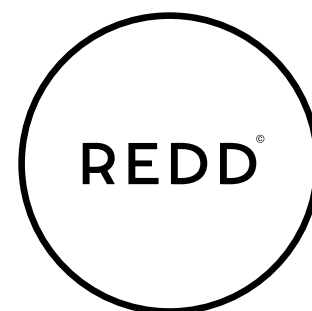




LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN 'T STOKSKE MOERGESTEL

—

IN OPDRACHT VAN DR+ ARCHITECTEN

17 AUGUSTUS 2022

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding

Ruimtelijke context

Kaders structuurvisie en landschappelijke waarden

Projectgebied

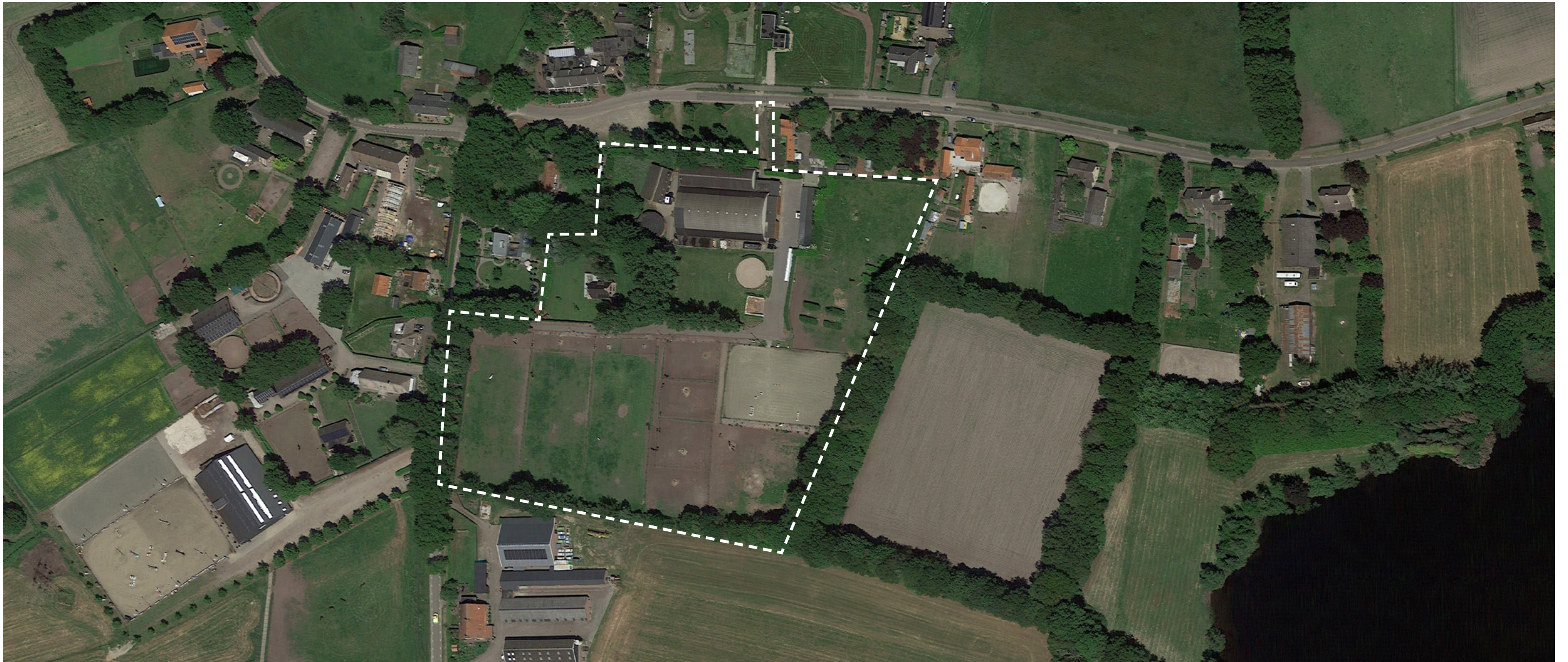
Uitgangspunt

Ruimtelijk concept

Landschappelijk inpassingsplan

Beplantingslijst

AANLEIDING

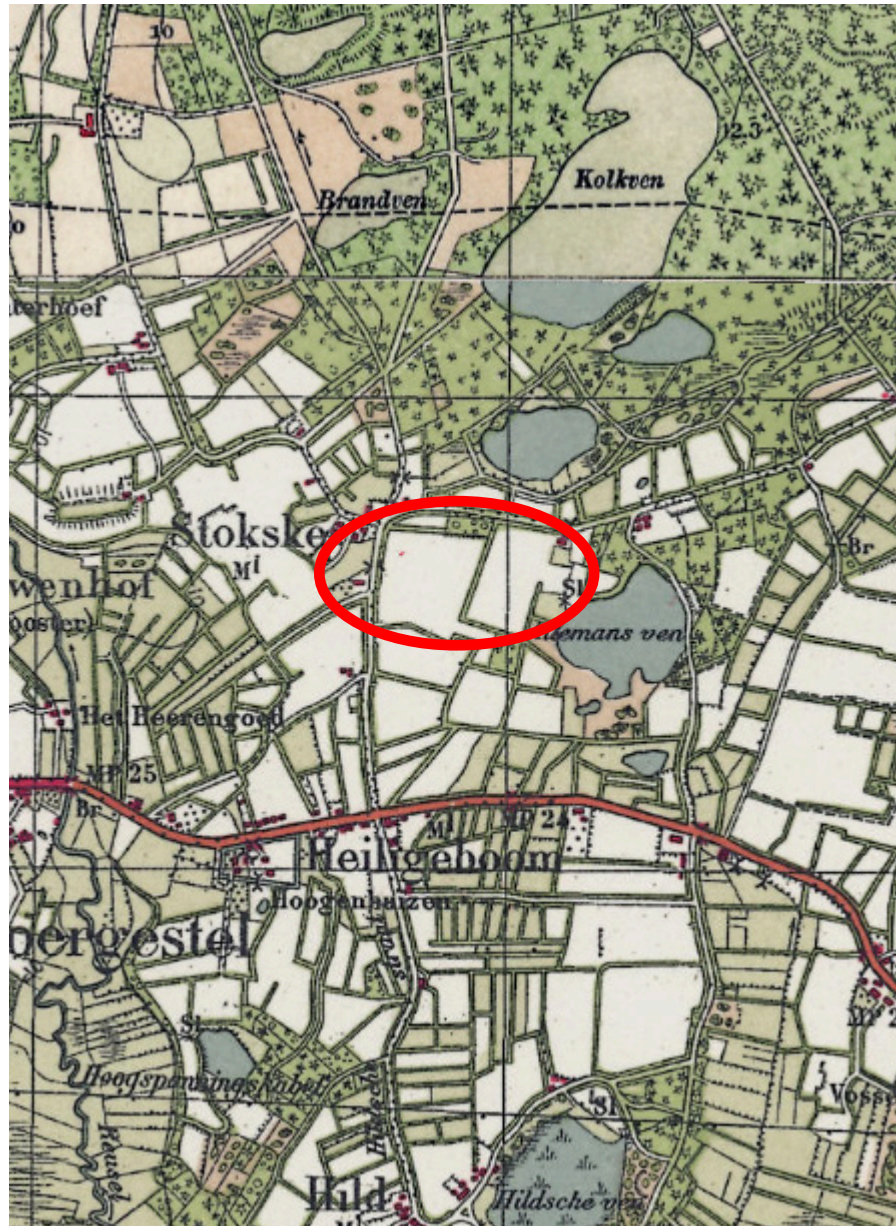


De eigenaar van de manege aan de Zandstraat - Heiligenboom te Moergestel is voornemens om drie ruimtevoor-ruimtewoningen te realiseren op de achtergelegen agrarische percelen.

Op 22 december 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk besloten om hieraan medewerking te verlenen. Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat er voor de juridisch-planologische borging dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Om te voorzien in deze voorwaarde is onderhavig landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

