

**AALDONKSESTRAAT 9 EN HOEVENSESTRAAT ONG.
OTTERSUM, GEMEENTE GENNEP**
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
13 november 2023

Project

Landschappelijke inpassing
Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ong.
Ottersum
Gemeente Gennep

Opsteller

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

**Datum**

13 november 2023

INHOUD

1. INLEIDING

2. ANALYSE

- Huidige situatie
- Historie
- Beleid

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGEN

1. INLEIDING

Op de locaties Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ongenummerd, 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'. Hierbij is het streven om vier woningbouwtitels te verkrijgen. Met deze woningbouwtitels wil men twee nieuwe woningen realiseren aan de Aaldonksestraat 9 en nog eens twee nieuwe woningen aan de Hoevensestraat ong.. 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-ruimtewoningen. Dit document biedt een toelichting, motivatie en onderbouwing van deze landschappelijke verantwoording.

Locatie

Het plangebied uit twee deelgebieden. Deze deelgebieden wordt in dit principeverzoek aangehaald als plangebied 1 (Aaldonksestraat 9) en plangebied 2 (Hoevensestraat ong.) Deze deelgebieden bestaan uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 79 en 2969. De Aaldonksestraat en Hoevensestraat zijn gelegen in het buitengebied van Gennep, ten noorden van de kern van Ottersum.



Afbeelding 1: Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

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

- Huidige situatie

Hoevensestraat ong.

De Hoevensestraat verbindt de Aaldonksestraat met de Heuvelsebosweg en doorkruist de Aaldonksebeek. Ook de Hoevensestraat kenmerkt zich door een open karakter met afwisseling van agrarische percelen, waarbij deze eveneens zijn voorzien van bosschage, bomen en hagen. Het betreffende perceel bestaat momenteel uit een agrarisch bouwvlak waarop een kas is gebouwd, met een totale oppervlakte van ongeveer 3.300 m². De overige gronden binnen het perceel (aan de noordelijke en oostelijke delen) worden gebruikt voor plant- en boomteelt en akkerbouw.

Langs de Hoevensestraat, voor de kassen, bevindt zich een geschoren haag van ongeveer ca. 1 meter breed en hoog. Aan de zuidelijke grens van het perceel bevindt zich een brede sloot. Aan de westkant van het plangebied, tegenover de Hoevensestraat, bevindt zich een houtwal bij het perceel Panoven 2. Aan de zuidzijde van het plangebied, tegenover de Hoevensestraat, bevindt zich een houtsingel met enkele openingen en uitzicht op de Aaldonksebeek.

Het plangebied heeft twee inritten: één verhard aan de westzijde van het plangebied en de andere onverhard aan de zuidzijde.



Afbeelding 5: Geschoren hagen en een brede sloot voor de kassen.



Afbeelding 6: de onverharde inrit aan de zuidzijde



Afbeelding 7: Een houtwal bij het perceel Panoven 2 en de verharde inrit aan de westzijde van het plangebied.



Afbeelding 8: Uitzicht op de Aaldonksebeek.

