

Watermolenstraat ong. Oploo

DOEL Landschappelijke verantwoording/ -inpassing

DATUM 1 maart 2023

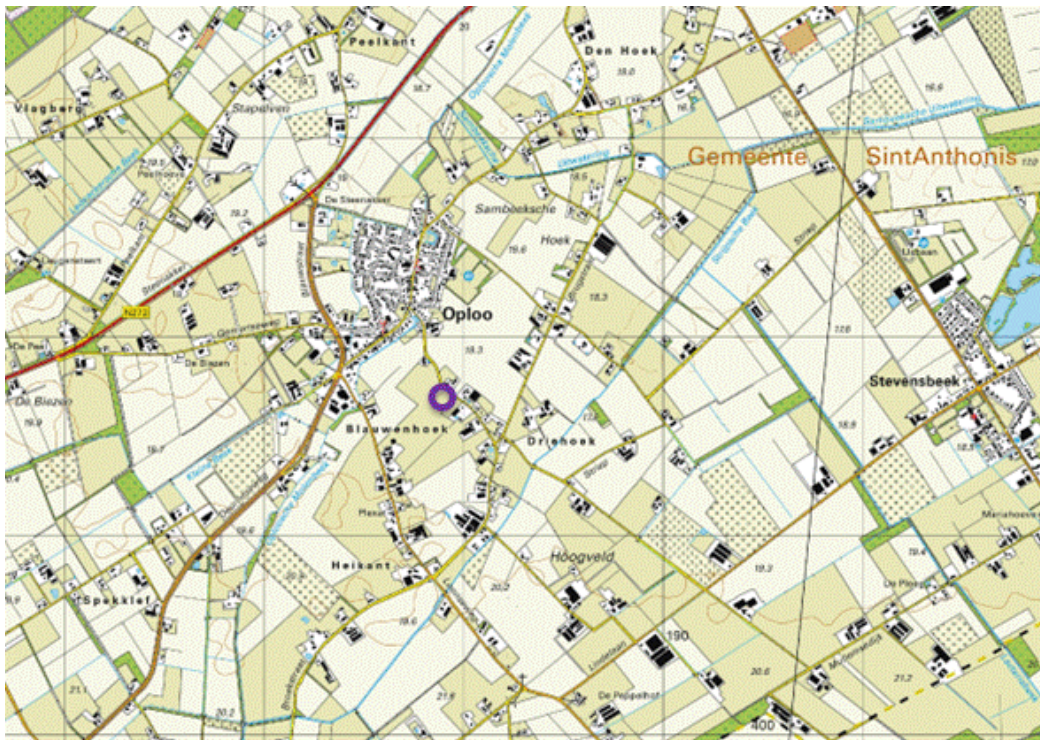
Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een Ruimte-voor-Ruimte-woning te realiseren ten westen van Watermolenstraat 6A te Oploo door middel van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Een eerder voorstel voor twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen is aangehouden, aangezien deze geen onderdeel vormden van een bebouwingsconcentratie. In overleg met de gemeente is men samen tot een andere locatie binnen de gronden van de initiatiefnemer overeengekomen. Deze locatie valt binnen de bebouwingsconcentratie waarbij rekening is te houden met de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied en een nieuwe woning goed geïntegreerd kan worden.

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Dit proces en uitwerking wordt uitgevoerd door Reland locatieontwikkeling uit Beugen. Een landschappelijke inpassing vormt hier een onderdeel van en deze memo is hiervan een uitwerking.

Locatie

Het plangebied betreft het perceel aan de Watermolenstraat te Oploo in de gemeente Land van Cuijk. (figuur 1). Het perceel is kadastraal bekend staat als gemeente Oploo, sectie M en perceel nummer 582. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 7,83 ha. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk ten zuiden van het dorp Oploo. In de omgeving zijn verschillende functies te vinden, zoals (agrarische) bedrijven, woningen en agrarische cultuurgronden. De aangrenzende gronden betreffen onbebouwde agrarische gronden en aan de andere zijde van de weg staat een burgerwoning (huisnummer 5).



