

projectnaam
**Landschappelijke inpassing E
2A, Heeswijk - Dinther**

datum
28 november 2023

projectnummer
P05562

opdrachtgever
JW

BRO
projectleider
TAu

projectteam
IBI

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Momenteel is op de locatie Brouwersstraat 2a te Heeswijk- Dinther een veehouderij inclusief bedrijfswoning aanwezig. Dit deel van het dorp Heeswijk-Dinther is echter aan het transformeren en in het kader van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) zijn meerdere agrarische bedrijven in de omgeving reeds omgezet ten behoeve van andere functies. De eigenaar van het perceel Brouwersstraat 2a is in het kader van deze regeling en de transformatie van het bebouwingslint Brouwersstraat voornemens eigen perceel te herontwikkelen ten behoeve van (senioren)woningen en zorgwoningen voor dementerende ouderen. De bedrijfswoning zal hierdoor ook niet meer als bedrijfswoning fungeren en om worden gezet tot burgerwoning.

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft op 21 maart 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Brouwersstraat 2a.

Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

Aan de zuidoostzijde van de kern Heeswijk-Dinther is het dorpse bebouwingslint de Brouwersstraat aanwezig. De Brouwersstraat vormt de afronding van de kern richting het buitengebied en vormt van origine een gemengd bebouwingslint. Naast woningen is er agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Onderdeel van dit bebouwingslint is de intensieve veehouderij Brouwersstraat 2a. De locatie Brouwersstraat 2a bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 3317, 5309, 5310, 6513, 4796 en 2746 (deels). Het plangebied beslaat een totale oppervlakte van circa 1,3 hectare.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied, bron: PDOK

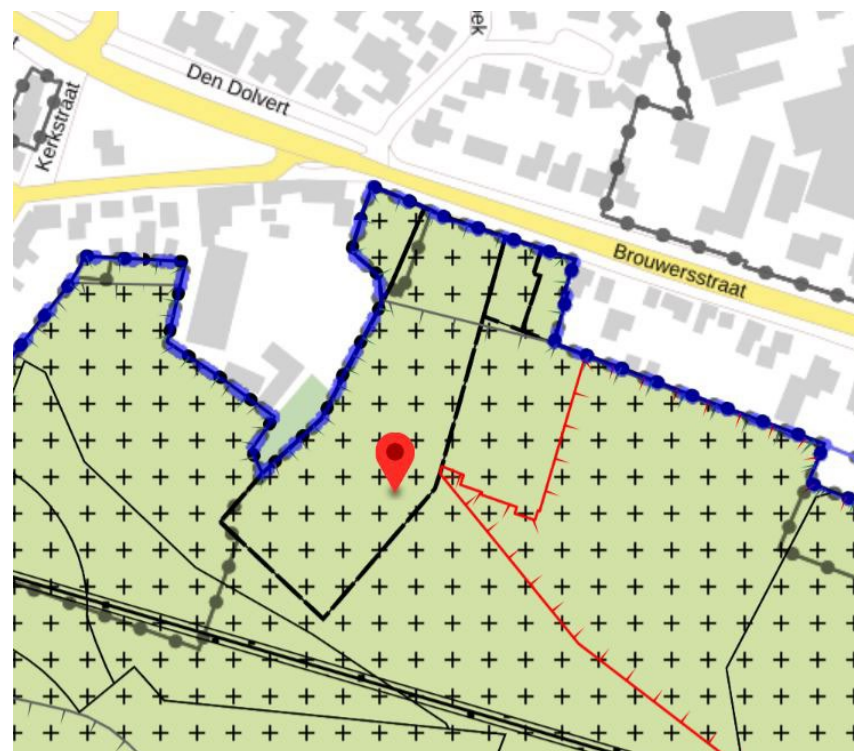
Planvoornemen

Initiatienemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie te transformeren ten behoeve van (senioren)woningen en zorgappartementen voor dementerende ouderen. In totaal worden 11 (senioren)woningen gerealiseerd en 22 zorgappartementen. Deze woningen worden gesitueerd op het achterperceel van de bestaande woning aan de Brouwersstraat 2a. De (senioren)woningen en zorgwoningen zullen in een hofje worden gerealiseerd, waarbij de gebouwen richting het hof staan georiënteerd. De (senioren)woningen bestaan uit twee- en driekappers en zullen over één bouwlaag met kap beschikken. Het zorgcomplex zal over maximaal 1,5 bouwlaag met kap beschikken. Dit zorgcomplex ligt als kop achter in het hof.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 8 oktober 2014. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 1'. Over het gehele perceel is een bouwvlak opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen en geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en deels de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'.

