

GEMEENTE OSS

Toelichting landschappelijke inpassing en
kwaliteitsbijdrage

Lutterstraat 2 Lithoijen en Vlierstraat 17
Oijen



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocaties	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context planlocaties	4
Lutterstraat.....	4
Vlierstraat	6
2.2. Nota Landschapsbeleid Gemeente Oss (2015).....	6
Oeverwal	6
Komgebied.....	7
2.3. Planvoornemen	7
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	9
3.1. Inpassing locatie Vlierstraat	9
3.2. Inpassing locatie Lutterstraat	10
Straatzijde Lutterstraat (westzijde)	10
Zuidzijde.....	11
Oostzijde (landschappelijke zijde)	11
3.3. Kwaliteitsbijdrage locatie Lutterstraat.....	12
3.4. Beplantingslijst	14
Vlierstraat.....	14
Lutterstraat.....	14

Bijlagen: tekeningen landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van onderhavig landschappelijk inpassingsplan is tweeledig. Aan de Lutterstraat te Lithoijen wordt een perceel met bedrijfsloodsen en een bedrijfswoning herbestemd van agrarisch naar niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de Vlierstraat te Oijen wordt een agrarische bestemming en bouwvlak gesaneerd waarbij de bedrijfswoning wordt bestemd tot burgerwoning met een bijgebouw. Een vereiste bij bovenstaande planvoornemens is een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding op beide locaties. Voor de locatie aan de Lutterstraat dient naast de reguliere inpassing een landschappelijke kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

In voorliggend document wordt het landschapsplan voor beide locaties toegelicht in woord en beeld. Allereerst wordt de ruimtelijke context en de karakteristieken van het landschap beschreven. Daarna volgt de toelichting van de landschappelijke inpassing van de planlocaties. Ten slotte wordt voor de locatie aan de Lutterstraat de benodigde kwaliteitsbijdrage berekend en beschreven.

Update november 2019

De plannen voor de inrichting van het bedrijfsgedeelte van de Luttersstraat bleken onwerkbaar te zijn. De inrit aan de straatzijde was te smal voor vrachtagens om te kunnen laden en lossen en de roldeur in de zijgevel kon niet goed worden bereikt. Om deze reden is de inrichting herzien en vervolgens is het landschapsplan is hierop aangepast.

1.2. Planlocaties

De planlocaties liggen aan de Lutterstraat aan de rand van Lithoijen en de Vlierstraat, nabij de kern van Oijen. Beide locaties liggen in het buitengebied van gemeente Oss. Het landschap wordt bepaald door het agrarisch gebruik en de karakteristieken van het rivierenlandschap van de Maas. Onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van beide locaties.



Ligging planlocaties (luchtfoto Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocaties

Lutterstraat

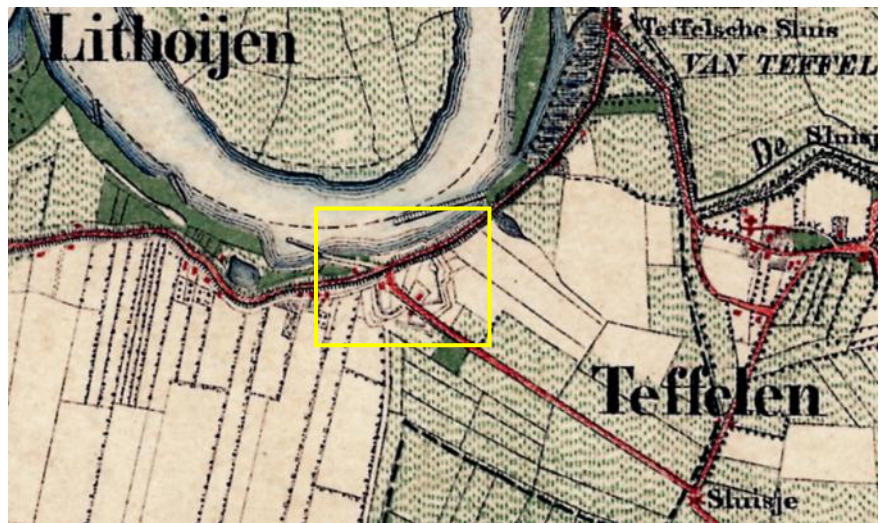
De Lutterstraat is een zijweg van de provinciale weg N625, de John F. Kennedybaan. De planlocatie ligt aan de kruising van deze wegen, en maakt deel uit van een klein bebouwingscluster met enkele (agrarische) bedrijven en woningen, en een kleine jachthaven aan de Oude Maas. Het omliggend gebied kent overwegend een agrarisch gebruik, in de vorm van akker- en weidepercelen. De wegen worden begeleid middels laanbeplanting en de (boeren-)erven zijn veelal rijk beplant met erfbeplanting.

