

Landschappelijke inpassing en voorstel kwaliteitsverbetering Boord 79

gemeente Nuenen
Definitief



colofon

projectnaam
**landschappelijke
inpassing Boord 79**

datum
12 mei 2023

projectnummer
P02890

opdrachtgever
particulier

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
3 Kwaliteitsverbetering	10

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'.

Artikel 3.69 lid b. van de IOV bepaalt dat onder voorwaarden niet alleen cultuurhistorisch waardevolle, maar ook beeldbepalende woonboerderijen kunnen worden gesplitst. Uit overleg met de provincie Noord-Brabant is aangegeven

dat de provincie aanknopingspunten ziet deze woonboerderij daarvoor in aanmerking te laten komen. Een bestemmings- of – in dit geval - wijzigingsplan kan voorzien in een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een halve ruimte voor ruimtekaal (te weten € 62.500,-) en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

De uitwerking van de 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. Omdat uit het cultuurhistorisch onderzoek (Bouwhistorische quickscan Boord 79 Nuenen, maart 2019, als bijlage bij het wijzigingsplan toegevoegd) niet evident is dat het pand an sich cultuurhistorische waarden bevat, maar wel duidelijk beeldbepalende kenmerken bevat, is op grond van de regels uit de IOV niet alleen een landschappelijke inrichting, maar tevens een fysieke tegenprestatie uitgewerkt.

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 uit bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen'

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.

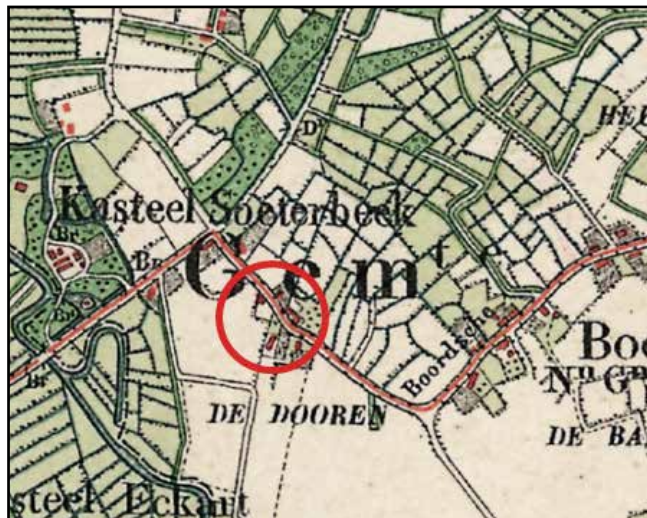
- Door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan de Peel (nu Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020, red.) en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform 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
5. Aanplanten fruitbomen



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.

Aanplanten fruitbomen

Aan de noordzijde worden fruitbomen aangeplant. Deze fruitbomen karakteriseren het landelijk wonen en hebben een positieve bijdrage voor de biodiversiteit op het perceel.

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 stuks	Bijv.: Rode beuk, Paardenkastanje, Okkernoot, Koningslinde	Op locatie nader te bepalen
Fruitboom	7 stuks	Appel, kers, peer	Dubbele rij met plantafstand van 5 meter

3 Kwaliteitsverbetering

Voor het realiseren van meerdere woningen binnen een boerderij geldt dat er voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit een minimale inspanning ter hoogte van € 62.500,- per wooneenheid geldt. De regels die de provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit. In dit geval wordt toepassing gegeven aan de artikelen 5, 6 en 7 van de 'Beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit'.

De tegenprestatie dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van beeldbepalende waarden in de bebouwing.

Sloop en verwijderen asbest

Als eerste worden overbodige bijgebouwen van totaal 930m² gesloopt en wordt de bestaande langgevel boerderij opgesplitst en gerenoveerd. Door het slopen van bedrijfsbebouwing wordt er, conform de rekenmodule bij de 'Beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit', een kwaliteitsverbetering gedaan van €23.250,-. In het kader van de sloop heeft tevens asbestsanering plaatsgevonden. Deze asbestsanering komt bovenop de sloopkosten die feitelijk hoger waren dan €25,- per m². De kosten hiervan bedragen €7.850 (excl. BTW). Deze kosten zijn in de kwaliteitsberekening opgenomen.

Verwijderen verharding

Er wordt circa 220 m² aan (half) verharding verwijderd. Dit levert een kwaliteitsverbeteringspost op van €1.100,-.

