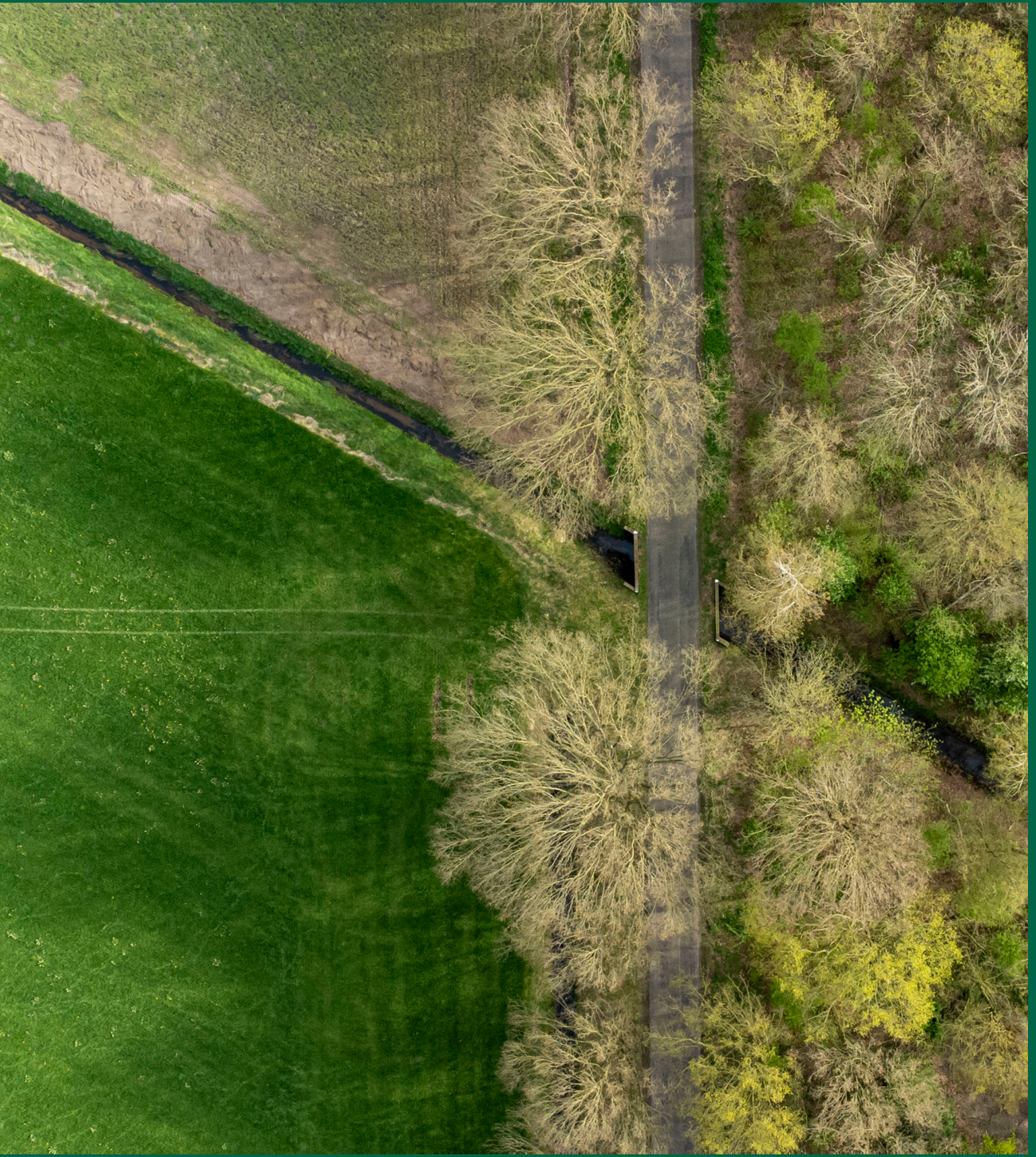


Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing

Moostenstraat 30a, Neerkant

Concept

BRO

colofon

projectnaam
Landschappelijke inpassing
Moostenstraat 30a, Neerkant

datum
14 juni 2023

projectnummer
P06116

opdrachtgever
particulier

BRO
projectleider
HL

projectteam
AR

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en initiatief 4

1.2 Kaders en uitgangspunten 4

1.3 Kenschets (historisch) landschap 5

1.4 Huidige situatie 6

2 Inpassingsplan 7

2.1 Inrichtingsmaatregelen 8

2.2 Kwaliteitsbijdrage 8

2.3 Beplantingsindicatie 9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

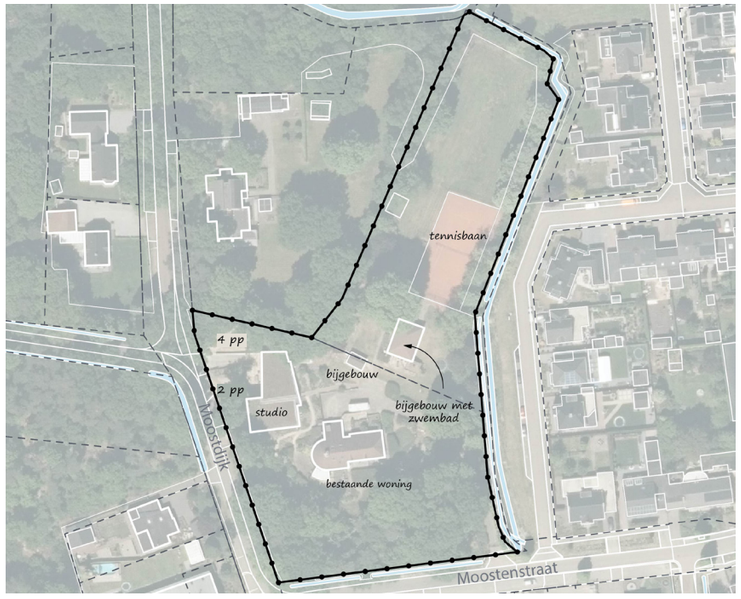
Aan de Moostenstraat 30a in Neerkant is opnamestudio Trypoul Recording Studios gelegen. Trypoul Recording Studios werkt voor nationale en internationale artiesten. Om deze artiesten in alle privacy optimaal te kunnen laten werken wil men een totaal concept aanbieden door middel van het realiseren van de 8 slaapgelegenheden. De initiatiefnemer is voornemens ter ondersteuning en aanvulling van de opnamestudio slaapgelegenheid (8 stuks met sanitaire voorzieningen) voor de artiesten te realiseren.

Om de realisatie van de 8 slaapgelegenheden mogelijk te maken, dient een ruimtelijke onderbouwing uitgebreide procedure te worden opgesteld. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

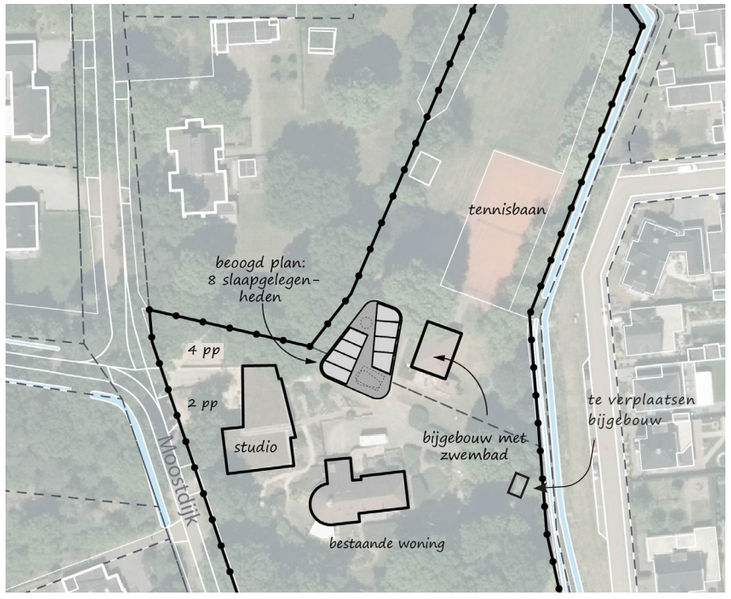
Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.



Figuur 1: Luchtfoto met plangebied, bestaande situatie



Figuur 2: Beoogd plan

Plangebied

De beoogde locatie betreft het perceel kadastraal bekend als Deurne, sectie I nummer 3472 en 3471. Het plangebied bevindt zich in het westen van de kern Neerkant. Oostelijk van de planlocatie zijn met name woningen gelegen en aan de westzijde een bosrijk gebied. Op het perceel zijn een studio, woonhuis en twee bijgebouwen gelegen. In het grootste bijgebouw bevindt zich een zwembad. Voor de studio zijn in totaal 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Rondom de studio en de woning ligt een siertuin. Daarnaast ligt er nog een tennisbaan op het perceel. Het perceel heeft een oppervlak van ca.11.225 m2.

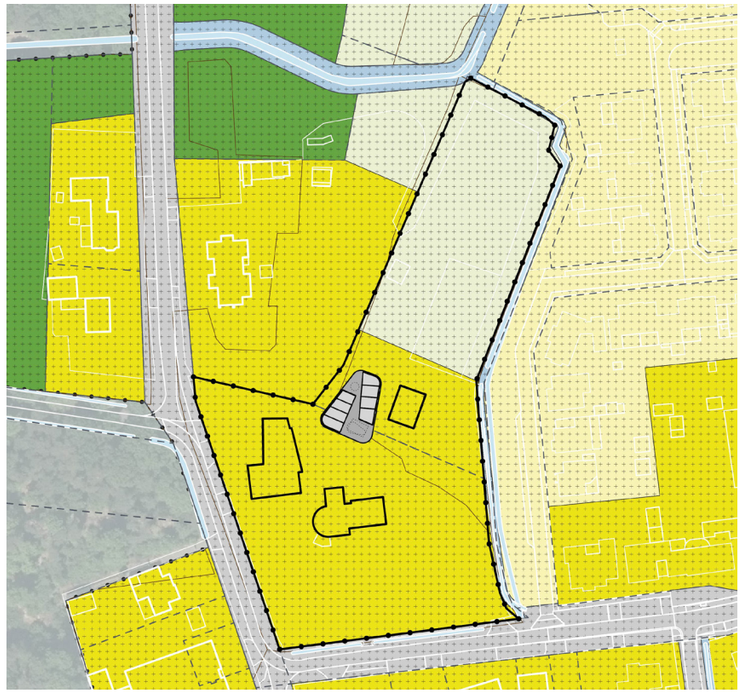
Planvoornemen

De studio, woning, het bijgebouw en de tennisbaan blijven als bestaand. Ter plaatsen van een bestaand kleiner bijgebouw is het nieuwe gebouw met de 8 slaapgelegenheden gesitueerd. De ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van in totaal 314 m2 bijgebouw (waarvan 160 m2 slaapgelegenheid) van een bestaand bedrijf op een woonperceel in landelijk gebied.

Figuur 3: Planvoornemen (bron: Van den Acker Architecten BV)

Bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kom Neerkant, 2e herziening’ (vastgesteld op 11 juli 2017). Op grond van het bestemmings-plan ‘Kom Neerkant, 2e herziening’ is het plangebied hoofdzakelijk aa-gewezen tot ‘Wonen - Buitenlint’. Het plangebied bezit momenteel een woonbestemming en bestaat uit een studio, woonhuis en bijgebouw. Daarnaast geldt voor het noordoostelijke gedeelte van het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Hoog’. Tevens gelden er de gebiedsaanduidingen ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel (tegenwoordig vervangen door het NNB (Natuur Netwerk Brabant)). Daarnaast is per plaatse van de ontwikkellocatie ook het (ontwerp) Paraplubestemmingsplan Deurne 2021’ van toepassing.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

Structuurvisie Deurne

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven. Dit zijn o.a. de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie en het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie.

De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen. De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooien die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

In het landelijk gebied levert de structuurvisie een ruimtelijke zonering op in de volgende gebieden:

1. Primair agrarisch gebied (primag)
2. Gebied met een gemengde plattelandseconomie
3. Buurtschappen
4. Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

De voorliggende locatie is gelegen in een gebied met een gemengde plattelandseconomie en gedeeltelijk in een gebied die aangewezen is als Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland.

Een klein gedeelte van de ontwikkeling is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Gelet op de ligging van de bebouwing op het perceel buiten de Ecologische Hoofdstructuur/Natuur Netwerk Brabant kan het nooit de bedoeling zijn geweest dat de bebouwing van de ontwikkellocatie (deels sinds 1972-1973 aanwezig) in het Natuur Netwerk Brabant is geplaatst. Het lijkt op een kennelijke onjuistheid in de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Om het planvoornemen te kunnen realiseren zal de begrenzing op de kaart moeten worden aangepast. Dit kan op twee manieren: wijziging grenzen van werkingsgebieden en kleinschalige herbegrenzing.

