



MEMO LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Datum : 31 juli 2024
Betreft : Landschappelijk inpassingsplan Holleneind 23/Köppenstraat 4 Haaren
Project : M182689

1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de plantenkwekerij op de locatie aan de Holleneind 23 verder uit te breiden. De uitbreidingsmogelijkheden van het gelieerde bedrijf, gevestigd aan de Köppenstraat 4 te Haaren, zullen hiervoor worden ingeperkt. Door de toegenomen vraag naar planten is er behoefte ontstaan naar een uitbreiding van de teeltondersteunende kas. De uitbreidingsmogelijkheden aan de Köppenstraat 4 zijn beperkt, daarom is in overleg met gemeente en provincie ervoor gekozen om de locatie aan het Holleneind 23 verder uit te breiden met ca. 1,5 ha kassen en het bouwvlak aan de Köppenstraat 4 in te perken tot de omvang van de huidige bebouwing.

De gewenste bedrijfsontwikkeling bestaat uit het vergroten van het kasoppervlak aan de Holleneind 23 met 1,5 ha naar 3 ha en het vergroten van het oppervlak aan containervelden met ca. 1,4 ha. Daarnaast wordt bij de nieuwe kas aanvullend op de bestaande bassins ook nieuwe waterbassins (totale oppervlakte 5.583 m²) gerealiseerd. De bestaande loods en kas aan de Köppenstraat 4 blijven ongewijzigd. Het bouwvlak zal aan deze zijde van de Köppenstraat worden verkleind.

2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. De deelgebieden hebben betrekking op 2 bedrijfslocaties, te weten de locatie Holleneind 23 en de locatie Köppenstraat 4. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Haaren en ten noorden van de kern Oisterwijk.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de rijksweg N65. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere boomkwekerijbedrijven, een enkele veehouderij, enkele niet agrarische bedrijven en meerdere verspreid liggende woningen in het buitengebied. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 100 meter van de kern Haaren. Dit betreft de afstand tot de lintbebouwing aan het Kerkeind.



Luchtfoto locatie Holleneind 23 en Köppenstraat 4 Haaren

3. Landschappelijke analyse

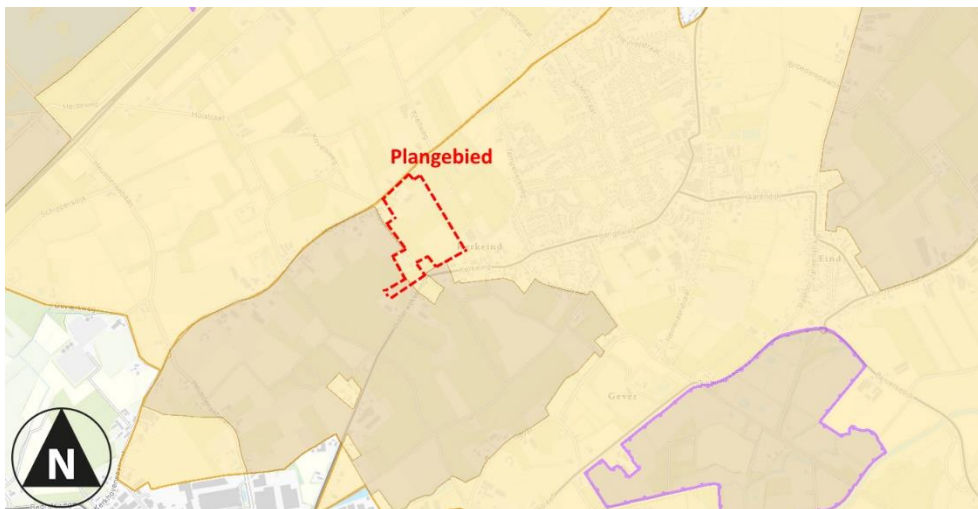
In de ijstijd is middels de overwegende noordwestelijke wind vanuit het drooggevalen Noordzeebekken zand aangevoerd naar deze streek. Ter plekke is over de jaren een laag dekzand afgezet. Deze dekzandlaag heeft vervolgens blootgestaan aan verdere geologische processen, waarbij ter plekke een (eolische) dekzandwelling (donkergroene kleur) is ontstaan. Het reliëf ter plekke is zeer beperkt, het betreft hooguit enkele decimeters.



Uitsnede geomorfologische kaart met ligging plangebied (bron: Kaartbank Brabant)

Tevens is geïnventariseerd of ter plekke en rond het plangebied sprake is van belangrijke cultuurhistorische elementen. De locatie maakt deel uit van het cultuurhistorisch waardevolle landschap Kerkeind als onderdeel van het Groene Woud.

