Landschappelijke inpassing Ollandseweg 148, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



Afbeelding 1: directe omgeving planlocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

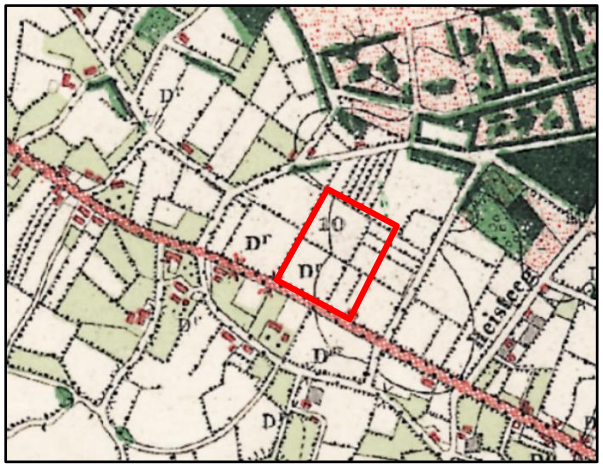
Aanleiding

De initiatiefnemer exploiteert een glastuinbouwbedrijf op locatie. De uitbreidingsmogelijkheden op de locatie zijn beperkt en daarom is de initiatiefnemer voornemens om het huidige glastuinbouwbedrijf te beëindigen. De bestaande glastuinbouwkassen worden gesaneerd en middels de 'beleidsregel maatwerkregeleing omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant zullen 3,11 ruimt-voor-ruimte titels worden gegenereerd. In totaal worden er 4 woningen gerealiseerd waarvan 3 nieuwe en 1 bestaande aanleunwoning. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

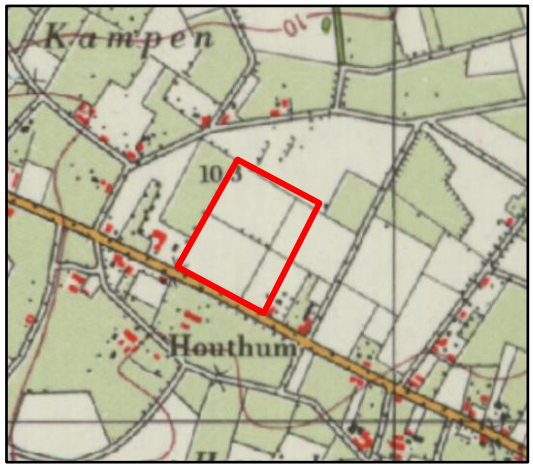
Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om een rijbak te realiseren.

Locatie

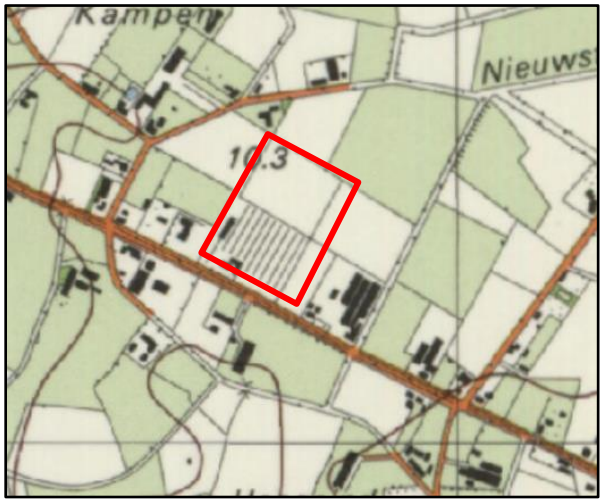
Het plangebied is gelegen aan Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummers 340, 490, 491, 492, 493 en 494. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer.



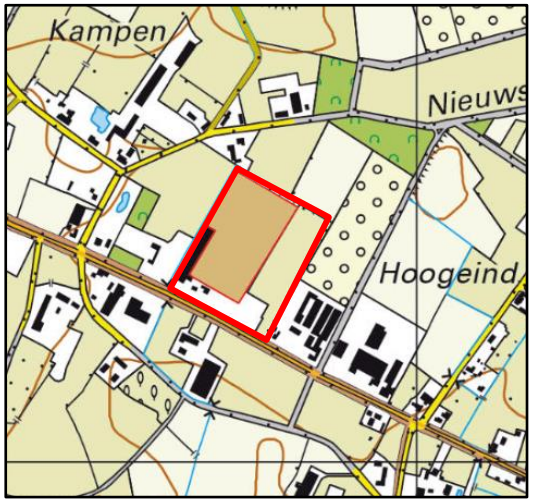
Afbeelding 2: jaar 1900 (bron: TopoTijdreis)



Afbeelding 3: jaar 1965 (bron: TopoTijdreis)



Afbeelding 4: jaar 1999 (bron: TopoTijdreis)



Afbeelding 5: jaar 2022 (bron: TopoTijdreis)

Historie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, ten westen van de kern Sint-Oedenrode. In de huidige situatie is er een glastuinbouwbedrijf gevestigd bij het plangebied. In de nabije omgeving bevinden zich verschillende functies (agrarische bedrijven, woonfuncties en niet-agrarische functies). De omliggende percelen worden veelal gebruikt als woonfunctie, grasland of akkerland.

