

Landschappelijke inpassing nieuwbouw Kinderdagverblijf bij Oirschotseweg 60, Moergestel

Opdrachtgever: Mevrouw Kim Otten

2022 09 07



1



Kasteelstraat 3, Hilvarenbeek
m.leesberg@gmail.com / 0651169696

Leesberg LandschapsAdviezen



1. Situatie

Mevrouw K. Otten wenst vergunning aan te vragen voor de ontwikkeling van een kinderdagverblijf op het terrein, grenzend aan het huidige bestemmingsvlak Wonen 1 behorend bij het pand Oirschotseweg 60, te Moergestel. De gemeente Oisterwijk stelt in haar Interim Omgevingsverordening Buitengebied, conform de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant, bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een landschappelijk inpassingsplan als voorwaarde. Voor een ingrijpend plan wordt bovendien een kwaliteitsverbetering geëist.

2. Beleidskader

Bij een bestemmingsplanwijziging stellen gemeenten en provincie een landschappelijke inpassing als voorwaarde. Deze moet zowel historisch als ecologisch en functioneel waardevol zijn. Ook inwoners van het buitengebied kiezen steeds vaker zelf voor een landschapsplan om hun erf en de omliggende gronden landschappelijk in te richten met bomenrijen, houtsingels, fruitboomgaarden, hagen, bosjes en poelen, in aansluiting op het omringende landschap.

Relevante passages uit de 'Interim Omgevingsverordening gemeente Oisterwijk' en de 'Werkafspraken Kwaliteitsverbetering, art. 2.2 (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (zie www.brabant.nl/RRO) zijn toegevoegd als bijlage 7.

3. Landschappelijke inpassing

Uit het voorgaande en informatie van opdrachtgever mag blijken dat de aanvraag voor de vergunning voor het ontwikkelen van beoogd Kinderdagverblijf 'Tot Strakjes', die moet leiden tot de vereist anterieure overeenkomst voor de vergunningverlening, vergezeld moet gaan van een plan voor 'Landschappelijke Inpassing. Vanzelfsprekend moet deze inpassing aansluiten bij het betreffende landschapstype en de cultuurhistorische en ecologische context. De voorgestelde ruimtelijke ingreep is van dien aard dat bovendien een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist is, vlg. Werkafspraken Kwaliteitsverbetering artikel 2.2. Voor de inpassing zijn de volgende punten van belang:

- e. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf indien daar op basis van bijlage 2 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' d.d.15 november 2012 een verplichting toe bestaat;
- h. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. indien het bepaalde in lid 4.4.2 onder f van toepassing is wordt afwijking slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.



Vereist bedrag van de investering in het landschap is bepaald in relatie tot de waardevermeerdering van de grond door de bestemmingswijziging. Opdrachtgever gaf aan deze investering in het landschap geheel op eigen grond te willen realiseren. Daarbij is besproken dat deze ook op de rest van het perceel mag worden toegepast.

Het v.m. Groen-Blauw StimuleringsKader (STIKA/STILA) kan als uitgangspunt gebruikt worden voor landschapstype en bijbehorende landschapselementen. Dit biedt een kader voor de keuze van toe te passen materialen en volumes, waarbij het STILA-fonds financieel niet wordt aangesproken.

Voor de berekening van de investering vraagt opdrachtgever op basis van de stukslijst groene materialen een offerte aan bij een lokale boomkweker. Opdrachtgever laat hierbij in overleg met de gemeente Oisterwijk de voortbrengingskosten meebegroten.

Naast de STIKA-indeling is ter voorbereiding van het inpassingsplan een landschappelijke analyse gemaakt om vat te krijgen op de landschappelijke en historische bagage van de locatie, noodzakelijk om de juiste keuzes te maken. Tenslotte is de schets van de ruimtelijke indeling van de architect (bijlage 6) als gegeven aanvaard, rekening houdend met de eisen voor de buitenruimte van een kinderdagverblijf, zoals aangedragen door opdrachtgever.

4. Opdracht:

Het verzorgen van een landschappelijk inpassingsplan voor de nieuwbouw van een kinderdagverblijf bij Oirschotseweg 60 te Moergestel, ten behoeve van de vergunningsaanvraag aan Gemeente Oisterwijk.

5. Uitwerking:



5.1 Landschapsanalyse:



4

5.1.1 Luchtfoto (Gmaps)

Het plangebied ligt in landelijk gebied met agrarische bestemmingen als akker en weidepercelen. Het is gesitueerd aan een oude verbindingsweg, de huidige provinciale weg met een dubbel fietspad erlangs en overwegend geflankeerd door eikenbomen. De laanbomenstructuur is onderbroken t.p.v. Oirschotseweg 60 t/m 64.

Plangebied grenst aan het bouwblok van Oirschotseweg 60 te Moergestel. Op de foto is te zien hoe landelijk het plangebied ligt. Een 'groen' kinderdagverblijf lijkt hier zeer wel denkbaar.

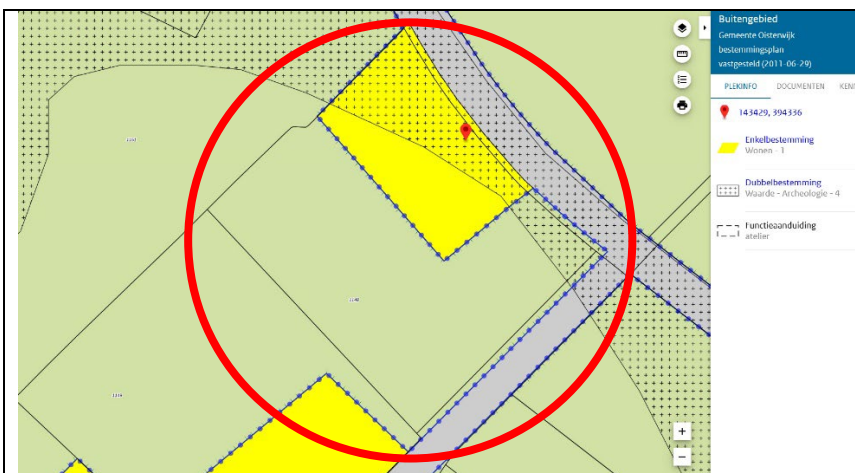


5.1.2 Kaartanalyse:

Locatie, ondergrond en hydrologie:

Aan de hand van een reeks kaartuitsneden kan de landschappelijke en historische context van de locatie beter begrepen worden. De plek in het landschap is van belang voor de keuzes die gemaakt moeten worden mbt. vormtaal, soortenkeuze en volumes

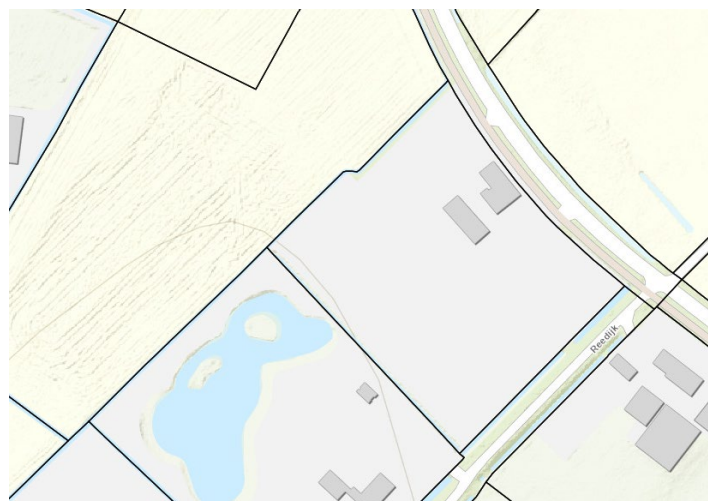




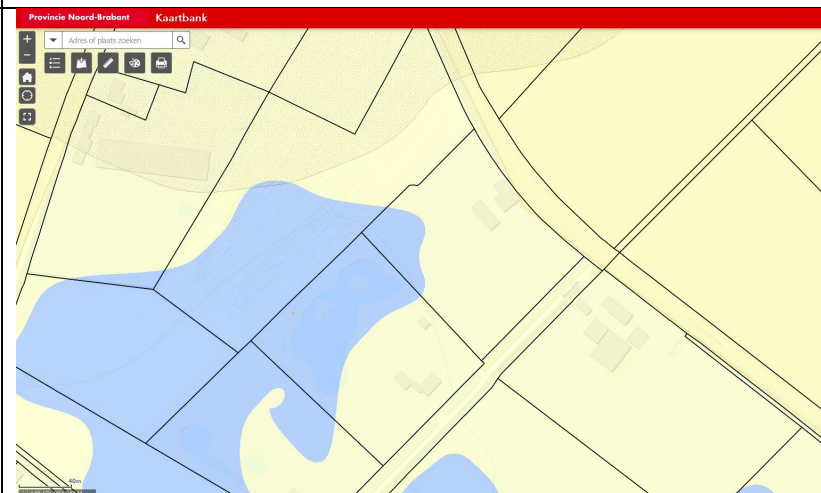
Krt3: Ruimtelijke Plannen.nl: Geel is huidige bestemming Wonen1
De stippels geven archeologische verwachting aan.