De planlocatie bestaat uit opslagloodsen, erfverharding en een bedrijfswoning aan de kruising van de Lutterstraat en de provinciale weg. Aan de noordzijde van de loods zit inpandig een mantelzorgwoning. De locatie wordt omgeven door erfbeplanting zoals bomenrijen en –groepen, struweelhagen en een groenwal. Aan de Lutterstraat zit een brede verharde inrit.



Locatie Lutterstraat

De planlocatie aan de Lutterstraat ligt ter plaatse van een bijzonder historisch element, namelijk het fort van Luttereind. Dit maakte deel uit van het verdedigingsstelsel van Lithoijen, die uit drie verdedigingswerken bestond en op zijn beurt weer deel uit maakte van de Noord-Brabantse Waterlinie. Het fort van Luttereind is opgericht in 1833 en diende om de verhoogde weg tussen Oss en Lithoijen te beschermen en zonodig te kunnen afsluiten. Het bestond uit aarden wallen met een brede gracht eromheen.



Uitsnede van de topografische kaart van 1873 met daarop het fort van Luttreind aangegeven. (topotijdreis.nl)

De gemeente Oss heeft de ambitie om deze cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Hieraan wordt invulling gegeven door de Contouren en de entrees van het voormalig fort te markeren in het landschap. Onderhavig planvoornemen biedt mogelijkheden voor een eerste aanzet van het gedeeltelijk zichtbaar maken van het voormalige fort. De gemeente heeft middels een ontwerp kenbaar gemaakt dat een gedeelte van de gracht op het huidige perceel van de planlocatie heeft gelegen. De ambitie is om dit gedeelte terug te brengen door deze onderdeel te maken van onderhavig landschapsplan. In het navolgend hoofdstuk wordt hieraan invulling gegeven.



Uitsnede van de ambitiekaart met de contouren van het fort van Luttreind op de huidige situatie geprojecteerd. (Gemeente Oss)

Vlierstraat

De Vlierstraat loopt van de kern van Oijen tot aan de Maas en haar nevengeul, de Oude Maas. Het landschap wordt bepaald door de ligging van de Maas en het netwerk van dijken die het achterland tegen de Maas beschermen. Binnendijks is het gebruik voornamelijk agrarisch, met akkers en weiden en de tussenliggende agrarische erven. Beplanting bestaat voornamelijk uit bomenlanen langs de wegen en verspreid liggende bosperceeltjes en boomgaarden.

De planlocatie bestaat uit een vrijstaande woning en een bijgebouw aan de straatzijde. Op het achterterrein ligt een grasweide en een paardenrijbak. Beplanting bestaat uit (korte) groensingels op de perceelsgrenzen aan weerszijden van de woning en het bijgebouw.



Locatie Vlierstraat

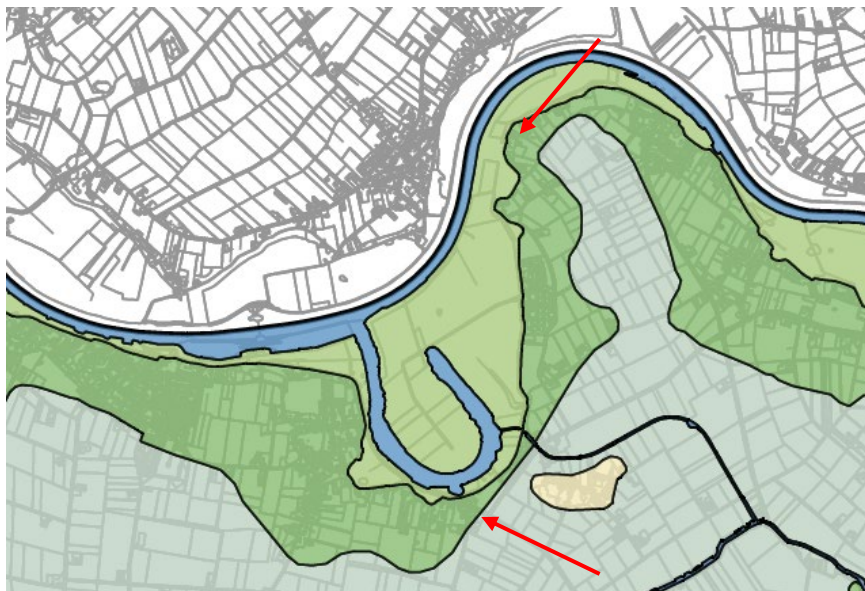
2.2. Nota Landschapsbeleid Gemeente Oss (2015)

De locatie aan de Vlierstraat behoort door de ligging nabij de Maas tot het landschap van de oeverwal. De Lutterstraat ligt op de overgang van de landschappen van het komgebied en die van de oeverwal. Deze landschapstypen worden als volgt gekarakteriseerd.

