

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan



Pastoor van Schijndelstraat Boerdonk

DOEL

Landschappelijke verantwoording stedenbouwkundig plan aan de Pastoor van Schijndelstraat te Boerdonk

DATUM

7 oktober 2022

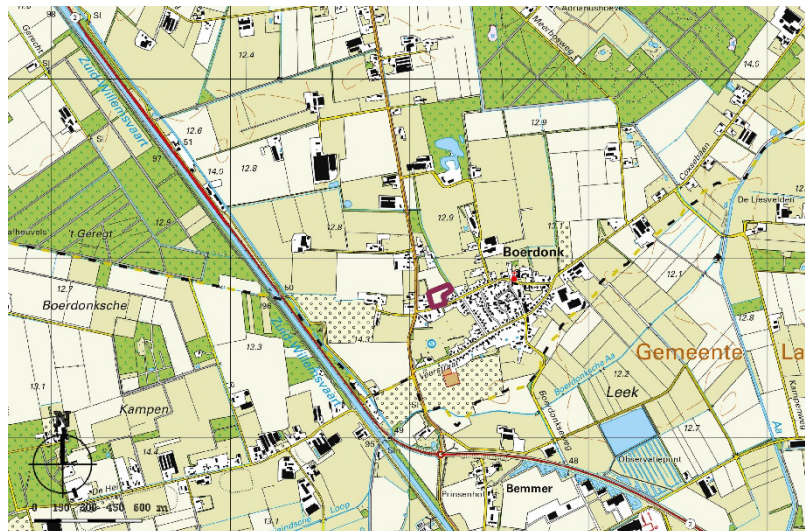
1. Aanleiding

Initiatiefnemer, zijnde de eigenaar van het perceel gelegen aan de Pastoor van Schijndelstraat te Boerdonk (naast huisnummer 1), is voornemens woningbouw te realiseren op een huidig akkerperceel. Denkkamer – architectuur en onderzoek uit Gemert heeft een stedenbouwkundige opzet uitgewerkt. Dit betreft de bouw van verschillende woningen met een landelijke uitstraling.

Dit stedenbouwkundig plan dient landschappelijk goed te worden ingepast, waarvoor Van Dooren Landschap een eerste opzet heeft gemaakt. Hierdoor ontstaat er een logische uitbreiding van woningen in het bestaand stedelijk en landschappelijk gebied. Deze notitie is daar een uitwerking van.

Locatie

De planlocatie betreft diverse kavels tussen de huisnummers 1 en 5 aan de Pastoor van Schijndelstraat te Boerdonk, kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie S en nummers 1442, 1443, 1446 en 1447. Het perceel is 87,52are groot. De gronden binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als akker. Aan de westzijde ligt een inrit naar de woning aan de Boerdonksedijk 43 en een stuk houtsingel.



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond

Leeswijzer

Aan de hand van een beschrijving, luchtfoto en enkele foto's wordt de huidige situatie omschreven. Door middel van een ruimtelijke analyse zijn de randvoorwaarden voor de inrichting gedefinieerd. De uiteindelijke locatie wordt uitgewerkt in een landschappelijk voorstel.

2. Huidige situatie

Het plangebied grenst aan de westzijde van het dorp Boerdonk. De Pastoor van Schijndelstraat is een voormalig agrarisch lint vanuit het dorp richting de Boerdonksedijk.



Figuur 2. Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google.com)

Pastoor van Schijndelstraat

Vanuit de kern van Boerdonk, vanaf de kerk en gemeenschapshuis Den Hazenpot rijdt men westwaarts via de Pastoor van Schijndelstraat naar het buitengebied. De kern bestaat uit een gemeenschapshuis (Den Hazenpot), een kerk met naastgelegen kerkhof en enkele markante authentieke boerderijen. De straat bestaat in beginsel uit Oud Hollandse klinkers met aan beide zijden een groenberm met lindebomen. De geeft een zeer landelijk en agrarisch beeld.

Verder in de straat gaat de gebakken klinker over in een betonklinker. Aan één zijde van de straat staan grote gekandelaberde lindebomen. Woningen staan relatief kort op de weg. De architectuur van de woningen is wisselend. Het straatbeeld wordt grotendeels bepaald door boerderijen afgewisseld met vrijstaande sobere woningen.



