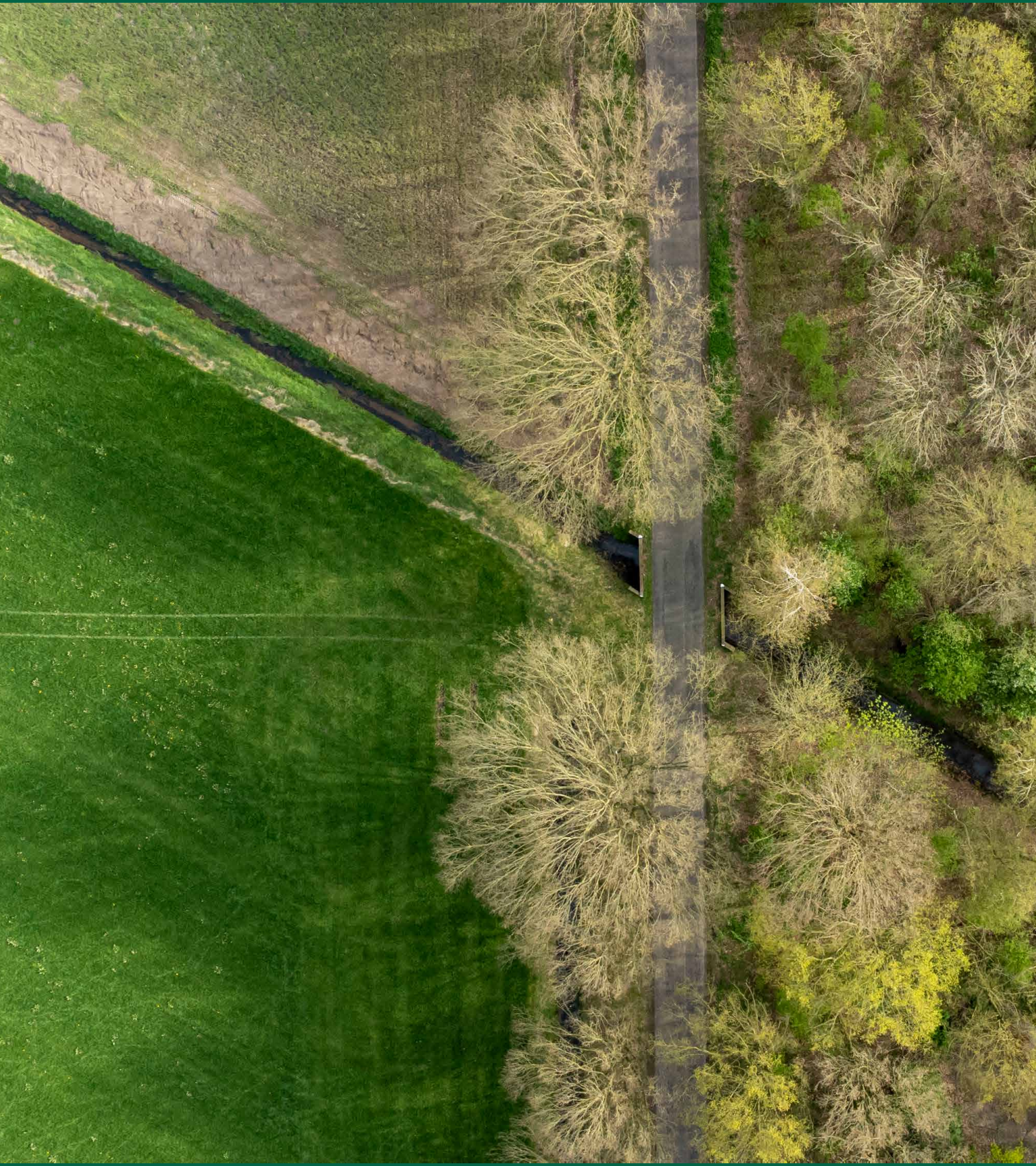


An aerial photograph showing a landscape with a green field on the left, a path or road in the center, and a line of trees on the right. The trees have yellowish-green foliage. The path is dark and runs vertically through the center of the image.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing
Hazelberg 5, Veghel

Concept



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
Hazelberg 5, Veghel**

datum
5 april 2023

projectnummer
P00990

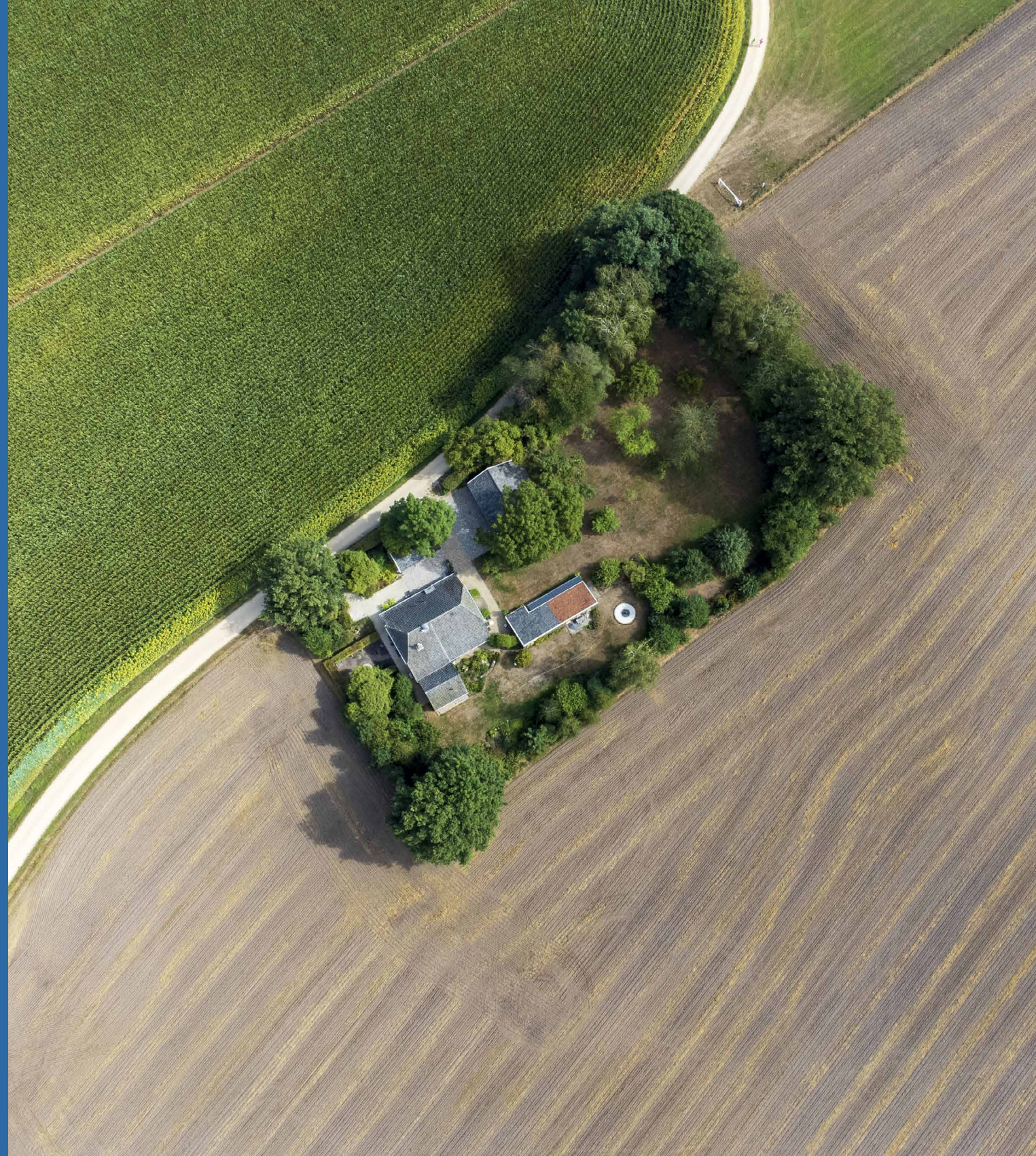
opdrachtgever
particulier

BRO
projectleider
RT

projectteam
**AR
RT**

bron kapt
BRO

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding en initiatief	4
	1.2 Kaders en uitgangspunten	4
	1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
	1.4 Huidige situatie	6
2	Inpassingsplan	7
	2.1 Inrichtingsmaatregelen	8
	2.2 Kwaliteitsbijdrage	8
	2.3 Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Aan de Hazelberg 5 te Veghel, gemeente Meierijstad, is een langgevelboerderij met bijgebouwen en voormalige agrarische veestallen aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van de bestaande stallen twee woningen te ontwikkelen in de vorm van een tweekapper. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de planlocatie momenteel bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse is één woon-eenheid toegestaan. Het realiseren van 2 nieuwe woningen naast de bestaande is derhalve niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad heeft op 2 maart 2021 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van twee woningen op deze locatie. Bij de planwijziging dient o.a. te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 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 Kaders en uitgangspunten

