

Landschappelijk inpassingsplan



Nieuweweg 3, Kaatsheuvel

COLOFON

Landschappelijk inpassingsplan - Nieuweweg 3 Kaatsheuvel

2 april 2025

BOE01-PRO002-01C

Opdrachtgever:

5.1.2.e



Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T 06-49027136

E 5.1.2.e



INHOUD

1	INLEIDING	05
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	07
3	UITGANSPUNTEN EN FOTO’S BESTAANDE SITUATIE	09
4	INPASSINGSPLAN	11
4	SOORTEN EN SPECIFICATIES	13

plangebied

NIEUWE WEG

RECHTVAART

HOGE ZANDSCHEL

HOOG ZANDSCHEL

HOGE ZANDSCHEL



Inleiding

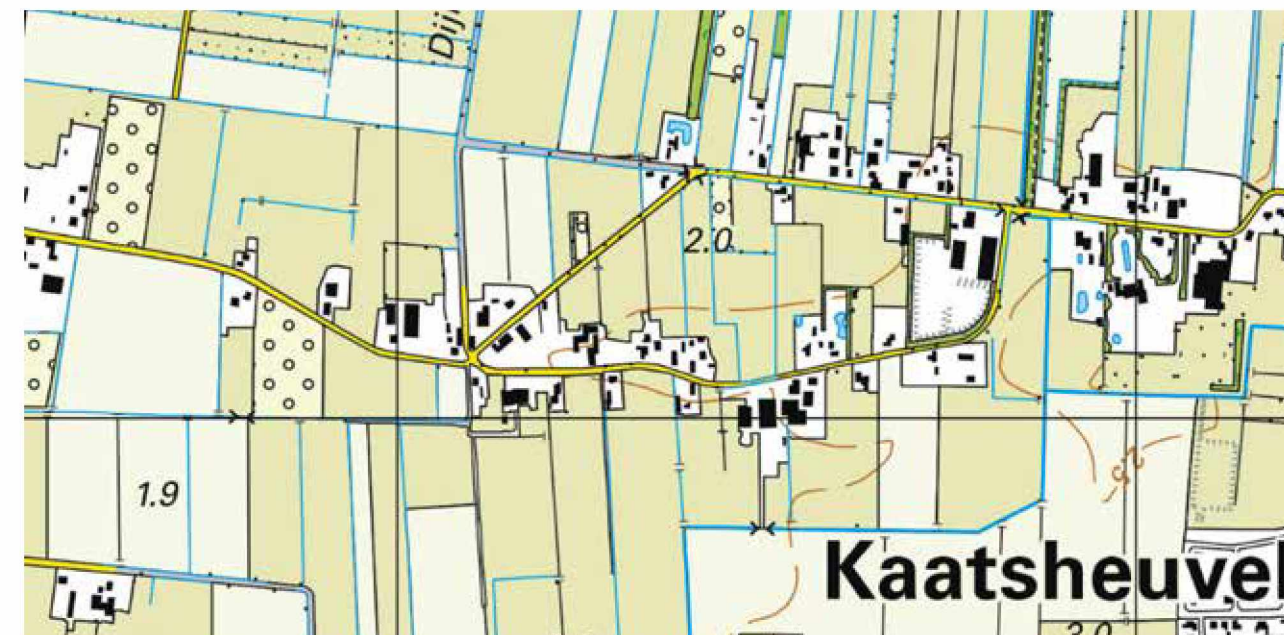
Dit inpassingsplan richt zich op een plangebied aan de Nieuweweg 3 te Kaatsheuvel. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers 849, en 962. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure gestart.

De eigenaar van de percelen heeft het voornemen om hier twee nieuwe woningen te realiseren aan weerszijden van zijn bestaande bedrijfswoning en om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hiertoe zullen twee ruimte-voor-ruimte bouwtitels worden gekocht.

