

Aanduiding	Locatie	Voorwaardelijke verplichting
<p>wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting 13</p>	<p>Mosselaarweg 9 b</p>	<p>Sloop: <i>De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de regels behorend bij de toegekende bestemmingen, indien de te slopen bebouwing inclusief te verwijderen erfverharding, zoals weergegeven op navolgende inrichtingsschets 'landschapsplan' is gesaneerd binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan</i></p> <p>Landschappelijke inpassing /kwaliteitsverbetering: <i>De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de regels behorend bij de toegekende bestemmingen, indien het landschappelijk inpassingsplan, dat navolgend is opgenomen, is gerealiseerd binnen 1 jaar nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</i></p> <p><i>Vervolgens dient deze landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap onderhouden en in stand gehouden te worden.</i></p>



MOSSELAARWEG 9B BEST

VAN DOOREN
Landschap

VABI**IMPULS**

LANDSCHAPPLAN

5 MAART 2020

COLOFON

Titel document:
Mosselaarweg 9B Best

Datum:
5 maart 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Dhr. Van der Looij
Mosselaarweg 9B
Best
T: 06-26750887

Procesbemiddeling

VABIMPULS
T: vabimpuls@brabantadvies.com
T: 073-3030286
W: www.vabimpuls.nl

VABIMPULS

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 VABIMPULS	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Locatie en situatie	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Landschap	7
2.1 Historie	7
2.2 Structuurvisie Best	8
2.3 Kwaliteiten en kansen	9
3 Inrichtingsvoorstel	10
3.1 Hoofdopzet	10
3.2 Landschappelijke inpassing	11

1 INLEIDING

1.1 VABIMPULS

Het aantal lege stallen en schuren in Brabant groeit. Dat komt onder meer doordat agrarische ondernemers zijn gestopt, gaan stoppen of van plan zijn om te schakelen naar een andere functie. Op initiatief van de provincie Noord-Brabant en gemeenten in Noord-Brabant is VABIMPULS opgezet.

Een initiatief waarbij in rechtstreeks contact met de eigenaar een verkenning plaats zal vinden omtrent de toekomstige mogelijkheden voor de vrijgekomen of vrijkomende agrarische locatie en bebouwing. Met de aanpak van VABIMPULS moet nieuw perspectief geboden worden aan eigenaren van agrarische bedrijfslocaties. Daarnaast draagt het bij aan versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied, de leefbaarheid en mogelijk ook nieuwe economische initiatieven. Dat voorkomt verloedering van het platteland en ongewenste activiteiten en daarmee samenhangende veiligheids- en gezondheidsrisico's. De aanpak van VABIMPULS is per definitie gericht op het realiseren van meerwaarde. We spreken van een verduurzaamde werking.

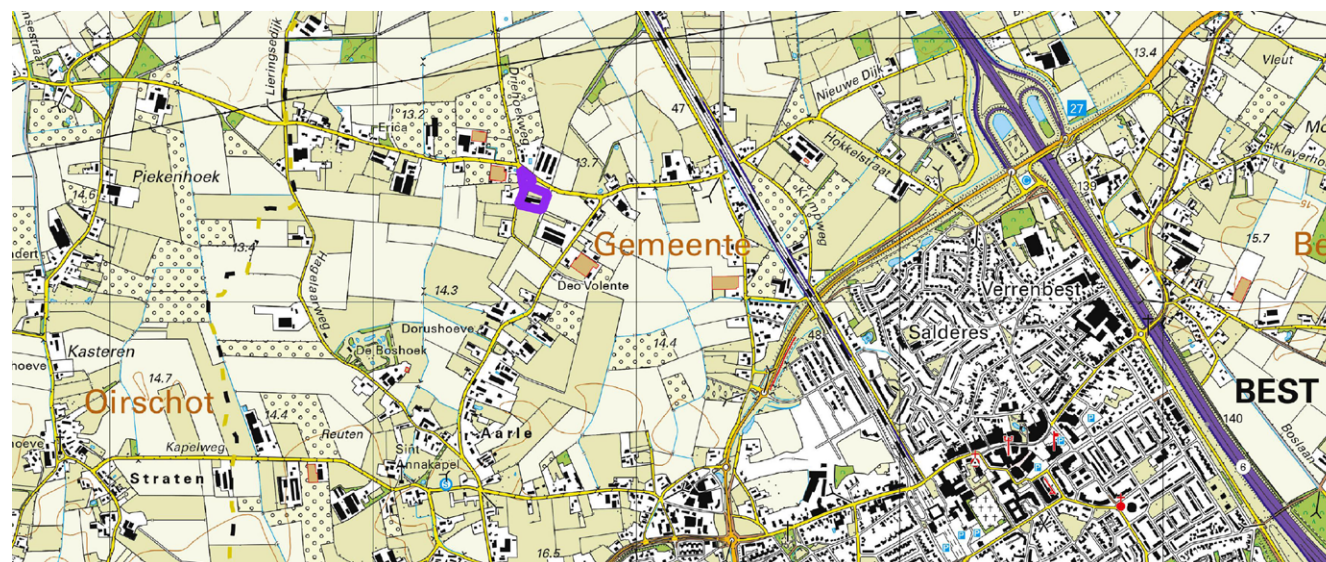
Eigenaren van vrijgekomen of vrijkomende agrarische locaties kunnen zich aanmelden en een beroep doen op ondersteuning van onafhankelijke deskundigen en specialisten die aan VABIMPULS verbonden zijn.

