

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN STEENOVENSEBAAN28A DORST

4 NOVEMBER 2022



ORDITO

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

STEENOVENSEBAAN 28A DORST, GEMEENTE OOSTERHOUT

Planstatus	5e concept
Datum	04 - 11 - 2022
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Jelmer Krijgsman



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



1. INLEIDING

Op het perceel Steenovensebaan 28A in Dorst wordt de bestemming “agrarisch met een bouwvlak” gewijzigd naar de bestemming “wonen”. De bestaande bedrijfswoning zal worden behouden. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" is binnen de bestemming "Agrarisch" een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.6) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen". De eigenaren van het perceel willen graag gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid en de bedrijfswoning wijzigen naar een reguliere woning.

Op het perceel Steenovensebaan 28A wordt de agrarische bestemming vervangen door de bestemming "wonen". Een voorwaarde bij het opstellen van een wijzigingsplan is dat voorzien dient te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”. Op basis van deze notitie is de ontwikkeling Steenovensebaan 28A te Dorst aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Voor categorie 2 ontwikkelingen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda): De minimale omvang van de landschappelijke inpassing is: “3 x de langste zijde van de uitbreiding van het bouwblok x 3 m” In dit geval heeft het bestemmingsvlak een maximale lengte van 50 meter. Dit betekent dat de landschappelijke inpassing een omvang van $3 \times 50 \times 3 \text{ meter} = 450 \text{ m}^2$ dient te hebben.

Figuur 1: Plangebied Steenovensebaan 28A Dorst



2. GESCHIEDENIS VAN STEENOVEN

Tussen Oosterhout en Dorst liggen twee kleine, langgerekte gehuchten: Seters en Steenhoven. Beide gehuchten zijn ontstaan op de hoger gelegen, woeste gronden op het centrale Oosterhouts plateau. De gehuchten zijn waarschijnlijk niet ouder dan de 13e eeuw. De naam Steenoven en de typonamen in het omliggende gebied, zoals Moerken en Steenblik verwijzen naar steenbakkerijen in het gebied.

Op de woeste gronden werden in de loop van de Middel-eeuwen ook nieuwe ontginningen gestart. Seters en Steenoven (gezamenlijk met Klein Oosterhout) zijn dergelijke nieuwe ontginningen. Op de heide werd een nieuw akkercomplex ontgonnen en in gebruik genomen. Later werden de omringende gebieden bebost, waardoor deze akkers nu in het bos liggen. De begrenzing ervan – het akkercomplex van Steenoven is later nog vergroot- is daardoor nog duidelijk herkenbaar.

De Steenovensebaan is aangelegd op de overgang tussen de hogere en lagere gronden. Op de hogere gronden lagen de akkers, overgaand in heide en bos. En aan de andere zijde lagen de lagere gronden (de beemden) die overgingen in het beekdal. Het bebouwingslint van de Dongenseweg/Rijenseweg (gelegen ten oosten van het plangebied) vormt in dit gebied het 'kantelpunt' tussen de hoge gronden met de Boswachterij Dorst en de lagere gronden naar het beekdal van de Donge. De Steenovensebaan (voorheen Steenhovensche Straat geheten) is een zijweg van de Dongenseweg naar het westen, gelegen op de hogere gronden. De Steenovensebaan met de aanliggende akkers pikt als het ware het bos- en heidegebied in.

Langs zowel de Dongenseweg/Rijenseweg als de Steenoven-sebaan stond in het midden van de negentiende eeuw al relatief veel bebouwing. Kenmerkend is dat er geen sprake is van individuele boerderijen op gelijke afstanden, zoals bij een strokenverkaveling, maar veelal groepen van gebouwen op (voormalige) agrarische bedrijfspercelen.

Hoewel er een eerste schaalvergroting van de landbouw plaatsvindt, ontwikkelt het bebouwingslint aan de Steenoven-sebaan zich in de eerste helft van de twintigste eeuw nauwelijks. In de jaren '60 van de vorige eeuw vindt er wel een schielsprong plaats, die ook zichtbaar is in de bebouwing. De agrarische bedrijfspercelen breiden zich uit met flinke stallen of kassen- vaak als tweedelijns bebouwing achter de bestaande bebouwing aan de straat. De bedrijfspercelen liggen op verschillende afstanden van elkaar, waardoor er brede en smallere doorzichten naar het achterliggende landschap behouden zijn gebleven.