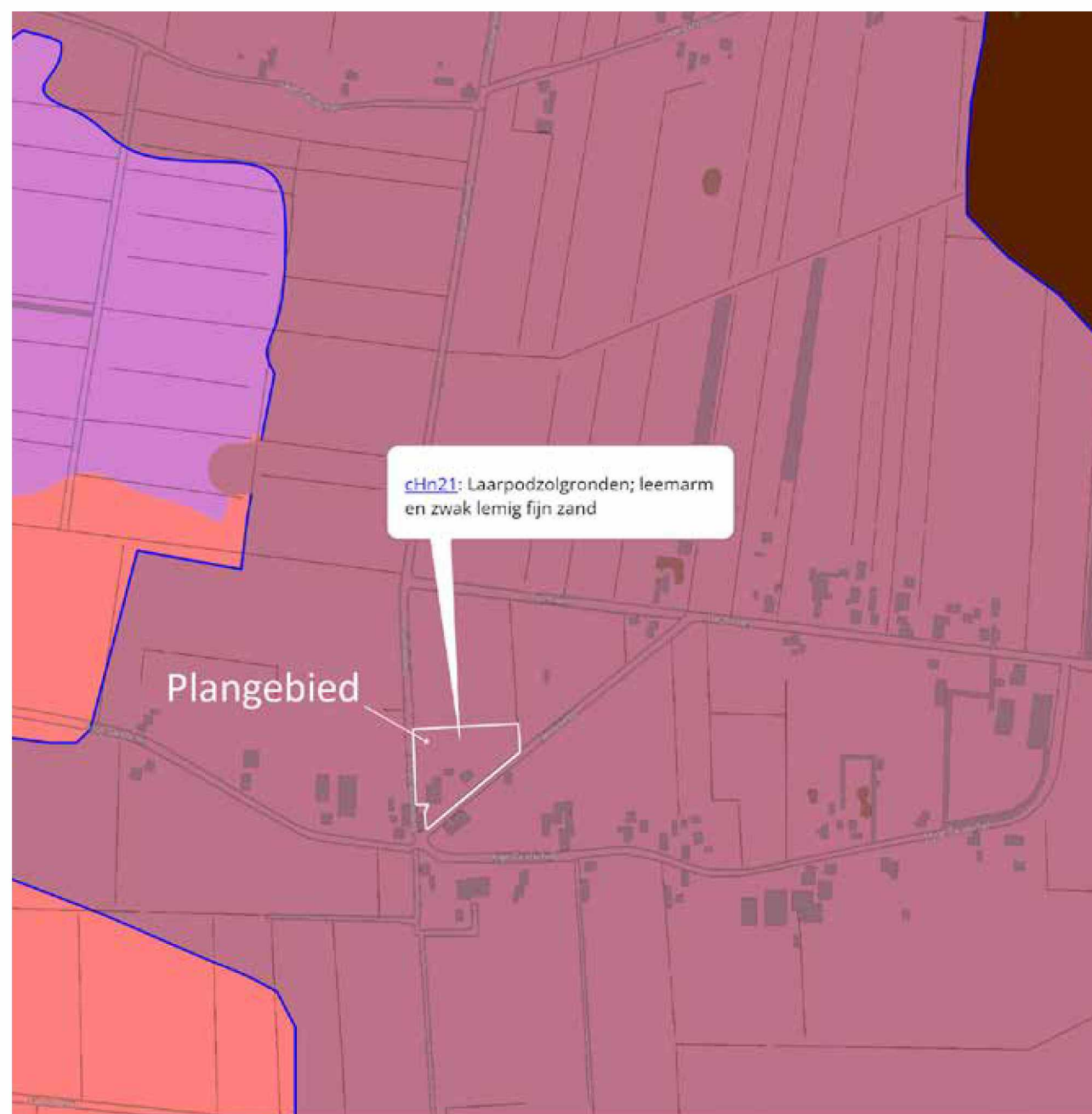
Voorwaarde voor het in gebruik nemen van de woningen is, dat wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen en de bijgebouwen. Daartoe is voorliggend beplantingsplan opgesteld.



