

**Advies : Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
Waatselaarstraat 3
Gemeente Oss**

Datum : 14 februari 2017

Opdrachtgever : J. van Oss

Projectnummer : 211x08888

Opgesteld door : R. Van Och en R. Tak

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorziene ontwikkeling aan de Waatselaarstraat op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

Gemeente Oss heeft geconstateerd dat een groot gedeelte van de erfverharding, drie paddocks, een langeercirkel, een gedeelte van een paardenbak en de parkeerplaats buiten het bestaande bouwvlak zijn gesitueerd. De gemeente heeft aangegeven dat gebruik van de paddocks, langeercirkel, erfverharding en paardenbak ruimtelijk acceptabel zijn, omdat sprake is van bedrijfsmatig gebruik. Met de situering van de parkeerplaats gaat de gemeente niet direct akkoord. De gemeente is van mening dat deze fors van omvang is en dat hiermee het front van het bouwvlak aan de Waatselaarstraat te breed wordt. Per brief heeft de gemeente Oss aangegeven medewerking te verlenen aan een bouwvlakvergroting van 0,9 naar 1,4 hectare op alle onderdelen, met uitzondering van de parkeerplaats.

Medio oktober heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en initiatiefnemer waarbij de gemeente aangegeven heeft enkel bij een sterke ruimtelijke onderbouwing medewerking te kunnen verlenen aan het legaliseren van de parkeerplaats op de huidige locatie.

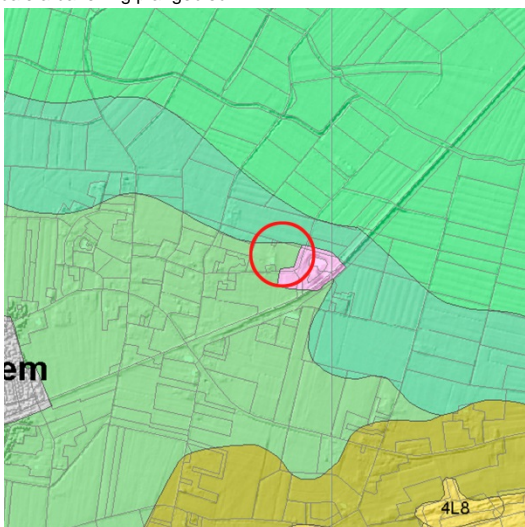
Kenschets landschap

Het perceel aan de Waatselaarstraat 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss, ten oosten van de kern Berghem nabij de snelweg A50. Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door de overgang van een zandgebied naar een rivierengebied. Deze overgang is duidelijk zichtbaar op de geomorfologische-, bodem- en historische kaarten. Vanuit het noorden is het de rivier de Maas geweest die het landschap gevormd heeft. Het gebied is relatief vroeg voor de landbouw ontgonnen. Al in het begin van de twintigste eeuw was het gehele gebied ontgonnen. In de zuidelijke zone op de zandgrond waren de percelen relatief klein en langgerekt van vorm. Onder invloed van de landbouw heeft zich hier een enkeerdgrond (zEZ21) gevormd. Veel perceelgrenzen werden destijds afgebakend met elzensingels. In het noordelijker gelegen gebied waren de kavels van oudsher veel groter. Het grote contrast tussen deze beide landschappen was lange tijd een scherpe lijn die in oost-west richting door het landschap liep. In de loop van de twintigste eeuw is de verkaveling op de zandgrond langzaam grootschaliger geworden en is het verschil tussen beide landschapstypen vervaagd. Qua perceelgrootte zijn beide landschappen nu vergelijkbaar. Een belangrijk verschil is echter dat het noorde-

