Landschappelijk inpassingsplan

Beukenlaan 17 Soest



Stefan Tijsen

Inleiding

Dit inpassingsplan is opgesteld als begeleidend document voor het nieuwbouwproject aan de Beukenlaan 17 te Soest. Het perceel horende bij dit adres (bestaande uit perceelnummers 845, 3473, 3700) zijn beoogd als locatie voor het realiseren van drie nieuwe woningen. Momenteel is dit erf bedrijfsmatig in gebruik waarbij bedrijfsactiviteiten in sommige gevallen zorgen voor overlast. Met het herinrichten van deze percelen zal er een nieuwe woonfunctie gecreeerd worden met een betere inpassing in de bestaande bebouwing en gebruiksfuncties in de wijk.

Dit document richt zich op de landschappelijke inpassing van het project in het aangrenzende cultuurlandschap van de Eng en de bestaande bebouwing met de volgende onderdelen:

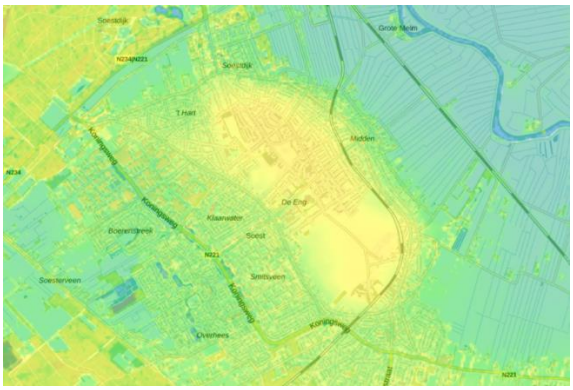
- Cultuurhistorische waarden gebied
- Abiotische factoren
- Omgevingsanalyse
- Groenontwerp
- Beplantingsplan



Cultuurhistorische waarden aangrenzend gebied: Soester Eng

De Soester Eng is een open en opvallend glooiend akkerbouwgebied op een stuwwal. Het noordelijke deel van de Eng (grenzend aan het perceel) is al grotendeels opgeslokt door bebouwing van de wijk Soestdijk. Hierdoor is het van groot belang dat het project een goede landschappelijke inpassing heeft in het gebied met daarbij onderbouwde keuzes voor beplanting die de landschappelijke, culturele en historische waarde benadrukken.

Door de glooiing van het landschap en het hoogteverschil met de omliggende gebieden is het een opvallend en belangrijk gebied in Soest, waar bezoekers graag een wandeling maken en tot rust komen. Het gebied kenmerkt zich door mooie vergezichten met een hoogteverschil tot ca 20meter boven NAP. Het gebied strekt zich uit van Noord tot Zuid Soest waarbij een deel bebouwd is en zorgt voor de tweedeling noordelijke en zuiderlijke Eng.



Van oudsher wordt het gebied als akkerland en boerenland gebruikt, waarbij gewassen zoals boekweit, rogge, aardappelen, gerst en knollen verbouwd werden. De van nature zandgrond is hierbij verrijkt met organische en meststoffen. Dit heeft gezorgd voor verrijkte zandgronden die uitermate geschikt zijn voor de teelt van bovenstaande gewassen. Het aangrenzende perceel kenmerkt zich als open grasland waarbij er een mooi zicht is op De witte Burchthoeve in Soest vanuit de nieuw te realiseren bebouwing. Dit uitzicht willen we zowel behouden als benadrukken met beplantingskeuzes.

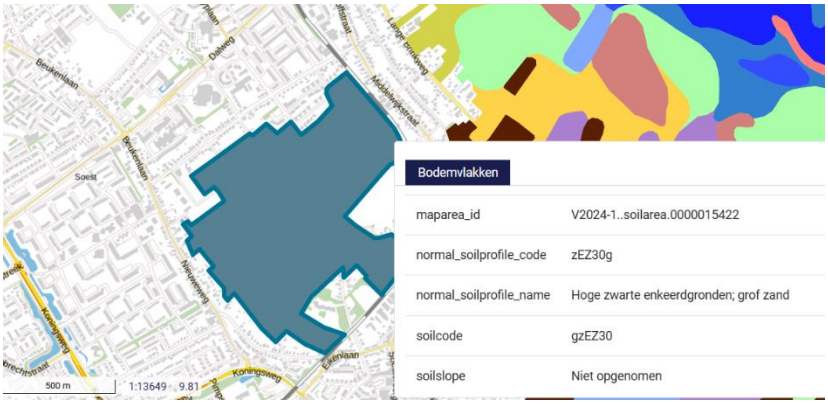


Witte Burchthoeve: vooraanzicht en aanzicht vanaf perceel Beukenlaan 17

Abiotische factoren

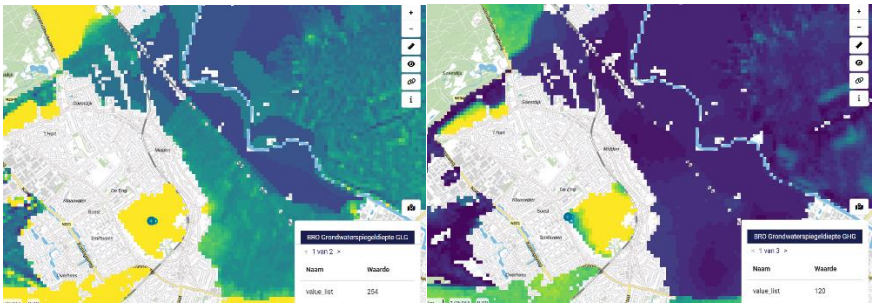
Voor de beplantingskeuze zijn de landschappelijke en abiotische factoren van belang. De analyse hiervoor is hieronder toegevoegd. Door het ontbreken van data over het direct naastliggende perceel hebben we als referentie de zuiderlijke Eng genomen. Deze referentie is betrouwbaar omdat historisch gezien het gebruik, als zowel de locatie, hoogteprofiel en ligging in het landschap overeenkomstig zijn.

a. **Grondtype**: We hebben te maken met grondtype **zEZ30g** - “Hoge zwarte enkeerdgronden, grof zand”. Hierbij is er een verrijkte humusrijke bovenlaag van ca 80cm ontstaan op een goed doorlatende grove zandgrond. Uiteraard is dit logisch gezien de historie van het gebied en de jarenlange verrijking en akkerbouw.



