

Landschappelijke inpassing Hommelse Hoeve 2 te Dinther

Gemeente Bernheze
juni 2023



Hommelse Hoeve
**Landschappelijke
inpassing**

datum
16-06-2023

projectnummer
P04807

opdrachtgever
Fam. Konings

BRO
projectleider
RT

projectteam
CJ

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Bestemmingsplan	4
1.4	Kenschets (historisch) landschap	5
1.5	Huidige situatie	6
2	Inpassingsplan	7
2.1	Inrichtingsmaatregelen	8
2.5.1	Handhaven houtsingels	8
2.5.2	Handhaven houtopslag langs sloot	8
2.5.3	Handhaven lage beukenhaag voorzijde	8
2.5.4	Toevoegen lage beukenhaag	8
2.5.5	Handhaven fruitbomen	8
2.5.6	Maaipad (onverhard)	8
2.5.7	Reeds gesloopte bijgebouwen	8
2.5.8	Toevoeging parkeerplaatsen	8
	Inpassingsplan	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van de Hommelse Hoeve 2 heeft het voornemen de boerderijwoning ter plaatse te splitsen. De opdrachtgever wenst na de splitsing twee aparte woningen te creëren. Om de transformatie mogelijk te maken, dient allereerst een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien. BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen.

Voor deze herziening 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.

1.2 Projectgebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Hommelse Hoeve. De boerderij staat op de kadastrale percelen HWK02 - F - 1178 (voorhuis) en HWK02 - F - 1179 (achterhuis). Het plangebied is gelegen ten noorden in het buitengebied van Heeswijk Dinther.

Om het plangebied heen liggen agrarische gronden, woonpercelen en een bebost gebied. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 6731 m².

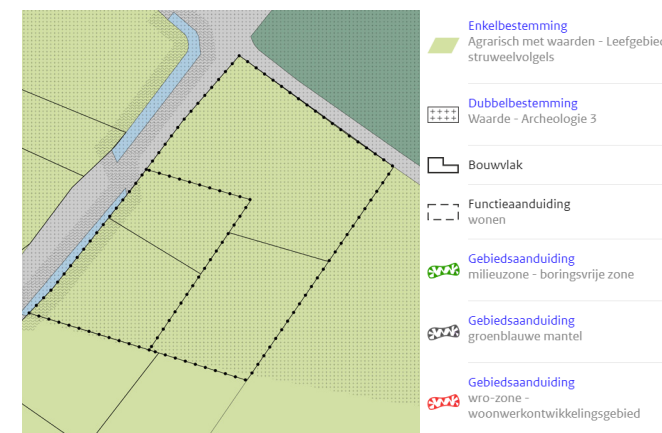
1.3 Bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'buitengebied Bernheze' vastgesteld op 9 oktober 2014. De locatie heeft de bestemming 'agrarisch met waarden' dit komende doordat het ook een leefgebied is van struweelvolgels. Dit gebied heeft een dubbelbestemming met de 'waarde - archeologie 3'. Daarnaast ligt er een bouwvlak op het perceel met de functieaanduiding Wonen erop.

Verder liggen er de volgende gebiedsaanduidingen op het gebied: 'milieuzone - boringsvrije zone', 'groenblauwe mantel' en 'wro - zone - woonwerkontwikkelingsgebied'.



Figuur 1: Luchtfoto overzicht omgeving



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan, vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

1.4 Kenschets (historisch) landschap

Voor de gemeente Bernheze is landschap van de Peelhorst en het beekdallandschap van de Aa en Leijgraaf karakteristiek. Daartussen ligt een gebied van dekzandruggen en -vlakten. Deze drie landschapstypen zijn grofweg te onderscheiden op basis van de geomorfologie, de waterhuishouding, de ontginningsgeschiedenis en de huidige ruimtelijke samenhang en zichtbare kenmerken.

Het huidige landschap van de gemeente Bernheze is het resultaat van een continue wisselwerking tussen natuurlijke processen en menselijke ingrepen. Het landschap is in de loop der jaren grotendeels gevormd door het agrarische gebruik, waarbij de aanwezige verschillen tussen hoog en laag en tussen nat en droog bepalend waren voor het grondgebruik.

Gebiedshistorie plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich in het Dintherse Broek. De ligging van dit broekgebied is te verklaren door de aanwezigheid van de Leijgraaf (op de figuren 3-6 ten zuiden weergegeven). Het plangebied zelf ligt op een hoger gelegen dekzandrug. Mede door deze hogere ligging is op de oudere historische kaarten te zien dat het plangebied al sinds een lange tijd binnen een kleine agrarische bebouwingscluster ligt. Destijds bestond de omgeving uit veel smalle kavels die parallel aan elkaar liepen. De groengebieden bestonden toen nagenoeg altijd uit relatief kleinschalige wegbeplantingen, houtsingels, struwelen en bosstroken.

Vandaag de dag is het landschap veel grootschaliger geworden. Voornamelijk door verdere ontginningen en het samenvoegen van kleine percelen tot grotere percelen.



