

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

PANNENSCHUURLAAN 211 OISTERWIJK

Herbestemming agrarisch bedrijf naar wonen en realisatie twee ruimte-voor-ruimte kavels

22-11-23
ORDITO.NL



Locatie

Aan de Pannenschuurlaan 211 is nu nog een boerderij met agrarische bestemming gevestigd en is momenteel in gebruik als (kleinschalige) paardenhouderij, met omliggende graslanden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en in samenhang met de voorgenomen herbestemming is het wenselijk om ter plaatse twee ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen.

Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie van de Molenbaan, iets ten noorden van de kern Oisterwijk. Een bebouwingsconcentratie is een verzameling bij elkaar liggende erven in het buitengebied die qua ontstaan en ruimtelijke opbouw een samenhang hebben met het omliggende landschap. Het is vanzelfsprekend dat de herbestemming en ontwikkeling van de twee woningen met veel maatwerk wordt ingepast. Leidend bij de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering die wordt behaald.



Voorkant woning gezien vanaf het noorden

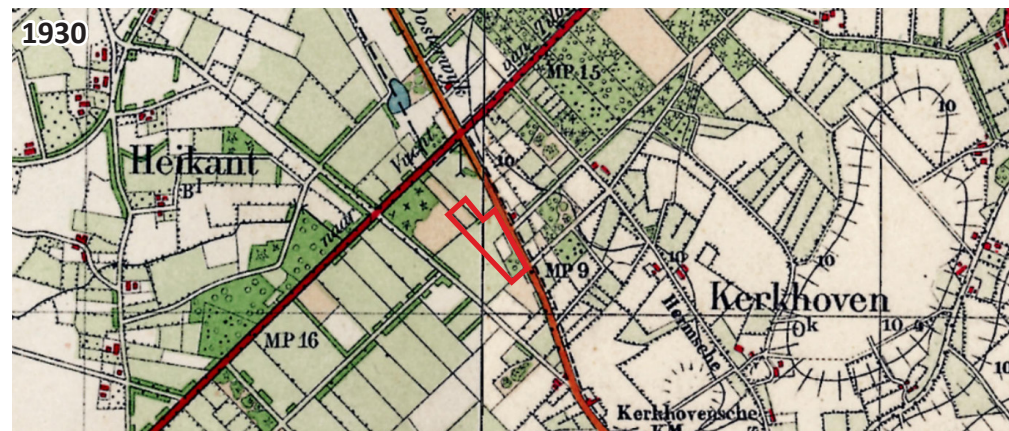


Paardenweide ten noorden van de woning

Historische analyse



Het plangebied grenst aan de licht gebogen Pannenschuurlaan. Eén van de belangrijkste toegangswegen van Oisterwijk. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de Molenbaan, de weg tussen de heide en het dorp. De woeste gronden zijn sinds de 19e eeuw gedeeltelijk ontgonnen. Deze jonge heideontginningen zijn vaak rechthoekig verkavelde, grootschalige open landbouwgebieden met soms verspreide bebouwing.



Rond 1930 zijn de van oorsprong natte gebieden langs de N65 ontgonnen en ontstaat er een recht ontginningslandschap, wat een groot contrast vormt met het kleinschalige landschap ten oosten en ten westen van het plangebied. De bebouwing van de Molenstraat staat nog niet op de kaart, maar de boerderij in het plangebied is gebouwd omstreeks 1930.



De bebouwingsconcentratie van de Molenbaan dateert voornamelijk uit de tweede helft van de 20e eeuw. Gelijktijdig met de ruilverkavelingen zijn op een paar kleine bospercelen na alle woeste gronden ontgonnen. Vanaf 1980 verschijnen de eerste boomkwekerijen in de omgeving.

