

**Advies : Landschappelijke verantwoording
Sluisweg 6 te Keldonk**

Datum : 13 mei 2016
Ter attentie van : M. Timmers
Projectnummer : 211x08579
Opgesteld door : R. Tak

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 inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

De gewenste ontwikkeling aan de Sluisweg 6 betreft het ontwikkelen van een woning op de plaats waar in het verleden een boerderij heeft gestaan. Het voormalige gebouw was gesitueerd aan de rechterzijde van het perceel. Met de ontwikkeling zal de huidige bestemming 'kantoor'(incl. bouwvlak) worden gewijzigd naar 'wonen'.

Kenschets landschap

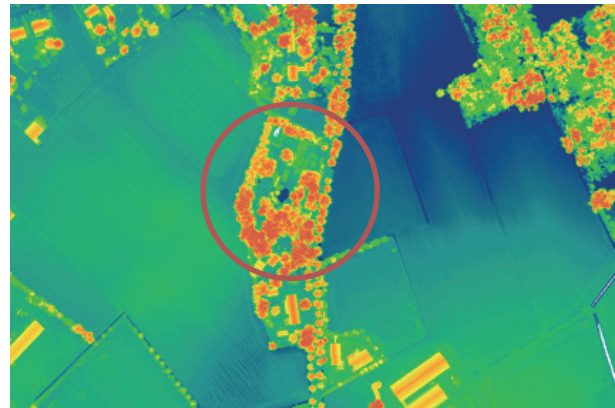
Het plangebied aan de Sluisweg is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Keldonk. Geomorfologisch gezien ligt het op een dakzandvlakte, op de overgang van dekzandrug naar lagere gronden ten oosten van het plangebied. Het gebied behoort tot de oude zandontginningen, welke gekenmerkt worden door agrarische gebieden met oude wegen en bebouwingsclusters, welke een half open landschap vormen. Op de historische kaart is te zien dat er van oudsher akkerbouw aanwezig is ter hoogte van het plangebied en dat de gronden ten oosten van de Sluisweg een natte laagte vormen. Waarschijnlijk komt dit door veenvorming in de ondergrond. Houtsingels vormen de grofmazige beadering door het gebied. In de loop van de jaren is dit echter teruggebracht naar vooral laanbeplanting langs de wegen en erven.

De Sluisweg zelf is een oude gebiedsontsluitingsweg, welke tussen de Antoniusstraat en het kanaal gelegen is. De weg wordt grotendeels begeleid door laanbeplanting. De beplanting rondom het plangebied is al lange tijd aanwezig, zo blijkt ook uit de kaart uit 1985. Het gebied typeert zich als agrarisch landschap doorsneden door enkele bebouwingslinten/-concentraties.

¹ artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014



*Uitsnede Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)*



*Uitsnede Hoogtekaart
(bron: ahn.nl)*



*Uitsnede historische kaart 1900
(bron: topotijdreis.nl)*



*Uitsnede historische kaart 1985
(bron: topotijdreis.nl)*

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied aan de Sluisweg 6 uit een braakliggend, verwilderd terrein, waar het fundament van een voormalige boerderij zichtbaar is. Verspreid over het perceel zijn er struiken zoals conifeer en laurier en jonge opslag van zomereik en berk aanwezig. Ook is er centraal in het plangebied een drooggevalle poel aanwezig.

Ruimtelijk gezien ligt het perceel tegen de rand van een oude akker, begrensd door een karakteristieke houtwal. Deze houtwal vormt ook de grens met het noordelijk gelegen perceel en gaat over in een boschage in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Langs de straatkant staan veel verwilderde heesters, waardoor de overgang naar het openbare gebied rommelig oogt. De laanbeplanting langs de Sluisweg is ter hoogte van het plangebied onderbroken. Naar het noorden staan er enkele rode beuken als laanbeplanting langs de weg, welke een opvallende verschijning zijn.



Zicht vanaf het noorden op het plangebied.



Drooggevallen poel, centraal in het plangebied.



Conifeer en jong opslag verspreid over het perceel.



Houtwal langs west- en noordzijde plangebied.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Situering en inpassing

De inpassing van de beoogde ontwikkeling is gebaseerd op de richtlijnen die de gemeente Veghel aanreikt voor de landschappelijke inpassing in het landelijk gebied². Het accent bij de oude ontginningen ligt op het versterken van cultuurhistorische en het stimuleren van erfbeplantingen rondom bebouwingsclusters.

Om aan te sluiten bij het ruimtelijk beeld van de Sluisweg is gekozen om het nieuwe bouwvlak te koppelen aan het fundament van de voormalige boerderij. Met deze situering kan de cultuurhistorische

² 'Richtlijnen Landschappelijke inpassing in het landelijk gebied', gemeente Veghel 2009.

setting worden versterkt. Met de locatie van het bouwvlak is rekening gehouden met de afstand tot het buurperceel en de afstand voorgevel – kantverharding van de weg ten minste 10m. Mede door een gepaste afstand te behouden van de voorgevel tot aan de weg is voldoende lucht en ruimte vanaf de straatkant gewaarborgd.

