

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RIJKSWEG 31, DORST

ORDITO.NL





LANDSCHAPPELIJKE INPASSING - RIJKSWEG 31, DORST GEMEENTE OOSTERHOUT

Planstatus	ontwerp
Datum	27 - 10 - 2021
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E	info@ordito.nl
T	0161 801 022
I	www.ordito.nl
KVK	54811554

1. INLEIDING

Op het perceel Rijksweg 31 wordt de bestemming van het voormalige bedrijf (hondenkennel) met bedrijfswoning vervangen door de bestemming Wonen. Voor het plan wordt een wijzigingsplan opgesteld. Een voorwaarde hiervoor is dat voorzien dient te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”.

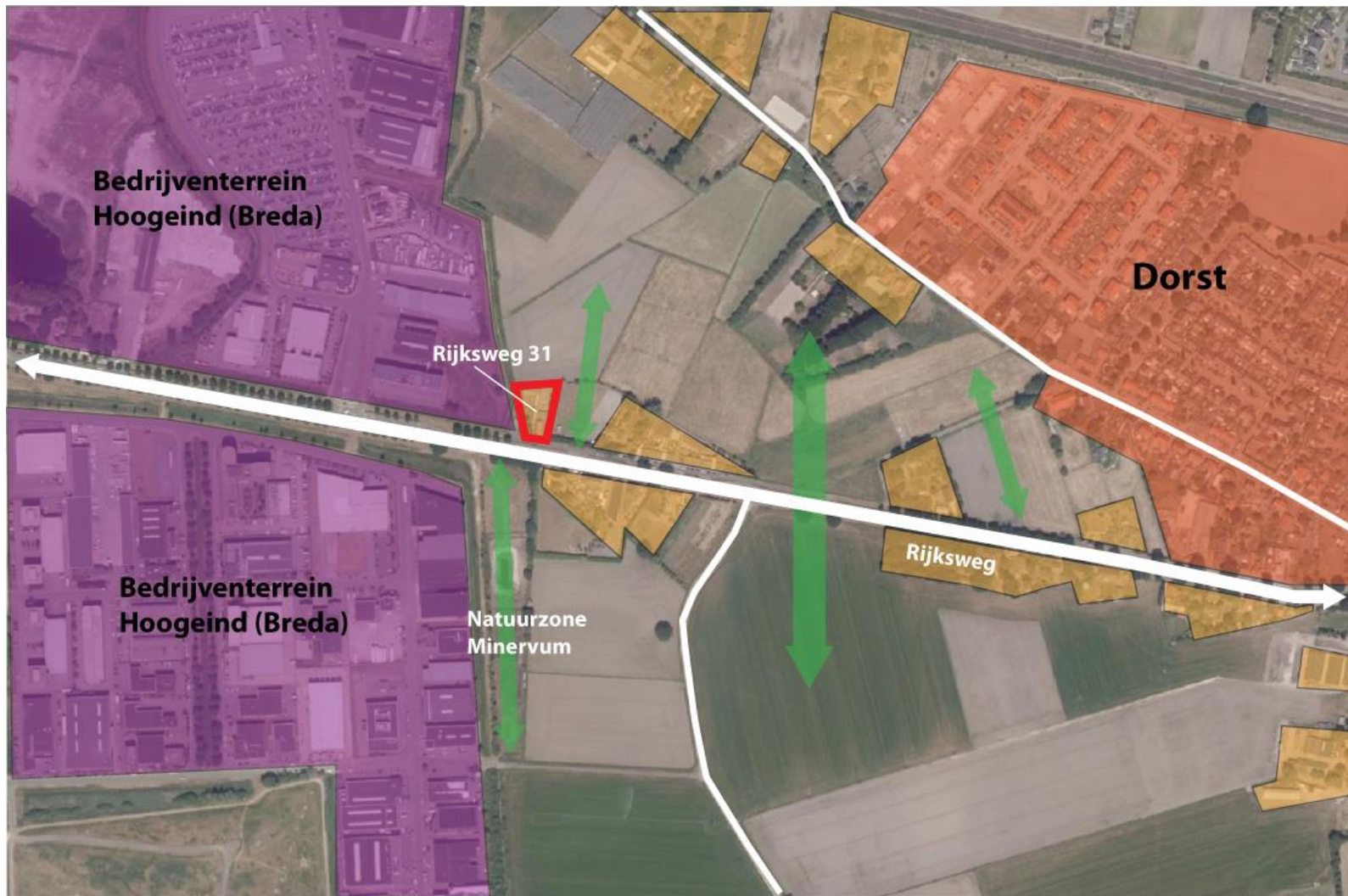
Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van de genoemde notitie is de ontwikkeling Rijksweg 31 Dorst aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling.