Op de afbeeldingen links hiervan (afbeelding 2 t/m 5) is de ontwikkeling van het gebied weergegeven. Te zien op deze afbeeldingen hoe het landschap zich heeft ontwikkeld en hoe de bebouwingsconcentratie langs de Ollandseweg zich heeft uitgebreid.

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied was het hart van de populierenteelt en het gebied wordt gekenmerkt door de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers.



Afbeelding 6: uitsnede landschapstypenkaart Meierijstad (bron: gemeente Meierijstad)

Landschapstype

Het plangebied is volgens 'Landschapsanalyse Meierijstad' (juni 2020) gelegen in het gebied 'Oude ontginningen', zie afbeelding 6.

Enkele kenmerkende landschappelijke elementen van de 'Oude ontginningen' zijn onder andere erfbeplantingen rondom boeren erven. Dit in de vorm van solitaire bomen, hagen en heggen en eikenlanen langs wegen. Kavelgrens-beplanting is in de vorm van hout-singels of wallen.

Het landschap kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur. Het bestaat uit onregelmatige blokvormige percelen die worden ontsloten door groenstructuren. Het landschap kent een kronkelig wegpatroon en wordt zowel gebruikt door agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief gebruik.



Afbeelding 7: uitsnede Groene Kaart met belangrijke groenstructuren (bron: gemeente Meierijstad)

Op 8 augustus 2021 is de Groene Kaart van de gemeente Meierijstad in werking getreden. Hierop zijn alle bomen en andere houtopstanden opgenomen waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden bij kap, aantasting of rooien. Naast losse houtopstanden kunnen dit ook bosjes, tuinen of andere groenelementen zijn.

Bomen en groenstructuren zijn aan de hand van criteria opgenomen. Deze criteria zijn afkomstig uit het Bomenbeleid Meierijstad 2020. Zoals op afbeelding 7 is weergegeven is de laanbeplanting aan de Ollandseweg een belangrijk onderdeel van het landschappelijk raamwerk. Aan deze laanbeplanting is tevens de cultuurhistorische waarde, natuurwaarde en recreatieve waarde aan toegeschreven.

Binnen de planlocatie zijn geen bomen of houtopstanden opgenomen met een landschappelijke- dan wel cultuurhistorische-, dan wel recreatieve- of andere waarden. Het plangebied is gelegen in een gesloten gebied met omringd met wegen en waardevolle laanbeplanting.



Afbeelding 8: aanzicht planlocatie vanaf de Ollandseweg (bron: google maps)



Afbeelding 9: aanzicht planlocatie vanaf de Ollandseweg (bron: google maps)

Huidige situatie

Het plangebied, Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode, is reeds voorzien van een landschappelijke inpassing.

Vanaf de Ollandseweg zorgen verschillende landschapsbomen en hagen voor een verminderd zicht op de bestaande kassen. De landschapsbomen zorgen voor een gesloten landschap rondom de kassen.

Langs de kassen zijn er zichtlijnen die de ruimte geven aan het achterliggende landschap. De inheemse plantensoorten die rondom de bedrijfswoning staan bieden een esthetisch beeld wat past binnen de omgeving.



Afbeelding 10: aanzicht achterzijde planlocatie vanaf de Nieuwstraat (bron: google maps)



Afbeelding 11: aanzicht westzijde planlocatie vanaf de Nieuwstraat (bron: google maps)

Vanaf de nieuwstraat is de zijkant en achterzijde van het perceel en de bijhorende kassen te zien. De kassen worden hier deels landschappelijk ingepast door verschillende beelddragende bomen en struweelvormers. Het achterliggende gebied bestaat uit kruidenrijk grasland wat de openheid van het achterliggende landschap van de Ollandseweg benadrukt.

Landschappelijke inpassing Ollandseweg 148

De ontwikkeling betreft de sanering van het glastuinbouwbedrijf en realisatie van 3 nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen. Uit het voorgaande blijkt dat het landschap op locatie te kenmerken is door de lintbebouwing en kleine, gesloten kavels. Op basis hiervan is het landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

De landschappelijke inpassing van het plan aan de Ollandseweg is afgestemd op zowel beleid uit de 'Landschapsanalyse Meierijstad' en 'Kansen voor Kwaliteit' als op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. In de directe omgeving zijn landschapsbomen als beelddragers te vinden. In de beoogde situatie wordt aan de oostzijde en noordzijde van het boerenerf landschapsbomen beoogd. Zo wordt het stedenbouwkundig ensemble groen omzoomd. Ten westen zal de bestaande groenstrook worden verbreed met inheemse struweelvormers. Ook zal aan deze zijde een kruidenrijk grasland worden aangelegd zodat er een zichtlijn naar het achterliggende land mogelijk blijft. De bestaande bomenrij in het oosten zal versterkt worden door het aanplanten van extra landschapsbomen in de rij. Het landschap en de akkerzones achter het plangebied zullen beter herkenbaar zijn door de bomenrij. Een mogelijkheid voor een extra landschappelijke inpassing is een hoogstam fruitboomgaard aan de voorzijde, dit refereert naar de vroegere boerenerven waar kenmerkend fruitbomen stonden. Midden op het erf komt 1 centrale boom te staan. Zoals vaker vroeger op boeren erven 1 boom stond. Deze boom zorgt voor verkoeling en schaduw op het gezamenlijke erf. De paardenbak is buiten de bomenrij gelegd. Door deze aan de achterzijde te projecten is deze volledig uit het zicht onttrokken vanaf de Ollandseweg.

