

**VERORDENING RUIMTE EN
KWALITEITSVERBETERING VAN
HET LANDSCHAP
Hoogeind 25 te Oerle**

Gemeente Veldhoven

**VERORDENING RUIMTE EN
KWALITEITSVERBETERING VAN
HET LANDSCHAP
Hoogeind 25 te Oerle**

Gemeente Veldhoven

Projectnummer: VEL017
Rapportnummer: VEL017-VRKL-DO02
Status: Definitief
Datum: 31 maart 2014

Opsteller:
De heer
Rademakers



Verificatie:
De heer Salden



Mevrouw Konings



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Doel.....	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Beleidskaders	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestemmingsplan "Buitengebied 1988".....	3
2.3	Verordening Ruimte 2012	4
2.3.1	Kaarten Verordening Ruimte.....	4
2.3.2	Relevante artikelen Verordening Ruimte 2012.....	5
3	Kwaliteitsverbetering en inpassing.....	7
3.1	Verplichtingen op basis van de Verordening ruimte.....	7
3.2	Ontwikkeling plangebied	9
3.3	Toepassing Landschapsinvesteringsregeling de Kempen	10
3.4	Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap.....	12
4	Borging	15

Bijlagen

1	Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering Hoogeind 25.....	1
---	--	---

Tabellenlijst

Tabel 1: Schematische beoordeling fysieke kwaliteitsverbetering Hoogeind 25:	13
--	----

Afbeeldingenlijst

Afbeelding 2-1: Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988".	3
Afbeelding 2-2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 'Ontwikkeling intensieve Veehouderij'.	4
Afbeelding 2-3: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'.	5
Afbeelding 4: Plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988"	9
Afbeelding 5: Beoogde ontwikkelingen plangebied. Nieuwe bebouwing is groen omlijnd, te slopen bebouwing rood omlijnd.	10
Afbeelding 6: Ontwerp beoogde landschappelijke inpassing Hoogeind 25	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoogeind 25 te Oerle staat op dit moment een langgevelboerderij. Deze boerderij zal worden verbouwd en uitgebreid, eveneens in de vorm van een langgevelboerderij. Een aantal kleine opstallen worden verwijderd. Ter vervanging worden nieuwe opstallen gerealiseerd, die aansluiten bij de nieuw te realiseren boerderij.

De ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan het plan middels een procedure conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Voor het doorlopen van de procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Op basis van de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant dient in de ruimtelijke onderbouwing tevens een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden opgenomen.

1.2 Doel

Het doel van voorliggende rapportage is het voorzien in de benodigde onderbouwing ten aanzien van de landschappelijke kwaliteitsverbetering die op grond van de Verordening Ruimte verplicht wordt gesteld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de kaders die worden gesteld door de Verordening Ruimte en het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wijze waarop de eisen uit de Verordening Ruimte bij dit bestemmingsplan worden geïmplementeerd. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte ingegaan op het financieel, juridisch en feitelijk borgen van de realisatie van het inpassingsplan.

2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische planologische mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied van ("Buitengebied 1988") behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de relevante artikelen van de Verordening Ruimte die betrekking hebben op het aspect kwaliteitsverbetering.

2.2 Bestemmingsplan "Buitengebied 1988".

Het plangebied (afbeelding 2-1) is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1988". De projectlocatie is gelegen op gronden die in het vigerend bestemmingsplan zijn aangeduid als:

- Burgerwoning W met aanduiding Wb
- Agrarisch met landschapswaarden

Bestemming Burgerwoning W

De als 'Burgerwoning W' op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wb' mogen uitsluitend woningen met bijbehorende bouwwerken, welke ten dienste staan van deze bestemming, worden opgericht. Hierbij mag de inhoud van de woningen aangeduid met "Wb" niet meer bedragen dan 500 m³. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding "Wb" 65 m².

Agrarisch met landschapswaarden

Gronden gelegen binnen de bestemming "Agrarisch met landschapswaarden" zijn bestemd voor agrarische doeleinden met in achtneming van landschappelijke waarden. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het daarvoor bestemde bouwblok.

Afbeelding 2-1: Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988".



2.3 Verordening Ruimte 2012

In de Verordening Ruimte heeft de provincie regels opgenomen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte staan komen voort uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening Ruimte is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

2.3.1 Kaarten Verordening Ruimte

Het plangebied is op de bij de Verordening Ruimte behorende kaarten (afbeelding 2 en 3) aangeduid als:

- Besluitvlak extensiveringsgebied;
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: Stedelijk concentratiegebied

Besluitvlak extensiveringsgebied

Artikel 1 van de Reconstructiewet concentratiegebieden omschrijft het extensiveringsgebied als een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

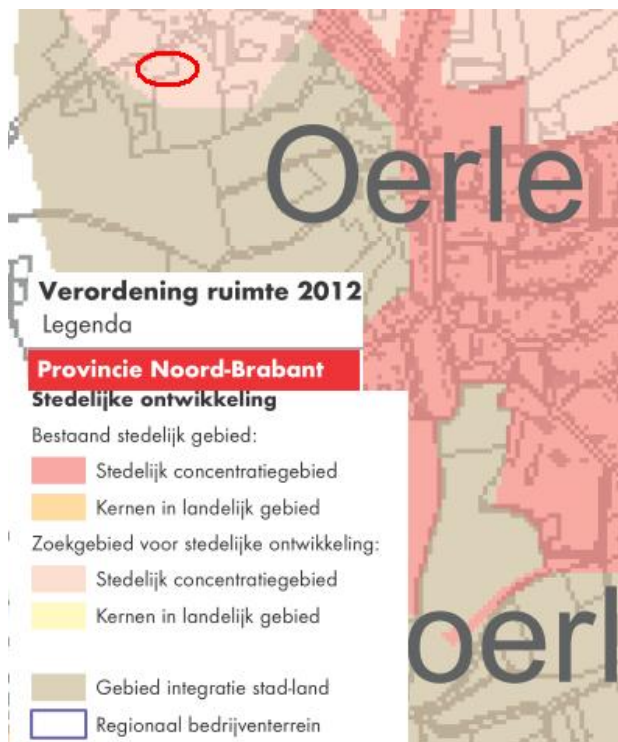
Afbeelding 2-2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 'Ontwikkeling intensieve Veehouderij'.



Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: Stedelijk concentratiegebied

Binnen gebieden met de aanduiding “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: Stedelijk concentratiegebied” is het mogelijk bestemmingsplannen voor stedelijke ontwikkeling te realiseren buiten het bestaand stedelijk gebied. Hiertoe is men vanuit de Verordening Ruimte wel gebonden aan regels.

Afbeelding 2-3: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'.



2.3.2 Relevante artikelen Verordening Ruimte 2012

De volgende artikelen van de Verordening Ruimte 2012 zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied:

- Artikel 2.1;
- Artikel 2.2;

Artikel 2.1.

In artikel 2.1 is het volgende bepaald ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied:

- 1) Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 2) Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a) Ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing (tenzij in de Verordening anders bepaald);
 - b) Uitbreiding van het op basis van het vigerende bestemmingsplan (per 1 maart 2011) toegestane ruimtebeslag is uitsluitend mogelijk, indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren.
- 3) Ten behoeve van het behoud of de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording. Hieruit moet het volgende blijken:
 - a) Er is er is rekening gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft:
 - i) bodemkwaliteit;
 - ii) waterhuishouding;
 - iii) archeologie;
 - iv) cultuurhistorie;
 - v) ecologie;
 - vi) aardkundige waarden;

- vii) landschappelijke waarden;
- viii) ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden die op basis van de Verordening zijn toegestaan.
- b) de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling past binnen het omringende landschap;
- c) een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van personen- en goederenvervoer, inclusief de aansluiting op de aanwezige infrastructuur;

Artikel 2.2.

Artikel 2.2 regelt de bescherming of bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Zo moet bij een bestemmingsplan een verantwoording worden gevoegd, waaruit blijkt hoe financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten op het gebied van:

- Bodem;
- Water;
- Natuur;
- Landschap;
- Cultuurhistorie;
- Extensieve recreatieve mogelijkheden.

De kwaliteitsverbetering kan ook betreffen:

- Landschappelijke inpassing van bebouwing voor een intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte 2012;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- Herstel of behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Wegnemen van verharding;
- Slopen van bebouwing;
- Fysieke bijdrage aan EHS of EVZ.

Conclusie

Op basis van artikelen 2.1 en 2.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat, ten behoeve van voorliggende ontwikkeling, een bijdrage geleverd dient te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3 Kwaliteitsverbetering en inpassing

3.1 Verplichtingen op basis van de Verordening ruimte.

Op basis van artikel 2.1 moet er (naast zorgvuldig ruimtegebruik) sprake zijn van een ontwikkeling die inpasbaar is in zijn omgeving. Dit houdt in dat de bebouwing en bijbehorende voorzieningen een passende schaal hebben, maar ook dat de afwikkeling van personen- en goederenvervoer goed is geregeld.

In de Verordening Ruimte wordt ruimte geboden voor maatwerk en interpretatie van het begrip ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook wordt de optie van financiële bijdrage in een landschapsfonds open gelaten. In de toelichting bij de Verordening Ruimte wordt dit nader toegelicht en wordt ingegaan op wat de provincie voor ogen heeft met een kwaliteitsverbetering van het landschap:

“Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Wij benadrukken dat een daadwerkelijke landschapsverbetering doel van de regeling is, en niet storting van een financiële bijdrage. Dit neemt niet weg dat de gemeente ervoor kan kiezen om een (al dan niet regionaal) landschapsfonds op te zetten om een robuuste kwaliteitsverbetering – zoals bij voorkeur aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie – te kunnen realiseren”.

Verder wordt in de toelichting ingegaan op de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering. Er wordt gesteld dat een gemeentelijke structuurvisie hiervoor de basis moet vormen. Inhoudelijk is onder meer het volgende opgenomen:

“In de praktijk blijken er verschillende mogelijkheden te zijn om ‘rood’ met ‘groen’ te koppelen. Zo zijn er integrale rood-met-groenprojecten: bij sommige, vaak grotere stedelijke uitbreidingsplannen, wordt de aanleg van substantieel openbaar groen/natuur meegenomen in de planontwikkeling. De waardevermeerdering van stedelijke functies (bijvoorbeeld woningen) ten gevolge van de ontwikkelde waardevolle groene omgeving wordt ingezet voor de financiering van groene omgevingskwaliteit. Voorbeelden hiervan zijn Landgoed Driessen (Waalwijk) en het project Haverleij (‘s-Hertogenbosch). Bij een dergelijke integrale gebiedsontwikkeling ligt het voor de hand om de kwaliteitsverbetering (rood-met-groenkoppeling) in het ruimtelijk plan zelf vast te leggen. In het geval van kleinere groenprojecten kan gekozen worden voor storting van een financiële bijdrage in een groenfonds”.

Beleid gemeente Veldhoven

De provincie Noord-Brabant beschikt over de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap: De rood-met-groen koppeling, 1 november 2011. De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap biedt gemeenten handvaten om nadere invulling te geven aan het beleid inzake de landschapsinvesteringsregeling.

Gemeenten kiezen hun eigen methode om uitwerking te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde voor de toepassing van de rood-met-groenkoppeling uit de handreiking is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een bepaald gebied zijn. De rood-met-groenregeling is dan een instrument om opgenomen beleidsambities op het gebied van groen en landschap ook daadwerkelijk te verwezenlijken. De handreiking dient verder als instrument om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken vast te leggen over hoe gemeenten omgaan met de rood-met-groenregeling uit de Verordening (artikel 2.2).

De in de Kempenregio verbonden gemeenten hebben middels een Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (d.d. 24 augustus 2012) een kader bepaald om invulling te geven aan de kwaliteitsbijdrage zoals bepaald in de verordening Ruimte.

De gemeente Veldhoven maakt feitelijk geen onderdeel uit van het samenwerkingsverband Kempengemeenten maar heeft zich wel geconformeerd aan de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen van 24 augustus 2012.

Uitgangspunt, op basis van de afstemmingsnotitie, is dat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuis horen in het buitengebied en ontwikkelingen die minder passend zijn, zoals wonen of niet – agrarische bedrijfsfuncties.

De impact wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (Is vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig?).
- Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing?
- De aard van de locatie en de omgeving.
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeer aantrekkende werking, geluid, milieucategorie).
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling.
- De “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Afhankelijk van de impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving maakt de Landschapsinvesteringsregeling een onderscheidt in drie verschillende categorieën, te weten:

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkeling die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkeling die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben. Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.

Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren, bed & breakfast, (recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor

geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden.

Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). 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.