Kerkeind is een oud akkercomplex ten westen van Haaren dat naar het noorden toe overgaat in het broekgebied langs de Broekleij, vroeger de Leij of Raamsche Loop geheten. De weg Holleneind vormde de grens tussen beide. In het zuiden was de overgang tussen het akkercomplex en de beemden langs de Voorste Loop. In het verleden was een groot onderscheid tussen de openheid van de akkers en de beslotenheid van de broekgebieden langs de beken, die bestonden uit broekbosjes en kleine strookvormige graslandpercelen loodrecht op de beek. Deze natte gronden waren omgeven door perceelrandbegroeiing in de vorm van elzensingels. Dit onderscheid tussen open en besloten is geheel verdwenen: de elzensingels zijn geleidelijk gekapt en op het akkercomplex verschenen steeds meer boomkwekerijen. In de percelering is nog iets van de vroegere beemdpercelering terug te vinden, met name in de Nieuwe Erven langs de Raamsche Loop. Het wegenpatroon is vrijwel ongewijzigd gebleven sinds 1850. Kerkeind was een van de drie kernen van Haaren. De kerktoren behoorde bij de in 1472 gebouwde kerk van Haaren. De kerk is echter in het begin van de achttiende eeuw ingestort, waarna men een nieuwe kerk bouwde. De samenhang tussen de dekzandrug en de beekdalen ten noorden en ten zuiden van Kerkeind en de akker is waardevol. In het bodemgebruik en in de inrichting van het gebied kwamen deze verschillen in terreingesteldheid vroeger goed naar voren; in het huidige landschap is van dit onderscheid maar weinig meer terug te vinden. De samenhang met de oude buurtschappen Kerkeind, Holleneind, Groen Plein en Gevert is waardevol.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardekaart met ligging plangebied (bron: Kaartbank Brabant)

Voor de percelen aan de westzijde van de Köppenstraat hebben hoge waarden met als belangrijkste kenmerken:

- De kerktoren van Kerkeind;
- De historische boerderijen;
- Het Holleneind;
- Het wegenpatroon;
- De zandwegen;
- De laanbeplanting langs enkele wegen;

- De kleinschalige strookvormige percelering langs de Raamse Loop;
- Het microreliëf.

De gronden direct rond het plangebied zijn voornamelijk in agrarisch gebruik. Gronden opgenomen op het Natuurbeheerplan zijn opgenomen liggen op grotere afstand (minstens 800 meter).

4. Structuurvisie Haaren

Deze structuurvisie kan als een ruimtelijke uitwerking worden beschouwd van de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie van de gemeente Haaren. Deze visie biedt de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente Haaren, zoals dat beleid moet gaan bijdragen aan de doelen uit de Toekomstvisie.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied conform de Structuurvisie Haaren. Het plangebied is gelegen binnen 'De Groene Kamers'. Deze gebieden kenmerken zich door een casco van laanbeplanting langs wegen. Binnen dit casco bevinden zich verder diverse landschapselementen. Onderhavig inpassingsplan bestaat enerzijds uit het versterken van het casco en anderzijds uit het toevoegen van extra landschapselementen bestaande uit struweel/houtwal en hagen. Naast een versterking van de landschapsstructuur ter plaatse wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit door de aanleg en het versterken van stapstenen in de vorm van natuurelementen. Diverse beschermde soorten, waaronder de vleermuis kunnen hier gebruik van maken enerzijds als foerageergebied en voor de vleermuis ook ten behoeve van navigeren. Verder blijft met de voorziene landschappelijke inpassing de cultuurhistorische waarde (openheid) ten westen van de locatie Köppenstraat 4 zoveel mogelijk intact.

De zuidzijde van de locatie Holleneind 23 is reeds grotendeels afgeschermd door bestaande beplanting en hoge bomen ten zuiden van de perceelsgrens. Deze groenstrook wordt versterkt door aan de zijde van het plangebied een groenstrook aan te leggen van 6 meter breed over een lengte van ca. 150 meter, waarmee het casco versterkt wordt. Aan de noordoostzijde bevindt zich grotendeels al een dichte groenstrook. Deze wordt eveneens versterkt met een brede groenstrook, waardoor eveneens versterking van het casco plaatsvindt. Aan de westzijde wordt ter plaatse van het nieuwe waterbassin eveneens een brede groenstrook aangelegd met een lengte van ca. 75 meter. Hierdoor wordt het waterbassin volledig aan het oog onttrokken en vindt er gedeeltelijk ook afscherming van het nieuwe containerveld en gedeeltelijk de nieuwe kas plaats. De bestaande beukenhaag aan de straatzijde blijft behouden. Het zwarte doek, ter bescherming van de onlangs aangeplante beukenhaag tegen zonnebrand, wordt verwijderd. Hierdoor krijgt ook het aanzicht vanaf de westzijde op de containervelden weer een groene uitstraling. Daarnaast wordt de nieuwe kas voorzien groene geveldelen, waarbij verticale beplanting wordt toegepast. Het aanzicht op de kas krijgt hierdoor een veel groenere uitstraling.

