

VAN DOOREN
Landschap

WEIESTRAAT 19
LITHOIJEN

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

8 NOVEMBER 2021

COLOFON

Titel document:
Weisestraat 19 Lithoijen

Datum:
08/11/21

Status:
Landschappelijke inpassing

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Dhr. P.A.J. Ruis
Weisestraat 19
5396 NL Lithoijen

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectlocatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Nota landschapsbeleid 2015	5
2.3 Uitgangspunten planvorming	6
3 Voorstel	7
3.1 Inrichtingsvoorstel	7
3.2 Beplantingsplan	8
BIJLAGE I Landschapsplan	11
BIJLAGE II Beplantingsplan	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer voert aan de Weisestraat 19 te Lithoijen momenteel een intensief veehouderijbedrijf uit. Hij is voornemens te stoppen met het veehouderijbedrijf. Door middel van de saneringsregeling varkenshouderij (Srv) wil hij de bedrijfsstallen slopen en op locatie investeren in een nieuwe duurzame economische invulling.

Er wordt geïnvesteerd in de activiteiten in de vorm van akkerbouw/vollegrondsteelt, fruit- en fouragehandel, opwekking van duurzame energie met zonnepanelen op bedrijfsgebouwen en opslag van agrarische producten voor derden. De gemeente Oss heeft positief gereageerd op dit initiatief door middel van een principeakkoord van college B&W.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een bestemmingswijziging moeten plaatsvinden. Door middel van een ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond, dat deze ontwikkeling passend is op de plek. Deze wordt opgesteld door DLV Advies en Resultaat uit Uden. Een landschappelijke inpassing is hier onderdeel van. Deze notitie is daar een uitwerking van.

1.2 Projectlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Weisestraat 19 te Lithoijen. De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de dorpskern van Lithoijen in de Lithse Polder. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Lith, sectie G en nummers 388 en 945.



Beeld 1. vanaf Weisestraat op bedrijfswoning



Aanduiding plangebied in oranje in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 2. vanaf Weisestraat op bestaande te behouden loods



Beeld 3 elzensingel

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

De Lithse polder is van oudsher een primair agrarisch gebied, waar de agrarische productie functie nog steeds belangrijk is. Op een enkele locatie vindt burgerwoning of niet-agrarische bedrijvigheid plaats.

Ter plaatse zijn een bedrijfswoning met vrijstaande carport/bijgebouw, 5 varkensstallen en een loods aanwezig. Meerdere stallen zijn voorzien van zonnepanelen.

Vanaf de Weisestraat is het perceel te benaderen via 3 entrees. 1 entree naar de bedrijfswoning en twee zakelijke entrees. Deze zijn groen aangezet met diverse bomen, grote knotwilgen en struweel.

Het totale perceel is groen van opzet. De randen zijn voor een groot deel ingeplant met een elzensingel. Men was voornemens een fruitgaard op te zetten, waarbij de elzen als windvang dient. Mede door de groene omkadering zijn de bedrijfsobjecten aan het zicht onttrokken.

De tuin rondom de bedrijfswoning is sober met gras en een haag aan de zuidzijde van laurier. In de achtertuin staat één markante notenboom.



Plangebied luchtfoto met kadastrale ondergrond. De nummers verwijzen naar de beelden van de huidige situatie in deze rapportage. (bron PDOK)

2.2 Nota landschapsbeleid 2015

De Nota landschapsbeleid 2015 van de gemeente Oss biedt kaders en sturing voor de ontwikkeling van het landschap in het buitengebied. Dit vormt een leidraad voor de landschappelijke inpassing van objecten in het buitengebied.

Komgebied

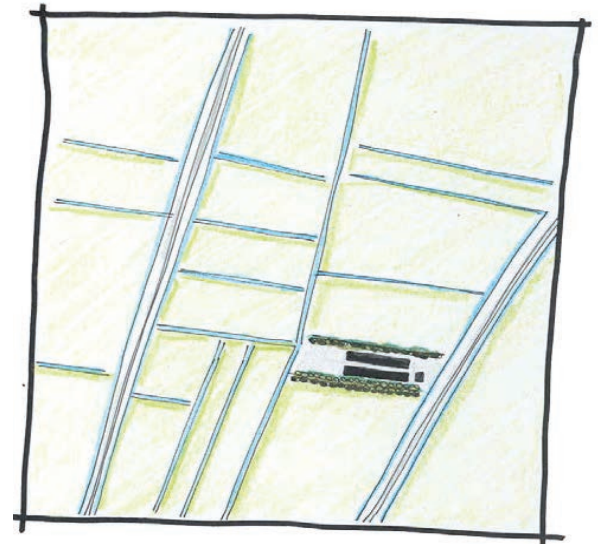
Voor wat betreft het plangebied ligt het in deelgebied 'Komgebied'. Het beleidsplan gaat in op de kenmerken van dit gebied.

