

Landschappelijke inpassing

Onrooi 12 - Boxtel

Definitief



titel rapport
**Landschappelijke in-
passing**

datum
16 november 2021

projectnummer
P03487

BRO
RvO

bron Kaft
BRO

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

B | R | O
Ruimte | om in te leven



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding en initiatief	3
1.3 Gebiedsbeschrijving	3
1.4 Beschrijving plangebied	3
2 Advies	4
2.1 Beleidskaders landschappelijke inpassing	4
2.2 Beleidskaders regeling kwaliteitsverbetering	4
2.3 Inrichtingsmaatregelen	7
2.4 Beplantingsplan	8
2.5 Beheer en onderhoud	8
2.6 Berekening landschappelijke inpassing	9
2.7 Berekening kwaliteitsverbetering	9
2.8 Conclusie	9

1 Inleiding

1.1 Inleiding

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. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

1.2 Aanleiding en initiatief

Op de locatie Onrooi 12 in Boxtel (gemeente Boxtel) is er een bestaande bebouwing voor de veehouderij en bijbehorende woning aanwezig. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

De initiatiefnemers willen een vrijstaande woning met bijgebouwen realiseren op het perceeldeel waar de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' rust. De beoogde ontwikkeling voor het realiseren van de reguliere vrijstaande woning met bijgebouwen past niet binnen de toegelaten activiteiten en functies. Hierdoor zal een bestemmingsplanprocedure/ planherziening noodzakelijk zijn om de functiewijziging van het perceeldeel 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' te

kunnen realiseren. Voor deze planherziening is een landschappelijke inpassing van het initiatief noodzakelijk.

1.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschapstype met een onregelmatige verkaveling en kronkelige wegen. Kenmerkend is de verspreide bebouwing met erfbeplanting, kavelgrensbeplanting en wegbeplanting. Het grondgebruik is overwegend weiland en akkerbouw. Het streefbeeld van de gemeente Boxtel (in handreiking kwaliteitsverbetering gemeente Boxtel) is het kleinschalig landschap te versterken en de overgangen van de oude bouwlanden naar het beekdal te behouden.

Kenmerkende beplantingstypen in dit gebied is de aanplant van bomen op erven en in tuinen, hagen om de erven, bomen in het landschap en langs de wegen en houtsingels.

In de handreiking kwaliteitsverbetering zijn zes hoofdprincipes beschreven waaraan een kenmerkende erfinrichting in het kampenlandschap aan voldoet:

1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap en bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.
2. Een erf bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen, die mogelijk in verschillende perioden tot stand zijn gekomen en een sterke samenhang vertonen. Er is altijd één hoofdgebouw (de boerderij).
3. De gebouwen op een erf zijn gegroepeerd aan een gemeenschappelijke ruimte.
4. Een erf heeft een 'voor-' en 'achtererf': de sierzijde of vrouwelijke zijde en de werk- of mannelijke zijde.
5. Een erf heeft één duidelijke hoofdentree.

6. Elk erf is vanzelfsprekend verankerd in het landschap door de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

1.4 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Boxtel, kort nabij de snelweg A2. Op het plangebied zijn de stallen van een voormalige intensieve veehouderij aanwezig met bijbehorende bedrijfswoning. De stallen beslaan een groot deel van het plangebied en zijn gezien vanaf de weg Onrooi prominent zichtbaar. Er zijn namelijk maar in zeer beperkte mate houtopstanden aanwezig op het terrein. Hier en daar is een boom aanwezig en aan een deel van de zuid en oost zijde van het plangebied is een oude haag aanwezig. Voor het overige deel bestaat het terrein grotendeels uit verharding ten behoeve van de voormalige intensieve veehouderij en kleine weides. Rond de bedrijfswoning is een verwaarloosde siertuin aanwezig.



Figuur 1 Zicht op weide aan oostzijde plangebied



Figuur 2 Zicht op bestaande stallen en de openbare weg (Onrooi)



Figuur 3 Zicht op achterzijde stallen met rechts op de foto de uitgegroeide beukenhaag.

