

AALDONKSESTRAAT 9
OTTERSUM, GEMEENTE GENNEP
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

16 januari 2025

Project

Landschappelijke inpassing
Aaldonksestraat 9
Ottersum
Gemeente Gennep

Opsteller

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL, Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

**Datum**

16 januari 2025

INHOUD

1. INLEIDING

2. ANALYSE

- Huidige situatie
- Historie
- Beleid

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE

1. INLEIDING

Op de locaties Aaldonksestraat 9 (op naastgelegen kaart deelgebied 1) en Hoevensestraat ongenummerd (op naastgelegen kaart deelgebied 2), gelegen in Ottersum, bevinden zich momenteel agrarische bedrijfslocaties (boom-/plantkwekerij). De initiatiefnemer heeft de wens om deze locaties te herontwikkelen. Het is de bedoeling om de bestaande bedrijfsgebouwen grotendeels te verwijderen en gebruik te maken van de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'. Vanuit deze regeling zullen de initiatiefnemers de bedrijfsbebouwing aan de Aaldonksestraat 9 en aan de Hoevensestraat ong. slopen. Hierbij komen vier woningbouwtitels vrij, twee aan de Aaldonksestraat en twee aan de Hoevensestraat. Met deze vier woningbouwtitels zullen vier woningbouwkavels gerealiseerd worden aan de Aaldonksestraat. Het deelgebied aan de Hoevensestraat zal agrarisch blijven. De huidige bedrijfswoning op het adres Aaldonksestraat 9 zal worden omgezet in een burgerwoning, en een deel van de overige bedrijfsgebouwen zal dienen als bijgebouw(en) bij de woning(en).

Om dit project te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan vereist. Een essentieel onderdeel van deze procedure is de landschappelijke verantwoording met betrekking tot de ruimte-voor-ruimtetewoningen. Dit document biedt een toelichting, motivatie en onderbouwing van deze landschappelijke verantwoording.

Locatie

Het plangebied waar dit document op ingaat, is de Aaldonksestraat 9 (plangebied 1 op naastgelegen kaart). Dit plangebied staat kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummer 2969. De Aaldonksestraat is gelegen in het buitengebied van Gennep, ten noorden van de kern van Ottersum.



Afbeelding 1: Kadastrale situatie. De twee locaties zijn rood omkaderd. Dit document zal zich focussen op deelgebied 1.

2. ANALYSE

- Huidige situatie

Aaldonksestraat 9

De Aaldonksestraat strekt zich uit van Milsbeek via Aaldonk naar Ven-Zelderheide, waarbij deze bij Ven-Zelderheide de N291 kruist. Ten noorden van het plangebied ligt de Aaldonksebeek, een klein beekje. De Aaldonksestraat kenmerkt zich door een open karakter met afwisseling van agrarische percelen. De meeste agrarische percelen zijn ingepast met bosschage, bomen en hagen. Op het perceel zelf bevindt zich momenteel een bedrijfswoning met meerdere bijgebouwen, evenals de voormalige graanschuur die momenteel gebruikt is als opslagruimte. De overige gronden binnen het perceel (aan de noordelijke en oostelijke delen) worden gebruikt voor plant- en boomteelt en akkerbouw.

Langs de westelijke en woongedeelte van de zuidelijke grenzen van het perceel bevinden zich geschoren hagen. In de voortuin van de bedrijfswoning zijn verschillende soorten struiken en fruitbomen aanwezig. Bij de graanschuur staan vier eikenbomen. De groene voortuin met bomen bepaalt het karakter van het perceel. Aan de noordelijke grens van het perceel bevindt zich een sloot. Verder naar het noorden van het plangebied strekt zich een open agrarisch landschap uit met uitzicht op de Aaldonksebeek.



Afbeelding 2: Voortuin bij de bedrijfswoning.



Afbeelding 3: De graanschuur en vier eikenbomen.



Afbeelding 4: Plant- en boomteelt en zicht op het achterliggende landschap.

2. ANALYSE

- Historie

Op de historische kaart van **1870** is te zien dat er bebouwing aanwezig was op Aaldonksestraat 9, inclusief de bijbehorende graanschuur.

In **1950** werden de panden in en rond Aaldonksestraat 9 uitgebreid met enkele schuren. Ook de lintbebouwing langs de Aaldonksestraat nam verder toe. Dit ging gepaard met een groter aantal fruitboomgaarden, waardoor de massa langs het lint toenam.

