

Landschappelijk inpassingsplan Voetbalveld Den Hout

- Gemeente Oosterhout



Opdrachtgever

Partners R0
Ceresstraat 13
4811 CA Breda

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB Oosterhout



Auteur

Orbis
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Contactpersoon

Eefje van Daesdonk
eefje@orbis.nl
06 - 15 12 53 45



Datum: 22 maart 2023

Versie: 2

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving huidige situatie	5
2.1	Beschrijving omgeving	5
2.2	Beschrijving projectlocatie	9
3.	Landschappelijke inpassing	10
3.1	Inrichtingsplan	10
3.2	Landschapselementen	10
3.3	Ecologische waarden landschappelijke inpassing	11
3.4	Beheer	11
4.	Kostenraming	12
4.1	Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit	12
	<i>Bijlage 1</i> Inrichtingsschets	13

1. Inleiding

Dit landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor het verplaatsen van het voetbalveld van voetbalvereniging Irene '58 in het dorp Den Hout, gemeente Oosterhout.

1.1 Voorgeschiedenis

De gemeente Oosterhout wenst de voetbalvelden en voorzieningen van voetbalvereniging Irene '58 in Den Hout te verplaatsen. De huidige locatie ligt aan Ruiterspoor 19-21 centraal in het dorp. Een trainingsveld ligt al enkele honderden meters zuidelijker, naast de tennisbanen aan de zuidkant van het dorp. De gemeente wil op deze locatie nu de sportvoorzieningen concentreren.

Partners RO heeft Orbis gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan te maken voor het verplaatsen van het voetbalveld, het realiseren van een nieuwe kantine en het omvormen van een naastgelegen bedrijfswoning naar burgerwoning. Het landschappelijk inpassingsplan maakt inzichtelijk welke maatregelen getroffen worden om de ontwikkelingen landschappelijk in te passen en de landschappelijke kwaliteit te verbeteren.

In afstemming met de gemeente Oosterhout is de inrichting van de locatie vastgelegd en is de benodigde investering in landschappelijke kwaliteit berekend. Uit deze berekening is gebleken dat de toekomstige waarde lager ligt dan de huidige waarde waardoor er geen kwalitatieve verbetering nodig is. Het voorliggend landschappelijk inpassingsplan dient ter onderbouwing van de inpassing het projectgebied.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de huidige situatie. Met kaartbeelden lichten we de situatie ter plaatse toe. In hoofdstuk 3 gaan we in op de toekomstige situatie op het perceel. De landschappelijke inpassing wordt geschetst aan de hand van een beschrijving van de verschillende landschapselementen. Hierbij gaan we ook in op het beheer en onderhoud van deze elementen. Hoofdstuk 4 bevat tot slot de berekening van de huidige waarde en de toekomstige waarde van het projectgebied.

2. Beschrijving huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Allereerst wordt de omgeving van de projectlocatie beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van de projectlocatie zelf.

