

Notitie Landschappelijke inpassing Griendsteeg 17 en Hoge Dijk Oosteind

Datum: 4 december 2017

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

1. Inleiding

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van het initiatief van de heer en mevrouw Grunwald en paardenhouderij Leenaars. De intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17 wordt definitief beëindigd met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte. Daarbij ontstaan twee bouwtitels, waarvan er een wordt ingezet ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Hoge Dijk. Het agrarisch bedrijf aan de Griendsteeg wordt voortgezet in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing, die op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd dient te worden.

2. Beleid

De notitie ‘Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ vormt voor Gemeente Oosterhout het beleidskader voor het realiseren van een zorgvuldige landschappelijke inpassing bij ruimtelijke procedures.

De mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden ingedeeld in categorie 1, 2 of 3. Het definitief beëindigen van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17 en het bouwen van een vrijstaande woning in het kader van ruimte-voor-ruimte aan de Hoge Dijk zijn ontwikkelingen die geschaard worden onder categorie 1. Ontwikkelingen in categorie 1 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Het toepassen van de regeling ruimte-voor-ruimte is een ontwikkeling die vanwege het saneren van de intensieve veehouderij primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg heeft.

De Verordening ruimte Noord-Brabant geeft in artikel 3.2 weer dat de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing zijn voor woningen die gebouwd worden met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte.

Gemeente Oosterhout heeft als voorwaarde voor medewerking aan het initiatief gesteld dat het plangebied landschappelijk moet worden ingepast. Landschappelijke inpassing is gedefinieerd als ‘het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels- of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen of grondwallen.

De landschappelijke inpassing van Griendsteeg 17 en Hoge Dijk is in deze notitie uitgewerkt.

3. Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij het opstellen van de zorgvuldige landschappelijke inpassing is een goede visueel-ruimtelijke inpassing van de aanwezige bebouwing binnen het plangebied.

Griendsteeg 17

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied aan de Griendsteeg nauwelijks groene elementen aanwezig, mede vanwege de recente sloop van stallen en voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij. Langs de Griendsteeg zijn knotwilgen aanwezig. Afbeelding 1 geeft de bestaande situatie weer.



Afbeelding 1 Bestaande situatie Griendsteeg 17

Aan de westzijde van het plangebied worden de bestaande knotwilgen langs de weg gehandhaafd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt geen landschappelijke inpassing aangebracht, om geen hinder te veroorzaken voor de melkveehouderij die aan de noordzijde direct aan het plangebied grenst. De eigenaar van de melkveehouderij heeft aangegeven geen prijs te stellen op beplanting. Dit heeft geen consequenties voor de inpasbaarheid, aangezien de noordzijde van het plangebied alleen zichtbaar is vanaf het erf van de naastgelegen melkveehouderij en niet vanuit de omgeving.

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied wordt over een lengte van 260 meter een beukenhaag aangeplant, voorzien van 17 knotwilgen op een plantafstand van circa 15 meter. De bestaande groenstructuur langs de wegzijde wordt op deze wijze rondom bouwvlak doorgezet. De bebouwing en voorzieningen van de productiegerichte paardenhouderij gaan daardoor op een natuurlijke wijze in de omgeving op, zonder volledig aan het zicht te worden onttrokken. Het agrarisch erf blijft vanuit de omgeving beleefbaar. Afbeelding 2 geeft de landschappelijke inpassing van Griendsteeg 17 weer.



Afbeelding 2 Landschappelijke inpassing Griendsteeg 17

Hoge Dijk

In de huidige situatie bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied enkele solitaire bomen. Direct ten westen van het plangebied is een robuuste houtwal aanwezig en aan de wegzijde bevindt zich laanbeplanting met populieren. Aan de oostzijde is het plangebied open en grenst het aan een weiland. Afbeelding 3 geeft de bestaande situatie weer.



Afbeelding 3 Bestaande situatie Hoge Dijk

Bij het ontwerp van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning met bijgebouw, vormt de robuuste houtwal op de westelijke perceelsgrens het uitgangspunt. Om te voorkomen dat de bebouwing wordt opgesloten, is voor de landschappelijke inpassing gekozen voor solitaire bomen en een hoogstam fruitboomgaard. De doorzichten naar het achtergelegen gebied blijven op deze wijze intact en de nieuwe bebouwing wordt groen ingepast zonder deze volledig aan het zicht te onttrekken.