Voor categorie 2 ontwikkelingen geldt voor de omvang van de landschappelijke inpassing de volgende formule:

“de lengte van 3 zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter
landschappelijke inpassing”

In dit geval heeft het bestemmingsvlak een lengte van 3 zijden van 102 meter (18 + 48 + 36 m). Dit betekent dat de landschappelijke inpassing een omvang van $102 \times 3 \text{ meter} = 306 \text{ m}^2$ dient te hebben.



Figuur 1 Bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur Rijksweg 31 Dorst en omgeving (Bron: Google Maps)

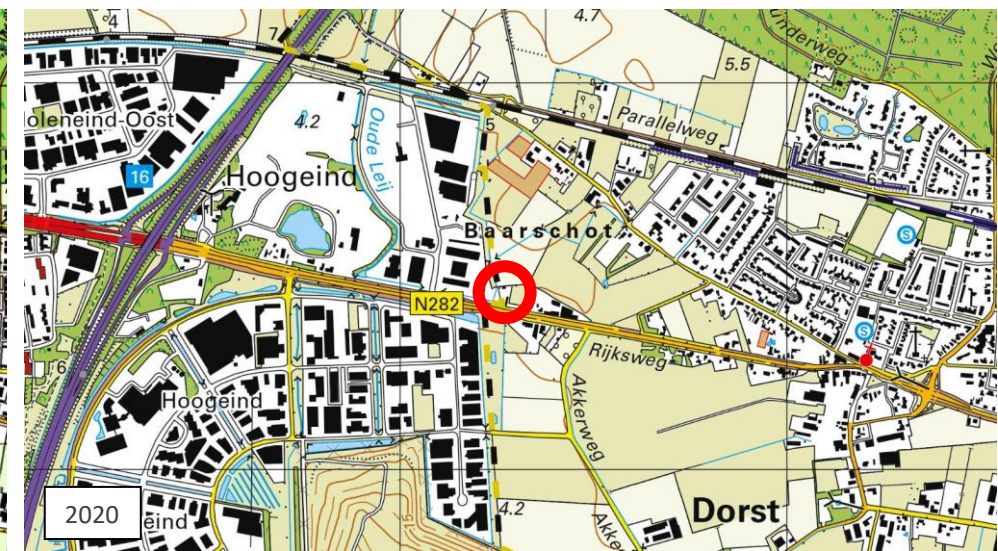
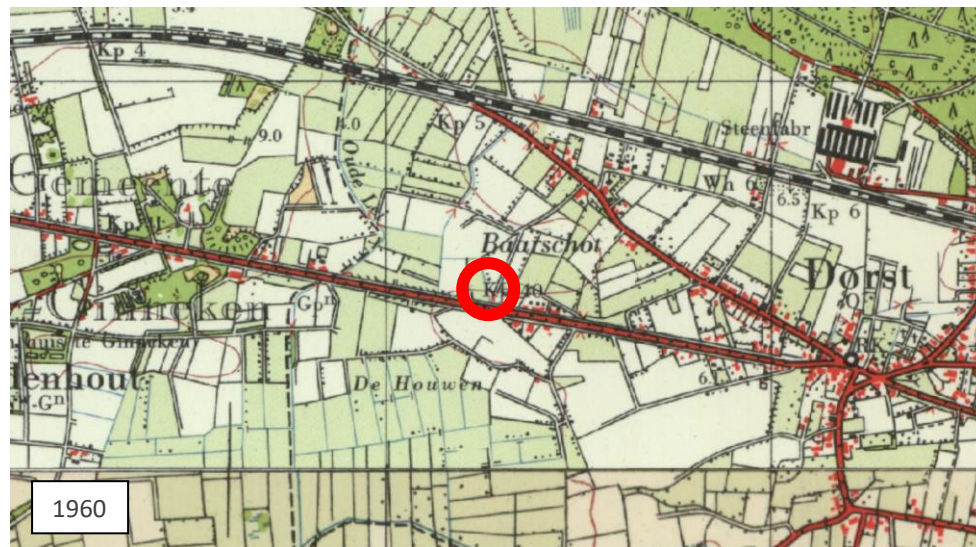
2. ANALYSE BESTAANDE SITUATIE LANDSCHAP