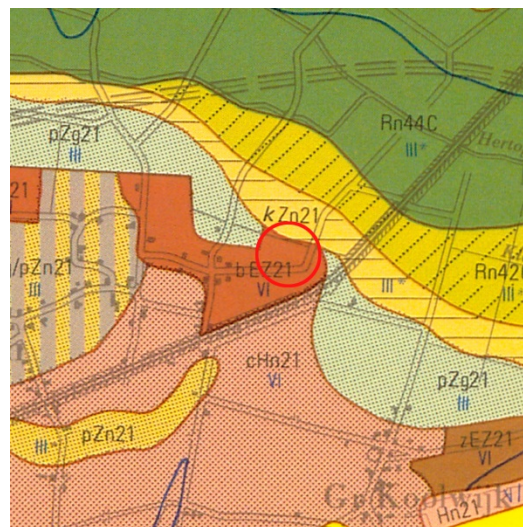
lijke landschap weinig landschapselementen kent en daardoor een erg open karakter heeft. Het zandlandschap wordt gekenmerkt door landschapselementen als bomenlanen, bomenrijen, bosjes en houtsingels, waardoor dit landschap toch een kleinschaliger karakter heeft. De vele elzensingels die het historische landschap kenmerken zijn echter veelal verdwenen. Met grondwatertrap VI kent het zandlandschap een relatief lage grondwaterstand terwijl het rivierenlandschap met grondwatertrap III relatief nat is.



Globale afbakening plangebied



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



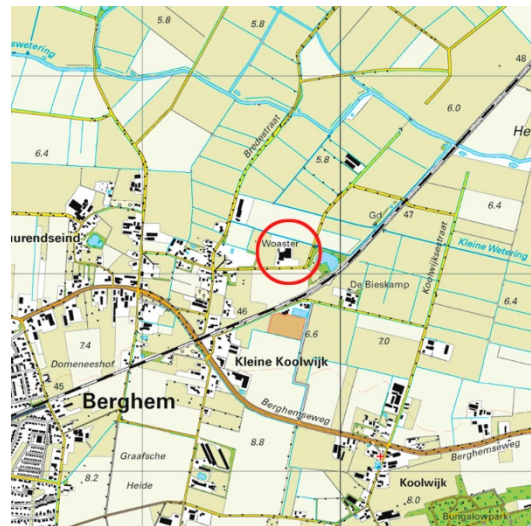
Situatie rond 1910 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1940 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Huidige landschappelijke situatie plangebied

Zoals in de voorgaande kenschets van het landschap beschreven komen er in dit gebied twee landschapstypen bij elkaar. Het plangebied aan de Waatselaarstraat 3 ligt in het zandgebied, maar ligt precies op de grens met het noordelijker gelegen rivierengebied. In het plangebied is een paardenbedrijf gevestigd. Ten behoeve van dit paardenbedrijf zijn onder meer stalling, een binnenrijbak, een buitenrijbak, longercirkel, verschillende paddocks, een stapmolen, mestopslag en verschillende paardenweides aanwezig. Naast deze 'grijze' elementen zijn vanaf de openbare weg ook veel landschapselementen zichtbaar. Zo wordt de westzijde van het plangebied ingekleed met een groenzone waardoor de bebouwing vanaf deze zijde minder prominent in het landschap aanwezig is. Op deze wijze is er op meerdere locaties binnen het plangebied aan landschappelijke inpassing gedaan. Zo is er op de noordelijke erfgrens een bomenrij en bosje aanwezig en wordt de paardenrijbak omringd door een houtwal met een bomenrij. Aan de oostzijde van het bouwvlak zijn geen landschapselementen aanwezig. Hierdoor is de bebouwing hier redelijk prominent in het landschapsbeeld aanwezig.



