

Landschappelijke inpassing Nieuwe Veldenweg

4-6

Gemeente Meierijstad



titel rapport
**Landschappelijke in-
passing Nieuwe Vel-
denweg 4-6**

datum
1 september 2020

projectnummer
P02978

opdrachtgever
EK

BRO
Projectleider
JR

Projectteam
**RT
LW**

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en initiatief	3
1.2 Kaders en uitgangspunten	3
1.2.1 Planvoornemen	3
1.2.2 Beleidskaders	3
1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
1.4 Huidige situatie plangebied	5
2 Inpassingsplan	6
2.1 Inrichtingsmaatregelen	7
2.2 Beplantingsindicatie	7
Bijlage 1	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van de langgevelboerderij op het perceel aan de Nieuwe Veldenweg 4 te Mariaheide (hierna initiatiefnemer) heeft het voornemen deze te splitsen in twee wooneenheden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel – herziening Pastoor van Haarenstraat – Nieuwe Veldenweg', vastgesteld door de gemeente Meierijstad op 11 juni 2019, is er slechts één wooneenheid toegestaan. Echter is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.6.1) opgenomen, die de splitsing van een bestaande woning (boerderij), onder voorwaarden mogelijk maakt.

Naast de voorwaarde dat aangetoond dient te worden dat het gebouw cultuurhistorisch gezien waardevol is, zal de ontwikkeling moeten voorzien in een landschappelijk inpassingsplan dat is afgestemd op de lokale omgevingsaspecten en een uitvoerbaar beplantingsplan bevat.

Onderhavige rapportage voorziet in deze landschappelijke onderbouwing en geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

1.2.1 Planvoornemen

De huidige boerderijwoning wordt gesplitst zodat er twee wooneenheden binnen de bestaande bouwmassa gerealiseerd kunnen worden.

Hierbij is het van belang dat er een gelijkwaardige verdeling ontstaat in woonoppervlak en inhoud. De exacte verdeling van woonoppervlak en percelen zal nader worden bepaald.

Daarnaast is het wenselijk dat beide woningen vanuit de Nieuwe Veldenweg worden ontsloten met elk een eigen inrit.

