



project
 Planontwikkeling Koevoortse-
 weg 6 Boxtel

datum
 8 april 2022

opdrachtgever
 Mw. vds

projectnummer
 P01997

opgesteld door
 GvdS/RT

i. a. a.

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

Aanleiding

De eigenaren van de locatie Koevoortseweg 6 te Boxtel zijn voornemens om op twee percelen aan voorgenoemde weg twee Ruimte-voor-Ruimte woningen op te richten. Daarbij wordt de bestaande intensieve veehouderij (iv) op deze locatie gesaneerd en de bijbehorende stallen gesloopt. Hierbij is voorzien in de mogelijkheid om per her te bestemmen bedrijfsruimte (van bedrijfsruimte naar burgerwoning) een nieuw bijgebouw van 200 m² te realiseren.

Het toevoegen van woningen aan het buitengebied is niet zonder meer mogelijk. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen bij te dragen aan behoud en/of versterking van de aanwezige kernkwaliteiten. Het doel is dat de woningen een vanzelfsprekende en passende inbedding krijgen in het bestaande landschap, zodat bestaande kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Om de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen mogelijk te kunnen maken is het van belang om niet alleen een landschapelijk en feitelijk goed bouw- en inrichtingsplan op de locatie te realiseren, maar ook de beleidsdoelstellingen zoals die gelden voor de toevoeging van woningen in landelijk gebied, te volgen. Dit betekent onder andere dat de Ruimte-voor-Ruimte woningen alleen mogen worden ontwikkeld als deze gelegen zijn in, er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van, een bebouwingsconcentratie (Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 2020).

De planlocatie behoort niet tot een aangewezen bebouwingsconcentratie, zoals verwoord en verbeeld in de 'Structuurvisie verfrissend Boxtel' (juli 2011). Dit wil echter niet zeggen dat de oprichting van de woningen op onderhavige locatie niet voorstelbaar is. Vandaar dat voorliggend document zich richt op de omschrijving van de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving en

de effecten daarop door toevoeging van twee woningen op onderhavige planlocatie.

Tevens worden maatregelen genomen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls.



Figuur 1: Ligging planlocatie en de beoogde RvR-woningen.



Figuur 2: Zicht op de huidige stallen van de planlocatie.

Ruimtelijke context

De planlocatie bestaat uit een aantal percelen nabij de kruising Koevoortseweg – Kempseweg, in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Het betreft een (niet meer in gebruik zijnde) agrarische iv-locatie met diverse stallen en twee bedrijfswoningen.

Eigenaren en tevens initiatiefnemers zijn voornemens om de stallen te saneren in door gebruik te maken van de 'Warme sanering' en ten noorden daarvan twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Koevoortseweg op te richten.

Tevens worden maatregelen genomen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls.

Landschappelijke structuur

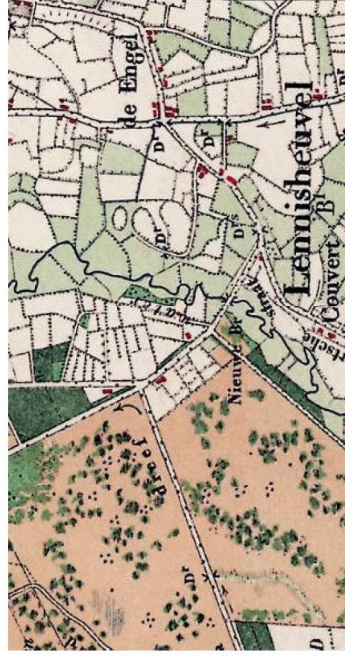
Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige verkavelingsstructuur, (half-)open agrarische percelen afgewisseld met bomenlanen, houtwallen en kleine bosjes. Het behoort tot het zogenaamde Essenlandschap rondom Lennisheuvel, dat door de jaren heen relatief veel van haar karakteristieken heeft behouden. Het kleinschalige karakter met vele landschapselementen is grotendeels behouden gebleven of teruggebracht nadat het deels was verdwenen door ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw. Opvallend is het beekdal van de Beerze, die zich ten zuiden van de planlocatie kenmerkt door haar meandering door het landschap, begeleidt door landschapselementen als oeverbeplanting, houtsingels en kleine bosjes. Deels daarvan betreft jonge aanplant.