RUIMTELIJKE CONTEXT

't Stokske Moergestel aan rand van Oisterwijkse Vennen



1950

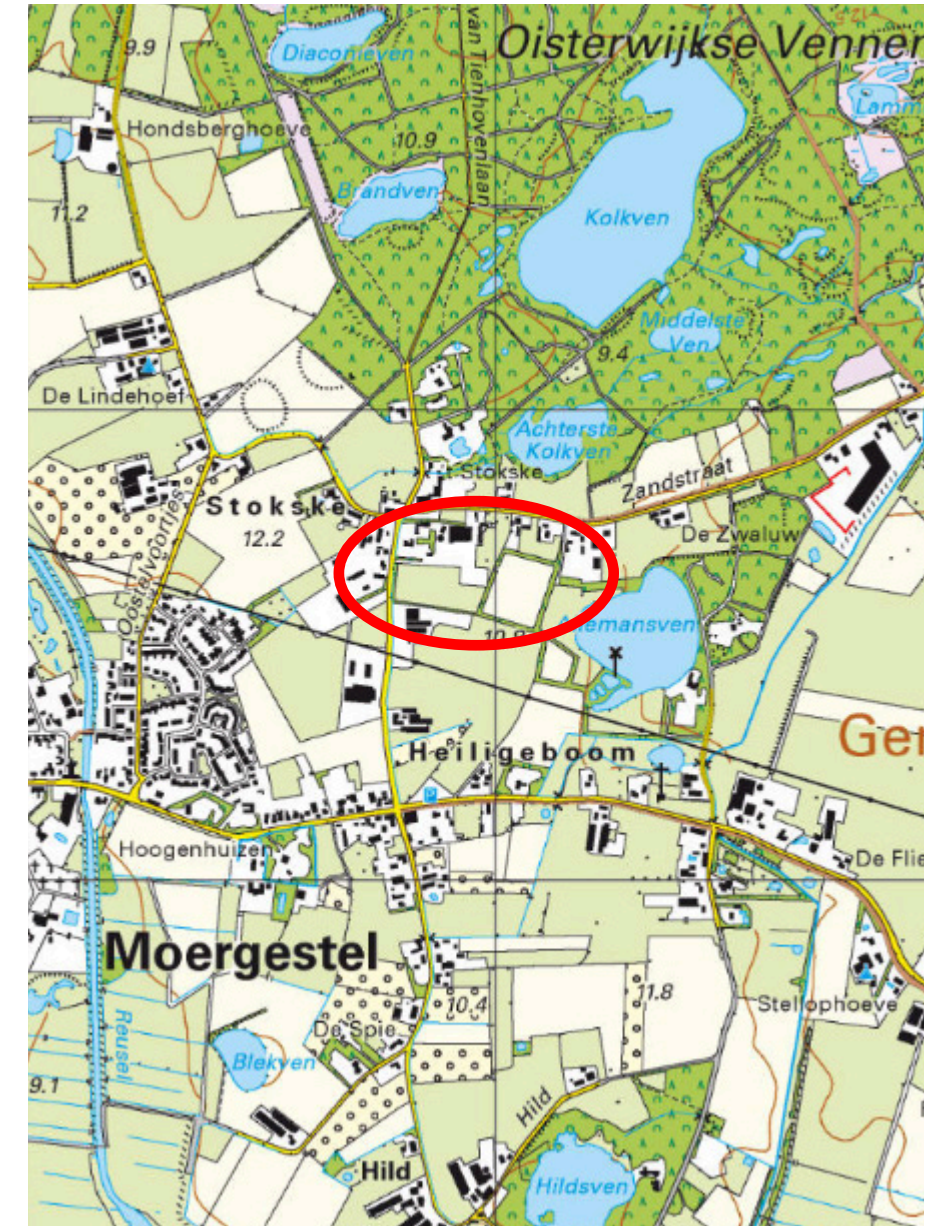
Het plangebied ligt in de landschapseenheid: 'Oude akkercomplexen'. Op de oude ontginningsassen aan de rand van de beekdalen ontstonden concentraties van agrarische bebouwing. Rondom deze agrarische bebouwing werden de aanliggende gronden ontgonnen en in gebruik genomen als akkers waarop voedsel werd verbouwd. De beslotenheid van houtwallen, erven en bosschages contrasteert hier met de open akkers. Dit zorgt voor een onregelmatig patroon en een afwisselend en kleinschalig landschap. Kwaliteiten die hierbij horen zijn:



1980

- Akkers rondom groepen agrarische bebouwing
- Zichtrelaties, afwisseling tussen op en gesloten
- Bochtige wegen
- Houtsingels / perceelrandbeplanting / perceelbeplanting

Het plangebied bevindt zich in een buurtschap, genaamd 't Stokske. Rondom het plangebied liggen van oudsher kleinschalige akkers die samen met de besloten woonlinten en groenstructuren een mooie afwisseling vormen in open en meer besloten gebieden.