BRO Bodemkaart - - Bron: Pdok viewer

b. **Waterspiegeldiepte**: Door de glooiing in het landschap en hoge ligging van de Eng hebben we te maken met een dieper liggende waterspiegel. In de bijbehorende figuren is te zien dat de waterspiegeldiepte ligt tussen de 254cm en 120cm diepte. Ondanks de humusrijke en water-vasthoudende bovenlaag moeten we hier met beplanting wel rekening mee houden. Inheemse beplanting voor het gebied heeft de voorkeur.



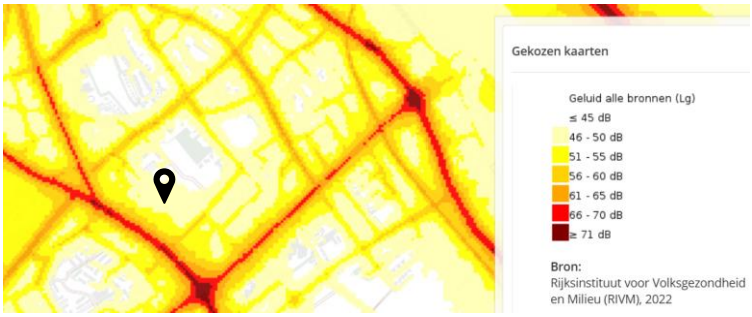
Waterspiegeldiepte: Lage waterstand, hoge waterstand - Bron: Pdok viewer

c. **Hoogteprofiel**: De oprit van de percelen begint op de Beukenlaan welke zich op +7m NAP bevindt, De oprit heeft een lichte helling naar +10m NAP waarbij het te bebouwen perceel nagenoeg vlak is op +10.5m NAP. Zowel de zuidelijk gelegen huizen als het grasland, liggen respectievelijk iets lager (-0.3m) en hoger (+0.5m) waardoor een hoogteverschil opgevangen dient te worden in de plannen en beplanting voor de erfgrens.



Hoogtekaart: Verloop hoogteprofiel, hoogtekaart en meetlijn, legenda - Bron: AHN viewer

d. **Omgevingsgeluid**: De omliggende weilanden zorgen voor een rustige ligging en hierdoor is er weinig geluidsoverlast te verwachten vanuit Beukenlaan en omliggende straten. Om eventueel omgevingsgeluid nog verder te reduceren kan in het plan ook een geluidswerende schutting langs de zuid-oostelijke perceelsgrens opgenomen worden.



Omgevingsgeluid: Geluidskaart - Bron: Atlas leefomgeving

Omgevingsanalyse

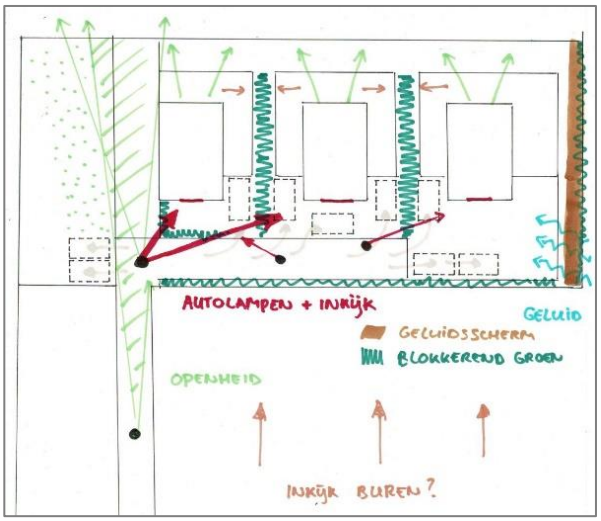
Omgeving

De omgeving van het perceel kenmerkt zich door de open glooiende velden met vergezichten langs bomenrijen. Het perceel en de oprijlaan kijken uit over deze velden en heeft daarbij een unieke ligging met uitzicht welke bewaard moet blijven. Hierop is de beplanting aangepast. Dit is gedaan door beplanting niet alleen in te passen in het landschap, maar ook het gevoel en de sfeer van het landschap te versterken.



Perceel

Op het perceel zijn 3 nieuwe kavels ingetekend. In het figuur hiernaast is de analyse te zien voor de belangrijke factoren die bepalend zijn voor. Het is op te merken dat buren geen overlast mogen hebben door inrijdend verkeer (autolampen) en dat er voldoende privacy moet zijn tussen de percelen. De perceelgrens aan de zuid-oostkant kan desgewenst uitgevoerd worden met een geluidsscherm. Doordat aan deze zijde wel bomen staan buiten het perceel, maar het onduidelijk is wat daarmee gaat gebeuren in de toekomst, is een eigen oplossing d.m.v. een schutting (met groene begroeiing en geluidswering) de voorkeur. Naar het veld toe wordt juist gebruik gemaakt van de openheid en vergezichten door lagere beplanting.



Omgevingselementen
De inrichting van de Eng kenmerkt zich door eenvoud, openheid en rust. De bomenrijen in het landschap leiden je blik naar vergezichten in het landschap. Het glooiende karakter wordt versterkt doordat percelen veelal niet gescheiden zijn, of alleen met eenvoudig hekwerk of in een enkel geval met boomstam zijn omheind of afgebakend. In het landschap wordt ook gebruik gemaakt van verhogingen in de grasrand om de overgangen te benadrukken, en zijn er bijvoorbeeld inheemse meidoornhagen naast een weg geplaatst.



In het groenontwerp komen een aantal elementen (zoals boven genoemd), terug om de samenhang met het landschap te versterken.