Openheid is de belangrijkste kwaliteit van het komgebied. Het behoud en versterken van een open karakter is dan ook uitgangspunt, evenals het behoud van zichtrelaties.

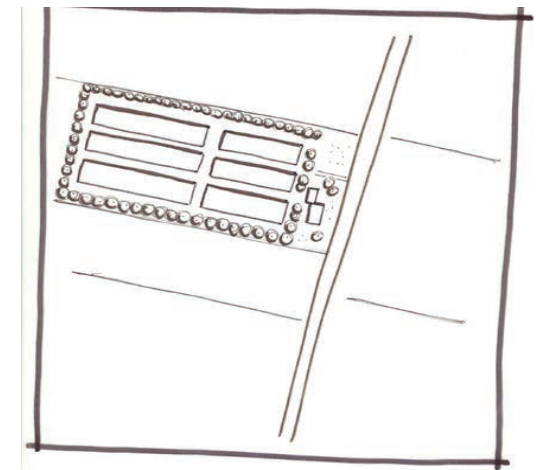
Erven in het komgebied vormen veelal een eiland van bebouwing -en soms groen- in een open, grootschalig, modern landbouwlandschap. Een ondernemer kan kiezen voor bebouwing die qua vorm, architectuur, materiaal- en kleurkeuze hoogwaardig is. Toepassing van moderne materialen en koele kleuren (grijs tinten) zijn wenselijk.

Deze agrarische bebouwing mag gezien worden. Er kan dan worden uitgegaan van een erf omzoomd met transparante bomenrij(en), gecombineerd met een watergang. Hierdoor komen nieuw te bouwen stallen en loodsen (gedeeltelijk) in het zicht komen te liggen.

De bebouwing op de erven met een rommelig karakter, kan wel voorzien worden van een afschermd, dichte groene rand. De bebouwing hoeft hierbij niet geheel 'ingepakt' te worden. In weidevogelgebied is toepassing van erfbeplanting over het algemeen ongewenst.



Schetsbeeld komgebied
(bron Nota landschapsbeleidsplan)



toepassing van opgaande beplanting in komgebied

Toepassing van opgaande beplanting in komgebied
(bron Nota landschapsbeleidsplan)

2.3 Uitgangspunten planvorming

De bestaande varkensschuren worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen blijven behouden. Daarnaast blijft één grote loods gehandhaafd.

De grote loods bestaat uit hoge groene damwand-panelen met vooral blinde gevels. Esthetisch gezien is dit geen waardevol object. Landschappelijk inpassen van het element is wenselijk.

Tussen de bestaande bedrijfswoning en loods wordt een nieuw bedrijfsobject gebouwd. Dit object kan architectonisch hoogwaardig zijn met moderne materialen en passende kleuren.

Voor- en tussen de loodsen komt functionele verharding van asfalt. De drie bestaande inritten blijven behouden, waarbij de zuidelijke inrit voor privégebruik blijft. De overige inritten zijn voor zakelijk verkeer.

