

Inpassingsplan Weisestraat 35

Na aanleiding van de uitbereiding van het melkvee bedrijf van de heer P.A. Dieden aan de Weisestraat 35 te Lithoijen dient een inpassingsplan te worden gemaakt. Deze dient aan te sluiten op de structuurvisie die de gemeente Oss voor dit gebied heeft opgesteld.

Ligging van het bedrijf

Het bedrijf ligt in de provincie Noord-Brabant in de voormalig gemeente Lith. Sinds 1 januari 2011 zijn de gemeenten Lith en Oss samengevoegd tot de nieuwe en grotere gemeente Oss.

Het bedrijf is gelegen in de Lithse Polder, ten zuiden van de plaats Lith. Het betreft een open polder gebied dat samen met de Ooijense Polder het komgebied van de gemeente Lith vormt.

Het gebied wordt in het noorden begrensd door de oeverwallen van de Maas en in het zuiden door de Hertogswetering.

Het bedrijf ligt in het Zuiden van de Lithse Polder.



(Afbeelding 1: De bedrijfslocatie in de Lithse Polder.)



(Afbeelding 2: Melkveebedrijf van de heer P.A. Dieden.)

Structuurvisie buitengebied gemeente Lith

In de in december 2010 verschenen structuurvisie buitengebied Lith geeft de Gemeente Lith haar visie op het gebied en de toekomst hiervan. De structuurvisie bestaat uit twee delen. In deel 1 zijn de gebiedsanalyse, beleidsanalyse en participatie analyse opgenomen. Het tweede deel is de ontwikkelingsvisie, bestaande uit de waardering, de ruimtelijke en functionele functie. Uit het tweede deel zijn de belangrijkste punten betreffende het gebied “de Lithoijse Polder” in dit inpassingplan uitgewerkt.

Gebiedsbeschrijving en waardering.

De Lithoijse Polder heeft een zeer open karakter met kilometers lange zichtlijnen. Dit komt door de geringe aanwezigheid van bebouwing en beplanting. De polder wordt gekenmerkt door voornamelijk agrarisch gebruik en noord-zuid gerichte lange smalle kavels, wegen en watergangen.

Het gebied beschikt ook over enkele cultuurhistorische elementen zoals de eendenkooien in het zuiden, de dijk van de Hertogswetering en de dwarskades. Deze dwarskades zijn vroeger aangelegd om kernen en landerijen te beschermen tegen wateroverlast.

Positieve waarden van het gebied:

- Zeer open karakter met lange zichtlijnen;
- Regelmatige noord-zuidgerichte slagenverkaveling;
- Aanwezigheid van vele sloten;
- Natuurgebieden Ganzeweide en Gat van den Dam;
- Gunstige condities voor agrarische bedrijven;
- Deel oude kades zichtbaar in het landschap;
- Aanwezigheid van eendenkooien;
- Ligging van de Hertogswetering;
- Weidevogels met o.a. grutto's;
- Aanwezigheid van on- en halfverharde paden cq wegen.

Negatieve waarden van het gebied:

- Houtopstanden die de openheid verstoren;
- Verloren gaan van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren of elementen zoals kades, oude verkavelingstructuren en onverharde paden;
- Watersysteem, loop waterlopen niet helder;
- Onopvallendheid van de Hertogswetering;
- Gebruik van de Gandeweg als sluitroute Oss – 's-Hertogenbosch.

Ruimtelijke visie

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de Lithse Polder is een zeer open gebied met lange zichtlijnen. In dit open gebied zijn in de toekomst de noord-zuid verkaveling, de verhoogde en herstelde kades, de aanwezige eendenkooien en de verspreide boerderijen goed beleefbaar. De grootschalige openheid van de polder moet een sterk contrast vormen met de kleinschalige oeverwal. De lange zichtlijnen van het gebied dienen behouden en versterkt te worden. Met erf- en laanbeplanting dient in dit open landschap zeer terughoudend om te worden gegaan.



(Afbeelding 3: Ruimtelijke visiekaart structuurvisie buitengebied Lith.)

De openheid van het gebied komt voort uit het landgebruik van het gebied. Een groot deel van de polder bestaat uit weilanden behorend bij de verschillende agrarische bedrijven uit het gebied. Melkveehouderijen staan garant voor een groot areaal aan weidegrond wat voor openheid zorgt.