Voor de locatie Mosselaarweg 9B te Best in de gelijknamige gemeente heeft dhr. Van der Looij zich gemeld bij VABIMPULS. Deskundige dhr. P. Rombouts heeft verschillende gesprekken met hem gevoerd en samen een duurzaam plan uitgewerkt voor de toekomst. Van Dooren

Landschap is als specialist gevraagd input te leveren om dit plan ruimtelijk en landschappelijk nader uit te werken.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van Mosselaarweg 9B te Best ligt een voormalig kippenbedrijf met bijbehorend bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Familie van der Looij is eigenaar van de bedrijfswoning. De schuren waren tot voor kort in eigendom van een andere ondernemer. Deze heeft Van der Looij onlangs weer teruggekocht, aangezien de schuren onderdeel vormen van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning. Op dit moment staan de schuren leeg en is Van der Looij niet voornemens dieren te gaan houden.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

Het voornemen is een duurzame rendabele inrichting te maken voor het perceel. Door de schuren om te bouwen tot opslagruimte ziet de initiatiefnemer kans om een nieuw economisch impuls te kunnen geven aan het kavel.

Om dit te realiseren is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijzigingsprocedure.

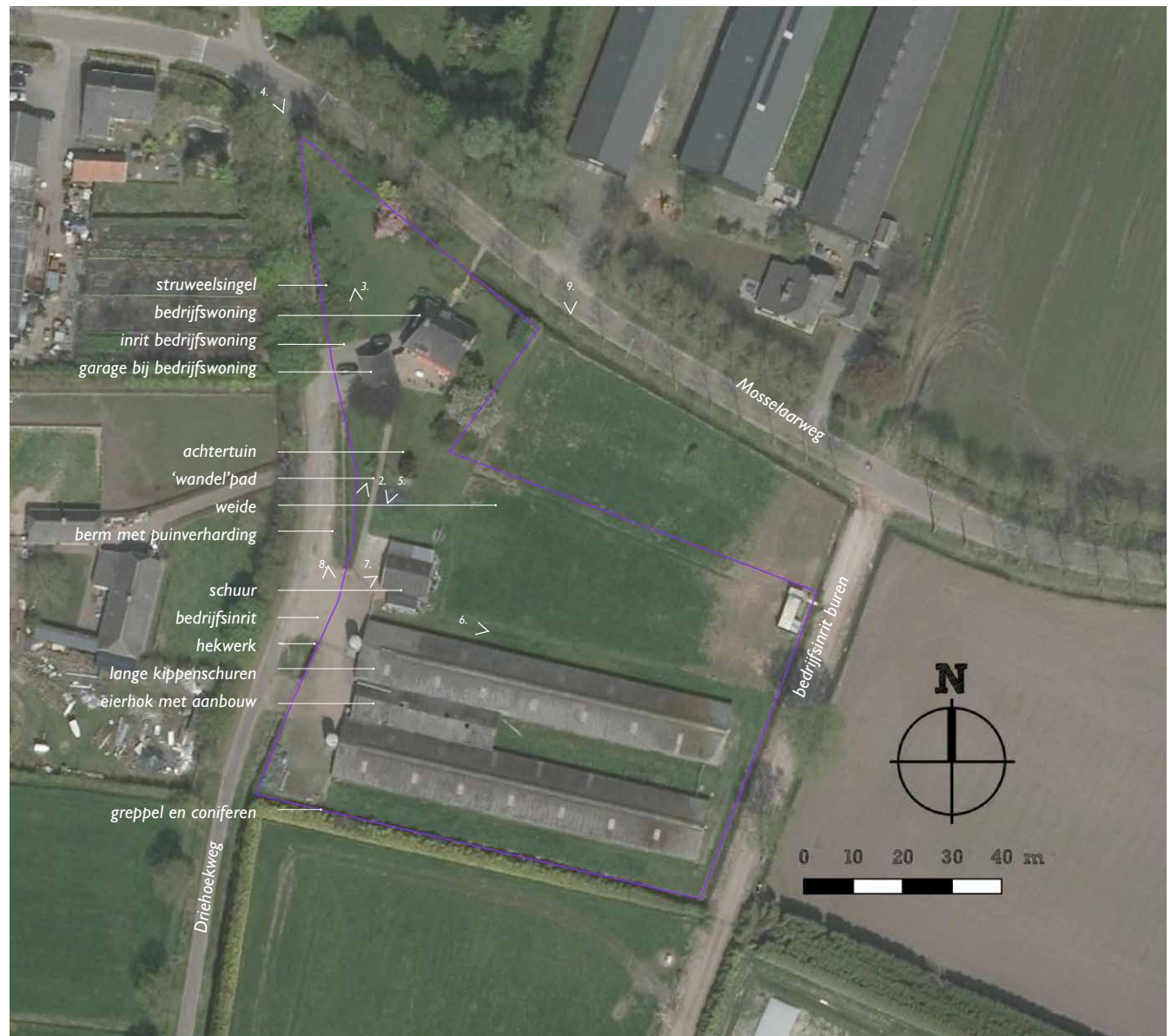
1.3 Locatie en situatie

De Mosselaarweg is een rustige landelijke weg in het buitengebied van de gemeente Best. Het gebied kenmerkt zich door grote akker- en weidegronden met langs de wegen diversiteit aan bebouwing van grote agrarische bedrijven tot burgerwoningen.

De Mosselaarweg is een relatief smalle rijbaan met aan beide zijden grote laanbomen van essen. Het plangebied ligt in de oksel van de kruising Mosselaarweg - Driehoekweg. Via de Driehoekweg wordt het terrein ontsloten. Deze weg is net zoals de Mosselaarweg relatief smal met aan één zijde eikenbomen. Iets voorbij het plangebied ontbreken de laanbomen en ligt de weg vrij in het landschap.

Aan de achterzijde van de schuren is het gebied ontsloten via een zandpad. Dit is een zeer smal karrenspoor met aan beide zijde beplanting. Eén zijde met diverse heesters en bomen en aan de andere zijde (die grenst aan het plangebied) staat een rij populieren.

De bedrijfswoning staat met de voorzijde gericht naar de Mosselaarweg. Via een wandelpad over de greppel kan men de voordeur bereiken. Via de inrit aan de Driehoekweg bereikt men via de auto en fiets



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving op luchtfoto. Met nummers is aangegeven waar foto's zijn genomen. (bron google.com)

de woning. Hier staat een garage voor de auto's. Door de schuine kruising van de Driehoekweg en de Mosselaarweg ontstaat een scherpe hoek in de voortuin van het plangebied. Deze is ingericht met struweel en gazon.