2. ANALYSE

- Historie

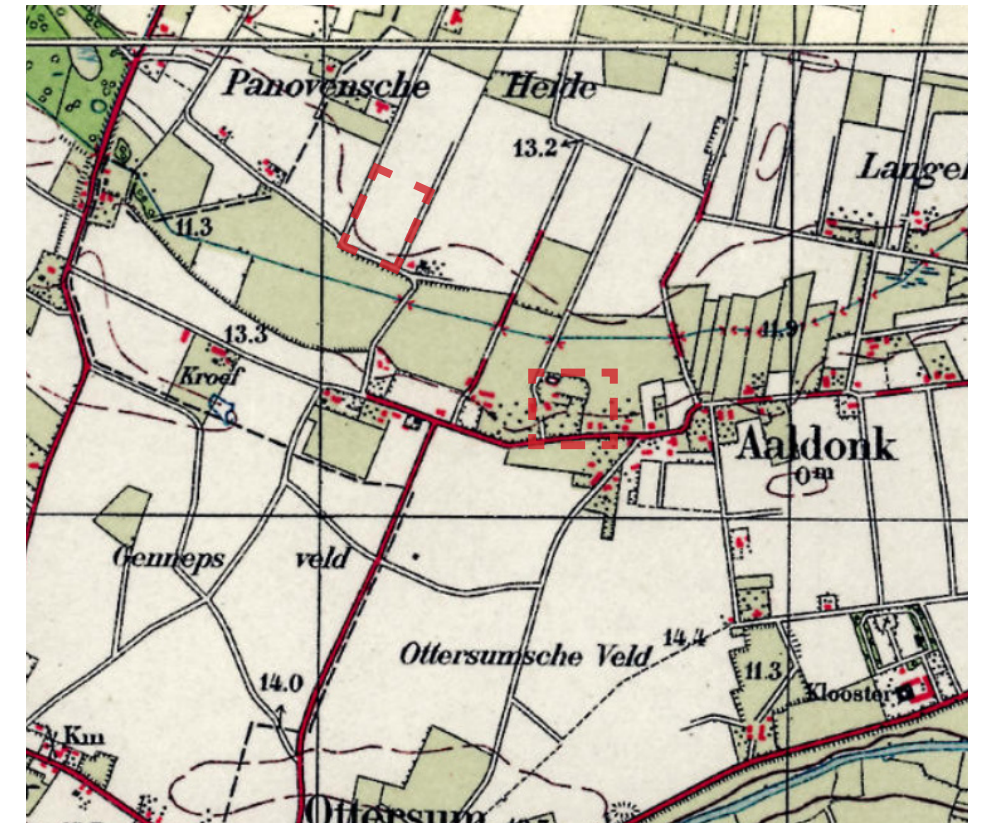
Op de historische kaart van **1870** is duidelijk te zien dat er bebouwing aanwezig was op Aaldonksestraat 9, inclusief de bijbehorende graanschuur. Het perceel aan de Hoevensestraat ongenummerd werd toen gekenmerkt als een onbebouwd gebied met bomen, onderdeel van de Panovensche Heide.

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 duidelijk toenam. In dezelfde periode verdween het bomenbos van de Panovensche Heide.

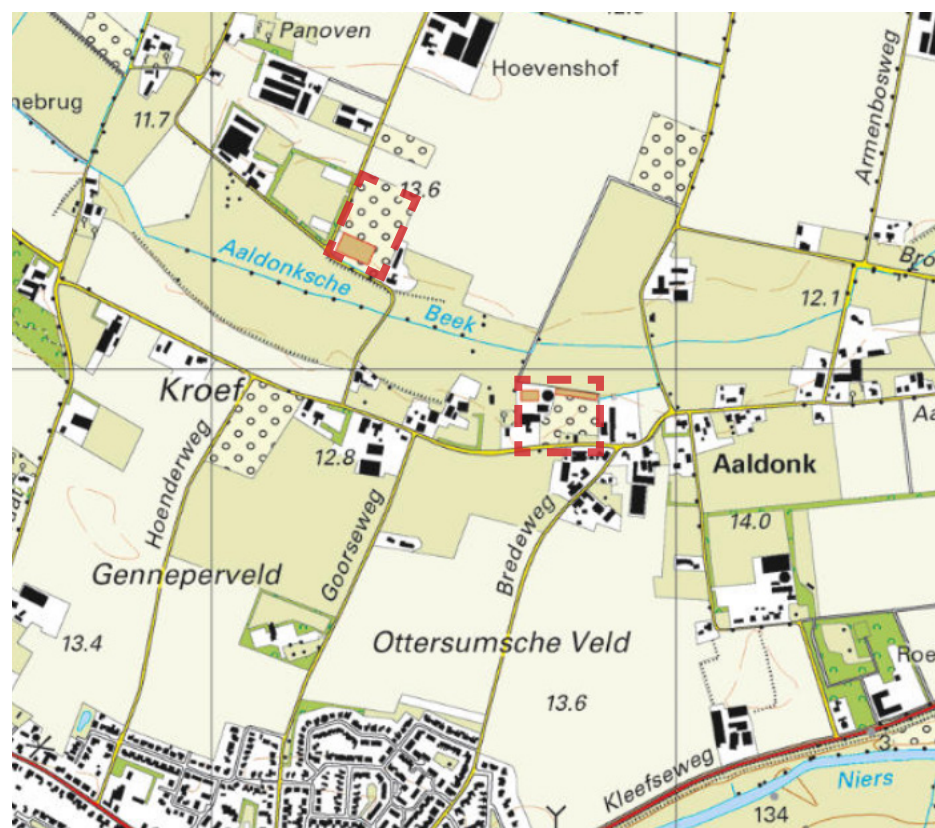
Op de kaart van **2014** is te zien dat verdere verdichting van de agrarische erven heeft plaatsgevonden langs zowel de Aaldonksestraat als de Hoevensestraat. Ook de kas aan de Hoevensestraat ong. is aangegeven op deze kaart. De bebouwing en kassen op Aaldonksestraat 9 hebben dezelfde omvang en opzet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



