



Project

Inrichtingsplan en beplantingsplan

Lage Baan 1a Schaijk

Gemeente Maashorst

Projectnummer: 34.90.06

Initiatiefnemer

Fam. van der Linden

Lage Baan 1

Schaijk

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Lars Schothuis

T (026) 35 23 125

E lars.schothuis@buro-sro.nl

Datum

jan 2023

Inhoud

Huidige situatie en context	6
-----------------------------	---

Beplanting	7
------------	---

Bestaand beleid	8
-----------------	---

Structuurvisie Landerd	8
------------------------	---

Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling	9
---	---

Landschapsbeleidsplan (LBP) Landerd	10
-------------------------------------	----

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Landerd	11
---	----

Schetsontwerp	12
---------------	----

Beplantingsplan	16
-----------------	----

Beeldkwaliteit	18
----------------	----





Inleiding

Aan de Lage Baan (de westelijke toegangsweg tot Schaijk) is een perceel gelegen naast nummer 1a dat op dit moment agrarisch wordt gebruikt.

De initiatiefnemer (familie van de bewoner van de Lagebaan 1a) is van plan om op dit perceel een woning te ontwikkelen. De bouwrechten hiervoor worden verkregen op basis van de aangekochte Ruimte voor Ruimte-titel. De gemeente heeft hierop een principeakkoord gegeven. Voorwaarde daarbij is wel dat deze ontwikkeling goed landschappelijk dient te worden ingepast in de omgeving.

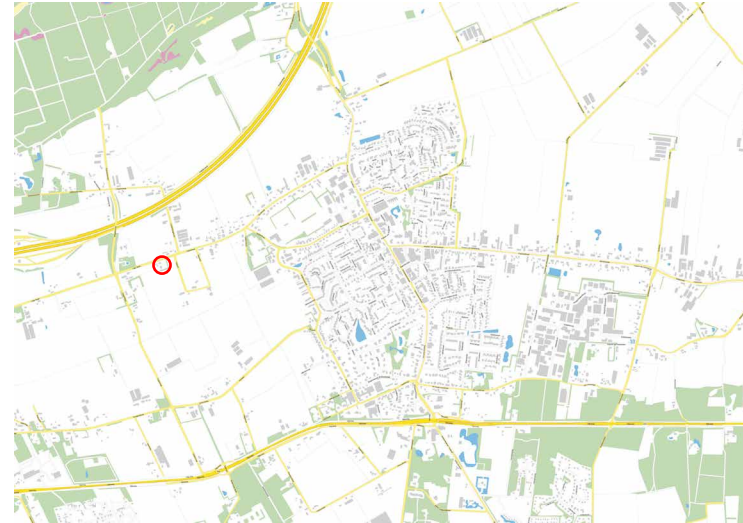
In dit rapport staat een analyse van de bestaande situatie, vigerend beleid voor de locatie en het plan voor de landschappelijke inpassing en beoogde beeldkwaliteit voor de woning.

Huidige situatie en context

De locatie is gelegen aan een van de uitvalswegen van Schaijk, de Lage Baan. Een uitloper van de kern waaraan verspreid gelegen lintbebouwing voorkomt bestaat uit een mix van woningen en (voormalige) agrarische bedrijven. Tussen de bebouwde percelen zijn er doorzichten naar de achterliggende weilanden waardoor het beeld landelijk is.

De beoogde locatie voor de nieuw te bouwen woning wordt aan 2 zijden ingekaderd door een bestaande strook met bomen die een fraai landschappelijk kader voor de ontwikkeling vormt.