Achter de woning ligt een open achtertuin met een 'wandelpad' naar de schuren achter het woonperceel. De schuren liggen op 50m afstand van de bedrijfs-woning. De entree is aan de Driehoekweg met twee ruime inritten, die geschikt zijn voor vrachtverkeer. Het terrein wordt afgesloten door greppels en hekwerk. Ter hoogte van deze achtertuin ligt in de gemeenteberm naast de weg puinverharding. Deze wordt door de burens gebruikt om auto's van gasten van de hondenopvang te laten parkeren.

De schuren zijn relatief in constructieve goede staat, de daken zijn echter bedekt met asbesthoudende platen. Door middel van grote schuurdeuren aan de voorzijde zijn de twee lange schuren toegankelijk. Tussen de twee lange schuren is een kleine verbinding gebouwd. Dit was het voormalig eierhok. Dit hok is intern en constructief met de twee lange schuren verbonden. Achter het eierhok is een aanbouw voor opslag van materialen. Ten noorden van de kippenschuren staat een oud paardenhok, die nu dienst doet als opslag voor werktuig.

De gronden rondom zijn ingezaaid met gras en liggen vrij in het landschap. Ten noorden van de schuren ligt een weide voor het houden van paarden. De buurgronden (niet in eigendom van initiatiefnemer) zijn in de rand afgeplant met een coniferen haag. Achter de kippenschuren ligt een voormalig zandpad. Deze is in eigendom van de buurman en gebruikt deze als bedrijfsinrit.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt geanalyseerd hoe het landschap de afgelopen eeuw is ontwikkeld. Daarnaast is ook gekeken naar hoe de gemeente deze ontwikkelingen doorzet door middel van de structuurvisie. Hierdoor worden de landschappelijke kwaliteiten duidelijk, maar ook waar de kansen liggen voor het te ontwikkelen gebied.

Hoofdstuk 3 biedt het inrichtingsplan voor het plangebied. In paragraaf 1 wordt de functionele inrichting beschreven, waarna in paragraaf 2 het landschapsplan in woord en beeld wordt toegelicht.



Beeld 1. bedrijfswoning



Beeld 2. achtertuin met wandelpad en inrit naar bedrijfswoning



Beeld 3 houtsingel van struweel in voortuin



Beeld 4. houtsingel met struweel vanaf de weg gezien



Beeld 5. hekwerk en bedrijfsinrit



Beeld 6. de lange schuur



Beeld 7. het oude paardenhok ten noorden van de lange schuren



Beeld 8. de paardenweide



Beeld 9. Driehoeksweg met puinverharding en één zijde bomen

2 Landschap

Om de gebiedskenmerkende structuur van het landschap te begrijpen kijken we terug naar de ontwikkelingen in de tijd (2.1 Historie). Daarna wordt door middel van de structuurvisie geanalyseerd waar volgens de gemeente de kwaliteiten en kansen liggen voor het te ontwikkelen gebied.

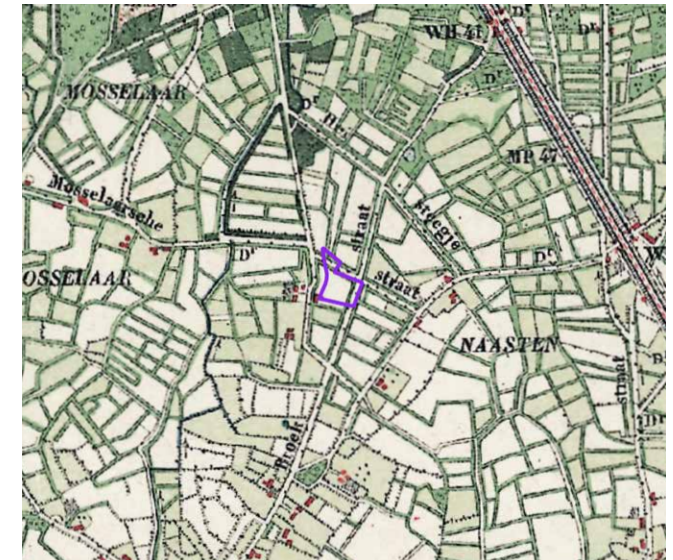
2.1 Historie

Het plangebied vormt onderdeel van het kampenlandschap. Deze ligt grotendeels op een vlakke dekzandrug; een hoger gelegen deel in het landschap die interessant is voor de agrarische activiteiten. Rond 1900 was het plangebied reeds ontgonnen en geschikt gemaakt voor akkerbouw. Een patroon van onregelmatige kleinschalige akkerlanden met randbeplanting kenmerkte het gebied.

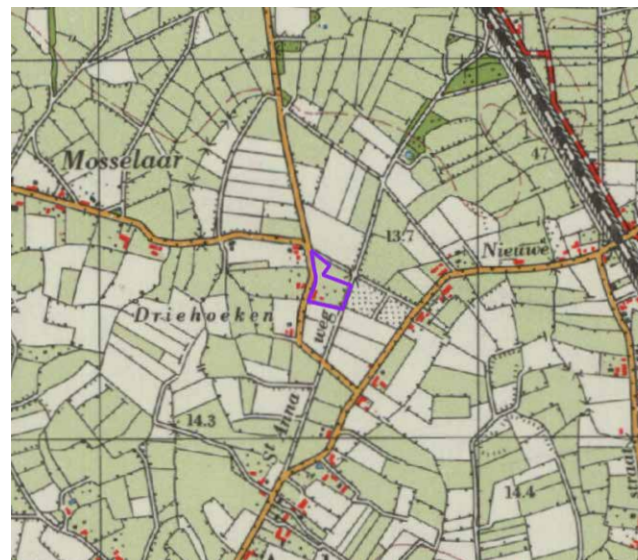
Op de droge delen vestigden zich ook de agrariërs. Aan de doorgaande wegen bouwden men boerderijen omgeven door boerenerven met hagen, struweel en fruitbomen. De (zand)wegen waren beplant met laanbomen.

Waterhuishoudkundig wordt het hemelwater niet altijd direct in de bodem geïnfiltreerd. Hierdoor is de grond uitermate geschikt voor vochtminnende beplanting.

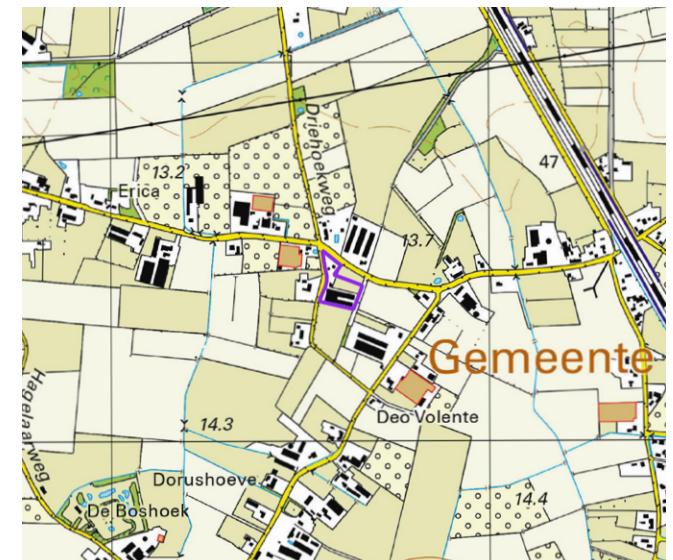
Als gevolg van de schaalvergroting door landbouwmachines en kunstmest is het karakteristieke kampenlandschap grotendeels verdwenen. Daarnaast is de bebouwing toegenomen in het buitengebied door zowel burgers als agrariërs en zijn boerenerven gegroeid met grote schuren voor de intensieve veehouderij. Vanaf de jaren 60 zijn grote percelen ook ingezet als kwekerij voor bomen en beplanting.



