

Landschappelijke inpassing

Molenakkerstraat 6 Moergestel, gemeente Oisterwijk

Concept



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
26 augustus 2021
Gewijzigd: maart 2022

projectnummer
P04684

opdrachtgever
**ForFarmers
t.a.v. SR**

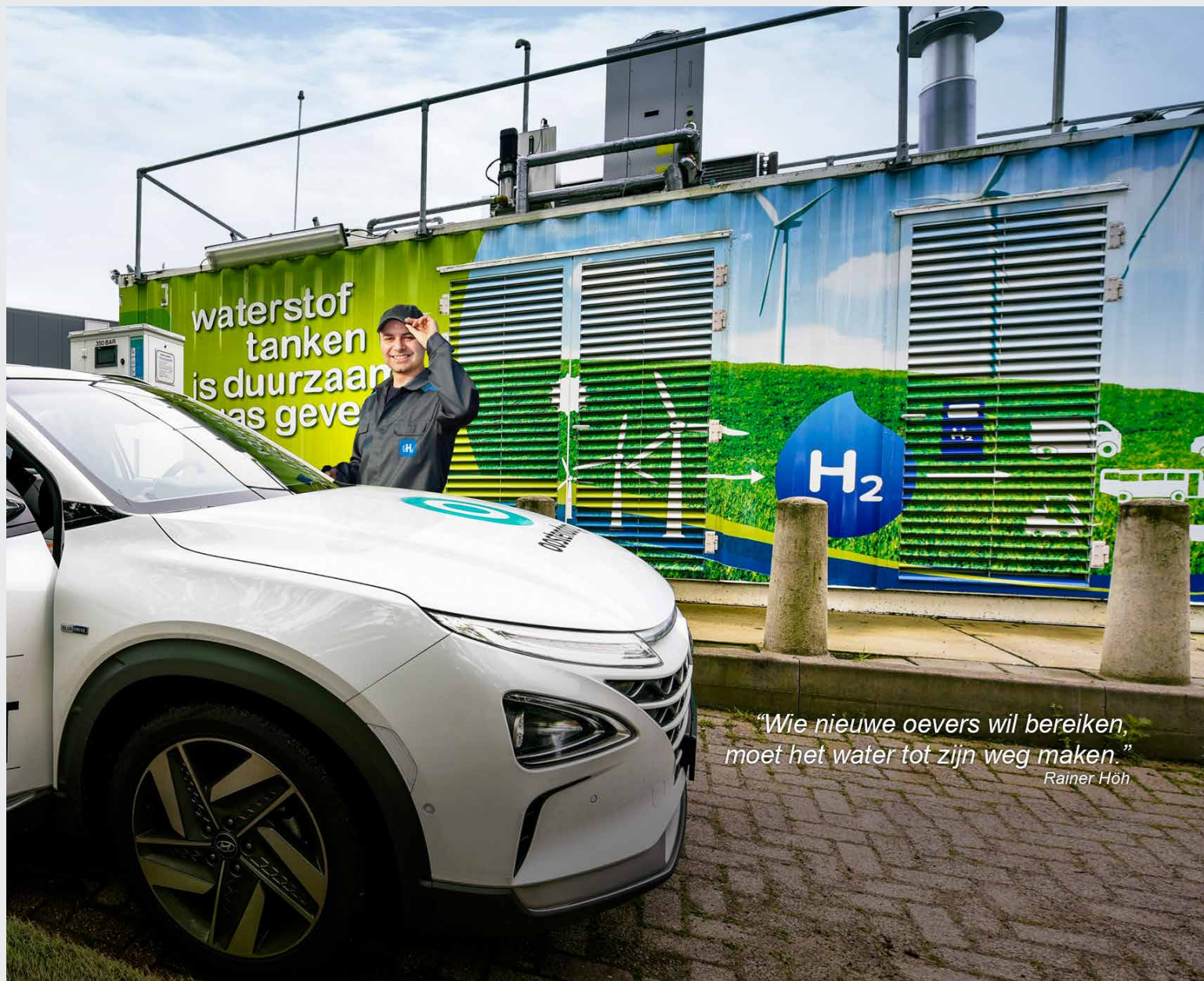
BRO
projectleider
JvdA

projectteam
IB en RT

bron kft
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
1.4 Huidige situatie	6
2 Inpassingsplan	7
2.1 Inrichtingsmaatregelen	8
2.2 Beplantingsindicatie	9