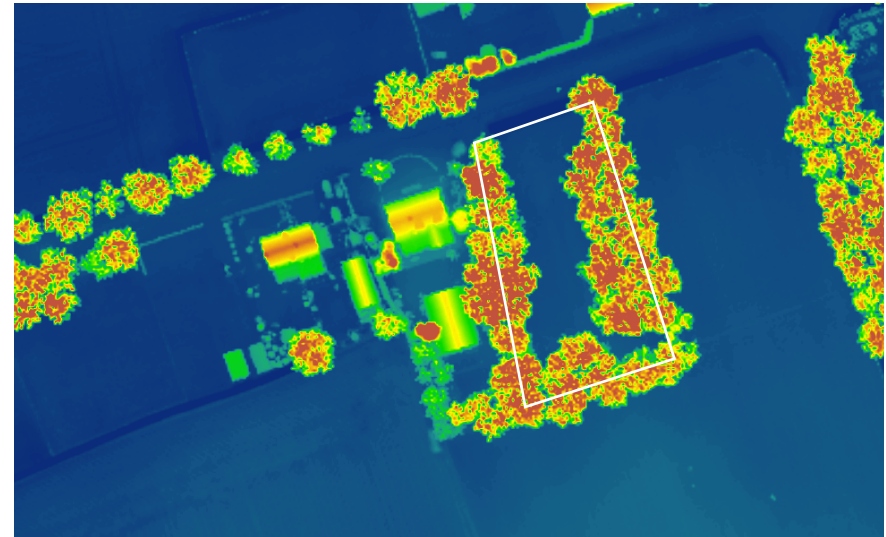
Ten westen hiervan bevinden zich 2 bestaande woningen (Lage Baan 1 en 1A). Het naast- en achtergelegen terrein is verder in gebruik voor agrarische doeleinden.



Ligging van de locatie aan de westzijde van Schaijk



Ruimtelijk landschappelijk kader door bomen



AHN met duidelijke aftekening van de kruinen van de groene kamer

Bepanting

De bestaande bepanting in en om het plangebied bestaat uit bomenrijen aan zowel oost- als zuidzijde. De oostelijke bomenrij bestaat met name uit berken en is van voor naar achter steeds compacter, er is geen onderbepanting aanwezig. De hoge dichtheid heeft geleid tot staken en matig ontwikkelde bomen. De bomenrij op de zuidelijke plangrens bestaat met name uit eiken en biedt doorzichten naar het achterliggende agrarische land. Ook hier is door de hoge dichtheid sprake van matige kwaliteit van sommige bomen. De westelijke plangrens vormt tevens de grens met de gronden behorende bij de bestaande woning.



Bestaande woning met inrit en bomenrij in haag



Berken langs oostelijke perceelsgrens



Eiken op zuidelijke perceelsgrens

Bestaand beleid

Voor de herontwikkelingsopgave van het perceel Lage Baan 1a zijn een aantal beleidsstukken van belang:

Structuurvisie Landerd

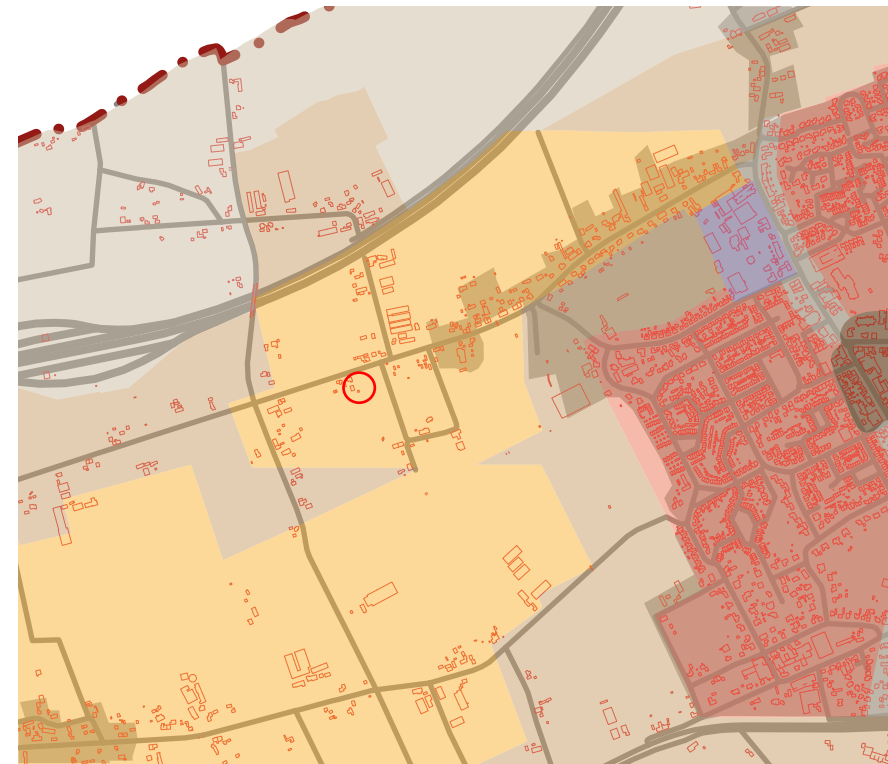
Op 28 februari 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd de 'Structuurvisie gemeente Landerd' vastgesteld. Met het vaststellen van de structuurvisie zijn de ontwikkelingsrichtingen voor de kernen Schaijk, Reek en Zeeland met omliggende bebouwingsclusters vastgelegd. Bijgevoegd een uitsnede van de deelgebiedenkaart met rood omcirkeld het plangebied.

