

INPASSINGSPLAN ZANDDIJK 10 MADE



COLOFON

OPDRACHTGEVER	Zwijgers-Zanddijk v.o.f
DATUM	22-01-2022
AUTEUR	Jan Hein Ruijgrok Velderwoude 58 5221 PC 's-Hertogenbosch 06-41059584 info@janheinruijgrok.nl

INHOUD

Aanleiding	5
Het erf	7
Inpassingsplan	9
Beplantingsplan	11
Investering kwaliteitsverbetering landschap	13



De locatie in het kleinschalige zandlandschap met de beplante wegen erven en perceelsranden. Net ten noorden van de Witteweg begint het overgangsgebied richting de zeeklei. De locatie lijkt een beetje 'op de hoek' van het kleinschalige landschap te liggen.

AANLEIDING

De intensieve veehouderij aan de Zanddijk 10 in Made wordt omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf voor (statische) opslag met daaraan ondergeschikt kleinschalige en bedrijf gerelateerde detailhandel. Op dit moment is op het terrein ook een hondenpension gevestigd. Die activiteit blijft in zijn huidige vorm behouden. Daarnaast wil de initiatiefnemer binnen het bouwvlak 15 plaatsen voor kampeervoertuigen realiseren. Deze veranderingen gaan niet gepaard met sloop van bebouwing. Alles wat er nu aan bebouwing staat blijft gehandhaafd.

Dit document laat zien hoe deze ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving. De inpassing is opgesteld conform de eisen uit de structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied" van de gemeente. Het initiatief is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, waarbij naast landschappelijke inpassing ook een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit dient te worden geleverd op basis van de gerealiseerde bestemmingswinst. Op bladzijde 13 is berekend hoeveel waarde de inpassing vertegenwoordigt.

In de landschappelijke hoofdstructuur van de gemeente Drimmelen zijn drie landschapstypes te onderscheiden: het zeekleigebied, het zandgebied en een overgangsgebied daartussen. Elk gebied heeft zijn eigen verschijningsvorm én heeft in de structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied" zijn landschappelijk/ruimtelijk ontwikkelingsperspectief. De locatie Zanddijk 10 ligt op de rand van het zandgebied en het overgangsgebied. Bovendien ligt het op korte afstand van de kom Made.

Het zandgebied kenmerkt zich door een afwisseling van verschillende vormen van grondgebruik: agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven

en burgerwoningen liggen door elkaar heen. Erven wisselen af met percelen akker en weiland en de wegen zijn veelal beplant met bomen. Het gebied heeft een relatief kleinschalige structuur en is in vergelijking met de zeekleipolders veel meer besloten. Het overgangsgebied daarentegen is vooral een open ruimte, die zo nu en dan wordt onderbroken door een bosschage, houtwal of bomenlaan. Het grondgebruik is vooral akkerbouw in blokvormige kavels. In de structuurvisie wordt voor het landschap tegen de noordrand van de kern Made een groene dooradering voorgestaan. Het streven is om grenzen van erven te beplanten met houtsingels, bosjes of bomenrijen. Boomgroepen, of solitaire, aangeplant op strategische plekken kunnen worden gebruikt om het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's te verzachten. Siertuinen rond woningen worden het liefst omzoomd met hagen.



De bedrijfsgebouwen gezien vanaf de achterzijde. Solitaire bomen zorgen voor een groene achtergrond van de bouwmassa's.



De zuidelijke houtwal. Te weinig ruimtebeslag, een verkeerd sortiment en te rigoreus beheer leiden tot een holle en doorzichtige beplanting. Voor de natuur is zo'n houtwal nauwelijks van waarde.



De noordelijke houtwal. De doorzichtige houtwal zorgt ook wanneer die in blad staat niet voor een dichte groene structuur.



Het te intensieve beheer leidt tot uitval van bomen en struiken en tot vergrassen van de bodem.



Duidelijk zichtbaar is dat er veel in de beplanting wordt 'gezaagd' om overgroeien naar het naastliggende grasland te voorkomen.

HET ERF

Het erf en het achterliggende perceel aan de Zanddijk nummer 10 vormen samen een groene 'kamer' in het landschap. De groene aanblik van het voorste deel, het bouwblok met de gebouwen, de verharding en de tuin, wordt gedomineerd door hoge bomen en een beukenhaag langs de tuin en voor de bedrijfsgebouwen langs. De hoge bomen neem de bedrijfsgebouwen (deels) uit zicht, of zorgen voor een groene achtergrond van het 'steen'. De haag vormt een groene 'plint' en houdt, vanaf de straat gezien, het directe zicht tegen op de terreinverharding en de eventueel geparkeerde auto's.

Aan twee zijden van het achterste deel van het perceel liggen een soort van houtwallen. Nu zo'n 4 meter breed en samen 260 meter lang. De kwaliteit ervan is matig tot slecht. Te weinig ruimtebeslag, een verkeerd sortiment (veel boomvormers, waaronder es) en te rigoureuus beheer (elke paar jaar helemaal terugzagen) leiden tot een holle en doorzichtige beplanting. Er is veel uitval wat tot gaten in de beplanting geleid heeft. De bodem is vergrast en voor de natuur is zo'n houtwal nauwelijks van waarde.