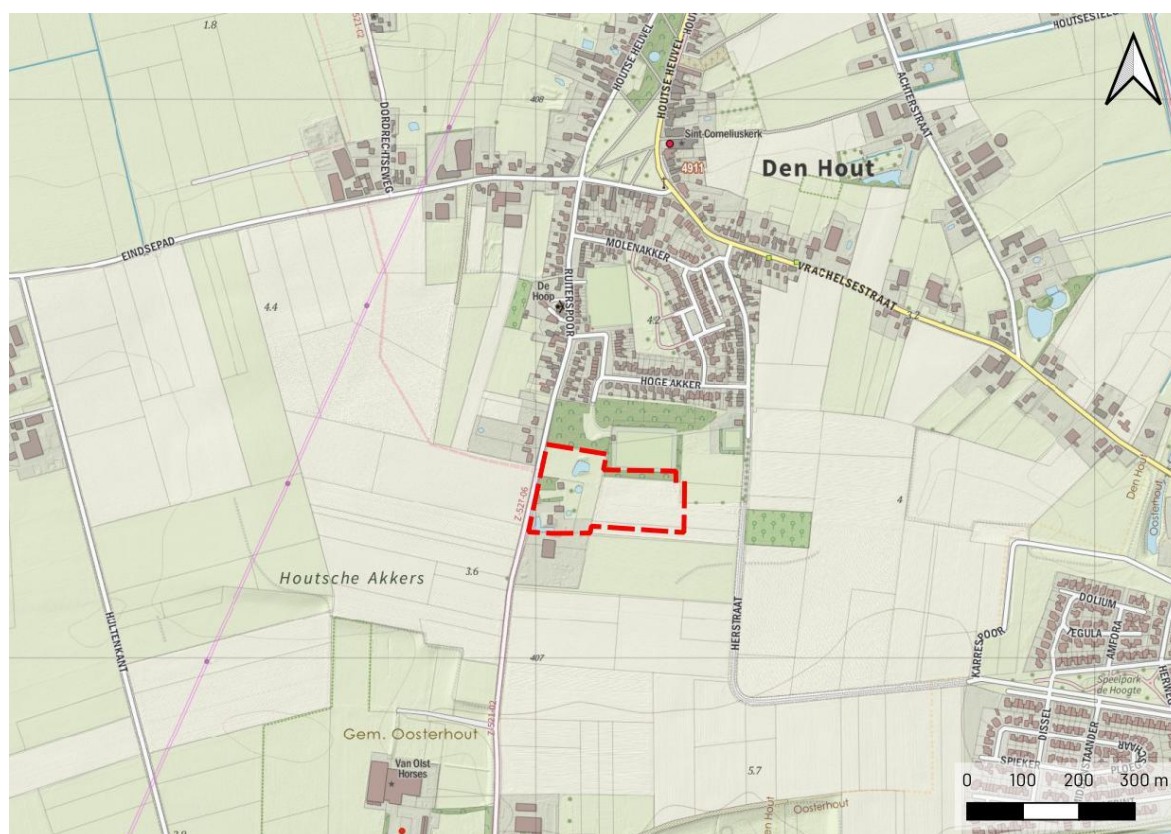
2.1 Beschrijving omgeving

De projectlocatie ligt ten zuiden van het dorp Den Hout in de gemeente Oosterhout, nabij het bestaande trainingsveld van voetbalvereniging Irene '58 en naast tennisvereniging T.C. Den Hout. De projectlocatie bestaat uit verschillende kadastrale percelen. Deze zijn in tabel 1 opgenomen.

Tabel 1: Percelen betrokken bij ontwikkeling

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)
OTH01	U	129	1.868
OTH01	U	130	8.930
OTH01	U	131	7.630
OTH01	U	754	1.645
OTH01	U	755	12.650
Totaal:			32.723

De projectlocatie ligt ten zuiden van de dorpskern van Den Hout. Op afbeelding 1 is de projectlocatie rood omkaderd op een topografische kaart van de omgeving. Op afbeelding 2 is de projectlocatie rood omkaderd op een luchtfoto van de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie in de omgeving, topografisch



Afbeelding 2: Projectlocatie op luchtfoto

De omgeving

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van het kerkdorp Den Hout. Direct ten noorden van de projectlocatie, rondom het al bestaande trainingsveld, bevindt zich een flinke bosschage van 1,75 hectare. Aan de zuidkant van de projectlocatie ligt het perceel Ruiterspoor 47 – 49 met de enkelbestemming “Bedrijf”, functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 39, aannemersbedrijf. Overige aangrenzende gronden zijn agrarisch in gebruik. Het omliggende landschap heeft een zeer open karakter.