Op basis van de structuurvisie kan vastgesteld worden dat het plan binnen het deelgebied 'bebouwingsconcentraties' valt.

Binnen dit deelgebied is het toevoegen van een woning mogelijk onder enkele voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave
- De parkeervraag wordt op eigen terrein opgelost.
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Het voorliggend initiatief voldoet aan deze voorwaarden, mede door het toepassen van de ruimte voor ruimte titel kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden.



	agrarisch gebied		bos- en natuurgebied
	agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij		centrum
	bebouwingsconcentraties		gemengd lint
	bedrijventerrein		woonbuurt

uitsnede deelgebiedenkaart

Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling

In de structuurvisie van 8 september 2009 valt het plangebied binnen het deelgebied zandstraat. Op dit deelgebied zijn de volgende eigenschappen van toepassing:

De relatie/contrast van de besloten, beplante structuur van het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie en de open, onbeplante structuur van het westelijk deel van het lint versterken en behouden. Versterking landschappelijke structuur d.m.v. visuele relatie openhouden en lint behouden. Dit kun je bereiken door versterking van landschapselementen: laanbeplanting, houtwallen en elzensingels. Er zijn mogelijkheden voor andere dan agrarische functies in dit cluster.

Doelstellingen voor deelgebied zandstraat:

- Transformatie naar gemengd cluster
- Open gebied behouden
- Handhaven achterrooilijn
- Behoud van de visuele relatie bebouwingsconcentratie en achterland (zichtlijnen)

De kwaliteitsverbeterende maatregel betreft in dit initiatief de aankoop van een ruimte voor ruimte titel, waarvoor elder agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast zal een goede landschappelijke inpassing en passende beeldkwaliteit voor de woning ook ter plaatse voor een kwaliteitsslag zorgen.



Kaartbeeld deelgebied Zandstraat

Landschapsbeleidsplan (LBP) Landerd

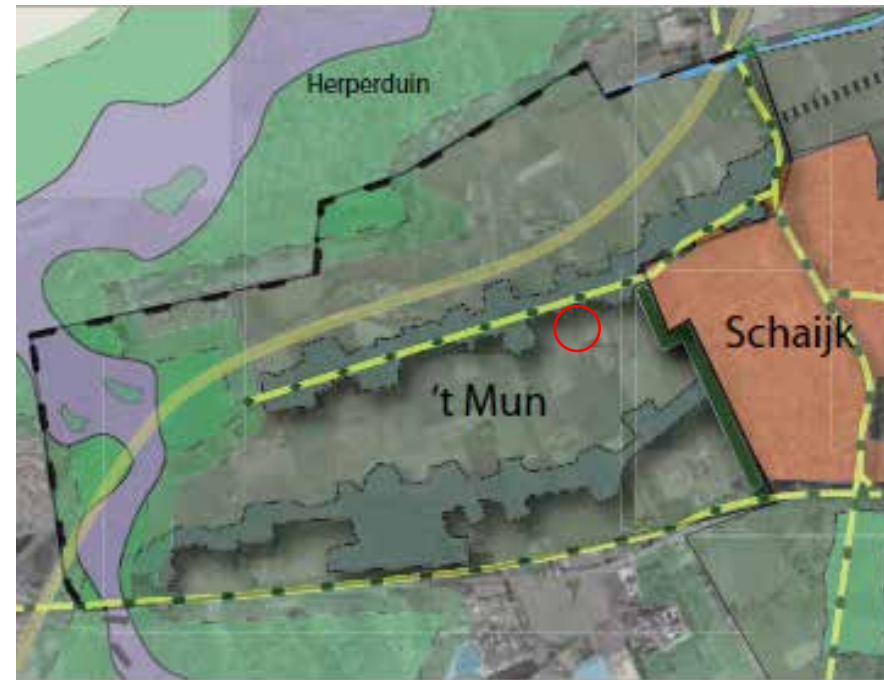
Het Landschapbeleidsplan is een belangrijk hulpmiddel van de gemeente voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Op basis van het landschapsbeleidsplan is de locatie gelegen in het deelgebied 't Mun'. Dit is de zone ten westen van Schaijk en bestaat uit oude buurtschappen.