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond in paars aangegeven (bron: Topotijdreis.nl)

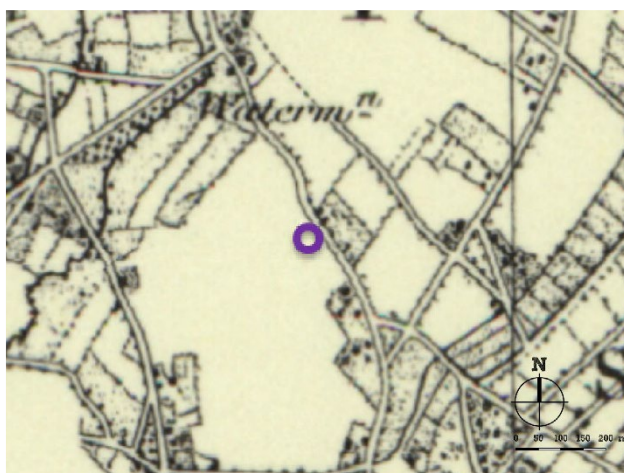
Landschap

Ontwikkeling en waarde landschap

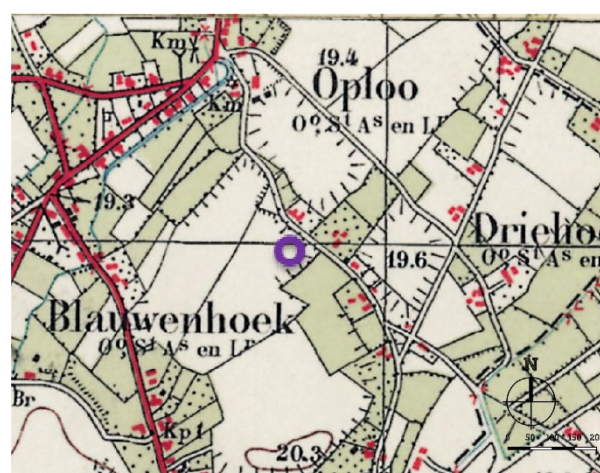
De voormalige gemeente Sint-Anthonis lag geheel in de zogenaamde 'Natte Peel'. De dorpen en gehuchten liggen op een noord-zuid gerichte zandrug. Hier was tot circa 1900 de enige plaats in de voormalige gemeente die voor bewoning droog genoeg was. Ten oosten van de zandrug ligt een laag broekgebied dat aan de ander zijde begrensd wordt door een oeverwal van de Maas. Verschillende beken in het gebied stromen naar deze Maas.

Ten zuiden van Oploo op de zandrug lagen diverse buurtschappen, waaronder Driehoek. De vroege heide-ontginningen langs de randen van de zandrug hebben een meer onregelmatige verkaveling opgeleverd. De bebouwing concentreerde zich langs de hoofdwegen als linten. Hierbij ontstond een soort kralensnoer van enkele boerenerven bij elkaar (massa) afgewisseld door een stuk open akkergebied (open). De bebouwing bestond voornamelijk uit 19^e - en 20^e- eeuwse boerderijen. Deze linten werden in de jaren 50 verdicht met enkele burgerwoningen en kleine industriële vestigingen. Later is dit gebied niet verder verdicht met nieuwe functies.

Het ontgonnen gebied kenmerkt zich door grotere wegen parallel aan de bestaande stroompjes. Haaks op deze wegen legde men kleinere wegen aan. Zo ontstond een fijnmazig, doch niet altijd even regelmatig gevormd wegnnet. De orthogonale percelen werden door deze wegen omsloten.