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De intensieve veehouderij aan de Molenakkerstraat 6 te Moergestel wordt beëindigd om vervolgens plaats te maken voor een akkerbouwbedrijf met diverse nevenactiviteiten, waaronder een zonneveld. Om de transformatie mogelijk te maken, moet allereerst een planologische procedure worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien. BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen.

Voor deze herziening zal worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. 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.

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.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Molenakkerstraat 6 te Moergestel, kadastraal bekend als: gemeente Oisterwijk, sectie L, nr. 439 (OTW01 - L - 439). De Molenakkerstraat is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Moergestel. Het plangebied ligt ten zuiden van de A58 te midden van verschillende gehuchten langs karakteristieke linten. Enkele verspreidliggende woningen/bedrijfs en lintbebouwingen met erfbeplantingen typeren het buitengebied.

Het plangebied is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij. Zowel aan de oost als de westzijde wordt de locatie begrensd door landbouwgronden. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 33.057 m².

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een akkerbouwbedrijf met diverse nevenfuncties op het perceel, waaronder een zonneveld van ca. 7500 m². Voor de realisatie van het akkerbouwbedrijf worden de bestaande stallen gesloopt en wordt er nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande aanwezige groenelementen zullen zoveel mogelijk worden behouden. Daarnaast wordt er aan de noord- en oostzijde een struweelhaag/ heesterrij aangeplant. Daarnaast zullen enkele haagbeplantingen zorgen voor een gepaste overgang naar de aangrenzende omgeving en dienen deze ter begeleiding van het erf. In figuur 1 wordt het planvoornemen in een tekening weergegeven.

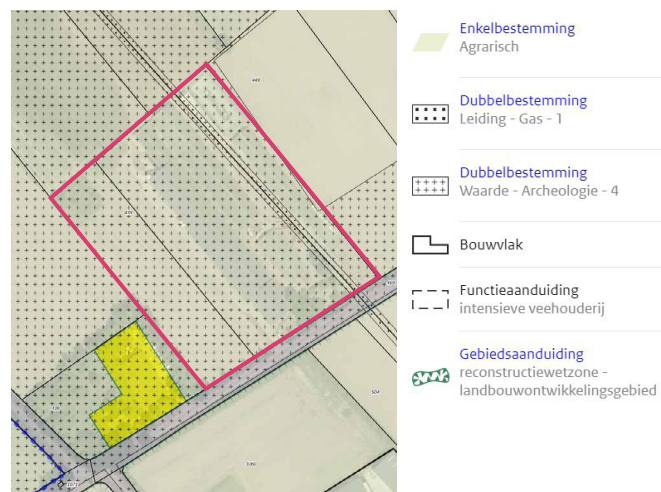


Figuur 1: Tekening planvoornemen locatie Molenakkerstraat 6 Moergestel (Bron: Van den Schoor bouwkundig ontwerp bureau).

Beleidskaders

Bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Oisterwijk' vastgesteld op 29 juni 2011. De locatie heeft de bestemming 'agrarisch' met een dubbelbestemming 'waarde archeologie - 4'. De voor Waarde - Archeologie - 4 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Daarnaast ligt er een bouwvlak op het perceel, met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Tot slot komt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 1' voor. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Bij verdere planuitwerking zal er rekening gehouden moeten worden met de genoemde bestemmingen. In figuur 2 wordt het vigerend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijke plannen).

