



HOEFKENS 3

ZEELAND

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

8 AUGUSTUS 2019

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

COLOFON

Titel document:
Hoefkens 3 Zeeland

Datum:
8 augustus 2019

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Van der Horst Bardoel B.V.
Hoefkens 3
Zeeland

Auteur/Adviseur

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

VAN DOOREN
Landschap

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

RELAND 
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Beoogde situatie	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie	5
2.3 Analyse bestaand erf	6
2.4 Visie Landerd	7
3 Landschappelijke inpassing	8
3.1 Ontwerp	8
3.2 Kwaliteitsverbetering	10
3.3 Beplantings- en beheerplan	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers ter plaatse van Hoefkens 3 te Zeeland hebben het planvoornemen om het pluimveebedrijf te beëindigen. De bedrijfsbebouwing ten behoeve van het pluimveebedrijf (circa 2.317m²) wordt gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Op het perceel is tevens een bedrijfswoning aanwezig, waarin de initiatiefnemers woonachtig zijn. Na de bedrijfsbeëindiging zouden ze graag in deze woning willen blijven wonen.

Met de huidige bestemming 'agrarisch met waarden -1' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is dit echter niet toegestaan en zal dus moeten worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' en het bouwvlak zullen hierbij worden verkleind tot de woonbestemming.

Het plan van initiatiefnemer is op 15 maart 2019 ambtelijk voorgelegd aan de gemeente Landerd. De gemeente heeft op 5 juli 2019 een positief principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling. Om de wijziging van veehouderij naar een woonbestemming mogelijk te maken is een planologische-juridische procedure noodzakelijk. Een onderdeel in deze procedure is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze rapportage biedt de inhoudelijke toelichting voor deze inpassing.

1.2 Locatie

Het plangebied wordt gevormd door de percelen aan de Hoefkens 3 te Zeeland en deze staan kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie K, nummers 1381 en 1382. Dit gebied heeft een oppervlakte van circa 1,14 ha.

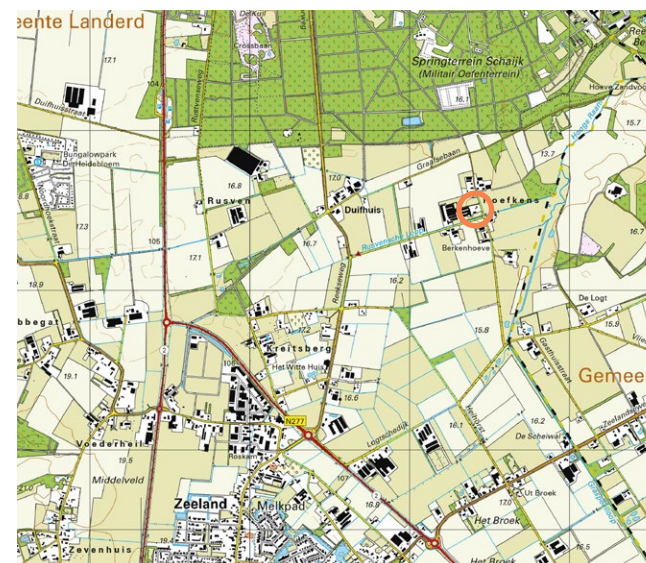
1.3 Beoogde situatie

De initiatiefnemers hebben de wens om na de bedrijfsbeëindiging te kunnen blijven wonen op de locatie aan Hoefkens 3 te Zeeland. In de toekomstige situatie zullen de pluimveestallen worden gesloopt en zullen enkel de bedrijfswoning met bijgebouw, de gastank met benodigde ontsluiting blijven behouden (figuur pagina 4). Het bouwvlak wordt hierbij verkleind tot het woongedeelte.

1.4 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Aan de hand van een beschrijving en beelden wordt de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 2.3).

Hoofdstuk 3 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven. De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 2.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de landschappelijke inpassing (hoofdstuk 4.1). De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegelicht in hoofdstuk 4.2. Aan de hand van een beplantingsplan kan het landschapsplan gerealiseerd worden (hoofdstuk 4.3).