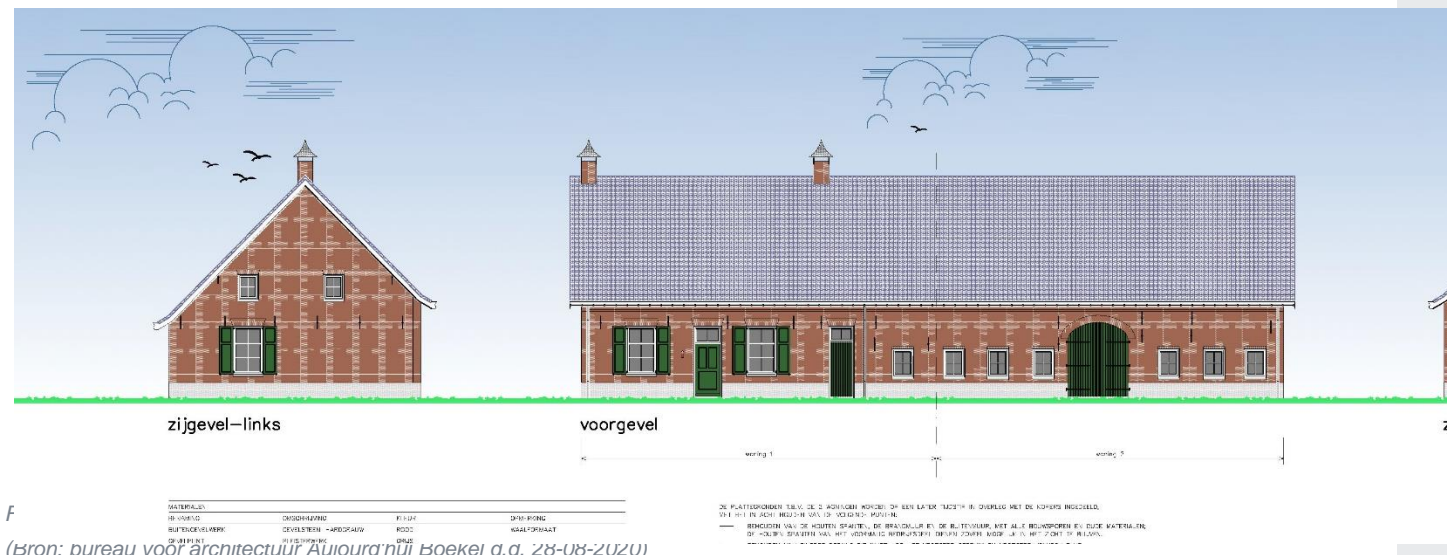
1.2.2 Beleidskaders

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze 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 conform Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'.

De uitwerking van deze provinciale regeling is gegeven in de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Sint-Oedenrode', die de gemeente Meierijstad hanteert als beleidskader.



De splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing valt in 'categorie 1', waarvoor geen inspanning hoeft te worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bestemmingsplan Buitengebied Veghel, herziening
Pastoor van Haarenstraat – Nieuwe Veldenweg

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Volgens artikel 6.6.1 is Woningssplitsing mogelijk indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de te splitsen woning is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument of er is op basis van onafhankelijk deskundigenadvies aangetoond dat de woning (boerderij) cultuurhistorisch waardevol is;
 - de bouwmassa van de woning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
 - bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³;
 - de woningen kunnen na splitsing niet worden gesloopt (sloopverbod);
 - de splitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - de splitsing is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
 - de splitsing levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
 - de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning.

1.3 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Mariaheide aan de doorgaande weg naar Uden. Het gebied is al vroeg ontgonnen en op de locatie van het plangebied is al lange tijd een bebouwingscluster aanwezig. Door de groei van de kern Mariaheide is de bebouwde kom reeds tot aan de planlocatie opgeschoven.

Het landschap in de omgeving is in de loop van de jaren grootschaliger geworden. Toch is de omgeving van de planlocatie nog steeds redelijk kleinschalig door de mozaïekverkaveling, aanwezige bebouwing en landschapselementen rondom de Pastoor van Haarenstraat en Nieuwe Veldenweg. Op enkele plaatsen is vanuit de weg een doorzicht naar het omliggende landschap mogelijk. Karakteristieke elementen zijn bomenlanen, houtsingels en kleine bosschages.

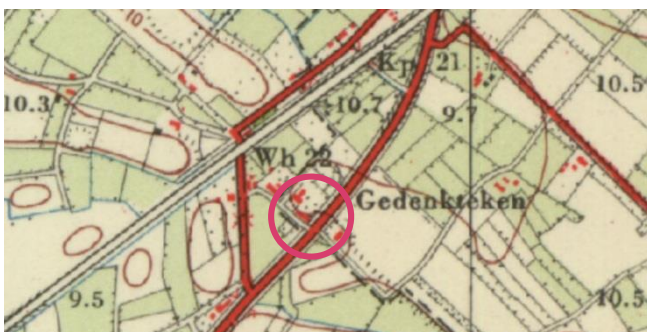
Langs de Nieuwe Veldenweg staat een bomenlaan van Linden en de Pastoor van Haarenstraat wordt begeleid door een dubbele rij van eiken. Naast de bomenlanen langs de openbare weg zijn er verschillende landschapselementen in de omgeving van het plangebied aanwezig als solitaire bomen/boomgroepen en het gebruik van knip- en scheerhagen als erfafscheidingen.

1.4 Huidige situatie plangebied

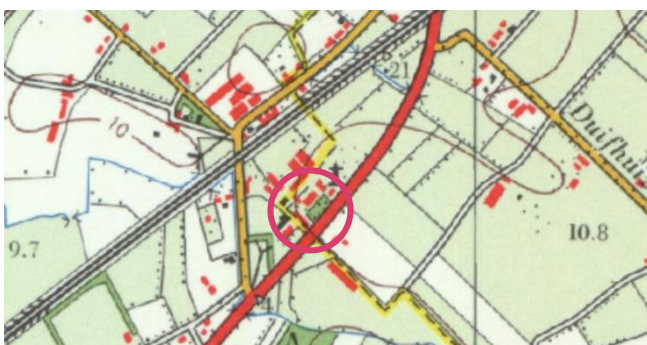
De planlocatie is gelegen aan de Nieuwe Veldenweg en tegen de Pastoor van Haarenstraat. De percelen die onder het plangebied vallen zijn, sectie L, nummers 1699 en 3585. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1765 m² en heeft een woonbestemming en is ook als zodanig in gebruik.