Het inpassingsplan 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.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Hazelberg 5, kadastraal bekend als: gemeente Meierijstad, sectie L, nr. 4140. De locatie ligt in het buurtschap Hazelberg, een cluster van lintbebouwing aan de Hazelberg, dat zich uitstrekt tot over de Vorstenboscheweg en aansluit op buurtschap 't Ven. Het plangebied is een voormalige agrarische bedrijfslocatie, maar is de afgelopen jaren in gebruik geweest voor beachsoccer/volleybalactiviteiten en als caravanstalling. Het perceel heeft een oppervlak van ca. **15.882 m2**.



Figuur 1: Ligging plangebied

Planvoornemen

Het voornemen is het huidige gebruik gedeeltelijk te beeindigen, de stallen te slopen en op de locatie een prettig woonmilieu te creëren. Ter plaatse wordt ca. 1600m2 aan stallen gesloopt, waar een tweekapper in de vorm van een langgevelboerderij voor terugkomt. Op de meest westelijk gelegen stal liggen daarnaast nog asbestplaten van 1.063 m2. De nieuwbouw heeft net als de bestaande woning een landelijke uitstraling met een langskap. Aan beide zijden van de tweekapper is er een mogelijkheid voor een bijgebouw.

Achter de bestaande woonboerderij is een bijgebouw aanwezig dat is opgesplitst in een gedeelte dat gebruik wordt ten behoeve van statische opslag van caravans (194 m2) en een gedeelte dat wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning (68 m2), waarin o.a. werktuigen staan opgeslagen ten behoeve van het onderhouden van de tuin en het achterliggende agrarische perceel met vijvers.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden deels bestemd als ‘Wonen’ (6.750 m²). Volgens het vigerende bestemming-plan is ter plaatse één woning toegestaan. Het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning is echter niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Op het achterperceel rust de bestemming ‘Agrarisch’. Verder ligt er een rioolleiding dubbelbestemming ‘Leiding-Riool’) en ken-nen de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 4’.

Een klein gedeelte van de locatie (perceel 1070) ligt op grondgebied van de gemeente Bernheze. Deze gronden hebben de bestemming ‘Agra-risch – Landbouwontwikkelingsgebied’.

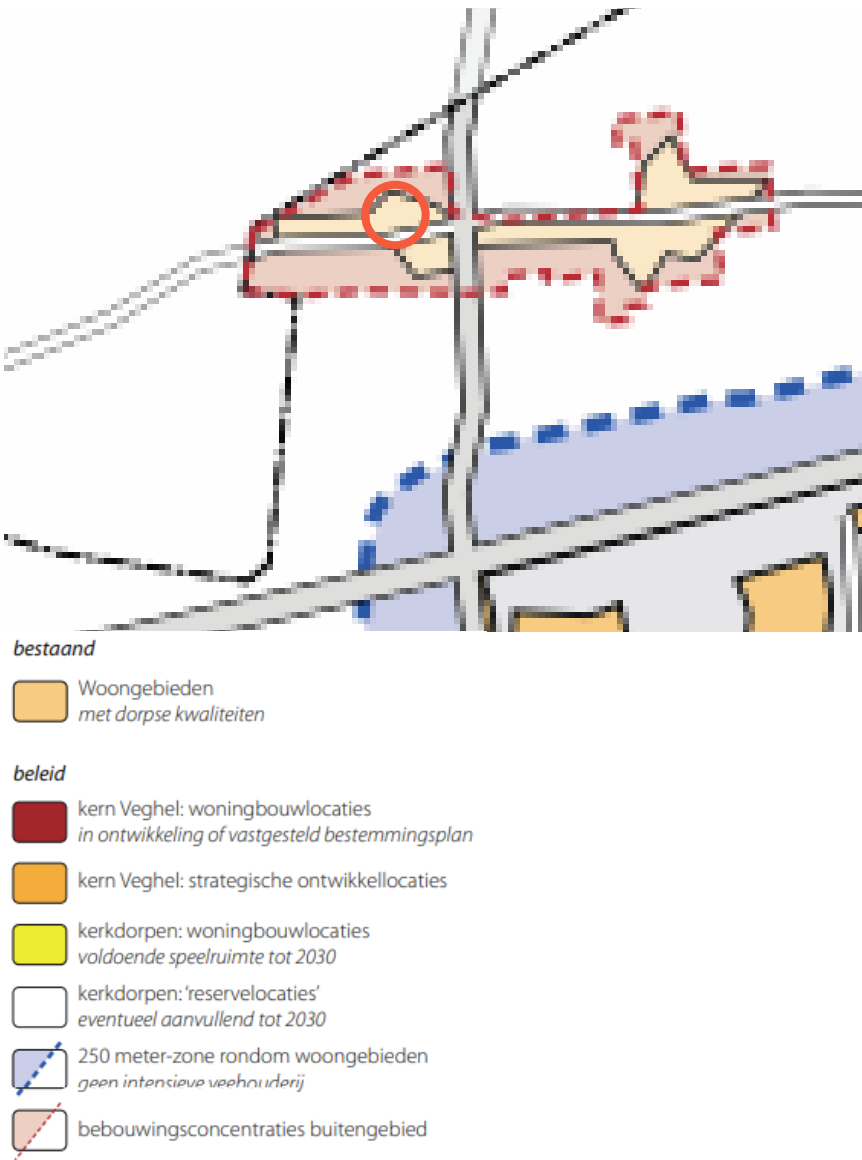


Structuurvisie Veghel 2030 (Bron: Ruimtelijke plannen)

De structuurvisie Veghel bevat de visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. De visie is op verschillende thema’s verder uitgewerkt, zo ook voor het thema wonen. In figuur 3 is een uitsnede te zien van de visiekaart wonen, waarop bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn opgenomen. Als gevolg van de al aanwezige bebouwingsdichtheid en functiemenging is de ontwikkelingsbehoefte in deze zones groter dan in de overige delen van het buitengebied. Ook de beleidsruimte voor verandering is daarom groter. Echter moet de ruimtelijke karakteristiek worden versterkt door o.a. realisatie of behoud van groen, belangrijke zichten en waardevolle open ruimten. Binnen de bebouwingsconcentra-ties verruimde mogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Verder zijn hier veranderingen mogelijk in het gebruiksoppervlak en de functie van bestaande bebouwing. Daarnaast kunnen gebouwen en functies wor-den toegevoegd. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van deze verruimde mogelijkheden is echter altijd, dat deze gepaard moeten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Agrarisch landschap noordflank Veghel

In het noorden van de gemeente ligt eveneens een agrarisch landschap. Het maakt deel uit van een veel groter agrarisch gebied rond Vorsten-bosch en Heeswijk-Dinther. Hoewel minder intensief en dominant dan in het agrarisch kerngebied vormt de agrarische sector ook hier de drager. De mogelijkheden voor de inpassing van functies als wonen en kleinschalige recreatieve voorzieningen zijn echter groter. Als dit gebeurt geldt wederom de eis dat de bijbehorende bebouwing aan de linten is gekoppeld (Structuurvisie Veghel 2030),



Figuur 3: Uitsnede visiekaart Wonen (Bron: Structuurvisie Veghel 2030)

1.3 Kenschets landschap

Landschapstype

De weg Hazelberg is de grens tussen een jonge broekontginning (noordzijde) en de oude ontginningen (zuidzijde). Het plangebied ligt nog net in de jonge broekontginning het Hazelbergse Broek. Van oorsprong liggen deze gebieden op de lager gelegen delen van de dekzandvlaktes. Oorspronkelijk waren dit moerassen met voornamelijk elzen en berken. De jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur. De kavels waren lang, ook wel slagen genoemd. Sloten waren nodig om het gebied bruikbaar te maken voor de landbouw. Een deel van deze gebieden kende naast de sloten ook hagen. In de jonge broekontginningen staat van oorsprong weinig bebouwing. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit boscomplexen en grasland en worden veel gebruikt door melkveehouderijen. Wegen zijn vaak voorzien van laanbeplantingen.

Landschapskenmerken

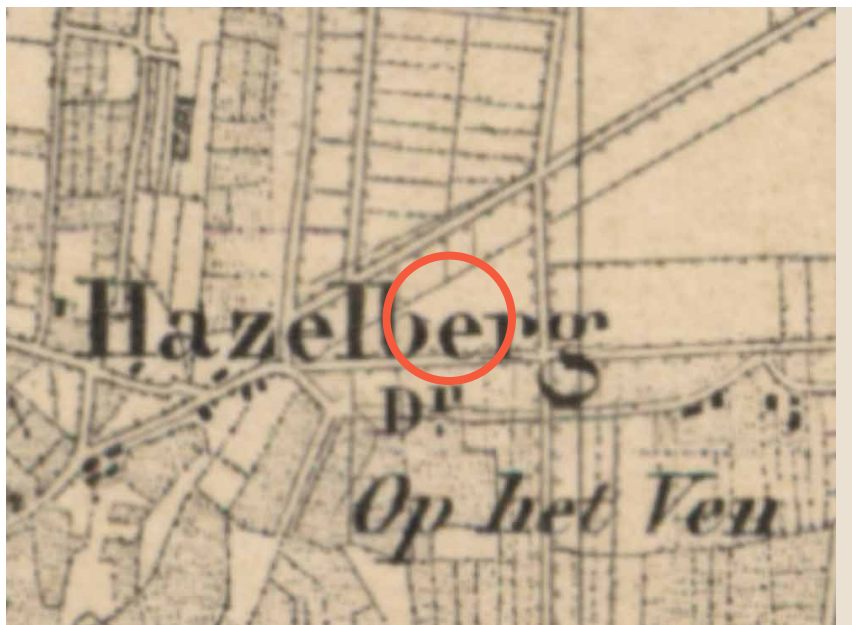
- De broekontginningen zijn grootschalig en open van karakter;
- Typerend is de regelmatige blokverkaveling, recht en hoekig met diepe sloten;
- Het terrein is vrij vlak;
- De wegen vormen een grid en zijn nagenoeg allen voorzien van laanbeplantingen. Vaak zijn dit essen, eiken en populieren;
- Er komen ook losse populieren bossen voor. De erfbeplantingen kennen naast essen en populieren ook els, noot en meidoorn.

Ten zuiden van de Hazelberg gaat het landschap over in de oude ontginningen. Dit zijn de hoger gelegen gronden en daarom het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit zijn vaak halfopen, kleinschalige landschappen met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes.

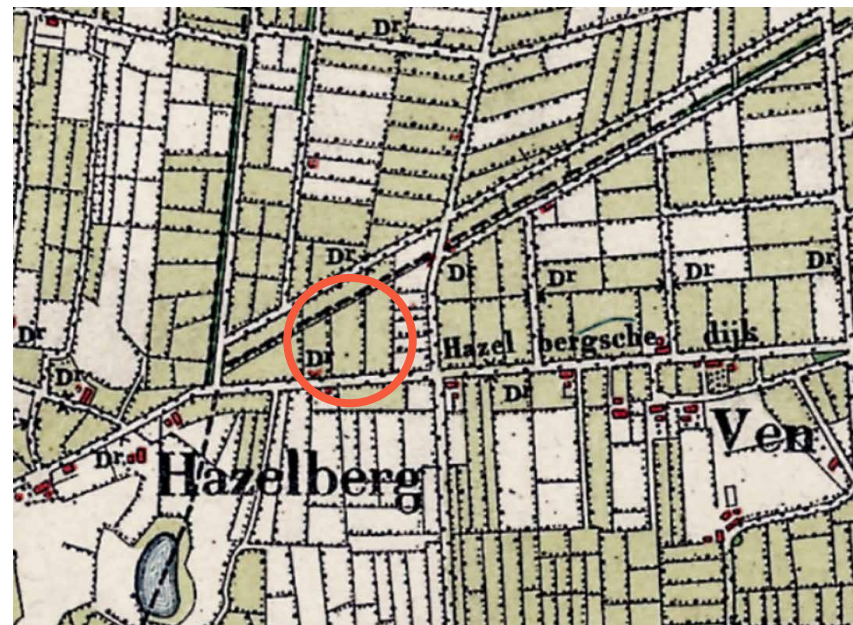
Geschiedenis

De bebouwing van het buurtschap Hazelberg bestond omstreeks 1900 nog uit een handvol boerderijen op Dinthers grondgebied. In de jaren '30 van de vorige eeuw werden er, mogelijk ter stimulering van de economie, boerderijen gebouwd langs de Hazelbergsedijk, op Veghels grondgebied. Thans vormt deze bebouwing het zwaartepunt van het buurtschap. De boerderijen werden op enige afstand van elkaar gebouwd, zodat er een redelijk open bebouwingslint ontstond.

