

Landschapsplan Kattenbergseweg 4 | Oost-, West- en Middelbeers



bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing

1 inleiding

Dit landschapsplan is een nadere uitwerking en specificatie van de 'groene component' van het ontwikkelbeeld zoals dat al in het principeverzoek van 14 juni 2016 is gepresenteerd. De in het principeverzoek gepresenteerde hoofdlijnen voor de inrichting van de gronden zijn niet veranderd. Daarmee sluit de ontwerpbenadering nog steeds aan op de 'Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot' van januari 2013.

In de afgelopen maanden is het ontwerp en hoofd- en bijgebouw verder doorontwikkeld. Ook is de positie van beide bijgebouwen definitief bepaald. Als gevolg van die input zijn kleine aanpassingen en verfijningen voor de inrichting van het perceel gemaakt.

De beoogde inrichting wordt in dit document toegelicht, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Daarmee vormt dit landschapsplan ook de basis voor de berekening van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (volgens de regeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord Brabant).

De berekening zelf is vervat in een separate bijlage van de onderbouwing.



2 ruimtelijk concept, hoofdopzet en beeld

De basis

Aan de basis van de landschappelijke inpassing ligt de opdeling van het perceel in een huiskavel en een landschapskavel zoals vorig jaar gepresenteerd in het principeverzoek (zie schets hiernaast).

Het huiskavel ligt aan de zijde van de Kattenbergseweg en omvat de nieuwe bebouwing, een verhard erf, een siertuin en uiteraard de toegang vanaf de weg. In het verlengde van het huiskavel ligt het landschapskavel. Dit kavel is onbebouwd en heeft een meer natuurlijke inrichting.

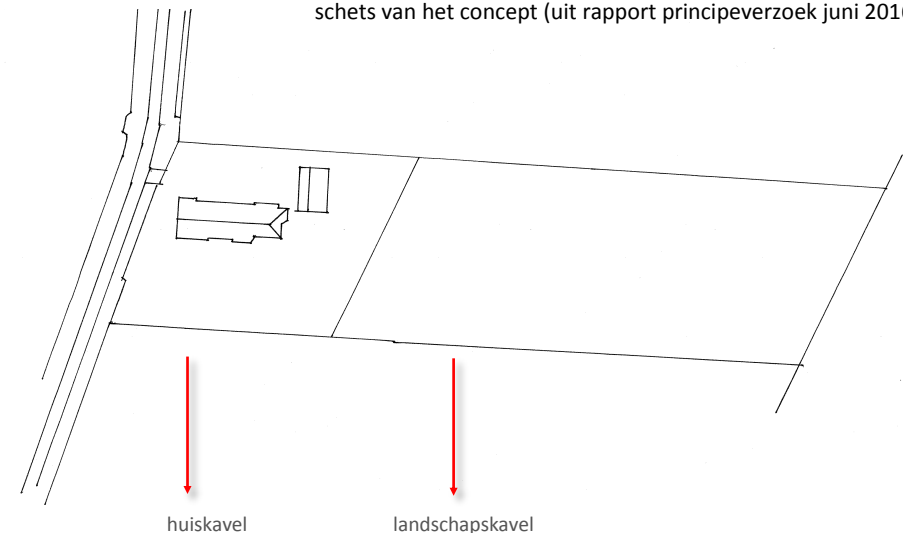
De randen

Drie van de vier perceelgrenzen omzomen de locatie met opgaand groen. Het karakter van alle randen is verschillend, maar ze markeren ieder op hun eigen manier de rationele verkaveling van het gebied (heideontginning) met haar lange rechte lijnen. Op de grenzen van de siertuin van het huiskavel is het beeld van de groene zoom gesloten vanwege de gewenste privacy in de tuin. De andere perceelgrenzen hebben een open tot halfopen karakter.