Bebouwingsstructuur

De planlocatie ligt grofweg aan de kruising van de Koevoortseweg en de Kempseweg iets ten zuiden van de kern Lennisheuvel. Rondom deze kruising heeft een geleidelijke verdichting plaatsgevonden (zie kaarten va. 1960), waardoor

men tegenwoordig kan spreken van een cluster van bebouwing. De omliggende percelen van de planlocatie zijn bebouwd met vrijstaande woningen aan de straatzijde en op enkele plaatsen (agrarische) bedrijfsbebouwing op de achterliggende percelen.

Ook aan de omliggende wegen en kruisingen heeft zich een geleidelijke verdichting voorgedaan, waarbij bebouwingslijnen zijn ontstaan met op enkele plaatsen een vrijwel aaneengesloten bebouwingsstructuur. De (doorgaande) straten van Lennisheuvel, op ca. 200m afstand, zijn hier onder andere een voorbeeld van.



Figuur 3: Situatie omstreeks 1925.



Figuur 5: Situatie omstreeks 1985.



Figuur 4: Situatie omstreeks 1960.



Figuur 6: Situatie omstreeks 2018.

De woningen aan de overkant liggen op 110 meter van de dichtstbijzijnde woning in de bebouwde kom. Het gebied past daarmee in de beschrijving van een 'kernrandzone' (IOV); "een overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies."

Functionierschuivingen buitengebied

De laatste decennia heeft het agrarische karakter van het buitengebied steeds vaker plaats gemaakt voor burgerwoningen en andere vormen van bedrijvigheid zoals recreatie en paardensport. Hiervoor zijn andere typen woonerven en bedrijfsbebouwing dan de karakteristieke agrarische erven met (langgevel)boerderijen gerealiseerd.

De tussenliggende agrarische percelen zijn echter nog altijd hoofdzakelijk in gebruik voor akkerbouw, al vindt er de laatste jaren een verschuiving plaats naar het gebruik als hobbyweiden of voor natuurontwikkeling.