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



Beeld 1. inrit vanaf de Hoefkens naar bedrijfswoning en bijgebouw (bron: Google.nl)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Aan de Hoefkens ligt de bedrijfswoning met diepe voortuin en een achtertuin. Naast de bedrijfswoning ligt de inrit, die zowel privé als zakelijk wordt gebruikt. De inrit loopt door tot het bijgebouw ten zuiden van de woning. Achter het bijgebouw staan de pluimveeschuren met de nodige verharding en voorzieningen.

De Hoefkens en Kuipersweg zijn landelijke straten in de streek 'Hoefkens'. De Hoefkens heeft aan één zijde (oost) een bomenrij van Lindebomen en wordt aan beide zijde begeleid door een greppel. De Kuipersweg wordt ook aan één zijde begeleid door bomen in combinatie met een brede watergang (noord). De bomen bestaan uit voornamelijk Knotwilgen met enkele Essen.

Rondom het plangebied liggen diverse grote agrarische bedrijven en enkele woningen omgeven door landbouwgrond en akkerlanden.

De bedrijfswoning staat ruim op de kavel met groene voortuin omgeven door een lage beukenhaag. In de voortuin staat een grote prominente beukenboom. De inrit wordt aan beide zijden begeleid door dezelfde beukenhaag in combinatie met een bomenrij van gekandelaberde Lindebomen. Voor het bijgebouw ligt een grasveldje met een grote Kersenboom. Ter hoogte van het bijgebouw wordt het terrein afgesloten met een ijzeren poort.

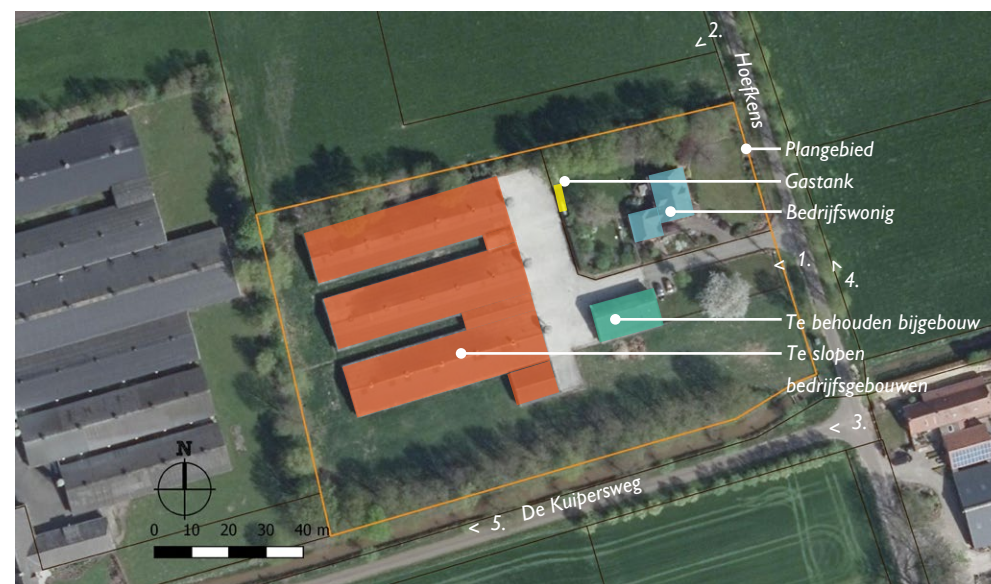
Achter in de tuin ligt de gastank met huisaansluiting. Deze blijft behouden en moet bereikbaar zijn voor de tankwagen om te kunnen vullen. De tankwagen rijdt vooruit gaat langs de tank staan. Daarna rijdt hij achteruit om te keren achter het bijgebouw.

Rondom het bedrijfsperceel staan grote inheemse bomen. (Berken, Essen en Eiken). Aan de zuid- en westzijde worden deze bomen ondersteund door twee rijen struweel van inheemse soorten. Aan de noordzijde van het perceel worden deze bomen ondersteund door een rij Laurier.

De overige gronden rondom de schuren en bedrijfswoning met tuin is in gebruik als grasland voor dieren.



