

Onderwerp	: Advies landschappelijke inpassing Heldersestraat 4 te Oirschot	MEMO
Projectnummer	: P01287	
Datum	: 15 maart 2019	
Opdrachtgever	: B. van Uden	
Van	: R. Tak	

BLAD 1

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Fam. Van Uden (hierna initiatiefnemers) is voornemens een woonboerderij op het perceel aan de Heldersestraat 4 te Oirschot geheel te verbouwen en te splitsen in twee wooneenheden. Middels deze ingrepen wordt nieuw elan gegeven aan deze beeldbepalende boerderij in het buitengebied van Oirschot. Echter is dit niet toegestaan volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II'. De gemeente heeft op 8 november 2018 aan initiatiefnemer schriftelijk medegedeeld dat zij principemedewerking verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan, mits er wordt voldaan aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden van artikel 4.7.14 van het bestemmingsplan.

Een voorwaarde voor het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure is het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kaders

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid en aan de eisen/wensen vanuit de initiatiefnemers.

1. Vanuit initiatiefnemers

- Splitsen woonboerderij in twee wooneenheden
- Herstelwerkzaamheden en verbeteren buitengevel beeldbepalende boerderij
- Sloop van circa 120 m2 aanbouw inclusief afvoeren asbest
- Behoud van bestaande bijgebouwen

2. Vanuit beleid

Landschapsinvesteringsregeling (LIR) 'De Kempen', gemeente Oirschot 2012

Kampenlandschap

- kenmerken: Kleinschalig landschap met onregelmatige verkaveling, kronkelige wegen, verspreide bebouwing met erfbeplanting, wegbeplanting, kavelgrensbeplanting en reliëf.
- wensbeeld: Kleinschalig landschap met erf-, kavelgrenzen en wegbeplanting. Behoud van de overgangen beekdal en oude bouwlanden (steilranden)

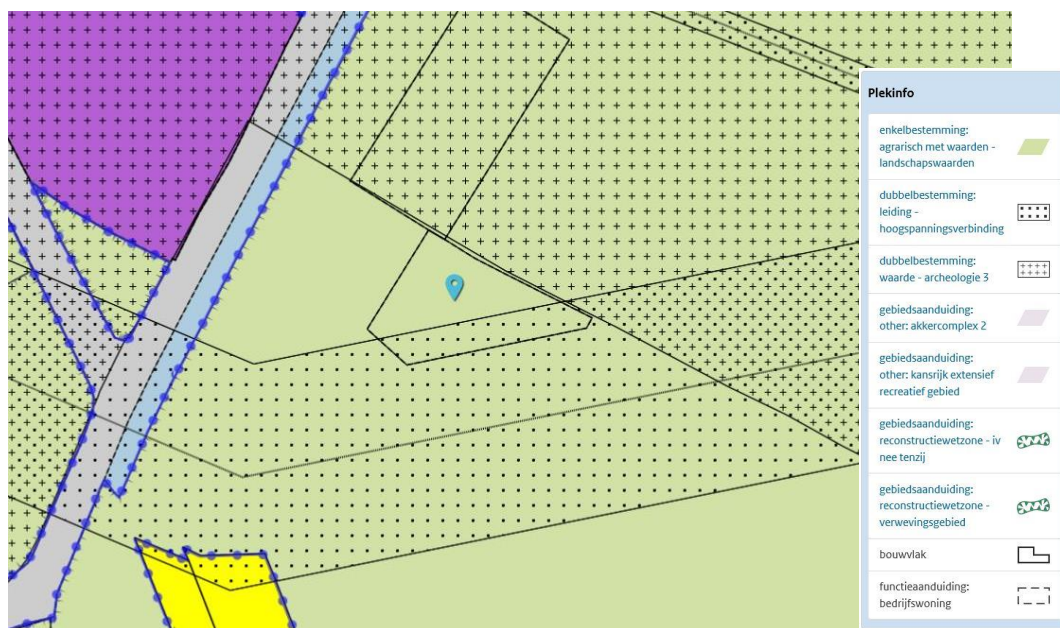
Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Uit de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap¹ valt op te maken dat het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning behoort tot een categorie 3-activiteit. Het gaat in deze categorie om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval de voorziening in een goede landschappelijke inpassing. Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Dit betekent dat zowel een landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering van de Heldersestraat 4 noodzakelijk is.

Bestemmingsplan “Buitengebied fase II 2013”

Het zuidelijke deel van het perceel is gelegen in een zone ten behoeve van *nutsvoorzieningen, leidingen en veiligheidszones*. In het buitengebied liggen verschillende (planologisch relevante) nutsvoorzieningen, leidingen en bijbehorende veiligheidszones. De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan bestaande functies en nieuwe ontwikkelingen. Zij doen dit als gevolg van direct ruimtebeslag en de in acht te nemen toetsingsafstanden en veiligheidsafstanden. De zone liggend in het zuidelijk deel van het perceel betreft een *hoogspanningsleiding 380 kV* met een veiligheidszone van circa 100 meter. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders opgaande beplantingen aan te brengen.