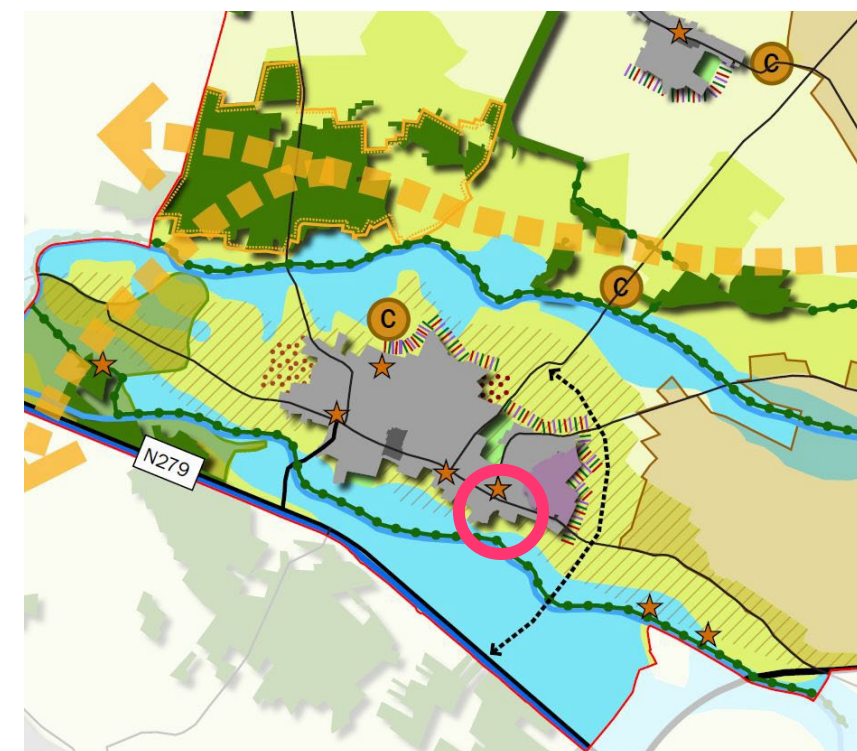
Op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is wonen niet toegestaan (in zoverre er geen aanduiding over de gronden is gelegen waaruit blijkt dat dit wel is toegestaan). Het bestemmingsplan dient dan ook te worden herzien om voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Zie figuur 2 voor het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan, bron: Ruimtelijke plannen

Structuurvisie Bernheze 2010

Binnen de structuurvisie Bernheze wordt er gesproken over een ruimtelijk casco. Het ruimtelijk casco is weergegeven op een kaart met een toelichting. In figuur 3 is een uitsnede van het kaartbeeld gemaakt. Het plangebied behoort tot het 'halfopen landschap'. In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd.



Figuur 3: Ruimtelijk casco, bron: structuurvisie Bernheze 2010

Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

Door met het inpassingsplan aan te sluiten op de identiteit van het voorkomende landschap, kan de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze worden ingepast. Hiermee wordt tevens de groene zoom langs het bebouwingslint versterkt, waardoor er een verbeterde afronding ontstaat. Dit wordt gedaan door de planlocatie te transformeren naar een erf/hof, waaraan senioren woningen worden gepositioneerd.

Kenschets landschap

De projectlocatie behoort tot het coulisselandschap. Het is een halfopen landschap dat wordt gekenmerkt door kleine onregelmatige percelen die worden afgeschermd door heggen, houtwallen en of muurtjes.

Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgonnen voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen. Echter zijn er nog locaties binnen de gemeente aanwezig waar dit principe bewaard is gebleven.

Ten zuiden van Heeswijk-Dinther, komen authentieke (agrarische) elementen (akkers, reliëf, verkavelings-, begroeiings- en wegenpatronen) voor die op zichzelf en in hun onderlinge samenhang een bijzonder betekenis hebben. Zie in de komende figuren, op de volgende pagina, enkele historische kaarten die de ontwikkeling van het landschap duiden.