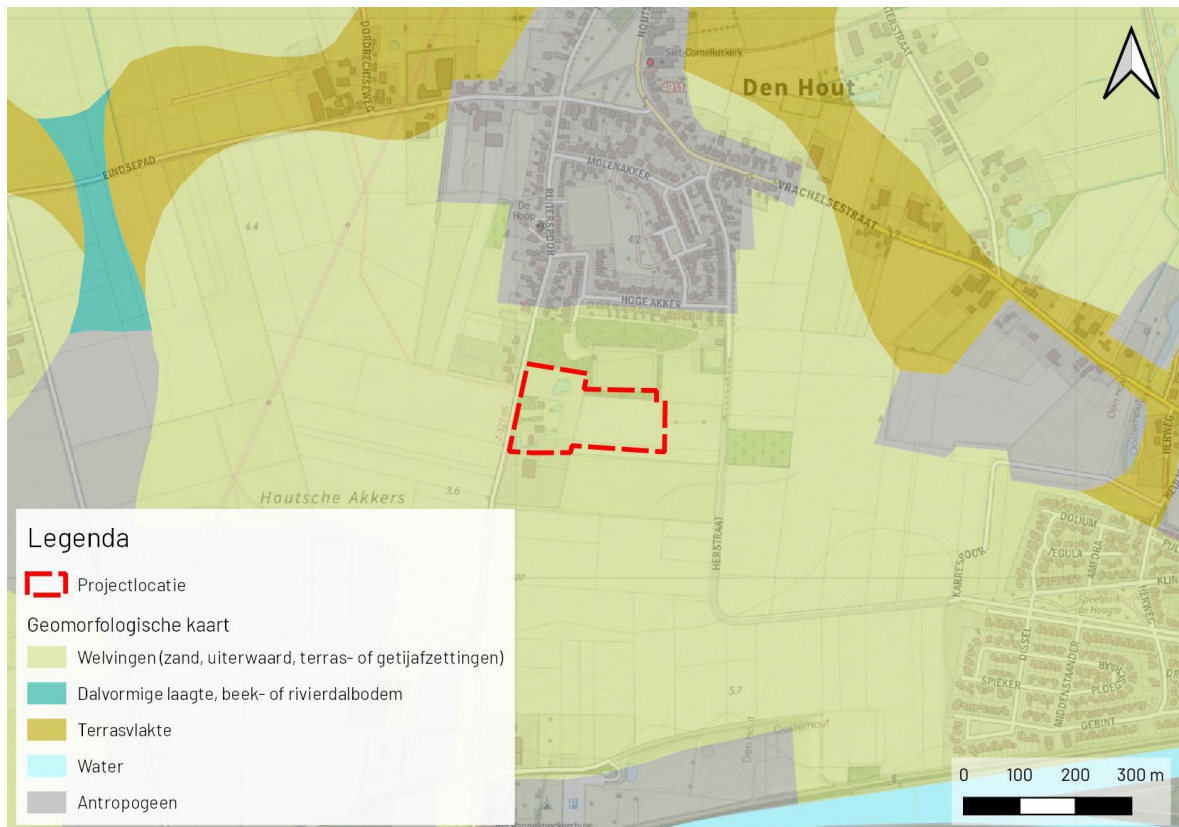
De Omgevingsvisie Oosterhout (2021) omschrijft het buitengebied van Den Hout als volgt:

“Het buitengebied rondom de kern Den Hout kenmerkt zich door een overwegend agrarisch karakter. Het beeld met de vele akkercomplexen en smalle wegen is weinig veranderd door de jaren heen. Er zijn waardevolle zichtrelaties van en naar het dorp, waaronder de schootsvelden van de ‘Linie van den Hout’.”

“Voor het buitengebied wordt kwaliteitsversterking nagestreefd, onder andere door het vergroten van de leesbaarheid van het cultuurhistorisch landschap. Behoud van rust en ruimte is een groot goed. Een belangrijke uitdaging voor het buitengebied is het werken aan een balans tussen de landschappelijke belevingswaarde, ecologie, vrijetijdseconomie en het agrarisch gebruik.”

