

---

Onderwerp : **Advies landschappelijke inpassing  
Berkendreef 6 te Helvoirt**

MEMO

Projectnummer : 211x09046  
Datum : 23 maart 2017  
Opdrachtgever : J. van Ginkel  
Van : R. Tak

---

BLAD 1

### **Aanleiding en initiatief**

Fam. Van Ginkel (hierna initiatiefnemers) is voornemens percelen aan de Berkendreef 6 te Helvoirt aan te kopen en zich te vestigen. Op het adres was voorheen een tuinbouwbedrijf aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. Door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid<sup>1</sup> is het mogelijk het voormalige tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning om te vormen naar een woonbestemming.

Een voorwaarde voor het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure is het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

### **Kaders**

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid en aan de eisen/wensen vanuit de initiatiefnemers.

#### *1. Vanuit initiatiefnemers*

- Behoud van de huidige woning en terugbouwen bijgebouw tot 200m<sup>2</sup>;
- Sloop van de aanwezige kassen;
- Verharden van de bestaande inrit(onverhard in huidige situatie);
- Vrij zicht vanuit de woning naar het omliggende landschap, in zuidwestelijke als noord-oostelijke richting;
- Zoveel mogelijk behoud van solitaire bomen en boomgroepen.

#### *2. Vanuit beleid*

##### Regels wijzigingsbevoegdheid

Om aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen (wijziging naar wonen, artikel 12.3.1) hebben de volgende regels betrekking tot het initiatief:

- De gronden tot een oppervlakte van 1.500m<sup>2</sup> mogen worden bestemd tot 'wonen';
- Bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100m<sup>2</sup>, vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200m<sup>2</sup>;

---

<sup>1</sup> Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren', vastgesteld door de gemeenteraad Haaren d.d. 11 september 2014.

- Voor zover de gronden niet als wonen worden aangewezen, worden deze aangewezen als een Agrarische bestemming of Bos - Natuur al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde;

#### Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Uit de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren<sup>2</sup> valt op te maken dat voor de wijziging naar wonen het gedeelte bestemmingsvlak boven de 1.000m<sup>2</sup> een kwaliteitsverbetering geleverd dient te worden. Dit betekent dat naast een landschappelijke inpassing van Berkendreef 6 een kwaliteitsverbetering voor 500m<sup>2</sup> noodzakelijk is.

#### **Advies**

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Berkendreef 6 richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel 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 en 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. Vormgeving woonperceel met behoud van de huidige woning en bijgebouw en sloop van de aanwezige kassen;
2. Aanleg houtsingel en struweel;
3. Aanplant bomenrij
4. Aanplant fruitbomen;
5. Verwijderen huidige beplanting ten behoeve van doorzichten.



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

<sup>2</sup> regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren, 2013

## Argumentatie

### 1) Vormgeving woonperceel

Het nieuwe woonperceel (1) is zo vormgegeven dat het de bebouwing clustert op het erf, binnen de gestelde marge van 1.500m<sup>2</sup>. Door deze vorm en locatie ligt het woonperceel solitair in het landschap op de overgang van bos naar meer open beekdal. Door de huidige inrit te verharderen is het mogelijk een duurzame ontsluiting van het perceel te garanderen.

### 2) Aanleg houtsingel en struweel

In de zuidelijke punt van het plangebied komen twee houtsingels vanuit de omgeving bijeen. Om de richting van deze structuren te versterken is langs de perceelgrens aan de zuidzijde een houtsingel voorgesteld (2a). Langs de zuidoostzijde vormt een struweelhaag (2b) het verlengstuk van het bestaande bosje in de zuidpunt, waar minder boomvormers worden gebruikt als in de houtsingel. Door de situering van deze beplantingstructuren wordt de landschappelijke karakteristiek van het beekdal versterkt en aangesloten op bestaande beplantingen.

### 3) Aanplant bomenrij

Langs de oostgrens van het plangebied is een transparante bomenrij voorgesteld (3) om de overgang naar het aangrenzende agrarische perceel te vormen. Door de bomen op wisselende afstand te planten is het mogelijk doorzichten naar het achterland te behouden en toch meer diepte te creëren binnen de 'groene' kamers van het beekdal<sup>3</sup>.