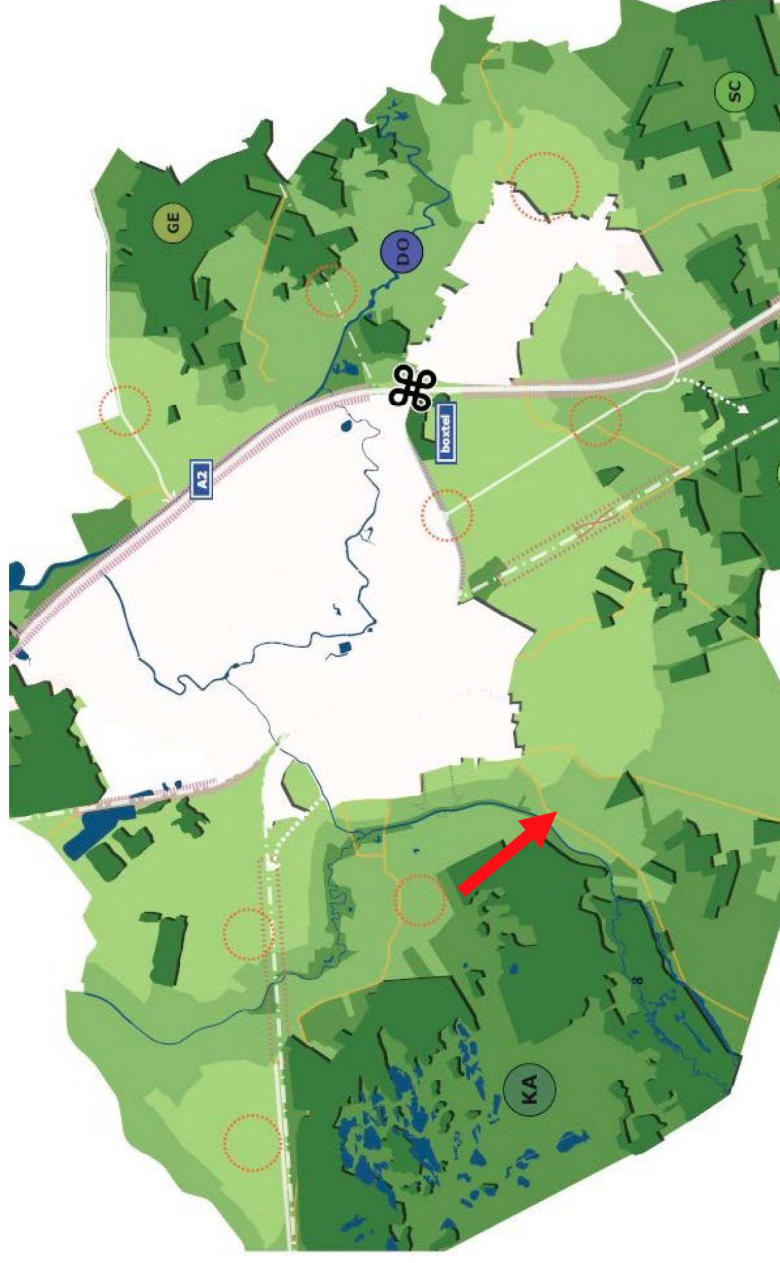
Bebouwingsclusters

In de structuurvisie van gemeente Boxtel (juli 2011) worden de bebouwingsclusters beschreven als *concentraties van bebouwing in het buitengebied met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie*.

In de clusters wordt plattelandsverbreding gestimuleerd. Op de structuurvisiekaart worden de bebouwingsconcentraties in het buitengebied globaal en indicatief aangegeven met een cirkel. Nevenstaande uitsnede illustreert deze aanduidingen. Voor de bebouwingsclusters zullen gebiedsvisies worden opgesteld, waarin definitieve mogelijkheden worden vastgelegd. Op het moment van schrijven van dit rapport zijn deze visies nog niet beschikbaar. Onderhavig planvoornemen maakt volgens de structuurvisie geen deel uit van een bebouwingscluster.

Daarnaast heeft de gemeente Boxtel aangegeven dat de locatie niet als 'gehucht' is aangemerkt in de handreiking ruimte voor ruimte van de gemeente Boxtel. Dit stuk is weliswaar niet vastgesteld en heeft daarmee geen formele status als beleidsstuk, maar wordt wel als hulpmiddel gebruikt bij

het beoordelen van met name verzoeken om ruimte-voor-ruimte woningen (mail correspondentie gemeente Boxtel, 21-20-2020).



Figuur 7: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Boxtel (juli 2011).

In de ruimtelijke verordening van Noord-Brabant is de definitie van een bebouwingscluster als volgt: *'Een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied'*.

De planlocatie voldoet aan deze beschrijving; de concentratie woningen en bedrijfsgebouwen rondom de kruising van de Koevoortseweg en Kempseweg vormen tezamen een concentratie van bebouwing in een verder tamelijk onbebouwd en landelijk gebied. Nevenstaande kaart illustreert de bebouwing aan de kruising (cirkel).

De relatief korte afstand tot de kern Lennisheuvel maakt dat het cluster kan worden getypeerd als een kernrandzone.

De kaart toont de concentratie van bebouwing aan de kruising, waarbij bebouwing zowel op de Kempseweg als op de Koevoortseweg is georiënteerd.

Op grotere schaal gezien ligt de concentratie te midden van structuren en gebieden met duidelijke begrenzingen. In het (noord-)westen ligt het beekdal van de Beerze met de typerende landschapselementen. Hierachter begint tevens het natuurgebied Kampina met dichte bossen. Aan de noordoostzijde liggen de verdichte linten van Lennisheuvel en de aan overige zijden grenst de concentratie aan de (half-)open agrarische percelen.

De concentratie kenmerkt zich door een relatieve beslotenheid door de relatieve dichtheid van bebouwing en erfbeplanting in de vorm van hagen, houtsingels en boomgroepen. Dit wordt mede bepaald door de korrel van de bebouwing. Door de functieverhuizing van de laatste decennia bestaat deze bebouwing immers grotendeels uit woonpercelen. Deze relatief kleine en verdichte percelen vormen een contrast met de openheid van omliggende akkers en weidegronden. Uitzondering hierop vormt de planlocatie vanwege de grootschalige bedrijfsbebouwing. Dit is tevens de enige agrarische bedrijfslocatie van de bebouwingsconcentratie. Met de realisatie van



Figuur 7: Te onderscheiden bebouwingsconcentratie aan de kruising Koevoortseweg en de Kempseweg in relatie tot de kern Lennisheuvel.

de 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Koevoortseweg zal de bebouwingsconcentratie worden versterkt.