Bodem

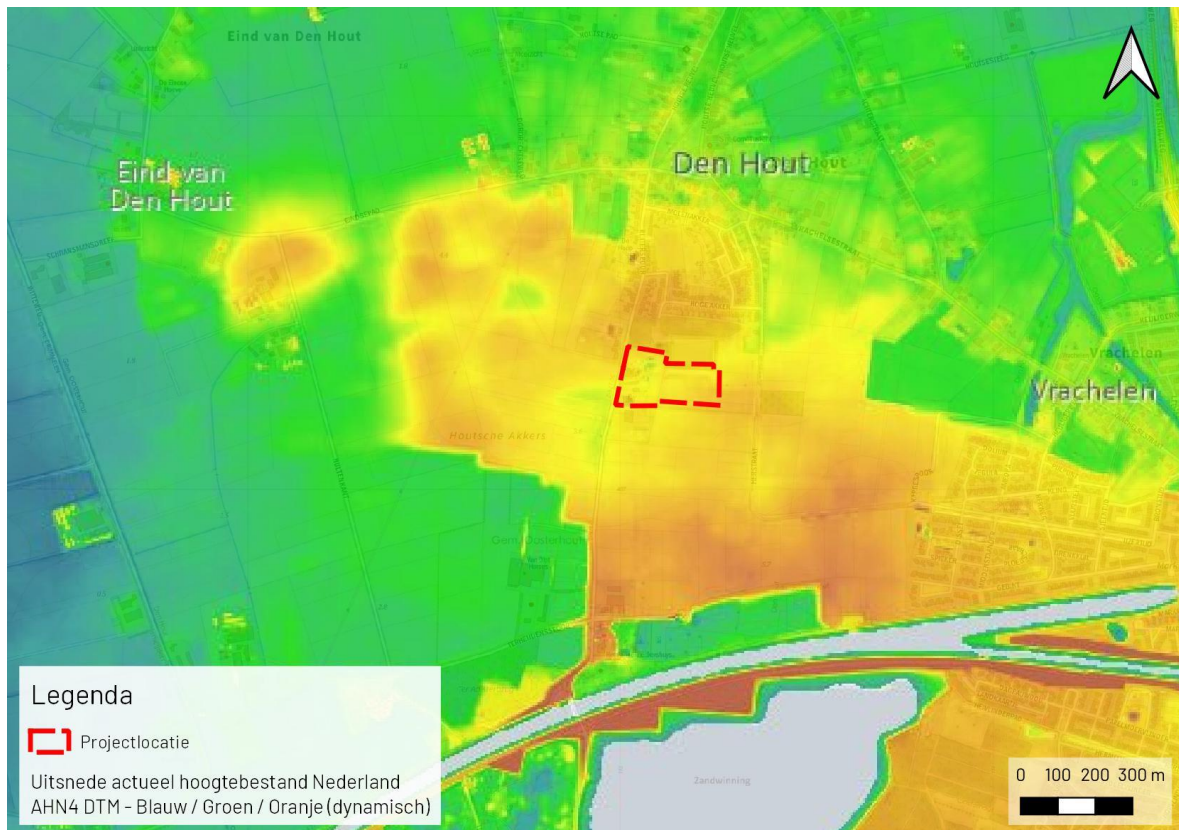
De projectlocatie bevindt zich in een terrasafzettingsswelling met dekzand. Ter plekke ligt een overgang tussen hoge enkeerdgrond en loopodzolgrond. De grond bestaat uit voornamelijk leemarm en zwaklemig fijn zand. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland is de ligging relatief hoog ten opzichte van de omgeving. De Omgevingsvisie Oosterhout (2021) beschrijft in de “Ideekaart Den Hout” dat dit hele hoger gelegen deel een aandachtsgebied is voor verdroging. Dit beeld wordt bevestigd door de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG), die bevindt zich dieper dan 200 centimeter onder maaiveld.