Ter plaatse van de locatie Köppenstraat 4 wordt aan de zuidwestzijde voorzien in het toevoegen

van een landschapselement in de vorm van een 22 tot 30 meter brede natuurstrook met een lengte van ruim 160 meter. Deze zal als stapsteen en door de aansluiting aan het bestaande groen op het buurperceel met name de biodiversiteit bevorderen. Verder wordt hiermee eveneens het casco van de groene kamer versterkt. Ten oosten van deze natuurstrook wordt een dichte haag van 2 meter breed gerealiseerd welke enerzijds een functie heeft als visuele afscheiding naar de ten zuiden hiervan gelegen woonpercelen en anderzijds als afscherming in het kader van de spuitzone van het bestaande containerveld. De west- en noordzijde van de locatie aan de Köppenstraat wordt zoveel mogelijk open gehouden om de openheid ten westen van het plangebied te behouden.

5. Maatregelen landschappelijke inpassing

Door de initiatiefnemer is de afgelopen jaren reeds op eigen initiatief veel geïnvesteerd in de aankleding van het bedrijf. Deze lijn wordt bij voorliggende ontwikkeling doorgetrokken. Zo is ten behoeve van het wijzigingsplan Holleneind 23 reeds een inpassingsplan opgesteld. Voorliggend plan borduurt daar op voort. In het oorspronkelijk plan is de straatzijde van het bedrijf reeds lijnvormige beplantingsstructuren in de vorm van hagen en aanvullende tuinarchitectuur, als visitekaartje voor het bedrijf. Voor de bedrijfsbebouwing zijn plantvakken aangelegd met o.a. laurier (*Prunus laurocerasus* 'Otto Luyken') en rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea').

Ter plaatse van de uitbreiding van de kassen betreft het een boomteeltontwikkelingsgebied, de gekozen landschappelijke inpassing past bij een tot dit gebied behorende bedrijfslocatie.



Landschappelijke inpassing, in de bijlage is de tekening schaal 1:2000 bijgevoegd

De tekening van het landschappelijk inpassingsplan is in **bijlage 1** op schaal 1:2000 opgenomen.

Tevens wordt puntsgewijs toegelicht welke maatregelen dienen te worden getroffen voor het uitvoeren van het inpassingsplan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de benodigde kwaliteitsverbeterende maatregelen en overige maatregelen, die als extra invulling door de initiatiefnemer worden gerealiseerd.

5.1: Kwaliteitsverbeterende maatregelen

5.1.1: Behouden en inrichten onderhoudstrook naast A-watergang

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een watervoerende sloot. Dit waterlichaam is door het Waterschap De Dommel aangewezen als A-watergang. Dit houdt in dat aan weerszijde een beschermingszone van 5,00 meter is opgenomen ten behoeve van het onderhoud van de watergang. Deze strook dient dan ook vrij te worden gehouden van opgaande beplanting. Ten behoeve van de kwaliteitsverbeterende landschappelijke en natuurlijke maatregelen, wordt beoogd deze strook om te zetten naar een bloemen- en kruidenrijk grasland.

In bloemen- en kruidenrijk grasland domineren grassen, maar hebben kruiden ook een vrij groot aandeel (> ca. 20%). De verschillende bloem-, kruid- en grassoorten groeien gemengd en de kruiden komen verspreid voor, niet alleen in haarden van één soort. Goed ontwikkelde bloemen- en kruidenrijk graslanden hebben een gevarieerde structuur. Bij waardevolle soorten in kruidenrijk grasland moet vooral gedacht worden aan dagvlinders, bijen, hommels en (broed)vogels.

Na aanleg wordt het extensieve grasland één keer per jaar gemaaid in september (na de bloeiperiode). Gemaaid wordt met de cyclomaaier of de messenbalk ter bevordering van het natuurlijk uitzaaien, er mag niet worden gemaaid met een klepelmaaier. Het maaisel moet enkele dagen blijven liggen ter bevordering van het verspreiden van de zaden, vervolgens wordt het maaisel afgeharkt en afgevoerd.