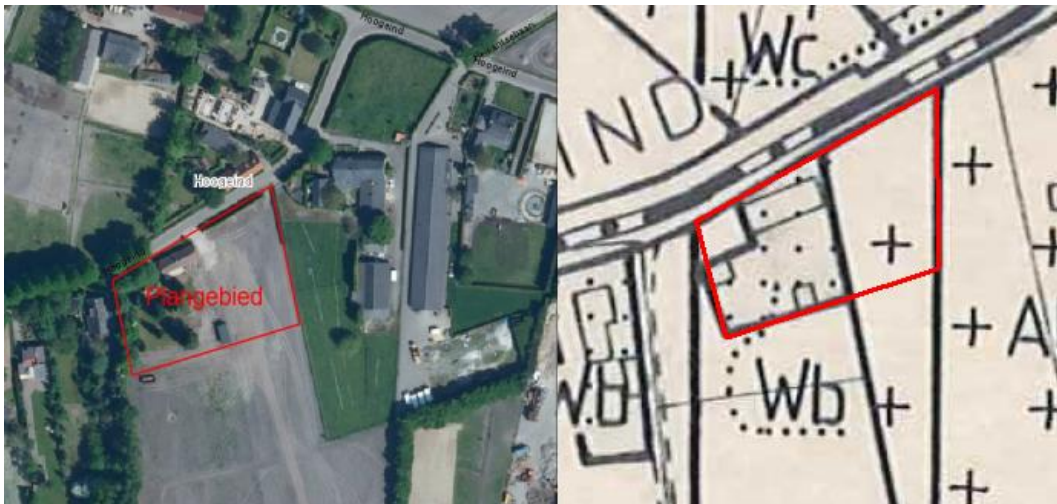
Afhankelijk van de beoogde ontwikkeling wordt bepaald middels welke categorie invulling wordt gegeven aan de Landschapsinvesteringsregeling.

3.2 Ontwikkeling plangebied

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het vergroten van de vigerende bouwmassa en oppervlakte waarbij eveneens vergroting van het vigerende bouw- en bestemmingsvlak noodzakelijk is.

Binnen het vigerende bestemmingsplan (afbeelding is het toegestaan een woning te realiseren van maximaal 500m³. Tevens biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om 65m² aan bijgebouwen te realiseren.

Afbeelding 4: Plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1988"



Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het plangebied wenst de initiatiefnemer bovengenoemde eenheden te verruimen. Hierbij gaat het om het realiseren van een woning van 1.500 m³ en totaal van 200 m² aan bijgebouwen. De bestaande bijgebouwen, circa 100 m², zullen worden gesloopt (afbeelding 5).

Afbeelding 5: Beoogde ontwikkelingen plangebied. Nieuwe bebouwing is groen omlijnd, te slopen bebouwing rood omlijnd.



3.3 Toepassing Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

Op basis van de, in paragraaf 2, genoemde uitbreiding van het valt voornoemde ontwikkeling in categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. De beoogde ontwikkeling voorziet immers in een toename van bouwmassa en benodigde oppervlakte. Tenslotte bestaat de noodzaak om hiervoor het vigerende bouw- en bestemmingsvlak te verruimen.

Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een investering in een verplichte landschappelijke inpassing indien deze nog niet aanwezig is, zeker bij kleinschalige ontwikkelingen. Uit oogpunt van doelmatigheid wordt ervoor gekozen om een drempel te bepalen, waaronder geen verdere investering wordt gevraagd. Initiatieven die wel vallen onder categorie 3, maar waarvan de basisinspanning lager is dan € 1000, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2: er moet alleen landschappelijk worden ingepast.

Methodiek categorie 3

Ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap is voor een methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Belangrijk voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

Op basis van telefonisch overleg met de gemeente Veldhoven is, ten aanzien van de methodiek gekozen voor de volgende aspecten die meegenomen dienen te worden in de berekening:

- Het vergroten van woningen.
- Toename van oppervlakte bijgebouwen.
- Sloop bestaande bijgebouwen.

Vergroten woningen:

De bouwkosten voor uitbreiding van een woning bedragen € 305,00 m³. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd.

Een uitbreiding van de woning met 1.000 m³ kost op basis van dit bedrag € 305.000,00.

De uitbreiding van bouw mogelijkheden leidt tot een waardevermeerdering van het perceel. Deze waardevermeerdering zal niet gelijk zijn aan de bouwkosten, maar veel beperkter. Het is plausibel om te veronderstellen dat de waarde van een perceel met woning grofweg bestaat uit 25% waarde van de grond en 75% van de kosten om de woning te bouwen. Daarvan afgeleid zou een waarde stijging van de grond bij een investering in bouwkosten met een omvang van € 305.000,00 leiden tot een waardevermeerdering van de kavel met € 76.250,00 (25% van € 305.000,00) oftewel € 76,30 per m³.

	Toename inhoud	Prijs per m ³	Investering	Waarde vermeerdering	Bijdrage landschap	Bijdrage per m ³
Hoofdgebouw	1.000 m ³	€ 305,00	€ 305.000	€ 76.250	€ 15.250	€ 15,30

Vergroten oppervlakte bijgebouwen

In de bestaande situatie bedraagt de totale oppervlakte aan bijgebouwen 100 m². Middels de voorgenomen wijziging ontstaat de mogelijkheid om 200 m² aan bijgebouwen te realiseren. Dit betreft een toename van 100 m².

Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen kan worden opgemaakt dat de kwaliteitsbijdrage voor bijgebouwen met een totale oppervlakte groter dan 150 m² wordt genormeerd in euro's.

De tabel behorende tot categorie 3 geeft ten aanzien van extra te bebouwen oppervlak een waarde stijging van € 155 per m². De basisinspanning van 20% komt daarmee uit op € 31 per m². De kosten van de toename in oppervlakte bijgebouwen bedraagt derhalve: 100 m² * € 31,00 bedraagt: € 3.100,00.

Slopen bestaande bijgebouwen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m². In totaal wordt 100 m² aan bijgebouwen gesloopt. De kosten hiervoor bedragen € 2.500,00.

De financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt derhalve: € 15.250,00 + € 3.100,00 = € 18.350,00. De kosten voor het slopen van bijgebouwen kan vervolgens op dit bedrag in mindering worden gebracht.

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt derhalve € 15.850,00.

3.4 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

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). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Elke gemeente legt vast/heeft vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd in een structuurvisie.

Er kan op meerdere wijze een geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

In voorgaande paragraaf is reeds ingegaan op punt e: de sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en het verwijderen van verharding. De kosten voor sloop zijn de derhalve al verrekend in het te investeren bedrag.

In het kader van onderhavig initiatief zal de landschappelijke inpassing binnen het plangebied worden gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfbeplantingsplan/ landschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven;
- Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd (zie ook hoofdstuk 4).

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied in de omgeving is een landschapsplan opgesteld (Kragten, 4 januari 2013). Dit landschapsplan is als bijlage 1 bij deze rapportage toegevoegd.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de belangrijkste aspecten welke zijn opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan:

- *Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.*
De typische kleinschaligheid van het buurtschap Hoogeind is als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen binnen Hoogeind 25. Hiertoe wordt teruggegrepen op een traditioneel boerenerf rond een langgevelboerderij. Het plan sluit daardoor naadloos aan op de historische context en kwaliteiten van Hoogeind.

- *Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.*
De nieuw te realiseren woning wordt opgetrokken als traditionele langgevelboerderij. Ook andere bouwwerken op het terrein worden in eenzelfde passende en cultuurhistorische verantwoorde stijl opgetrokken.
- *Wegnemen van verharding.*
Binnen het terrein wordt minimaal omgesprongen met verharding. Grote verhardingsoppervlakken zoals de landweg naar de schop wordt onverhard of hooguit met een verharding van grind uitgevoerd. De langgevelboerderij wordt afgekoppeld, waarbij het hemelwater binnen het perceel wordt geborgen.
- *Slopen van bebouwing.*
Bestaande veldschuurtjes worden gesloopt en vervangen door een volwaardige ‘stal’ die past binnen de authentieke opzet van het terrein.
- *Fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of verbindingzones.*
Omdat het gaat om de inrichting binnen de planlocatie zelf, worden geen specifieke maatregelen genomen binnen de ecologische hoofdstructuur. Wel wordt door een natuurlijke inrichting van het terrein met inheemse bomen en struiken een zo hoog mogelijke natuurwaarde gerealiseerd: nestgelegenheid voor vogels, voedsel en dekking voor vogels, kleine zoogdieren en tal van insecten en voortplantingswater voor amfibieën. Door een natuurlijke wijze van beheren (zonder gif) van het terrein wordt bijgedragen aan de natuurwaarde van het terrein.

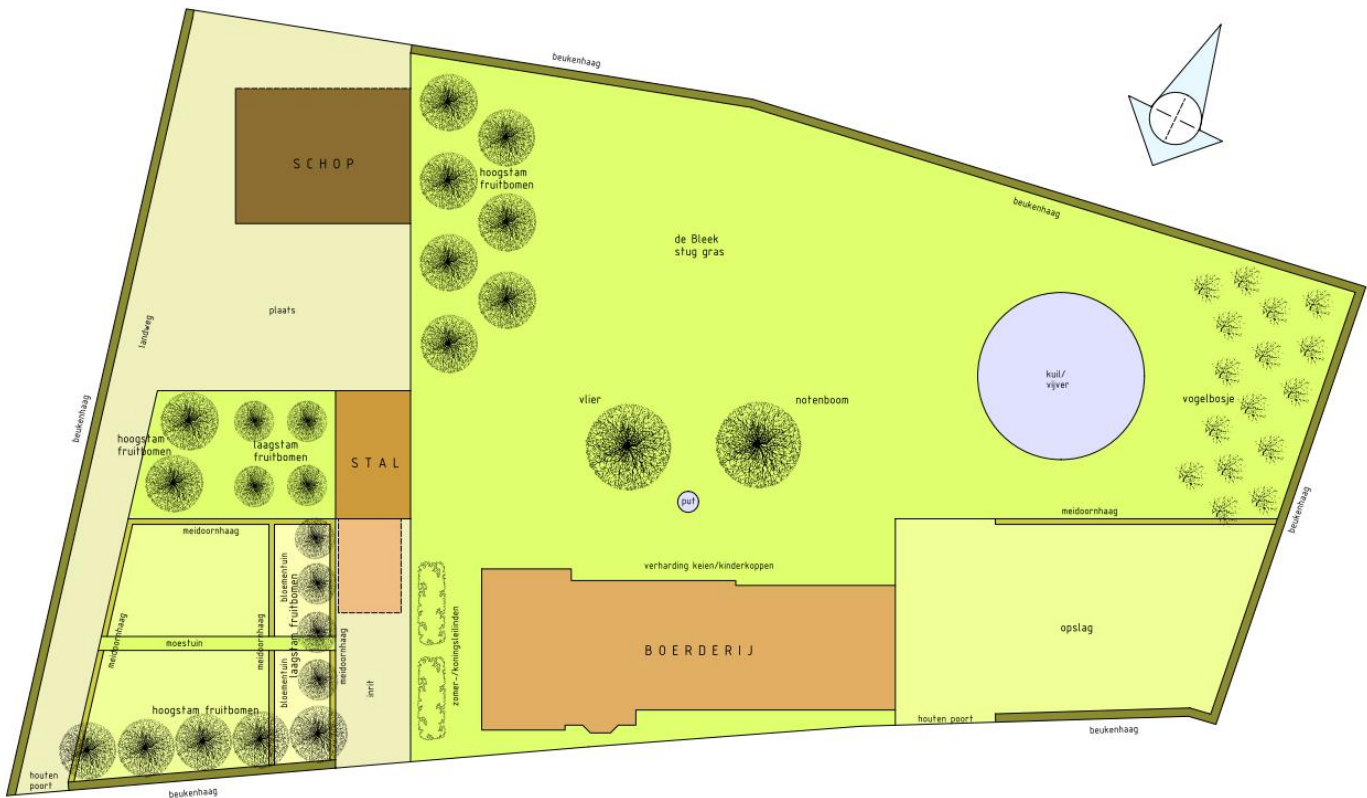
In tabel 1 volgt een schematische beoordeling op basis van criteria welke een bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit in relatie tot het gebied waarin deze kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Tabel 1: Schematische beoordeling fysieke kwaliteitsverbetering Hoogeind 25:

	Financieel	Juridisch	Feitelijk
Bodemkwaliteit	++	0	++
Waterkwaliteit	++	0	++
Natuurkwaliteit	++	+	++
Landschapskwaliteit	+++	+++	+++
Cultuurhistorische kwaliteit	+	+	+
Extensieve recreatiekwaliteit	0	0	0

In onderstaande afbeelding (6) staat het beoogde ontwerp ten behoeve van de bovenbeschreven landschappelijk inpassing ter plaatse van Hoogeind 25.

Afbeelding 6: Ontwerp beoogde landschappelijke inpassing Hoogeind 25



3.5 Financieel ontwikkelplan kwaliteitsverbetering landschap

Voorliggende paragraaf gaat nader in op de kosten behorende bij de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan. Naast kosten voor realisatie horen hier ook de kosten voor een duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing. Middels een financiële onderbouwing kan worden vastgesteld of de beoogde landschappelijke inpassing daadwerkelijk voldoet aan de financiële verplichting welke op basis van de 'landschapsinvesteringsregeling de Kempen' wordt gesteld aan voorliggend initiatief.

Zoals gezegd dient bij een financiële onderbouwing in te gaan op zowel kosten voor aanleg als ook de kosten voor het beheren van de inpassing. Ten aanzien van beheer wordt hierbij uitgegaan van een ontwikkelperiode van 6 jaar.

