

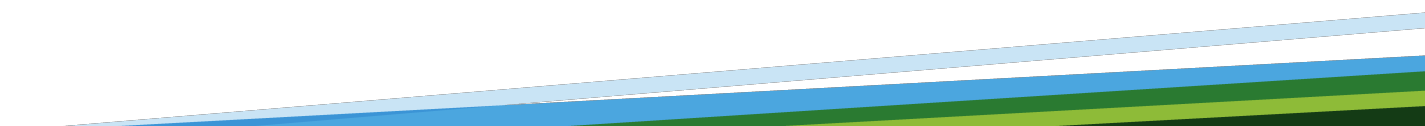


Bestemmingsplan
Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad



Bijlagen bij de regels

Betreffende	Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NLIMRO.1948.MEIOO1BP0012O2OP-VGO1
Datum	



Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels		5
Bijlage 1	Certificaat bouwtitel RvR Bus 16	6
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing Bolst 1 en Het Broek 5	8
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing Bus 10	14
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing Bus 16	23
Bijlage 5	Landschappelijke inpassing De Horstjens 12	51
Bijlage 6	Landschappelijke inpassing Heikampenweg 12	65
Bijlage 7	Landschappelijke inpassing Hoeves 3	78
Bijlage 8	Landschappelijke inpassing Hoogstraat 27	87
Bijlage 9	Landschappelijke inpassing Hulst 1	98
Bijlage 10	Landschappelijke inpassing Kremselen 7	112
Bijlage 11	Landschappelijke inpassing Leinserondweg 24-24a	132
Bijlage 12	Landschappelijke inpassing Liempdseweg 24	146
Bijlage 13	Landschappelijke inpassing Nieuwe Veldenweg 17	160
Bijlage 14	Landschappelijke inpassing Pater Visserlaan 16	176
Bijlage 15	Landschappelijke inpassing Plaggensteeg 1a en Hoogstraat 57	195
Bijlage 16	Landschappelijke inpassing Rooiseweg 17	208
Bijlage 17	Landschappelijke inpassing Schrijvershoef 11-11a	221
Bijlage 18	Landschappelijke inpassing Sweenslag 20	247
Bijlage 19	Landschappelijke inpassing Veluwe 15	249
Bijlage 20	Landschappelijke inpassing Villenbraken 18	255
Bijlage 21	Staat van Bedrijfsactiviteiten	277
Bijlage 22	Tabel werken en werkzaamheden	285
Bijlage 23	Aerius Calculator	296

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Certificaat bouwtitel RvR Bus 16

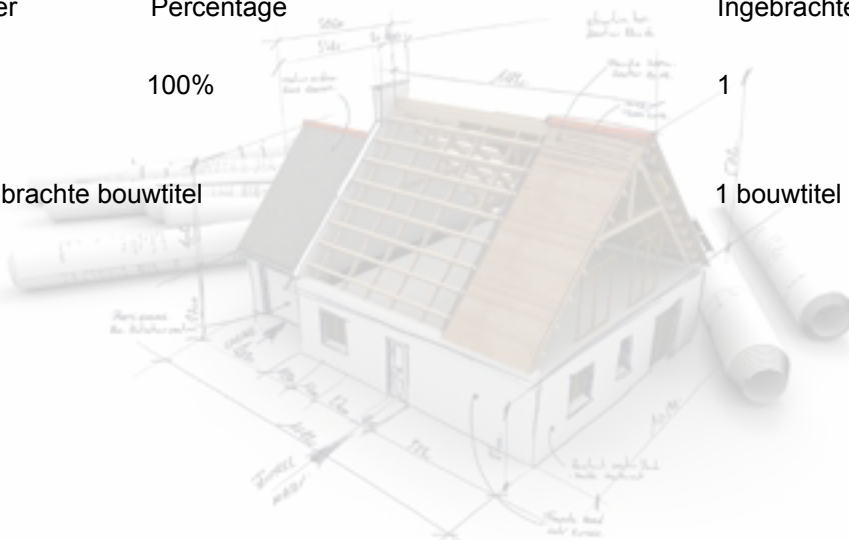
Datum : 1 augustus 2022

Certificaatnr : 1036

Locatie : Locatie Bus 14-16 te Sint-Oedenrode gemeente Meijerijstad
(kadastraal bekend als Sint-Oedenrode sectie M nummer 908)

Certificaat Bouwtitel

Titelnummer	Percentage	Ingebrachte bouwtitel
20170591	100%	1
Totaal ingebrachte bouwtitel		1 bouwtitel



Dit certificaat is verleend door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV op grond van de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt bouw kavels in het kader van de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling van het Rijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Het bouwrecht voor bovengenoemde locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente

Directie Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. van de Kerkhof', written over a light blue horizontal line.

ruimte voor ruimte

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Bolst 1 en Het Broek 5

Bijlage 1

Compensatieberekening

Waardeverandering Het Broek 5 en Bolst 1 Bestemmingsplan

Huidige Situatie Bestemming	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *1	3.500	€ 15,00	€ 52.500,00
Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *6	5.916	€ 15,00	€ 88.740,00
Enkelbestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (gedeelte van N1245): Het Broek 5 *2	1.180	€ 15,00	€ 17.700,00
Enkelbestemming 'Verkeer onverhard' (N138 gedeeltelijk): Het Broek *3	1.155	€ 1,00	€ 1.155,00
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met aanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' (Gedeeltelijk R1050, R182 en R183): Bolst 1 *4	278.266	€ 15,00	€ 4.173.990,00
	290.017		

Totaal: € 4.334.085,00

Nieuwe situatie Bestemming	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Enkelbestemming 'Groen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *1	3.500	€ 1,00	€ 3.500,00
Enkelbestemming 'Groen' (N1245 gedeeltelijk): Het Broek 5 *6	5.916	€ 1,00	€ 5.916,00
Enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak (gedeelte van N1245): Het Broek 5 *2	1.180	€ 25,00	€ 29.500,00
Enkelbestemming 'Verkeer' (N138 gedeeltelijk): Het Broek *3	1.155	€ 1,00	€ 1.155,00
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met aanduiding 'hoge teeltondersteunende voorzieningen' (Gedeeltelijk R1050, R182 en R183): Bolst 1 *4	274.483	€ 15,00	€ 4.117.245,00
Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak (Gedeeltelijk R1050): Bolst 1 *5	3.783	€ 25,00	€ 94.575,00
	290.017		

Totaal: € 4.251.891,00

Waardevermeerdering

-€ 82.194,00

*1 Gronden bestemd voor compensatie (Het Broek 5)

*2 Gronden t.b.v. vergroten bouwvlak (Het Broek 5)

*3 Openbare weg (Het Broek 5)

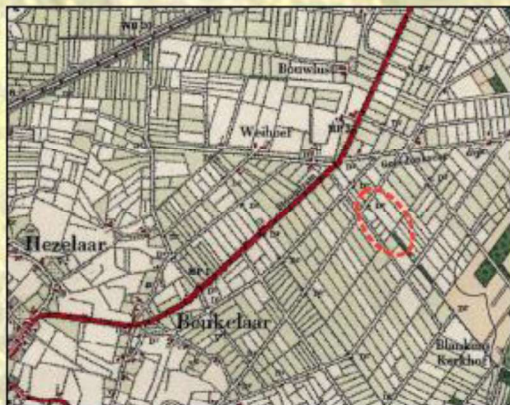
*4 Gronden met teeltondersteunende voorzieningen (Bolst 1)

*5 Gronden t.b.v. vergroten bouwvlak (Bolst 1)

*6 Oppervlakte aan gronden welke overgecompenseerd zijn (Het Broek 5)

Bijlage 2

Kwaliteitsverbetering Landschap (Het Broek)



Topografische kaart 1926



Topografische kaart 2015

Kwaliteitsverbetering landschap

De beoogde locatie op het perceel van Het Broek Berries grenst direct aan de Beekgraaf. Daarmee ligt de ontwikkeling van een nieuwe stapsteen langs de Beekgraaf voor de hand. Met een stapsteen langs de Beekgraaf neemt de ecologische waarde van het beekstelsysteem toe en wordt een eerste stap gezet richting het toekomstige herstel van het watersysteem en versterking van de ecologische functie.

De inrichting van deze stapsteen langs de Beekgraaf (zie kaartbijlage 1) voorziet in natuurvriendelijke oevers langs de noordoever van de waterloop, zodat deze op de zon zijn geëxposeerd. Het aangrenzende terrein bestaat in de basis uit een vochtig, kruidenrijk grasland, zo mogelijk verlaagd, dat begrensd wordt door (elzen)struwelen op de oost-west georiënteerde perceelsgrenzen. In deze kruidenrijke weide ligt een amfibieënpoel, een bosje en enkele struweel. De combinatie van poel en bosje biedt een jaarrondbiotoop voor amfibieën (zomer-, winter- en paringsbiotoop). De poel ligt op korte afstand van de Beekgraaf. Het kruidenrijke grasland vormt een leefgebied voor insecten, vogels en kleine zoogdieren; de elzensingels, struwelen en enkele hoogstam fruitbomen bieden voldoende luwte en beschutting, maar ook voedsel en nest- en overwinteringsplekken. Met deze inrichting wordt een ecologische meerwaarde gecreëerd t.o.v. de bestaande situatie én de autonome ontwikkeling. Immers, er wordt een ecologische stapsteen van betekenis toegevoegd aan de beoogde ecologische verbindingzone via de Beekgraaf.

Het perceel wordt aan de westzijde (zijde bouwblok) afgeschermd door een struweel dat zich voegt naar

de oorspronkelijke kavelstructuur. Hiermee wordt een bescheiden buitenruimte van de personeelsverblijven duidelijk gescheiden van de natuurlijke stapsteen. Twee bestaande bomen en een nieuwe boomgroep langs de Beekgraaf nuanceren het aanzicht van de bebouwing.

De ontwikkeling van een stapsteen op deze locatie biedt:

- Een versterking van de groen-blauwe dooradering van het agrarisch landschap en daarmee betere verspreidingsmogelijkheden voor plant en dier.
- Een stapsteen langs de (toekomstige) ecologische verbinding tussen het Blankenskerkhof/Goorse Bossen en de Aa. De stapsteen biedt een rustplek voor soorten met een kleine(re) actieradius, zodat ook deze soorten zich makkelijker door het landschap kunnen verspreiden. Via de natuurvriendelijke oever langs de Beekgraaf is de stapsteen goed bereikbaar voor water- en oevergebonden soorten.
- Een landschappelijke beeld met een verwijzing naar de oorspronkelijke kleinschalige verkaveling van het Broek met (elzen)struwelen op de perceelsgrenzen; ook de kenmerkende ontwateringsstructuur van het van oorsprong natte landschap wordt in ere hersteld;
- Een kwaliteitsverbetering van lokale recreatieve routes in het stedelijk uitloophetgebied van Veghel, zoals bijvoorbeeld een dorpse ommetjes over het onderhoudspad langs de Beekgraaf.

De maatregelen kwaliteitsverbetering sluiten weliswaar niet direct aan bij bestaande natuurgebieden, maar dragen bij aan een beter functionerend natuurlijk landschap door de versterking van de groen-blauwe dooradering van het agrarische landschap.

De Beekgraaf biedt in haar huidige verschijningsvorm met (zeer) steile oevers weinig ruimte voor ecologische functies. Met de beoogde een nieuwe stapsteen zal de Beekgraaf als ecologische verbindingzone aan betekenis toenemen.

Inrichtingsplan

De inrichting van de stapsteen met een oppervlakte van 78,2 are omvat de volgende elementen overeenkomstig het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (kaart 1):

- natuurvriendelijke oever met flauwe taluds (1:5 of flauwer) en plas-drasbermen (L14; 11 are)
- poel > 300 m² (L11B; 450 m²)
- klein bosje (L5; 12 are)
- struweelhagen (L6A; 105 m², 5 are)
- elzensingel (L2; 90 m², 3 are)
- hoogstam fruitbomen (L10; 8 st.)
- bomen/boomgroep (L8A/L8B; 5 eiken)
- kruidenrijk grasland (R2, 45 are)

Voor de actuele planologische ontwikkelingen is bij inrichting van de gehele stapsteen sprake van overcompensatie. Deze kan mogelijk worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen. Een gefaseerde uitvoering ligt daarmee voor de hand.

Daarnaast kan de stapsteen in de toekomst in noordoostelijke richting worden uitgebreid met circa 51 are. De inrichting van dit gebied kan bestaan uit natte graslanden met elzensingel(s) en struweel of een bosje. Daarmee neemt de robuustheid van stapsteen en ecologische verbindingzone in het agrarisch gebied toe. Ook wordt de oorspronkelijke structuur van landschap beter beleefbaar.



Hoogstam fruitbomen



Vochtig kruidenrijk grasland



Boomgroep (eik)



Struweel (Meidoorn/Seedoorn)



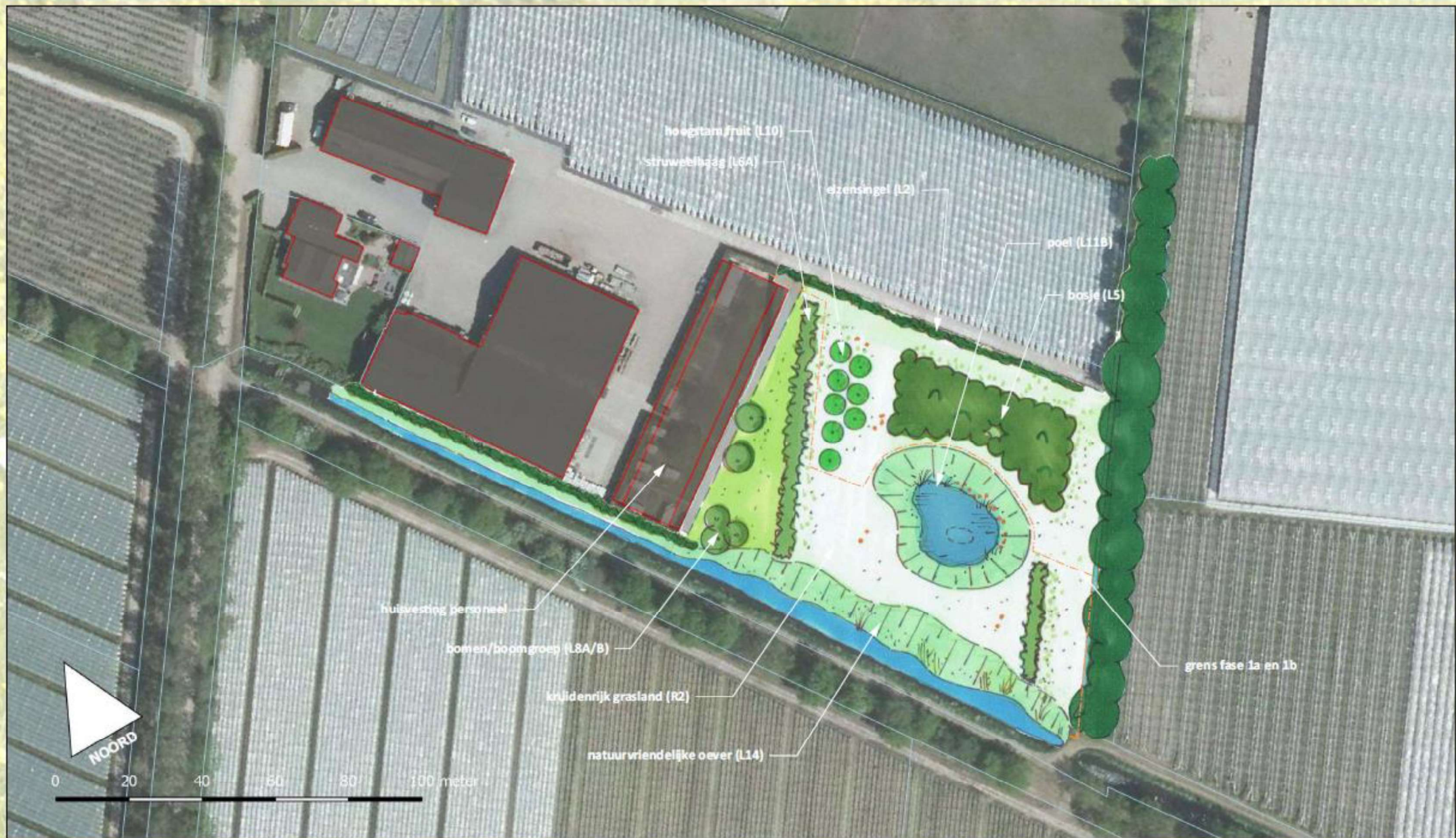
Natuurvriendelijke oever



Bosje



Poel



KAART 1: Inrichtingsplan Kwaliteitsverbetering Landschap (fase 1), 1 : 1.000

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Bus 10

Colofon

Opdrachtgever:
Dhr R. vd Elzen.
De Bus 10
Sint-Oedenrode

Opdrachtnemer:
h8 ontwerpbureau
t.n.v. H van Acht
Boskantseweg 74
5492 VB
St-Oedenrode
T 0652008951
E info@h8ontwerp.nl

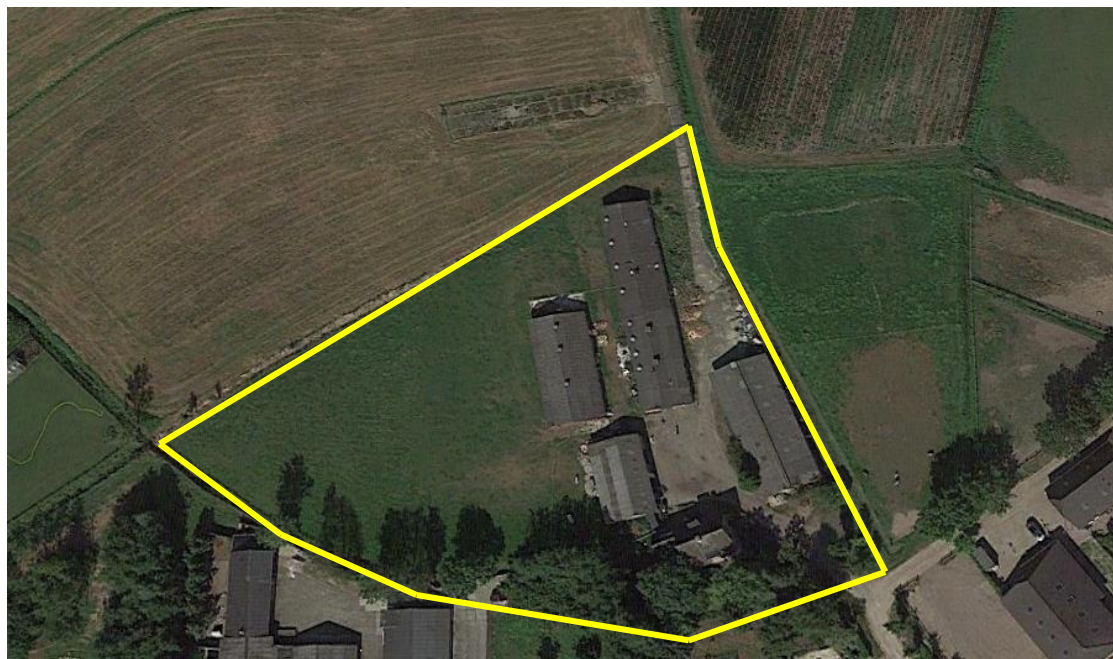
30 – september- 2019

Inhoudsopgave:

	<i>p</i>
Locatie	3
Bestaande situatie	4
Cultuurhistorie	5
Landschappelijk inpassingsplan (nieuwe situatie)	6 / 7



Locatie aangegeven op luchtfoto (bron google maps)





Bovenstaande tekening geeft schematisch de bestaande situatie weer.

Op het perceel zijn naast de woning nog een 4 tal agrarische schuren aanwezig. Tussen deze schuren is het nu grotendeels verhard. Het overige deel van het perceel bestaat uit grasland.



Bovenstaande kaarten geeft de locatie weer in de verschillende periodes van 1900 en 1950. Duidelijk zichtbaar is de oude verbindingsweg van het perceel van De Bus 10 richting de huidige Liempdseweg. Deze verbinding is in de loop der jaren verdwenen en in de huidige situatie nog beperkt zichtbaar. Door in het landschapsplan deze oude lijn weer te accentueren met struweelbeplanting wordt een klein stuk historie weer beter zichtbaar.



Bovenstaande tekening is het voorstel voor de landschappelijke inpassing van het perceel.

Drie bestaande schuren worden verwijderd, de verharding wordt verwijderd. Er wordt 1 nieuwe schuur/praktijkruimte toegevoegd. De oostelijke schuur blijft behouden en de oprit naast deze schuur ook. Dit is de oude lijn die vroeger de verbinding was richting Liempdseweg. Deze lijn wordt in het verlengde van deze schuur geaccentueerd door de aanleg van beplanting. Om de nieuwe schuur mooi landschappelijk in te passen wordt ook aan de zuid/west zijde van het perceel een struweel aangelegd.

Op het perceel worden verder een aantal solitaire bomen voorgesteld die op deze plaatsen uit kunnen groeien tot monumentale status.

Het perceel wordt verder ingezaaid met kruidenrijk grasland en extensief beheerd.

Principedoorsnede A – A' Struweelhaag



Kruidenrijk grasland (extensief beheer)	Bosplantsoen: Amelanchier Sorbus Corylus	Boomvormers: Eik Berk esdoorn	Bosplantsoen: Amelanchier Sorbus Corylus	Kruidenrijk grasland (extensief beheer)	Akker
--	---	--	---	--	-------

De breedte van de voorgestelde struweelbeplanting varieert tussen de 5 en de 10 meter. Het principe van de opbouw bestaat uit een mantel/zoom/kern vegetatie.

De solitaire bomen zijn Eik en roodbladige Esdoorn. De boomsoorten aan de poel zijn knotwilgen. De soorten die worden voorgesteld in de struwelen zijn:

-Quercus robur	20%
-Betula pendula	10%
-Acer platanoides 'Royal Red'	10%
-Sorbus aucuparia	20%
-Amelanchier lamarckii	20%
-Corylus avellana	20%



Quercus robur



Acer platanoides 'Royal Red'



Betula pendula



Sorbus aucuparia



Amelanchier lamarckii



Corylus avellana



Landschappelijk inpassingsplan

september-2019

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Bus 16



WONEN AAN DE BUS 16 SINT OEDENRODE

RELAND
locatieontwikkeling



VANDOOREN
LANDSCHAP

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

2 AUGUSTUS 2022

COLOFON

Titel document:

Wonen aan de Bus 16 Sint Oedenrode

Datum:

2 augustus 2022

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Bus 16

Sint-Oedenrode

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: info@VanDoorenLandschap.nl



Reland

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

www.Reland.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Landschap	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Historie landschap	5
2.3 Analyse bestaand erf	6
2.4 Gemeentelijke visie	7
3 Inrichtingsvoorstel	9
3.1 Stedenbouwkundige opzet	9
3.2 Landschappelijke inpassing	10
3.2.1 Bestaande schuren	10
3.2.2 Ruimte voor Ruimte woning	11
3.3 Beplantings- en beheersplan	11
3.3.1 Landschappelijke inpassing bestaande schuren	11
3.3.2 Landschappelijke versterking	14
3.3.3 Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning	15

Bijlage I Bijlage II Bijlage III Bijlage IV

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bus 16 te St. Oedenrode ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf zijn de bedrijfsgebouwen in stand gebleven en in gebruik als stallingsruimte en werkplaats. De bedrijfsgebouwen hebben een omvang van circa 1.700m² en daarnaast is er een bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is onderhavige locatie bestemd tot Wonen met de functieaanduiding specifieke vorm van wonen-vab. Daarnaast ligt op het perceel een bouwaanduiding: bijgebouwen.

Deze bijgebouwen, de voormalige bedrijfsgebouwen, kunnen thans niet gebruikt worden als bedrijfsgebouwen. Ook de woning mag niet worden gebruikt als bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil de bedrijfsgebouwen wederom zakelijk gebruiken, als zijnde bedrijf.

Daarnaast wil initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte woning realiseren, doch de bestemming Wonen ontbreekt op de onderhavige locatie.

Genoemde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is in overleg getreden met de gemeente Meierijstad voor alternatieven voor deze locatie. Om tot de gewenste ontwikkeling te komen is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een onderdeel in dit bestemmingsplan is de landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Huidige situatie

De burgerwoning die omgezet wordt naar een bedrijfswoning is gelegen aan Bus 16 in Sint-Oedenrode, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied staat

kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelnummers 823, 824, 825 en 907 en heeft een totale grootte van circa 12.358m². De locatie waar de Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd gaat worden is gelegen aan Bus ongenummerd en ligt direct naast het perceel waarop de woning en de bijgebouwen van Bus 16 staan. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelsnummer 908. Het hele perceel heeft een grootte van circa 2.703m². Op de luchtfoto op pagina 4 is de huidige situatie weergegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Bus 16 en maakt onderdeel uit van het buurtgenootschap 'De Bus'. Op 600 meter ten zuiden van het plangebied begint de bebouwing van het meest nabijgelegen dorp 'Boskant'. Daarnaast ligt op 2,0 kilometer ten oosten de plaats Sint-Oedenrode en op 2,75 kilometer ten westen de plaats Liempde. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van voornamelijk woningen en een aantal (agrarische) bedrijven. Daarnaast zijn er enkele intensieve veehouderijen en een glastuinbouwbedrijf in de omgeving gelegen. De omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap en enkele bospartijen.

Binnen het plangebied liggen 3 langwerpige schuren, waarbij de 2 westelijke schuren gekoppeld zijn. Voor in deze schuren is een woning gerealiseerd en halverwege de westelijke schuur een mantelzorgwoning. Beide hebben een eigen tuin met een terras en inrit aan de oost- en westzijde van de 2 westelijke schuren.

De schuren worden verhuurd voor statische opslag, waarbij de westelijke inrit (middelste inrit) wordt gebruikt voor zakelijk verkeer, zoals busjes met aanhanger.

Ten westen van de schuren heeft in het verleden landschapsinrichting plaatsgevonden, waarbij een poel



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 2. inrit westzijde met mantelzorgwoning en tuin

is gegraven en enkele houtsingels en een elzenrij zijn aangeplant. Rondom deze elementen ligt een weide met gras voor houden van dieren en het uitlaten van de honden. In de loop der tijd is de inrichting aangepast. De weide bleek erg nat te blijven door te weinig zon en wind. Men heeft het deel tussen de poel en de straat Bus open gemaakt voor meer bezonning en wind. Hierdoor is de situatie aanzienlijk verbeterd.

Aan de westzijde van de schuren staat een houtsingel op de grens met de burens en is de ruimte ingericht met gras en hoogstamfruitbomen. Het gras wordt begraasd door hobbydieren.

Het gebied is over het algemeen nat. Rondom het perceel liggen diverse watergangen, om het regenwater te reguleren. Onderhoud via weg of weide is van belang.

De schuren staan kort op de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde staat een laurierhaag als groene afscherming. Parallel aan de haag staat op de buurgrond een rij knotwilgen.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de historische en huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

In hoofdstuk 3 is een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting onderbouwd, waarbij de positionering van de nieuwe woning met bijgebouw wordt toegelicht. Daarnaast is de locatie landschappelijk ingepast en is een beplantingsplan opgesteld.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK). Aan de hand van nummers met pijlen in geel zijn de locaties van de genomen foto's aangegeven. (Beeld 1. betreft de foto van de voorpagina)

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

2.2 Historie landschap

De basis van het landschap in Sint-Oedenrode wordt gevormd door het beekdal van de Dommel. Deze ligt ten noorden van het dorp Boskant, dat gevestigd is op de dekzandrug parallel aan het beekdal.

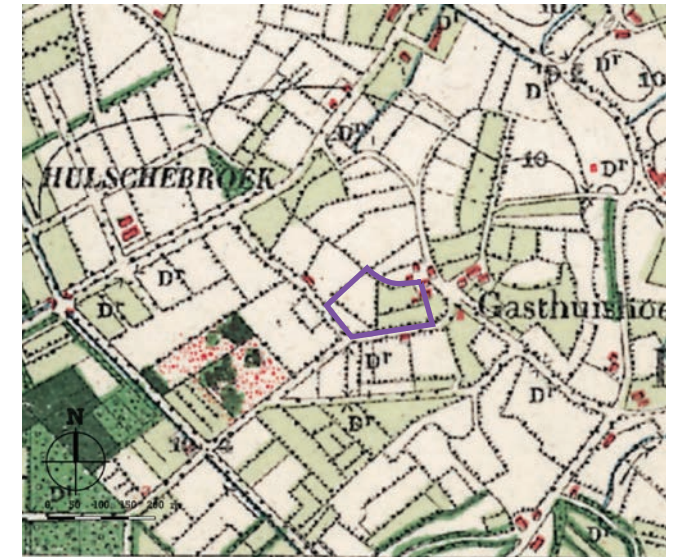
De eerste agrarische nederzettingen vestigden zich op deze dekzandrug. Op de kaart van 1900 zien we verspreid in het landschap diverse agrarische bebouwing met een concentratie nabij het plangebied. Rondom de bebouwing zien we een kleinschalig agrarisch landschap met diverse kavelgrens beplanting. De zandwegen waren beplant met laanbomen, vermoedelijk populierenbomen.

Het gebied is gevarieerd nat en droog. Dit komt door laagtes en leemlagen, waardoor er een zeer divers landschap ontstaat. De droge delen werden benut voor akkerbouw en de meer natte delen waren geschikt als hooi- en gras land en de bosbouw voor populierenhout.