Beeld 2. vanaf Hoefkens op noordzijde perceel (bron: Google.nl)



Plangebied luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

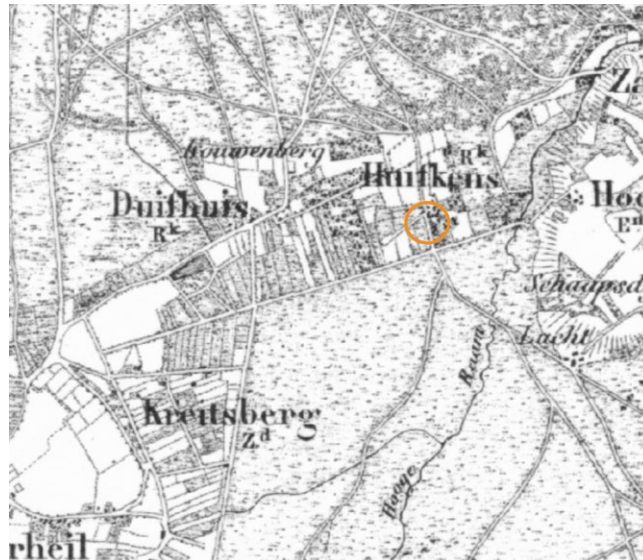
2.2 Historie

Aan de rand van de Peel tussen Grave en Zeeland lagen enkele agrarische nederzettingen waaronder Duifhuis, Huifkens en Kreitsberg. In 1850 zien we nabij het plangebied al agrarische activiteiten. Woeste grond, met name heidegebied met vennen en moeras, werd omgezet naar akkergrond en weiden voor de koeien. Kenmerkend voor deze gronden waren de smalle kavels in combinatie met landschapselementen als struweelhagen, houtsingels en bomenrijen.

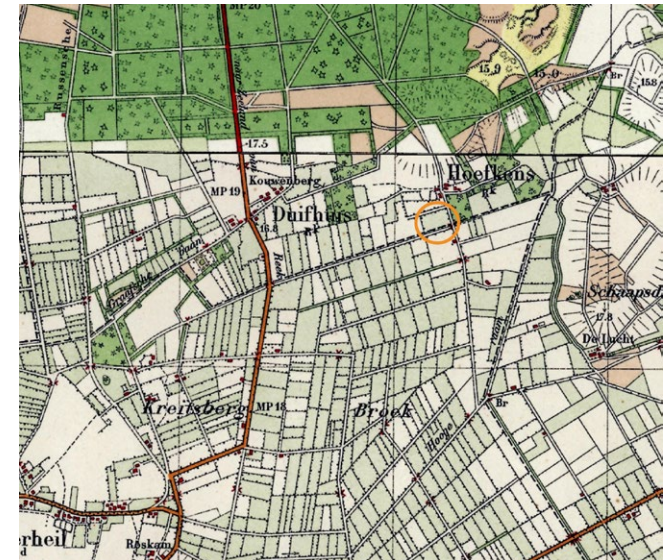
Bebouwing was geconcentreerd rond kruisende wegen. Deze agrarische erven kenmerkte zich door relatief kleine bebouwing met elementen als een boomgaard, hagen en solitaire bomen.

Door de jaren heen is de woeste grond rondom het plangebied grotendeels ontgonnen ten dienste van land- en bosbouw. In het landschap vond vanaf de jaren 70 nieuwvestiging plaats door met name intensieve veehouderijen. Zo ook het plangebied.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 zijn de kleine kavels vergroot en landschapselementen op grote schaal verdwenen voor efficiëntie van de landbouwgrond. Enkele grote groenelementen zijn behouden als groene structuurdragers in het gebied, zoals de bomenrij met struweel rondom het plangebied.



Plangebied op historische kaart 1850
(bron PDOK)



Plangebied op historische kaart 1902
(bron PDOK)



Plangebied op historische kaart 1968
(bron PDOK)



Plangebied op topografische kaart 2017
(bron PDOK)

2.3 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen van het plangebied en naaste omgeving puntsgewijs beschreven.

Kwaliteiten

- groene tuin omgeven door beukenhaag met prominente beukenboom;
- vrijstaande bedrijfswoning op gepaste afstand tot de weg
- landelijke straten Hoefkens en Kuipersweg met enkele bomenrij;
- brede watergang met hoge waterstand;
- bomenrij rondom het bedrijfsperceel van inheemse bomen;
- struweel van inheemse bosplantsoen onder de bomenrij;
- overige gronden rondom de bedrijfsbebouwing en tuin met bedrijfswoning is ingericht als weide.

