

Landschappelijk inpassingsplan Ruimte-voor-Ruimte woning

Mevrouw Van Ingen

Projectlocatie: hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve



Landschappelijk inpassingsplan

Ruimte-voor-Ruimte woning

Initiatiefnemer: mevrouw Van Ingen
Grinsel 79A
5275 JN Den Dungen

Projectlocatie: hoek Tielse Hoeve / Woudseweg Schijndel

Kadastraal perceel: K 28 en K 591

Contactpersoon: De heer D. Wintraecken
Wintraecken Advies B.V.
Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
info@wintraeckenadvies.nl

Opdrachtnemer: Vink Tuin en Landschap
Zijlstraweg 24
3281 AX Numansdorp

Contactpersoon: de heer G. Vink
0627-119742
0186-684529
info@vinktuinenlandschap.nl

Datum: 1 februari 2019



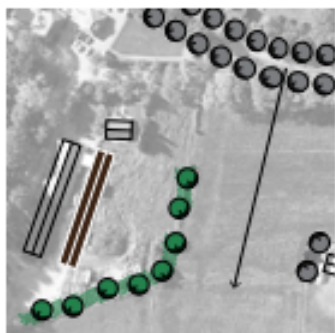


Titel Plangebied		
Tekeningnummer 1/8	Getekend door G. Vink	Datum 1-2-2019
Bestandsnaam Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		



U bevindt zich in een ontwikkelingsgebied dat overwegend onbebouwd is. Het agrarisch productielandschap dient als entree voor Schijndel. Doorzichten vanaf de toegangswegen naar het agrarisch landschap dragen bij aan een groene entree voor de kern. Voorkomende landschapselementen zijn bosjes, erfbeplantingen en knotbomenrijen.

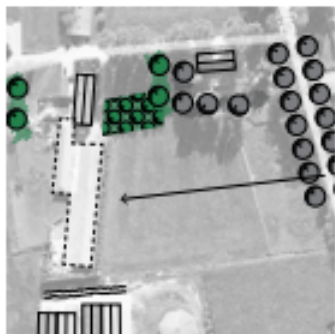
Waar aan te denken bij een uitbreiding?



Er dient voorkomen te worden dat bedrijven naar elkaar toe groeien en het gebied de uitstraling van een bedrijventerrein krijgt.

- behouden aanzienlijke afstand tussen bedrijven onderling
- doorzichten naar agrarisch gebied behouden en versterken
- toevoegen erfbeplanting rondom bebouwing
- toepassen bosjes en houtsingels

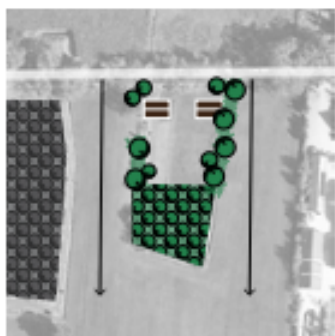
Waar aan te denken bij slopen?



Doorzichten naar agrarisch landschap kunnen versterkt worden. Ook niet-stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk.