Figuur 2: Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis)



Figuur 3: Situatie rond 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 4: Situatie rond 1980 (bron: topotijdreis)



Figuur 5: Situatie rond 2020 (bron: topotijdreis)

3. BESTAANDE SITUATIE STEENOVEN

Het plangebied ligt in het buurtschap Steenoven. Hier wonen ongeveer 110 mensen. Steenhoven is van oudsher een agrarisch lint. In het lint zijn meerdere niet-agrarische functies gevestigd. De bebouwing op de verschillende bedrijfspercelen is zeer divers, zowel qua vorm en massa als situering. Kenmerkend is dat er geen sprake is van individuele boerderijen op gelijke afstanden zoals bij een strokenverkaveling maar veelal groepen van gebouwen. Tussen de erven zijn veel open tussenruimtes aanwezig. Variërend van 200 meter tot smalle, onverharde paden richting het bos. De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied bepaalt voor een groot deel de karakteristiek van de Steenovensebaan.



Figuur 6: Groepen van gebouwen op agrarische percelen

Ten opzichte van de schaa sprong die in de jaren '60 middels de bouw van kassen en stallen plaatsvond, is er de afgelopen jaren in lijn met de omgevingsvisie Oosterhout sprake van een terugtrekkende beweging van deze kassen en stallen. De agrarische activiteiten worden beëindigd en stallen en kassen worden gesaneerd. Daar tegenover staat dat situationeel, op ruimtelijke aanvaardbare plekken, de agrarische activiteiten omgezet worden naar activiteiten gericht op de vrijetijdseconomie. Daarnaast worden agrarische bedrijfswoningen en/of of bijbehorende stallen omgezet naar woningen.



Figuur 7: Eén van de vele doorzichten richting het boscomplex

De omgevingsvisie Oosterhout richt zich op een balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik met behoud van en zo mogelijk het versterken van de kwaliteit van het landschap. Daarnaast staat het behouden en waar mogelijk het versterken van waardevolle (beschermde) natuur en cultuurhistorisch bijzondere elementen voorop. Dat geldt ook voor het karakter en de identiteit van het bebouwingslint Steenoven. Van belang is het behoud van de karakteristieke elementen, evenals de waardevolle doorzichten en het daarop aansluiten bij nieuwe ontwikkelingen.

Figuur 8: Analyse van het lint en de omgeving rondom de Steenovensebaan (bron: Ordito)



4.1 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED



4.2 BESTAANDE SITUATIE TOELICHTING

Steenovensebaan 28A is gesitueerd in een groene kamer met bomenrijen aan alle vier de zijdes. Op de westelijke perceelgrens na grenzen alle zijdes aan deze bomenrijen. Tussen de bomenrijen ten westen van het perceel bevindt zich een akkerstrook wat niet tot het plangebied behoort. De woning beschikt over één bouwlaag met zadeldak. Het perceel heeft een rechthoekige vorm en een oppervlakte van circa 7600 m².

Ten oosten van het perceel bevindt zich het Hertepad. Dit onverharde pad loopt door tot aan Boswachterij Dorst dat onderdeel is van Natuurnetwerk Brabant en gaat over in het onverharde pad Klein Oosterhout. Het pad is onderdeel van diverse wandelroutes. Evenwijdig aan het Hertepad is een houtwal die overloopt in een bomenrij.

Aan de voorzijde van het perceel is een tuin met oprit en pad richting de schuur. De hobbyweide grenzend aan de noord- en westzijde van het perceel geeft een doorkijkje richting de kassen. Deze kassen zullen op korte termijn gesloopt worden wegens beëindiging van de agrarische functie. De kassen zijn samen met de bedrijfswoning in de jaren '80 gebouwd. Op het aangrenzende perceel ten westen van het plangebied zijn tevens in de jaren '80 varkenstallen gebouwd die recent zijn gesloopt om plaats te maken voor vijf Ruimte voor Ruimte woningen. Deze zullen worden ontsloten door het oprijlaantje ten westen van het plangebied.



Figuur 9: Plangebied vanuit het noordoosten (links Hertepad)



Figuur 10: Plangebied vanuit het noorden



Figuur 11: Plangebied vanuit het noordwesten

5.1 ERFBEPLANTINGSPLAN INCL. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Schets LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Steenovensebaan 28A - Dorst (gemeente Oosterhout)

6 juli 2022

projectnr. 21179

(maten zijn indicatief)

schaal 1: 1.000

0 m

50 m



5.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING TOELICHTING

Door de sloop van het kassencomplex en het verkleinen van het agrarisch bouwvlak naar een kleiner bouwvlak ontstaat er ruimte voor een goede landschappelijke inpassing. Het landschap ter plaatse wordt versterkt door de toevoeging van karakteristieke perceelgrensbeplanting, het aanplanten van verschillende bomen en een stuk bloemrijk grasland.