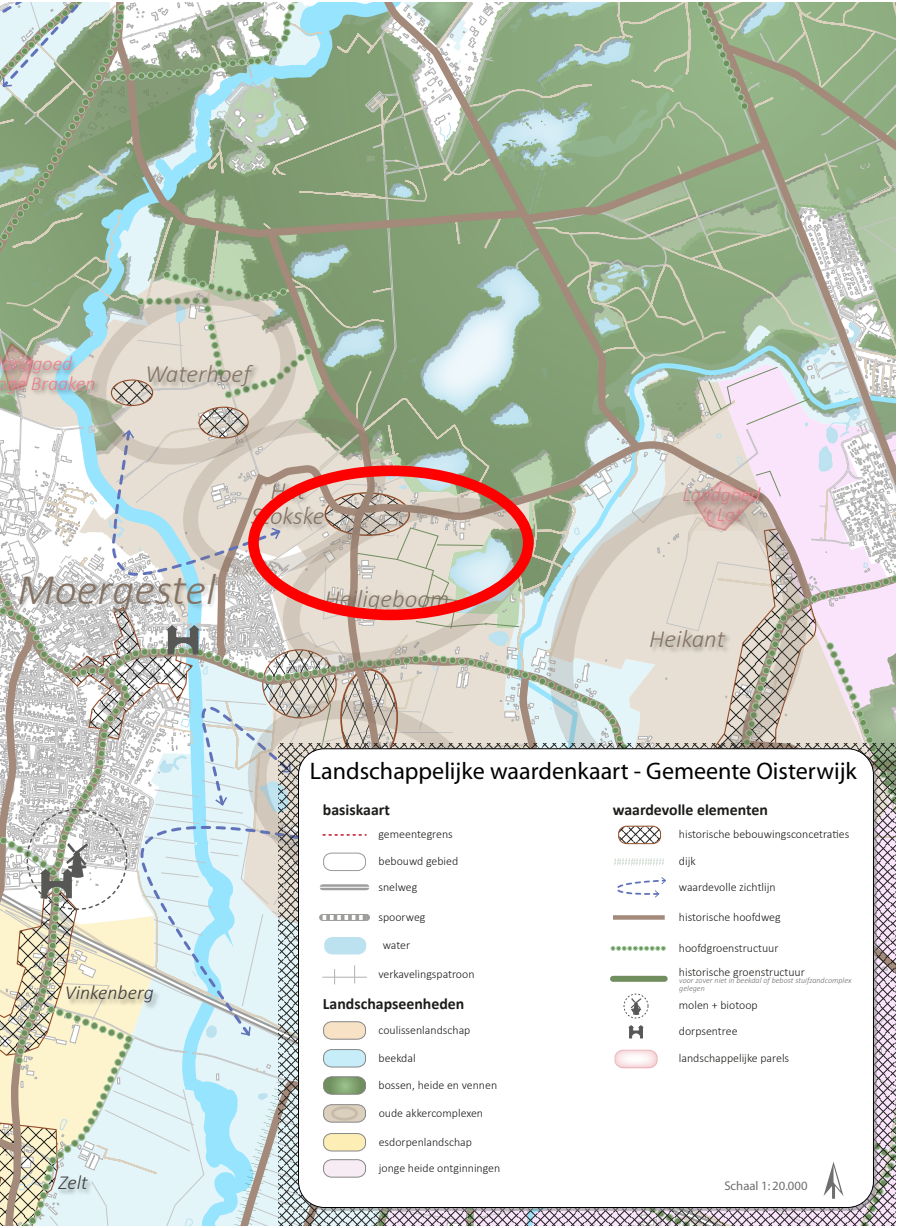


2021

Omstreeks 1980 is de kleinschaligheid van de oorspronkelijke kavelstructuren voor een groot deel verdwenen. Mede door de ruilverkaveling ontstonden er grotere kavels, waar zich vrijstaande woningen en agrarische bedrijfjes vestigden. Omstreeks 2000 is goed te zien hoe de kern Moergestel zich in de loop der jaren heeft uitgebreid. Daarnaast werd de boomteelt een onderdeel van het landschap. Ter hoogte van de Oirschotseweg werden er enkele kavels beschikbaar gesteld voor boomteelt, waarna dit tot op heden voor een deel verdween.

KADERS STRUCTUURVISIE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDES

Landschappelijke waardekaart



Landschappelijke waardekaart Gemeente Oisterwijk

't Stokske is van zichzelf al een sterk verdichte bebouwingsconcentratie. Doordat de bebouwing is ingekapseld in een kamerstructuur is er toch sprake van een landelijke uitstraling die passend is bij het groene karakter van de omgeving. Die kamerstructuur is vooral aanwezig in het zuidoostelijke kwadrant van de bebouwingsconcentratie. Een aantal van die kamers is daar bovendien nog vrij van bebouwing. In het zuidwestelijke kwadrant is de kamerstructuur weliswaar aanwezig maar veel minder sterk. Met name vanuit het zuiden en westen, over de open landbouwgronden, is hier duidelijk zicht op de bebouwing van 't Stokske. De manege valt erg op, net als de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Heiligenboom (buiten de bebouwingsconcentratie). Aan de noordzijde van de lijn Stokske Zandstraat



Karakteristieken van het gebied (Gemeente Oisterwijk)

staat veel minder bebouwing en is de kamerstructuur nauwelijks aanwezig. Hier is juist de openheid tussen Stokske respectievelijk de Zandstraat en de bossen een opvallende kwaliteit.

De kamerstructuur biedt mogelijkheden om bebouwing uit te breiden of nieuwe bebouwing op te richten, zonder dat dit grote ruimtelijke invloed heeft op de omgeving. Hoe sterker de kamerstructuur, hoe minder invloed er is op de omgeving. In het verlengde daarvan biedt het zuidoostelijke kwadrant van de bebouwingsconcentratie de beste mogelijkheden voor extra bouwen, de zuidwestelijke onder voorwaarden dat de kamerstructuur daar door middel van de aanplant van houtwallen verder wordt versterkt



Visie bebouwingsconcentraties buitengebied (Gemeente Oisterwijk)

Kortom, uitbreiding van bebouwing kan, mits dit gebeurt in bestaande groene kamers. Waar dat is staat aangegeven op de visiekaart van 't Stokske. (Visie bebouwingsconcentraties Gemeente Oisterwijk)

PROJECTGEBIED

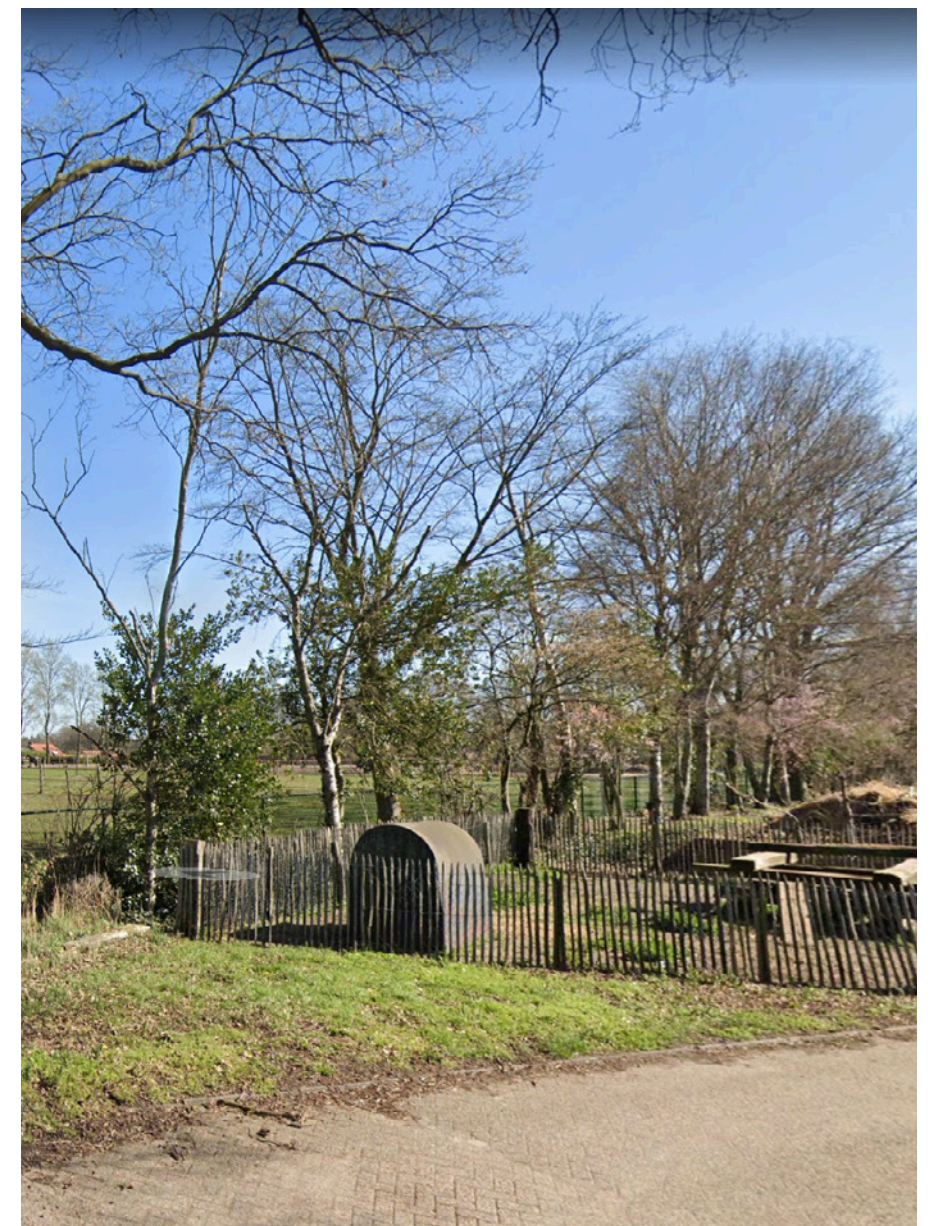
foto's projectgebied



Entree met zicht op projectgebied



Bestaande houtsingel op zijdelinge erfgrens



Bestaande houtwal op achtererf

UITGANGSPUNT

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van drie ruimtevoor- ruimtewoningen op het perceel kadastraal bekend als Oisterwijk, sectie K , nummer 803. Het principeplan, dat aan de basis heeft gelegen van het principeverzoek (DR + architecten), is hierbij leidend.



RUIMTELIJK CONCEPT

Kamerstructuur maken en versterken

In het landschappelijk inpassingsplan wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht met de omgeving. Houtsingels maken de kamerstructuur en dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied. Bestaande singels worden versterkt en hiermee robuuster gemaakt. Dit zorgt ervoor dat de identiteit van het 't Stokske wordt versterkt.



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Door toepassing van struweelhagen en houtsingels worden de kavels omsloten.
De robuuste inpassing versterkt de ruimtelijke kwaliteit en neemt op deze wijze het zicht op de kavels weg.
Door het toepassen van voornamelijk inheemse beplanting versterken we de biodiversiteit in het gebied.
De bergingseis van 160,5 m3 wordt gerealiseerd met een droogvallende greppel: lengte ca. 106 m, breedte ca. 2,6 m, minimale waterbergende hoogte van 0,6 m (GHG 9,9/10 m +NAP - maaiveld 10,7 m +NAP). Resulteert in 165m3 bergend vermogen in ontwerp



BEPLANTING

Struweelhaag



Struweelhaag

Ligustrum vulgare, Frangula alnuns, Crataegus laevigata, Sorbus aucuparia, Acer campestre, Viburnum opulus, Corylus avellana, Rosa canina, Cornus mas, Ilex aquifolium en Taxus baccata

Vershoven verband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25 meter.
Plantmaat: wortelgoed
Eindhoogte: 4 - 5 meter



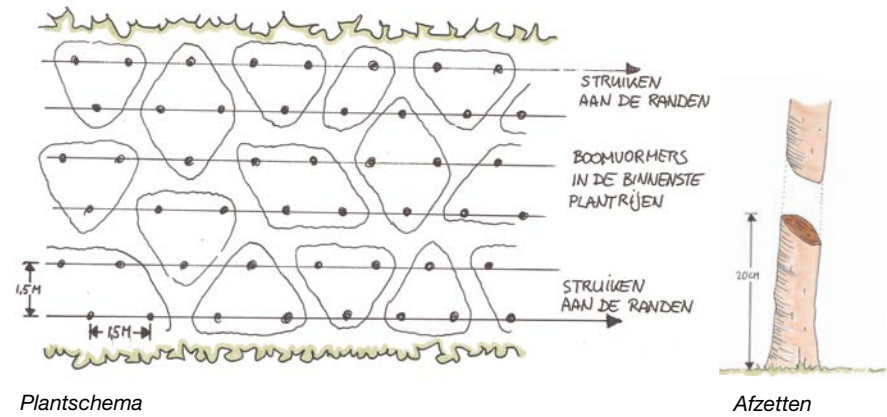
Beheer

De heggen laat je uitgroeien waarbij om de 6 tot 12 jaar de heg in zijn geheel wordt teruggezet tot ruim een meter boven de grond. Vroeger werden dit soort heggen ook wel gevlochten, een ambacht die de laatste jaren weer volop in de belangstelling staat.

Als de struiken enkele meters hoog zijn, kan de heg voor de eerste keer tot een gewenste hoogte worden teruggezet. Desgewenst kunnen de langere twijgen ook worden gebruikt om de heg te vlechten. Bij volgende snoeibeurten dient het takhout telkens iets boven de vorige snoeihoogte te worden gesnoeid om te voorkomen dat de stoven (knotjes) die te zijner tijd ontstaan, worden beschadigd. Dit wordt ook wel 'snoei op groei' genoemd. Op de lange duur kan de struik desgewenst lager, dus onder de ontstane stoof, worden teruggezet.

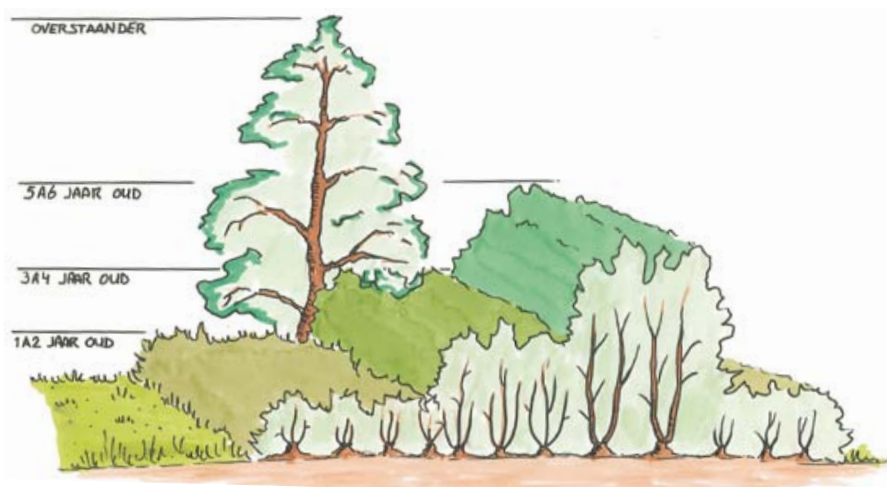
BEPLANTING

Houtsingel



Plantschema

Afzetten



Bron: (Gemeente Oude IJsselstreek)

Beheer

De houtsingels worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te krijgen kan steeds een gedeelte van de singel te worden afgezet. Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn.

Verband

Verschoven verband met een onderlinge plantafstand van 1,5 x 1,5 meter.
Plantmaat: wortelgoed
Eindhoogte: 15 meter

BEPLANTING

Gemengde haag



Gemengde haag

Crataegus laevigata, Ligustrum vulgare, Acer campestre, Fagus sylvatica

drie rijen driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 0,5 x 0,5 meter.

Plantmaat: wortelgoed

Eindhoopte: 1 - 1,2 meter



Beheer

Om een dichte heg te krijgen verdient het aanbeveling om direct na het planten te snoeien, zowel de bovenkant als de zijkant. Dit stimuleert de vertakking waardoor een volle heg ontstaat. Laat de heg elk jaar iets hoger worden tot de gewenste hoogte is bereikt. Met het planten van hogere struiken om daarmee eerder de gewenste hoogte te krijgen wordt dus geen dichte heg verkregen! De eerste jaren na aanplant kan het beste tweemaal per jaar worden geknipt, waarvan de eerste keer vóór de langste dag (de heg heeft dan de kans om nog nieuwe loten te vormen) en de tweede keer rond 1 oktober. Zorg ervoor dat de bovenkant van de heg iets smaller is dan de onderkant, zodat het licht altijd goed bij de onderkant van de struiken kan komen. In plaats van jaarlijks knippen kan ook worden gekozen voor minder frequent onderhoud, bijvoorbeeld eens in de 2 á 3 jaar. Hiermee worden robuustere heggen verkregen die interessanter zijn voor o.a. insecten en zangvogels.

BEPLANTING

Bomen



Bomen los gestrooid
Acer campestre, Cornus mas, Sorbus aucuparia, Mespilus germanica, Frangula alnus

Beheer
jaar 1 t/m 3 begeleidingssnoei
daarna snoeien van doden en gevaarlijke takken

Laan
Betula pendula, Ulmus laevis, Tilia cordata en Tilia platyphyllos

Beheer
jaar 1 t/m 3 begeleidingssnoei
daarna snoeien van doden en gevaarlijke takken

BEPLANTING

Natuurvriendelijke oever



De geleidelijke overgang van water naar land geeft planten en dieren meer ruimte. Op de drassige bodem en in het ondiepe water groeien oeverplanten en onderwaterplanten. Voor veel planten is de overgang van land naar water belangrijk. Dit is de plas-dras zone. Ook voor dieren die in het water en op het land leven is de natuurvriendelijke oever belangrijk. Denk aan vissen, vogels, kikkers, padden, insecten en kleine zoogdieren.

De oever geeft dieren ook de mogelijkheid om zich te verplaatsen tussen het water en de oever. Een natuurvriendelijke oever geeft dieren en planten alle ruimte en er ontstaat een rijk en gevarieerd leven. Hoe meer de natuur haar gang kan gaan, hoe beter de kwaliteit van het water. Het water ziet er dan ook helder uit.