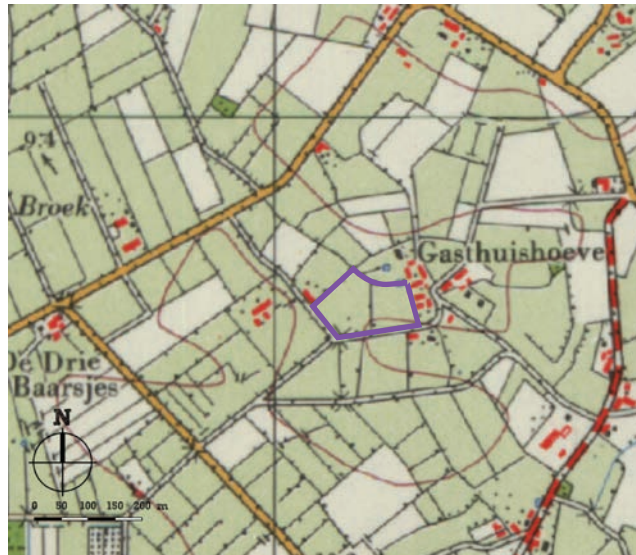
Rond de jaren 70 zien we dat veel bosbouw ruimte heeft gemaakt voor landbouw. Op de dekzandruggen nam de bebouwing toe en ontstonden hier bebouwingslinten en -clusters. Na de ruilverkaveling rond de jaren 70/80 werden de kleine kavels vergroot tot grotere percelen. De typische randbeplanting is op veel plekken verdwenen. Daarnaast is



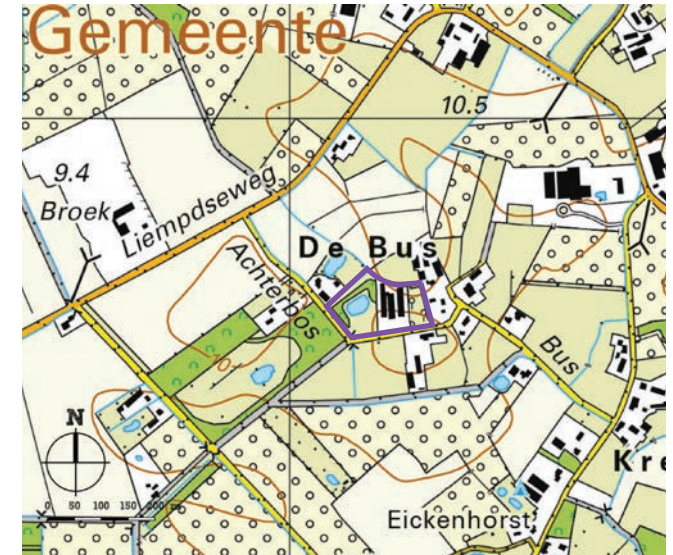
Plangebied historische kaart 1850, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

de bebouwing aan de bebouwingslinten en -clusters nog meer toegenomen en hebben de bestaande agrarische bedrijven een aanzienlijke schaalvergroting ondergaan.

2.3 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 1.2 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De schuren worden in de huidige situatie aan de oost en westzijde omzoomd door een robuuste landschapselementen in de vorm van houtsingels, landschapsbomen en elzensingel. Daarnaast is er ecologische meerwaarde door de aanleg van een grote poel en weides. Het terrein is goed verzorgd en oogt groen.

Aan de voorzijde van de twee gekoppelde schuren ligt een tuin. Deze heeft geen afscheiding en ligt daarmee wat kaal in het landschap. De voortuin wordt gedomineerd door een markante grote eik.

Achter op het perceel staat een laurierhaag. Alhoewel dit geen inheemse soort is, vinden de initiatiefnemer en buurman dit een geschikte haag om de bebouwing en verharding in zowel winter als zomer groen af te schermen. Achter de haag staat een knotwilgenrij van de buurman. In het verlengde van de haag staan enkele landschapsbomen. De groene rand in het smalle profiel vormt een geschikte afscherming voor de buurman en vanaf de Liempdseweg.

De hoogstamfruitbomen staan er goed bij en zijn rijk vruchtdragend. Met de nieuwe inrichting van de Ruimte voor Ruimte woning zullen deze bomen in het gedrang komen. Initiatiefnemer is voornemens de bomen te verplanten met een deskundige, maar weet dat de kans groot is dat de bomen dit niet overleven.



Beeld 3. Bestaande poel met houtsingels en weide



Beeld 3. Achterzijde schuren



Beeld 4. Bestaande weide met hoogstamfruitbomen



Beeld 5. Straatzijde Bus

2.4 Gemeentelijke visie

Diverse beleidsstukken van de gemeente Meierijstad hebben invloed op de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In deze paragraaf de belangrijkste gegevens uit Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode van 2013 en het landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode (2009).

Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode

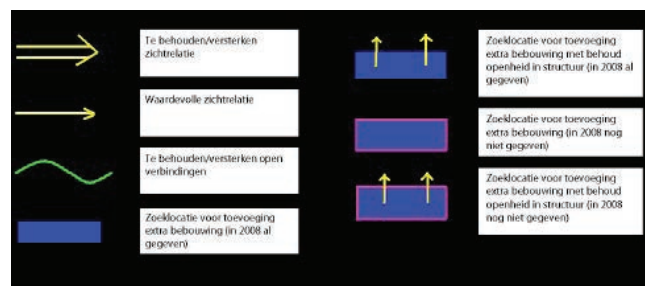
De bebouwingsconcentraties in de gemeente Sint-Oedenrode zijn duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar. De begrenzing komt voort uit de aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen die bepalend zijn voor de uitstraling van de plek. De ruimtelijke eenheid wordt daarnaast in de meeste gevallen bepaald door een historische structuur.

Het plangebied vormt onderdeel van bebouwingsconcentratie 'De Bus / Kreamselen'. Dit is een bebouwingscluster nabij de kern Boskant. Het is een vlakvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken bij een cluster.

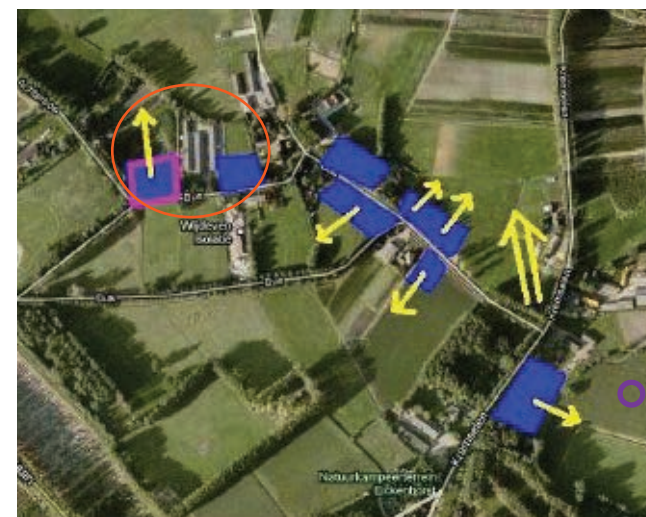
De ontwikkelmogelijkheden in een bebouwingsconcentratie hangt in sterke mate af van de ligging in en draagkracht van het omringende gebied. Binnen de bebouwingsconcentraties geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol. Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen zijn in principe meer hergebruiksmogelijkheden mogelijk. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak reeds gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open

landschap door 'gaten' in het lint veilig te stellen.

Mogelijke geschikte locaties voor toevoeging van een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het buitengebied zijn uitsluitend mogelijk in de bebouwingsconcentraties. Deze locaties dienen wel verantwoord te worden. De locaties moeten landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord worden. Hierbij moet gelet worden op waardevolle zichtrelaties en aansluiten binnen de huidige concentraties.



Legenda



Uitsnede zoeklocaties voor extra bebouwing en karakter van bebouwingsconcentratie (plangebied aangeduid in oranje)

Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode

Conform het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het plangebied onderdeel van de 'Oude Zandontginningen (besloten)'. De kwaliteiten in dit gebied zijn het kleinschalige populieren- en coulisselandschap, de cultuurhistorische waarden van het buitengebied en de zichtbare gelaagdheid van het landschap. De kansen zijn herkenbaarheid van de oude verkaveling versterken.

Voor dit LOP geldt de volgende hoofddoelstelling:

Het LOP Sint-Oedenrode richt zich enerzijds op het behoud en waar mogelijk herstel van bestaande landschappelijke kwaliteiten in het buitengebied en anderzijds op de ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten via onder andere realisatie van de EHS (EVZ) en een gerichte roodgroenkoppeling.

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in subdoelen, onderstaand de relevante elementen:

1. Het behoud en waar mogelijk de versterking van de landschappelijke, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid.
2. Het behoud en de versterking van de ecologische kwaliteit en verscheidenheid, mede in relatie tot aanwezige ecologische structuren.
3. De opstelling van een helder referentiekader voor de beoordeling van ruimtelijke, functionele en landschappelijke ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit.

Het LOP heeft een integrale landschapsvisie opgesteld. Deze omvat op structuurniveau een combinatie van verschillende alternatieven en/of varianten op basis van een onderbouwde keuze voor een goed evenwicht tussen de verschillende belangen. Zo kan de integrale visie uit dit plan als inspiratiekader fungeren.

In relatie tot het plangebied wordt ingestoken op het behoud en herstel van de karakteristieke kenmerken van het historische landschap en het toevoegen van een lijnvormige landschapselementen. De landschappelijke eenheden worden zo versterkt en herkenbaar. De kleinschaligheid bij de broekontginningen wordt door de aanleg van houtwallen en -singels weer teruggebracht. Door een versterking van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, bosranden en heide wordt de beleving van het landschap aantrekkelijker met doorkijkjes en cultuurhistorische elementen.

Het plangebied vormt onderdeel van een buurtschap en ligt in een bebouwingsconcentratie.



LEGENDA		
Huidige situatie	Visie	
Vennen	Beestherstel - natte natuurontwikkeling	Recreatief punt
Water - beken	Natuurverbinding (nat/droog) / aanleg poelen	Transformatie afweegbaar
Agrarisch gebied	Ecologische hoofdstuur	Begrenzing bebouwingsconcentraties
Hedelandchap en bosdiversiteit	Erftplanting	Groene inpassing
Boomkweekerijen	Aanleg houtwallen langs kavelgrenzen	Landschappelijke inpassing stelsweg
Laanbeplanting	Uitbreiding Groene Woud	Omringde
Bestaand bos	Aanleg bosjes	
EVZ	Voorkeursgebied ontwikkeling landgoederen open	
Dorpen en buurtschappen	Voorkeursgebied ontwikkeling landgoederen gesloten	
Golfbaan	Ontwikkel openheid weidvogelgebied	
Camping	LOG lichtzachte inpassing	
RNL-grens	LOG robuuste inpassing	
Begrenzing Groene Woud	Herstel historische wegen en lanenstructuren	
	Uitbreiding groenstedelijk uitloopgebied	

Uitsnede visiekaart, aanduiding plangebied in geel

3 Inrichtingsvoorstel

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Door het slopen van de oostelijke schuur (650m²) ontstaat er een groene ruimte naast de twee bestaande schuren. Het is waardevol om deze groene te kunnen blijven ervaren om het agrarische karakter van het landschap te verwerken.

De nieuwe woning komt daarmee aan de oostzijde van het plangebied. De rooilijn wordt bepaalt door de bestaande schuur en het bijgebouw van buurman aan Bus 14. De voorgevel staat op de rooilijn en de woning heeft een de kap parallel van de straat Bus.

De inrit ligt ten westen van de woning met nieuwe duiker over de bestaande watergang. Het bijgebouw staat achter de woning en is maximaal 200m².

De architectuur van de Ruimte voor Ruimte woning en het bijgebouw is geïnspireerd op de lokale boerderijstijl. Hierbij wordt gewerkt met streekeigen materialen, zoals bakstenen in aardetinten, zwarte potdekseldelen, houten accenten en een dak van riet en/of blauw gesmoorde pannen.



Voorstel (zie Bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plan bestaat uit twee delen, namelijk het inpassen van de bestaande schuren en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw. Deze worden separaat beschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 'inrichting' (INR), 'landschappelijke inpassing' (LIP) en 'landschappelijke versterking' (LIR). Deze zijn van belang ter beoordeling van de 'kwaliteitsverbetering' van het landschap. Deze verbetering wordt nader toegelicht in de toelichting bij het bestemmingsplan van Bus 16 te Sint Oedenrode.

3.2.1 Bestaande schuren

Aan de voorzijde van de twee gekoppelde schuren is een woning gevestigd. Voor de woning ligt een sobere voortuin met aan de zijkant van de schuur (oostzijde) een overdekt terras. De ruimte wordt aan de voorzijde afgezet met een nieuwe haag, om overgang van tuin naar landschap te accentueren (INR). De bestaande boom blijft als een markante solitaire landschapsboom gehandhaafd (LIP).

Aan de westzijde van de schuur loopt de tuin verder door naar achteren. Hier is een mantelzorgwoning gecreëerd. Deze bewoners hebben tevens een overdekt terras met daaromheen een tuin. Deze tuin is aangekleed met diverse (boerderij) planten, siergrassen en heesters (INR). Een extra omzoming van dit deel van de tuin met een haag zou afbreuk doen aan de bestaande inrichting en sfeer. Aan deze zijde is dat ook niet nodig.

Aan beide zijden van de schuur ligt een inrit. De oostelijke inrit biedt toegang tot de woning en opslag. Verharding is nodig om te rijden en manoeuvreren. Buitenopslag is niet wenselijk. De westelijke inrit biedt toegang tot de mantelzorgwoning.

Daar waar de schuur heeft gestaan wordt het maaiveld hersteld en een weide gemaakt. In deze weide zullen diverse kleine hobbydieren gebruik maken (INR). Aan de straatzijde wordt een omhaagde hoogstamfruitgaard aangelegd, zodat vanaf de straat Bus het zicht op de schuren groen wordt afgeschermd (LIP). Tevens versterkt het agrarische karakter en de groenbeleving van het erf.

Parallel aan de schuur komen 4 nieuwe landschapsbomen om de schuur met groen te verzachten (INR). De bestaande bomen aan de achterzijde weide (berk en es) blijven gehandhaafd, waardoor vanaf de straat Bus zicht ontstaat over de agrarische velden (LIP).

De laurierhaag achter de schuur blijft gehandhaafd. Het ontnemt het zicht op de achterzijde van de schuren voor de buurman Bus 10 (INR).

Aan de westzijde van de schuren ligt reeds een landschappelijke inrichting in de vorm van een elzensingel (LIP). Daarnaast is dit landschap ecologisch versterkt door de houtsingel met landschapsbomen en poel. De ecologische kwaliteit van deze elementen kan worden versterkt door de aanvulling van de houtsingel met nieuw bosplantsoen en het verflauwen van het talud van de poel (LIR).

De overige omgeving is ingericht als weide/gras. De elementen worden conform richtlijnen uit Stimuleringsregeling Landschap (STILA) onderhouden (INR).



Referentie lage haag



Referentie hoogstamfruitbomen

3.2.2 Ruimte voor Ruimte woning

De nieuwe woning heeft een traditionele omhaagde voortuin (INR). In de tuin staat een markante solitaire landschapsboom nabij de inrit (LIP).

De achtertuin wordt ingepast door behoud van de bestaande houtsingel aan de oost- en noordzijde (LIP). Aan de westzijde wordt een haag met een bomenrij gerealiseerd (LIP). De haag kan naar gelang hoog of laag worden uitgevoerd.

3.3 Beplantings- en beheersplan

Voor de aanleg en het onderhoud van de elementen met betrekking tot de landschappelijke inpassing en landschapsversterking is een plan opgesteld. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen de bestaande schuren en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning. Hierdoor kan iedere eigenaar verantwoordelijk worden gesteld voor hun deel van de uitvoering.

3.3.1 Landschappelijke inpassing bestaande schuren

Gemengde haag laag

57m

Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment (228st):

- 33% Haagbeuk (*Capinus betulus*)
- 33% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 34% Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)



Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,6m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.

Bestaande solitaire bomen

8 stuks

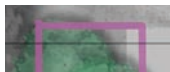


Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Bomen niet hoger opkronen dan 4,0m.

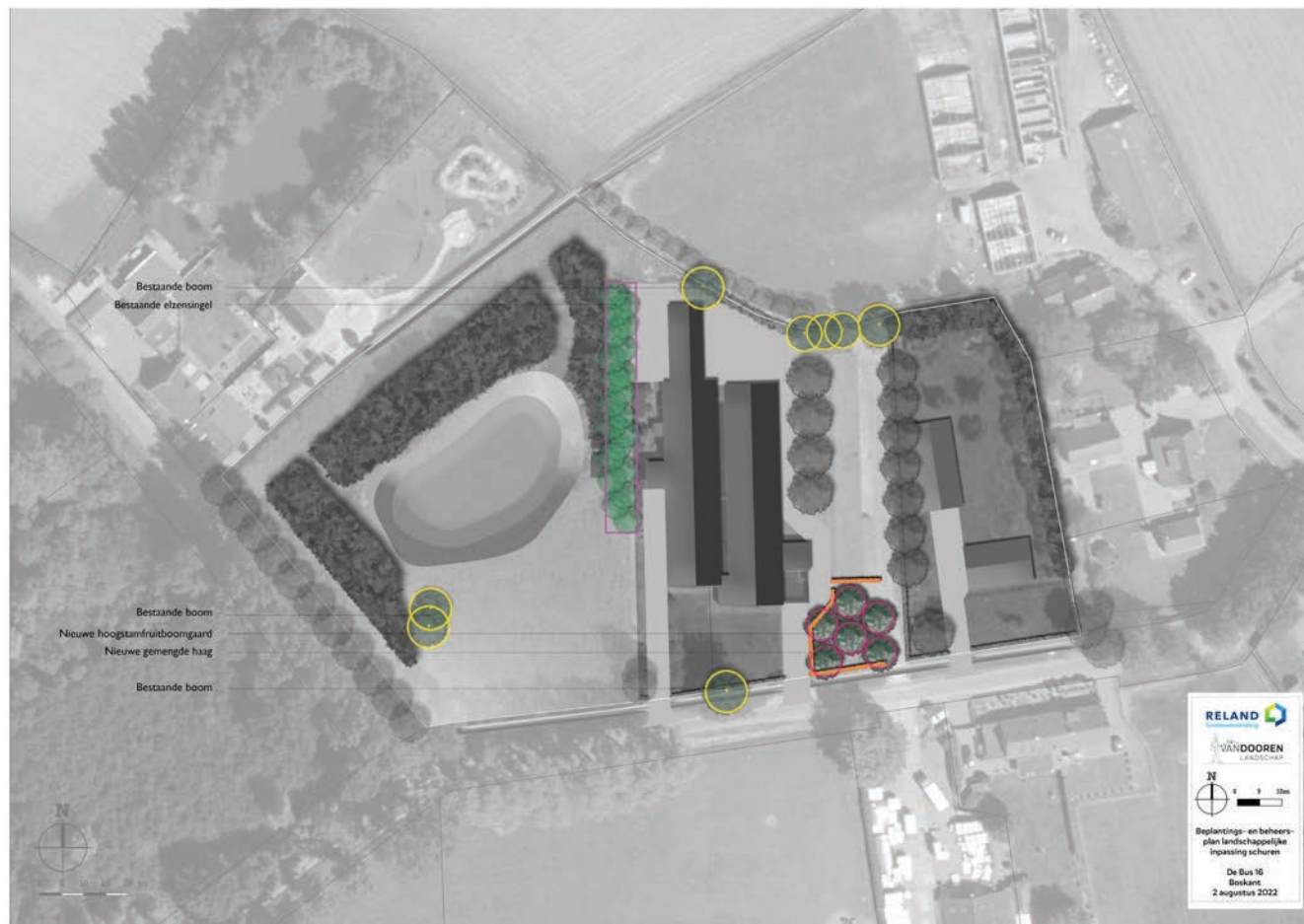
Bestaande elzensingel

112x2m



Beheer

- Tenminste 75% van de lengte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.



Beplantingsplan landschappelijke inpassing schuren (zie Bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

Fruitbomen:

6 stuks



Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Voorkeur heeft de bestaande fruitbomen te verplaatsen. Bij nieuwe exemplaren onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Zie bijgaand overzicht voor mogelijke variabelen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Prunus domestica* 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel, pruim of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:
appels						
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13
appelbomen						totaal:
peren						
1	Beurre Hardy		okt.-nov.	H	sappig	4,3
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4
4	Conference		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlies	1,3
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk	
10	Pondspeer		nov-jan	S		
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend	
perenbomen						totaal
pruimen						
			pluktijd	kleur		
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw		z
2	Eldense blauwe		aug.	blauw		5,7
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel		z
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel		z
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel		z,2,7
6	Reine Claude Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		z,3,5
pruimenbomen						totaal
Kersen						
			pluktijd	kleur		
1	Dubbele meikers		28 juni	rood		z,2,5
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker		4,5
3	Morel		22 juli	zuur		z
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood		1,2
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart		1,2
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker		1
kersebomen						totaal
uitleg						
			Iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 booi			
H	Handappel/peer		boombeschermer wanneer de boomgaard beweide wordt: pantanetgaas			
M	Moesappel		180cm hoog.			
S	Sapappel/peer		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aan			
B	bakappel				totaal aantal hoogstamfruitbomen	
I	inmaak			boompalen	aantal	
P	perensap					
Z	zelfbestuiver					

3.3.2 Landschappelijke versterking



Versterken bestaande houtsingel:

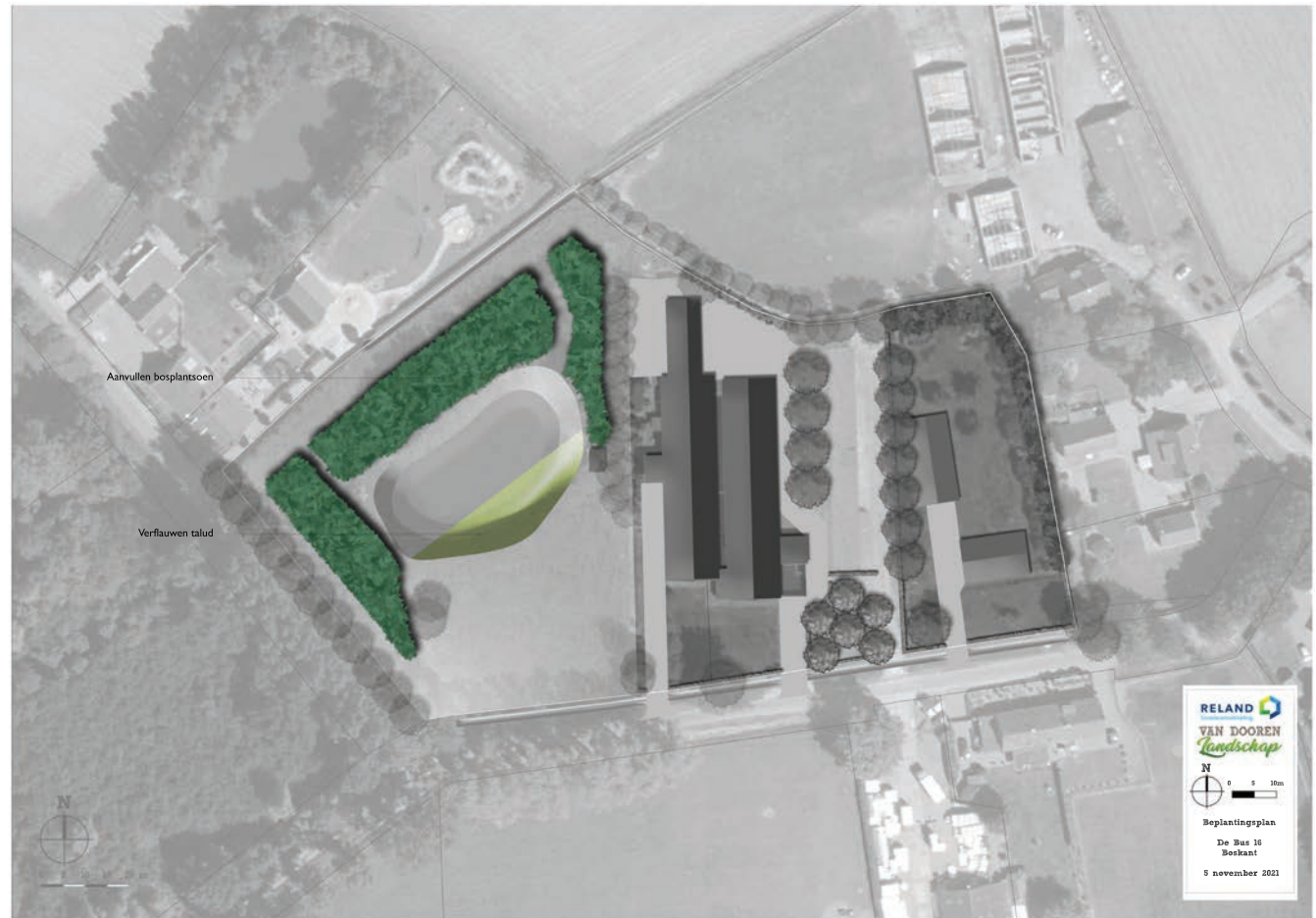
75 stuks

Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:
 1. 20% Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 2. 10% Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
 3. 10% Kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*)
 4. 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 5. 10% Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
 6. 10% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 7. 15% Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)
 8. 5% Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Aanplant in de randen en open plekken met onderlinge afstand van 1,25x1,25m

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.



Bepantingsplan landschappelijke versterking schuren (zie Bijlage III voor plan op maatvast ondergrond)

Verflauwen talud poel

45m³

Aanleg

- Talud vervlauwen naar minimaal 1:5.



Bestaande poel

50x35m

Beheer

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de in de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april.
- Een incidentele droogval is toegestaan in de periode 15 juni tot 15 november.
- Voor behoud van voldoende open water wordt het element periodiek opgeschoond/gebaggerd.
- Maximaal 20% van de oppervlakte van de oevers bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.
- Vertrapping van de oevers bij het gebruik van het element als veedrinkpoel wordt voorkomen. Bij het gebruik als veedrinkpoel is minimaal de helft van de oeverlengte uitgerasterd.
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.
- Er mogen geen vissen worden uitgezet of gekweekt.
- Er mogen geen gedomesticeerde watervogels in de poel worden gehouden.
- Er mogen geen uitheemse waterplanten in de poel worden aangeplant.
- De poel wordt niet gebruikt voor hemelwateropvang van daken en erven.
- Maaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element.



- Er vindt geen wateronttrekking plaats, behalve ten behoeve van het drinken van vee op aangrenzende percelen.

3.3.3 Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

Haag hoog

58m

Aanplant

- Achtertuintuin aanplanten met *Fagus sylvatica* (groene beuk) 120/140, *Acer campestre* (Veldesdoorn) 120/140, *Carpinus betulus* (Haagbeuk) 120/140 of *Ilex aquifolium* (Hulst) 100/120. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (232st).



Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 2,0m hoog;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

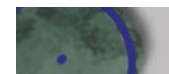
Nieuwe bomen

8 stuks

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Keuze uit de volgende soorten (mag door elkaar):

- Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18
- Kers (*Prunus avium*) 16-18
- Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18
- Tamme Kastanje (*Castanea sativa*) 16-18



Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Bomen niet hoger opkronen dan 3,5m.

Bestaande houtsingel

90x4m



Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.



Beplantingsplan landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning (zie Bijlage IV voor plan op maatvastе ondergrond)

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond

Bestaande greppel
Bestaande knotboom (buiten plangebied)
Grasland/weide
Bestaande houtsingel
Bestaande elzensingel
Verharding
Bestaande haag hoog
Bestaande bebouwing
Te slopen schuur
Nieuwe landschapsboom
Tuin
Bestaande poel
Dierenverblijf

Bestaande landschapsboom
Bestaande laanbom (buiten plangebied)
Zichtlijn
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard
Nieuwe haag laag

Nieuwe landschapsboom
Nieuwe haag
Zichtlijn
Nieuw bijgebouw (indicatief)
Bestaande houtsingel
Tuin

Verharding
Nieuwe woning (indicatief)
Rooilijn

opslag

mantelzorg-
woning

opslag

woning



RELAND

locatieontwikkeling

VANDOOREN

LANDSCHAP

N

0

5

10m

Landschapsvoorstel

De Bus 16

Boskant

2 augustus 2022



Bijlage II

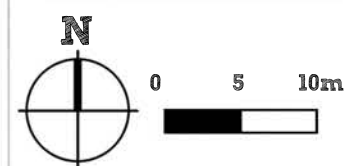
Beplantingsplan landschappelijke inpassing op maatvastе ondergrond 'Bestaande schuren'



Bestaande boom
Bestaande elzensingel

Bestaande boom
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard
Nieuwe gemengde haag

Bestaande boom



Beplantings- en beheers-
plan landschappelijke
inpassing schuren

De Bus 16
Boskant
2 augustus 2022

Bijlage III

Bepantingsplan landschappelijke versterking op maatvaste ondergrond 'Bestaande schuren'



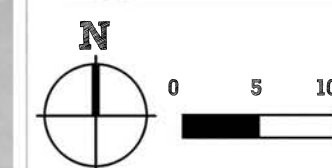
Aanvullen bosplantsoen

Bestaande poel
Verflauwen talud



RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP



Beplantings- en beheers-
plan landschappelijke
versterking

De Bus 16
Boskant
2 augustus 2022

Bijlage IV

Beplantingsplan landschappelijke inpassing op maatvastе ondergrond 'Ruimte voor Ruimte woning'



Nieuwe landschapsboom
Nieuwe haag hoog
Bestaande singel




locatieontwikkeling




0 5 10m

Beplantings- en beheers-
plan landschappelijke
inpassing RvR

De Bus 16
Boskant
2 augustus 2022

Landschapsinvestering Bus 16 Sint Oedenrode



d.d. 4 november 2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebe­paling voor de ver­groting van de wo­ning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs		totaalwaarde	
Huidige situatie 'VAB-locatie'					
VAB-locatie	4.960 m²	€	23,00	€	114.080,00
Agrarische grond	7.398 m²	€	7,00	€	51.786,00
TOTAAL	12.358 m²			€	165.866,00
Nieuwe situatie 'bedrijf'					
Bedrijf	3.570 m²	€	70,00	€	249.900,00
Groen	1.380 m²	€	1,00	€	1.380,00
Natuur	7.408 m²	€	1,00	€	7.408,00
TOTAAL	12.358 m²			€	258.688,00
Verschil Huidig - Nieuw				€	92.822,00
Fysieke bijdrage 20% van de grondwaardevermeerdering				€	18.564,40

Kosten tegenprestatie					
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn		totaal
Sloop					
sloop stal <i>inclusief verwijderen van putten</i>	530 m²	€ 25,00			€ 13.250,00
Verwijderen verharding <i>Komt voort uit vastgesteld beleid gemeente Sint-Oedenrode en onderling overleg.</i>	640 m²	€ 3,00			€ 1.920,00
Versterken bestaande groenstructuur					
Aanvullen inheemse beplanting houtsingel <i>inclusief grondbewerking, aanschaf en aanplant</i>	75 st	€ 1,85			€ 138,75
Flauw talud realiseren bestaande poel	45 m²	€ 5,51			€ 247,95
Onderhoud bestaande groenstructuur					
Onderhoud houtsingel <i>scheren en afvoeren</i>	1.225 m²	€ 0,13	10		€ 1.552,08
Poel > 175m² <i>inclusief afvoeren</i>	1 st	€ 148,33	€ 10,00		€ 1.483,30
Totaal tegenprestatie					€ 18.592,08
Conclusie					
Nodige tegenprestatie uit berekening					€ 18.564,40
Totaal tegenprestatie landschapskwaliteit					€ 18.592,08
Verschil					€ 27,67-
Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.					

Landschapsinvestering RvR Bus ong. Sint Oedenrode



4-11-2011

Waardebepaling

Als handvat voor de waardebe­paling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

Extra bouw­mogelijkheden	eenheid	eenheidsprijs	totaal­waarde
Extra m² bijgebouw >150m²	50 m²	€ 60,00	€ 3.000,00

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal
Sloop sloop stal <i>inclusief verwijderen van putten</i>	120 m²	€ 25,00		€ 3.000,00
Totaal tegenprestatie				€ 3.000,00

Conclusie

Nodige tegenprestatie uit berekening	€ 3.000,00
Totaal tegenprestatie landschapskwaliteit	€ 3.000,00
Verschil	€ -

Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.

Bijlage 5 Landschappelijke inpassing De Horstjens 12

colofon

projectnaam
**Landschap-
lijke inpassing De
Horstjens 12 te Eerde**

datum
Juni 2021

projectnummer
P00991

opdrachtgever
De heer Sijbers

BRO
projectleider
Jr

projectteam
Jr, MvDn, RT en IB

bron kافت
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



“Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen.”
Mansal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.3	Ruimtelijke situatie	5
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is eigenaar van de woning aan de locatie De Horstjens 12 in Eerde. Het betreft een langgevelboerderij aan een bestaand bebouwingslint. De langgevelboerderij staat op een perceel met een totale oppervlakte van 6.525 m².

De initiatiefnemer wenst de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor is een separate vergunningsaanvraag gedaan. Naast de boerderijplitsing wordt er bij iedere woning een bijgebouw opgericht van maximaal 150 m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015, is de splitsing in twee wooneenheden niet toegestaan en ook de positie van de bijgebouwen wijkt af van het aangegeven bestemmingsvlak voor bijbehorende bouwwerken bij de bestemming wonen. De splitsing van de woonboerderij is op grond van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen, Laaghangend Fruit' onder voorwaarden en via een afwijkingsvergunning mogelijk en als zodanig aangevraagd. Voor de bijgebouwen dient het bestemmingsplan te worden herzien. Deze herziening is in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' meegenomen. In dit 'Ontwikkelplan' worden diverse ontwikkelingen samengenomen in een gezamenlijk bestemmingsplan.

Om onderhavige ontwikkeling mee te laten lopen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' en juridisch planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. En in dit kader is ook een landschappelijke inpassing opgesteld en een voorstel voor kwaliteitsverbetering gedaan.

Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie De Horstjens 12 te Eerde en staat kadastraal bekend als VHL00 - R -803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m². Het gedeelte van het plangebied dat van bestemming wijzigt (van agrarisch naar wonen) heeft een oppervlakte van circa 765 m².

Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen de zuidelijk gelegen kern Eerde het open agrarisch gebied aan de noordzijde. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen en agrarische bedrijven. De Horstjens is een oude plattelandsweg waaraan van oudsher enkele boerderijen en lagen die onderdeel waren van de kern Eerde.

Planvoornemen

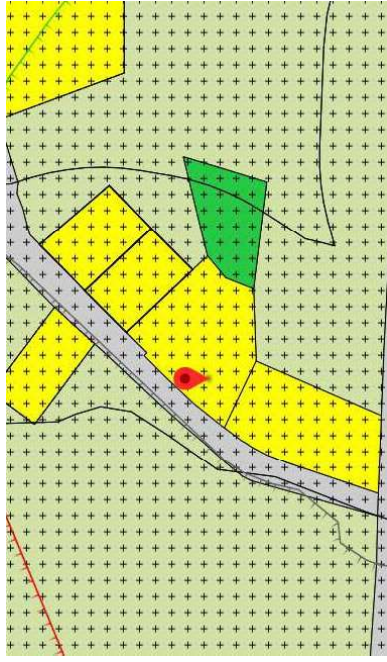
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. De splitsing komt ten goede aan het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zo blijft de hoofdvorm van het gebouw behouden. Daarnaast is de zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel nog niet verloren gegaan, dit zal met de boerderijplitsing behouden blijven. Voor de boerderijplitsing is een separate vergunningsaanvraag gedaan. Naast de boerderijplitsing wordt er bij iedere woning een bijgebouw opgericht van maximaal 150 m². Met de planontwikkeling wordt de bestaande kwaliteit van het gebied benut en verder versterkt

Bestemmingsplan

Voor het gedeelte van het plangebied dat van bestemming wijzigt is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015. In dit plan heeft het plangebied gedeeltematig de bestemming 'Wonen', en is er maximaal één woning toegestaan. Het zuidelijke deel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het perceel: 'gebiedsaanduiding – oude akkers'; 'gebiedsaanduiding – toerisme'; 'gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – verwevingsgebied 2'; gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – radar'.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht.

Tevens geldt het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen Laaghangend Fruit'. Dit plan is op 27 januari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de boerderij splitsing. Hiervoor is een separate vergunningsaanvraag gedaan, waarbij voorliggend plan als zorgvuldige landschappelijke inpassing dient.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan, (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.2 Ruimtelijke situatie

1.2.1 Historische kenshets

Landschapstype

Het plangebied 'De Horsjens 12' is gelegen in het oude zandontginningen landschap. De ontstaansgeschiedenis van dit landschap gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische activiteiten. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Binnen het landschap is er een grote diversiteit aan landschapselementen, waaronder lanen, bomen(rijen), houtsingels, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door de diversiteit aan landschapselementen zijn de ruimtes binnen dit landschap gevarieerd in omvang en vorm. Zo komen er besloten en open landschapsdelen voor.

Grote structuren ontbreken echter in dit landschap. Wel zijn er lokale verschillen in openheid. Dit mede door de hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages. Kwaliteiten die bij dit landschap horen zijn:

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland;
- De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt. Als dit (door mensen) opgebrachte dek dikker is dan 50 centimeter spreken we van hoge enkeerdgronden. Als deze hun authentieke vorm nog hebben zijn deze te herkennen als relatief hoger gelegen akkers, die vrij van bebouwing en beplanting zijn;
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;
- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande klei- ne landschapselementen (coullisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het

beekdal zichtbaar;

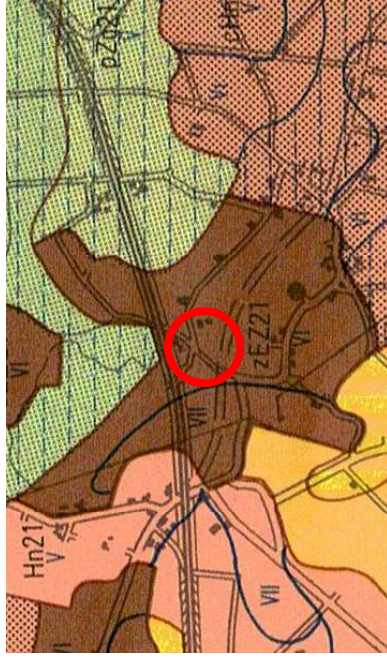
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiële doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoeren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen;

(Landschapsanalyse Meierijstad, 2019)



Figuur 2: Oude ontginningen, (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. De hooggelegen delen van het dekzandgebied waren geschikt voor de landbouw. De omgeving van Eerde werd ook voor de akkerbouw benut. Door het potstalsysteem, ontstond er een dikke, bruine toplaag op de grond (esdek). Deze grondsoort wordt ook wel enkeerdgrond genoemd.



Figuur 3: Bodemkaart (zandgronden) (bron: Stiboka, 1976)

Geschiedenis

De betekenis van de naam Eerde is: 'beploegde grond, bouwland'. Al in de vijftiende eeuw was Eerde een zelfstandig dorp binnen Veghel en beschikte over een eigen kapel. In 1966 is door middel van een gemeentelijke herindeling het gehele dorpsgebied in Veghel komen te liggen.

Boerderij Horstjens 12

De voormalige boerderij Horstjens 12 is gelegen te midden van enkele burgerwoningen. Opvallend is, dat de andere historische bebouwing in de omgeving gekenmerkt wordt door een situering parallel aan de straat, terwijl deze boerderij van oudsher schuin op de straat gesitueerd stond. Het is voorts nog niet duidelijk wat hiervan de achtergrond was.

De Horstjens 12 is een boerderij uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het gebouw bezit kenmerken van een langgevelboerderij uit die tijd (onder meer de dwarsdeel en het feit dat de gebinten rusten op de zijgevels en er geen staanders zijn), maar lijkt door zijn breedte ook op een kortgevelboerderij (met de hoofdingang in de korte gevel).

Het pand De Horstjens 12 is in of omstreeks 1865 gebouwd. In het begin van de jaren 80 is de boerderij "opgeknapt" naar de inzichten van die tijd: er is een strooien dakbedekking aangebracht en het oorspronkelijke metselwerk is bedekt met een halfsteens muur van moderne stenen. Bij het ommuren heeft men wel de oorspronkelijke details overgenomen: het vlechtwerk in de topgevels, de muizentanden in de fries, de hanekammen boven gevelopeningen, zelfs boven het kelder-raampje.

(Cultuurhistorisch advies De Horstjens Eerde, Cuijpers advies, 2019)



Figuur 4: Het oorspronkelijk woongedeelte met 12 ruit vensters; de luiken zijn vast aan het muurwerk verankerd; het kelderraampje heeft diefijzers. (Bron: Cultuurhistorisch advies De Horstjens Eerde, Cuijpers advies, 2019)

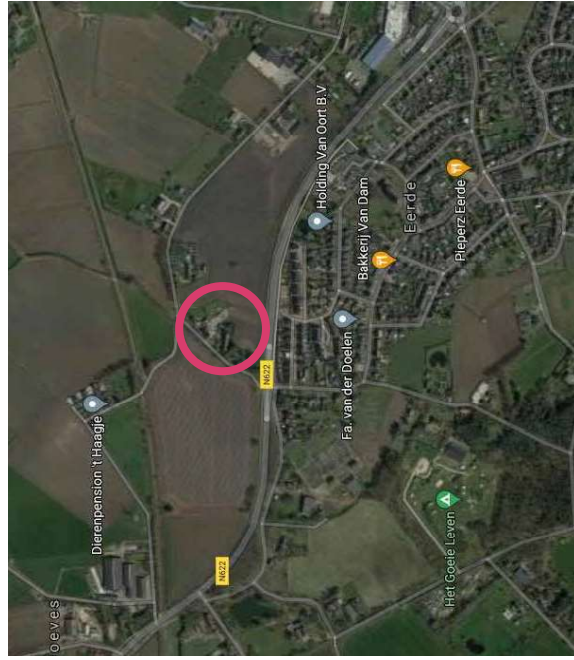
de oude verbindingsweg tussen Eerde en Veghel. De voormalige langevelboerderij is gelegen nabij de kruising met de Eerdsebaan, ten westen van De Horstjens op ruime afstand van de straat. De boerderij dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw, waarschijnlijk uit het laatste kwart van die eeuw.

Het plangebied ligt als het ware in een overgangsgedebied tussen de zuidelijk gelegen kern Eerde het open agrarisch gebied aan de noordzijde. In deze zone is sprake van een functiemenging van wonen en agrarische bedrijven. De Horstjens is een oude plattelandsweg waaraan van oudsher enkele boerderijen lagen die onderdeel waren van de kern Eerde.

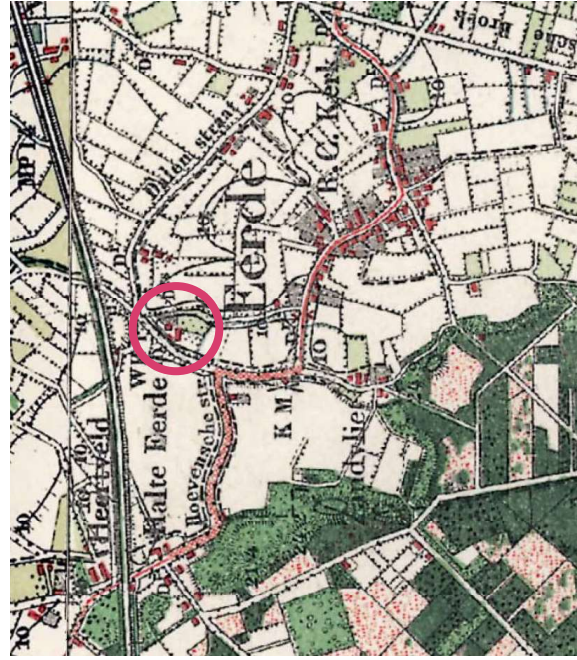
De woonboerderij is oorspronkelijk tot stand gekomen in of omstreeks 1865 en sindsdien meerdere malen verbouwd. De hoofdvorm en het dak met wolfseinden zijn daarbij behouden gebleven. De woonboerderij is ingedeeld in een woongedeelte en een stalgedeelte. De boerderij is een voorbeeld van een agrarisch gebouw op het Brabantse platteland uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Het dak is gedekt met riet met een spiegel van Hollandse pannen over de gehele lengte. In het interieur draagt de aanwezigheid van een kelder met opkamer en vooral de aanwezigheid van de oude buitenmuur en de houten spanten uit de bouwperiode, bij aan de cultuurhistorische waarde. De rieten dakbedekking heeft nogal geleden door de tijd en is plaatselijk zwaar beschadigd. Daarom zijn als tijdelijke maatregel zeilen gespannen.

1.2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan De Horstjens 12 te Eerde, onderdeel van de gemeente Meierijstad. De Horstjens ligt ten noorden van de dorpskern Eerde en loopt in oost-westelijk richting in een boog van de Eerdsebaan tot Den Dubbelen,



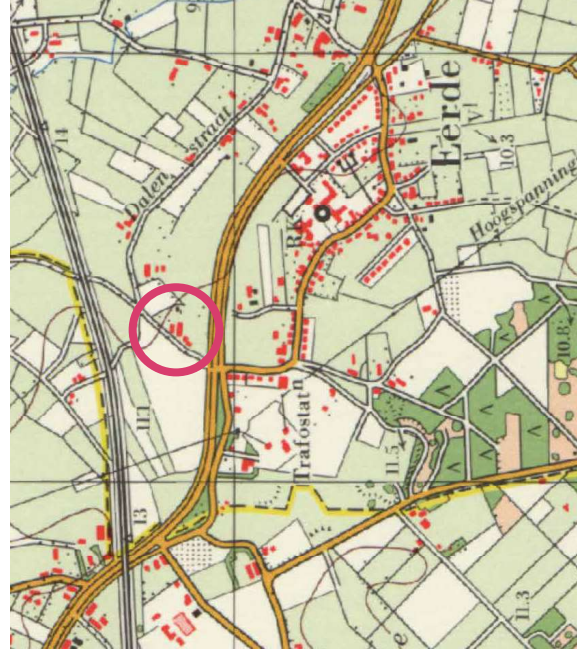
Figuur 5: Globale ligging plangebied



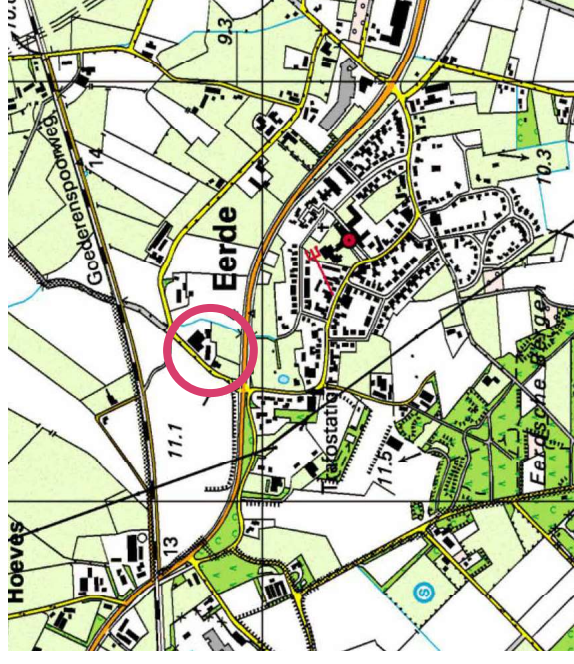
Figuur 6: 1900, (Bron: Topotijdreis)



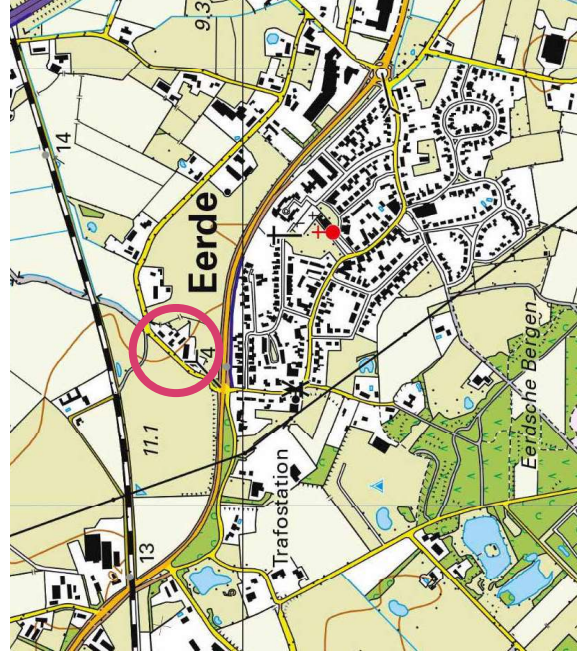
Figuur 7: 1950, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 8: 1980, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 9: 2000, (Bron: Topotijdreis)



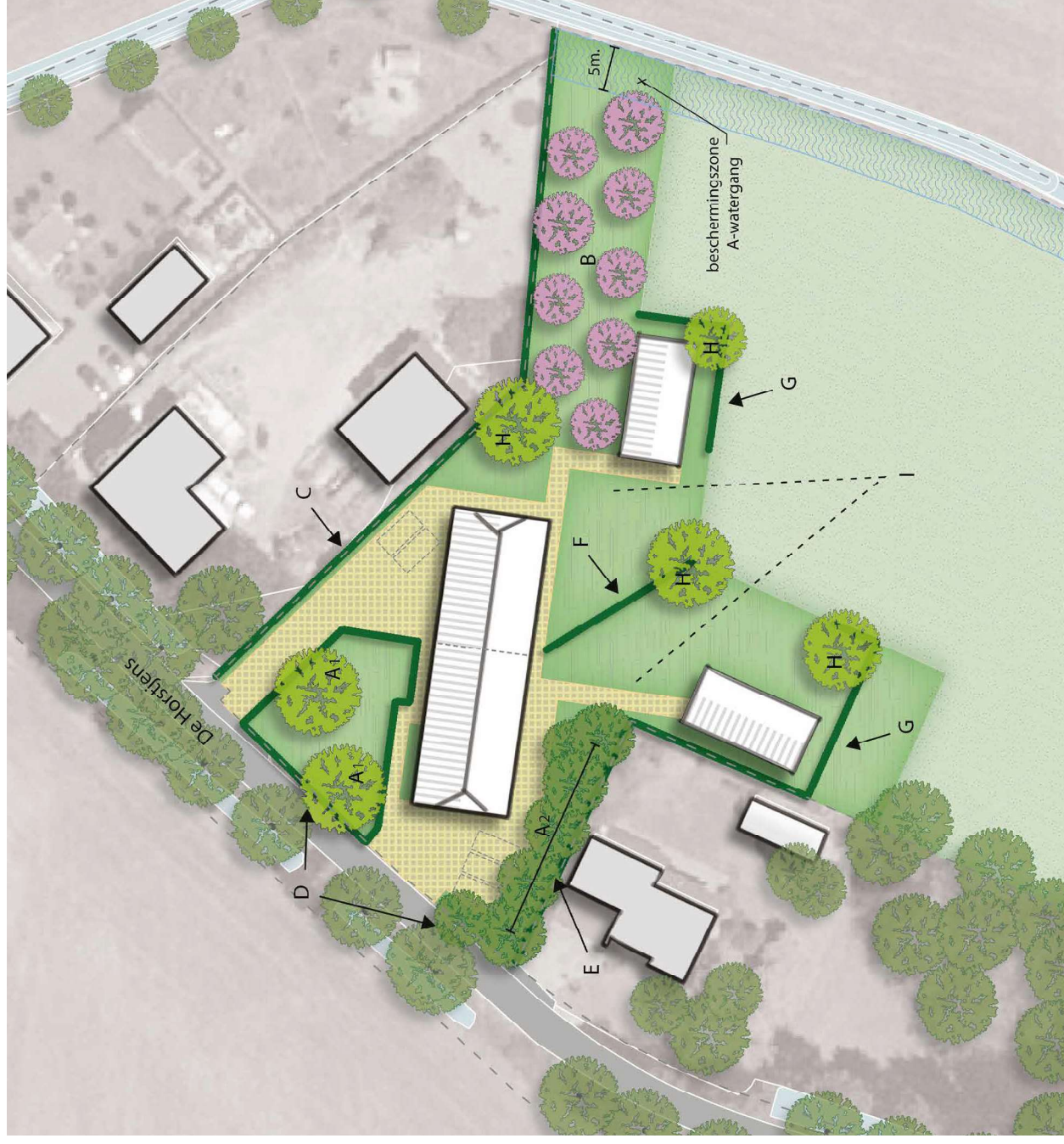
Figuur 10: 2020, (Bron: Topotijdreis)

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- A1: Aanplant solitaire landschapsbomen, voor een aantrekkelijk zicht vanaf De Horstjens;
- A2: Behoud van inheemse bomen langs de zijdelingseperceelsgrens, aanvullen met inheemse bomen en struiken voor een dichte groenstructuur;
- B: Aanleg hoogstamfruitgaard ter versterking van het kleinschalig landschap;
- C: Aanplanten lage knip- en scheerhagen op de perceelsgrens t.b.v. groene erfafscheidingen en een waarborging van de privacy
- D: Lage knip- en scheerhagen aan de voorzijde van de percelen max. 1 m hoog;
- E: Behoud (struweel)haag op de perceelsgrens;
- F: Aanplant hoge haag tussen de tuinen (max. 2 m hoog) t.b.v. de privacy;
- G: Geschoren hagen aanplanten ter inpassing van de bijgebouwen. Het zicht op de bijgebouwen wordt hiermee gebroken. Daarnaast blijft de nadruk op de boerderij liggen;
- H: Aanplanten solitaire landschapsbomen, vormen de hoekaccenten op het perceel, hierbij wordt er diepte gecreëerd op het erf;
- I: zicht openhouden vanaf de Eerdsebaan op de boerderij.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing (Zie bijlage 2 voor het inpassingsplan op schaal.)

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Aanplant solitaire landschapsbomen, voor een aantrekkelijk zicht vanaf De Horstjens

Aan de noordzijde van de boerderij worden twee erf- en landschapsbomen aangeplant. Door de aanplant van deze bomen wordt de boerderij groen aangekleed zonder het gebouw uit het zicht te nemen. Daarnaast zorgen de bomen voor een mooi accent op het voorterrein en is het een passend landschapselement binnen het oude zandontginningen landschap.

Behoud van inheemse bomen langs de zijdelingseperceelsgrens, aanvullen met inheemse bomen en struiken voor een dichte groenstructuur

De bestaande bomen langs de zijdelingseperceelsgrens worden behouden. Deze structuur wordt daarnaast versterkt door de aanplant van inheemse boom- en struikvormers.

Door de aanplant van nieuwe groenvoorzieningen ontstaat er een dichte structuur wat leidt tot een geschikte en passende overgang naar het buurperceel. Tevens zorgt de toevoeging van verschillende soorten voor een verhoging van de biodiversiteit.

Aanleg hoogstamfruitgaard ter versterking van het kleinschalig landschap

Om de variatie in ruimten i.r.t. de open- en beslotenheid te versterken wordt er een hoogstamfruitgaard aangeplant. De hoogstamfruitgaard is niet alleen een passend element binnen het landschap, ook wordt hierbij het zicht op het nieuwe bijgebouw vanuit het buurperceel weggenomen. Door een diverse soorten samenstelling is de boomgaard aantrekkelijk voor verschillende soorten fauna. Daarnaast wordt dit versterkt door de aanleg van kruiden- en bloemrijkgasland als onderbegroeiing.

Aanplanten knip- en scheerhagen op de perceelsgrens t.b.v. groene erfafscheidingen en een waarborging van de privacy ca. 1,5 meter hoog.

Aan de noord-oostzijde van het plangebied wordt een knip- en scheerhaag aangeplant van ca. 1,5 meter. Dit biedt een goede overgang naar het naast gelegen perceel. Door de aanplant van hagen wordt het perceel ingekaderd en brengt het door middel van kleinschalige landschapselementen de kleinschaligheid terug.

Lage knip- en scheerhagen aan de voorzijde van de percelen max. 1 m hoog

Aan de voorzijde is gekozen voor een lage knip- en scheerhaag. Door een groene lage erfafscheiding wordt duidelijk waar men zich op privé terrein bevindt. Daarnaast blijft het zicht op de karakteristieke boerderij behouden en blijft het weidse uitzicht richting het noorden gewaarborgd.

Behoud (struweel)haag op de perceelsgrens

Aan de zuid-westzijde bevindt zich in de huidige situatie een (struweel)haag, deze haag dient behouden te blijven en samen met de voorliggende boomvormers een houtsingel te vormen. Hiervoor worden nieuwe struikvormers aangeplant.

Aanplant hoge haag tussen de tuinen (max. 2 m hoog) t.b.v. de privacy

Voor de splitsing van de boerderij wordt er tussen de wooneenheden in de achtertuin een hoge haag aangeplant van ca. 2 meter hoog. Deze haag zorgt voor voldoende privacy. Aangezien de aangrenzende groenstructuren en landschapselementen transparant worden ingericht blijft ook het zicht richting het zuiden gewaarborgd, waardoor deze locatie een prettige verdeling van open- en beslotenheid kent.

Geschoren hagen aanplanten ter inpassing van de bijgebouwen.

Om de nieuwe bijgebouwen te kunnen inpassen wordt er aan de zuidzijde een haag aangeplant. Door een lage haag toe te passen wordt het zicht op de bijgebouwen gebroken, terwijl de nadruk op de boerderij blijft liggen, hiermee zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan de boerderij, wat karakteristiek is voor een boereninrichting.

Aanplanten solitaire landschapsbomen, vormen de hoekaccenten op het perceel, hierbij wordt er diepte gecreëerd op het erf

Op het perceel worden daarnaast enkele hoekaccenten aangebracht in de vorm van solitaire landschapsbomen. Hierbij ontstaat er een mooie diepte werking op het erf en dient het als oriëntatiepunt van buitenaf.

Zicht openhouden vanaf de Eerdsebaan op de boerderij

Door de aanplant van kleinschalige landschapselementen kan het zicht op de boerderij behouden blijven. Dit zowel vanuit De Horstjens als vanaf de Eerdsebaan. De inpassingsmaatregelen zijn ter versterking van het coulisselandschap en de bijhorende karakteristieke kamerstructuur toegepast. Door een juiste positionering wordt er binnen dit kleinschalige landschap gezorgd voor verrassende en subtiële doorkijkjes op de nabije omgeving. De mate in open- en geslotenheid past hiermee binnen het landschap en laat de beoogde ontwikkeling bijdragen aan deze landschapsversterking.

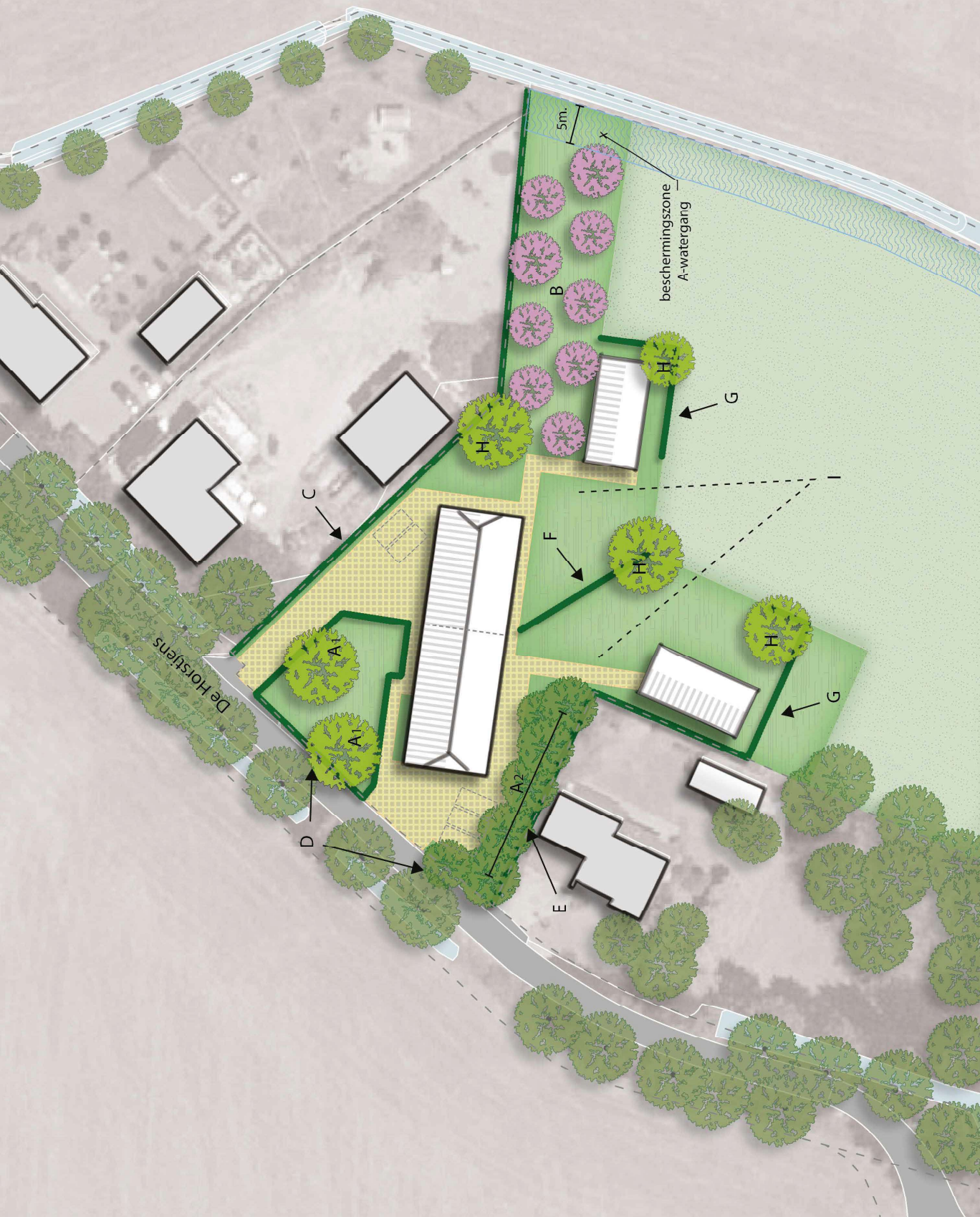
Bijlage 1

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke maatregelen

Landschappelijke inpassing door toepassing van inheemse landschappelijke beplanting aan de randen van het perceel. Doel is om de woningen en bijgebouwen op een logische wijze deel te laten uitmaken van het omliggend agrarisch cultuurlandschap.