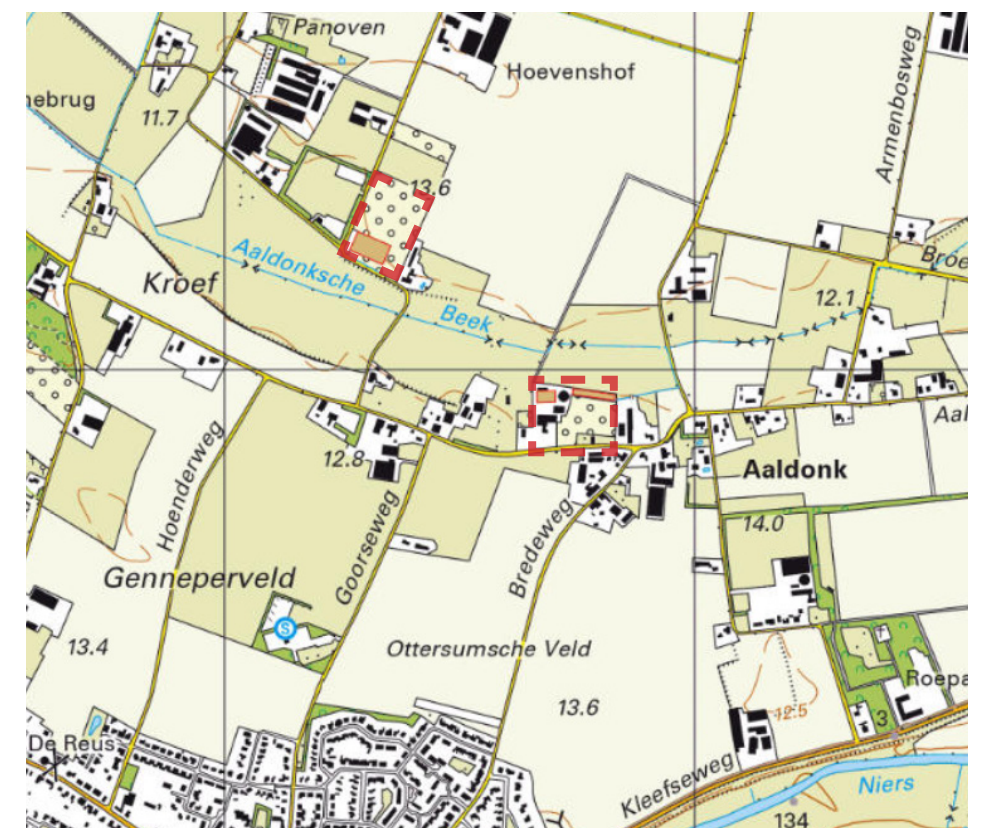
Afbeelding 9: Historische kaart 1870 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 10: Historische kaart 1950 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 11: Historische kaart 2014 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 12: Kaart 2023 (bron: Topotijdreis)