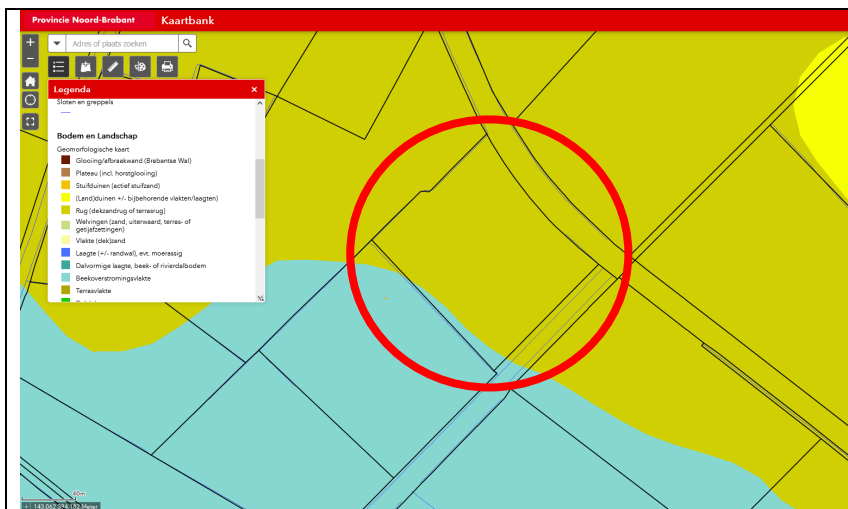
Krt 4: Kaartbank: Groenstructuren



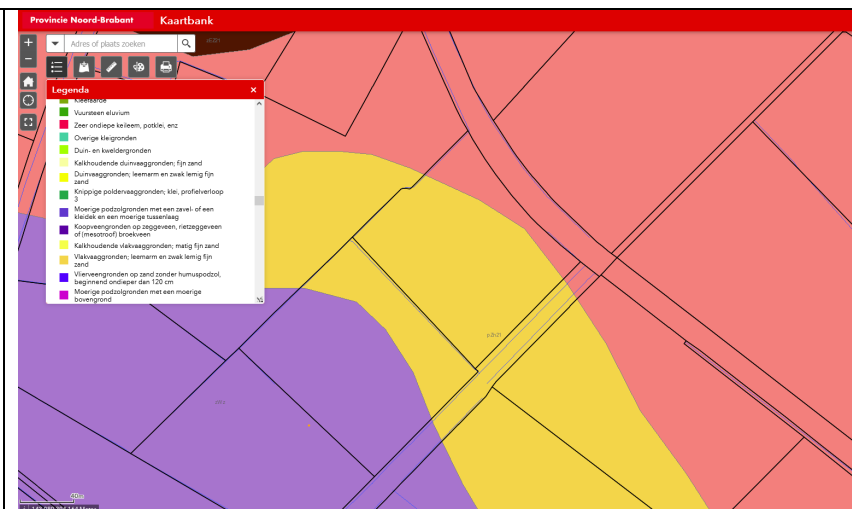
Krt 5: Kadastrale grenzen en watergangen



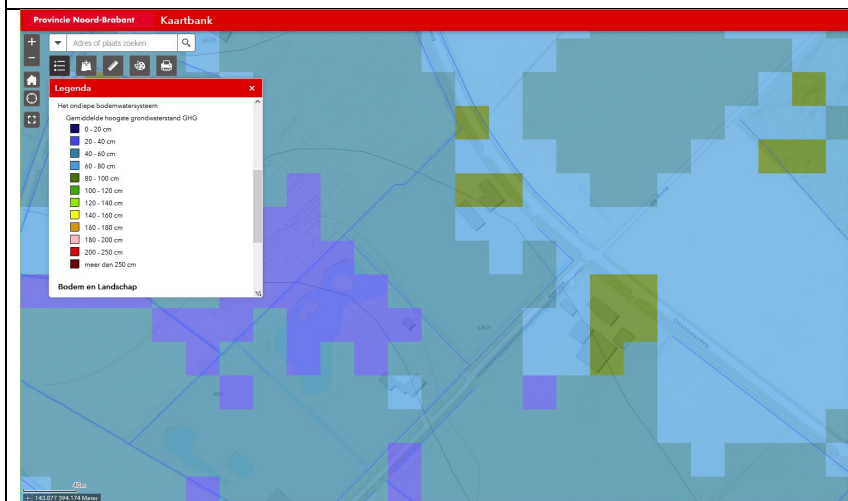
Krt 6: Combikaartje blauw: waterberging, geel: Cultuurhistorisch
landschap (Het groene Woud), bruin: archeologisch landschap



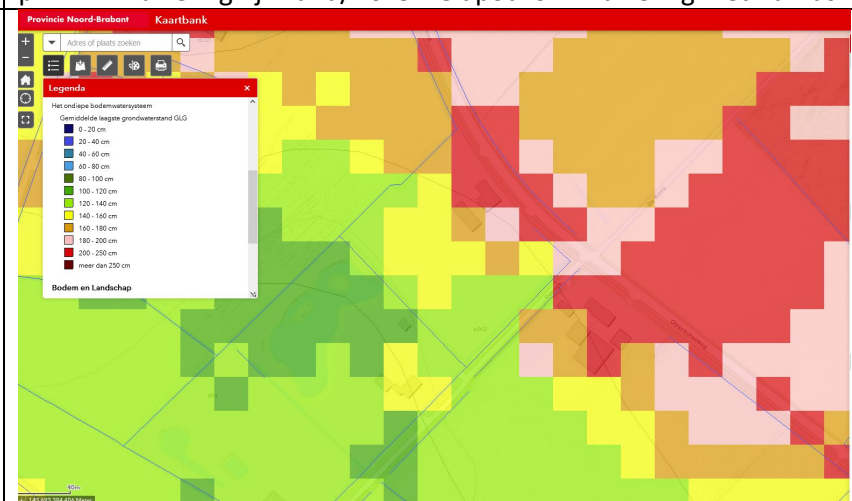
Krt 8: geomorfologie: blauw: beekdal, okergroen: dekzandrug, geel: stuifzand



Krt 9: bodemtypen: paars: zWz moerige podzol, beekdalgronden / geel: pZn21: zwaklemig fijn zand/ roze: veldpodzol: zwaklemig met humus



Krt 10: GHG: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand -40/-180 (paars is oppervlakkig, oker is diep grondwater)



Krt 11: Gemiddeld Laagste Grondwaterstand GLG: -120/-200 onder maaiveld (groen: ondiep, rood: diep grondwater)

De kaartanalyse maakt ligging en ondergrond inzichtelijk. Het plangebied is gelegen op de overgang tussen het beekdal van de Rosep en de Oisterwijkse Heide.

De huidige bebouwing ligt op een ruim perceel met bestemming Wonen1 (krt 1). Bebouwing bestaat uit een langgevelboerderij met achterliggend een parallel bijgebouw (in minder goede staat) en tuinen. De bebouwing is gerealiseerd op het meest noordelijke deel van het perceel (11,0 + NAP/krt 7). Het betreft een natuurlijke verhoging aan de rand van een dekzandrug (krt8). De hoogtekaart doet vermoeden dat het bouwblok enigszins is opgehoogd. Hier bestaat de bodem uit fijn zand met een kleine fractie leem (krt 9). Bijbehorend agrarisch perceel bevindt zich oostelijk en zuidelijk rondom het bouwperceel. De ondergrond bevat naar het zuiden toe minder humus (krt 9).

De bouwkaavel ligt op gelijke hoogte met de weg en van daaruit loopt het terrein af in zuidelijke richting. Dat is goed waarneembaar in het vochtgehalte van de bodem en de waterstand in de sloten. Noordelijk is sprake van GHG VII/VIII (-1,60/1,80), met altijd droogstaande zaksloten langs oostelijk en westelijke erfgrens, terwijl het zuidelijk gedeelte een GHG II/III kent (-20/-40) (zie krt 10/11). Langs de zuidelijke erfgrens ligt een brede waterhoudende sloot met rietkragen. We zien dat het laagste hoekje aangewezen is als waterbergingsgebied (krt. 6). In die zone is de huidige poel gerealiseerd.