Aan de noordzijde wordt de achtergrens van het plangebied gemarkeerd door drie volgroeide solitaire bomen. Aan de zuidzijde worden twee linden geplant die de laanbeplanting aan de Hoge Dijk versterken. De laanbeplanting wordt doorgetrokken het landschap in, door op de

oostelijke perceelsgrens vier elzen te planten die kunnen uitgroeien tot volwassen bomen. Op het noordelijke perceelsdeel wordt een kleine hoogstam fruitboomgaard aangelegd, zoals deze in het verleden vaak bij agrarische erven te vinden was. De landschappelijke inpassing heeft aan de noord- en zuidzijde van het plangebied een open karakter, zodat het erf met de onder architectuur gebouwde woning vanuit de omgeving beleefbaar is. Afbeelding 4 geeft de landschappelijke inpassing van het plangebied aan de Hoge Dijk weer.



Afbeelding 4 Landschappelijke inpassing Hoge Dijk

De landschappelijke inpassing van het plangebied aan de Griendsteeg 17 en Hoge Dijk draagt bij aan een aantrekkelijk landschap en biedt winst voor de natuur. De nieuw aan te planten solitaire bomen, hoogstam fruitbomen, beukenhaag en knotwilgen bieden evenals de bestaande groene elementen een voortplantingsplaats, foerageergebied, schuilgelegenheid en overwinteringsplek voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. De opgaande beplanting biedt beschutting tegen wind, regen en zon en vormt een foerageergebied voor vleermuizen.

4. Inrichting en beheer

Knotwilgen

Eindbeeld

De wilgen worden geknot op een hoogte van circa 1,75 meter en vormen een lijnvormig element op de perceelsgrens. Knotwilgen bieden voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. Knotwilgen leveren in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormen voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Plantplek vrijmaken van begroeiing
- Met grondboor plantgat boren tot circa 50 cm onder het maaiveld
- Wilgenstek planten en plantgat aanvullen met grond
- Minimale plantafstand bedraagt 10 meter hart op hart

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Minimaal 1 maal per 5 jaar knotten op een hoogte van circa 1,75 meter
- Knotten en snoeien in de periode tussen 1 november en 15 maart
- Verwijderen van het takhout
- Bij beweiding van aanliggende gronden een raster plaatsen tegen vraatschade

Beukenhaag

Eindbeeld

De beukenhaag is een vrijliggend lijnvormig element met een aaneengesloten begroeiing van haagbeuk, die regelmatig wordt geknipt op een hoogte van circa 1,50 meter. De beukenhaag wordt van oudsher gebruikt als afscheiding van boerenerven. De beukenhaag biedt voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels.

Aanleg en aanplant

- Spitten plantstrook en graven plantsleuf
- Aanplant dubbele rij in driehoekverband, afstand in rij en tussen rijen 30 cm
- Aanplant in minimale maat 80 cm

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Zijscheuten knippen
- Topscheuten alleen knippen boven hoogte van 1,50 meter

Solitaire bomen

Eindbeeld

Solitaire elzen en linden met ondergroei van natuurlijk grasland. Het grasland levert in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en in de winter aan zaden en voldoende dekking. Het grasland wordt door zoogdieren en vogels gebruikt als foerageergebied en de aanwezige grassen zijn belangrijke waardplanten voor vlinders en sprinkhanen. De solitaire elzen en linden kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen en bieden vogels een nest- en schuilgelegenheid.

Aanleg en aanplant

- Elzen en linden planten in gras met 2 boompalen, boomband en boombeschermer
- Plantafstand minimaal 12 meter, rekening houden met toekomstige kroonprojectie

Beheer

- Ondergroei van natuurlijk grasland maaien en afvoeren
- Extensief naweiden is mogelijk
- Elzen en linden indien nodig in jaar van aanplant water geven
- Elzen en linden om de 2 jaren vormsnoei

Hoogstam fruitbomen

Eindbeeld

Kleine fruitboomgaard met 9 hoogstam fruitbomen, zoals deze vroeger ook voorkwamen op erven. Bij voorkeur oude appel- en perenrassen, nader te bepalen door initiatiefnemer.

Aanleg en aanplant

- Planten in gras met 2 boompalen, boomband en boombeschermer.
- Plantafstand minimaal 7 meter, rekening houden met de toekomstige kroonprojectie.

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Om de 2 jaren lichte vormsnoei
- Later om de 5 jaar snoei ten behoeve van vorming gesteltakken

5. Waarborgen landschappelijke inpassing

De aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door deze op te nemen in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk'.