Conclusie

De concentratie van bebouwing rondom de kruising kan dus zowel stedenbouwkundig als planologisch worden getypeerd als een bebouwingscluster in een kernrandzone. Door de beëindiging van de veehouderij is er sprake van een ondergeschikte of afnemende agrarische functie in deze concentratie van bebouwing. Onderhavige planlocatie betreft immers het laatste agrarische bedrijf van het cluster. Wat resteert is een vlakvormige concentratie van hoofdzakelijk woonbebouwing met enkele ondergeschikte niet-agrarische bedrijfslocaties. Het toevoegen van twee woningen aan het cluster doet derhalve geen afbreuk aan de verschijningsvorm van het cluster en het omliggend landschap. De woningen kunnen juist een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de bijzondere karakteristieken en kernkwaliteiten van het landelijke bebouwingscluster. Te meer omdat de oprichting van de woningen gepaard gaat met het verwijderen van de landschap ontsierende bedrijfsbebouwing.

De omvang van de RvR-percelen zal nader worden bepaald op het moment dat deze in de verkoop gaan afhankelijk van de dan geldende marktvraag. Wanneer de percelen kleiner worden dan voorzien zal het deel van de gronden dat niet wordt verkocht agrarisch worden gebruikt.

Daarbij zal de toevoeging van twee woningen in combinatie met de beoogde landschappelijke versterking ertoe leiden dat de samenhang tussen bebouwing en (groene) erfinrichting, doorzichten naar achterliggende agrarische percelen en de algehele landelijke uitstraling gerespecteerd en versterkt worden. In het volgend hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