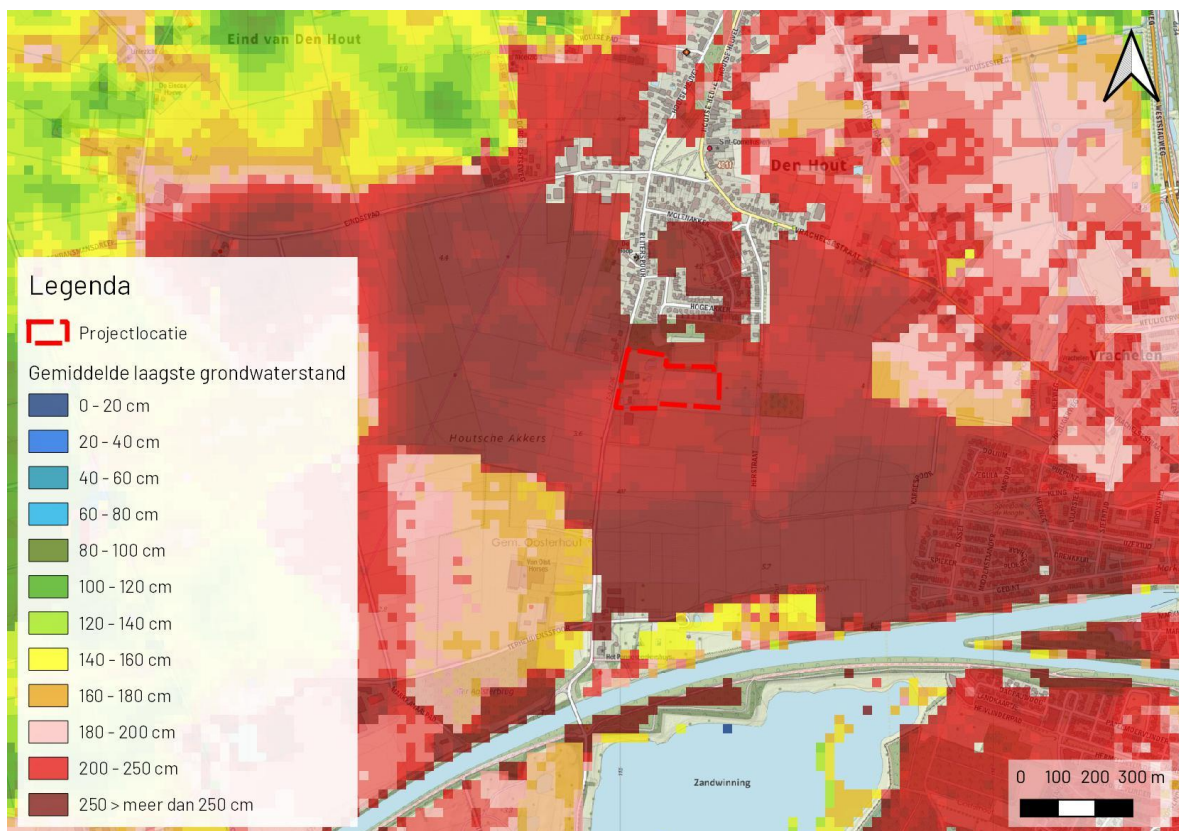
Afbeelding 3: Geomorfologische kaart



Afbeelding 4: Bodemkaart



Afbeelding 5: Uitsnede Actueel Hoogtebestand Nederland



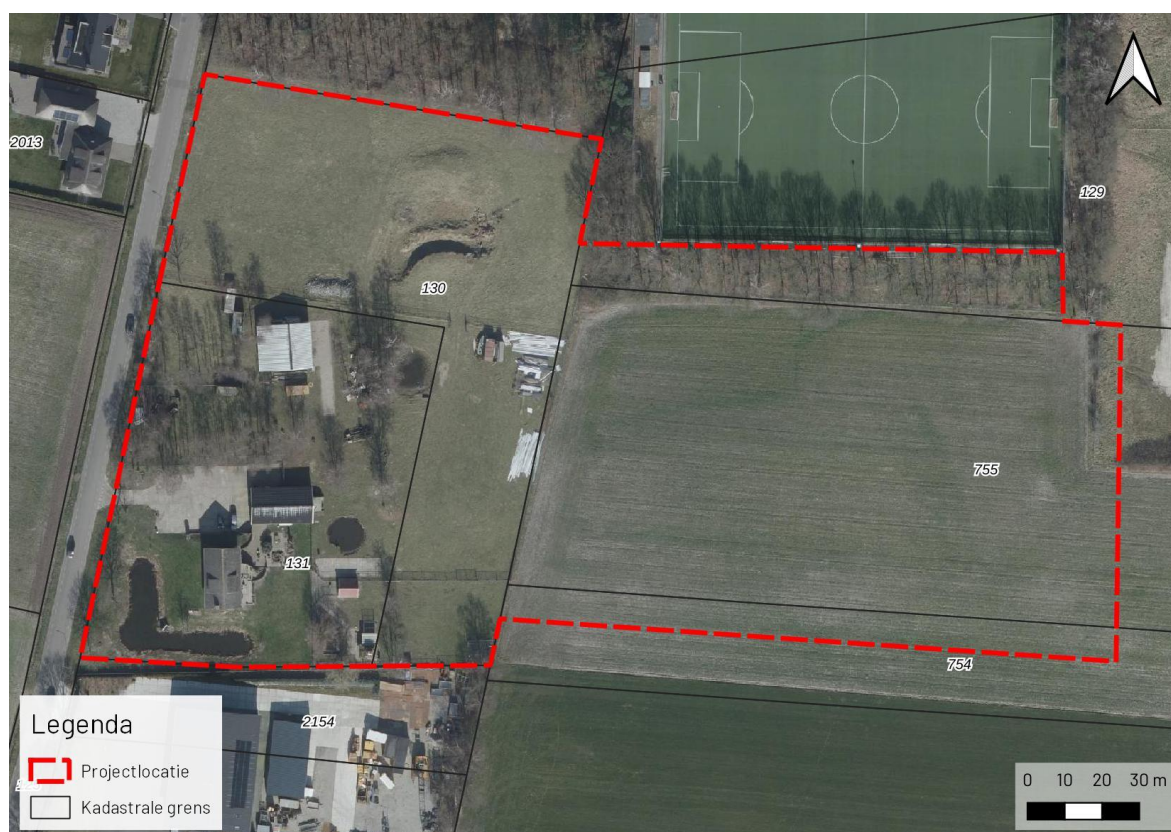
Afbeelding 6: Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG)