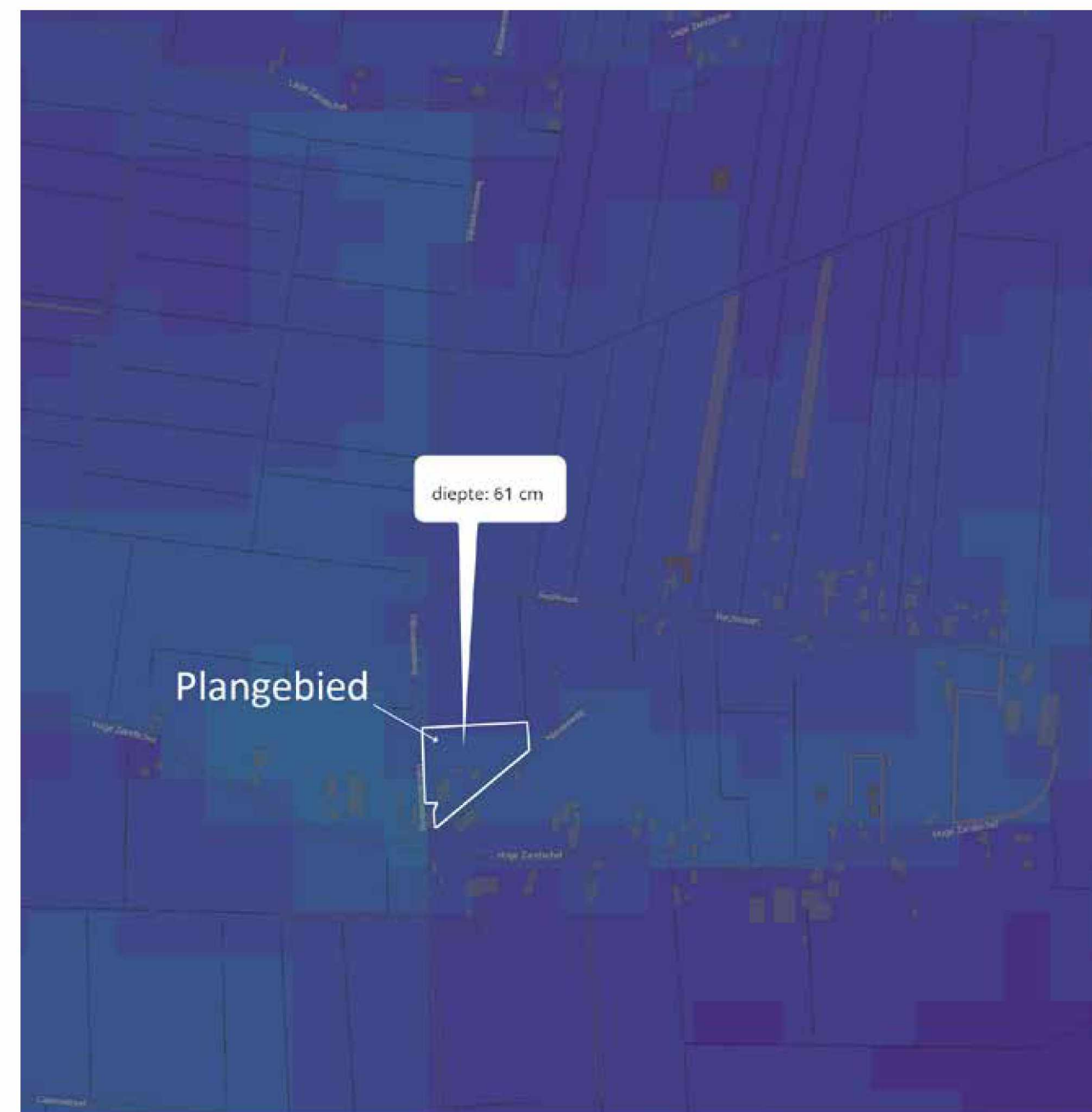
TOPOGRAFISCHE KAART 1870



TOPOGRAFISCHE KAART 2020



BODEMKAART



GEMIDDELD HOOGSTE GRONDWATERSTAND

Gebiedsbeschrijving

De Langstraat ligt op de overgang van zand naar klei. Het gebied maakte onderdeel uit van een groot veenkussen dat zich uitstreckte tussen Dordrecht, Woudrichem en Heusden. Bij de Sint-Elizabethsvloed van 1421 zijn grote delen van het veencomplex weggeslagen. In het overgangsgebied van zand naar klei is sprake van een enorme kweldruk.