Huidige situatie nabij en centrum van Boerdonk



Net voor het kruispunt met Janus van den Bergstraat verandert het straatbeeld. De woningen staan iets verder van de straat, er is ruimte voor verschillende grote bomen (2 zijdig) en de meeste woning staan met een langskap parallel aan de weg. De architectuur is sober (jaren 70/80). Vanaf kruispunt Geluckweg zijn de woningen groter en is de architectuur herkenbaar voor woningen uit de jaren 90. Aan de Pastoor van Schijndelstraat staan nog enkele boerderij.



Huidige situatie, verschillende type woningen richting landelijk gebied



Tussen de woningen met nummer 1 en 5 is zicht op het achterland. De akker is omheind door een gaashekwerk met prikkeldraad. Het agrarisch kavel wordt omzoomd door een brede houtsingel. Ter hoogte van het plangebied staat éézijdig een rij rode beuken en krijgt de straat aan beide zijden een greppel. Men ervaart vanuit de opbouw van de straat dat men het buitengebied benaderd. De woningen staan ruimer op de kavel, er is meer groen en zicht op achterland.



Huidige situatie Pastoor van Schijndelstraat ter hoogte van het plangebied



Huidige situatie inrit vanaf Pastoor van Schijndelstraat naar Boerdonksedijk 43 en akker met houtinsgel

3. Analyse landschap

Historische analyse

Om de structuren en de karakteristieke elementen van de plek en naaste omgeving te begrijpen is een ruimtelijke analyse gemaakt van de locatie. Hiervoor is gekeken naar de ontwikkeling in de tijd en de huidige landschappelijke kwaliteit. Deze kunnen als kernkwaliteit dienen voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Het plangebied ligt ten westen van de kern Boerdonk aan de Pastoor van Schijndelstraat. Voorheen had de straat een verbindende functie met Zondveld, maar door de aanleg van de Zuid Willemsvaart werd deze verbinding doorbroken. Hierdoor was de straat in functioneel opzicht puur een lokale landelijke weg naar de omliggende akkers.

Op de oude zandontginning parallel aan het beekdal van de Aa vestigden zich diverse agrariërs. Logischerwijze dichtbij hun akkergronden en hooilanden. Vaak concentreerden deze zich rondom een kruising van wegen. Zo ook ten rondom het plangebied. Op de kaart van 1900 is deze concentratie van agrarische bebouwing goed zichtbaar, op oude kaarten stond dit gehucht bekend als 'Boerdonk'.



Figuur 3: Historische kaarten, plangebied aangeduid in paars

Het plangebied is vroeger onderdeel geweest van het agrarische landschap. De kavelranden zijn beplant met houtingels en struweelhagen met bomen.