Ter plaatse van het plangebied is het bebouwingslint de afgelopen jaren flink veranderd: enkele agrarische bedrijven zijn gesaneerd en hebben plaatsgemaakt voor woningbouw. Alleen richting Heeswijk en in het gebied ten oosten van de Vorstenboscheweg zijn nog enkele agrariërs actief.



Figuur 8: 1880



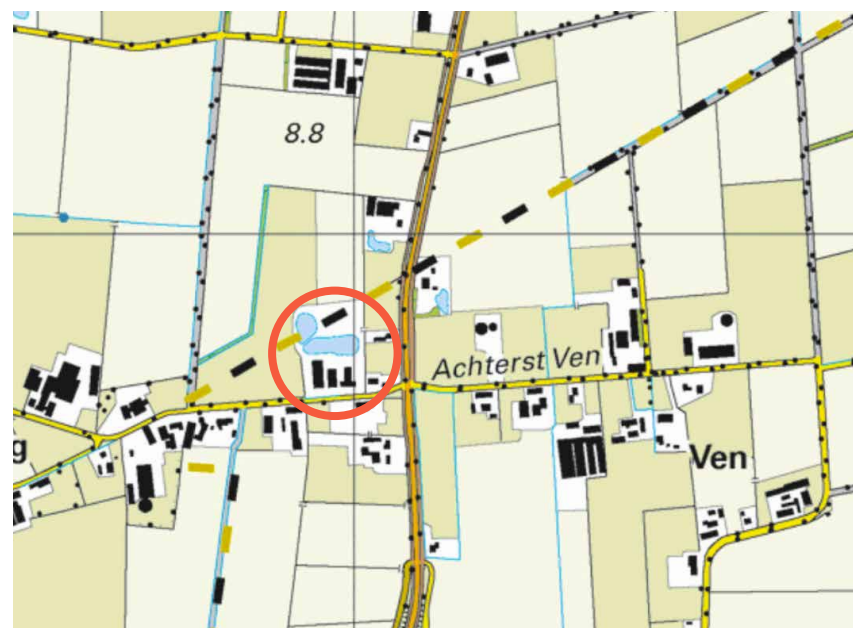
Figuur 6: 1900



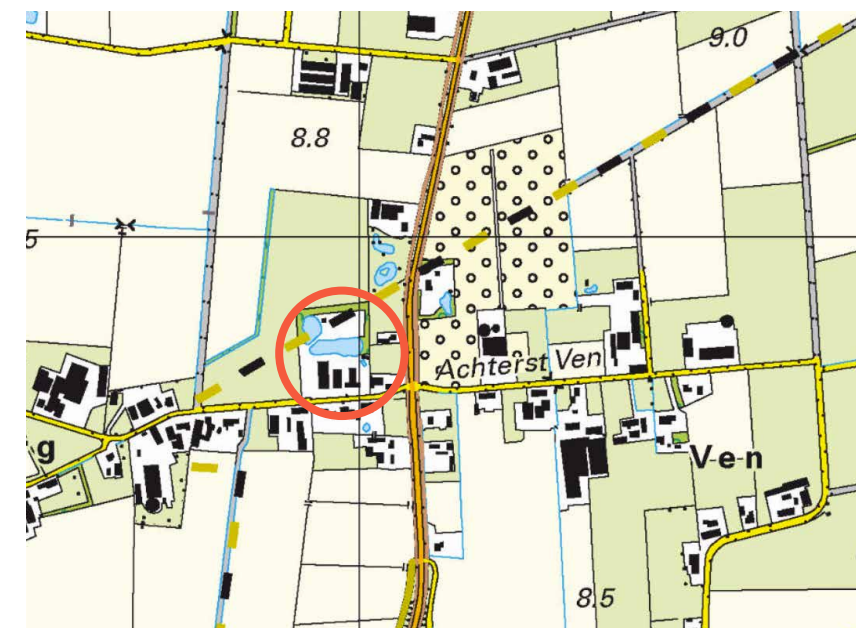
Figuur 4: 1960



Figuur 7: 1990



Figuur 5: Voorbeeld bijschrift figuur



Figuur 9: 2021

1.4 Huidige situatie

De locatie Hazelberg 5 bestaat uit een 'huiskavel' met daarop de woonboerderij van het langgeveltype, de tuin en enkele bij deze woning behorende bijgebouwen. Daarnaast bevinden een drietal voormalig agrarisch gebruikte schuren aanwezig. Deze schuren zijn in gebruik als caravanstalling en gedeeltelijk ook als opslaglocatie voor de beachsoccer en -volleybalactiviteiten. Achter deze schuren is een gedeelte van de landschappelijke (sier)tuin ingericht voor de beachsoccer en -volleybalactiviteiten en is een bijgebouw aanwezig dat dient als schuilgelegenheid en onderkomen voor de gebruikers van de beachsoccer en volleybalvelden. Dit terrein is afgezoomd met een robuuste randbeplanting en op het terrein zelf zijn poelen aangelegd.

Aan de straatzijde staat een lage haag van buxus en een rij van ca. 18 leilinden van nog geen 10 jaar oud. Er is nog een contour te herkennen van een oude greppel die langs de voorkant van het perceel heeft gelopen. De bestaande boerderij heeft een voorerf dat bestaat uit gras met een aantal solitaire heesters en bomen. De laanbeplanting langs de weg bestaat uit zomereiken is onregelmatig: er zijn wat gaten gevallen in de rijen.

De westzijde van het plangebied ligt aan een zaksloot, die vanuit het westen naar het noorden loopt richting de Roestenburgseweg. Tussen de sloot en de toegang naar het beachsoccer en -volleybalterrein ligt een strook grasland voor kleinvee. Op deze strook is ook een rij geknotte populieren aanwezig, die voor de camouflage van de gebouwen zorgen.



Figuur 10: lage haag met daarachter de rij van leilinden



Figuur 11: strook grasland tussen de zaksloot en de populierenrij



Figuur 12: huidige rij van geknotte populieren



Figuur 13: voorerf bij de bestaande boerderij

2 Inpassingsplan

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. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