De veenontginningen van de Langstraat worden gekenmerkt door de typische slagenverkaveling met elzensingels, dijken en kades, waarbij de smalle kavels met een dicht slotenpatroon nagenoeg haaks op de ontginningsbasis liggen. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van lange, kaarsrechte dorpen, sterk verwant aan de Hollandse veendorpen.

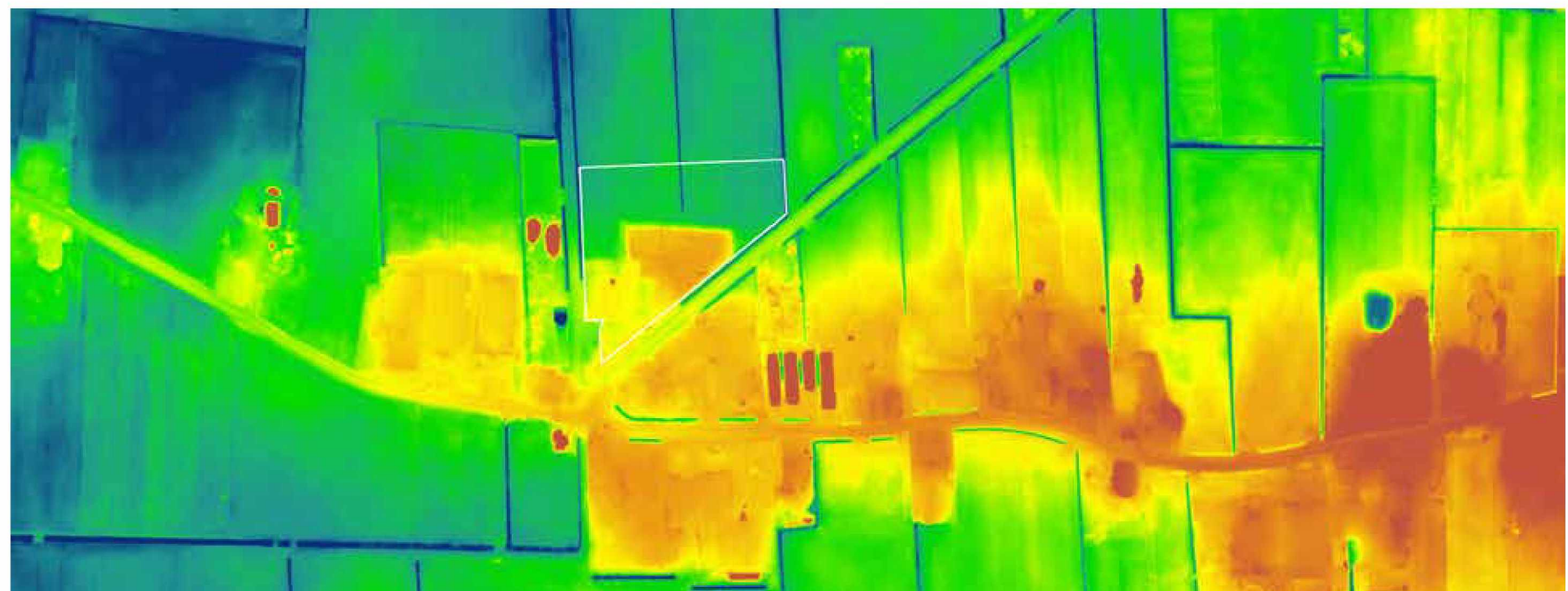
Op de topografische kaart uit 1870 staat het toponiem Hooze Zandschel. Een schel, schol of schild is een lichte verhoging in het landschap. Op de hieronder afgebeelde AHN-kaart is duidelijk te zien dat de gelijknamige straat over een zandschel loopt. Ook de gronden van het plangebied aan de Nieuweweg maken deel uit van deze zandschel. Waarschijnlijk is er in het verleden een geleidelijker overgang geweest van de Hooze Zandschel naar de lager gelegen gronden van

de veenontginningen die in het noordelijk plandeel beginnen. Nu is deze overgang tussen de hoger gelegen bebouwde gronden van de schel naar het aangrenzende slagenlandschap in het plangebied vrij abrupt. Op de topografische kaart is te zien dat de breedte van de slagen 150 jaar geleden ook reeds wat groter was dan van de slagen die verder van de zandschel liggen.