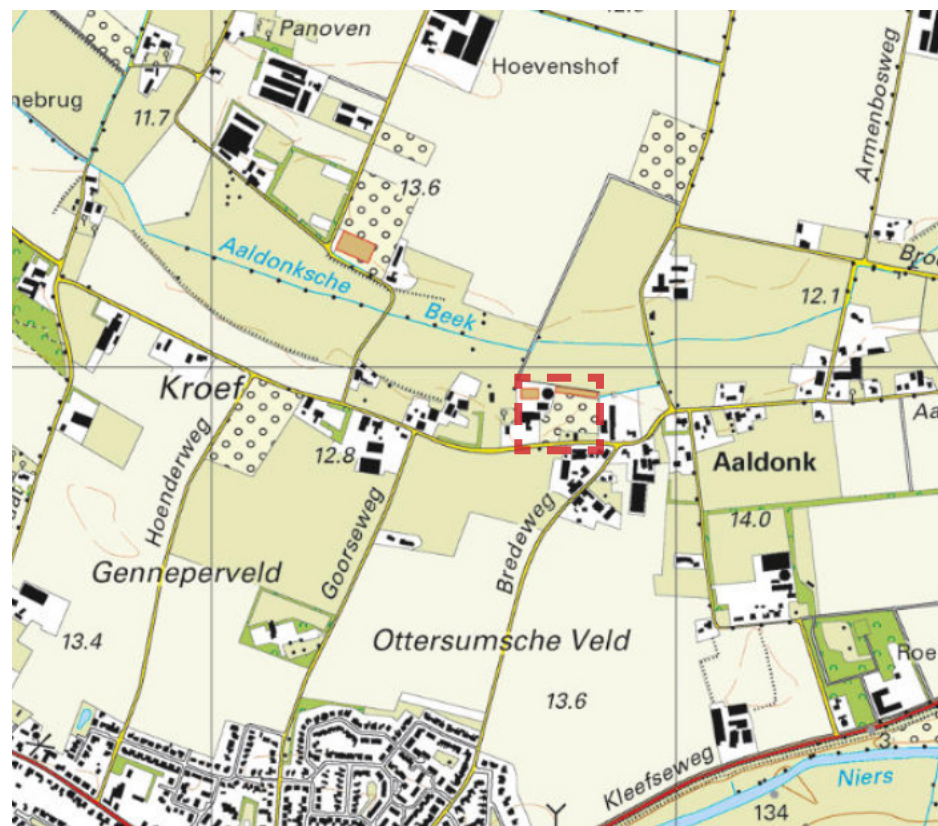
Op de kaart van **2014** is te zien dat verdere verdichting van de agrarische erven heeft plaatsgevonden langs de Aaldonksestraat. De bebouwing en kassen op Aaldonksestraat 9 hebben dezelfde omvang en opzet als in de huidige situatie (kaart **2023**).