5.1.3 Historische kaartenreeks:



1850

Postkoetsroute op de kaart van 1850 volgt, als beplante zandweg, hetzelfde traject als de huidige Oirschotseweg. Links zien we kleinschalig landgebruik, rechts rechte wegen uitgestrekte heide



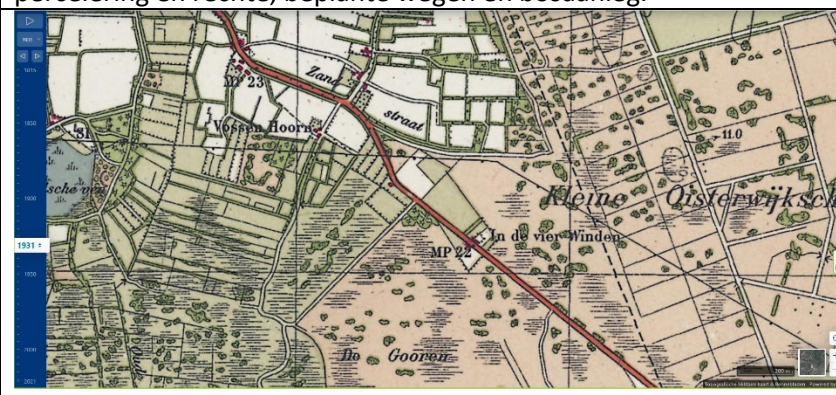
1881

De Reedijk is aangelegd. Arcering linksonder duidt op moerasachtige ondergrond met vennen en hooilandjes. Boven in het kaartje open akkercomplexen. Rechts vroege heideontginning met rationele percelering en rechte, beplante wegen en bosaanleg.



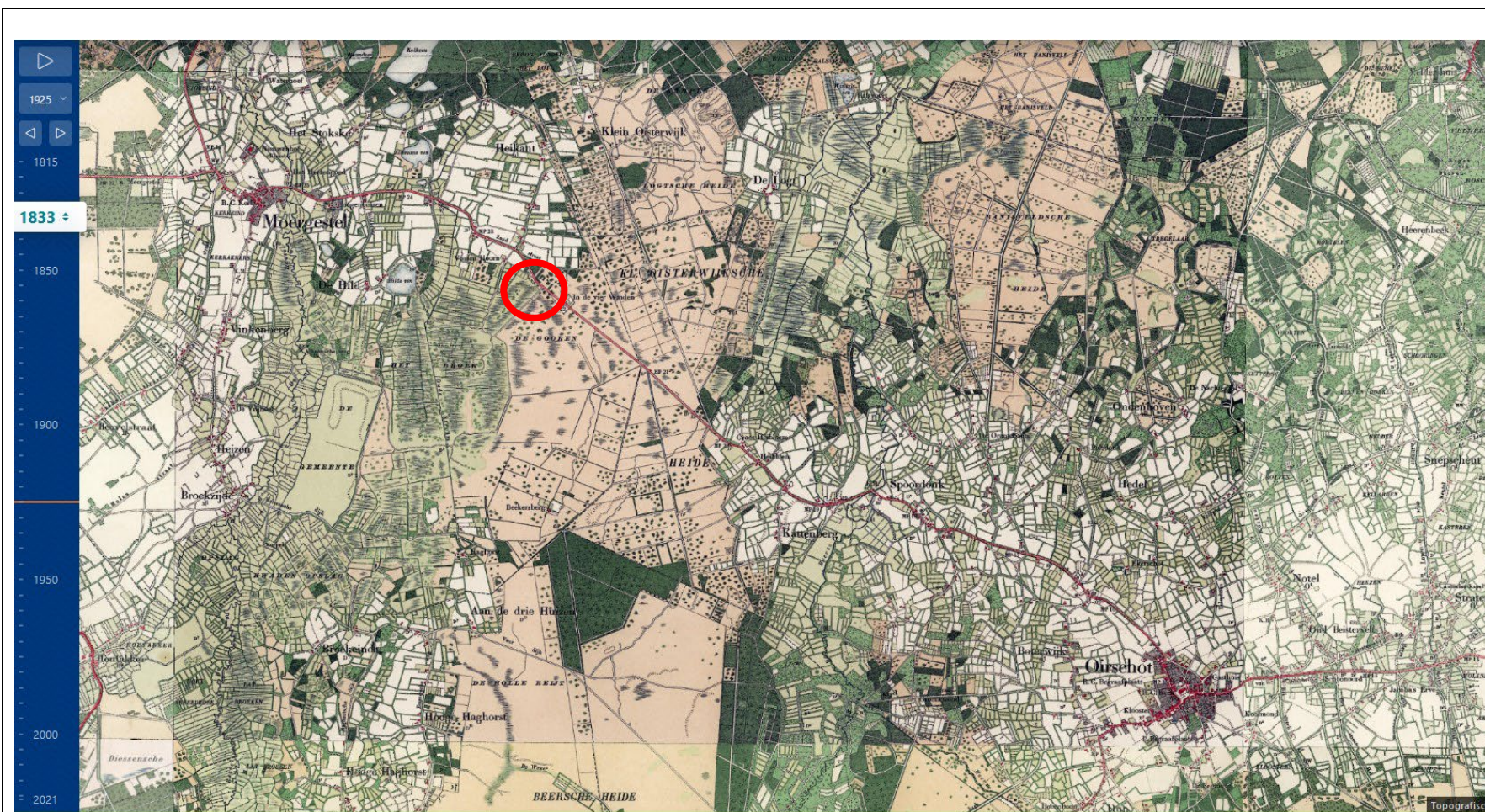
1900

Structuren worden zichtbaarder en fijnmaziger. Het hoogteverschil is afleesbaar in het verschil in landgebruik: vochtige heide en beemd



1931

Bebouwing (tpv nr 60) aan de weg. Perceel wordt in gebruik genomen als weiland en afgezet met beplanting



Op de kaart van 1925 is het patroon van Zuidwest naar Noordoost lopende beekdalen heide te zien, afgewisseld met uitgestrekte heide.



1953

De verkaveling wordt rationeler. Moergrond wordt weidegrond. De Reedijk wordt doorgetrokken. Ook de heide wordt in agrarisch gebruik genomen.



1963

De heide is niet langer als zodanig herkenbaar. Er verschijnt meer bebouwing. Tpv. Nr 60 zijn meerdere bijgebouwen zichtbaar.



1983

Schaalvergroting steeds duidelijker zichtbaar. Zowel erven als percelen nemen in omvang toe. We zien forse stalgebouwen. Akkers maken plaats voor weide. Randbeplantingen verdwijnen op veel plekken.



1999

Bijgebouw is weg. Meer bebouwing aan de Reedijk, met bijbehorende beplantingen.

11



	
2011 Poelen zijn aangelegd in de laag liggende waterbergingszone. De afwatering maakt steeds grotere percelen mogelijk. We zien imposante stallencomplexen.	2020 Singel en clump zijn aangeplant

12

Landschapshistorie

Onderzoek van opeenvolgende historische kaarten biedt een blik in de geschiedenis van de plek in het landschap. Dit deel van Noord-Brabant bevindt zich in de slenk tussen de peelrandbreuk en het complex aan ondergrondse breuken vaak aangeduid met de Feldbissbreuk. De ondergrond in de slenk is diep weggezonden en ten tijde van de voorlaatste ijstijd overdekt met dekzand, opgeblazen met de winden vanuit het drooggevalen Noordzebekken tot aan de Doggersbank. Onder die dikke dekzanddeken is de slenk opgevuld, waardoor aan het oppervlak nauwelijks hoogteverschil waarneembaar is. Het microrelief dat we nu aantreffen in de vorm van duinkopjes is van veel later datum. De duinkopjes ontstonden doordat in tijden van overbegrazing en droogte de bodem degenereerde en het zand kon gaan verstuiven tot landduintjes.

Afvoer van water raakte gestagneerd in het zandige landschap en resulteerde in uitgebreide veenmoerassen. Onder druk van waterstromen vanaf het Kempisch plateau en de uitlopers van de Ardennen baande het water zich een weg over het afhellend Kempisch plateau naar het noordelijk gelegen bekken van de grote rivieren, via een uitgebreid stelsel van parallelle beekdalen, dat zo kenmerkend is voor het landschap. De afwisseling van droge zandruggeten met ingesneden kronkelende beekdalen heeft gezorgd voor een boeiend kleinschalig landschap.

