

Advies **Landschappelijke inpassing
woning Breestraat 3
te Hoogeloon**

Datum : augustus 2020
Opdrachtgever : particulier
Projectnummer : P02705
Opgesteld door : SvdS/RT

Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Breestraat 3 te Hoogelaan, gemeente Bladel. Het betreft een groot voormalig agrarisch perceel met een woonboerderij. Het perceel staat kadastraal bekend als HGL04-H-660 en heeft een oppervlakte van circa 16.800 m². In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' gedeeltelijk bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Zowel de boerderij (bouw eind 19^e eeuw) als de buitenruimte oogt gedateerd en verdient een opknapbeurt om aan de eigentijdse wensen te voldoen. Initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Daarnaast bestaat het planvoornemen uit het oprichten van een kleinschalige kinderopvang in een nieuw op te richten gebouw (landelijke stijl) achter de zuidelijk gelegen woning.

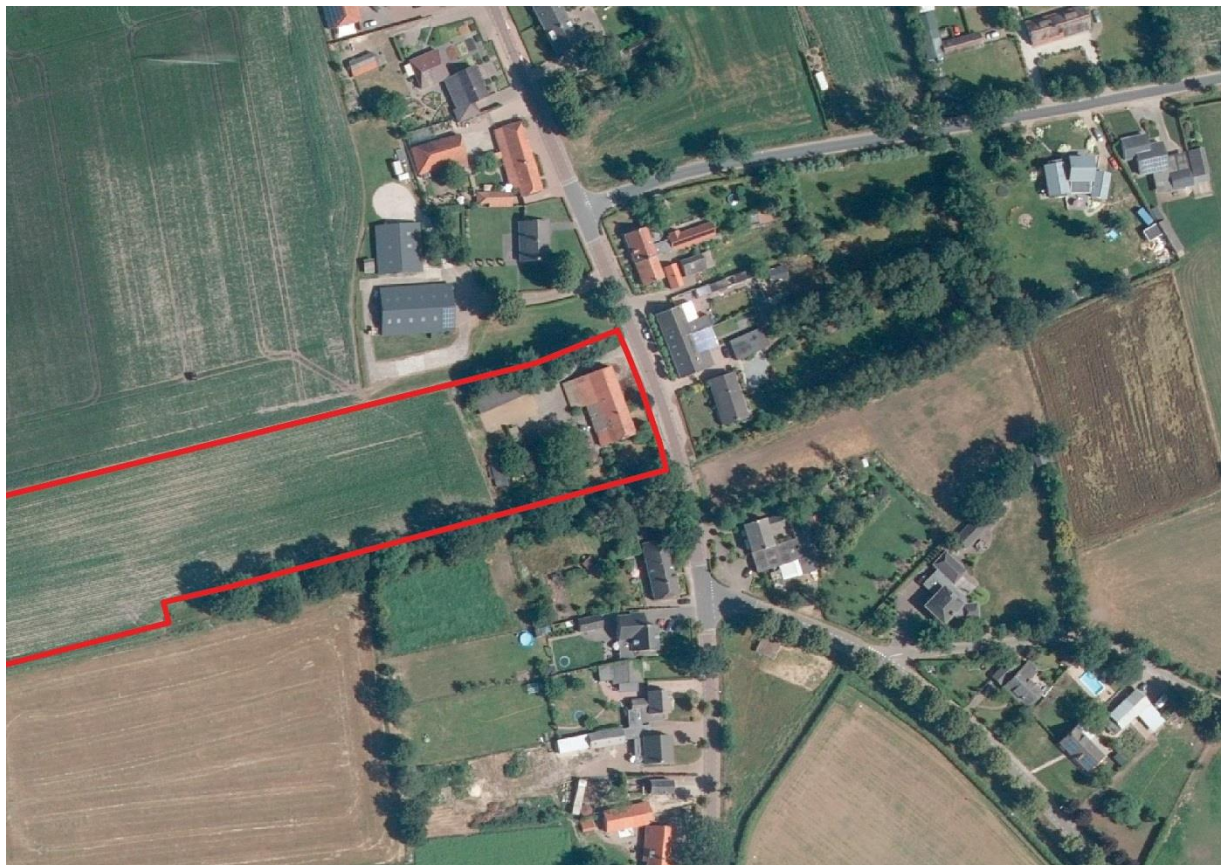
Beoogd initiatief past niet rechtstreeks binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014', omdat er één woning is toegestaan en geen mogelijkheid tot het oprichten van kleinschalige kinderopvang is. Derhalve hebben initiatiefnemers het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel gevraagd medewerking te verlenen aan het bieden van de gewenste herontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Breestraat 3. Hierop heeft het college op 4 juni 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, op voorwaarde dat o.a.:

- een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
- kan worden aangetoond dat de ontwikkeling van een kinderopvang verkeerstechnisch inpasbaar is.