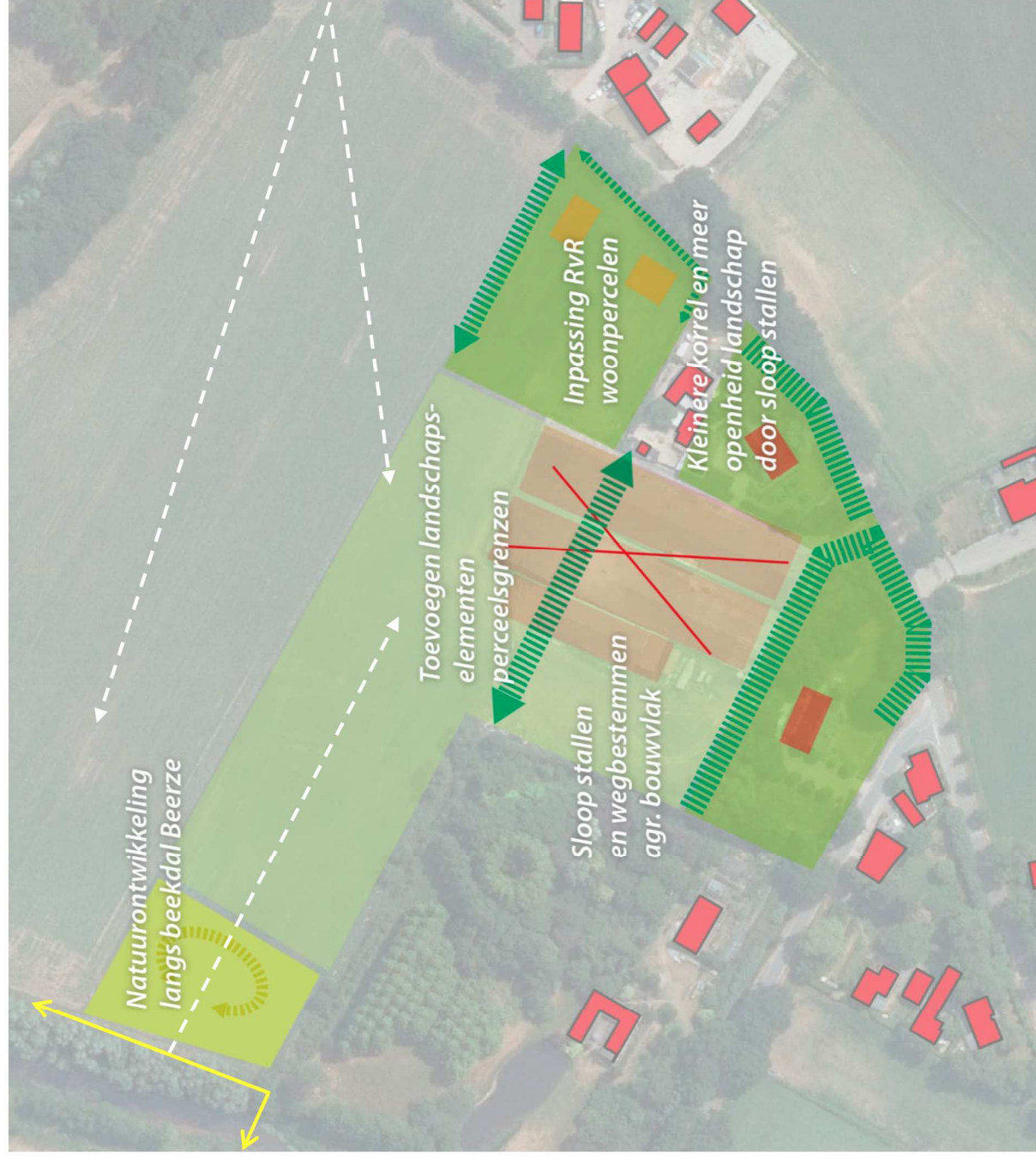


Figuur 8: De planlocatie als onderdeel van de bebouwingsconcentratie aan de kruising.

Bijdrage landschappelijke kwaliteit

Onderhavig planvoornemen van de sanering van de veehouderij en de oprichting van twee Ruimte-voor-Ruimte(RvR)woningen gaat gepaard met een investering in het landschap. Binnen de gemeente Boxtel bestaat de hoofddoelstelling om bestaande landschapstypen te versterken. Bestaande identiteiten, cultuurhistorische en natuurwaarden dienen als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de 'dekkende zandgronden', en daarmee ook de locatie aan de Koevoortseweg, geldt dat er gestreefd wordt naar het behouden van de overgang van het beekdal naar de oude bouwlanden (handreiking kwaliteitsverbetering gemeente Boxtel 2014) en het kleinschalig landschap met erf-, kavelgrens- en wegbeplanting wordt benadrukt. De bijdrage van onderhavig planvoornemen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse, is als volgt:

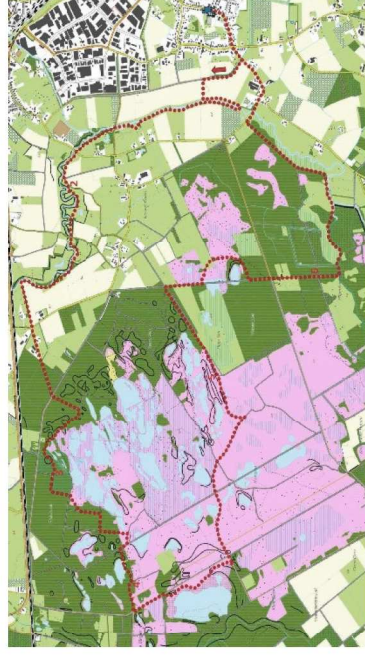
- Door de afbraak van alle stallen wordt de openheid van het landschap deels teruggebracht en wordt de stedenbouwkundige korrel verkleind. Tevens wordt het huidige agrarisch bouwvlak opgeheven zodat de mogelijkheden voor verdere uitbreiding van de stallen wordt ontnomen;
- De RvR-woningen zullen zich middels erfinrichting en –beplanting op een passende wijze naar het landschap voegen, zodat de woningen een logisch geheel vormen met de rest van het bebouwingscluster. Concreet betekent dit toepassen van een verankering waarbij de doorlaatbaarheid van het lint gevestigd blijft (aansluiten bij de stedenbouwkundige structuur) en toevoegen van lokale landschapselementen (geschoren hagen, solitaire bomen, hout-singels op enkele perceelsgrenzen, etc.).
- Momenteel is de depositiebelasting van het bedrijf op de Kampina en Oisterwijkse vennen (Natura 2000 gebieden) 26,66 mol. Met de sanering kan een aanzienlijke milieuwinst worden geboekt.



