebied voor de landbouw. Op de kaart van rond 1900 komt dit duidelijk naar voren. Hierop heeft het gebied een witte kleur gekregen. Dit betekent dat het gebied gebruikt werd als akkerland. Het rivierengebied ten noorden hiervan staat als grasland op de kaart.

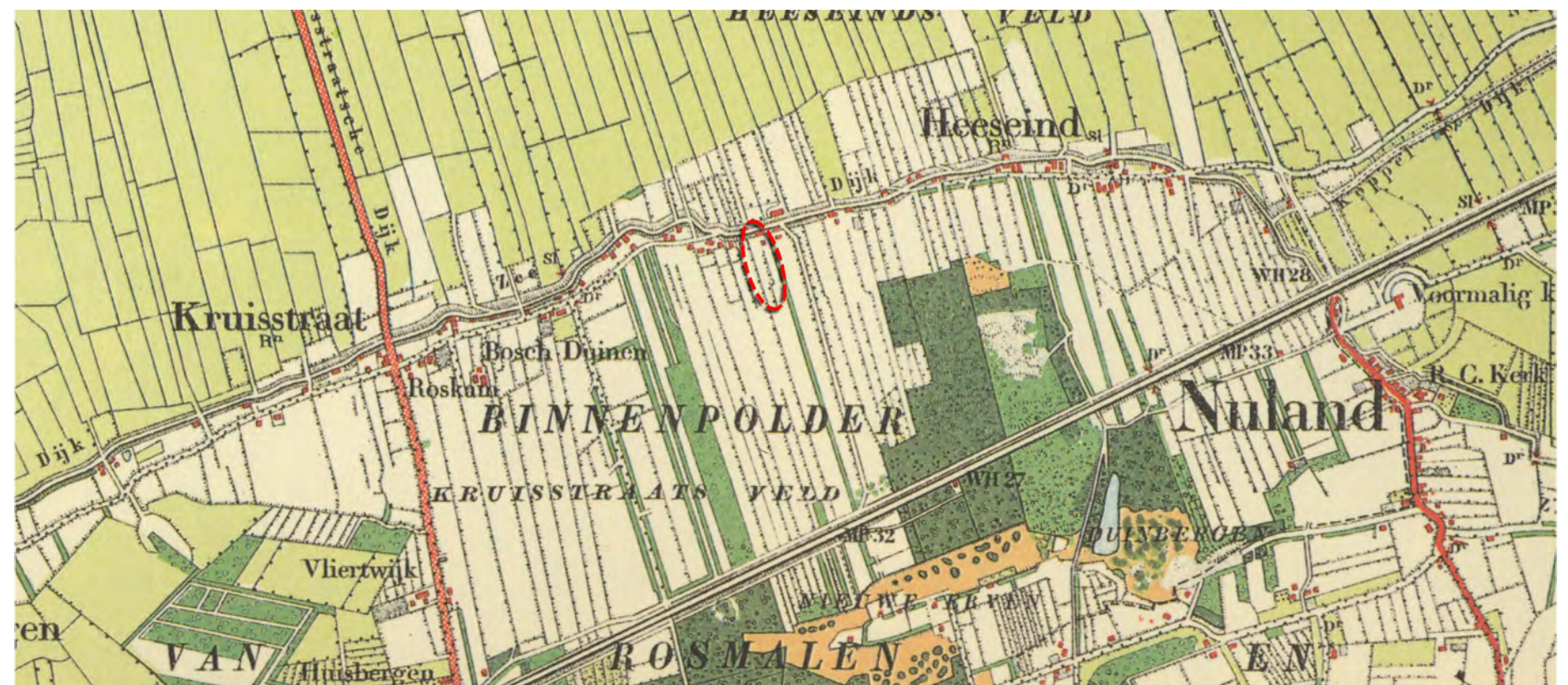
Op de kaart van 1900 vallen verder een aantal dingen op:

- Het akkerland bestond uit veel smalle kavels, parallel aan elkaar en min of meer noord-zuid gericht.
- Op de perceelranden stond nagenoeg altijd een beplanting in de vorm van singels, struweelhagen of houtwallen.