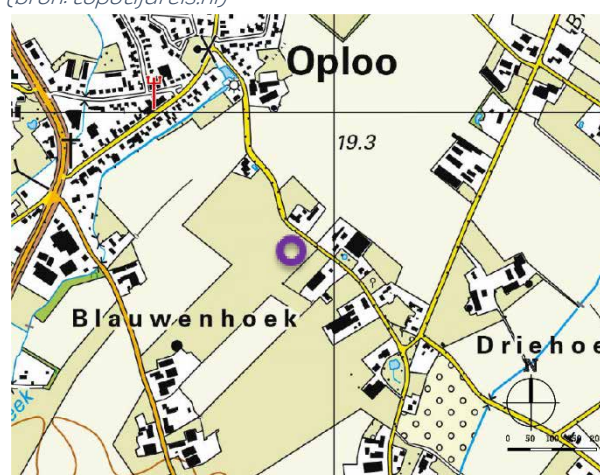
Figuur 2. Topografische kaart 1850, plangebied in paars
(bron: topotijdreis.nl)



Figuur 3. Topografische kaart 1950, plangebied in paars
(bron: topotijdreis.nl)



Figuur 4. Topografische kaart 1980, plangebied in paars
(bron: topotijdreis.nl)



Figuur 5. Topografische kaart 2017, plangebied in paars
(bron: topotijdreis.nl)

Rond 1900 kwamen op de gemeenschappelijke akkers nauwelijks landschapselementen voor. De gronden waren namelijk te waardevol voor akkergewassen en deze landschapselementen vormen dan een belemmering. Echter aan de randen van deze gemeenschappelijke akkers lagen diverse robuuste elementen, zoals houtsingels en bomenrijen. Over de gemeenschappelijke akkers liepen enkele zandpaden die beplant waren met laanbomen, vermoedelijk berk en eik.

Aan de oost- en westzijde van de gemeenschappelijke akkers lagen de beekgronden, met een slotenpatroon. Deze sloten waren veelal begroeid met singels, hagen en knotbomen. Deze elementen dienden voor het keren van vee, maar ook als gerief voor de boer.

De Watermolenstraat liep over een gemeenschappelijke akker. Een kleine concentratie boerderijen vestigden zich hier. De erven kenmerkte zich door een tuin met hagen, enkele bomen, struweel en omhaagde boomgaarden (zie zwarte puntjes op kaart 1900 nabij bebouwing). Rondom de boerenerven was genoeg beplanting voor beschutting en nut.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 zijn de kavels grootschaliger geworden en is de intensiviteit van de landbouw gegroeid. Vele landschapselementen zijn daardoor verdwenen en de boerderij zijn gegroeid met grote stallen. Ook het grondgebruik werd anders. Daar waar eerst een sterk onderscheid was tussen akker en hooilanden, liggen nu alle verschillende kavels door elkaar. Immers kunnen we met technische ingrepen alles naar onze hand zetten.

Kansen en kwaliteiten landschap

De agrarische gronden aan de Watermolenstraat zijn veelal in gebruik voor akkerbouw en grasland. De randen van de akkers zijn voornamelijk vrij van beplanting, waardoor er prachtige vergezichten ontstaan over de akkers. De horizon wordt bepaald door de singels aan de rand van het akkercomplex in combinatie met diverse boerderijen en erven.



Figuur 6. Vergezicht over akkergronden met groene horizon (bron: Google.com)



Figuur 7. Agrarisch lint met laanbomen (bron: Google.com)

De erven zijn deels omgeven door groen en grotendeels is de bebouwing zichtbaar. Dit groen bestaat uit hagen, bomen(rijen) en singels. Vanaf de weg zijn deze erven goed beleefbaar en ruim opgezet. De erven zijn waardevol voor diverse vogels, insecten en kleine zoogdieren. De groenstructuren bieden schuil- en nestgelegenheden voor diverse soorten. Vanuit deze locaties kunnen de dieren op zoek naar voedsel in de randen van de akkers en het omringende gebied.

De Watermolenstraat is beplant met kenmerkende inheemse laanbomen van essen. Aan beide zijden van de straat ligt een watergang.

Plangebied

Huidige situatie



Figuur 8. Huidige situatie met plangebied in wit (bron: PDOK.nl)

De huidige locatie is op dit moment in gebruik als grasland. De weide is omgeven door een greppel. Deze greppel vormt geen onderdeel van de keur van Waterschap Aa en Maas.