Dorst maakt deel uit van de gemeente Oosterhout. Het is een dorp in het groen: Dorst bevindt zich op de grens van een overwegend open akkerland en een groot aaneengesloten bosgebied: de boswachterij Dorst. Aan de zuidkant wordt de grens met Breda gevormd door een beek: de Molenleij. Het golfterrein Toxandria aan de oostzijde ligt op het grondgebied van Gilze-Rijen. Dorst wordt doorsneden door twee bovenlokale infrastructuurlijnen: een drukke provinciale Rijksweg (N282) en de spoorlijn Breda-Tilburg. Een groot deel van het plangebied ligt in het zogenaamde grondwater beschermingsgebied van de waterzuivering Dorst.

Het landschap rondom Dorst is –zoals in grote delen van het Noord-Brabantse deklandschap- in cultuur genomen vanuit een lintvormig esdorp. Traditioneel werden de hoogste delen als bouwland (nabij de kern) en de laagste delen als grasland (nabij de beek) in gebruik genomen. Als bemesting gebruikte men de organische mest uit de potstallen, vermengd met heideplaggen of bosstrooisel. Door deze mest honderden jaren lang op de akkers op te brengen ontstonden de zogenaamde enkeerdgronden, gronden met een sterk humeuze bovenlaag die ook nu nog de betere landbouwgronden in het gebied zijn. Vergelijking verkavelingspatroon situatie 1960 en nu. De combinatie van kunstmest, infrastructuur, ruilverkaveling maakte dat in een relatief kort tijdsbestek dit kleinschalige landschappelijk mozaïek heeft plaatsgemaakt voor een grovere verdeling in functionele ruimten. De percelen hebben meer rechthoekige en rationelere vormen. Het vroegere beekdal is niet meer als zodanig herkenbaar.



Figuur 2 Landschappelijke hoofdstructuur, ontwerp Omgevingsvisie Oosterhout (plangebied in rode cirkel) (Bron: Ontwerp Omgevingsvisie Oosterhout)



Figuur 3 Vergelijking verkavelingspatroon 1960 – 2020 (Bron: Topotijdreis)

BESTAANDE SITUATIE

Bedrijventerrein
Hoogeind
(gemeente Breda)

bestaande bomen
soort: essen

bestaande haag
soort: laurier

bestaande verharding
verharding buitenverblijven kennel

bestaande bomen
soort: essen

bestaande haag
soort: coniferen

bestaande woning
aanbouw aan achterzijde

Rijksweg

Bedrijventerrein
Hoogeind
(gemeente Breda)

Natuurgebied
Minervum

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Rijksweg 31 - Dorst (gemeente Oosterhout)

9 juli 2021

projectnr. 21015

(maten zijn indicatief)

schaal 1: 1.000

0 m

50 m

3. ANALYSE BESTAANDE SITUATIE STEDENBOUW

Dorst is - ontstaan uit een kleine boerengemeenschap dat -lopend- op ongeveer een uur gaans ligt van Breda. Er is een kaart (in 1656 gemaakt door de landmeter Christoffel Verhoff) die Dorst toont als een dorp van ruim 50 behuizingen. De meeste huizen staan aan de open ruimte van het “Breetvenne”, de latere Groenstraat, en verder aan de Baarschotsestraat en de Bavelstraat. Of de kern van Dorst ook oorspronkelijk op deze plek lag is onbekend. Als nederzetting gaat Dorst mogelijk al terug naar de vroege middeleeuwen. Er liggen een aantal gemeentelijke monumenten in Dorst, met name aan de Baarschotsestraat en de Wethouder van Dijklaan. De kerk is een rijksmonument.

Essentieel in de ruimtelijke structuur van Dorst is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als langgerekte linten kon ontwikkelen (‘spinnenweb’). Dit leverde een fraai patroon op met een afwisselende bebouwing en een uitgesproken relatie met het landschap. Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat Dorst omstreeks 1900 nog niet meer is dan een aantal bebouwingslinten, dat samenkomt rond de kruising van de Rijksweg met de Spoorstraat. De parallel aan de Rijksweg gelegen spoorweg Breda-Tilburg is dan al aangelegd. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik met ten noorden van de spoorlijn een heide- en bosgebied. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie wordt het historische wegen-patroon van Dorst van redelijk hoge waarde beschouwd (op een schaal van redelijk hoog tot zeer hoog).