De perceleringsrichting is op de huidige topografische kaart nog steeds herkenbaar, maar het landschap is veel grootschaliger geworden. In de eerst plaats doordat kleine percelen zijn samengevoegd tot grotere percelen en in de tweede plaats is nagenoeg alle beplanting verdwenen.



Topografische kaart huidige situatie



Topografische kaart rond 1900

LOCATIE



VISIE HEESEIND

De gemeente Maasdonk heeft voor het Heeseind een visie op gesteld op de ontwikkelingsmogelijkheden van de plek. Hierin wordt in de eerste plaats ingegaan op de huidige kenmerken van de plek. Belangrijk voor het inpassingsplan is de constatering die gedaan wordt ten aanzien van het zicht op het achterliggende landschap. In de loop der tijd is het lint Heeseind sterk verdicht. Achter de oorspronkelijke boerderijen zijn grote stallen gekomen en tussen de boerderijen zijn op veel plekken nieuwe woningen gebouwd. Hierdoor is het zicht op de achtergelegen open gebieden heel beperkt geworden. De gemeente wil dan ook de resterende zichtlijnen naar het landschap zoveel mogelijk open houden. Ten oosten van het plangebied ligt één van deze zichtlijnen op het achterliggende gebied.

Verder wordt Heeseind 3 getypeerd als historische langgevelboerderij. De achterliggende stallen worden niet specifiek aangewezen als storende elementen. Op de kaart Ontwikkelingsmogelijkheden wordt duidelijk dat in geval van mogelijke toekomstige ontwikkelingen deze minder ver het landschap in zouden moeten steken dan de huidige bebouwing op dit moment doet.



De kaarten Kenmerken en Ontwikkelingsmogelijkheden uit de Visie Heeseind van de gemeente Maasdonk

INPASSINGSPLAN

Uitgangspunten

Belangrijkste uitgangspunten voor het inpassingsplan zijn:

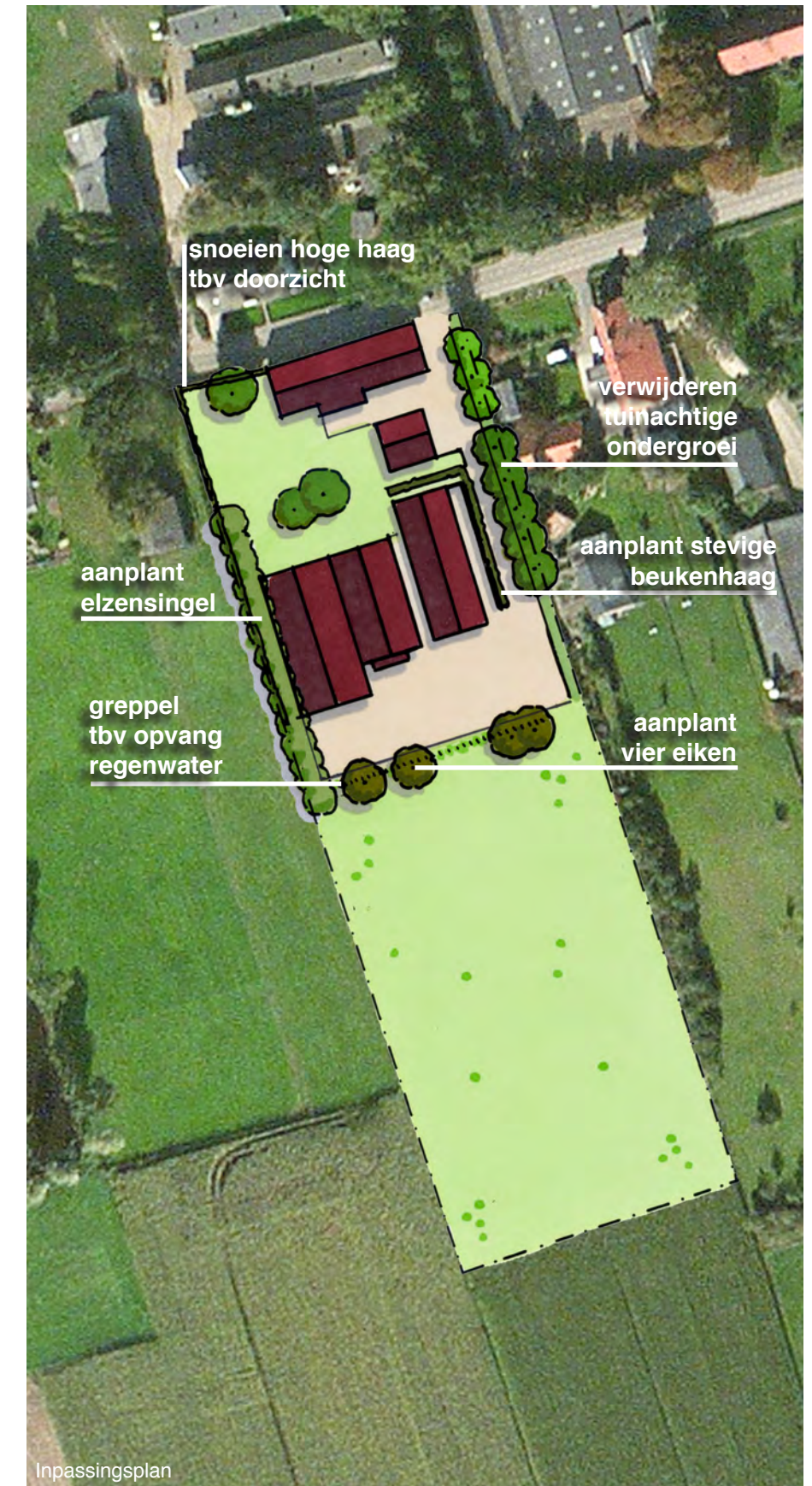
- doorzichten naar het achterliggende landschap respecteren en zo mogelijk versterken door verwijderen van hoog opgaande begroeiing
- versterken van de hoofdrichting van het landschap, loodrecht op het Heeseind
- ook in de beplanting het verschil tussen woondeel en bedrijfsdeel benadrukken
- zicht op ontsierende bebouwing van de straatzijde aan het oog onttrekken