Het plangebied ligt op afstand van de kleigronden rond de Maas en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (laarpodzolgronden, bodemtype cHn21).

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt ca. 60 cm -mv.

De gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt ca. 120 cm -mv.



UITSNEDE KAART ACTUEEL HOOGTEBESTAND NEDERLAND - (AHN)

UrbiTom Stedenbouw



De plek ten zuiden van het woonhuis aan Nieuweweg 3, waar het voornemen is om een nieuwe woning op te richten. Het terrein ligt 60 a 90 cm hoger dan de weg (bron: www.ahn.nl)



Het beeld van het bebouwingscluster van Hoge Zandschel en Nieuweweg 1 en 3 vanaf de Dijkbaansesteeg wordt vooral bepaald door het opgaande groen op de percelen



Groepje van 4 Lindes (*Tilia europaea*) voor de schuur aan de Nieuweweg



Bestaand bosplantsoen bij de Dijkbaansesteeg met o.m. Gelderse roos (*Viburnum opulus*, Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Schoonvrucht (*Callicarpa bodinieri*), Meidoorn (*Crataegus laevigata*)



De achtertuin van Nieuweweg 3 met Gewone esdoorns (*Acer pseudoplatanus* en *Acer pseudoplatanus roseum*)



De achtertuin van Nieuweweg 3 met Gewone esdoorns en doorzicht naar het achterliggende buitengebied



Knotwilgen aan noordzijde bosplantsoen Dijkbaansesteeg



Het buitengebied ten noorden van Nieuweweg 3

Uitgangspunten en foto's bestaande situatie

Uitgangspunten algemeen:

In de notitie 'Gebiedspaspoorten' van de Provincie Noord-Brabant worden voor de diverse gebiedstypen in Noord-Brabant de kenmerken aangegeven, alsook uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze gebieden. Voor het gebiedstype 'Langstraat' worden een aantal uitgangspunten genoemd, die interessant kunnen zijn bij de landschappelijke herontwikkeling voor het plangebied aan de Nieuweweg 3.

Uitgangspunten voor het versterken van de lange lijnen en het fijnmazige slagenpatroon op het zand.

Dit kan door:

- bos om te zetten naar moeras of grasland en de structuur van het slagenlandschap terug te brengen;
- kavelgrenzen te beplanten met elzensingels;
- herstel van het watersysteem (kwel benutten) en versterking van de gebiedseigen landschaps- en cultuurhistorische kenmerken;
- openheid van het landschap behouden.

Andere uitgangspunten:

- toepassen inheemse flora;
- zicht/doorzicht vanuit de woningen naar het open buitengebied;
- bij aanleg poelen voor het diepe deel een waterdiepte van tenminste 50 cm hanteren ten opzichte van gemiddeld laagste grondwaterstand;
- bij aanleg poelen ook zorgen voor delen met ondiepten, die in het voorjaar snel opwarmen (nodig voor ontwikkeling eieren en larven);
- bij aanleg poelen zorgen voor goede bezonning (dus, met name aan aan zuid- en westzijde, niet teveel schaduw door bomen en struiken);
- geleidelijkere overgang tussen woonpercelen en groengebied ten noorden ervan creëren (flauwe taluds).

Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering

In het Handboek Landschappelijke Kwaliteitsverbetering van de gemeente Loon op Zand worden de volgende aspecten benoemd die kenmerkend zijn voor het projectgebied:

Nieuweweg 3 te Kaatsheuvel bevindt zich in landschapstype 'Oude ontginningen'. De oude ontginningsgronden zijn onderdeel van het turfontginningslandschap dat aansluit bij het landschap van de Langstraat. Het gebied kenmerkt zich door de relatief natte weidegronden met een smalle strokenverkaveling en lange oost-west georiënteerde bebouwingslinten.