In samenspraak met de adviseurs ruimtelijke ordening van BRO is gekeken naar de mogelijkheden om dit initiatief te laten landen en tevens de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten te versterken.

Plangebied en context

Het plangebied, gelegen aan de Breestraat ligt op kleine afstand van het centrum Hoogeloon. De globale ligging en begrenzing is indicatief weergegeven op onderstaande afbeelding. In de huidige situatie zijn in dit deel van buitengebied tal van functies m.b.t. sport, bedrijvigheid en recreatie ondergebracht. Zo is er een groot sportcomplex met buitenvelden, gildeterrein, aan huis bedrijven en een camping in de nabije omgeving te vinden.



Figuur 1 globale ligging en begrenzing plangebied

Vanuit hoger schaalniveau bekeken is goed te zien dat de Breestraat als oud bebouwingslint deel uitmaakt van de ruggengraat van Hoogeloon. Het kerkdorp Hoogeloon is een typische plattelandsnederzetting met vanuit het centrum uitwaaiende wegen. Vanaf deze wegen heeft men goed zicht op achterliggend landschap. Het lint vormt van oudsher de weg naar buurtschap Landorp en even verderop Hapert.

De voormalige boerderij aan de Breestraat 3 is gelegen te midden van burgerwoningen, waarvan diverse een agrarische achtergrond hebben. De historische (langgevel)boerderij staan parallel aan de straat, omdat de toegangsdeuren van het bedrijfsdeel naar de straat gericht moesten zijn.

Vanuit het landschap gezien ligt de bebouwing aan de Breestraat langs de rand van een historisch open akkercomplex. Door eeuwenlange bemesting heeft zich op die oude akkers een dikke donkere bovenlaag gevormd (bekend als Enkeerdgronden). Het voorkomen van dit bodemtype wijst op eeuwenlang gebruik als akkergrond. De boerderijen werden aan de rand van het akkercomplex gesitueerd om de afstand tot de (arbeidsintensieve) akkers zo klein mogelijk te houden. Wei- en hooilanden bevonden zich in het algemeen op grotere afstanden. Zo ontstonden linten van boerderijen, waarvan Breestraat er een was.

Onderstaande uitsnede van historische kaarten laat de transformatie van het landschap in de omgeving van het plangebied zien.



Figuur 2 huidige situatie (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 3 situatie anno 1975 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 4 situatie anno 1925 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 5 situatie anno 1900 (bron: Topotijdreis.nl)

Beleid

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke relevant zijn voor het planvoornemen en welke kaders sturend zijn voor de ontwikkeling.

Provinciale Verordening Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. Eén van deze regelingen is de landschapsinvesteringsregeling. De gemeente Bladel heeft samen met andere Kempengemeenten de landschapsinvesteringsregeling de Kempen (2012) vastgesteld.

In deze regeling wordt de voorziene ontwikkeling aan de Breestraat ingedeeld in categorie 3 waardoor een goede landschappelijke inpassing aangevuld met een minimale investeringsverplichting noodzakelijk is.

Vigerend bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2014. Dit bestemmingsplan is op 24 maart 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. De locatie is daarin bestemd tot:

- 'enkelbestemming: Wonen'
- 'dubbelbestemming waarde – archeologie 2'

Gelegen binnen de aanduiding bebouwingsconcentratie heeft het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'. Dit betekent dat het hier gaat om een cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

Het voorliggende planvoornemen betreft de splitsing van boerderij en realisatie van kinderopvang. Ontwikkeling van het initiatief op aangewezen gronden dient gepaard te gaan met behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.