Plangebied historische kaart 1900 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017 (bron PDOK)

2.2 Structuurvisie Best

De gemeenteraad heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit visiedocument herzielt de 'Structuurvisie Best 2030' uit 2011 voor wat betreft het buitengebied. De structuurvisie verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied. De visie gaat niet uit van belemmeringen en harde randvoorwaarden, maar van kansen en maatwerk voor kwaliteitsverbetering.

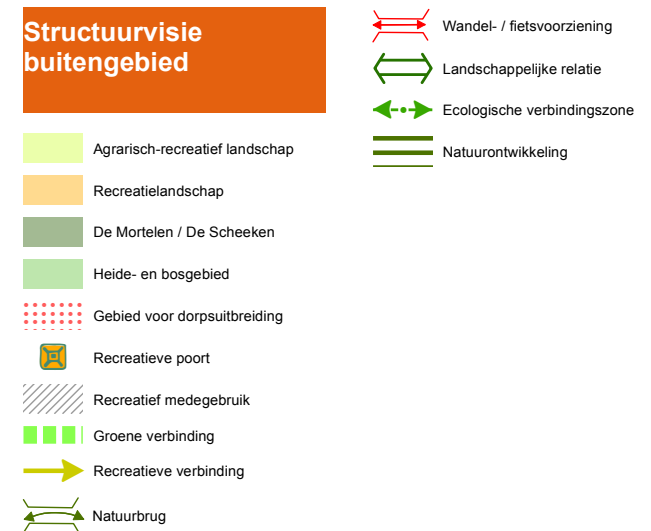
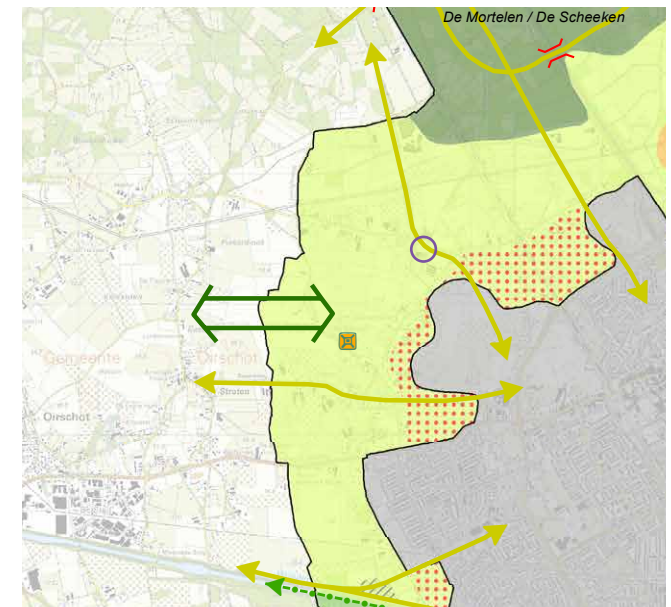
Het toekennen van nieuwe functies in het landelijke gebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Hiervoor geldt het adagium 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat initiatieven een bijdrage dienen te leveren aan de economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vitaliteit van het gebied. Als leidraad hiervoor dient de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'. De tegenprestatie kan bijvoorbeeld bestaan uit investeren in extra gebiedseigen erfbeplanting, sloop van overvloedige of storende bebouwing, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties of aanleg van recreatieve routes. De initiatiefnemer, de omwonenden van het initiatief en de gemeente bepalen gezamenlijk welke tegenprestatie bij ruimtelijke initiatieven hoort en op welke wijze de kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt ingevuld.

Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden binnen de gemeente Best. Vooral ecologische, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten spelen

daarbij een rol. De gemeente Best ziet deze (deels) vrijkomende locaties in toenemende mate als beleidsmatige kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties worden naar tevredenheid van de omgeving herontwikkeld en vormen nieuwe economische dragers.

In de structuurvisie is een visiekaart opgesteld, waarmee richting wordt gegeven aan mogelijke uitvoeringsprojecten. Dit biedt als gemeentelijk kompas en inspiratiebron voor initiatiefnemers. Volgens de visiekaart is het plangebied onderdeel van het 'Agrarisch-recreatief landschap'.

Dit gebied heeft een landelijke sfeer, waarbij cultuurhistorische waarden en rustiek belangrijke kenmerken zijn van het kampenlandschap. De intentie is om verdwenen landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische én recreatieve belevingswaarde verhoogd.



Uitsnede kaart structuurvisie buitengebied. plangebied aangeduid in paars

2.3 Kwaliteiten en kansen

Het huidige perceel heeft kwaliteiten die kunnen worden versterkt en kansen die kunnen worden aangepakt met de transformatie van het agrarisch bedrijf naar opslag.

Kwaliteiten

Het kavel is ruim opgezet, waardoor de bedrijfs-woning op enige afstand ligt van de bedrijfsge-bouwen. De schuren liggen vrij in het landschap en zijn goed toegankelijk vanaf de Driehoeksweg door middel van een verhard pad.

Het oude paardenhok is een mooie landelijke schuur van gepotdekselde materialen.

Rondom de schuren ligt een afwateringssloot. Aan de aanwezige beplanting kan worden herleid, dat vochtminnende beplanting hier goed groeit, zoals de essen langs de Mosselaarweg en de spontane begroeiing van wilgen. In de omgeving staan veel knotwilgen en elzensingels als landschapselement. Vermoedelijk heeft dit te maken met de matige infiltratie van het hemelwater in de onderlagen.

De huidige houtsingel in de tuin van de bedrijfs-woning is ruim van opzet en biedt een landelijk beeld vanaf het kruispunt op het perceel.

Kansen

De schuren en achtertuin liggen vrij in het landschap en zijn niet groen ingepast. Vanaf de Mosselaarweg zijn de schuren goed zichtbaar.

Voor de schuren aan de Driehoeksweg ligt veel verharding voor het grote vrachtverkeer. Deze is

deels verzakt en de omheining is in slechte staat.

De berm (niet in eigendom van initiatiefnemer) nabij de achtertuin ligt vol puinverharding. Dit in combinatie met de vele inritten geeft een stenige uitstraling aan de Driehoeksweg.

De schuren zijn in redelijke staat, afgezien van het asbesthoudende dak. De hoogte van het dak is relatief laag en de a-symmetrisch lage schuurdeuren in de voorgevel van de lange schuren zijn onhandig voor opslag. Het eierhok is constructief met de lange schuren verbonden. Deze is lastig los te koppelen van de lange schuren.

3 Inrichtingsvoorstel

Met de transformatie van de kippenschuren naar opslag zal het erf ruimtelijk heringericht worden. Daarbij is gekeken welke bebouwing voor dit doel geschikt zijn en welke gesloopt kunnen worden in het kader van ontsteningen. Daarnaast is ook gekeken welke verharding noodzakelijk is voor deze inrichting.

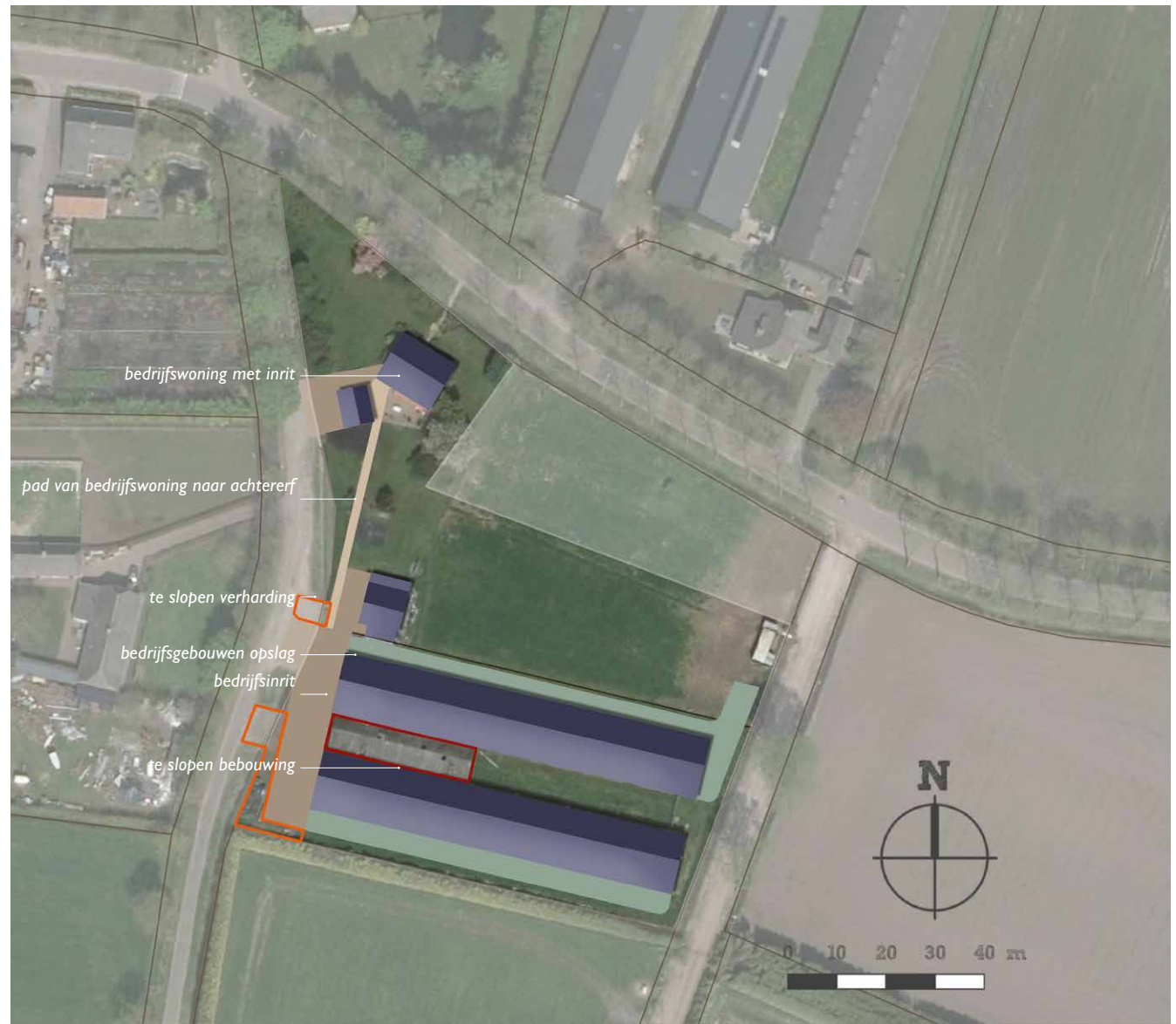
3.1 Hoofdopzet

De verandering van de functionele inrichting wordt in deze paragraaf uiteengezet.

De oude kippenschuren worden aangepast en geschikt gemaakt voor opslag. De bedrijfsentree blijft aan de Driehoeksweg, maar wordt via één inrit gereguleerd. Hierdoor is het terrein beter af te sluiten met een toegangspoort en heeft het visueel minder verharding direct aan het straatbeeld.

Ontsluiting via de achterzijde is niet mogelijk. Hier ligt een bedrijfsinrit van de buurman, die niet toegankelijk is. Om de schuren aan alle zijde toegankelijk te houden wordt een puinverharding parallel aan de schuur aanlegd, zodat auto- en klein vrachtverkeer naar de achterzijde van de schuren kunnen komen. Buitenopslag is niet gewenst en zal ook niet plaatsvinden.

Het gebouw tussen de kippenschuren wordt gesloopt.



Hoofdopzet voor opslag

3.2 Landschapsplan

Op de volgende pagina treft u het inrichtingsvoorstel. Het plan is ingedeeld door drie gebieden, namelijk de bedrijfswoning met de tuin, het tussenerf en het achtererf. Onderstaand een beschrijving van deze gebieden in woord en beeld.

De bedrijfswoning met tuin

De bedrijfswoning met ruime voortuin staat vrij op de kavel. Deze kwaliteit blijft behouden. De houtsingel ten noordwesten van de woning blijft gehandhaafd.

Het Tussenerf

De overgang van de bedrijfswoning met tuin naar het achtererf bestaat nu uit een open achtertuin met wandelpad. Dit tussenlid wordt aangekleed met een omhaagde fruitboomgaard van streekeigen kersen. De haag bestaat uit haagbeuken tot een maximale hoogte van 1m.

De omhaagde fruitboomgaard vormt gedeeltelijk onderdeel voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen, de fruitbomen en de helft van de haag (niet straatzijde) maken onderdeel uit van de 'Landschapsinvesteringsregeling Best'.

De paardenweide ten noorden van de boomgaard wordt omheind door kastanjehouten palen en draad of gaas.



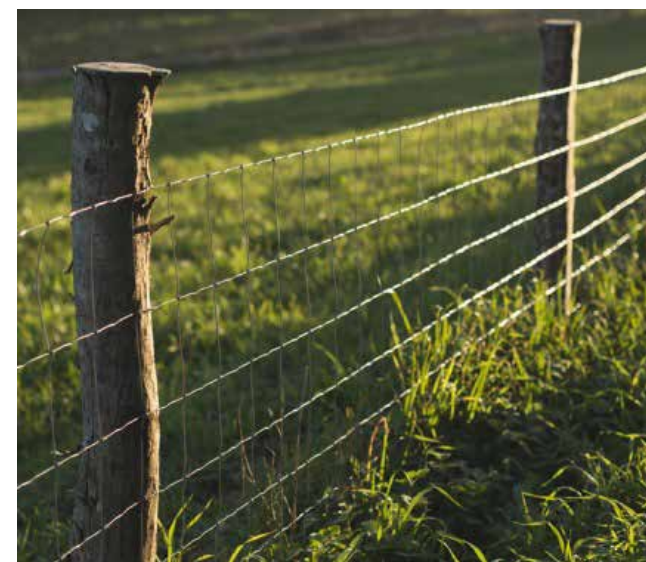
Beeld van huidige houtsingel te noordwesten van de bedrijfswoning