Tussen de weidegronden bevinden zich sloten en heggen. In het gebied komen met name grondgebonden veehouderijen voor. De landschappelijke en cultuurhistorisch kwaliteit in het gebied is hoog.

Kenmerkende landschapselementen zijn:

- Openheid met een smalle strokenverkaveling;
- Smalle sloten tussen de weidegronden;
- Heggen en bomenrijen op de randen van de weidegronden (bijvoorbeeld knotbomen en elzensingels);
- Griendjes;
- Poelen met natuurvriendelijke oevers van riet of nat grasland;
- Akkerranden met bloemen, kruiden, grassen en granen;
- Groene erven met veel erfbeplanting in de bebouwingslinten.



BESTAANDE BEPLANTING

-  Bestaande boom
-  Te Hollandse linde (*Tilia europaea*)
-  Ap Gewone esdoorn (*Acer platanoides*)
-  ApR Gewone esdoorn (rood) (*Acer platanoides* Roseum)
-  Sa Knotwilg (*Salix alba*)

NIEUWE BEPLANTING



-  Ag Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
-  Bp Ruwe berk (*Betula pendula*)
-  FaR Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood')
-  Cs Tamme kastanje (*Castanea sativa*)

 Elzenhaag

 (Bestaande) hagen, keuze uit inheemse soorten:

Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), Klimop (*Hedera helix*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Beuk (*Fagus sylvatica*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Hulst (*Ilex aquifolium*)

 Struiken mengsel van:
Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*), Meidoorn (*Craetagus laevigata*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), Vlier (*Sambucus nigra*), Sporkhout (*Frangula alnus*)

 Witte waterlelie (*Nymphaea alba*)
 Gele plomp (*Nuphar lutea*)

 Schouwmogelijkheid b-watgang op eigen terrein: 5 m vrijhouden

Inpassingsplan Nieuweweg 3, Kaatsheuvel

2 april 2025 A3 schaal 1:500 PSD01-PRO002-01C



Inpassingsplan

Ten noorden van de woonpercelen wordt voorzien in een robuuste natuurstrook met bloemrijk grasland dat extensief beheerd wordt en met twee nieuwe poelen. Er wordt terughoudend omgesprongen met de aanleg van opgaand groen terwille van de openheid. De poelen krijgen taluds van insteek tot laagste grondwaterstand die in steilte variëren van 1:5 tot 1:10 (flauw tot zeer flauw). De poelen worden 1.70 m diep, zodat er, bij een gemiddeld laagste grondwaterstand van 1,20 m-mv 50 cm water in blijft staan. Onder de waterlijn kunnen de taluds wat steiler zijn (max 1:3).

De poelen worden zo vormgegeven dat zij met hun zijkanten de rechte noordzuid-richting van het slagenlandschap volgen, terwijl de noord- en zuidzijde van de poelen juist meer organisch zijn (oost-westrichting is indifferent).

De bomen en struiken rond de poelen verdragen een natte zand- of veengrond, maar kunnen ook tegen drogere omstandigheden.

De percelen worden aan de straatzijde en langs de zijpercelen voorzien van inheemse hagen. Aan de Dijkbaansesteeg, die de richting heeft van het slagenslandschap, wordt een elzenhaag geplant (versterken cultuurhistorisch landschap). Deze loopt niet over de gehele lengte door, zodat er ook zicht is op de natuurstrook met poelen.

Bomen, hagen en struiken zijn zo gesitueerd dat er sprake is van diverse doorzichten vanaf de straat naar de natuurstrook rond de nieuwe woningen.