Groenontwerp

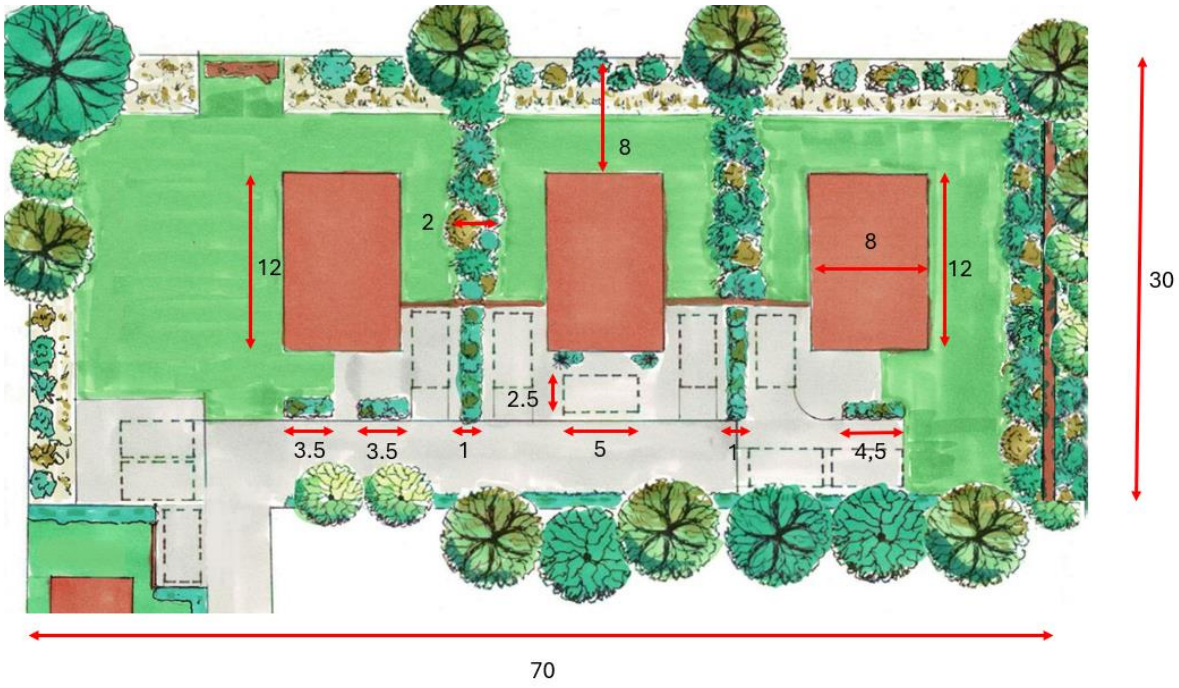
Uitwerking van het groenontwerp.



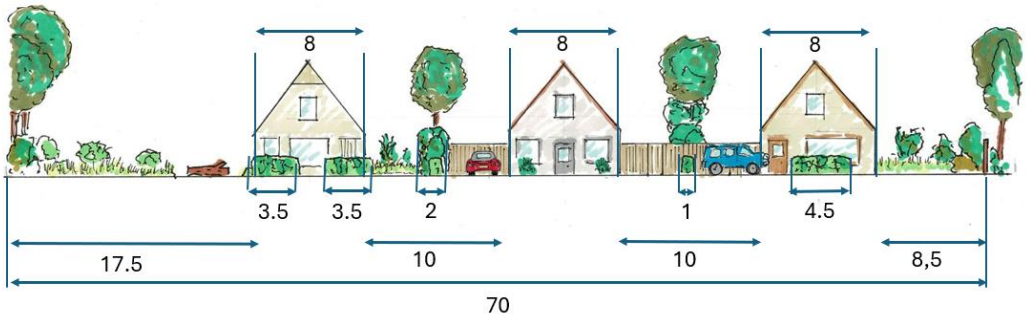
- **Nieuwe inrichting:**
  - Inheemse gemengde haag in een strakkere stijl aan de voorkant van de panden om inkijk en lichthinder te voorkomen
  - Gemengde inheemse haag in lossere stijl tussen de percelen en aan de zijkant van het perceel rechts.
  - Bomen op de perceelgrens als omlijsting van het zichtveld, deels gebruikmakend van bestaande bomen op en buiten het perceel.
  - Schutting aan de rechterzijde van het perceel, begroeid met klimplanten en desgewenst uitgevoerd in geluidswerende variant.
  - Een verhoging (dijkje) aan de noordkant van het perceel waarop losse en lagere beplanting komt om het open karakter en uitzicht te behouden.
  - Bloemenrijk grasland aan linkerkant van de huizen voor een natuurlijke aanblik en zichtlijn langs de huizen naar de Eng.
  - Boomstam als uitzichtpunt/afbakening perceel om open zicht te behouden
- **Huidige woning:**
  - Inrichting perceel van bestaande woning aangepast tbv parkeerplek met extra parkeerplek op einde van het perceel.
  - Bestaand groen en indeling van de tuin bij de huidige woning blijft behouden. Behoud van volwassen groen de voorkeur heeft tov nieuwe aanplant, hagen worden doorgetrokken en groen wordt uitgebreid.
  - Verharding wordt “groen” uitgevoerd.

Afmetingen en doorsnedes

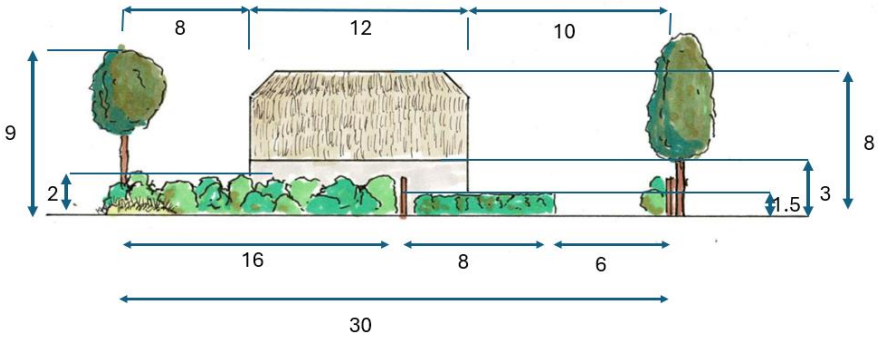
Bovenaanzicht



Vooraanzicht



Zijaanzicht



Beplantingsplan

In het plan is gebruik gemaakt van diverse inheemse soorten die gezamenlijk als haag geplant kunnen worden. De gekozen varieteiten komen van oudsher voor in het gebied (referentie website Nationaal park Utrechtse heuvelrug). Deze beplanting doet het goed op armere en doorlatende zandgrond. Aan de noordkant van de percelen wordt in plaats van een omheining een verhoging/dijkje van ca 40cm hoogte aangebracht. Deze vangt het hoogteverschil tussen de percelen op maar zorgt ook voor een natuurlijk ogende afbakening van het perceel met lagere inheemse struiken. Met deze elementen ontstaat er een zachte en natuurlijke overgang van tuin naar het landschap van de Eng.