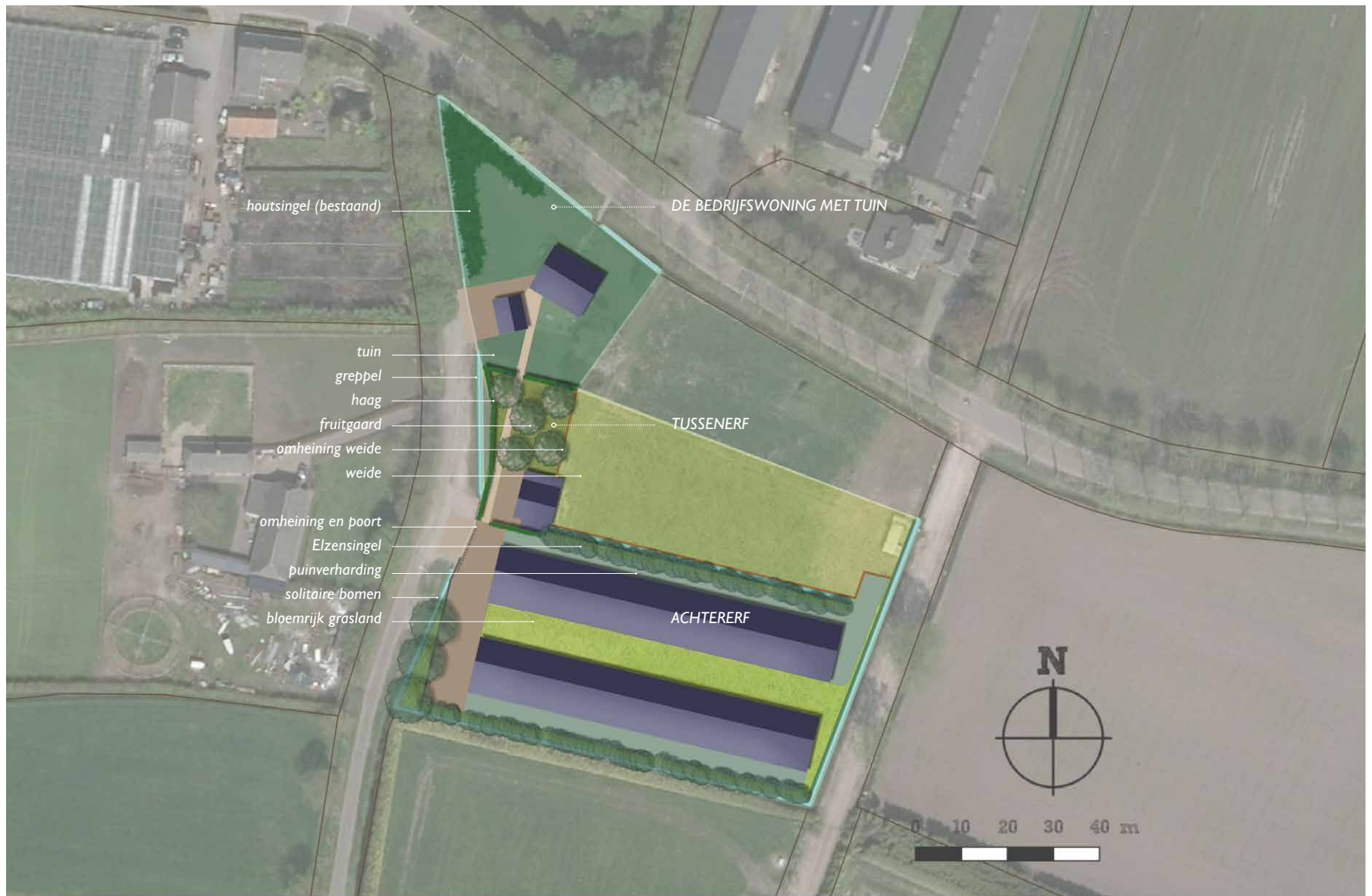
Referentie haag op erf



Referentie omhaagde fruitboomgaard



Referentie kastanjehouten paal en draad



Landschapsplan Mosselaarweg 9B te Best

Achtererf

Het achtererf krijgt een groenere uitstraling door ontstening aan de Driehoeksweg. De overtollige verharding van de initiatiefnemer wordt weggehaald. (dit geldt niet voor de puinverharding in de berm, aangezien dit niet is aangelegd door en niet eigendom is van de initiatiefnemer).

De blijvende verharding en omheining zal worden opgeknapt (verzakkingen opwerken) en hierdoor ontstaat één entree naar het bedrijfskavel met één poort.

Parallel aan de schuren ligt een puinverharding van 4m breed. Dit pad ligt op één oor richting de greppel naast het pad. Water kan infiltreren in de halfverharding, maar bij overtollig water kan het afwateren naar de greppel en daar infiltreren. Het puinpad wordt ingezaaid met een kruidenrijk bloemenmengsel, waardoor het een groene uitstraling heeft.

Langs de paden ligt een greppel, met daartussen een berm (1,5m breed). Hierin staat een groenelement als afscherming van de schuren. Uit gesprekken met initiatiefnemer over het verleden bleken vochtminnende beplanting, zoals elzensingels, in deze omgeving veelvuldig voor te komen. Ook binnen het plangebied stonden deze singels als randbeplanting. Parallel aan de schuren planten we om die rede elzensingels. Hierdoor worden de schuren vanaf de Mosselaarweg en wellicht in de toekomst (als de coniferen haag van de buurgronden worden verwijderd) vanaf de Driehoeksweg, minder nadrukkelijk aanwezig.

Aan de voorzijde van het terrein komen drie solitaire essen.



Referentie pad van puinverharding



Referentie elzensingel