- De bestaande houtwal wordt d.m.v. een struweelhaag doorgetrokken tot de eik halverwege het perceel. Ter hoogte van de aansluiting van het Hertepad met de Steenovensebaan heeft de houtwal een breedte van ca. 10 meter wat afloopt tot een breedte van 8 meter ter hoogte van de bestaande eik. De nieuwe struweelhaag heeft een lengte van 32 meter. Daarbij wordt een gelijkwaardige samenstelling van inheemse soorten nagestreefd. De soorten die gebruikt kunnen worden zijn: Vuilboom, Krent, Hazelaar, Sleedoorn, Meidoorn, Hondсроos, Veldesdoorn of Lijsterbes. De plantafstand is minimaal 1.25 x 1.25 meter of maximaal 1.50 x 1.50 meter. De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid.
- De voortuin wordt ingekaderd met lage knip- en scheerhaag, naar voorkeur een beukenhaag wat past bij een traditionele Brabantse boerentuin. De knip- en scheerhaag heeft een hoogte van 1,2 meter en een plantafstand van 25 cm. De totale lengte bedraagt 102 meter wat betekent dat er 408 beukenhaagplanten nodig zijn. Het snoeien van de haag dient eenmaal per twee jaar te gebeuren. Aandachtspunten bij aanplant zijn de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.
- Binnen de bestemming wonen worden aan weerszijde van de oprit twee opgaande lindebomen aangeplant. De solitaire bomen zo min mogelijk snoeien en vrije groeivorm handhaven. Onderhoudsnoei: 1x per 5 jaar.
- De landschappelijke overgang naar de agrarisch bestemde achtertuin wordt vormgegeven door de aanplant van 4 hoogstamfruitbomen. De bomen staan op onderlinge afstand van 5-6 meter. De volgende soorten worden geadviseerd: appel, peer of kers. De bomen worden middels vormsnoei beheerd en kunnen uitgroeien tot duurzame bomen van 8 á 10 meter hoogte. Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Ter plaatse van de voormalige hobbyweide en de kassen wordt buiten het bouwvlak, bloemrijk grasland gerealiseerd over een oppervlakte van ca. 500 m². Dit gebeurt door middel van het doorzaaien naar bloemrijk grasland. Het grasveld dient één keer per jaar gemaaid te worden. De weide tussen de perceelgrens en het opritlaantje vormt samen met het grasland een zichtlijn naar de paardenweide en de Ruimte voor Ruimte woningen in de verte.

Aanvullende maatregelen die buiten de landschappelijke inpassing vallen.

- Het beëindigen van de agrarische activiteiten en sloop van kassen maakt het mogelijk om een grote paardenweide te realiseren met een oppervlakte van ca. 4600 m².

5.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING IN CIJFERS



5.4 KOSTENRAMING AANPLANT EN BEHEER

In onderstaande tabel is een kostenraming opgenomen voor de aanplant en het beheer van de landschappelijke inpassing, gebaseerd op de normbedragen uit de Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant (STILA).

	Eenheid	Kosten aanleg per stuk	Kosten aanleg	Kosten beheer per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Totaal (excl. btw)
Aanleg nieuwe beukenhaag	408 stuks * 102 meter	€ 1,87/stuk	408 x € 1,87/stuk = € 762,96	€ 0,89 per jaar	102 x € 0,89 x 6 = € 544,68	€ 1.307,64
Aanplant nieuwe struweelhaag	160 stuks ** 32 m	€ 1,87/stuk	160 x € 1,87/stuk = € 299,2	€ 3,31 per keer	32 x € 3,31 = € 105,92	€ 405,12
Aanplant bomen	2 /solitaire boom 4 /fruitboom	€72,74/stuk	6 x € 72,74/stuk = € 436,44	€ 15,10 per keer	2 x € 15,10 x 1,2 4 x € 15,10 x 3 = € 217,44	€ 653,88
Bloemrijk grasland	500 m²	€ 0,20/m²	500 m² x € 0,20 m² = € 100,-	€ 55,2 per are	5 x € 55,2 x 6 = € 1656,-	€ 1.756,-
Bestaande houtwal	270 m²	-	-	€ 1.775,02 (per jaar, per hectare)	0,027 x € 1.775,02 x 6 = € 287,55	€ 287,55

Totaal kostenraming aanleg en beheer landschapselementen:

€ 4.410,19

* Beukenhaag: 4 stuks per meter

**Struweelhaag: 64 stuks per are

5.5 ERFBEPLANTINGSPLAN