Impressie gemengde haag in landschap

Plantselectie: *(detailoverzicht in bijlage 1)*



Crataegus monogyna - *Eenstijlige Meidoorn*



Euyonimus Europaeus - *Kardinaalsmuts*



Rhamnus frangula alnus - *Sporkehout*



Cornus mas - *Gele Kornoelje*



Viburnum opulus - *Gelderse roos*



Rosa rubiginosa - *Egelantier*



Sorbus aucuparia – *Wilde Lijsterbes*



Sambucus nigra – *Gewone Vlier*



Prunus Spinosa – *Sleedoorn*



Rosa corymbifera - *Heggenroos*



Acer campestre - *Veldesdoorn*



Bloemenweidemengsel

Beplantingsplan detail

Het plan is gebaseerd op verschillende functies en stijlen van groen, dat gezegd hebbende: alle gekozen soorten zijn heel goed te snoeien in een (losse) haagvorm. Dit biedt mogelijkheden voor bewoners zonder in te boeten op biodiversiteit en het natuurlijke karakter van de beplanting. De specificaties per zone zijn op de volgende pagina's te vinden.

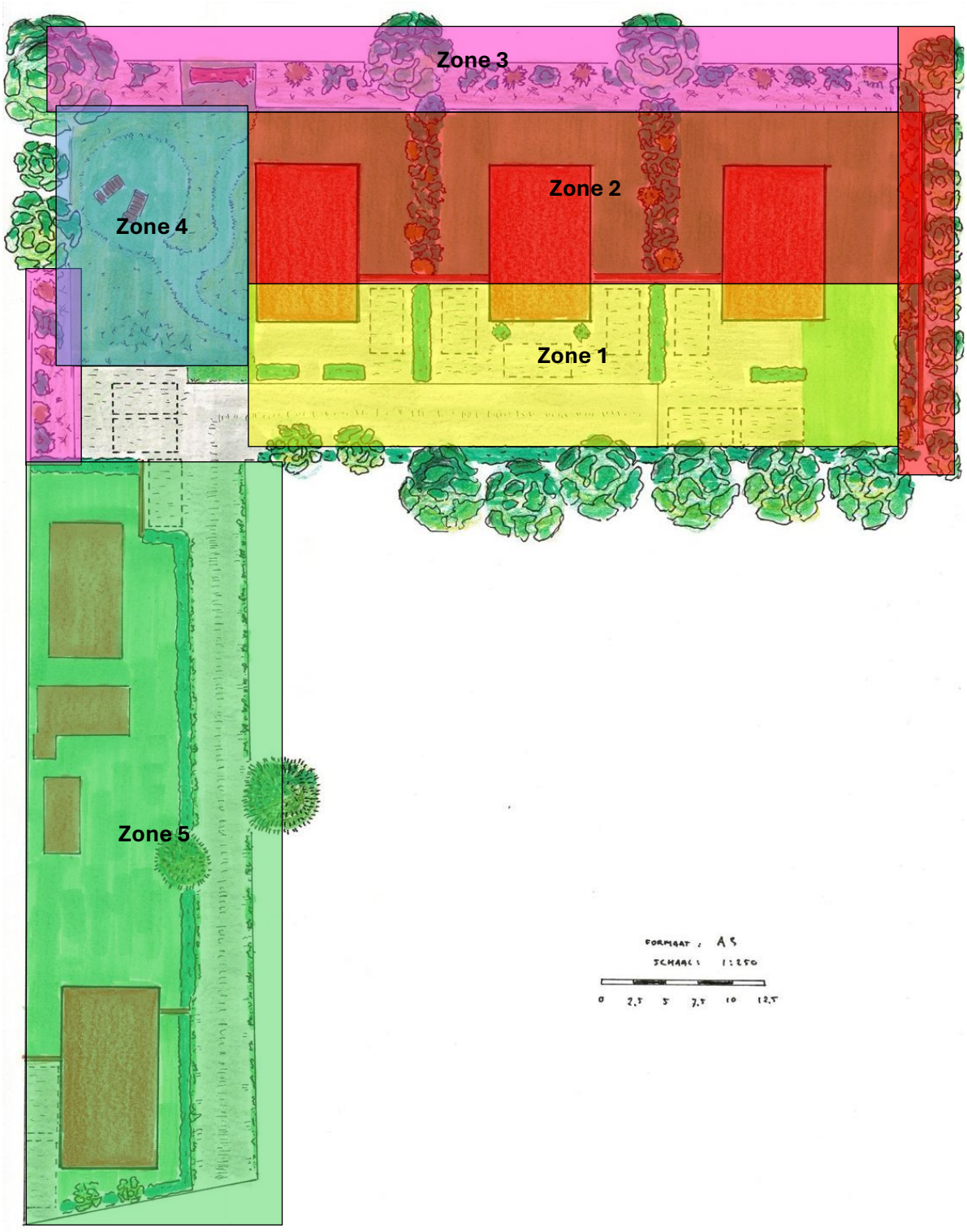
Zone 1: Formele gemengde inheemse haag

Zone 2: Wilde inheemse losse natuurhaag

Zone 3: Verhoogde perceelafscheiding (dijkje) met open karakter