2.2 Beschrijving projectlocatie

De projectlocatie heeft in de huidige situatie grotendeels een agrarische bestemming.

Ruiterspoor 47, Perceel OTH01 U131, heeft momenteel deels een bedrijfsbestemming en deels een agrarische bestemming. Er staan een woonhuis en een loods op het perceel en de resterende grond wordt voornamelijk als tuin en (hobby)dierenweide gebruikt. Er staan flink wat bomen en er liggen twee (natuurlijke) poelen. Het perceel heeft een landelijke uitstraling.

Perceel OTH01 U130 heeft een agrarische bestemming en wordt als (hobby)dierenweide gebruikt. Percelen OTH01 U 755 en 754 zijn ook agrarisch in gebruik. De laatste jaren is hier maïs op verbouwd. Het perceel OTH01 U 129 tot slot heeft een bestemming "Natuur". Er staan op dit perceel voornamelijk eiken en berken.



Afbeelding 7: Luchtfoto bestaande situatie

3. Landschappelijke inpassing

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de toekomstige inrichting op de projectlocatie. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1. In dit hoofdstuk beschrijven we de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering en gaan we in op de aandachtspunten bij de aanleg en het beheer en onderhoud.

3.1 Inrichtingsplan

In de nieuwe situatie komen op de projectlocatie een nieuw voetbalveld, een (voetbal)kantine en een parkeervoorziening. Op het perceel Ruiterspoor 47, OTH01 U131, wordt de bedrijfswoning omgevormd naar een burgerwoning en krijgen de omliggende gronden een bestemming "Tuin".

Een deel van de bomen op perceel OTH01 U 129 wordt gerooid ten behoeve van de nieuwbouw van de voetbalkantine. Daarnaast wordt rondom het nieuw aan te leggen voetbalveld een houtsingel gerealiseerd. Ter compensatie van de te kappen bomen wordt een deel van dit voedselrijk struweel in de houtsingel aangeplant en wordt dit niet meegenomen in de berekening voor de totale inpassing. De extra oppervlakte bos en het struweel dat wordt aangeplant in het projectgebied dient als landschappelijke inpassing voor de nieuwe voorzieningen. Een bomenrij en bomen tussen de parkeerplaatsen zorgen voor de inpassing van de nieuwe parkeervoorziening. De landschapselementen zorgen samen voor een versterking van de ecologie, vergroten de landschappelijke belevingswaarde en dragen bij aan een klimaat adaptieve omgeving.

3.2 Landschapselementen

Hieronder beschrijven we de landschapselementen die op het perceel toegevoegd worden.