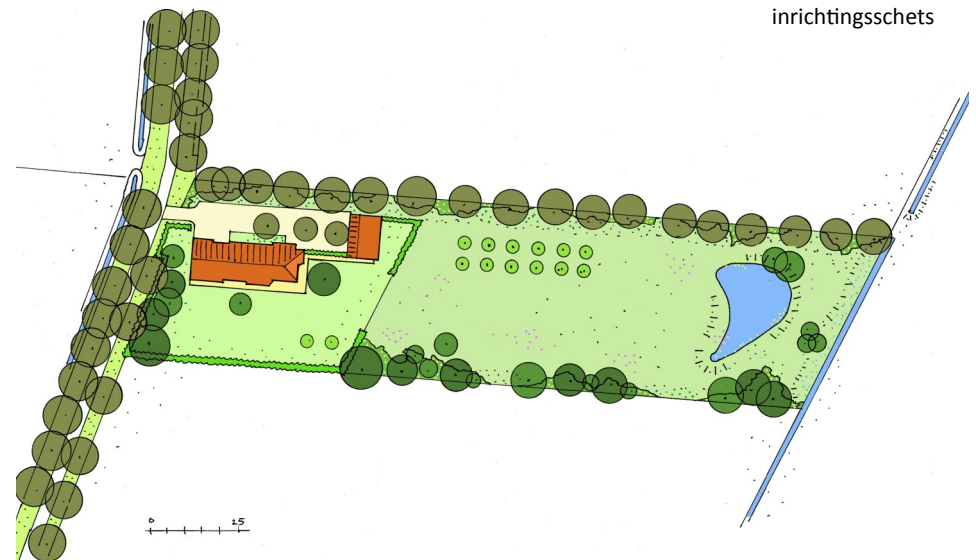
Voor de noordzijde is vooral de beplantingslijn van bestaande hoge bomen in de berm van een greppel beeldbepalend. Deze bomenrij is een overblijfsel van een oud pad door de velden. Hier en daar is lage onderbegroeiing aanwezig, maar op ooghoogte is er vanaf het perceel vanuit de meeste standpunten steeds wel zicht op de rand van landgoed De Baest.

Aan de wegzijde markeert een beukenhaag de voorste perceelgrens. Het groene beeld is hier verder bepaald door bomen; zowel door enkele exemplaren van de laanbeplanting in de wegberm, als door de bestaande en nieuwe bomen die vlak achter de haag in de voortuin staan. Ter plaatse van de toegang tot het perceel is het beeld, net als nu, opener en is er zicht op het verharde erf als de 'onthaalruimte' van het perceel.

schets van het concept (uit rapport principeverzoek juni 2016)



inrichtingsschets



Langs de zuidzijde heeft de groene zoom een meer gevarieerd beeld. Ter hoogte van het huiskavel staat een beukenhaag. Langs de grens van het landschapskavel wisselen clusters van opgaand groen en openingen elkaar af. De groene clusters blokkeren vanuit de woning of vanaf het terras het zicht op de minder fraaie achterkanten van verderop gelegen bebouwing. In de beplantingsclusters staan groepen hogere bomen. Deze bomen staan niet in een strakke lijn. De clusters bevatten voorts een gemengde onderbegroeiing van struiken en kleinere bomen.

De achterste perceelgrens wordt gevormd door een smalle sloot, met aan de zijde van het landschapskavel een natuurvriendelijke oever. In deze oever staan geen hoog opgaande beplantingen. Het ruimtelijk beeld is hier open.

Het huiskavel

De nieuwe woonboerderij is zo gepositioneerd dat er een optimum is gezocht tussen het behoud van bestaande karakteristieke bomen en het vergroten van de afstand tot de weg. Vanuit ongeveer het midden van de voorgevel bedraagt de afstand tot de as van de weg 15 meter. Met de gekozen positie is het mogelijk een bestaande grote solitaire eik achter de woning te behouden.

Ten opzichte van eerdere schetsen is de afstand van het bijgebouw tot de woning verruimd. Dit eveneens om waardevolle bomen op het erf te kunnen behouden. De schets in het landschapsplan geeft een goede indicatie van de nieuwe positie. In het werk zal, mede aan de hand van eventuele vormsnoei van de boomkruinen de exacte locatie worden bepaald. De afstand tot de zijdelingse (noordelijke) perceelgrens van het bijgebouw zal tenminste 5 meter bedragen.

De inrit van het erf blijft ongeveer op dezelfde positie gehandhaafd. Direct aan dit (half)verharde erf liggen de woning en het bijgebouw. Binnen het totale perceel begrenzen beide gebouwen de entreeruimte van het huiskavel. Tussen de schuur en de woonboerderij staat een beukenhaag met poort die toegang biedt tot de siertuin.

Op het erf zijn enkele bestaande bomen ingepast. Samen met de bomen langs de noordelijke perceelgrens vormen alle kruinen het groene dak van het erf. Onder de kruinen door is er, net als in de huidige situatie, vrij uitzicht in noordelijke en westelijke richting.

