Bijlage 1:

Landschappelijke inpassing

Advies : **Advies landschappelijke inpassing Schoolstraat 38 te Heeswijk-Dinther**

Datum	: 21-7-2021
Opdrachtgever	: Van Houtum Architecten B.V.
Ter attentie van	: De heer S. van Houtum
Projectnummer	: P00555
Opgesteld door	: RT / GvdS
i.a.a.	:

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Op de locatie Schoolstraat 38 was voorheen een intensieve veehouderij gevestigd. Door het saneren van de intensieve veehouderij hebben de stallen hun functie verloren en staan ze sindsdien leeg. Deze langdurige leegstand werkt verwaarlozing en verloedering in de hand. Om dit scenario af te wentelen wil de eigenaar, de heer A. Hurkmans, de locatie (percelen C 6141 en 3050) herontwikkelen waarbij een nieuwe economische invulling voor de stallen wordt geïnitieerd. Concreet bestaat het plan uit het verbouwen en opknappen van de stallen tot een aantal units voor opslagverhuur aan kleine regionale bedrijven. Eén van de stallen wordt hierbij gesaneerd.
Dit is binnen de huidige bestemming (''Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'') niet mogelijk. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft op 28 februari 2018 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Schoolstraat 38.

Een voorwaarde voor het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure is het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.
Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Tevens wordt de maatregelen voor de benodigde kwaliteitsbijdrage geïllustreerd en beschreven.

Kaders

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid en aan de eisen/wensen vanuit de initiatiefnemers.

1. *Initiatiefnemer*

- Behoud van de huidige bebouwing op één stal na;
- Behoud van de aanwezige moestuinen en paardenweide;
- Behouden van huidige verhardingen;
- Vrij zicht naar het omliggende landschap, in zuidwestelijke als zuidoostelijke richting.

2. *Beleid*

- Verordening Ruimte NB 2018: Ligging binnen Groenblauwe mantel: behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden;
- Structuurvisie Bernheze 2010: ligging binnen het half open landschap: bijdragen aan het coulisselandschap ter plaatse;
- Parkeernormennota van gemeente Bernheze: ruimte bieden voor 26 parkeerplaatsen.

Huidige situatie

Kenschets landschap

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa.

In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de voormalige stallen met verhardingen, een paardenweide en een moestuinencomplex met o.m. fruitbomen, kerstbomen en een kippenweide. Langs de noordwestrand grenst het gebied aan achterkanten van tuinen, gevormd door verschillende erfafscheidingen. Aan de oostzijde grenst een houtwal met sloot aan het plangebied. De zuidzijde maakt visueel deel uit van het beekdal van de Aa, waar openheid de belangrijkste landschappelijke waarde is.



Huidige fruitbomen



Locatie toekomstige fruitboomgaard



Zicht op het open beekdal



Locatie toekomstige houtsingel

Advies

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Schoolstraat richt zich op de overgang van het perceel naar het omliggende landschap en de achterkanten van aanliggende percelen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanleg fruitboomgaard omzoomd met lage haag;
2. Aanleg houtsingel met struweel;
3. Aanleg parkeerplaatsen met lage haag en bomenrij.



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

Argumentatie

1. <u>Aanleg fruitboomgaard met lage haag</u>

   Aan de westzijde van de stallen is een nieuwe fruitgaard voorgesteld, welke zorgt voor de inpassing van de bebouwing en tegelijkertijd een geleidelijke overgang naar het beekdal vormt. Een lage haag van gewone Beuk omzoomd de gaard, waarin totaal 27 hoogstamfruitbomen worden aangeplant. Op deze manier sluit de inrichting aan bij de bestaande rij fruitbomen en kan er ook een ecologische meerwaarde worden bereikt. De boomgaard bestaat uit twee delen zodat toegang tot de achterliggende agrarische percelen mogelijk blijft.

2. Aanleg houtsingel met struweel

   Langs de zuidelijke stal is een robuuste houtsingel met struikvormers (struweel) voorgesteld om deze uit het zicht te onttrekken. Daarnaast vormt de singel een aansluiting op de groenstructuur die vanuit de omgeving (oostgrens) het plangebied omsluit. Door de situering van deze beplantingstructuren wordt de landschappelijke karakteristiek van het beekdal versterkt en aangesloten op bestaande beplantingen. Met het oog op de ambitie in de toekomst het dak van de meest zuidelijke bebouwing van zonnepanelen te voorzien worden in deze houtsingel inheemse struikvormers aangeplant en geen boomvormers toegepast.

3. Aanleg parkeerplaatsen

   Ten behoeve van de nieuwe functie is er ruimte gereserveerd voor 15 parkeerplaatsen in lijn met de aanwezige bebouwing. Overige parkeerplaatsen worden ter plaatse van de te slopen loods gesitueerd en aan weerszijden van de entree. In totaal worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gepaard met de uitbreiding, om aan deze parkeerbehoefte te voorzien, is een extra oppervlak van circa 455m^2 nodig. Dit behoeft een extra berging van 27m^3 hemelwater. Gezien het extensieve gebruik en ten behoeve van de waterberging wordt voorgesteld om het extra oppervlak uit te voeren in halfverharding, daarnaast voorziet de bestaande zaksloot om de extra berging op te vangen waarna het water op een natuurlijke wijze de bodem in kan zakken. Daarnaast wordt een nieuwe greppel gegraven ten oosten en zuiden van de beoogde houtsingel. De greppel wordt ondiep uitgevoerd (max. 40cm diep).

   Aan de kopse kanten van de parkeerplaatsen wordt een lage haag aangeplant, welke het zicht op de geparkeerde auto's deels ontneemt maar het plangebied niet geheel uit zicht haalt. Langs de haag worden fruitbomen (6st.) aangeplant zodat het zicht op de bedrijfsbebouwing deels verzacht wordt door de boomkronen.

BEPLANTINGSINDICATIE

1. Fruitgaard

- Aantal: 33 stuks

Aanleg

- Plantgat graven ca. 60x60cm, 50cm diep
- Aanplantperiode: november - april tijdens vorstvrije periode
- Maat 8/10 cm, hoogte 275-300 cm
- Voorzien van eiken boompalen aan de zuidwestzijde

Sortiment

- 60% Malus sylvestris
- 40% Pyrus pyraster

Beheer

- Eerste 5 jaar boomspiegel onkruidvrij houden
- Na aanplant gesteltakken met 1/3 oorspronkelijke lengte terugsnoeien
- Snoei eerste 4 jaar om gewenste vorm te krijgen (bolvorm)

2. Lage haag

- Lengte: 244m^1
- Oppervlak: 244m^2
- Eindhoogte 1.0m

Aanleg

- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 15cm diepte
- Planten in dubbele rij – 9 stuks per m^1
- Maat 40/60
- Aantal stuks: 2196

Sortiment
100% Carpinus betulus (haagbeuk)

Beheer

- Eerste jaren na aanplant 2x per jaar knippen
  In de periode eind mei tot half juni en najaar rond september

3. Houtsingel met struweel

- Lengte: 80m[1]
- Breedte: 12m.
- Oppervlak: 960m[2]

Aanleg

- Indien aanwezig bestaande graszode frezen
- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 30cm diepte
- Planten in rijen evenwijdig aan lineaire structuur
- Aanplant van de 1e rij op 3 meter uit rand van de bebouwing.
- Planten in driehoeksverband, in groepen van 5-7 stuks per soort
- Plantafstand 1,5m x 1,5m (8 rijen)
- Bosplantsoen 2-3-jarig autochtoon
- Maat 80-100cm

Sortiment

Boomvormers (totaal 50%)

- Betula pendula (15%)
- Carpinus betulus (10%)
- Prunus avium (10%)
- Quercus robur (15%)

Struikvormers/struweel (totaal 50%)

- Amelanchier lamarckii (10%)
- Corylus avellana (10%)
- Crataegus monogyna (10%)
- Prunus spinosa (5%)
- Rhamnus frangula (5%)
- Rosa canina (5%)
- Viburnum opulus (5%)

Beheer

- Na 5-7 jaar voor het eerst uitdunnen, hierbij 50% van de boomvormers aan de grond afzetten
- Na 10-15 jaar tweede dunning, 50% overgebleven boomvormers afzetten
- Vervolgbeheer: eenmaal per 10-15 jaar lokaal terugzetten van struiken en eventuele snoei overhangende takken

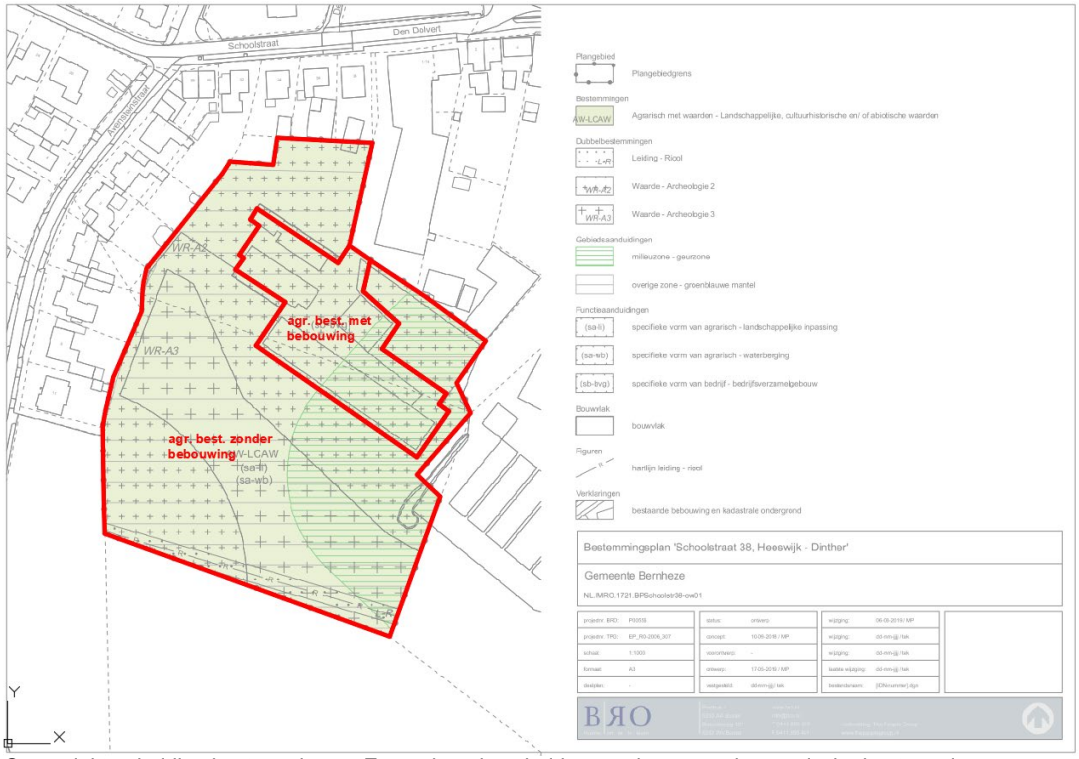
Kwaliteitsbijdrage

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant. Het artikel stelt dat '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'. In navolgende kwaliteitsberekening wordt de benodigde tegenprestatie en de reeds voorgestelde landschappelijke maatregelen inzichtelijk gemaakt.

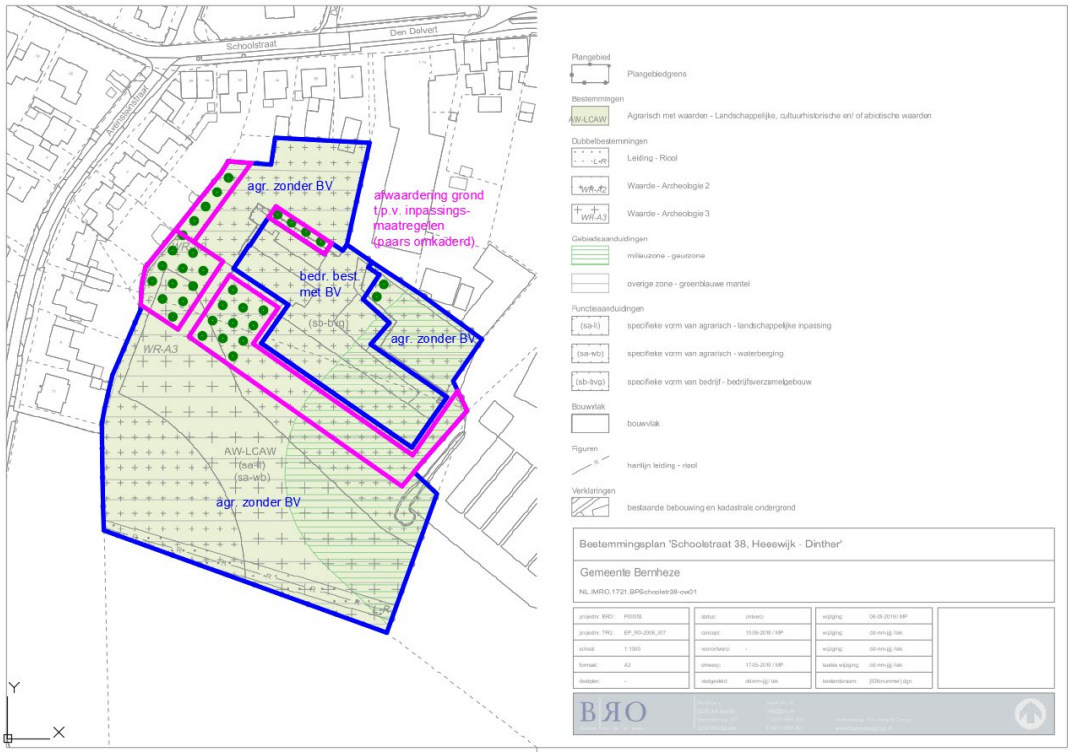
Voor het voornemen wordt de agrarische bestemming deels omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een vastgesteld percentage van 20 procent van de totale winststijging die hiermee gepaard gaat, dient te worden geïnvesteerd in landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig voornemen betreft het te investeren bedrag het volgende:

Bestemming	Oppervlakte (m²)	Waarde per m²	Totale waarde
Huidige situatie			
Agrarisch met bebouwing	3200	€ 25,00	€ 80.000,00
Agrarisch zonder bebouwing	14538	€ 7,00	€ 101.766,00
Totaal	17738		**€ 181.766,00**
Nieuwe situatie			
Agrarisch zonder bouwvlak	12020	€ 7,00	€ 84.140,00
Groen t.p.v. inpassing	2795	€ 1,00	€ 2.795,00
Bedrijf met bouwvlak	2923	€ 90,00	€ 263.070,00
Totaal	17738		**€ 350.005,00**
Bestemmingswinst			**€ 168.239,00**
Kwaliteitsbijdrage (20%)			**€ 33.647,80**

De oppervlakten van de huidige en nieuwe bestemmingen in bovenstaande tabel zijn als volgt bepaald:



Oppervlakten huidige bestemmingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de agrarische bestemming mét en zonder bebouwing.



Oppervlakten beoogde bestemmingen, met de afwaardering van de grond ter plaatse van de landschappelijke inpassing aangegeven (paarse lijnen).

Kwaliteitsberekening

Op basis van het inpassingsplan is de hoogte van de tegenprestatie berekend. In navolgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe de benodigde investering wordt gecompenseerd. De tabel geeft een overzicht van de kosten voor de planvorming, de aanleg van de voorgestelde landschapselementen en voor het beheer hiervan voor een periode van 10 jaar op basis van de regeling. Een gedeelte van de gronden ter plaatse van de elementen kan niet langer voor agrarische doeleinden worden gebruikt en zal derhalve in waarde verminderen. Deze waardedaling wordt ook meegenomen in de berekening. In onderhavig voornemen betreft dit de grond onder de houtsingel, de zaksloot en de boomgaard met fruitbomen. De bedragen zijn gebaseerd op de 'Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant ('Stika', versie 26 januari 2016)

Maatregel kwaliteitsbijdrage	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
Normen volgens Stika 2016				
Plankosten				
Plankosten landsch. inrichtingsplan	1,0			€ 1.750,00
Voorbereiding aanleg				
Grondbewerking (losfrezen, 12x80m)	9,6	are	€ 7,50	€ 72,00
Spitten van plantgaten bomen	33,0	st	€ 7,50	€ 247,50
Aanleg				
A Fruitbomen fruitgaard	33,0	st	€ 64,90	€ 2.141,70
B Scheerhaag (9st./m, tot. 244m)	2196,0	st	€ 1,66	€ 3.645,36
C Houtsingel (80m, 8 rijen, 1st/1,5m²)	427,0	st	€ 1,66	€ 708,82
Beheer (10 jaar)				
A Fruitbomen fruitgaard	33,0	st	€ 53,40	€ 1.762,20
B Scheerhaag (9st./m, tot. 244m)	244,0	m	€ 11,70	€ 2.854,80
C Houtsingel (80x12m = 9,6 are)	9,6	are	€ 115,90	€ 1.112,64
Sloopkosten				
Slopen van de loods	191,0	m²	€ 25,00	€ 4.775,00
Totaal				
Plankosten				€ 1.750,00
Aanleg				€ 6.815,38
Beheer				€ 5.729,64
Sloop				€ 4.775,00
Totale investering kwaliteitsbijdrage				**€ 19.070,02**

Uit de berekening blijkt dat de totale investering 19.070 euro bedraagt. Het resterende deel wordt in het goenfonds gestort.



Landschappelijke inpassing
Schoolstraat 38
Gemeente Bernheze

BRO
Ruimte om *in* te leven

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

www.bro.nl
info@bro.nl

telefoon +31 (0)411 85 04 00
fax +31 (0)411 85 04 01

datum: 21-7-2021
getekend: RT/GvdS
tekening nr.: -
schaal: 1:750
formaat: A3
project nr.: P00555