Ten zuiden van het plangebied is een paardenhouderij gevestigd. Aan de overzijde van de straat staat een langgevelboerderij. Deze geniet van het uitzicht over de weide.

Visie Gemeente

Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis

De huidige gemeente Land van Cuijk heeft nog geen actuele nieuwe visie op het buitengebied. Daarom vallen we terug op de structuurvisie van de voormalige gemeente Sint-Anthonis. De structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis is conform de RO-standaarden tot stand gekomen en tijdens de raadsvergadering op 27 januari 2014 vastgesteld.

Karakteristiek

Volgens Structuurvisie valt het plangebied onder Deelgebied 6 'Kleurenpalet'. Dit deelgebied ligt in het midden van de gemeente Sint Anthonis. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Deze agrarische bedrijven/veehouderijen liggen aan de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen op hoger gelegen gronden. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, een stukje LOG, relatief veel burgerwoningen en recreatief agrarisch gebruik (paarden). Binnen deelgebied 6 zijn, in vergelijking met de andere deelgebieden, de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Zo bestaat het deelgebied uit bebouwingsconcentraties, open en halfopen linten buiten de kernen, en solitaire bebouwing binnen en buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied gaan bepalen.



Figuur 9. Structuurvisie Buitengebied Sint-Anthonis, deelgebied 6 'Kleurenpalet'

Ambities

Kleurenpalet is het oude agrarische landschap. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat hand in hand met verbrede ontwikkelingen. Waarbij agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Belangrijk hierbij is dat deze functionele ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. De gemeente zal daarom terughoudend zijn naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied. Daarbij kijken we niet alleen naar de actuele situatie en concrete aanvraag, maar ook naar de potentiële doorontwikkelrisico's op de middellange termijn.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Landschappelijke randvoorwaarden

De nieuwe ontwikkeling vormt onderdeel van de landschapskarakteristieken uit de 'Oude zandontginningen'. De ontwikkeling wordt in samenhang met de bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Hierdoor blijven de landschappelijke kenmerken (vergezichten) in de omgeving gewaarborgd.

Daarnaast is het wenselijk om binnen de ontwikkeling meer variatie te hebben aan landschapselementen met daarbij gevarieerd zicht op de bebouwing en het achterland.

In architectuur en beeldvorming past op de locatie het best een landelijke woning met agrarische kenmerken. De nieuwe ontwikkeling wordt in harmonie ontwikkeld met de bestaande bebouwing in het gehucht Driehoek.

Milieutechnische randvoorwaarden

De minimale afstand tot de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woning die gehanteerd moet worden tussen het naastgelegen agrarische bouwblok is 50m.

Wensen initiatiefnemer

Ten aanzien van de planvorming zijn er een paar expliciete wensen vanuit de initiatiefnemer opgegeven:

1. Zicht vanuit de woning en vanaf het terras achter de woning op het achterliggende landschap. Geen hoge beplanting in de randen.
2. Op het bijgebouw komen zonnepanelen. Rekening houden met niet al te hoge beplanting aan de oostzijde van het bijgebouw.

Planvoornemen

Ruimtelijk concept

De structuur aan de Watermolenstraat gekenmerkt door onbebouwde en bebouwde percelen. Door de situering van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woning op enige afstand van de zuidoostelijke buurwoning wordt aangesloten op deze afwisseling.

De Ruimte-voor-Ruimte-woning is bereikbaar via een inrit vanaf de Watermolenstraat. De locatie van de inrit wordt zo gesitueerd dat kap van bomen niet nodig is.

Het nieuwe erf wordt aangekleed met typische erfelementen. Hierbij is afwisseling van deels open (vergezicht) en dicht (massa) wenselijk. Aan de voorzijde is deze transparant met haag en enkele bomen en aan de zijkanten semi-transparant tot dicht met een hoge haag en singel.