De inpassingsmaatregelen zetten in op het versterken van de aanwezige landschappelijke elementen en het huidige straatbeeld. Dit stuk van de Hazelberg kenmerkt zich door de aanwezigheid van besloten woonpercelen dicht aan de weg. Dit is het gevolg van een recente transformatie van agrarische percelen en gebouwen naar relatief kleinere woonpercelen. De afstand van de gebouwen tot de weg wisselt, maar de oriëntatie is overwegend parallel aan de Hazelberg. Met de nieuwbouw sluiten we aan bij de langsrichting (hoofdgebouw). De rooilijn ligt ca. 4m. dicht bij de weg dan de bestaande boerderij. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan de bestaande karakteristiek.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten nieuwe beukenhaag over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk de zijkant van de voortuinen.
2. Gedeeltelijk behouden van leibomen voorzijde
3. Aanvullen bestaande bomenrij aan de Hazelberg
4. Strook westzijde perceel inrichten met bloem- en kruidenrijk grasland en inzetten als waterbergingsperceel voor afwatering nieuwe woningen.
5. Aanvullen bestaande rij populieren met de aanplant van nieuwe populieren



2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten nieuwe beukenhaag hoogte ca. 1 meter over de gehele lengte voorzijde en gedeeltelijk zijkant voortuinen.

Om het straatbeeld te verbeteren wordt er een nieuwe beukenhaag van ca. 1 meter hoog aangeplant voor de nieuwe tweekapper en voor de bestaande woning. Beukenhagen passen in het straatbeeld van de Hazelberg, aan de overzijde zijn deze ook toegepast. Aan de oostzijde bij de bestaande woning loopt de beukenhaag door totdat deze aansluit op een bestaande haagbeuk. Aan de westzijde wordt een nieuwe beukenhaag geplant als erfafscheiding van de voortuin, deze loopt door tot het einde van het nieuw te bouwen bijgebouw.

2.1.2 Gedeeltelijk behouden leibomen aan de voorkant.

Aan de voorzijde is nu een lange rij leibomen aanwezig van 18 bomen. Deze rij past qua schaal goed bij de huidige grote stallen, maar minder bij de nieuw te bouw tweekapper. De leibomen die recht voor de nieuw te bouwen tweekapper staan blijven behouden.

2.1.3 Aanvullen bestaande bomenrij aan de Hazelberg door aanplant drie nieuwe bomen.

Aan de Hazelberg staan eikenbomen, ter hoogte van de nieuwe tweekapper wordt de rij bomen onderbroken. Door middel van aanplant van drie nieuwe eiken wordt de bestaande laanstructuur versterkt.