- A₁** Aanplant van twee solitaire bomen voorzijde, (doorgeschoten) beplanting wordt verwijderd;
- A₂** Behoud van de inheemse volwassen bomen langs de zijdelingse perceelsgrens. Exoten verwijderen. Aanvullen met inheemse boomvormers/heesters indien gewenst;
- B** Aanleg van een hoogstam fruitboomgaard. Wildverband met (bloemrijk/kruidenrijk) gras als ondergroei;
- C** Aanplanten/versterken van geschoren inheemse haag op de perceelsgrens. Hoogte ca. 1.5m, tenzij hoger gewenst is i.v.m. privacy in achtertuinen;
- D** Geschoren hagen op de perceelsgrenzen langs de wegzijde. Max. 1.0m hoog;
- E** Behoud geschoren / struweelhaag zijdelingse perceelsgrens;
- F** Aanplant van een hoge haag (max. 2.0m hoog) tussen de tuinen i.v.m. privacy;
- G** Geschoren hagen t.b.v. inpassing bijgebouwen. Lage hagen nemen het zicht op de bijgebouwen niet volledig weg, maar voorzien deze van een passende groene plint. De nadruk komt zodoende op de boerderij te liggen;
- H** Aanplant van markante solitaire bomen op de hoekpunten van de percelen. Deze markeren de hoeken, maar ontnemen geen zicht op ooghoogte (indien regelmatig opgekreund);
- I** Zicht vanaf Eerdesebaan op boerderij.



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

Datum:
02-1-2020
Getekend:
GvdS
Tekeningnr.:
--/----

Schaal:
1:500
Formaat:
A3
Projectnr.:
P00991

Landschappelijke inpassing
De Horstjens 12 Eerde
Gemeente Meierijstad



Bijlage 2

Kwaliteitsbijdrage

Kwaliteitsbijdrage

Waardebepaling De Horstjens 12 - ruimtelijke onderbouwing - landschappelijke inpassing

29-6-2021

Categorie 3: Grote impact

Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen

Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m2), Horeca, Recreatie etc.

Vanuit de regeling extra ruimtelijke ontwikkeling. Investeringsbijdrage:

Huidig

Agrarisch bestemmingsvlak	765 m2	7	€	5.355,00
Totaal plangebied	765		€	5.355,00

Toekomstig

Wonen bestemmingsvlak groter dan 2000 m2	533 m2	25	€	13.325,00
Wonen bestemmingsvlak groter dan 1500 < dan 2000	232 m2	50	€	11.600,00
Totaal plangebied	765		€	24.925,00

Waardevermeerdering:	€	19.570,00
20% voor landschappelijke inpassing:	€	3.914

Tegenprestatie

Aanleg inrichting

Aanplant hoogstamfruitboom	9 st	€	76,77	€	690,93
Beheer hoogstamboomgaard 42,89 per jaar, 428,9 per 10 jaar	9 st	€	428,90	€	3.860,10
Aanplant inheems bosplantsoen	85 st	€	1,85	€	157,25
Houtwal en houtsingel - jaarlijks beheer 1.267,61 per ha. -> 0,126761 per m2, (per 10 jaar = 1,26761 euro	85 m2	€	1,27	€	107,75
Knip- of scheerheg - jaarlijks scheren/knippen = 0,96 euro per meter per jaar, per 10 jaar 9,60 euro	250 m1	€	9,60	€	2.400,00
Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter < 20 cm = 15,10 euro per jaar, 151 euro per 10 jaar	6 st	€	151,00	€	906,00
				€	8.122,03
Plan voldoet				€	-4.208,03

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

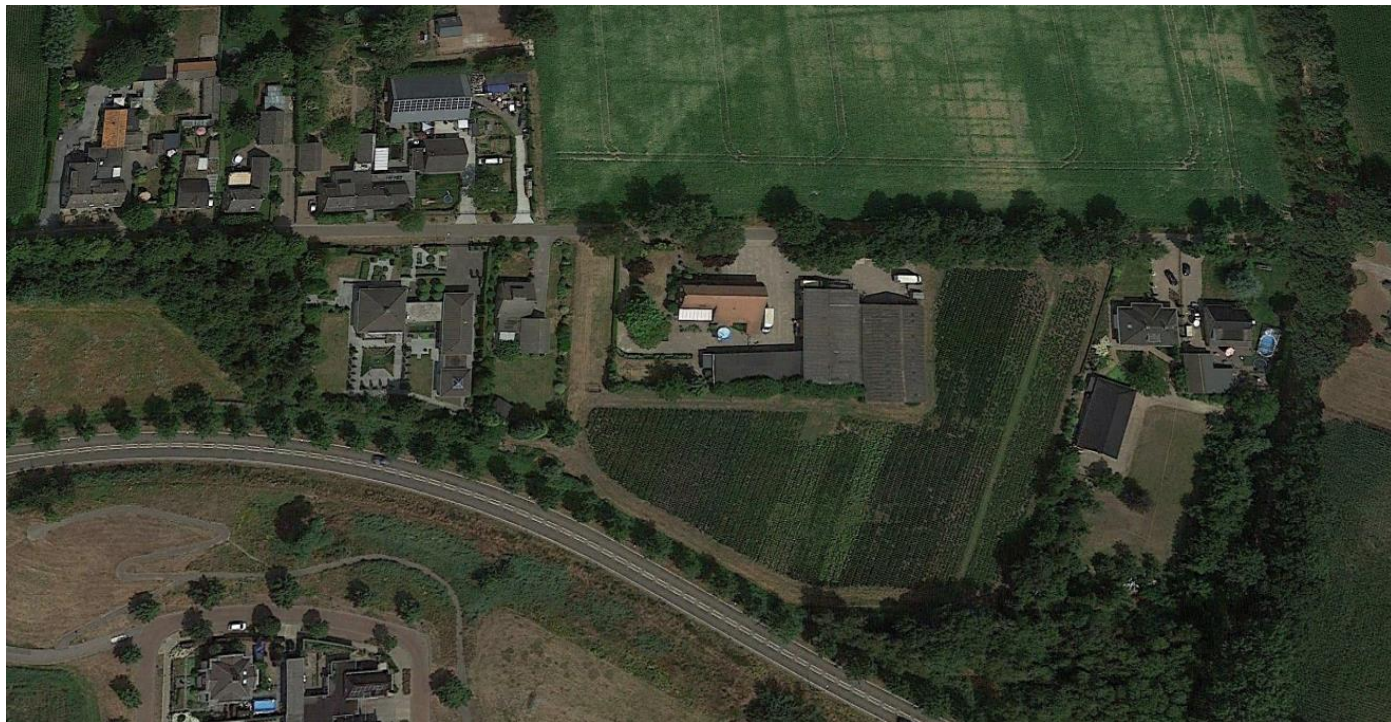
Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

Bijlage 6 Landschappelijke inpassing Heikampenweg 12



Colofon

Opdrachtgever:

Kaptejns Partyverhuur
Jos v Rooij
Heikampenweg 12a
5491 TP Sint-
Oedenrode

Opdrachtnemer:

h8 ontwerp bureau
t.n.v. H van Acht
Boskantseweg 74
5492 VB
St-Oedenrode
T 0652008951
E info@h8ontwerp.nl

29 – september - 2021

Inhoudsopgave:

<i>Locatie</i>	<i>3</i>
<i>Bestaande situatie</i>	<i>4 / 6</i>
<i>Beleid</i>	<i>7 / 8</i>
<i>Landschappelijk inpassingsplan (nieuwe situatie)</i>	<i>9 / 10</i>
<i>Beheer</i>	<i>11</i>



Locatie aangegeven op luchtfoto (bron google earth)





Bovenstaande tekening geeft schematisch de bestaande situatie weer.

Op het perceel staat een woning en een schuur/garage en twee aan elkaar gebouwde loodsen. Rondom de woning is het perceel ingericht als tuin en rondom de loodsen als erf met erfverharding. Rondom grenst het perceel aan een weide welke momenteel is ingevuld met jonge coniferen als kwekerij.

Aan de zuidzijde van een deel van de loodsen en de schuur is reeds bosplantsoen aanwezig. Aan de noordzijde langs de Heikampenweg is voor de loodsen een singelbeplanting aanwezig.



Deze beelden geven een indruk van de bestaande situatie vanaf de openbare weg:

*De loods vanaf de oost- en westzijde met de beplanting aan de Heikampenweg en de tuin voor de woning.
(bron google streetview)*





*Deze beelden geven een indruk van de
bestaande situatie op het perceel:*

*De loods met coniferenveld aan de west en
zuidzijde.*

*De bestaande beplanting aan de
achterzijde is op de foto's afgezet voor
beheer.*





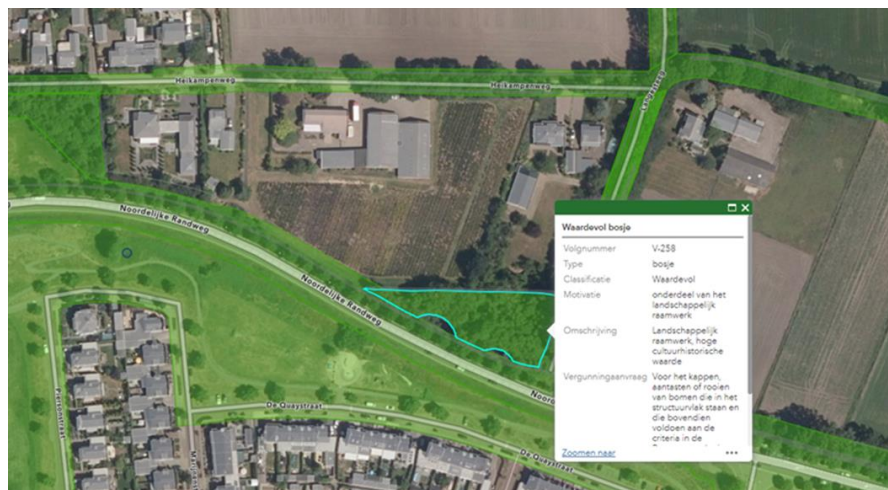
Bovenstaande kaart geeft de gebiedstypologie van de gemeente Meijerijstad weer:

Het projectgebied valt binnen de Gebiedstypologie: Landelijk gebied, verweving van functies:

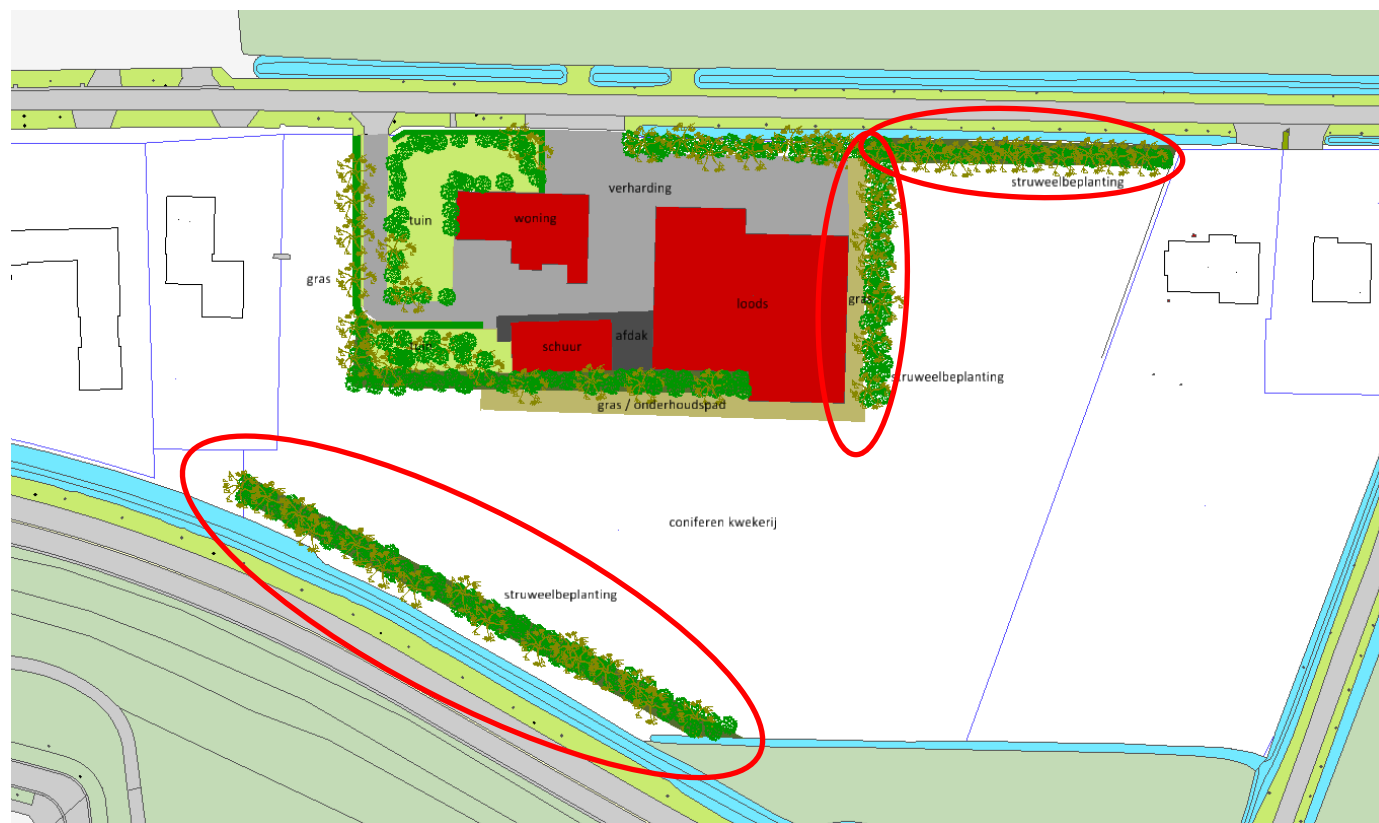
Deze gebiedstypologie behandelt gebieden buiten de bebouwde kom met een mix van agrarische activiteiten, water, natuur, wonen, recreatie en toerisme.



Bovenstaande kaart geeft een weergave van de Groene kaart van Meijerijstad waar de meest waardevolle landschappelijke structuren op staan aangegeven. Duidelijk zichtbaar zijn de laanbeplantingen langs de diverse wegen, zandpaden en kavelstructuren. Ook zijn diverse omkaderingen van agrarische percelen duidelijk herkenbaar.



*Deze kaart geeft een ingezoomde weergave van de Groene kaart.
Rondom het perceel zijn waardevolle groenstructuren aanwezig.
De noordelijke structuur is zelfs onderdeel van het historisch wegenpatroon (<1850) van de Heikampengeweg*



Bovenstaande tekening is het voorstel voor de landschappelijke inpassing van het perceel. De met rood omcirkelde delen zijn de nieuw aan te leggen landschapselementen. Het overige groen op het perceel blijft behouden.

De randen van het perceel worden parallel aan de hoofdstructuren van de Groene kaart aangevuld en versterkt. Aan de noordzijde van het plan betekent dit het versterken van het historisch wegenpatroon van de Heikampenweg en aan de zuidzijde wordt de bovenlokale infrastructuur versterkt door het aanleggen van een struweelbeplanting aangevuld met bomen.

Aan de oostzijde van de loods/schuur wordt een robuuste zone ingeplant met inheemse heesters en bomen zodat het zicht op de schuur vanaf naastgelegen perceel wordt ontnomen. T.b.v. het beheer van de bebouwing wordt een onderhoudspad voorgesteld van gras. De hele zone is 7m breed.



Acer campestre



Crataegus monogyna



Rhamnus frangula



Betula pubescens



Amelanchier lamarckii



Corylus avellana

De beplanting van de singel zal bestaan uit inheemse soorten bomen en heester

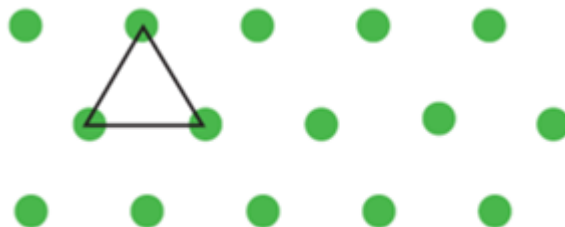
De soorten die worden voorgesteld zijn:

Struweel:

-Corylus avellana	20 %
-Crataegus monogyna	30 %
-Rhamnus frangula	20 %
-Amelanchier lamarckii	20 %

Bomen:

-Acer campestre	10 %
-Betula pubescens	10 %
-Quercus robur	10 %



De beplanting van de singel zal aangeplant worden in 3 rijen in driehoeks verband.
De soorten worden groepsgewijs gemengd in groepen van 3 en 5 stuks bij elkaar.

Met betrekking tot het beheer van voorgaand omschreven bosplantsoen, moet worden uitgegaan van normale omstandigheden. De eerste twee jaar zal er onkruidbestrijding nodig zijn om het bosplantsoen voldoende ruimte te geven. Het geven van voldoende water en het bestrijden van eventueel ongedierte is verder vanzelfsprekend om vooral in de beginfase te zorgen voor een goede groei.

Voor het bosplantsoen zijn er twee gevallen, eventuele boomvormers en de stuikvormers.

Als de boomvormers uiteindelijk uit mogen groeien tot bomen, is het belangrijk dat ze begeleid groeien (recht omhoog) en verder geldt er dan een normale onderhoud snoei.

De struikvormers kunnen afwisselend van elkaar teruggezet worden tot 0,50-1,00 meter zodat de beplanting voldoende licht en ruimte houdt.

Het onderhouds pad zal extensief gemaaid worden om de toegankelijkheid te kunnen garanderen.





Landschappelijk inpassingsplan

september - 2021

Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Hoeves 3

Landschappelijk inpassingsplan & Kwaliteitsverbetering

Projectlocatie: Hoeves 3 Schijndel



Landschappelijk inpassingsplan & Kwaliteitsverbetering

Initiatiefnemer:

Hout-Art

de heer J. Leenders
Hoeves 3

Projectlocatie:

Hoeves 3 Schijndel
5482 NL Schijndel

Opdrachtnemer:

GV Advies
Middelweg 4
3281 KH Numansdorp

Contactpersoon:

de heer G. Vink

0627-119742
info@gvadvies.nl

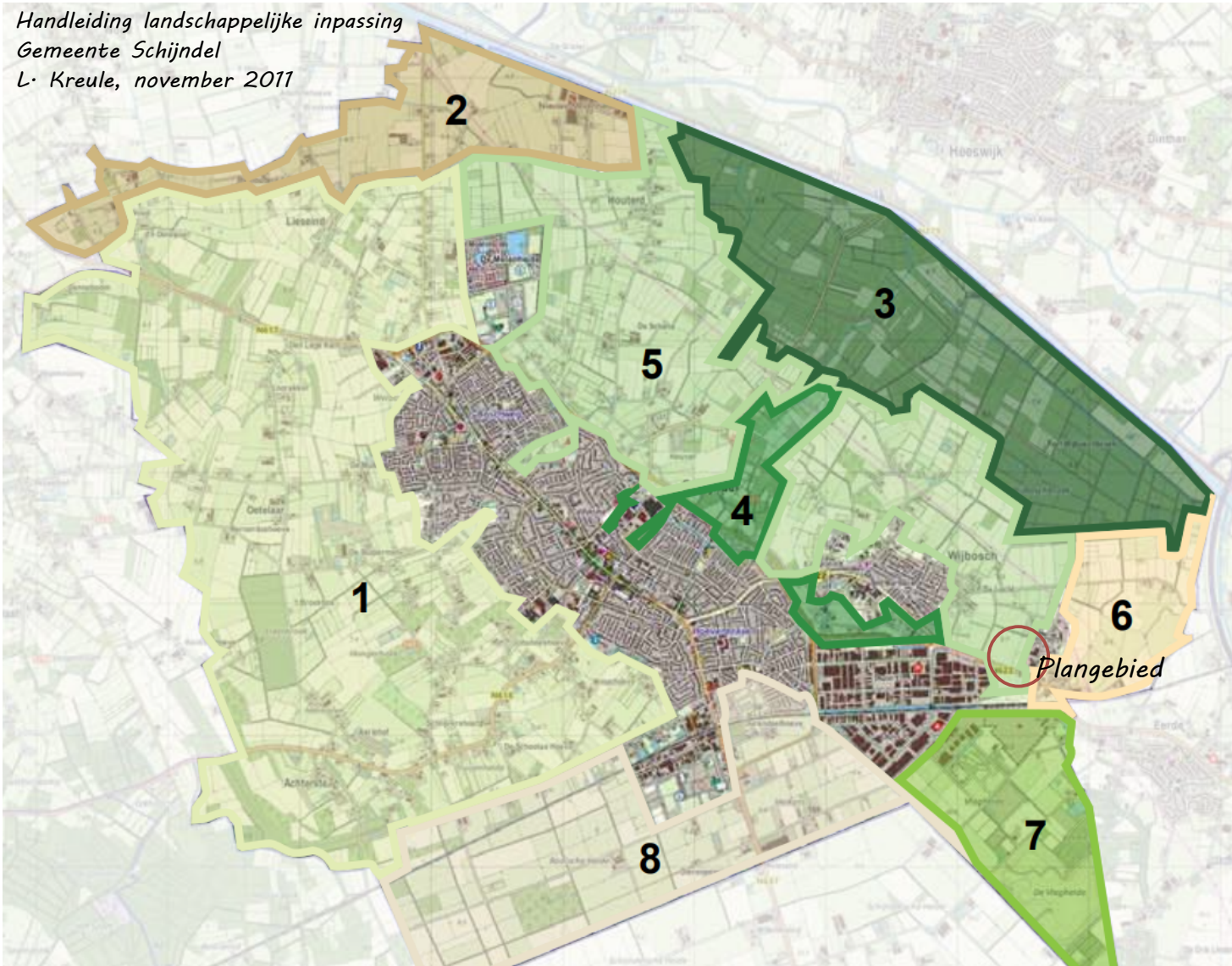
Datum:

9 juli 2021





Titel Plangebied		
Tekeningnummer 1/6	Getekend door G. Vink	Datum 9-7-2021
Bestandsnaam Hoeves 3 Schijndel		



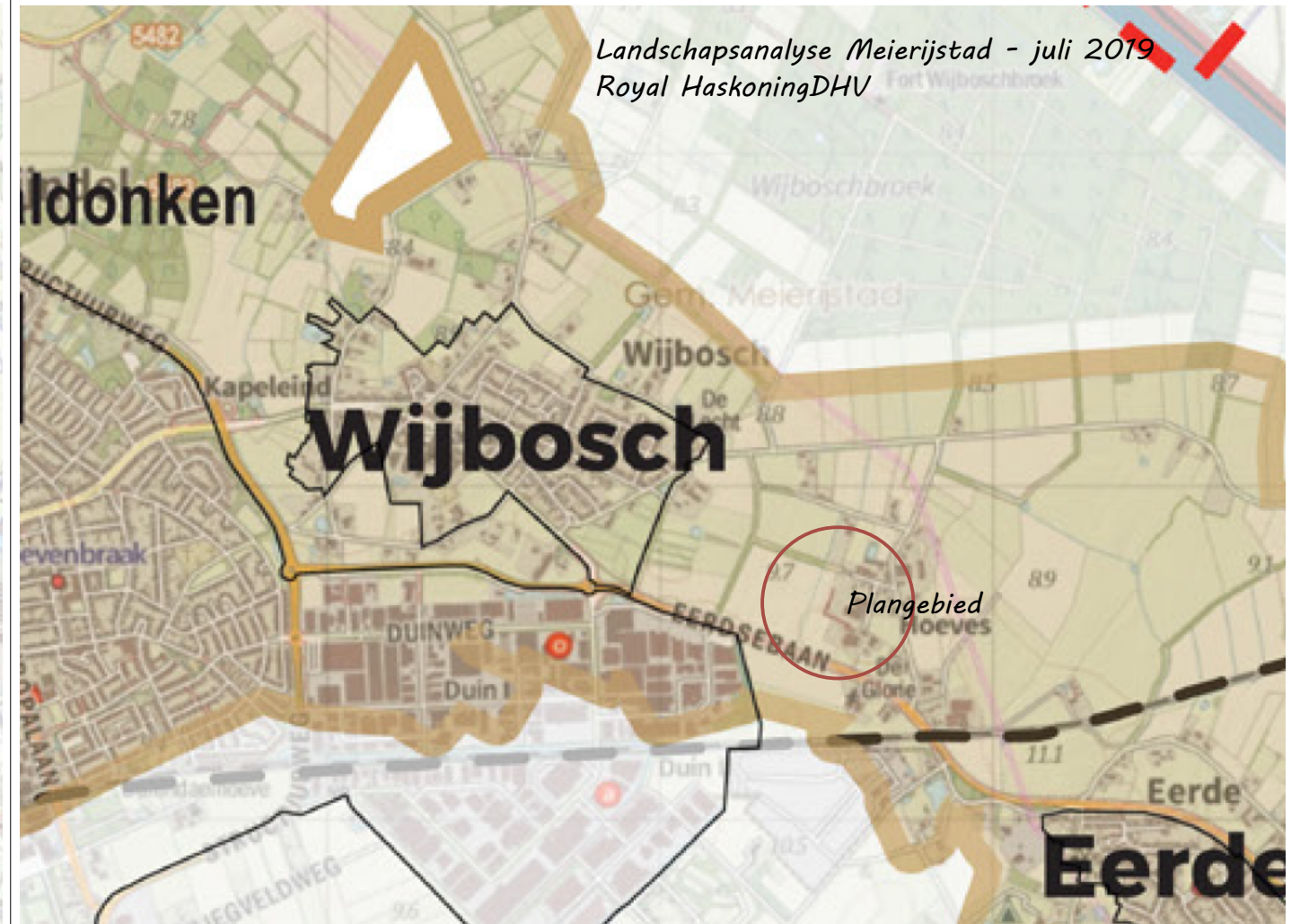
Het gebied is op basis van landschappelijke karakteristieken en toekomstige ontwikkelingen ingedeeld in acht deelgebieden:

- | | |
|--|---|
| 1. besloten kampen-broeklandschap | 5. landschappelijke overgangszone |
| 2. landschapsontwikkelingsgebied 't Woud | 6. agrarische bufferzone (Hoeves – Eerde) |
| 3. bosgebieden Wijboschbroek | 7. ontwikkeling Vlagheide |
| 4. uitloopgebied, o.a. Smaldonk | 8. Rooische Heide |

5 landschappelijke overgangszone



- kleinschalige verkaveling, kamerstructuur
- bebouwing langs de weg, deels onbebouwd
- agrarisch gebruik
- laanbeplanting, kavelgrensbeplanting, open kamers
- populierenlanen (o.a. voorpootrecht)



Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier;
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing;
- Dit zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen;
- Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap. Je weet nooit wat er om de bocht komt.



Titel Beleid, omgeving en landschap		
Tekeningnummer 2/6	Getekend door G. Vink	Datum 9-7-2021
Bestandsnaam Hoeves 3 Schijndel		



Legenda

- 1. Woning
- 2. Bedrijfsbebouwing (functiewijziging naar dubbelbestemming)
- 3. Afname bebouwd oppervlak (56 m²)
- 4. Erf
- 5. Grasland
- 6. Parkeren (eigen terrein)

Maatregelen landschappelijke inpassing

- A. Leibomen
- B. Geschoren haag (beuk - *Fagus sylvatica*)
- C. Vitalisering en versterking bestaande houtsingel (gemengd sortiment zoals hazelaar, veldesdoorn, liguster) en laanbomen (zoals berk, els, eik en es)
- D. Fruitbomen



schaal 1:1000

Landschappelijke visie en maatregelen

Landschappelijke versterking van plangebied, dat valt in de oude ontginning. Hierbij wordt gekozen voor omzoming als bevordering van de kleinschalige verkaveling en open kamerstructuur. Bestaande beplantingstructuur (omzoming plangebied) wordt gehandhaafd, versterkt en waar nodig aangevuld.

Overige maatregelen richten zich op verdere kleinschalige erfinrichting van het traditionele boerenerf met gebruik van hagen en fruitbomen.



Titel Maatregelen landschappelijke inpassing		
Tekeningnummer 3/6	Getekend door G. Vink	Datum 9-7-2021
Bestandsnaam Hoeves 3 Schijndel		



Relatie nieuwe bebouwing en landschappelijke doorzichten
A. Kleinschalig eversterking van plangebied (aankleding kleinschalig boerenerf).

B. Het aanzicht op plangebied en specifiek de bestaande schuur wordt onderbroken door de realisatie van een massieve geschoren haag (beuken) ter hoogte van de bestaande schuur.

C. Doorzicht vanaf de Eerdsebaan over plangebied en aangrenzende landschap is door de bestaande beplantingstructuur beperkt. Het karakter wordt door de voorgenomen landschappelijke maatregelen behouden.

D. Plangebied zal haar open aanzicht behouden vanaf de straatzijde (Hoeves). Hierbij wordt invulling gegeven aan het traditionele agrarisch gebruik.

E. Accentuering van de kavelgrens met gebruik van bestaande beplanting rondom perceel. Hiermee wordt het landschappelijke karakter van het gebied en de relatie met de omgeving versterkt (tuinkamer). De perceelgrens krijgt een accentuering en ter hoogte van de opstallen komt er een extra buffer. Laatstgenoemde is mogelijk omdat hier geen doorzicht mogelijk is op basis van de aanwezige bebouwing.



Titel Plangebied in beeld - motivatie maatregelen		
Tekeningnummer 4/6	Getekend door G. Vink	Datum 9-7-2021
Bestandsnaam Hoeves 3 Schijndel		



Fagus sylvatica



Amelanchier lamarckii



Viburnum opulus



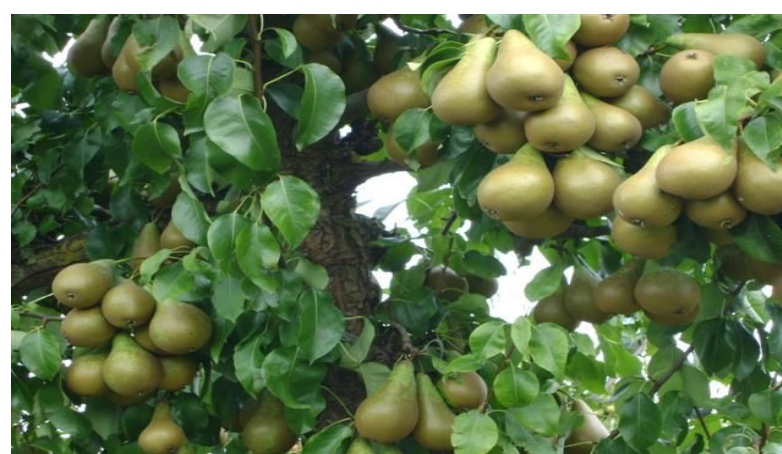
Quercus robur



Acer campestre



Hulst - solitair geplant



Peer - conference



Titel Landschappelijke versterking - detailleringen		
Tekeningnummer 5/6	Getekend door G. Vink	Datum 9-7-2021
Bestandsnaam Hoeves 3 Schijndel		

Algemeen

Keuze

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Ontvangst

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvind.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.

Heesters

Aanplant

Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Hagen

Aanplant

Een gemengde haag heeft meerdere voordelen ten opzichte van beukenhagen of coniferenhagen:

- Een gemengde haag draagt optimaal bij aan de biodiversiteit.
- Een gemengde haag geeft een meer gevarieerd beeld in het landschap.
- Een haag welke bestaat uit één soort is extra gevoelig voor plagen en ziekten. In een gemengde haag kan een plaag of ziekte zich minder makkelijk uitbreiden.

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

Een haag kan als enkele rij of dubbele rij worden geplant. De plantafstand in de rij bedraagt 20 centimeter bij een enkele rij. Bij een dubbele rij worden er acht stuks per strekkende meter geplant in driehoeksverband.

Verdeel eerst het plantmateriaal over de gehele lengte. Bevochtig de wortels, zet het plantsoen in de sleuf met de wortels goed uitgespreid. Schud tijdens het vullen het plantsoen iets om de aarde goed om de wortels te laten sluiten. Snoei vervolgens na het planten direct 1/3 van de hoogte van de hagen terug (dus 2/3 laten staan). Door in de beginjaren een haag regelmatig te knippen ontstaat een dicht vertakte haag. Wordt met het knippen te laat begonnen dan ontstaat er een brede slappe haag die kaal van onderen is. Door hagen van boven iets smaller te houden dan onderin komt er lager in de hagen ook voldoende licht bij, dit voorkomt kaal worden.

Beheer

Afhankelijk van het type haag wordt het beheer bepaald. Een beukenhaag moet bij voorkeur jaarlijks gesnoeid worden en bij een knip- en scheerheg mag dit eenmaal per twee jaar.

(Fruit-) bomen

Aanplant

Graaf een plantgat van ongeveer 50 x 50 x 50 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels. Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond). Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer

Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



Titel Aanleg- en beheeradvies		
Tekeningnummer 6/6	Getekend door G. Vink	Datum 9-7-2021
Bestandsnaam Hoeves 3 Schijndel		

Bijlage 8 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 27

Landschappelijk inpassingsplan

Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



Gegevens adviesbureau

Naam:	Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon:	D.F.H. Kastelijn
Adres:	Bieslook 21
Postcode:	5491 KE
Plaats:	Sint-Oedenrode
Telefoon:	06 – 22786032
e-mail:	kastelijn@ruimtelijk-advies.nl
datum:	02 - 05 - 2022



1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is met zijn timmerwerkbedrijf gevestigd op het perceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning. Voorheen was op de planlocatie jarenlang een varkenshouderij gevestigd. Vóór aankoop van het perceel door initiatiefnemer in 2017 heeft voor de planlocatie een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden, waarbij de ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij' is omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een 'timmerwerkbedrijf'. Hierbij is vastgelegd dat op de planlocatie in totaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het timmerwerkbedrijf is toegestaan.

In 2017 was door initiatiefnemer nog geen besluit genomen over het feit of hij 600 m² aan (voormalige) varkenstallen zou handhaven als bedrijfsgebouw voor het timmerwerkbedrijf óf dat hij zou kiezen voor de herbouw van een (nieuw) bedrijfsgebouw van 600 m². Inmiddels heeft initiatiefnemer de keuze gemaakt graag over te gaan tot de herbouw van het bedrijfsgebouw, gelet op de slechte staat waarin de voormalige varkenstallen verkeren. De huidige in 2017 vastgelegde vorm van het bedrijfsmatige bouwvlak en bestemmingsvlak zorgen er echter voor dat er onvoldoende ruimte geboden wordt voor het kunnen herbouwen van dit bedrijfsgebouw van 600 m².

In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten deze omissie te repareren in het 'Ontwikkelpunten Buitengebied Meierijstad', waarmee initiatiefnemer bij het aanvragen van een

omgevingsvergunning voor de (her)bouw van dit bedrijfsgebouw niet voor problemen komt te staan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Groen'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' gelegen. Figuur 1 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' met daarop het aanwezige bedrijfsmatige bouwvlak op de planlocatie uitgelicht.



Figuur 1: Plankaart bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode'.

1.3 Initiatief

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van het huidige bedrijfsmatige bouwvlak dat aan de voorzijde van het perceel is gelegen 'verplaatst' naar de achterzijde. Daarnaast wordt een deel van het bestemmingsvlak dat aan de zijkant van het perceel gelegen is 'verplaatst' naar de achterzijde. Zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak veranderen hiermee van vorm. Het bouwvlak wordt hierbij niet vergroot. Het bestemmingsvlak neemt licht in oppervlakte toe met 175 m².



Figuur 2: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

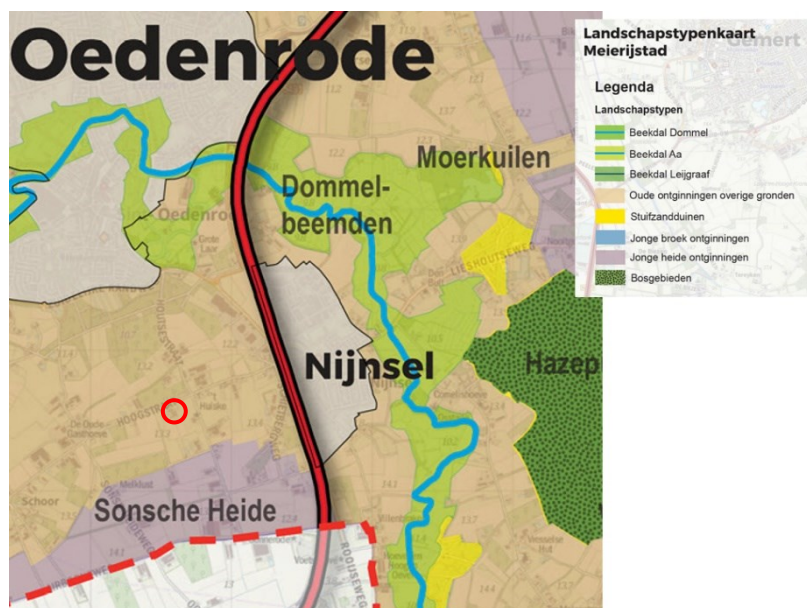
De aangepaste vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak zorgen ervoor dat voldoende ruimte ontstaat voor het in de toekomst kunnen herbouwen van een bedrijfsgebouw voor het timmerwerkbedrijf van 600 m². In figuur 2 is de nieuwe vorm van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak ter plaatse van de planlocatie weergegeven.

2.1 Historische situatie

Landschapstype

De locatie aan de Hoogstraat is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de in-trede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische activiteiten en zijn hierdoor eerder ontgonnen. Deze lange geschiedenis heeft gezorgd voor met name enkeerdgronden bestaande uit een sterk lemig fijn zand met plaatselijk (kei)leem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in figuur 5 tot en met 8, worden bestudeerd is te zien dat op de kaarten van 1900 en 1950 een lijnvormig groenelement aan de straatzijde (Hoogstraat) aanwezig was. Dit element is de afgelopen decennia verdwenen, zoals zichtbaar op de kaart uit 2000 (figuur 7). In voorliggend landschapelijk inpassingsplan wordt deze historische structuur hersteld/teruggebracht in de vorm van een haag.



Figuur 3: Landschapstypenkaart Meierijstad.

2.2 Bestaande situatie

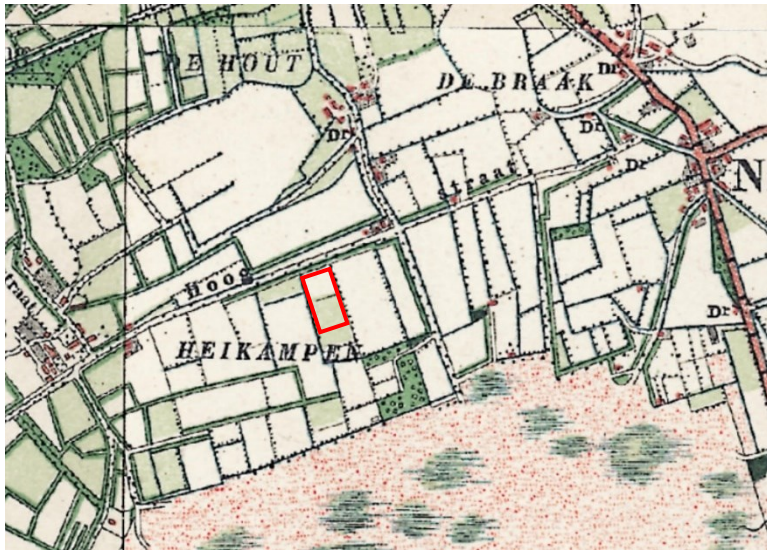
De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode en ten westen van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie N, perceelnummers 565 en 566. In figuur 4 is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Hoogstraat worden veelal bepaald door het semi open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en

houtsingels. De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een reeds gedeeltelijke groene invulling van het perceel. In de huidige situatie zijn er enkele groen/landschappelijke elementen aanwezig in de vorm van hoogstamfruitbomen en een beukenhaag. De hoogstamfruitbomen maken onderdeel uit van de erfinrichting van het perceel en worden dan ook niet meegenomen in het kader van de kwaliteitsverbetering. Ook (het beheer en onderhoud van) de reeds bestaande beukenhaag wordt niet als maatregel meegenomen bij voorliggend plan.



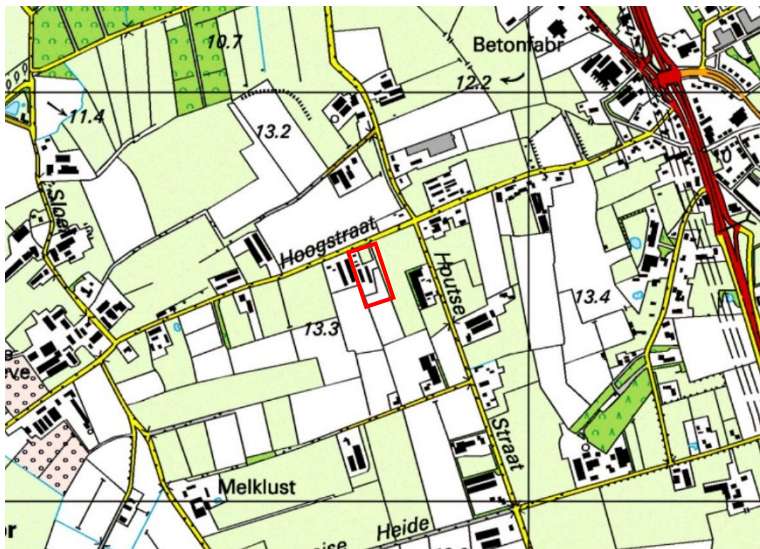
Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie planlocatie.



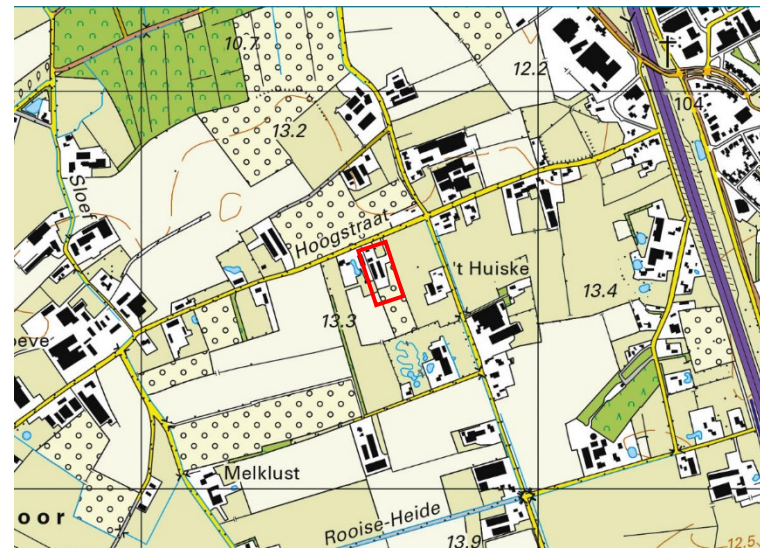
Figuur 5: 1900 (bron: Topotijdreis).



Figuur 6: 1950 (bron: Topotijdreis).



Figuur 7: 2000 (bron: Topotijdreis).



Figuur 8: 2020 (bron: Topotijdreis).

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning;
- Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- Categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

In de regeling is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. De ontwikkeling betreft:

- *Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf.*

Dit betekent dat voor onderhavig initiatief, naast een landschappelijke basisinpassing, tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire

methode. De planlocatie is gelegen binnen primair agrarisch gebied, waardoor dient te worden uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering.

Om de vereiste tegenprestatie te bepalen is een berekening uitgevoerd van de grondwaarde van het perceel in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. Deze berekening is opgenomen in figuur 9. In eerste instantie volgt uit deze berekening dat er sprake is van een grondwaardevermeerdering van ruim €11.025,--. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten €2.205,--. Dit kan onder meer door een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.

Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap					
Bestaande situatie	Opp.	Prijs/m ²	Totaal		
Agrarisch zonder bouwvlak	175 m ²	€ 7,00	€	1.225	
Toekomstige situatie	Opp.	Prijs/m ²	Totaal		
Bedrijf zonder bebouwing	175 m ²	€ 70,00	€	12.250	
Grondwaardevermeerdering			€	11.025	
Gelegen in primair agrarisch gebied				20%	
Vereiste investering kwaliteitsverbetering			€	2.205	

Figuur 9: Berekening vereiste investering kwaliteitsverbetering.

4.1 Inpassingsplan

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In voorliggend rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn geselecteerd. Een en ander is onderstaand weergegeven in figuur 10, gevolgd door een nadere motivering van de gekozen inpassingsmaatregelen.

1. Aanplant van beukenhaag



In de huidige situatie is er geen sprake van een afscheiding tussen het perceel en de openbare weg. Door de aanplant van een beukenhaag (*fagus sylvatica*) wordt deze 'overgang' op een landschappelijke manier ingepast. Geschoren heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering. Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat. Daarnaast heeft de Beukenhaag het voordeel dat deze het gehele jaar een dichte afscheiding vormt. De haag zal aan de voorzijde (parallel met de Hoogstraat) niet hoger worden dan maximaal 80 centimeter.

2. Aanplant laanbomen en landschappelijke bomenrij



Langs de bestaande bedrijfsinrit worden aan weerszijden een aantal laanbomen aangeplant. Hiervoor wordt de streekeigen soort beuk (*fagus sylvatica*) toegepast. De stamdiameter bedraagt minimaal 12 tot 15 cm. Aan de bomen worden boomkorven rond geplaatst ter bescherming van de bomen tegen vee.

Daarnaast wordt op de overgang van het bedrijfsperceel naar de open weide, parallel aan de bestrating, een bomenrij van zomereiken (*quercus robur*) aangeplant. Bomenrijen komen in Brabant in een grote verscheidenheid aan vormen voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap. Op de zandgronden komen ze voor langs perceelsgrenzen en paden. Bomenrijen hebben een landschappelijke waarde en waarde als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen.

4.2 Onderbouwing investering kwaliteitsverbetering

In de tabel in figuur 12 is inzichtelijk gemaakt op welke wijze er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is gebruik gemaakt van de normbedragen uit de STILA regeling voor aanleg en onderhoud van landschapselementen.

Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) en de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de

gemeente Meierijstad wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.



Figuur 10: Landschappelijk inpassingsplan d.d. 02-05-'22

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING – HOOGSTRAAT 27 SINT-OEDENRODE

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Lengte [m]	Aantal	Kosten per eenheid	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	Totale kosten kwaliteitsverbetering
<i>Landschapspakketten</i>									
L7 Knip- en scheerheg	Beuk	Fagus sylvatica	Enkele rij	90	405	€ 1,66	€ 672,30	€ 526,50	€ 1.198,80
L8B Landschapsboom in laan	Beuk	Fagus sylvatica	12-15	-	8	€ 60,62	€ 484,96	€ 233,60	€ 718,56
L8B Landschapsboom in bomenrij	Zomereik	Quercus robur	14-16	-	3	€ 64,90	€ 194,70	€ 291,00	€ 485,70
<i>Overige elementen</i>									
Plankosten	maximaal 20% van uitvoeringskosten							€	300,00

Totaal € 2.703,60

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode
d.d. 02-05-2022



1. Aanplant beukenhaag
2. Aanplant landschapsbomen

Bijlage 9 Landschappelijke inpassing Hulst 1

Landschappelijke inpassing

Hulst 1, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



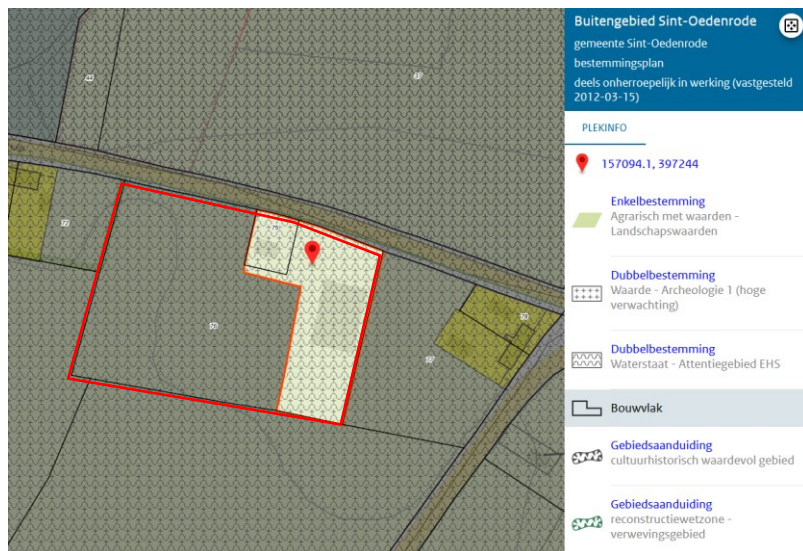
Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl
datum: 04 -08 - 2022

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is met zijn boomkwekerij gevestigd op het perceel Hulst 1 te Sint-Oedenrode en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige agrarische bedrijfswoning. Het bedrijf is voornemens het aanwezige agrarische bouwvlak van 0,65 ha te vergroten met 0,85 ha naar in totaal 1,5 ha. Daarnaast wordt aangrenzend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen.

In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten deze ontwikkeling op te nemen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'.



Figuur 1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is v.w.b. de plankaart gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'groenblauwe mantel' en (gedeeltelijk) 'cultuurhistorisch waardevol gebied' gelegen. Figuur 1 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' met daarop de planlocatie rood omkaderd en het huidige bouwvlak uitgelicht.

1.3 Initiatief

De ruimte binnen het bouwvlak voor de bedrijfsactiviteiten van boomkwekerij Vullings is de laatste jaren steeds verder in het gedrang gekomen. Om de continuïteit en de toekomstbestendigheid van het bedrijf te waarborgen is het daarom noodzakelijk het agrarisch bouwvlak te vergroten. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt het bouwvlak vergroot met 0,85 ha naar in totaal 1,5 ha. De plek waar de uitbreiding van het bouwvlak is voorzien, is in de huidige situatie in gebruik voor de bomenkweek. Omdat een gedeelte van de bomenkweek een permanent karakter heeft, wordt aangrenzend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Middels de aanduiding 'differentiatievlak' wordt gewaarborgd dat ter plaatse jaarrond teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden geplaatst. De nieuwe vorm van het bouwvlak, na vergroting, en het differentiatievlak zijn weergegeven in figuur 2. De vergroting van het bouwvlak zal benut worden voor het in de toekomst kunnen realiseren van een aantal voor het bedrijf noodzakelijke voorzieningen.



Figuur 2: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

Structuurvisie Sint-Oedenrode

Binnen de structuurvisie van Sint-Oedenrode staat de kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel centraal. Het karakter van het Dommeldal wordt als hoofdstructuur binnen de gemeente zowel ruimtelijk als ecologisch verder versterkt. De gedeeltelijke ligging van het grondgebied van de gemeente in Nationaal Landschap Het Groene Woud vormt mede aanleiding voor het versterken van het oorspronkelijke karakter van dit gebied met bijvoorbeeld perceelrandbegroeiing en nieuwe landgoederen. Om de bewoners van de kernen ook meer te betrekken bij het landschap van de gemeente worden rond de dorpen recreatieve routes gerealiseerd. In combinatie met een landschappelijke verbetering wordt de beleving van het landschap in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode versterkt en verbeterd.

De landschappelijke inpassing zal dan ook aansluiten op de voorgenomen ambities van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

2.1 Historische situatie

Landschapstype

De locatie aan de Hulst is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat er globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad onderscheiden kunnen worden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel (hieronder valt de locatie Hulst 1), de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de oude zandontginningen is een half-open, 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 hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden). Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen. Dit in tegenstelling tot de latere heide- en broekontginningen.

In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.



Figuur 3: Landschapstypenkaart Meierijstad.

Ten noorden van de locatie ligt het beekdal van de Dommel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen. Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. Dit beekdal is een natte natuurparel en kent een beschermingszone.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in figuur 5 tot en met 8, worden bestudeerd is te zien dat rondom de planlocatie sprake is van een rationele verkavelingsstructuur.

Deze van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur is de afgelopen 100 jaar nagenoeg intact gebleven en daarmee in de huidige situatie nog steeds herkenbaar.

In voorliggend landschappelijk inpassingsplan zal deze historische structuur middels de aanplant van met name lijnvormige groenelementen worden geaccentueerd.

Kwaliteiten oude ontginningen

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur. De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland. De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt.
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;
- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;

- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier;
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing;
- Dit zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen;
- Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap. Je weet nooit wat er om de bocht komt.

Gevoeligheden

- Een oud en gewaardeerd landschap;
- Het kleinschalige karakter en de kransbebouwing van het oude cultuurland is door ruilverkaveling op veel plaatsen verdwenen, of staat onder druk;
- Kans op uitspoeling van humus naar lager gelegen beekdalen;

- Schaalvergroting ligt op de loer;
- Gevoelig voor oprukkende bebouwing;
- Het toevoegen van bebouwing of beplanting is snel zichtbaar en doet afbreuk aan het unieke karakter van de bolle akkers. Haar openheid en bolle vorm.

2.2 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten westen van de kern Sint-Oedenrode en ten noorden van de kern Boskant. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie M, perceelnummers 75 en 76. In figuur 4 is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Hulst worden veelal bepaald door het (semi) open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en houtsingels. De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een grotendeels groene invulling van het perceel als gevolg van de aanwezigheid van de boom- en struikteelt. In de huidige situatie is aan de wegzijde een landschappelijke bomenrij aanwezig. Aan de oostzijde wordt het perceel afgebakend door de op het naastgelegen perceel aanwezige rij van knotwilgen. Aan de westzijde wordt het perceel afgebakend door de op het naastgelegen perceel aanwezige struweelbeplating. Tot slot is aan de zuidzijde weinig tot geen beplanting aanwezig die het bedrijfsperceel scheidt van de achterliggende agrarische gronden. Hier zal bij voorliggend landschappelijke inpassing dan ook (gedeeltelijk) op worden ingezet.

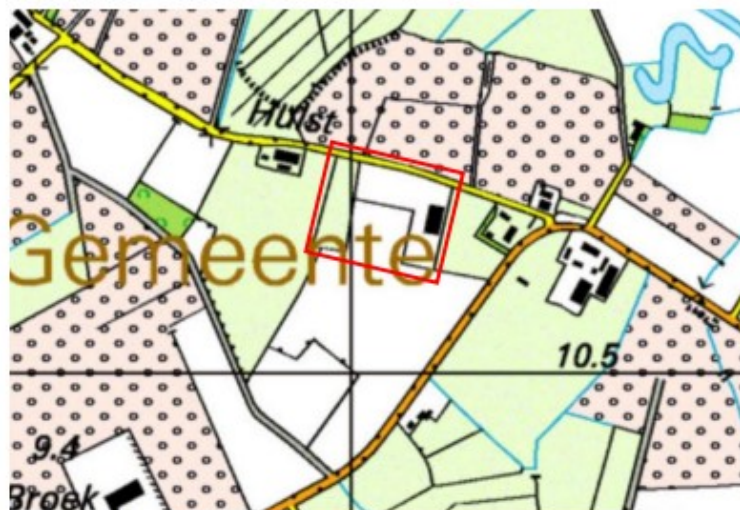




Figuur 5: 1900 (bron: Topotijdreis).



Figuur 6: 1950 (bron: Topotijdreis).



Figuur 7: 2000 (bron: Topotijdreis).



Figuur 8: 2020 (bron: Topotijdreis).

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning;
- Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- Categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering.

De vergroting van een agrarisch bouwvlak in de groenblauwe mantel tot een maximum van 1,0 ha is in de Regeling opgenomen onder categorie 2. Bij onderhavig initiatief wordt het agrarisch bouwvlak vergroot tot deze oppervlakte van 1,5 ha en wordt tevens nog een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Dit betekent dat het initiatief (deels) onder categorie 2 en (deels) onder categorie 3 valt. Er dient gebruik gemaakt te worden van de forfaitaire methode.

Omdat er sprake is van een boomkwekerij is er reeds sprake van een zeer "groene uitstraling". Om de bedrijfsvoering van initiatiefnemer niet te hinderen is slechts op een aantal plekken versterking van het landschap cq landschappelijke inpassing mogelijk. Het resterende bedrag zal in het gemeentelijke groenfonds worden gestort ten behoeve van de generieke kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Meierijstad. Dit wordt tevens in een overeenkomst geborgd.

Bestaande situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Agrarisch	10.200 m2	€ 7	€ 71.400
Agrarisch met bouwvlak (in het kader van afwaardering naar de bestemming groen)	350 m2	€ 25	€ 8.750
Totaal oppervlakte	10.550 m2		€ 80.150
Toekomstige situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Agrarisch bouwvlak	4.500 m2	€ 25	€ 112.500
Agrarisch met differentiatievak	4.950 m2	€ 15	€ 74.250
Groen (voormalig bouwvlak)	350 m2	€ 1	€ 350
Groen	750 m2	€ 1	€ 750
Totaal oppervlakte	10.550 m2		€ 187.850
Grondwaardevermeerdering			€107.700
Vereiste kwaliteitsverbetering (20%)			€21.540

Kwaliteitsberekening voor het bouwvlak boven de 1,0 hectare, alsmede voor het differentiatievak.

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Opp. (m2)	Aantal	Normkosten (Stila)	Kosten totaal aanplant	Kosten beheer 10 jaar	totaal
Knip- en <u>scheerheg</u> (dubbele rij)	Beukenhaag	<u>Fagus sylvatica</u>	275	2475	1,85	4.578,75	2.640	€ 7.218,75
Knotboom	Knotwilg	<u>Salix alba</u>		30	13,14	394,20	1.937,10	€ 2.331,30
								€ 9.550,05
Overige kosten								
Plankosten (10%)								€ 955
Totale investeringskosten								€ 10.505,05
Resterende bedrag (storting in gemeentelijk groenfonds)								€ 11.034,95

4 Beplantingselementen

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In voorliggend rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn geselecteerd.

1. Aanplant van Beukenhaag

Door aan de noord-, west- en zuidzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het oude heideontginningen landschap.

Geschoren heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering. Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat. Daarnaast heeft de Beukenhaag het voordeel dat deze het gehele jaar een dichte afscheiding vormt. De haag zal niet hoger worden dan maximaal 150 centimeter. In totaal zal ongeveer 275 meter aan beukenhaag worden toegevoegd.