Inpassingsplan

Met bovenstaande uitgangspunten is bijgevoegd inpassingsplan opgesteld. De belangrijkste toegevoegde opgaande beplanting bestaat uit de elzensingel aan de westzijde van het perceel. Deze singel begint ter hoogte van het bedrijfs gedeelte van het perceel en loopt door tot het einde hiervan. Deze singel staat op 2 m uit erfgrans. Tevens zal aan de westzijde de hoge beukenhaag (nu meer dan 2m hoog) worden teruggesnoeid, wat tot een beter zicht op het achtergelegen landschap leidt.

De opgaande beplanting aan de oostzijde van het perceel is bestaand (berk en eik), maar hieronder staat nu typische tuinbeplanting. Deze zal worden verwijderd. Aan deze oostzijde van het perceel wordt langs de verharding naast de stal een brede beukenhaag gezet, waarmee de stal goeddeels aan het oog onttrokken wordt. Door deze ook de hoek om te zetten wordt ook aan deze zijde onderscheid gemaakt tussen het bedrijfs gedeelte en woongedeelte

Aan de achterzijde zullen een viertal eiken worden geplant. Op deze manier ontstaat een transparant scherm dat het mogelijke zicht op de achterzijde van de stallen verzacht. Hier is gekozen voor losse gegroepeerde bomen om geen richting te benadrukken die dwars staat op de belangrijke lengterichting van het landschap. De drie meter brede strook waarin de eiken staan zal tevens worden gebruikt voor de opvang van het regenwater dat van de daken en de aanwezige verharding stroomt.



BEPLANTINGSPLAN

De beplanting bestaat uit:

sortiment		plantafstand	lengte	aantal
elzensingel				
Alnus incana	Grijze of witte els	1,5m	60m	40 stuks
Quercus robur	Zomereik	nvt	nvt	4 stuks
haag				
Carpinus betulus	Haagbeuk	0,25cm	45m	180stuks

Overige maatregelen:

- verwijderen ondergroei aan oostzijde onder berken en eiken
- snoeien hoge aan de voorzijde en oostzijde perceel
- aanleg greppel ten behoeve van de opvang van regenwater