Culturele achtergrond



Bewoning en landgebruik voegden zich naar de loop van de beken, waarbij de activiteit zich concentreerden op de grens tussen beekdal en hogere gronden. Karresporen en postkoetstrajecten verkozen de stevige ondergrond op de flanken van de beken en kruisten elkaar bij doorwaadbare plekken. Dorpen en steden ontstonden vaak op kruisingen en bij deze voordes. Langs de wegen vestigden zich de eerste boeren die het land bewerkten en vruchtbaar maakten. Ondanks de kronkelende beekloop vormde zich een landschappelijke logica volgens een orde van laaggelegen beekdalen met smalle vochtige hooilandpercelen en hoger gelegen akkergronden op de flanken van de beek. Tussen de beekdalen waren de uitgestrekte ruige heidegronden waar vee uitgeweid werd.

Recente geschiedenis

In de twintigste eeuw raakte de ontginning in een stroomversnelling. Kunstmest, prikdraad en mechanisatie maakten het mogelijk de woeste gronden in cultuur te brengen volgens een andere orde. De ondergrond was niet langer leidend voor het landgebruik en maakte plaats voor een rationele orde met grotere rechthoekige percelen. Houtsingels maakten plaats voor rasters van prikdraad. Deze ingrepen maakten het land weliswaar duidelijk productiever, maar een stukje van de charme werd ingeleverd. De geschiedenis heeft het landschap gevormd tot wat het nu is. In deze tijd kijken we met gemengde gevoelens naar deze ontwikkelingen die tot vraagstukken leiden waar nog geen oplossingen voor zijn gevonden.



5.1.4 Foto-impressie

De navolgende fotoserie ondersteunt de beschrijving van de locatie.

Woonboerderij

Het perceel wonen1 is enigszins monumentaal ingeplant met veelal streekeigen soorten in forse maten, passend bij het volume van de woonboerderij. Snoeivormen benadrukken een statige uitstraling van de woonboerderij. Rechts van de boerderij vind je een tuingedeelte met een ruime parkeerplaats, omzoomd door beukenhaag. In de westelijke privetuin treffen we een ietwat versleten, formele beplanting met een drietal beukenzuilen, een halve cirkel van essen en een wat verwilderde hakhoutsingel. Het geheel verraadt een oude structuur die verloren gegaan is (voormalige bebouwing?). Met name de beukenzuilen komen nu wat gekunsteld over.

Voorzijde

Langs de gehele lengte van het pand is een smalle strook formeel ingeplant met beukenhaag en leilindes in grijze split, waarin grote plantenbakken. De leilindes lopen door naar de oostelijke zijtuin. Ook deze tuin is omgeven door beukenhaag. Hier resteren verder nog een magnolia, een sierkers en een pergola met klimop. Een forse hulsthaag markeert de grens van het perceel met de bestemming Wonen 1. Langs deze grens bevindt zich het plangebied met de huidige agrarische bestemming.

Agrarisch perceel

Aan de achterzijde van de woonboerderij, langs het bijgebouw, staan twee Noorse esdoorns, een tweetal kersenbomen, en een groep fruitbomen in gras. Het achterterrein is ingericht als weide met een boomgroep bestaande uit drie tamme kastanjes en een forse clump van voornamelijk hazelaar. Als blikvanger is onlangs een jonge liquidambar geplant. Tenslotte is er nog de poel. Aan die zijde is de (westelijke) erfgrans passend afgeplant met een rij knotwilgen en een grote treurwilg.

Het achterliggend terrein is deels omgeven door dubbel hekwerk met weidepoorten. Aan de oostgrens van het agrarisch perceel treffen we langs de Reedijk, op gemeentegrond, een stevige hakhoutsingel bestaande uit soorten als eik, wilg, els, robinia, meidoorn, sporkehout, veldesdoorn, en berk. Deze singel wordt onderbroken door een weideingang. De singel behoeft onderhoud.

Aan de zuidelijke erfgrans loopt een brede, soortenrijke houtsingel met oa. hazelaar, meidoorn, vogelkers, sporkehout en wilde roos, met daarlangs een breed onderhoudspad en eerder besproken waterhoudende sloot.





Afb. 1:

De Oirschotseweg te Moergestel volgt als historische verbindingsweg de dekzandrug door het beekdalengebied. Functioneel is het een doorgaande provinciale weg, max 60km, geflankeerd door een grasstrook met lantaarns, dubbel fietspad en bermsloot. De weg voert door open land met aanliggend verspreide boerderijen. Nummer 60 ligt in een de oksel van een bocht en is ingebed in forse opgaande beplantingen. Hierboven nummer 60, gezien vanuit westelijke richting. Zicht op de westelijke formele privetuin.



Afb 2:

Door veranderingen in gebruik zijn delen van de aanplant uit verband geraakt. De drie zuilbeuken bieden geen tegengewicht aan de bebouwing. De beukenhaag is op deze foto onderbroken, waardoor een vak split bloot is komen te liggen.

De beukenhaag is aangeheeld, een aanzienlijke verbetering in het beeld vanuit de weg.



Afb. 3:
Rondom de langgevelboerderij een formele tuin met geschoren beukenhagen, leilindes en grote strakke plantenbakken in grijze split.



Afb 4:
Gezien vanuit oostelijke richting.
De woonboerderij ligt op de grens van de natte beemden van een zijtak van het beekdal van de Rosep naar voormalige heidegronden. De forse maten van de erfbeplanting zijn in verhouding met het volume van de bouwmasa. Een van beide treurwilgen is verloren gegaan vanwege stamrot.

Laanbeplanting ontbreekt in dit gedeelte van de Oirschotseweg.



Afb 5
De singel langs de oostelijke perceelsgrens is onderbroken door een perceelstoegang met een weidepoort.



Afb 6
De zaksloot langs de hakhoutsingel aan de Reedijk is bezet met rietbegroeiing. Er heeft in het eigendom van opdrachtgever tot dusver zelden water in gestaan.



Afb 7:
Een forse sloot begrenst het perceel aan de zuidzijde



Afb 8:
Het perceel van de buren is met een strakke laurierhaag en een rij forse berken afgescheiden



Afb 9:
In de zuidoostelijke hoek van het perceel ligt een put



Afb 10:
Achter de brede soortenrijke hakhoutsingel aan de oostgrens van het perceel (oa. hazelaar, meidoorn, els, wilde roos, braam, kornoelje, liguster) ligt een breed onderhoudspad. De grenssloot kent een sterk opschietende rietkraag.



Afb 11:
Doorkijk vanaf het onderhoudspad door de hakhoutsingel naar de woonboerderij



Afb 12:
Een grote poel (hier laag water) met geleidelijk aflopende oevers beheerst de 'watertuin'. Er is veel opschot van rietbegroeiing. Diepte nog altijd onbekend



Afb 13:
Het weideperceel naast de woonboerderij is afgezet met dubbel
gaaswerkraaster en prikkeldraad



Afb 14:
De oostelijke inrit biedt toegang tot de achterliggende privetuin.
De rijstrook is afgezet met geschoren hagen



Afb 15:
De hoge hulsthaag flankeert de lange inrit naar het achterterrein. Een smeedijzeren poort sluit de oprit van de privetuin af



Afb 16:
De smeedijzeren toegangspoort vanuit de prive-achtertuin



Afb 17:
De hoge, massieve hulsthaag staat borg voor een stukje privacy. Deze is geïntegreerd in het ontwerp van de architect



Afb 18:
Een impressie van het plangebied tpv de huidige weide aan de oostzijde van de woonboerderij



Afb 19:
Een drietal tamme kastanjes staat in de weide, beschermd door boomkorven, als boomgroep voor de toekomst



Afb 20:
Een forse clump van hazelaar en eik mag in de nabijheid van de boomgroep uitgroeien als tegenhanger



Afb 21:
Twee Noorse esdoorns en twee kersenbomen bakenen de bebouwing af
aan de zuidzijde



Afb 22:
De markante treurwilg sluit de rij jongvolwassen knotwilgen langs de
zaksloot aan de westzijde



Afb 23:
Twee Noorse esdoorns en drie kersenbomen bakenen de bebouwing af



Afb 24:
De Liquidambar heeft als exoot een prominente plaats als toekomstboom in de waterweide. Daar kan hij als solitair vlammen.



Afb 25:
Aan de westzijde bevindt zich een ruime parkeerplaats. Omzoomd door geschoren beukenhaag



Afb 26:
Ook in de westelijke privetuin voert beuk de boventoon. Een drietal uitgeschoten beukenzuilen duiden op een structuur die verloren is gegaan en staan nu verloren in de ruimte



Afb 27:
Tussen parkeerplaats/zijtuin en achterperceel bevinden zich enkele grote bomen, oa. es, beuk en een markante treurwilg, naast bosschages van inheems hakhout met kornoelje, meidoorn en hazelaar



Afb 28:
De markante treurwilg sluit de rij jongvolwassen knotwilgen langs de zaksloot aan de westzijde

5.1.5 Conclusie inventarisatie:

Kwaliteiten plangebied

Inzoomend op het plangebied zien we de ligging naast een fors bemeten langgevelboerderij. Deze boerderij heeft haar eigen historie in het zandige beekdallandschap van Kempen en Meijerij gelegen aan een oude doorgaande weg op de flank van het beekdal van de Rosep, op de grens tussen droog en vochtig. De locatie mag gezien worden als onderdeel van een oude zandontginning met kenmerken van het beekdallandschap. Water speelt hier een belangrijke rol.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling van de nieuwbouw moet in relatie gebracht worden met haar omgeving. Stevige beplantingen brengen de maten van de nieuwbouw in combinatie met bestaande woonboerderij in balans met hun omgeving.

