
MEMO: Landschappelijke verantwoording Molenkampseweg 20 te Best

Projectnummer : 211x08450
Datum : 8 mei 2018
Van : R. Tak

BLAD 1

Inleiding

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Molenkampseweg ong. te Best een burgerwoning middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling te realiseren ten westen van Molenkampseweg 20.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2006' is de locatie bestemd als 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is de realisatie van het onderhavige plan niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat tevens geen binnenplanse procedure mogelijkheden (afwijdings- of wijzigingsbevoegdheid) om het plan mogelijk te maken.

De beleidsruimte voor de realisatie van het onderhavige plan wordt echter gevonden in de 'Structuurvisie buitengebied' en 'Structuurvisie Best 2030' waarin het plangebied respectievelijk is aangewezen als 'Ontwikkelingsplan De Vleut' (gelegen in een 'Bebouwingsconcentratie buitengebied'). Binnen de bebouwingsconcentraties zijn ruimere mogelijkheden voor niet-agrarische ontwikkelingen, waaronder de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimtewoning. Het exacte plan is in nader overleg met de gemeente afgestemd. Een voorwaarde voor de ontwikkeling is de landschappelijke inpassing van de woning

Onderhavige memo geeft inzicht in de te nemen inrichtingsmaatregelen, opdat aan de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan.

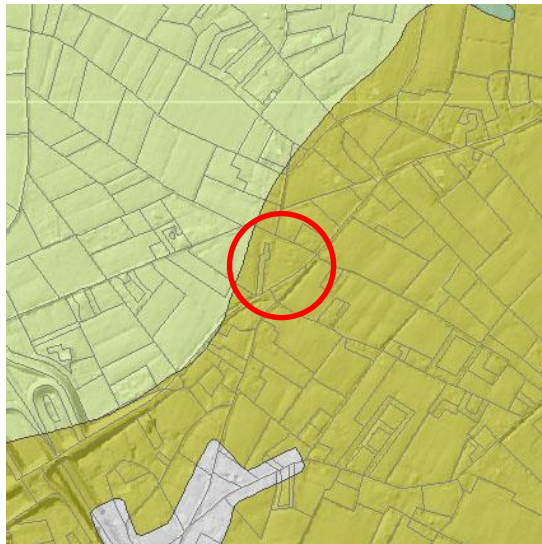
Situering plangebied

Het plangebied aan de Molenkampseweg bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Best ten noordoosten van de woonkern Best. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Molenkampseweg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Best, sectie L, nummer 730.

Het plangebied aan de Molenkampseweg is gelegen in het kampenlandschap, wat deel uitmaakt van de oude (besloten) zandontginningen. Dit is te zien in de uitsnede van de geomorfologische kaart (3L5 = dekzanden). Het landschap wordt gekenmerkt door kleinschalige akkerlanden, omgeven door houtsingels en houtwallen¹. Deze kleinschaligheid, gevormd door groenstructuren met akkers is heel duidelijk te herkennen in de historische situatie rond 1950. Het plangebied beschikt in die tijd over groenstructuren langs de west en zuidzijde, welke rond 1970 zijn verdwenen. Dit is het gevolg van een schaalvergroting in de landbouw, welke zijn weerslag heeft gehad op de landschappelijke karakteristiek. Ter hoogte van het plangebied is de voormalige ontsluitingsas langs de westzijde verdwenen, net als de houtsingels. Hiervoor in de plaats is een bosje

¹ Structuurvisie Best 2030, 2011.

geplaatst in de zuidpunt van het perceel. Het brinkje met de kapel ten noordwesten van het plan-
gebied is nog wel herkenbaar, welke in de huidige situatie nog steeds een centraal punt vormt in
het omliggende landschap.



Uitsnede Geomorfologische kaart

(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart

(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede historische kaart rond 1950

(bron: topotijdreis.nl)



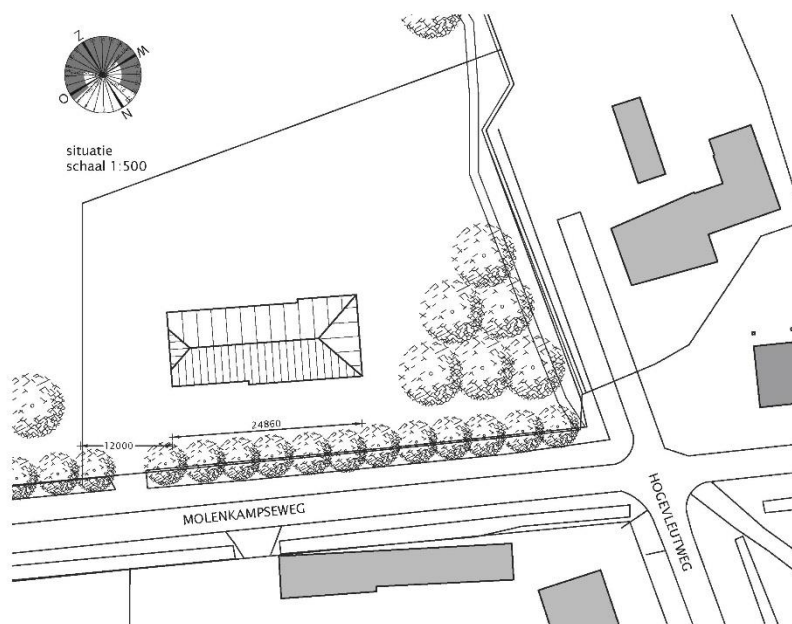
Uitsnede historische kaart rond 1970

(bron: topotijdreis.nl)

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De meerwaarde van erfbeplanting behorende tot de oude zandontginningen ligt in het gebruik van soorten die van oudsher op erven worden aangeplant. Karakteristieke landschapselementen van het kampenlandschap zijn onder andere kleinschalige hagen, houtsingels en boomgaarden.

Op basis van de gewenste situering van de woning is een voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing van het perceel.



Gewenste situering van de woning (bron: bestarchitecten, 03-05-2018).

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- De aanplant van lage beukenhagen;
- De aanplant van een hoogstamboomgaard.



Inpassingsplan (zie bijlage voor schets op schaal).

Argumentatie

Lage haag

De aanplant van lage beukenhagen (*Fagus sylvatica*) omkaderen het perceel en zorgen voor een fysieke overgang naar de weg. Hierbij sluiten ze aan bij reeds aanwezige hagen in de omgeving (buurpercelen). De haag wordt aangeplant in dubbele rij met 10 stuks de m^1 , in driehoeksverband.

Hoogstamgaard

Aan de noordwestzijde van het perceel wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Om het kleinschalige karakter van de locatie te versterken en het zicht op de woning te breken zijn een aantal fruitbomen voorgesteld in een gritstructuur. Het grasland onder de bomen zal extensief worden beheerd ten behoeve van de ecologische waarden ter plaatse.

Realisatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Knip/scheerheg	185 m^1	<i>Fagus sylvatica</i> Aanplantmaat: 60-80 Eindhoogte: 1 – 1,2m	Dubbele rij in driehoeksverband, 10 stuks per m^1

Fruitbomen	6	Diverse fruitsoorten, appel, peer, kers, pruim.	Plantafstand 12m.	va.
		Plantmaat aanplant: 12- 14, Eind-hoogte: 6m.		

Beheer en onderhoud

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;