De architectuur van de bebouwing heeft relatie met de karakteristieke bebouwing van de boerderijen in het gehucht Driehoek.



Figuur 10. Stedenbouwkundig voorstel met zichtrelaties landschap

Landschappelijk voorstel

De nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woning krijgt een forse groene inpassing tegen de noordwestelijke zijdelingse perceelsgrens. Dit maakt dat de bebouwingsconcentratie goed beëindigd wordt en dat er vanaf de straat wel doorzichten naar de achter gelegen es aanwezig zijn. De overige randen worden groen aangezet.

Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de zonoriëntatie van de achtertuin, door inzet van lage elementen. Immers ligt deze op het zuiden en hoge opgaande beplanting zou veel schaduw opleveren in de achtertuin en het uitzicht over de landerijen vanuit de woning en tuin belemmeren. Met de beplantingskeuze wordt een meerwaarde gecreëerd voor de lokale fauna, met name vogels en kleine grondgebonden zoogdieren (zoals egel, konijnen en muizen).

Figuur 11. illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen. Deze zijn genummerd, wat correspondeert met de illustratie.

a



Figuur 11. Landschapsvoorstel (zie voor maatvast ondergrond Bijlage I)

1. Omhaagde voortuin (erf)
2. Zijerf met boom en haag (i)
3. Houtsingel (i)
4. Achter- en zijerf met gemengde haag en houtsingel (i)
5. Waterinfiltratie (erf)
6. Inrit (erf)

(i): inpassingsmaatregel

(erf): Geen onderdeel van de inpassing

1. Omhaagde voortuin

De woning staat op gepaste afstand van de Watermolenstraat (circa 9m vanaf de voorste perceelsgrens). Hierdoor vormt deze geen belemmering voor de bestaande boomkronen aan de Watermolenstraat. De voortuin wordt omhaagd met een groene inheemse haag in de soorten als Groene Beuk (*Fagus sylvatica*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*) en Veldesdoorn (*Acer campestre*).

2. Zijerf met boom en haag

Voor- en ter hoogte van het bijgebouw staat een lage haag van inheemse soorten met een markante boom om het woonperceel landschappelijk te markeren

3. Houtsingel

De achtertuin wordt afgeschermd met een houtsingel van inheems bosplantsoen. De singel kan en mag ondersteund worden door een wal van maximaal 0,5m hoog.

4. Achter- en zijerf met gemengde haag en houtsingel

De achtertuin wordt afgeschermd met een gemengde haag. Diverse soorten bosplantsoen worden geplant, die samen een meerwaarde bieden voor verschillende vogels en kleine zoog- en knaagdieren. De haag is laag tot middelhoog, waardoor men vanuit de woning en vanaf het terras zicht behoudt op het achterland.

Om de noordwestzijde hard te begrenzen met een robuust landschapselement, wordt ter hoogte van de woning een houtsingel geplant. Deze singel loopt in de achtertuin over in de eerdergenoemde gemengde haag in combinatie met een rij 1^e orde landschapsbomen.

5. Waterinfiltratie

Het water wat op daken en verharding valt kan ter plekke worden geïnfiltreerd in een aangelegde laagte. Deze laagte staat niet in verbinding met de bestaande greppels.

6. Inrit

De inrit wordt gesitueerd tussen twee bomen, is maximaal 4,5m breed en blijft minimaal 2,5m uit de stam van de bestaande bomen. De bestaande greppel wordt overkluisd met een duiker.



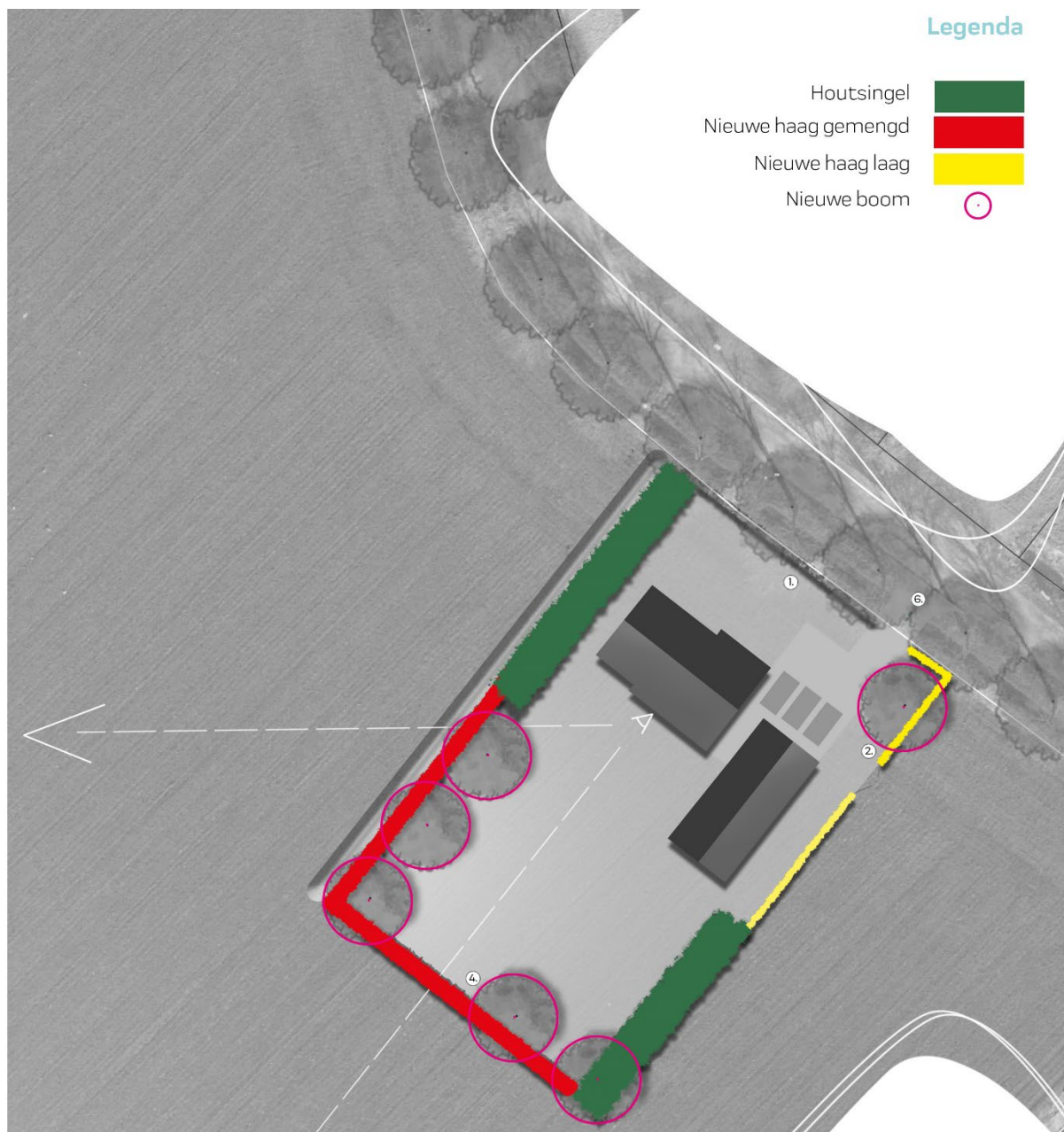
Figuur 12. Referentiebeeld gemengde haag



Figuur 13. Referentiebeeld houtsingel

Beplantingsplan

In het beplantingsplan worden de nieuw aan te leggen landschapselementen benoemd, beschreven en gemaatvoerd. Er wordt keuzevrijheid gegeven met de aanleg van verschillende soorten per element. Hiermee kan men later bij aanleg van de tuin kiezen welke soort het best bij de tuin past. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van het beheer van het element.



