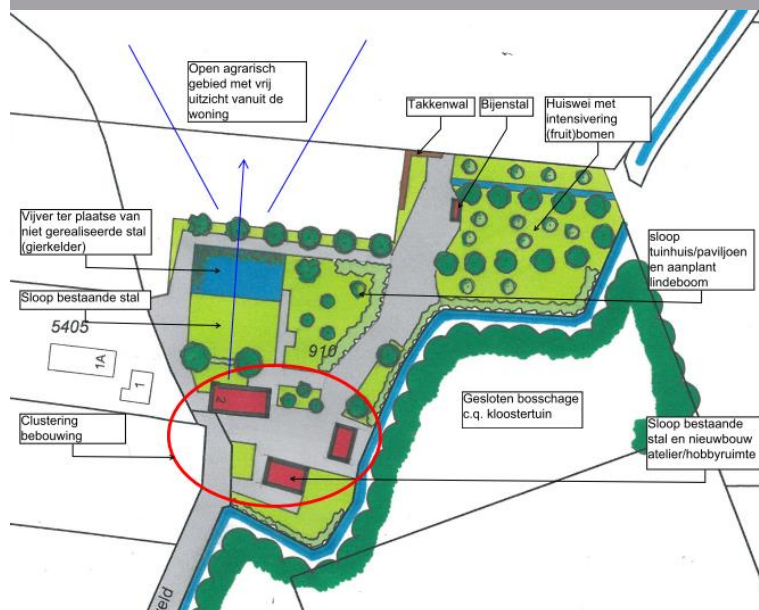


landschappelijk inpassingsplan
'Bijsterveld 2, Oirschot'

gemeente Oirschot

status: vastgesteld
datum: 24 oktober 2017
projectnummer: 405178R.2002
adviseur: Bwe



Gemeente Oirschot
Monument in het groen



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

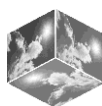
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

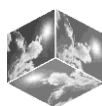
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Landschappelijke inpassing	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging en inventarisatie bestaande situatie	2
1.3	Het planvoornemen	3
1.4	De landschappelijke inpassing	4
1.5	De beplanting	7
	 Bijlage 1: Inrichtingstekening landschappelijk inpassingsplan	 9







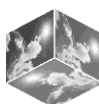
luchtfoto voormalig agrarisch bedrijf met directe omgeving

1 Landschappelijke inpassing

1.1 Inleiding

Het (voormalige) agrarische bedrijf aan de Bijsterveld 2 te Oirschot heeft haar agrarische activiteiten beëindigd. De opstallen (woning met agrarische bedrijfsbebouwing) met bijbehorende gronden zijn inmiddels verkocht. Een deel van de gronden, behorende bij het grondareaal van het voormalige agrarische bedrijf zijn als agrarische gronden verkocht. Deze gronden maken verder geen onderdeel uit van het planvoornemen maar dienen wel herbestemd te worden tot de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak om te voorkomen dat op deze gronden nog bouwmogelijkheden blijven bestaan voor de realisatie van agrarische bedrijfsbebouwing.

De nieuwe eigenaren van de opstallen van het voormalige agrarische bedrijf willen in de voormalige bedrijfswoning gaan wonen. Het bestemmingsplan dient hiervoor herzien te worden om regulier wonen ter plaatse planologisch-juridisch mogelijk te maken. In dat kader dient de overtollige agrarische bebouwing geamoveerd te worden en het geheel landschappelijk ingepast te worden.

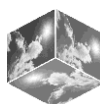




1.2 Ligging en inventarisatie bestaande situatie

Het voormalige agrarische bedrijf is gelegen in het buitengebied van Oirschot ten oosten van de kern Oirschot, in de directe nabijheid van het klooster aan de Montfortlaan. Het voormalige agrarische bedrijf zelf is gelegen aan de Bijsterveld 2, aan het einde van een doodlopende weg c.q. insteek vanuit de Montfortlaan.

Ten westen van het voormalige agrarische bedrijf is een burgerwoning gelegen met aangrenzend open agrarisch gebied. Ten oosten en zuiden ligt een (voormalige) klooster met een kloostertuin. De gronden van deze kloostertuin grenzen direct aan het voormalige agrarische bedrijf en zijn hier voorzien van een dichte bosschages. Het voormalige agrarische bedrijf wordt hierdoor volledig aan het zicht onttrokken vanaf de Montfortlaan, vanuit het zuidoosten. Tussen de kloostertuin en het voormalige agrarisch bedrijf is een watergang c.q. greppel aanwezig. Ten noorden is sprake van een open agrarisch gebied.





De bestaande situatie van het voormalige agrarische bedrijf bestaat uit de huidige agrarische bedrijfsbebouwing en de bijbehorende gronden met verhardingen in combinatie met tuininrichting. De huidige bebouwing bestaat uit een woning met een aanbouw (voormalige schuur), voormalige stallen (3 stuks) en een fundering in combinatie met een gierkelder van een niet gerealiseerde stal. Verder is er nog een tuinhuis c.q. palviljoen in de tuin aanwezig.

De verharding concentreert zich met name rondom de agrarische bedrijfsbebouwing met een uitloper naar de huiswei aan de noordoostzijde. Tussen de bedrijfswoning en de huiswei, ten oosten van de bestaande stallen' zijn de gronden ingericht als tuin.

1.3 Het planvoornemen

Het planvoornemen bestaat concreet uit het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten van en de functie te wijzigen in wonen. Hiervoor wordt de bestaande bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf in gebruik genomen als een regulier burgerwoning. De overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt.



Dit betreft de bestaande stal (490 m²) ten noorden van de woning en de bestaande stal (320 m²) ten zuiden van de woning. Tevens wordt het tuinhuis c.q. paviljoen (42 m²) in de tuin verwijderd. De bestaande stal achter de woning, tegen de perceelsgrens aan de oostzijde, en de fundering met gierkelder van de niet gerealiseerde stal ten noorden van de woning en de te slopen stal blijven gehandhaafd. Deze stal krijgt de functie van berging, stalling en opslag. De fundering met gierkelder (490 m²) wordt ingericht als vijver als onderdeel van de landschappelijke inpassing. In totaal wordt hiermee 852 m² aan bebouwing gesloopt en krijgt de fundering met gierkelder een nieuwe functie. Een en ander is op de afbeelding op pagina 3 inzichtelijk gemaakt.

Ter plaatse van de bestaande stal ten zuiden van de woning wordt nieuwe bebouwing opgericht ten behoeve van een multifunctionele ruimte ten hoeve van workshops, cursussen, vergaderingen e.d. als nevenactiviteit. Deze nieuwe bebouwing heeft een maximum oppervlak van 144 m². Door deze nieuwe bebouwing op deze locatie te situeren vindt clustering van bebouwing plaats bestaande uit de woning, de berging/stalling en de nieuwe bebouwing. Deze bebouwing wordt reeds grotendeels onttrokken aan het zicht vanaf de Montfortlaan, vanuit het zuidoosten, door de aanwezige bosschages in de kloostertuin.

Naast het beëindigen van de agrarische activiteiten en de sloop van (overtollige) agrarische bebouwing dient ten behoeve van de bestemmingswijziging het geheel landschappelijk ingepast te worden.

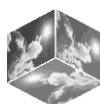
1.4 De landschappelijke inpassing

Door de beëindiging van de agrarische activiteiten en de sloop van (overtollige) agrarische bebouwing vindt ter plaatse van de locatie reeds een milieutechnische en ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Deze dient verder versterkt te worden door de landschappelijke inpassing van het geheel ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. Hierbij dient aansluiting gezocht te worden dan wel gebruik gemaakt te worden van de aanwezige elementen. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de reeds aanwezige beplanting.

De locatie is daarbij op te delen in drie deelgebieden, namelijk in de deelgebieden bebouwing, tuin en huiswei. De bebouwing bestaande uit de woning met schuur, berging/stalling en multifunctionele ruimte ten hoeve van workshops, cursussen, vergaderingen e.d. maakt onderdeel uit van het deelgebied bebouwing. Ten noorden van dit deelgebied worden de gronden ingericht als tuin, zijnde het deelgebied tuin. Ten noordoosten daarvan, richting het buitengebied is het deelgebied huiswei gelegen

Deelgebied bebouwing

In dit deelgebied is/wordt de bebouwing, zijnde de woning, de berging/ stalling en een multifunctionele ruimte ten hoeve van workshops, cursussen, vergaderingen e.d. grotendeels reeds landschappelijke ingepast door de aanwezige bosschages op de belendende percelen van het klooster. Vanaf de Montfortlaan wordt de bebouwing aan deze zijde volledig aan het zicht onttrokken. De bebouwing vormt hiermee een ruimtelijke eenheid met de bestaande burgerwoning aan de westzijde.

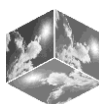


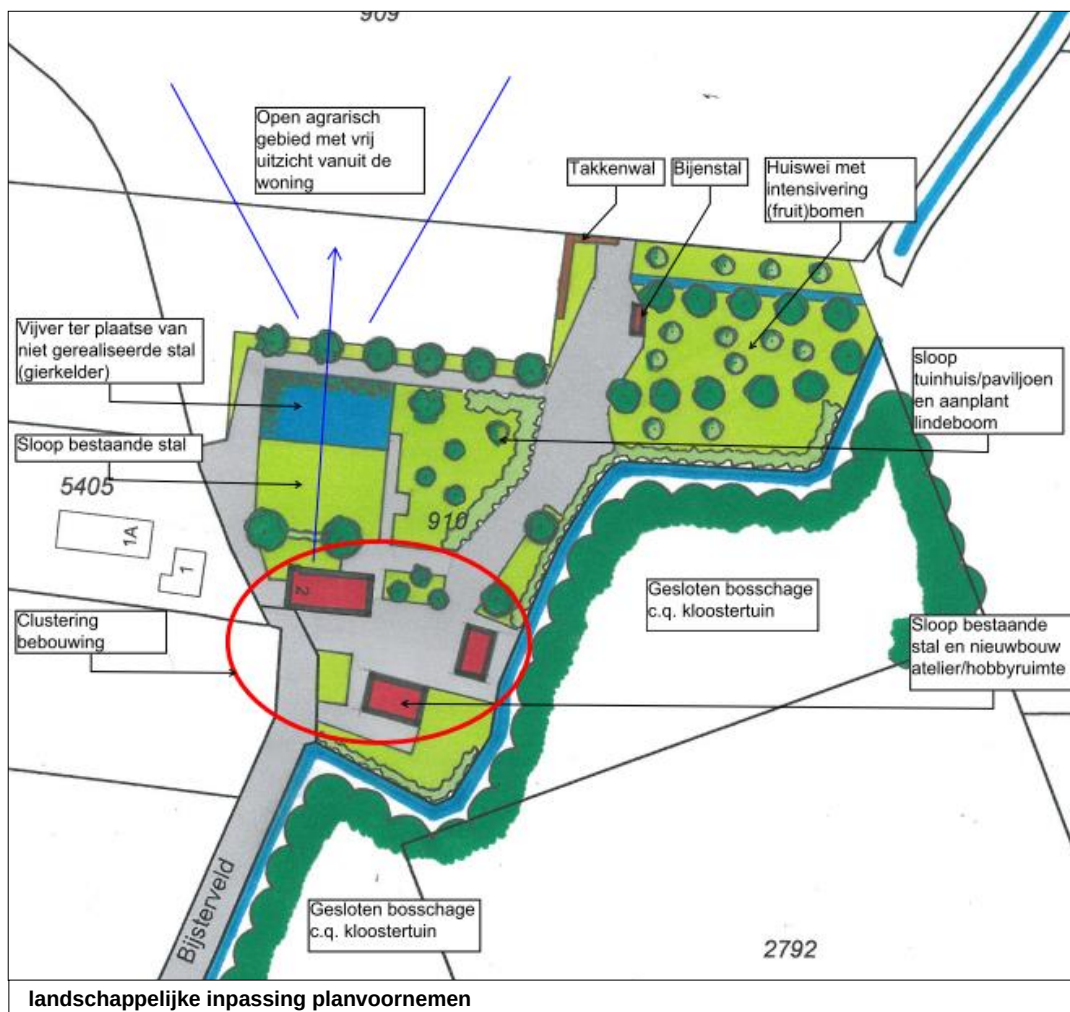


Vanuit de noordzijde vormt het deelgebied tuin de overgang van de bebouwing naar het aangrenzende buitengebied. Door deze 'bufferzone' is er geen sprake van een harde bebouwingsrand met het buitengebied.

Deelgebied tuin

De gronden ter plaatse van de te slopen stal ten noorden van de woning worden ingericht als tuin. Tevens wordt de fundering met gierkelder ingericht als vijver. Er ontstaat hierdoor, via de tuin en vijver, een vrij uitzicht van uit de woning richting het aangrenzende open agrarische gebied. Door de uitbreiding van de bestaande tuin en de inrichting als zodanig ontstaat er een geleidelijk overgang. Op de plek waar het tuinhuis/paviljoen wordt verwijderd wordt een lindeboom aangeplant. Doordat het 'stenige' uitstraling wordt omgezet in een groene uitstraling ontstaat er een 'zachte' rand met het aangrenzende buitengebied. Daarnaast is er vanuit de west- en noordzijde een grote afstand tot de dichtstbijzijnde weg vanaf waar de locatie waarneembaar is. Door deze afstand en de aanwezigheid van landschapselementen als coulissen in het landschap c.q. agrarische gebied wordt het directe zicht op deze locatie ook nog eens weggenomen.





Deelgebied huiswei

Aansluitend op het deelgebied huiswei wordt de bestaande huiswei verder inricht door aanwezige onderbegroeiing te verwijderen en de bestaande fruitbomen aan te vullen met nieuwe fruitbomen. Hierdoor ontstaat een volwaardige boomgaard. Om ook daadwerkelijk de bevruchting van de fruitbomen tot stand te kunnen brengen wordt aan de rand van deze huiswei een bijenstal gemaakt. Tevens wordt op de perceelsgrens met het buitengebied een takkenwal aangebracht, zodat zich hier ook de nodigen insecten zich kunnen vestigen.

Daarnaast worden op de grens met het buitengebied, aansluitend op de boomgaard nog een aantal bomen aangeplant als afscheiding richting het buitengebied. Er ontstaat hierdoor een differentiatie aan bomen. De inrichting van de huiswei doet daarmee recht aan de 'historische' situatie waarbij de aanwezigheid van een huiswei met fruitbomen kenmerkend was.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot de beoogde landschappelijke inpassing zoals in bovenstaande afbeelding is weergegeven. Met de landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (sloop stallen) versterkt door de groene inrichting.



1.5 De beplanting

De beplanting die in het kader van de landschappelijke inpassing wordt aangeplant bestaat uit gebiedseigen beplanting. De volgende beplanting wordt aangebracht:

- Vijver c.q. tuin:

Aan de noordzijde van de woning wordt een zogenaamd venster gecreëerd bestaande uit 2 bomen met daartussen een haag. De gronden daarachter worden, tot aan de vijver, ingezaaid met gras. De fundering met gierkelder wordt ingericht als vijver met waterplanten. Voor de beeldvorming zijn hiervoor onderstaande referentie beelden opgenomen. Ter plaatse van het tuinhuis/paviljoen wordt een lindeboom aangeplant. De aanwezige beplanting blijft gehandhaafd.



referentiebeeld vijver

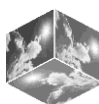
- Huiswei:

Ter plaatse van de huiswei worden 8 fruitbomen, 1 lindeboom en 3 knotwilgen aangeplant.

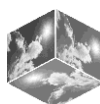


referentiebeeld huiswei

Op het perceel is verder bestaande beplanting aanwezig in de vorm van inheemse stuiken en bomen. Het betreffen: Sleetes (*Prunus spinosa*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Kardi-naalmuts (*Euonymus eropaeus*), Lijsterbes (*Sorbus Aucuparia*), Beuk (*Fagus sylvatica*) en Eik (*Quercus robur*). Deze beplanting is in het verleden aangeplant met subsidie en blijft behouden. De nieuwe beplanting in het kader van de landschappelijk inpassing is hier na-der op afgestemd zodat het geheel versterkt wordt.



Overzicht nieuwe beplanting	
Venster	Beukenhaag hoogte 1 tot 1,5 meter, 2 Linde (Tilia)
Gronden t.p.v. te slopen stal	Inzaaien met gras
Tuinhuis/paviljoen	1 Linde (Tilia)
Vijver	Bestaande fundering/gierkelder inrichten als vijver
Huiswei	8 Fruitbomen, gemengd hoogstam (appel, peer, kers, pruim) 3 Knotwilgen (Salix Alba) 1 Linde (Tilia)



Bijlage 1: Inrichtingstekening landschappelijk inpassingsplan