De agrarische bouwvlakken van zowel de grondgebonden landbouw als de intensieve veehouderij dient zorgvuldig ingepast te worden. Optimaal behoudt van de openheid van het landschap is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De locatie, richting en compositie van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen is doorslaggevend voor de beleving van de openheid het landschap.

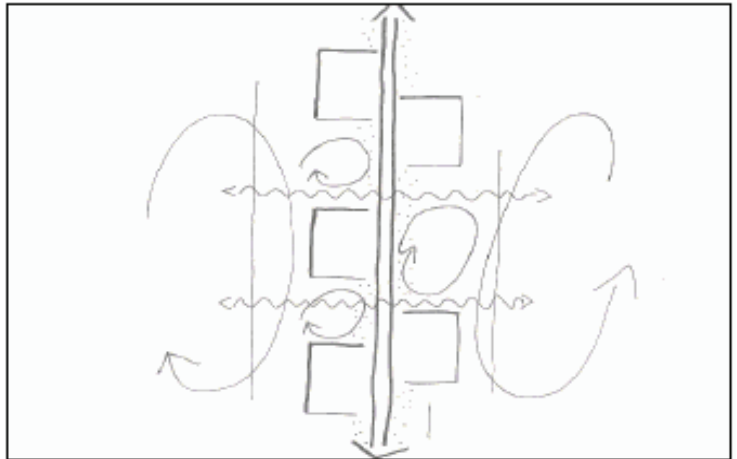
Door voldoende afstand tussen de agrarische bouwvlakken te houden blijft het zicht op het landschap behouden. Bedrijven moeten dus bij voorkeur niet naar elkaar toe groeien.

Erfbeplanting komt de landschappelijke inpassing van een agrarisch bedrijf over het algemeen ten goede. Er dient hierbij wel rekening te worden gehouden met de openheid. Een enkele goed geplaatste boom kan een beter resultaat opleveren dan het verstoppert van het gehele bedrijf achter erfbeplanting.



(Afbeelding 4: zichtlijnen en open ruimte tussen bouwblokken)

In de Lithse Polder zijn een aantal relatief onopvallende noord-zuid lijnen aanwezig. Het betreft oude kades, de verbindingswegen van Nuland naar Geffen en een paar plattelandswegen. Langs deze lijnen bevinden zich een groot aantal agrarische bedrijven. De oude kades worden als recreatieve en ecologische routes nieuw leven ingeblazen. Ze worden hiertoe iets verhoogd en bovenop de kades komt een (onverharde) pad te liggen. Hierdoor wordt de beleving van de aanwezige noord-zuid lijnen benadrukt.



(Afbeelding 5: Zichtlijnen en open ruimte tussen bouwvlakken)

De zuidelijke grens van het gebied wordt gevormd door de Hertogswetering en de Roode wetering. Deze watergangen worden ingericht als ecologische verbindingzone. Hierbij wordt geen structurele hoge beplanting toegepast.

De ganzenweide van het gebied is een goed voorbeeld van het gewenste beeld voor de natuur in de polder. Het is wenselijk om deze weide in de toekomst uit te bereiden richting de Hertogswetering in het zuiden. Het creëren van de verbindingzone tussen de ganzenweide en de Hertogswetering zal in samenwerking gaan met de agrariërs die in dit gebied gevestigd zijn.

Het centrale deel van de Lithse Polder heeft naast de agrarische functie ook een belangrijke functie voor de weidevogels. In de structuurvisie wordt voorgesteld om op basis van vrijwilligheid het areaal weidevogelgebied te vergroten, aansluitend aan de verschillende natuurgebieden. Door in de toekomst geleidelijk aan in nauwe samenwerking met de agrariërs op vrijwillige basis kleine stukjes natuur (bermen, slootranden, slootkanten, etc.) toe te voegen wordt het huidige landschappelijke raamwerk in de Lithse Polder versterkt.

De 4 aanwezige eendenkooien in het gebied moeten worden behouden en de natuurfunctie hiervan moet worden versterkt door actief natuur- en landschapsbeheer.