Rondom de boerderij is gekozen voor een representatieve indeling met grote solitaire bomen in combinatie met strakke hagen en vormbomen. Deze beplanting wordt aangeheeld en gedeeltelijk gemoderniseerd. De keuze voor bomen van de eerste grootte sluit aan op het ritme van de wegbeplanting.

Rond de nieuwbouw kiezen we voor dezelfde vormtaal en soortenkeuze waardoor bestaande en nieuwe bebouwing tot een eenheid gesmeed worden. De beplanting wordt mede ingezet voor een stukje geleiding van 'verkeersstromen' en veiligheid mbt het KDV en eveneens voor borging van privacy mbt het woongedeelte.

Afstemming

De keuze voor de beplanting moet zorgvuldig afgestemd worden op bodemkwaliteit en waterstanden. Aansluiting op de omgeving wordt zowel ruimtelijk en functioneel als ecologisch, maar ook met oog voor de vormtaal van cultuurhistorische erfbeplanting voorzien door overwegend te kiezen voor inheems/streekeigen plantmateriaal, met aandacht voor een sluitende bloeihoogte door het seizoen, aansluiting van de erfbeplanting bij historische erfbeplantingscultuur en bij de wegbeplanting. Een wadi voorziet in de wateropvang van het bebouwde oppervlak. Bewuste ruimtelijke keuzes in volume, open- en geslotenheid completeren het beeld.

Alleen op die wijze kan de ruimtelijke ontwikkeling duurzaam onderdeel zijn van een aantrekkelijk landschap en een bijdrage leveren aan de lokale hydrologie en biodiversiteit.

Vervolg:

Omdat de ontwikkeling van het KDV nu prioriteit heeft komt de inrichting van de westelijke privetuin op een later plan. Bekend is de keuze voor drie grote bomen. De exacte locatie is nader te bepalen. Overwogen wordt nog een zwaluwentil te plaatsen, de potentie hiervan is voorwaarde voor plaatsing.



5.2 Beplantingsplan met toelichting

Zoals besproken in punt 3 van dit inrichtingsplan wordt voor de aanvraag voor de realisatie van een kinderdagverblijf bij Oirschotseweg 60 te Moergestel een inpassingsplan gevraagd, alsmede een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten bedrage van een percentage van de waardevermeerdering van de locatie ten gevolge van de bestemmingswijziging.

Opdrachtgever heeft aangegeven deze kwaliteitsverbetering graag op eigen terrein te investeren. Opdrachtgever heeft de vrijheid om de kwaliteitsverbetering elders op te terrein te realiseren. Dit gebeurt met aanleg van beplanting, inzaai kruidenrijk grasland, aanleg van een wadi en een bijenschans en het bieden van nestgelegenheid in nestkasten.

5.2.1 Inpassing plangebied

Parkeerplaats en entree

Uit veiligheidsoverweging geldt op de parkeerplaats eenrichtingsverkeer met de inrit aan de Oirschotseweg en de uitrit aan de Reeweg. Ten behoeve van het overzicht over de parkeerplaats voor ouders en kinderen zijn de binnenhagen rond de entree slechts 0,80m hoog. Voor de ervaring van een stukje 'intimiteit' op het voorterrein van het KDV worden de buitenhagen op 1,20m gehouden.

Om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing wordt aan de voorzijde de formele stijl van de beplanting rond de woonboerderij doorgetrokken. De parkeerplaats wordt omgeven door beukenhaag conform bestaande beplanting. Een drietal solitaire linden geven body aan de beplanting en bieden een aanvulling op de wegbeplanting van de Oirschotseweg, die in dit gedeelte ontbreekt. De linden worden zodanig gekozen dat sprake is van een gespreide bloeiperiode om door het hele seizoen nectar te bieden aan insecten. Onder de linden worden wilde bloemen ingezaaid.

De entree wordt gemarkeerd door een haagbeuk (laanboom). Alle bomen op het voorterrein worden geleidelijk als laanboom opgesnoeid om altijd zicht te behouden, de eerste jaren langs en later onder de kronen door.

De beukenhaag die de parkeerplaats scheidt van het speelveld (1,20m) vormt een visuele begrenzing met transparante doorkijk naar het speelveld, door een viertal knotwilgen op te nemen in de haag.



Bebouwing Kinderdagverblijf

Bestaande hulsthaag wordt ingekort en geïntegreerd langs de bebouwing (zie plan architect). Beukenhagen (0,50/1,20m) scheiden de bestrating rond het KDV gedeeltelijk af. De hoogte van de hagen wordt zodanig afgestemd dat overzicht gewaarborgd is. De ruimtelijke onderscheiding wordt visueel versterkt door een drietal knotlinden bij het speelveld en een tweetal leilinden bij de achterdeur op te nemen in de hagen.

Hooilandje en bomenweide

Aan de oostzijde grenst een ligusterhaag (1,20m) met raster het plangebied af van het hooilandje dat met kruidenrijk graslandzaadmengsel wordt ingezaaid. Achter het plangebied vormt een bomenweide met acht verschillende fruitbomen van oud Brabantse rassen een transparante afscheiding naar de dierenweide.

Weide 1 en 2 met wadi

In de weide wordt hemelwater van het dak van het KDV opgevangen in een glooiende verdieping, de wadi. Bestaande clump en boomgroep blijven gehandhaafd, evenals de brede singel van gemengd plantsoen en bestaande bomen aan de zuidzijde. Over de hele lengte van de oostgrens zal een brede hakhoutsingel van gemengd streekeigen plantsoen de bestaande houtsingel versterken. Beide weiden worden ingezaaid met kruidenrijk grasland.

Waterweide met bijenschans

Achter bestaande weidepoel wordt, onder een opgeworpen zandheuvel, een op het oosten gerichte bijenschans toegevoegd, als cultuurhistorische verwijzing naar de historische bijenteelt. Hakhout uit eigen houtsingel en zand uit de nieuwe wadi kunnen hiervoor worden benut.

Nestkasten

Opdrachtgever is voornemens een aantal nestkasten te plaatsen, hierover is contact opgenomen met ErvenPlus.

Aanhelen erfbeplanting

Aan de noordwestzijde van de woonboerderij is de erfbeplanting door wijzigingen in het grondgebruik uit verband geraakt. De beplanting is aangeheeld met een doorgetrokken beukenhaag en een drietal bomen van de eerste grootte, passend bij het volume van de woonboerderij. Inrichting van dat tuingedeelte is nader te ontwikkelen.

De grote plantenbakken voor het huis worden ingeplant met seizoensplanten.



5.2.2 Conclusie:

De landschappelijke inpassing is met het voorgaand beplantingsplan geborgd. De kwaliteitsverbetering voor wateropvang en biodiversiteit vinden we terug in de omvangrijke en soortenrijke jonge aanplant, de omvorming van weide naar kruidenrijke graslanden, de aanleg van een wadi en een bijenschans en het plaatsen van diverse nestkasten.

5.2 Beheerplan

De beplanting aan de voorzijde van het perceel bestaat, in lijn met de bestaande beplanting, uit geschoren beukenhagen. Deze worden 2 x per jaar geschoren.

Alle jonge aanplant wordt worden de eerste drie jaren voorzien van voldoende water.

De solitaire bomen worden onkruidvrij gehouden en geleidelijk opgesnoeid tot laanbomen om steeds zicht te behouden op de weg en de parkeerplaats.

De knotwilgen en de knotlindes tweejaarlijks knotten (om en om) in het vroege voorjaar.

De leilindes zetten we jaarlijks terug op het gestel in de late wintermaanden.

De ligusterhaag wordt 2x per jaar teruggesnoeid.

Hoogstamfruitbomen vragen de eerste jaren een begeleidingssnoei, daarna een onderhoudssnoei.

De aanplant van de nieuwe hakhoutsingel wordt de eerste jaren onkruidvrij gehouden. Het opschietend riet wordt voor de aanplant zorgvuldig verwijderd, daarna gemaaid. De jonge aanplant zal het (lichtminnende) riet tenslotte overgroeien. Na 8-12 jaren wordt de singel in delen teruggezet tot 10 cm. Er kunnen overstaanders geselecteerd worden.

