

Landschappelijk inpassingsplan Moostscheiding 9 Someren

Ligging

Het plangebied bevindt zich op de locatie Moostscheiding 9 te Someren. De Moostscheiding is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren nabij de Zuid-Willemsvaart op de grens van de provincie Noord-Brabant en provincie Limburg. De kern van Someren (stedelijke voorzieningen) ligt op een afstand van circa 8 kilometer, de kern van Someren-Eind (dorpse voorzieningen) ligt op een afstand van circa 4 kilometer. De locatie is goed ontsloten, de N266 (Kanaaldijk Zuid) ligt op een rijdafstand van circa 450 meter en is goed bereikbaar.

Historie



Afbeelding 1. Ontwikkeling plangebied op basis van topografische kaarten uit 1900, 1950, 2000 en 2011

Al in 1925 is bebouwing zichtbaar op de locatie Moostscheiding 9. Destijds lag de locatie aan de rand van het ontginningsgebied van de Grootte Peel. De Turfstrooiselfabriek lag op circa 1,5 kilometer afstand.

Vanaf 1955 is goed zichtbaar dat de Groote Peel verder ontgonnen wordt, de eerste nieuwe landbouwpercelen in de omgeving van het plangebied worden zichtbaar.

In 1985 is te zien dat de omgeving van het plangebied volledig ontgonnen is. De nieuwe landbouwpercelen kenmerken zich door de regelmatige en blokvormige verkaveling. Ook is zichtbaar dat zich in de omgeving steeds meer bebouwing ontwikkeld. In de jaren daarna ontwikkelen agrarische bedrijven in de omgeving zich in hoog tempo.

Op de kaart in 2005 is zichtbaar dat er enkele grote bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen. Ook het voormalige agrarische bedrijf binnen het plangebied is op dat moment volledig aanwezig. In de jaren na 2005 zijn de eerste twee bedrijfsgebouwen reeds gesloopt.

Inmiddels kenmerkt de omgeving zich door de verscheidenheid in functies. Er is sprake van een mix van agrarisch grondgebonden, agrarisch intensief, bedrijvigheid en wonen. Het dichtstbijzijnde bedrijf, aan de Moostscheiding 5, ligt op een afstand van circa 115 meter. De dichtstbijzijnde burgerwoning, aan de Moostscheiding 4, ligt op een afstand van circa 130 meter.

Het plangebied is op dit moment bebouwd met de voormalige bedrijfswoning en twee voormalige bedrijfsgebouwen. Het betreft een werktuigenberging en een voormalig pluimveestal, beide met asbesthoudende daken. Beide gebouwen zijn oud en verkeren in slechte staat. Initiatiefnemer heeft het bedrijf in 2005 gekocht van de voormalig eigenaar. Deze voormalig eigenaar heeft medio 2003 de agrarische bedrijfsactiviteiten om gezondheidsredenen gestaakt. Initiatiefnemer heeft op deze locatie sindsdien geen bedrijfsmatige activiteiten meer geëxploiteerd. Na aankoop zijn daarom alvast 2 van de, destijds 4, aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt.

De voormalig pluimveestal is thans nog in gebruik voor opslag van enkele materialen en heeft een oppervlakte van circa 294 m². De werktuigenberging dient voornamelijk als opslag en berging/garage en heeft een oppervlakte van circa 95 m². Ook de woning, met een inhoud van circa 930 m³, is voor een groot gedeelte toe aan onderhoud. Denk daarbij aan moderniseren, vervanging deuren en kozijnen enzovoorts. Daarnaast is het voormalig stalgedeelte van de woning op dit moment buiten gebruik. Het betreft een flinke kostenpost om dit gedeelte bij de woning te kunnen betrekken om zo optimaal gebruik te kunnen maken van de ruimte.

Planologisch kader

De provincie en gemeente stellen bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. Hierbij moet een tegenprestatie geleverd worden van (minimaal) 20% van de waardevermeerdering. Dit kan in de vorm van sloop van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing en behoud en herstel van cultuurhistorische panden. Wanneer de ruimtelijke impact van de ontwikkeling niet groot is (een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling volgens de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Someren) hoeft geen berekening te worden opgesteld, maar volstaat sloop van de overtollige bebouwing en het aanplanten van gebiedseigen beplanting conform het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Someren.