Figuur 6 voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor plan op schaal)

Ten behoeve van de ontwikkeling om een splitsing naar twee wooneenheden en een kinderopvang te realiseren zijn zowel landschappelijke als stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten geformuleerd. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1 splitsing boerderij;
- 2 gebouw ten behoeve van kinderopvang;
- 3 tuin ten behoeve van kinderopvang;
- 4 inritten aan Breestraat;
- 5¹ tweetal vaste parkeerplaatsen privégebruik;
- 5² ruimte voor zes vaste parkeerplaatsen, waarvan 3 personeel;
- 5³ tweetal flexibele parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbeton of vergelijkbaar;
- 5⁴ parkeren op eigen terrein;
- 6 fiets parkeren;
- 7 begrenzing bouwvlak;
- 8 voetpad langs parkeerplaatsen.

Maatregelen landschappelijke inpassing

- A afscheiding en vormgeving voortuin met lage haag;
- B gedeelte met woonhuis karakter voorzien van leibomen;
- C markante solitaire beverde boom nabij entree;
- D solitaire klim/speelbomen;
- E fruitgaard in het verlengde van de kinderdagopvang;
- F kruiden- en faunarijk grasland.

1 splitsing boerderij

Initiatiefnemers wensen als familieleden met partners in twee aparte wooneenheden in de woonboerderij te wonen. Naast het nemen van bouwkundige ingrepen is tot aan de begrenzing van het bouwvlak (langs de perceelsgrens) een hoge haag opgenomen.

2 gebouw ten behoeve van kinderopvang

De kinderopvang zal kleinschalig van opzet worden met 2 groepsruimtes.

- 1 groep voor kinderen van 0-4 jaar met maximaal 16 kinderen
- 1 groep voor kinderen van 2-4 jaar en 4- 12 jaar

Het volume van de kinderopvang beslaat ca. 197m² en ligt in de luwte van het perceel, op afstand en gescheiden door een bomenweide met het woongedeelte. De situering langs de zuidzijde is dusdanig dat er ook voldoende lucht en ruimte tussen de percelen blijft. Qua uitstraling wordt een sober landelijk exterieur beoogd, geïnspireerd door vrijstaande agrarische bouwwerken als kapschuur en hooihuis.

3 tuin ten behoeve van kinderopvang

Om daadwerkelijk het gevoel van landelijke gebied te ervaren is een buitenruimte benodigd waar kinderen hun gang kunnen gaan. Hiervoor is een 30m diepe zone gereserveerd welke voorzien wordt van kindvriendelijke afscheiding.

4 inritten aan Breestraat

Het plangebied kent in de huidige situatie enkel voor de woning aan de noordzijde een ontsluiting. Het realiseren van een extra woning en een kinderopvang genereert verkeer en vereist parkeerplaatsen.

In het inrichtingsvoorstel is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners van de boerderij, het personeel van de kinderopvang en de parkeerruimte ten behoeve van het halen en brengen van kinderen, conform de CROW-normen, volledig op eigen terrein ingetekend.

5¹ tweetal vaste parkeerplaatsen privegebruik

5² ruimte voor zes vaste parkeerplaatsen, waarvan 3 personeel

5³ tweetal flexibele parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbeton of vergelijkbaar

5⁴ Parkeren op eigen terrein

6 fiets parkeren

Voor kinderen en personeel die op de fiets komen is bij het kinderdagverblijf een fietsenstalling opgenomen.

7 begrenzing (huidig) bouwvlak

Aanduiding, geen fysieke begrenzing.

8 voetpad langs parkeerplaatsen

Ten behoeve van de verkeersveiligheid is langs de parkeerplaatsen een voetpad aangelegd. Op deze manier hoeft de parkeerplaats niet overgestoken te worden om het kinderdagverblijf te bereiken.

A afscheiding en vormgeving voortuin met lage haag

Karakteristiek in de omgeving zijn van oorsprong de erfbeplantingen, veelal diverse opgaande groene beplantingsstructuren langs de perceelranden zorgen voor een aangenaam en (bio)divers landschap. Zowel langs de straatzijde als achter terrein wordt voorgesteld een haag aan te planten die het perceel een eenduidige en groene uitstraling geeft.