2. ANALYSE

- Beleid

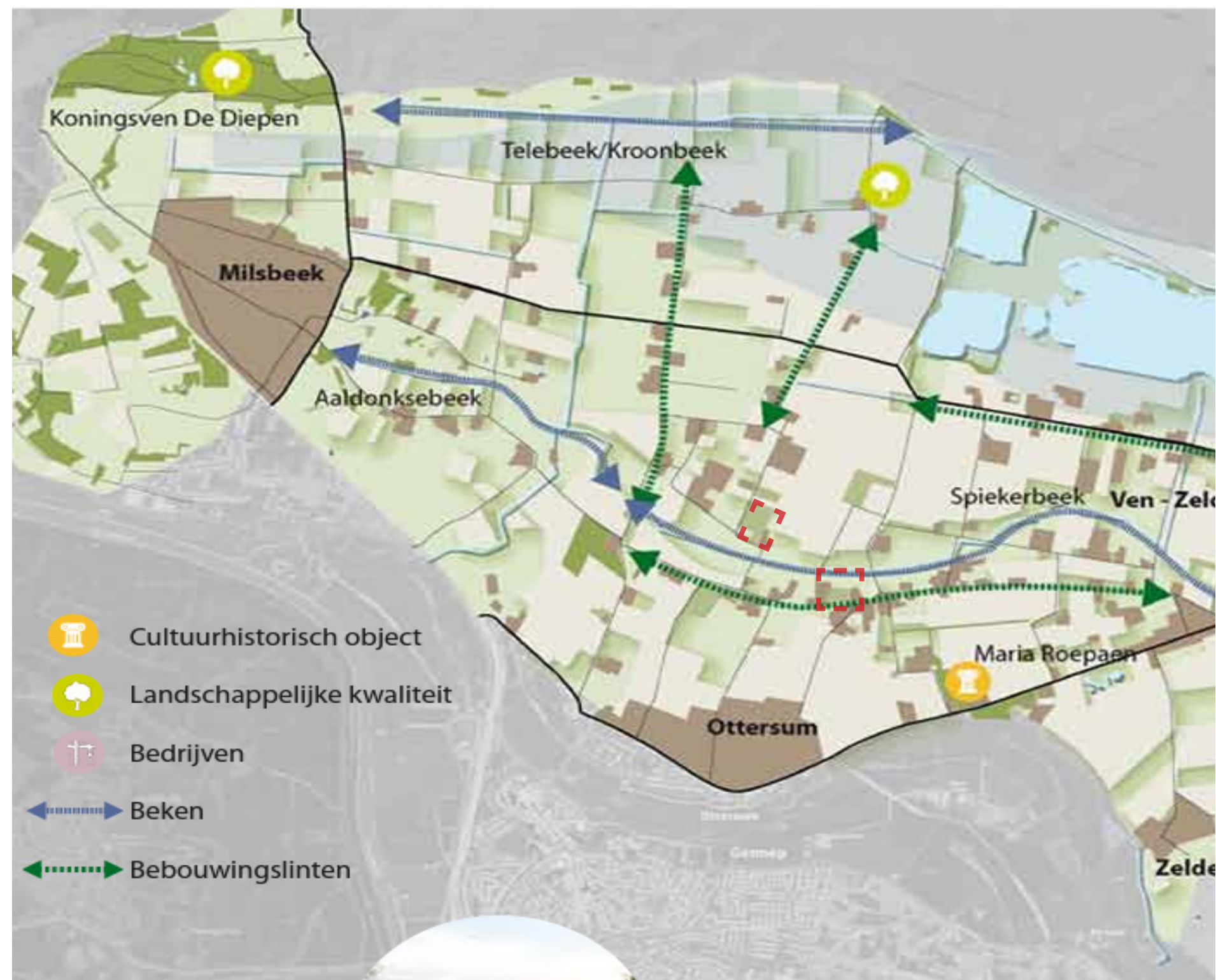
OMGEVINGSVISIE GEMEENTE GENNEP (23 september 2019)

De twee locaties zijn gelegen in het deelgebied 'Landelijk, Door natuur omarmd' van de omgevingsvisie van de gemeente Gennep.

Kernkwaliteiten:

- **Luchtenruimte**
Het open agrarische landschap geeft lucht en ruimte. Het vormt een opvallend contrast met de stuwwal aan de noordzijde.
- **Ruimtevoorland-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 landschap' (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 de plangebieden, aangezien zij het bepalende karakter van het gebied vormen.

2. Versterking van het bebouwde lint en de buurtschappen:

De plangebieden liggen aan twee historische linten, namelijk de Hoevensestraat en de Aaldonksestraat. Met de herontwikkeling van deze twee locaties is het doel om de oude linten 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 beide locaties.