De landschappelijke ontwikkeling is er op gericht om de west-oost gerichte linten aan te zetten met bosjes, singels en erfbeplanting en de open ruimtes tussen de structuren te behouden.

Landschapselementen die bijdragen aan een landschappelijke versterking zijn:

- Droge bosjes
- Droge singels
- Kruidenrijke zoom

Elementen die kunnen worden geïntegreerd in het ontwerp voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.



uitsnede LBP deelgebiedkaart 't Mun

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Landerd

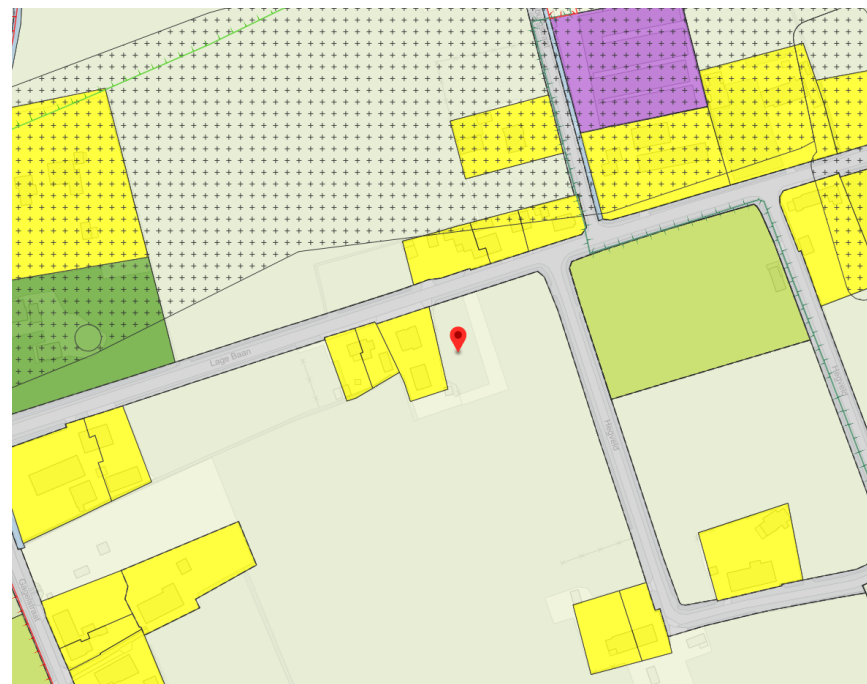
Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Landerd het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Landerd' vastgesteld. Met het vaststellen van de bestemmingsplan zijn de bestemmingen voor het buitengebied vastgelegd. Bijgevoegd een uitsnede van de plankaart met rood aangepijld het plangebied.

De huidige woning gelegen op Lage Baan 1a is bestemd als 'Wonen'. De naastgelegen gronden ten oosten en zuiden van dit woonperceel zijn bestemd als 'Agrarisch - 2'.

Daarnaast ligt op het gehele gebied de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de drie woonpercelen maar is bestemd als 'Agrarisch - 2'. Hierdoor is het realiseren van een woning hier niet toegestaan en is het voorliggend initiatie strijdig met het bestemmingsplan.

Een wijziging van het bestemmingsplan zal om deze reden noodzakelijk zijn.



uitsnede bestemmingsplan buitengebied Landerd

Schetsontwerp

De woning wordt gerealiseerd op het perceel naast de bestaande woning op het adres Lage Baan 1a in Schaijk. De Lage baan is een van de toegangswegen tot Schaijk en heeft een afwisselend karakter van zowel losse woningen en erven als de vrije doorzichten het achterliggende landschap in.

De locatie voor de nieuwe woning is in gebruik geweest als schapenweide en is omsloten door bomenrijen. De reeds bestaande landschappelijke kamer biedt een dankbaar handvat voor de landschappelijke inpassing van de woning. Hierbij is behoud en revitalisering van de besloten groene omkadering het uitgangspunt.