In de eerdere versie van het landschappelijk inpassingsplan stond reeds aangegeven dat de bestaande groenstrook verbreed zou worden met hazelaar, gelderse roos, krent, veldesdoorn, etc. Deze strook staat direct aan de perceelsgrens. Om de buurman tegemoet te komen is ervoor gekozen om naast de zichtlijn en op de grens van het erf, een bomenrij te projecteren. Deze bomenrij vormt een 2de barrière om naar de buren te kunnen kijken. Tevens zorgt deze bomenrij voor een duidelijke afbakening van het erf. En wordt de zichtlijn naar achter verder begeleid/ ondersteund.

Ten slotte kunnen de woonkavels veelal begeleid worden met knip- en scheerheggen. Door bovenstaande landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Ten slotte is een openbaar recreatief wandelpad mogelijk vanaf het erf richting de Nieuwstraat. Dit pad zal deels worden begeleid met nieuwe landschapsbomen om een verbinding te vormen met de laanstructuur van de Ollandseweg en om wandelaars te trekken richting het landschap.



Afbeelding 12: Landschappelijke inpassing Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode

Maatregelen

De landschappelijke inpassing van het plan aan Ollandseweg 148 te Sint-Oedenrode is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving ter plaatse.
Concreet worden de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Sanering glastuinbouwbedrijf.
2. Realisatie rijbak.
3. Realisatie wandelpad.
4. Aan te leggen kruidenrijk grasland aan de westzijde.
5. Aan te planten landschapsbomen rondom de RvR woningen.
6. Te versterken groenstructuur aan de randen van het perceel.
7. Te handhaven groenstructuur rondom gehele perceel.

1. **Sanering glastuinbouwbedrijf**
   Het bestaande glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd. In totaal worden alle kassen met een oppervlakte van 18.864 m^2. De bedrijfswoning en aanleunwoning blijven staan.

2. **Realisatie rijbak**
   Er zal een nieuwe rijbak worden gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden op de locatie.

3. **Realisatie wandelpad**
   Het wandelpad zal over het boerenerf naar het achterliggende landschap lopen. Dit wandelpad zal toegankelijk zijn voor iedereen.

4. **Aan te leggen kruidenrijk grasland aan de westzijde**
   Aan de westzijde van het erf zal er een strook kruidenrijk grasland worden aangelegd ten behoeve van de omzoming van het erf. De beplanting wordt hierdoor versterkt.

5. **Aan te planten landschapsbomen rondom de RvR woningen**
   Het boerenerf zal geheel landschappelijk ingepast worden door middel van het aanplanten van landschapsbomen. Deze bomen zorgen voor een gesloten landschap.

6. **Te versterken groenstructuur aan de randen van het perceel**
   Rondom het gehele erf zal de groenstructuur worden versterkt. Dit gebeurd door het verbreden van de groenstrook, en het versterken van de bomenrij.

7. **Te handhaven groenstructuur rondom gehele perceel**
   De bestaande groenstructuur rondom het erf zal worden gehandhaafd. Dit is belangrijk om de structuur van het landschap te handhaven.

Tabel 1: plantenlijst

Onderdeel	Naam	Plantafstand	Plantmaat	Aantal	Beheer
Kruidenrijk grasland	Pinksterbloem Echte koekoeksbloem Gewone brunel Kamgras Etc.	n.v.t.	N.v.t.	Ca. 2000 m^2	Minimaal 1 keer en maximaal 2 keer per jaar gemaaid. Maaisel wordt binnen 14 dagen na het maaien afgevoerd. Eerste maaibeurt is na 1 juli. Strook wordt niet bemest en wordt niet gebruikt als pad.
Knip- en scheerheg	Hazelaar Gelderse roos Krent Veldesdoorn Rode/gele kornoelje Vergelijkbaar inheems	n.v.t.	12-14 cm	Ca. 120 m^1	Snoeien tussen 15 juli en 15 maart. Heg ten minste 1 meter hoog en 80 cm breed. Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.
Bomenrij	Beuk Zwarte els Grove den Kastanje Vergelijkbaar inheems	5 tot 10 meter	12-14 cm	Ca. 40	Minimaal een keer per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom. Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.
Fruitbomen	Appel Kers Peer Pruim Kwee Walnoot	5 tot 10 meter	12-14 cm	Ca. 5/10	Minimaal een keer per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom. Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.
Bestaande bomenrij	Bestaand	Bestaand	Bestaand	Bestaand	Minimaal een keer per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom. Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.