

Moerenburcht

Inpassingsplan

Bosscheweg 158 Tilburg



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Beschrijving locatie	5
3. Analyse van opgave	6
3.1 Ruimtelijke aspecten	6
3.2 Waterberging	7
3.3 Bomen	7
3.4 Flora en Fauna	7
4. Ambitie	8
5. Planconcept	9
5.1 Landschappelijke tuin	9
5.2 Gezamenlijke binnenplaats	10
5.3 Ontsluiting & parkeren	11
6. Maatregelen inpassingsplan	12
6.1 Ingrepen	12
6.2 Begroting van de maatregelen	12
6.3 Verbeelding	13

1. Inleiding

Honk heeft het initiatief genomen voor het bouwplan 'Moerenburcht' aan de Bosscheweg in Tilburg. Er is een bestemmingsplanwijziging voorzien voor elf nieuwe woningen, waarvan een deel volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'. In de omgevingsverordening is bepaald dat in nieuw ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied zorg gedragen moet worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Tilburg heeft met de provincie afspraken gemaakt over de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan die verbetering. Die uitwerking leidt tot een investeringsplicht voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil deze investering bij voorkeur op de planlocatie realiseren. Met voorliggend inpassingsplan wordt vastgelegd op welke wijze dit gebeurt.

Verkend is of met behulp van de bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016) tot een voorstel kan worden gekomen voor dit inpassingsplan. De in deze bijlage genoemde maatregelen zijn met name gericht op natuurontwikkeling in (grootschalig) buitengebied. De maatregelen passen niet bij de kleinschalige verstedelijking van dit project. De woningen komen feitelijk in een gebied dat is gelegen in stedelijk gebied. Er wordt één vrijstaande woning gerealiseerd op een ruim kavel. De overige tien woningen komen op een klein perceel (totaal ongeveer 3.000 m²).

Er is daarom gekozen voor een inpassing die aansluit bij de feitelijke opgave. De investering richt zich op:

- het behalen van een zo goed mogelijke ecologische kwaliteit;
- het bevorderen van de positieve interactie tussen mens en natuur
- een zorgvuldige inpassing in het (stedelijk) landschap.



2. Beschrijving locatie

‘Moerenburcht’ is een kleinschalig bouwplan ten westen van de Bosscheweg 158 op het perceel kadastraal bekend TILBURG V 86. De planlocatie ligt aan de rand van verstedelijkt gebied. De beoogde bebouwing vormt de beëindiging van de lintbebouwing die ten zuiden ligt van een zij-uitloper van de Bosscheweg. De huidige bestemming van de planlocatie is reeds ‘Wonen’, echter zonder dat er een bebouwingsvlak is om een woning op te richten.

De uitloper van de Bosscheweg is feitelijk een fietsstraat die een verbinding maakt tussen het grondgebied van de gemeente Tilburg ten noorden van de Bosscheweg en het landschapspark Moerenburg.

Het gebied waarvoor de bestemming wordt gewijzigd is thans hoofdzakelijk in gebruik als paardenwei met daarop enkele solitaire bomen en een paardenstalletje. Ook een gedeelte van het huidige erf van huisnummer 158 valt in het plangebied. Dit is ingericht als tuin met een autoberging en behoudt voorlopig deze inrichting. Om die reden wordt het in de planvorming grotendeels buiten beschouwing gelaten.

Ten noorden en westen van de locatie bevindt zich de openbare weg en het hoogspoor naar Boxtel. Deze zijn van elkaar gescheiden door een smalle groenstrook met struiken, een volgroeide bomenrij en - ten westen van de planlocatie – een woning. Ten zuiden bevindt zich een landbouwgebied met hoofdzakelijk graslanden en maispercelen, doorkruist door het verhoogde spoor naar Eindhoven. Aan de oostkant wordt het projectgebied begrenst door een particuliere tuin met een bosachtige uitstraling.