De siertuin is de 'buitenkamer' van de woonboerderij. Dit ruimtelijke effect wordt bereikt door een hoge haag van groene beuk. Op de overgang met het landschapskavel is de haag onderbroken. Die onderbreking is het 'venster' op het landschap. De vloer van deze buitenkamer bestaat uit een gazon. In de siertuin worden een aantal bestaande bomen gehandhaafd: een solitaire eik aan de oostzijde van de woning, een oude notenboom ten zuiden van het terras en de beste bomen nabij de voorste perceelgrens. In de zuidwestelijke hoek van het perceel zijn enkele nieuwe bomen voorzien. Een paar nieuwe (hoogstam) fruitbomen completeren het beeld van een boerderijtuin.

De overige inrichting van het huiskavel zal bestaan uit borders voor bloemen en planten. Die component van de tuinrichting wordt later uitgewerkt. Voor het bepalen van de bijdrage aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering is die uitwerking nu niet van belang.

Het landschapskavel

Aan de basis van de landschappelijke kwaliteitsverbetering staat uiteraard het ontnemen van deze grond aan het agrarisch gebruik en de toevoeging aan het oorspronkelijke woonperceel als landschapszone.

Dit kaveldeel heeft een opener, ruiger en meer natuurlijk karakter dan de siertuin. Verschillende elementen en gradiënten maken deze ruimte landschappelijk en ecologisch interessant.

De vloer van deze landschappelijke zone heeft het karakter van een wat ruwe natuurlijke weide met bloemrijk en kruidenrijk grasland. Een smal, informeel pad door deze 'landschapstuin' ontstaat door plaatselijk slechts wat intensiever te maaien. Achter op het perceel worden kwaliteiten aan het landschap toegevoegd door de aanleg van een poel en een natuurlijke oever langs de sloot. Beide natte elementen kennen gradiënten als dieper en ondiep water, plas-dras en kruidige oever.

Een andere toevoeging bestaat uit de aanplant van (hoogstam) fruitbomen. Op de schets is een rationele 'boomgaardordening' gesuggereerd. Een wat meer informele, losse spreiding - zeker bij de aanplant van verschillende soorten - is echter ook goed denkbaar.

Verspreid in deze zone staan nog wat losse boomgroepen. Met name aan de achterzijde. In het zichtperspectief vanuit de siertuin, de woning of het vanaf het terras zorgen deze elementen voor de ruimtelijke ervaring van de diepte van het perceel, zonder het landschappelijke vergezicht te blokkeren.

De zuidelijke zoom bestaat uit een natuurlijke vegetatie van een kruidenlaag, besdragend struweel en bosjes bomen (van diverse groottes). Openingen in deze zoom zijn enerzijds vensters vanuit de tuin op het landschap, maar zorgen er anderzijds ook voor dat het landschapskavel geen afgesloten kamer wordt in het landschap met haar schakeling van relatief grote open ruimten.

Iets dergelijks geldt ook voor de noordelijke zoom. De lijnbepanting van de oude bomenrij in de berm van de greppel wordt, om landschappelijk cultuurhistorische redenen, gehandhaafd. Om de (beeld)kwaliteit van dit lijnelement te behouden is uitvoering achterstallig onderhoud gewenst. De berm waarin deze bomenrij staat kan plaatselijk onderbegroeiing bevatten van een kruidenlaag en wat struweel. Maar anders dan de zuidelijke zoom is deze rand in het geheel genomen transparanter van karakter. Het visuele contact met het aangrenzende landschap is directer. Een gemaaid pad langs deze zoom kan een passende verwijzing zijn naar de oude route die hier ooit liep.

Met de voorgestelde aanleg wordt een stevige basis gelegd voor de toename in de biodiversiteit. Zeker als inheems plant- en zaaigoed afkomstig is uit de directe regio, waardoor groei- en bloeiperioden het beste zijn afgestemd op de behoeften van vogels, vlinders, kleine zoogdieren en insecten.

Verder is de initiatiefnemer bereid om met natuurorganisaties in overleg te treden om na te gaan of, aanvullend op deze inrichtingsprincipes, maatregelen genomen kunnen worden die habitatversterkend kunnen werken voor (kwetsbare) gebiedseigen diersoorten.