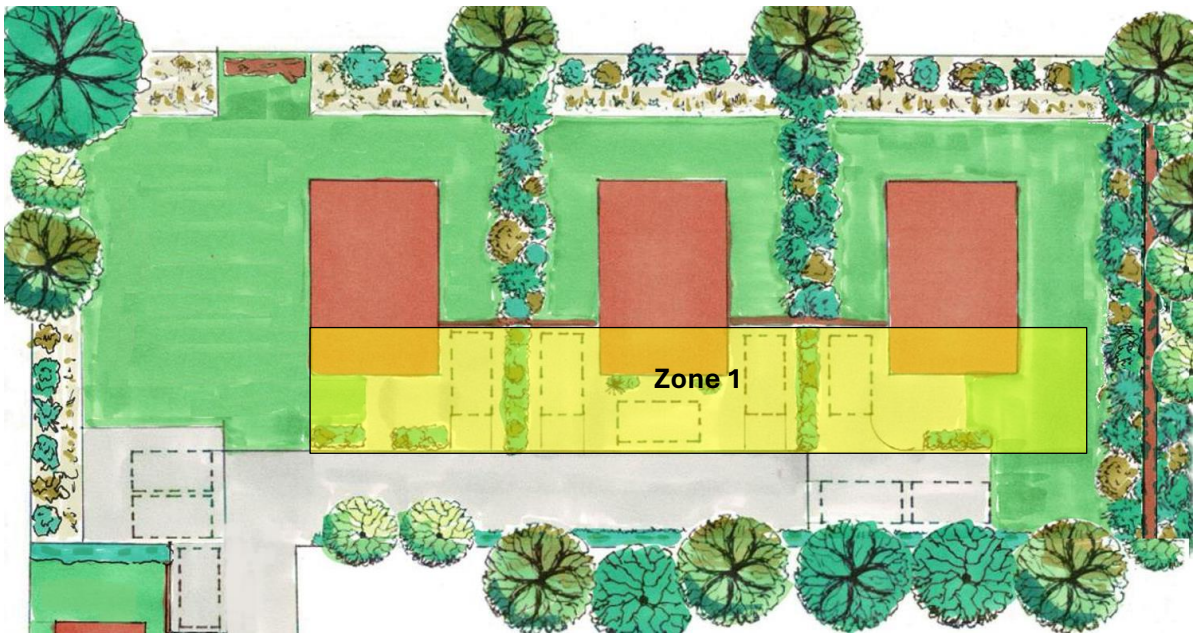
Zone 4: Bloemenveld en boomstam

Zone 5: Huidige woning



Zone 1 – Formele gemengde inheemse haag

Kenmerken: Strakke gemengde beplanting en smallere hegvorm. Goed snoeibaar en nette aanblik/karakter. Hierdoor behouden de panden een verzorgde aanblik bij binnenkomst.



Beplantinglijst:



Crataegus monogyna - *Eenstijlige Meidoorn*



Viburnum opulus -Gelderse roos



Acer campestre - Veldesdoorn

Plaatsing en plantafstand:

60% Meidoorn / 20% Gelderse Roos / 20% Veldesdoorn

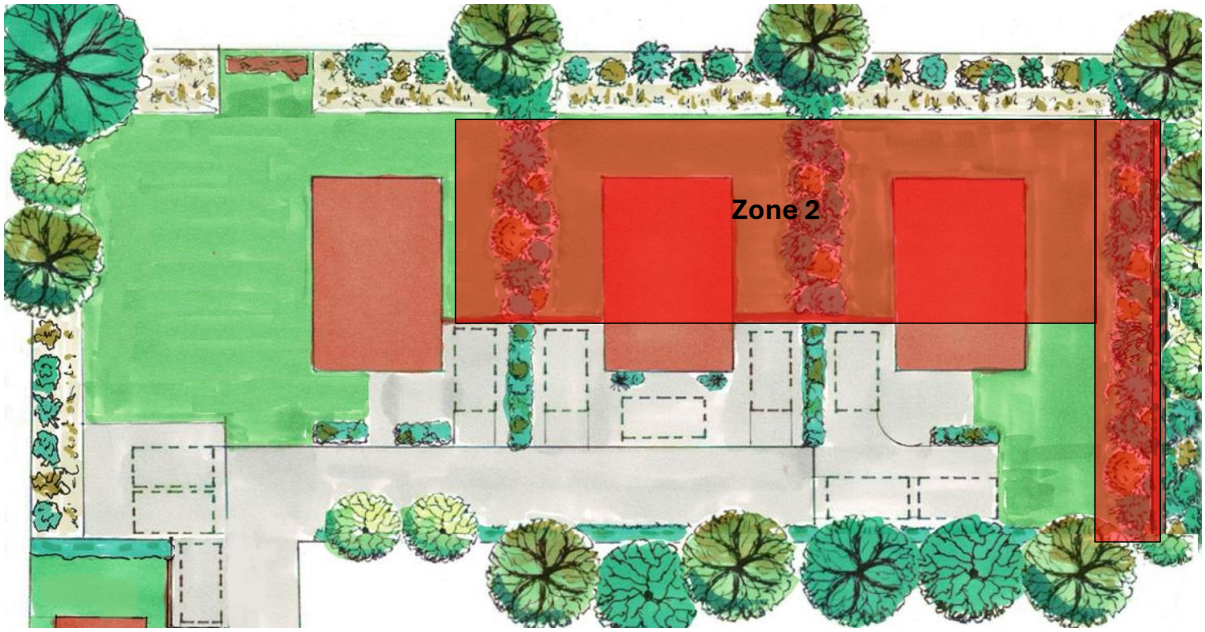
Dubbele rij met 10-12 planten per strekkende meter

Beplantingsstrook van 100cm

Gesnoeid als normale en strakke heg

Zone 2 – Wilde inheemse losse natuurhaag

Kenmerken: Losse gemengde haag, mag wat hoger en wilder groeien met ruimte en schuilplek voor dieren.



Beplantinglijst:


Meidoorn


Kardinaalsmuts


Sporkehout


Gele Kornoelje


Sleedoorn


Gelderse roos


Egelantier


Wilde Lijsterbes


Gewone Vlier


Veldesdoorn

Plaatsing en plantafstand:

Evenredig verdeeld in wisselende volgorde, voldoende plantafstand

Dubbele rij met 10 planten per strekkende meter

Planten groeien individueel groter uit en hebben een lossere stijl

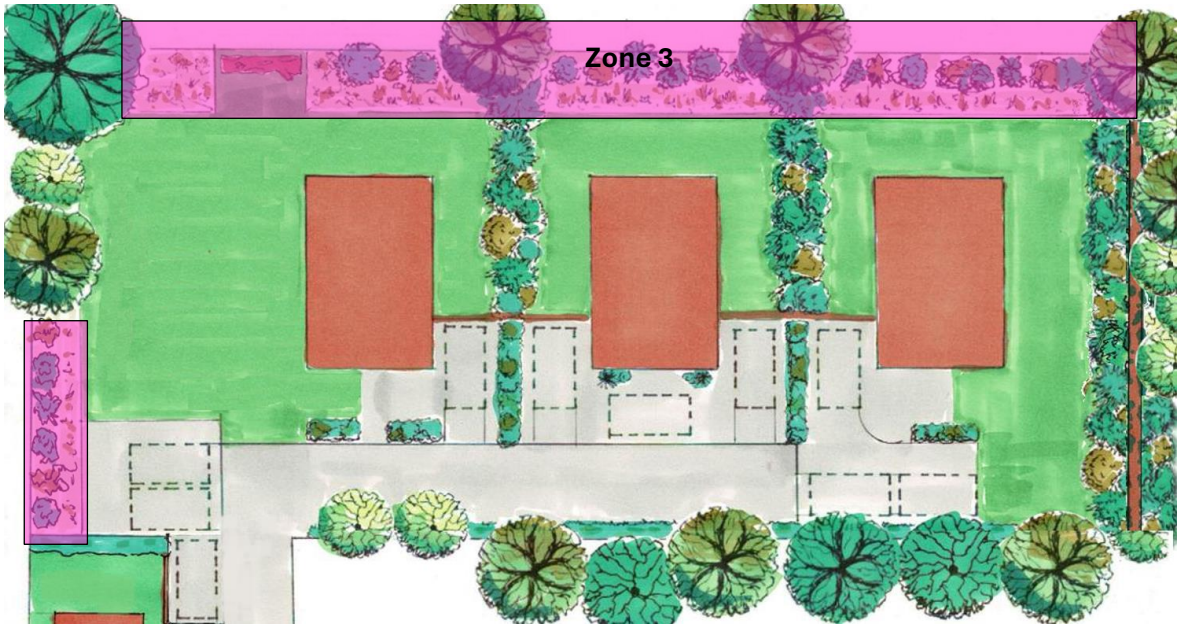
Verspringend geplaatst met enigszins onregelmatig patroon

Brede strook van 150-200cm

Groen begroeide schutting, eventueel geluidwerend uitgevoerd

Zone 3 – Verhoogde perceelafscheiding (dijkje) met open karakter

Kenmerken: Randen van het perceel worden opgehoogd tot een dijkje met daarop inheemse en meer open beplanting. De zichtlijnen vanaf het perceel naar de Eng blijven behouden.



Beplantinglijst:


Meidoorn


Kardinaalsmuts


Sporkehout


Heggenroos


Bloemenweide mengsel

Plaatsing en plantafstand:

Dijkje als perceelafscheiding: 40cm hoog, schuine zijkant en breedte ca 1.5m

Helling en bovenkant van het dijkje ingezaaid met bloemenweide mengel

Beplanting in wisselende samenstelling/ volgorde

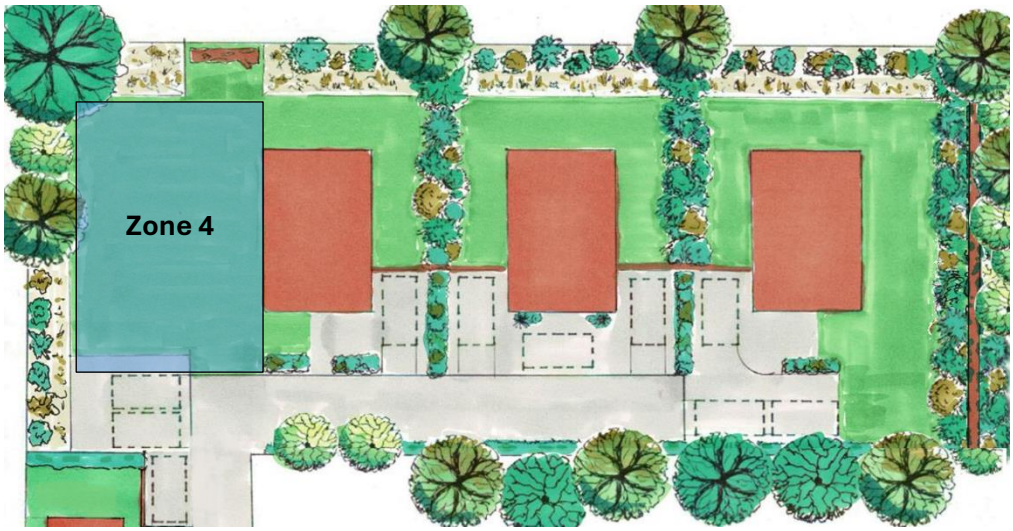
Variatie in beplantingsafstand om natuurlijk karakter te benadrukken.

Doorkijkje bij boomstam open houden (hier alleen akkerbloemen)

Spaarzaam planten: max 3 per m2

Zone 4 – Bloemenveld en boomstam

Kenmerken: Het bloemenveld is toegevoegd aan het ontwerp om natuurlijke zitplek in te richten voor bewoners. Door dit gedeelte in te zaaien met een bloemenmengsel onstaat een bloemenweide waarin voor bewoners een zitplek gecreëerd kan worden. Paden en de zitplek kunnen in overleg met bewoners naar behoefte bepaald worden en ingezaaid worden met regulier gras zodat onderhoud gemakkelijk uit te voeren is.



Beplantinglijst en inrichtingselementen:



Bloemenweidemengsel



Zitplek voor bewoners in de bloemenweide



Boomstam als perceelafscheiding en speels natuurlijk zitelement

Specificatie:

De oostkant van het perceel wordt ingezaaid met een bloemenweidemengsel. Het gebruik van een bloemenmensel heeft voordelen t.o.v. vaste planten.

- Bredere diversiteit van inheemse bloemen, grotere natuurwaarde
- Door bewoners is een favoriete zitplek aan te wijzen en flexibel in te richten
- Uitstekende droogte tolerantie
- Zichtlijnen blijven behouden, maar het voelt wel als prive (natuur)tuin

De boomstam aan de noordkant van het perceel zorgt voor een natuurlijk en speels effect en is een verwijzing naar een ander deel van de Eng waar dit ook toegepast is. Dit versterkt een natuurlijk gevoel waarbij de belangrijke zichtlijnen bij binnenkomst van het perceel behouden blijven.