B gedeelte met woonhuis karakter voorzien van leibomen

Als onderdeel van de landschappelijke inpassing wordt voorgesteld om langs de zuidelijke helft (voorheen woongedeelte) van de boerderij leilindes aan te planten. Deze bomen horen thuis op de zandgronden en geven een rustieke landelijke uitstraling.

C markante solitaire boom nabij entree

De aanplant van een rode (beveerde) beuk markeert de entree (kinderdagverblijf) en refereert naar het gebruik van erfbomen in landelijk gebied.

D solitaire klim/speelbomen

Solitaire bomen zijn in staat volledig vrij uit te groeien met een natuurlijke kroonvorm.

E fruitgaard in het verlengde van de kinderdagopvang

In het verlengde van het kinderdagverblijf is een langgerekte fruitgaard voorgesteld. Deze opzet zorgt voor een landelijke afronding van het perceel waarbij voldoende doorzicht op het achterland behouden blijft. De bloesem trekt vele insecten aan welke voor bestuiving zorgen, in oudere gaarden ontstaan holten welke aantrekkelijk zijn voor vogels en uilen waarmee een positieve bijdrage de lokale biodiversiteit wordt gegeven. Daarnaast bestaat de wens om de boomgaard te combineren met kleinvee. Om het visueel zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten is de zowel de boomgaard als speelweide omzoomd met een lage haag.

F kruiden- en faunarijck grasland

Op deze manier ontwikkelde oppervlaktes trekken veel insecten aan als hommels en vlinders, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de landelijke afname van het aantal insecten. Deze geschakeerde inrichting verhoogt ook nog een de belevingswaarde van het geheel en zorgt voor een vriendelijke overgang naar het direct aangrenzende agrarische landschap.

Beplantingsindicatie

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) hoge haag	Ca. 21 m ²	- Fagus sylvatica Plantmaat aanplant: 140-160, Eind- hoogte: 2,00 m	Dubbele rij, 6 stuks per m ¹ , Driehoeks ver- band.
(2) lage haag	Ca. 126 m ²	- Fagus sylvatica Plantmaat aanplant: 60-80, Eind- hoogte: 1,00 m	Dubbele rij, 8 stuks per m ¹ , Driehoek verband.
(3) solitaire boom	5 st.	- Juglans regia - Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Tilia cordata - Castanea sativa - Acer campestre Plantmaat 14-16	Zoals op tekening aan- gegeven
(4) fruitgaard	12 st.	- Pyrus communis 'Conference' of vergelijkbaar. Plantmaat: halfstam.	Zoals op tekening aan- gegeven
(5) leibomen	3 st.	- Tilia cordata Plantmaat 14-16	Zoals op tekening aan- gegeven
(6) kruiden- en faunarijck gras- land	1.145 m ²	Inheems mengsel. Leverancier Cruydhoeck of verge- lijkbaar	Gelijkmatige verdeling

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplan-
ten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant
van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- De (fruit)bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal 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. Winter snoei (vóór de bloei vanaf december tot april) en zomer snoei voor betere
vruchten (in juni t/m augustus) Voor de vormboom geldt enkel vorm snoei*
- Kruiden- en faunarijck grasland 2 x maaien en afvoeren, periode eind mei – juni en eind augustus
tot begin oktober

*o.b.v. visuele beoordeling wordt beoordeeld of onderhoud snoei nodig is.

Kwaliteitsverbetering

In de landschapsinvesteringsregeling de Kempen (2012) is vastgesteld dat de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorische bebouwing onder categorie 1 valt. Dit houdt in dat geen (extra) kwaliteitsverbetering vereist is. Dit betekent dat enkel voor de uitbreiding van de woonbestemming een aanvullende kwaliteitsverbetering van toepassing is.

In onderstaande berekening is op basis van de landschapsinvesteringsregeling de Kempen (2012) (uit-eengezet wat deze minimale investeringsverplichting is. De invulling van deze verplichting zal later uit-gewerkt worden.