Figuur 9: Globale kenschets van de beoogde maatregelen om te komen tot een landschappelijke meerwaarde.

- Tussen de Beerze en de gronden van het plangebied loopt een wandelpad (wandelaroute Smalwater, zie afbeelding hiernaast), wat meer (zicht)kwaliteit krijgt door de sloop van de stallen. Ook langs het pad aan de noordzijde, dat tussen de dubbele bo-menrij kijkt dan niet meer uit op de stallen.

De nummers van de figuren corresponderen met naaststaande kaart.



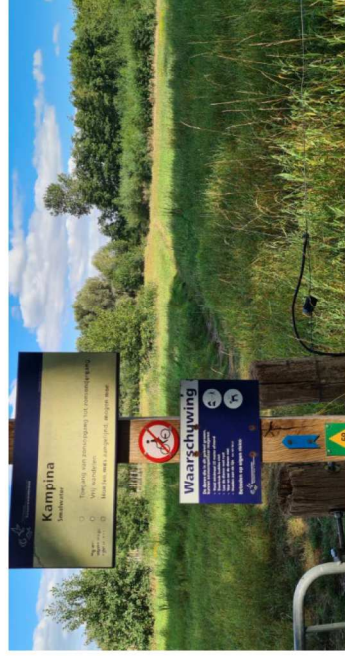
Figuur 10: zicht vanuit Koevoortseweg ter hoogte van de planlocatie



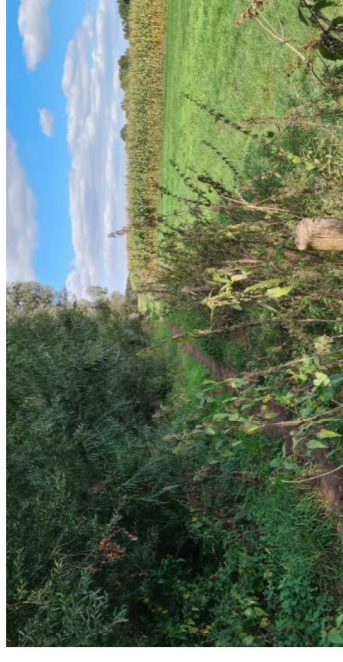
Figuur 11: zicht vanuit wandelpad op de stallen (rechts)



Figuur 13: zicht op de locatie vanuit de Koevoortseweg (noord)



Figuur 14: de Kampina aan de overzijde van de Beerze



Figuur 12: Wandelpad langs de Beerze



Figuur 15: brug over de Beerze

Inpassingsplan

De landschappelijke maatregelen spelen een belangrijke rol in het planvoornemen. De aanwezige lage hagen op de perceelsgrenzen blijven gehandhaafd. Ook de bestaande bomenrij (1) blijft behouden ten gunste van de kleinschaligheid rondom het bebouwingscluster.

Rondom de Ruimte voor Ruimte- kavels worden nieuwe knip/scheerhagen aangeplant (3). De lage hagen markeren de overgang tussen de kavels en de openbare weg(tuinen) en de omliggende akkers. Door de hagen laag te houden (max. 1.20m) blijft het zicht op ooghoogte echter deels open en blijft het woonensemble ook vanuit de omgeving zichtbaar. Aan de straatzijde markeert een erfboom de woonpercelen (2). Haaks op de beekloop worden houtsingels aangeplant. Deze singels camoufleren het achtererf van de nieuwe woonpercelen en versterken het zicht naar het beekdal. Voor o.a. vleermuis en uil is de houtsingel (4) interessant. Deze soorten gebruiken de overgang van opgaand groen naar open veld als fouragegebied.