Het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011' van de Gemeente Someren, vastgesteld op 29 juni 2011, zegt niet 'wat moet en zal' of 'wat kan en mag', maar geeft aan 'hoe het zou kunnen'. Conform de kaart gebiedsindeling is het plangebied gelegen binnen een 'Jonge Heideontginning' en aan het einde van een 'Lint'.

De kenmerken van de Jongere Heideontginningen zijn de regelmatige en rechte patronen binnen relatief grootschalige gebieden met verre zichten. De overgang naar de bosgebieden is in dit landschap door een vrij rechte bosgrens. Er zijn enkele zeer waardevolle open gebieden waar ook geen/weinig bebouwing aanwezig is. Structurerend in het landschap zijn de aanwezige bomenlanen van

(Amerikaanse) Eiken. Deze zouden nog versterkt kunnen worden. In het gebied zijn veel en grootschalige agrarische bedrijven aanwezig. Door de hier aanwezige open gebieden zijn de bedrijven op grotere afstand zichtbaar. Functieveranderingen van woningen is in dit gebied allen toegestaan binnen aangegeven linten. Aan dat aspect voldoet de locatie aan de Moostscheiding 9.

Voor het gebiedstype jonge heideontginningen worden in het beeldkwaliteitsplan de volgende richtlijnen gegeven ten aanzien van de inrichting en de inpassing van de kavel:

Kavelinrichting / oriëntatie:

- Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen.
- Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur dieper dan breed (breedte - lengte - verhouding van 1: 1,5).
- Erven hebben bij voorkeur één inrit (bij intensieve veehouderijen binnen het LOG zijn twee inritten beter voor een scheiding van woning en bedrijf), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning).
- Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf.
- Bedrijfsbebouwing is naar voorkeur in de lengte georiënteerd (haaks op de weg).

Beplanting:

- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur een landelijke uitstraling (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een dichte houtwal of bosstrook aan de achterkant van het bouwblok zorgt voor fraaie groene randen van de open gebieden.



Afbeelding 2. Uitsnede kaart gebiedsindeling uit beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011

- Boomsingels, houtwallen of stevige (niet gesneden) hagen aan de zijkant van het erf in combinatie met zaksloten / greppeltjes voor regenwateropvang geven het gebied ook vanaf de weg een groen en gestructureerd beeld.

Uitgangspunt voor de bebouwing binnen linten zijn de bestaande typologieën die kunnen worden toegepast binnen het lint met inpassingmogelijkheden zoals aangegeven in het streefbeeld:

- De individuele kavels zijn op de weg georiënteerd.
- De gezamenlijke erven hebben het karakter en opzet van een boerenerf.
- De bebouwing in het algemeen is gebaseerd op het langhuis. Langhuizen bestaan in vele maten en soorten, waaronder de kort- en langgevel boerderij. Kenmerk is een groot en lang zadeldak (gedragen door een houtconstructie), het gebint en relatief lage goothoogte.
- Het omringende landschap vormt de basis voor de erfinrichting. De relatie tussen de tuinen (voor- en achter), het erf en het omringende landschap is duurzaam, open en transparant.
- Duurzaam bouwen is een pré.

Verder worden richtlijnen gegeven ten aanzien van het erf, de gebouwen en de gebruikte materialen.

Het erf: openbaar en privé

- Eenvoudige (half)verharding met natuurlijke materialen.
- De sfeer en het beeld zijn informeel.
- Erfafscheidingen aan de voorkant lager dan aan de achterkant.
- Hagen en heggen passen beter in het buitengebied dan schuttingen, muren en hekken. Zorg voor streekeigen plantensoorten (zie ontwerprichtlijnen per landschappelijke eenheid).
- Parkeren wordt op eigen erf of collectief opgelost.