3 kwaliteitsverbetering gekwantificeerd

Voor de bepaling van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap is het nodig om het hiervoor geschetste beeld van het landschapsplan te kwantificeren.

Daarbij gaat het om een drietal categorieën van maatregelen:

1. De oppervlakte van ontneming van gronden aan het agrarische gebruik.
2. De bepaling van de omvang van relevante landschapsversterkende maatregelen.
3. De bijbehorende onderhoudsverplichting gedurende een periode van 10 jaar van die maatregelen.

Ad. 1

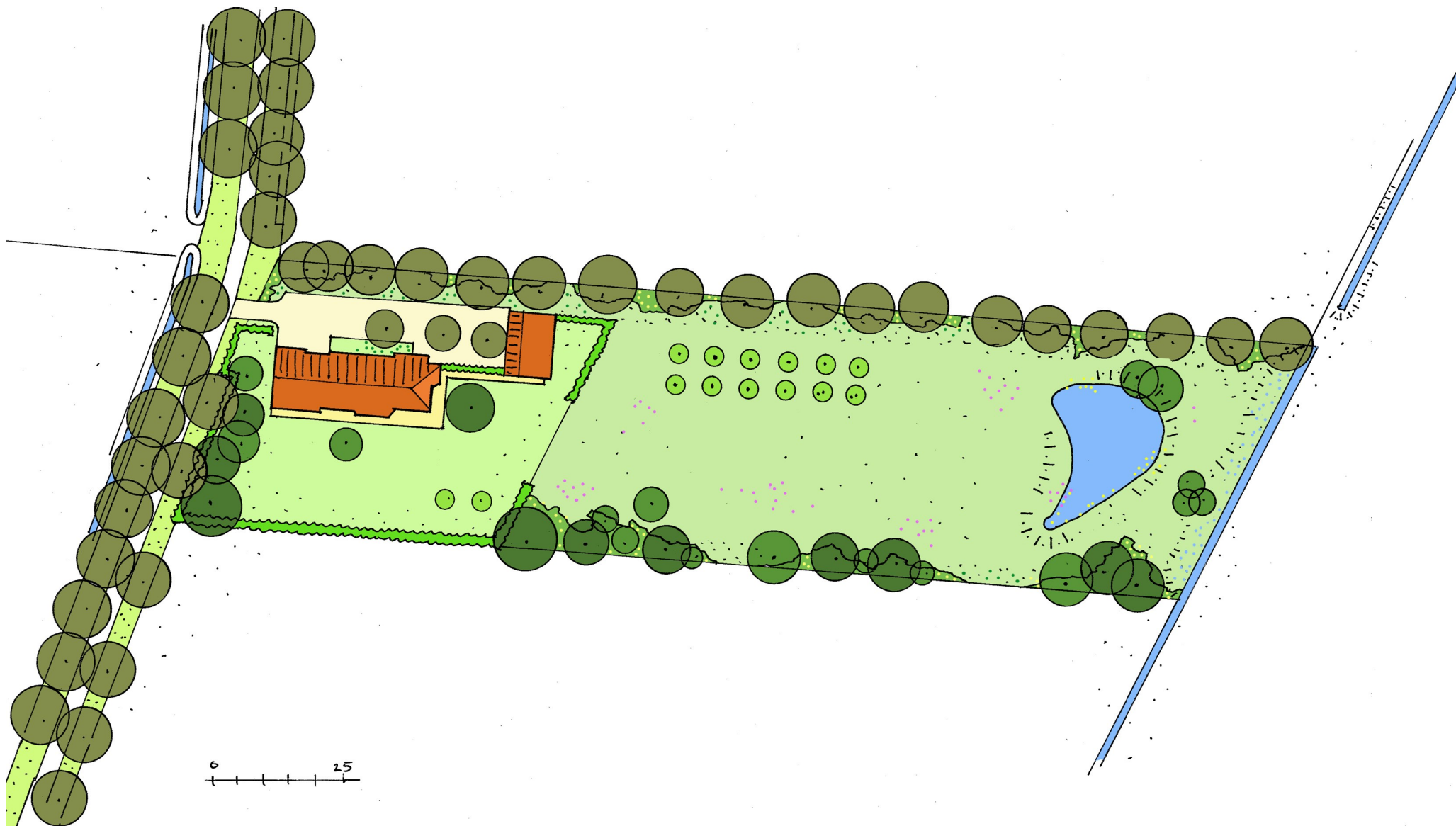
Voor de aanleg van de landschapszone is circa 6.600 m² grond aangekocht en aan het agrarische gebruik onttrokken.