Het hooilandje en de weides worden voorbereid voor de inzaai in het najaar met een vals zaadbed. Vervolgens worden ze ingezaaid en 2 x per jaar gemaaid. Maaisel blijft enkele dagen liggen voor uitzaai en vervolgens afgevoerd.

De drie solitaire bomen in de westelijke voortuin worden onkruidvrij gehouden en naar wens opgesnoeid tot parkboom.

Alle boombindbanden worden jaarlijks gecontroleerd en waar nodig losser gezet.

5.3 Economische onderbouwing

Zie bijgaande stukslijst en beheerbegroting.

Opdrachtgever wenst zelf een offerte op te vragen voor levering en plaatsing van de beplantingen en voegt deze offerte bij.



6. Verantwoording:

- Dit landschappelijk inpassingsplan is gebaseerd op informatie van opdrachtgever, aangevuld met openbare bronnen en eigen archief.
- Het plan van de architect is uitgangspunt voor de ruimtelijke indeling van het KDV en weides.
- Een rondwandeling rond en over het perceel geeft een indruk van de aanwezige beplanting. De foto's zijn afkomstig uit eigen archief aangevuld met Gmaps beelden.
- Overige beelden zijn ontleend aan de website van de Provincie Noord-Brabant, Topotijdreis, en Ruimtelijke Plannen (Kadaster).



7. Bijlagen:

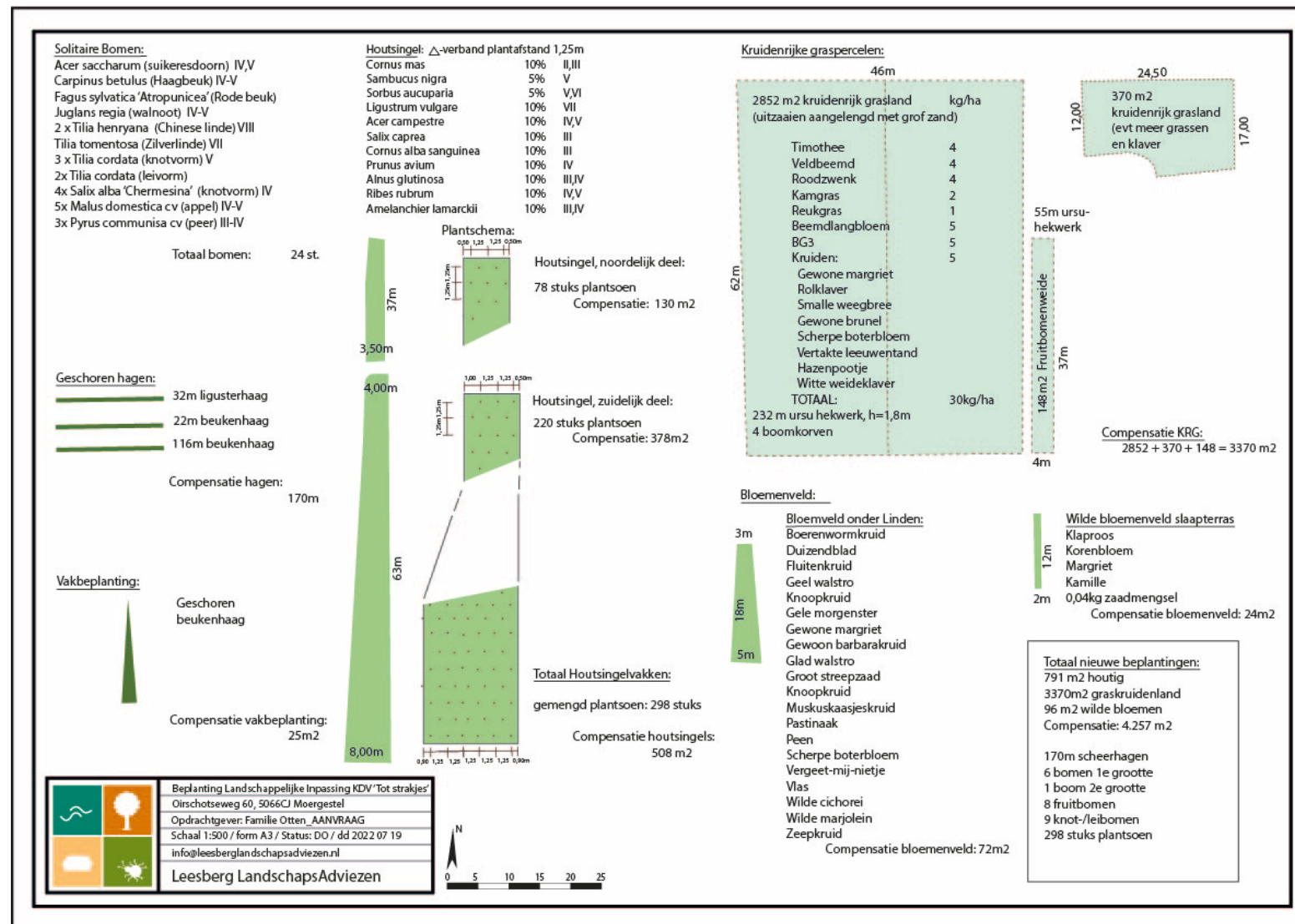
Bijlage 1, Ontwerp Landschappelijke inpassing KDV 'Tot strakjes'

(zie bijlage A3)



Bijlage 2: Beplantingsplan

(zie bijlage A3)



Bijlage 3: Beplantingslijst: Beplantingslijst familie Otten, Oirschotseweg 60, Moergestel, AANVRAAG

2022 07 19

24 st.	Bomen solitair:										*WG: Wintergroen
Aantal	Sortiment	Nederlandse naam	Maat	Richtp rijs/st	Bloei mnd	Bloeikleur	Dra cht	Geur	Herfstkleur	WG *	Overig
Bomen 1^e grootte (á 16 m2):											
1	Juglans regia	Walnoot	16/18	€ 250	IV, V	Groen, k	+		Bruin	-	Noten
1	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Rode beuk	16/18	404	IV, V	Bruin, k	-		Geel/bruin	-	Nootjes
1	Acer saccharum	Suikeresdoorn (moeilijk verkrijgbaar)	10/12	287?	IV	Geelgroen	+		Vlammend Oranje/rood		Neusjes, syrup
Alt	Acer platanoides	Noorse esdoorn	14/16	250	IV	geelgroen	+	+	Goudgeel		Neusjes
1	Tilia tomentosa	Zilverlinde	14/16	250	VII	geelgroen		+	geel	-	onderz blad wit
2	Tilia henryana	Chinees linde	25/30	1125	VI, VII	geelgroen	++	++	Geel/rood +	-	Vlinderwaard, genaalde bladrand
Bomen 2^e grootte (á 9 m2):											
1	Carpinus betulus	Haagbeuk	16/18	264	IV, V	Groen*	+		Geel	-	Gesloten kroon
Bomen 3^e orde (á 4m2):											
5	Malus domestica	Hoogstam Appel (div)	12/14	50	IV,V	Wit/rose	+		Geel	-	Vrucht
3	Pyrus communis	Hoogstam Peer (div)	12/14	50	III, IV	Wit	+		Geel/oranje	-	Vrucht
Knot-/Leivorm (á 4m2):											
3	Tilia cordata	Winterlinde (knot)	14/16	221	V, VI	Geelgroen	+	+	Geel	-	Knot op 2.2m
2	Tilia cordata	Winterlinde (lei)	14/16	300					Geel		5 etages vanaf 2,20m
4	Salix alba 'Chermesina'	Gele schietwilg	14/16	210	IV,V	Geel, k	+		Geel	-	Oranjegele twijg Knot op min. 2,2m
54	Boompalen			10							
40m	Boombindband			1							
60	Boomnagels			1							
4	Boomkorven			70							