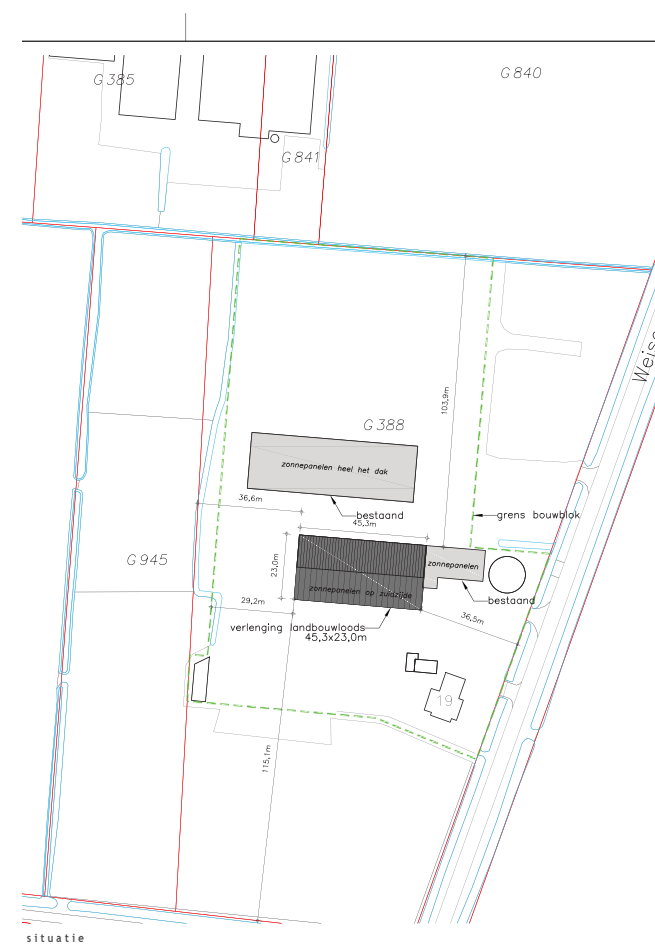
De initiatiefnemers hebben geen nieuwe- of aanvullende wensen ten aanzien van de tuin. Men heeft de voorkeur voor het behoud van wat er nu is. Bij voorkeur blijft de laurierhaag gehandhaafd.

Op de korte termijn zullen de omringende gronden agrarisch worden ingezet als grasland.

Rondom het perceel ligt een elzensingel. Initiatiefnemers hechten erg veel waarde aan de bestaande singel en beplanting nabij de entrees. Landschappelijk gezien (zie visie gemeente) vormt de singel geen meerwaarde voor het landschap. Initiatiefnemers overwegen hun gronden in te zetten voor fruitteelt,

waarbij een dergelijke haag zeer wenselijk is als windvang. Het behoud van de singel is om deze rede wenselijk.

De singel zal niet worden opgenomen in de landschappelijke inpassing, aangezien het geen meerwaarde vormt voor het landschap. Het landschapsplan verplicht echter niet de kap van singel, aangezien het als functioneel nut dient voor het telen van fruit.



Bewoning		www.bladvies.nl	
Situatie		Schaal: 1:1000 Formaat: A2	
Aanvraag omgevingsvergunning: activiteit milieu			
Situatie			
Opdrachtgever:		Datum:	
P.A.J. Ruin		12-03-2020 TdM	
Weisestraat 19		Woningbouw	
5396 NL Lihougen		A 05-07-2021 TdM E	
Telefoon: 0412-481427		B F	
Mobiel: 06-10751620		C G	
E-mail: ruis-inders@ruis-inders.nl		D H	
Bouwkosten:		Projectleider:	
Weisestraat 19		Dir. J. de Groot	
5396 NL Lihougen		Telefoon: 06-20423896	
		E-mail: j.degroot@bladvies.nl	
		Klantnummer: 280957	
		Werknummer: B181207-91	

3 Voorstel

3.1 Inrichtingsvoorstel

Visie

Na de sloop van overvloedige bebouwing wordt het erf verkleind. De bestaande loods wordt landschappelijk ingepast en met de bouw van de nieuwe loods wordt rekening gehouden met architectonische kwaliteit. De bestaande landschappelijke waarden worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het nieuwe plan.

Uitwerking

Rondom de bedrijfswoning ligt de tuin met voornamelijk gazon en enkele sierbeplanting. De randen worden afgezet met hagen, deels bestaand. De lage buxushaag aan de voorzijde blijven behouden. Indien de laurierhaag blijft gehandhaafd wordt deze aan de buitenzijde beplant met een houtsinel van inheemse soorten, zoals hondsroos, hazelaar en veldesdoorn. In dit plan gaan we ervan uit dat de haag vervangen wordt door een nieuwe haag.

Aan de achterzijde komt een nieuwe gemengde haag met diverse soorten. De soorten zijn interessant voor diverse vogels, zoals mus en vink.