Oeverwal

Oeverwallen zijn hoger gelegen ruggen in het landschap in binnendijks gebied op enige afstand van de Maas. Het wordt gekenmerkt door een halfopen tot besloten landschap met een regelmatige en blokvormige verkaveling. Het gebruik is overwegend agrarisch en tussen de percelen staan houtwallen, bomenlanen en boomgaarden. De dijk is hierbij een belangrijk landschappelijke element: het vormt een verbindend element tussen de kleine kernen langs de Maas.

Er wordt gestreefd naar een versterking van de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal. Dit betekent een verdichting rondom de kernen door de aanplant van kleinschalige landschapselementen zoals hagen, boomgaarden, singels en laanbeplanting. Zo ontstaat er een afwisseling tussen open en besloten en wordt het onregelmatige en kleinschalige kavelpatroon versterkt.



Uitsnede kaart landschapstypen (Nota Landschapsbeleid 2015 Gemeente Oss)

Komgebied

Het komgebied bestaat uit laaggelegen en grootschalige polders met voornamelijk een agrarisch gebruik. Het landschap wordt gekenmerkt door de smalle verkaveling, waterlopen en de openheid. In het komgebied streeft men naar een behoud en versterking van de rechtlijnige opbouw en de kenmerkende openheid. Dit kan door een minimum aan opgaande beplanting toe te passen om zo de lange zichtlijnen en brede zichtrelaties te behouden en te versterken.

2.3. Planvoornemen

Het planvoornemen is –vanwege de twee planlocaties- vanzelfsprekend ook tweeledig. Aan de Lutterstraat wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van agrarisch naar niet-agrarisch. De huidige bedrijvigheid is namelijk niet agrarisch van aard waardoor een agrarische bestemming niet overeenkomt met het huidige gebruik. De bedrijfswoning blijft als zodanig behouden en bestemd, en ook de inpandige mantelzorgwoning wordt voorlopig niet gesaneerd. Een persoonsgebonden overgangsrecht wordt namelijk opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betekent dat in onderhavig plan ook een scenario is opgenomen voor het moment dat de woning en inrit gesaneerd worden.

Aan de Vlierstraat wordt de vergunning voor een varkenshouderij ingetrokken wat betekent dat ook hier de bestemming aangepast dient te worden en de woning als burgerwoning wordt bestemd. De agrarische bestemming en bouwvlak komen hierbij te vervallen. De rest van het perceel blijft behouden als paarden- of grasweide.

Voor beide locaties geldt dat deze op een goede manier moeten worden ingepast in het bestaande landschap. Hiervoor geldt dat de voorgenomen maatregelen dienen aan te sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap zoals beschreven in het nota landschapsbeleid van de gemeente Oss. Tevens moet invulling worden gegeven aan de randvoorwaarden van de gemeente zoals beschreven in de brief van 27 februari 2017.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van beide locaties weergegeven en toegelicht. In de bijlage zijn eveneens de inpassingstekeningen in groter formaat opgenomen. Voor de locatie aan de Lutterstraat wordt naast de inpassing een landschappelijke kwaliteitbijdrage berekend en beschreven.

3.1. Inpassing locatie Vlierstraat

Aan de Vlierstraat zijn de voorgenoemde maatregelen minder omvangrijk. Hier staat reeds een woning, waarvan het bijgebouw moet worden ingepast. Het bijgebouw staat naast de woning, en is daardoor zichtbaar vanaf de straat en vanaf de dijkweg aan de noordzijde, de Oijense Benedendijk. Inpassing van het bijgebouw wordt bereikt door de aanplant van een geschoren haag van circa 1,5 meter hoog aan drie zijden van het gebouw. De haag wordt vrij dicht op de gevel voorzien, zodat doorzichten langs de haag behouden blijven. Enkel aan de zijde van de woning en het erf, de noordoostzijde, blijft vanwege de toegang vrij van beplanting. Aan zowel de voor- als de achterzijde worden twee bomen aangeplant, die bij voldoende kroonvorming het zicht op het bijgebouw verzachten.