Het hoofdgebouw verbeeldt op eigentijdse wijze een langhuis:

- De bebouwing heeft een eenvoudige langwerpige bouwvorm.
- De bebouwing heeft visueel meer kap dan gevel en de goot is laag.
- Het kap is als zadeldak uitgevoerd en kan onder voorwaarden wolfseinden hebben.
- Zorg voor verschillen in voor- en achterkant van de bebouwing, de woningvoordeur bevindt zich aan de straatzijde. De voorgevel (gevel georiënteerd naar de openbare ruimte) is duidelijk herkenbaar en onderscheidt zich van de zijgevels in indeling.
- De kopgevel heeft een symmetrische indeling en de zijgevel is asymmetrisch opgebouwd.
- De horizontale gevelopbouw wordt benadrukt door de onderzijde (plint of trasraam) en de bovenzijde (goot of kroonlijst). Het toepassen van traditionele luiken houdt de gevelindeling in balans.
- Significante overstekken passen niet in de karakteristiek van de omgeving.
- Dakkapellen zijn mogelijk, mits voorzien van een dwarskap en gebaseerd op de gevelindeling.

Materiaal en kleur

- Hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: baksteen, donker (bijvoorbeeld zwart geteerd) hout, ongeglazuurde dakpannen, riet en eigentijdse bouwmaterialen.
- Toepassen van aardetinten en gedekte kleuren in de gevel.
- Dakpannen zijn donker en ongeglazuurd.
- Gebruik weinig verschillende en op elkaar afgestemde kleuren.

Huidig ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt anno 2020 gekenmerkt door de bebouwing en beplanting op de naastgelegen erven, de wegbeplanting aan de Moostscheiding en het ten oosten gelegen open landschap van cultuurgronden. Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Jan Smitslaan, de Kanaaldijk, de Houbenbaan en natuurlijk de Moostscheiding. In de beoogde situatie worden de twee aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt en door middel van de sloopbonusregeling ingezet om in de nieuwe situatie maximaal 290 m² bijgebouw bij de woning te kunnen realiseren. Daarnaast beoogd initiatiefnemer om de huidige woning ook te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe karakteristieke langgevelboerderij terug te bouwen. Deze nieuw beoogde langgevelboerderij vormt de basis van dit landschappelijke inpassingsplan.

Een en ander is schematisch weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Schematische weergave zichtlijnen vanaf de Jan Smitslaan, Kanaaldijk en Houbenbaan.

Landschappelijke inpassing

Uit de voorgaande informatie blijkt dat de landschappelijke context het best te kenschetsen is als een jonge heideontginning gelegen aan het einde van een lint. Het plangebied is gerangschikt in een zone voor het ontwikkelen van boselementen en boomsingels en kan worden waargenomen vanaf de Jan Smitslaan, Kanaaldijk, Houbenbaan en Moostscheiding. Op basis van deze informatie is navolgend inpassingsplan uitgewerkt.

Landschappelijke inpassing Moostscheiding 9 te Someren



Legenda:

- Plangrens
- Bestemmingsgrens 'Wonen'

Bestaande beplanting:

- 1** Solitaire boom / Bomenrij
Eik, Hollandse Linde, Esdoorn, Es. Elk 3 stuks, 12 in totaal.

Nieuwe beplanting:

- 2** Houtsingel
Haagbeuk, Hazelaar, Rode Kornoelje, Veldesdoorn, Vuilboom. Elk 48 stuks, 240 in totaal. Lengte 60 meter en breedte 6 meter. Plantafstand in de rij 1,5 meter.
- 3** Boomvormers houtsingel
Hollandse Linde, Esdoorn, Es. Elk 2 stuks, 6 stuks in totaal. Lengte 60 meter. onderlinge afstand circa 10 meter.
- 4** Ongeschoren haag
Gelderse Roos (27x), Krenteboompje (27x), Lijsterbes (26x), 80 stuks in totaal. Lengte 40 meter, breedte 3 meter. Plantafstand in de rij 1,5 meter.
- 5** Knip- en scheerhaag
Beuk, lengte 55 meter, hoogte 1,2 meter en breedte 80 centimeter, 7 stuks per strekkende meter, 385 in totaal.
- 6** Cultuurgrond
- 7** Tuin; vrij in te richten met gebruik van fruitbomen zoals zoete kers, noot en wilde appel en eventueel een bloemenmengsel

Zie tabel 'Soortenoverzicht' voor verdere details.