6



504 m2	Hakhoutsingel:	Gemengd inheems plantsoen	Maat	Richtp rijs/st	Bloei mnd	Bloei kleur	Dra cht	Geur	Herfstkleur	WG *	Overig
Let op: De hakhoutsingel wordt gedeeltelijk aangeplant met een sortiment van ErvenPlus: 36 planten, deze zijn in mindering gebracht op de begroting											
298-36= 260 st.	Plantverband:	driehoeksverband 1,25m	2 + 1 80/100	€ 2							
10%	Cornus mas	Gele kornoelje			II, III	Geel	+			-	kersvrucht
5%	Sambucus nigra	Gewone vlier			V	Vuilwit	+		Geel		Zwarte bes
5%	Sorbus aucuparia	Ijsterbes			V, VI	Vuilwit	+		Geel		Oranje trosbes
10%	Ligustrum vulgare	Gewone liguster			VII	Wit	+	+			Zwarte bes
10%	Acer campestre	Veldesdoorn			IV, V	groen	+		geel	-	Trosjes neusjes
10%	Salix caprea	Boswilg			III	Zilver, k	+		Geel	-	Grijsgroen blad
10%	Cornus alba sanguinea	Rode kornoelje			III	Wit	+		Rode twijg	-	Zwarte bes
10%	Prunus avium	Inlandse vogelkers			IV	wit	+	+	Geel	-	Rode kers
10%	Alnus glutinosa	Zwarte els			III, IV	Bruin, k	+		Geel	-	elzenpropje
10%	Ribes rubrum	Rode aalbes			IV, V	Groen	+		Geel	-	Glanzendrode bes
10%	Amelanchier lamarckii	Krentenboompje			III, IV	Wit	+		Oranje/rood		Koperen loot, krent
Plus Aanbod ErvenPlus: veldesdoorn, inlandse vogelkers, liguster, gele kornoelje, kardinaalsmuts en rode kornoelje 36 planten totaal											
170m1	Hagen: (á 0,5m2)										
32	Ligustrum ovalifolium (5 st/m)	Ligusterhaag (161 st)		€ 2	VI, VII	Wit				Gro en	Halfwintergroen
138	Fagus sylvatica (4 st/m)	Beukenhaag (554 st)		€ 2					Geel/bruin	Bruin	Winterbruin
25m2	Vakbeplanting:										
25	Fagus sylvatica 16/m2	Beukenhaag (400 st)		€ 2					Geel/bruin	Bruin	winterbruin

37



3370 m2	Graslanden:										
	Weide (2x 23 x 62)										
	Raster weide	ursugaasraster	170m		h:1,8						
	Scheidingdraster	ursugaasraster	62m		H:1,8						
	Kruidenrijk grasland:	Inzaaiadvies: aangelengd met scherp zand									
2852	Grassen:	Samenstelling mengsel:	Kg/ha								
		Thimotee	4								
		Veldbeemd	4								
		Roodzwenk	4								
		Kamgras	2								
		Reukgras	1								
		Beemdlangbloem	5								
		BG3	5								
	Kruiden:	Kruiden Soorten:	5								
		Gewone margriet									
		Rolklaver									
		Smalle weegbree									
		Gewone brunel									
		Scherpe boterbloem									
		Vertakte leeuwentand									
		Witte klaver									
		Hazenpootje									
370	Hooilandje	idem									
148	fruitbomenweide	idem									
	Raster bomenweide	Ursu-hekwerk	45m		h:1,2	5 x 20cm					
			Vgl: Zaaigoed vlgs offerte Neutkens (biologisch): 3000m2 / € 375)								
460m2	Utilitair grasland:										
268m	Rijstrook	sportveldgras									
192m	Speelvelden KDV	Speelgras									

38



96m2	Bloemenveldjes:										
24	Naast slaapterras	Klaproos									
		Korenbloem									
		Margriet									
		Kamille	Vgl: Zaaigoed Neutkens: 0,04 kg Hollandmengsel								
72	Onder de Linden	Meerjarig mengsel				H: 0,3-1,4m			insecten		inzaaien najaar
		Boerenwormkruid									
		Duizendblad									
		Fluitenkruid									
		Geel walstro									
		Knoopkruid									
		Gele morgenster									
		Gewone margriet									
		Gewoon barbarakruid									
		Glad walstro									
		Groot streepzaad									
		Knoopkruid									
		Muskuskaasjeskruid									
		Pastinaak									
		Peen									
		Scherpe boterbloem									
		Vergeet-mij-nietje									
		Vlas									
		Wilde cichorei									
		Wilde marjolein									
		Zeepkruid	Zaaigoed Neutkens: Optima 8 bloemenweide insecten, 150 g/100m ²								
3820m2	Bestaand grasland (extensief beheerd):										
520	Wandelstrook Z-W	Bestaand grasland									
3300	Watertuin	Bestaand grasl. met poel									

39



Bijlage 4: Totaaltelling Nieuwe Elementen naar vierkante meters (methode MihLs) excl BTW, excl arbeid:				Kosten:
Bomen:				
Solitaire bomen 1 ^o grootte	6 st á 16 m ²	96 m ²	3.441	
Solitaire bomen 2 ^o grootte	1 st á 9 m ²	9 m ²	264	
Fruitbomen	8 st á 4 m ²	32 m ²	400	
Knot-/leibomen	9 st á 4 m ²	36 m ²	2.103	€ 6.208
Hakhoutsingel				
Gemengd plantsoen	130m ² + 378m ²	508 m ²	298 st inheems plantsoen	€ 520
Hagen				
Geschoren hagen	170 m x 0,5 m (div hoogtes)	85 m ²	162 st Liguster	€ 324
			554 st Beuk:	€ 1.108
Massieve haagaanplant		25 m ²	400 st Beuk	€ 800
			Totaal houtige beplanting	€ 9.040
Bomenweide				
		148 m ²	45m ursu-hekwerk á € 26/10 m + 24 palen á € 10 = € 370 Zie grasland en stelpost hekwerk	
Grasland:				
Kruidenrijk grasland		3370 m ²	3000 m ² = € 375 dan komt 3500m ² op € 438 Zaaigoed	€ 438
Bloemenveldjes:				
Gemengd bloem/kruiden	Onder de linden	72 m ²	150 gram per 100m ² / € 15,04 / 100g Zaaigoed	€ 23
Bloemenstrook	Naast slaapterras	24 m ²	0,04 kg á € 56	€ 5
1. Compensatie Landschappelijke inpassing, groene elementen		4405 m²	(excl BTW 9%)	€ 9.426



Bijlage 5: Begroting Aanleg- en Beheerkosten

Aanleg (STILA-norm)									Kosten:
Aanplant bomen	24 st	53,64	€ 1.287						
Aanleg plantsoen	298 st	1,37	408						
Aanleg ursu-hekwerk	277 m	7,67	2.125						
Plaatsen boomkorf	4 st	42,62	170						
Ontgraven, verwerken	50m3	4,55	228						
Aanleg graslanden	35 are	13,00	455						
			€ 4.673						
									€ 4.673

41

Beheer									
Bomen	7st	€ 3,34	€ 23						
Fruitbomen	8st.	5,34	43						
Knot-/leibomen	9st	7,38	66						
Hakhoutsingel	5 are	11,59	58						
Graslanden	3,5 are	9,20	32						
Scheerhagen	170m	1,17	199						
			421					X 6 jaren	€ 2.526
2.					Kosten aanleg en beheer 6 jaren (excl BTW 21%)				€ 7.361



Stelposten:				Kosten:
Hekwerk weide	€ 26/10m € 10/paal	170m x 1,8m ursu- hekwerk + 66 palen + 62m ursu hekwerk +32 palen	€ 442 + € 660 = € 1.102 € 182 + € 320 = € 796	€ 2.000 Arbeid in aanlegkosten
Hekwerk bomenweide		45m x 1,20m ursu hekwerk +16 palen	€ 130 + € 160 = € 290	€ 300 Arbeid in aanlegkosten
Boompalen, -korven e.d.				€ 1.200
Bijenschans (conform De Utrecht, Broekeling)	Richten op oosten	Houten steunpalen, dakbalken, 3 wanden, schraag, kasten, grondwerk: vloer, dakbedekking sedumdak	Gesloten grondbalans met Hwa-oplossing	€ 10.000 Incl. arbeid
Wateropvang dak kdv, naar wadi in weide	Onder slaapterras, door bomenweide naar lage plek in de hertenwei	HWA-uitloop, gesloten en open drain, grondwerk: halfverzonken geul, grintmondong velduitloop, wadi	Gesloten grondbalans met bijenschans	€ 5.000 Incl. arbeid
3.	Totaal stelposten (excl BTW 21%) :			€ 18.500
				€ 35.287
			Onvoorzien 10 %	3.529
Totaal 1 + 2 + 3:			TOTAAL ex BTW:	€ 38.816
Optioneel: Er zijn zwaluwen gezien. Als deze regelmatig gezien worden kan een zwaluwentil voor huiszwaluwen overwogen worden.			Stelpost: € 5.000	



43



Bijlage 6: Beleidskader

Relevante passages uit de 'Interim Omgevingsverordening gemeente Oisterwijk' en de 'Werkafspraken Kwaliteitsverbetering, art. 2.2 (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (zie www.brabant.nl/RRO):

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of een bijgebouw bij de woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.45 ruimtelijke kwaliteitswinst

ruimtelijke meerwaarde die ontstaat door de verbeterde inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps-, natuur en cultuurhistorische waarden;
- c. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

...