In bijlage 2 is separaat het financieel ontwikkelingsplan ten behoeve van de realisatie van Hoogeind 25 toegevoegd. Op basis van het ontwerp (afbeelding 6) is een kostenraming opgesteld. Hoofdposten van deze raming zijn:

- Terreininrichting.
- Beplanting.
- Onderhoud (6 jaar).

In totaal komt de begroting op basis van het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) uit op circa € 70.000,00 (exclusief btw). Geconcludeerd kan worden dat initiatiefnemer met realisatie van voorliggend inrichtingsplan (bijlage 1) ruimschoots voldoet aan de verplichte investering op basis van 'landschapsinvesteringsregeling de Kempen' van € 15.850,00.

4 Borging

In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van Hoogeind 25 te Oerle is vastgelegd dat, ten behoeve van voornoemde ontwikkeling, een anterieure overeenkomst met de gemeente Veldhoven zal worden afgesloten. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer en derhalve geen gevolgen hebben voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

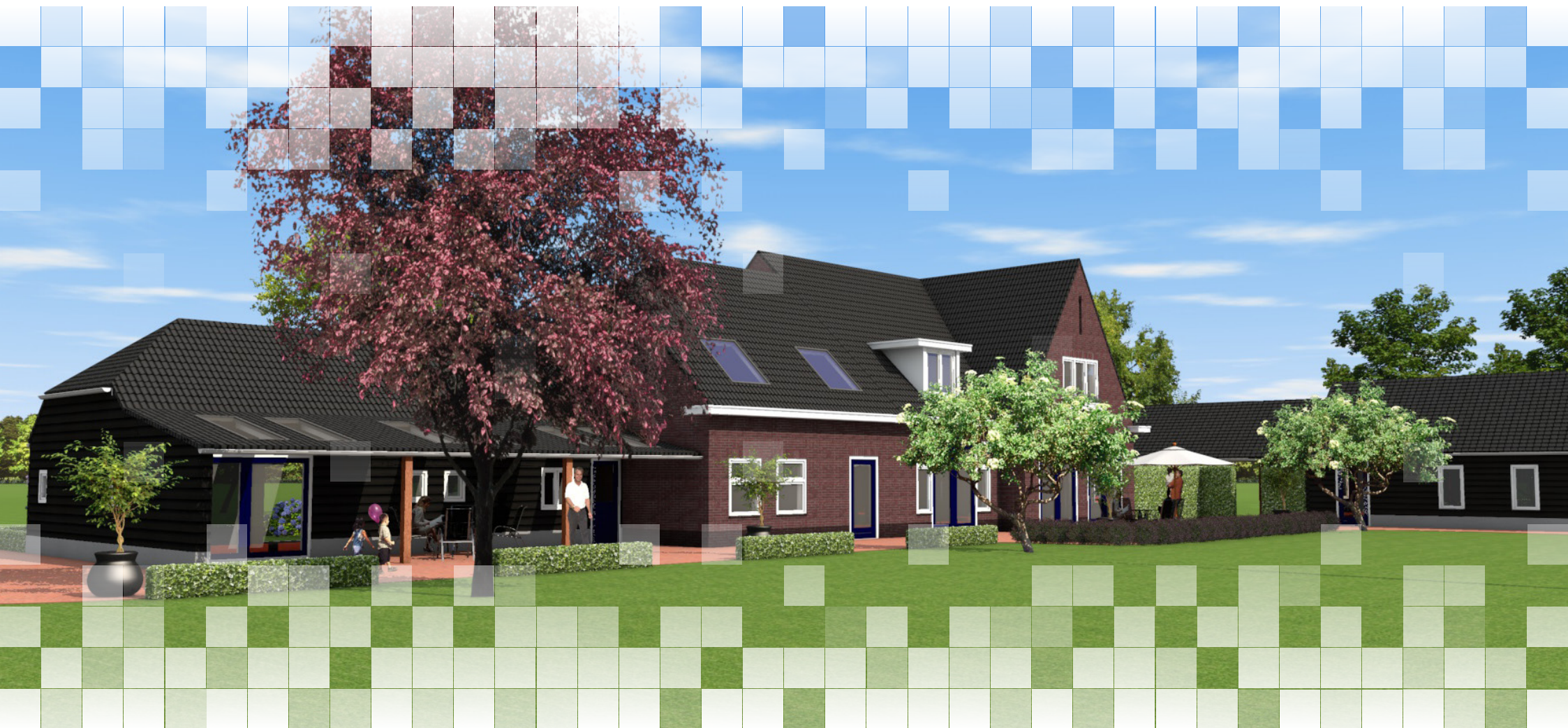
**VERORDENING RUIMTE EN
KWALITEITSVERBETERING VAN
HET LANDSCHAP
Hoogeind 25 te Oerle**

Gemeente Veldhoven

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering Hoogeind 25

Hoogeind 25

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering



Opdrachtgever:
Projectnr:
Datum:

Schippers Vstgoed B.V.
VEL017
4 januari 2013

Hoogeind 25

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

© 2012 Kragten

Niets uit dit rapport mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opdrachtgever: Schippers Vastgoed B.V.
Projectnr: VEL017
Rapportnr: 12-019
Datum: 31-03-2014

Paraaf:
(Projectleider)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7	4	Ontwerp	29
1.1	Aanleiding	7	4.1	Uitgangspunten voor het ontwerp	29
1.2	Leeswijzer	7	4.2	Terreininrichting	29
2	Landschap	9	4.3	Bepanting en beheer	31
2.1	Geomorfologie	9	4.4	Kwaliteitsverbetering (resumé)	33
2.2	Bodem	9			
2.3	Cultuurhistorie	9			
2.4	Boerenerf	13			
2.5	Huidig landschap	17			
3	Beleid	21			
3.1	Provinciaal beleid	21			
3.1.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	21			
3.1.2	Verordening ruimte	22			
3.2	Gemeentelijk beleid	25			
3.2.1	Structuurvisie gemeente Veldhoven.	25			
3.2.2	Landschapsplan Zilverackers	26			





1 Inleiding

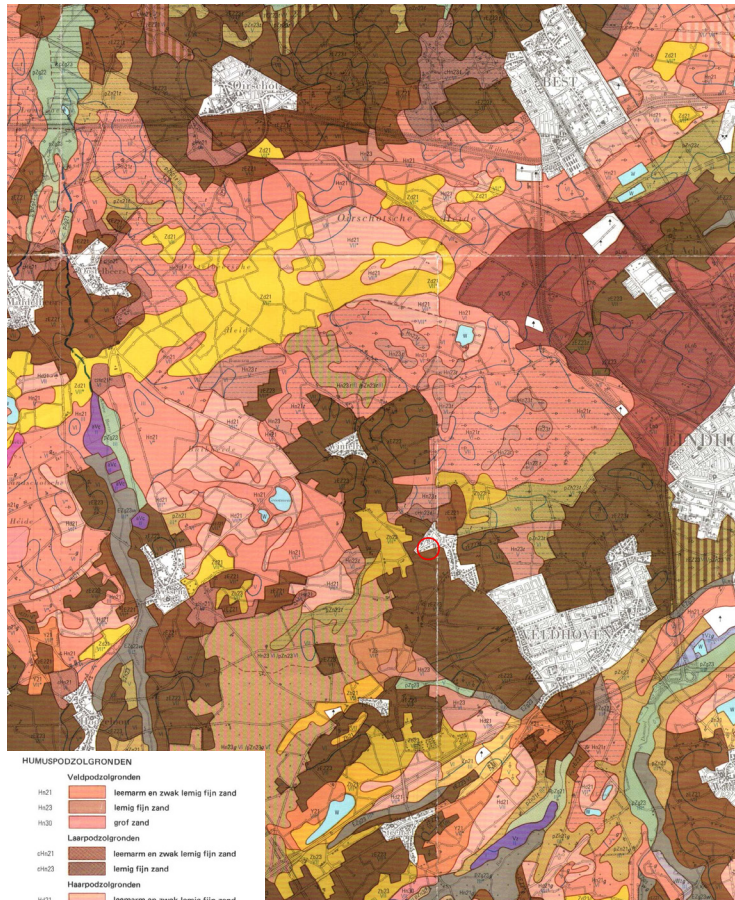
Op Hoogeind 25 te Oerle vinden ontwikkelingen plaats die invloed hebben op de omgeving. In dit landschapsplan wordt aangegeven op welke wijze het plan past in zijn omgeving en welke maatregelen genomen zijn om de inpassing te waarborgen.

1.1 Aanleiding

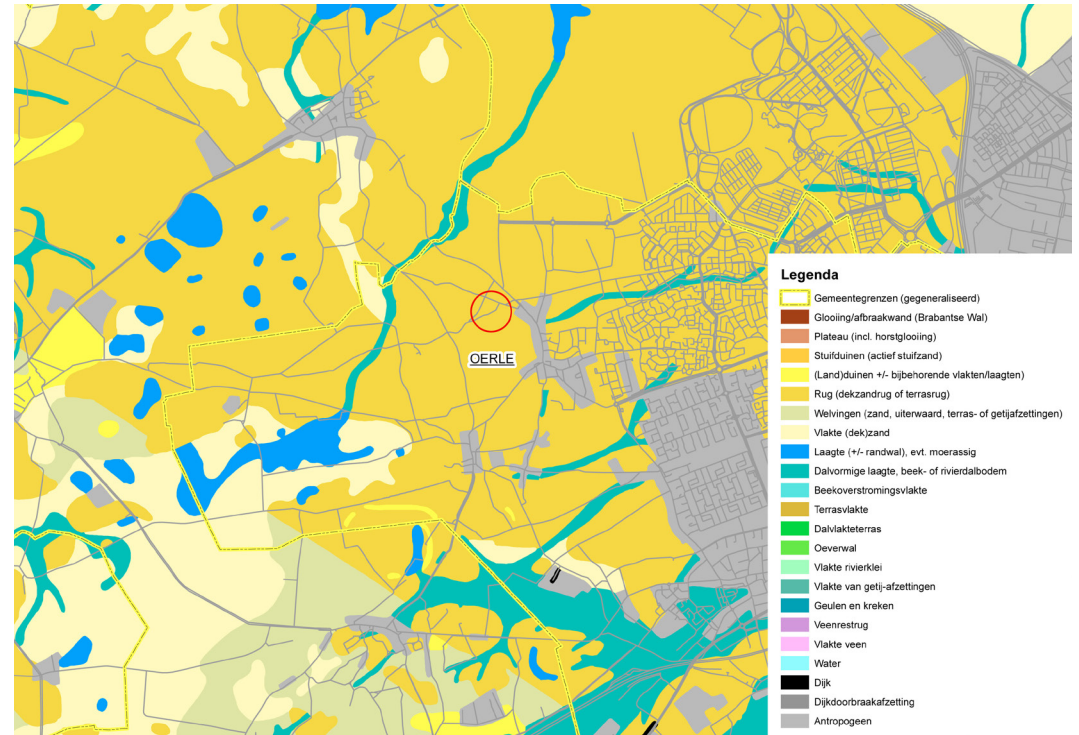
Op de kavel van Hoogeind 25 staat op dit moment een woning in de vorm van een langgevelboerderij. Deze woning zal worden verbouwd en uitgebreid tot een nieuwe woning, eveneens in de vorm van een langgevelboerderij. Een aantal kleine opstallen zullen verwijderd worden. In plaats daarvan wordt een aantal nieuwe bouwkundige elementen gerealiseerd, die qua vormtaal nauw aansluit bij de nieuw te realiseren boerderij.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het landschap geanalyseerd, van bodem, via historische ontwikkelingen tot de huidige kenmerken. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de hoofdlijnen uit het vigerende beleid benoemd, voor zover deze invloed hebben op de bouwlocatie. In hoofdstuk 4 wordt tenslotte het ontwerp toegelicht, waarbij vooral wordt ingezoomd op de wijze van inpassing en instandhouding.



Bodemkaart



Geomorfologische kaart

2 Landschap

2.1 Geomorfologie

Het landschap is vooral in de laatste ijstijd gevormd. Het plangebied behoort tot de fysisch geografische regio 'zuidelijke zandgebied'. De bodem bestaat grotendeels uit door de wind aangevoerde dekzanden, dekzandvlakten en dekzandruggen (het plangebied wordt aangeduid als 'lage ruggen en heuvels' en 'welingen').

Ten zuidwesten van Hoogeind bevindt zich groot een gebied dat wordt aangeduid als 'vlakte' met daarin plaatselijk 'laagten'. Het is van oudsher een nat gebied, het brongebied van de Bruggenrijt. Verder naar het (noord)westen bevinden zich beekdalafzettingen (fluviaatiele afzetting, 'ondiepe dalen') van de Bruggenrijt. Door de beperkte omvang, spelen deze in het landschap nauwelijks een rol van betekenis.

Bron: Geomorfologische kaart Provincie Noord-Brabant.

2.2 Bodem

In de omgeving van het plangebied vinden we diverse bodemkundige eenheden. Meest markant en dominant zijn de hoge zwarte enkeerdgronden die de dekzandruggen sinds de Middeleeuwen afdekken. Enkeerdgronden behoren tot de dikke eerdgronden. Eerdgronden worden gekenmerkt door een donker gekleurde, humushoudende bovenste laag, dus een dikke A-horizont. Deze heeft naast voldoende dikte ook voldoende humusgehalte en dus voldoende kleur. Zwarte enkeerdgronden zijn vrij hooggelegen oude bouwlandgronden met een humeuze bovengrond die dikker is dan 50 centimeter, deze humuslaag is voornamelijk zwart.

Ten noorden van Hoogeind bevinden zich daarnaast ook nog veldpodzolgronden. Podzolen kenmerken zich door een dunnere A1-horizont dan 30 centimeter, met daaronder een duidelijke B-horizont. De veldpodzol behoort tot de moerige hydropodzolgronden, ontstaan door invloed van het grondwater. Vaak zijn hydromorfe kenmerken (ijzerhuidjes, moerigheid) herkenbaar.

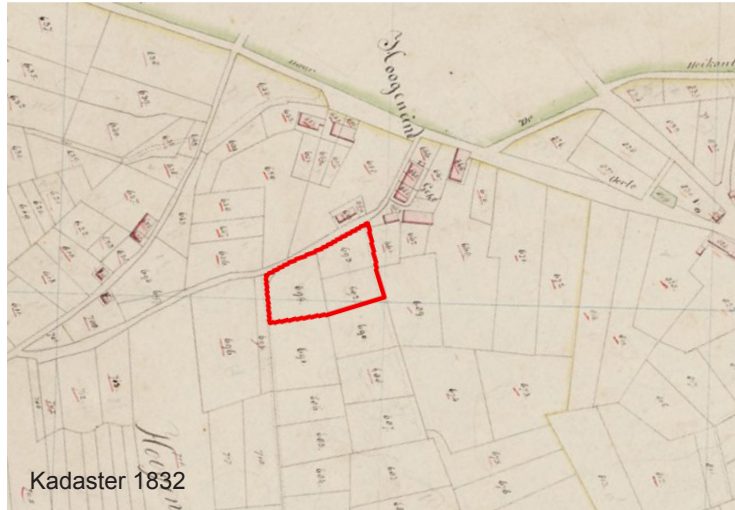
De grondwatertrap bedraagt VII. De GHG ligt daarbij dieper dan 80 cm beneden maaiveld.

Bron: Bodemkaart van Nederland (kaartblad 51 west, Eindhoven, Stiboka, 1973).

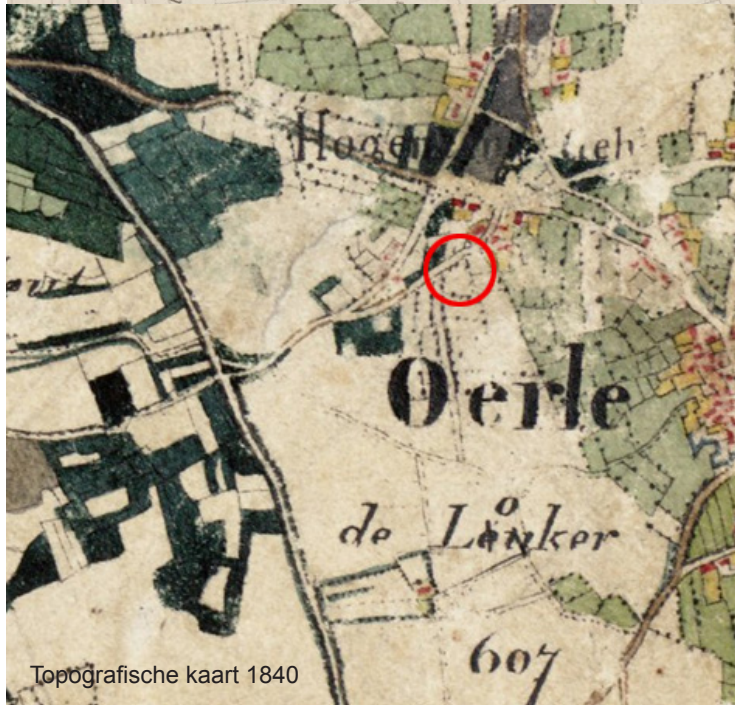
2.3 Cultuurhistorie

Het Brabantse zandlandschap, waar Oerle en Hoogeind deel van uitmaken, werd lange tijd gedomineerd door uitgestrekte woeste gronden met daartussen kleine en grote geconcentreerde nederzettingen met gemeenschappelijke akkercomplexen: het akkerdorpenlandschap. Voorbeelden van akkernederzettingen zijn Oerle, Zandoerle, Veldhoven en Zeelst. Het gebied rond deze nederzettingen kent een historie die tot ver in de prehistorie reikt. Dit blijkt uit de talrijke archeologische vindplaatsen en monumenten van hoge waarde in de omgeving.

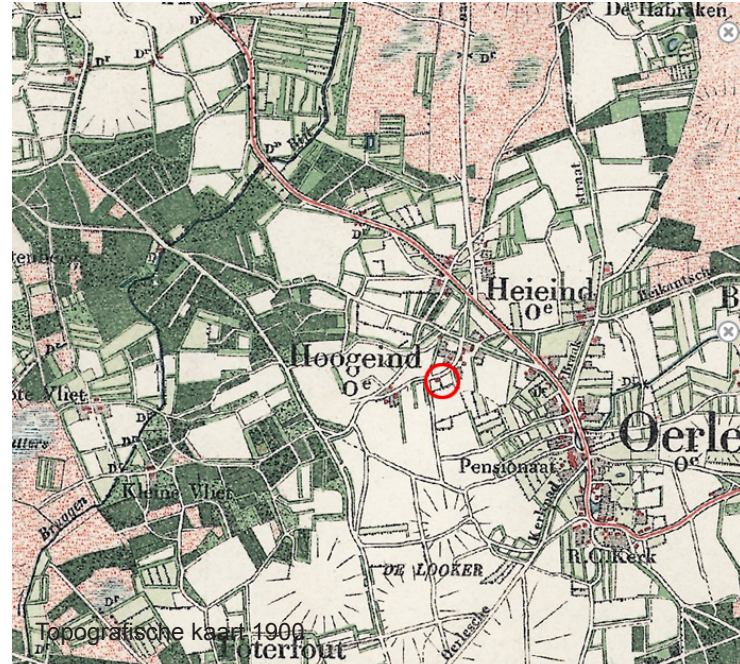
Bewoning vond vooral plaats op de overgang van hoog naar laag, daar waar men 'hoog en droog' kon wonen en gewassen kon verbouwen, maar waar men ook in de lage delen over water en natte graslanden kon beschikken. De akkercomplexen zijn vaak eeuwen-



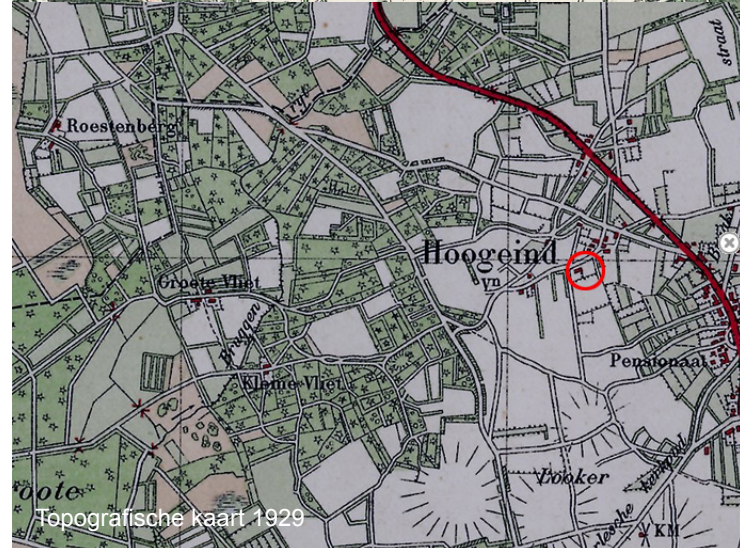
Kadaster 1832



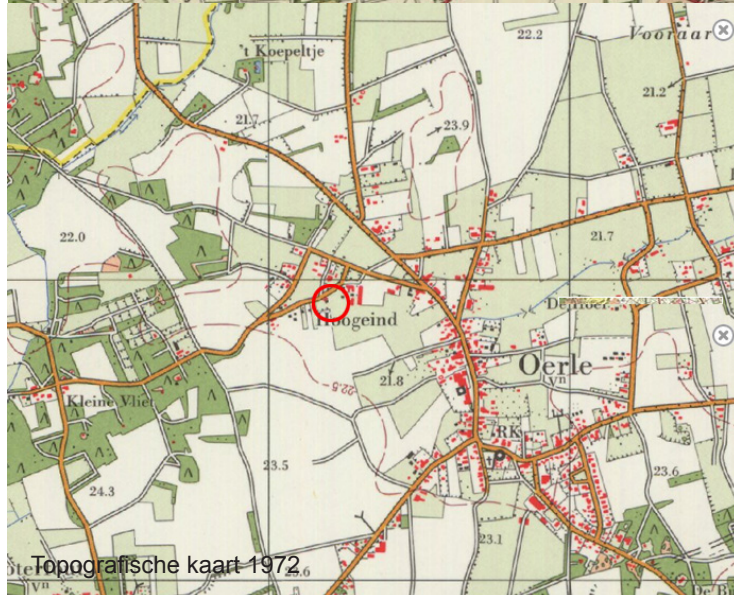
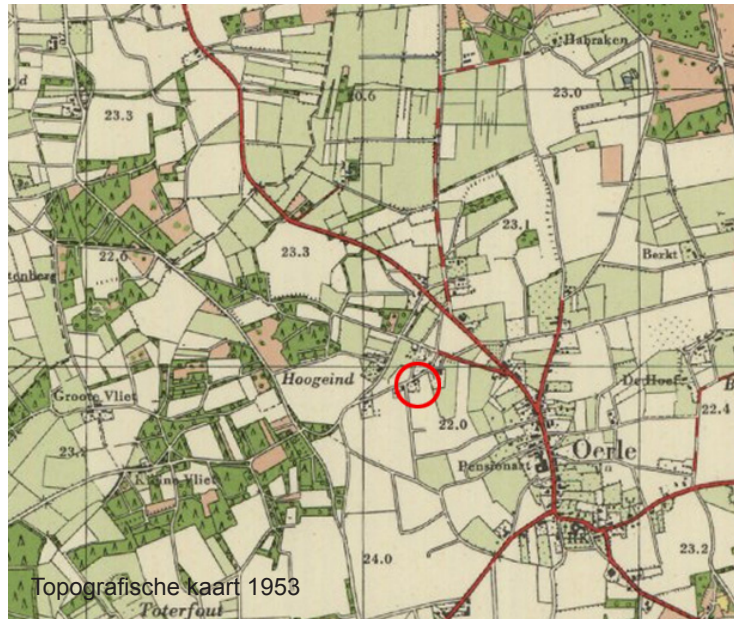
Topografische kaart 1840



Topografische kaart 1900
Oterfrou



Topografische kaart 1929



lang opgehoogd met potstalmest, die hierdoor soms enkele tientallen centimeters tot anderhalve meter zijn opgehoogd ('bolle akkers'). Andere delen van de hoge gronden zijn, nadat de heide ontgonnen is, eeuwenlang bebost geweest.

In het begin van de 19e eeuw was het landschap als resultante van het agrarisch gebruik van dat landschap kleinschalig door de aanwezigheid van kleine landschapselementen als houtwallen, boomgaarden, singels en broekbosjes. Een deel van deze elementen is bewaard gebleven en accentueert de landschappelijke hoofdstructuur, waaronder de karakteristieke radiale wegenstructuur die de akkerdorpen met elkaar verbindt en het bos en de houtwallen ten zuiden van Oerle, plaatselijk met (restanten van) hakhout.

Door de invoering van kunstmest rond 1850 konden veel woeste gronden eenvoudiger worden ontgonnen. In de eerste helft van de 20ste eeuw werden de heidevelden bebost met monoculturen van grove den. Vanaf 1930 werd veel bos en heide omgezet in weiland en akkers. Het naast elkaar voorkomen van akkerdorpenlandschap, beekdalen en bosgebieden en/ of heide ontginningen biedt een duidelijk inzicht in de ontstaans- en occupatiegeschiedenis van het gebied. Het landschap is nog steeds relatief kleinschalig en heeft een hoge belevingswaarde. De oostelijke grens van het akkerdorpenlandschap wordt gevormd door het stedelijk gebied van Veldhoven.

Ten westen van Oerle gaat het hoger gelegen zandlandschap over in de jonge heideontginningen bij de Groote Aard. Dit gebied is pas laat en grootschalig ontgonnen. Jonge heideontginningen zijn de gebieden waar tot rond 1850 – 1900 woeste gronden en vaak uitgestrekte heidevelden lagen. Deze gebieden bleven lang onontgonnen, omdat ze zeer nat waren. In dit gebied ligt de oorspronkelijke natte

laagte waar de Bruggenrijt ontspringt. De jonge ontginningen kenmerken zich door hun rationele karakter, de openheid en statige lanen en hebben inmiddels een sterk agrarisch karakter. Rond de Groote Aard liggen veel boscomplexen, waardoor het gebied een hoge mate van beslotenheid heeft en recreatief waardevol is. Incidenteel liggen er in de bossen wat archeologische vindplaatsen, onder andere grafheuvels uit de Bronstijd (1600-1000 voor Chr.). Deze grafheuvels zijn veelal gerestaureerd en allen aangewezen als Rijksmonument.

Oerle

De geschiedenis van (de bewoning bij) Oerle en haar omgeving is oud en gaat terug tot 1700 v.Chr., maar het dorp Oerle vindt haar oorsprong in de Middeleeuwen. Het karakter van het dorp wordt nog steeds bepaald door de hierboven beschreven landschappelijke kenmerken van dit akkerdorp. Bepalend voor het dorp is het radiale wegenpatroon, met daarlangs een karakteristieke lintbebouwing. Beeldbepalende panden, zoals de kerk en 't Oude Raadhuis, stammen uit de 19de eeuw. Terwijl Oerle is ontstaan op de hogere zandrug, ligt de kerk opvallend genoeg op een natte depressie in het landschap. Mogelijk heeft het zeer lokale water hier een rol gespeeld bij het ontstaan van Oerle (zoals de aanleg van een versterkt huis of kerk), maar historische kaarten geven geen uitsluitsel hierover.

2.4 Boerenerf

Traditionele boerderijen in de oostelijke helft van Noord-Brabant zijn vooral vormgegeven als langgevelboerderij. Het boerenerf was vooral praktisch ingericht op de dagelijkse behoefte. Alles wat nodig was voor het boerenbedrijf begon of eindigde op het erf: de verzorging van de dieren, het onderhoud van machines, de oogst. Het erf was ingericht met verschillende elementen, zoals de waterput, onderkomens voor de beesten, het bakhuis, de biehal, de bloemen- en groentetuin met hagen en fruitbomen.

Langgevelboerderij

De langgevelboerderij is in de loop van de achttiende en negentiende eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallenhuis en behoort dan ook tot de hallenhuisgroep. Het hallenhuis was tot na de middeleeuwen in heel Noord-Brabant in zwang. Daarna zijn er regionale varianten op dit type ontstaan. Terwijl in West-Brabant de Vlaamse schuur ingang vond, werd op de onvruchtbare zandgronden een middenpotstal toegepast, aangezien de productie van mest in deze streken zeer belangrijk was. Vanaf de zeventiende eeuw ontstond hier de behoefte om de woning, de stal, de schuur en de dorsvloer onder één dak te brengen. Daarnaast was het voor de toegankelijkheid noodzakelijk dat de toegangsdeuren tot de diverse ruimtes naast elkaar in de lange gevel konden worden aangebracht. (Bij het hallenhuis waren deze in de achtergevel geplaatst.) De schuurdeur was hierbij hoger dan de staldeur, omdat er wagens doorheen moesten kunnen rijden. Ook het woongedeelte werd uitgebreid, en wel met een grote zitkamer, die pronkkamer werd genoemd. Een vroege variant van de langgevelboerderij was de hoekgevelboerderij. Langgevelboerderijen

werden gebouwd tot in het midden van de twintigste eeuw. In het laatste decennium van de twintigste eeuw kwam de langgevelboerderij in delen van Brabant opnieuw op als woningtype, als onderdeel van de opkomst van retro-bouwstijlen.



Historisch beeld (bron: Boerderijen Stichting Noord-Brabant)

Bijgebouwen

Een ander veelvoorkomend schuurtype is de 'schob'. Het is een middendwarsdeelschuur, gebouwd met gebinten die het gebouw in twee of drie stukken verdelen. De hoofdtoegang ligt aan de lange kant. De schobstal is vooral zeer geschikt voor het opbergen van landbouwvoertuigen en vele andere werktuigen. Voor schobschuren werden vaak goedkope materialen gebruikt, zoals stro. Andere, duurdere materialen waren hout en baksteen.

Kavelinrichting

Van oudsher was er een tweedeling op het erf, die voor het gemak “voor” en “achter” genoemd werd. “Voor” hoorde bij het werk van de boerin en sloot aan bij het woonhuis: de bleek, de moestuin, de fruitweide, de huiswei voor het jongvee, ’t stookhok voor het veevoer en de pannenkoeken, de put, de plaats, en ... als de boerderij welvarend was: de siertuin. “Voor” staat het fruit, de kostelijke groenten, de buxus en de pluimhortensia, die gekoesterd, beschermd en goed verzorgd moeten worden.

“Achter” was het domein van de boer. Het sloot aan bij de bedrijfsgebouwen: de oprit, de stallen voor het vee, de schuren voor de trekkers en machines, het gereedschap, de opslag van het hooi, het stro, het voer, de aardappels, het fruit, en de mest. Hier staat de vlier, de erfboom, de singel, de prikkelstruik of haag om een ongewenste toegang af te dichten. “Achter” vraagt het groen niet veel onderhoud. “Voor” hoefde niet letterlijk voor aan de weg te zijn, evenals “achter” lang niet altijd aan de achterkant van de boerderij lag.

Fruit

Rond elke boerderij stonden vroeger wel wat fruitbomen. Altijd hoog op de stam en ruim geplant voor het licht op het gras. Het gras was voor de beesten. De bomen kregen een afrastering van planken, later met gaas. Bij een kleine boerderij stond vaak een peer, linde of walnoot voor de gevel; goed als zonnescherm en windvanger. In de oude esdorpen stonden de fruitbomen verspreid over het erf. Elders stonden ze meestal bijeen in een fruitweide. Behalve appels kwamen hier peren, pruimen, een walnoot en een kers voor. Langs de rand van de fruitweide, bijvoorbeeld op de overgang naar de moestuin, plantte men een rij rode bessen met een enkele zwarte bes of kruisbes.

Moestuin

De moestuin had de beste plek op het erf: voor het huis met veel zon. Hier moest het gezin van leven. De afmeting was minimaal 10x10 meter, maar bij een groot gezin minstens twee keer zo groot. Er werden verse groenten en bewaargroenten geteeld zoals aardappelen, bonen, kolen, erwten, en voor de extra vitamines: aardbeien, bessen en rabarber. Vanouds vormde de moestuin één geheel met de bloementuin. Aanvankelijk bestond deze uit niet meer dan een enkele dierbare plant of een randje goudsbloemen, leeuwenbekken, (lage) dahlia's of duizendschonen. Later kwamen daar lelie's en Gladiolen bij. Langs de kant of op de scheiding met het moesgedeelte werden hogere planten gezet: een rij bessen of frambozen (geleid tegen het gaas), zonnebloemen, rabarber, Dahlia's, Lathyrus, of klimmende Oost-Indische kers. Elders op het erf vrijstaand of tegen een schuur was wel eens plaats voor een (woekerende) plant: puntwederik, vingerhoedskruid, Judaspenning, wilgenroosje of damastbloem, of een bloeiende struik: theeboompje, sering, boerenjasmijn, pluimhortensia. Inheemse struiken zoals meidoorn, sleedoorn of vlier kom je meer “achter” tegen op het erf in een gerief- of vogelbosje. Bijvoorbeeld vlier bij het stookhok en de mesthoop.

Bomen

Bomen hadden vele functies op het erf. De mooie, alleenstaande bomen zoals de linde, paardenkastanje, beuk en eik beschermden het woonhuis niet alleen tegen felle zonnebrand maar ook tegen harde, natte zuidwesten wind en koude noordooster. Onder de bomen bleef het huis en het opgeslagen voedsel koel. De lindes voor de gevel stonden pal voor de muur. Ze stonden er om verf, hout, voegen aan de gevel en het goeie goed binnenshuis te beschutten tegen al te felle weersinvloeden. Ze werden regelmatig geknot om

beschadigingen aan dak en gevel te voorkomen. Bomen in de singels beschermden het dak van de schuren. Essen waren nuttig voor de stelen van het gereedschap; populieren en wilgen voor klompen, berken voor berkenbezems. Van een oude kers of notenboom werden ook wel kasten gemaakt.

Hagen en hekken

Naarmate er meer dieren op het erf werden verzorgd en de moestuin werd uitgebreid met groenten, fruit en snijbloemen, moest het gewas beter beschermd worden tegen vraat. Waar nodig kwam een stekelige haag: om de moestuin, de huiswei of fruitwei; of een hek, bijvoorbeeld aan de straat. Soms was een enkele haag tussen fruitwei en moestuin al voldoende en deden sloten de rest. Vaak werd de moestuin helemaal omsloten door een heg of hekwerk met een hekje naar het pad. Voor het hek gebruikte men planken.

Voor de heg gebruikte men stekken van de meidoorn, niet voor niets hagedoorn genoemd of beuk. Zo ontstonden dichte hagen, vaak gemengd met hulst, roos en vlier, en andere door de wind of de vogels ingezaaide soorten.

Een enkele keer bestond de heg alleen uit hulst. Later gebruikte men vaak de minder stekelige, snelgroeïende liguster of plaatste men een hekwerk met gaas. Gaas vraagt minder onderhoud en geeft meer licht in de moestuin.

Verharding

Het erf was in principe onverhard. De toegangen waren van zand, de rest was voornamelijk gras. Het gras werd begraasd of met de zeis gemaaid. Op slechts een paar plaatsen kwam verharding voor, in eerste instantie vooral halfverharding van Maasgrind. Later werden ook delen met gebakken stenen bestraat.



Houten hekwerk (bron: Boerderijen Stichting Noord-Brabant)



Leilinden (bron: Boerderijen Stichting Noord-Brabant)

Water

Drinkwater werd uit een waterput gehaald. Soms werd dit water ook voor de was gebruikt, die vervolgens op de bleek (stuk ruig gras) te drogen werd gelegd. In andere gevallen was een speciale wasvijver op het erf aanwezig. Water kon ook in de vorm van een 'kuil' op het erf aanwezig zijn. De kuil werd gebruikt voor het wassen van groenvoer, bieten en knollen voor het vee.



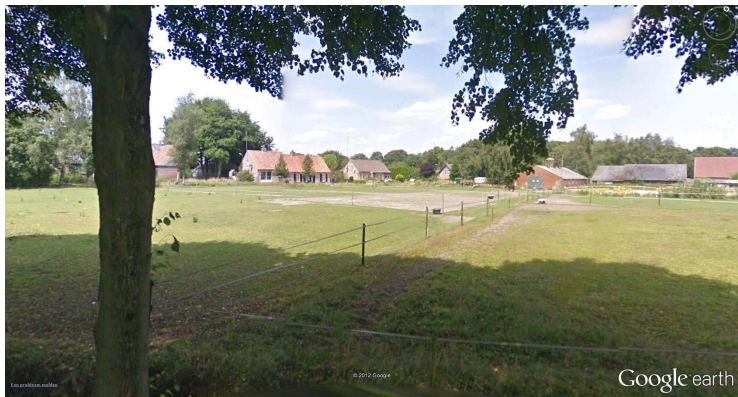
Kuil (bron: Boerderijen Stichting Noord-Brabant)

2.5 Huidig landschap

Wanneer de historische kaart over de huidige topografische kaart gelegd wordt, vallen de gelijkenissen direct op. Er kan dan ook gesproken worden van een redelijk intact landschap met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Karakteristieke elementen

- Hoogeind is ondanks de oprukkende bebouwing van Veldhoven nog steeds als zelfstandig buurtschap herkenbaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door hindercontouren van het nabij gelegen vliegveld.
- Hoogeind bestaat als buurtschap uit een afwisseling van langgevelboerderijen of daarop geïnspireerde woningen, groene kavels en vrije agrarische percelen. Karakteristieke elementen, zoals hagen, solitaire bomen, bomenlanen, inritten van grind en houten poorten zijn aanwezig. Hoogeind ademt de sfeer van een nostalgisch Brabants buurtschap.
- Het typerende, cultuurhistorisch waardevolle patroon van uitwaaiende wegen is bewaard gebleven.
- Het landschap ten zuiden van Hoogeind bestaat uit open, bolle akkercomplexen.



Karakteristieken Hoogeind (bron: Google)



Moderne invloed op Hoogeind en plan Hoogackers
(bron: Google / gemeente)

Het moderne landschap

Naast de karakteristieke elementen zijn er uiteraard ook verschillen met de historische situatie en veranderingen in de omgeving (autonome ontwikkelingen):

- De komst van het vliegveld heeft een deel van het landschap behoedt voor ingrijpende veranderingen, anderzijds is door de komst een deel van het landschap, vooral heide, verdwenen.
- Ingrijpender is de oprukkende bebouwing vanuit Veldhoven. Het dorp Oerle is inmiddels door de oprukkende bebouwing 'geanexeerd'. Hiervan is in Hoogeind echter niets te merken.
- De oorspronkelijke landschappelijke drie-eenheid van akkers nabij het buurtschap, graslanden op vochtigere plekken (ten noorden van Hoogeind) en woeste gronden met bos en heide is met de komst van de moderne landbouw grotendeels verdwenen. Het onderscheid tussen grasland en akkerland is niet langer alleen afhankelijk van de ondergrond, waardoor een soort willekeurige lappendeken is ontstaan. De meeste heidegebieden zijn ontgonnen.
- Ook binnen het buurtschap zijn natuurlijk eigentijdse aanpassingen / toevoegingen te zien. Meest opvallend zijn hagen van uitheems plantmateriaal, tuinen die sterk afwijken van historische boerenerven en hoge hekwerken, al dan niet met prikkeldraad.