Schets huidige situatie plangebied



Bebouwing aan oostzijde, prominent in landschap aanwezig



Parkeerplaats in halfverharding tegen de visvijver



Bebouwing aan oostzijde momenteel zonder landschappelijke inpassing

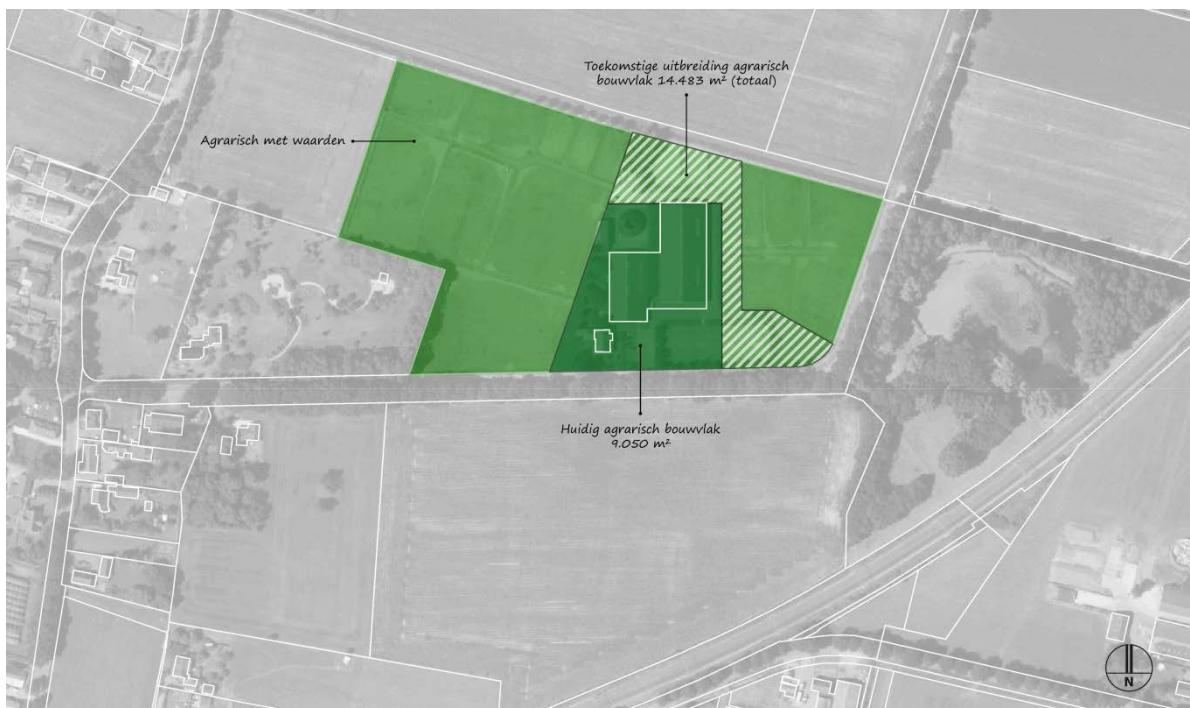


Bomen in weiland, recent aangeplant

Gewenste toekomstige situatie

Planologisch kent het plangebied momenteel een agrarische bestemming met daarin een agrarisch bouwvlak van 9.050 m². De gemeente Oss heeft geconstateerd dat een groot gedeelte van de erfverharding, drie paddocks, een longecirkel, een gedeelte van een paardenbak en de parkeerplaats buiten het bestaande bouwvlak zijn gesitueerd. Door de initiatiefnemer wordt ingezet op een bouwvlakvergroting zodat bovengenoemde elementen binnen het agrarisch bouwvlak komen te liggen en daarmee gelegaliseerd worden.

De gemeente Oss heeft medio december 2016 kenbaar gemaakt dat de regeling kwaliteitsverbetering niet van toepassing is op het voorgenomen initiatief en dat daardoor enkel landschappelijke inpassing van het agrarisch bouwvlak nodig is.



Schets bestemmingswijziging

Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Het bouwblok zal in noordelijke en oostelijke richting uitgebreid worden. Vooral aan de oostelijke zijde is de bebouwing prominent in het landschap aanwezig. Daarnaast is ook de parkeerplaats zichtbaar vanaf de Waatselaarstraat. Hier wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld waarmee de bebouwing en parkeerplaats ingekleed wordt en de ruimte ten noorden van de parkeerplaats weer als één groene ruimte ervaren wordt. Deze ruimte sluit aan bij het zeer open noordelijker gelegen landschap.

Naast de binnenrijbak, op de grens van het nieuwe bouwvlak, wordt een bomenrij voorgesteld met daaronder een knip-/scheerheg van circa 1 meter hoog. Deze zal ervoor zorgen dat de bebouwing grotendeels uit het zicht genomen wordt, maar vanaf het perceel zal men over de haag nog steeds het open groene landschap in kunnen kijken. Om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter wordt een gemengde haag voorgesteld. De knip-/scheerheg loopt door tot aan de parkeerplaats waar deze overgaat in een struweelbosje. Dit bosje zal de parkeerplaats aan het zicht onttrekken en sluit qua uitstraling goed aan bij de beplanting van de naastgelegen visvijver. Om de parkeerplaats verder in te kleden gezien vanaf de Waatselaarstraat zal ook het deel van de bestaande wal naast de parkeerplaats opnieuw aangeplant worden met inheems sortiment,

In overleg met de gemeente Oss wordt bij de landschappelijke inpassing niet enkel gekeken naar de zijden van het agrarisch bouwvlak waar de uitbreiding plaatsvindt, maar naar de inpassing van het bouwvlak als geheel. Hierdoor zal ook aan de westzijde aan landschappelijke inpassing gedaan worden. Gezien vanaf de Waatselaarstraat kan de zone nabij de stadmolen als storend ervaren worden. Om ook dit gedeelte van het bouwvlak in te passen zal in de ruimte tussen de bestaande functies een houtsingel aangeplant worden die varieert in breedte van 1 tot 3,5 meter.