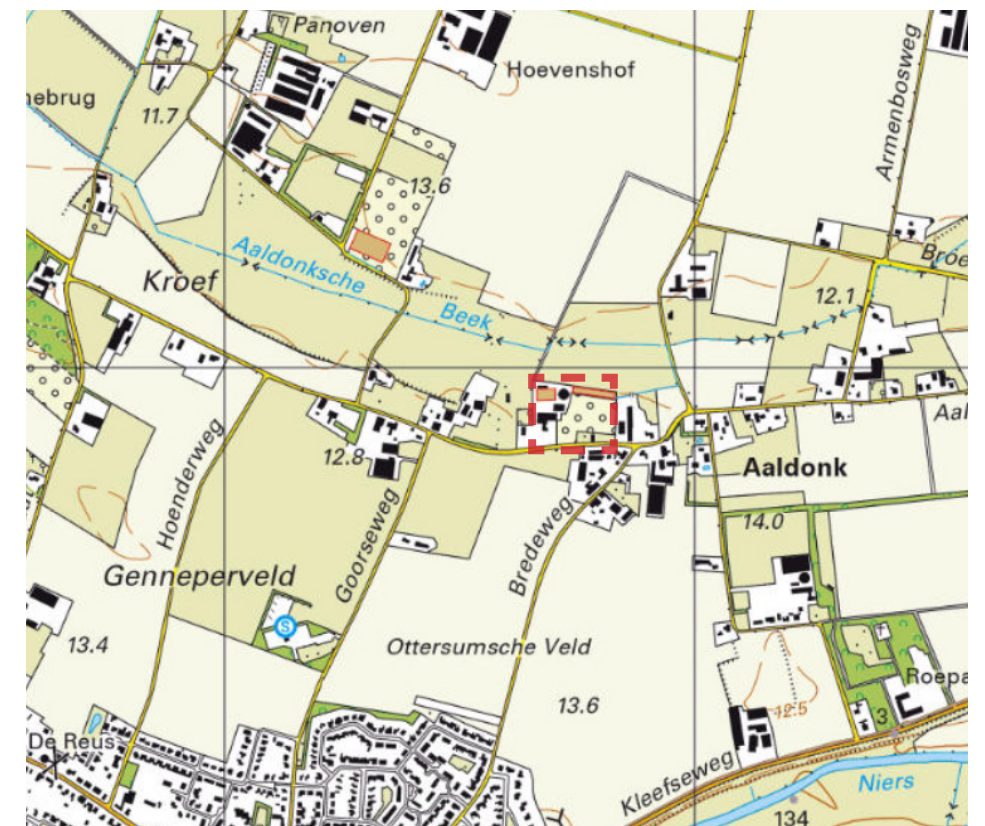
Afbeelding 9: Historische kaart 1870 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 10: Historische kaart 1950 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 11: Historische kaart 2014 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 12: Kaart 2023 (bron: Topotijdreis)

2. ANALYSE

- Beleid

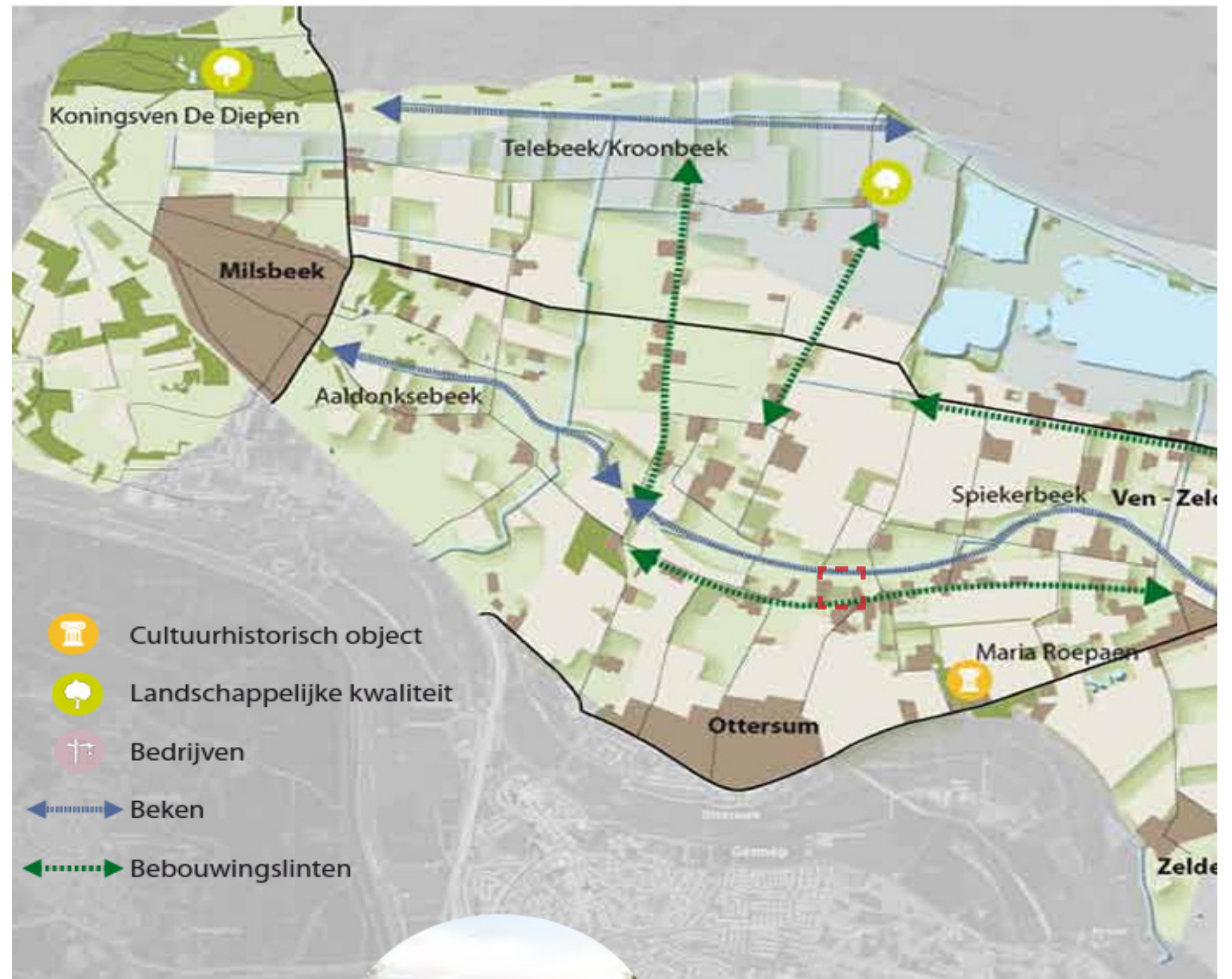
OMGEVINGSVISIE GEMEENTE GENNEP (23 september 2019)