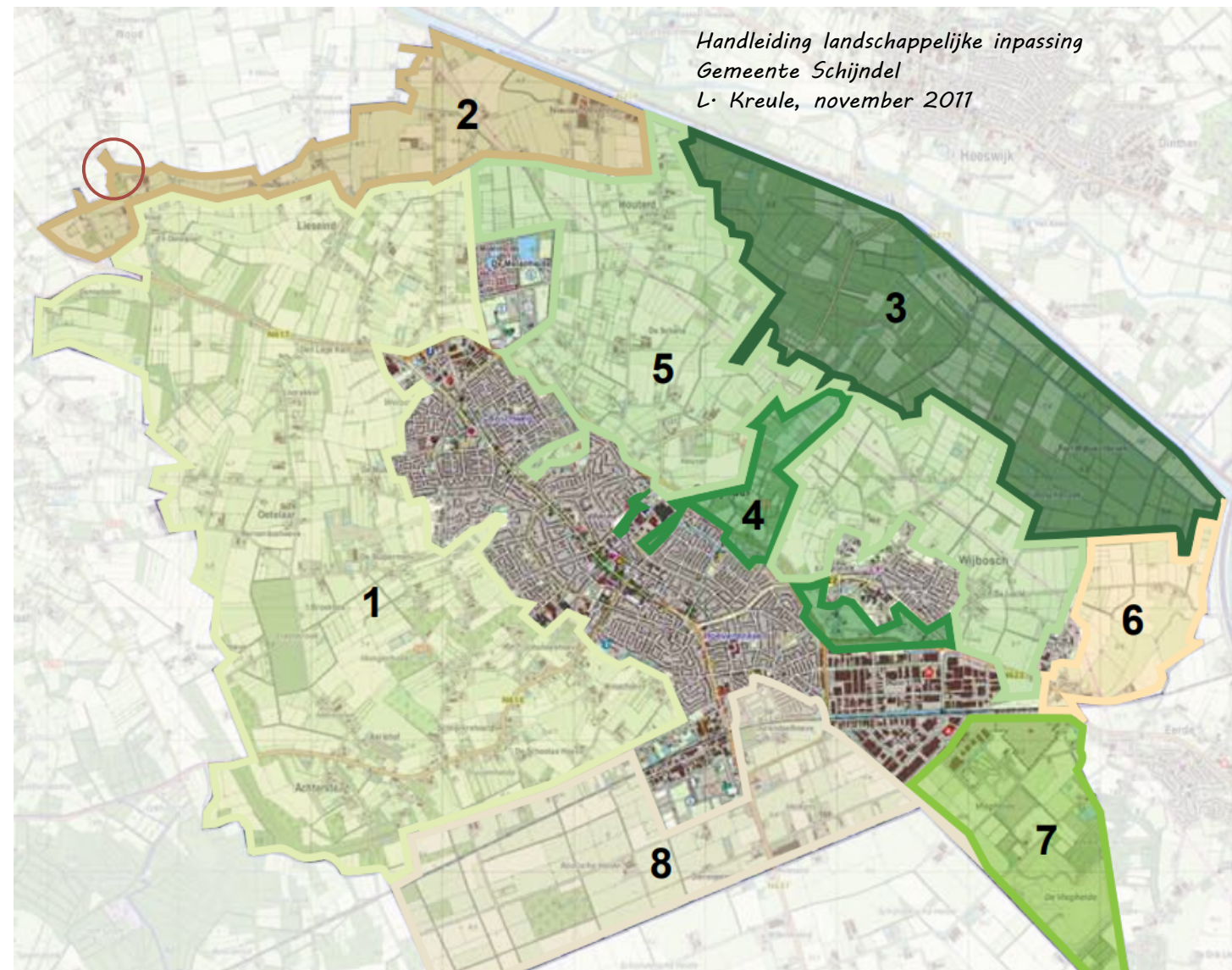
- herstellen zichtlijnen tussen bedrijven
- activiteiten binnen het kader van de erfbeplanting
- randen percelen accentueren
- gebruik maken van bosjes en houtsingels

Waar aan te denken bij nieuwbouw?



Nieuwbouw is toegestaan wanneer rekening gehouden wordt met het groene en onbebouwde karakter. Doorzichten dienen behouden te blijven. Niet-stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk.

- bebouwing omgeven door bosjes/solitaire bomen op het erf
- openheid buiten erf behouden
- recreatieve functie is denkbaar



Het gebied is op basis van landschappelijke karakteristieken en toekomstige ontwikkelingen ingedeeld in acht deelgebieden:

- | | |
|---|---|
| 1. besloten kampen-broeklandschap | 5. landschappelijke overgangszone |
| 2. landschapsonwikkelingsgebied 't Woud | 6. agrarische bufferzone (Hoeves – Eerde) |
| 3. bosgebieden Wijboschbroek | 7. ontwikkeling Vlagheide |
| 4. uitloopgebied, o.a. Smaldonk | 8. Rooische Heide |



- grootschalig, entree Schijndel
- overwegend onbebouwd
- agrarisch productielandschap
- bosontginningsstroken, knotwilgenstructuur langs kavelgrens



Titel Beleid, omgeving en landschap (1)		
Tekeningnummer 2/8	Getekend door G. Vink	Datum 1-2-2019
Bestandsnaam Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		



Op basis van de huidige situatie en de ruimtelijke kenmerken is navolgende inventarisatie opgesteld voor plangebied en toekomstige bebouwing:

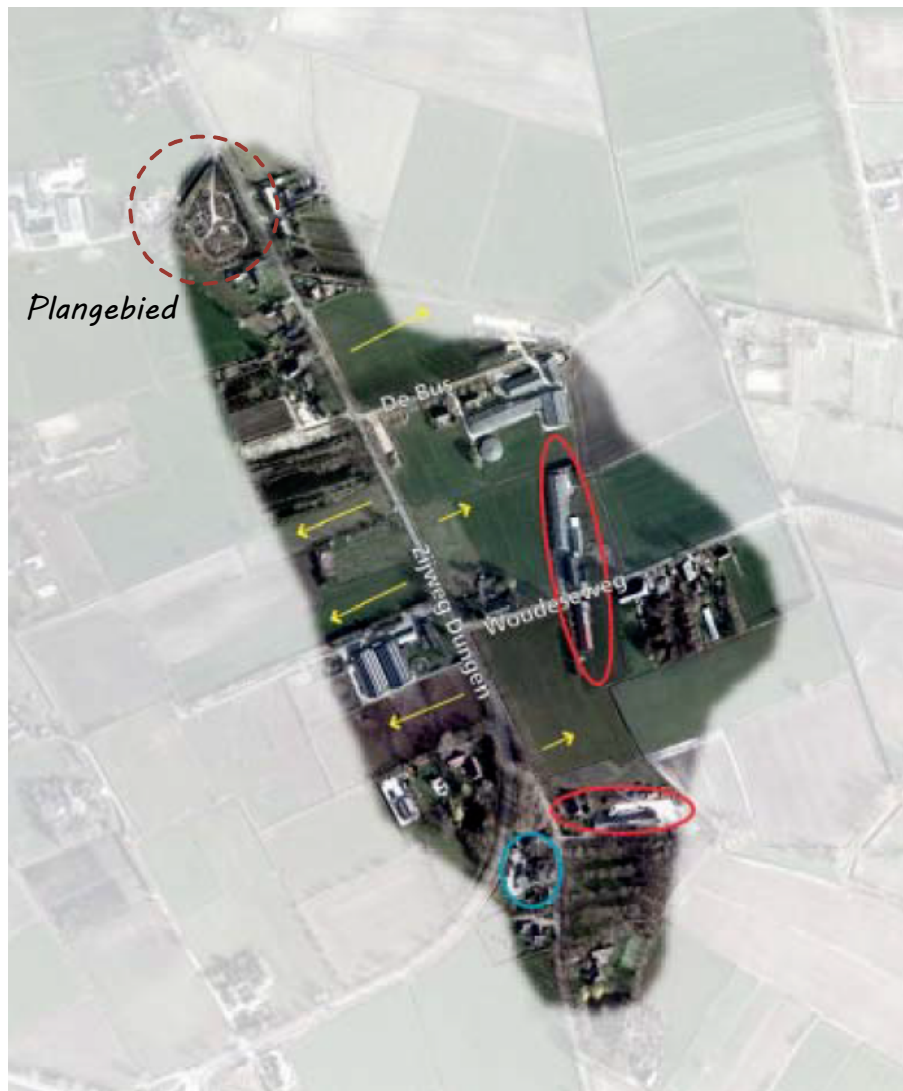
1. Tussenafstand woningen grenzend aan plangebied (circa 30 meter).
2. Doorkijk tussen woningen aan de overzijde plangebied.
3. Zicht vanuit woningen overzijde op plangebied en de toekomstige bebouwing.
- 4.a en 4.b De rooilijnen van de aangrenzende bebouwing volgen.

Samenvattend:

De afstand tussen de aangrenzende bebouwing en de daar aan grenzende woning is circa 30 meter. Om bij de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk de bestaande bebouwing te ontzien kan er het beste worden aangesloten op de onbebouwde overzijde. Bestaande woningen verliezen hierbij minimaal uitzicht (3.). Als daarbij de rooilijnen worden gevolgd zoals aanwezig is de meest logische situering van toekomstige woning op locatie 5.



Titel Beleid, omgeving en landschap (2)		
Tekeningnummer 3/8	Getekend door G. Vink	Datum 1-2-2019
Bestandsnaam Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		



Opbouw cluster

De bebouwingsconcentratie Zijweg Dungen, De Bus en Woudseweg ligt op geruime afstand van de kern Schijndel als een solitair open cluster in een relatief open landschap. Het gebied valt binnen het besloten kampen-broeklandschap (Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel). Het gebied vormt een bebouwingslint met ruime doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorheen werd het landschap gedomineerd door de zogenaamde "streepjesverkaveling". De smalle kavels hebben door de ruilverkaveling plaatsgemaakt voor ruimer opgezette percelen. Waar de streepjes-verkaveling nog zichtbaar is heeft het een cultuurhistorische landschapswaarde. Opgaande beplanting welke de structuren van de voorgaande ontginningsgeschiedenis accentueerden zijn grotendeels gerooid.

Het lint is eenzijdig bebouwd en bestaat hoofdzakelijk uit voormalige boerderijen en woonbebouwing. Er zijn geen monumenten in het gebied aanwezig, wel is er een tweetal waardevolle cultuurhistorische gebouwde objecten uit de periode 1850-1940. Aan de Woudseweg betreft het een langgevelboerderij en de Zijweg Dungen een landarbeiderswoning. De laanbeplanting bestaat voornamelijk uit populieren. Op enkele plekken zijn jonge populieren aangeplant.

Zijweg Dungen – de Bus - Woudseweg	
Mogelijke functies	- Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 en 3a tot maximaal 400 m². - Opslagactiviteiten tot maximaal 400 m² - Kleinschalige recreatieve activiteiten (dag- en verblijfsrecreatie) - Beroep aan huis
Doelstellingen voor het cluster	- Behoud karakteristieke openheid van het cluster - Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen
Randvoorwaarden	- Algemene voorwaarden²³ - Gedeeltelijke sloop gaat voor (volledig) hergebruik - Samenhang van kleuren en materialen in het straatbeeld²⁴
Inzet van strategieën	- Contracten voor sloop van stallen + investeren in landschap - Ruimte voor ruimte als het op de locatie zelf een oplossing kan bieden.

Tabel: overzicht van de mogelijkheden in bebouwingsconcentraties gerelateerd aan de doelstellingen en de randvoorwaarden per concentratie.

Visie

In de visie is het cluster Zijweg Dungen, De Bus en Woudseweg een open agrarisch lint. Op deze plaatsen horen bedrijven geclusterd te zijn in een open setting. De combinatie van bedrijfswoning met bedrijfspanden is passend in dergelijke clusters. Belangrijk voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit is het ontwikkelen van solitaire 'werk' percelen met een stevige erfbeplanting. De uitstraling van het open landelijke gebied is een ruimtelijke kwaliteit voor het cluster. Het gebied is erbij gebaat om deze kwaliteit te behouden en te versterken door doorzichten naar het achterliggende landschap te behouden. Verdere verdichting van het lint is niet wenselijk. Zodra opstellen van bedrijfsbebouwing het zicht domineren dienen deze landschappelijk ingepast te worden middels opgaand groen (streekeigen beplanting heeft de voorkeur voor deze landschappelijke inpassing). Het is van belang de landschapshistorische waarden te behouden (perceel met streepjesverkaveling). Daarnaast wordt door het accentueren van oude landschappelijke lijnen d.m.v. opgaand groen de inbedding van structuren in het landschap versterkt.

Daar waar bedrijfsbebouwing doorzichten blokkeert is het wenselijk deze opstellen te amoveren. Bij herbouw van eventuele bedrijfsgebouwen dient de aangegeven achterrooilijn in acht genomen te worden. Dissonante functies doen afbreuk aan de landelijke uitstraling van het lint. Beëindiging van dit soort bedrijvigheid verdient de voorkeur.

In de visie is er in dit cluster een beperkt aantal kleinschalige nieuwe economische functies mogelijk. Dit heeft voornamelijk te maken met het rustige en landelijke karakter van het lint.

Structuurvisie Buitengebied Schijndel, BRO, d.d. 30 juni 2011

Samenvatting Beleid, omgeving en landschap

Op basis van het geïnventariseerde beleid en de ligging van plangebied zijn navolgende onderdelen leidend in de keuzes om te komen tot een landschappelijk inpassingsplan.

- Het verwijderen van de (bestemmings-)mogelijkheid dakpannen op te slaan op locatie.
- Benadrukken van het open, landschappelijke karakter.
- Het herstellen en ontwikkelen van doorzichten naar achterliggend gebied (voorkomen van verdichting van de linten).
- Het realiseren van de nieuwe bebouwing overeenkomstig rooilijnen van aangrenzende bebouwing.
- Het inrichten van plangebied als 'landschap', de tuinzone beperkt zich tot de directe omgeving van te ontwikkelen woning.
- Respecteren van doorzichten op het landschap vanaf de doorgaande wegen, maar ook vanuit aangrenzende bebouwing (specifiek overzijde Woudseweg).
- Het toepassen van uitsluitend inheemse, landschappelijke beplanting.
- Het realiseren van grootschalige landschapselementen.