2.1.4 Strook westzijde perceel inrichten met bloem- en kruidenrijk grasland en inzetten als waterbergingsperceel voor afwatering nieuwe woningen.

De strook aan de westzijde van het perceel, ten westen van de rij populieren wordt ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland. Daarnaast kan deze strook worden ingezet voor waterberging. Door een natuurlijke inrichting kan de strook een bijdrage leveren aan de lokale ecologische waarden en de biodiversiteit verhogen. De overgang van de sloot

naar de populierenrij maakt dit gebied aantrekkelijk voor diverse kleine fauna, vogels en insecten.

2.1.5 Aanvullen bestaande rij populieren met aanplant nieuwe populieren in noordelijke richting.

De bestaande rij populieren is een kenmerkend landschappelijk element en vormt een groene rand van het perceel. Deze wordt versterkt door de rij door te trekken in noordelijke richting. Het zicht vanuit de achtertuin richting het open landschap blijft behouden.

2.2 Kwaliteitsbijdrage

Voor het realiseren van twee-onder-één kapwoningen in het buitengebied geldt dat er voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid geldt. Voor twee twee-onder-één kapwoningen geldt een inspanning van € 250.000. De regels die de provincie Noord-Brabant hanteert voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn eenduidig vastgelegd in de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit.

Met de ontwikkeling van de Hazelberg 5 wordt voorzien in de sloop van gebouwen, verhardingen, asbestsanering, het dichten van mestputten en de aanleg en versterking van landschapselementen. Met deze maatregelen kan niet geheel worden voorzien in een tegenprestatie die gelijkstaat aan de inspanningsverplichting. Initiatiefnemers nemen daarom aanvullende maatregelen in de vorm van de aankoop van certificaten bij de Ontwikkelmaatschappij ruimte-voor-ruimte.

De tabel in bijlage 2 toont de berekening van de fysieke tegenprestatie. Hierin zijn de landschapselementen opgenomen die nodig zijn voor de inpassing en kwaliteitsverbetering van de twee nieuwe woningen, zoals de hagen rondom de percelen, aanvulling van de straatbomen en de aanleg van het grasmengsel.

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

Maatregel	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant nieuwe beukenhaag hoogte ca. 1 meter	ca. 153 strekkende meter	Fagus sylvatica	plantafstand 25 cm
Aanvullen bomenrij (straat)	3 stuks	Quercus robur	Aansluiten op plantafstand bestaande rij tussen de 8 en 10 meter. Aanplantmaat: minimale stamomtrek14/16 cm
Aanvullen bomenrij populieren	ca. 8 stuks	Populus nigra	Plantafstand 1 meter. Aanplantmaat: minimale stamomtrek12/14 cm
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland	ca. 900m2	divers grasmengsel zoals bijv. Botanische hooilandrand of Bloemenblok voor akkervogels op bouwland	n.v.t.

Bijlage 1 - Inpassingsplan





Bijlage 2 - Kwaliteitsbijdrage

Omvang tegenprestatie	omvang	norm	totaal
twee-onder-eenkapwoning	2	€ 125.000,00	€ 250.000,00
subtotaal		€	250.000,00

Tegenprestatie**	omvang	norm	totaal
sloop stal 1	963	€ 25,00	€ 24.075,00
sloop stal 2	593	€ 25,00	€ 14.825,00
Totaal sloop stallen	1556	€	38.900,00
verharding rondom stallen verwijderen	1600	€ 5,00	€ 8.000,00
verwijderen mestputten	560	€ 5,00	€ 2.800,00
		TOTAAL	€ 49.700,00
Overige fysieke maatregelen			
Sloopkosten asbest golfplaten daken	1556	€ 2,00	€ 3.112,00
Aanvoer 965 m3 zand tbv dichten mestputten	965	€ 5,00	€ 4.825,00
Totaal		€	7.937,00
Landschappelijke inpassing			
Aankoop en aanplanten straatbomen	3	€ 500,00	€ 1.500,00
Aankoop en aanplanten populieren	8	€ 76,77	€ 614,16
Beheer* bomen	8	€ 182,60	€ 1.460,80
subtotaal landschappelijk inpassing en beheer		€	3.574,96
Gedeeltelijk aanschaf RvR-titel	2	€ 94.400,00	€ 188.800,00
Totaal		€	250.011,96

*voor een periode van 6 jaar

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

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

Boxtel

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

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