Figuur 14. Beplantingsplan landschappelijke inpassing (zie voor maatvast ondergrond Bijlage II)

HAAG LAAG

30 meter – 120 stuks

Afbakening

- ✓ Een knip- of scheerheg is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.
- ✓ Indien een beheereenheid wordt doorsneden door een doorgang met een breedte van maxi- maal 5 meter kunnen de beheereenheden als één beheereenheid worden aangevraagd.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Keuze uit de volgende soorten:
 1. Carpinus betulus (Haagbeuk)
 2. Acer campestre (Veldesdoorn)
 3. Fagus sylvatica (groene Beuk)
 4. Ligustrum vulgare (Liguster)
- ✓ Het betreft een éénrijig of tweerijig element.
- ✓ Plantafstand: 4 stuks per meter in een rij

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 1 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 0,8 meter en maximaal 1,2m.
- ✓ Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- ✓ Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

GEMENGDE HAAG LAAG

60 meter – 240 stuks

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in groepsverband (5 stuks bij elkaar) met de volgende soorten:
 1. 25% Carpinus betulus (Haagbeuk)
 2. 25% Cornus mas (gele kornoelje)
 3. 25% Fagus sylvatica (groene beuk)
 4. 25% Acer campestre (Veldesdoorn)

- ✓ Het betreft een tweerijig element in kruislings verband.
- ✓ Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 1,0 meter en maximaal 1,5m en is minimaal 0,7m breed.
- ✓ Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- ✓ Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

LANDSCHAPSBOOM of BOMENRIJ

6 stuks

Afbakening

- ✓ Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant landschapsboom, minimaal maat 10-12 en goed verankeren.
Keuze uit de volgende soorten:
 1. Tilia platyphyllos (Linde)
 2. Juglans regia (Okkernoot)
 3. Castanea sativa (Tamme kastanje)
 4. Prunus avium (Kers streekeigen soort)
 5. Carpinus betulus (Haagbeuk)
 6. Quercus robur (Zomereik)
 7. Aesculus hippocastanum (Paardenkastanje)

Beheervoorschriften

- ✓ Gedurende de 10 jaar worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- ✓ Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.

- ✓ Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- ✓ Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

HOUTSINGEL

55x6m – 112 stuks

Afbakening

- ✓ Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken.
- ✓ Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als hakhout te beheren en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 10 en 25 jaar.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Het volgende assortiment toepassen:
 - 15% **Acer campestre (Veldesdoorn)**
 - 15% **Rhamnus frangula (Vuilboom)**
 - 15% **Rosa canina (Hondsroos)**
 - 5% **Prunus avium (Zoete kers)**
 - 5% **Sorbus aucuparia (Lijsterbes)**
 - 15% **Euonymus europaeus (Kardinaalsmuts)**
 - 15% **Ilex aquifolium (Hulst)**
 - 15% **Viburnum opulus (Gelderse roos)**
- ✓ Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter (4 rijen).
- ✓ Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweid wordt.

Beheervoorschriften

- ✓ Ten minste 75% van de oppervlakte van 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).
- ✓ Er mag maximaal één overstaander per 100m² worden behouden.
- ✓ 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 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 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.
- ✓ Slootmaaisel, 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.

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond



Legenda

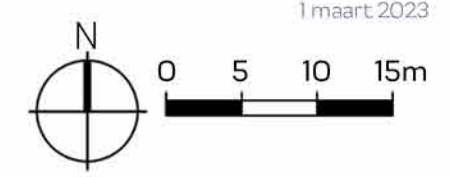
- Nieuwe bebouwing
- Inrit
- Parkeerplaats
- Houtsingel
- Agrarische grond
- Laagte waterinfiltratie
- Nieuwe haag gemengd
- Nieuwe haag laag
- Nieuwe boom
- Bestaande boom
- Zicht op achterland
- Plangebied