Omgevingsvisie Oisterwijk

Het volgende wordt vermeld in de omgevingsvisie over de agrarische sector binnen de gemeente Oisterwijk:

“Veel agrariërs willen hun bedrijfsvoering vergroten of verbreden om hun bedrijf rendabel te houden. Andere stoppen juist met hun bedrijf. Hier kunnen we als gemeente op verschillende manieren mee om gaan. De voorkeur gaat uit naar het over laten aan de initiatiefnemers om aan te tonen waarom hun initiatief past binnen de omgevingsvisie. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat het initiatief past binnen de waarden, thema's en ambities van de gemeente”

Met het opstellen van de landschappelijke inpassing kan worden aangetoond of het voorgenomen initiatief past binnen de waarden, thema's en ambities van de gemeente Oisterwijk.

De waarden van een gebied zijn bepaald door de inwoners van Oisterwijk, de identiteit van de gemeente Oisterwijk en de geschiedenis. Oisterwijk staat bekend als “Parel in 't Groen”. Het groene karakter wordt dan ook erg gewaardeerd. Bij nieuwe ontwikkelingen staat het versterken van de landschappelijke waarden centraal. Het versterken van deze landschappelijke waarden kan plaatsvinden door elementen te herstellen, die in de loop van de jaren zijn verdwenen. Hierbij kan gedacht worden aan bomenrijen langs wegen en erfgronden of oude groenstructuren.

De sectorale thema's binnen de omgevingsvisie vertaald naar integrale ambities. Er zijn vijf ambities geformuleerd die binnen de verschillende gebieden van toepassing (kunnen) zijn:

- Gezonde wijken
- Oisterwijks wonen
- Goed bereikbaar met de fiets voorop
- Koploper in actief genieten
- Landschapspark Oisterwijk

De initiatiefnemer moet aan te tonen in welke mate zijn of haar initiatief een bijdrage levert aan het bereiken van (één of meerdere van) deze ambities. Met oog op het huidige initiatief draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie 'Landschapspark Oisterwijk'.

Landschapspark Oisterwijk

Binnen het landschapspark komt het accent meer te liggen op een gevarieerde plattelandseconomie. De landbouwsector is voor het landschap een essentiële structuurdrager en krijgt daarom kansen voor economische versterking via innovatie, verduurzaming en door bij te dragen aan een gezond leefklimaat. Het landschapspark vormt ook een goede manier om de transformatie van het platteland verder vorm te geven. De functie van (vrijkomende agrarische) erven in het buitengebied is niet zozeer relevant, wel de kwaliteitsverbetering die ermee wordt gehaald.

De volgende doelen staan centraal:

- Landschapsversterking: Nieuwe investeringen in kwaliteitsverbetering zorgen voor een hogere kwaliteit in het hele buitengebied.
- Natuur: Meer spreiding van recreatie zorgt voor (enige) ontlasting van de natuurwaarden.
- Recreatie: Verbreding van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente.
- Leefbaarheid: Nieuwe economische functies die bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland.
- Woonkwaliteit: Op bescheiden schaal ontstaan er mogelijkheden voor nieuwe en onderscheidende woonconcepten.
- Landbouw en duurzaamheid: Landbouwonwikkeling meer richten op duurzame bedrijfsmodellen. Hierbij kan gedacht worden aan agrarische bedrijven, die zich mede richten op duurzaamheid (zonne-energie, mestverwerking etc.) en duurzame innovaties.

Binnen het esdorpenlandschap komen de volgende kwaliteiten tot uiting:

- Open essen;
- Laanbeplanting langs hoofdwegen;
- Open ruimtes tussen de erf met zicht op het achterliggende landschap;
- Beplanting rondom erven;
- Verschillen tussen beide ontginningsassen.

1.4 Huidige situatie

Het huidige terrein op het perceel gelegen aan de Molenakkerstraat 6 te Moergestel is ingericht t.b.v. een intensieve veehouderij. Op het terrein staan verschillende loodsen en stallen. De voorzijde van het terrein wordt door een beukenhaag en een bomenrij van esdoorns gescheiden van de Molenakkerstraat. Daarnaast is er aan de zuidzijde van de loods een hemelwaterinfiltratie buffer. Deze buffer kan ruim 400 m3 water bergen. De infiltratiebuffer is tevens gekoppeld aan het bestaande slotennetwerk.