1 Bos

Ten noorden van de nieuw aan te leggen parkeervoorziening worden twee stukken bos aangeplant. Het bos sluit aan op het huidige bos en wordt aangeplant met soorten uit de omgeving, aangevuld met een aantal andere soorten ter bevordering van de biodiversiteit. Het huidige bos bestaat voornamelijk uit zomereiken, dennen en beuken. In het nieuw aan te leggen bos worden deze drie soorten in kleine aantallen aangeplant. Aanvullend worden er berken, zwarte populieren en kastanjes aangeplant.

De snelgroeierende berk en populier zorgen voor een relatief snelle bosontwikkeling. Deze soorten zorgen vanwege rijk strooisel voor een goede bodem en een gezond bosklimaat, waar ook ondergroei van struiken mogelijk is. Daarnaast wordt het bos verrijkt met lagere struiken zoals de hazelaar, egelantier, vlier en lijsterbes.

Meer soortendiversiteit in bomen creëert meer biodiversiteit in de fauna. Doelsoorten van het nieuw aan te planten bos zijn bijvoorbeeld de bos- en steenuil, groene- en grote bonte specht, zangvogels en eekhoorns. De plantdichtheid van het bos wordt 4.400 bomen/struiken per hectare. Hierdoor ontstaat er, rekening houdend met uitval van bomen en struiken, toch een dicht bos.

2 Houtsingel

Rondom het nieuwe voetbalveld wordt een houtsingel geplaatst van 4.942 m² met voornamelijk voedselrijke struik- en boomsoorten. De soorten die gebruikt worden in deze houtsingel zijn hazelaar, wilde liguster, veldesdoorn, gewone vlier, lijsterbes, vuilboom en gele kornoelje. Een deel van deze houtsingel (1.450m²) dient als compensatie voor de bomen die gerooid worden ter plaatse van de nieuwe voetbalkantine.

De samenstelling van soorten zorgt voor een houtsingel met veel voedsel voor vogels, zoogdieren en insecten. De houtsingel biedt bovendien schuil- en broedplaatsen aan deze faunasoorten. Aangezien

er momenteel relatief weinig voedsel aanwezig is in de omgeving, zorgt de toevoeging van de houtsingel voor een hogere natuurwaarde. Soorten die zich thuis voelen in deze bloem- en besrijke houtsingel zijn bodembewoners zoals egels en muizen, zangvogels zoals mussen, merels en mezen en insecten zoals bijen en vlinders.

Net zoals het bos, wordt de houtsingel aangeplant met 4.400 struiken per hectare. Door de keuze van de soorten in de houtsingel blijft deze toegankelijk om voetballen terug te halen. Er zitten geen doorns in de samenstelling van de houtsingel.

3 Laanbomen

Tussen de parkeerplaatsen en ten zuiden van de parkeervoorziening (tussen de parkeervoorziening en de woning Ruiterspoor 47) wordt een rij laanbomen geplant. We kiezen hier voor inheemse soorten, zoals zomereik, beuk, Spaanse aak, steeliep, zomerlinde, gewone esdoorn en ratelpopulier.

De laanbomen creëren in de toekomst nestgelegenheid voor uilen, eekhoorns, zangvogels en andere boombewoners. Daarnaast ontstaan er vliegroutes voor vleermuizen waar ze kunnen foerageren. De laanbomen worden aangeplant met boompaal en bijhorende boombanden.

4 Waterinfiltratiezone (wadi)

Ten noorden van de parkeerplaatsen wordt een wadi aangelegd van 19 bij 65 meter. De wadi zal bedekt zijn met gras en krijgt een diepte van 1,50 meter (in het midden). De wadi dient als waterinfiltratiepunt tijdens hevige regen. Het water dat op de verhardingen valt, stroomt naar de wadi om langzaam te infiltreren in de bodem.

3.3 Ecologische waarden landschappelijke inpassing

In de directe omgeving van het voetbalveld is weinig tot geen voedselrijke beplanting te vinden. Door het projectgebied te verrijken met de houtsingel en het bos waar voornamelijk besdragende soorten in staan, wordt het voedselaanbod voor vogels en kleine zoogdieren aanzienlijk verbeterd. De nieuwe elementen trekken daarnaast ook veel insecten aan. De insecten zijn op hun beurt weer een basis voor insecteneters. Hiermee ontstaat er dus een bron van biodiversiteit.

