

**Advies : Landschappelijke inpassing
Koffiestraat ong. Bernheze**

Datum : 23 oktober 2017 (aangepast 21 februari)
Opdrachtgever : Familie Wijnen
Ter attentie van : W. Wijnen
Projectnummer : 211x08894

Opgesteld door : R. van Och
i.a.a. :

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding en initiatief

Ter plaatse van de locatie ten zuiden van Koffiestraat 15 wordt momenteel een elektronica bedrijf gerund. Op de locatie zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig welke gebruikt worden voor de reparatie, opslag en verkoop van elektronica-apparatuur en aankleding voor horecabedrijven. Op dit perceel is geen bedrijfswoning aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing gefaseerd te slopen en hiervoor één loods terug te bouwen met een totale oppervlakte van 800 m². Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens een bedrijfswoning op dit perceel te realiseren met de bouwtitel van de bedrijfswoning op het naastgelegen perceel.



Huidig aanzicht plangebied.

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Heeswijk Dinther in de gemeente Bernheze. Het ligt aan de Koffiestraat op ongeveer 500 meter afstand van de rand van de kern. Even ten noorden van het plangebied kruist de Koffiestraat de beek de Leijgraaf. Het landschap in de omgeving van het plangebied is een half-gesloten landschap met een afwisseling van akkers en weiden. De belangrijkste landschapselementen zijn bomenlanen en –rijen, houtsingels en kleine bosjes.

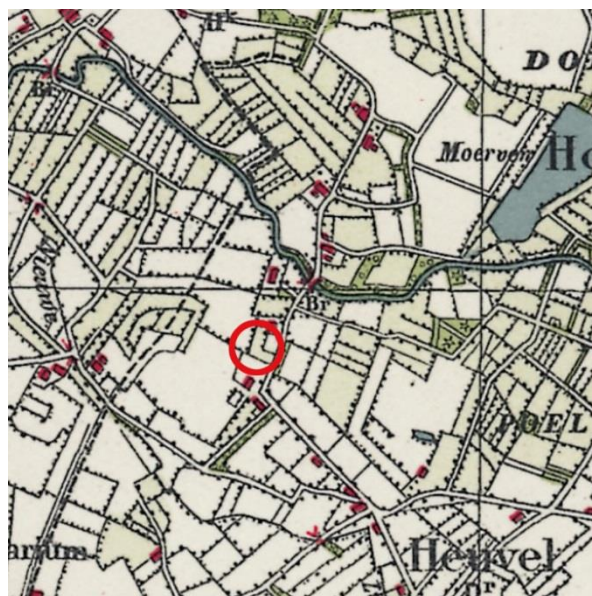


Ligging plangebied

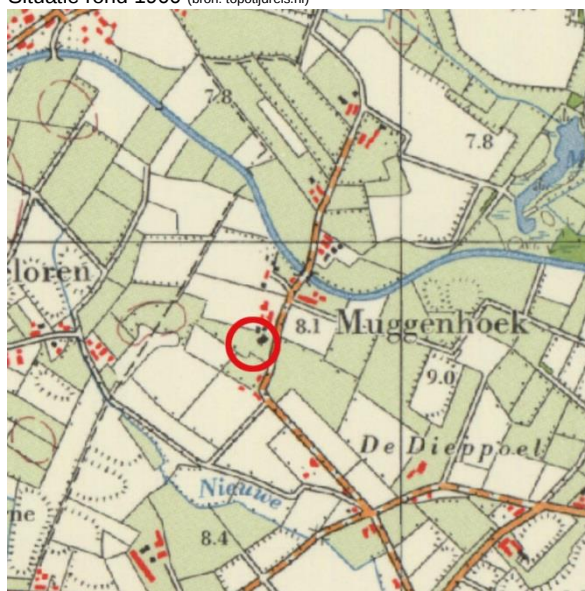
In het verleden was het landschap in de omgeving van het plangebied qua structuur kleinschaliger, zoals te zien is op de uitsneden van de historische kaarten. In het begin van de twintigste eeuw onderscheidde het beekdal zich nog door een ander type landgebruik met meer weiden. In de loop van de vorige eeuw is dat onderscheid vervaagd. Tevens is te zien dat de kern Heeswijk Dinther gegroeid is en er meer bosjes in het gebied zijn aangeplant. Het plangebied ligt in een enkeerdgrond (EZ21), deze bodem is ontstaan onder invloed van de jarenlange bemesting van de landbouw. Het is dan ook een relatief vruchtbare grond. Met grondwatertrap V/VI kent het gebied een gemiddelde tot relatief lage grondwaterstand.