Kansen

- laurier als onderbegroeiing in de bomenrij is niet streekeigen;
- voor het bijgebouw staat één kersenboom als overblijfsel van een oude boomgaard. De boom is groot en niet goed onderhouden;
- de gekandelaberde Lindebomen naast de inrit waren noodzakelijk voor het vrachtverkeer. Nu de bedrijfsfunctie vervalt kunnen deze vol uitgroeien;
- overtollige verharding voor de bestaande pluimveeschuren.



Beeld 3. vanaf De Kuiperweg op zuidzijde perceel (bron: Google.nl)



Beeld 4. Hoefkens (bron: Google.nl)



Beeld 5. Kuipersweg (bron: Google.nl)

2.4 Visie Landerd

De landschappelijke inpassing wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid. In relatie tot dit initiatief is de structuurvisie en het landschapsbeleidsplan van belang.

De gemeente Landerd heeft op 30 januari 2014 de 'Structuurvisie gemeente Landerd' vastgesteld. Binnen de structuurvisie van de gemeente Landerd, is de planlocatie gelegen binnen het 'agrarisch gebied'. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, waarbij de landschappelijke karakteristieken worden gerespecteerd. De nieuwe situatie wordt middels een ontwerp ingepast in het landschap waardoor de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het karakter van het landschap.

Op 8 augustus 2012 heeft de gemeente Landerd het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Met het Landschapsbeleidsplan wil de gemeente een aantal doelen bereiken:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn.
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap.
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit.
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden.
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbetert.
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn.
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het buitengebied van de gemeente Landerd is verdeeld in gebieden. De planlocatie ligt binnen het gebied 'Hoefkens'. Dit is een ouder landschap met diverse soorten boomstructuren langs wegen, kleine losse bosjes en solitaire bomen. Voor dit gebied is opgenomen dat het behoud van het huidige landschap van belang is, waarbij de laanbeplanting waar mogelijk versterkt kan worden en het kleinschalig cultuurlandschap versterkt kan worden middels kleine bosjes.

Landschapsversterking wordt in het beleidsplan specifiek omschreven door een recept. Dit recept geeft aan hoe de groene compensatie moet worden ingevuld. Conform het deelgebied 'Hoefkens' is het recept:

- Droge hagen van meidoorn, beuk of liguster, minimale lengte 20m;
- Struweelhaag van meidoorn, wilde roos, kardinaalsmuts, rode kornoelje en liguster, minimale lengte 30m;
- Hoogstamboomgaard, minimaal 8 stuks;
- Droge bosjes, minimale oppervlakte 100m²;
- Erfbeplanting (zoals bomen houtsingels en geriefbosjes), passend in erfstructuur.



Uitsnede kaart Landschapsbeleidsplan 2013-2027 gemeente Landerd

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Ontwerp

De bedrijfswoning, het bijgebouw en inrit blijven gehandhaafd in combinatie met de tuin rondom de bedrijfswoning. De bestaande situatie bevat landschappelijke kwaliteiten, die blijven gehandhaafd. Onderstaand een beschrijving van de elementen die een onderdeel vormen van de landschappelijke inpassing. Dit zijn te handhaven elementen, aanpassen van bestaande elementen en nieuwe elementen.

De voortuin en inrit zijn omzoomd met een beukenhaag. Deze blijft gehandhaafd en mag geschoren worden tot een maximale hoogte van 1m. De solitaire beukenboom in de voortuin heeft een prominente plek in de diepe voortuin. Deze blijft gehandhaafd. De lindebomen naast de inrit versterken de entree naar het huiskavel. Indien het kandelaberen van de lindes geen noodzaak is, dan deze bomen uit laten groeien.

De inrit loopt tot aan het bijgebouw. Achter het bijgebouw blijft een deel van de verharding liggen (maximale diepte achter het bijgebouw 10m). Deze ruimte is nodig voor het keren van voertuigen en opslag voor het bijvoeren van de dieren in de weide achter de woning. Daarnaast blijft een deel van de betonverharding tussen de tuin en weide liggen voor de ontsluiting naar de gastank achter in de tuin. Dit pad is geschikt voor een tankwagen (maximale breedte pad 4,5m).

Naast de inrit voor het bijgebouw wordt de oude boomgaard weer hersteld. De kersenboom krijgt een onderhoudssnoei en wordt bijgestaan door 4 nieuwe hoogstam fruitbomen binnen de bestaande structuur van hagen.

De bestaande bomenrij met struweel blijft gehandhaafd en wordt periodiek onderhouden. Onder de bomenrij aan de noordzijde staan diverse laurierstruiken. Deze worden verwijderd en vervangen door bosplantsoen.

Het overige deel wordt weide voor dieren. De weide wordt afgerasterd met paal en draad (of gaas). De palen zijn van natuurlijk duurzaam hout, zoals Kastanje of Robinia.



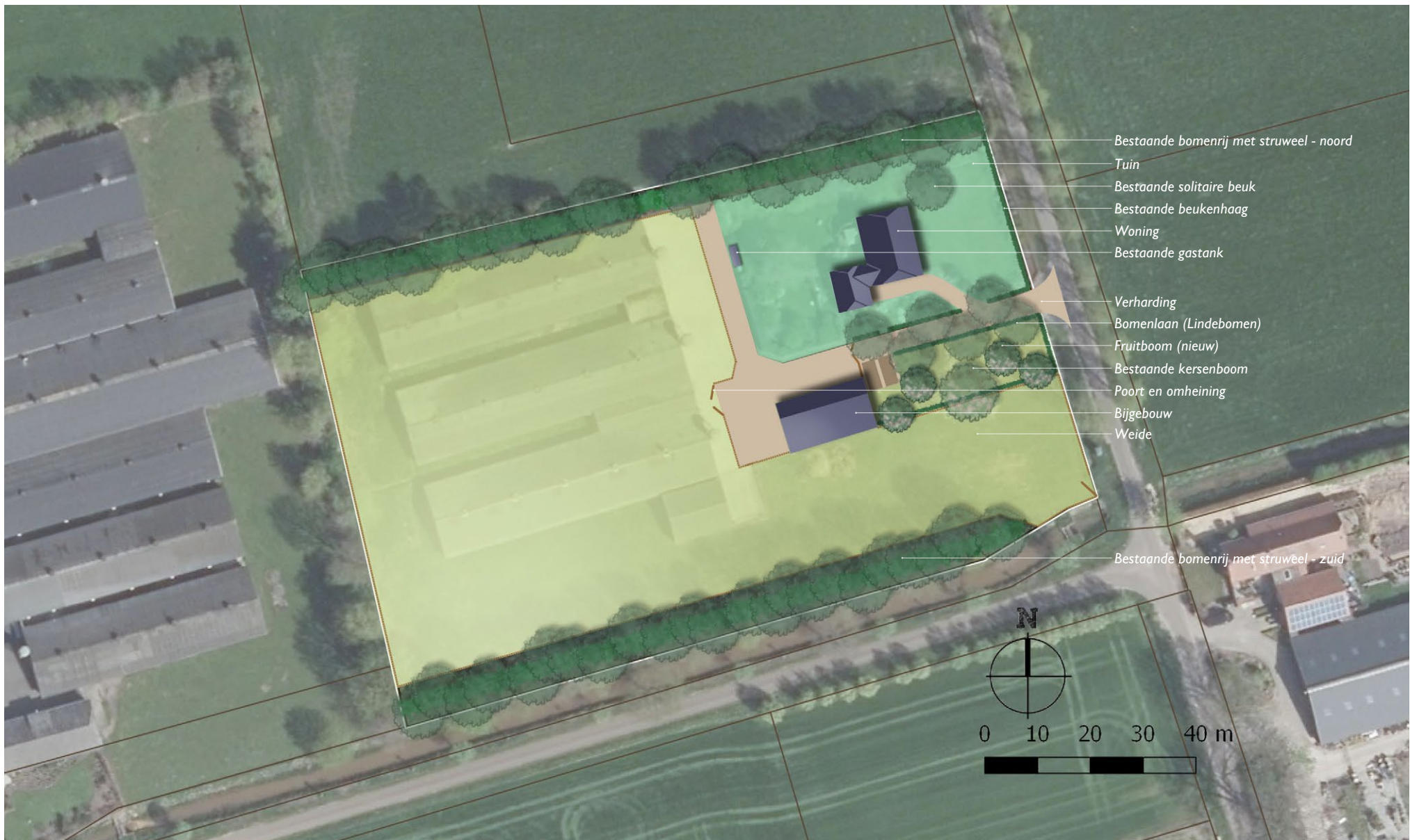
Referentie beukenhaag (maximale hoogte 1m)