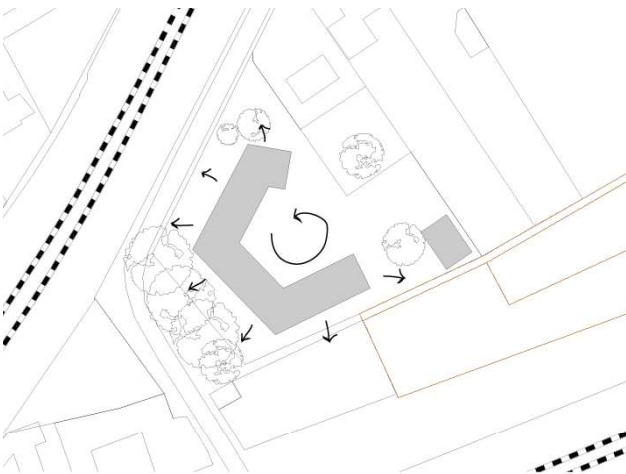
3. Analyse van de opgave

3.1 Ruimtelijke aspecten

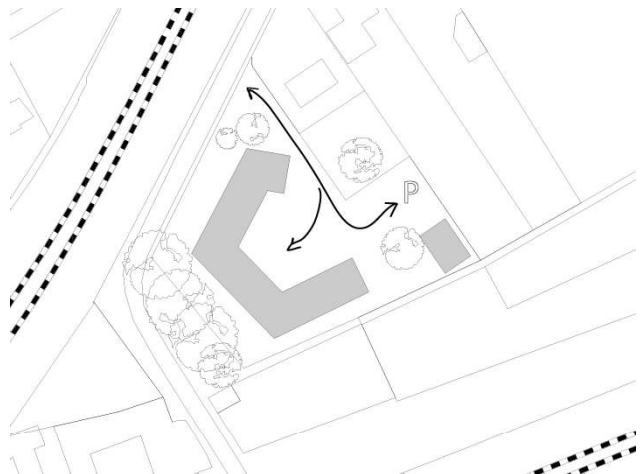
De planlocatie heeft een bijzondere landschappelijke kwaliteit: door de ligging tussen de begroeide taluds van de hoog sporen voelt de plek wel haast als een groene vallei. De bomenrij centraal in de omsloten ruimte draagt bij aan dat beeld.

De planlocatie wordt ontsloten met een inrit die aansluit op zowel de binnenplaats als op de centrale parkeerplaats en de berging. De efficiënte indeling maakt het mogelijk om de verharding zo veel mogelijk te beperken. Auto's staan uit het zicht van de straat en de bewoners.

Door de vorm van de woonbebouwing als 'burcht' ontstaat aan de binnenzijde een omsloten binnenplaats, terwijl aan de buitenzijde een landschappelijke tuin kan ontstaan. Als derde 'plek' op de planlocatie kan het parkeerterrein en de ontsluiting daarvan gezien worden.



Bebouwing geeft aanleiding tot tweedeling van de beleving en inrichting van de buitenruimte. Een landschappelijke open buitenrand en intieme binnenplaats.



Het perceel wordt ontsloten met 1 inrit die aansluit op zowel de binnenplaats als de parkeerplaatsen en berging. Hiermee wordt de functionele ruimte en bijbehorende verharding zo veel mogelijk beperkt, staan de auto's uit het zicht van de straat en voor de bewoners dichtbij.

3.2 Waterberging

Conform de richtlijnen van het waterschap wordt hemelwater op de planlocatie gehouden. Er wordt ten minste 60 liter per vierkantemeter verhard oppervlak (60mm) geborgen. Als maatregelen ter compensatie geeft het waterschap aan dat bijvoorbeeld een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, infiltratieriool of gewoon een verlaagd maaiveld toegepast kunnen worden.

3.3 Bomen

Er staan elf bomen in en rondom het projectgebied. Voor de bomen is volgens de Bomenverordening Tilburg 2017 geen waarde vastgesteld (buiten-zone). Het betreffen volwassen bomen met open standplaats.

Uit een boomeffectanalyse blijkt dat deze bomen een redelijke tot goede conditie hebben en een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar, bij ongewijzigde groeiplaatsomstandigheden. De onderhoudstoestand van de bomen, met uitzondering van twee bomen, is achterstallig vanwege de aanwezigheid van gevaarlijk dood hout. Deze bomen zijn als risicoboom aangemerkt. Drie van deze bomen staan op de planlocatie, de andere staan op grond van de gemeente Tilburg.

In de analyse is aanbevolen om bebouwing en verharding buiten de kwetsbare boomzone te situeren, zodat het wortelverlies beperkt blijft en de bomen niet opgekroond hoeven worden. Als dat niet lukt dan zijn beschermende maatregelen gewenst.