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



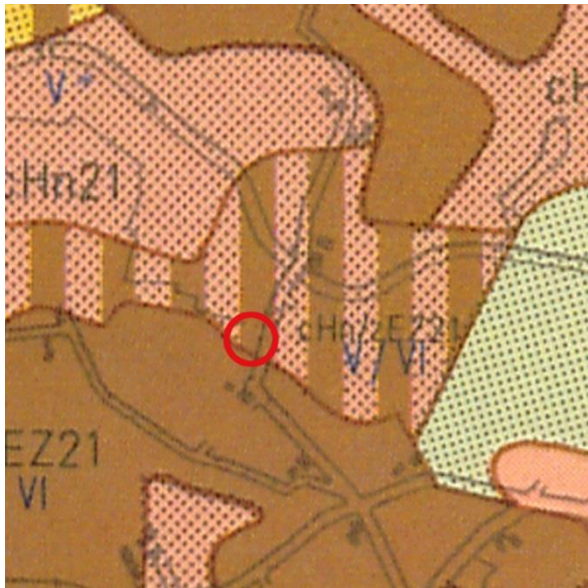
Situatie rond 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1975 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Het plangebied omvat momenteel twee bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn vanaf de Koffiestraat niet prominent zichtbaar omdat deze wat verder van de weg verwijderd zijn. Daarnaast is aan de zijde van de Koffiestraat een rij met grote dennen aanwezig die het zicht op de bestaande bedrijfsgebouwen verzacht. De overgang van privé naar openbaar wordt gemarkeerd met een lage beukenheg zoals die ook op het naastgelegen perceel aanwezig is. Aan de voorzijde van het perceel zijn tevens enkele loofbomen aanwezig. Het perceel bestaat verder uit een deels gras en deels bestrating.



Overzicht plangebied met aan de rechterzijde een rij Dennen vóór de bestaande bebouwing.



Zicht vanaf de achterzijde van het plangebied met aan de linkerzijde de twee bestaande gebouwen.



Inrit aan noordzijde van het plangebied met links de bestaande bebouwing en rechts de houtopstanden op het naastgelegen perceel.



Achteraanzicht van het plangebied.



Schets van huidige situatie

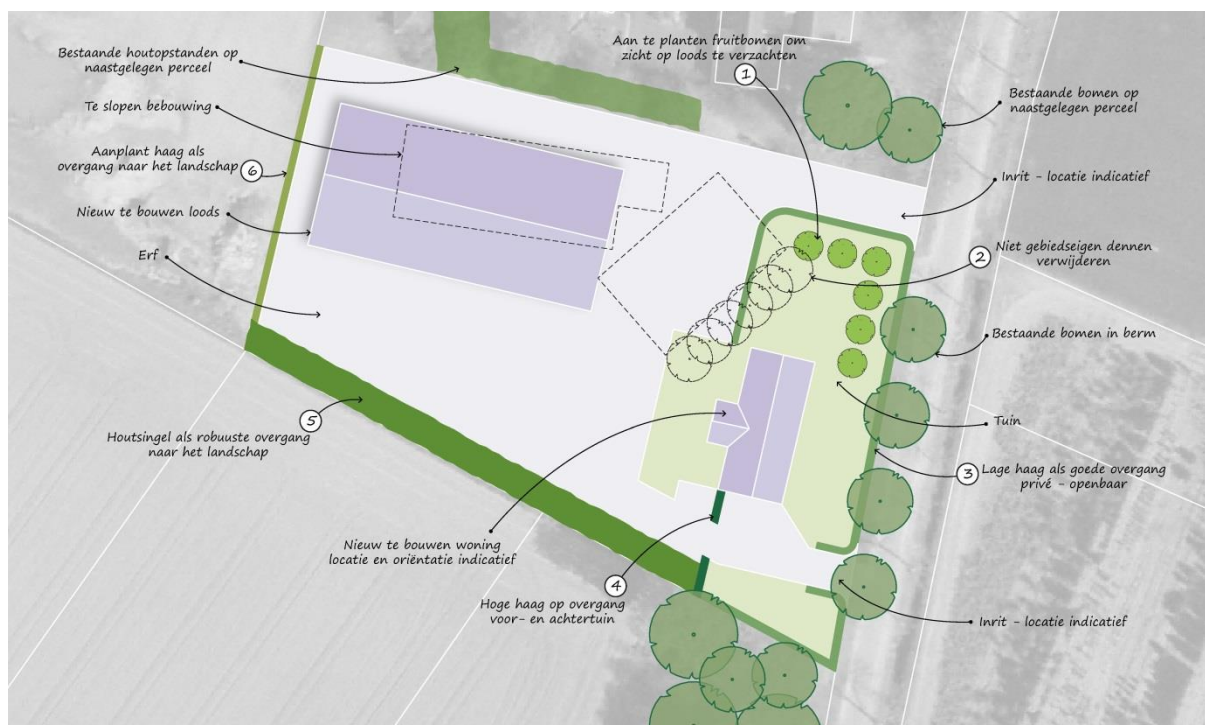
Advies

De inpassing en vormgeving van het perceel ten zuiden van Koffiestraat 15 richt zich op de overgang van het perceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant fruitbomen
2. Niet gebiedseigen dennen verwijderen
3. Aanplant lage haag

4. Aanplant hoge haag
5. Aanplant houtsingel
6. Aanplant haag



Schets van landschappelijke inpassing (schets op schaal in bijlage)

Argumentatie

1. Aanplant fruitbomen

De nieuw te bouwen woning en de loods worden anders op het perceel gepositioneerd dan de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden en de loods zal verder achter op het perceel gepositioneerd worden. Om gezien vanaf de Koffiestraat het zicht op het woonhuis en de loods te verzachten zullen zes fruitbomen aangeplant worden aan de zijgevel van de woning.

2. Niet gebiedseigen dennen verwijderen

Naast het bestaande bijgebouw staat een rij dennen. Dit is geen gebiedseigen soort in deze regio, daarom wordt voorgesteld deze te verwijderen en in te zetten op andere landschapselementen met gebiedseigen soorten. Op deze manier sluiten de landschapselementen binnen het plangebied aan bij het landschap in de omgeving.

3. Aanplant lage haag

De naastgelegen percelen hebben een lage haag aangeplant aan de voorzijde van het perceel. Dit geeft een groen en eenduidig beeld, daarnaast wordt hiermee gezorgd voor een goede overgang van privé naar openbaar. Voorgesteld wordt ook bij het plangebied een lage haag aan te planten. Deels is deze haag reeds aanwezig. Door de haag te snoeien op een hoogte van circa 1,20 meter behoudt het plangebied zijn ruimtelijke uitstraling.

4. Aanplant hoge haag

Aan de zijgevel van de woning zal een hoge haag aangeplant worden op de overgang van de voortuin naar de achtertuin. Deze haag zal op een hoogte van circa 2,20 meter gesnoeid worden. Hiermee wordt de privacy in de achtertuin gewaarborgd en krijgt de voortuin een groene uitstraling.

5. Aanplant houtsingel

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de overgang van het erf naar het landschap gemaakt. Hier wordt daarom een robuuster landschapselement voorgesteld in de vorm van een houtsingel. Dit landschapselement heeft een natuurlijke uitstraling en neemt de bebouwing binnen het plangebied voor een belangrijk deel uit het zicht. Daarnaast heeft de houtsingel ook een ecologische meerwaarde.

6. Aanplant haag

Aan de oostzijde van het plangebied wordt ook de overgang gemaakt naar het landschap. Hier is de ruimte om maatregelen te nemen echter beperkt. Daarom wordt gekozen voor de aanplant van een haag zodat het perceel ook aan deze zijde een groene uitstraling krijgt en de loods deels aan het zicht onttrokken wordt. Na aanplant van deze haag blijft het voor vrachtwagens mogelijk te manoeuvreren op het erf.

Sortiment

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 onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. (Sier)fruitbomen	6 stuks	Hoogstam (sier)fruitbomen. Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 4m.	Zoals op tekening aangegeven, onderlinge afstand 5 m.
3. Lage haag	120 m ¹	Gewone beuk Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.
4. Hoge haag	10 m ¹	Gewone beuk Plantmaat aanplant: 125-150, Eindhoogte: 2,20 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.
5. Houtsingel	208 m ²	Lijsterbes, Gele Kornoelje, Kardinaalsmuts, Vlier, Liguster, Veldesdoorn Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 2,5m.	Plantverband: driehoeksverband 1 st. per m ²
6. Hoge haag	38 m ¹	Gewone beuk Plantmaat aanplant: 125-150, Eindhoogte: 2,20 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.