De locatie is gelegen in het deelgebied 'Landelijk, Door natuur omarmd' van de omgevingsvisie van de gemeente Gennep.

Kernkwaliteiten:

- **Lucht en ruimte**
Het open agrarische landschap geeft lucht en ruimte. Het vormt een opvallend contrast met de stuwwal aan de noordzijde.
- **Ruimte voor land- en tuinbouw**
Het landelijk gebied biedt ruimte aan de ontwikkeling van land- en tuinbouwbedrijven.
- **Innige buurtschappen**
In het landelijk gebied zijn verschillende hechte buurtschappen te vinden.
- **Historische ontginningen en linten**
Lijnen en patronen van vroeger geven structuur aan de ruimte.

Deze kernkwaliteiten worden gerespecteerd en versterkt in de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 13: Geelgebied Landelijk, door natuur omarmd (bron: OMGEVINGSVISIE GEMEENTE GENNEP, 23-09-2019).

2. ANALYSE

- Beleid

Leidraad Landschappelijke inpassing Gemeente Gennep, 2019

Open agrarisch landschap

Het open agrarisch landschap bestaat uit zowel oude als recentere landbouwgronden met een relatief vlak en open karakter. Kenmerkend zijn de oude buurtschappen en smalle beken in oost-west richting met steilranden. De velden nemen een bijzondere plaats in. Deze oude open gronden zijn al lang in cultuur en wijken qua vorm, inrichting en historie af van de omgeving. De Diepen in het noorden tegen de stuwwal aan ondergaat een transformatie naar nat natuurgebied. Behoud van het open karakter is daarbij het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken:

- Reliëf: vlak, oude velden licht glooiend, beken met steilranden
- Wegenpatroon: overwegend recht, bij velden licht kronkelend
- Verkavelingspatroon: relatief grootschalig (onregelmatig) blokpatroon
- Beplanting: houtwallen, singels, lanen, solitaire bomen, bij velden alleen lanen en solitaire bomen
- Bebouwing: geclusterd langs de wegen, in buurtschappen, aan de randen van de velden
- Gebruik: akkers op de hogere delen, grasland in de beekdalen

Ingrediënten:

- Houtwal/singels
- (Knot)bomenrij/bomenlaan
- Boomgaard
- Geschoren heg of vrijuit groeiende heg
- Solitaire boom
- Poel

Door gebruik te maken van bovenstaande ingrediënten worden deze gebiedskenmerken gerespecteerd en versterkt in de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 14: Geelgebieden en pincipes 'Open agrarisch landchap' (bron: Leidraad Landschappelijke inpassing, Gemeente Gennep, 2019)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Uitgangspunten

Op basis van de ruimtelijke, historische en beleidsanalyse worden de volgende uitgangspunten voorgesteld voor de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing:

1. Visuele verbinding met het omliggende landschap:

Het behoud en versterken van de visuele verbinding met het omliggende landschap is belangrijk. De Aaldonksebeek en het open agrarische landschap moeten duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn vanuit het plangebied, aangezien zij het bepalende karakter van het gebied vormen.