Figuur 5: Uitsnede visiekaart verdeling van functies(Bron: Structuurvise Deurne)

1.3 Kenschets landschap

De oude zandontginningen

Het plangebied is gelegen in het landschapstype ‘oude zandontginningen’. Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd. Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig.
De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruimten maken dit landschap waardevol. Grote begrenzingen en structuren in dit landschap ontbreken. De overgangen in dit gebied zijn dan ook subtiel van aard.

Landschapskenmerken

- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag;
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

De Neerkantse bossen

Ten westen van het plangebied liggen de Neerkantse bossen. De Neerkantse Bossen bestaan grotendeels uit een monocultuur van grove den en een klein aandeel Amerikaanse eik en zomereik. Door de nabijheid van de Peelrandbreuk is de hele omgeving van Neerkant rijk aan reliëf en geologisch interessant.

Verbindingszone tussen Deurnese Peel/Mariapeel en de Groote Peel.
De Neerkantse bossen zijn grotendeels eigendom van de gemeente Deurne en beslaan een oppervlakte van 33 ha. De Neerkantse bossen maken een belangrijk deel uit van een ecologische verbindingszone tussen de grote natuurgebieden Deurnese Peel/Mariapeel enerzijds en de Groote Peel anderzijds.

De bosrijke omgeving is ook merkbaar op het plangebied door de aanwezigheid van vele grote eikenbomen en grove den op het perceel zelf. Het hoogteverschil van de stuifzandduinen is ook op het terrein zelf nog aanwezig, voornamelijk rondom de studio en het woonhuis. De inrichting van de tuin heeft hier op ingespeeld. En de studio wordt gedeeltelijk ingepast met relief met daarop beplanting.

Geschiedenis

Neerkant is ontstaan langs de oude weg door de Peel. Neerkant als dorp is nog jong. Pas rond 1890 kreeg Neerkant een dorpskern, nabij het voormalige gehucht Moostdijk. Neerkant werd in 1890 een zelfstandige parochie. Daarvoor bestond Neerkant uit een serie gehuchten op een smalle dekzandrug. Op historische kaarten zijn de stuifzandduinen goed zichtbaar, waar later bossen op werden aangeplant.
De Moostdijk is een oude weg en ter plaatse van het plangebied is op het zuidelijke deel al lange tijd bos aanwezig. In dit bos is later de bebouwing gekomen, eerst het woonhuis en sinds 2013 is ook de studio erbij gekomen. Het noordelijk deel van het perceel is een open weiland geweest, waar nu dus ook de tennisbaan en een grasveld liggen.

Figuur 10: 1895

Figuur 8: 1930

Figuur 6: 1960

Figuur 9: 1980

Figuur 7: 2000

Figuur 11: 2013-2022

1.4 Huidige situatie

De locatie bestaat uit een ‘huiskavel’ met daarop een vrijstaand woonhuis, een vrijstaand gebouw waarin de muziekstudio is gelegen en twee bijgebouwen. Een groter bijgebouw waarin een zwembad is en een kleiner bijgebouw. Rondom de studio en de woning is een tuin aangelegd met onder andere siergrassen. Rondom de studio en woning is ook relief aanwezig. Aan de voorzijde van de woning is hoge opgaande beplanting aanwezig met o.a. eikenbomen en dennenbomen, waardoor de woning nauwelijks zichtbaar is vanaf de weg. De beplanting en het relief verwijzen naar de bosrijke omgeving en de stuifzandduinen die hier ook aanwezig zijn. Aan de voorzijde van de studio zijn bij de ingang 2 parkeerplaatsen en in de noordwesthoek van het perceel zijn nog 4 parkeerplaatsen.

Aan de Moostenstraat bevindt zicht de inrit naar het achterperceel. Op het terrein achter de woning en de studio is een tuin waar gebruik van wordt gemaakt door de bewoners en de bezoekers van de studio. Hier staan ook de twee bijgebouwen. Achter deze bijgebouwen is een open veld en een tennisbaan. Hier staan ook nog twee beeldbepalende solitaire eikenbomen. Het veld wordt soms gebruikt om op te voetballen.