Ook heden ten dage fungeren deze oude linten en wegen als structuurdrager van Dorst. Op basis van verschijningsvormen en ontstaanswijze zijn er drie typen lint te onderscheiden in Dorst: de Rijksweg, de linten in het dorp zelf en de meer agrarische linten in het gebied ten zuiden van de Rijksweg. In de jaren ’60 en ’70 is Dorst nogal explosief gegroeid met als resultaat een nogal eenvormig

stedenbouwkundig beeld dat afwijkt van de variëteit van de tot dan toe gebouwde voorzieningen.

De omgeving van het plangebied Rijksweg 31 is de afgelopen decennia sterk veranderd. Van oudsher waren de spoorlijn, de Rijksweg en de Baarschotsestraat al aanwezig. Langs de Rijksweg en Baarschotsestraat was verspreide lintbebouwing aanwezig. Vanaf de jaren 1970 zijn Breda en Dorst steeds meer naar elkaar toegegroeid. In de jaren 1970 werden de wijk Heusdenhout en de snelweg A 27 aangelegd, waarbij de afrit Breda-Noord een directe aansluiting van de Rijksweg op de snelweg vormt. Vanaf eind jaren 1990 is het bedrijventerrein Hoogeind aan weerszijden van de Rijksweg ontwikkeld. Momenteel worden de laatste bedrijfspanden op dit terrein gerealiseerd, direct naast het plangebied Rijksweg 31. De verstedelijking van Breda is op deze wijze tot op de perceelsgrens van het plangebied gekomen. Ook Dorst zelf heeft de afgelopen jaren door de bouw van de woonwijk tuindorp Baarschot een ontwikkeling in westelijke richting gemaakt.

Het plangebied Rijksweg 31 betreft een oudere woning met een mansardekap van één bouwlaag met een kap. De woning staat direct aan de parallelweg langs de Rijksweg op een aan de voorzijde smal perceel. Het perceel met een oppervlakte van circa 1.326 m² waaiert naar achteren toe uit. Voorheen was achter de woning een hondenkennel in de aanbouwen en buitenverblijven gevestigd.

Aan de oost- en westzijde wordt het perceel door bestaande hagen en bomen (essen) omgeven. Aan de smalle voorzijde van het perceel zijn een inrit en pad naast de woning gelegen, alsmede een kleine tuin omgeven door een haag.

Aan de westzijde grens het plangebied aan een watergang met direct daar achter het bedrijventerrein Hoogeind. Aan de oostzijde ligt een door hagen omgeven weiland. Ten noorden van het plangebied liggen open agrarische gronden.

4. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJK UITGANGSPUNTEN NIEUWE ONTWIKKELING

Op basis van de omgevingskenmerken gelden de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het perceel Rijksweg 31 Dorst:

- Behoud bestaande woning met bestaande bijbehorende bouwwerken en omzetten bestemming van Bedrijf naar Wonen;
- Slopen en verwijderen verharding van de voormalige buitenverblijven van de hondenkennel
- De landschappelijke inpassing heeft conform de “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” een omvang van 306 m²;
- Aan de west- en oostzijde komen stroken met landschappelijke inpassing met een breedte van 2,5 meter en een totale oppervlakte van ca. 310 m²;
- Behoud 8 bestaande bomen (essen) aan de westzijde;
- Behoud 7 bestaande bomen (essen) aan de oostzijde;
- Behoud bestaande laurierhaag aan de westzijde;
- Vervangen bestaande coniferenhaag door een nieuwe haag van inheemse soorten, bijvoorbeeld beukenhaag;
- Aanplant 3 nieuwe hoogstamfruitbomen.

Bedrijventerrein
Hoogeind
(gemeente Breda)

1. behoud bomen
soort: essen

2. behoud haag
soort: laurier

4. nieuwe hoogstamfruitbomen
3 stuks

1. behoud bomen
soort: essen

3. vervangen haag
coniferen vervangen
door beukenhaag

Rijksweg

Landschappelijke inpassing
- categorie 2
- omvang 310 m²

Bedrijventerrein
Hoogeind
(gemeente Breda)

Natuurgebied
Minervum

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
Rijksweg 31 - Dorst (gemeente Oosterhout)
27 oktober 2021
(maten zijn indicatief)
schaal 1: 1.000
0 m 50 m

5. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Voor het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijk en stedenbouwkundig in het bestaande beeld van de lintbebouwing langs de Rijksweg.