Landschapskenmerken

- Op de hoger gelegen gronden de bouwlanden met aangrenzend op de lageregelegen vlakken gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Veelal houtwallen rondom percelen, soms bomenrijen langs boerderijen en wegen;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Doel

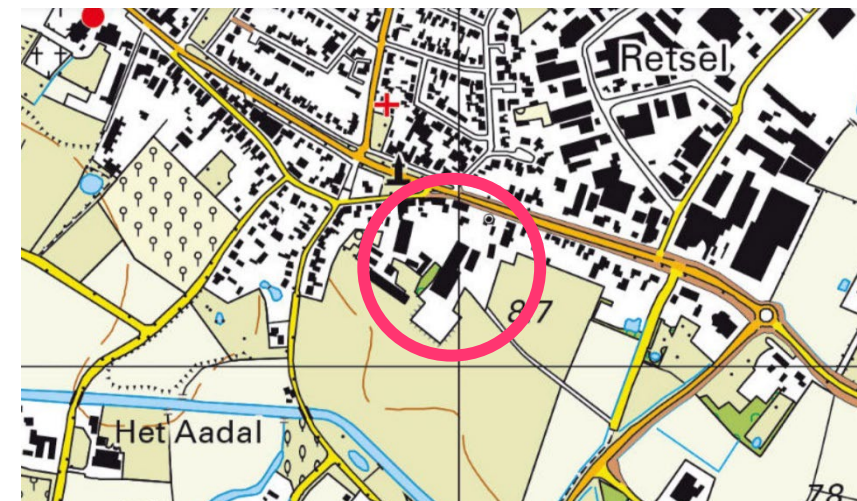
Binnen dit landschap gaat de aandacht uit naar het verstrekken van de kleinschaligheid door de aanplant van houtwallen. De houtwallen worden hierbij ingezet als raamwerk, hierbinnen is veel mogelijk als het past binnen de maat en schaal van het gebied. Doorkijkjes vanaf de openbare weg op de open kampen blijven behouden en worden waar nodig versterkt. Bovendien blijven de oude gras- en hooilanden intact als grazige vlaktes.



Figuur 4: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 5: Historische kaart 1980, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

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 bebouwing is ingepast in het landschap, waarbij met name wordt gezocht naar een goede overgang van de bebouwing naar het achtergelegen Aa-dal. Deze overgang wordt onder andere bewerkstelligd door een hogere bebouwingsdichtheid aan de westzijde tegen het buurperceel aan, en een lagere dichtheid aan de oostzijde bij de tweekappers om doorzichten (circa 11 meter breed) op het achterliggende landschap te realiseren. Daarbij draait het zorgcomplex-gebouw zich open richting het landschap waardoor er ook hier een doorzicht ontstaat. Het hofje zelf dient ook als volwaardige groenruimte. Het hof is namelijk circa 26 meter breed (gevel tot gevel). Tot slot zijn de woonpercelen en parkeerhavens omkaderd door lage hagen.

Concreet zijn de volgende inrichtingsmaatregelen voorgesteld:

1. Aanleg knip- en scheerhagen;
2. Behoud bestaande hagen;
3. Aanplanten leibomen;
4. Aanplanten solitaire bomen;
5. Aanleg wadi. i.c.m. bloem- en kruidenrijk grasland;
6. Aanleg houtsingel.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing

Inrichtingsmaatregelen

Aanleg knip- en scheerhagen

Ter inpassing van de nieuwe woningen worden er knip- en scheerhagen aangeplant. Door de aanplant van knip- en scheerhagen wordt de erfafscheiding bepaald. Door het toepassen van een haag ontstaat er een eenduidig beeld. De hagen aan de voorzijde langs het erf hebben maximaal een hoogte van ca. 1.20 meter. Door deze hagen laag te houden blijft de beeldkwaliteit hoog en is de voorgevel van de woning nog altijd zichtbaar, ook vanuit de Brouwersstraat.

De hagen achter de achtergevelrooilijn mogen oplopen tot een hoogte van maximaal 2.00 meter. Hiermee blijft de privacy van de bewoners gewaarborgd.

Soorten: Fagus sylvatica (Beuk), Acer campestre (Veldesdoorn)

Behoud bestaande hagen

De bestaande bedrijfswoning, welke zal worden omgezet naar een burgerwoning, is in de huidige situatie ingekaderd door een lage haag. Met oog op de ontwikkeling, dienen zoveel mogelijk groene structuren gewaarborgd te blijven.