De twee houtwallen, zowel de voorste delen als de delen langs het grasland, zijn niet als zodanig bestemd. Dat wil zeggen dat ze in het bestemmingsplan niet als groen zijn vastgelegd. De eigenaar ziet in dat de opzet en kwaliteit van de houtwallen niet tot een duurzame groene perceelsrandbeplanting gaat leiden en wil ze daarom robuuster maken en omvormen. Bovendien wil hij ze vastleggen in het bestemmingsplan.



De bedrijfsgebouwen gezien vanaf de Zanddijk. Solitaire bomen en een beukenhaag 'verzachten' de harde lijnen van de bebouwing.



Het woonhuis gezien vanaf de Zanddijk. Daaromheen ligt een tuin die van het naastliggende weiland begrensd wordt door een beukenhaag.



Het inpassingsplan 1:1000

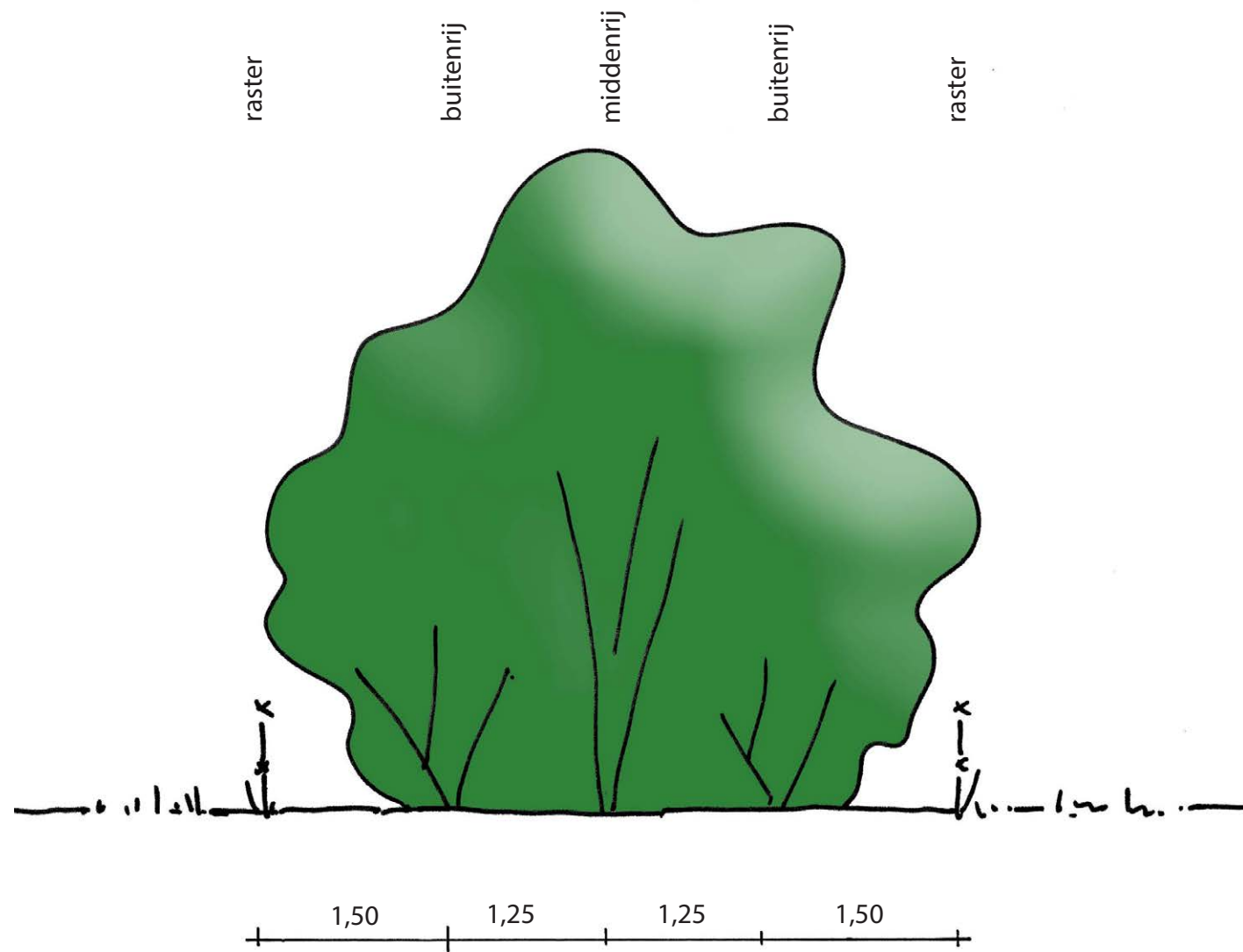
INPASSINGSPLAN

In principe zorgt de bestaande beplanting rond Zanddijk nummer 10 voor een goede landschappelijke inpassing van de woning, het erf en de bedrijfsgebouwen. Zonder alles weg te planten verzachten bomen en hagen het beeld van verharding en gebouwen. Er is sprake van een duidelijk 'voor erf' met gebruiksruimte en tuin en een 'achter erf' met opslag en een geleidelijke overgang naar het achterland. Van alle kanten uit de omgeving zorgt de beplanting voor een groen beeld van de locatie. Het erf voldoet aan het streefbeeld voor een erf op de zandgronden zoals die in de Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' is beschreven.