2 Advies

De inpassing en vormgeving van het plangebied aan de Onrooi 12 richt zich op de overgang van het plangebied naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

2.1 Beleidskaders landschappelijke inpassing

In de “Ambitie van Boxtel” (gemeente Boxtel, 2015) wordt het begrip landschappelijke inpassing als volgt verwoord: landschappelijke inpassing is het ‘inkleden’ of omzomen van de locatie met groen. Daarmee wordt niet bedoeld dat er overal een brede rand beplanting om het kavel aangebracht moet

worden. De keuze van de vorm van het “groen” of de beplantingen is mede afhankelijk van het landschap en de specifieke locatie.

Het initiatief om op de locatie van een bestaande bedrijfswoning een burgerwoning op te richten valt in categorie 3 van de verordening ruimte. Dit betekent dat het een planherziening betreft van een relatief grote omvang met een grote impact op het landschap. Daardoor is de initiatiefnemer verplicht om zowel landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het buitengebied te realiseren.

Landschappelijke inpassing op een bestemmingsvlak tot en met 5.000 m² is maatwerk met dien verstande dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak (nieuwe situatie) moet bedragen.

De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming wordt 2.069,4 m². Dit betekent dat de minimale oppervlakte van de landschappelijke inpassing 206,9 m² dient te bedragen.

2.2 Beleidskaders regeling kwaliteitsverbetering

Voor de berekening van de basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering maakt de gemeente Boxtel gebruik van forfaitaire en vaste bedragen. Voor de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiervoor geldt de in ‘De ambitie van Boxtel (2015) omschreven forfaitaire berekeningsmethodiek: eerst wordt de “rode” ontwikkeling omgerekend naar euro’s. Daarvoor wordt bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro’s kwaliteitsverbetering bepaald. Voor ontwikkelingen

die op basis van het geldende bestemmingsplan met minimaal één zijde zijn gelegen in gebieden met de bestemming bos, natuur, of agrarische bestemming met waarden moet een percentage van 25% van de waardeverhoging gehanteerd. Dit is bij voorliggend initiatief het geval.

Voor de waardering van de woonbestemming in de toekomstige situatie is in "De ambitie van Boxtel" het normbedrag van € 250 per m² opgenomen. Omdat de woonbestemming bij voorliggend initiatief relatief groot is, levert dit een onrealistisch hoge waardering op. Een gestaffelde waardering waarbij de waardering per m² vanaf een bepaalde limiet lager wordt past beter bij de voorliggende situatie. Een dergelijke gestaffelde waardering is recent in de gemeente Boxtel ook toegepast bij een initiatief aan de Gemondesestraat 10-12 in Liempde. Hier betrof het een woonbestemming met een vergelijkbare oppervlakte (1.750 m²). De normbedragen die bij dit initiatief gehanteerd zijn, zijn ook toegepast op voorliggend initiatief.

Naast de benodigde basisinstemming voor de wijziging van de bestemming wordt voor de uitbreiding van een woning boven de 600 m³ een vaste kwaliteitsbijdrage van €50 per m³ gerekend. Vanwege de uitbreiding naar 850 m³ is deze kwaliteitsbijdrage ook op voorliggend initiatief van toepassing.

Dit betekent dat de basisinspanning voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor voorliggend initiatief € 36.339 bedraagt.

Tabel 1: Berekening kwaliteitsverbetering

HUIDIG			
Bestemming	Oppervlakte in m ²	Normbedrag in €	totaal
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	8039,4	25	€ 200.985
TOEKOMSTIG			
Bestemming	Oppervlakte in m ²	Normbedrag in €	totaal
Wonen (0-500 m ²)	500	275	€ 137.500
Wonen (500-1.000 m ²)	500	150	€ 75.000
Wonen (1.000-1.500 m ²)	500	75	€ 37.500
Wonen (>1.500 m ²)	569,4	35	€ 19.929
Agrarisch	5110	5	€ 25.550
Groen	860	1	€ 860
TOTAAL			€ 296.339
waardeverhoging			
25% van waardeverhoging			€ 95.354
250 m ³ (vanwege de vergroting van de woning tot 850 m ³)			
		€ 50 per m ³	€ 12.500
TOTAAL BASISINSPANNING			€ 36.339



Figuur 1: Tekening landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (tekening op schaal in bijlage)