Figuur 3: Hommelse Hoeve in 1925 (Bron toptijdreis)



Figuur 5: Hommelse Hoeve in 1988 (Bron toptijdreis)



Figuur 4: Hommelse Hoeve in 1956 (Bron toptijdreis)



Figuur 6: Hommelse Hoeve in 2019 (Bron toptijdreis)

1.5 Huidige situatie

Het huidige perceel is gelegen aan de weg Hommelse Hoeve te Dinther en is ingericht als een boeren erf. Op het terrein staat een grote woonboerderij en twee bijgebouwen die de functie opslag vervullen.

Het terrein beschikt over een zeer groene inrichting. Aan de noord en zuidzijde zijn de percelen omringd door houtsingels en aan de oostzijde is er houtopslag langs de sloot aanwezig (voornamelijk wilgen, elzen en berken) die het perceel inpassen. Aan de straatzijde is een fruitweide aanwezig en enkele knip/ scheerhagen.

Daarnaast is er een kleine poel gelegen aan de noordkant van het perceel met dichte begroeiing eromheen.



Figuur 14: Luchtfoto overzicht plangebied



Figuur 8: Houtopslag langs de poel en sloot (noordoost)



Figuur 9: Achterpad met zicht op de houtsingel



Figuur 10: Fruitweide



Figuur 11: Overkapping met opslag.



Figuur 12: Pad langs het huis richting de weg



Figuur 13: Voortuin met lage hagen en vaste planten.

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.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Handhaven houtsingels;
2. Handhaven houtopslag langs de sloot;
3. Handhaven lage beukenhaag voorzijde;
4. Toevoegen lage beukenhaag;
5. Handhaven fruitbomen;
6. Maaipad (onverhard);
7. Reeds gesloopte bijgebouwen.

A & B: te splitsen woning

A: huidig feitelijk gezien aanwezige woning

B: huidige woning

A2: zoekgebied bijgebouw bij woning

Bb: te behouden bijgebouwen

C: huidig bouw-/aanduidingsvlak wonen



Figuur 15: Inpassingsplan, Zie bijlage 1 voor schets op schaal

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.5.1 Handhaven houtsingels

Momenteel zijn er aan de noord en zuidzijde houtsingels aanwezig. De singels bestaan uit een rij bomen vermengd met een aantal brede en dichte struiken. De onderbeplanting is vrij dicht, wat zorgt voor een duidelijke begrenzing en overgang van het plangebied naar de directe omgeving. Met het behoud van deze singels kan de inpassing aan deze zijde worden verzekerd.

2.5.2 Handhaven houtopslag langs sloot

Aan de oostzijde van het plangebied is houtopslag aanwezig langs de sloot, voornamelijk bestaande uit wilgen, elzen en berken. Deze rij vormt de afscherming van het perceel en het naastliggende tuinbouwperceel. Met de instandhouding van deze groenstructuur is de overgang naar het buurperceel geborgd.

2.5.3 Handhaven lage beukenhaag voorzijde

Op het perceel staat aan de voorzijde een lage beukenhaag als erfafscheiding in de voortuin. Deze beukenhaag blijft behouden.

2.5.4 Toevoegen lage beukenhaag

Naast de bestaande hagenstructuur wordt een nieuwe haag aangeplant die de scheiding tussen de twee nieuwe percelen afbakend en een toekomstig bijgebouw inpast. De haag wordt ingeplant met Gewone beuk in een enkele rij, 7 stuks per m1. De minimale aanplantmaat is 80 - 100cm. Uiteindelijk zal de haag op ca. 1 - 1,2 eindhoogte worden gehouden.

2.5.5 Handhaven fruitbomen

Aan de zuid-westzijde van het perceel ligt een fruitweide die het aanzicht vanaf de straat op het perceel bepaald. Net als de andere beeldbepalende landschapselementen blijft de fruitweide gehandhaafd.

2.5.6 Maaipad (onverhard)

Momenteel ligt er een onverharde route aan de zuidkant van het perceel. Deze blijft bestaan bij de splitsing en zal de toegang vormen naar de nieuwe parkeerplaatsen en de zoeklocatie van het potentiële bijgebouw.

2.5.7 Reeds gesloopte bijgebouwen

Een deel van de bijgebouwen op het perceel is reeds gesloopt. De totale omvang van de gesloopte delen bedraagt 398m².

2.5.8 Toevoeging parkeerplaatsen

Door de splitsing van perceel en de boerderij ontstaan twee woningen, waardoor er extra parkeergelegenheden nodig zijn. Per woning bedraagt de parkeernorm namelijk 2,2. Om de parkeernorm te vervullen zijn er drie parkeerplaatsen toegevoegd.

Bijlage 1

Inpassingsplan



Planvoornemen:

- A, B: te splitsen woning
- A2: zoekgebied bijgebouw bij woning
- A: huidige zorgwoning
- B: huidige woning
- Bb: te behouden bijgebouwen
- C: huidig bouw-/aanduidingsvlak wonen

Inpassingsmaatregelen:

- 1: handhaven houtsingels
- 2: handhaven houtopslag langs sloot
- 3: handhaven lage beukenhaag voorzijde
- 4: toevoegen lage beukenhaag
- 5: handhaven fruitbomen
- 6: maaipad (onverhard)
- 7: reeds gesloopte bijgebouwen (398m2)



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