In het bestemmingsplan wordt aangeduid dat *cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*, met name karakteristieke boerderijgebouwen, dienen te behouden te blijven en worden zodanig beschermd. Dit kan middels de aanduiding “rijksmonument of gemeentelijk monument” of “beeldbepalende panden” welke geen monumentale status hebben maar toch als zijnde historische bouwkunst zijn aangeduid.



1 Landschapsinvesteringsregeling (LIR) 'De Kempen', gemeente Oirschot 2012

Doorwerking (extra) beleid cultuurhistorie (monumenten en beleid beeldbepalende panden);
Thema boerderijsplitsing: Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van kenmerkende, waardevolle boerderijgebouwen (monumenten en beeldbepalende panden, woonboerderijen). Hierbij gelden als voorwaarden dat de inhoud van de boerderij minimaal 900 m³ (was 850 m³) is, een woonboerderij aanwezig is, het woondeel en staldeel duidelijk herkenbaar blijven, de bijbehorende overblijvende bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze monumentale/historische/beeldbepalende kwaliteiten bezitten), de massavorm niet wordt aangetast en rekening wordt gehouden met (wettelijk) aan te houden afstanden tot omliggende agrarisch bedrijven. Dit is mogelijk door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. structuren, objecten en ensembles. Hierbij kan ook herstel door ontwikkeling plaatsvinden;

Advies

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Heldersestraat 4 richt zich op de overgang van het te splitsen woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Versterken bestaande houtwal
2. Aanplanten fruitbomen
3. Aanplanten knip- en scheerheg
4. Verwijderen van asbest
5. Herstellen buitengevel boerderij

Argumentatie

1) Versterken bestaande houtwal

Om aan het wensbeeld van een kleinschalig landschap met beplanting op erf, en kavelgrenzen te voldoen wordt de bestaande houtwal versterkt met in totaal 25 m². De aan de zijde van de rijbaan aanwezige houtwal wordt verbreed naar 6 meter. Hiermee ontstaat een robuust landschapselement met een landschappelijke en ecologische meerwaarde.

2) Aanplanten fruitbomen

Aan de voorzijde van het perceel tussen de boerderij en de straat zijn 22 stuks fruitbomen voorgesteld. De fruitbomen worden aangeplant aan de randen van de weide en aan beide zijden van de inrit. De fruitbomen dragen hierbij aan het versterken van de beslotenheid van het erf. En bieden tevens een ecologische meerwaarde voor kleine fauna.

3) Aanplant knip- en scheerheg

Aan de noord- en zuidzijde van het perceel worden op de erfgrens 340 m¹ knip- en scheerheg aangeplant om een groene en eenduidige overgang naar het landschap te maken. Door de situering van deze beplantingsstructuur in combinatie met de aanplant van de fruitbomen wordt de landschappelijke karakteristiek van het kampenlandschap versterkt.

4) Verwijderen asbest

Ten behoeve van de splitsing van een woonboerderij tot twee wooneenheden worden enkele delen van latere aanbouwen gesloopt. De aanwezige asbest, circa 120m¹ wordt professioneel verwijderd en afgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan het verbod op asbest na 2024 en draagt het bij aan eventuele blootstelling aan asbestvezels.

5) Herstellen buitengevel boerderij

Voor de splitsing van een woonboerderij tot twee wooneenheden is het noodzakelijk werkzaamheden te verrichten aan de indeling. Dit vormt de aanleiding om het cultuurhistorisch waardevolle element aan zowel de buiten- als binnenzijde te herstellen. Zo worden delen van de aanbouw gesloopt, de kozijnen, ramen en deuren vervangen en het metselwerk en overige cultuurhistorische elementen opgeknapt en gerestaureerd.

Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeente Oirschot omschrijft in de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dat voor de kwaliteitsverbetering minimaal 20% van de planologische waarde stijging als kwaliteitsverbetering in het landschap wordt geïnvesteerd. Deze basisinspanning wordt bepaald aan de hand van de huidige en toekomstige planologische waarde. Voor dit initiatief bedraagt de basisinspanning € 56.133. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde berekening:

Huidige planologische waarde

Agrarisch bouwvlak met waarden (2.019x25)	€ 50.475,-
Agrarisch onbebouwd met waarden (5.014x5)	€ 25.070,-
totaal:	€ 75.545,-

Toekomstige planologische waarde

Wonen < 1.000m ² (1.000x270):	€ 270.000,-
Wonen > 1.000m ² (1.019x60):	€ 61.140,-
Agrarisch onbebouwd met waarden (5.014x5)	€ 25.070,-
totaal:	€ 356.210,-

<i>Waardevermeerdering (huidig - nieuw):</i>	€ 280.665,-
Basisinspanning LIR (20%)	€ 56.133,-

In totaal worden de voorgestelde landschappelijke maatregelen op eigen terrein begroot op € 64.039. Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde basisinspanning van € 56.133. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde berekening:

1. Versterken bestaande houtwal aanleg en beheer* van 35 m ²	€ 485,-
2. Aanplanten fruitbomen aanleg en beheer* van 22 stuks	€ 2.715,-
3. Aanplanten knip- en scheerheg aanleg en beheer* van 340 m ¹	€ 4.515,-
4. Verwijderen asbest verwijderen van circa 120 m ²	€ 900,-
5. Herstelwerkzaamheden boerderij** sloop, vervangen kozijnen, ramen en deuren en verbeteren buitenmetselwerk	€ 52.720,-
Totaal tegenprestatie:	€ 61.335,-

* periode van 10 jaar

**op basis van kostenraming Wagenbroeken Advies bv

Realisatie

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid (hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand). In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Houtwal	35 m ²	<u>Heesters</u> • 20% meidoorn • 15% hazelaar • 15% gele kornoelje • 10% hult • 10% rode kornoelje • 10% kardinaalsmuts • 10% krent Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 4m <u>Boomvormers</u> • Al aanwezig /behouden	Driehoeksverband (1x1m).
Knip/ scheerheg	340 m ¹	• Haagbeuk Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,2m.	10 stuks per m ¹ , dubbele rij in driehoeksverband.
Fruitbomen	22 st	• Diverse soorten hoogstamfruit, appel, peer, kers, pruim. Plantmaat aanplant: 12- 14, Eindhoogte: 6m.	Plantafstand va. 12m.

Beheer en onderhoud:

- Regelmatig scheren van de haag: minimaal eens per jaar (voor- en/of najaar). De nieuwe aanplant moet als jonge haag geregeld getopt worden voor een goede en dichte vertakking;
- De houtwal kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 1x per drie jaar snoeien in het najaar;
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;

Conclusie (t.b.v. bestemmingsplan)

Het splitsen van de langgevelboerderij in twee wooneenheden geeft aanleiding om het cultuurhistorisch pand weer in ere te herstellen. In combinatie met de toevoeging van verschillende beplantingselementen wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de cultuurhistorische- en natuurwaarden van het kampenlandschap. Tevens wordt met de voorziene maatregelen voldaan aan de benodigde basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De aanplant van opgaande beplantingen sluit aan op het wensbeeld van een kleinschalig landschap met verspreide bebouwing welke omsloten is door erf-, weg- en kavelgrensbeplanting. Met de maatregelen ontstaat er weer een (cultuurhistorisch) herkenbaar erf op het adres aan de Heldersestraat in Oirschot.



Kenmerkende landschapswaarden - akkercomplex - 2
Essen en kampenlandschap: versterken kleinschaligheid door
aanbrengen bosjes, houtwallen, heggen, boomgaarden en solitaire bomen

PLANVOORNEMEN

totale perceel: 7.033m²
omzetten 'agrarisch bouwvlak' naar 'wonen' (2.019m²)

Huidige planologische waarde	
Agrarisch bouwvlak met waarden (2.019x25)	50.475,-
Agrarisch onbebouwd met waarden (5.014x5)	25.070,-
<i>totaal:</i>	75.545,-

Toekomstige planologische waarde	
Wonen < 1.000m ² (1.000x270):	270.000,-
Wonen > 1.000m ² (1.019x60):	61.140,-
Agrarisch onbebouwd met waarden (5.014x5)	25.070,-
<i>totaal:</i>	356.210,-

Waardevermeerdering (huidig - nieuw):	280.665,-
Basisinspanning LIR (20%)	56.133,-

TEGENPRESTATIE

1	Versterken bestaande houtwal aanleg en beheer* van 35 m ²	€ 485,-
2	Aanplanten fruitbomen aanleg en beheer* van 22 stuks	€ 2.715,-
3	Aanplanten knip- en scheerheg aanleg en beheer* van 340 m ¹	€ 4.515,-
4	Verwijderen asbest verwijderen van circa 120 m ²	€ 900,-
5	Herstelwerkzaamheden boerderij** sloop, vervangen kozijnen, ramen en deuren en verbeteren buitenmetselwerk	€ 52.720,-

Totaal tegenprestatie: € 61.335,-

* periode van 10 jaar
**op basis van kostenraming Wagenbroeken Advies bv