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. Met de bestaande woning en schuurwoning wordt het plangebied in 4 percelen verdeeld. De grond achter het huidige aangebouwde bijgebouw (en de verlengde lijn ervan) zal als agrarische grond bij perceel 1-1 horen. De percelen 1-2 en 1-3 zijn tussen de bestaande gebouwen in geplaatst. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande waardevolle bomen. Perceel 1-1, 1-2 en 1-3 vormen samen een erf, met aan de straatzijde een siertuin met enkele solitaire bomen. Perceel 1-2 en 1-3 hebben een gedeelde inrit aan de Aaldonksestraat. De nieuwe woningen van perceel 1-2 en 1-3 hebben de uitstraling van een schuurwoning en worden gesitueerd achter/op de gevellijn van de bestaande woning van perceel 1-1. De toekomstige woningen zijn ingetekend met een oppervlakte van ca. 150 m². De gewenste bouwhoogte van de woningen is één bouwlaag met een kap. Voor de bijgebouwen op perceel 1-2 en 1-3 is een impressie getekend en de omvang is verder te bepalen.

Landschappelijke inpassing

- Erf aan het lint: Perceel 1-1, 1-2 en 1-3 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 1-1 worden behouden. Het is wenselijk om de huidige hoogte van de hagen aan te behouden, namelijk 1 meter hoog aan de voorzijde en 2 meter hoog aan de zijkant. Tussen de percelen zijn geschoren boerenhagen 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.

- Doorzicht naar het open landschap: Tussen perceel 1-3 en 1-4 is een open strook van ca. 12 meter breed gehouden. Hierdoor wordt het doorzicht naar het achterliggende landschap en beekdal opengehouden.



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat 9 (Bijlage I)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING - Aaldonksestraat 9

Inspiratie woning 1-2 en 1-3

Schuurwoning met eenvoudige vormgeving en landelijke uitstraling. Materialen en kleurgebruik in samenhang met de bestaande woning op perceel 1-1.



3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Hoevensestraat ong.

Stedenbouwkundige opzet

Op deze locatie staat momenteel een kas van circa 3300 m². De wens is om deze kas te slopen en twee woningen ervoor in de plaats te realiseren en het noordelijke gedeelte als agrarische grond te behouden. Volgens 'Voorwaarden voor toepassing Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing PILOT, Gemeente Gennep, 2022' is het toegestaan om op deze locatie twee woningen met bijgebouw van respectievelijk 200 m² te plaatsen. Een extra aandachtspunt voor deze locatie is het beperkt aanbrengen van oppervlakteverhardingen, volgens 'Paraplubestemmingsplan Kwetsbare gebiedskwaliteiten Gemeente Gennep, gemeente Gennep bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-23)'.

De nieuwe woonpercelen zijn gemaakt in het zuidoostelijke gedeelte van het huidige perceel tot de noordelijke grens van de bestaande kas. Om de kwaliteit van het historische lint Hoevensestraat te verbeteren en de visuele verbinding tussen de toekomstige woningen en het landschap te optimaliseren, is voorgesteld om een woonerf met twee toekomstige woningen richting het zuiden te oriënteren. De percelen hebben een gedeelde inrit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande zuidelijke inrit, waardoor de bestaande sloot intact blijft. Voor het materiaal van de inrit is halfverharding, zoals grind, gewenst.

Op perceel 2-2 komt een woning met de uitstraling van een 'voorhuis' van een boerenerf te staan en op perceel 2-1 een woning met de uitstraling van schuurwoning. Voor de toekomstige woningen is in de tekening uitgegaan van ca. 170 m². De gewenste bouwhoogte van de woningen is 1 bouwlaag met een kap. De schuurwoning (2-1) heeft het bijgebouw en het hoofdgebouw onder één (samengestelde) kap, maar het bijgebouw dient ondergeschikt te zijn (in uitstraling) aan het hoofdgebouw. Het 'voorhuis' (2-2) heeft een losstaand bijgebouw. Voor de bijgebouwen zijn impressies getekend en de afmetingen zijn verder te bepalen.

