

Notitie Landschappelijke inpassing Laagstraat 30 Dongen

Datum: 8 januari 2018

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

1. Inleiding

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van het initiatief van de heer Kimenai. Hij is voornemens het agrarische bedrijf aan de Laagstraat 30 te beëindigen en het merendeel van de bedrijfsgebouwen en verhardingen te verwijderen. In de nieuwe situatie bevinden zich op het perceel twee woningen. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt herbouwd en er wordt een extra woning gebouwd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De ontwikkeling leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, enerzijds vanwege het slopen van de bestaande bebouwing en verwijderen van de sleufsilos en erfverhardingen en anderzijds vanwege de zorgvuldige landschappelijke inpassing, die op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd dient te worden.

2. Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij het opstellen van de zorgvuldige landschappelijke inpassing is een goede visueel-ruimtelijke inpassing van de vrijstaande woningen met bijgebouw. Door het aanplanten van een hoogstam fruitboomgaard en knotwilgen, het aanleggen van een amfibieënpool en het realiseren van kruiden- en faunairijk grasland, worden de woningen ingepast in een landschap zoals dat voor de grootschalige ruilverkavelingen te vinden was rondom boerenerven.

De waardevolle doorzichten naar het achtergelegen open gebied blijven behouden. Aan de voorzijde van de woningen wordt een voortuin aangelegd, waardoor de erven vanaf de Westerlaan en Laagstraat zichtbaar en beleefbaar zijn. Aan de achterzijde worden de landschapselementen aangelegd. Er wordt hier niet gekozen voor dichte beplanting, om de relatie met het achtergelegen gebied en de waardevolle doorzichten te behouden. Afbeelding 1 geeft een schematische weergave van de landschappelijke inpassing. De doorzichten naar het achtergelegen landschap zijn met groene pijlen weergegeven.



Afbeelding 1: Schematische weergave landschappelijke inpassing

3. Inrichting en beheer

Hoogstam fruitbomen

Eindbeeld

Kleine fruitboomgaard met 12 hoogstam fruitbomen, zoals deze vroeger ook voorkwamen op erven. Bij voorkeur oude appel- en perenrassen, nader te bepalen door initiatiefnemer.

Aanleg en aanplant

- Planten in gras met 2 boompalen, boomband en boombeschermer.
- Plantafstand minimaal 7 meter, rekening houden met de toekomstige kroonprojectie.

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Om de 2 jaren lichte vormsnoei
- Later om de 5 jaar snoei ten behoeve van vorming gesteltakken

Knotwilgen

Eindbeeld

De wilgen worden geknot op een hoogte van circa 1,75 meter en vormen een lijnvormig element van 4 stuks op de perceelsgrens. Knotwilgen bieden voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. Knotwilgen leveren in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormen voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Plantplek vrijmaken van begroeiing
- Met grondboor plantgat boren tot circa 50 cm onder het maaiveld
- Wilgenstek planten en plantgat aanvullen met grond
- Minimale plantafstand bedraagt 10 meter hart op hart

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Minimaal 1 maal per 5 jaar knotten op een hoogte van circa 1,75 meter
- Knotten en snoeien in de periode tussen 1 november en 15 maart
- Verwijderen van het takhout
- Bij beweiding van aanliggende gronden een raster plaatsen tegen vraatschade

Amfibieënpool

Eindbeeld

De amfibieënpool heeft een oppervlakte van 300 m² en staat niet in verbinding met sloten. De pool wordt gevoed door regen- en grondwater. Het open wateroppervlak biedt voor amfibieën een voortplantingsplaats. De overgang van een natte naar een droge biotoop leidt tot een gevarieerde begroeiing met inheemse soorten levert een hoog voedselaanbod aan insecten.

Aanleg

- Uitgraven pool tot een diepte van maximaal 2 meter
- Aanleg van vlakke taluds (minimaal 1:3)
- Minimale afstand tot andere poelen bedraagt 100 meter

Beheer

- De waterdiepte in de diepste delen bedraagt in de periode 1 oktober – 1 april ten minste 0,5 meter. In de zomer mag de pool incidenteel droogvallen
- Maximaal 25% van de oppervlakte van de oever is begroeid met houtige gewassen
- Jaarlijks schonen van de pool tussen 1 september en 15 oktober
- Geen water onttrekken, anders dan voor het drinken van vee
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan
- In het water mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden of ganzen in worden gehouden

Kruiden- en faunarijk grasland

Eindbeeld

Grasland met een variatie aan gebiedseigen kruiden en bloemen. Het grasland levert in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en in de winter aan zaden en voldoende dekking. Het grasland wordt door zoogdieren en vogels gebruikt als foerageergebied en de aanwezige grassen zijn belangrijke waardplanten voor vlinders en sprinkhanen.

Aanleg en aanplant

- Verwijderen bestaande begroeiing
- Voorbereiden zaaibed door frezen toplaag (5-10 cm)
- Eenmalige inzaai met graskruidenmengsel (25 kg/ha)

Beheer

- Na inzaai nagaan of zaadmengsel goed opkomt
- Onkruid pleksgewijs bestrijden
- Eerste jaren 2 keer per jaar maaien en afvoeren
- Als de vegetatie dunner wordt is 1 keer per jaar maaien en afvoeren voldoende
- Extensief beweiden is mogelijk

4. Waarborgen landschappelijke inpassing en sloop bedrijfsgebouwen

De landschappelijke inpassing en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt als een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels. Het gebruik van het plangebied voor Wonen is alleen toegestaan, indien de zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden en indien de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.