Goede soorten voor oeverbeplanting (gemengd aanplanten)

Beekpunge, Dotterbloem, Echte valeriaan, Gele lis, Gewone Engelwortel, Grote egelskop, Grote Kattenstaart, Grote waterwegbree, Kalmoes, Kleine Lisdodde, Liesgras, Moerasandoorn, Moerasspirea, Moerasvergeet-me-nietje, Moeraszegge, Riet, Rietgras, Wolfspoot, en Zwanenbloem

Beheer

Een natuurvriendelijke oever dient wel onderhouden te kunnen worden. Als er onderhouden kan worden vanaf de kant is de reikwijdte van de onderhoudsapparatuur groter dan als dit vanaf de boot gebeurt. De reikwijdte is medebepalend voor de inrichting van de oevers. Ook de kosten voor het onderhoud kunnen van invloed zijn op de keuze van bv. de breedte van de natuurvriendelijke oever.

De frequentie en intensiteit van deze verstoring bepaalt de soortendiversiteit. Te hoge verstoringsfrequenties zorgen voor een lage diversiteit omdat langzaam groeiende soorten geen kans krijgen. Bij te lage verstoringsfrequenties zullen snelgroeiende soorten gaan domineren en zal de soortendiversiteit ook afnemen. Na een verstoring ontstaat een pioniersvegetatie die in de eerste 3 tot 5 jaar het meest soortenrijk is. Hierna neemt de soortenrijkdom af omdat sommige soorten gaan domineren (competitie). Afhankelijk van het gewenste type vegetatie is dus een bepaalde frequentie van verstoring nodig.

Kwaliteitsbijdrage 't Stokske te Moergestel				
Perceel 1				
Woonkavel tot 1500 = categorie 1	1500	€	-	€ -
tuin 1000 - 2000	500	€	35,00	€ 17.500,00
tuin > 2000	128	€	10,00	€ 1.280,00
Natuur	875	€	1,00	€ 875,00
Totaal oppervlak perceel	3003		€	19.655,00
Perceel 2				
Woonkavel tot 1500 = categorie 1	1500	€	-	€ -
tuin 1000 - 2000	500	€	35,00	€ 17.500,00
tuin > 2000	547	€	10,00	€ 5.470,00
Natuur	456	€	1,00	€ 456,00
Totaal oppervlak perceel	3003		€	23.426,00
Perceel 3				
Woonkavel tot 1500 = categorie 1	1500	€	-	€ -
tuin 1000 - 2000	500	€	35,00	€ 17.500,00
tuin > 2000	557	€	10,00	€ 5.570,00
Natuur	443	€	1,00	€ 443,00
Totaal oppervlak perceel	3000		€	23.513,00
Nieuw			€	66.594,00
Bestaand (- 4500 m2 categorie 1)	4506	€	7,00	€ 31.542,00
Nieuw - oud			€	35.052,00
Compensatie totaal			€	7.010,40
Compensatie per woning			€	2.336,80
Surplus regeling bijgebouwen >100 m2				
zwembad (bouwwerk geen gebouw zijnde)	100	€	35,00	€ 3.500,00
50 m2 bijgebouw binnen de bestemming tuin	50	€	35,00	€ 1.750,00
Totaal per woning te compenseren 20%			€	1.050,00
Totaal voor 3 woningen te compenseren 20%			€	3.150,00
TOTAAL			€	10.160,40
Tegenprestatie	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	
Aanplant				
Aanplant bomen	18	€	76,77	€ 1.381,86
Aanplanten houtsingel struiken	560	€	1,85	€ 1.036,00
Aanplant bomen houtsingel	6	€	76,66	€ 459,96
Aanplanten oevervegetatie	0,063	€	1.835,17	€ 115,62
Ontgraven en verwerken grond tbv infiltratiegreppel/waterbergingsvoorziening met natuurvriendelijke oever	305	€	5,51	€ 1.680,55
Aanplant kruiden- en bloemrijk grasland	0,0735	€	1.835,17	€ 134,88
Subtotaal			€	4.808,87
Beheer 6 jaar				
Beheer bomen (6 jaar)	18	€	30,36	€ 3.278,88
Beheer houtsingel	0,056	€	1.267,61	€ 425,92
Beheer greppel	105	€	0,85	€ 535,50
Beheer natuurvriendelijke oever	105	€	0,86	€ 541,80
Beheer kruiden- en bloemrijk grasland (6 jaar)	0,0735	€	2.012,65	€ 887,58
Subtotaal			€	5.669,68
			Sur	
			€	10.478,55
Nog te voldoen			€	-318,15
Nog te voldoen per woning			€	-106,05
Met bovenstaande tegenprestatie kan worden voldaan aan de benodigde compensatie.				