Aan de straatzijde blijven ter hoogte van de bestaande en nieuwe bebouwing de bestaande houtsingels, landschapsbomen, knotwilgen en elzensingel behouden. Deze landschapselementen schermen de bestaande bebouwing groen af. Deze bebouwing is hierdoor vanaf de straatzijde nauwelijks zichtbaar.

Achter de singels komt een kleine weide voor kleindieren en een kippenren voor eigen gebruik.



Landschappelijke inpassing. Zie Bijlage I voor voorstel op maatvastе ondergrond.

Aan de noord- en zuidzijde wordt de bestaande loods afgeschermd door een nieuwe bomenrij. Ter hoogte van de nieuwe loods komen geen bomen in verband met de zonnepanelen.

Het areaal rondom het erf wordt ingericht als grasland.

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Landschapsboom in rij

18 stuks

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Keuzevrijheid aan de initiatiefnemer.

Verschillende soorten planten in een rij is toegestaan:

- *Alnus glutinosa* (Els) 12-14
- *Salix alba* ((knot)wilg) 12-14
- *Populus nigra* (zwarte populier) 14-16
- *Prunus avium* (Zoete kers) 14-16

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Hoge haag

55m

Aanplant variant 1

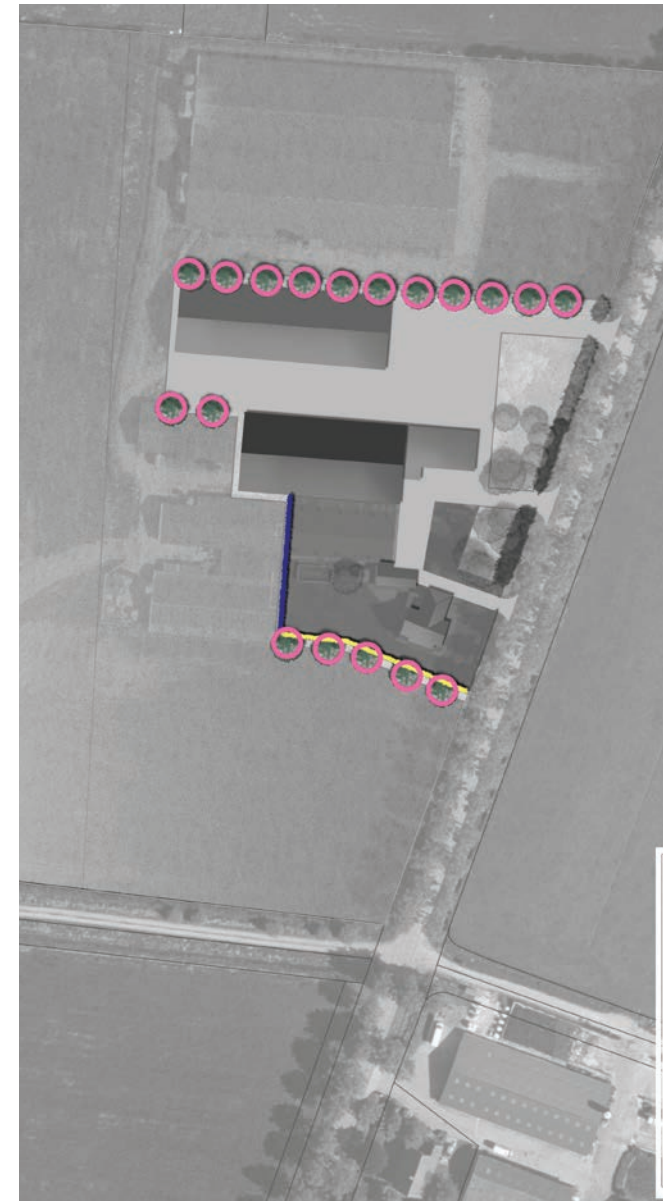
Indien de laurierhaag blijft gehandhaafd kan de strook onder de bomen (buitenzijde) beplant worden met inheems bosplantsoen. Aanplant dubbele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met onderlinge afstand van 1,25m. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment:

- 25% Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- 25% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 25% Gele kornoelje (*Cornus mas*)
- 25% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

88 stuks

Beheer

- Het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de



Beplantingsplan. Zie Bijlage II voor voorstel op maatvastе ondergrond.

- oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloodmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Aanplant variant 2

Indien de laurierhaag vervangen wordt door een nieuwe haag. Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. 1 soort kiezen uit het volgende assortiment:

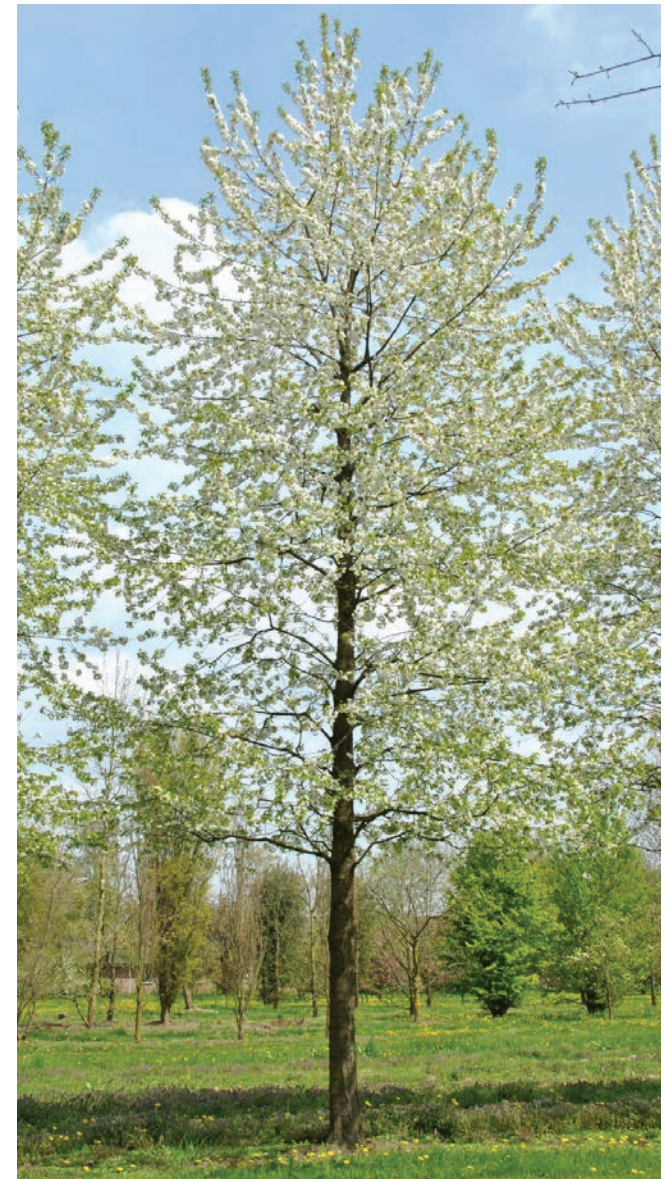
- Haagbeuk (*Capinus betulus*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

220stuks

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 1,8m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;

- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.



Referentie Zoete kers

Gemeente haag

38m

Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment:

- 25% Haagbeuk (*Capinus betulus*)
- 25% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 25% Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)
- 25% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

152stuks

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 1,8m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.

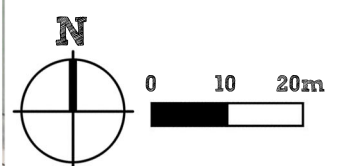


Referentie gemengde haag

BIJLAGE I Landschapsplan

- 
- Weide
 - Aanplant bomenrij
 - Bestaande loods
 - Verharding
 - Bestaande elzensingel
 - Kleine dierenweide
 - Nieuwe loods
 - Bestaande knotwilgen
 - Bestaande houtsingel
 - Bestaande landschapsbomen
 - Bestaande landschapsboom
 - Aanplant gemengde haag
 - Bestaande bedrijfswoning
 - Nieuwe haag hoog
 - Bestaande haag laag
 - Aanplant bomenrij

VAN DOOREN
Landschap



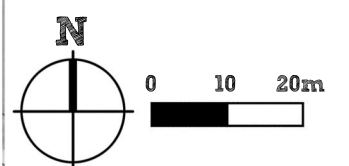
Voorstel
Weisestraat 19
Lithoijen

8 november 2021

BIJLAGE II Beplantingsplan



VAN DOOREN
Landschap



**Bepantingsplan
Weisestraat 19
Lithoijen**

8 november 2021