De woning zal op enige afstand van de weg worden geplaatst in een vergelijkbare afstand tot de weg als naastgelegen woningen. De nieuwe inrit zal worden gerealiseerd direct naast de bestaande inrit van Lage Baan 1a. Hierdoor zal dit verkeerskundig niet voor een noemenswaardige verandering gaan. De 2 inritten lopen parallel van elkaar naar achter gescheiden door een haag met enkele bomen.

De groene omkadering van het plangebied is waardevol om te behouden maar verdient door beperkt onderhoud wel een revitaliseringslag door deze te verjongen en voorzien van onderbeplanting. Belangrijke aspecten daarbij zijn het behouden van zicht op het achterliggende landschap vanuit de woning en het zicht op de nieuw te bouwen woning vanaf de Lage Baan door een meer open voorerf.

De eerste 20m (vanaf de straat gezien) van de oostelijke singel wordt gedund zonder onderbeplanting terug te brengen. Hierdoor ontstaat een meer open voorerf met zicht op de nieuw te bouwen woning en kunnen bestaande bomen zich beter ontwikkelen. Het overige deel van de oostsingel wordt eveneens gedund maar ook voorzien van herplant en aanplant van onderbeplanting die een diverser en rijker beeld oplevert.

De achtergrens van het plangebied (zuidzijde) bevat nu al enkele bomen zonder onderbeplanting, dit zal in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven om zo zicht op het achterliggende landschap te behouden. Ook hier zullen enkele staken worden gerooid om andere bomen meer ruimte te geven.

Deze ingrepen versterken de landschappelijke en natuurlijke waarden op en rond het plangebied en dragen bij aan een grotere biodiversiteit en toekomstbestendige groenstructuur. Daarnaast zal bij de bouw van de woning worden bekeken hoe invulling kan worden gegeven aan natuurinclusief bouwen.

Het hemelwater wordt opgevangen in een naast de houtsingel te graven greppel, waar het water in de grond kan infiltreren.

Door de reeds aanwezige laanbeplanting langs de Lage Baan voort te zetten ter hoogte van de nieuw te bouwen woning wordt het landelijke karakter van dit lint verder versterkt.



1. Nieuw te bouwen woning
2. Nieuwe inrit
3. Tuinachtige inrichting
4. Bestaande bomen
5. Aan te planten laanbomen
6. Aan te planten haag
7. Aan te planten vrijgroeijende haag
8. Open inrichting voorerf
9. Uitdunnen houtwal aan straatzijde
10. Zicht op open landschap
11. Greppel voor hemelwateropvang

Met verschillende maatregelen wordt meerwaarde gecreëerd op gebied van landschap, water(berging) en natuur. De belangrijkste maatregelen voor de inrichting van het terrein zijn:

Afstand tot naastgelegen weg

De woning wordt in de bestaande houtsingel kamer gebouwd. Hierdoor blijft ten oosten een open doorzicht het landschap in behouden. Met de aan te planten bomen wordt de laanbeplanting langs de Lagebaan aangevuld. Of deze maatregel te realiseren is (i.z. kabels en leidingen) zal moeten blijken.



‘Groene jas’ van bomen en onderbeplanting rond het hele plangebied

Door de aanplant, uitdunnen en onderhouden van bomen, struweel en hagen rond de woning wordt de woning groen ingepast. Het besloten karakter van het perceel blijft daardoor behouden.



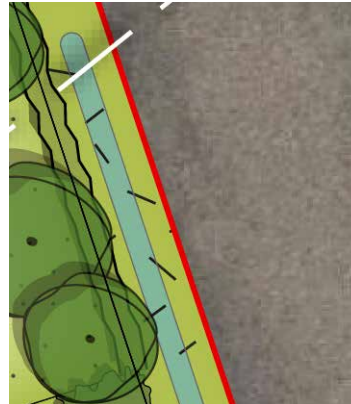
Open doorzicht vanaf Lage Baan



Groene jas bestaand uit struweel en bomen

Aanleg van greppel voor het opvangen van hemelwater

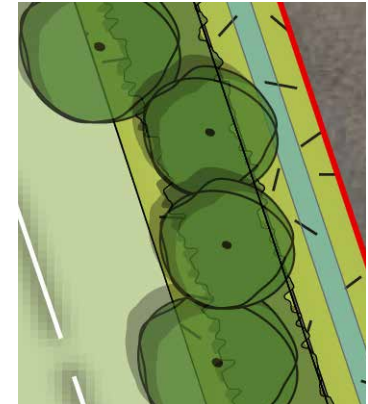
Door de aanleg van een greppel langs de oostelijke houtsingel ontstaat ruimte om water te bergen en vast te houden. De diepte hiervan is maximaal de diepte van de bestaande sloot met oplopende bodem en flauwe oevers (max 1:3).



