



Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woning Emmerseweg 21 - 21a Haghorst

februari 2016

Inleiding

Dit inrichtingsvoorstel heeft betrekking op het plangebied aan de Emmerseweg 21 te Haghorst.

De locatie is gelegen ten zuiden van de dorpskern Haghorst, in een overgangsgebied van de kern naar de open akkers. De locatie is conform de visie Ruimte voor Ruimte van de gemeente Hilvarenbeek gelegen in het bebouwingscluster St. Josephstraat. Tegenover de locatie is een open akkercomplex en bosgebied gelegen. Door de ligging van de locatie, in de directe nabijheid van het stedelijke gebied van Haghorst, is een doorontwikkeling van de locatie in de landbouw niet gewenst. Derhalve wordt in dit inrichtingsvoorstel ingestoken op een integrale herontwikkeling van de locatie.

Het voornemen betreft herontwikkeling van het intensieve veehouderijbedrijf gelegen aan de Emmerseweg 21 te Haghorst naar een extensief landbouwbedrijf met bedrijfswoning en een eengezinswoning. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. In samenhang hiermee wordt het intensieve veehouderijbedrijf van de familie Reijrink, gelegen aan Emmerseweg 21, gesaneerd en worden de natuur- en landschapswaarden versterkt.

Dit inrichtingsvoorstel geeft de kwaliteitsslag in het bebouwingscluster bij de integrale herontwikkeling van de locatie weer.



Afbeelding 1: Vooraanzicht
bedrijfswoning

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Emmerseweg en omvat enkel het perceel sectie A nr. 1940. Het perceel is momenteel in gebruik ten behoeve van het intensieve veehouderijbedrijf. Hiervoor zijn bedrijfsruimten ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig met een oppervlakte van in totaal circa 2.000 m². Tevens is een bedrijfswoning aanwezig en is een gedeelte van de locatie verhard. Een gedeelte van het perceel is gebruik als grasland.

Het plangebied is gelegen in een van oorsprong open structuur van velden en akkerlanden met ruime kavels. Deze structuur is tegenwoordig nog steeds kenmerkend voor het landschap.

Het plangebied vormt vanuit Diessen de entree naar Haghorst. Ter plaatse van de Emmerseweg/St. Josephstraat is sprake van een lintbebouwingsstructuur. De (van oorsprong) agrarische bouwpercelen liggen op enige afstand van elkaar richting Diessen. Tussen de kavels is zicht op het open achtergelegen agrarisch gebied.

De Emmerseweg heeft een historische lintbeplanting aan weerszijden van de weg. De toekomstige realisatie van een eengezinswoning en de landschappelijke inrichting versterken de historisch/ landschappelijke structuur en de samenhang in het gebied. Een landschappelijke invulling van de achterzijde van de locaties is gewenst om het geheel een meer besloten en groen karakter te geven.

Afbeelding 2: Bovenaanzicht plangebied huidige situatie



Herinrichting locatie

De herontwikkeling van de locatie Emmerseweg 21 te Haghorst vindt plaats op het perceel sectie A. nr. 1940. Hier wordt het intensieve veehouderijbedrijf van de familie Reijrink gesaneerd.

De huidige bedrijfswoning en een gedeelte van de bedrijfsbebouwing blijft behouden en zal een agrarische bestemming krijgen waar intensieve veehouderij niet is toegestaan.

Tevens wordt er een nieuwe eengezinswoning gerealiseerd ten noord-oosten van het agrarisch bedrijf richting Haghorst. Dit gebeurt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant. De nieuwe woning wordt ontwikkeld aan de Emmerseweg. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande bebouwingscluster/lint.

De landschappelijke inpassing van beide locaties wordt op elkaar afgestemd. Het perceel wordt groen ingepast waardoor deze een landelijk karakter krijgt.

Het geheel vormt een groene en landschappelijk waardevolle entree van Haghorst.

Afbeelding 3: Bovenaanzicht te plangebied na ontwikkeling



Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant

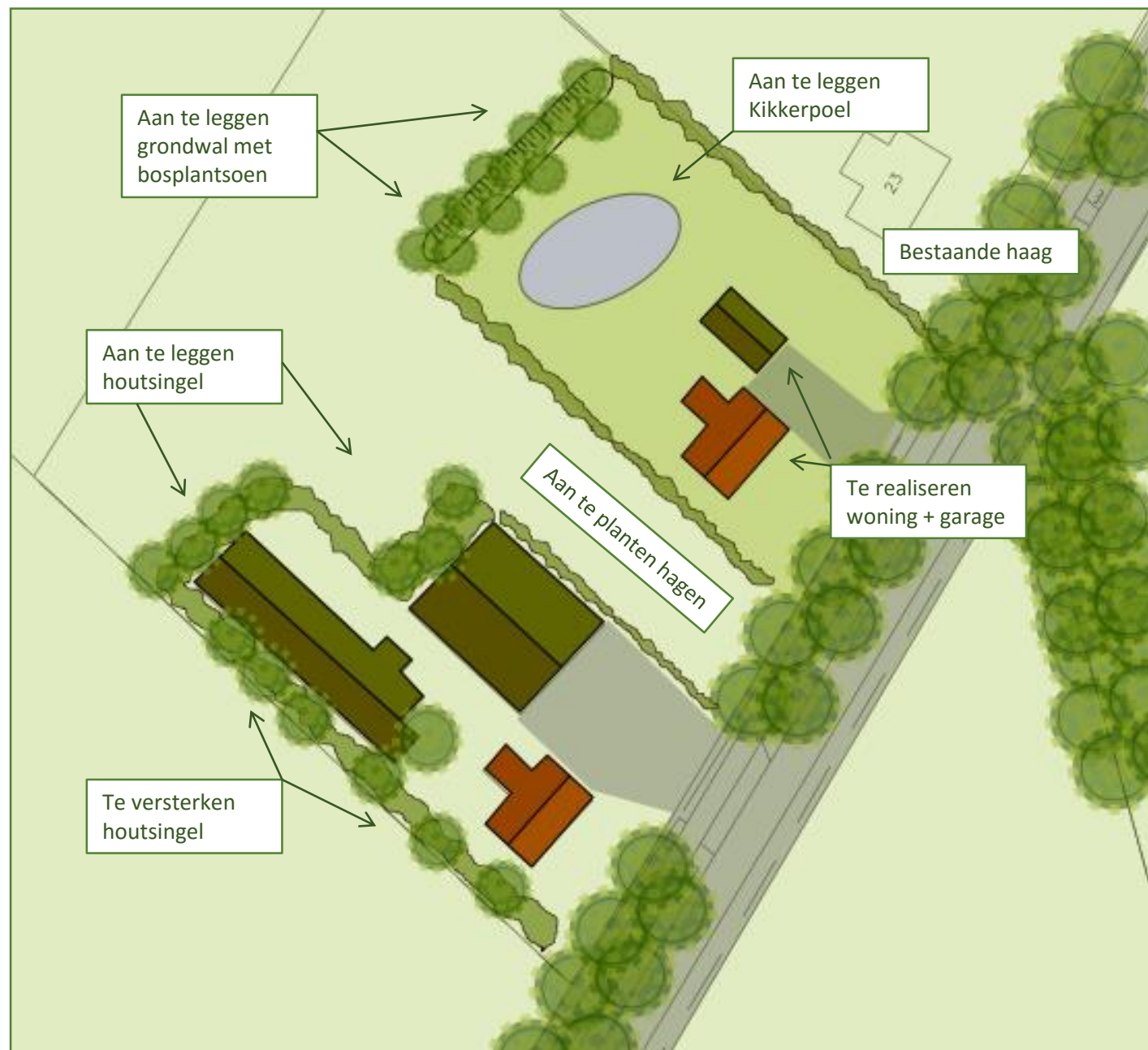
Conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant kan een ruimtelijke ontwikkeling ingedeeld worden in 3 categorieën. Tabel 1 geeft een schematische weergave van de indeling in de verschillende categorieën.

De sanering van een intensief veehouderijbedrijf en realisatie van een woning ter plaatse is maatschappelijk gezien een zeer gewenste situatie die tevens passend is in het gebied (geen inbreuk op landschap), echter de ontwikkeling kan alleen plaatsvinden door het wijzigen van het bestemmingsplan. Door het volgen van het schema blijkt dat de ontwikkeling ter plaatse Emmerseweg 21 een ruimtelijke ontwikkeling is behorende tot categorie 2.

Categorie 2 ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen waarop regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waar het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben op het landschap. Bij deze ontwikkeling is alleen een landschappelijke inpassing vereist.

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt				→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Niet gebiedseigen		Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap		→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap			→

Tabel 1: Schematische weergave indeling categorieën conform werkafspraken



Stedenbouwkundige inrichting

De inrichting van het perceel is eenvoudig en doelmatig. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Emmerseweg.

Het parkeren gebeurt op eigen terrein bij de woningen en dient landschappelijk ingepast te worden. De erfinrichting maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp.

De bebouwing op het erf dient aan te sluiten bij de bebouwing in een landelijke omgeving. Hiertoe zijn onderstaande sfeerimpressies opgenomen.



Beeldkwaliteit

De op te richten woning dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. Op de op te richten woningen zijn dan ook de volgende architectonische randvoorwaarden van toepassing:

- het nieuwe bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te hebben;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien;
- het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin;
- het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes;
- het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving;
- -de woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- het dak van de woning dient te worden uitgevoerd als een zadeldak of een afgeleide daarvan.

Landschappelijke elementen (Beplantingsplan)

De bebouwing wordt opgericht aan doorgaande bebouwingslinten met achter deze percelen een groene ruimte. Het perceel krijgt een groene inpassing zodat er geen stedelijke, maar hechte landelijke structuur ontstaat. De achtertuin bij de woning krijgt een landelijk karakter.

Om deze structuur te versterken zullen de percelen met hagen met (bijvoorbeeld beuk- of meidoornhagen) en houtsingels met inheemse plantensoorten worden omzoomd. Tevens vindt achterin het perceel aan de Emmerseweg natuurontwikkeling door middel van de aanleg van een poel plaats.



Groene beuk –
Fagus sylvatica

Hondsroos – *Rosa canina*



Toelichting aan te leggen hagen

Knip en scheerheg:

- Het is een lijnvormig landschapselement met inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt, geschoren of geklepeld. Toe te passen soorten zijn:

beuk, meidoorn, veldesdoorn, hulst, sleedoorn en haagbeuken. De voorkeur wordt gegeven aan gemengde hagen.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De gehele lengte wordt aangeplant met inheemse streekeigen loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 400 stuks bosplantsoen per 100 meter element.

Meidoorn – *Crataegus laevigata*



Algemene eisen ten aanzien van beheer

- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van het element in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het element, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Toelichting aan te leggen houtwal/ -singels

Houtwal/houtsingel:

- Het is een lijnvormig landschapselement, al dan niet op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De gehele oppervlakte wordt aangeplant met inheemse loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 4400 stuks bosplantsoen per hectare element.

Houtsingel



Algemene eisen ten aanzien van beheer

- Tenminste 20% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en het hakhout wordt periodiek- éénmaal in de 10-15 jaarafgezet;
- De diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven het maaiveld;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 20 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik) , akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van de buitenste hakhoutstoven/bomen van het element in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het element, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

Toelichting aan te leggen poel

Een (amfibieën)poel is een vlakvormig gegraven natuurelement dat niet aansluit op een waterloop/sloot en gevoed wordt door grond- en/of regenwater.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

- De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 april tot 1 oktober tenminste 0,5 meter; incidenteel mag de poel droogvallen;
- Tenminste 80% van het natte oppervlak bestaat uit open water;
- Taluds minimaal 1: 3;
- Diepte poel maximaal 2,5 meter t.o.v. het huidige maaiveld.

Amfibieënpoel



Algemene eisen ten aanzien van beheer

- Schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober;
- Over vrijhouden van houtige gewassen; maximaal 10% van de oever is begroeid met houtige gewassen;
- Geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drenken van vee;
- In het element mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden;
- Het element wordt periodiek uitgebaggerd.
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de insteek van de poel in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het landschapselement, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen.

Kwaliteitsberekening

Omschrijving		Prijs
Poel	Betreft: Uitgraven poel Aanleggen grondwal	€ 2.500,00
Gras	Betreft: Zaaiklaar maken van de grond Inzaaien grasmengsel	€ 400,00
Beplanting	Betreft: Voorbereidende grondbewerking t.b.v. aanplant struweelhaag Het leveren en planten van diverse haagsoorten conform plan Het leveren en planten van diverse struweel/boom soorten conform plan	€ 1.500,00
Onderhoud	Betreft: Het onderhoud voor 5 jaar incl. het inboet van beplanting na het eerste groeiseizoen	€ 2.200,00
TOTAAL BEDRAG excl. BTW		€ 6.600,00

Samenvatting

- Sanering van een intensieve veehouderijbedrijf tegen de kern op een niet perspectievolle locatie voor de toekomst;
- Ontstening van het buitengebied;
- Toevoeging van hoogwaardige woning in het lint, waardoor de huidige structuur versterkt wordt;
- Versterking van landschappelijke waarden door streekeigen erfbeplanting.