Behoud/versterken beeldbepalend karakter

Bij het renoveren van de langgevelboerderij is het van belang dat beeldbepalende waarden en kenmerken van de oude bebouwingsvorm worden teruggebracht (zie figuur 7). Hieronder vallen het terugbrengen van de rietenkap met dakpannen, het terugbrengen van luiken, het aanbrengen van oude staldeuren als raamkozijn en het aanbrengen van gestucte plinten. Door het uitvoeren van deze maatregelen wordt de historische waarde teruggebracht aan de bebouwing en een kwaliteitsinvestering gedaan. Hoewel deze kwaliteitsinvestering wel degelijk een bijdrage levert aan het behoud en versterken van het ensemble, kan deze post niet worden ingezet op grond van het provinciale beleid.

Landschap en beheer

Naast het verbeteren van het beeldbepalend karakter in de bebouwing wordt er ook een landschappelijke waarden toegevoegd aan het perceel. Door de aanleg van een houtsingel en bomenrij wordt het perceel ingepakt in zijn omgeving en sluit het aan bij het kleinschalige landschap in zijn omgeving.

Aan de voorzijde van de gesplitste boerderij worden kleinschalige maatregelen toegepast, waarbij het karakter van het perceel wordt versterkt. Hieronder vallen de aanplant van de scheerhaag, de aanplant van een solitaire boom en het aanplanten van fruitbomen. Hiermee wordt een totale kwaliteitsverbetering gedaan t.o.v. het landschap van €13.080,12 (figuur 9).

Totale kwaliteitsverbetering

De sloop van de bedrijfsbebouwing, het terugbrengen van de beeldbepalende waarden op de woning en het investeren in landschap zorgen in zijn geheel voor een bijdrage aan de omgeving, met een totale kwaliteitsverbetering van €45.280,12,- (zie bijlage). Hiermee wordt niet voldaan aan de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de



Figuur 7: woning voor renovatie



Figuur 8: Huidig beeld

Provincie Noord-Brabant. Er zal een storting in het gemeentelijke fonds Natuur- en landschapontwikkeling gedaan worden om aan de resterende kwaliteitsverbetering te voldoen. De hoogte van deze storting bedraagt €17.219,88.

Maatregel	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	totaal incl. BTW	
Aanleg beplanting					
1. Aanleg houtsingel					
Bomen	st	11	90,22	€	992,42
Struiken	st	750	2,3	€	1.725,00
2. Aanleg bomenrij	st	5	90,22	€	451,10
3. Aanleg haag	st	875	1,87	€	1.636,25
4. Aanplant solitaire boom	st	1	90,22	€	90,22
5. Aanplant fruitboom	st	7	90,22	€	631,54
Beheer (6 jaar)					
1. Houtsingel	ha	0,075	638,03	€	287,11
2. Bomenrij	st	5	31,86	€	955,80
3. Knip- of scheerhaag	m	125	4,39	€	3.292,50
4. Solitaire boom	st	1	31,86	€	191,16
5. Fruitbomen	st	7	67,31	€	2.827,02
Totale investering				€	13.080,12

* normbedragen zijn gebaseerd op Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (per 29 maart 2023)

Figuur 9: tabel kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 1

Inpassingsplan



Bijlage 2

Factuur asbestverwijdering

H.J. IJpenberglaan 3
5424 SN Elsendorp
T 0493 599 402
F 0493 599 638
info@kossebv.nl
simon@kossebv.nl
www.kosseasbestverwijdering.nl

Roy van Doornmalen
Boord 79
5674 NC Nuenen
Nederland

Factuur

Factuurnummer	2020-0033	Factuurdatum	26-02-2020
Debiteurnummer	1753	Vervaldatum	07-03-2020
		Afleverdatum	26-02-2020

Totaal voor asbestverwijdering t.p.v. Boord 79 Nuenen

Beschrijving		Prijs	btw	Totaal (excl. btw)
Asbestverwijdering LAVS-ASBEST-0863885		€ 7.850,00	VH	€ 7.850,00
btw naam	btw %	Basisbedrag	btw bedrag	Totaal (excl. btw)
VH	21,00	€ 7.850,00	€ 1.648,50	€ 7.850,00
				btw
				€ 1.648,50
				Totaal
				€ 9.498,50

Betaling binnen 10 dagen o.v.v. het debiteurnummer en factuurnummer op
IBAN nummer: NL84RABO0104154136 of NL83INGB0005941813

SCA-Code: 07-C 070046.01

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