

Onderwerp	: Advies landschappelijke inpassing 't Laar 2 te Oirschot	MEMO
Projectnummer	: P00510	
Datum	: November 2019, aangepaste versie: september 2020, 19 februari, 29 april, 3 juni en 6 augustus 2021.	
Opdrachtgever	: Particulier	
Van	: RT	

BLAD 1

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is eigenaar geworden van het agrarisch bedrijf 't Laar 2 te Oirschot en is voornemens de locatie te bewonen. De agrarische activiteiten op locatie zijn geruime tijd geleden gestaakt, echter is de locatie nog bestemd als 'Agrarisch' waardoor bewoning niet is toegestaan. Op het erf is een woonboerderij aanwezig met een inhoud van ca. 1.900m³ en een bijgebouw (voormalige stal) met een oppervlakte van 213m². Tevens is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 375m². Het bedrijfsgebouw is nog niet gerealiseerd maar is wel een planologisch recht.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te wijzigen naar een woonlocatie en tevens de bestaande boerderij af te breken en verder op het perceel een hedendaagse langgevelboerderij terug te bouwen op ca. 44 meter uit de as van de weg. Gezien de huidige staat van de boerderij is renovatie niet meer interessant. Bij de herbouw van de boerderij wordt de stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van een langgevelboerderij behouden. Daarnaast krijgt de woning dezelfde inhoud als de huidige boerderij (1.900m³) en blijft het huidige oppervlakte aan bijgebouwen behouden (200m²). De gronden rondom het erf worden gedeeltelijk ingezet voor natuurontwikkeling ter versterking van het landschap of blijven in gebruik als landbouwgrond.

De gemeente Oirschot is bereid medewerking aan het initiatief te verlenen en heeft hiertoe op 8 april 2019 een positief principebesluit genomen. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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.

Vanuit initiatiefnemers

- Laten vervallen bouwrecht verleende vergunning voor nieuw bedrijfsgebouw (375m²)

- Amoveren asbest huidig bijgebouw, oppervlakte 213m², inclusief afvoeren;
- Sloop bestaande bebouwing (1.900m³) en bijgebouw van 213m²;
- Herbouw woning in stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van een langgevelboerderij op ca. 44 meter uit de as van de weg;
- Versterken natuurwaarden langs de Beerzeloop;
- Toevoegen boomgaard nabij nieuwe woning;
- Herstellen laan naar achtererf.

Vanuit beleid

Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot 2013

Kampenlandschap

- kenmerken: Kleinschalig landschap met onregelmatige verkaveling, kronkelige wegen, verspreide bebouwing met erfbeplanting, wegbeplanting, kavelgrensbeplanting en reliëf.
- wensbeeld: Kleinschalig landschap met erf-, kavelgrenzen en wegbeplanting. Behoud van de overgangen beekdal en oude bouwlanden (steilranden)

Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Uit de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap¹ valt op te maken dat het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning behoort tot een categorie 3-activiteit.

Het gaat in deze categorie om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval de voorziening in een goede landschappelijke inpassing.

Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Dit betekent dat zowel een landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering voor de ontwikkeling van 't Laar noodzakelijk is.

Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

Het planvoornemen bestaat hoofdzakelijk uit de bouw van een nieuwe woning die dezelfde inhoud krijgt als de huidige boerderij. De inhoud mag volgens het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - grotere inhoudsmaat toegestaan' de inhoud niet meer bedragen dan 1.000 m³. Wanneer sprake is van herbouw is het wel mogelijk het bestaande volume terug te bouwen. Echter, na de sloop van de woning vindt herbouw buiten de bestaande fundamenteen, verder naar achteren op het perceel plaats. Dit valt volgens het vigerende bestemmingsplan niet onder de regels voor herbouw met als gevolg dat er moet worden teruggevallen op de bouwregels van de bestemming 'Wonen' (max. 750 m³). Naast de functiewijziging (agrarisch naar wonen) behelst dit verzoek ook het afwijken van de bouwregels van de bestemming 'Wonen'.