Aanplanten leibomen

Ter versterking van de entree van het erf worden er langs de insteek leibomen aangeplant. Deze leibomen bieden tevens een uitstekende schuil- en nestelplaats voor kleine vogelsoorten.

Soorten: Tilia europaea 'Pallida' (Leilinde)

Aanplanten solitaire bomen

Op het terrein worden verschillende solitaire bomen toegepast. Deze bomen definiëren het terrein en zorgt bij warme dagen voor beschutting en verkoeling. Daarnaast vormen bomen een goede broed- en nestelplek

voor vogels. Door verschillende soorten toe te passen kan de biodiversiteit ter plaatse worden versterkt.

Soorten bij wadi: Alnus glutinosa (Els), Salix alba (Schietwilg), Fraxinus excelsior (Es), Quercus robur (zomereik).

Soorten nabij burgerwoning en zorgcomplex: Tilia cordata (Winterlinde), Juglans regia (Noot), Quercus robur (Zomereik), Fagus sylvatica 'atropunicea' (Rode beuk).

Aanleg wadi. i.c.m. bloem- en kruidenrijk grasland

Ten midden het erf staat het groene karakter voorop. Daarom wordt er in deze zone ingezet op het bufferen van water door middel van de aanleg van natte laagtes/ wadi's. Hiermee wordt er een nieuw milieu gecreëerd. Dit zorgt voor nieuwe vegetatietypen en een versterking van de biodiversiteit ter plaatse. Op deze manier ontstaat er een ecologische impuls. Ook worden er verschillende boomgroepen aangeplant die de gevels vergroenen en een direct zicht op de woningen beperkt. De onderste plint van de woning blijft daarentegen wel zichtbaar door de toevoeging van een lage haag.

Aanleg houtsingel

Op de achterperceelsgrens wordt een houtsingel aangeplant van ca. 6 meter breed. Deze houtsingel ontleent het zicht op de bebouwing vanuit de Aa. In de omgeving en aangrenzende kavels komen eveneens robuuste groenstructuren voor, hiermee wordt er aangesloten op het bestaande lint. Daarnaast biedt de houtsingel een goede schuil- en nestgelegenheden voor verschillende soorten vogels en kleine zoogdieren.

Soorten struiken: Alnus glutinosa, Viburnum opulus, Sorbes aucuparia, Sambucus nigra, Coryles avellana en Rhamnus frangula

Bomen: Fraxinus excelsior, Quercus robur, Populus nigra, Salix alba

Parkeren

Het woonhof wordt vanaf de Brouwersstraat ontsloten door een insteek, welke verbonden is met het erf/hof. Vanaf deze straat is direct zicht op het hof. De ontsluiting begint bij de entree als dubbelrichtingsweg en bij het hof begint de eenrichtingsweg.

Het parkeren wordt voorzien in een parkeerplaats aan de westzijde van het hof (24pp), welke uit het zicht zijn gepositioneerd. Op eigen terrein (inritten) is eveneens ruimte om te parkeren (10pp), en op grasstenen in het hof langs de eenrichtingsweg (2pp).

Op het gebied van water wordt geen overlast verwacht. De wadi Ten midden het hof, zal naar verwachting voldoende capaciteit hebben, dit zal in de watertoets verder uit moeten worden gewerkt.

Kwaliteitsverbetering

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat 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 onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Voorts zal 1% van de uitgifteprijs worden ingezet voor kwaliteitsverbetering en zal worden gebouwd in streekgebonden architectuur. Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden. Voor de beoogde ontwikkeling komt 1% van de uitgifteprijs overeen met een compensatiebedrag van € 17.365,-.

Bestemming wonen	3056
Bestemming maatschappelijk	1030
Totaal uitgeefbaar kaveloppervlak	4086
Opbrengst (€425,-/ m2)	€ 1.736.550,00
1% van de uitgifteprijs	€ 17.365,00



Figuur 8: Beoogde bestemmingen



Bestaande bedrijfswoning +
bijgebouw omzetten naar burgerwoning

Aanplant leibomen ter begeleiding
van de ontsluitingsas

Aanplant knip- en scheerhagen langs de kavels
(vanaf voorgevelrooilijn mag deze oplopen naar
max. 2 meter hoog op de achter perceelsgrens

Sloop bestaande
panden

Aanplant solitaire landschapsbomen