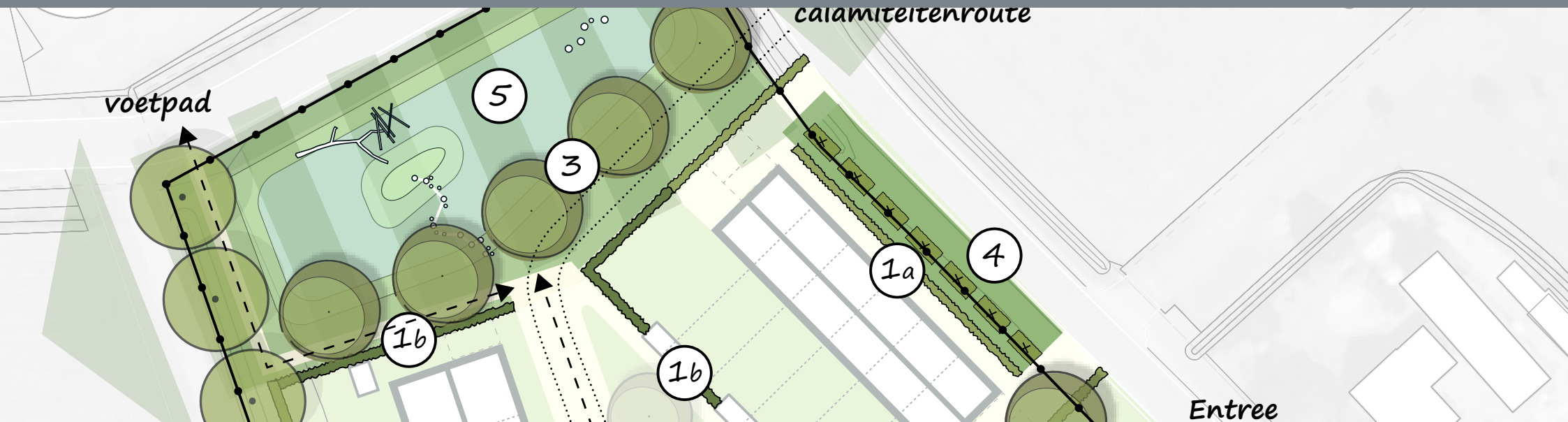


# Initiatief Lubberstraat te Spoordonk

Landschappelijke inpassing  
Januari 2023



projectnaam  
**Initiatief Lubberstraat  
te Spoordonk**

datum  
**Januari 2023**

projectnummer  
**P05281**

opdrachtgever  
**FG**

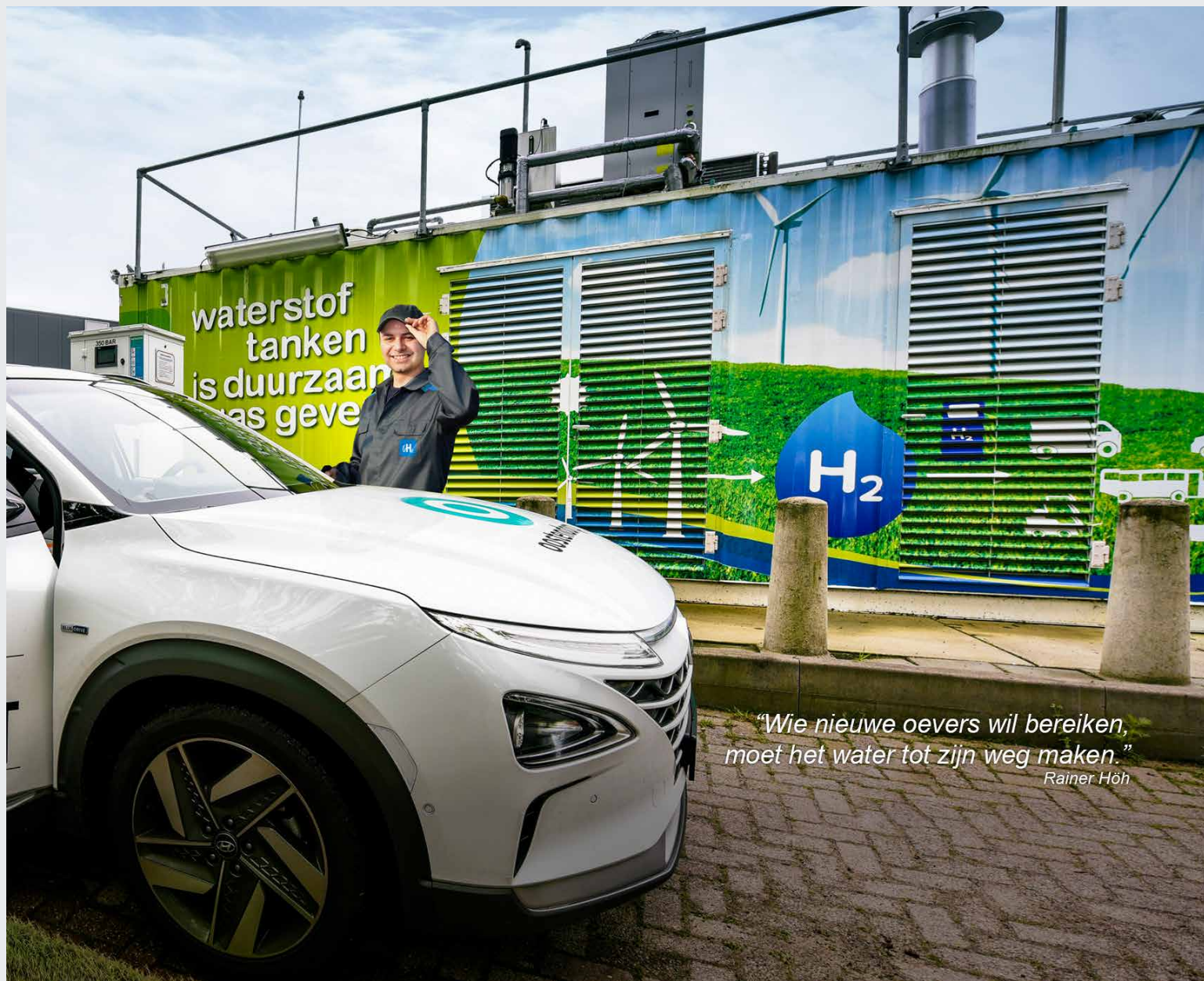
BRO  
projectleider  
**RT**

projectteam  
**IB**

bron kapt  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,  
moet het water tot zijn weg maken."  
Rainer Höh*

# Inhoudsopgave

|          |                          |          |
|----------|--------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>         | <b>4</b> |
| 1.1      | Aanleiding en initiatief | 4        |
| 1.2      | Kaders en uitgangspunten | 4        |
|          | Plangebied               | 4        |
|          | Planvoornemen            | 4        |
|          | Beleidskaders            | 5        |
| 1.3      | Historische kenschets    | 6        |
|          | Landschapstype           | 6        |
| 1.4      | Huidige situatie         | 6        |
| <b>2</b> | <b>Inpassingsplan</b>    | <b>7</b> |
| 2.1      | Inrichtingsmaatregelen   | 8        |
|          | <b>Inpassingsplan</b>    | <b>9</b> |

# 1 Inleiding

## Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Lubberstraat te Spoordonk 20 woningen (10 tweekappers en 10 rijwoningen) te realiseren. In 2011 heeft het vigerende bestemmingsplan de bouw van woningen op deze locatie mogelijk gemaakt, echter voor een beperkter programma (max. 3 wooneenheden). Om de transformatie naar meer woningen mogelijk te maken, dient allereerst een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. 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.

## 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.

## Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Lubberstraat te Spoordonk, kadastraal bekend als: gemeente Oirschot, sectie K, nr. 1998 en 1999.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk uitloopgebied van de kern Spoordonk en maakt onderdeel uit van een agrarisch lint. Het plangebied is momenteel in gebruik als weide. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 8640 m<sup>2</sup>.



Figuur 1: Ligging plangebied

## Planvoornemen

De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Lubberstraat te Spoordonk 20 woningen, waarvan 10 tweekappers en 10 rijwoningen te realiseren. Het bouwplan gaat uit van twee woonvolumes aan de Lubberstraat en een hofstructuur daarachter. Aan de noordzijde van het plangebied is er ruimte voor speelgelegenheid.

Het plan dient aan te sluiten bij de 'Gebiedsvisie Lubberstraat'. Uitgangspunten vanuit de visie zijn een goede afronding van de kern, een zachte overgang naar het omliggende gebied en het behoud en versterken van blauwe en groene elementen. In de onderstaande afbeelding is het bouwplan van de architect weergegeven.



Figuur 2: Visualisatie planvoornemen  
(bron: Buro Sengers Architecten)

## Historische kenschets

### Landschapstype

Het dorp Spoordonk is gelegen in een oud kampenlandschap en typeert zich door kleine akkers, welke worden omzoomd door houtwallen. In het huidige landschap is deze structuur echter voor een groot deel verdwenen. De kavels zijn grootschaliger geworden door de ruilverkaveling en de beplantingselementen, zoals de houtwallen, zijn nauwelijks meer aanwezig. Het zicht vanuit de zuidelijke dorpsrand over het landschap is dan ook weids.

De Lubberstraat zelf is van oorsprong een oude landweg rondom Spoordonk waarlangs zich in de loop der jaren boerderijen hebben gevestigd. Hoofdzakelijk clusterden deze boerderijen zich aan driehoekige ruimtes. Op deze plekken in het landschap liggen nu nog enkele kleine bebouwingsclusters. Zo bestaat de T-splitsing Lubberstraat- Mousten het buurtschap Lieveld uit meerdere erven.

Door ruilverkaveling is veel van het kampenlandschap verdwenen. De kleinschalige verkavelingsstructuur heeft plaats gemaakt voor grootschalige kavels in het open landschap met verre zichten. De Lubberstraat heeft hedendaags geen wegbeplanting. Dit samen geeft de omgeving van het plangebied een open en wat leeg karakter. Het zorgt ervoor dat er met de nieuwe woonuitbreiding een harde grens ontstaat tussen het dorp met het open landschap. (Gebiedsvisie Lubberstraat te Spoordonk, gemeente Oirschot 2019)

Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast in het landschap. In de hiernaast weergegeven kaarten is de verandering van het landschap weergegeven.



Figuur 3: Historische kaart 1900



Figuur 4: Historische kaart 1960



Figuur 5: Historische kaart 1990

### Huidige situatie

De Lubberstraat ligt ten oosten van Spoordonk en vormt de overgang tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Ten noorden van het plangebied ligt de Meester de Weertstraat. Vanuit het buitengebied en het gehucht Lieveld/Mousten is de Lubberstraat de entree naar Spoordonk.

De Lubberstraat maakt onderdeel uit van het stedelijk uitlooph gebied van de kern Spoordonk en vormt een karakteristieke lintstructuur. Op dit moment is de Lubberstraat smal met aan weerszijden een halfverharde strook en grasbermen. De Lubberstraat heeft door de lintbebouwing van langgevelboerderijen, bermen, tuinen en weiden een landelijke uitstraling. De aanwezige bebouwing staat op wisselende afstand aan de weg.

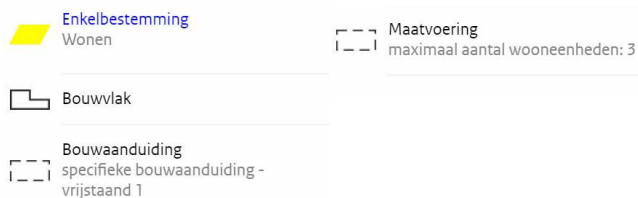


Figuur 6: Uitstraling Lubberstraat in het buitengebied, bron: Gebiedsvisie Lubberstraat te Spoordonk, gemeente Oirschot 2019

## Beleidskaders

### Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Lubberstraat', vastgesteld op 1 maart 2011. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen', waar ruimte is voor maximaal 3 wooneenheden. Daarnaast hebben de percelen een enkelbestemming 'Tuin' en 'Verkeer'. In onderstaande afbeelding wordt het bestemmingsplan 'Lubberstraat' weer gegeven.



Figuur 7: Vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

### Gebiedsvisie Lubberstraat te Spoordonk 2019

In de gebiedsvisie wordt de potentie van de nog niet ontwikkelde kavels langs de Lubberstraat gezien. De gebiedsvisie geeft stedenbouwkundige en landschappelijke kaders voor de ontwikkelingen, zodat zij gezamenlijk bijdragen aan een kwalitatieve en samenhangende afronding van de dorpsrand. Tevens wordt in de gebiedsvisie een voorstel gedaan voor de profilering van de Lubberstraat zelf, gezien de verandering van landweg naar een woonstraat. (Gebiedsvisie Lubberstraat te Spoordonk, gemeente Oirschot 2019)

De volgende uitgangspunten vanuit de gebiedsvisie zijn van toepassing op het initiatief aan de Lubberstraat:

- De overgang van de bebouwde kom en het landelijk gebied duiden door:
  - een overgang in het wegprofiel.
  - handhaven van het zicht over het landschap: ruimte vrijhouden tussen dorpsrand en bebouwingsclusters.
- De dorpsrand afmaken met landelijke woningen aan de straat.
- Bouwen aan een historische kleinschalige percelering in het landschap, door middel van perceelsrandbeplanting als houtwallen en singels, bestaande uit gebiedseigen beplanting.
- Toegankelijkheid van het landschap vergroten door middel van paden.
- Woningbouw in het buitengebied in de vorm van geclusterde en landschappelijk ingepaste erven.
- Inpassen van de dorpsrand door wegbeplanting.

Ter plaatse het plangebied:

- Samenhang zoeken met de twee woningen aan de overzijde, zodat er een klein bebouwingscluster ontstaat.
- De woningen worden als een boerenerf gesitueerd, met 1 hoofdvolume georiënteerd op de Lubberstraat en met

een stevige erfbeplanting.

- Het erf komt op enige afstand van de Meester de Weerstraat te liggen.
- Deze ruimte kan worden ingevuld als dierenweide, of boomweide, of vergelijkbaar.
- Zichten worden open houden over het buitengebied.



### Legenda

- Verspringende rooilijn
- Nieuwe wegbeplanting in bermen of voortuinen
- Ruimte voor weide en/of boomgaard
- Opzet van boerenerf
- Langzaam verkeersstructuur
- Lubberstraat binnen bebouwde kom
- Erfbeplanting
- Initiatief al verder in ontwikkeling

Figuur 8: Uitgangspuntenkaart woningbouw aan de Lubberstraat

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

Met de realisatie van het bouwplan ontstaat er een nieuw wooncluster aan de rand van de woonkern. Hierbij is ruimte gehouden tussen de bebouwde kom en het nieuwe wooncluster. Deze ruimte is ingevuld met een wadi waarin ook natuurlijk spelen een plaats kan krijgen. Door de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals hagen, solitaire bomen en bomenrijen wordt bijgedragen aan het herstel van een kleinschalig landschap.

De inpassingsmaatregelen bestaan uit:

- 1a) Aanplanten lage knip- en scheerhagen
- 1b) Aanplanten hoge knip- en scheerhagen
- 2) Bestaande bomenrij waarborgen;
- 3) Aanplanten landschapsbomen
- 4) Aanplant leibomen;
- 5) Realiseren wadi.

Het oppervlakte aan inpassingsmaatregelen beslaat ca. 2.100m<sup>2</sup>, inclusief de wadi van 800m<sup>2</sup>. Het openbaar groen bedraagt 1.008 m<sup>2</sup>, dit komt overeen met resp. 31% (excl. wadi) van het totale oppervlak aan openbaar gebied. Zie in figuur 10, op de volgende pagina, de bijhorende uitwerking.



Figuur 9: Inpassingsplan

## 2.1 Inrichtingsmaatregelen

### 1. Aanplant knip- en scheerhagen

De woonkavels worden aan de hand van knip- en scheerhagen ingepast. Deze knip- en scheerhagen bieden een duidelijke erfgrens, daarnaast is het een passend inrichtings-element binnen het kampenlandschap. De knip- en scheerhagen hebben een eindhoogte van ca. 1.20 meter (1a) zodat de relatie met de omgeving blijft bestaan en max. 2m (1b) aan de achterzijde van de woonpercelen die direct grenzen aan openbaar gebied.

### 2. De bestaande bomenrij aan de westzijde blijft gewaarborgd

De bestaande bomenrij aan de westzijde van het plangebied blijft behouden. Deze bomenrij zorgt voor een goede basis van de landschappelijke inpassing. Door ter hoogte van de bomenrij struweel aan te planten kan er een robuuste groenstructuur worden gecreëerd.

### 3. Aanplanten landschapsbomen

Ter markering van het erf worden er enkele landschapsbomen aangeplant. Deze staan zowel aan de entree als op het erf. Ook ter hoogte van de waterberging worden er enkele bomen in een rij aangeplant. Dit biedt op sommige plaatsen schaduw en zorgt daarnaast voor een leefomgeving voor verschillende soorten fauna.

### 4. Eenduidige voortuin met leibomen

Als inpassing van de rijwoningen worden er aan de voorzijde nog enkele leibomen aangeplant. Deze bomen breken tevens het zicht op de woningen vanaf de Lubberstraat. Daarnaast zorgt de aanplant voor leibomen voor het terugbrengen van een opgaande groenstructuur langs de Lubberstraat. Het wegprofiel wordt hiermee verfraaid.

### 5. De tussenruimte aan de noordzijde van het plangebied wordt benut als waterberging

Door de functie spelen te koppelen aan een waterbergende voorziening, kan de ruimte aan de noordzijde ten zuiden van de Meester de Weertstraat worden benut als groenblauwe wig. Door deze wig transparant te houden blijft de relatie met het achterland gewaarborgd. Daarnaast biedt deze zone eveneens kansen voor het bieden van een natuurlijke speelgelegenheid voor kinderen.

Deze ruimte wordt ingericht als waterberging t.b.v. de afwatering van het erf. De benodigde waterbergingsopgave is gesteld op minimaal 262,8m<sup>3</sup>.

De infiltratiecapaciteit van de voorziening betreft het gedeelte dat boven de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) ligt. Op de planlocatie betreft de GHG grotendeels 60 – 80 cm en er is sprake van bodemtype 'leemarm en zwaklemig fijnzand'. Dit bodemtype staat bekend als geschikt voor infiltratie.

De wadi is gedimensioneerd op 0,5 meter diep vanaf maai-veld, met een talud van 1:3. Het oppervlak van de wadi is ca. 800m<sup>2</sup> groot, met daarin een grondvlak van ca. 500m<sup>2</sup>. De voorgestelde oppervlakte heeft een bergingscapaciteit van ca. 350m<sup>3</sup>.



Figuur 10: indeling openbaar groen

- Middengebiet: 408m<sup>2</sup> groen;

- Rondom wadi: 600m<sup>2</sup> groen;

Totaal 1.008m<sup>2</sup> (excl. wadi). Ten opzichte van totaal openbaar (ca. 3.376m<sup>2</sup>, rode lijn) is dit 31%.

## 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 de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Bij de verdere uitwerking tot inrichtingsplan dient te worden aangesloten bij het groenbeleid van de gemeente, o.a. m.b.t. voldoende groeiplaatsruimte en de exacte bepaling van het sortiment.

| Omvang bij aanplant |                 | 80-100          | 100-125      | 14 - 16 | 10-12  |
|---------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------|--------|
| Code                |                 | 1A              | 1B           | 3       | 4      |
| Plantverband        |                 | 7 p/m1          | 6 p/m1       | n.v.t.  | n.v.t. |
| Omvang element      |                 | 250m1/ 1.750st. | 130m1/780st. | 7 st.   | 12 st. |
| Alnus glutinosa     | Zwarte Els      |                 |              | x       |        |
| Fagus sylvatica     | gewone beuk     | x               | x            |         |        |
| Juglans regia       | okkernoot       |                 |              | x       |        |
| Quercus robur       | zomereik        |                 |              | x       |        |
| Tilia europaea      | linde           |                 |              | x       |        |
| Tilia europaea      | linde (leivorm) |                 |              |         | x      |

### Richtlijnen aanleg en beheer

#### Aanplanten hagen

1A Aanplant lage haag: 7 stuks per strekkende meter in de omvang 80 - 100 cm met een eindhoogte van 100-120cm.

1B Aanplant hoge haag: 7 stuks per strekkende meter in de omvang 100 - 125 cm met een eindhoogte van 200cm.

#### Aanplanten landschapsbomen.

3 Aanplant bomen met een stamomtrek van minimaal 14-16 cm, eindhoogte van 20 meter. Keuze uit de geselecteerde soorten (zie tabel).

4 Aanplant leilinden: met een stamomtrek van 10-12 cm, plantafstand 4-5 meter hart op hart met een eindhoogte van ca. 5 meter.

### Beheer

#### Knip- en scheerhagen

Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen mei en augustus. In de eerste drie jaar meerdere keren per jaar snoeien geeft een positief effect op de dichtheid en structuur van de haag.

#### Bomen

De bomen mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Indien noodzakelijk kan snoei toegepast worden. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom.

# Bijlage 1

## Inpassingsplan



#### Maatregelen

- 1a) Aanplanten lage knip- en scheerhagen
- 1b) Aanplanten hoge knip- en scheerhagen
- 2) Bestaande bomenrij waarborgen;
- 3) Aanplanten landschapsbomen (kroonprojectie wordt tenminste 10 meter);
- 4) Aanplant leibomen;
- 5) Realiseren wadi.

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

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

**Vestiging Amsterdam**

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

**Vestiging Venlo**

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