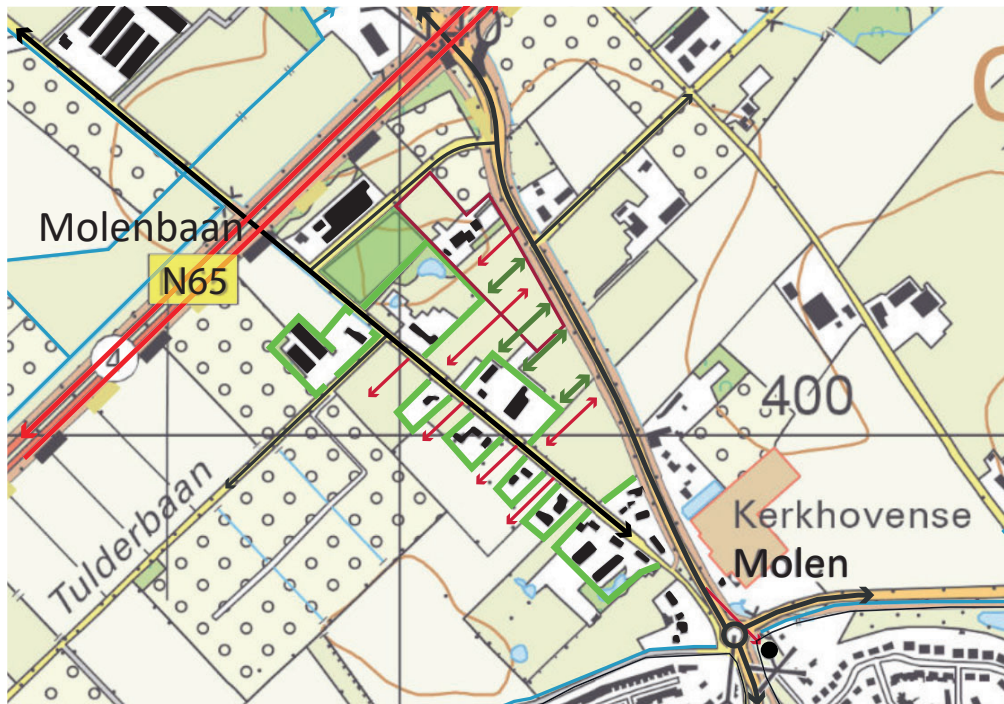


Vanaf 1980 zijn de kernen van Berkel-Enschot en Oisterwijk verder uitgebreid. De openheid van het landschap is sinds de ontginning van het gebied rond de Molenbaan afgenomen door de toename van bebouwing, wegbeplanting en de teelt van laanbomen.

Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt in het coulisselandschap. Dit gebied is ontstaan als agrarisch hoevelandschap. Momenteel bepalen met name veel boomkwekerijen het beeld, waardoor het karakter van het kleinschalige landschap met verspreid liggende boerderijen naar de achtergrond is verdrongen. Het dichte wegnnet wordt veelal begeleid door oudere laanstructuren. De structuur van wegen, bebouwing en blokvormige verkaveling is goed zichtbaar in het huidige landschap. Het bodemgebruik is voornamelijk bouwland en boomteelt. De Raamse Loop (ten westen van het plangebied) slingert zich als een recht slotenstelsel door het landschap, maar is slecht op enkele plaatsen echt waarneembaar aanwezig. Ten noorden van het plangebied loopt de Kolenvenseloop. In het coulisselandschap gaat het met name om de (kleinschalige) afwisseling. Kenmerken zijn houtwallen, houtsingels, slootjes, poelen en bosjes.

De Molenbaan is een verkeersluwe, kaarsrechte woonstraat. De brede Pannenschuurlaan is de huidige toegangsweg naar Oisterwijk. Het plangebied bevindt zich tussen deze twee wegstructuren in. De erven in het gebied zijn beplant met hagen en grote bomen als kastanjes, in combinatie met de wegbeplanting krijgt de Molenbaan hierdoor een groen karakter. De ruimtes tussen de erven zijn in gebruik als hobbyweide en bieden zicht op de achtergelegen landbouwpercelen.