Aan te leggen greppel ten behoeve van hemelwaterberging

Struweel als onderbeplanting houtsingels

De oostelijke perceelsgrens wordt aangeplant met struweel uit besdragende gebiedseigen soorten die plaats bieden aan tal van struweelvogels en andere fauna. De bomen die deze houtwal afmaken bieden een geschikte broedplaats voor vogels en vleermuizen.



Struweel van gebiedseigen soorten



Bepantingsplan

Legenda

Type	Maatvoering en aantal	Soort
 A. Bestaande bomen behouden na uitdunnen singels		-
 B. Nieuwe laanbomen indien realiseerbaar	6 stuks, minimaal 12-14 cm,	Zwarte els of Gewone Es
 C. Geschoren haag	51m, 2-rijig, 4 stuks / m, 40-80 cm	Beuk, Liguster, Meidoorn, Veldesdoorn
 D. Struweel met struik en boomvormers 3,5m breed	166m ² , wildverband, 1 stuk / m ² , 40-80 cm	Zomereik (35%), Berk en es (samen 15%), verder gevarieerd, zoals vuilboom, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, krent, hult, lijsterbes, hondsroos.
 E. Kruidenrijke /zoom	150 gram per 100 m ²	kruidenrijk- / bloemenmengsel
 F. Greppel t.b.v. waterberging	ca 0,5m diep	Ontgraven grond met flauw talud (maximaal 1:3)

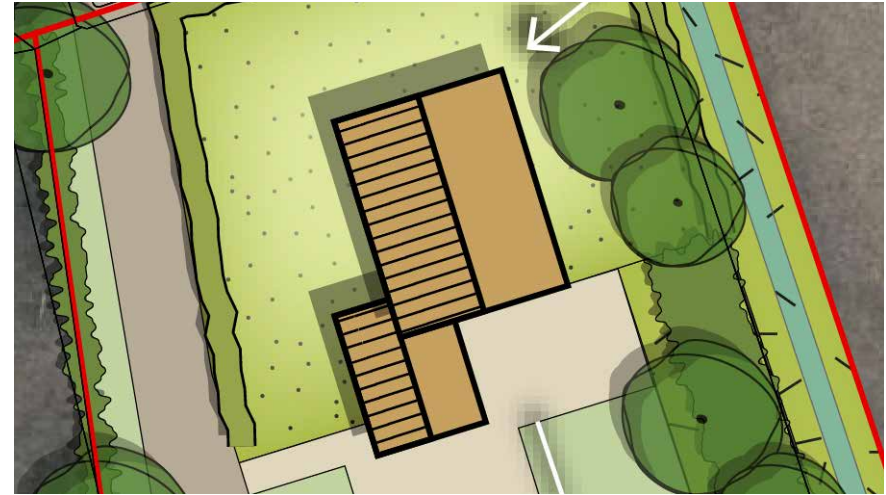
Beeldkwaliteit

Naast een goede landschappelijke inpassing is er ook uitgebreid aandacht voor het beoogde architectuurbeeld en de beeldkwaliteit. Zo sluit de nieuwe woning ook qua uitstraling aan bij het bestaande bebouwingsbeeld in de omgeving.

De grote diversiteit aan bouwvormen en stijlen langs de Lage Baan biedt ruime mogelijkheden voor de beeldkwaliteit voor de nieuw te bouwen woning. Initiatiefnemer heeft echter voorkeur voor een traditionele woning met eigentijdse invloeden. De beelden hiernaast geven een impressie van het beoogde architectuurbeeld.

Er wordt uitgegaan van een samengestelde massa met een duidelijk hoofdgebouw met aanbouw, die zorgen voor de geleding. Daarnaast staat een vrijstaand bijgebouw dat eveneens is gedekt met een kap.

De kleuren en materialen zijn aards en natuurlijk, met een rustig gevelbeeld. Gedacht wordt aan metselwerk in combinatie met houten delen en antraciet gedekte kap waarin zonnepanelen worden opgenomen.





referentiebeelden voor het beoogde architectuurbeeld

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement