Landschappelijke Inpassing
Boxtelseweg 38 - Schijndel

Opdrachtgever: Buro ROS
Datum: 26 februari 2021
Formaat: A3

MKWADRAAT
LANDSCHAPSONTWERP



Inleiding

Voor u ligt het landschappelijk inpassingsplan voor de Boxtelseweg 38 in Schijndel. Op de locatie is tot op heden een bewoonde boerderij met bijgebouw aanwezig. Het plan is om de bestemming wonen op het kavel te wijzigen naar de bestemming bedrijf met voldoende parkeervoorziening.

In het plan wordt kort ingegaan op de beleidskaders zoals het bestaande bestemmingsplan en de regelgeving in het Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, in dit geval doorvertaald in de LIR (Uden), Maart 2017. Daarna wordt het landschap en de bestaande situatie geanalyseerd, gevolgd door het plan voor de landschappelijke inpassing inclusief de bijbehorende toelichting en toegepast sortiment.



Figuur 1 - bestaande boerderij (tot op heden bewoond)



Figuur 2 - landschappelijke omgeving

Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap

Regelgeving Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Internim omgevingsverordening Noor-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de internim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt het volgende omschreven:
Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

1. *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*
2. *Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:*
    1. *dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
    2. *de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*
3. *(...),*
4. *(...)*

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied is door de Gemeente Meijerijstad doorvertaald in de LIR Uden, Maart 2017 (zie volgend hoofdstuk), wat gebruikt zal worden als toetsinstrument van het landschappelijk inpassingsplan. Als het plan voldoet aan de LIR sluit het dus ook aan bij de provinciale regels zoals omschreven in de Internim omgevingsverordening.

Daarnaast zal de uitvoering en instandhouding geborgd worden in een anterieure overeenkomst tussen Gemeente Meijerijstad en de initiatiefnemer dan wel het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan, waarmee wordt voldaan aan punt 2.1. van artikel 3.9.

Regelgeving Landschappelijke Inpassingsregeling (LIR)

De Internim omgevingsverordening is onder andere door de Gemeente Meijerijstad doorvertaald in de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor 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 (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De Gemeente Meierijstad, waartoe ook Schijndel behoort, vindt het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan aansluit bij gemaakte regionale afspraken. Daarom is zoveel mogelijk gekozen voor een uniforme aanpak. De gemeente Uden heeft samen met gemeente Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking van de Landschappelijke Inpassingregeling (Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden, Maart 2017).

In deze notitie zijn drie verschillende categorieën opgesteld die de basis zijn voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist.

Op basis van deze notitie wordt de omschakeling van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijf aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Bij een waardevermeerdering dient de minimale standaard basisinspanning 20% te zijn. Aangezien het in dit geval om een gebied in de Groenblauwe Mantel gaat dient de basisinspanning 30% van de waardevermeerdering te zijn.

Vigerend bestemmingsplan

Figuur 3 (op volgende bladzijde) toont met de rode stippellijn de bestaande kavel van 9.670m2. De kavel is volgens het huidige bestemmingsplan onderverdeeld in drie verschillende deelgebieden met verschillende bestemmingen. Hieronder een overzicht van de verschillende bestemmingen.

1.	Enkelbestemming Wonen	1.930m2
2a.	Tuin vanaf 2000m2 (Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap)	3.105m2
2b.	Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap	4.240m2
3.	Enkelbestemming Verkeer	395m2

Daarnaast geldt voor alle deelgebieden zowel de Dubbelbestemming – Waarde Archeologie 4 als Dubbelbestemming – Waarde Attentiegebied EHS.

De Waarde Archeologie 4 houdt in dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden, wat ervoor zorgt dat voor veel werk en werkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden.
Er mag echter toch gegraven worden als er niet dieper gegraven wordt dan 30cm (of 50cm ter hoogte van een esdek) en er mag ook dieper worden gegraven dan 30cm (of 50cm ter hoogte van een esdek) als het verstoringoppervlak niet hoger is dan 500m2.

Gronden met de Waarde Attentiegebied EHS zijn bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Omgevingsvergunningsplichtige werken zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2 en het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem.

Naast de twee omschreven dubbelbestemmingen rusten er ook een aantal gebiedsaanduidingen op de gronden binnen het kavel. Voor het gehele kavel geldt dat zijn behoren tot de gebiedsaanduiding Reconstructie Wetzone – Verwegingsgebied en de gebiedsaanduiding WRO zone – Omgevingsvergunning Groenblauwe Mantel.

Verder zijn ook de gebiedsaanduidingen Historische kavelstructuren,
Omgevingsvergunning Landschapselementen (westzijde nummer 2b. in figuur 3), WRO zone Esdek en WRO Zone Omgevingsvergunning Onverharde Weg van toepassing op verschillende deelgebieden van de kavel. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Opvallend is het vlak met de bestemming wonen buiten de perceelsgrens. Het vlak is van een andere eigenaar, maar niet bebouwd (iets ten zuiden staat een opslag/schuur). Om tot een eenduiding ordening en bestemming voor het gebied te komen is het vlak meegenomen in de bestemmingsplanwijziging en wordt voor dat deel de bestemming Agrarisch voorgesteld. Aangezien initiatiefnemer geen eigenaar is het deel zijn de oppervlaktes niet meegenomen in de berekening.

Bestemmingsplanwijziging

Bij een omschakeling van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijfswoning wordt door de gemeente een waardedaling van €210/m² gehanteerd. Voor wijzigingen van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijven bouwvlak (- €220/m2) of bedrijven buiten bouwvlak (- €305/m2)is de waardedaling nog groter.
Naast bovengenoemde bestemmingswijziging zal er ruimte gereserveerd moeten worden voor de realisatie van parkeerplaatsen. Om menging van functies, gebruik en bestemmingen te voorkomen is ervoor gekozen om het deel tuin en de strook tussen de oude bestemming wonen en verkeer ook om te zetten naar de bestemming Bedrijf buiten bouwvlak. Daarbij heeft de zone met de aanduiding Omgevingsvergunning Landschappelijke Rand (Nummer 2b in figuur 3) natuurlijk de bestemming Agrarisch met Waarden behouden, zodat die gronden ten allen tijden hun landschappelijke waarden zullen vertegenwoordigen.
Bovenstaande uiteenzetting zorgt ervoor dat er een deel van de kavel met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap omgezet dient te worden in de bestemming Bedrijf buiten bouwvlak, wat zorgt voor een waardevermeerdering van €44/m2.

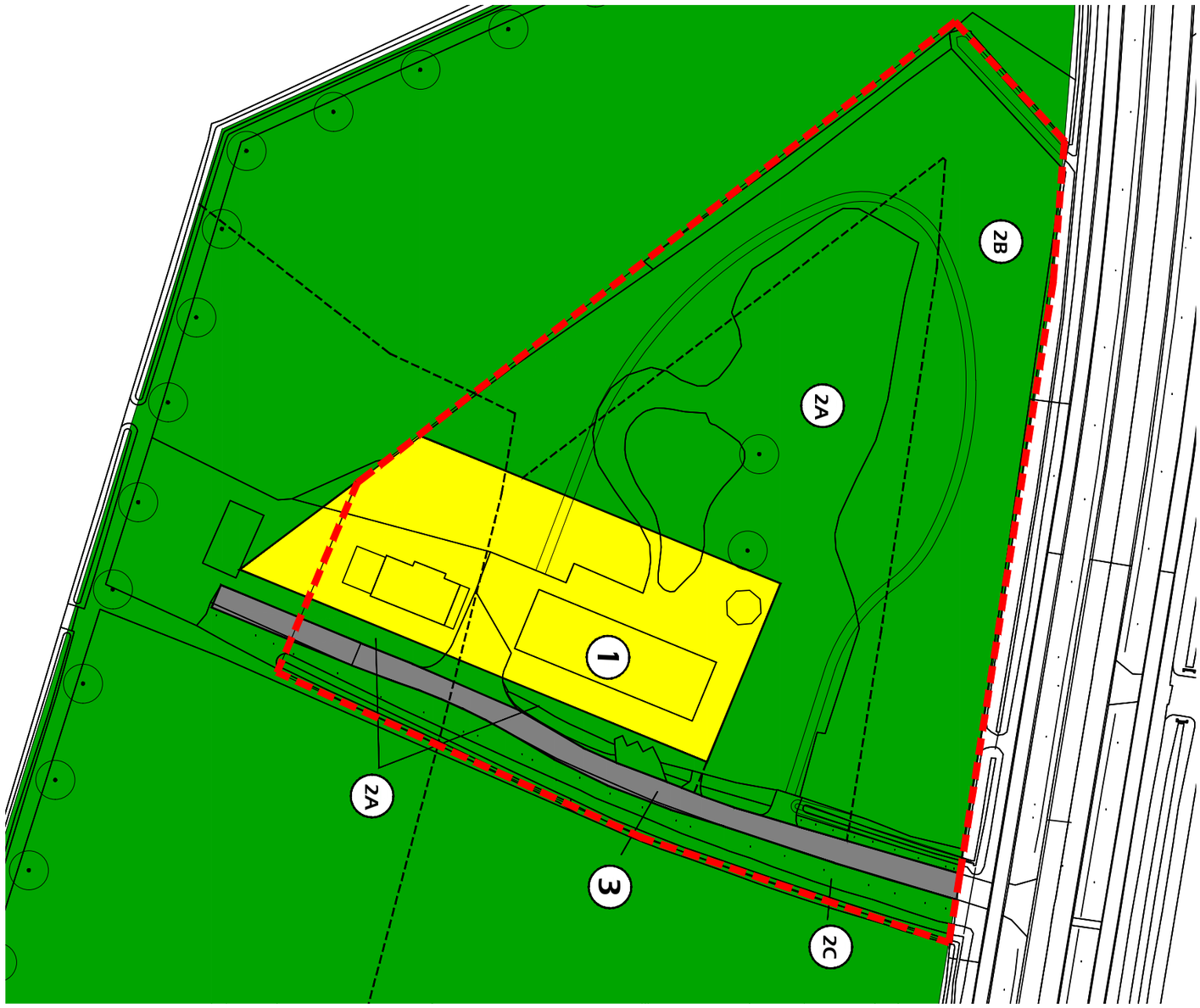
Al met al zorgt dit op kavelniveau voor een waardedaling, waardoor er geen bestemmingswinst ontstaat. Dit zorgt ervoor dat het niet nodig is om de landschappelijke inpassing aan te tonen op basis van een berekening van de basisinspanning waarmee een (niet limitatief) landschappelijk inpassingsplan (figuur 17) in dit geval voldoende is.

Zie voor een gedetailleerde berekening van de waardedaling onderstaande tabel (tabel 1) en Figuur 4 (op de volgende bladzijde).

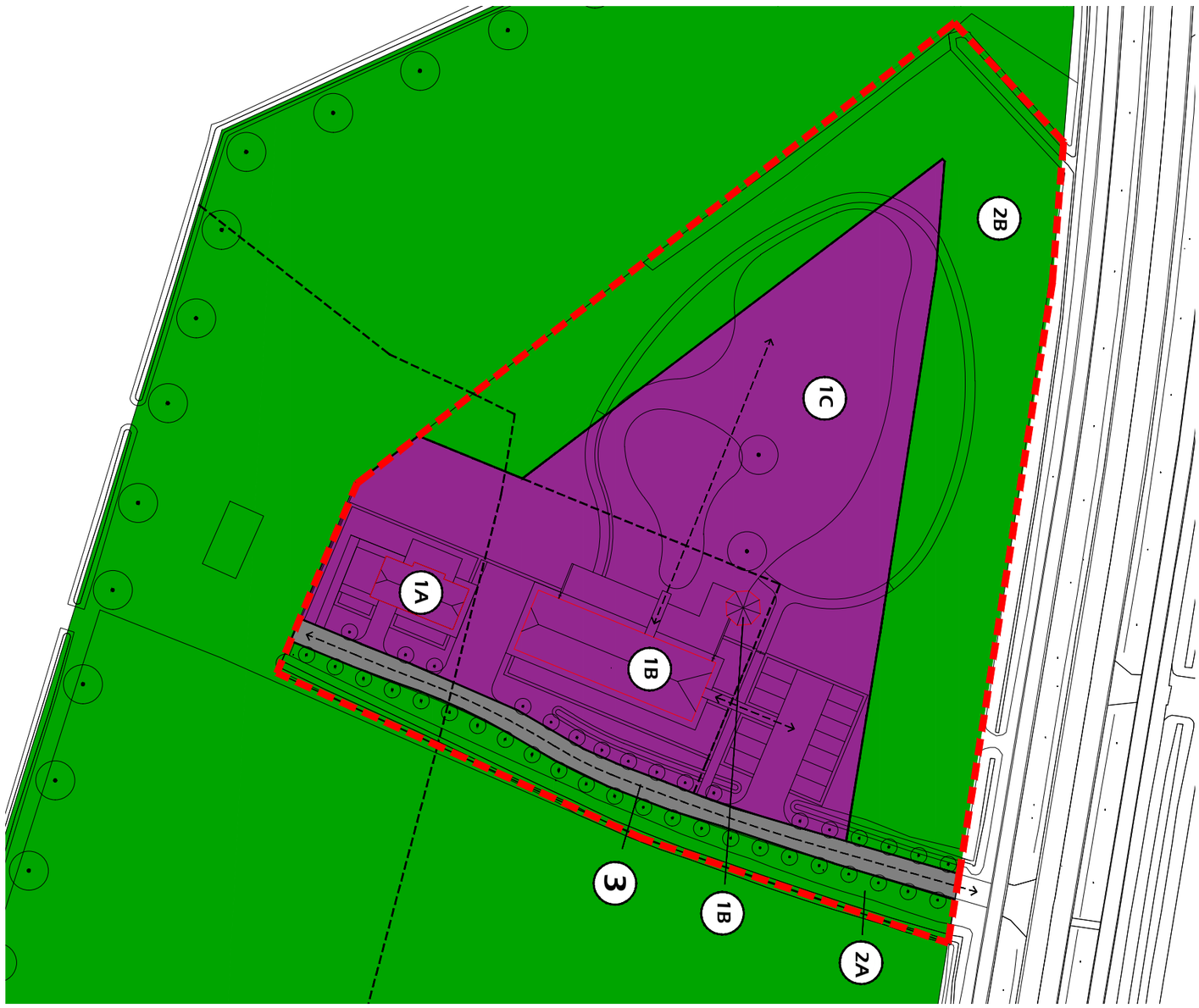
Tabel 1 - Waardedaling

Functie 1 (bestaande situatie)	**Code op tekening**	**Oppervl. in m²**	**Waarde /m²**	**Totaal**
Wonen bouwvlak grondgebonden	1	1.930	€ 350	€ 675.500
Tuin vanaf 2000m2	2a	3.105	€ 20	€ 62.100
Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap (2B = landschapselement)	2b & 2c	4.240	€ 1	€ 4.240
Verkeer	3	395	€ 1	€ 395
Subtotaal				*€ 742.235*
Functie 2 (toekomstige situatie)				
Agrarische bedrijfswoning	1a	95	€ 140	€ 13.300
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	1b	310	€ 130	€ 40.300
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	1c	4.645	€ 45	€ 209.025
Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap (2B = landschapselement)	2a & 2b	4.225	€ 1	€ 4.225
Verkeer	3	395	€ 1	€ 395
Subtotaal				*€ 267.245*
Waardedaling				**€ 474.990**

Figuur 3 - vigerend bestemmingsplan



Figuur 4 - voorstel bestemmingsplanwijziging



Landschapsanalyse

De opgestelde cultuurhistorische landschapskaart van RAAP (figuur 5), geeft aan dat de gehele kavel behoort tot de droge, halfopen kampontginning met bebouwing.

De landschapsaanduiding in het Gebiedscontract van Schijndel (figuur 6, door Brabants Landschap) is echter anders. Daarin wordt het landschap op de kavel aangeduid als een broekontginning. Daarnaast toont het Gebiedscontract nogmaals dat de kavel valt onder de Groenblauwe Mantel. De groenblauwe mantel is een gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het is dus belangrijk dat daar op de juiste wijze mee wordt omgegaan.

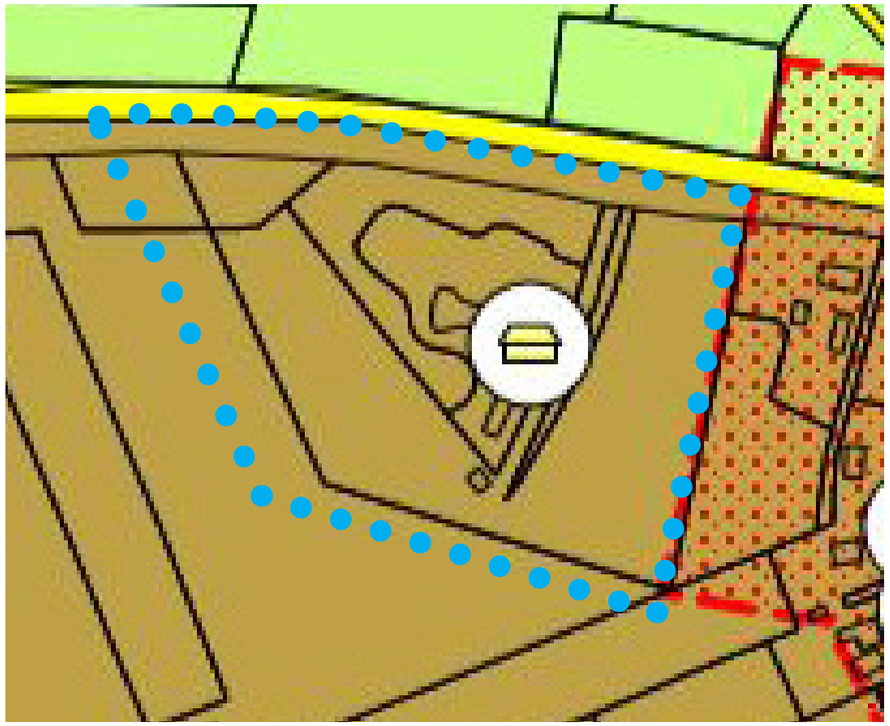
Als het landschap geanalyseerd wordt op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied door de Gemeente Schijndel, ligt de kavel precies op de overgang tussen de natte broekontginningen en het kampenlandschap, wat aansluit bij de eerder genoemde landschappen door RAAP en Brabants Landschap.

Al met al kan het landschap op de kavel dus worden omschreven als een besloten kampen-broek-landschap. Kenmerken die van oorsprong bij het landschap horen zijn:

- Kleinschalig landschap
- Lagere, vochtige enkeerdgronden
- Fijnmazige strokenverkaveling
- Het voorkomen van voorpootstroken (met bebouwing verder van de weg af)
- Kavelrandbeplanting
- Laanbeplanting langs de wegen
- Hagen

De uitsneden van de topografisch kaarten (figuur 7-10 op de volgende bladzijde) laten zien hoe het landschap in de loop van de jaren is veranderd. De uitsnede van 1900 toont zoals eerder omschreven de fijnmazige verkavelstructuur, waarbij er nog geen bebouwing zichtbaar was op het perceel. Wel liep er al een weg op de plek van de huidige inrit.
Als er een sprong in de tijd gemaakt wordt, komt er pas in 1966 voor het eerst bebouwing in beeld op de kavel. In de omgeving zijn de kavels al wat groter geworden, maar de weg op het kavel is nog steeds aanwezig.
Tot 2008 vindt er wederom schaalvergroting van het landschap plaats, waardoor de historische verkaveling op het kavel verdwijnt met uitzondering van de bestaande weg. De kavelrandbeplanting (bossingel) komt in beeld vanaf 1977 en in 1988 wordt de landschappelijke vijver gegraven.
Ook vanaf 2008 zijn er nog enkele grote veranderingen waarneembaar. In 2009 wordt de huidige U-vormige verkavelstructuur geïntroduceerd (later ook aangeplant) en wordt de historische weg vanuit het zuiden opgebroken tot aan de kavelgrens en zoals nog steeds waarneembaar in de huidige situatie.

Kortom blijkt dat de huidige inrit (vroeger een weg) het meest historische element op de kavel is. De bebouwing is wat jonger en de kavelrand beplanting is nog later gekomen.

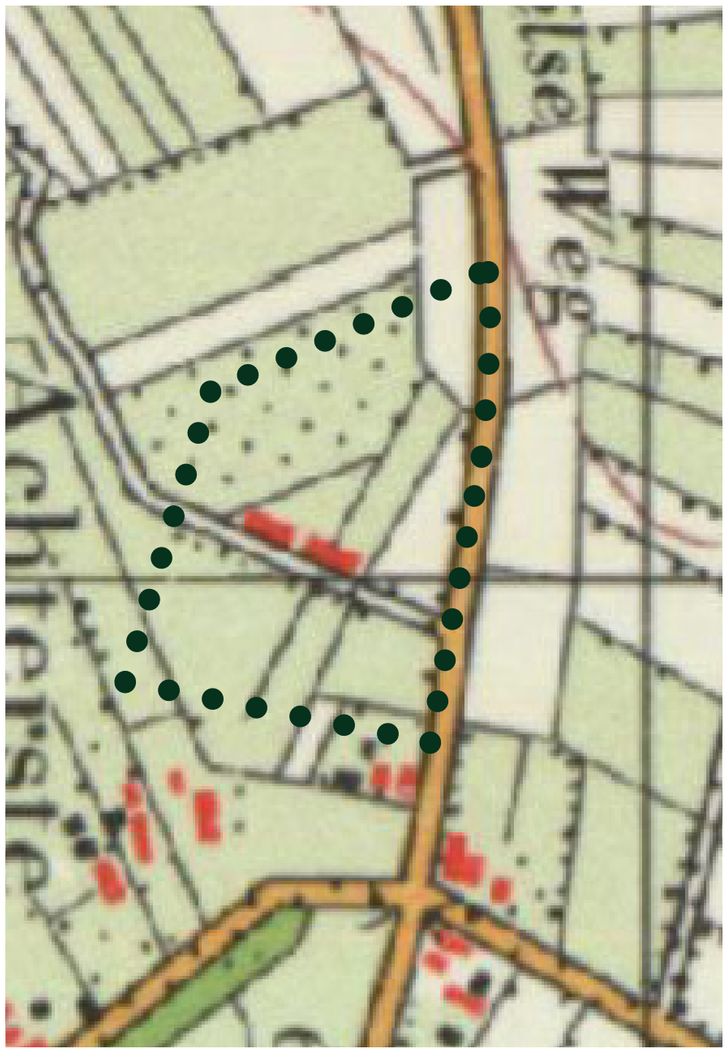


Figuur 5 - Inventarisatie van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en.door RAAP.

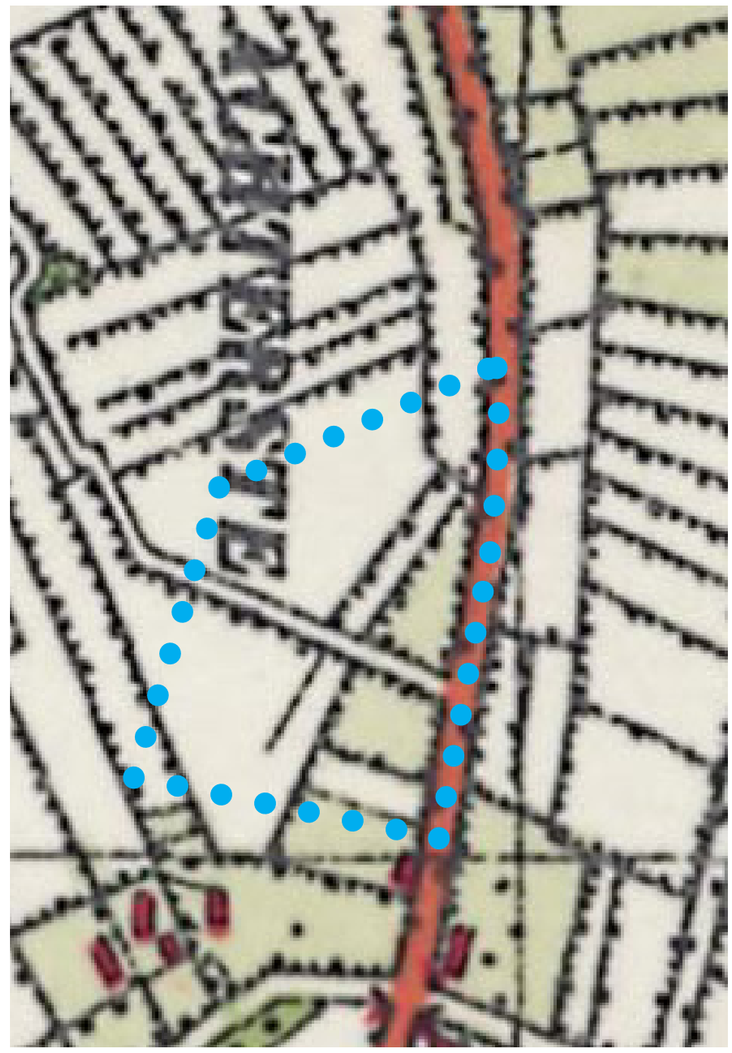


Figuur 6 - Gebiedscontract Schijndel 2015-2019, door Brabants Landschap

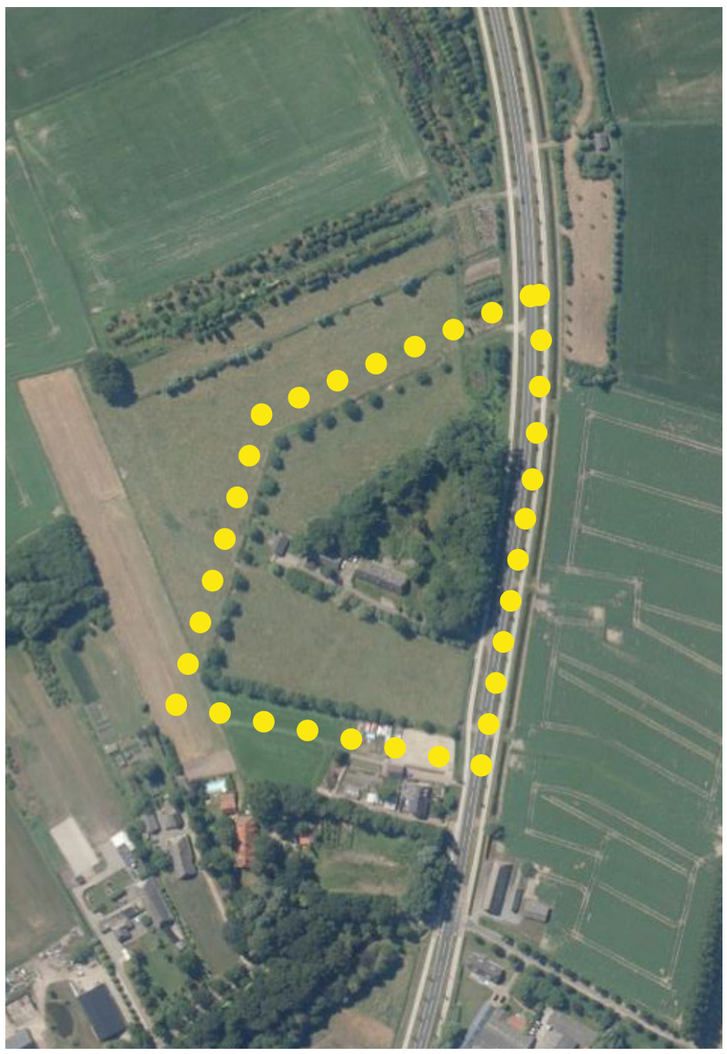
Figuur 8 - Situatie in 1966



Figuur 7 - Situatie in 1900



Figuur 10 - Situatie in 2020



Figuur 9 - Situatie in 2008



Huidige Situatie

De kavel ligt aan de Boxtelseweg tussen Boxtel en Schijndel. Zoals op figuur 11 te zien, gaat het om een asfaltweg met aan beide zijden jong aangeplante laanbomen en een vrijliggend fietspad.

Vanaf de Boxtelseweg wordt via de inrit (oude historische weg) de kavel bereikt. Figuur 12 toont de huidige inrit die aan de oostzijde aangeplant is met knotwilgen. Verder naar achter (in zuidelijke richting) verwateren de knotwilgen langs de inrit en komen verschillende hazelaars en solitaire bomen in beeld. Aan de westzijde van de oprit zijn enkel in het eerste deel knotwilgen aanwezig die een veel kleinere tussenafstand hebben als de knotwilgen aan de oostzijde.

De bebouwing op de kavel bestaat uit de boerderij (1966) met een bijgebouw wat recent herbouwd is. Daarnaast is er achter de boerderij ook nog een Theehuis te vinden (figuur 13).

Het terrein achter de boerderij bestaat uit een kavelrandbeplanting van bos/bossingel. Het sortiment van de noordzijde van de rand bestaat hoofdzakelijk uit Fagus met een enkele Pinus en onderbeplanting van Rhododendron aan de buitenrand (figuur 14). Het zuidelijke deel van de rand bestaat ook voornamelijk uit Fagus met daartussen een enkele Betula en Prunus. De zuidzijde is wel wat meer open dan noordzijde, waardoor er ook wat meer groeimogelijkheden ontstaan voor onderbeplanting van o.a. Rhododendron, Hamamelis, Viburnum en Ilex.

De kavelrand zorgt ervoor dat de tuin van de boerderij een besloten karakter heeft. De tuin zelf bestaat uit een tuinzone aan de boerderij met daarin ook een landschappelijke vijver (figuur 15). Verder naar achter bestaat de tuin uit gazon met een aantal solitaire bomen. Een leuke toevoeging is het struinpad (figuur 16) van straatbakstenen. Dit pad is een rondgang vanaf de kopgevel van de boerderij rond het gazon (af en toe tussen de kavelbeplanting door) tot aan de patio tussen de boerderij en het bijgebouw.

Net buiten de kavel (buiten het plangebied) is recentelijk nog een natuurlijke poel gerealiseerd en de kavelgrens aangeplant met bomen.



Figuur 11 - Boxtelseweg



Figuur 12 - Huidige inrit

Figuur 14 - Kavelbeplanting



Figuur 13 - Boerderij met Theehuis



Figuur 16 - Struinpad in besloten zone



Figuur 15 - Landschappelijke Vijver



Landschappelijke Inpassing

Het landschappelijk inrichtingspan heeft onderstaande stukken als uitgangspunt genomen.

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Gemeente Schijndel, 27 juni 2013, door Pouderoyen Compagnons
- Landschapsontwikkelingsplan, 19 mei 2005, door Gemeente Schijndel.
- RAAP rapport 2970 - Tussen Aa-dal en Rooise Heide - Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel, 26 oktober 2015, door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V
- Structuurvisie ruimte, 31 mei 2012, Gemeente Schijndel
- Gebiedscontract Schijndel 2015-2019, door Brabants Landschap

Bij de analyse van bovenstaande stukken kwamen telkens dezelfde aandachtspunten naar boven. Volgens de beleidstukken is het belangrijk om de bestaande (landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, waterhuishoudkundige, archeologische) waarden van het buitengebied te behouden en waar mogelijk versterken. Extra aandacht moet daarbij uitgaan naar de waterhuishouding van het gebied, omdat de kavel zich binnen de Groenblauwe mantel bevindt en sommige delen van de kavel ook binnen de attentiezone EHS vallen.

Met deze informatie in het achterhoofd is het landschappelijk inpassingplan opgesteld wat zoals op naast liggende bladzijde te zien (figuur 17).

Het landschappelijk inpassingplan bestaat uit een aantal belangrijke onderdelen. Aangezien de bestaande inrit vanuit oorsprong een weg is geweest, is het belangrijk om dit ook als toekomstige ingang te handhaven. Daarnaast blijft door behoud van de huidige ingang de kavelbeplanting (landschappelijk element) in takt en hoeven er geen bomen gekapt te worden. Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarde te benadrukken wordt de knotwilgenlaan aan beide zijden van de inrit vervolmaakt. Aan de oostzijde van de inrit worden de knotwilgen doorgezet en de gaten opgevuld. Aan de westzijde van de inrit worden de knotwilgen herverdeeld en aangevuld tot achter. Daarnaast wordt de bestaande sloot in zuidelijke richting verder doorgetrokken, waardoor ook die in oude staat wordt hersteld en het water op de kavel kan infiltreren.

Een ander belangrijk onderdeel voor de toekomstige bedrijfsvoering is de logistiek op het terrein. Tussen de boerderij en kavelbeplanting zal een parkeerplaats gerealiseerd worden voor 15 personenauto's. Door de parkeerplaats uit te voeren in halfverharding hoeft er minder ontgraven te worden en blijft het hemelwater ook daar op de plek waar het valt. De parkeerplaats wordt omsloten met een beukenhaag en heeft een voetgangers in-/uitgang met een zichtlijn op de entree van de boerderij en gekoppeld aan de oprit.
Verder naar achteren tussen de boerderij en het bijgebouw is voldoende ruimte aanwezig voor het laden en lossen. Daarmee zijn de materialen ook meteen op de juiste plaats aangezien het bijgebouw in eerste instantie als opslag zal dienen. De laad en losplek wordt omsloten door bebouwing of aan te planten beukenhaag, waardoor de plek ook fysiek gescheiden wordt van de tuin van de boerderij en de eventuele gebruiksruimte achter het bijgebouw.

Door de ligging van de nieuwe parkeerplaats dient een deel van het struinpad opgebroken te worden. Om de rondgang toch compleet te maken wordt het laatste deel van het struinpad doorgetrokken tot aan het gazon achter het Theehuis en wordt het struinpad (met afsluitbare poort) ook gekoppeld aan de in-/uitgang van de parkeerplaats en de oprit. Het struinpad kan verder volledig in takt blijven, met uitzondering van de zuidelijke aansluiting. Door de inpassing beukenhaag (als afscheiding van de laad en loszone) dient een nieuwe aansluiting aan het terras van de boerderij gemaakt te worden.

Als landschappelijke inpassing wordt de beukenhaag ook doorgezet ten oosten van de boerderij, waarmee het historische karakter hersteld wordt. De beukenhagen komen verder naar het zuiden ook weer terug rondom het bijgebouw en worden op de zuidelijke kavelgrens geplant, waarmee het bestaande hekwerk uit beeld verdwijt.
Om het besloten karakter van de tuin te waarborgen wordt er een deel bossingel tussen parkeerplaats en het theehuis aangeplant. Ook de zuidoostelijke hoek van de kavelbeplanting kan door de nieuwe indeling aangevuld worden met een deel bossingel.

Het landschappelijke inpassingplan plan voorziet op deze manier goed in het invullen van de wensen vanuit de toekomstige bedrijfsvoering, maar volgt ook de cultuurhistorische basis van het landschap en sluit goed aan bij de beleidswensen van de gemeente.
Door voor een parkeerplaats van halfverharding te kiezen, worden conflicten met archeologie voorkomen en blijft de waterhuishouding van het gebied intakt. De verder door te trekken sloot langs de westzijde van inrit draagt daar ook aan bij.



Figuur 17 - landschappelijk inpassingsplan - schaal 1:750

Sortiment

De bos/bossingel zal bestaan uit vier soorten inheemse beplanting (Quercus, Alnus, Prunus). Om aan te sluiten bij de bestaande bossingel wordt er daarnaast ook de Fagus toegevoegd aan de mix.

Bos/bossingel (plantafstand 8.0x8.0m)
- 20% - Quercus robur
- 25% - Prunus avium
- 25% - Alnus glutinosa

- 30% - Fagus sylvatica

Om aan te sluiten bij de bestaande bossingel wordt ook de rand aangeplant met bosplantsoen. Ook hier is gekozen voor inheemse soorten, met een aanvulling van Rhododendron om aan te sluiten bij de bestaande bossingel.

Bosplantsoen in rand (plantafstand 1.0m tussen de rij, 1.5m in de rij)
- 10% - Prunus padus
- 15% - Sorbus aucuparia
- 15% - Viburnum opulus
- 20% - Corylus avellana
- 20% - Cornus sanguinea

- 20% - Rhododendron cv.

Knotbomen langs oprit (tussenafstand 4.75m)
- Salix Alba

Hagen rond bebouwing en parkeerplaats
(hoogte 1.20, dubbele rij in kruisverband, 9st/m1)
- Fagus sylvatica

Figuur 19 - Rand van Rhododendron



Figuur 18 - Bos/bossingel (met rand)



Figuur 21 - Hagen ro- Fagus sylvatica



Figuur 20 - Salix alba (knotwilg)



MKWADRAAT LANDSCHAPSONTWERP



M-kwadraat Landschapsontwerp
Rijkesluisstraat 44, 5688 ED Oirschot - +31-(0)637174366 / +31(0)621406235
mkwadraat-landschapsontwerp@outlook.com - mkwadraat-landschapsontwerp.nl
IBAN: NL 23 RABO 0310331838 - KvK-nummer: 65974050 - BTW-nummer: NL 856340194 B01

AERIUS-berekening Boxtelseweg 38 Schijndel
Gemeente Meierijstad

Buro ROS
Leeuweriklaan 24
5527 HC Hapert
www.buro-ros.nl

Datum : 18 oktober 2020
Kenmerk : 20.0201

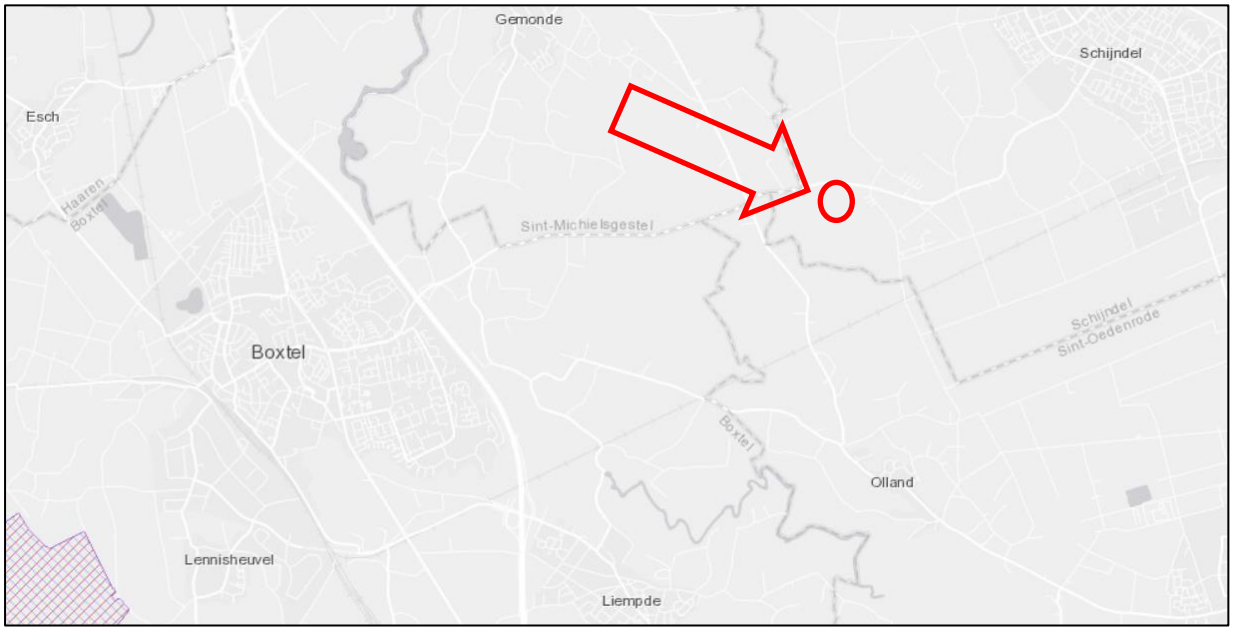
Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij aan de Boxtelseweg 38 te Schijndel te herontwikkelen. In het kader van de ontwikkeling wordt de woning verbouwd naar een Welness en Spa. Om naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State in het kader van het PAS zekerheid te verkrijgen ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de bouwwerkzaamheden, is onderhavige berekening uitgevoerd. In onderhavige notitie komen de volgende aspecten aan de orde:

1. Wet natuurbescherming
2. Opzet onderzoek
3. AERIUS-berekening
    a. Aanlegfase
    b. Gebruiksfase
4. Resultaten en conclusie

1. Wet natbuurbescherming (Wnb)

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Uitsnede Natura 2000-viewer met globale aanduiding projectlocatie (bron: Natura 2000 Network Viewer, EEA)

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' op circa 7,9 kilometer ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de herontwikkeling van de voormalige woonboerderij betreft, waarbij een Welness en Spa wordt gerealiseerd, kan echter een significante toename aan stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet worden uitgesloten. Derhalve is er stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

2. Opzet onderzoek

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2019 (uitgebracht op 16 september 2019). De depositie in de aanlegfase en gebruiksfase is berekend. Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de woonboerderij naar een Welness en Spa. In de berekeningen zijn de emissies van NO_X en NH_3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Bouwverkeer;
- Bouwwerkzaamheden;
- Verbruik pand;
- Verkeersgeneratie bezoekers, personeel en laden en lossen.

3. AERIUS-berekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de (losse) bijlagen is de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen. In het voorliggende document wordt de invoer op sommige punten kort toegelicht.

a. Aanlegfase

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de woonboerderij aan de Boxtelseweg 38 te Schijndel. De projectlocatie staat kadastraal bekend als Schijndel, sectie M, nummer 597. In het kader van het planvoornemen wordt deze woning omgebouwd naar een Welness en Spa. Initiatiefnemers zijn voornemens om met deze locatie hun concept van lifestyle & health compleet te maken.

Op de locatie wordt Welness en Spa aangeboden in vier behandelruimtes in de vorm van meditatie, yoga en dans. Naast deze behandelruimtes is er binnen het pand ook kantoorruimte gereserveerd voor administratieve werkzaamheden en blijft het bestaande bijgebouw behouden ten behoeve van opslag van behandelproducten en eventueel behandelapparatuur. Tot slot wordt met de ontwikkeling van het voormalige woonboerderij tevens de openbare ruimte heringericht en is er extra aandacht en ruimte voor openbaar groen.

Zowel bij de herontwikkeling van de woonboerderij en de aanpak van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

(Mobiele) werktuigen

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij een inpandige verbouwing en de aanleg van de gronden daar omheen, gebaseerd op informatie uit eerdere berekeningen. Voor de berekening is er uitgegaan van oudere mobiele werktuigen dan gebruikelijk. Zie hiervoor onderstaande tabel en bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Werktuig	**Bouw-jaar**	**Brand-stof**	**Vermogen (kW)**	**Belasting (%)**	**Draai-uren**	**Totale emis-sie (kg/j)**
Laadschop	va. 2011	Diesel	50	60	80	9,6
Graafmachine	va. 2011	Diesel	100	60	80	13,92
Trilplaat	va. 2008	Benzine	10	40	40	0,54

Verkeer bouw, sloop en aanleg

Ten behoeve van de bouw en aanleg vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. De totale verkeersgeneratie is weergegeven in de navolgende tabel. De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS calculator.

Verkeersbewegingen bouwverkeer	**Totale verkeersgeneratie**
Bedrijfsbusjes (licht verkeer)	6 p/etmaal
Zwaar vrachtverkeer (aan- en afvoer materialen)	20 p/jaar

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling. Aangezien er slechts sprake is van een beperkte bouwperiode van enkele maanden, is de totale verkeersgeneratie van het vrachtverkeer ingevoerd voor een jaar.

Conclusie

Het rekenresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en het bouwverkeer is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

b. Gebruiksfase

Met het gebruik van de woonboerderij ten behoeve van een Welness & Spa is er sprake van emissie die vrijkomt vanwege verwarming van het pand door middel van een gasketel. Derhalve is er sprake van stikstofemissie.

De berekening van de stikstofemissie is berekend op basis van kengetallen va de AERIUS-handleiding. In het geval van dit planvoornemen is er uitgegaan van een vrijstaande woning (type: oudere woningen), aangezien dit het meest overeen komt met de huidige woning (worst-case scenario) en daardoor de meest overeenkomende optie is binnen de AERIUS-calculator. Naast de uitstoot door de verwarming van het pand, zorgen ook de verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen voor stikstofemissie.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-rekentool ‘Verkeersgeneratie en parkeren’. Hierbij is uitgegaan van een welnesscentrum met

een vloeroppervlak van 300 m^2 (thermen, kuurcentrum, beautycentrum), die qua type het meest overeenkomt binnen de categorie sport, cultuur en ontspanning met onderhavige ontwikkeling in het buitengebied van Schijndel. In totaal worden gemiddeld 68 motorvoertuig bewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde openingsdag met de voorgenomen ontwikkeling. Deze bewegingen zijn ingevoerd en voor de volledigheid zijn ook 2 zware vrachtbewegingen meegenomen per week (bewegingen voor bijvoorbeeld een vuilniswagen of bevoorrading).

De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen.

Conclusie
Het rekenresultaat is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Resterende stikstofdepositieruimte
Naar aanleiding van de berekening van de gebruiksfase van de ontwikkeling ter plaatse van de Boxtelseweg 38 te Schijndel, is de resterende stikstofdepositieruimte berekend. Op basis van een indicatieve puntbron is de stikstofemissie ingevoerd. Bij een emissie van 300 NO_X is het rekenresultaat niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Bij een emissie van 325 NO_X is er sprake van een overschrijding van de norm met 0,01 mol/ha/j. Kortom, in het kader van onderhavige ontwikkeling is de maximale ontwikkelingsruimte op locatie meer dan 45 keer meer dan de reeds berekende stikstofemissie ten tijde van de gebruiksfase. Deze stikstofemissie zal in het kader van het planvoornemen nooit worden ingezet danwel gebruikt, omdat bijvoorbeeld nooit en te nimmer het aantal vervoersbewegingen wordt gehaald waardoor er mogelijk sprake zou kunnen zijn van de overschrijding van de norm.

Daarbij komend zijn er in het kader van het planvoornemen niet meer verkeersbewegingen dan begroot, omdat de functies en het gebruiksoppervlakte zijn vastgelegd. Daarnaast kent het plan geen uitbreidingsmogelijkheden wat betreft oppervlakte ten behoeve van nieuwe functies.

Op basis van het bovenstaande kan derhalve worden geconcludeerd dat met het planvoornemen de maximale stikstofdepositie in voldoende mate inzichtelijk is gemaakt en dat het planvoornemen door stikstofemissie omliggende Natura 2000-gebieden niet negatief beïnvloedt.

4. Resultaat en conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarnaast is de maximale stikstofdepositie ter plaatse van de planlocatie inzichtelijk gemaakt. Dit heeft geleid tot het inzicht dat deze resterende stikstofdepositieruimte in het kader van het planvoornemen niet van toepassing zal zijn. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie door onderhavig planvoornemen uitgesloten worden. In het kader van het planvoornemen is kortom geen vergunning conform de Wet natuurbescherming van toepassing.

Bijlagen

- AERIUS-berekening aanlegfase
- AERIUS-berekening gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Aanlegfase Welness & Spa Boxtelseweg 38 Schijndel

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Buro ROS	Boxtelseweg 38, - Schijndel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Welness & Spa Boxtelseweg te Schijndel	RjF36zgmX5ep

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
18 oktober 2020, 19:07	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	24,34 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

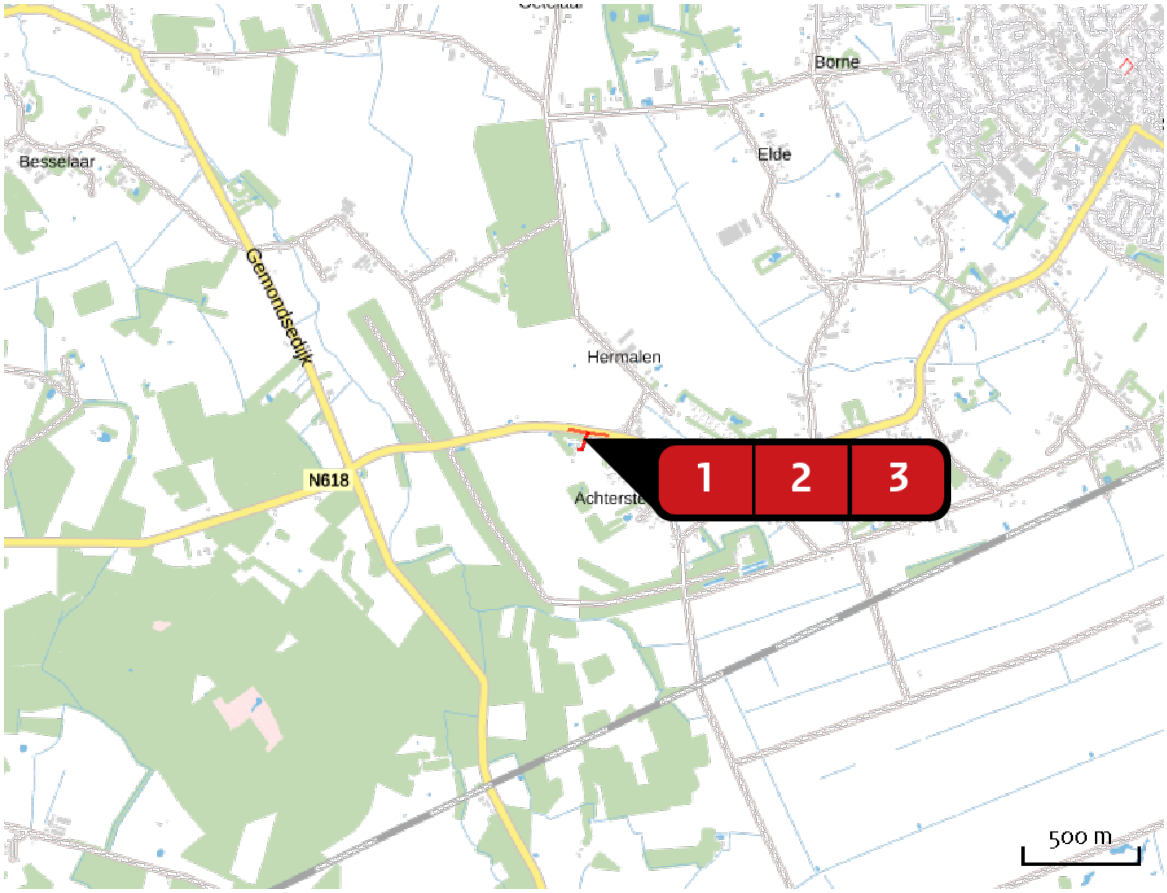
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

AERIUS-berekening van de aanlegfase in het kader van de herontwikkeling van de voormalige woonboerderij ten behoeve van de realisatie van een Welness & Spa ter hoogte van Boxtelseweg 38 te Schijndel.

Locatie

Aanlegfase
Welness & Spa
Boxtelseweg 38
Schijndel



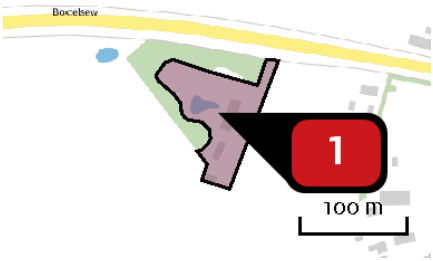
Emissie

Aanlegfase
Welness & Spa
Boxtelseweg 38
Schijndel

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	24,06 kg/j
2	Bouwverkeer (west) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Bouwverkeer (oost) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

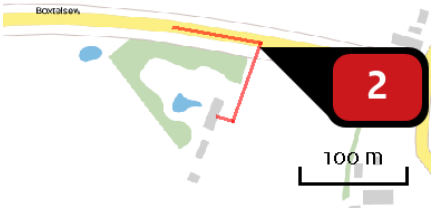
Emissie (per bron)

Aanlegfase Welness & Spa Boxtelseweg 38 Schijndel



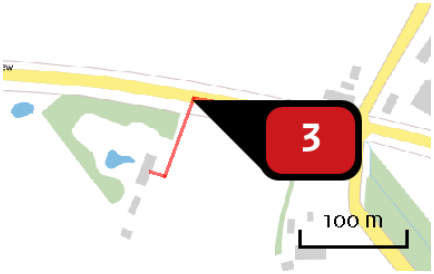
Naam: Mobiele werktuigen
Locatie (X,Y): 155973, 401829
NOx: 24,06 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Laadschop	4,0	4,0	0,0	NOx	9,60 kg/j
AFW	Graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx	13,92 kg/j
AFW	Trilplaat	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j



Naam: Bouwverkeer (west)
Locatie (X,Y): 156027, 401889
NOx: < 1 kg/j
NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	6,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	20,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bouwverkeer (oost)
Locatie (X,Y)	156028, 401891
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	6,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	20,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201013_1649cba239
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase Welness & Spa Boxtelseweg 38 Schijndel

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Buro ROS	Boxtelseweg 38, - Schijndel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Welness & Spa Boxtelseweg te Schijndel	Rr17pHt51a7W

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
18 oktober 2020, 19:52	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	306,45 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

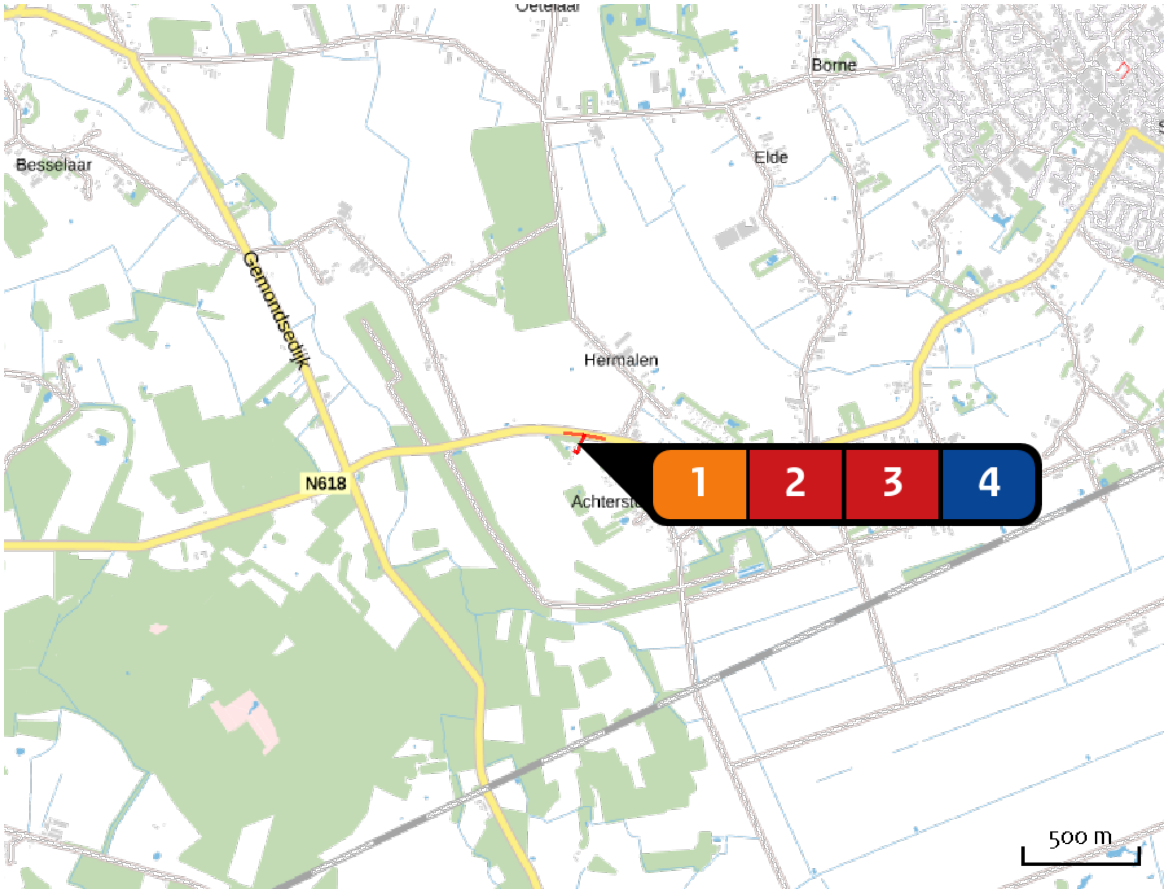
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

AERIUS-berekening van de gebruiksfase ten behoeve van de ontwikkeling van een Welness & Spa ter hoogte van Boxtelseweg 38 te Schijndel.

Locatie

Gebruiksfase
Welness & Spa
Boxtelseweg 38
Schijndel



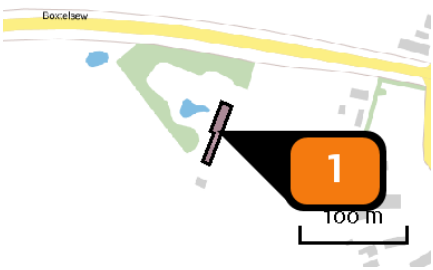
Emissie

Gebruiksfase
Welness & Spa
Boxtelseweg 38
Schijndel

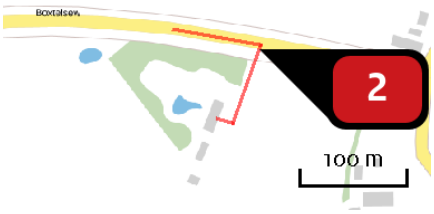
Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Welness & Spa Boxtelseweg Wonen en Werken | Woningen	-	3,60 kg/j
2	Wegverkeer (west) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,41 kg/j
3	Wegverkeer (oost) Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,44 kg/j
4	Fictief Anders... | Anders...	-	300,00 kg/j

Emissie (per bron)

Gebruiksfase Welness & Spa Boxtelseweg 38 Schijndel

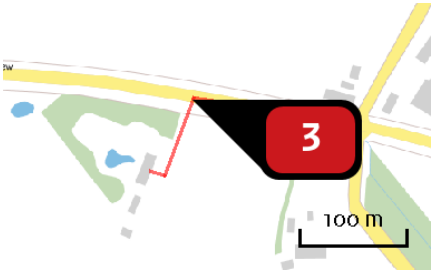


Naam	Welness & Spa Boxtelseweg
Locatie (X,Y)	155981, 401816
Uitstoothoogte	9,0 m
Oppervlakte	0,0 ha
Spreiding	0,5 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	3,60 kg/j



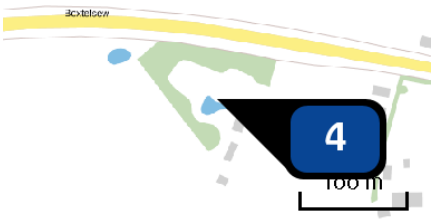
Naam	Wegverkeer (west)
Locatie (X,Y)	156027, 401889
NOx	1,41 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	68,0 / etmaal	NOx	1,34 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	8,0 / maand	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Wegverkeer (oost)
Locatie (X,Y)	156028, 401891
NOx	1,44 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	68,0 / etmaal	NOx	1,36 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	8,0 / maand	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Fictief
Locatie (X,Y)	155962, 401843
Uitstoothoogte	4,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	300,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201013_1649cba239
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Landschappelijke Inpassing
Boxtelseweg 38 - Schijndel

Opdrachtgever: Buro ROS
Datum: 26 februari 2021
Formaat: A3

MKWADRAAT
LANDSCHAPSONTWERP



Inleiding

Voor u ligt het landschappelijk inpassingsplan voor de Boxtelseweg 38 in Schijndel. Op de locatie is tot op heden een bewoonde boerderij met bijgebouw aanwezig. Het plan is om de bestemming wonen op het kavel te wijzigen naar de bestemming bedrijf met voldoende parkeervoorziening.

In het plan wordt kort ingegaan op de beleidskaders zoals het bestaande bestemmingsplan en de regelgeving in het Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, in dit geval doorvertaald in de LIR (Uden), Maart 2017. Daarna wordt het landschap en de bestaande situatie geanalyseerd, gevolgd door het plan voor de landschappelijke inpassing inclusief de bijbehorende toelichting en toegepast sortiment.



Figuur 1 - bestaande boerderij (tot op heden bewoond)



Figuur 2 - landschappelijke omgeving

Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap

Regelgeving Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Internim omgevingsverordening Noor-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de internim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt het volgende omschreven:
Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

1. *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*
2. *Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:*
    1. *dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
    2. *de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*
3. *(...),*
4. *(...)*

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied is door de Gemeente Meijerijstad doorvertaald in de LIR Uden, Maart 2017 (zie volgend hoofdstuk), wat gebruikt zal worden als toetsinstrument van het landschappelijk inpassingsplan. Als het plan voldoet aan de LIR sluit het dus ook aan bij de provinciale regels zoals omschreven in de Internim omgevingsverordening.

Daarnaast zal de uitvoering en instandhouding geborgd worden in een anterieure overeenkomst tussen Gemeente Meijerijstad en de initiatiefnemer dan wel het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan, waarmee wordt voldaan aan punt 2.1. van artikel 3.9.

Regelgeving Landschappelijke Inpassingsregeling (LIR)

De Internim omgevingsverordening is onder andere door de Gemeente Meijerijstad doorvertaald in de zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor 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 (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De Gemeente Meierijstad, waartoe ook Schijndel behoort, vindt het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan aansluit bij gemaakte regionale afspraken. Daarom is zoveel mogelijk gekozen voor een uniforme aanpak. De gemeente Uden heeft samen met gemeente Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking van de Landschappelijke Inpassingregeling (Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden, Maart 2017).

In deze notitie zijn drie verschillende categorieën opgesteld die de basis zijn voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist.

Op basis van deze notitie wordt de omschakeling van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijf aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Bij een waardevermeerdering dient de minimale standaard basisinspanning 20% te zijn. Aangezien het in dit geval om een gebied in de Groenblauwe Mantel gaat dient de basisinspanning 30% van de waardevermeerdering te zijn.

Vigerend bestemmingsplan

Figuur 3 (op volgende bladzijde) toont met de rode stippellijn de bestaande kavel van 9.670m2. De kavel is volgens het huidige bestemmingsplan onderverdeeld in drie verschillende deelgebieden met verschillende bestemmingen. Hieronder een overzicht van de verschillende bestemmingen.

1.	Enkelbestemming Wonen	1.930m2
2a.	Tuin vanaf 2000m2 (Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap)	3.105m2
2b.	Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap	4.240m2
3.	Enkelbestemming Verkeer	395m2

Daarnaast geldt voor alle deelgebieden zowel de Dubbelbestemming – Waarde Archeologie 4 als Dubbelbestemming – Waarde Attentiegebied EHS.

De Waarde Archeologie 4 houdt in dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden, wat ervoor zorgt dat voor veel werk en werkzaamheden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden.
Er mag echter toch gegraven worden als er niet dieper gegraven wordt dan 30cm (of 50cm ter hoogte van een esdek) en er mag ook dieper worden gegraven dan 30cm (of 50cm ter hoogte van een esdek) als het verstoringoppervlak niet hoger is dan 500m2.

Gronden met de Waarde Attentiegebied EHS zijn bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Omgevingsvergunningsplichtige werken zijn bijvoorbeeld het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2 en het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem.

Naast de twee omschreven dubbelbestemmingen rusten er ook een aantal gebiedsaanduidingen op de gronden binnen het kavel. Voor het gehele kavel geldt dat zijn behoren tot de gebiedsaanduiding Reconstructie Wetzone – Verwegingsgebied en de gebiedsaanduiding WRO zone – Omgevingsvergunning Groenblauwe Mantel.

Verder zijn ook de gebiedsaanduidingen Historische kavelstructuren,
Omgevingsvergunning Landschapselementen (westzijde nummer 2b. in figuur 3), WRO zone Esdek en WRO Zone Omgevingsvergunning Onverharde Weg van toepassing op verschillende deelgebieden van de kavel. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Opvallend is het vlak met de bestemming wonen buiten de perceelsgrens. Het vlak is van een andere eigenaar, maar niet bebouwd (iets ten zuiden staat een opslag/schuur). Om tot een eenduiding ordening en bestemming voor het gebied te komen is het vlak meegenomen in de bestemmingsplanwijziging en wordt voor dat deel de bestemming Agrarisch voorgesteld. Aangezien initiatiefnemer geen eigenaar is het deel zijn de oppervlaktes niet meegenomen in de berekening.

Bestemmingsplanwijziging

Bij een omschakeling van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijfswoning wordt door de gemeente een waardedaling van €210/m² gehanteerd. Voor wijzigingen van de bestemming wonen naar de bestemming bedrijven bouwvlak (- €220/m2) of bedrijven buiten bouwvlak (- €305/m2)is de waardedaling nog groter.
Naast bovengenoemde bestemmingswijziging zal er ruimte gereserveerd moeten worden voor de realisatie van parkeerplaatsen. Om menging van functies, gebruik en bestemmingen te voorkomen is ervoor gekozen om het deel tuin en de strook tussen de oude bestemming wonen en verkeer ook om te zetten naar de bestemming Bedrijf buiten bouwvlak. Daarbij heeft de zone met de aanduiding Omgevingsvergunning Landschappelijke Rand (Nummer 2b in figuur 3) natuurlijk de bestemming Agrarisch met Waarden behouden, zodat die gronden ten allen tijden hun landschappelijke waarden zullen vertegenwoordigen.
Bovenstaande uiteenzetting zorgt ervoor dat er een deel van de kavel met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap omgezet dient te worden in de bestemming Bedrijf buiten bouwvlak, wat zorgt voor een waardevermeerdering van €44/m2.

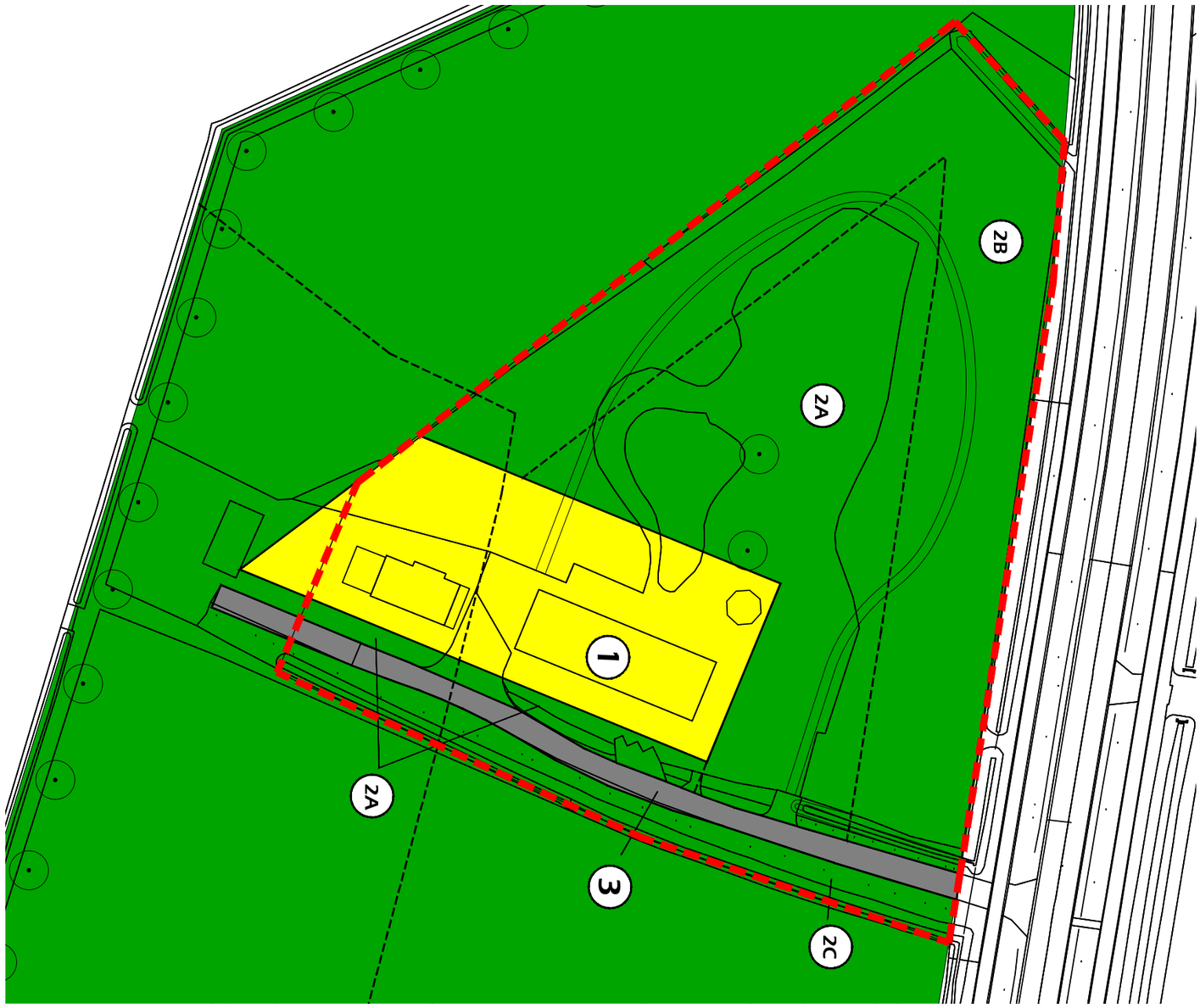
Al met al zorgt dit op kavelniveau voor een waardedaling, waardoor er geen bestemmingswinst ontstaat. Dit zorgt ervoor dat het niet nodig is om de landschappelijke inpassing aan te tonen op basis van een berekening van de basisinspanning waarmee een (niet limitatief) landschappelijk inpassingsplan (figuur 17) in dit geval voldoende is.

Zie voor een gedetailleerde berekening van de waardedaling onderstaande tabel (tabel 1) en Figuur 4 (op de volgende bladzijde).

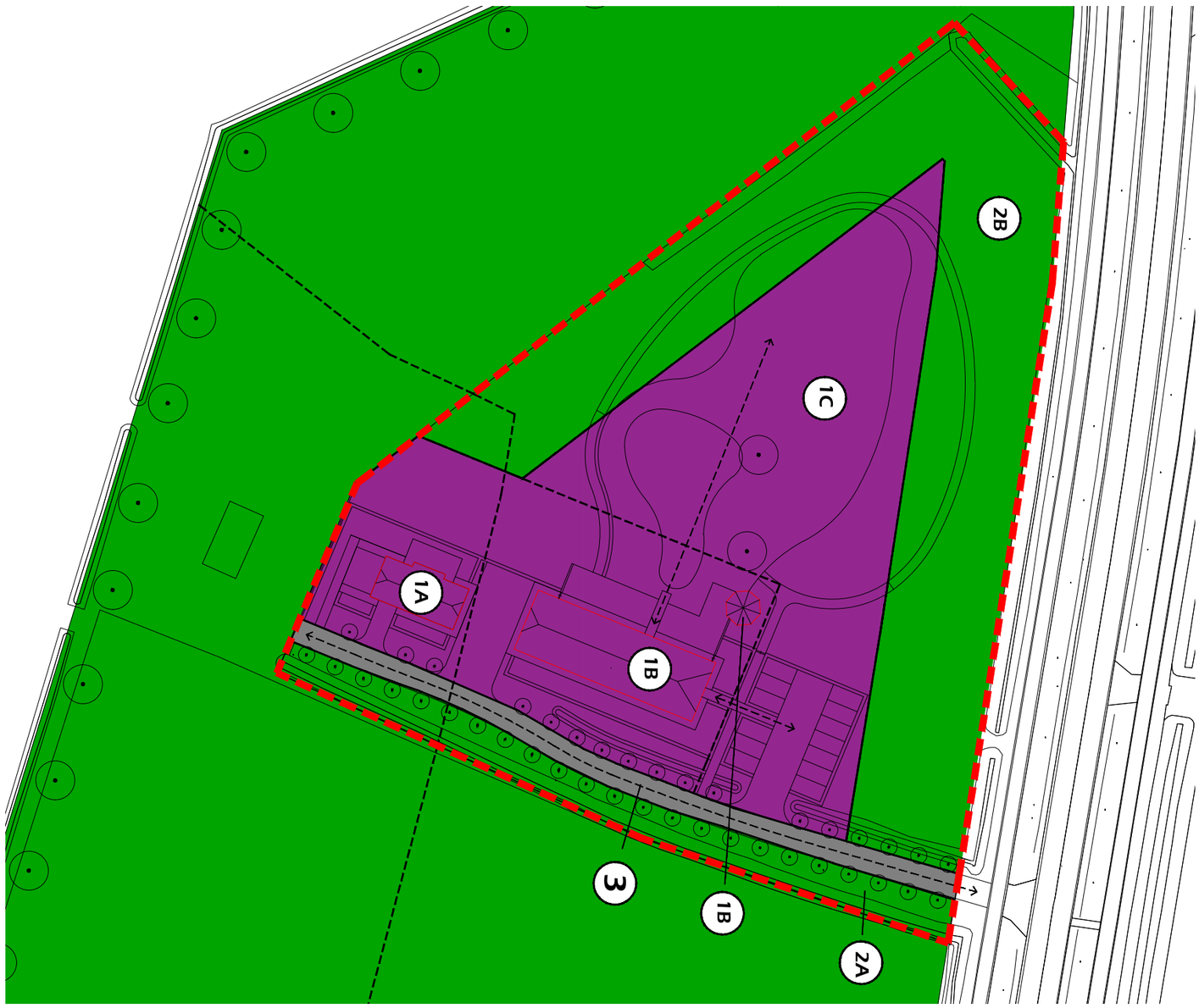
Tabel 1 - Waardedaling

Functie 1 (bestaande situatie)	**Code op tekening**	**Oppervl. in m²**	**Waarde /m²**	**Totaal**
Wonen bouwvlak grondgebonden	1	1.930	€ 350	€ 675.500
Tuin vanaf 2000m2	2a	3.105	€ 20	€ 62.100
Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap (2B = landschapselement)	2b & 2c	4.240	€ 1	€ 4.240
Verkeer	3	395	€ 1	€ 395
Subtotaal				*€ 742.235*
Functie 2 (toekomstige situatie)				
Agrarische bedrijfswoning	1a	95	€ 140	€ 13.300
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	1b	310	€ 130	€ 40.300
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	1c	4.645	€ 45	€ 209.025
Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap (2B = landschapselement)	2a & 2b	4.225	€ 1	€ 4.225
Verkeer	3	395	€ 1	€ 395
Subtotaal				*€ 267.245*
Waardedaling				**€ 474.990**

Figuur 3 - vigerend bestemmingsplan



Figuur 4 - voorstel bestemmingsplanwijziging



Landschapsanalyse

De opgestelde cultuurhistorische landschapskaart van RAAP (figuur 5), geeft aan dat de gehele kavel behoort tot de droge, halfopen kampontginning met bebouwing.

De landschapsaanduiding in het Gebiedscontract van Schijndel (figuur 6, door Brabants Landschap) is echter anders. Daarin wordt het landschap op de kavel aangeduid als een broekontginning. Daarnaast toont het Gebiedscontract nogmaals dat de kavel valt onder de Groenblauwe Mantel. De groenblauwe mantel is een gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het is dus belangrijk dat daar op de juiste wijze mee wordt omgegaan.

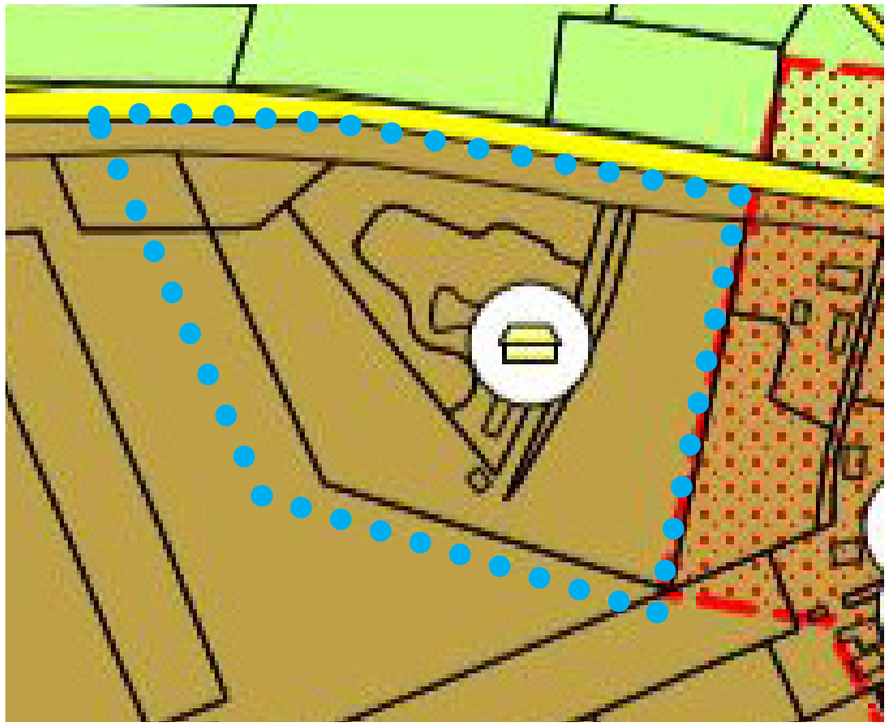
Als het landschap geanalyseerd wordt op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied door de Gemeente Schijndel, ligt de kavel precies op de overgang tussen de natte broekontginningen en het kampenlandschap, wat aansluit bij de eerder genoemde landschappen door RAAP en Brabants Landschap.

Al met al kan het landschap op de kavel dus worden omschreven als een besloten kampen-broek-landschap. Kenmerken die van oorsprong bij het landschap horen zijn:

- Kleinschalig landschap
- Lagere, vochtige enkeerdgronden
- Fijnmazige strokenverkaveling
- Het voorkomen van voorpootstroken (met bebouwing verder van de weg af)
- Kavelrandbeplanting
- Laanbeplanting langs de wegen
- Hagen

De uitsneden van de topografisch kaarten (figuur 7-10 op de volgende bladzijde) laten zien hoe het landschap in de loop van de jaren is veranderd. De uitsnede van 1900 toont zoals eerder omschreven de fijnmazige verkavelstructuur, waarbij er nog geen bebouwing zichtbaar was op het perceel. Wel liep er al een weg op de plek van de huidige inrit.
Als er een sprong in de tijd gemaakt wordt, komt er pas in 1966 voor het eerst bebouwing in beeld op de kavel. In de omgeving zijn de kavels al wat groter geworden, maar de weg op het kavel is nog steeds aanwezig.
Tot 2008 vindt er wederom schaalvergroting van het landschap plaats, waardoor de historische verkaveling op het kavel verdwijnt met uitzondering van de bestaande weg. De kavelrandbeplanting (bossingel) komt in beeld vanaf 1977 en in 1988 wordt de landschappelijke vijver gegraven.
Ook vanaf 2008 zijn er nog enkele grote veranderingen waarneembaar. In 2009 wordt de huidige U-vormige verkavelstructuur geïntroduceerd (later ook aangeplant) en wordt de historische weg vanuit het zuiden opgebroken tot aan de kavelgrens en zoals nog steeds waarneembaar in de huidige situatie.

Kortom blijkt dat de huidige inrit (vroeger een weg) het meest historische element op de kavel is. De bebouwing is wat jonger en de kavelrand beplanting is nog later gekomen.

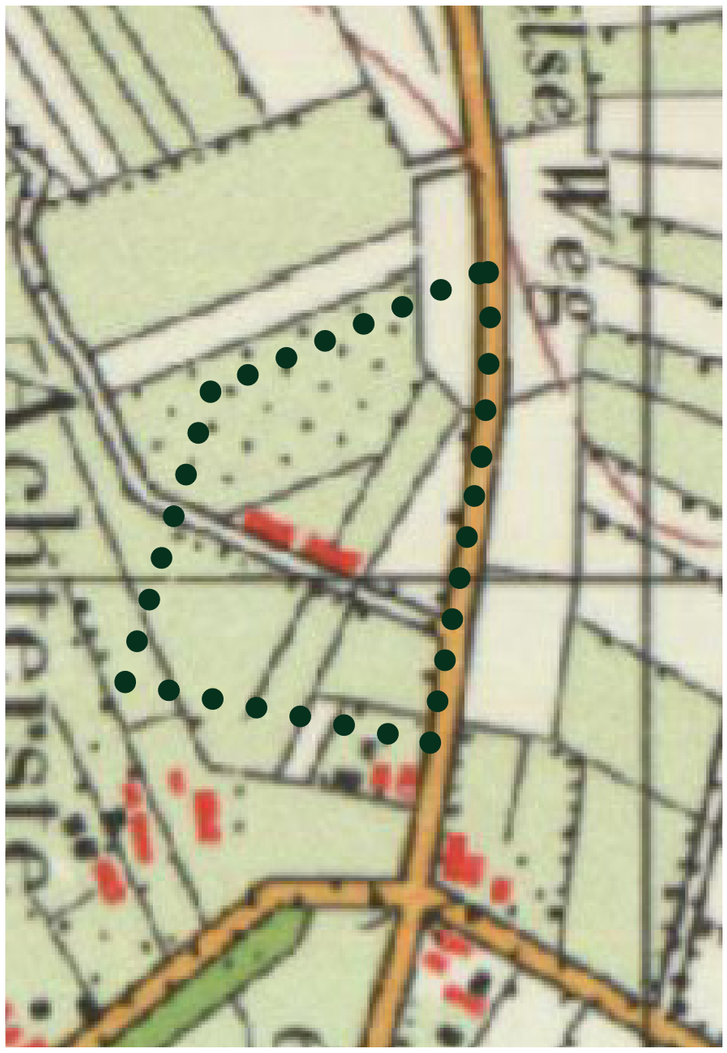


Figuur 5 - Inventarisatie van historisch cultuurlandschap, landschapselementen en.door RAAP.

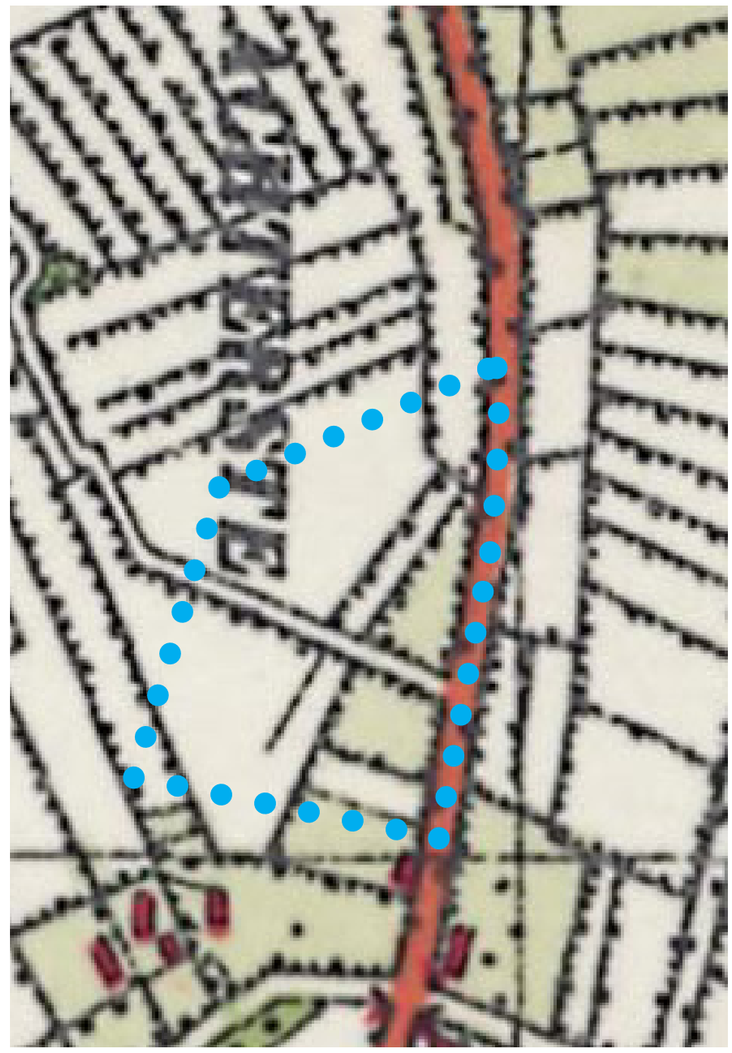


Figuur 6 - Gebiedscontract Schijndel 2015-2019, door Brabants Landschap

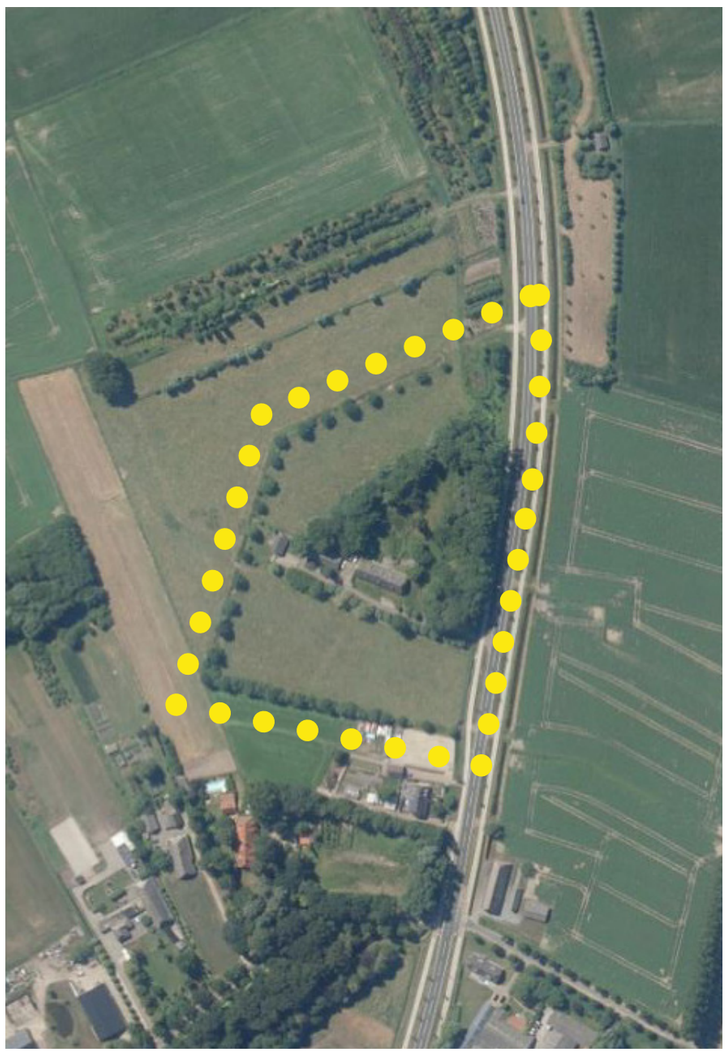
Figuur 8 - Situatie in 1966



Figuur 7 - Situatie in 1900



Figuur 10 - Situatie in 2020



Figuur 9 - Situatie in 2008



Huidige Situatie

De kavel ligt aan de Boxtelseweg tussen Boxtel en Schijndel. Zoals op figuur 11 te zien, gaat het om een asfaltweg met aan beide zijden jong aangeplante laanbomen en een vrijliggend fietspad.

Vanaf de Boxtelseweg wordt via de inrit (oude historische weg) de kavel bereikt. Figuur 12 toont de huidige inrit die aan de oostzijde aangeplant is met knotwilgen. Verder naar achter (in zuidelijke richting) verwateren de knotwilgen langs de inrit en komen verschillende hazelaars en solitaire bomen in beeld. Aan de westzijde van de oprit zijn enkel in het eerste deel knotwilgen aanwezig die een veel kleinere tussenafstand hebben als de knotwilgen aan de oostzijde.

De bebouwing op de kavel bestaat uit de boerderij (1966) met een bijgebouw wat recent herbouwd is. Daarnaast is er achter de boerderij ook nog een Theehuis te vinden (figuur 13).

Het terrein achter de boerderij bestaat uit een kavelrandbeplanting van bos/bossingel. Het sortiment van de noordzijde van de rand bestaat hoofdzakelijk uit Fagus met een enkele Pinus en onderbeplanting van Rhododendron aan de buitenrand (figuur 14). Het zuidelijke deel van de rand bestaat ook voornamelijk uit Fagus met daartussen een enkele Betula en Prunus. De zuidzijde is wel wat meer open dan noordzijde, waardoor er ook wat meer groeimogelijkheden ontstaan voor onderbeplanting van o.a. Rhododendron, Hamamelis, Viburnum en Ilex.

De kavelrand zorgt ervoor dat de tuin van de boerderij een besloten karakter heeft. De tuin zelf bestaat uit een tuinzone aan de boerderij met daarin ook een landschappelijke vijver (figuur 15). Verder naar achter bestaat de tuin uit gazon met een aantal solitaire bomen. Een leuke toevoeging is het struinpad (figuur 16) van straatbakstenen. Dit pad is een rondgang vanaf de kopgevel van de boerderij rond het gazon (af en toe tussen de kavelbeplanting door) tot aan de patio tussen de boerderij en het bijgebouw.

Net buiten de kavel (buiten het plangebied) is recentelijk nog een natuurlijke poel gerealiseerd en de kavelgrens aangeplant met bomen.



Figuur 11 - Boxtelseweg



Figuur 12 - Huidige inrit

Figuur 14 - Kavelbeplanting



Figuur 13 - Boerderij met Theehuis



Figuur 16 - Struinpad in besloten zone



Figuur 15 - Landschappelijke Vijver



Landschappelijke Inpassing

Het landschappelijk inrichtingspan heeft onderstaande stukken als uitgangspunt genomen.

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Gemeente Schijndel, 27 juni 2013, door Pouderoyen Compagnons
- Landschapsontwikkelingsplan, 19 mei 2005, door Gemeente Schijndel.
- RAAP rapport 2970 - Tussen Aa-dal en Rooise Heide - Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel, 26 oktober 2015, door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V
- Structuurvisie ruimte, 31 mei 2012, Gemeente Schijndel
- Gebiedscontract Schijndel 2015-2019, door Brabants Landschap

Bij de analyse van bovenstaande stukken kwamen telkens dezelfde aandachtspunten naar boven. Volgens de beleidstukken is het belangrijk om de bestaande (landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, waterhuishoudkundige, archeologische) waarden van het buitengebied te behouden en waar mogelijk versterken. Extra aandacht moet daarbij uitgaan naar de waterhuishouding van het gebied, omdat de kavel zich binnen de Groenblauwe mantel bevindt en sommige delen van de kavel ook binnen de attentiezone EHS vallen.

Met deze informatie in het achterhoofd is het landschappelijk inpassingplan opgesteld wat zoals op naast liggende bladzijde te zien (figuur 17).

Het landschappelijk inpassingplan bestaat uit een aantal belangrijke onderdelen. Aangezien de bestaande inrit vanuit oorsprong een weg is geweest, is het belangrijk om dit ook als toekomstige ingang te handhaven. Daarnaast blijft door behoud van de huidige ingang de kavelbeplanting (landschappelijk element) in takt en hoeven er geen bomen gekapt te worden. Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarde te benadrukken wordt de knotwilgenlaan aan beide zijden van de inrit vervolmaakt. Aan de oostzijde van de inrit worden de knotwilgen doorgezet en de gaten opgevuld. Aan de westzijde van de inrit worden de knotwilgen herverdeeld en aangevuld tot achter. Daarnaast wordt de bestaande sloot in zuidelijke richting verder doorgetrokken, waardoor ook die in oude staat wordt hersteld en het water op de kavel kan infiltreren.

Een ander belangrijk onderdeel voor de toekomstige bedrijfsvoering is de logistiek op het terrein. Tussen de boerderij en kavelbeplanting zal een parkeerplaats gerealiseerd worden voor 15 personenauto's. Door de parkeerplaats uit te voeren in halfverharding hoeft er minder ontgraven te worden en blijft het hemelwater ook daar op de plek waar het valt. De parkeerplaats wordt omsloten met een beukenhaag en heeft een voetgangers in-/uitgang met een zichtlijn op de entree van de boerderij en gekoppeld aan de oprit.
Verder naar achteren tussen de boerderij en het bijgebouw is voldoende ruimte aanwezig voor het laden en lossen. Daarmee zijn de materialen ook meteen op de juiste plaats aangezien het bijgebouw in eerste instantie als opslag zal dienen. De laad en losplek wordt omsloten door bebouwing of aan te planten beukenhaag, waardoor de plek ook fysiek gescheiden wordt van de tuin van de boerderij en de eventuele gebruiksruimte achter het bijgebouw.

Door de ligging van de nieuwe parkeerplaats dient een deel van het struinpad opgebroken te worden. Om de rondgang toch compleet te maken wordt het laatste deel van het struinpad doorgetrokken tot aan het gazon achter het Theehuis en wordt het struinpad (met afsluitbare poort) ook gekoppeld aan de in-/uitgang van de parkeerplaats en de oprit. Het struinpad kan verder volledig in takt blijven, met uitzondering van de zuidelijke aansluiting. Door de inpassing beukenhaag (als afscheiding van de laad en loszone) dient een nieuwe aansluiting aan het terras van de boerderij gemaakt te worden.

Als landschappelijke inpassing wordt de beukenhaag ook doorgezet ten oosten van de boerderij, waarmee het historische karakter hersteld wordt. De beukenhagen komen verder naar het zuiden ook weer terug rondom het bijgebouw en worden op de zuidelijke kavelgrens geplant, waarmee het bestaande hekwerk uit beeld verdwijt.
Om het besloten karakter van de tuin te waarborgen wordt er een deel bossingel tussen parkeerplaats en het theehuis aangeplant. Ook de zuidoostelijke hoek van de kavelbeplanting kan door de nieuwe indeling aangevuld worden met een deel bossingel.

Het landschappelijke inpassingplan plan voorziet op deze manier goed in het invullen van de wensen vanuit de toekomstige bedrijfsvoering, maar volgt ook de cultuurhistorische basis van het landschap en sluit goed aan bij de beleidswensen van de gemeente.
Door voor een parkeerplaats van halfverharding te kiezen, worden conflicten met archeologie voorkomen en blijft de waterhuishouding van het gebied intakt. De verder door te trekken sloot langs de westzijde van inrit draagt daar ook aan bij.



Figuur 17 - landschappelijk inpassingsplan - schaal 1:750

Sortiment

De bos/bossingel zal bestaan uit vier soorten inheemse beplanting (Quercus, Alnus, Prunus). Om aan te sluiten bij de bestaande bossingel wordt er daarnaast ook de Fagus toegevoegd aan de mix.

Bos/bossingel (plantafstand 8.0x8.0m)
- 20% - Quercus robur
- 25% - Prunus avium
- 25% - Alnus glutinosa

- 30% - Fagus sylvatica

Om aan te sluiten bij de bestaande bossingel wordt ook de rand aangeplant met bosplantsoen. Ook hier is gekozen voor inheemse soorten, met een aanvulling van Rhododendron om aan te sluiten bij de bestaande bossingel.

Bosplantsoen in rand (plantafstand 1.0m tussen de rij, 1.5m in de rij)
- 10% - Prunus padus
- 15% - Sorbus aucuparia
- 15% - Viburnum opulus
- 20% - Corylus avellana
- 20% - Cornus sanguinea

- 20% - Rhododendron cv.

Knotbomen langs oprit (tussenafstand 4.75m)
- Salix Alba

Hagen rond bebouwing en parkeerplaats
(hoogte 1.20, dubbele rij in kruisverband, 9st/m1)
- Fagus sylvatica

Figuur 19 - Rand van Rhododendron



Figuur 18 - Bos/bossingel (met rand)



Figuur 21 - Hagen ro- Fagus sylvatica



Figuur 20 - Salix alba (knotwilg)



MKWADRAAT LANDSCHAPSONTWERP



M-kwadraat Landschapsontwerp
Rijkesluisstraat 44, 5688 ED Oirschot - +31-(0)637174366 / +31(0)621406235
mkwadraat-landschapsontwerp@outlook.com - mkwadraat-landschapsontwerp.nl
IBAN: NL 23 RABO 0310331838 - KvK-nummer: 65974050 - BTW-nummer: NL 856340194 B01