Het cultuurlandschap in de gemeente Oisterwijk dankt zijn aantrekkelijkheid onder andere aan de ruimtelijke verscheidenheid. Grootschalig en kleinschalig, open en besloten wisselen elkaar af. De bebouwingsconcentraties zijn met het landschap verbonden en zijn eigenlijk te beschouwen als landschapselementen. Samenstellende onderdelen die de ruimtelijke opbouw van het landschap mede bepalen. Het is dus belangrijk dat de landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig wordt ingepast, passend binnen het landschappelijke karakter van het deelgebied.

Maar op welke manier kan hier verdichting toegepast worden? Een belangrijk kenmerk voor de bebouwingsconcentratie Molenbaan is de regelmatige afwisseling tussen bebouwde en beplante erven en open ruimtes waardoorheen zicht op het achterliggende landschap mogelijk is. De kleine snippers landbouwgrond die nu nog resten tussen de bestaande kavels en de Pannenschuurlaan. Deze snippers hebben onvoldoende maat voor een zelfstandig (agrarisch) gebruik waardoor hier op termijn verromeling zou kunnen optreden. Iets wat niet wenselijk is gezien vanaf de Pannenschuurlaan. Het is dus reëel dat achter het bebouwingslint van de Molenbaan maximaal drie nieuwe erven ontwikkeld worden waarbij de wens om tussen de erven door te kijken ingewilligd wordt.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Landschappelijke inpassing



Referentiebeelden



Gewone els (*Alnus glutinosa*)



Zomer eik (*Quercus robur*)



Bloemrijk grasland



Doorsnede houtwal



Inheemse houtwal



Landschappelijk ingerichte poel voor padden en amfibieën

Beheerseissen

Houtwal (beheertype L01.02)

Beheereisen

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek afgezet;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen, behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling, en mest stoffen in het element gebruikt worden;
- Het wallichaam wordt in stand gehouden als het element daarvan is voorzien;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periodetussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Poel en klein historisch water (beheertype L01.01)

Beheereisen

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de lente uit open water. Voor behoud van voldoende open water wordt het element periodiek opgeschoond. Incidenteel mag het element in de zomerperiode droogvallen;
- Vertrapping van de oevers bij het gebruik van het element als vee drinkpoel wordt voorkomen.
- Bij het gebruik als vee drinkpoel is minimaal de helft van de oeverlengte uitgerasterd;
- Maximaal 25% van de oeverlengte is begroeid met inheemse bomen en/of struiken;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Er mogen geen vissen of andere dieren (zoals eenden en ganzen) worden uitgezet of gekweekt;
- Maai- en schoningswerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

Struweelrand (beheertype L01.01)

Beheereisen

- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt.
- Maaiwerkzaamheden worden uitgevoerd tussen 15 juli en 14 maart en het afzetten van struweel wordt alleen verricht in de periode tussen 1 november en 14 maart.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid

en Japanse duizendknoop.

- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden. Als er geen vee in het aangrenzende perceel loopt, is een raster niet nodig

Bomenrij en solitaire boom (beheertype L01.13)

Beheereisen

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- Ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier) in het element mogen middels een stobbenbehandeling bestreden worden;
- De bomen mogen niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen in een weiland (boomdijk) zijn voorzien van een boomkorf of zijn uitgerasterd;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Kruiden- en faunarijk grasland (beheertype N12.02)

Beheereisen

- Jaarlijks extensief begrazen tussen 1 juli - 1 april;
- Bosopslag verwijderen, bosopslag mag niet meer dan 10% van de oppervlakte binnen het beheertype bedekken;
- Bemesten met ruige mest of kalk is alleen toegestaan dit voor de instandhouding van het beheertype noodzakelijk is;
- Maximaal 10% van het oppervlakte kan ontwikkeld worden tot solitaire struiken en bomen, ruige en struweel;
- Geleidelijke overgangen creëren naar aangrenzende terreintypen, via bijvoorbeeld ruige en struweel.