Beeldkwaliteitplan

Voor een goede inpassing van de agrarische bedrijven in het landschap is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld naar aanleiding van de aanbevelingen uit de structuurvisie buitengebied Lith en bevat de volgende punten:

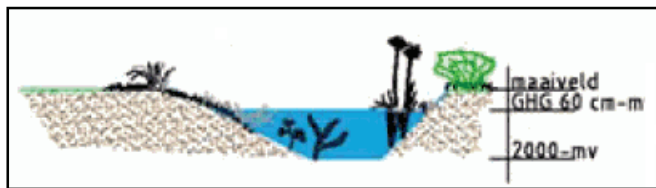
- Geen grote concentraties van agrarische bouwvlakken in de Lithse Polder i.v.m. de openheid;
- Landschap is leidend. De bebouwing moet aansluiten op de schaal en karakteristieken van het gebied en de bestaande structuren. Voldoende ruimte tussen de agrarische bouwvlakken is een vereiste voor de openheid en de zichtbaarheid daarop. De positionering (bij uitbereiding) en richting van de agrarische bouwvlakken en gebouwen sluiten aan bij het landschap;
- Hoogwaardige architectuur passende bij de Lithse Polder. Hierbij is ruimte voor nieuwe bouwvormen, technieken en duurzaamheid. Bestaande storende buitenopslag dient verwijderd te worden. Hoogwaardige architectuur mag gezien worden. Dit betekent dat in zo'n geval terughoudend met erfbeplanting omgegaan dient te worden. Bij minder passende architectuur dient wel robuuste, gebiedseigen erfbeplanting toegepast te worden. In (de nabijheid van) het weidevogelgebied geen of zeer weinig opgaande beplanting gebruiken.

Erfbeplantingplan

Bij het opstellen van het erfbeplantingplan voor het bedrijf van de heer P.A. Dieden moet met de volgende zaken rekening worden gehouden:

- De aanwezigheid van natuurgebied “de Ganzeweide”;
- De aanwezigheid van de huidige beplanting;
- De noord-zuid lijnen;
- De architectuur en functie van de gebouwen;
- De openheid van het gebied.

Aan de westzijde van het bedrijf komt een sloot met riet en bomen. In overleg met de gemeente Oss is gekozen voor knotwilgen in de plaats van de bestaande robuuste erfbeplanting. Er is voor een sloot gekozen ter infiltratie van hemelwater, omdat deze goed bij het landschap van het nabijgelegen natuurgebied “de Ganzeweide” past. Naast parallel aan de sloot komen er ook knotwilgen aan de zuidzijde van het perceel te staan, achterlangs de aanwezige jongveestal en de te realiseren potstal annex werktuigenberging. Deze knotwilgen zullen geen dichte groenstrook vormen, maar juist open blijven door op gepaste afstand van elkaar te worden geplaatst. Op deze manier past de beplanting beter bij de openheid van het landschap.



(Afbeelding 6: Doorsnede sloot met riet)

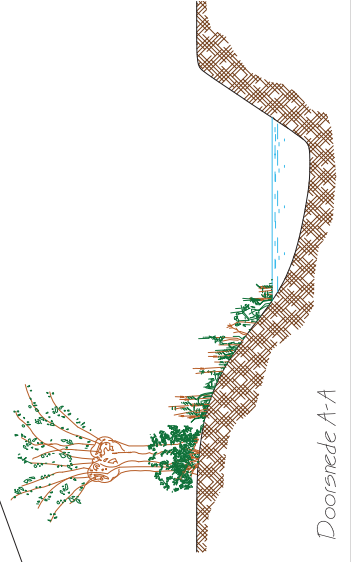
Aan de westzijde is thans beplanting aanwezig. Deze beplanting zal worden verwijderd in de ruil voor genoemde knotwilgen, die meer passend zijn in het open landschap. Hoogopgaande robuuste beplanting is in het gebied minder gewenst.

De groenstrook tussen de aanwezige sleufsilos/kuilplaten en de toekomstige potstal annex werktuigenberging wordt verwijderd. Deze zal in de toekomst geen landschappelijk nut meer hebben.

SITUATIE
 Gravelte : L14
 Spalte : H
 Nummer : 26
 Schaal : 1:200



Geïng Advies Agrarisch Advies- en landschapsbureau		Beplantingsplan	
Opdrachtgever De heer P. A. Dleden Weisestraat 35 5396 NL Lithoffen	Locatie Weisestraat 35 te Lithoffen	Schaal 1:500	Datum 22-07-2011
Postbus 12 • 5845 ZG • Sint-Anthonis • tel. 0493 - 59 75 00 • fax. 0493 - 59 75 09 Bosmanlaan 2, Burg. Wijkdijk 1 • De Pijp	Getekend door K.R.	Projectnummer 2339bs01	Wijzigingsdatum 19-01-2011/KR
			Formaat A2
			Bladnummer 01/01
			© ALE RECHTS VOORBEHOUDEN



Doorsnede A-A