Beheer en onderhoud:

- De haag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt word des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De (sier)fruitbomen worden éénmaal per twee jaar gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden worden verricht tussen 1 augustus en 15 maart.
- De houtsingel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtsingel gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.

**Advies : Inrichtingsschets
Koffiestraat 15 - Bernheze**

Datum : 31 augustus
Opdrachtgever : Koflexwerk
Ter attentie van : G. de Kock
Projectnummer : 211x08894

Opgesteld door : R. van Och
i.a.a. :

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Koffiestraat 15 te Heeswijk-Dinther' heeft van 21 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn verschillende zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen is de vraag of een inrichtingsschets van de buitenruimte bij de voorgenomen ontwikkeling verstrekt kan worden. Voorliggend advies is een toelichting op de tevens opgestelde inrichtingsschets.

Aanleiding en initiatief

De locatie Koffiestraat 15 is door de initiatiefnemer recentelijk aangekocht. In de huidige situatie is een persoonsgebonden beschikking aanwezig om huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Door de verkoop van de locatie vervalt deze persoonsgebonden beschikking en zou de mogelijkheid voor het huisvesten van arbeidsmigranten komen te vervallen. Aangezien de horeca- en recreatieve activiteiten een minder goed economisch perspectief bieden en er een behoefte is aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio is het logisch om deze locatie in te kunnen zetten voor die behoefte. Tenslotte is hier nu sprake van een hotelfunctie, waardoor de bestaande bebouwing en voorzieningen zich uitstekend lenen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar principemedewerking het aantal te huisvesten arbeidsmigranten gemaximeerd op 64.

Op deze locatie wordt de mogelijkheid voor permanente huisvesting van arbeidsmigranten geboden, als aanvulling op de bestemming horeca en recreatie. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en, wanneer nodig, verbouwd. In de huidige situatie is sprake van een strijdigheid ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De oppervlakte dient dan ook terug gebracht te worden tot 2.100 m² conform het vigerende bestemmingsplan. Het aantal arbeidsmigranten wordt gemaximeerd op een totaal aantal van 35, zodat dit in overeenstemming is met het de mogelijkheden van huisvesting in de huidige situatie en de omgeving niet onnodig wordt belast

De bestaande bedrijfswoning aan Koffiestraat 15 wordt opgeheven en gaat functioneel onderdeel vormen van de bedrijfsbebouwing. Het woongebouw is immers geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en zal daarom verbouwd worden tot verblijfsruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Niet het hele horeca/recreatie perceel wordt ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De ruimte die hiervoor wordt ingezet wordt teruggebracht tot nabij de bebouwing (percelen E1544, E2901). Het

bouwvlak op het perceel E 2837 wordt als gevolg van deze ontwikkeling verwijderd en de functie van het perceel wordt gewijzigd naar agrarisch grondgebruik.

De voorgestane ontwikkeling wordt aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Niet alleen in bebouwing (bijvoorbeeld vervanging van de bedrijfsbebouwing van Koffiestraat ongenummerd), maar ook in landschappelijk opzicht. Ter plaatse van Koffiestraat 15 wordt de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht naar het, volgens het bestemmingsplan, toegestane oppervlakte. Daarnaast komt een groot deel van het bouwvlak op deze locatie te vervallen, waardoor de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast worden verschillende maatregelen genomen om de ontwikkeling op een passende wijze in de omgeving in te passen.



Huidig aanzicht plangebied.

Huidig plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Heeswijk Dinther in de gemeente Bernheze. Het ligt aan de Koffiestraat op ongeveer 500 meter afstand van de rand van de kern. Even ten noorden van het plangebied kruist de Koffiestraat de beek de Leijgraaf. Het landschap in de omgeving van het plangebied is een half-gesloten landschap met een afwisseling van akkers en weiden. De belangrijkste landschapselementen zijn bomenlanen en –rijen, houtsingels en kleine bosjes.



Ligging plangebied

Het plangebied omvat momenteel verschillende bedrijfsgebouwen. Het beeld vanaf de Koffiestraat oogt deels rommelig en stenig omdat verschillende rode functies aan de straatzijde van het plangebied zijn gesitueerd. Er is een groot terras en parkeerterrein aanwezig tussen de bebouwing en de openbare weg. Op de hoekpunten van het plangebied zijn nabij de Koffiestraat twee boomgroepen aanwezig. De inrit bevindt zich centraal in het plangebied. Tevens is er een pad aanwezig aan de noordzijde van het plangebied. Dit pad dient ten behoeve van het recht van overpad voor het achtergelegen agrarisch perceel.