Tijdens een informeel vooroverleg met de gemeente is besproken dat het initiatief voorstelbaar is, mits er sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering (zie hiervoor). Het voorstel van de kwaliteitsverbetering en de daarbij horende landschappelijke inpasbaarheid van het planvoornemen in navolgende paragraaf toegelicht.

¹ Landschapsinvesteringsregeling (LIR) 'De Kempen', 2012

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oirschot, globaal tussen landgoed Baest en de kern Oirschot. Langs 't Laar zijn woningen, agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven aanwezig. Het landschap wordt gekenmerkt door landbouwgrond en verre doorzichten naar het achterliggende land. Aan de oostzijde van de planlocatie grenst de Beerzeloop die wordt begeleid door een natuurzone.

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. De inpassing en vormgeving van het perceel aan 't Laar richt zich op de overgang van het woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Versterken natuurzone Beerzeloop
2. Versterken historische lijn met laanbeplanting
3. Aanleg houtwal
4. Aanplant fruitbomen
5. Amoveren bebouwing en asbest
6. Aanplant lage knip/ scheerheggen voorerf
7. Aanplant solitaire erfboom
8. Nieuwe bebouwing op ca. 44 m uit de as van de weg
9. Aanplant struweelhaag



Figuur 1: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Zie bijlage voor schets op schaal

Inpassingsmaatregelen

1. Versterken natuurzone Beerzeloop

De noordoostzijde van de Beerzeloop is ingericht met struweelbosjes en ruigtevegetatie daartussen. Ter hoogte van het plangebied is de natuurzone minder breed als ten noorden van de weg Het Laar. Om de natuur te versterken wordt de zone verbreed met eenzelfde inrichting als aan de noordzijde. Hierdoor worden de bestaande waarden versterkt en ontstaat een robuuste natuurzone langs de Beerzeloop ter plaatse van het plangebied.

2. Versterken historische lijn met laanbeplanting

Over het perceel ligt een oude weg van omstreeks 1900, die vanuit het Groenewoud naar 'Doornboom' (nu de Kempenweg) loopt. In de huidige situatie is de weg nog steeds in het veld waarneembaar door een zandpad met enkele bomen daarlangs. Het voorstel is deze oude lijn te herstellen en beter zichtbaar te maken in het landschap door de aanplant van laanbomen.

3. Aanleg houtwal

In lijn met de karakteristiek van het kampenlandschap wordt de kleinschaligheid op het perceel teruggebracht door de aanplant van een houtwal. Op deze manier wordt het woonperceel vanuit het oosten- en zuiden ingepast en de landschappelijke karakteristiek hersteld.

4. Aanplant fruitbomen

Aan de voorzijde van het perceel tussen de boerderij en de oude weg zijn 8 fruitbomen voorgesteld. De fruitbomen worden aangeplant tussen de rand van het woonperceel en de weg. De fruitbomen dragen hierbij aan het versterken van de beslotenheid van het erf. En bieden tevens een ecologische meerwaarde voor kleine fauna.

5. Amoveren bebouwing en asbest

Op het huidige bijgebouw is asbest aanwezig. Deze wordt professioneel verwijderd en afgevoerd (ca. 213m²). Hiermee wordt voldaan aan het verbod op asbest na 2024 en draagt het bij aan eventuele blootstelling aan asbestvezels. Met de sloop van de huidige boerderij en bijgebouwen en de herbouw van de woning met bijgebouw treedt een netto afname van 13m² aan bebouwing op.

6. Aanplant lage knip/ scheerhagen voorerf

Aan de noord, oost en zuidzijde van het nieuwe woonperceel worden op de erfgrens knip- en scheerheggen aangeplant om een groene en eenduidige overgang naar het landschap te maken. Door de situering van deze beplantingsstructuur in combinatie met de aanplant van de fruitbomen wordt de landschappelijke karakteristiek van het kleinschalige kampenlandschap versterkt.