2.3 Inrichtingsmaatregelen

De schets op de vorige pagina illustreert de voorgestelde inpassingsmaatregelen die concreet bestaan uit:

Inrichtingsmaatregelen voor landschappelijke inpassing:

- a. **Aanplant lage haag**
- b. **Aanplant hoge haag**
- c. **Aanplant landschapsbomen**
- d. **Aanplant houtsingel**

Inrichtingsmaatregelen voor landschappelijke inpassing:

- d. **Aanplant houtsingel**
- e. **Aanvullen bestaande bomenrij**
- f. **Aanplant houtsingel met zichtopeningen**
- g. **Aanplant fruitboomgaard met kruidachtige vegetatie**
- h. **Open weide**
- i. **Slopen bestaande bebouwing**

a. Aanplant lage haag

Om aan de straatzijde van het nieuwe erf een groene en eenduidige uitstraling te creëren wordt hier een lage haag aangeplant van circa 1 meter hoog. Deze lage haag omkaderd de voortuin en zorgt voor een helder onderscheid tussen het voor- en het achtererf. Zoals voorgeschreven is in: 'Handreiking kwaliteitsverbetering buitengebied Boxtel'.

b. Aanplant hoge haag

Ter hoogte van het bijgebouw zal de lage haag overgaan in een hoge haag van dezelfde soort. Hiermee wordt een groene overgang naar het naastgelegen landschap gecreëerd en ontstaat privacy in de achtertuin. Tevens wordt hiermee een duidelijk onderscheid tussen het voor- en achtererf gemaakt. Deze haag zal op een hoogte van circa 2 meter gesnoeid worden.

c. Aanplant landschapsbomen

Richting de zuidzijde van het perceel wordt gezocht naar een robuustere overgang naar het achterliggende landschap en de nabijgelegen Dommel en A2. Hiervoor stellen wij onder meer drie landschapsbomen voor die het zicht vergroenen en het landschap gevarieerder maken.

d. Aanplant houtsingel

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich reeds een oude verwaarloosde haag van Gewone Beuk. Om een robuuste en natuurlijke overgang te maken naar het achterliggende landschap zal deze haag aangevuld worden tot een volwaardige houtsingel van circa 6 meter breed conform de voorschriften uit: de "Ambitie van Boxtel" (gemeente Boxtel, 2015). Naast de landschappelijke waarde heeft deze houtsingel ook een ecologische waarde als schuil- en nestelgelegenheid voor kleine dieren.

Het deel van de houtsingel wat grenst aan het nieuwe woonperceel zien wij als landschappelijke inpassing. Het deel wat grenst aan het agrarische perceel is opgenomen als onderdeel van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

e. Aanvullen bestaande bomenrij

Aan de westelijke kavelgrens bevinden zich twee knotwilgen. Deze zullen aangevuld worden tot een volwaardige bomenrij van dezelfde soort. Zo wordt een gebiedseigen overgang gecreëerd, maar wordt het zicht vanaf het naastgelegen zandpad niet volledig belemmerd. Tussen de knotwilgen door blijft de schaal van het landschap beleefbaar.

f. Aanplant houtsingel met zichtopeningen

Aan de zijde van de Onrooi is het van belang dat het kleinschalige landschap beleefbaar blijft. Tevens is het voor de initiatiefnemer belangrijk om het zicht op het erf te 'breken'. Daarom wordt hier een houtsingel met zichtopeningen aangeplant. Dit sluit aan bij de schaal van het landschap en zorgt

voor een goede overgang van de weide naar de openbare weg.

g. Aanplant fruitboomgaard met kruidachtige vegetatie

Om het zicht op het nieuwe woonerf goed in te passen en aan te sluiten bij het onderscheid tussen een voor- en achtererf, wordt naast de woning een fruitboomgaard aangeplant. Een fruitboomgaard hoort bij een erfuitstraling en past bij het landelijke karakter van het gebied. Deze fruitboomgaard heeft een transparante uitstraling waardoor het ruimtelijke karakter van het gebied gewaarborgd wordt.