Bestaande boomgroep met lage beukenhaag. De beukenhaag zal aangevuld worden langs de voorzijde van het plangebied.



Bestaande parkeerplaats aan de Koffiestraat. Deze zal naar het achtererf verplaatst worden en aan de voorzijde zal een groene inrichting komen.



Bestaande inrit richting het achtergelegen agrarisch perceel. Deze zal heringericht worden en afgesloten met een poort.

Inrichtingsmaatregelen

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Koffiestraat 15 richt zich op de overgang van het perceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. In de inrichtingsschets worden een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Plaatsen schutting
2. Parkeerplaatsen realiseren achter de bestaande bebouwing
3. Terras achter de bestaande bebouwing behouden
4. Bestaande schutting nabij terras behouden
5. Bebouwing slopen
6. Inrit enkel t.b.v. recht van overpad achtergelegen perceel
7. Bestaande bomen behouden
8. Bestaande parkeerplaats verwijderen en groen inrichten
9. Bestaande inrit behouden

10. Bestaand terras verwijderen en groen inrichten

11. Aanvullen deels bestaande beukenhaag



Inrichtingsschets plangebied (schets op schaal in bijlage)

Momenteel zijn verschillende rode functies zoals parkeren en een groot terras aan de straatzijde van de bebouwing gesitueerd. Dit geeft een enigszins rommelig beeld en op deze locatie kunnen omwonenden mogelijk overlast ervaren van deze functies. Om dit te voorkomen worden deze functies aan de straatzijde verwijderd en zal de zone tussen de bebouwing en de straat een groene inrichting krijgen. Tevens zal de beukenhaag die deels al aanwezig is aan de straatzijde aangevuld worden zodat het plangebied een groen en eenduidig beeld krijgt. Dit groene beeld wordt versterkt door de boomgroepen die reeds op de hoekpunten van het plangebied aanwezig zijn en behouden zullen blijven.

De parkeerplaats en het terras worden van de voorzijde verplaatst naar de achterzijde. Hier worden deze functies aan het zicht onttrokken door de bestaande bebouwing. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op het achtererf, minimaal 21 stuks conform de geldende parkeernorm. Deze parkeerplaats is te bereiken via de bestaande inrit. Er zullen geen parkeermogelijkheden meer zijn direct zichtbaar vanaf de Koffiestraat.

Het terras wordt net als de parkeerplaats verplaatst naar het achtererf. Hierdoor is het terras niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Op eventuele overlast verder te voorkomen zal de bestaande schutting naast het terras behouden blijven.

Aan de noordzijde van het plangebied is in de huidige situatie reeds een pad aanwezig ten behoeve van het recht van overpad voor het achtergelegen agrarisch perceel. Deze functie dient behouden te blijven. Tevens zal de sloop van een bijgebouw hier de mogelijkheid geven het pad te verbreden. Dit is nodig voor de landbouwvoertuigen die het agrarisch perceel moeten kunnen bereiken. Dit pad zal gerealiseerd worden in een halfverharding of grasbetontegels zodat dit pad een landelijke uitstraling heeft die past bij het extensieve gebruik van dit pad. Dit pad zal enkel gebruikt worden voor het bereiken van het agrarisch

perceel en niet door verkeer naar het achtererf van Koffiestraat 15. Om dit te waarborgen zal een poort geplaatst worden die enkel geopend wordt voor het agrarisch verkeer.

Aan deze zijde grenst het plangebied tevens aan een woonperceel. Door het amoveren het bijgebouw krijgt dit woonperceel zicht op het erf van Koffiestraat 15. In de omgevingsdialoog heeft een omwonende aangegeven graag te zien dat het zicht zomer en winter afgeschermd wordt door middel van een schutting. Hier wordt door de initiatiefnemer aan tegemoet gekomen. Naast de inrit naar het achtergelegen perceel zal een schutting gerealiseerd worden. De schutting zal gerealiseerd worden in hout.

Met de genoemde maatregelen wordt de ontwikkeling op een passende wijze in de omgeving ingepast waarbij extra aandacht besteed is aan het voorkomen van mogelijke overlast richting de omgeving ten opzichte van de huidige situatie.