Landschappelijke inpassing

- Erf aan het lint: Perceel 2-1 en 2-2 vormen samen een erf. De bestaande sloot blijft aan de westzijde behouden. Bij perceel 2-1 wordt de zuidelijke bestaande geschoren haag (ca. 1 meter hoog) behouden en enkele solitaire bomen voorgesteld in de voortuin. Hierdoor krijgt de voortuin een landschappelijk karakter. Langs de westzijde van dit perceel wordt een houtwal voorgesteld die reageert op de groenstructuur van het perceel Panoven 2. Bij perceel 2-2 worden een solitaire boom en een fruitboomgaard voorgesteld, gelegen achter een geschoren haag (ca. 1 meter hoog). Langs de oostzijde van dit perceel worden een geschoren haag (ca. 2 meter hoog, naast het woninggedeelte van Hoevensestraat 4A) en een struweelhaag (naast

het bedrijfs-/boerderijgedeelte van Hoevensestraat 4A) voorgesteld. Hiermee wordt een groene buffer gecreëerd tussen perceel 2-2 en de aangrenzende delen van Hoevensestraat 4A. Tussen de percelen zijn geschoren boerenhagen van ca. 2 meter hoog voorgesteld. Er zijn gevarieerde erfbeplanting die het lint Hoevensestraat versterken en in samenhang met de uitstraling van de woningen de hiërarchie van de twee percelen als erfdeel bepalen. Aan de achterzijden van de percelen zijn bomen op enkele plekken toegevoegd als groene afscheiding tussen de agrarische grond en het woonerf.

- Doorzicht naar het open landschap: Het westelijke gedeelte van het plangebied is opengehouden. Hierdoor wordt het doorzicht naar het achterliggende landschap en het beekdal gecreëerd.



Afbeelding 17: Landschappelijke inpassing Hoevensestraat ong. (Bijlage II)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Hoevensestraat ong.

Inspiratie woning 2-1 en 2-2

Bij een traditioneel erf is meestal een zichtbaar onderscheid te herkennen tussen het 'voor' en het 'achter'.

Het 'voor' is vaak zorgvuldig onderhouden en rijk gedetailleerd. Verfraaiingen in het metselwerk en karakteristieke details als jaartallen en windrozen op schoorstenen zijn hiervan voorbeelden.

Het 'achter' is vooral bedoeld om praktisch te zijn in gebruik en onderhoud. Deze schuren hebben dus een eenvoudigere vormgeving en zijn vaak (deels) in hout uitgevoerd i.p.v. de duurdere bakstenen. Veel van deze schuren zijn met teer geverfd (geteerd). Dit biedt bescherming tegen vocht en daardoor tegen houtrot.

2-1 het 'achter': schuurwoning met eenvoudige vormgeving en landelijke uitstraling, onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw door materiaalgebruik.



2-2 het 'voor': 'voorhuis' met gedetailleerde vormgeving en landelijke uitstraling.



3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Plantenlijst (geldt voor beide locaties)

Omschrijving	Soorten	Plantmaat (plantverband)	beheeradvies
Geschoren haag (Hoogte ca. 1 meter of 2 meter afhankelijk van de positie)	Inheemse soorten zoals: Beukenhaag (<i>Fagus sylvatica</i>) Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) Taxus (<i>Taxus baccata</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	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.
Struweelhaag (Uiteindelijke hoogte ca. 3 meter tot 5 meter afhankelijk van de vegetatie)	Inheemse soorten zoals: Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) Meidoorn (<i>Crataegus</i> spp.) Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) Wilde roos (<i>Rosa canica</i>) Kornoelje (<i>Cornus</i> spp.) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	80/100 (Aanplant in 2 rijen)	Minimaal eens in de 5 jaar (gefaseerd) teruggesnoeid te worden tot een hoogte van ca. 20/30 cm boven de grond. Dit kan uitgevoerd worden in de wintermaanden. Na 3 jaar krijgt de struweelhaag een gesloten en natuurlijk karakter, indien nodig kunnen probleemtakken tussentijds weggenomen worden.
Bomen	Inheemse soorten zoals: Zomereik (<i>Quercus robur</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Tamme kastanje (<i>Castanea sativa</i>) Walnootboom (<i>Juglans Regia</i>)	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 (<i>Malus domestica</i>) Perenboom (<i>Pyrus communis</i>) Kersenboom (<i>Prunus avium</i>) Pruimenboom (<i>Prunus domestica</i>)	14-16	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.
Houtwal	2- of 3-jarig bosplantsoen met de volgende soorten: 5% Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) 5% Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) 15% Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>) 15% Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) 15% Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) 15% Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) 15% Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) 15% Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	(Aanplant in kruislingsverband met onderlinge afstand 1,5m.)	De houtwal 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.

BIJLAGE I - Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat 9



BIJLAGE II - Landschappelijke inpassing Hoevensestraat ong.