h. Open weide

Het grootste deel van het plangebied zal de bestemming 'Agrarisch' krijgen. Dit zou kunnen betekenen dat hier ook gewassen zoals mais geteeld mogen worden. Dit zou onwenselijk zijn vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing. De voorgaande maatregelen zijn er juist op gericht de ruimtelijkheid van het perceel te benadrukken en aan te laten sluiten bij het omringende landschap. Daarom zal worden vastgelegd dat deze grond met de agrarische bestemming te alle tijde een open karakter moet houden. Deze aanduiding beperkt de initiatiefnemer in de gebruiksmogelijkheden van deze grond. Daarom zal de waardedaling die deze maatregel met zich meebrengt meegeteld worden in de berekening van de investering van de kwaliteitsbijdrage.

i. Slopen bestaande bebouwing

Op dit moment bevindt zich een grote niet meer actieve veehouderij op het plangebied. Deze zal volledig worden gesloopt, inclusief bestaande kelders. Ook het asbest dak wat een deel van de bebouwing aanwezig is wordt verwijderd. Omdat er significant minder bebouwing herbouwd wordt zal dit een grote kwaliteitswinst voor het landschap opleveren. Per saldo zal 2.040 m² bebouwing gesloopt worden ten opzichte van de voorziene nieuwe situatie.

2.4 Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. De lijst (zie tabel 1) is samengesteld in lijn met het sortimentsvoorschrift uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering buitengebied Boxtel'.

2.5 Beheer en onderhoud

- De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in de zomer. 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;
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden 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;
- De houtsingel: overhangende takken worden elke drie jaar verwijderd. De houtsingel kan de eerste 10 tot 12 jaar vrij uitgroeien. Daarna wordt de houtsingel deels om de 5 à 6 jaar afgezet. Het afzetten van de singel wordt niet ineens gedaan maar steeds twee rijen tegelijk.
- De fruitbomen worden minimaal één keer per jaar gesnoeid tussen november en maart. De snoei is erop gericht de waterloten te verwijderen en de boom in vorm te houden zodat zoveel mogelijk kortloten behouden blijven of kunnen groeien. Aan deze kortloten komen namelijk de bloemen en later de bloemen.

Tabel 2 Beplantingsplan

Maatregel	Oppervlakte	Sortiment	Plantverband
a. Aanplant lage haag	130 m ²	Gewone Beuk Eindhoogte ca. 1 meter	Enkele rij, 5 st. per m ¹
b. Aanplant hoge haag	44 m ²	Gewone Beuk Eindhoogte ca. 2 meter	Enkele rij, 4 st. per m ¹
c. Aanplant landschapsbomen	3	Zomerreik Eindhoogte ca. 15 meter	Zoals op tekening aangegeven
d. Aanplant houtsingel	415 m ²	Zomerreik, Haagbeuk, Zomerlinde, Gewone es, Schietwilg, Meidoorn, Hazelaar, Veldesdoorn, Kornoelje, Hondсроos, Vuilboom, Gelderse roos Eindhoogte Boomvormers ca. 15 meter, struikvormers ca. 5 meter	Gemengd, driehoeksverband, 1x1 meter
e. Aanvullen bestaande bomenrij	8 st.	Knotwilgen Eindhoogte ca. 5 meter	Enkele rij, onderlinge afstand ca. 7 meter
f. Aanplant houtsingel met zichtopeningen	209 m ²	Zomerreik, Haagbeuk, Zomerlinde, Gewone es, Schietwilg, Meidoorn, Hazelaar, Veldesdoorn, Kornoelje, Hondсроos, Vuilboom, Gelderse roos Eindhoogte Boomvormers ca. 15 meter, struikvormers ca. 5 meter	Gemengd, driehoeksverband, 1x1 meter
g. Aanplant fruitboomgaard met kruidachtige vegetatie	10 fruitbomen 354 m ² kruidachtige vegetatie	Hoogstam fruitbomen, soortkeuze conform sortimentsvoorschrift fruitbomen 'Handreiking kwaliteitsverbetering buitengebied Boxtel'.	Zoals op tekening aangegeven
h. Open weide	4440 m ²	nvt	nvt

2.6 Berekening landschappelijke inpassing

Met de voorgestelde maatregelen wordt de volgende oppervlakte aangewend voor landschappelijke inpassing:

Met een totale oppervlakte van 322 m² wordt ruim voldaan aan de minimale oppervlakte die aangewend moet worden voor landschappelijke inpassing, namelijk: 206,9 m² (minimaal 10% van het bestemmingsvak 'Wonen').