Referentie omheining van houten palen en gaasraster



Referentie boomgaard



Ontwerp landschappelijke inpassing

3.2 Kwaliteitsverbetering

Conform de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant moet bij de ruimtelijke ontwikkeling van het omschakelen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Beleidsstuk Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd (vastgesteld 18 april 2013) bepaalt wat de basisinpassing moet zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierin wordt bepaalt dat de ontwikkeling onder 'categorie 3: Aanzienlijke impact' valt: De beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Aan de hand van bijgaand overzicht wordt de waardeverandering van het perceel berekend en de nodige investering in zowel landschappelijke als maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Uit dit overzicht blijkt dat de nieuwe situatie **geen** waardevermeerdering oplevert ten opzichte van de oude situatie.

De nieuwe situatie is landschappelijk ingepast (zie pagina 9) bevat voldoende bestaande landschappelijke kwaliteiten (zie pagina 6) en naast het ruimen van de schuren wordt er aanzienlijk veel verharding weggehaald. Bovenstaande redenen in combinatie met de negatieve meerwaarde-berekening voor de toekomstige situatie is een investering in kwaliteitsverbeterende maatregelen niet noodzakelijk.

Kwaliteitsverbetering Hoefkens 3 Zeeland, gemeente Landerd			
Van der Horst Bardeel B.V.			
			
d.d. 6 augustus 2019			
Waardebepaling grond			
Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden hebben we de indicatieve prijzen van gemeente Oss gehanteerd.			
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.			
omschrijving Hoefkens 3	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie Agrarisch bouwvlak			
Agrarisch bebouwd	2.694,00 m ²	€ 75,00	€ 202.050,00
Agrarisch onbebouwd	6.934,00 m ²	€ 25,00	€ 173.350,00
	9.628,00 m ²		€ 375.400,00
Nieuwe situatie Bedrijf			
Woonbestemming tot 500m ²	500,00 m ²	€ 235,00	€ 117.500,00
Woonbestemming 500 - 1000m ²	500,00 m ²	€ 117,50	€ 58.750,00
Woonbestemming 1.000 - 2.000m ²	1.000,00 m ²	€ 58,75	€ 58.750,00
Agrarische grond	7.628,00 m ²	€ 8,00	€ 61.024,00
TOTAAL	9.628,00 m ²		€ 296.024,00
Vershil Huidig - Nieuw			€ 79.376,00-
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20,00 %		
Bijdrage tegenprestatie			€ 15.875,20-

3.3 Beplantings- en beheerplan

Ten aanzien van de landschappelijke beplanting worden de volgende soorten gebruikt:

Beukenhaag:

Aanleg: nvt

Beheer:

De beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m. Maaisel afvoeren.

Fruitbomen:

Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten). Rekening houden met de bestaande kersenboom. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 1st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Prunus domestica* 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st

Beheer

- Appel, peer en pruim snoeien dat de kroon open blijft en de waterloten verwijderen in de maanden november tot februari. Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Voor bestaande kersenboom onderhoudssnoei toepassen.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht

in de periode tussen 1 november en 15 maart (behalve ruwe berk, zie bovenstaand). Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Bomenrij met struweel:

Aanleg:

- Daar waar laurier wordt verwijderd kan bosplantsoen worden aangeplant in een kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m met de volgende soorten:

25%	<i>Corylus avellana</i> (Hazelaar)
25%	<i>Eunonymus europaeus</i> (Kardinaalsmuts)
25%	<i>Rhamnus frangula</i> (Vuilboom)
25%	<i>Viburnum opulus</i> (Gelderse roos)

Beheer:

- Laurierstruiken in 'Bestaande bomenrij met struweel - noord' worden verwijderd en afgevoerd.
- Zieke en bomen in sterke concurrentie van andere boom kunnen worden gekapt.
- Het element kan vrij uitgroeien en struweel wordt 1x per 7 jaar, voor 40% afgeslagen (hakhoutbeheer). Overhangend takken aan de zijkanten mogen teruggesnoeid worden
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart (behalve ruwe berk, zie bovenstaand). Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Bomen

Aanleg: nvt

Beheer:

- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart (behalve ruwe berk, zie bovenstaand). Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.



Referentie bomrenrij met struweel