

Landschappelijk inpassingsplan

Bolst 19-21 Erp



Colofon

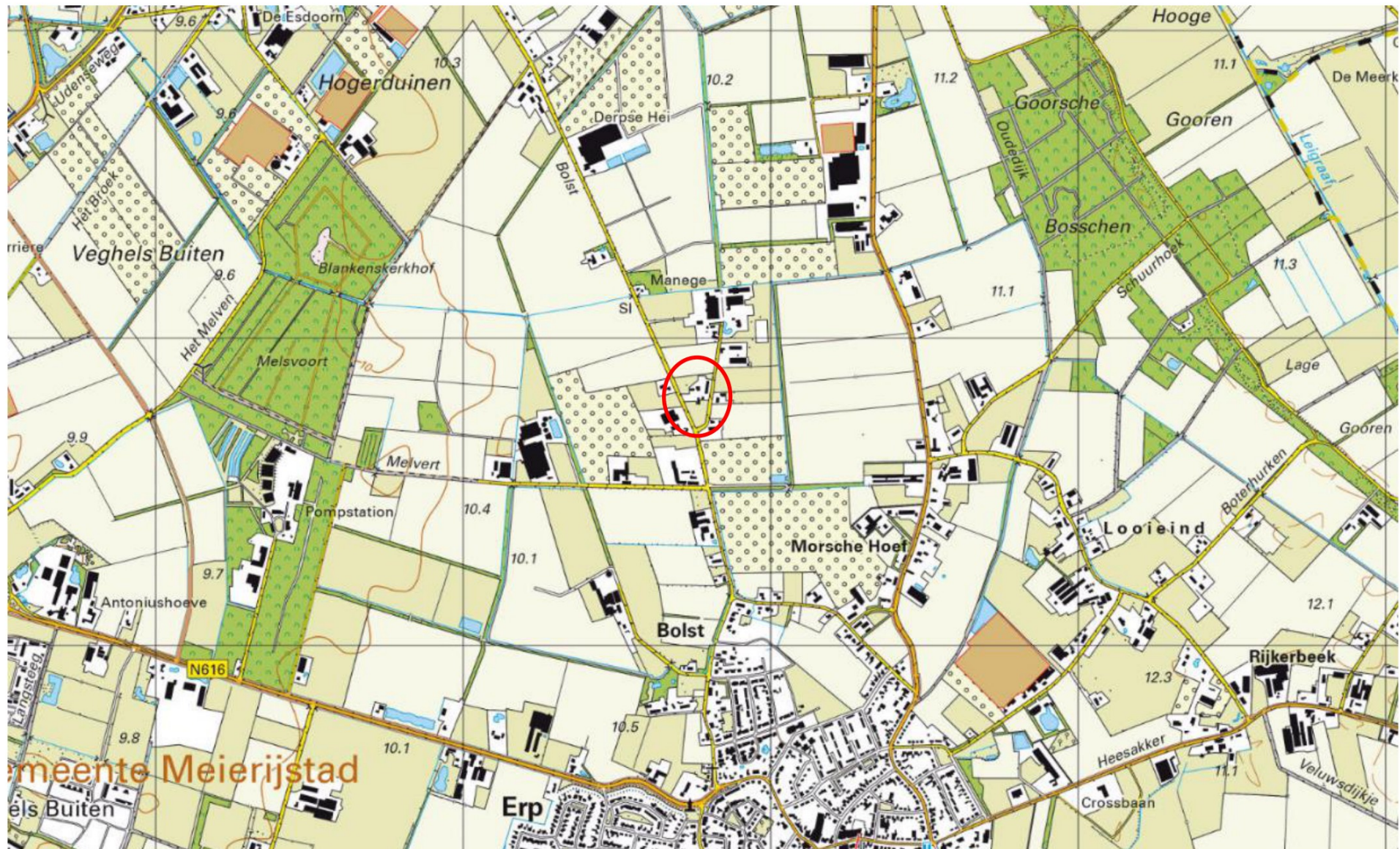
Arvalis



Adviseur omgeving

15 april 2024

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH



Inhoudsopgave

1. Aanleiding 5

2. Beleid 6

3. Cultuurhistorie en landschap..... 7

4. Erfinrichtingsplan..... 8

1. Aanleiding

Aan de Bolst 19 en 21 is het voormalige agrarische bedrijf van initiatiefnemers gelegen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de locatie te herbestemmen naar een burgerwoning.

Volgens artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is 'kwaliteitsverbetering' bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vereist. Met onderhavig landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Op basis van het lokale beleid en de aanwezige waarden in het gebied is een erfbeplantingsplan gemaakt waarmee voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing van de initiatieflocatie.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Bolst in het buitengebied van de gemeente Meierijstad op een afstand van circa 650 meter van de komgrens van Erp. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Erp, sectie R, nummers 901, 1084, 1267 en 1268.

De locatie is gelegen in een afwisselend landschap waarin landbouw, wonen en werken hand in hand gaan. De Bolst is een verbindingsweg tussen Erp en Mariaheide.



Figuur 1-1: luchtfoto locatie en omgeving

2. Beleid

De gemeente Meierijstad sluit in haar beleid aan bij de richtlijnen in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In september 2021 heeft de gemeente een concept handreiking kwaliteitsverbetering opgesteld, deze is op het moment van schrijven van onderhavig plan nog in bewerking. Hoeveel de kwaliteit als gevolg van het initiatief verbetert dient te worden is afhankelijk van de ruimtelijke invloed van het initiatief. De gemeente Meierijstad houdt zich hierbij aan dezelfde categorie-indeling als de regio Noord-Oost Brabant.

- Categorie 1: geen effect op het landschap. Landschappelijke inpassing is niet noodzakelijk.
- Categorie 2: klein effect op het landschap. Basisinspanning wordt verwacht in de vorm van een erfinrichtingsplan, dit is maatwerk.
- Categorie 3: groot effect op het landschap. Naast de basisinspanning worden ook kwaliteitsprestaties verwacht op basis van een kwaliteitsberekening

Onderhavige ontwikkeling waarbij de bestemming gewijzigd wordt naar 'Wonen' en bij beide woningen meer dan 200 m² aan bijgebouwen behouden wordt is volgens de handreiking aan te merken als categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat voorzien moet worden in een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoer en beheer. Met onderhavig plan wordt hierin voorzien.

Kansen voor Kwaliteit

Op 10 juli 2020 heeft de gemeente Meierijstad het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' vastgesteld. Het rapport voorziet in een afwegingskader voor de herontwikkeling van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Wonen wordt in het rapport gezien als een gebiedspassende functie. Vanuit het rapport Kansen voor kwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3. Cultuurhistorie en landschap

De locatie aan de Bolst 19 en 21 is gelegen in het oude ontginningenlandschap. Het landschap van de oude zandontginningen kenmerkt zich als een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakhoutbosjes. Door deze landschapselementen zijn de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm.

Door de ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw is het kleinschalige karakter op veel plaatsen verdwenen. De percelen zijn in deze periode groter geworden en de groenstructuren op de perceelsgrenzen zijn grotendeels verdwenen.

Veel voorkomende soorten in de omgeving in bomenrijen en hagen zijn eik, beuk, populier en esdoorn.

Met name de aanwezige bomenrij langs de wegen is kenmerkend voor het landschap in de omgeving. Versterking van deze bomenrij is wenselijk

Op historische kaarten is aan de noordzijde van het plangebied een beplantingssingel te zien. Het terugbrengen van dit element draagt bij aan de versterking en de beleving van het oorspronkelijke landschap.



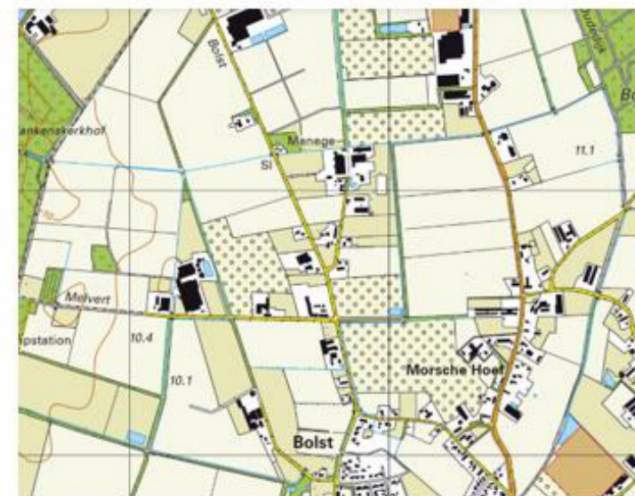
1930



1960



1990



Heden

4. Erfinrichtingsplan

De volgende maatregelen worden getroffen om de locatie te voorzien van een goede landschappelijke inpassing:

- De bestaande beukenhaag wordt behouden, daarbij wordt een stuk aangeplant om de locaties Bolst 19 en Bolst 21 te scheiden. De totale haag krijgt een lengte van circa 155 meter.
Op een deel van de nieuwe haag is in de huidige situatie nog een coniferen haag aanwezig, deze haag wordt verwijderd.
De nieuwe beukenhaag wordt in een dubbele rij aangeplant met een plantafstand van 25 cm tussen de planten. De haag wordt één maal per jaar gesnoeid en zal beheerd worden op een hoogte van 2 meter.
- Er wordt een hoogstam(fruit)boomgaard aangeplant op de locatie. De boomgaard wordt aangelegd en beheerd volgens landschapspakket L10 uit bijlage C van het Stika. In de boomgaard worden de volgende soorten aangeplant:
 - o 20 hazelaars
 - o 15 walnoten
 - o 6 appelbomen
 - o 3 perenbomen
 - o 1 kersenboom
- Het vlak aan de zuidzijde van de locatie wordt uit de landbouw onttrokken. Het stuk grond krijgt de bestemming groen. Het wordt extensief weiland en wordt beweide met schapen. Op het stuk weiland zijn ook 3 solitaire rode beuken gesitueerd.
- Rondom de locatie zijn bomenrijen aanwezig als kenmerkende landschapselementen. Aan de westzijde bestaat de bomenrij uit berken, aan de oostzijde uit eiken. In de bomenrij zijn enkele lege plekken. Om het landschapselement te versterken worden op enkele lege plekken in de rij nieuwe bomen aangeplant.
- Aan de noordzijde van het plangebied is op historische kaarten een beplantingssingel aanwezig geweest. Om het landschap rond de locatie te herstellen is aan de noordzijde van het plangebied een zoekgebied voor een struweelhaag aangewezen. De exacte locatie en omvang van de struweelhaag zal door de toekomstige kopers van de woning aan de Bolst 21 worden bepaald. De haag zal tussen de 100 en 140 meter lang en tussen de 2 en 5 meter breed worden. De struweelhaag zal worden aangelegd en beheerd volgens landschapspakket L6A uit bijlage C van het Stika. In de haag zal een combinatie van de volgende soorten aangeplant worden:
 - o 20% Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 - o 20% Hondsroos (*Rosa canina*)
 - o 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 - o 20% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 - o 20% Vlierbes (*Sambucus nigra*)
- Het overige aanwezige groen in de tuinen bij de woningen wordt behouden.

