

Molenakkerstraat 12 en Servennenstraat 11

DOEL	Landschappelijke verantwoording/ – inpassing
DATUM	2 januari 2023
LOCATIE	Molenakkerstraat 12 en Servennenstraat 11 Moergestel

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van twee bedrijfslocaties. Deze zijn gevestigd aan de Molenakkerstraat 12 en Servennenstraat 11 te Moergestel, gemeente Oisterwijk. Initiatiefnemer is voornemens om aan de Molenakkerstraat 12 de agrarische activiteiten in zijn geheel te staken. Wat resteert is een bedrijfswoning met een vrijstaand bijgebouw, dat na herbestemming voor burgerbewoning bestemd is. Op de locatie aan de Servennenstraat 11, waar initiatiefnemer ook zelf met zijn gezin woonachtig is, zal het agrarisch gebruik worden voortgezet in de vorm van een akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenactiviteiten, te weten statische opslag en agrarisch technische werkzaamheden.

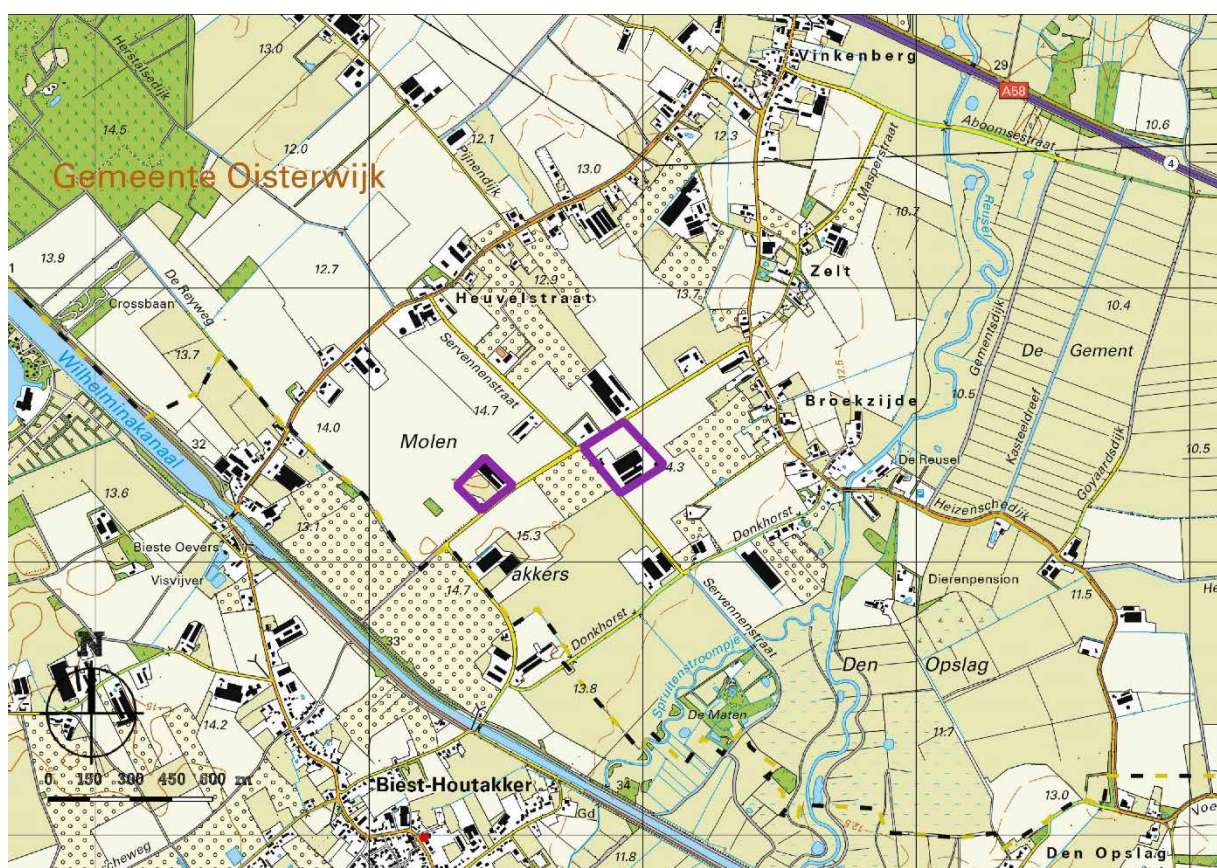
De agrarisch technische werkzaamheden bestaan uit het opwaarderen van restproducten uit de voedingsmiddelenindustrie naar hoogwaardig duurzame veevoederstromen en het transporteren van mest. Om de beoogde bedrijfsvoering op deze locatie uit te kunnen voeren wordt er naast de reeds aanwezige en vergunde loods een nieuwe loods gerealiseerd met een oppervlakte van circa 2.400 m².

De gewenste ontwikkeling aan de Servennenstraat 11 past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij deze herziening dient een landschappelijke inpassing te worden opgesteld. Deze memo is daar een uitwerking van.

Locatie

De plangebieden liggen in een gebied ten zuiden van Moergestel richting Biest-Houtakker. Het gebied kenmerkt zich door een 'esdorpenlandschap'. Op de zandgronden zijn onder invloed van potstalsysteem vruchtbare bodems ontstaan, waarop men akkerbouwgewassen kon telen. De akkercomplexen werden gezamenlijk ontgonnen en vanuit de boerderijen in het dorp bewerkt. Hierdoor zijn rond de meeste dorpen in de zandgebieden essen ontstaan, die nog steeds herkenbaar zijn als grotere open gebieden.

De huidige verkavelingsstructuur betreft een gemengde kavelvorming met een grootschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door lijnen in het landschap.



Figuur 1 Locatie plangebied op topografische ondergrond (bron: PDOK.nl)

Molenakkerstraat 12

De Molenakkerstraat is van oudsher een ontsluitingsweg voor de bouwlanden op de akkercomplexen. De straat is relatief smal en aan één zijde beplant met laanbomen. Er is van alle zijden zicht op het omringende agrarische landschap.



Figuur 2. Locatie plangebied Molenakkerstraat op luchtfoto (bron: PDOK.nl)

Op deze locatie is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd. De aanwezige bebouwing bestaat uit meerdere bedrijfsgebouwen, waaronder diverse varkensstallen, meerdere voersilo's, luchtwassers en een woonhuis met bijgebouw.



Figuur 3. Streetview 2019 (bron: Google.com)



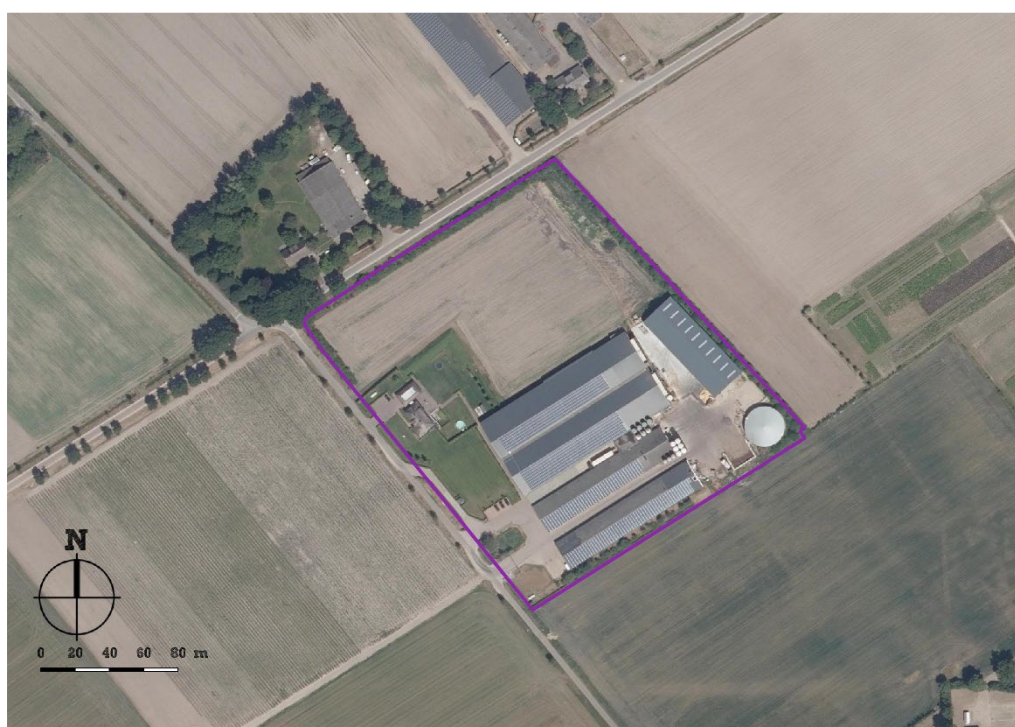
Figuur 4. Streetview 2019 (bron: Google.com)

Servennenstraat 11

De Servennenstraat is een zijweg van de Molenakkerstraat. Ook deze weg is een relatief smalle landelijke weg met groenbermen. Aan één zijde staat voor een deel een rij laanbomen.

Op de locatie is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd. Als nevenactiviteit vinden er agrarische technische werkzaamheden plaats in de vorm van mestopslag, -handel en -transport en het opwaarderen van reststromen uit de voedingsmiddelenindustrie naar hoogwaardig duurzaam veevoederstromen. De aanwezige bebouwing bestaat uit meerdere bedrijfsgebouwen, waaronder diverse varkensstallen, voeropslag, mestsilos, sleufsilos, werktuigenloods en overdekte grondstoffenopslag, meerdere voersilos, luchtwassers en een woonhuis met bijgebouw.

Het terrein is groen ingepast door het gebruik van inheemse haagbeplanting, houtsingels, een poel en landschapsbomen. Hierdoor worden de schuren achter de bedrijfswoning groen ingekaderd in relatie tot het omringende open landschap.



Figuur 6. Locatie plangebied Servennenstraat op luchtfoto (bron: PDOK.nl)



Figuur 7. Streetview 2016 (bron: Google.com)



Figuur 8. Streetview 2016 (bron: Google.com)

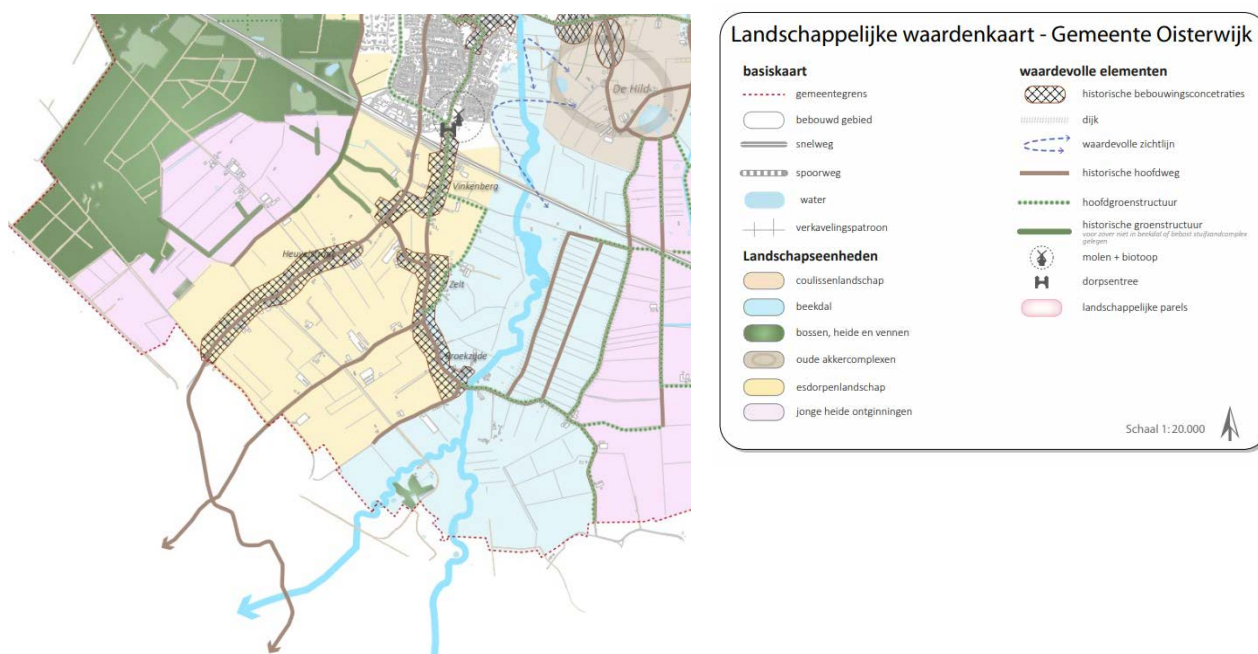
Voornemen:

Zoals in de inleiding vermeld is initiatiefnemer voornemens om aan de Molenakkerstraat 12 de agrarische activiteiten te staken en de bedrijfswoning met een vrijstaand bijgebouw (170m²) als burgerwoning te herbestemmen.

Op de locatie aan de Servennenstraat 11 zal de intensieve veehouderij worden gestaakt en het agrarisch gebruik worden voortgezet in de vorm van een akkerbouwbedrijf met een tweetal nevenactiviteiten, te weten statische opslag en agrarisch technische werkzaamheden. Om de beoogde bedrijfsvoering op deze locatie uit te kunnen voeren wordt er naast de reeds aanwezige en vergunde loods een nieuwe loods gerealiseerd met een oppervlakte van circa 2.400 m². Naast de bedrijfsgebouwen zijn er nog diverse overige voorzieningen aanwezig zoals een mestsilo, bijproductensilo's, sleufsilo's voor de opslag van agrarische producten, reststromen en veevoederstromen en parkeer- en rangeerterrein.

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

De gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk heeft een omgevingsvisie vastgesteld. Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in verschillende typen gebieden waarbij per (deel)gebied eigen beleidsuitgangspunten gelden. Op de landschappelijke waardenkaart maken de plangebieden deel uit het esdorpenlandschap tussen Moergestel en Biest-Houtakker. De Molenakkerstraat is aangemerkt als historische hoofdweg.



Figuur 9. Landschappelijke waardenkaart (bron: oisterwijk.nl)

De landschappelijke kwaliteiten van een esdorpenlandschap zijn:

- Openheid van de essen
- Laanbeplanting langs hoofdwegen
- Open ruimtes met zicht op het landschap
- Beplanting rondom erven

Uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat de functies niet de kwaliteiten van het gebied mogen aantasten. De aard en de schaal van de functies dienen aan te sluiten bij de waarden van het omliggende landschap. Er is sprake van een open landschap met mening van agrarische - en woonfuncties. Er wordt ingestoken op duurzaamheid en geen intensivering.

In de omgevingsvisie zijn integrale ambities geformuleerd, die zijn gekoppeld aan de gebieden, waar de ambities op van toepassing zijn. Een initiatiefnemer dient aan te tonen in welke mate zijn initiatief een bijdrage levert aan het bereiken van (één of meerdere van) deze ambities.

Eén van die ambities is Landschapspark Oisterwijk. In het hele buitengebied staat de kwaliteitsverbetering centraal, en veel minder de functie of de grootte ervan. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) ziet de gemeente eveneens een brede ontwikkeling. Essentieel is de bijdrage die nieuwe functies leveren aan een hoge kwaliteit van het landelijk gebied.

Voorstel

Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies zijn twee separate landschapsplannen opgesteld. Onderstaand een toelichting en verbeelding per plangebied.

Molenakkerstraat 12

De huidige schuren staan op grote afstand van de bedrijfswoning. Met het slopen van de schuren vervalt op deze plek de relatie met de bedrijfswoning en wordt het terrein onderdeel van het omringende open agrarische landschap.

Het nieuwe erf betreft de huidige bedrijfswoning en achterliggend bijgebouw met verharding en de tuin. Deze elementen worden groen ingepast door kleinschalige landschapselementen. De achtertuin is deels omgeven door een hoge haag. Deze haag is een bestaande haag van laurier. Bij voorkeur wordt een inheemse haag toegepast, maar gezien het feit dat deze haag in goede staat is kan deze blijven staan. Mocht in de toekomst de haag worden vervangen, dan moet dit met inheemse beplanting worden uitgewerkt. Voor toepasbare soorten wordt verwezen naar de lijst uit Stimuleringsregeling Landschap (STILA).

Aan de voorzijde wordt een nieuwe lage haag aangeplant om de voortuin te markeren. Vanuit de woning en vanaf het terras achter de woning is zicht op het landschap. Aan deze zijde is grens transparant en wordt gemarkeerd door een houten omheining (onbehandeld hout). Ter hoogte van de bestaande loods worden nieuwe landschapsbomen geplant om het zicht op de loods vanaf de Molenakkerstraat te vergroenen.

Langs de Molenakkerstraat is een haag met bomenrij aangeplant. De bomenrij blijft behouden als extra aanzet van de Molenakkerstraat. De huidige haag vormt landschappelijk gezien geen meerwaarde en is in strijd met de 'openheide' als landschappelijke kwaliteit. Deze wordt verwijderd.



Figuur 10. Landschapsplan (zie bijlage I voor maatvast ondergrond)

Servennenstraat 11

Op deze locatie is reeds veel landschappelijke kwaliteit aanwezig. Het huidige erf wordt aan alle zijden omgeven door robuuste landschapselementen. Voorstel is gebruik te maken van deze robuuste elementen om het nieuwe erf in te passen.

De voorzijde blijft ingericht met hagen en bomen(rij), waardoor er vanaf de Servennenstraat zicht blijft op de woning en bedrijfsvoering. De entrees worden gemarkeerd door landschapsbomen. Het achtererf wordt omgeven door een robuuste bestaande houtsingel. Deze blijft behouden als afscherming en inpassing van de nieuwe bedrijfsvoering.



Figuur 11. Landschapsplan (zie bijlage II voor maatvastе ondergrond)

Beplantingsplan

Voor de nieuwe en bestaande beplanting is een beplantings- en beheerplan opgesteld voor beide locaties.

Molenakkerstraat 12



Figuur 12. Landschapsplan (zie bijlage III voor maatvastе ondergrond)

Nieuwe haag

57x0,5m

228st

Aanleg:

De haag is te realiseren middels de aanplant van 1 rij groene beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Liguster (*Ligustrum vulgare*) 60/80 met onderlinge afstand van 0,25m.

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart;
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,7 meter en maximale hoogte van 1,2m;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de

- oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Bestaande haag hoog

60x1,0m

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart;
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 1,5 meter en maximale hoogte van 2,0m;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Indien de haag vervangen wordt door een nieuwe haag:

De haag is te realiseren middels de aanplant van 1 rij groene beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Liguster (*Ligustrum vulgare*) minimaal 120/140, met onderlinge afstand van 0,25m en 240st.

Nieuwe boom

3st

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit:
 - *Quercus robur* (Zomereik) 16-18
 - *Prunus avium* (Kers) 16-18
 - *Carpinus betulus* (Haagbeuk) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

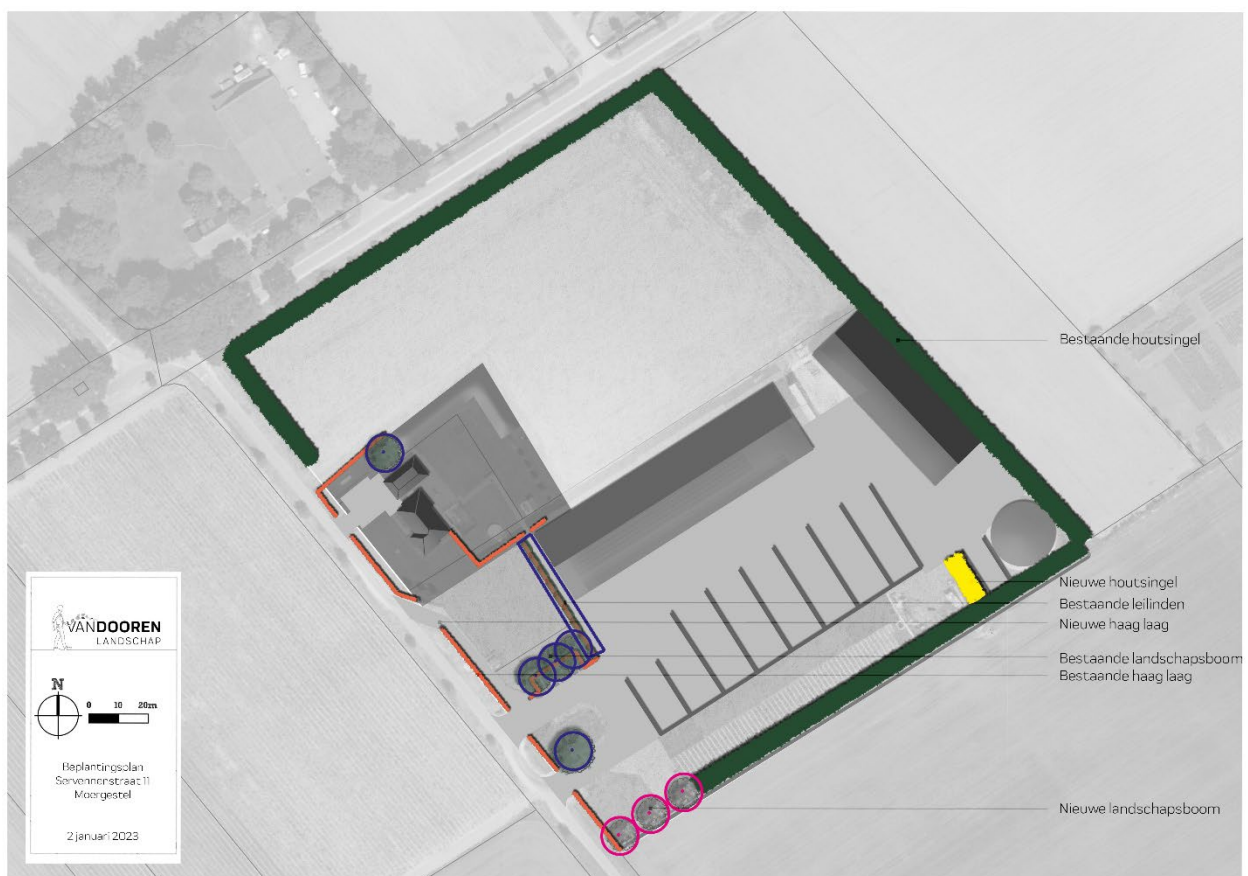
Bestaande landschapsbomen

8st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Servennenstraat 11



Figuur 13. Landschapsplan (zie bijlage IV voor maatvastе ondergrond)

Bestaande haag

270x0,5m

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart;
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de

heg een minimale hoogte van 0,7 meter en maximale hoogte van 1,2m;

- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Nieuwe landschapsboom

3st

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit:
 - Quercus robur (Zomereik) 16-18
 - Prunus avium (Kers) 16-18
 - Carpinus betulus (Haagbeuk) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Bestaande landschapsbomen

5st solitair en 10 leibomen

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Nieuwe houtsingel

20x5m

Aanleg

- De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 2-jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruislings plantverband van 1,25 x 1,25m (64st).
 - 15% Crataegus monogyna (Gewone meidoorn) of Prunus spinosa (Sleedoorn)
 - 15% Viburnum opulus (Gelderse roos)
 - 15% Rhamnus frangula (Vuilboom)
 - 15% Corylus avellana (Hazelaar)
 - 10% Cornus mas (Gele Kornoelje)
 - 15% Cornus sanguinea (Rode Kornoelje)
 - 15% Amelanchier lamarckii (Amerikaanse krent)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer);
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Bestaande houtsingel

600x4m

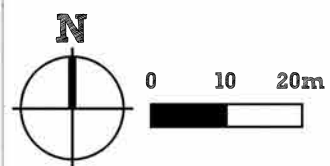
Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer);
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee;
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Bijlage I

Landschapsplan Molenakkerstraat op maatvastе ondergrond.

VAN DOOREN
Landschap



Landschapsplan
Molenakkerstraat 12
Moergestel

9 juni 2021

Landbouwgrond
Transparante omheining
Zicht op achterland
Bestaande landschapsboom
Nieuwe landschapsboom
Bestaande loods
Bestaande laurierhaag hoog
Verharding
Bestaande woning
Tuin
Nieuwe haag laag

Bijlage II

Landschapsplan Servennenstraat op maatvastе ondergrond.

N

0 10 20m

Voorstel
Servennenstraat 11
Moergestel

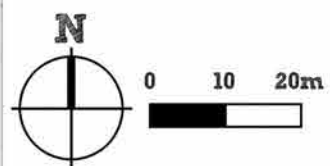
2 januari 2023

- Bestaande houtsingel
- Landbouwgrond
- Bestaande loods
- Verharding
- Bestaand grondtalud tuin
- Tuin
- Nieuwe loods
- Bestaande woning met bijgebouw
- Nieuwe houtsingel
- Bestaande leilinden
- Nieuwe opslag/ containers
- Bestaande landschapsboom
- Bestaande haag laag
- Bestaande laagte
- Nieuwe landschapsboom

Bijlage III

Beplantingsplan Molenakkerstraat op maatvastе ondergrond.

VAN DOOREN
Landschap



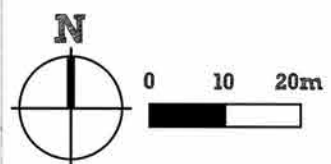
**Beplantingsplan
Molenakkerstraat 12
Moergestel**

26 januari 2022



Bijlage IV

Beplantingsplan Servennenstraat op maatvastе ondergrond.



Beplantingsplan
Servennenstraat 11
Moergestel

2 januari 2023

Bestaande houtsingel

Nieuwe houtsingel

Bestaande leilinden

Nieuwe haag laag

Bestaande landschapsboom

Bestaande haag laag

Nieuwe landschapsboom