Bedreigingen

Het huidige landschap, inclusief Hoogeind, heeft ondanks enkele invloeden vanuit de moderne tijd, een hoge cultuurhistorische waarde. Deze hoge cultuurhistorische waarde staat echter onder druk. Direct ten zuiden van Hoogeind wordt de komende (tientallen) jaren het project Zilverackers gerealiseerd, een mix van wonen en landschapsonwikkeling. Direct tegen Hoogeind wordt het onderdeel Hoogackers, ook wel aangeduid als Oerle Noordwest, gerealiseerd. Nieuwe infra-

structuur en nieuwe 'groene' bedrijven tasten het eeuwenoude karakter van het landschap behorende bij Hoogeind in ernstige mate aan. De karakteristieke openheid en de eeuwen oude bolle akkers zullen verdwijnen of in hun uiterlijke verschijningsvorm worden getransformeerd tot een nieuw landschap. Een ander belangrijk onderdeel van de planvorming is de nieuwe hoofdontsluiting, de Verlengde Oersebaan. Hoogeind komt hierdoor aan 'de binnenzijde' van de ringweg te liggen, waardoor de eeuwenoude relaties met het omringende landschap verdwijnen. Hoogeind wordt daarmee definitief opgenomen in de stedelijke periferie van Oerle / Veldhoven/



Verlengde Oersebaan (bron: gemeente)



3 Beleid

Navolgend wordt het beleid in hoofdlijnen beschreven voor zover dit relevant is voor de ontwikkelingen binnen Hoogeind 25. Voor een nadere omschrijving van het beleid verwijzen wij graag naar de Ruimtelijke Onderbouwing.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie stelt geen aparte ruimtelijke visie op voor de ontwikkeling van het landschap, maar geeft dit onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Op het voorliggende plan is het gebiedspaspoort De Kempen van toepassing. In het gebiedspaspoort wordt enerzijds ingegaan op de opbouw van het gebied, anderzijds worden ambities gegeven voor de ontwikkeling van de wenselijke landschapskwaliteit

Opbouw gebied

Het gebied de Kempen wordt beschreven als een kleinschalig mozaïek aan de bovenloop van de beken, rijk aan dennen en eiken. De opbouw van het gebied wordt beschreven vanuit drie lagen:

- De natuurlijke basis.
- Het ontginningslandschap.
- Het moderne landschap.

De natuurlijke basis

Laag één beschrijft de natuurlijke basis, het zwak golvende dekzandplateau, dat doorsneden wordt door bekensystemen.

Het ontginningslandschap

In de tweede laag komt de ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap, dat gevormd wordt door de contrasten tussen beekdalen, jonge en oude ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen aan bod. Voor de oude zandontginningen zijn akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen met bijbehorende groenstructuren kenmerkende landschapsvormen. Cultuurhistorisch bezien zijn de oude zandlandschappen met bolle akkers, beemden,

hakhoutbosjes en – wallen karakteristiek. In de Kempen zijn de meeste bossen jong. Ze liggen verspreid in het gebied. Het landschap van de Kempen wordt door grote en kleine beeksystemen doorsneden. De akkercomplexen met omliggende buurtschappen en groen, de oude heidevelden met zandverstuivingen zijn belangrijke cultuurhistorische identiteitsdragers. De natuur is door de afwisseling en variëteit in het kleinschalige zandlandschap rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap.

Het moderne landschap

De derde laag omschrijft het moderne landschap van de Kempen. Het moderne landschap bestaat uit een landelijk gebied met een sterke menging van landbouw, natuur, wonen en recreatie.

Ambities

Volgens de structurenkaart valt het plangebied binnen het ‘gemengd landelijk gebied’ van de Kempen. Binnen dit gebied is, naast ruimte voor de land en tuinbouw, ook ruimte voor ontwikkeling van niet-agrarische functies. Gemengde agrarische gebieden zijn gebieden waarin verschillende functies met elkaar in evenwicht moeten zijn en functiemenging mogelijk moet zijn. De mate van menging varieert van gebied tot gebied. Agrarische functies dienen in samenhang met andere functies in de omgeving te worden uitgeoefend. De provincie wil ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Zo zal een gebied ontstaan waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan waarin landbouw de dominante functie is.

Als ambitie wordt voor de Kempen omschreven: ‘Een groen mozaïeklandschap goed verbonden met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond. Voor deze versterking van het groene mozaïeklandschap

worden meerdere mogelijke maatregelen gegeven als dooradering van de Kempen door versterking van de natte robuuste beekdalen, het capillair vermogen van bron- en infiltratiegebieden van de watersystemen te vergroten, het behoud en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningenlandschap. De cultuurhistorische waarde van onder meer het oude zandlandschap bij Oerle-Knegsel dient in samenhang verder ontwikkeld en beschermd, maar ook recreatief ontsloten te worden. Zo kan een functiemenging bereikt worden. Daarnaast dienen ecologische waarden van het landschap versterkt te worden door te sturen op behoud of ontwikkeling van de kenmerken van het landschap. De aanwezigheid van kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap en het half open landschap met bomenlanen, waterlopen, slootranden en perceelranden kunnen een goede indicator zijn voor het slagen van deze ambitie.

De voorliggende landschappelijke inpassingen van het plangebied doet recht aan de ambities en de gewenste landschapskwaliteit binnen ‘De Kempen’ zoals beschreven in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

3.1.2 Verordening ruimte

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012.

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente re-

kening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit.
- Stedelijke ontwikkelingen.
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden.
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij.
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

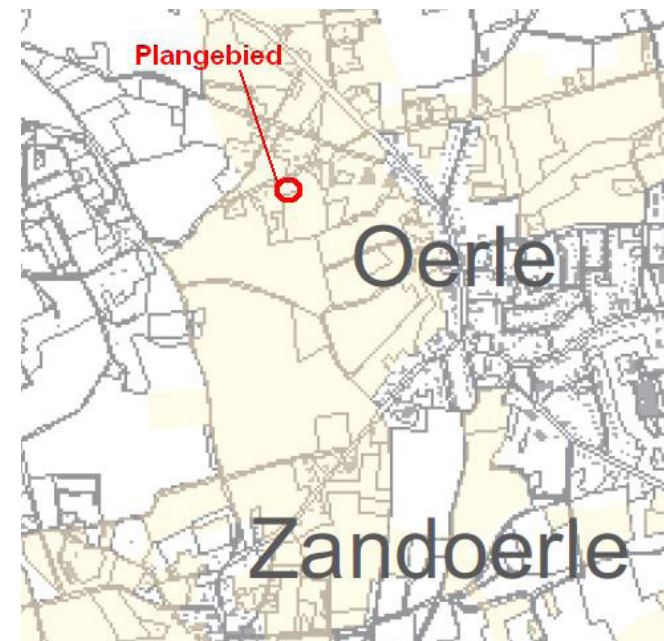
De Verordening Ruimte 2012 voorziet onder andere in regelgeving voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (artikel 11). Op basis van de gewenste ontwikkeling in het plangebied stelt de Verordening Ruimte 2012 dat:

Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, borgt de Verordening Ruimte 2012 dat:

- De wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat realisering van ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van aanwezige of potentiële kwaliteiten van:
 - Bodem;
 - Water;

- Natuur;
 - Cultuurhistorie;
 - Extensieve recreatieve mogelijkheden.
- Indien de kwaliteitsverbetering niet kan worden verzekerd, initiatiefnemer een passende financiële bijdrage levert aan het landschapsfonds.

Voorliggend landschapsplan waarborgt de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat realisatie van ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van aanwezige of potentiële kwaliteiten in of van het gebied.



Uitsnede Verordening Ruimte (bron: Provincie Noord-Brabant)



LEGENDA

Buitengebied

- Bestaand bos
- Kempenlandschap
- Beekdallandschap
- Oerle Noord West (te realiseren)
- Boszone
- Landbouwzone
- Recreatiezone
- Natte natuurparel
- Buurtschap
- Bovenlokale voorzieningen

Groenstructuur

- Groengebieden
- Groene structuren
- Sportvelden
- Verbinding langzaam verkeer
- Ruimtelijke verbinding

Verkeersstructuur

- Wegen
- Hoofdonsluiting
- Hoofdonsluiting (te realiseren)
- Historische structuren
- Transferium
- Zoeklocatie aansluiting A67

Dorpsstructuur

- Dorpsstructuur
- Dorpskern
- Zoekzone afronding
- Zilverackers (te realiseren)
- Planmatige uitbreidingen**
- Planmatige uitbreidingen
- City Centrum**
- City Centrum
- Accent Centrum
- Verbinding accenten
- Bedrijventerreinen**
- Bedrijventerrein
- Stedelijke uitwerking
- Groene uitwerking
- Menging wonen-bedrijven
- Accent bedrijventerrein
- Bedrijventerrein (te realiseren)
- Stedelijke As**
- Stedelijke As
- Accent stedelijke as
- Stadspark (te realiseren)
- Bekenstelsel
- Gemeentegrens

Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven “Durven kiezen voor kwaliteit” (bron: gemeente)

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie gemeente Veldhoven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven "Durven kiezen voor kwaliteit", vastgesteld op 24 maart 2009. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren.

Het buitengebied van Veldhoven kent diverse kwaliteiten en kent twee delen;

- Het Beekdallandschap
- Het Kempenlandschap.

Het plangebied is gelegen, in het zuidwestelijke van de gemeente Veldhoven maakt derhalve deel uit van het Kempenlandschap. Het westelijke en zuidwestelijke deel van het buitengebied is het Kempenlandschap dat wordt gekenmerkt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met een aantrekkelijke afwisseling tussen bossen en meer open gebieden met enig reliëf behorende bij beekdalen van de Bruggenrijt en de Poelenloop of Rijt. Een deel is agrarisch in gebruik waarbij met name rond de Grote Aard een concentratie van agrarische bedrijven te vinden is. Het deel ten westen van Veldhoven dient als stedelijk uitloopgebied, met hierbij behorende recreatieve functies zoals het Papegaaienpark dat een bovenregionale betekenis heeft, de Dwaaltuin en enkele campings. Tevens bevinden zich hier de buurtschappen (Toterfout en Half Mijl) en enkele gehuchten (Hoogeind, Vliet, Zittard). Natuurgebieden zijn met name in het meest westelijke deel aanwezig (bij Toterfout en het bosgebied van Half Mijl/

Groot Vliet). Hier richt de aandacht zich op extensieve recreatie, met een bijzonder archeologische en cultuurhistorische betekenis (diverse grafheuvels, met name uit de midden-bronstijd van 1600 tot 1000 voor Christus). Dit natuurgebied staat met een reeks van bosgebieden in contact met de bebouwde kom van Veldhoven, doorlopend tot en met de kinderboerderij De Hazenwinkel nabij de Heerbaan. Ook in het zuidwestelijke deel van de gemeente zijn bosgebieden aanwezig. Deze worden in het kader van de ontwikkeling van Zilverackers verbonden met de hiervoor genoemde reeks. Daarbij bevindt zich aan de Locht (ten zuiden van de A67) een cluster van intensieve functies: het conferentiecentrum Koningshof met een bovenregionale betekenis en het aangrenzende buurtschap Heers. Tevens bevindt zich hier het bedrijventerrein De Heibloem.

Voor het deelgebied Buitengebied zijn in de Ruimtelijke Structuurvisie een aantal opgaven/ambities geformuleerd om recht te doen aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied, namelijk:

- Het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied.
- Het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan.
- Het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven.
- Stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

Bij de verwezenlijking van de bovenstaande ruimtelijke opgave dienen de navolgende kenmerken overeind te blijven.

Inrichting openbare ruimte.

- Verbeteren van (de inrichting van) recreatieve routes, met fijnmazige netwerken waarvan ook onverharde paden deel uitmaken.
- Eenvoudige auto-ontsluiting primair gericht op de ontsluiting van de bestaande functies in het buitengebied.
- Goede informatievoorziening en verwijzingen, met overzichten van de diverse recreatieve routes.

Landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken

- Functies: grondgebonden landbouw, natuur, ecologie en recreatie.
- In het westen en zuidwesten: gevarieerd kleinschalig Kempenlandschap met een afwisseling tussen open gebieden en besloten bossen en met een sterke verwevenheid met de bebouwde kom van Veldhoven.
- In het zuiden: het beekdallandschap van de Dommel, met een harde overgang naar Veldhoven.
- Extra mogelijkheden bieden voor kleinschalige recreatie/horeca in de zone direct ten westen van Zilverackers en Oerle (recreatiezone).
- Ruimte bieden voor vernieuwingen en aanpassingen van de Koningshof en het Papegaaienpark, als voorzieningen met een bovenregionaal karakter, met respect voor de landschappelijke setting waarin zij zich bevinden.
- Het in stand houden en uitbreiden van de bossen in het noord- en zuidwesten van de gemeente Veldhoven (boszones), onder meer door gerichte beheersmaatregelen waaronder ook gefaseerde kap van bomen wordt verstaan. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de zichtbare geschiedenis, grafheuvels en zichtlijnen.
- In stand houden van de traditionele landbouw, met extra ruimte rond de Grote Aard (landbouwzone).
- Tegengaan van verrommeling van het buitengebied, waarbij nieu-

we boomkwekerijen, kassen en tuincentra en dergelijke worden geweerd.