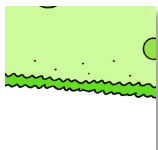
Ad. 2

De bedoelde maatregelen worden hierna benoemd en gekwantificeerd. Die getallen vormen de basis voor de berekening.

Ad. 3

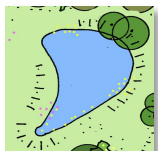
Voor alle opgevoerde landschapsversterkende maatregelen wordt tenminste 10 jaar in onderhoud daarvan voorzien.





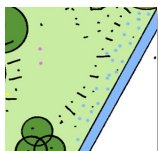
Knip- en scheerheg

In totaal 145 m¹ beukenhaag. Nieuwe aanplant in combinatie met verplaatsing. Op de grenzen van de siertuin.



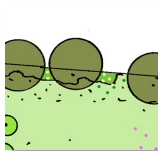
Poel

Een nieuwe poel met een oppervlakte van circa 650 m² tussen de insteken. Het wateroppervlak is circa 400m². Waterdiepte gemiddeld 80 cm i.v.m. gewenste waterkwaliteit.



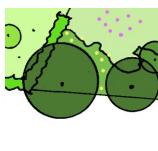
Natuurvriendelijke oever

Aanleg flauw talud van westelijke slootkant over de volledige lengte van 53 m¹. Variërend in breedte. Er ontstaat een samenspel in gradiënten met oostelijke oever van de poel.



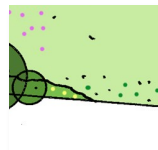
Beheer waardevolle bomen noordrand

Over de volledige lengte van circa 190 m¹ wordt de cultuurhistorisch interessante bomenrij gehandhaafd. Na uitvoering van achterstallig onderhoud wordt voorzien in een normaal onderhoud.



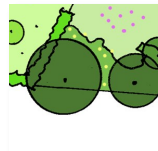
Aanplant landschapsbomen

Aanvullende nieuwe aanplant is met name voorzien op de zuidelijke perceelgrens en in de zuidwesthoek van de siertuin. Daarnaast nog een enkele losse groep of solitair exemplaar op het landschapskavel. Totaal circa 14 stuks. Met name Eiken.



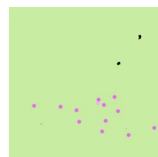
Kruidenrijke randen

Langs de noord- en zuidrand van vooral het landschapskavel zal voorzien worden in een kruidenrijke rand (in combi met andere groene elementen). Totaal circa 1300 m².



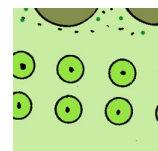
Gemengd bosplantsoen / hakhout

Langs de zuidelijke perceelgrens van het landschapskavel. In combi met hogere bomen en kruidenrijke rand. Mede voor afwisseling open en gesloten beeld. Met een oppervlakte van circa 400 m². Elzen, Eiken, Berken, Kornoelje, Meidoorn, Sleedoorn, Lijsterbes, Vlier, Krentenboom.



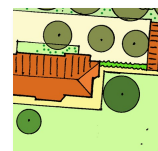
Bloemrijk grasland

Het centrale deel van het landschapskavel bestaat uit bloemrijkgrasland. Met uiteraard een extensief maaibeheer. De oppervlakte is circa 3900 m².



Fruitbomen

Hoogstam fruitbomen zijn vooral voorzien op het landschapskavel, maar er staan ook enkele exemplaren in de siertuin. Totaal zal het gaan om circa 16 stuks. Soorten en rassen nader te bepalen.



Overige te handhaven bomen

Op het erf en in de siertuin staan enkele bomen die het behouden waard zijn. De positie van de gebouwen is zo gekozen dat de solitaire eik ingepast kan worden. De oude walnoot ten zuiden van de boerderij is in slechte conditie, maar wordt zo lang mogelijk gehandhaafd. Op het erf staan meerdere bomen. De beste exemplaren zullen ingepast worden. Ivm sloop- en bouwwerkzaamheden zal inpassing in overleg met aannemer gebeuren.

Landschapsplan Kattenbergseweg 4 Oost-, West– en Middelbeers

opdrachtgever

Frank en Jacqueline Liebrechts

opsteller

Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

datum

1 juli 2017