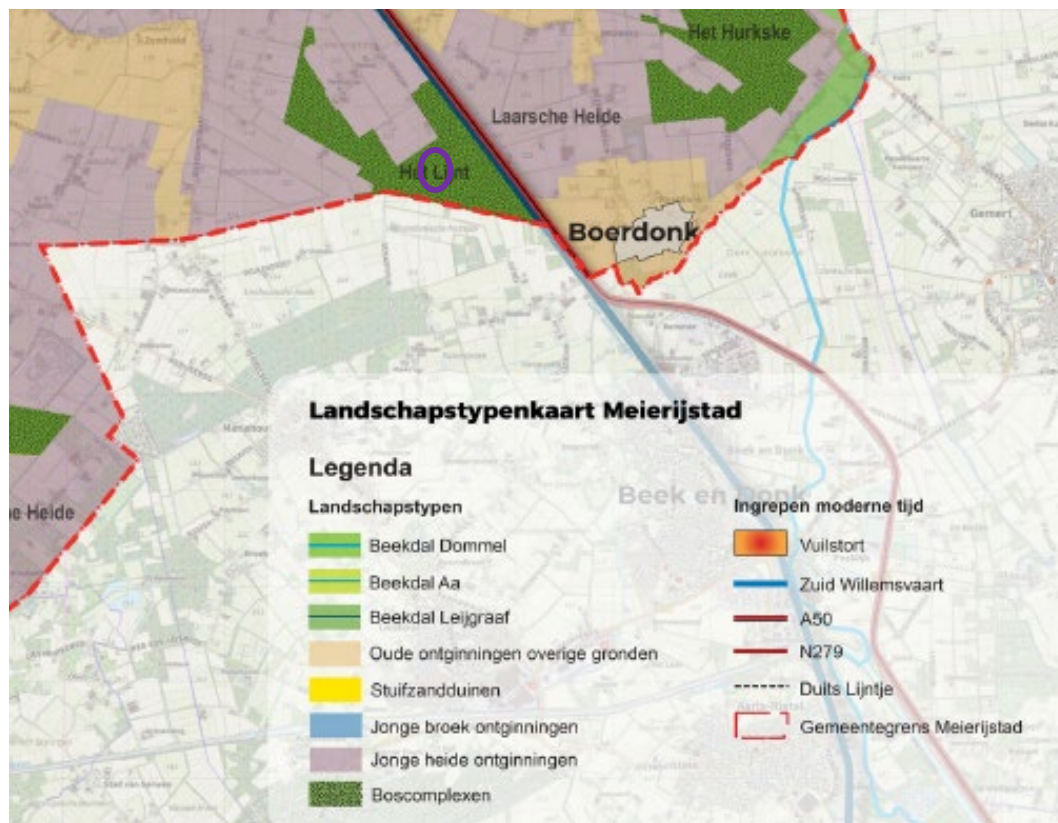
Door de jaren heen is het gebied veranderd en bebouwing uitgebreid. Boerdonk is mondjesmaat gegroeid en zo ook de bebouwingsconcentratie ten oosten van het plangebied. Met name rond de jaren 70 is door de ruilverkaveling het landschap aangepast. De kleine kavels zijn vergroot en diverse typerende landschapselementen zijn verdwenen.

In de jaren 90 heeft een grote uitbreiding van Boerdonk plaatsgevonden, waardoor het dorp nagenoeg grenst aan de bebouwingsconcentratie nabij het plangebied. Enkele oude landschapselementen binnen het plangebied zijn nog aanwezig en herkenbaar, zoals de houtsingels in noord-zuid richting.

Beleidsanalyse

Landschapsanalyse Meierijstad

Gemeente Meierijstad heeft een landschapsanalyse opgesteld om de nieuwe ontwikkelingen te kunnen beoordelen, rekening houdend met de specifieke kenmerken kwaliteiten en gevoeligheden van het landschap. Het landschap vormt hierin een belangrijke functie. Door het vastleggen van de huidige feiten (kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden) kan men beoordelen onder welke voorwaarden mogelijkheden zijn. Het Landschap is hierin leidend in plaats van lijdend.



Figuur 4. Uitsnede landschapstypekaart uit Landschapsanalyse Meierijstad, plangebied paars omlijnd

Het plangebied vormt onderdeel van 'Oude ontginningen met overige gronden'. Deze gronden worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

De kwaliteit van het gebied is het zeer afwisselende landschap met diverse landschapselementen, onregelmatige verkavelingspatronen en afwisseling van oude en nieuwe bebouwing. Het oude organische gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen. Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap.

4. Voorstel

Stedenbouwkundig voorstel

Vanuit de architect is een opzet gemaakt voor de situering van de bebouwing, straatprofielen en groeninrichting. Dit voorstel vormt uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing.



Figuur 6. Stedenbouwkundige opzet op basis van verkaveling Denkkamer – architectuur en onderzoek

Vanaf de Pastoor van Schijndelstraat komt één nieuwe insteekweg. Deze ligt op de bestaande toegang tot de akker, waardoor de bestaande laanbomen behouden kunnen blijven. Dit vormt de ontsluiting voor alle nieuwe woningen. Aan de Pastoor van Schijndelstraat wordt een nieuwe rijwoning gesitueerd met een boerderijuitstraling. De woningen grenzen direct aan de Pastoor van Schijndelstraat en hebben aan de achterzijde een parkeerschuur met toegang tot de achtertuin.

Aan de oostzijde van de entreeweg komt een nieuwe rijwoning met landelijke uitstraling. Deze woningen hebben een zijgevel richting de Pastoor van Schijndelstraat en begeleid de nieuwe weg richting noordzijde. Parallel aan deze weg komt een wandelpad, die de voorzijde van de woningen ontsluit. Ten noorden van de rijwoning komt een parkeerterrein en op de kop van de rijwoning zitten bergingen voor de bewoners.