- Oerle Noord West wordt gerealiseerd voor de (her)vestiging van onder andere agrarische en agrarisch technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen, in een landschappelijke setting.
- Consolideren van bedrijfsfuncties: geen ruimte bieden voor nieuwe bedrijvigheid.
- Consolideren van woonfuncties: uitsluitend ruimte voor nieuwe woningen bij landgoedontwikkelingen en Ruimte voor Ruimte.

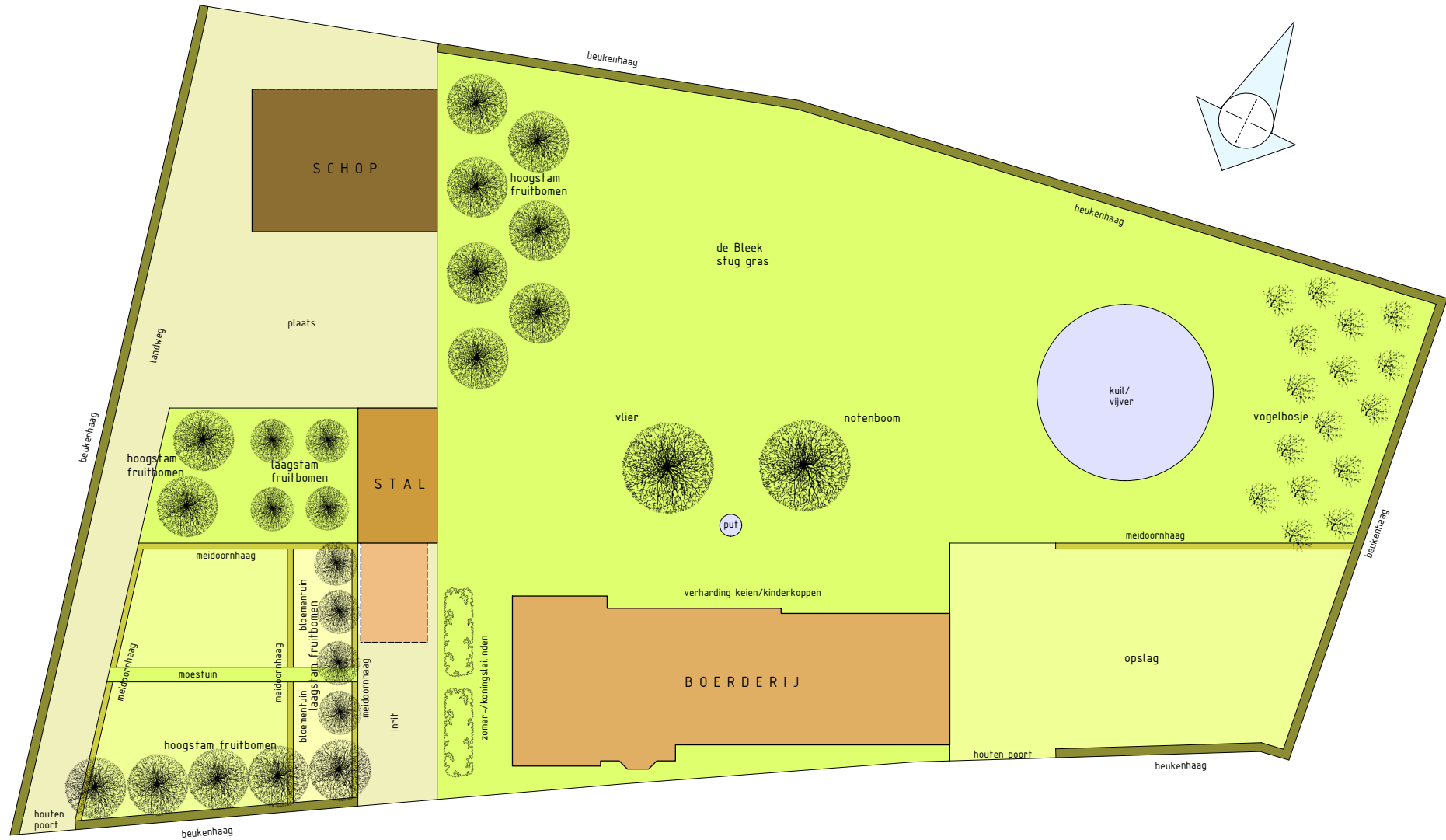
De voorliggende landschappelijke inpassingen sluit aan bij de, in de structuurvisie van de gemeente Veldhoven, beschreven ambities en gewenste kwaliteiten bij ontwikkelingen in het buitengebied.

3.2.2 Landschapsplan Zilverackers

Het Landschapsplan Zilverackers is een nadere, specifieke invulling van het groenprogramma uit de gebiedsvisie. Het geeft inzicht in de invulling van het landschap van het totale plangebied Zilverackers. Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van alle landschapsprojecten waaruit het landschapsplan bestaat.

Enkele algemene uitgangspunten zijn:

- Versterken van de biodiversiteit.
- Behoud van en geven van een kwaliteitsimpuls aan bestaand bos, houtwallen en landschapselementen.
- Behoud en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen de kenmerken van de afzonderlijke landschapstypen, waarbij de geschiedenis van de plek meer tot leven wordt



Boerderij Hoogeind 25 te Oerle



Getekend G01 fase gebruik
R. Laurey onderwerp erfplan

A2 schaal 1:100
12 september 2012

De Reek 3 5502 HX Veldhoven Tel: 040 2898622
Fax: 040 2533649 Mobiel: 06 54931076 info@laurey.nl

www.Laurey.nl

projectnr. 07.50
zaaknr. -

Opdrachtgever
Fam. J. Schippers

Oude Kerkstraat 42-42A 5507 LD Veldhoven Tel. 040 2051205
Fax. 040 2052218 jschippe@biae.nl

www.schippers-veldhoven.nl

4 Ontwerp

4.1 Uitgangspunten voor het ontwerp

Voor het ontwerp van Hoogeind 25 zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Zowel de uit te breiden woning als de kavelinrichting dienen naadloos aan te sluiten bij de karakteristieken van buurtschap Hoogeind en een meerwaarde op te leveren van het buurtschap en zijn direct omringende landschap. Kernwoorden zijn: variatie, groen, cultuurhistorie, landelijk en natuurlijk.
- Voor de kavelinrichting wordt teruggegrepen op traditionele boerenerven, waarmee recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de locatie.
- De fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie zijn aantoonbaar en uitvoerbaar gemaakt binnen het perceel van Hoogeind 25.
- Het totale plan moet duurzaam in stand gehouden kunnen worden, zodat het beeld ook in de toekomst gewaarborgd blijft en het plan 'met het ouder worden' steeds meer opgaat in de cultuurhistorische context van Hoogeind.

4.2 Terreininrichting

De bestaande terreininrichting van coniferen en andere 'schrale' cultuursoorten wordt geheel verwijderd om plaats te maken voor een traditioneel opgezet boerenerv. De inrichting van het perceel volgt de tradities van een boerenerv. Zo is er een 'voor' en 'achter' te onderscheiden.

In de 'voor' bevinden zich de intensiever onderhouden en functionele tuingedeelten, zoals de moestuin en de fruitweide. Hier bevinden zich ook de verschillende opstallen.

In de 'achter' krijgt het perceel een hogere natuurwaarde. Hier worden een kuil (poel) met aangrenzend vogelbosje gerealiseerd. Tevens bevindt zich hier de open buitenopslag.

Naast groen, worden de volgende bouwkundige elementen gerealiseerd:

- Uiteraard het woonhuis zelf, in de vorm van een traditionele langgevelboerderij. Het huis wordt 'diervriendelijk' uitgevoerd. Hiertoe worden zwaluwpannen gebruikt en nestkasten opgehangen voor mezen en vinken. Direct rond de woning wordt enige verharding voorzien, zoals het pad naar de voordeur en het terras. Deze worden uitgevoerd in gebakken straatstenen en/of kinderkoppen.
- Een schuur, die dienst doet als garage. Deze wordt in de nabijheid van de woning gesitueerd. De inrit vanaf de openbare weg is gastvrij en open en wordt niet afgeschermd met hekken. De inrit wordt verhard met halfverharding.
- Een schop, gesitueerd achterop de kavel, ontsloten via een ei-



De bestaande woning wordt verbouwd en uitgebreid (bron: Google)



Impressie nieuwe woning (bron: Laurey Architecture & Environment)



Bestaande erfinrichting met hoofdzakelijk exoten wordt geheel verwijderd (bron: Google)



Beukenhaag

- gen toegang, uitgevoerd als onverharde of halfverharde landweg. Deze landweg krijgt een houten poort aan de openbare weg.
- Gemetselde waterput met putsteiger en putzwengel, gesitueerd in de nabijheid van de keuken. De put wordt geflankeerd met twee bomen.
 - Poorten: de toegang tot de buitenopslag alsmede de schop worden voorzien van een houten poort.

4.3 Bepanting en beheer

De hiervoor beschreven terreininrichting wordt in dit hoofdstuk nader uitgewerkt voor de bepanting.

Hagen

Het erf wordt omzoomd door beukenhagen. Afhankelijk van de locatie van de haag bedraagt de hoogte ongeveer 80 cm of 180 cm (mate van wenselijkheid t.a.v. privacy). Beukenhagen werden veel gebruikt op de armere zandgronden en zijn vanwege hun bruine winterbeeld het gehele jaar door aantrekkelijk. Een haag is het leefgebied van veel verschillende vogels, insecten, weekdieren en amfibieën. De hagen vormen bovendien een lang aaneengesloten lint in gebieden waar geen andere verplaatsingsmogelijkheden (meer) zijn en dienen dan als verbindingzone voor kleine zoogdieren en vlinders. Hagen zijn verder van groot belang voor onze leefomgeving. Ze verfraaien het landschap en vergroten de beslotenheid ervan.

De hagen worden tweemaal per jaar gesnoeid. Invallende gaten worden direct hersteld.

De moestuin wordt omringd door een lage (80 cm) meidoornhaag.

Fruitweide

In de fruitweide wordt een aantal hoogstamfruitbomen geplant. Mogelijke soorten zijn appel, peer, kers en pruim. Waar mogelijk wordt aangesloten bij oude rassen.

Hoogstamvrucht bomen zijn het domein van veel insecten en geliefd bij de ringmus, ekster, spreeuw, merel en grote lijster. Oude bomen met holten in de stam bieden broedgelegenheid aan steenuilen en herbergen vaak bijzondere (zang)vogels als de gekraagde roodstaart en de groene specht, en soms ook aan vlermuizen. De stammen zijn dikwijls bedekt met een deken van mossen en korstmossen. Bovendien trekt gevallen fruit in het najaar veel vlinders/insecten aan. De landschappelijke waarde is groot. De bomen fleuren en kleuren het landschap op, zorgen voor de broodnodige afwisseling en verlenen het erf zijn karakteristieke aanblik.

De bomen worden ieder jaar (voor productie van de fruitboom) en iedere twee jaar (voor instandhouding van de fruitboom) gesnoeid. De opkroonhoogte is rond de 2,5 à 3 meter. Grasmaaier en trekker kunnen er nog onderdoor rijden. De kroon bevat veel waterlot door het vele snoeien. Het waterlot en de kleine takjes worden constant eruit gesnoeid om een zo open mogelijke kroon te houden voor het binnenvallende zonlicht en de wind. Hoe meer wind er door de fruitboom waait, hoe minder van schimmels in het fruit. De kroon wordt compact gehouden zodat de takken niet te lang worden, waardoor ze minder snel, onder het gewicht van fruit, zullen uitbreken.

Moestuin

De moestuin biedt plaats aan groenten en kruiden. Langs de flanken worden lage besdragende stuiken geplant. De moestuin wordt bemest met organische mest en met de hand onkruidvrij gehouden.

Kuil en vogelbosje

Binnen het perceel wordt een 'kuil' (poel) aangelegd, niet voor het wassen van veevoer, maar als voortplantingspoel voor amfibieën. Daarnaast kunnen dieren hier komen drinken en badderen. De oevers van de kuil wordt zo flauw mogelijk uitgevoerd, zodat een geleidelijke (ecologisch aantrekkelijke) overgang ontstaat van water naar land. De poel bevat permanent water. Hiertoe wordt de bodem voorzien van een dichte leemlaag.

De kuil wordt gevoed met regenwater vanaf de woning én de op het terrein aanwezige verhardingen. Vanaf de verhardingen zal het regenwater middels een molgoot en een ondergrondse buis naar de kuil worden gebracht.

De kuil wordt in een periode van 5 tot 10 jaar gefaseerd geschoond, om dichtgroeien te voorkomen.

Direct achter de kuil wordt een vogelbosje aangelegd, een mix van inheemse bomen en struiken, zoals eik, berk, vogelkers, sleedoorn, meidoorn, hazelaar en vlier. Het bosje biedt voedsel, schuil- en nestgelegenheid aan tal van kleine diersoorten, zoals vogels, muizen, egels, eekhoorns en talrijke insecten. Om het vogelbosje vitaal te houden worden delen eens in de 7 jaar teruggezet. Het hout wordt in rillen teruggezet of afgevoerd naar de buitenopslag. Door het hout deels binnen het bosje te houden, wordt de ecologische waarde ervan sterk vergroot. Het hout biedt plaats aan paddenstoelen en insecten en biedt tevens extra schuilgelegenheid voor kleine dieren.

Grasland

Het grasland nabij de kuil wordt ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel en vervolgens extensief machinaal gemaaid, eenmaal of



Vogelbosje



Kuil (poel)

tweemaal per jaar. Hierdoor ontstaat structuurrijk en bloemrijk grasland. Dit grasland is rijk aan insecten, zoals vlinders. Dichterbij de woning wordt het gras intensiever gemaaid. In de fruitweide wordt het grasland juist weer extensiever beheerd. Het gras wordt hier 5 tot 10 keer per jaar gemaaid. Al het maaisel wordt afgevoerd naar de buitenopslag.

Leibomen

De kopgevel van de langgevelboerderij (zichtbaar vanaf de openbare weg) wordt voorzien van leilinden. De leilinden refereren naar schaduw brengende bomen. De jaarlijkse hoofdsnoei wordt uitgevoerd in de late herfst en de winter. Een leilinde wordt gedurende het groeiseizoen - met name in de zomer - onderhouden. Het onderhoud is gericht op het in vorm houden van het scherm. Alle te ver uitgroeïende scheuten worden ingekort, totdat een platte haag als vorm overblijft. Een teveel aan scheuten wordt eventueel verwijderd.

Bomen waterput

Naast de waterput worden een vlier en walnoot geplant. Een walnoot houdt muggen weg. Een vlier beschermt onder andere tegen tovenarij en werd daarom vaak aangeplant bij waterputten. Ook vlieren zijn muggenwerend.

Bomen (algemeen voor de gehele kavel, uitgezonderd de fruitbomen) dienen regelmatig te worden gesnoeid. Afhankelijk van de functie en



Vlier en walnoot

standplaats van de boom moet er een snoeiprogramma gemaakt worden. In het algemeen kan men stellen dat een solitaire boom na de aanplant een kroon /stam verhouding heeft van 1:1. Na ongeveer 10 jaar wordt de verhouding kroon/ stam steeds groter. Dit is echter per boom verschillend maar doorgaans kan men een verhouding van 1:3 aanhouden. Het snoeien van bomen vindt meestal plaats in de periode november – maart.

4.4 Kwaliteitsverbetering (resumé)

De kwaliteitsverbetering kan volgens de provinciale verordening betrekking hebben op:

- *Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.*

De typische kleinschaligheid van het buurtschap Hoogeind is als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen binnen Hoogeind 25. Hiertoe wordt teruggegrepen op een traditioneel boerenerf rond een langgevelboerderij. Het plan sluit daardoor naadloos aan op de historische

context en kwaliteiten van Hoogeind.

- *Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.*

De uit te breiden woning wordt opgetrokken als traditionele langgevelboerderij. Ook andere bouwwerken op het terrein worden in eenzelfde passende en cultuurhistorische verantwoorde stijl opgetrokken.

- *Wegnemen van verharding.*

Binnen het terrein wordt minimaal omgesprongen met verharding. Grote verhardingsoppervlakken zoals de landweg naar de schop wordt onverhard of hooguit met een verharding van grind uitgevoerd. De langgevelboerderij wordt afgekoppeld, waarbij het hemelwater binnen het perceel wordt geborgen.

- *Slopen van bebouwing.*

Bestaande veldschuurtjes worden gesloopt en vervangen door een volwaardige 'stal' die past binnen de authentieke opzet van het terrein.

- *Fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of verbindingzones.*

Omdat het gaat om de inrichting binnen de planlocatie zelf, worden geen specifieke maatregelen genomen binnen de ecologische hoofdstructuur. Wel wordt door een natuurlijke inrichting van het terrein met inheemse bomen en struiken een zo hoog mogelijke natuurwaarde gerealiseerd: nestgelegenheid voor vogels, voedsel en dekking voor

vogels, kleine zoogdieren en tal van insecten en voortplantingswater voor amfibieën. Daarnaast wordt extra nestgelegenheid gecreëerd door het toepassen van zwaluwpannen en nestkasten. Door een natuurlijke wijze van beheren (zonder gif) van het terrein wordt bijgedragen aan de natuurwaarde van het terrein. Er gaan geen waardevolle bomen of andere beplantingen verloren. Op het terrein wordt alleen een aantal coniferen verwijderd.



Oude tijden laten herleven in een nieuw jasje

Colofon

Titel Hoogeind 25, landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Rapportnummer 12-019

Projectnummer VEL017

Contact



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088-3366333

www.kragten.nl

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309,
5202 CH 's-Hertogenbosch

F 088-3366099

Opdrachtgever Schippers Vastgoed B.V.

Datum 04|01|2013

Status Definitief

Bijlage 2 Financieel ontwikkelplan landschappelijke inpassing Hoogeind 25

Ruimte en kwaliteitsverbetering van het Landschap; Hoogeind 25 te Oerle**Financieel ontwikkelingsplan****VEL017****D.D. 27 maart 2014****Terreininrichting****Kuil**Oppervlakte 115m², diepte tot 1,5 meter talud 1:2: geen kleibodemVrijkomende grond verspreiden over bestaand terrein oppervlakte 1500m²

Inzaaien terrein rondom kuil met bloemrijk grasmengsel

Put

Betonbuis rond 1000mm ingraven lengte 2,50 meter

Putrand op metselen met handvormstenen en aanbrengen putsteiger met putzwengel

Poorten

Houten poorten breedte 4 meter (landweg) en 7 meter (opslagterrein) met staanders van houten bielzen

Verharding

Rondom boerderij verharding van kinderkoppen (blauw basalt 150x150) in specie. Funderingslaag 0,20m1 Geen opsluiting

Inrit en pad moestuin grind. Opsluiting inrit bandje, moestuin klinkerrandje. Grind laagdikte 0,05m1 op funderingslaag (0,20m1)

Landweg en plaats egaliseren en inzaaien met BG11 3,0 kg/are

Opslagterrein egaliseren en inzaaien met BG11 3,0 kg/are

Bepanting**Haagbepanting**

Aanplant beukenhaag; beuken 1+1 hoogte 0.80-1,0m1, 5 st/m1 2 rijig, incl. een scheidingsdraad

Aanplant meidoornhaag; meidoorn 1+1 hoogte 0,60-0,80m1, 5 st/m1 2 rijig, incl. een scheidingsdraad

Na aanplant terug knippen

Fruitbomen

Hoogstam; maat 12-14 incl twee boompalen, Laagstam: maat 12-14 incl. een boompaal

Bomen

Notenboom maat 16-18 met kluit met twee boompalen Vlier 80-100.

Leilinden; maat 16-18 met kluit. Geleidingsraam aanbrengen van stalen buis rond 50mm met 5 spandraden

Vogelbosje

Mix van inheemse soorten afmeting 1+1 hoogte 0,60-1,0m1. Plantafstand 1,5x1,0m1

Bloementuin

Uitgaande van 5-7 st/m2 vaste planten. Terrein vooraf organische bemesting

Moestuin

Uitgaande van 5-15 st/m2 moesplantjes . Terrein vooraf organische bemesting

Grasveld

Inzaaien met BG11 3,0 kg/are

Onderhoud 6 jaar

Kuil 1x per 5 jaar opschonen, maaien om de twee jaar

Hagen 2x per jaar knippen

Grasland 1000m², 2x per jaar maaien en afvoerenGrasland bij woning 600m², opslag en landweg en 10x per jaar maaien

Bomen 1x per jaar snoeien fruitbomen en leibomen. Overige bomen 1x per 3 jaar

Vogelbosje om de 7 jaar teugzetten

Prijzen onderhoud incl. aannemersvergoeding, winst en risico

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid (are)	Prijs per eenheid	Totaalprijs
Terreininrichting				
Kuil				
- Ontgraven Kuil	m3	100,00	€ 2,00	€ 200,00
- Vrijkomende grond verspreiden over terrein	m3	100,00	€ 7,00	€ 700,00
- Inzaaien terrein	are	1,50	€ 250,00	€ 375,00
Put				
- Plaatsen betonbuis rond 1000mm	m1	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00
- Aanbrengen ronden putplaat	st	1,00	€ 500,00	€ 500,00
- Opmetselen putrand steens metselwerk	m2	3,10	€ 300,00	€ 930,00
- Aanbrengen putsteiger en putzwengel	st	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Poorten				
- Leveren en aanbrengen poort 4,0 meter	st	1,00	€ 600,00	€ 600,00
- Leveren en aanbrengen poort 7,0 meter	st	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Verharding				
- Kinderkoppen				
Ontgraven cunet, grond afvoeren	m3	30,00	€ 15,00	€ 450,00
Leveren en aanbrengen fundering	m3	15,00	€ 25,00	€ 375,00
Leveren en aanbrengen kinderkoppen	m2	70,00	€ 60,00	€ 4.200,00

-	Grind					
	Ontgraven cunet, grond afvoeren	m3	30,00	€ 15,00	€ 450,00	
	Leveren en aanbrengen fundering	m3	25,00	€ 25,00	€ 625,00	
	Leveren en plaatsen opsluitbandje	m1	30,00	€ 10,00	€ 300,00	
	Leveren en aanbrengen klinkerrandje	m1	30,00	€ 15,00	€ 450,00	
	Leveren en aanbrengen grind	m2	115,00	€ 15,00	€ 1.725,00	
-	Onverhard					
	Egaliseren en inzaaien terrein	are	8,20	€ 30,00	€ 246,00	
Beplanting						
<i>Haagbeplanting</i>						
-	Leveren en aanbrengen beukenhaag	m1	200,00	€ 10,00	€ 2.000,00	
-	Leveren en aanbrengen meidoornhaag	m1	86,00	€ 8,00	€ 688,00	
-	Leveren en aanbrengen scheidingsdraad	m1	286,00	€ 5,00	€ 1.430,00	
-	Terugsnoeien	m1	286,00	€ 0,50	€ 143,00	
<i>Fruitbomen</i>						
-	Leveren en aanbrengen hoogstam incl boompalen	st	14,00	€ 50,00	€ 700,00	
-	Leveren en aanbrengen laagstam incl. boompal	st	8,00	€ 40,00	€ 320,00	
<i>Bomen</i>						
-	Leveren en aanbrengen notenboom incl. 2 boompalen	st	1,00	€ 150,00	€ 150,00	
-	Leveren en aanbrengen vlier (struik)	st	1,00	€ 15,00	€ 15,00	
-	Leveren en aanbrengen leibomen	st	2,00	€ 250,00	€ 500,00	
-	Leveren en aanbrengen geleidingsraam	st	1,00	€ 350,00	€ 350,00	
<i>Vogelbosje</i>						
-	Frezen terrein	m2	155,00	€ 0,40	€ 62,00	
-	Leveren en aanbrengen beplanting	m2	155,00	€ 2,00	€ 310,00	
<i>Bloementuin</i>						
-	Bemesting	m2	65,00	€ 65,00	€ 4.225,00	
-	Frezen terrein	m2	65,00	€ 0,40	€ 26,00	
-	Leveren en aanbrengen planten	m2	65,00	€ 18,00	€ 1.170,00	
<i>Moestuï</i>						
-	Bemesting	m2	200,00	€ 65,00	€ 13.000,00	
-	Frezen terrein	m2	200,00	€ 0,40	€ 80,00	
-	Leveren en aanbrengen planten	m2	200,00	€ 5,00	€ 1.000,00	
<i>Grasveld</i>						
-	Frezen terrein	are	16,00	€ 12,00	€ 192,00	
-	Egaliseren en inzaaien terrein	are	16,00	€ 30,00	€ 480,00	
Totale kosten terreininrichtingvoorbereiding					€ 42.667,00	
Onderhoud 6 jaar						
<i>Kuil</i>						
-	Maaïen oeverbeplanting om de twee jaar	m2	130,00	€ 5,00	€ 650,00	
-	Opschonen poel na 5 jaar	m3	20,00	€ 25,00	€ 500,00	
<i>Hagen</i>						
-	Snoeien beukenhaag 2x per jaar	m1	2.400,00	€ 3,00	€ 7.200,00	
-	Snoeien meidoornhaag 2x per jaar	m1	1.032,00	€ 3,00	€ 3.096,00	
<i>Grasland</i>						
-	Maaïen en afvoeren 2x per jaar (1.000m2)	m2	12.000,00	€ 0,30	€ 3.600,00	
-	Maaïen 10x per jaar (1.420m2)	m2	85.200,00	€ 0,10	€ 8.520,00	
<i>Bomen</i>						
-	Snoei leibomen en leiden 1x per jaar	st	12,00	€ 30,00	€ 360,00	
-	Snoei fruitbomen 1x per jaar (vruchtsnoei)	st	132,00	€ 5,00	€ 660,00	
-	Snoei overige bomen	st	4,00	€ 15,00	€ 60,00	
<i>Vogelbosje</i>						
-	Eerste twee jaar onkruid verwijderen 1x per jaar	m2	310,00	€ 2,00	€ 620,00	
-	Terugzetten bosje	m2	135,00	€ 7,00	€ 945,00	
Totale kosten onderhoud 6 jaar					€ 26.211,00	
Totaalprijs excl. BTW					€ 68.878,00	