Inpassingstekening Vlierstraat

De bestaande groensingels aan weerszijden van de woning met bijgebouw blijven behouden en worden indien mogelijk aangevuld met extra struweel en bomen. De noordzijde van het perceel blijft vrij van opgaande beplanting om de doorzichten naar en vanaf de dijk en de Vlierstraat te behouden.

3.2. Inpassing locatie Lutterstraat

Aan de Lutterstraat dienen de bedrijfsloodsen te worden voorzien van een robuuste inpassing, zodat het zicht op de loodsen wordt verzacht of zelfs geheel wordt weggenomen. De grootschalige loodsen met de grijs-groene gevelbekleding contrasteren namelijk met het kleinschalige landschap van de oeverwal en zijn daardoor niet passend in het bestaande landschap. Om deze reden worden de navolgende maatregelen genomen. Vanzelfsprekend dient er uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen beplantingsoorten. Deze zijn opgenomen in de plantlijst.



Inpassingtekening Lutterstraat (Fase I)

Straatzijde Lutterstraat (westzijde)

Aan de westzijde staat reeds beplanting op het perceel. Tussen de loods en de straat staan bomengroepen en een struweelhaag. Ten zuiden daarvan ligt de inrit van het bedrijfserf. De inrit krijgt aan de straatzijde twee aansluitingen van ieder maximaal van 12 meter breed. Langs de perceelsrand aan de straat wordt de bestaande haag gesnoeid tot een hoogte van circa 1,5 meter hoog. De haag voorziet deze zijde van het bedrijfspereel van een nette groene plint en een in het landschap passende erfscheiding. De boomgroepen hebben reeds een aanzienlijke maat en dragen hierdoor bij aan de inpassing van de westgevel van de loods. Het samenspel van de haag, de bomen en het struweel zorgt voor een voldoende dichte groensingel aan deze zijde van het perceel.

Tussen de twee inritten wordt aan de straatzijde een haag geplant, met daarachter inheemse struweelbeplanting dat meer natuurlijk kan uitgroeien. Ten zuiden van de twee inritten wordt een nieuwe haag aangeplant en doorgetrokken tot circa 10 meter op de zuidelijke perceelsgrens.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde ligt de erfverharding tot aan de erfgrans. Op het aangrenzende (buur-)perceel staat een groensingel van diverse soorten struweel en bomen. Deze singel zal op de planlocatie worden versterkt door het uitnemen van verharding en de aanplant van een bomenrij met ondergroei. De singel krijgt een breedte van circa 5 meter en zal in samenspraak met de burens moeten worden ingevuld met inheemse soorten.

Oostzijde (landschappelijke zijde)

Aan de oostzijde grenst het perceel aan het open agrarisch landschap. Komend uit het oosten over de provinciale weg zijn de loodsen van grote afstand te zien. Een robuuste inpassing aan deze zijde is derhalve noodzakelijk. Om deze reden wordt een groensingel aangeplant bestaande uit twee bomenrijen met ondergroei van diverse soorten struweel. Een robuuste groensingel met een dichte takkenstructuur zorgt ook in de winter voor voldoende afscherming.

Aan de noordzijde is de inpassing tweeledig. Zolang de mantelzorgwoning in het bedrijfspannend zit, wordt de inrit gehandhaafd en krijgt de voorziene bomenrij aan deze zijde geen onderbegroeiing ten behoeve van het uitzicht vanuit de mantelzorgwoning. Zodra de mantelzorgwoning wordt gesaneerd wordt de inrit verwijderd. De bomenrij wordt vervolgens aangevuld met ondergroei zodat ook de hier de groensingel voldoende dicht wordt. De grondwal met diverse boom(vormers) aan de oostzijde van het woonperceel blijft behouden.



Inpassingtekening Luttersraat (Fase II)

3.3. Kwaliteitsbijdrage locatie Lutterstraat

Het planvoornemen aan de Lutterstraat behoort tot een ontwikkeling in het buitengebied van de derde categorie. Dit betekent onder andere dat een berekening van de ruimtelijke kwaliteitswinst noodzakelijk is, en dat een bijdrage van 20 procent van deze winst ten goede moet komen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Navolgende berekening toont de kwaliteitswinst en vervolgens worden de beoogde maatregelen voor de landschapsverbetering beschreven.