Aangezien de erfbeplanting in de huidige situatie verruigd en verwaarloosd is, wordt voorgesteld om het jonge opslag te verwijderen en ook volgroeide beplanting te verwijderen waar het afbreuk doet aan de herkenbaarheid van landschappelijke elementen. Zo wordt de houtwal langs de westzijde aan de binnenzijde uitgedund, waardoor het als lijnelement weer herkenbaar is. Aan de straatzijde zullen de uitgeschoten heesters ook worden verwijderd ten behoeve van open ruimte op het voorerf en de mogelijkheid om laanbeplanting aan te vullen. Daarnaast zullen ook diverse exoten (conifeer, laurierkers) verdwijnen.

De inpassing bestaat concreet uit:

- het toevoegen van laanbeplanting langs de Sluisweg: Aan de straatzijde is de laanbeplanting in de huidige situatie onderbroken ter hoogte van het plangebied. De ontwikkeling geeft aanleiding om deze ruimtelijke structuur aan te vullen en te versterken. In totaal zullen ca. 6 bomen worden toegevoegd;
- Langs de straatkant zal de overgang naar het woonperceel gevormd worden door een lage haag (bijv. veldesdoorn, beukenhaag);
- Bij voorkeur worden karakteristieke 'boerentuinplanten' gebruikt voor de inrichting van de voortuin. Aan de voorzijde van de toekomstige woning kunnen leilinden worden aangeplant om het directe zicht op de woning te breken;
- Op het achtererf is een hoogstamboomgaard voorgesteld ter versterking van de landschappelijke waarde en historisch karakter;
- Ter hoogte van de inrit wordt de houtwal aangevuld;
- Voormalige poel kan worden hersteld middels het afgraven van de bovenlaag het vrijmaken van beplanting rondom.
- Enkele behoudswaardige exemplaren kunnen als solitair blijven staan. Hierdoor krijgen ze meer ruimte om uit te groeien en een ruimtelijke betekenis.

Kwaliteitsverbetering

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst (LIR). Deze bestemmingswinst kan ontstaan als gevolg van de bestemmingswijziging. Om in deze kwaliteitsverbetering te voorzien is een tegenprestatie in de vorm van landschapsontwikkeling noodzakelijk.

Het totale plangebied aan de Sluisweg 6 beslaat ca. 5.345 m². Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit de bestemming 'kantoor – bouwvlak' en deels uit 'kantoor - onbebouwd'. De bestemming kantoor - bouwvlak kent een waarde van ca. € 90,- per m². Kantoor- onbebouwd kent een waarde van € 45,- per m².

In de beoogde toekomstige situatie zal de bestemming gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende waarderingen:

- Wonen (bouwvlak): € 250,-
- Wonen (tuin) 1.000 - 1.500 m²: € 125,-
- Wonen (tuin) 1.500 - 2.000 m²: € 25,-
- Wonen (tuin) >2.000 m²: € 10,-

In de onderstaande tabel wordt, op basis van de vorenstaande gegevens, inzichtelijk gemaakt wat de waardeverandering is van de gronden t.o.v. de huidige situatie.

Functie gronden	Oppervlakte	Waarde per m²	Totale waarde per functie
Huidig			
- kantoor (bouwvlak)	3.200 m ²	€ 90,-	€ 288.000,-
- kantoor (onbebouwd)	2.145 m ²	€ 45,-	€ 96.525,-
<i>totaal</i>	<i>5.345 m²</i>		<i>€ 384.525,-</i>
Nieuw			
- wonen (bouwvlak)	1.000 m ²	€ 250,-	€ 250.000,-
- wonen (tuin)	500 m ²	€ 125,-	€ 62.500,-
	500 m ²	€ 25,-	€ 12.500,-
	3.345 m ²	€ 10,-	€ 33.450,-
<i>totaal</i>	<i>5.345 m²</i>		<i>€ 358.450,-</i>
<i>Vershil huidig – nieuw</i>			<i>- € 26.075,-</i>

Gelet op het vorenstaande bedraagt het waardeverschil tussen de huidige en de toekomstige situatie € - € 26.075,-. Er is dus sprake van een waardedaling als gevolg van de bestemmingswijziging. Hierdoor is de vereiste kwaliteitsverbetering (tegenprestatie) niet van toepassing. Desalniettemin zal middels de inrichtingsmaatregelen die voorgesteld worden ter inpassing de ruimtelijke kwaliteit van het perceel worden verbeterd.



Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal).