

Landschappelijke inpassing

Vinkenberg 21 Moergestel, gemeente Oisterwijk



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
Januari 2023

projectnummer
P04741

opdrachtgever
Particulier

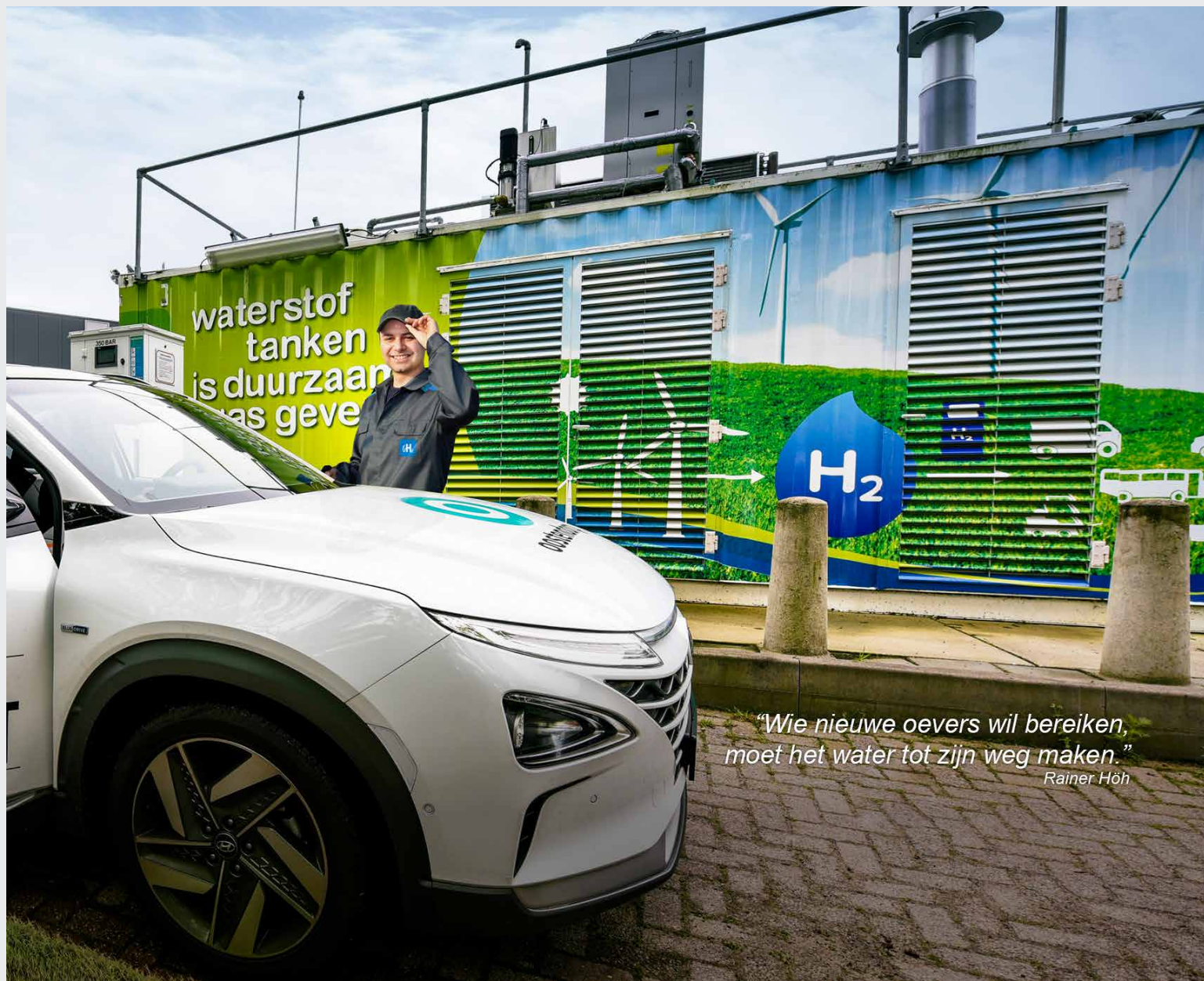
BRO
projectleider
TA

projectteam
IB en RT

bron kapt
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	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
2	Inpassingsplan	5
2.1	Inrichtingsmaatregelen	6
2.1.1	Aanplanten bomenrij	6
2.1.2	Aanplanten hoge haag	6
2.1.3	Aanplanten lage beukenhaag op erfgrens	6
2.1.4	Aanplanten erfboom	6
2.1.5	Slopen bestaande stallen/bebouwing	6
2.2	Kwaliteitsbijdrage	6
2.3	Beplantingsindicatie	7
	Inpassingsplan	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op de locatie Vinkenberg 21 te Moergestel (gemeente Oisterwijk) bevinden zich enkele bestaande agrarisch gebouwen (activiteit die zal worden voortgezet) en een bijbehorende bedrijfswoning. Op de locatie Broekzijde 1 bevindt zich een woning. De initiatiefnemer wil de bestemming van de bijbehorende bedrijfswoning wijzigen in een woonhuis zonder de woning te veranderen. Hij is echter van plan de activiteit van het agrarisch bedrijf te behouden door het bedrijfsgebouw en perceel te koppelen aan de woning gelegen aan Broekzijde 1, waar de initiatiefnemer zou gaan wonen.

De beoogde ontwikkeling voor de realisatie van het project past niet binnen de toegestane activiteiten en functies volgens het vigerende bestemmingsplan. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure/herziening van het plan noodzakelijk zijn om de functiewijziging van het perceel van 'bedrijf' naar 'Wonen' te realiseren.

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 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Vinkerberg te Moergestel. Het gebied ligt in het buitengebied van de kern Moergestel, en staat kadastraal bekend als Oisterwijk, sectie L, nummer 1298, 1286, 1287, 206 en 1294. De perceelgrootte bedraagt 7.279 m².

Vinkenberg is een bebouwingsconcentratie direct ten zuiden van de A58 en de kern Moergestel. Het bestaat uit enkele karakteristieke linten, met verspreid liggende woningen, bedrijfjes en bijbehorende erfbeplantingen.

Op dit moment staan er een bedrijfswoning en een vervallen bijgebouw. Het hoofdgebouw van het bedrijf aan de achterzijde van het perceel wordt momenteel afgebroken en verder van de bedrijfswoning herbouwd.

Op het plangebied geldt een enkelbestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dienstverlening ten behoeve van de landbouw (algemeen)', en ook een huis met het enkelbestemming 'woning' (op broekzijde 1). Rondom het plangebied zijn er relatief veel percelen met de functie: 'Agrarisch', evenals de functie: 'Wonen'.

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bijgebouw wordt gesloopt en vervangen voor een nieuw nieuwbijgebouw dat past en voldoet aan de eisen van de burgerwoning. De bedrijfsfunctie van het perceel zal verdwijnen. Het nieuwe bijgebouw wordt op ongeveer dezelfde locatie gerealiseerd als het te slopen bijgebouw namelijk in het noordoosten. Aan de noordzijde van de westgevel van het huis wordt een aansluiting/ingang naar de straat gerealiseerd. Er zal ook een groter bedrijfsgebouw worden gesloopt, waarna een nieuwe loods

wordt teruggebouwd aan de achterkant van het perceel. Deze loods krijgt een oppervlakte van 900m².



Figuur 1: Luchtfoto plangebied



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen

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.

De Vinkenberg is een karakteristiek bebouwingslint in het buitengebied, welke vanuit de kern Moergestel over gaat in de weg 'Broekzijde'. Het plangebied is gelegen in het esdorpen-landschap. Deze locatie wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met veelal opgaande beplantingen in de vorm van laanbomen, hagen en houtsingels.

Met het inpassingsplan wordt er bijgedragen aan het kleinschalige karakter ter plaatse. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende landschapselementen. Door de kavel te omzomen met een haag ontstaat er een kleinschalig karakter. Het zicht over de Heuvelstraat blijft bovendien vrij, waardoor de relatie met de aangrenzende omgeving intact blijft. Door de aanwezige stallen te slopen komt het perceel meer vrij te liggen in de omgeving. Ook de afstand tot de burens wordt hiermee verbeterd. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- A. Aanplanten bomenrij;
- B. Aanplant struweelhaag;
- C. Aanplant hoge haag;
- D. Aanplant lage haag;
- E. Aanplant bomen;
- F. Aanplant zuilbomen;
- G. Sloop bijgebouwen/stallen;
- H. Verwijderen verharding.



Figuur 3: Inpassingsplan. Zie bijlage 1 voor schets op schaal

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten bomenrij

Om het zicht op de nieuwbouw te onderbreken worden er in combinatie met de aan te planten beukenhaag 6 bomen aangeplant. Deze bomen zorgen voor een rechte as vanaf de Heuvelstraat, waardoor het zicht naar het achterland extra wordt benadrukt. Bovendien wordt op deze manier de aanwezige bomenrij langs de Heuvelstraat optisch doorgetrokken over de zuidelijke perceelsgrens, waardoor er een duidelijke landschapsstructuur ontstaat. Daarnaast worden er aan de overzijde van de bestaande inrit eveneens 6 bomen aangeplant.

2.1.2 Aanplanten Struweelhaag

Aan de noordzijde van de nieuwe bebouwing wordt een struweelhaag aangebracht. Deze struweelhaag volgt de lijnen van de bestaande perceelgrens en sluit daarbij aan op de nieuwe bebouwing. De beplanting heeft samenstelling van inheemse soorten en een hoogte van 3 tot 4 meter.

2.1.3 Aanplanten hoge haag

Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt een hoge haag aangeplant van ca. 2 meter hoog. De haag zal bestaan uit beuken (*fagus sylvatica*). De haag breekt tevens het zicht op de nieuwe te bouwen loods. Daarnaast wordt door de aanplant van een haag bijgedragen aan een sterke groene omkadering van het erf, waardoor de ruimtes tussen het erf en de aangrenzende omgeving (open essen) worden versterkt.

2.1.4 Aanplanten lage haag op erfgrans

Aan de voorzijde van het perceel en langs de inrit wordt een haag aangeplant van ca. 1.20 meter hoog. Hiermee wordt het perceel omkaderd en blijft het open karakter van de naastgelegen gronden waarneembaar. Daarnaast zal de de bebouwing vanaf de Vinkenberg ook zichtbaar zijn, wat de

beeldkwaliteit ten goede komt.

2.1.5 Aanplanten (erf)bomen

Aan de Vinkenberg wordt een nieuwe inrit voorzien. Om de entree te versterken worden er aan de oostzijde erfbomen aangeplant. Deze bomen accentueren niet alleen de entree, ook wordt het zicht op de woning verfraaid. Doordat er onder de boomkroon door gekeken kan worden, zal het zicht op de woning behouden blijven. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede.

2.1.6 Aanplanten zuilbomen

Aan de oostzijde van de erfafscheiding worden vijf zuilbomen aangeplant. Deze bomen zorgen voor een versterkte afscheiding en deels voor een beperkter zicht op de nieuwe bebouwing.

2.1.7 Slopen bestaande stallen/bebouwing

Met oog op de toekomstige ontwikkelingen op het terrein worden de bestaande stallen gesloopt. De ruimte die hierbij vrij komt zal worden ingezet ter realisatie van een een nieuwe loods ten oosten van het woonperceel.

2.2 Kwaliteitsbijdrage

Het omvormen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming behoort tot een zogenaamde 'categorie 3 ontwikkeling' volgens de regionale werkafspraken Hart van brabant (2015). Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat er een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onder-

deel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. In de hiernaast weergegeven tabel is de kwaliteitsbijdrage zichtbaar.

Met de voorgenomen maatregelen kan er worden voldaan aan de benodigde kwaliteitsbijdrage van € 30.251,60,-

Kwaliteitsverbetering			
Huidige bestemmingen	oppervlakte	grondprijs	Totaal
Bedrijf	3978	€ 120,00	€ 477.360,00
Toekomstige bestemmingen	oppervlakte	grondprijs	Totaal
Wonen bouwvlak grondgebonden inclusief tuin tot 500 m2	1400	€ 350,00	€ 490.000,00
Tuin 500 - 1000 m2	500	€ 150,00	€ 75.000,00
Tuin vanaf 1000 m2	1810	€ 35,00	€ 63.350,00
Groen	268	€ 1,00	€ 268,00
			€ 628.618,00
Benodigde kwaliteitsinvestering			€ 30.251,60
Invulling tegenprestatie			
cf. Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant 2022			
Maatregelen aanleg	Omvang	Normering	Totaal
A bomenrij	12	€ 72,74	€ 872,88
B Struweelhaag (1 st. / m2)	131	€ 2,15	€ 281,65
C Hoge haag (8 st. / m2)	1248	€ 2,15	€ 2.683,20
D Lage haag (6st. / m2)	396	€ 2,15	€ 851,40
E Bomen	6	€ 72,74	€ 436,44
F Zuilbomen	5	€ 72,74	€ 363,70
G Sloop incl. asbest	953	€ 25,00	€ 23.825,00
H Verwijderen verharding	228	€ 5,00	€ 1.140,00
Totaal aanleg			€ 30.454,27
Maatregelen beheer	Omvang	Normering	Totaal
A bomenrij	12	€ 15,10	€ 181,20
B Struweelhaag	55	€ 1,08	€ 59,40
C/D hagen	218	€ 0,96	€ 209,28
E Bomen	6	€ 15,10	€ 90,60
F Zuilbomen	5	€ 15,10	€ 75,50
Totaal beheer per jaar			€ 615,98
Totaal beheer per 6 jaar			€ 3.695,88
Totale investering			€ 34.150,15
Compensatie			-€ 3.898,55

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

D Aanplant enkele haag: 6 stuks per meter met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.

C Aanplant dubbele haag: 8 stuks per meter in de omvang 80/100 cm met een eindhoogte van 200 cm

B Aanplant struweelhaag 1 stuk per vierkante meter
Hierbij worden 5 verschillende soorten gebruikt.

Aanplanten bomen

A Aanplant bomenrij: met een stamomtrek van 10-12 cm met een eindhoogte van 10-15 meter, plantafstand 6 meter hart op hart.

E Aanplant bomen: met een stamomtrek van 10-12 cm met een eindhoogte van >15 meter, plantafstand 6 meter hart op hart.

F Aanplant zuilbeuken: stamomtrek 10-12 met een eindhoogte van 5 meter. Plantafstand nader te bepalen.

Omvang bij aanplant		10-12	120/160	120/160	60-80	14-16	10-12
Code		A	B	C	D	E	F
Plantverband		6 meter hart op hart	1 p/m2	8 p/m1	6 p/m1	n.v.t.	n.v.t.
Omvang Element		12.st	131 m2/ 131	150 m1/ 1248st.	68 m1/396 st.	6 st.	5 st.
Corylus avellana	Hazelaar		x				
Fagus sylvatica	Gewone beuk	x	x	x	x		
Fagus sylvatica	Leibeuk	x					
Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	Rode beuk					x	
Fagus sylvatica 'Dawyck'	Zuilbeuk	x					x
Ilex aquifolium	Hulst			x	x		
Malus domestica	Appelboom	x	x				
Prunus avium	Kers	x					
Rosa canina	Hondsroos		x				
Sorbus aucuparia	Lijsterbes		x				
Tilia europaea 'Pallida'	Leilinde	x					

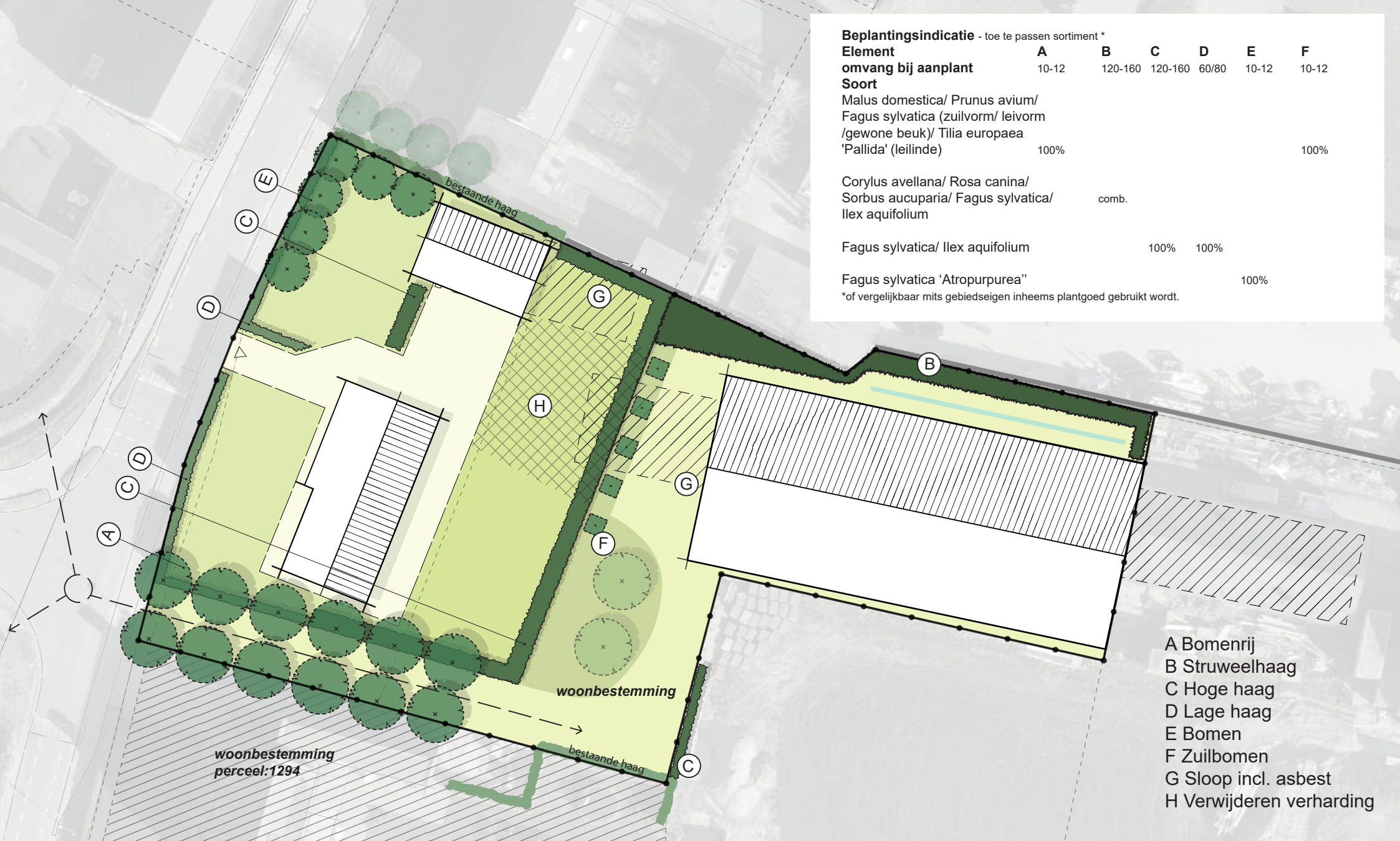
Bijlage 1

Inpassingsplan

Beplantingsindicatie - toe te passen sortiment *

Element	A	B	C	D	E	F
omvang bij aanplant	10-12	120-160	120-160	60/80	10-12	10-12
Soort						
Malus domestica/ Prunus avium/ Fagus sylvatica (zuilvorm/ leivorm /gewone beuk)/ Tilia europaea 'Pallida' (leilinde)	100%					100%
Corylus avellana/ Rosa canina/ Sorbus aucuparia/ Fagus sylvatica/ Ilex aquifolium		comb.				
Fagus sylvatica/ Ilex aquifolium			100%	100%		
Fagus sylvatica 'Atropurpurea'					100%	

*of vergelijkbaar mits gebiedseigen inheems plantgoed gebruikt wordt.



- A Bomenrij
- B Struweelhaag
- C Hoge haag
- D Lage haag
- E Bomen
- F Zuilbomen
- G Sloop incl. asbest
- H Verwijderen verharding

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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