Aan de beekdalzijde wordt een gebied van ca. 2000m² voorzien van een natuurlijke inrichting als een aanvullende kwaliteitsinvestering.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Behouden bestaande bomenrij
2. Aanplant solitaire boom
3. Aanplant knip/scheerhagen
4. Aanplant houtsingels
5. Aanleg Karrepad
6. Realisatie watergang, aansluiten op bestaand waternetwerk
7. Dempen bestaande sloot
8. Aanleg natuurgronden

- A. Zoeklocatie nieuwe bijgebouwen
B. Te slopen intensieve veehouderij



Beplantingsindicatie

De sloot/greppel (nr. 6 op het LIP) ligt aan de achterzijde van de RvR-percelen. Wanneer de percelen kleiner worden ten gunste van de verkoopbaarheid, verschuift deze meer met de woonpercelen zodat deze op/tegen de perceelsgrens aan komt te liggen.

Ook voor het karrepad (5)j geldt overigens ook dat als de RvR-percelen kleiner worden (en de sloot meer naar richting de weg wordt gelegd) ook de lengte van het pad korter wordt.

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 de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Kwaliteitsbijdrage

In artikel 3.9 van de provinciale Omgevingsverordening wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezigte of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De benodigde kwaliteitsverbetering is van toepassing op de nieuw te bouwen bijgebouwen van elk 200m² (totaal 400m²) met bijbehorende ontsluiting. Als gevolg van het omzetten van de agrarische bestemming (onbebouwd) naar VAB treedt een waardevermeerdering op. In het kader van kwaliteitsverbetering dient 25% van deze waardevermeerdering te worden geïnvesteerd in het landschap. De waardevermeerdering wordt in dit geval ingeschat op:

A. van agrarisch (€ 7,5,- / m2) naar VAB - bebouwd (€ 100,- / m2) $(92,5 \times 400\text{m}^2) = \text{€ } 37.000,-$.

B. van agrarisch (€ 7,5,- / m²) naar VAB - onbebouwd (€ 60,- / m²) 52,5 x ca. 350m²) = € 18.375,-.

Totale waardevermeerdering: € 55.375,-
Kwaliteitsbijdrage (25%): € 13.844,-

Tegenprestatie

Om in de kwaliteitsbijdrage te voorzien wordt een aanvullende investering vereist. Deze tegenprestatie kan zowel fysiek als financieel worden verricht. Aangezien dit maatwerk betreft zal hierover nadere afstemming met de gemeente plaatsvinden. Gezien de directe ligging aan het beekdal van de Beerze liggen er kansen om (een deel van) de tegenprestatie in de vorm van natuurversterking te laten plaatsvinden.

Element	Omvang	Sortiment	Plantverband
Landschapsboom (nr. 2)		Markante erfboom zoals: - Fagus sylvatica 'Purpurea' (rode beuk) - Juglans regia (okkernoot) - Quercus robur (zomereik) - Tilia cordata (winterlinde)	Op locatie nader te bepalen, minimaal 10m. uit bebouwing. Stamomtrek aanplant: 14/16 Eindhoopte 20m
Knip/scheerhagen (nr. 3)		Fagus sylvatica (gewone beuk)	Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een aanplantmaat van 80/100 cm en met een eindhoopte van 100-120 cm.
Houtsingel (nr. 4)		<u>Heesters</u> - 15 % Viburnum opulus - Gelderse roos - 15 % Cornus sanguinea - Rode kornoelje - 15 % Corylus avellana - Hazelaar - 15 % Sambucus nigra - Gewone vlier - 10 % Ilex Aquifolium - Hulst - 10 % Prunus spinosa - Sleetdoorn - 10% Amelanchier Lamarckii – Krent <u>Boomvormers</u> • 10% bijv. Zwarte els en Gewone es	Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoopte: 3-4m
			Stamomtrek aanplant: 14-16, Eindhoopte: 20-25m

Met de voorgestelde maatregelen zou er op basis van aanleg, beheer en afwaardering van de gronden voor ca. €15.785,- aan landschapsinvestering kunnen worden voorzien¹.

- Aanleg grasmengsel (€ 1.835,17/ha. =): €370,-
- Beheer grasland (bloemblok voor akkervogels – zand € 2.012,65/ ha.p/jr =): €2.415,-
- Inbreng grond (7,5 naar 1,-/m2 =): €13.000,-

Op deze manier kan er aan de gevraagde landschapsinvestering worden voldaan.

¹ Normen ontleent uit STILA 2021