Tabel 3 Berekening oppervlakte landschappelijke inpassing

Maatregel	Oppervlakte
Aanplant lage haag	130 m ²
Aanplant hoge haag	44 m ²
Aanplant landschapsbomen	30 m ²
Aanplant houtsingel	118 m ²
Totaal	322 m²

2.7 Berekening kwaliteitsverbetering

De basisinspanning voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering voor voorliggend initiatief bedraagt € 36.339.

De benodigde basisinspanning wordt bijna volledig ingevuld door de sloop van bestaande bebouwing. Daarnaast worden ook inrichtingsmaatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap genomen waardoor € 61.978,80 in het landschap geïnvesteerd wordt, in aanvulling op de benodigde landschappelijke inpassing (10% van bestemmingsvak Wonen). Hiermee wordt aan de minimale basisinspanning voldaan.

Op de volgende pagina is in tabel 3 een gedetailleerde berekening van de geïnvesteerde kosten uiteengezet op basis van de volgende uitgangspunten:

- De normbedragen voor de aanleg zijn gebaseerd op: stimuleringsregeling provincie Noord Brabant.
- De normbedragen voor de beheer zijn gebaseerd op: stimuleringsregeling provincie Noord Brabant. Op basis van een periode van 10 jaar.
- Het normbedrag voor grondwaardedaling naar de bestemming 'Agrarisch' (met beperking geen gewas boven ooghoogte) is op basis van een vergelijking afgeleid van de "Ambitie van Boxtel" (gemeente Boxtel, 2015).
- Oppervlaktes komen overeen met bijgevoegde inrichtingstekening.

2.8 Conclusie

Met voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan het initiatief op een goede manier in het landschap ingepast worden en kan voldaan worden aan de regeling landschappelijke inpassing en de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

Tabel 4 Berekening kwaliteitsinvestering

Maatregel	Maat	Eenheid	Normbedrag	per eenheid	Totaal
AANLEGKOSTEN					
d. Aanplant houtsingel	297	m ²	€ 1,60	per st.	€ 475,20
e. Aanvullen bestaande bomenrij	8	st.	€ 66,74	per st.	€ 533,92
f. Aanplant houtsingel met zichtopeningen	209	m ²	€ 1,60	per st.	€ 334,40
g. Aanplant fruitboomgaard met kruidachtige vegetatie					
Fruitbomen	10	st.	€ 66,74	per st.	€ 667,40
Kruidachtige vegetatie	354	m ²	€ 0,15	per m ²	€ 53,69
h. Open weide	3991	m ²	€ 0,15	per m ²	€ 605,30
i. Slopen bestaande bebouwing					
slopen bebouwing	2040	m ²	€ 15,00	per m ²	€ 30.600,00
slopen kelders	1039	m ²	€ 2,50	per m ²	€ 2.597,50
verwijderen verharding	911	m ²	€ 3,00	per m ²	€ 2.733,00
verwijderen asbest	160	m ²	€ 7,50	per m ²	€ 1.200,00
Plankosten					€ 4.055,00
Totaal aanlegkosten					€ 43.855,41
BEHEERKOSTEN					
d. Aanplant houtsingel	415	m ²	€ 0,13	per st.	€ 526,06
e. Aanvullen bestaande bomenrij	8	st.	€ 16,50	per st.	€ 1.320,00
f. Aanplant houtsingel met zichtopeningen	209	m ²	€ 0,13	per st.	€ 264,93
g. Aanplant fruitboomgaard met kruidachtige vegetatie					
Fruitbomen	10	st.	€ 42,89	per st.	€ 4.289,00
Kruidachtige vegetatie	354	m ²	€ 0,18	per m ²	€ 623,39
Totaal beheerkosten					€ 7.023,38
GRONDWAARDEDALING					
Van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch' (door beperking geen gewas boven ooghoogte)	4440	m ²	€ 2,50	per m ²	€ 11.100,00
Totaal waardedaling					€ 11.100,00
TOTAAL KWALITEITSINVESTERING					€ 61.978,80

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 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