De rijwoning met parkeerschuur parallel aan de Pastoor van Schijndelstraat wordt gespiegeld. Aan de noordzijde wordt een nieuwe verbinding gemaakt met Boerdonksedijk 43. Deze ligt iets noordelijker dan de huidige aansluiting.

Aan de oostzijde van het parkeerterrein (ter hoogte van de achtertuinen van bestaande bewoners) komt een extensieve groeninrichting.

Uitgangspunten voor het landschapsplan zijn:

- Landschappelijke inpassing van het stedenbouwkundig voorstel
- Een waterinfiltratievoorziening
- Een speelplek voor kinderen
- Een ommetje voor aanwonenden
- Mogelijkheid behouden voor doorontwikkeling richting het noorden.
- Ecologische meerwaarde voor het gebied

Landschappelijk plan

Binnen het bebouwde gedeelte wordt zoveel mogelijk gewerkt met boerenerf-gerelateerde beplanting en structuren. De tuinen worden groen omzoomd en binnen het straatprofiel is het groen sierlijk en herkenbaar. Het gebied naast het parkeerterrein wordt landelijk ingericht, zodat het aansluit bij de huidige houtsingel.



Figuur 7. Landschapsplan Van Dooren Landschap op basis van verkaveling Denkkamer – Architectuur en onderzoek (zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

De nieuw aan leggen straat wordt begeleid door sierbomen. In de groenvakken komt sierlijke beplanting met in de bochten blokhagen.



Referentie groene openbare ruimte met landelijke uitstraling

Daar waar de tuin direct grenst aan de straat wordt regie gevoerd op de erfafscheiding. Voorkeur is een groene erfafscheiding met gebiedseigen materiaal. Bewoners mogen kiezen uit een vooraf opgestelde lijst, om de diversiteit en individualiteit in de straat te versterken.

De grenzen met de huidige naastliggende burens worden groen afgepand met een 2m hoge haag van beuken. In overleg wordt het gezamenlijke onderhoud vastgelegd. De afscheidingen tussen de tuinen is bij voorkeur groen (zoals gaas met klimop), maar bewoners worden hiertoe niet verplicht.

Het parkeerterrein wordt ingekleed als een fruitboomgaard. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt door aanplant van echte kersenbomen, maar indien vruchtval als bezwaar wordt ervaren kan men kiezen voor sierkersenboom zonder vruchten (zoals de *Prunus avium* 'Plena'). De gaard wordt omzoomd door een gemengde haag van diverse inheemse soorten.



Referentie bijenmengsel en spelen in natuurlijke omgeving

Ten oosten van de boomgaard ligt een laagte met kruiden om het regenwater van daken en verharding te infiltreren. Het streven is dit infiltratieprincipe zoveel mogelijk inzichtelijk te

maken, door bijvoorbeeld oppervlakkig af te voeren. Hierdoor worden bewoners bewust van het klimaat. Rondom de laagte ligt een halfverhard wandelpad.

Tussen de boomgaard en de laagte ligt een open ruimte om te spelen. Deze speelruimte kan worden ingericht in samenwerking met de toekomstige bewoners.

Aan de achterzijde van de bestaande tuinen aan de Pastoor van Schijndelstraat komt een nieuwe houtsingel. Deze vormt een eenheid met de bestaande singel in de noord-zuid richting. Aan de noordzijde van het plan worden twee rijen landschappelijke bomen (inheemse bomen) aangeplant als een fysieke groene scheiding.

BIJLAGE I

*Landschapsplan Van Dooren Landschap op maatvastе ondergrond
op basis van verkaveling Denkkamer – Architectuur en onderzoek*



Legenda

Bestaande boom		Woning	
Straat boom		Parkeerschuur	
Landelijke boom		Containers	
Solitaire heester		Rijbaan	
		Voetpad	
		Parkeerplaats	
		Pad van halfverharding	
		Tuin	
		Openbaar bloemrijk groen	
		Kruidenrijk grasland	
		Gazon	
		Infiltratiegebied	
		Houtsingel	
		Haag hoog	
		Haag laag	
		Speelplek	
		Brug	



**Pastoor van Schijndelstraat
Boerdonk
Stedenbouwkundig plan**

7 oktober 2022