2. Aanplant van Knotwilgenrij

Op de zuidelijke perceelsgrens en op de westelijke perceelsgrens worden, parallel aan de bestaande watergang, een 30-tal knotwilgen aangeplant. Knotwilgen werden van oudsher vaak op perceelgrenzen nabij de slootkant aangeplant en passen perfect in het landschap van Brabant. Het aanplanten van de Wilgen vormt een knipoog naar het vroegere gebruik van deze boom. Ze herinneren aan het oud gebruik en bieden ondertussen ruimte aan allerlei vogels. In de dichte takstructuur van knotwilgen broeden mezen en vleermuizen gebruiken het als slaapplek. Als de 'stoof' (verdikking bovenaan) een beetje begint in te rotten, biedt hij plaats aan steenuilen.



3. Aanplant van Bomenrij

Bij de entree van het bedrijfsperceel wordt, parallel aan de bestrating, een bomenrij aangeplant. Bomenrijen komen in Brabant in een grote verscheidenheid aan vormen voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap. Op de zandgronden komen ze voor langs perceelsgrenzen en paden. Bomenrijen hebben een landschappelijke waarde en waarde als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen. De aanplant van de bomenrij wordt als inrichting beschouwd en is niet bij de landschappelijke inpassing betrokken. Toch draagt dit bij aan de “vergroening” van het perceel.

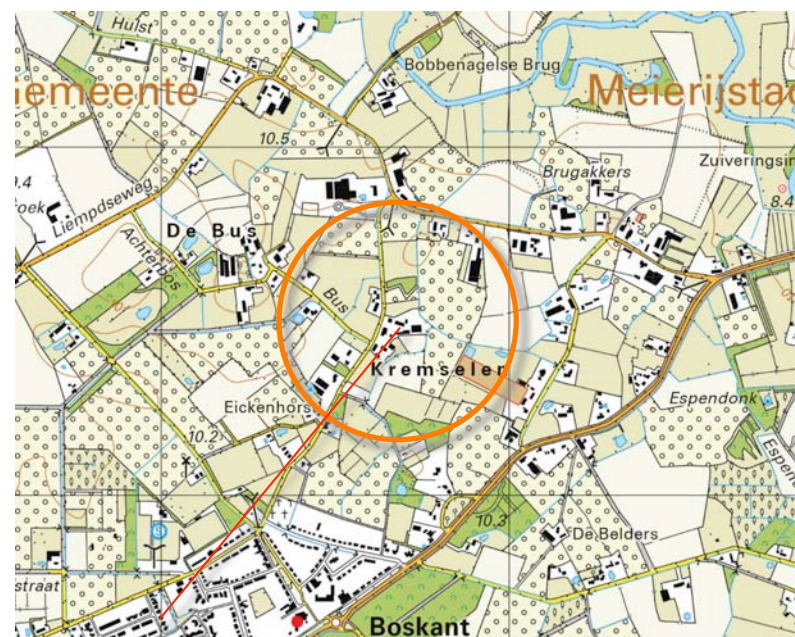




Bijlage 10 Landschappelijke inpassing Kremselen 7

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Boskant in de gemeente Meierijstad. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1901

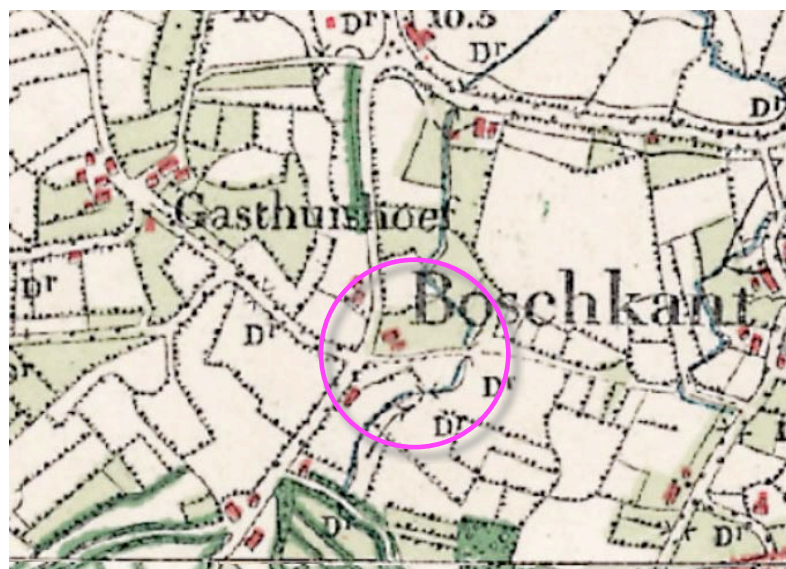
In 1901 werden in het plangebied en op buurerven, al bebouwingen gekarteerd. Het plangebied was deels als bouwland deels als akkerland in gebruik. Ten noorden van het plangebied bevonden zich percelen met grasland. Ten westen, zuiden en oosten van het plangebied bevonden zich kleinschalige, door bomenrijen en houtwallen omgeven percelen met bouwland. Het kleinschalig karakter wijst op een recente ontginning. In noordoostelijke richting werden in 1901 open percelen met ouder bouwland aangetroffen. Aan de oostkant van het plangebied bevond zich een waterloop die van betekenis was voor de ontwatering van de context van het plangebied.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonger, kleinschalig bouwland nabij een waterloop. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) smalle groensingels, grove hagen, bomenrijen aan de veldkanten, knotbomen langs watergangen en sloten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1901 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1901

context; jonger, kleinschalig bouwland; houtwallen, hagen en bomenrijen langs wegen, kavelgrens en waterloop



Topkaart 1901: bebouwing, bouwland en grasland

ouder bouwland

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde weinig. De in 1901 aangetroffen situatie veranderde weinig. Na de tweede wereldoorlog werden op grond van de vraag naar voedsel kleine kippen- en varkenstalletjes en hoogstamboomgaarden aan de oostkant van het plangebied gerealiseerd. In de context werden enerzijds houtwallen en bomenrijen gerooid, anderzijds versnipperde het grondgebruik en ontstonden diverse kleinere percelen. Zie de karteringen uit 1931 en 1953 rechtsboven.

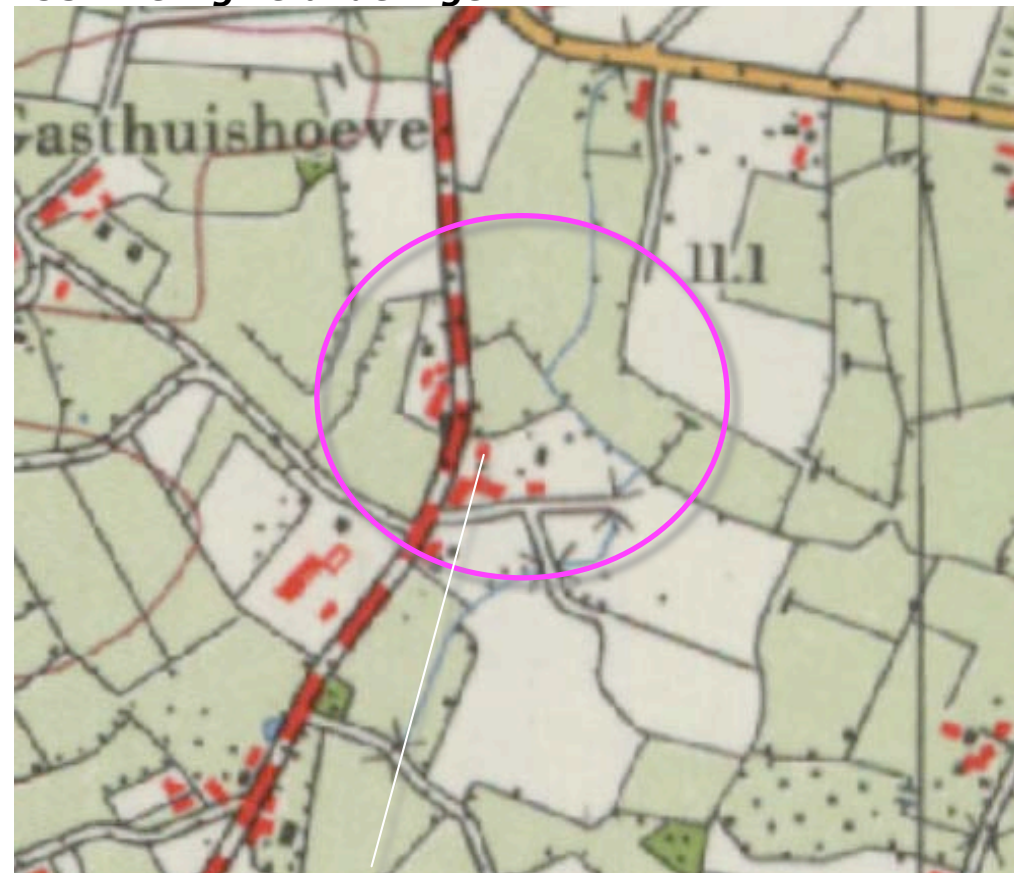
In de zestiger en zeventiger jaren werd de boomgaard gerooid en werd de bebouwing uitgebreid; aan de westkant werd in 1963 een gebouw ter hoogte van de huidige woning gekarteerd, ten oosten hiervan werden meerdere kleine gebouwen gekarteerd. Het plangebied maakte in 1963 deel uit van een lob bouwland. In 1973 was het plangebied en de context weer grotendeels als grasland in gebruik. De beplanting op kavelgrenzen werd in ondertussen in toenemende mate gerooid. Ten zuidoosten van het plangebied werden percelen bebost. Het van oorsprong besloten coulissenrijk landschap, verandert geleidelijk in een open landschap met diepere doorzichten. Zie de karteringen uit 1963 en 1972 rechtsonder.



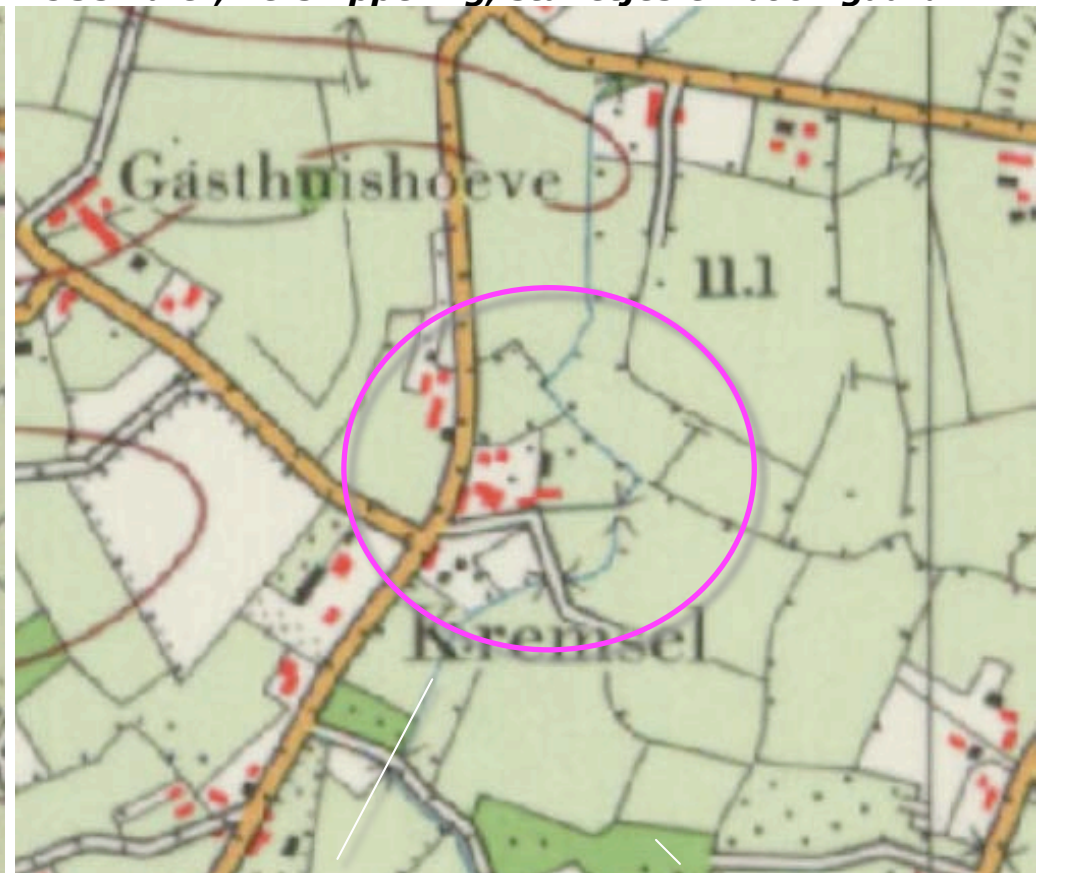
1931 weinig veranderingen



1953 kaler, versnippering, stalletjes en boomgaard



1963 woning en kleinere stallen, lob met bouwland



1972 kavelbeplantingen gerooid / bos aangeplant

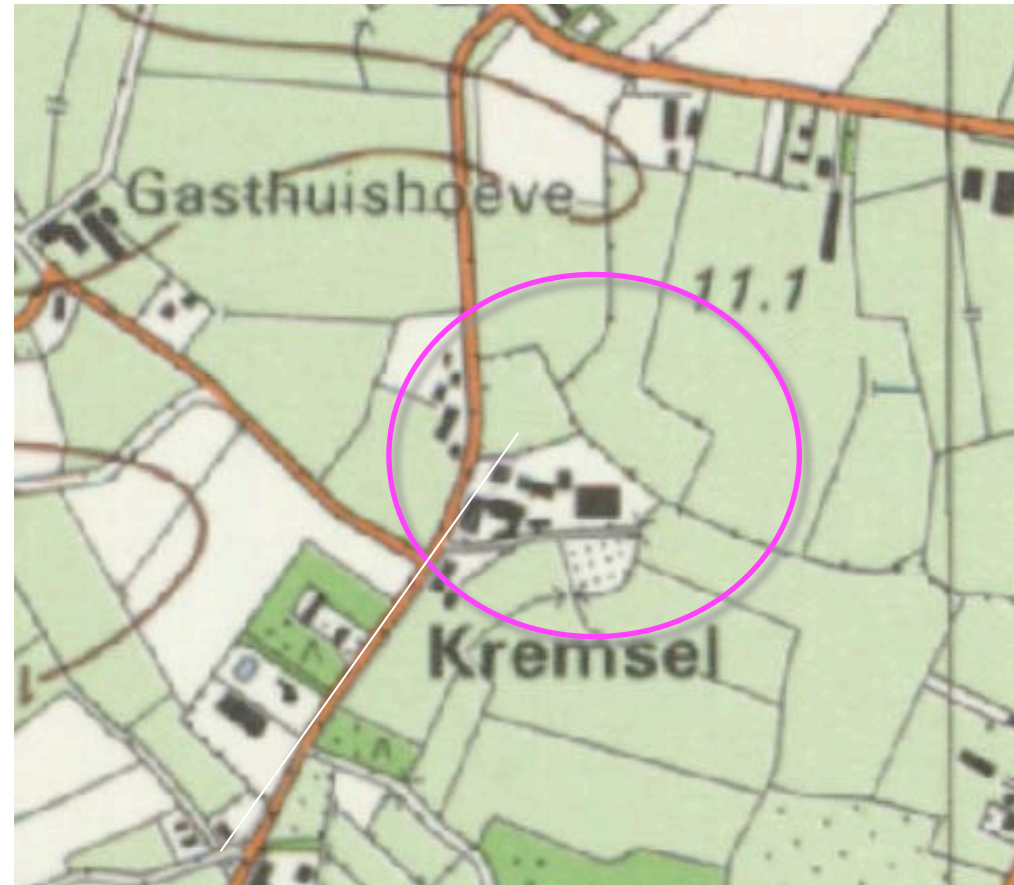
HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

Tegen het einde van de zeventiger jaren werd de bebouwing in oostelijke richting uitgebreid. De landschappelijke context was grotendeels als grasland in gebruik en toonde een toegenomen open karakter; de in 1972 nog resterende beplantingen op perceelsranden werden in 1984 niet meer gekarteerd. Tegen het einde van de 20ste eeuw dient zich daarnaast een sterke intensivering van het bodemgebruik in de context aan; ten noorden van het plangebied worden percelen in gebruik genomen voor boomteelt. Het verloop van de ten noorden van het plangebied gelegen waterloop werd gewijzigd, de scherpe knik werd rechtgetrokken. Zie de karteringen uit 1984 en 1999 rechtsboven.

In de eerste decennia van de 21ste eeuw stagneert de uitbreiding van stallen in het plangebied en op de erven in de context. Ten noorden van het plangebied wordt een perceel bebost, ten oosten en zuidoosten van het plangebied worden steeds meer percelen in gebruik genomen door de boomteelt. Het landschap ondergaat een sterke verdichting. Zie de karteringen uit 2009 en 2016 rechtsonder.

Conclusies

Tot de tweede wereldoorlog onderging de landschappelijke context relatief weinig veranderingen. Na de tweede wereldoorlog werden de kavelbeplantingen gerooid; het landschap werd opener van karakter. In de 21ste eeuw voert de ontwikkeling van de boomteelt en aanleg van bos naar het herstel van een door coulissen en beslotenheid gekenmerkt kleinschalig landschap.



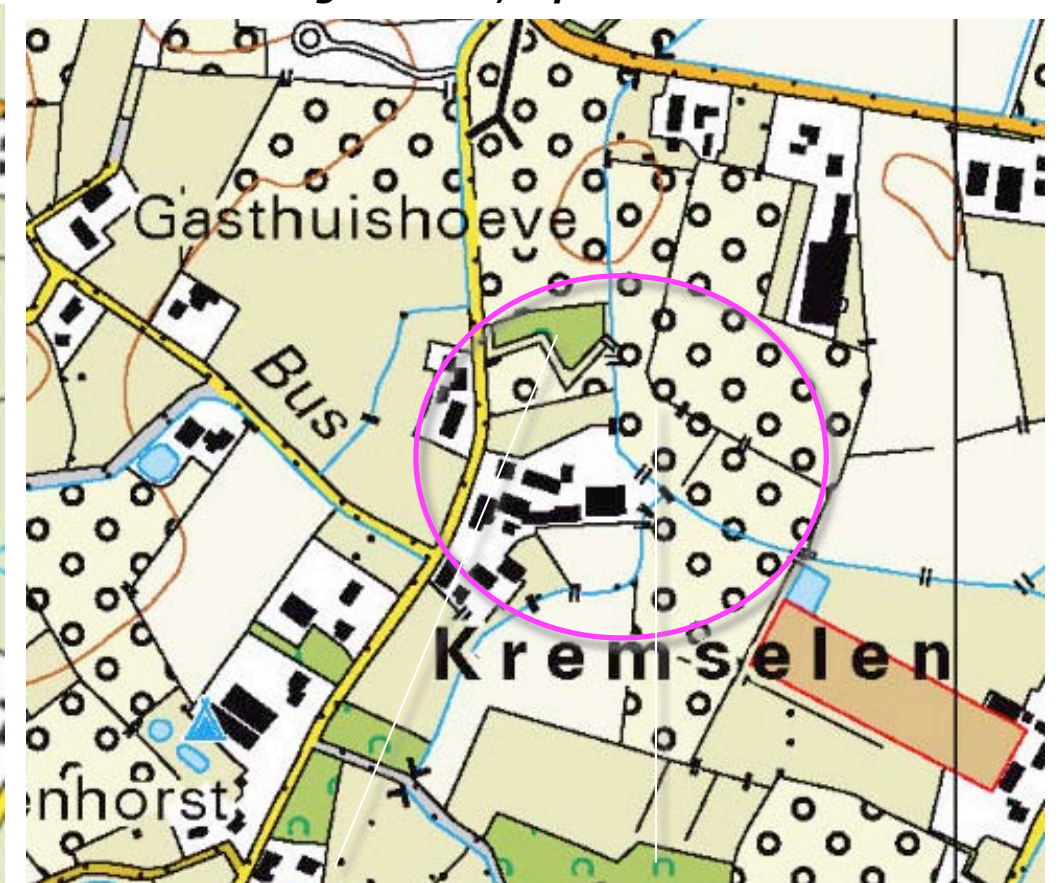
1984 stallen gebouwd, overwegend grasland



1999 beek rechtgetrokken, opkomst boomteelt



2009 stagnatie uitbreiding stallen



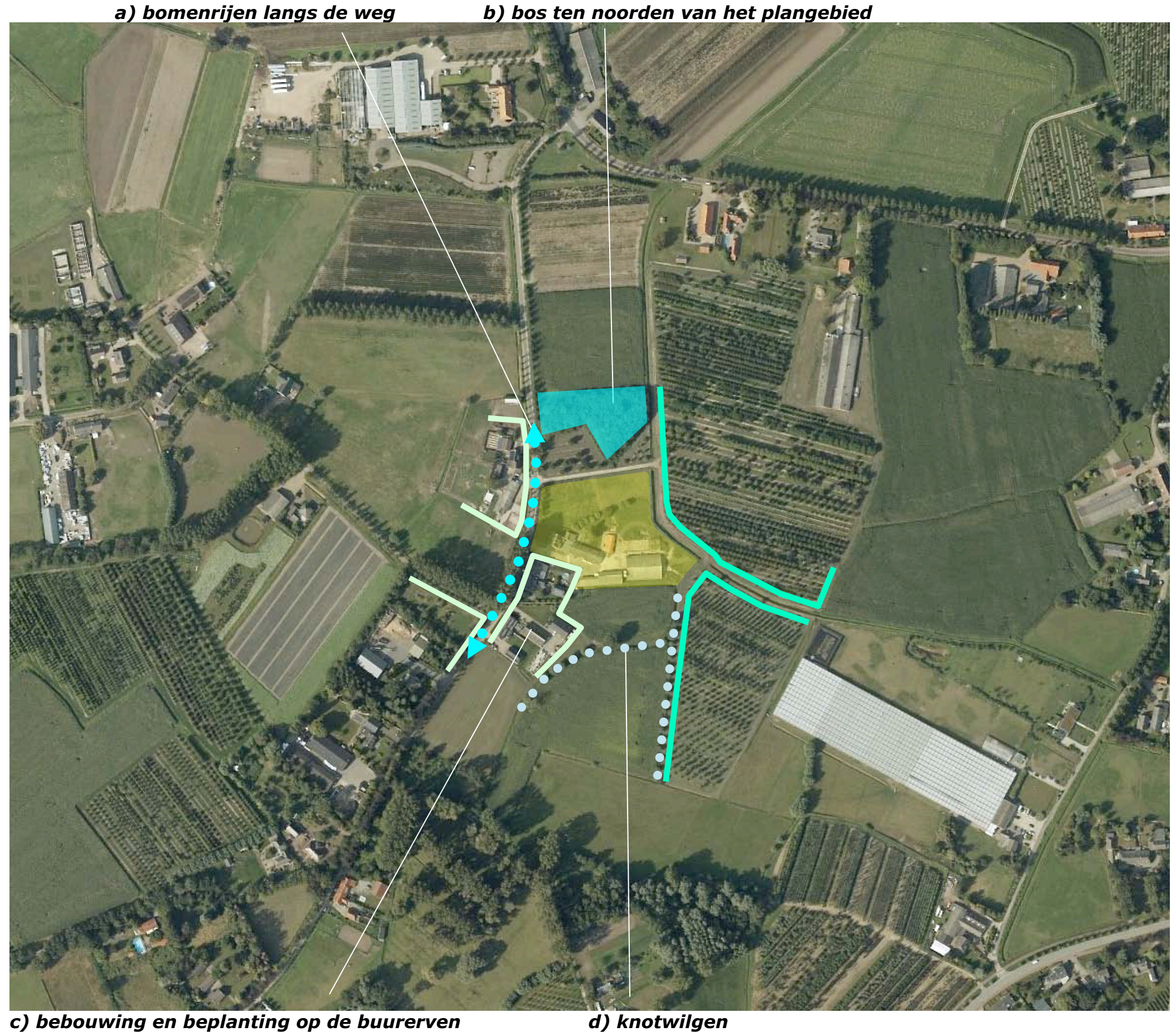
2016 verdichting door bos en boomteelt

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de openbare weg,
- b) het ten noorden gelegen bos,
- c) bebouwing en beplanting op de ten westen en zuidwesten gelegen bebouwde erven,
- d) knotwilgen langs de waterloop en de sloot ten zuidoosten van het plangebied.

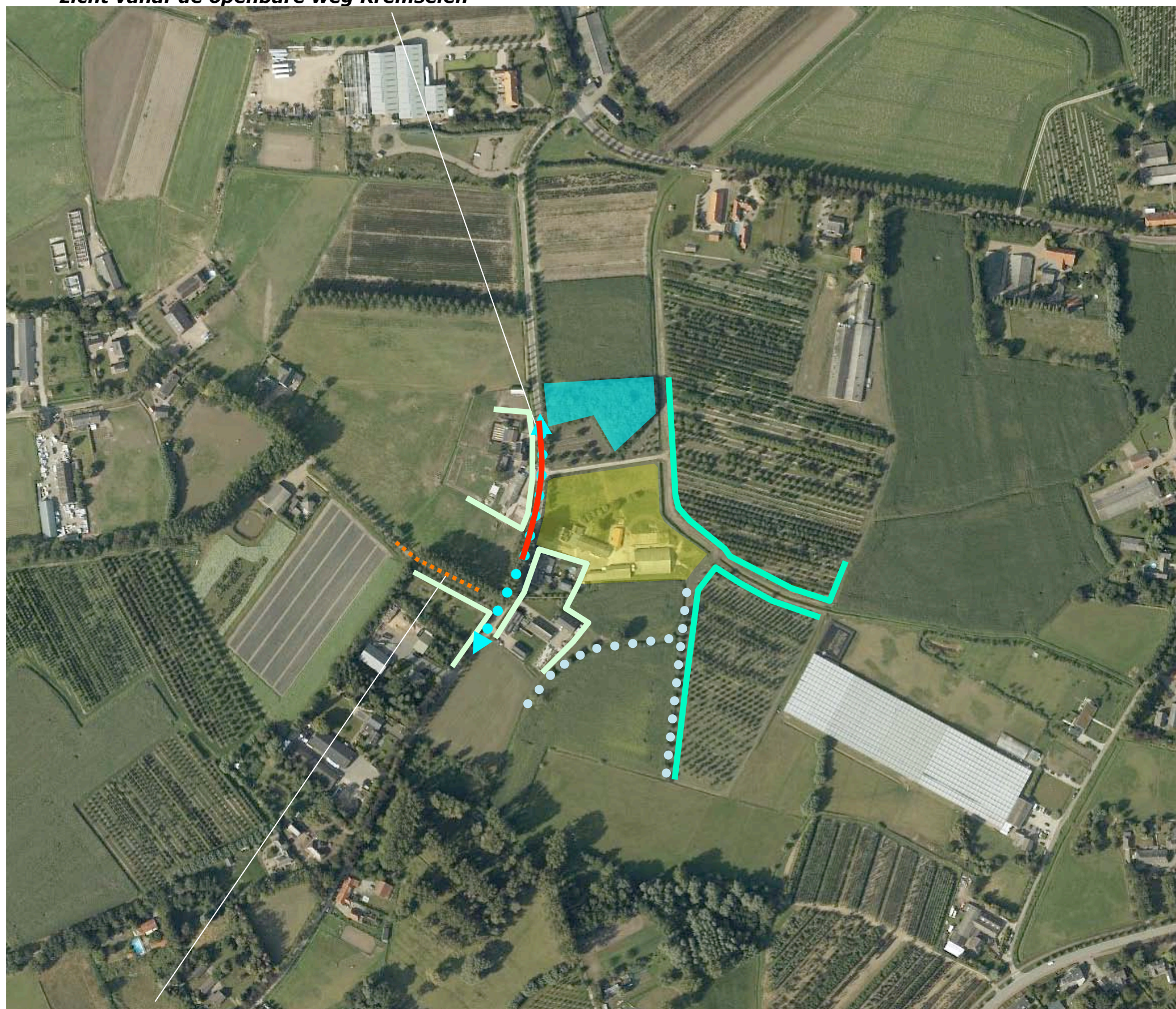
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.



BELEVING

Het voorliggende plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg Kremselen en in beperkte mate vanaf de ten westen gelegen weg Bus. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

zicht vanaf de openbare weg Kremselen



doorzicht onder de bomen door vanaf Bus

3D - BELEVING

- 1) Komend over de weg Kremselen uit het zuiden wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten gelegen buurerven; daarna toont zich de woning in een door hagen gekleurd, kader en toont zich de westkant tijdens de passage.
- 2) Komend over de weg Kremselen uit het noorden is na de passage van het bos een zicht op de noordkant en de westkant mogelijk; hagen, bomen en knotbomen vormen een passend kader.
- 3) Vanaf de ten westen gelegen weg Bus is een doordijk onder de laanbomen door op de woning mogelijk; bomenrijen langs de wegen en bebouwing op buurerven bepalen het beeld.



standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidwesten; de woning toont zich in een door hagen gekleurd en passend kader



2) komend uit het zuiden toont zich de bebouwing in een door bomen, knotbomen en hagen gevormd kader



3) doorkijk vanaf de weg Bus op de woning; bomenrijen en gebouwen op buurerven bepalen het beeld

KADASTRALE CONTOUREN – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 510 en 815 gelegen in de sectie M van de kadastrale gemeente Sint Oedenrode. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



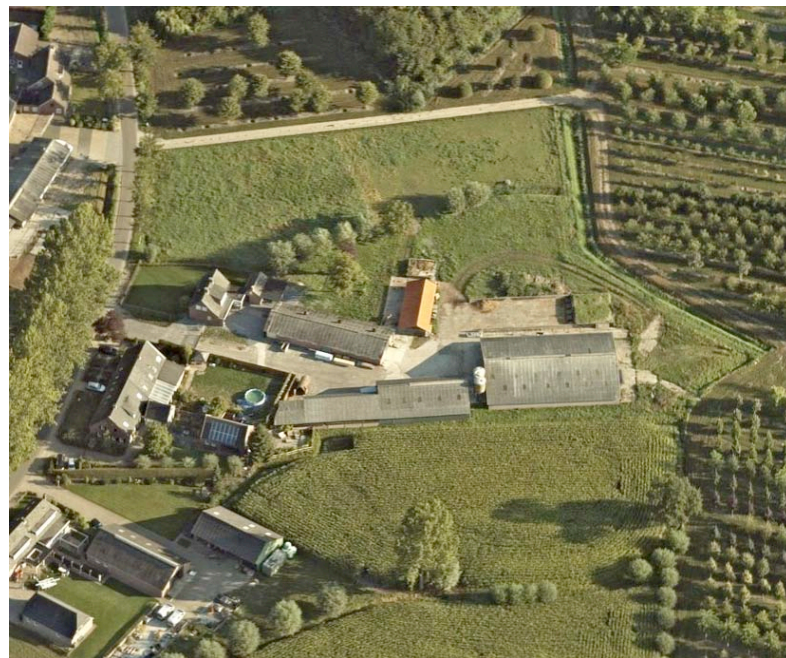
plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat het navolgende;

- a) de woning en een berging aan de westkant,
- b) een viertal stallen (ingericht voor het houden van varkens en kalveren) ten oosten van de woning.

Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht



ZONERING

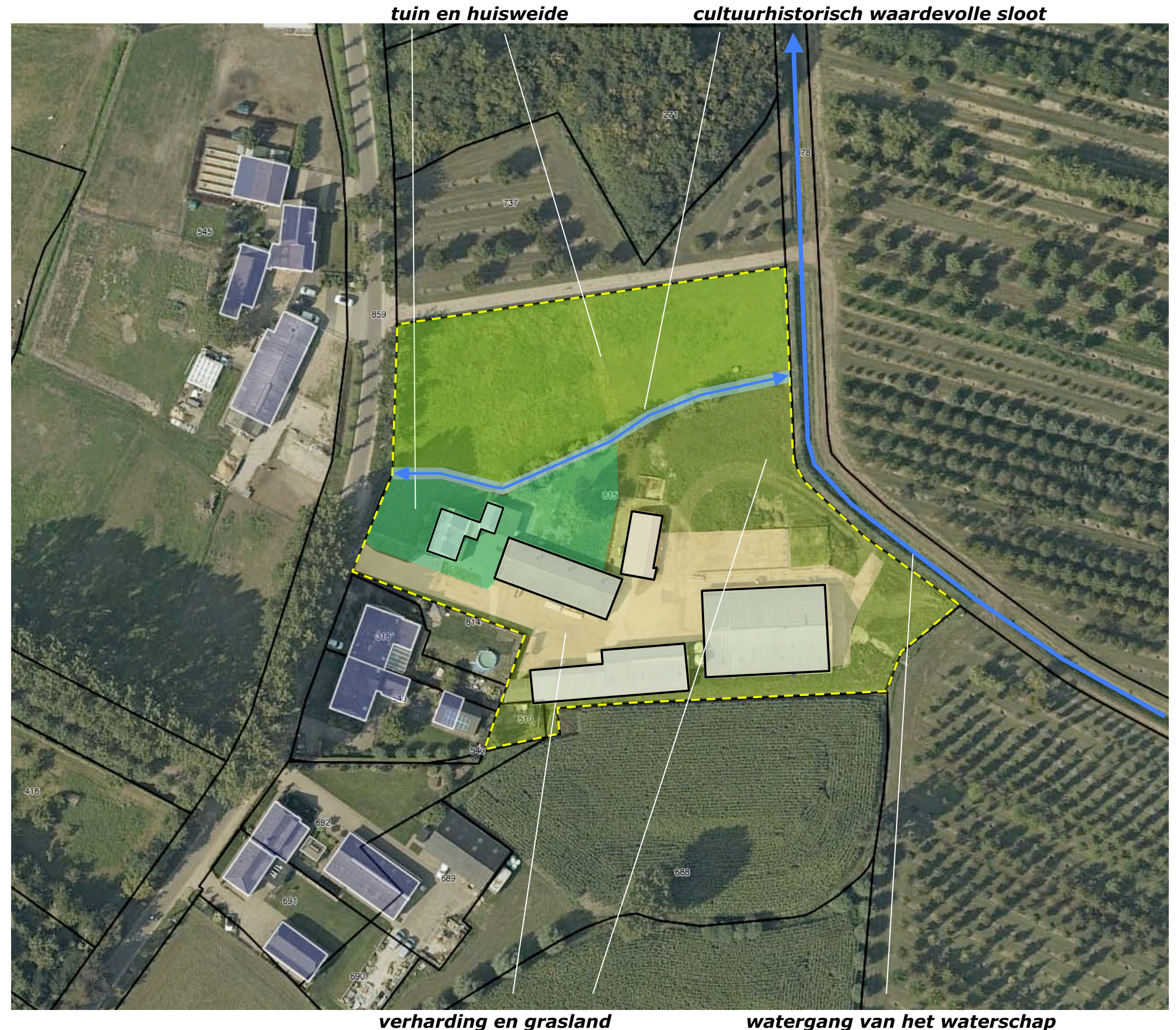
Het plangebied wordt ontsloten via een inrit en oprit aan de zuidwestkant van de woning. De ruimte tussen, ten noorden en oosten van de stallen is verhard (klinkers en beton). De ruimte ten westen en oosten van de woning is n gebruik als tuin, het gebied ten noorden hiervan als huisweide. De omgeving van de gebouwen is te kenschetsen als grasland.

watergang en sloot

Het plangebied grens aan de oostkant aan een watergang van het waterschap; de oeverzones zijn in ecologische zin van betekenis voor de migratie van flora en fauna. Het plangebied wordt van oudsher doorsneden door een van west naar oost verlopende sloot. Deze sloot is te rangschikken als een in ecologisch en cultuurhistorisch opzicht waardevolle structuur.



de sloot in het centrum van het plangebied



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting omvat de navolgende elementen;

- a) hagen bestaande uit rode beuk rond het westelijk deel van de tuin en aan de noordkant van de stal ten oosten van de woning,
- b) knotwilgen en een notenboom langs de oost-west verlopende sloot,
- c) een rode en een groene beuk ten oosten van de woning,
- d) een haag bestaande uit rode beuk ten noorden van de stal ten oosten van de woning.

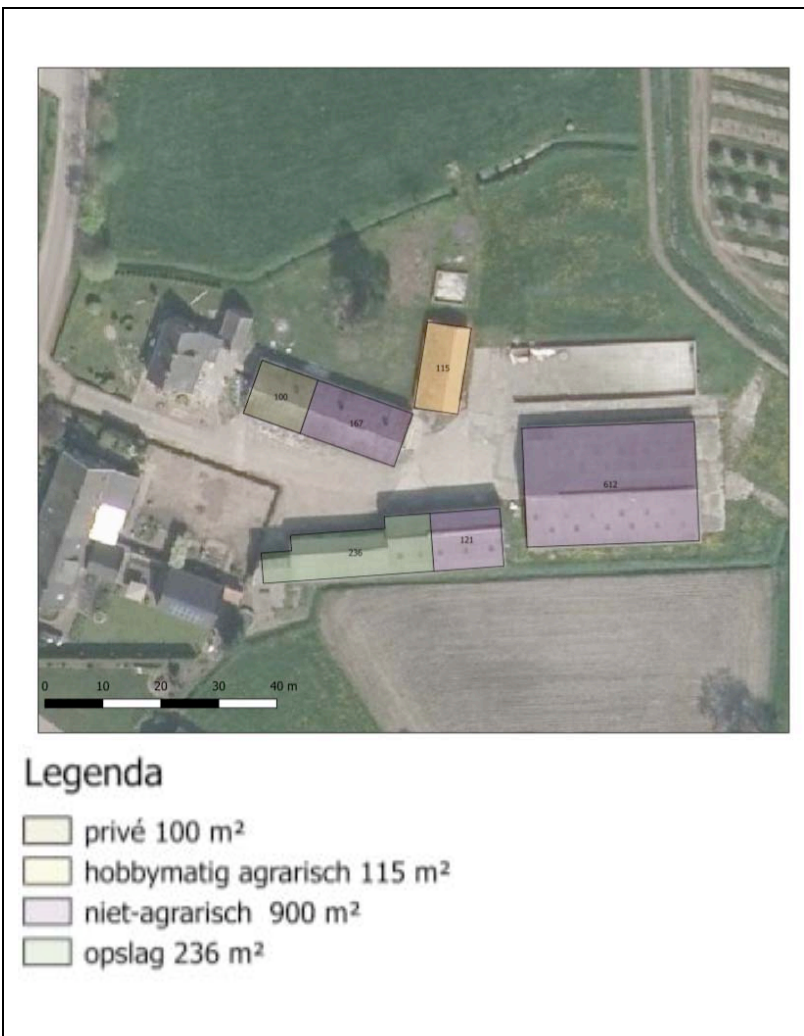
waardering en conditie

De beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de context. De bomen verkeren in redelijke tot goede conditie. De hagen zijn nog jong. De haag langs de stal toont wat uitvalt. Deze zal worden hersteld.



ONTWIKKELING

De agrarische activiteiten (veehouderij) zullen worden beeindigd. De gebouwen zullen worden benut voor hobbymatige paardenhouderij, een aannemers- en timmerbedrijf. Het gebied zal worden ontsloten via de huidige verharding. Er hoeft geen nieuwe verharding te worden gerealiseerd. Aan de oostkant kan een deel van de verharding worden verwijderd (betonplaten). Zie het door van Dun en van Gerwen opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



overzicht van Dun en van Gerwen



WIJZIGING BESTEMMING

De bestemming zal op grond van de beschreven ontwikkeling worden gewijzigd van agrarisch naar bedrijf. Het bouwvlak zal daarbij worden verkleind. Zie de inzets in de luchtfoto rechts met de huidige bestemming van het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied en het door van Dun en van Gerwen opgestelde overzicht betreffende beoogde bouwvlak hieronder.

kwaliteitsbijdrage

In het kader van de herziening is conform de regeling kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Sint Oedenrode te voorzien in een kwaliteitsverbetering.



beoogd bouwvlak - van Dun en van Gerwen

overzicht bestemming noordelijk deel (2012)



bestemming zuidelijk deel (herzien plan 2016)

CONCLUSIES > IP & KB

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonger, kleinschalig bouwland nabij een waterloop.

Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) smalle groensingels, grove hagen, bomenrijen en knotbomen aan veldkanten.

Tot de tweede wereldoorlog onderging de landschappelijke context relatief weinig veranderingen. Na de tweede wereldoorlog werden de kavelbeplantingen gerooid; het landschap werd opener van karakter. In de 21ste eeuw voerde de ontwikkeling van de boomteelt en aanleg van bos naar het herstel van een door coulissen en beslotenheid gekenmerkt kleinschalig landschap.

Het voorliggende plangebied wordt in essentie waargenomen vanaf de aangrenzend gelegen openbare weg zelf en in beperkte mate vanaf de ten westen gelegen weg Bus. De aanwezige beplanting vormt een passend kader.

Het plangebied grenst aan de noordoostkant aan een watergang van het waterschap. Het plangebied wordt van oudsher doorsneden door een van west naar oost verlopende sloot. Deze sloot te rangschikken als een in ecologisch en cultuurhistorisch opzicht waardevolle structuur.

De agarische activiteiten (veehouderij) zullen worden beëindigd. De gebouwen zullen worden benut voor hobbymatige dierhouderij, een aannemers- en timmerbedrijf. Het gebied zal worden ontsloten via de huidige verharding. Nieuwe verharding hoeft niet te worden gerealiseerd. Aan de oostkant zal een deel van de verharding worden verwijderd (betonplaten).

In het kader van de herziening is conform de regeling kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Sint Oedenrode te voorzien in een kwaliteitsverbetering.

concept

Bovenstaande conclusies voerde naar het rechts verbeelde en benoemde concept voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

a) kruidenrijke zoom en knotwilgen

INPASSING

Het bebouwde erf wordt reeds ingepast in het landschap door de aanwezige beplanting; op grond hiervan wordt voorgesteld vast te leggen dat aanwezige beplanting (als beschreven op pagina 11) in stand zal worden gehouden.

KWALITEITSVERBETERING

a) In stand houden en versterken ruimtelijke en ecologische betekenis van de oost-west verlopende cultuurhistorisch waardevolle sloot; kruidenrijke zoom, knotwilgen toevoegen.

b) Versterken landschapsstructuur; aanplant van een haag aan de noordkant en aan de rand van de verharding, toevoegen enkele solitaire bomen.

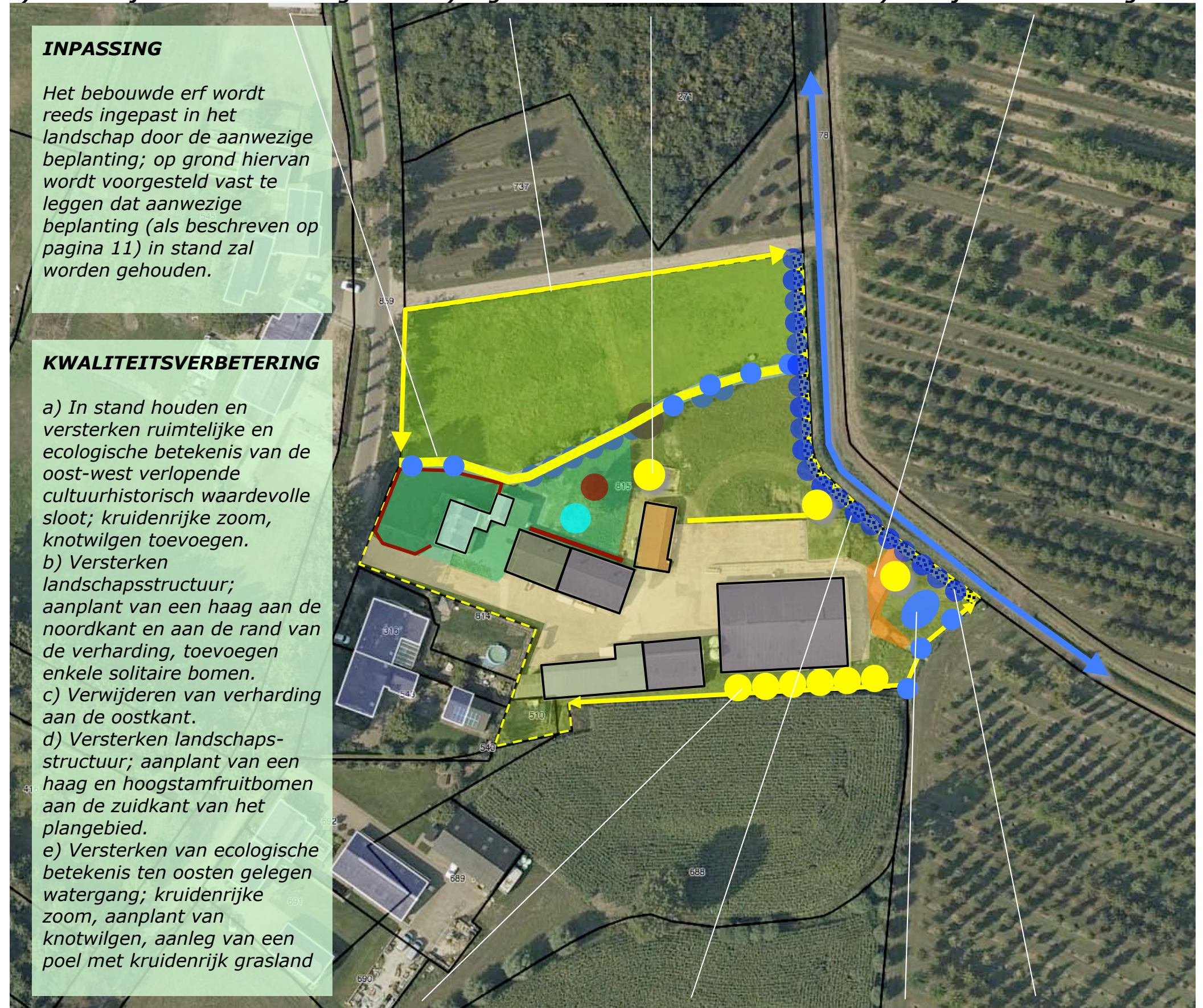
c) Verwijderen van verharding aan de oostkant.

d) Versterken landschapsstructuur; aanplant van een haag en hoogstamfruitbomen aan de zuidkant van het plangebied.

e) Versterken van ecologische betekenis ten oosten gelegen watergang; kruidenrijke zoom, aanplant van knotwilgen, aanleg van een poel met kruidenrijk grasland

b) hagen en solitaire bomen

c) verwijderen verharding



d) haag en hoogstamfruitbomen

e) kruidenrijke zoom, poel, knotwilgen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 gemengde hagen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B1 knotwilgen,
- H2 een beukenhaag,
- H3 gemengde hagen,
- B2 solitaire notenbomen,
- KZ1 een kruidenrijke zoom langs de interne sloot,
- KZ2 een kruidenrijke zoom aan de oostkant (langs de watergang van het waterschap),
- KG1 kruidenrijk grasland rond de poel aan de oostkant en ten zuiden van de stal.

richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De knotwilgen zijn aan te planten in de omvang; 10/12 cm. De bomen zijn 1x per 3/5 jaar te knotten.
- H1/2 De gemengde hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 120/130 cm.
- B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 14/16 cm en mogen worden opgekroond tot de goothoogte van de ten noorden gelegen stal.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 10/12 cm en jaarlijks conform goed gebruik te snoeien.
- KZ12 De kruidenrijke zomen zijn te realiseren door een kruidenmengsel in te zaaien in de aanwezige (soortenarme) graszode. De kruidenrijke zomen zijn jaarlijks na 1 augustus te maaien. Het maaisel is af te voeren.
- KG1 Het kruidenrijk grasland is te realiseren door het gebied in te zaaien met een passend mengsel voor de ontwikkeling van kruidenrijk grasland. Het kruidenrijk grasland is 1x per jaar na 1 augustus uit te maaien. Het mengsel is af te voeren.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant, omvang plantelement en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

kruidenrijke zomen

Het kruidenrijk grasland is te realiseren door een geschikt mengsel in te zaaien, bv van 503 Pleijboza, de kruidenrijke zomen zijn te realiseren door de aanwezige graszode te verrijken met een kruidenmengsel, bv OE-27 van Medigrain. Zie de soortenlijst van dit mengsel hieronder.

Oeverflora OE-27

TOEPASSING: landschappelijk, meerjarig, inheems.

BLOEMEN

Achillea ptarmica – Wilde bertram, wit
 Alisma plantago-aquatica – Grote waterweegbree, wit
 Barbarea vulgaris – Gewoon barbarakruid, geel
 Caltha palustris – Gewone dotterbloem, geel
 Cardamine pratensis – Pinksterbloem, lila
 Filipendula ulmaria – Moerasspirea, wit
 Galium palustre – Moeraswalstro, wit
 Hypericum tetrapterum – Gevleugeld hertshooi, geel
 Iris pseudacorus – Gele lis, geel
 Lotus pedunculatus, Moerasrolklaver, geel
 Lychnis flos-cuculi – Echte koekoeksbloem, roze
 Lysimachia vulgaris – Grote wederik, geel
 Mentha aquatica – Watermunt, lila
 Mentha pulegium – Polei, lila
 Myosotis scorpioides – Moeras-vergeet-mij-nietje, blauw
 Pulicaria dysenteria – Heelblaadjes, geel
 Ranunculus repens – Kruipende boterbloem, geel
 Rhinanthus angustifolius – Grote ratelaar, geel
 Senecio aquaticus – Waterkruiskruid, geel
 Stachys palustris – Moerasandron, roze
 Thalictrum flavum – Poelruit, geel
 Trifolium repens – Witte klaver, wit
 Valeriana officinalis – Echte valeriaan, wit
 Veronica longifolia – Lange ereprijs, paars

		H1	H2	H3	B1	B2			V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	10/12	14/16			12/14
Plantverband		4 p/m	4 p/m	4 p/m	nvt	nvt			
Omvang element		125 m	30 m	105 m	32 st	3 st			6 st
Acer campestre	veldesdoorn	125		100			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn							Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els							Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els							Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje							Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk							Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk						HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk	125		100		3		Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje							Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele							Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode							Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar	25		20				Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn							Zoete brederode	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	125	120	100				Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es							Koningskers	1
Juglans regia	okkernoot							Merton premier	1
Ligustrum vulgare	liguster	100		100				Puther dikke	1
Ilex aquifolium	hulst							Sch. spätke knorpelkirsch	1
Malus sylvestris	wilde appel						HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Pyrus communis	wilde peer							Hauszwetsche	
Mespilus Germanica	mispel							Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	
Prunus avium	zoete kers							Reine claudie verte	
Prunus spinosa	sleedoorn								6
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik								
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom								
Robinia pseudoacacia	acacia								
Rosa canina	hondsroos								
Rosa rubiginosa	egellantier roos								
Salix alba	schietwilg				32				
Salix aurita	geoorde wilg								
Salix caprea	boswilg								
Salix cinerea	grauwe wilg								
Salix fragilis	kraakwilg								
Sorbus aucuparia	lijsterbes								
Tilia cordata	winterlinde								
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos								
Totaal		500	120	420	32	3			

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering 'KREMSELEN 7'
Kremselen 7, 5492 SJ Sint Oedenrode - PNR 5492SJ&-210720

(print op A3)

RAMING INVESTERING IN GROEN

Zie voor de kwantificering van de beplantingselementen en de kruidenrijke zomen de tabel hieronder. Uitgaande van de normen als gehanteerd door de gemeente Meijerijstad bedraagt de investering groen een bedrag van 23.996 euro. Zie het overzicht rechts.

CODE	ELEMENT	L	B	KR	ST	OMV	OMV
H1	gemengde haag	125	1			125	
H2	gemengde haag	30	1			30	
H3	gemengde haag	105	1			105	
B1	knotwilgen			20	32	640	
B2	bomen			75	3	225	
V1	hoogstamfruit			40	6	240	
P1	poel						150
KZ1	kruidenrijke zoom	95	3				285
KZ2	kruidenrijke zoom	100	3				300
KG1	kruidenrijk grasland						660
TOT						1365	1395

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
VERWIJDEREN VERHARDING + AANLEG POEL					
Verwijderen betonverharding	m2	3	250	€750,00	
Aanleg poel 150 m2	stuk	430,09	1	€430,09	
				€1.180,09	€1.180
PLANTWERK					
Leveren en planten knip- en scheerheg H1	st	1,58	500	€790,00	
Leveren en planten knip- en scheerheg H2	st	1,58	120	€189,60	
Leveren en planten knip- en scheerheg H3	st	1,58	420	€663,60	
Leveren en planten knotwilgen B1	st	10,88	32	€348,16	
Leveren en planten bomen landschapsbomen B2	st	60,62	3	€181,86	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen V1	st	70	6	€420,00	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	18,6	2,85	€53,01	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ2	are	18,6	3	€55,80	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KG1 (rond de poel)	are	18,6	6,6	€124,08	
				€2.826,11	€2.826
BEHEER T/M JAAR 10					
Scheren haag H1	m	11,7	125	€1.462,50	
Scheren haag H2	m	11,7	30	€351,00	
Scheren haag H3	m	11,7	105	€1.228,50	
Knotten van de wilgen B1	pm	26,8	32	€857,60	
Snoeien van de landschapsbomen B2	stuk	55,4	3	€166,20	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen V1	st	53,4	6	€320,40	
Jaarlijks handmatig uitmaaaien kruidenrijke zoom KZ 1	are	147,1	2,85	€419,23	
Jaarlijks handmatig uitmaaaien kruidenrijke zoom KZ 2	are	147,1	3	€441,30	
Jaarlijks handmatig uitmaaaien kruidenrijke zoom KG1	are	147,1	6,6	€970,86	
				€6.217,59	€6.218
WAARDALING EN OPBRENGSTVERLIES					
Waardedaling grond opgaande beplanting:	m2	4,99	1365	€6.811,35	
Waardedaling grond ter hoogte van de kruidenrijke zomen KZ1, KZ2 en KG1	m2	4,99	1395	€6.961,05	
				€13.772,40	€13.772
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					
					€23.996

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Meierijstad is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling omdat er sprake is van een omschakeling zonder vergroten van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak naar bedrijf. Voor ontwikkelingen in categorie 3 dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. Conform bovenstaande regeling dient er 20% van deze waardevermeerdering te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierna is de financiële berekening weergegeven.

Berekening kwaliteitsverbetering Kremselen 7 te Sint-Oedenrode en omgeving				
Naam :	Initiatiefnemer			
Adres :	Kremselen 7			
Woonplaats :	Sint-Oedenrode			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	6.364	€ 25,00	€ 159.100,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	810	€ 7,00	€ 5.670,00
totale waarde bestaande situatie				€ 164.770,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Statische opslag en opslag t.b.v. hobby, pivé	bouwvlak	451	€ 40,00	€ 18.040,00
Niet-agrarisch (gerelateerde) bedrijven	bouwvlak	3.738	€ 70,00	€ 261.660,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	1.590	€ 7,00	€ 11.130,00
Natuur bestemmingsvlak	kavel	1.395	€ 1,00	€ 1.395,00
totale waarde beoogde situatie				€ 292.225,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemmingsvlak				€ 127.455,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 25.491,00

Er zal derhalve € 25.491,- geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer zal de projectlocatie landschappelijk inpassen, hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna wordt een berekening van deze investeringen weergegeven.

Raming investering in groen

Zie voor de kwantificering van de beplantingselementen en de kruidenrijke zomen navolgende tabel hieronder.

CODE	ELEMENT	L	B	KR	ST	OMV	OMV
H1	gemengde haag	125	1			125	
H2	gemengde haag	30	1			30	
H3	gemengde haag	105	1			105	
B1	knotwilgen			20	32	640	
B2	bomen			75	3	225	
V1	hoogstamfruit			40	6	240	
P1	poel						150
KZ1	kruidenrijke zoom	95	3				285
KZ2	kruidenrijke zoom	100	3				300
KG1	kruidenrijk grasland						660
TOT						1365	1395

Uitgaande van de normen als gehanteerd door de gemeente Meijerijstad bedraagt de investering groen een bedrag van 18.623 euro. Zie navolgende tabel.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
Verwijderen verharding en aanleg poel					
Verwijderen betonverharding	m ²	€ 5,00	300	€ 1.500,00	
Aanleg poel	m ³	€ 5,51	150	€ 826,50	
				€ 2.326,50	€ 2.327
Plantwerk					
Leveren en planten knip- en scheerheg H1	st	€ 1,85	500	€ 925,00	
Leveren en planten knip- en scheerheg H2	st	€ 1,85	120	€ 222,00	
Leveren en planten knip- en scheerheg H3	st	€ 1,85	420	€ 777,00	
Leveren en planten knotwilgen B1	st	€ 13,14	32	€ 420,48	
Leveren en planten landschapsbomen V1	st	€ 76,77	3	€ 230,31	
Leveren en planten hoogstamfruitbomen	st	€ 76,77	6	€ 460,62	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 18,60	2,85	€ 53,01	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 18,60	3	€ 55,80	
Leveren en inzaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 18,60	6,6	€ 122,76	
				€ 3.266,98	€ 3.267
Beheer t/m 10 jaar					
Scheren haag H1	m ¹	€ 11,70	125	€ 1.462,50	
Scheren haag H2	m ¹	€ 11,70	30	€ 351,00	
Scheren haag H3	m ¹	€ 11,70	105	€ 1.228,50	
Knotten van de wilgen B1	st (per keer)	€ 51,57	32 x2 (2x in tien jaar)	€ 3.300,48	
Snoeien van Landschapsbomen	st (per keer)	€ 30,36	3 x 10 (elk jaar)	€ 910,80	
Beheer hoogstamfruitbomen V1	are	€ 30,36	6 x 10 (elk jaar)	€ 1.821,60	
Jaarlijks handmatig uitmaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 147,10	2,85	€ 419,24	
Jaarlijks handmatig uitmaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 147,10	3	€ 441,30	
Jaarlijks handmatig uitmaaien kruidenrijke zoom KZ1	are	€ 147,10	6,6	€ 970,86	
Onderhoud poel	st	€ 430,09	1	€ 430,09	
				€ 11.336,37	€ 11.336
Plankosten 10%				€ 1.693	€ 1.693
Totaal					€ 18.623

Door een tuin- en landschapsarchitect is een landschappelijke inpassing opgesteld. Het totaalbedrag aan investeringen bedraagt € 18.623,-. Dit betekent dat er nog € 6.868,- (€ 25.491,- – € 18.623,-) geïnvesteerd moet worden in het landschap. Extra opgaande beplanting binnen de projectlocatie is niet wenselijk. Middels deze voorgestelde landschappelijke inpassing de is de locatie evenwichtig ingepast. In overleg met de betrokken partijen is daarom gekozen om het overige bedrag (€ 6.868,-) middels een financiële bijdrage aan de gemeente Meijerijstad te voldoen, ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Bijlage 11
24-24a**

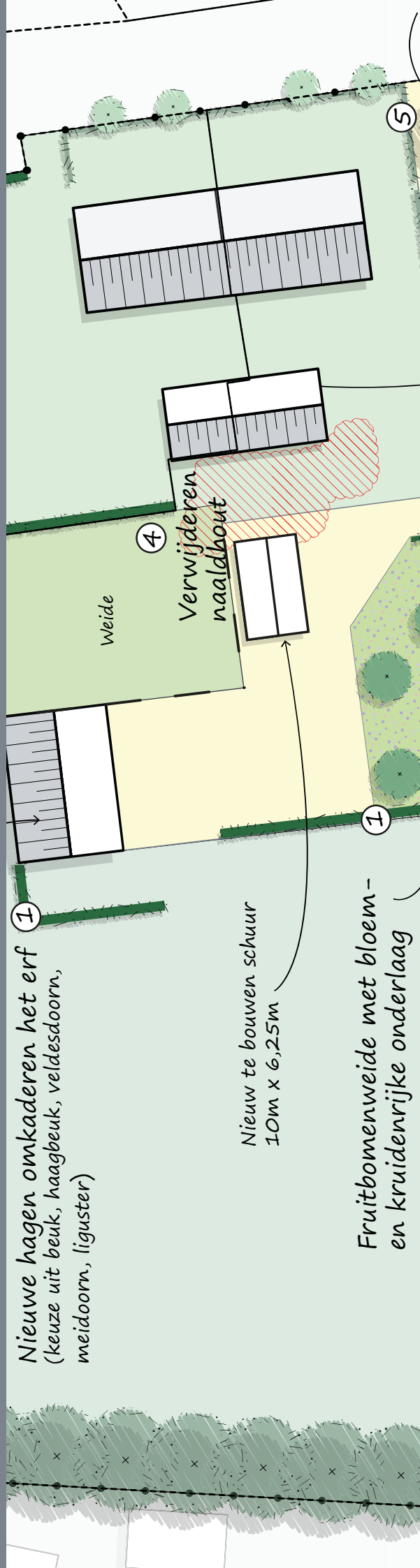
Landschappelijke inpassing Leinserondweg

Bijlage 1:

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbalans

Landschappelijke inpassing Leinserondweg

Leinserondweg 24-24a te veghel, gemeente Meierijstad



colofon

projectnaam
**Landschap-
lijke inpassing
Leinserondweg 24-24a**

datum
Juli 2021

projectnummer
P00227

opdrachtgever
Familie Rovers

BRO
projectleider
Jr

projectteam
Jr en IB

bron kافت
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



“Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen.”
Mansal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.3	Ruimtelijke situatie	5
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op het perceel Leinserondweg 24/24a in het buitengebied nabij de kern Zijtaart, gemeente Meierijstad, bevindt zich een gesplitste woonboerderij. De eigenaar van het perceel wenst de bestemming van de locatie te wijzigen van een bedrijfsmatige agrarische locatie naar een woonbestemming. Het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) ter plaatse wordt beëindigd. Hierdoor is geen sprake meer van een bedrijfsmatige binding van de twee woningen met een agrarisch bedrijf ter plaatse.