Tot slot heeft de initiatiefnemer reeds vier bomen in het weiland aan de Waatselaarstraat 3 geplaatst welke ook als kwaliteitsverbetering voor het landschap gezien worden. Het betreft hier drie rode Beuken en één treurwilg. Deze bomen zijn aangeplant in een zware maat zodat direct een landschapselement van formaat gerealiseerd is.

Aanvullende inpassing tbv hekwerk

Gedurende het proces van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak heeft de gemeente geconstateerd dat zich rond het perceel een hekwerk bevindt waarvoor geen vergunning is afgegeven. De gemeente stelt voor dit hekwerk nu alsnog te vergunnen op voorwaarde dat aan de zijden waar het hekwerk aan de Waatselaarstraat grenst een knip-/scheerheg aan te planten. Dit voorstel wordt overgenomen in de landschappelijke inpassing. Waar het hekwerk naast het weiland staat zal een gemengde lage haag aangeplant worden en waar het hekwerk aan het bouwvlak grenst zal een hoge haag aangeplant worden.

Concreet bestaan de inrichtingsmaatregelen voor de inpassing uit:

- Aanplant bomenrij;
- Aanplant knip-/scheerheg;
- Aanplant struweelbosje;
- Aanplant houtsingel;
- Reeds aangeplante solitaire bomen
- Aanplant knip-/scheerheg bij hekwerk.



Schets landschappelijke inpassing (zie bijlage voor tekening op schaal)

Bepantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheemse bladverliezende soorten. De Els speelt een belangrijke rol in het beplantingsplan. Ook voor de bomenrij naast de binnenrijbak wordt Els gebruikt, maar hier wordt een variëteit voorgesteld die beter geschikt is als laanboom en niet schadelijk is voor de paarden. De gekozen beplanting krijgt de mogelijkheid uit te groeien tot een behoorlijke omvang. Dit zal een vrij natuurlijk beeld geven. Heesters zullen worden aangeplant in groepen van 3-6. Ook in de overige plantvakken wordt voor inheems sortiment gekozen. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) Houtsingel	157 m ² 3 st.	<ul style="list-style-type: none"> • 60% Els • 20% Gele kornoelje • 10% Kardinaalsmuts • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 4m Boomvormer <ul style="list-style-type: none"> • Linde Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 10m.	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
(2) Bomenrij	10 st.	<ul style="list-style-type: none"> • Els – (Alnus spaethii ‘Spaeth’) 	Enkele rij, afstand 9 m.

		Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 10m.	
(2) Knip-/scheerheg	95 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Haagbeuk • Liguster • Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,0 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
(3) Struweelbosje	494 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 60% Els • 20% Gele kornoelje • 10% Kardinaalsmuts • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 3m	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
(4) Knip/scheerheg	92 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Haagbeuk • Liguster • Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,0 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
(5) Knip/scheerheg	100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Haagbeuk • Liguster • Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,0 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
(6) Bomen in weiland	4 st.	Rode Beuk (3 st.) Treurwilg (1 st.)	Reeds aangeplant
(7) Knip/scheerheg	150 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Beuk Plantmaat aanplant: 100-120 Eindhoogte: 1,5 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , driehoeksverband.
(8) Herplant bestaande wal	263 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 60% Els • 20% Gele kornoelje • 10% Kardinaalsmuts • 20% Wilde liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 3m	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Het (struweel)bosje en de houtingel mogen vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zullen de struikvormers gedeeltelijk afgezet worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.
- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.

Conclusie

Met deze voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing van het bouwvlak als geheel en het hoge hekwerk. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Ook de parkeerplaats kan met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen op een geschikte wijze gehandhaafd blijven op de huidige locatie. Door de robuuste inpassing en de verschillende maatregelen draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschapskwaliteit in de omgeving van de Waatselaarstraat.