Samengevat wordt plangebied met behulp van voorgaande keuzes ingericht als agrarisch landschap met natuurlijke elementen, zodanig dat meer doorzichten naar het omliggende landschap ontstaan.



Titel Beleid, omgeving en landschap (3)		
Tekeningnummer 4/8	Getekend door G. Vink	Datum 1-2-2019
Bestandsnaam Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		



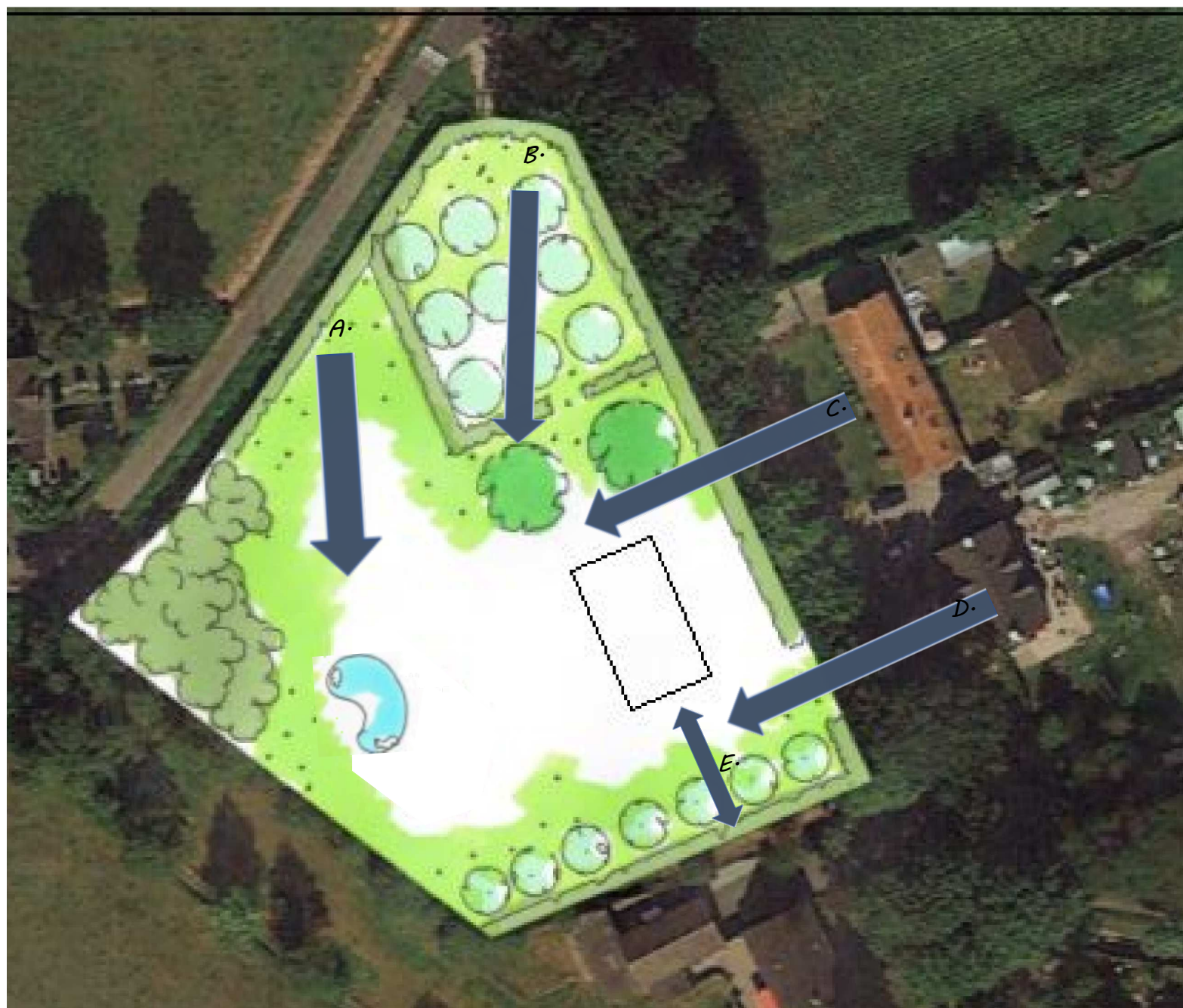
schaal 1:700



- A. Hoogstam fruitbomen (boomgaardje)
- B. Geschoren haag (beuk)
- C. Landschapsboom (walnoot)
- D. Knotwilgen
- E. Elzenbosje (aanvulling bestaande-)
- F. Poel (locatie indicatief)