3.4 Beheer

Het beheer van het bos en de houtsingel bestaat uit het verwijderen van ongewenste soorten en het snoeien van takken die over de perceelsgrens heen hangen en tot last zijn van naastliggende percelen of wegen. Werkzaamheden zullen altijd buiten het broedseizoen worden uitgevoerd om te voorkomen dat broedende dieren verstoord worden. Er wordt jaarlijks beoordeeld of en waar snoeien nodig is.

Aangezien kort gras zorgt voor betere infiltratie wordt de wadi regelmatig gemaaid. In het hoogseizoen wordt deze elke drie weken gemaaid.

4. Kostenraming

Voor de berekening van de benodigde investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit is de toekomstige situatie vergeleken met de huidige situatie. Van de meerwaarde die de ontwikkeling oplevert wordt minstens 20% geïnvesteerd in ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

4.1 Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit

In onderstaande tabel is een berekening gemaakt van de bijhorende inpassing van het projectgebied als gevolg van de verplaatsing van het voetbalveld en de voetbalkantine, de realisatie van de parkeervoorziening en de omvorming van de naastgelegen bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Hieruit blijkt dat de huidige waarde van het projectgebied hoger is dan de toekomstige waarde met landschappelijke inpassing. Er is geen aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbetering nodig op de locatie. Volstaan kan worden met de voorgenomen landschappelijke inpassing.

Tabel 2: Berekening van de huidige en de toekomstige waarde van het projectgebied

Huidig gebruik	Oppervlakte (m ²)	Waarde/m ²	Totale waarde
Enkelbestemming bedrijf, bouwvlak	2.815	€ 145,00	€ 408.175,00
Enkelbestemming agrarisch, onbebouwd	28.018	€ 7,00	€ 196.126,00
Enkelbestemming sport, extensief onbebouwd	333	€ 12,50	€ 4.162,50
Enkelbestemming natuur	1.557	€ 1,40	€ 2.179,80
Totaal	32.723		€ 610.643,30

Toekomstig gebruik	Oppervlakte (m ²)	Waarde/m ²	Totale waarde
Enkelbestemming wonen, inclusief tuin tot 500m ²	830	€ 325,00	€ 269.750,00
Enkelbestemming tuin, 500 - 1000 m ²	170	€ 162,50	€ 27.625,00
Enkelbestemming tuin, 1000 - 2000 m ²	1.000	€ 32,50	€ 32.500,00
Enkelbestemming tuin, vanaf 2000 m ²	8.418	€ 10,00	€ 84.180,00
Enkelbestemming sport, extensief onbebouwd	10.159	€ 12,50	€ 126.987,50
Enkelbestemming sport, intensief bebouwd maatschappelijke voorziening	505	€ 100,00	€ 50.500,00
Enkelbestemming sport, parkeerplaats	3.688	€ 1,40	€ 5.163,20
Enkelbestemming waterberging	1.235	€ 1,40	€ 1.729,00
Enkelbestemming natuur	6.718	€ 1,40	€ 9.405,20
Totaal	32.723		€ 607.839,90

Bijlage 1 **Inrichtingsschets**



Legenda

- Projectgrens
- Rooien bomen 1450 m²
- Locatie voor compensatie 1450 m² te rooien bomen
- Verharding
- Bebouwing
- Enkelbestemming Wonen
- Enkelbestemming Tuin
- Sportveld
- Parkeerplaats, 56 vakken
- Reservering 38 parkeervakken
- Nieuw te realiseren bos/houtsingel
- Bestaand bos/houtsingel
- Nieuw te planten bomen (12 stuks)
- Wadi 1235m²
- Fietsenstalling

Overzichtskaart 1:20.000



Project: LIP Voetbalveld Den Hout

Opdrachtgever: Partners R0
Versie: Conc 1.
Coördinaten rd: X 115062.42
Y 407344.25
Datum: 17-03-2023
Formaat: A3
Schaal: 1:1.000
Getekend: SE