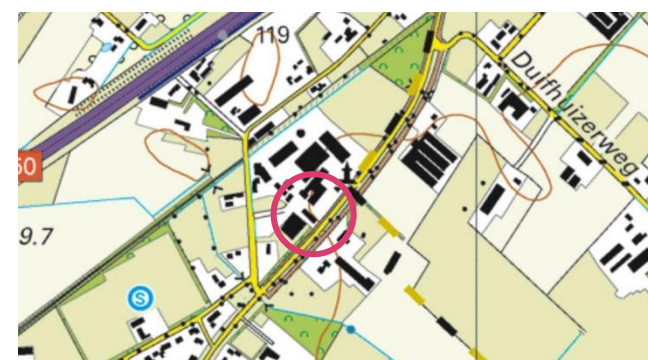
Figuur 1: 1900 (bron: topotijdreis.nl)



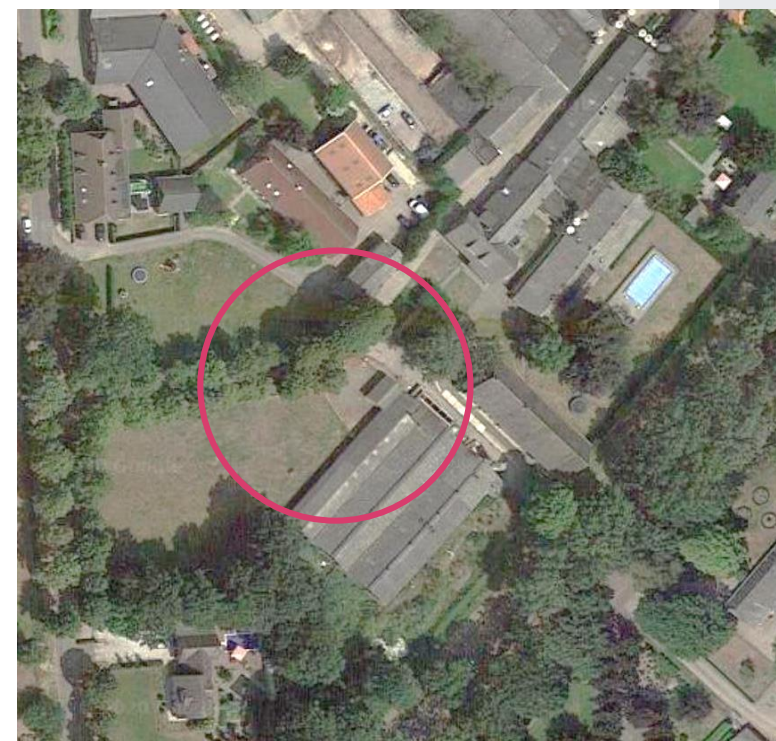
Figuur 3: 1956 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 4: 1978 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 5: 2011 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 6: huidige situatie plangebied

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. 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.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Behouden bestaande rode beuken
2. Behouden kastanjeboom
3. Behouden hoge haag
4. Deels verwijderen bestaande hoge haag ten behoeve van parkeerplaatsen naast de woning
5. Aanplant leilinden: karakteristieke beplanting aan de voorzijde van de langgevelboerderij
6. Aanplanten lage haag (1-1,20 meter)
7. Aanplanten hoge haag (2 meter)
8. Vrijhouden zicht op langgevelboerderij
9. Parkeren op eigen terrein
10. Plaatsen kastanje houten hekwerk

Zie bijlage 1 voor het landschappelijk inpassingsplan op schaal.



Figuur 7: Inpassingsplan

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Deels verwijderen bestaande hoge laurierhaag (4)

Om ervoor te zorgen dat de eigenaar van het oostelijk perceel ook op eigen terrein kan parkeren, wordt er een deel van de bestaande laurierhaag die grenst aan de Pastoor van Haarenstraat verwijderd. Er ontstaat op deze manier voldoende ruimte om aan de kopse kant van de langgevelboerderij te parkeren. Het voorstel is de inpassing van deze zijde vorm te geven door een kastanje houten hekwerk.

Aanplant leilinden (5)

Karakteristieke beplanting die veelvuldig voorkomt aan de voorzijde van (langgevel)boerderijen zijn leibomen. Deze bomen beschermen de woning tegen inkijk en zon en versterken daarnaast de landschappelijke karakteristiek.

Aanplanten lage haag (1,20 meter hoog) (6)

Aan de voorzijde van het erf worden lage hagen aangeplant ter inpassing van het erf. Het aanleggen van groen versterkt de kleinschaligheid en groene uitstraling van het erf en verzorgt de overgang naar het openbaar gebied.

Aanplanten hoge haag (2 meter hoog) (7)

Om de perceelranden aan de duiden en de privacy te waarborgen, zullen de twee percelen ter hoogte van de achtergevel richting het achtererf omrand worden met een hoge haag van ca. 2 meter hoog.

Vrijhouden zicht op langgevelboerderij (8)

De langgevelboerderij is in het bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. Het is van belang om deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden en als het nodig is te herstellen.

De stal die vóór de boerderij is gelegen zal in de toekomst gesloopt gaan worden. Hierdoor ontstaat er een open plek met zicht op de boerderij. Het is van belang deze plek vrij te houden van opgaand groen, parkeren en bebouwing om op deze manier het zicht vanaf de Pastoor van Haarenstraat te kunnen waarborgen.

Kastanje houten hekwerk plaatsen (10)

Aangezien er een deel van de bestaande hoge haag (zie punt 4) wordt verwijderd zal deze zijde worden voorzien van een kastanje houten hekwerk. Ter hoogte van de achtergevel op beiden percelen kan er ook gebruik worden gemaakt van kastanjehout (schutting) om het voor- en achtererf van elkaar te scheiden.

2.2 Beplantingsindicatie

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.

Aanleg hagen

- Graaf een sleuf anderhalf maal de breedte en de hoogte van de wortelkluit
- Spit de bodem van de sleuf, zodat de wortels losse grond vinden om vlot verder te groeien ('aanslaan').
- Bedek de wortelkluit met grond minimaal een handbreedte op de kluit) en trap voorzichtig aan

Aanleg leibomen

- minimaal 2 meter uit de gevel aanplanten
- Onderlinge plantafstand 4-6 m
- Plant periode november tot en met half maart
- Plantgat 70x70x70 cm
- Omtrek van de aan te planten boom 12-14 cm
- Plaats een boompaal in het gat op min. 75 cm diepte
- Bevestig de boomband
- De eerste 2 jaar na aanplant voldoende water geven in droge perioden

Tabel 1 Beplantingsindicatie

Inrichtingselement	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Lage knip/scheerhagen	58 m ¹	Gewone beuk	Dubbele rij 7 st. per m1
Hoge knip/scheerhagen	90 m ¹	Gewone beuk	Dubbele rij, 7 st. per m1
Leibomen	7 stuks	Linde	Rij

Beheer hagen

- De hagen minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

Beheer leibomen

- In de eerste drie jaar kunnen de leibomen schoren worden of op de oude knot worden teruggezet. Na 6-10 jaar zijn de boom en de leggers stevig genoeg en dan kan het raamwerk verwijderd worden.

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan



Inrichtingsmaatregelen

1. Behouden bestaande rode beuken
2. Behouden kastanjeboom
3. Behouden hoge haag
4. Deels verwijderen bestaande hoge haag ten behoeve van parkeerplaatsen naast de woning
5. Aanplant leilinden: karakterstieke beplanting aan de voorzijde van de langgevelboerderij
6. Aanplanten lage haag (1-1,20 meter)
7. Aanplanten hoge haag (2 meter)
8. Vrijhouden zicht op langgevelboerderij
9. Parkeren op eigen terrein
10. Kastanje houten hekwerk

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01