Aanbevolen wordt ook om de ruimte binnen de kroonprojecties als tuin in te richten zonder bestrating en met beplanting die past in een schaduwrijke, droge omgeving. Verder verdient het de aanbeveling het afgevallen blad zoveel mogelijk te laten liggen. Hierdoor blijven de nutriëntenkringloop en de bodemkwaliteit op peil.

3.4 Flora en Fauna

Uit flora- en faunaonderzoek blijken op dit moment geen bijzondere natuurwaarden. Het projectgebied wordt mogelijk sporadisch bezocht door enkele marterachtigen (wezel, bunzing en steenmarter) en eekhoorns, maar maakt geen deel uit van het essentieel leefgebied. Gesuggereerd wordt om de randen van het projectgebied geschikt te maken als leefgebied voor de genoemde dieren, door bijvoorbeeld het aanplanten van hagen met inheemse soorten. Hierdoor blijven de randen deel uitmaken van het functioneel leefgebied van de genoemde marterachtigen.

4. Ambitie

Het bouwplan voorziet in de bouw van elf grondgebonden woningen, waarvan 10 als project op korte termijn ontwikkeld worden. Die woningen vormen een rijbebouwing in de vorm van een deel van een vijfhoek. Het plan krijgt daardoor het karakter krijgt van een burcht. Elke woning beschikt aan de buitenzijde van het bouwblok over een beperkte buitenruimte in de vorm van een geluidluwe loggia en een (geluid belast) vlonderterras. De kopers van de woningen worden gezamenlijk eigenaar van het resterende terrein. Het terrein wordt deels gebruikt voor noodzakelijke voorzieningen als een (collectieve) berging, verharding en parkeerplaatsen. De resterende grond wordt een collectieve tuin.

Met deze opzet wordt een vorm van co-wonen beoogd: de bewoners delen gezamenlijk de zorg voor het terrein en in het bijzonder de tuin. Dit kan een aanleiding vormen voor de sociale cohesie binnen het buurtje. Bewoners kunnen concreet met elkaar aan de slag met bijvoorbeeld tuinonderhoud, bijenkasten en maaibeheer.

Toekomstige bewoners worden al tijdens de ontwikkeling van het bouwplan betrokken bij de planvorming. Ze krijgen daarbij zeggenschap over onder meer de verschijningsvorm van de gebouwen en over de indeling van de woningen en over de inrichting van de collectieve buitenruimte. Als uitgangspunt voor het ontwerp van de buitenruimte hanteren we dat het een plek moet worden waar gedurende de vier seizoenen mens en dier samen fijn wonen en leven.

Om die laatste reden wordt hier een globaal inpassingsplan gepresenteerd. Insteek is om in dit inpassingsplan niet meer vast te leggen dan hetgeen vanuit 'kwaliteitsverbetering landschap' noodzakelijk is. Dit wordt de taakstelling bij de verdere uitwerking die met de bewoners plaats vindt. Zo blijft er – ook op termijn – naast de noodzakelijke ingrepen ook ruimte voor hun eigen invulling.

We vinden het belangrijk om de wateropvang ook beleefbaar te maken omdat dit het bewustzijn vergroot van dit relevante thema. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van open watergoten, water spuwars aan de gevels of waterelementen in de binnenplaats.

5. Planconcept

In de buitenruimte van het plan zijn drie deelruimten te onderscheiden:

1. Landschappelijke tuin
2. Gezamenlijke binnenplaats
3. Ontsluiting en parkeren

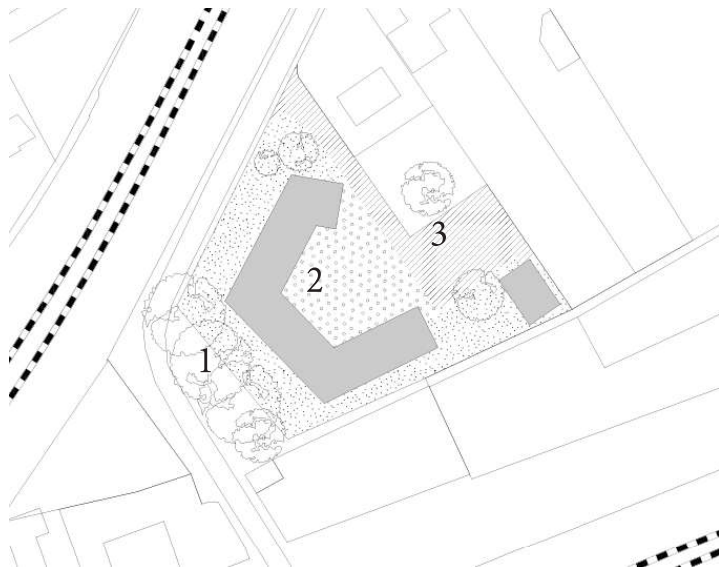
Iedere ruimte kent een eigen gebruik en krijgt een daarbij passende inrichting. De uitgangspunten voor deze inrichting worden hierna toegelicht. De nadere uitwerking vindt later plaats, als de bewoners in beeld zijn. Maatregelen die in het kader van het inpassingsplan zeker genomen worden, worden beschreven in de volgende paragraaf.

5.1 Landschappelijke tuin: ruimte voor biodiversiteit

Deze ruimte zorgt voor aansluiting op het omliggende landschap en kent een groene richting. Dit is dé plek voor seizoensbeleving, biodiversiteit en een natte zone waar water de tijd krijgt om in de bodem weg te zakken. Het biedt kansen voor ingrepen ten behoeve van de fauna. Denk hierbij aan bijenkasten, optimalisatie voor marterachtigen, vogels en vleermuizen.

De landschappelijke tuin is extensief in gebruik en beheer en kent een minimale verharding ten behoeve van beheer. Deze ruimte wordt door voorbijgangers beleefd vanaf de weg en door bewoners vooral vanuit de woning en hun vlonderterras. Door te spelen met hoogteverschillen in beplanting (border of haag) ontstaat zowel dieptewerking als privacy.

Bij de keuze van beplanting geldt het uitgangspunt dat deze een bijdrage levert aan biodiversiteit: insecten, vogels, en kleine zoogdieren vinden er voedsel, beschutting, broed- en nestelplaatsen. Vanuit die ambitie rijkt de bandbreedte voor de inrichting van weelderig bloemrijk grasland tot grote borders met bloemrijke vaste planten in prairie- of 'fleur robuste' stijl.



Planten spelen een belangrijke rol in de natuurbeleving. Een doordachte combinatie van vorm, structuur en kleur draagt bij aan een prettige omgeving. De bewoners krijgen daarom nadrukkelijk een stem in de keuze van planten.

De oppervlakte van dit deel van het terrein is ongeveer 1.500 m².

De ambitie is maximaal 5% te gebruiken als (half)verharding en 95% als onverhard (water en groen). Het inzijgen van hemelwater van de daken en verharde oppervlakten vindt plaats in deze zone. Er wordt ten minste 60 liter per vierkantemeter verhard oppervlak (60mm) geborgen in de vorm van een wadi, sloot, kleine poel of een verlaagd maaiveld.

De randen van perceel kunnen worden ingericht als leefgebied voor marterachtigen door het aanplanten van een inheemse haag.

5.2 Gezamenlijke binnenplaats: veel inspraak bewoners

De centraal gelegen binnenplaats vormt het hart van het plan. Dit is de plek waar bewoners elkaar ontmoeten. Omdat de ontsluiting van de woningen hier plaatsvindt zal het karakter wat meer stenig zijn. Op de binnenplaats is ruimte voor meer gecultiveerde beplanting en inrichtingselementen. Op een centrale plaats planen we in ieder geval op een centrale plek een solitaire boom die de binnenplaats van schaduw voorziet. We bespreken met bewoners de mogelijkheid van een waterput, een kruiden-, moes- of snijbloementuin en een schommel. Hier wordt een balans gezocht in verhard en onverhard oppervlak. Samen moeten zij flexibel en multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk maken en de basis vormen voor een toekomstbestendig geheel.

Een semi private 'klapstoelstrook' dicht bij de voordeur geeft elk huishouden de ruimte tot individuele invulling.

De oppervlakte van dit deel van het terrein is ongeveer 650 m².

De ambitie is maximaal 60 (half-) verharding en 40% onverhard (water en groen).

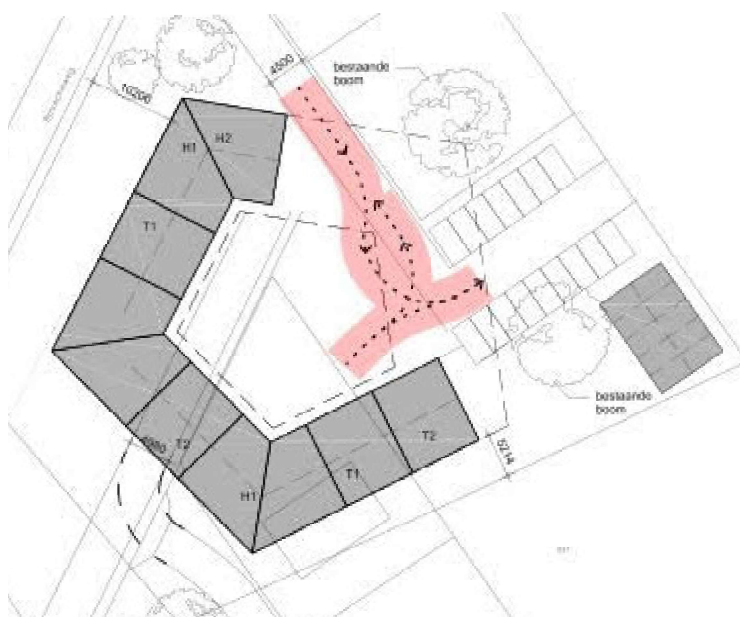


5.3 Ontsluiting & parkeren: behoud volwassen bomen

Deze strook vormt de noordwestelijke grens van het perceel en zorgt voor ontsluiting van de woningen met de auto. Er is voldoende parkeerplaatsen voor alle bewoners. De oprit/straat dient voor zwaar verkeer (verhuiswagens en hulpdiensten) geschikt te zijn en kent daardoor een verhard oppervlak. De parkeerplaatsen krijgen met een half open verharding een groene uitstraling. Er komt ook een houten fietsenberging voor de bewoners, die ter bescherming van wortels van de bomen wordt voorzien van een open bestrating.

In dit gedeelte bevinden zich de volwassen bomen op de locatie. Verhardingen zijn zo geprojecteerd dat ze zo min mogelijk een gevaar vormen voor de wortels van de bomen. Waar verharding binnen de kroonproject van bomen noodzakelijk is, worden maatregelen genomen om de wortels te beschermen. Water dat valt op bestrating en het dak van de schuur wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

De oppervlakte van dit deel is ongeveer 650 m² en geheel verhard. Ongeveer 40% wordt als halfverharding uitgevoerd.



Keermogelijkheid voor zwaar verkeer

6. Maatregelen inpassingsplan

6.1 Ingrepen

1. Aanplant haag van bosplantsoen rondom het bouwplan, voorzien van schapenraster
2. Aanplant bosplantsoen op diverse plaatsen
3. Aanplant laanbomen op de binnenplaats en parallel aan het fietspad
4. Ontgraven natuuroever

6.2 Begroting

De gemeente Tilburg heeft bepaald dat de investering € 22.494,- dient te bedragen en verlangt dat dit wordt berekend met de zogeheten Stika-lijst. Onderstaande begroting is bepaald wat aldus de genormeerde investering is.

Omschrijving	Leveren en aanbrengen				Onderhoud per jaar			Investering totaal
	#	eenh.	EUR/eenh.	EUR tot.	Bedrag	Jaren	Totaal	
Aanplant haag van bosplantsoen / struweel	261	m1	€ 7,70	€ 2.010	€ 1,63	6	€ 2.553	€ 4.562
Overig bosplantsoen (2 per m2)	513	m2	€ 2,74	€ 1.406	€ 0,12	6	€ 354	€ 1.760
Aanplant laanbomen	3	boom	€ 53,64	€ 161	€ 5,54	6	€ 100	€ 261
Plaatsen schapenraster	261	m1	€ 7,67	€ 2.002				
Ontgraven natuuroever	108,5	kub	€ 4,55	€ 494				
Ontwerpkosten, % van aanlegkosten	20%		€ 6.072	€ 1.214				
Totaal				€ 7.286			€ 3.006	€ 10.292
BTW				21%				€ 2.161
Totaal incl. BTW 2016								€ 12.454
Indexatie 2016 -2021 op basis van CPI								109%
Totaal incl. BTW 2012								€ 13.578

6.3 Maatregelen op de locatietekening