Zone 5 – Bestaande woning en verharding perceel



bestaande woning vanaf overzijde weg

Kenmerken: De huidige woning is extra in het plan opgenomen in verband met de gewenste natuurcompensatie van het gehele perceel. De bestaande woning, toegangsweg en perceel zijn momenteel ingericht met een bedrijfsmatige bestemming waarbij de toegansweg geschikt is voor zwaar verkeer. Met de herinrichting ontstaan er kansen om het perceel van de woning, de toegangsweg, parkeerplaatsen en verharding aan te passen. In het plan is rekening gehouden met waterdoorlaatbaarheid, uitstraling en functionele eisen.



Huidige situatie en nieuwe situatie:



Oprit aan rechterzijde van het huis met gevarieerde haag

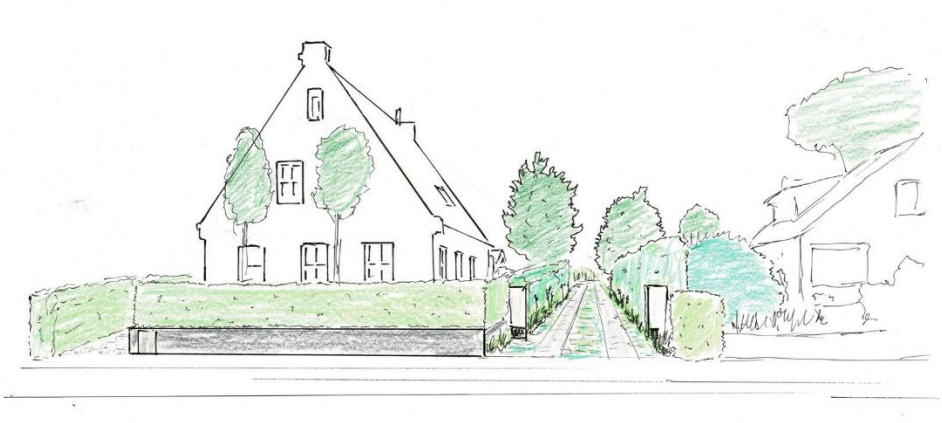


Huidige schuur met parkeerplekken



Bestaand groen langs de oprit.

De oprit is momenteel ca vijf meter breed, wat uiteraard handig is voor verkeer met aanhangers en groter materieel. Dit is echter niet meer nodig in de nieuwe inrichting, waardoor er ruimte ontstaat voor meer groen.



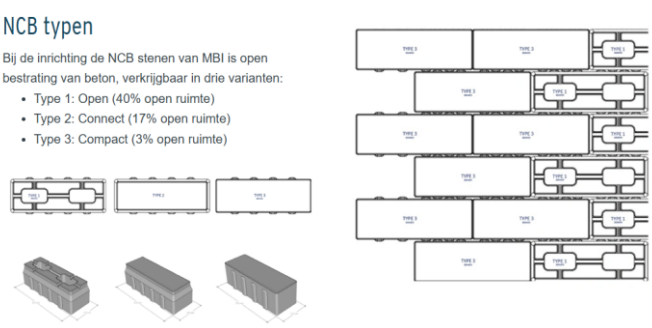
Impressie Beukenlaan 17 met groene oprit

Aan beide kanten van de oprit wordt een smalle strook groen gecreeerd. Daarnaast is waterdoorlatende bestrating opgenomen in het plan. De bestaande hagen worden doorgetrokken met nieuwe aanplant ter hoogte van- en rondom de schuur. Door de beplantingsstijl van de nieuwe haag aan te sluiten op de hagen bij de nieuwbouw ontstaat één geheel. De parkeerplekken worden eveneens uitgevoerd met dezelfde waterdoorlatende bestrating. Voorbeelden zijn verderop uitgewerkt.

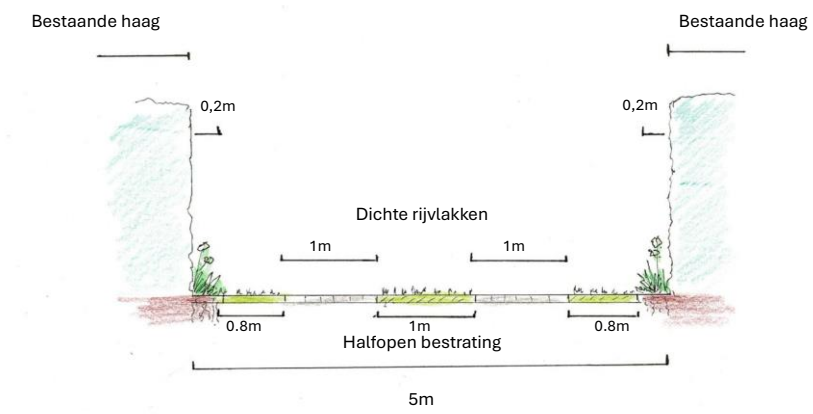
Specificatie bestrating:

Voor de nieuwe bestrating is gekozen voor de waterdoorlatende NBC klinker. Deze kan in combinatie met een dichtere klinker gelegd worden. In het ontwerp is het rijvlak zwaarder uitgevoerd en zijn overige delen van de oprit (en parkeerplaatsen) optimaal waterdoorlatend met de meest open variant. Met deze oplossing kan er een waterdoorlaatbaarheid van maximaal 40% gerealiseerd worden.





In de bovenstaande foto is de gewenste opzet te zien; Zwaardere rijvlakken icm optimaal waterdoorlatend midden- en zijvlakken.



De parkeervakken worden uitgevoerd NBC klinkers met waterdoorlatend parkeervak en een dichte uitstap-rand, vergelijkbaar aan onderstaand figuur. Waterdoorlatende delen worden ingezaaid met gras en microklaver.



Specificatie beplanting nieuwe haag:

Het achterdeel van het perceel, waar nu de schuur met verharding is, wordt bij de tuin van de bestaande woning getrokken. Hierbij worden grind en stenen weggehaald en vervangen door gras met een grindpad langs de schuur. De uiteindelijke invulling van de tuin is aan de bewoners zelf. Volwassen groen en bomen op de perceelgrens worden behouden en groen wordt verder uitgebreid door middel van het doortrekken van de heg. De nieuwe heg is met de gele markering aangegeven in onderstaande figuur.



Door de bestaande haag naar de achterkant van het perceel door te trekken ontstaat er één geheel met de overige inrichting. De haag wordt passend aangeplant met dezelfde haagsoorten zoals gespecificeerd voor zone 1.

In dit deel zal de gemengde natuurhaag echter op een andere hoogte gesnoeid worden om een goede aansluiting met de bestaande haag te houden.

Beplantinglijst:



Crataegus monogyna - *Eenstijlige Meidoorn*



Viburnum opulus -Gelderse roos



Acer campestre - Veldesdoorn

Plaatsing en plantafstand:

60% Meidoorn / 20% Gelderse Roos / 20% Veldesdoorn

Dubbele rij met 10-12 planten per strekkende meter

Beplantingsstrook van 100cm

Gesnoeid als normale en strakke heg

Hoogte heg ca. 2meter (doorlopend op bestaande heg)

Specificatie beplanting groen langs oprit:

De oprit is momenteel breed en functioneel ingericht, dit past echter niet in het beeld van een toerit naar woningen. Vandaar dat we hier extra beplanting aanbrengen om de aanblik te verbeteren. Een combinatie van bloeiende en groenblijvende planten zorgt voor een uitnodigende entree.



Impressie van groene oprit met diverse (schaduwtolerante) beplanting voor de bestaande groene haag.

De gekozen beplanting is robuust, onderhoudsvriendelijk en zorgt voor een uniform en natuurlijk beeld. De beplanting is overwegend inheems met enkele uitheemse soorten voor extra bloei of variatie. Door vooral te focusen op verschillende bladvormen en groeiwijzes (kruipend vs polvormend) ontstaat er een interessant beeld. De beplanting is verder aangevuld met voorjaarsbollen.

Beplantinglijst:



Asplenium scolopendrium - *Tongvaren*



Carex morrowii 'Ice Dance' – *Bonte zegge*



Symphytum officinale - *Smeerwortel*



Alchemilla Mollis- *Vrouwenmantel*



Polypodium vulgare – *gewone Eikvaren*



Galium odoratum - *Lievevrouwebedstro*



Geranium phaeum- *Ooievaarsbek*



Anemone hybrida - *Japanse herfstananemoon*



Hyacinthoides non-scripta – Wilde *hyacint*



Narcissus february gold - Narcis (vroegbloeiend)



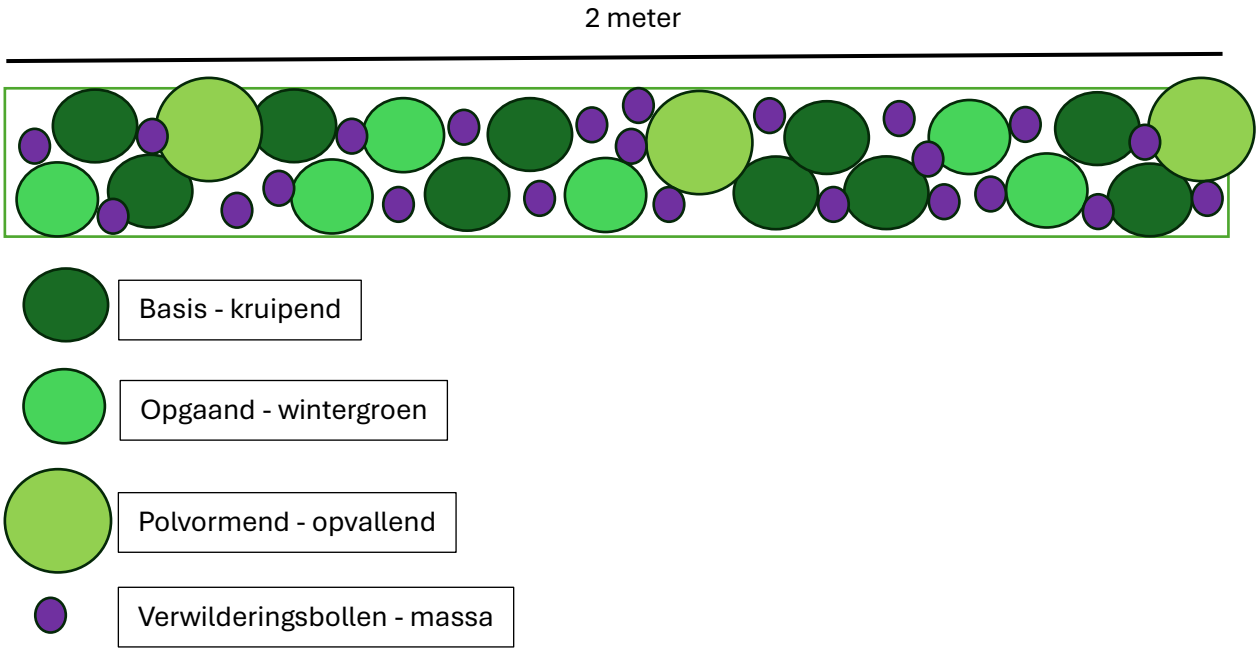
Mix narcissen (bloeitijd april)

Plaatsing en plantafstand:

Wisselende beplantingsvolgorde voor een natuurlijk beeld in een strook van 20cm langs de gehele oprit tot aan de hoek rechts en de parkeerhaven van de bestaande woning.

- Basislaag met kruipende planten (Alchemilla mollis, Geranium, Galium) ca. 5per meter. Deze zullen verder uitbreiden langs de rand.
- Tussenbeplanting opgaand en wintergroen (varens, bonte zegge) 3 per meter.
- Opvallende polvormende hogere beplanting (herfstanemoon, smeerwortel) 1 per 1,5 meter.
- Bollen in grote aantallen geplant voor uitbundige voorjaarsbloei en verwildering.

Een plantinstructie/indicatie is hieronder gegeven. De gekozen planten zullen na aanplant uitbreiden en de strook volledig bedekken. Bloembollen komen elk voorjaar opnieuw door de beplantingslaag heen.



Stefan Tijsen

Tuin en landschapsontwerp