De houtwallen langs het perceel grasland voegen zich naar de beplantingsstructuur zoals die voor komt in het landschap aan de noordkant van Made. Ook dat is conform hetgeen wordt nagestreefd in de Structuurvisie. Alleen de kwaliteit (en op korte termijn ook het voortbestaan) van met name de houtwallen aan weerszijden van het grasland baart zorgen.

Het inpassingsplan gaat daarom uit van het herstellen van de slechte delen van de houtwallen (dat zijn vooral de delen aan weerszijden van de wei) door passend nieuw groen, bestaande uit inheemse struiken met enkele boomvormende 'overstaanders'. Het sortiment wordt aangepast aan de breedte van de houtwallen en de ligging ervan tegen de landbouwpercelen van de burens. De begrenzing wordt vastgelegd met een weideraster. De beplanting waarvan de kwaliteit goed is (ten noorden van de bijgebouwen, de berken langs de hondenkennels) blijft gehandhaafd. Voor alle beplanting wordt één maal een post voor cyclisch beheer opgenomen.

Daarnaast wordt zowel de nieuwe als de bestaande beplanting bestemd als groen, waarvoor een waardedaling van de grond wordt ingecalculeerd.



Profiel over nieuwe houtwal schaal 1:50

BEPLANTINGSPLAN

De beide houtwallen worden beplant met gebiedseigen bosplantsoen. Het sortiment bestaat vooral uit struiken en lage boomvormers. De onderlinge plantafstand bedraagt 1,25 x 1,25 m. Er worden drie rijen geplant. Er zijn planten voor de middelste rij (die breder en hoger worden) en planten voor de beide buitense rijen (die lager blijven en minder breed uit groeien). De planten worden in kleine groepen geplant. Met zo'n opzet kan het beheer beperkt blijven. Het planten in groepen zorgt er voor dat ook voor minder fel concurrerende soorten een plek in de beplanting over blijft. Ingrijpen is dan alleen nodig wanneer toch blijkt dat een bepaalde soort dominant aan het worden is. Daarvan kan het aantal door terug snoei worden beperkt. Eens in de 5-6 jaar langs de beplanting lopen voldoet daar voor.

Alle bosplantsoen heeft een handelsmaat van 60 - 80 cm.

Sortiment nieuwe aanplant

<i>percentage:</i>	<i>aantal:</i>	<i>Nederlandse naam:</i>	<i>Latijnse naam:</i>	<i>aantal per groep:</i>	<i>plaats in het vak</i>
20 %	125	Gelderse roos	Viburnum opulus	2-4	rand
16 %	100	Vuilboom	Rhamnus frangula	2-4	rand
12 %	75	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	2-4	rand
12 %	75	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	2	rand
8 %	50	Wilde liguster	Ligustrum vulgare	5	rand
16%	100	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	2-4	middenrij
8%	50	Gewone hazelaar	Corylus avellana	1-2	middenrij
8%	50	Grauwe wilg	Salix cinerea	3	middenrij



Referentiebeeld nieuwe situatie (foto: Brabants Landschap)



Maatvoering landschappelijke inpassing 1: 1000.

INVESTERING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Hieronder is aangegeven welke investering is gemoeid met het realiseren van het inpassingsplan. Een belangrijke post vormt de afwaardering van de grond die het gevolg is van het bestemmen van de inpassing als 'groen'. Het betreft alle houtwallen, zowel de te handhaven als de om te vormen exemplaren.

Aanplant en plaatsen veeraster betreffen alleen de om te vormen houtwallen. Cyclisch beheer betreft de kosten van één keer het beheren van de bestaande en de nieuwe houtwallen.

Investeringskosten in kwaliteitsverbetering landschap

<i>post:</i>	<i>hoeveelheid:</i>	<i>prijs / eenheid</i>	<i>prijs</i>
Afwaardering grond op basis van 85% van de regioprijs	2040 m ²	€ 6,00	€ 12.240,00
Aanplant tweejarig bosplantsoen 60 - 80 cm	625 stuks	€ 1,60	€ 1.000,00
Plaatsen veeraster rond nieuwe aanplant (palen op 4 meter met 2 puntdraden)	520 meter	€ 4,10	€ 2.132,00
1x cyclisch beheer over 2040 m ²	2040 m ²	€ 2,39	€ 4.875,00
Totaal			€ 20.247,00



WWW.JANHEINRUIJGROK.NL