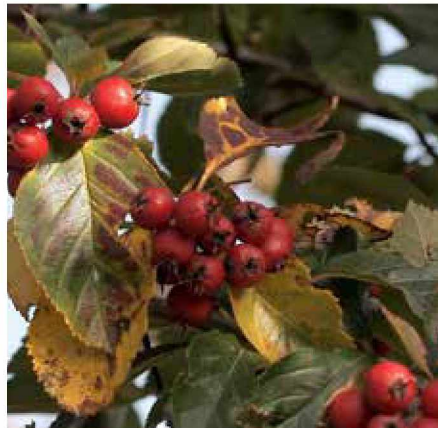
Struiken



Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee') - habitus



Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee') - bloeiwijze



Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee') - vrucht



Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) - habitus



Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) - bloeiwijze



Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) - vrucht



Sporkehout (*Frangula alnus*) - habitus



Sporkehout (*Frangula alnus*) - bloeiwijze



Sporkehout (*Frangula alnus*) - vrucht



Sleedoorn (*Prunus spinosa*) - habitus



Sleedoorn (*Prunus spinosa*) - bloeiwijze



Sleedoorn (*Prunus spinosa*) - vrucht



Gelderse roos (*Viburnum opulus*) - habitus



Gelderse roos (*Viburnum opulus*) - bloeiwijze



Gelderse roos (*Viburnum opulus*) - vrucht



Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) - habitus



Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) - bloeiwijze



Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) - vrucht



Krent - (*Amelanchier lamarckii*) - habitus



Krent - (*Amelanchier lamarckii*) - bloeiwijze



Krent - (*Amelanchier lamarckii*) - vrucht

Soorten en specificaties

Landschapsbomen en solitaire voedselbomen

Bestaand sortiment:

zie legenda inpassingsplan

Nieuw sortiment:

- 1x Tamme kastanje (*Castanea sativa*) stamdikte 16/18.
- 2x Zwarte els (*Alnus glutinosa*) stamdikte 16/18.
- 1x Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'Raywood') stamdikte 16/18
- 3x Ruwe berk (*Betula pendula*) 16/18.

Plantgat voor alle bomen: minimaal 1.5 x kluitgrootte.

Struiken

Sortiment naar keuze. Mix van alle soorten. Totaal aantal ca. 25. Onderlinge plantafstand 3-6 m, willekeurige spreiding. Maat bij aanplant minimaal 1 m hoog.

- bacterievuurresistente Meidoorn (*Crataegus succulenta* 'Jubilee'), meerstammig. Heeft doorns en biedt daardoor goede bescherming voor broedvogels. Veel bloemen.
- 2x Vlier (*Sambucus nigra*) meerstammig.
- 2x Gelderse roos (*Viburnum opulus*) meerstammig.
- 4x Sporkehout (*Frangula alnus*), meerstammig.

Bloemrijk gras

Toepassen mengsel G5 van Cruydhoeck, dat toepasbaar is op kalkarme gronden. Dit betreft een bloemrijk bermenmengsel voor algemene toepassing. Voor bloemrijk grasland en bermen op matig voedselrijke gronden. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Ratelaar is toegevoegd aan G5 om grassen te helpen onderdrukken waardoor de kruiden een betere kans hebben. Een bloemrijk resultaat is vanaf het tweede of derde jaar te verwachten. Inplaats van inzaaien met een kruidenrijk mengsel kan ook gekozen worden voor spontane ontwikkeling. Deze kan 'geholpen' worden

door maaisel uit een nabijgelegen gebied met een goed ontwikkelde gebiedseigen soortenrijkdom op te brengen.

Maaibeheer:

Voorzover de grond niet ontgraven wordt wordt gestuurd op het voedselarmer maken. Hier vindt een intensief maaibeheer plaats van 3x per jaar maaien, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.

Voor de te verlagen delen is dit maaibeheer waarschijnlijk niet aan de orde, omdat het stikstof-, fosfaat- en kaligehalte in de toplaag na ontgraving voldoende teruggebracht zal zijn.

Het is voor de overleving van insecten belangrijk dat er ook delen van een perceel blijven staan. Die worden op een later moment, of liever het volgende jaar pas, gemaaid. Zo blijft er altijd schuilgelegenheid en bloei aanwezig op een perceel en kunnen poppen van insecten in deze stroken overwinteren.