Woning

Bijgebouw



Watermolenstraat ong.
Oploo
Voorstel
1 maart 2023

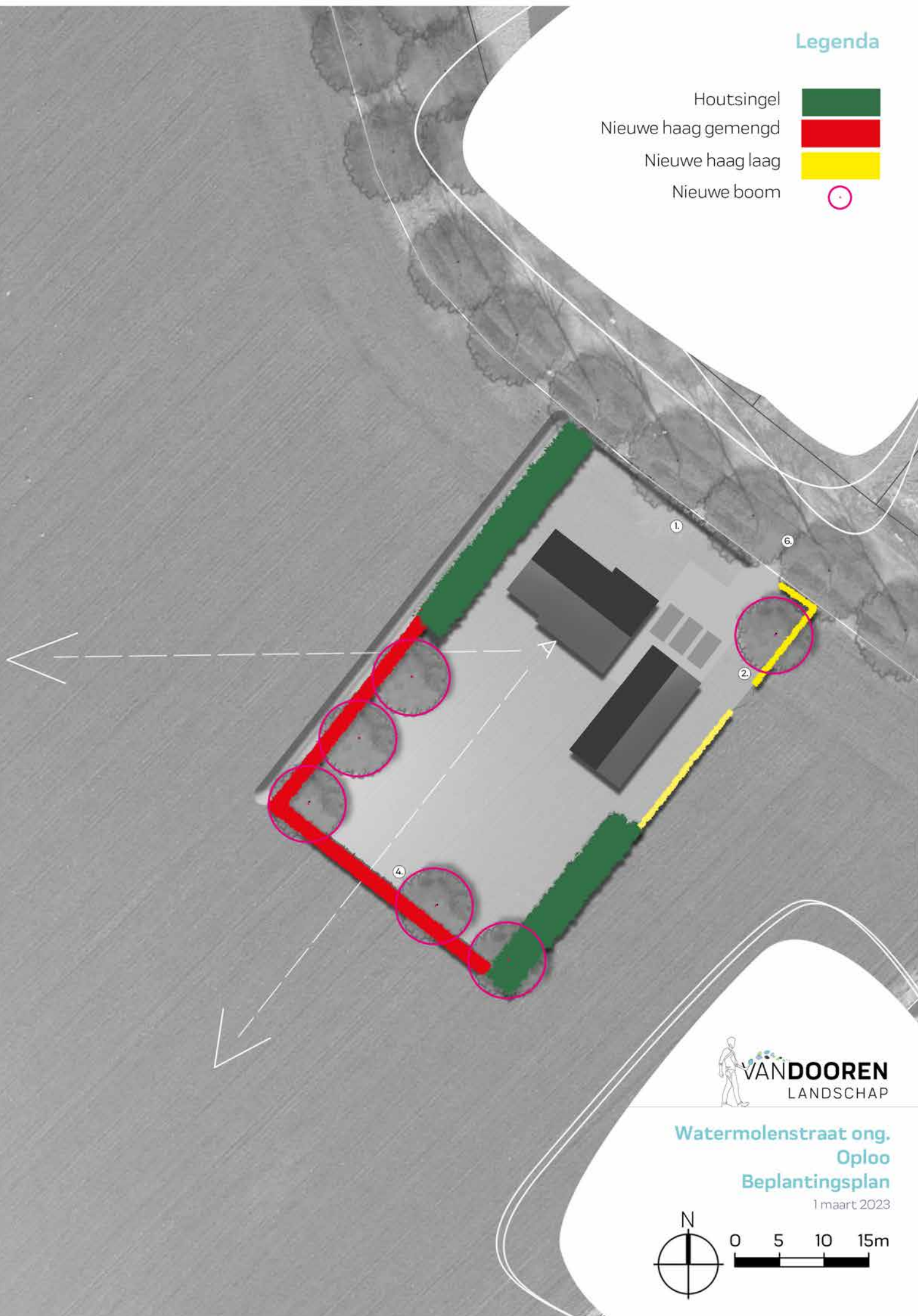


Bijlage I

Beplantingsplan op maatvastе ondergrond

Legenda

Houtsingel
Nieuwe haag gemengd
Nieuwe haag laag
Nieuwe boom



 **VANDOOOREN**
LANDSCHAP

Watermolenstraat ong.
Oploo
Beplantingsplan

1 maart 2023