7. Aanplant solitaire erfboom

Aan de noordzijde van het woonperceel zal een solitaire erfboom geplant worden om de esthetische waarde te vergroten en het zicht vanaf de weg op de woning te breken.

8. Nieuw woonperceel

Op minimaal 44 meter uit de as van de weg zal de nieuwe woning worden gerealiseerd in de vorm van een langgevelboerderij. Het nieuwe woonperceel valt hierbij buiten de 50 meter grens van de spuitzone vanuit de noordelijke percelen.

9. Aanplant struweelhaag

Om de privacy te behouden zal er aan de westzijde een struweelhaag worden aangeplant van 3 meter breed en ca. 4 meter hoog. Hierdoor wordt er niet direct vanaf de laan op het woonperceel gekeken.

Kwaliteitsverbetering

De gemeente Oirschot omschrijft in de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dat voor de kwaliteitsverbetering minimaal 20% van de planologische waardeinstijging als kwaliteitsverbetering in het landschap wordt geïnvesteerd. Deze basisinspanning wordt bepaald aan de hand van normeringen op basis van forfaitaire bedragen.

Opgave

Bij dit initiatief is er sprake van een omzetting agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. De LIR schrijft de volgende basisinspanning voor op basis van de bestemmingswijzigingen.

Huidige planologische situatie	oppervlakte in m2	waarde per m2	totaal
Agrarisch bouwvlak	7934	€ 25	€ 198.350
Agrarisch onbebouwd	68549	€ 5	€ 342.745
<i>totaal plangebied</i>	<i>76483</i>		
Totale huidige planologische waarde			€ 541.095

Toekomstige planologische situatie	oppervlakte in m2	waarde per m2	totaal
Wonen < 1000 m2	1000	270	€ 270.000
Wonen >1000 m2	2800	60	€ 168.000
Agrarisch (en natuur)	72683	5	€ 363.415
<i>totaal plangebied</i>	<i>76483</i>		
Totale toekomstige planologische waarde			€ 801.415

Waardevermeerdering (huidig-nieuw)

€ 260.320

Basisinspanning LIR (20%)

€ 52.064

Daarnaast wordt er voor de overmaat aan kuubs in de woning ook een kwaliteitsbijdrage gevraagd (meer dan 600m3). Voor de bijdrage geldt de norm van € 35,- per m3. Met een overmaat van 1.300m3 komt de bijdrage op (35 x 1300 =) **€ 45.500,-**.

De totale kwaliteitsbijdrage komt daarmee op € 97.564,-

Tegenprestatie

Om in de kwaliteitsbijdrage te voorzien worden er landschappelijke maatregelen op eigen terrein voorgesteld, die op basis van de kosten voor aanleg, afwaardering van de grond en de kosten voor instandhouding worden gewaardeerd (conform Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing Gemeente Oirschot 2013 en de normeringen StiKa 2017).

De totale landschapsinvestering is begroot op **€ 101.833,-**. Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde kwaliteitsopgave.

Aanleg

- Natuurzone struweel (0,6ha. x 1,66 =)	€ 9.960,-
- Natuurzone ruigtevegetatie (0,4ha. x 0,1625 =)	€ 650,-
- Struweelhaag (290m ² x 1,66=)	€ 440,-
- Landschapsbomen (51st. x 64,90 =)	€ 3.300,-
- Houtwal (2.050m ² x 1,66 =)	€ 3.400,-
- Fruitbomen (8st.x 64,90 =)	€ 520,-
- Scheerhagen (1.400st.x1,66 =)	€ 2.320,-
- Amoveren bebouwing (25 x 13m =)	€ 325,-
- Amoveren asbest (7,5 x 213=)	€ 1.600,-
- Plankosten (20% aanlegkosten)	€ 4.500,-
<u>Subtotaal:</u>	€ 27.015,-

*Beheer**

- Natuurzone struweel (0,6ha. x 0,288 =)	€ 1.730,-
- Natuurzone ruigtevegetatie (0,4ha.x,0,84 =)	€ 3.360,-
- Struweelhaag (290m ² x 16,3=)	€ 4.730,-
- Landschapsbomen (51 x 3.34=)	€ 170,-
- Houtwal (2.050x0.72=)	€ 1.480,-
- Fruitbomen (8x 53.4=)	€ 427,-
- Scheerhagen (200 x11,7=)	€ 2.340,-
<u>Subtotaal:</u>	€ 14.237,-

Inzet gronden

Verschil landbouwkundige waarde en de restwaarde

<u>(1 hectare x 6,0581** =)</u>	€ 60.581,-
--	-------------------

Totaal tegenprestatie: **€ 101.833,-**

* periode van 10 jaar

** conform vergoeding revitaliseringsgebieden Zand

Realisatie

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.

	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Struweel en ruigtezone	6.000m ²	<u>Heesters</u> • 20% meidoorn • 15% hazelaar • 15% gele kornoelje • 10% hulst • 10% rode kornoelje • 10% kardinaalsmuts • 10% krent Plantmaat aanplant: 80-100, Eind- hoogte: 4m	Driehoeksverband (1x1m).
	4.000m ²	<u>Ruigtevegetatie</u> Spontaan op laten komen	
Houtwal	2.050 m ²	<u>Heesters</u> • 20% meidoorn • 15% hazelaar • 15% gele kornoelje • 10% hulst • 10% rode kornoelje • 10% kardinaalsmuts • 10% krent Plantmaat aanplant: 80-100, Eind- hoogte: 4m	Driehoeksverband (1x1m).
		<u>Boomvormers</u> • 5% Zomereik • 5% Berk	
Knip/ scheerheg	200 m ¹	• Haagbeuk Plantmaat aanplant: 60-80, Eind- hoogte: 1,2m.	7 stuks per m ¹ , dub- bele rij in driehoeks- verband.
Fruitbomen	8 st	• Diverse soorten hoogstam- fruit, appel, peer, kers, pruim. Plantmaat aanplant: 12- 14, Eind- hoogte: 6m.	Plantafstand va. 12m.
Laanbomen	50 st	<u>Advies</u> • Kleinbladige Linde	Plantafstand va. 12m.

-
- Zomereik
 - Fladderiep

Plantmaat aanplant: 16- 18, Eind-
hoogte: 25m.

Solitair	1 st	<u>Advies</u>	In het veld te bepa- len
		• Koningslinde • Rode beuk • Paardenkastanje	
		Plantmaat aanplant: 16- 18, Eind- hoogte: 25- 30m.	

Beheer en onderhoud:

- Natuurzone: vershraling huidige agrarische gronden middels verwijdering bovenlaag. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Beheer door maaien of begrazing 1 a 2 keer per jaar. Ter bescherming van de vegetatie dient het geheel te worden omrasterd.
- De houtwallen kunnen gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 1x per drie jaar snoeien in het najaar;
- Regelmatig scheren van de haag: minimaal eens per jaar (voor- en/of najaar). De nieuwe aanplant moet als jonge haag geregeld getopt worden voor een goede en dichte vertakking;
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;
- Laanbomen periodiek snoeien, hierbij zal tel alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.



Inpassingsmaatregelen

- 1. Versterken natuurzone Beerzeloop
- 2. Versterken historische lijn met laanbeplanting
- 3. Aanleg houtsingel
- 4. Aanplant fruitbomen
- 5. Amoveren bebouwing en asbest
- 6. Aanplant lage knip/ scheerheggen voorerf
- 7. Aanplant solitaire erfboom
- 8. Nieuwe bebouwing op minimaal 44 meter uit de as
- 9. Aanplant struweelhaag