Het betreft een relatief klein gebied. Toch is voorstelbaar dat er gefaseerd gemaaid wordt. Dit kan bijv. met sinusbeheer, waarbij een maaimachine met een slingerende beweging door het te maaien gebied gaat. Na ontwikkelfase jaarlijks 1 of meestal 2 keer maaien en bij voorkeur gefaseerd, zodat er steeds delen kunnen bloeien. Het maaisel afvoeren

Haag langs westelijke perceelsrand, eventueel aan voorzijde

- Op zijperceel tot ca. 2 m hoog. Aan voorzijde tot ca. 0,8 m hoog
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Plantafstand voor 1 m hoge haag: 3-4 stuks van 1m hoog / m¹. Voor 2 m hoge haag: max. 2 stuks van 2 m hoog / m¹.
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Plantafstand voor 1 m hoge haag: ca. 7 stuks van 1m hoog / m¹. Voor 2 m hoge haag: max. 5 stuks van 2 m hoog / m¹.
- Liguster, groenblijvend (*Ligustrum ovalifolium*). Plantafstand 6 à 7 stuks / m¹.
- Veldesdoorn (*Acer campestre*). Plantafstand 6 à 7 stuks / m¹.
- Taxus (*Taxus baccata*). Ca. 5 stuks / m¹.
- Zwarte els (*Alnus glutinosa*). Ca. 2 stuks / m¹.

Bomen



Zwarte els (*Alnus glutinosa*) - habitus



Zwarte els (*Alnus glutinosa*) - bloeiwijze



Zwarte els (*Alnus glutinosa*) - vrucht



Gele treurwilg (*Salix x sepulcralis* 'chrysocoma') - habitus



Gele treurwilg (*Salix x sepulcralis* 'chrysocoma') - bloeiwijze



Gele treurwilg (*Salix x sepulcralis* 'chrysocoma') - vrucht



Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'raywood') - habitus



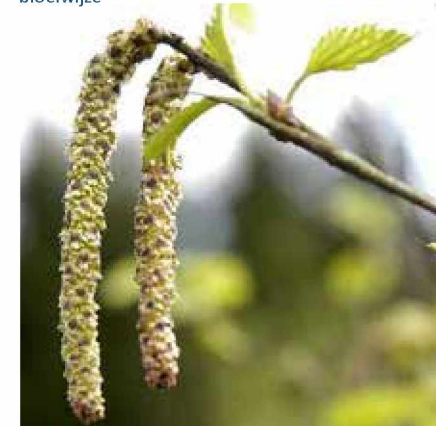
Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'raywood') - bloeiwijze



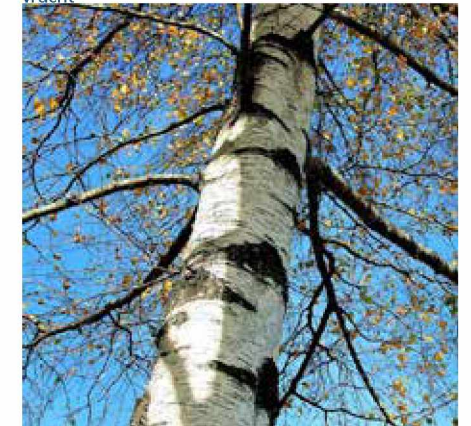
Smalbladige es (*Fraxinus angustifolia* 'raywood') - vrucht



Ruwe berk (*Betula pendula*) - habitus



Ruwe berk (*Betula pendula*) - bloeiwijze



Ruwe berk (*Betula pendula*) - vrucht



Hollandse linde (*Tilia europaea*) - habitus



Hollandse linde (*Tilia europaea*) - bloeiwijze



Hollandse linde (*Tilia europaea*) - vrucht



Tamme kastanje (*Castanea sativa*) - habitus



Tamme kastanje (*Castanea sativa*) - bloeiwijze



Tamme kastanje (*Castanea sativa*) - vrucht

Soorten en specificaties 4

Bloemrijk gras



Mengsel G5 van Cruydhoeck voor kalkarme, matig voedselrijke gronden

Waterlelies



Elzenhaag (*Alnus glutinosa*)



Elzenhaag (*Alnus glutinosa*)

Hagen



Beuk (*Fagus sylvatica*)



Haagbeuk (*Carpinus betulus*)



Klimop (*Hedera hibernica*)



Taxus (*Taxus baccata*)



Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)



Veldesdoorn (*Acer campestre*)



Elzenhaag (*Alnus glutinosa*)



Elzenhaag (*Alnus glutinosa*)