De landschappelijk inpassing rondom het perceel moet conform de “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” een omvang hebben van 306 m².

De landschappelijke inpassing loopt rondom het grootste deel van het perceel. Uitzonderingen zijn de zuidzijde langs de Rijksweg, waar de bestaande woning en de inrit direct aan de straat is gelegen. Aan de noordzijde wordt een open zichtlijn vanuit de woning richting het aangrenzende open agrarische gebied open gehouden. De landschappelijke inpassing bestaat uit een strook van 2,5 meter breed rondom het perceel met daarin (bestaande) hagen en bomen. In totaal een oppervlakte van ca. 310 m².

5.1. Sloop buitenverblijven en verharding hondenkennel

In het kader van de “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” geldt de sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en het verwijderen van verharding als een maatregel voor het investeren in de kwaliteitsverbetering. Deze sloop maakt echter geen onderdeel uit van de feitelijke landschappelijke inpassing, en is daardoor ook niet nader opgenomen in de juridische regeling. Omdat er echter door de sloop van de voormalige buitenverblijven en verhardingen een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt, is deze hier wel benoemd.

De te slopen buitenverblijven en de verhardingen hebben een omvang van circa 350 m² (ca. 25% van het gehele perceel).



Figuur 4 Te slopen voormalige buitenverblijven hondenkennel en verhardingen

5.2. Realiseren open doorzicht

Door het slopen van de voormalige buitenverblijven van de hondenkennel ontstaat er een open doorzicht vanuit de woning naar de achterliggende open agrarische gronden.

5.3. Behoud bestaande bomen

De bestaande bomen (essen) langs de westelijke en oostelijke grens van het perceel blijven behouden. In totaal betreft het 15 bomen.

Beheer

- Het beheer van de bomen bestaat uit het indien nodig 1 maal per jaar snoeien.

5.4. Behoud laurierhaag

Aan de westzijde van het perceel staat een volgroeide laurierhaag op de perceelsgrens met een lengte van circa 65 meter. Deze laurierhaag blijft behouden.

Beheer

- Het beheer van hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren



Figuur 5 Te behouden bomen (essen) en laurierhaag westzijde (Bron: Google Maps)

5.5. Vervagen coniferen haag door beuken haag

Aan de oostzijde van het perceel is momenteel een lage coniferen haag aanwezig met een lengte van circa 54 meter. Deze coniferen haag zal over de volledige lengte vervangen worden door een beuken haag, die beter in het landschappelijke beeld past.

Aanplant

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Plantmaat	plantafstand
Fagus Sylvatica	Beuk	100/125	5 stuks/m – 1 rij

Beheer

- Het beheer van hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:
Bij beuk (fagus) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

5.6. aanplant hoogstamfruitbomen

In de noordwesthoek van het perceel worden 3 nieuwe hoogstamfruitbomen aangeplant.



Figuur 6 Te behouden bomen (essen) en door beuken haag te vervangen coniferen haag aan oostzijde (Bron: Google Maps)

6. KOSTENRAMING AANPLANT EN BEHEER

In onderstaande tabel is een kostenraming opgenomen voor de aanplant en het beheer van de landschappelijke inpassing, gebaseerd op de normbedragen uit de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA).

Kostenraming aanleg en beheer landschapselementen						
	Oppervlakte/ aantal	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer 10 jaar, norm per eenheid	Kosten beheer 10 jaar	totaal
Aanplant nieuwe beukenhaag / Knip- en scheerheg oostzijde ter plaats coniferenhaag	54 m	€ 19,60/m	54 m x € 19,60 = € 1.058,40	€ 11,70/m	54 x € 11,70 = € 631,80	€ 1.690,20
Behoud bestaande laurierhaag westzijde	65 m		Al aanwezig	€ 11,70/m	65 x € 11,70 = € 760,50	€ 760,50
Behoud bestaande bomen (essen) aan west- en oostzijde	15		Al aanwezig	€ 55,40 / boom	15 x € 55,40 = € 831,-	€ 831,-
Aanplant hoogstamfruitbomen	3	€ 60,62/stuk	3 x € 60,62 = € 181,86,-	€ 55,40 / boom	3 x € 55,40 = € 166,20,-	€ 348,06,-
Totaal kostenraming aanleg en beheer landschapselementen						€ 3.629,76