### 4) Aanplant fruitbomen

Aan de zuidwestzijde van het woonperceel zijn een aantal fruitbomen voorgesteld, welke naast een ecologische functie, ook een bijdrage leveren aan de beslotenheid van het erf. Te midden van de nieuwe fruitbomen blijft een bestaande kastanje gehandhaafd, welke door het weghalen van overige beplantingen de functie van markering van het woonerf krijgt.

### 5) Verwijderen huidige beplanting

Ten behoeve van doorzichten naar het landschap en het mogelijk maken van het woonperceel worden een beperkt aantal bomen weggehaald. Vooral aan de oostzijde geeft dit vanuit de woning en aansluitende buitenruimte fraaie doorzichten naar het omliggende beekdal. Overige bomen en boomgroepen blijven behouden.

## Kwaliteitsverbetering

Voor de wijziging naar wonen dient voor 500m<sup>2</sup> een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Op basis van de gehanteerde normbedragen bedraagt de waardevermeerdering voor deze oppervlakte €50,- per m<sup>2</sup>). De vereiste totale kwaliteitsbijdrage komt daarmee op €25.000,-.

Als tegenprestatie worden de aanwezige kassen verwijderd en de inrichtingselementen van de inpassing ingezet. Met de voorgestelde fysieke tegenprestaties kan aan de vereiste kwaliteitsbijdrage worden voldaan. Onderstaande tabel geeft inzicht in de investeringen in het landschap.

---

<sup>3</sup> Structuurvisie Haaren 2015.

Investering	Omvang	Norm per eenheid	Waarde
Sloop kassen	2.963m <sup>2</sup>	€ 7,-	€ 20.741,-
Aanplant bosplantsoen	970m <sup>2</sup>	€ 1,58,-	€ 1.533,-
Beheer bosplantsoen*		€ 1,16,-	€ 1.125,-
Aanplant laanbomen	6 st.	€ 60,62,-	€ 634,-
Beheer laanbomen*		€ 33,40,-	€ 200,-
Aanplant fruitbomen	7 st.	€ 70,-	€ 490,-
Beheer fruitbomen*		€ 53,40,-	€ 374,-
		<b>Totaal</b>	<b>€ 25.097,-</b>

\*voor een periode van 10 jaar.

## Realisatie

### 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 (enkeerdgronden met een watertrap VI). 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
<b>Houtsingel en struweel</b>	970 m <sup>2</sup>	<u>Heesters</u>	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
	194	• 20% meidoorn	
	146	• 15% hazelaar	
	146	• 15% gele kornoelje	
	97	• 10% hulst	
	97	• 10% rode kornoelje	
	97	• 10% kardinaalsmuts	
	97	• 10% krent	
		Plantmaat aanplant: 80-100, Eind- hoogte: 4m	
	6- 8 stuks (houtsingel)	<u>Boomvormers</u> • 5% ruwe berk en zomereik Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 15m.	Plantafstand tussen de 8 en 12m. Op locatie nader te bepalen.
<b>Bomenrij</b>	5 a 6 stuks	<u>Boomvormers</u> • Zomereik Plantmaat aanplant: 14-18, Eindhoogte: 20m.	Plantafstand tussen de 12 en 25m. Op locatie nader te bepalen
<b>Fruitbomen</b>	7	• Diverse fruitsoorten, appel, peer, kers, pruim. Plantmaat aanplant: 12- 14, Eind- hoogte: 6m.	Plantafstand va. 12m.

*Beheer en onderhoud:*

- De houtsingel kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 2x per jaar snoeien in voor –en najaar;
- De bomenrij periodiek snoeien, minimaal 1 keer per 5 jaar, tot 1 maal per 8 jaar;
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;

**Conclusie**

Het wijzigen van de huidige bestemming 'Gemengd 2' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2 in combinatie met de sloop van de bestaande glasopstand en de landschappelijke inpassing van Berkendreef 6 zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de directe omgeving en sluit daarmee aan op het gedachtegoed van de Structuurvisie Haaren.

Door de toevoeging van verschillende beplantingen wordt een bijdrage geleverd aan de aanwezige natuurwaarden van het beekdal van de Zandleij. De aanplant van opgaande beplantingen sluit aan op bestaand bos en de aanwezige landschappelijke karakteristiek. Met de voorgestelde maatregelen ontstaat er weer een herkenbaar erf op het adres aan de Berkendreef, welke solitair in het landschap ligt op de overgang van bos naar beekdal.