Langs de Molenakkerstraat staan enkele berkenbomen. De aan de oostzijde gelegen inrit vormt een ingang naar de bestaande weide. Buiten het bouwvlak om zijn de gronden ingezet voor de productie van maïs.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een grote hoeveelheid aan stallen gesloopt. Zie ter verduidelijking de hiernaast weergegeven afbeeldingen.



Figuur 6: Bestaande hemelwaterinfiltratiebuffer.



Figuur 7: Sloop langs de Molenakkerstraat, gekoppeld aan infiltratiebuffer.



Figuur 8: zicht naar het noorden vanaf de aan de westzijde gelegen inrit.



Figuur 9: Zicht op de bestaande loods



Figuur 10: Toegang naar een weide door een inrit aan de oostzijde van het plangebied



Figuur 11: Bestaand wegprofiel Molenakkerstraat

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. 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. Aanplanten struweelhaag/heesterrij;
2. Aanplanten lage beukenhaag op erfgrans;
3. Aanplanten lage beukenhaag met bomen;
4. Behoud bestaande beukenhagen en beplantingen in en rondom de bestaande tuin bij het woonhuis;
5. Behoud hemelwaterinfiltratie;
6. Realisatie zonneveld ca. 7500 m²;
7. Slopen bestaande stallen/bebouwing;
8. Gasleiding met vrijwaringszone



Figuur 11: Inpassingsplan. Zie bijlage 1 voor schets op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten struweelhaag

Aan de noord-, oost- en westzijde wordt een struweelhaag aangeplant van maximaal 5 meter breed, zodat er ten minste 1 meter vrije ruimte blijft tussen de struweelhaag en de bebouwing en de zonnepanelen. Hierdoor zal de struweelhaag op sommige plaatsen smaller zijn. Zo ook ter hoogte van de schapenstal en werktuigenberging, hier zal de struweelhaag een breedte hebben van ca. 4 meter. De struweelhagen zullen bestaan uit verschillende inheemse struikvormers, waar heren der een boomvromer kan en mag uitschieten. Door de boomvormers kan er lokaal bepaald worden waar er meer verdichting wenselijk is. De struweelhaag breekt tevens het zicht op het achtererf en de aanwezige zonnepanelen. Daarnaast wordt door de aanplant van deze struweelhaag bijgedragen aan een sterke groene omkadering van het erf, waardoor de ruimtes tussen het erf en de aangrenzende omgeving (open essen) worden versterkt. Daarnaast biedt een struweelhaag een goede leefomgeving en schuilgelegenheid voor verschillende soorten fauna.

2.1.2 Aanplanten lage beukenhaag op erfgrans

De aan de oostzijde aan te planten struweelhaag zal stoppen tot aan de aanwezige bebouwing. In het verlengde van deze struweelhaag wordt een haag aangeplant van ca. 1 meter hoog. Hiermee wordt het perceel omkaderd en blijft het open karakter van de naastgelegen gronden waarneembaar. Daarnaast zal de nieuwbouw vanaf de Molenakkerstraat ook zichtbaar zijn. Door het toepassen van een haag kan tevens de inrit naar de weide behouden blijven.

2.1.3 Aanplanten lage beukenhaag met bomen

Ten westen van de nieuwbouw locatie wordt in lijn met de bestaande beukenhagen op het voorerf eveneens een lage

beukenhaag aangeplant. Deze beukenhaag zorgt voor een goede begeleiding en begrenzing van het erf. Om het zicht op de nieuwbouw te onderbreken worden er in combinatie met deze haag enkele bomen aangeplant.

2.1.4 Behoud bestaande beukenhagen en beplantingen in en rondom de bestaande tuin bij woonhuis

De aangrenzende tuin bij het woonhuis met verschillende bomen en struiken blijft behouden. Ook de aanwezige bomen ten oosten van het woonhuis en de nieuwbouwlocatie blijven behouden. Deze bomen en struiken zorgen voor een representatieve zijde vanaf de Molenakkerstraat.