- e. erfverhardingen zijn buiten bouwvlakken niet toegestaan.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap, natuur en cultuurhistorie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het blijvend (voor meer dan één groeiseizoen) omzetten van grasland in bouwland;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage tenzij ter vervanging van reeds bestaande drainage;
- d. het graven en dempen van sloten;
- e. het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en ruigten;
- f. het aanleggen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;



3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, natuur- en / of landschapswaarden zoals omschreven in lid 3.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

4.1 Bestemmingsomschrijving Wonen 2

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
- b. het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebouwencomplex zoals benoemd in bijlage I;
- c. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het wonen met inachtneming van 4.3 en 4.4;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

.....

Bijgebouwen: ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m² / inhoud 600m³

.....

erfafscheidingen voor de voorgevel max hoogte: 1m / erfafscheidingen elders max hoogte 2m / overige bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwen zijnde: 3m.

.....

4.3 Specifiek gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en in bijgebouwen toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 40 % van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 80 m²;

.....

verbrede landbouw: verkoop aan huis van (eigen) agrarische producten / verkoop aan huis van boerderij- en streekproducten / agrarisch natuur- en landschapsbeheer / agrarisch waterbeheer (blauwe diensten) / sociale functie (resocialisatie therapie, zorgboerderij), muv. de gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied 3': 500m²

.....

Afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het gebruik van gronden voor de in tabel 4.1 voor de betreffende gronden met een O of O* aangegeven nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. de bestaande bebouwing – al dan niet met in pandige bouwactiviteiten - mag worden benut tot de omvang zoals vermeld in tabel 4.1;
- b. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;



- c. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. de wegcapaciteit, wegconstructie en verkeersveiligheid worden niet negatief beïnvloed;
- e. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- f. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf indien daar op basis van bijlage 2 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' d.d.15 november 2012 een verplichting toe bestaat;
- g. zorg wordt gedragen voor het behoud van het monument of het cultuurhistorische waardevolle gebouw zoals vermeld in bijlage 1 behorende bij de regels;
- h. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- i. de opslag van goederen, anders dan in gebouwen is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i is voor de nevenfuncties agrarisch loonbedrijf en hoveniersbedrijf een buitenopslag van 100 m² toegestaan;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag de bestaande bebouwing ten behoeve van de nevenfuncties worden benut tot de totaal opgetelde maximum oppervlakte van de betreffende nevenfuncties, aangegeven in de tabel, tot een maximum van 1.000 m².
- l. indien het bepaalde in lid 4.4.2 onder f van toepassing is wordt afwijking slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

.....

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

de voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps-, natuur en cultuurhistorische waarden.

Artikel 6, 7, 8 Archeologische, geomorfologische waarde en waarden mbt. Natuur en Water

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag alleen worden gebouwd onder strikte voorwaarden die het behoud van de archeologische, geomorfologische waarden mbt. en Natuur en Water waarborgen.

.....

Werkafspraken Kwaliteitsverbetering artikel 2.2:

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. Er wordt ontwikkelingsruimte geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap versterken. Dit naast de bestaande regeling van landschappelijke inpassing die in artikel 2.1 van de Verordening ruimte is genoemd. Artikel 2.2 vraagt dus een extra inspanning.

....

Ter ondersteuning bij de uitvoering van art. 2.2 dient de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (zie www.brabant.nl/RRO)

Categorie-indeling

Rekening houdend met het vorenstaande worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)



Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

We onderscheiden 3 categorieën van ontwikkelingen

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor **geen (extra' kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist)** (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Categorie 2: Ruimtelijke **ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap** hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met ten minste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;
- ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan €1000, -;

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object ("de bestemmingswinst"). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte. Voor deze categorie wordt in paragraaf 4 nader de methodiek beschreven waarmee de omvang bepaald wordt van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Indien bij een ruimtelijke ontwikkeling de volgens deze normbedragen berekende minimale basisinspanning minder dan €1000, - bedraagt, wordt deze ontwikkeling overigens onder categorie 2 geschaard.

In sommige gevallen kan het nodig zijn dat - in overleg tussen gemeente en provincie - een maatwerkoplossing wordt gezocht voor het bepalen van de omvang van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft veelal complexe ontwikkelingen met grootschalig ruimtebeslag en/of grote impact op de omgeving (voorbeelden: uitbreiding Efteling, Beekse Bergen, oprichting windturbines, aanleg infrastructuur).

Wellicht ten overvloede -maar dan toch voor de duidelijkheid- wordt opgemerkt, dat als de ruimtelijke ontwikkeling gericht is op natuurcompensatie, dan is artikel 2.2 van de Verordening ruimte niet van toepassing.

.....

4. Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 gevallen

In categorie 3 gevallen is landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Indien de investering niet kan worden gedaan op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak, wordt het bedrag in een gemeentelijk groenfonds gestort. Het gaat overigens dan om een basisinspanning. Met basisinspanning wordt de minimale omvang bedoeld. Het staat de gemeente vrij om een grotere inspanning te vragen.



Aan de hand van de ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt, wordt berekend in hoeverre de grondwaarde stijgt. Een percentage van de toename van de grondwaarde moet geïnvesteerd worden in het landschap. De regiogemeenten hanteren hiervoor tenminste 20%..

Het gaat hierbij om een instrument, waarmee de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald op basis van grondprijzen. De grondwaarden dienen ieder jaar per gemeente te worden bepaald, in overleg met externen.

5. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;

Het bedrag dat met de realisering van landschappelijke inpassing gemoeid is, blijkt uit een gekwalificeerd inpassingplan.

- b. aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA, zie bijlage 3 van de provinciale Handreiking). Alle gemeenten in de regio Hart van Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Het plan voor STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan dan de richtbedragen in STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

(Een investering voortvloeiend uit de toepassing van artikel 2.2 verordening ruimte en de ter uitwerking daarvan gemaakte afspraken in een STIKA gebied geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA).

- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);

- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;

- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met € 5,00 per m² glas.

- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;

- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

.....

6. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer, 4 manieren:

- Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding waarin zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Dergelijke overeenkomsten worden ook in het kader van compensatieverplichting van de ecologische hoofdstructuur vaak benut. Indien de gemeente eigenaar is van de gronden (bijvoorbeeld bij een planmatige stedelijke ontwikkeling) kan ook gewerkt worden met een dergelijke overeenkomst.
- Een andere methode die bij het stimuleringskader groen-blauwe diensten wordt gebruikt, is het notarieel vastleggen van een kwalitatieve verplichting die in het kadaster wordt ingeschreven. Dit biedt duidelijkheid aan derden dat er een verplichting rust op bepaalde gronden, bijvoorbeeld tot het in stand houden van landschapselementen, wandelpaden of cultuurhistorische bebouwing.
- In een aantal praktijkgevallen is gebleken dat een regeling in het bestemmingsplan ook tot de mogelijkheden behoort.
- Tot slot kan de realisatie van de tegenprestatie als voorwaarde worden opgenomen bij de te verlenen ontheffing of bouwvergunning (indien er sprake is van een voorwaardelijke verplichting)



Overeenkomsten

In geval van ruimtelijke ontwikkeling met een verplichting tot landschappelijke kwaliteitsverbetering landschap zal het veelal nodig zijn dat de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst sluit waarin is vastgelegd welke (financiële) bijdrage de initiatiefnemer levert aan de in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij krijgen ook beheer en instandhouding aandacht.

Uitvoering, beheer en handhaving

De gemeente zal aandacht geven aan de uitvoering en handhaving van de overeenkomsten die met initiatiefnemers zijn gemaakt. Ten behoeve van het stimuleringskader groenblauwe diensten heeft de provincie een efficiënte uitvoeringsorganisatie ontwikkeld waar ook gebruik van gemaakt kan worden voor de uitvoering van de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap.

Het is wenselijk om ook de kosten voor het beheer en instandhouding van vooral groen-blauwe maatregelen in het bepalen van de tegenprestatie mee te nemen. De vergoedingssystematiek die voor het stimuleringskader groenblauwe diensten (STIKA) is uitgewerkt kunnen de gemeenten hiervoor gebruiken. In die systematiek wordt niet alleen rekening gehouden met de kosten van de aanleg en inrichting van de landschapsmaatregelen maar ook met de inbreng van grond en het beheer van de aangelegde elementen. Daarbij is het redelijk om aan te sluiten bij de termijn van 10 jaar uit de Wro. Dat betekent dat de kosten voor inrichting en het beheer van de eerste tien jaar al bij de omvang van de landschapsmaatregel worden betrokken. Er bestaat dan geen mogelijkheid om hiervoor subsidies te verkrijgen.