Soortenoverzicht						
Vak	Beheergroep	Afmeting	Plantverband	Soort	Plantmaat/kwaliteit	Hoeveelheid/stuks
1	Solitaire boom / bomenrij	Lengte: 60 meter Breedte: n.v.t.	Enkele rij, onderlinge afstand circa 5 meter	Eik (<i>Quercus robur</i>) Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>) Esdoorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Es (<i>Fraxinus excelsior</i>)	n.v.t. (bestaand)	3 stuks van elke soort, 12 stuks in totaal.
2	Houtsingel	Lengte: 60 meter Breedte: 6 meter	Driehoekverband met 4 rijen. Onderlinge afstand 1,5 meter in de rij en 1,5 meter tussen de rijen. Gelijke menging	Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) Hazelaar (<i>Corylus Avellana</i>) Rode Kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>) Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	60-80 cm Wortelgoed Minimaal 3-5 takken	48 stuks van elke soort, 240 stuks in totaal.
3	Boomvormers houtsingel	Lengte: 60 meter	Enkele rij, onderlinge afstand circa 10 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>) Esdoorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Es (<i>Fraxinus excelsior</i>)	16-18 cm Met draadkluit	2 stuks van elke soort, 6 stuks in totaal.
4	Ongeschoren haag	Lengte: 40 meter Breedte: 3 meter	Driehoekverband met dubbele rij. Onderlinge afstand 1,5 meter in de rij en 1,5 meter tussen de rijen. Mengen in groepen van 5- 7 stuks	Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) Krenteboompje (<i>Amelanchier lamarckii</i>) Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>)	60-80 cm Wortelgoed Minimaal 3-5 takken	27 x Gelderse roos, 27 x Krenteboompje en 26 x Lijsterbes, 80 stuks in totaal.
5	Knip- en scheerhaag	Lengte: 55 meter Breedte: 80 cm. Hoogte: 1,2 meter	Dubbele rij, 7 stuks per streckende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 cm Wortelgoed Minimaal 1-2 jaar oud	385 stuks
6	Cultuurgrond	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
7	Tuin (vrije inrichting)	In later stadium te bepalen / vrij in te richten	In later stadium te bepalen / vrij in te richten	Mogelijke fruitbomen: Zoete kers (<i>Prunus avium</i>) Noot (<i>Juglans regia</i>) Wilde appel (<i>Malus sylvestris</i>) Samenstelling van eventueel bloemenmengsel later te bepalen	In later stadium te bepalen / vrij in te richten	In later stadium te bepalen / vrij in te richten

Richtlijnen beheer

De nieuw aan te planten bomen mogen, als ze voldoende uitgegroeid zijn, worden opgekroond tot een hoogte van 5-6 meter, gelijk aan de al bestaande bomenrij. Door middel van een visuele beoordeling jaarlijks bekijken of onderhoudsnoei noodzakelijk is in zowel de bestaande als de nieuw aan te planten bomenrij. Regelmatig zuigers, schurende takken en/of dode takken verwijderen.

De ongeschoren haag mag vrijuit groeien tot een brede, volwaardige en dichte haag. Van belang is om in ieder geval de eerste drie jaar de struikgewassen vrij te houden van onkruid. Na drie jaar zal de aanplant een dusdanig gesloten karakter krijgen dat onkruid nagenoeg niet meer de kans krijgt en kan men waar nodig snoeien. Dit snoeiwerk bestaat voornamelijk uit het verwijderen van takken die problemen geven zoals schurende takken, overhangende takken en/of dode takken.

De knip- en scheerhaag dient minimaal eenmaal per jaar geknipt/geschoren te worden.

De houtwal dient als een hakhoutelement beheerd te worden. Bij hakhoutbeheer wordt de begroeiing in een cyclus van 8 tot 10 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken op circa 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Afzetten dient kleinschalig te gebeuren waarbij niet alles tegelijk een onderhoudsbeurt krijgt. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar een gedeelte van de houtwal te worden afgezet. Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen.

Verder dienen de bomen en struiken de eerste twee jaar regelmatig voorzien te worden van water zodat deze goed kunnen aanslaan. Na deze twee jaar worden de planten voldoende sterk geacht om zelf in de waterbehoefte te kunnen voorzien. Eventuele uitvallers zullen worden verwijderd en vervangen door nieuwe planten.

08 september 2020

Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V