Titel		
Plangebied in beeld		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
5/8	G. Vink	1-2-2019
Bestandsnaam		
Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		



Relatie nieuwe bebouwing en landschappelijke doorzichten
 A. Doorzicht vanaf Tielse Hoeve over plangebied op achterliggende landschap.
 B. Doorzicht Woudseweg over plangebied op achterliggende landschap.
 C. Doorzicht vanaf Woudseweg en behoud beleving bestaande bebouwing op landschap.
 D. Doorzicht vanaf Woudseweg (langs knotwilgenrij) en behoud beleving bestaande bebouwing op landschap.
 E. Wederzijdse afstand met burens (overeenkomstig verkavelingspatroon Woudseweg aangrenzend-).



schaal 1:700

Titel Plangebied in beeld		
Tekeningnummer 6/8	Getekend door G. Vink	Datum 1-2-2019
Bestandsnaam Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		

A. Hoogstm fruitbomen	
Naam	%
Appel/Peer/Kers/Pruim	n.t.b.
Plantafstand: 10 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	

B. Geschoren haag	
Naam	%
Fagus sylvatica	100
Plantafstand: 0,20 mtr.	
Dubbele rij	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	

C. Landschapsboom	
Naam	%
Juglans regia	100
Plantafstand: 12 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	

D. Knotwilgen	
Naam	%
Salix alba	100
Plantafstand: 6 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 10-12	

E. Inheemse houtsingel	
Naam	%
Alnus glutinosa	100
Plantafstand: 1,25 mtr.	
Sortiment: autochtoon	
Maatvoering: 80-100	



Fagus sylvatica



Alnus glutinosa



Juglans regia



Salix alba



Gemengde haag



Natuurlijke poel



Hoogstam fruitbomen



Titel Landschappelijke versterking - detailleringen		
Tekeningnummer 7/8	Getekend door G. Vink	Datum 1-2-2019
Bestandsnaam Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		

Algemeen

Keuze

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Ontvangst

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvind.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.

Heesters

Aanplant

Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Hagen

Aanplant

Een gemengde haag heeft meerdere voordelen ten opzichte van beukenhagen of coniferenhagen:

- Een gemengde haag draagt optimaal bij aan de biodiversiteit.
- Een gemengde haag geeft een meer gevarieerd beeld in het landschap.
- Een haag welke bestaat uit één soort is extra gevoelig voor plagen en ziekten. In een gemengde haag kan een plaag of ziekte zich minder makkelijk uitbreiden.

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

Een haag kan als enkele rij of dubbele rij worden geplant. De plantafstand in de rij bedraagt 20 centimeter bij een enkele rij. Bij een dubbele rij worden er acht stuks per strekkende meter geplant in driehoeksverband.

Verdeel eerst het plantmateriaal over de gehele lengte. Bevochtig de wortels, zet het plantsoen in de sleuf met de wortels goed uitgespreid. Schud tijdens het vullen het plantsoen iets om de aarde goed om de wortels te laten sluiten. Snoei vervolgens na het planten direct 1/3 van de hoogte van de hagen terug (dus 2/3 laten staan). Door in de beginjaren een haag regelmatig te knippen ontstaat een dicht vertakte haag. Wordt met het knippen te laat begonnen dan ontstaat er een brede slappe haag die kaal van onderen is. Door hagen van boven iets smaller te houden dan onderin komt er lager in de hagen ook voldoende licht bij, dit voorkomt kaal worden.

Beheer

Afhankelijk van het type haag wordt het beheer bepaald. Een beukenhaag moet bij voorkeur tweejaarlijks gesnoeid worden en bij een knip- en scheerheg mag dit eenmaal per twee jaar.

(Fruit-) bomen

Aanplant

Graaf een plantgat van ongeveer 50 x 50 x 50 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels. Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond). Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer

Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



Titel		
Aanleg- en beheeradvies		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
8/8	G. Vink	1-2-2019
Bestandsnaam		
Hoek Zijweg Dungen - Tielse Hoeve Schijndel		