5.1.2: Aanplant houtsingel als natuurlijke stapsteen

Zoals hierboven omschreven, is rond de bebouwing van de locatie Köppenstraat 4 geen beplanting mogelijk. Ter compensatie van zowel landschappelijk als ecologisch en natuurlijke waarden, wordt aan de zuidzijde een bredere strook van 22 tot 30 meter als houtsingel aangeplant. Deze singel sluit aan bij de opgaande beplanting op het buurperceel.

Derhalve wordt een houtsingel aangeplant van een gemengde samenstelling. Door de gemengde soortensamenstelling wordt beoogd de bloei van de soorten afwisselend te laten plaatsvinden en door het toepassen van besdragende struiken wordt voorzien in voedsel voor (broed)vogels en kleine zoogdieren zoals de das en als migratieroute voor vleermuizen. Zo wordt een natuurlijke stapsteen voor flora en fauna gecreëerd.

Als sortiment wordt gekozen voor een gevarieerde aanplant. Dit struweel heeft een breedte van 20 meter (totale oppervlakte 4.034 m²). De aanplant van dit struweel bestaat uit rijen met een onderlinge plantafstand van 1 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband.

De eerste tien jaar dient de singel uit te groeien tot een gesloten element. Het onderhoud in deze fase bestaat uit het vrijhouden van de aanplant, zodat deze niet overwoekerd raakt door bijvoorbeeld brandnetels.

Vervolgens wordt de singel als hakhout beheerd. Eens tussen de 10 – 12 jaar wordt het struweel afgezet, waarbij de beplanting tot 10 – 20 cm boven de grond wordt afgezaagd. Vervolgens groeit de beplanting weer uit. Voor een goed resultaat dient niet het gehele struweel in één keer te worden afgezet; dit beheer vindt gefaseerd plaats. Per keer kan 30% - 50% worden afgezet.

5.1.3: Brede beplantingsstroken aan zuid- en oostzijde Holleneind

Ter plaatse van de locatie Holleneind liggen diverse leidingstroken (een drinkwatertransportleiding Brabant Water en een rioolwatertransportleiding Waterschap de Dommel). Deze leidingstroken vormen een belemmering voor het toevoegen van beplanting. Tevens is door het gebruik van de containervelden schaduwwerking en bladval binnen het plangebied niet wenselijk. Daarom is gekozen voor een robuuste landschappelijke inpassing aan de zuid- een oostzijde van de locatie Holleneind.

Ter plekke is gemengd struweel aangeplant. Dit struweel heeft een breedte variërend van 6 tot 12 meter (totale oppervlakte ca. 2.456 m²). De aanplant van dit struweel bestaat uit rijen met een onderlinge plantafstand van 1 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband.

De eerste tien jaar dient de singel uit te groeien tot een gesloten element. Het onderhoud in deze fase bestaat uit het vrijhouden van de aanplant, zodat deze niet overwoekerd raakt door bijvoorbeeld brandnetels.

Vervolgens wordt de singel als hakhout beheerd. Eens tussen de 10 – 12 jaar wordt het struweel afgezet, waarbij de beplanting tot 10 – 20 cm boven de grond wordt afgezaagd. Vervolgens groeit de beplanting weer uit. Voor een goed resultaat dient niet het gehele struweel in één keer te worden afgezet; dit beheer vindt gefaseerd plaats. Per keer kan 30% - 50% worden afgezet.

5.2: Aanvullende landschappelijke maatregelen

5.2.1: Behoud openheid ten westen van Köppenstraat 4

Voorliggende locatie ligt binnen het gebiedstype 'Groene Kamers'. Per groene kamer kunnen ontwikkelingen plaatsvinden, maar moet de afwisseling van open en besloten delen worden

versterkt. Een van de kwaliteiten rond het plangebied is dat ten oosten van de Köppenstraat al veelvuldig beplanting aanwezig is. Ten westen is echter sprake van openheid met doorkijken naar Oisterwijk. Deze afwisseling dient te worden behouden en versterkt.

Derhalve wordt aan de westzijde van het plangebied gestreefd naar het behouden en versterken van de openheid van het landschap. Ter plekke worden containervelden beoogd, die door de geringe hoogte geen tot minimale impact hebben op de openheid. Verder wordt geen opgaande beplanting als landschappelijke inpassing aangeplant, ten behoeve van de openheid.

5.2.2: Aanplant beplantingsstrook/ dichte haag zuidzijde Köppenstraat

Langs de zuidzijde van het erf aan de Köppenstraat is momenteel incidenteel op de perceelsgrens een haag aanwezig. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing, maar ook om het kader van de spuitzone, wordt langs de gehele perceelsgrens een robuuste groenblijvende haag aangeplant. Deze haag zorgt voor een goede afscheiding tussen de locatie Köppenstraat 4 en de woonpercelen aan de Oisterwijkseweg.

De struweelhaag wordt aangeplant in een dubbele rij met in de rij een onderlinge plantafstand van 1 meter. De twee rijen staan op een halve plantafstand ten opzichte van elkaar, zodat struiken in driehoeksverband worden aangeplant. De landschappelijke haag wordt eens in de twee jaar gesnoeid op de gewenste breedte van 2 meter en hoogte van 2 á 3 meter te behouden.

5.2.3: Aanplant rond gastank

Rond de bebouwing van de locatie Köppenstraat 4 is veelal verharding aanwezig, waardoor deze locatie een 'versteende' uitstraling heeft. Echter, dit terrein is geheel noodzakelijk als erf en manoeuvreerruimte ten behoeve van de bedrijfsvoering. Er is simpelweg nauwelijks ruimte voor de aanplant van aanvullende aanplant op deze locatie. Om ter plekke toch beplanting toe te voegen, wordt de bestaande gastank omzoomd met een robuustere haag.

Het betreft een haag met een gemengde samenstelling met een hoogte van circa 2 meter. De haag bestaat uit 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

5.2.4: Aanplant beukenhaag aan Köppenstraat

Langs de Köppenstraat wordt als groene omkadering van de containervelden een beukenhaag aangeplant, deels als verlenging van de bestaande beukenhagen langs het perceel.

Het betreft een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) met een hoogte van circa 1,2 meter. De haag bestaat uit 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

5. Lijst van toe te voegen beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
Kwaliteitsverbeterende maatregelen						
5.1.1 Onderhoudsstrook watergang: bloemrijk grasland						
	Bloemrijk grasland: cruydthoeck		575 m²/2875 g	nvt	nvt	500 g/are
	Bloemenmengsel G1					
5.1.2 Toevoegen landschapselement:						
Aanplant houtsingel als natuurlijke stapsteen						
	Sortimentkeuze:		4034 m²/4034 st	80 - 100 cm	20 m / 5 m	aanplant in driehoeks verband 1 m x 1 m
	Veldesdoorn	Acer campestre				
	Haagbeuk	Carpinus betulus				
	Gele kornoelje	Cornus mas				
	Hazelnoot	Corylus avellane				
	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus				
	Zomereik	Quercus robur				
	Vuilboom	Rhamnus frangula				
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia				
5.1.3 Versterken casco landschap:						
Brede beplantingsstroken aan zuid- en oostzijde Holleneind						
	Aanplant van gemengd struweel:		2456 m² / 2456 stuks	80 - 100 cm	6 - 12 m / minst. 6 m	aanplant in driehoeks verband 1 m x 1 m
	Hazelaar	Corylus avellana				
	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus				
	Beuk	Fagus sylvatica				
	Sleedoorn	Prunus spinosa				
	Gelderse roos	Viburnum opulus				
Aanvullende maatregelen						
5.2.2 Toevoegen landschapselement:						
Aanplant dichte haag zuidzijde Köppenstraat						
	Nieuwe groenblijvende haag, keuze sortiment uit:		Totaal 336 m² / 336 st	100 - 125 cm	2,5 m / 2 m	2 rijen/ driehoeks verband 1 x 1 m
	Liguster	Ligustrum vulgare				
	Beuk	Fagus sylvatica				
	Hulst	Ilex aquifolium				
5.2.3 Toevoegen landschapselement:						
Aanplant rond gastank						
	Nieuwe haag, keuze sortiment uit:		Totaal 96 m² / 240 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/m
	Veldesdoorn	Acer campestre				
	Haagbeuk	Carpinus betulus				
	Kornoelje	Cornus mas				
	Hazelaar	Corylus avellana				
	Meidoorn	Crataegus monogyna				
	Beuk	Fagus sylvatica				
5.2.4 Aanplant beukenhaag langs Köppenstraat						
	Nieuwe haag, keuze sortiment uit:		Totaal 274 m² / 1370 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	5 st/m
	Beuk	Fagus sylvatica				

Bijlagen:

Bijlage 1: Tekening landschappelijk inpassingsplan Köppenstraat 4 – Holleneind 23 te Haaren
 (schaal 1:2.000)