	Bestemming	Oppervlakte (m ²)	Waarde (per m ²)	Totaal
Huidige waarde	Agrarisch met bouwblok	10887	€ 25,00	€ 272.175,00
Totaal				€ 272.175,00
Nieuwe waarde	Agrarisch zonder bouwblok	5887	€ 5,00	€ 29.435,00
	Bedrijf met bouwblok	5000	€ 50,00	€ 250.000,00
Totaal				€ 279.435,00
Toename waarde				€ 7.260,00
Kwaliteitsbijdrage (20%)				€ 1.452,00

De ruimtelijke kwaliteitswinst voor de locatie Lutterstraat betreft € 7.260,-. De bijdrage dient 20 procent van deze winst te bedragen en komt dus neer op €1.452,-.

De kwaliteitsbijdrage wordt geleverd door het terugbrengen van een gracht en de aanleg van een kruiden- en bloemrijk grasland. De gracht maakte deel uit van het hiervoor beschreven Fort Luttereind, welke nu weer in etappes zichtbaar wordt gemaakt. De gracht wordt ter plaatse van de planlocatie teruggebracht door de aanleg van strak vormgegeven grondwallen die de contouren van de gracht volgen. Eventueel kan met een informatiebord duidelijk worden gemaakt dat dit een reconstructie is van het fort, zodat er draagvlak wordt gecreëerd om ook de andere delen terug te brengen in het landschap.

Omdat de planlocatie mogelijk op een oude vuilstortplaats ligt, is afgraven van de grond onwenselijk. Daarom is er gekozen voor een realisatie op maaiveld, waarbij strak gevormde grondlichamen de contour van de gracht weergeven.

Het overige gedeelte van de grasweide langs de provinciale weg wordt ingezaaid met diverse kruidenmengels, zodat er een kruiden- en bloemrijk grasland ontstaat dat de plaatselijke ecologie ten goede komt. Tevens geeft het een fraai aanzicht voor de passanten op de weg.

De totale kwaliteitsbijdrage wordt als volgt berekend. Hiervoor zijn de normen van Stika (Stimuleringsfonds Groen Blauw Stimuleringskader Brabant) gehanteerd. De aanleg voor de aanvoer van grond is een afgewogen aanname.

Onderdeel	Omvang	Eenheid	Bijdrage per eenheid	Totaal
Kruidenrijk grasland	2984	m ²	€ 0,16	€ 484,90
Aanvoer grond voor grondlichamen	222	m ³	€ 30,00	€ 6.660,00
Totaal				€ 7.144,90

De totale investering in het landschap overtreft ruimschoots de benodigde bijdrage.

3.4. Beplantingslijst

Vlierstraat

Geschoren haag: Beuk

Plantmaat 1.20m, 5 planten per strekkende meter;

Totale lengte betreft ca. 45 meter;

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.5 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.5 meter hoog en gewenste breedte.

Bomen: Eik, beuk, noot, linde (of andere inheemse bomen van de 1e orde, passend op de overgang tussen oeverwal en komgebied);

Plantmaat bij aanplant 14-16cm, totaal 4stuks;

Onderhoud vindt plaats door:

- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidings snoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode.
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Lutterstraat

Bomen: Eik, beuk, noot, linde (of andere inheemse bomen van de 1e orde, passend op de overgang tussen oeverwal en komgebied);

Plantmaat bij aanplant 14-16cm, totaal ca. 45-50 stuks (7-8m h.o.h., oostzijde twee rijen);

Ondergroei: Veldesdoorn, haagbeuk, lijsterbes, sleedoorn, egelantier, gelderse roos, hazelaar.

Totale lengte enkele rij (8 meter breed): ca. 160 meter;

Totale lengte dubbele rij (oostzijde, 16 meter breed): ca. 75 meter;

Aanplant 1st. per 1.25m², plantmaat bij aanplant 100-120cm.

Geschoten haag: Beuk

Plantmaat 1.20m, 5 planten per strekkende meter;

Totale lengte betreft ca. 70 meter.

Mengsel Bloemrijk en kruidenrijk grasland



Aanplant geschoren haag
en twee bomen aan voor- en achterzijde

Bestaande boomgroepen
met ondergroei

Bestaande boomgroepen

0 10 20 30 40 50m



004-023 2017-03-22 Landschapsplan Vlierstraat 17 Lithoijen





Fase II:
- Saneren mantelzorgwoning en inrit;
- Aanplant ondergroei

- Legenda
-  Bestaande bomen
 -  Aan te planten bomen
 -  Bestaande haag
 -  Aan te planten haag
 -  Aan te planten struweel/ondergroei

Fase II