Berekening basisinspanning

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Vergroten woonbestemming >1.000 m² tlv agrarisch onbebouwd (zonder verruiming bouwmo-gelijkhe-den)

Waarde kavel burgerwoning € 270/m² (<1.000 m²)

Waarde kavel burgerwoning € 60/m² (>1.000 m²)

Waarde agrarisch onbebouwd € 5/m²

Huidige bestemmingswaarde

Omdat het in het toekomstige noordelijke kavel binnen het plangebied enkel om een woningsplitsing van een cultuurhistorisch waardevol object gaat is hier geen aanvullende kwaliteitsverbetering van het land-schap vereist. Dit kavel is daarom niet meegenomen in de berekening voor de benodigde landschap-pe-lijke kwaliteitsverbetering. Deze berekening betreft enkel het zuidelijke kavel.

Wonen 1.000 * € 270 = € 270.000

Wonen 1.035 * € 60 = € 62.100

Agrarisch 571 * € 5 = € 2.855

Totaal: € 334.955

Toekomstige bestemmingswaarde

Wonen 1.000 * € 270 = € 270.000

Wonen 1.606 * € 60 = € 96.360

Totaal kavel zuid € 366.360

Basisinspanning

Bestemmingswaarde huidige situatie € 334.955

Bestemmingswaarde toekomstige situatie € 366.360

Waardestijging (€ 366.360 – 334.955) € 31.405

Basisinspanning (31.405 * 20%) € 6.281

Tegenprestatie

Zoals eerder vermeld zijn in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels

moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Breesstraat valt in categorie 3 van de landschapsinvesteringsregeling. Hierbij gaat het 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.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Kempen-gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond).

Om in de kwaliteitsverbetering te voorzien worden verschillende landschappelijke elementen toegevoegd op eigen terrein, die op basis van de normering van StiKa, een waarde vertegenwoordigen. In onderstaande tabel is de totale tegenprestatie uiteengezet.

Aanleg	Omvang	Normering	Stuks	Totaal
hagen	ca. 147 m ²	€ 1,66 per stuk	1134	€ 1.882,44,-
solitaire boom	5 st.	€ 64,90 per stuk	5	€ 324,50,-
leibomen	3 st.	€ 64,90 per stuk	3	€ 194,70,-
fruitgaard	12 st.	€ 64,90 per stuk	8	€ 778,80,-
kruidengrasland	Ca. 1.145 m ²	€ 16,25 per are	11,45	€ 186,00,-
Subtotaal				€ 3.366,44,-

Beheer*	Omvang	Normering	Stuks	Totaal
hagen	ca. 147 m ²	€ 1,74 per m ² per jaar	€ 2.557,80,-	
solitaire boom	5 st.	€ 3,34 per boom per jaar	€ 167,00,-	
leibomen	3 st.	€ 3,34 per boom per jaar	€ 100,20,-	
fruitgaard	12 st.	€ 5,34 per boom per jaar	€ 640,80,-	
kruidengrasland	Ca. 1.145 m ²	€ 9,20 per are per jaar	€ 105,34	
Subtotaal			€ 3.571,14,-	

*kosten beheer voor een periode van 10 jaar

Totaal	€ 6.937,58,-
---------------	---------------------

Met de voorgenomen ontwikkeling kan voor € 3.937,58,- aan landschapsontwikkeling tegemoet worden gekomen. Dit betekent ruimschoots aan de compensatie van €6.281,- kan worden voldaan.

Tot slot

De nieuwe ontwikkeling aan de Breestraat kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen zowel landschappelijke als stedenbouwkundig worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1 Splitsing boerderij;
- 2 Gebouw ten behoeve van kinderopvang (197m²);
- 3 Tuin ten behoeve van kinderopvang 30m¹ diep;
- 4 Inritten aan Breestraat;
- 5¹ Tweetal vaste parkeerplaatsen privegebruik;
- 5² Ruimte voor zes vaste parkeerplaatsen waarvan 3 personeel;
- 5³ Tweetal flexibele parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbeton of vergelijkbaar;
- 5⁴ Parkeren op eigen terrein;
- 6 Fietsparkeren;
- 7 Begrenzing bouwvlak;
- 8 Voetpad langs parkeerplaatsen.

Groen uitgangspunten

- A Afscheiding en vormgeving voortuin met lage haag;
- B Gedeelte met woonhuis karakter voorzien van leibomen;
- C Markante solitaire beverde boom nabij entree;
- D Solitaire klim/speelbomen;
- E Fruitgaard in het verlengde van kinderopvang;
- F Kruiden- en faunairijk grasland.