Aan de noordwestzijde grenst het perceel aan een tuin van een andere woning. Tussen beide percelen is opgaande beplanting aanwezig. Het open veld wordt omringt door beplanting en aan de oostzijde staan op het terrein nog een rij eikenbomen. Ten oosten van het perceel is een watergang aanwezig.

Figuur 12: Parkeerplaats bezoekers aan voorzijde studio

Figuur 13: Moostdijk met rechts het perceel omringt door bomen

Figuur 14: Studio voorgevel

Figuur 15: Inrit Moostenstraat en vele bomen

Figuur 16: Achterzijde Studio en rechts klein bestaand bijgebouw

Figuur 17: Bestaand bijgebouw t.p.v. nieuw te bouwen slaapgelegenheden

Figuur 18: Links zwembad, achter woonhuis en rechts bestaand bijgebouw

Figuur 19: Open veld met tennisbaan omringt door bomen

Figuur 20: Twee grote solitaire eikenbomen

Figuur 21: Grens perceel oostzijde met bestaande watergang

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Rondom de woning en de studio is al heel veel beplanting van waarde aanwezig die men wil behouden en versterken. De noordelijke helft van het perceel bestaat uit een open grasveld met daaromheen bomen. Dit wil men graag zo behouden. Vanuit het nieuwe gebouw heeft men zicht op dit open gedeelte en ook nog richting het achterliggende landschap. De landschappelijke inpassing wordt vooral gezocht aan de oostzijde van het nieuwe gebouw. Door middel van een knip- en scheerhaag wordt het zicht vanaf de woningen ten oosten van het plangebied op het terrein en de bebouwing verzacht. Op het terrein zijn al veel landschappelijke elementen (bomen en beplanting) aanwezig die passen bij dit gebied. Deze bomen worden zoveel mogelijk behouden en waar nodig onderhouden.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld

1. Aanplanten knip- en scheerhaag
2. Behouden bestaande bomen, waar nodig onderhoud plegen.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten knip- en scheerhaag van ca. 1,8 meter hoog.

Ten oosten van het nieuwe gebouw wordt een knip- en scheer haag aangeplant van ca. 1,8 meter hoog. Op deze manier wordt de tuin en het gedeelte met de verschillende gebouwen gedeeltelijk ingepast. En wordt het zicht vanaf de woningen ten oosten van het plangebied op het perceel minder.

2.1.2 Behouden bestaande bomen, waar nodig onderhoud plegen.

Ten zuiden van het woonhuis is een groot gedeelte van het perceel beplant met eikenbomen en grove den. Dit gedeelte sluit goed aan bij de Neerkantse bossen ten westen van het plangebied. Het zijn daarom landschappelijke waarden die behouden moeten blijven.

2.2 Kwaliteitsbijdrage

Een ruimtelijke ontwikkeling in ‘landelijk gebied’ gaat gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft op 13 maart 2018 de ‘Nota Kostenverhaal 2018’ vastgesteld. In de ‘Nota Kosten-verhaal 2018’, is geregeld hoe de omvang van die verbetering bepaald wordt.

De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte, dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijk impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Het initiatief betreft het realiseren van slaapgelegenheden en dus een uitbreiding van het bestaand bedrijf. Daarnaast blijft het ruimtelijk effect beperkt tot het eigen erf.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 2 passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid.

In de tabel hieronder zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant knip- en scheerhaag	ca. 52 m	Fagus sylvatica	plantafstand 15 cm/ 6 a 7 stuks per m1

Bijlage 1 - Inpassingsplan

BRO

bestaande bomen behouden

beoogd plan: 8 slaapgelegen-heden

zichtlijn

tennis-baan

bestaande bomen behouden

6 pp

2 pp

bestaande parkeerplaatsen

studio

bestaande woning

Knip- en scheerhaag 1,8 meter hoog

suggestie locatie voor te verplaatsen bijgebouw

bestaande tuin behouden

bestaande bomen behouden, waar nodig onderhouden/snoeien

Moostdijk

Moostenstraat

1

2

Inrichtingsmaatregelen:

1. Aanplanten knip- en scheerhaag t.b.v inpassing en zicht vanuit woningen.
2. Behouden bestaande bomen, waar nodig onderhoud plegen.

BRO

Landschappelijke inpassing

Moostenstraat 30a, Neerkant
Trypoul Recording Studios

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
04-05-2023	AR	P06116	**1/1**	A3	1:1000

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO