

Landschappelijke inpassing Boord 79

gemeente Nuenen
Definitief



colofon

projectnaam
**landschappelijke
inpassing Boord 79**

datum
15 juli 2020

projectnummer
P02890

opdrachtgever
R en KvD

BRO
projectleider
JR
projectteam
**RT
IM**

bron kft
BRO

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

B | RO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.3	Kenschets (historisch) landschap	6
1.4	Huidige situatie plangebied	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van locatie Boord 79 in Nuenen is voornemens het huidige agrarische bedrijf te beëindigen en vervolgens de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden.

Via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.3) in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen', vastgesteld door gemeente Nuenen op 1 november 2018, is de omzetting van de bestemming mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Met deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen om - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toe te staan, met inachtneming van een aantal voorwaarden.

Er dient hiervoor een wijzigingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat aan de voorwaarden wordt voldaan. De ontwikkeling zal onder andere moeten voorzien in een landschappelijk inpassingsplan dat is afgestemd op de lokale omgevingsaspecten.

Onderhavige rapportage voorziet in deze landschappelijke onderbouwing en geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan 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.

1.2.1 Planvoornemen

Wens van de initiatiefnemer is om de huidige woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden en het gebouw waar nodig te renoveren. Overtollige aanwezige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Voor elke woning zal een inrit worden voorzien en achter de boerderij worden weides ingericht voor het houden van kleinvee.

1.2.2 Beleidskaders

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten relevant zijn voor of van toepassing zijn op het planvoornemen.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze 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 conform Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'.

De uitwerking van deze provinciale regeling is gegeven in 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Nuenen 2020' die de gemeente Nuenen hanteert als beleidskader. De splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing valt in 'categorie 1', waarvoor geen extra inspanning hoeft te worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Met onderhavig landschapsplan wordt hieraan voldaan.

Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020

Volgens de Landschapsstudie Buitengebied Nuenen ligt het plangebied in het overgangsgebied tussen twee landschapstypen: het Beekdallandschap van de Dommel en het Kampen -en hoevenlandschap, aan de rand van een voormalig bolle akkercomplex.

De landschappelijke kenmerken van dit gebied zijn een halfopen landschap met lintbebouwing. Het landschap is kleinschalig langs het lint met een open structuur van de bolle akker. Langs Boord staan de gebouwen omringt met groene structuren. Open en geslotenheid wisselen elkaar hier af. Het versterken tussen het besloten karakter langs de linten en het open karakter van het achterland geldt als een gewenste ontwikkelingsrichting in dit gebied.

Artikel 4.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

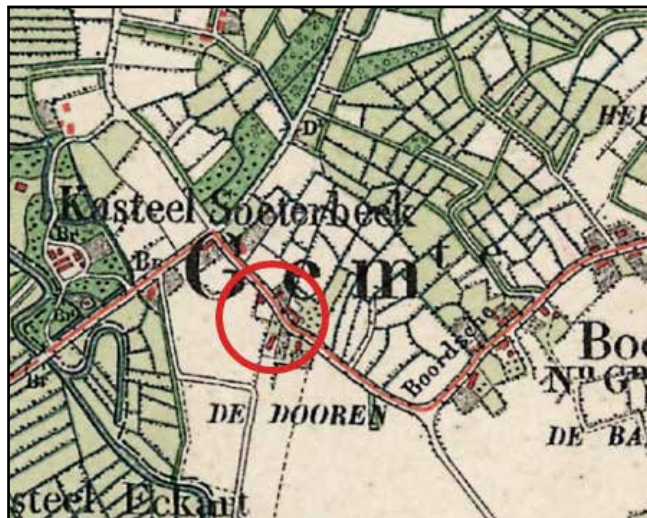
- Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen gebouwd mogen worden en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid.
 - In afwijking van het bepaalde in de regel hierboven, geldt dat nieuwe gebouwen zijn toegestaan indien er gebouwen gesloopt worden, met dien verstande dat;
 1. ten hoogste 75% van de gesloopte oppervlakte mag worden terug gebouwd.
 2. met de sloop geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden (met de aanduiding 'karakteristiek') gemoeid zijn.
 - De waarden zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving 'agrarisch met waarden - groenblauwe mantel' niet onevenredig worden aangetast.
 - Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.
 - In afwijking van het bepaalde in de regel hierboven, is woningsplitsing in maximaal 2 woningen mogelijk bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden, met dien verstande dat de inhoud per woning ten minste 200 m³ bedraagt.
 - De omvang van het bestemmingsvlak voor de vervolgfunctie mag ten hoogste 5.000 m² bedragen.
- Door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan de Peel (nu Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020, red.) en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit Landschapsinvesteringsregeling.

1.3 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Boord. Het Boord is van oudsher een buurtschap ten westen van Nuenen. Oorspronkelijk bestond het buurtschap uit enkele boerderijen aan het lint dat rondom de grootschalige essencomplexen (bolle akkers) loopt ten zuiden van de planlocatie. Langs het Boord staan de gebouwen omringt met groene structuren. Open en geslotenheid wisselen elkaar af. Via het plangebied liep een akkerpad naar de achterliggende es (zie situatie 1900). De bebouwing bestaat hier vooral uit langgevelboerderijen uit de periode tussen 1850 en 1900 en enkele woonhuizen langs wegen die gedeeltelijk voorzien zijn van laanbeplanting (eik, esdoorn en beuk).

In de 20e eeuw is te zien dat de landbouwgrond rondom het Boord in steeds grotere akkers verdeeld is. Dit ging samen met de komst van veel nieuwe boerderijen langs het Boord en een wisselend grondgebruik.

De aanleg van de Sterrenlaan en de Europalaan hebben ervoor gezorgd dat de verkeersdruk langs het Boord heeft afgenomen en de directe verbinding van het Boord met Opwetten is verdwenen.



Figuur 1: 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 2: 1960 (Bron: topotijdreis)



Figuur 3: 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4: 2019 (Bron: topotijdreis)

1.4 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft de locatie Boord 79 te Nuenen en staat kadastraal bekend als NNN00 - D - 3663. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 8.410 m² en het bestaat uit een langevelboerderij met enkele schuren en erfbeplantingen van voornamelijk uitheemse soorten (conifeer en naaldbomen).

In de omgeving van het Boord is het agrarische karakter nog steeds de belangrijkste vorm van landgebruik, al maakt het gebied wel een rommelige indruk door de aanwezigheid van verwaarloosde bebouwing afgewisseld met nieuwe elementen. De directe omgeving kenmerkt zich door percelen met langgevelboerderijen die met de nokrichtingen evenwijdig aan de weg zijn gesitueerd. Langs de weg staat een laanbeplanting van eiken en dwars op de weg zijn singels aanwezig van populieren en knotwilgenrijen.



Figuur 5: Aanduiding plangebied

Ten zuiden en westen van de planlocatie staan stellingen van het naastgelegen tuinbouwbedrijf.

2 Inpassingsplan

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.

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. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld

1. Aanleg houtsingel west- en zuidzijde
2. Aanleg bomenrij oostzijde
3. Aanleg lage knip/scheerhagen (ca. 1 meter hoog) aan de voorzijde
4. Aanplant solitaire boom als markering erf



Figuur 6: Inpassingsplan. Zie bijlage 1 voor het landschappelijk inpassingsplan op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Aanleg houtsingel

Aan de westzijde is er zicht op de stellingen van het naastgelegen tuinbouwbedrijf. Om dit te camoufleren en tegelijkertijd de rand van de voormalige es te benadrukken wordt een houtsingel aangeplant langs de west- en zuidzijde van het perceel. De houtsingel is 6m. breed en wordt voorzien van inheemse struik- en boomvormers. Door de breedte fungeert de haag ook als schuilgelegenheid voor kleine fauna.

Aanleg bomenrij oostzijde

Langs de oostgrens wordt een bomenrij aangeplant. Deze rij benadrukt het zicht naar het open achterland en is een knipoog naar het historische akkerpad met bomenrij dat rond 1900 gebruikt werd om naar de es te gaan.

Aanleg lage knip/scheerhagen aan de voorzijde

Aan de voorzijde van de woningen worden kleinschaligere landschapselementen aangeplant in de vorm van een lage haag (ca. 1m hoog) ter inpassing van het erf aan de straatkant. De haag wordt voor de woningen langs doorgetrokken over de twee percelen zonder tussenscheiding. Dit versterkt het beeld dat de opgesplitste woning als één boerderijwoning aan de weg ligt. De soort die hier veelvuldig voor wordt gebruikt is de gewone beuk.

Aanplant solitaire boom als markering erf

Op het hoekpunt van het erf wordt een grote solitaire boom aangeplant om op deze manier het zicht op bebouwing vanuit de omgeving te breken en een markering toe te voegen aan het erf.

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

maatregel	omvang/stuks	sortiment	plantverband
Houtsingel	ca. 750m ²	Struikvormers 20% meidoorn 15% hazelaar 15% hulst 15% gele kornoelje 15% rode kornoelje 10% kardinaalsmuts 10% krent	Driehoeksverband 1 x 1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort.
	10 - 12 stuks	Boomvormers Ruwe berk Haagbeuk Gewone esdoorn	Plantafstand tussen de 10 en 12 meter
Bomenrij	5 stuks	Hollandse linde of Kleinbladige linde	Enkele rij met plantafstand tussen de 8 en 10 meter
Knip/ scheerhagen	125m ¹	Gewone beuk	Dubbele rij in driehoekverband, 7 stuks per m ¹
Solitaire boom	1 stuk	Bijv.: Rode beuk, Paardenkastanje, Okkernoot, Koningslinde	Op locatie nader te bepalen



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Tegelen

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