2. Versterking van het bebouwde lint en de buurtschappen:

Het plangebied ligt aan een historisch lint, namelijk de Aaldonksestraat. Met de herontwikkeling van deze locatie is het doel om het oude lint te versterken en herkenbaar te maken door middel van erfbeplanting en een passende situering en massa van de bebouwing. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de karakteristieke eigenschappen van (boeren)erven aan de bebouwingslinten.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling op de locatie.



Afbeelding 15: Uitgangspunten

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Aaldonksestraat 9

Stedenbouwkundige opzet

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Door het slopen van de kas, foliekas, waterbassin, loodsen en containervelden zijn twee woontitels toegestaan op deze locatie. Daarbij worden de twee woontitels afkomstig van de Hoevensestraat ook hier toegepast. Met de bestaande woning en schuurwoning wordt het plangebied in 6 percelen verdeeld. De grond achter het huidige aangebouwde bijgebouw (en de verlengde lijn ervan) zal als agrarische grond bij perceel 1 horen. De nieuwe woontitels worden als erf tussen de bestaande gebouwen in geplaatst. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande waardevolle bomen, die behouden blijven. Perceel 1 t/m 5 vormen samen een erf, waarbij de bestaande woning van perceel 1 de woonboerderij vormt, en de woningen van perceel 2 t/m 5 de schuurwoningen. Deze schuurwoningen worden gesitueerd achter/op de gevellijn van de bestaande woning van perceel 1. Perceel 1 heeft aan de straatzijde een siertuin met enkele bestaande solitaire bomen. Perceel 2 t/m 5 hebben een gedeelde inrit aan de Aaldonksestraat. De toekomstige woningen zijn ingetekend met een woonoppervlakte van ca. 150 m². De gewenste bouwhoogte van de woningen is één bouwlaag met een kap. De bijgebouwen van perceel 2 t/m 5 worden in het hetzelfde volume van de woning geplaatst, onder de kap die doorloopt. Onder deze kap vallen ook de privé-parkeerplekken.

Landschappelijke inpassing

- Erf aan het lint: Perceel 1 t/m 5 vormen samen een erf. Aan de straatzijde is een siertuin voorgesteld. De bestaande bomen worden behouden en enkele solitaire bomen worden toegevoegd in de voortuinen van de nieuwe percelen. Ze zorgen voor een groen straatbeeld en het versterken van het oude lint Aaldonksestraat. De bestaande hagen rond het perceel 1 worden behouden. Het is wenselijk om de huidige hoogte van de hagen aan te behouden, namelijk 1 meter hoog aan de voorzijde van de

woningen en maximaal 2 meter hoog aan de zij- en achterkanten. Tussen de percelen zijn geschoren hagen van ca. 2 meter hoog voorgesteld. Aan de achterzijden van de percelen zijn bomen op enkele plekken toegevoegd als groene afscheiding tussen de agrarische grond en het woonerf, die ook voor een dieptewerking en perspectief bieden.

- Agrarisch perceel: Om het agrarisch perceel ecologisch en landschappelijk interessanter te maken, wordt er rondom het perceel een bloemrijke akkerrand voorgesteld van ca. 6 meter breed. Op de perceelsgrens aan de oostzijde wordt een houtsingel

van minimaal 5 meter breed voorgesteld, bestaande uit struweel en boomvormers. Deze houtsingel zal zorgen voor een groene buffer tussen het woonerf en het perceel van Aaldonksestraat nummer 11.

- Doorzicht naar het open landschap: Door het hart van het nieuwe woonerf en over het erf van perceel 6 worden doorzichten opengehouden, waardoor een visuele verbinding naar het beekdal en het achterliggende landschap wordt gelegd vanaf de Aaldonksestraat.



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat 9 (Bijlage I)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING - Aaldonksestraat 9

Inspiratie voor woningen op percelen 2 t/m 5

Schuurwoning met eenvoudige vormgeving en landelijke uitstraling. Materialen en kleurgebruik in samenhang met de bestaande woning op perceel 1. Privé-parkeerplaatsen en bergingen onder de kap van de woning, passend bij het erfprincipe en voorkomen van verrommeling.

Het erf uitvoeren in gebakken klinkers (of vergelijkbaar). Om verharding te verminderen kan de gezamenlijke oprit uitgevoerd worden als een karrenspoor. Hierbij worden de bandensporen uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het erf (gebakken klinkers), tussen en buiten deze bandensporen kan gras(beton)tegels geplaatst worden. Hierdoor is het wel stevig genoeg om overheen te rijden, maar krijgt dit een groen karakter door het gras wat er doorheen groeit. Het is ook mogelijk om in plaats van een grasmengsel een bloemrijk mengsel te zaaien in het karrenspoor (bijvoorbeeld het bloemmengsel 'M6 Bloeiende voegen' van Cruyd Hoeck).



Inspiratie schuurwoningen.



Inspiratie parkeren onder kap van de woning.



Inspiratie schuurwoningen.



Inspiratie rijbaan: karrenspoor met gebakken klinkers. Optie: bloemen mengsel zaaien in plaats van gras in het karrenspoor.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Plantenlijst

Omschrijving	Soorten	Plantmaat (plantverband)	Beheeradvies
Geschoren haag Breedte minimaal 80 cm (Hoogte ca. 1 meter of 2 meter, afhankelijk van de positie)	Inheemse soorten zoals: Beukenhaag (Fagus sylvatica) Haagbeuk (Carpinus betulus) Taxus (Taxus baccata) Liguster (Ligustrum vulgare)	80/100 (Aanplant in 2 rijen)	Maximaal tweemaal per jaar geschoren te worden, de eerste keer dient gedaan te zijn vóór de langste dag (21 juni) en de tweede knipbeurt vindt plaats rond augustus tot midden september.
Solitaire bomen	Inheemse soorten zoals: Zomereik (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata) Tamme kastanje (Castanea sativa) Walnootboom (Juglans Regia)	16-18	De bomen dienen eens in de 3 jaar gecontroleerd te worden op gevaarlijke en/of zieke takken. Deze zieke takken dienen verwijderd te worden. Snoei vindt in beginfase plaats t.b.v. begeleiding, laterna wordt dit onderhoudssnoei.
Fruitbomen	Hoogstamfruitboom zoals: Appel (Malus domestica) Perenboom (Pyrus communis) Kersenboom (Prunus avium) Pruimenboom (Prunus domestica)	16-18 Hoogstam	De bomen dienen eens in de 3 jaar gecontroleerd te worden op gevaarlijke en/of zieke takken. Deze zieke takken dienen verwijderd te worden. Snoei vindt in beginfase plaats t.b.v. begeleiding, laterna wordt dit onderhoudssnoei.
Houtsingel	2- of 3-jarig bosplantsoen met de volgende soorten: 5% Ruwe berk (Betula pendula) 5% Lijsterbes (Sorbus aucuparia) 15% Hazelaar (Corylus avellana) 15% Hulst (Ilex aquifolium) 15% Gelderse roos (Viburnum opulus) 15% Liguster (Ligustrum vulgare) 15% Veldesdoorn (Acer campestre) 15% Vuilboom (Rhamnus frangula)	(Aanplant in kruislingsverband met onderlinge afstand 1,5m.)	De houtsingel worden gemiddeld na 5-7 jaar voor het eerst gedund. 50% van de boomvormers worden aan de grond afgezet. Dit kan uitgevoerd worden in de wintermaanden. Na 10-15 jaar wordt de singel weer gedund. Ook nu kan weer 50% van de overgebleven boomvormers worden afgezet. De boomvormers staan nu op de gewenste afstand van elkaar. Bij dunningen kunnen ook struiken als verjongingsmaatregel worden afgezet. Het vervolgbeheer bestaat uit het eenmaal per 10-15 jaar lokaal terugzetten van de struiken en eventueel het snoeien van overhangende takken.
Kruidenrijke akkerrand	Zaadmengsel "A6 Akkerbloemen" (Cruydt Hoeck), soorten o.a.: korenbloem, gele ganzenbloem, echte kamille, akkerleeuwenbek, grote klaproos, nachtkoekoeksbloem etc.	Zaaidichtheid gemiddeld 1 gram per m2.	Jaarrond zaaien, maar bij grote voorkeur in de nazomer of vroege herfst of in het vroege voorjaar tot half mei voor een bloemrijk resultaat. Zaaien voor de winter levert meer klaprozen op (klaprozen kiemen pas na een periode van kou). Voor bloei in volgende jaren is jaarlijkse grondbewerking (en eventueel bijzaaien) noodzakelijk. Niet combineren met grassen. Indien gezaaid in het voorjaar in een gunstige situatie kan dit mengsel al na 6-8 weken bloeien.

BIJLAGE I - Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat 9