2.1.5 Behoud hemelwaterinfiltratie

Aan de voorzijde van het perceel ligt een bestaande hemelwaterinfiltratie. Deze infiltratievoorziening zorgt voor een goede buffer. In de toekomstige situatie blijft deze buffer behouden om het hemelwater van het nieuwe gebouw te kunnen opvangen. Deze infiltratie buffer heeft een bergingscapaciteit van ruim 400 m³.

2.1.6 Realisatie zonneveld ca. 7500 m²

In de toekomstige situatie worden de aanwezige stallen gesloopt. De ruimte die hierbij vrijkomt wordt voor een deel ingezet op de realisatie van zonnepanelen. Aangezien de erfgransen van het perceel groen worden aangekleed is het zonneveld niet tot nauwelijks zichtbaar vanuit het buitengebied. Het zonneveld wordt opgesplitst door de aanwezige gasleiding, waarop niet mag worden gebouwd. Dit betekend een zonneveld aan de westzijde van ca. 6020 m² en aan de oostzijde een zonneveld van ca. 1480 m². Het zonneveld sluit daarnaast aan op de maat en schaal van het landschap. De hoogte, oriëntatie, transformatoren etc. van de panelen zal in een later stadium worden bepaald. Hierbij is het belangrijk aan te sluiten op het huidige landschap, zodat eventuele zichtlijnen

gewaarborgd blijven.

2.1.7 Slopen bestaande stallen/ bebouwing (ca. 9.077 m²)

Met oog op de toekomstige ontwikkelingen op het terrein worden de bestaande stallen gesloopt. De ruimte die hierbij vrij komt zal worden ingezet op de realisatie van een akkerbouwbedrijf met diverse nevenactiviteiten, waaronder het zonneveld.

2.1.8 Gasleidingsstrook vrijhouden van nieuwe ontwikkeling.

Binnen het vigerend bestemmingsplan komt de dubbelbestemming 'Leiding -Gas- 1' voor. In deze zone is het niet toegestaan bouwwerken te plaatsen. Deze zone zal dan ook vrijgehouden worden van toekomstige ontwikkelingen op het perceel.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling van de 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	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant knip-en scheerhaag	ca. 90 m1/ 630 st.	Beukenhaag - <i>Fagus sylvatica</i>	Dubbele rij in driehoekverband, 7 stuks per m1. Aanplantmaat: 60-80 cm. Eindhoogte ca. 1- 1,25 meter
Aanplant bomen	9 st.	Bijvoorbeeld: • <i>Carpinus betulus</i> • <i>Quercus robur</i> • <i>Acer campestre</i> • <i>Tilia cordata</i>	Exacte locatie nader te bepalen, enkele rij met plantafstand tussen de 8 en 10 meter hart op hart. Aanplantmaat 16-18 (stamdiameter) Eindhoogte ca 20m
Aanplanten struweelhaag	ca. 2327 m2	Struikvormers Inheems bosplantsoen • <i>Carpinus betulus</i> - Haagbeuk • <i>Sorbus aucuparia</i> - Lijsterbes • <i>Rhamnus frangula</i> - Sporkenhout • <i>Ilex aquifolium</i> - Hulst • <i>Acer Campestre</i> - Veldesdoorn • <i>Corylus avellana</i> - Hazelaar • <i>Amelanchier lamarckii</i> - Krentboompje	Driehoeksverband 1 x 1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte ca. 3 - 4m.

Bijlage 1

Inpassingsplan

- ① Aanplanten struweelhaag max. 5 meter breed
- ② Aanplanten lage beukenhaag op erfgrans
- ③ Aanplanten lage beukenhaag met bomenrij
- ④ Behoud bestaande beukenhagen en beplantingen in en rondom de bestaande tuin bij woonhuis
- ⑤ Behoud hemelwaterinfiltratie
- ⑥ Realisatie zonnenveld ca. 7500 m²
- ⑦ Slopen bestaande stallen/bebouwing
- ⑧ Gasleiding met vrijwaringszone.



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 Venlo

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