De twee voormalige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Naast een herbestemming naar 'Wonen' hebben de initiatiefnemers de wens om meer bijbehorende bijgebouwen per locatie te behouden. Dit omdat zij ruimte nodig hebben voor de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van enkele omliggende gronden en voor de Zijtaartse paardensportvereniging, waarvan het clubhuis nabij gelegen is.

Het wijzigen van de bestemming in combinatie met een behoud van het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure dienen te worden doorlopen om het planvoornemen juridisch-planologisch te borgen.

Deze herziening is in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' meegenomen. In dit 'Ontwikkelplan' worden diverse ontwikkelingen samengenomen in een gezamenlijk bestemmingsplan. Om onderhavige ontwikkeling mee te laten lopen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' en juridisch planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opge-

steld. In dit kader is ook een landschappelijke inpassing opgesteld en een voorstel voor een kwaliteitsverbetering gedaan.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Leinserondweg 24/24A in Zijtaart, gemeente Meierijstad en staat kadastraal bekend als VHL00 - R - 803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m².

Planvoornemen

Initiatiefnemer wenst de paardenhouderij terug te brengen naar het hobbymatig houden van paarden en de bestemming te wijzigen voor de locatie, Leinserondweg 24/24a, naar 'Wonen'. Daarbij is de wens voldoende ruimte voor bijgebouwen te behouden. Op deze manier kunnen de paarden gestald en onderhouden worden. Daarnaast is de wens om bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de paarden. De vergunde paardenstal op het perceel nr. 24A (216 m²) komt op verzoek van de gemeente te vervallen. Hierbij wordt de milieuvergunning voor het houden van 20 paarden ingetrokken, wordt de schop (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895) wordt zoveel mogelijk in ere hersteld en wordt er wordt een kwaliteitsimpuls geleverd door het perceel en haar omgeving landschappelijk in te passen.

Bestemmingsplan

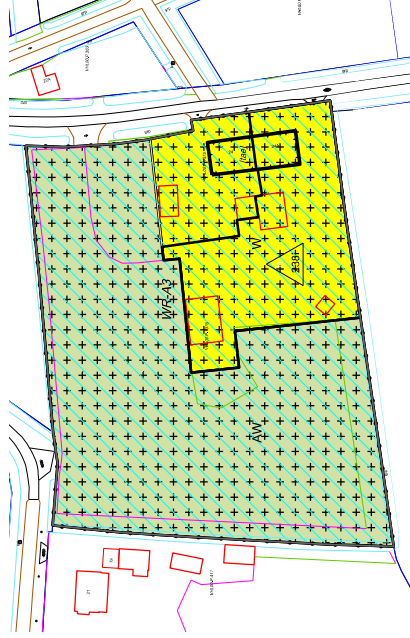
Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 22 oktober 2015 door de voormalige gemeente Veghel) is leidend voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak. Op deze locatie is het mogelijk om rechtstreeks een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Tevens gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het plangebied: 'gebiedsaanduiding – landbouw'; 'gebiedsaanduiding – struweel'; 'gebiedsaanduiding – reconstructiewezone – verwevingsgebied 1' en 'gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – radar'.

Per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de Leinserondweg 24/24a gaat het om twee woningen. Er geldt geen maximum aan bedrijfsbebouwing ter plaatse van het bouwvlak. Verder is maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning toegestaan.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan, (Bron: Ruimtelijke plannen)



Figuur 2: Toekomstige bestemmingen

Kwaliteitsverbetering landschap

Het initiatief valt binnen de aangegeven afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan en is daarmee een relatief kleinschalige ontwikkeling en heeft beperkte impact op de omgeving. De beoogde ontwikkeling valt onder de volgende ontwikkeling binnen de Handreiking kwaliteitsverbetering, Meierijstad: *wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf)* of

niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overvallige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Dit betekend dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee alleen een landschappelijke inpassing volstaat. Er hoeven dus geen extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen.

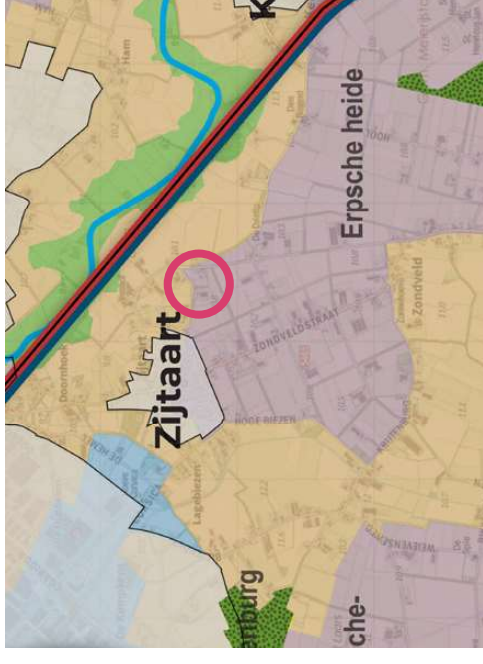
1.3 Ruimtelijke situatie

1.3.1 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied 'De Leinserondweg 24-24a' is gelegen in het jongen heideontginnings gebied. De jonge heideontginningen zijn gebieden die lang onontgonnen en onbebouwd zijn gebleven. Het waren niet-gecultiveerde terreinen, die werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van heideplaggen. Pas aan het eind van 19de eeuw en in de 20ste zijn deze heidegronden ontgonnen.

De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een rationale verkavelingsstructuur. Rechthoekige percelen evenwijdig of dwars op de ontsluitingswegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.



Figuur 3: Oude ontginningen, (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

Kwaliteiten

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Grootchalige rationale verkaveling (regelmatige blokverkaveling, ook delen met stroken);
- Vlak (al dan niet geëgaliseerd), soms met lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden;
- Diepe sloten;
- Rechte wegen voorzien van bomenrijen;
- Zandpaden;
- Verspreide agrarische bebouwing op enige afstand van de wegen;
- Duidelijk herkenbare gebieden met heldere grenzen;
- Lanen en bomenrijen van overwegend eiken;
- Kleine landschapselementen als erfbeplanting, singels, heggen en kleine bosjes;
- Deze recent ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter daar waar nu graslanden of bouwland ligt.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

- Deze jonge heideontginningen zijn overwegend in gebruik als bouwland, maar herbergen ook enkele bossen.
- Dit relatief jonge landschap is geheel door mensen gemaakt;
- Deze van origine iets drogere gebieden dan de broeklanden hebben nog steeds een grote natuurpotentie voor droge natuur.

Gevoeligheden

- De waterstand wordt kunstmatig laag gehouden, wat inhoudt dat ze bij menselijk falen ook weer omhoog kan komen;
- Arme zandgronden;
- Droogtegevoelig door lage grondwaterstand;
- Verrommeling door toevoeging van gebouwen en bouwwerken is met deze grootschalige open landschappen een groot risico;
- Beperkte natuurwaarden door monoculturen.

Geschiedenis

De mens heeft een behoorlijke invloed uitgeoefend op het ontstaan van de jonge heideontginningen. Door de mens is de oorspronkelijke begroeiing volledig verdwenen. Dit doordat vele bossen werden gekapt voor brandstof en bouwmaterialia. Hierdoor bleef er kale arme grond over. Door deze droge omstandigheden ontstonden heidevelden.

De heidevelden werden vroeger door boeren gebruikt voor het laten grazen van schapen, ook ander vee nam toe. Daarnaast werden er plaggen gestoken om te verbranden of te gebruiken in t.b.v. het potstalsysteem.

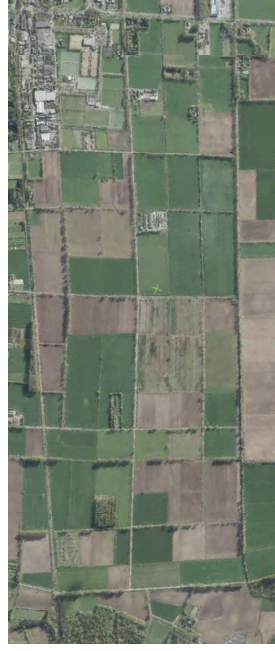
Van 1310 tot na 1800 werd het gemeenschappelijk gebruik van de heidevelden gereguleerd via de gemeenten. Zo mocht men gras jaarlijks maaien en heideplaggen in een cyclus van 25 jaar steken. Dit zorgde uiteindelijk voor een kale

heide grond, waarbij zandverstuivingen optraden.

In de eerste helft van de negentiende eeuw kwam een einde aan de gemeenten. De grond werd verkocht in kleine percelen. Hierdoor ontstond een kleinschalig verkavelingspatroon met veelal heggen op de erfafscheidingen. Deze kleinschalige verkaveling is inmiddels verdwenen.

De toepassing van kunstmest vormde een belangrijke doorbraak in het landschap. Door de beschikbaarheid van kunstmest werd het potstalsysteem niet meer toegepast, waardoor de heidevelden hun functie voor de landbouw verloren.

Omdat in de 19de eeuw de behoefte aan hout toenam werden ook bossen aangeplant. De aanplant werd in lange rechte rijen doorgevoerd, waardoor ook de paden in lange rechte lijnen tussen de bospercelen werden gepositioneerd. De heidevelden zijn grofweg in de jaren 1880-1960 grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor landbouwgrond en bossen. Deze jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een regelmatige blokverkaveling, openheid, rechte wegen en typische ontginningsboerderijen. (Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad 2019)



Figuur 4: Jonge heide ontginningen, karakteristieke blokverkaveling met kleine landschapselementen (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

1.3.2 Huidige situatie

Aan de Leinserondweg 24/24a is in 1895 een langgevelboerderij gebouwd met een bijbehorende schop. Deze boerderij was toentertijd al in bezit van de familie van initiatiefnemer. In 1953 tot en met 1955 werd de bebouwing op locatie uitgebreid met 2 bedrijfsgebouwen om pluimvee te houden. Door de jaren heen zijn hier nogmaals twee bedrijfsgebouwen bijgebouwd om pluimvee te houden. Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren '80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden. Naast de exploitatie van de pluimveehouderij is initiatiefnemer begin jaren 2000 gestart met het houden van paarden.

Eind jaren '90 en begin jaren '00 zijn diverse dierziekten (varkenspest, BKZ en vogelgriep) in de veehouderij uitgebroken, welke ook Noord-Brabant troffen. Tezamen met deze en andere factoren is ook besloten om eind 2001 de pluimveehouderij aan Leinserondweg 24/24a te beëindigen middels de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Met deze regeling kon een intensieve veehouderij(tak) beëindigd worden. Een van de voorwaarden om van deze regeling gebruik te maken was om de bedrijfsbebouwing met betrekking tot de pluimveehouderij te slopen. In 2003 is deze bebouwing gesloopt.

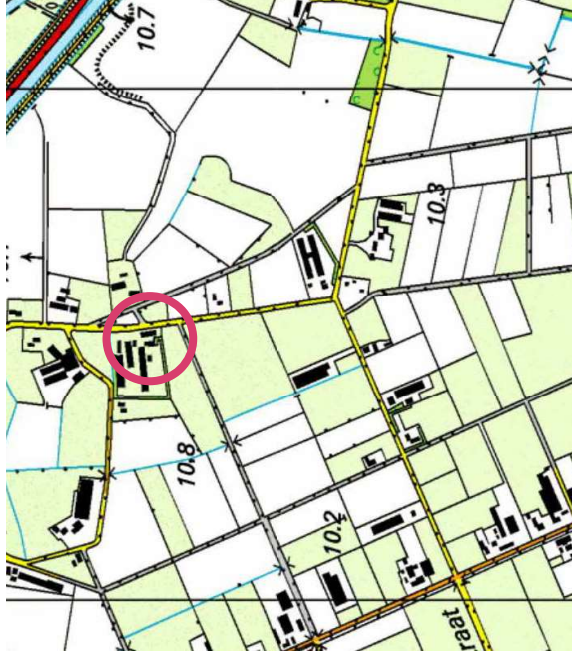
De bijgebouwen in gebruik als (statische) opslag en voor de paardenhouderij zijn wel behouden. De paardenstal welke vergund is, is vanwege diverse omstandigheden, waaronder de sanering van de pluimveehouderij, nooit gerealiseerd.



Figuur 5: Globale ligging plangebied



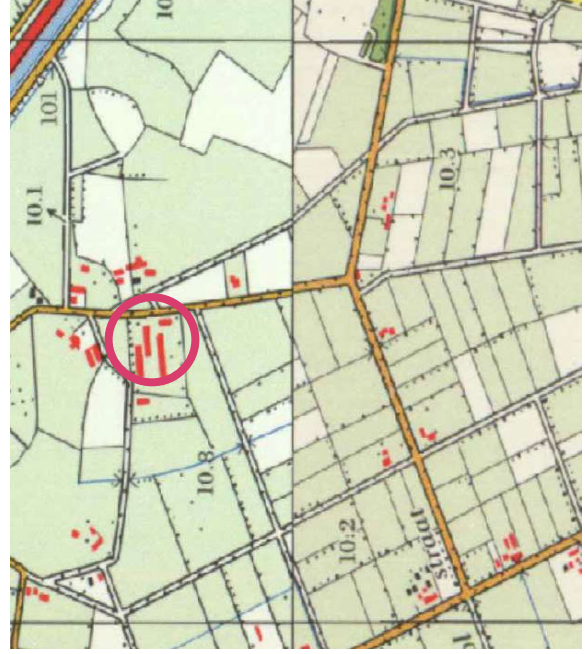
Figuur 7: 1950, (Bron: Topotijdreis)



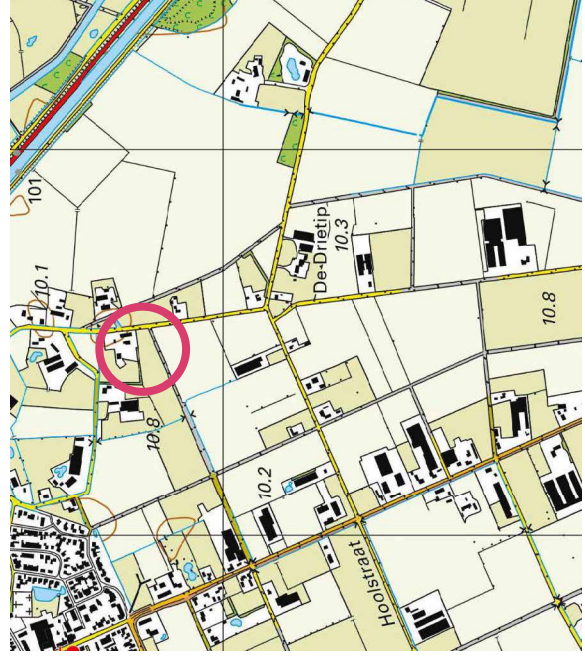
Figuur 9: 2000, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 6: 1900, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 8: 1980, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 10: 2020, (Bron: Topotijdreis)

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant knip-en scheerhagen: door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt;
2. Aan de zuidzijde is een boomgaard voorzien, die het kleinschalig karakter van het erf versterkt en daarnaast als landschapselement zorgt voor een ecologische impuls;
3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde;
4. Op het erf worden exoten als conifeer en naalddhout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.
5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing (Zie bijlage 2 voor het inpassingsplan op schaal.)

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Aanplant knip-en scheerhagen
Door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het jonge heideontginningen landschap. Door een lage haag toe te passen wordt er tevens diepte gecreëerd op het achtererf en blijft de openheid op het perceel gewaarborgd.
2. Aanleg boomgaard
Door de aanleg van een boomgaard wordt het kleinschalig karakter van het erf versterkt en zorgt daarnaast als landschapselement voor een ecologische impuls.

3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde.
Aan de straatkant staan in de huidige situatie een aantal kersen bomen. Deze bomen zullen vervangen worden door Hollandse Linde. Deze soort is inheems en past binnen het jonge heide ontginningen landschap.
4. Op het erf worden exoten als conifeer en naalddhout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.
Door het weghalen van exoten komt er meer ruimte en herkening vrij voor gebiedseigen soorten. Door deze maatregel wordt er op het perceel bijgedragen aan het terugbrengen van gebiedseigensoorten. Met het wegnemen van de verharding biedt het perceel extra infiltratiemogelijkheden en draagt het op deze manier bij aan de klimaatadaptatie.

5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde. Aan de zuidzijde wordt een erf/landschapsboom aangeplant. Deze boom zorgt voor een hoekaccent op het erf en vergroend hiermee het aanzicht op de woningen op het erf. Daarnaast zorgt er een erfboom voor diepte en dient het als oriëntatiepunt in de omgeving. De boom wordt ter hoogte van de perceelsgrens aangeplant.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplanten knip- en scheerhagen	ca. 145 m ¹ / 435 stuks	Bijvoorbeeld: • Fagus sylvatica - beuk • Carpinus betulus - haagbeuk • Acer campestre - veldesdoorn • Crataegus monogyna - meidoorn • Ligustrum vulgare - liguster	Enkele rij in driehoekverband, 3 stuks per m ¹ . Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte ca.1 m.
Aanleggen boomgaard met kruiden- en bloemrijkgrasland	ca. 4 st. Ca. 440 m ²	Bijvoorbeeld: • Gewone appel • Mispel • Gewone peer Kruiden- en bloemrijkgrasland: mengsel dat past binnen het landschap en de bodemgesteldheid. Nader onderzoek zal uitwijzen wat hiervoor het meest geschikt is.	Plantafstand tussen de 8 en 10 meter. Aanplantmaat: minimale stamdiameter 14/16 cm n.v.t.
Kersen vervangen voor Hollandse Linde	ca. 6 st.	Tilia x europaea - Hollandse Linde	Aanplanten in een rij. Plantafstand tussen de 8 en 10 meter.
Aanplant landschapsboom	ca. 1 st.	Tilia x europaea - Hollandse Linde	Exacte locatie nader te bepalen

Bijlage 1

Landschappelijke inpassing



Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

Bijlage 12
24

Landschappelijke inpassing Liempdseweg

Landschappelijke inpassing

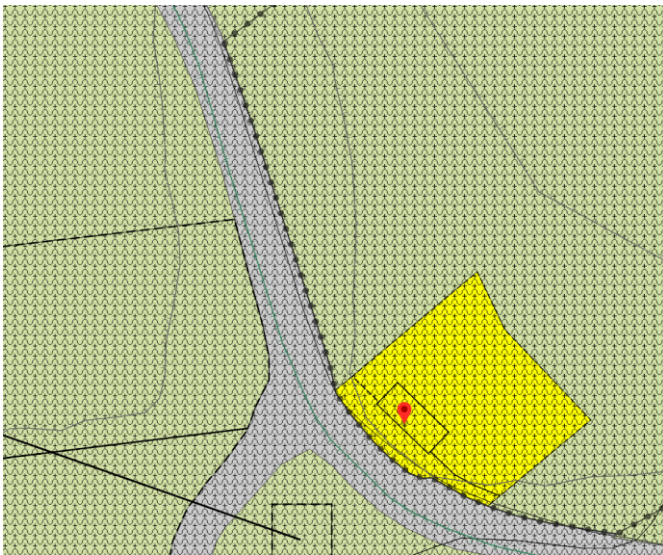
Liempdseweg 24, Sint-Oedenrode

1.1 Aanleiding

Op de locatie Liempdseweg 24 te Sint-Oedenrode is een agrarisch bedrijfscomplex gelegen ter grootte van circa 5 hectare. De agrarische bedrijfslocatie is gedateerd en gedeeltelijk in slechte staat. Daarnaast is het agrarisch complex gelegen in het beekdal van de Dommel en is dit gebied aangewezen als zoekgebied van het Brabants Natuurnetwerk.

Gelet op de transitie naar duurzame landbouw en natuurontwikkeling in het beekdal van de Dommel is de huidige eigenaar voornemens om de locatie te herbestemmen. Daarbij wordt de huidige stal omgevormd tot een verblijfsboerderij met een camperplaats, twee woningen en bijbehorende voorzieningen. Tevens wordt een gedeelte ingericht als natuur.

In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten deze ontwikkeling op te nemen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'.



Figuur 1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

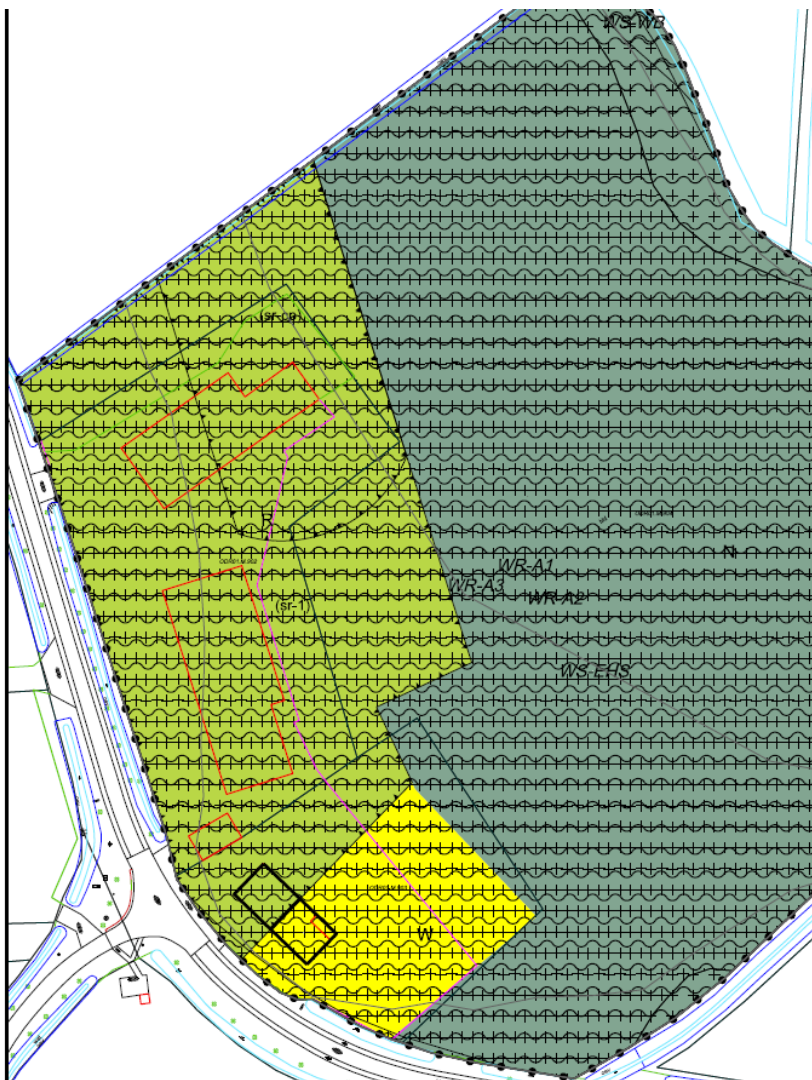
Op de locatie Liempdseweg 24 in Sint-Oedenrode is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' van toepassing dat is vastgesteld op 22 januari 2014. Tevens zijn de herziening van dit plan, 1 tot en met 4, van toepassing op onderhavige locatie. Voorts is op de locatie het bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' van toepassing, het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' en het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'.

1.3 Initiatief

De locatie Liempseweg 24 in Sint-Oedenrode is sterk verouderd. De huidige opstallen zijn asbesthoudend en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarnaast is de locatie gelegen in een hoogwaardig landschap waarin andere functies het primaat krijgen. Om die reden is het wenselijk om de locatie te herbestemmen.

Het overgrote deel van de gebouwen in het plangebied worden verwijderd. Op onderstaande afbeelding is deze opgave weergegeven.

- Van stal 1 worden de volgende onderdelen verwijderd:
 - a. Het zuidelijk deel wordt ingekort zodat het oorspronkelijke erfgoedensemble beter tot haar recht komt.
 - b. Het oostelijk deel wordt verwijderd en vergroend.
 - c. De resterende oppervlakte wordt verbouwd tot verblijfsboerderij. De aanwezige spanten worden hergebruikt voor dakconstructie.
- De betonnen mest/kuilvoeroslagplaats wordt geheel verwijderd en vergroend.
- Stal 2 wordt geheel verwijderd en vergroend.
- De bestaande woning blijft bestaan. Per saldo komt er geen woning bij.



Figuur 2: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

Structuurvisie Sint-Oedenrode

Binnen de structuurvisie van Sint-Oedenrode staat de kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel centraal. Het karakter van het Dommeldal wordt als hoofdstructuur binnen de gemeente zowel ruimtelijk als ecologisch verder versterkt. De

gedeeltelijke ligging van het grondgebied van de gemeente in Nationaal Landschap Het Groene Woud vormt mede aanleiding voor het versterken van het oorspronkelijke karakter van dit gebied met bijvoorbeeld perceelrandbegroeiing en nieuwe landgoederen. Om de bewoners van de kernen ook meer te betrekken bij het landschap van de gemeente worden rond de dorpen recreatieve routes gerealiseerd. In combinatie met een landschappelijke verbetering wordt de beleving van het landschap in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode versterkt en verbeterd.

De landschappelijke inpassing zal dan ook aansluiten op de voorgenomen ambities van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

2.1 Historische situatie

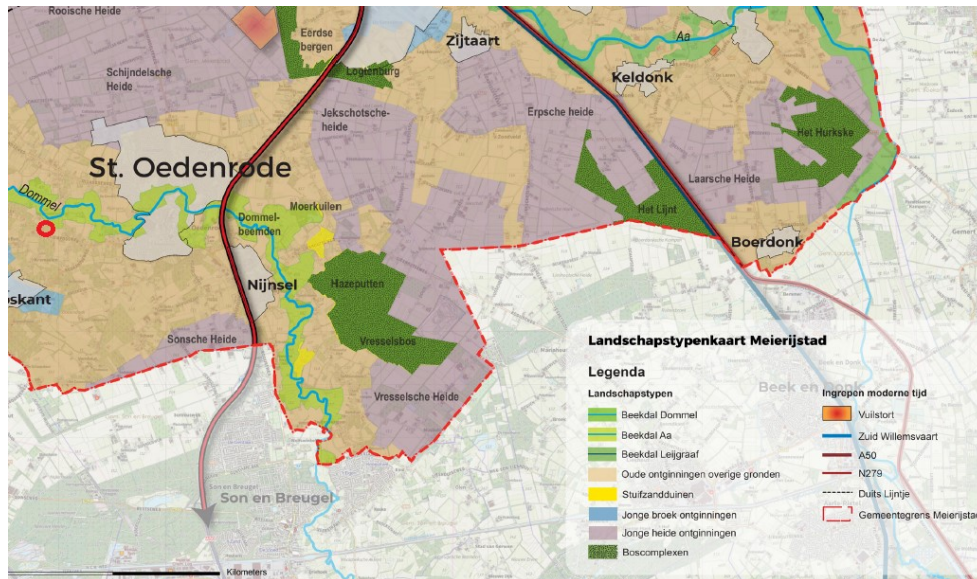
Landschapstype

De locatie aan de Liempdseweg 24 is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat er globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad onderscheiden kunnen worden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel (hieronder valt de locatie Liempdseweg 24), de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de oude zandontginningen is 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 hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden).

Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot

sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen. Dit in tegenstelling tot de latere heide- en broekontginningen

In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.



Figuur 3: Landschapstypenkaart Meierijstad.

Direct ten noorden van de locatie ligt het beekdal van de Dommel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen. Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. Dit beekdal is een natte natuurparel en kent een beschermingszone.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in de figuren verderop, worden bestudeerd is te zien dat rondom de planlocatie sprake is van een rationele verkavelingsstructuur.

Deze van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur is de afgelopen 100 jaar nagenoeg intact gebleven en daarmee in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. In voorliggend landschappelijk inpassingsplan zal deze historische structuur middels de aanplant van met name lijn-vormige groenelementen worden geaccentueerd.

Kwaliteiten oude ontginningen

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur. De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland. De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt.
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;
- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;

- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier;
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing;
- Dit zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen;
- Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap. Je weet nooit wat er om de bocht komt.

Gevoeligheden

- Een oud en gewaardeerd landschap;
- Het kleinschalige karakter en de kransbebouwing van het oude cultuurland is door ruilverkaveling op veel plaatsen verdwenen, of staat onder druk;
- Kans op uitspoeling van humus naar lager gelegen beekdalen;
- Schaalvergroting ligt op de loer;
- Gevoelig voor oprukkende bebouwing;
- Het toevoegen van bebouwing of beplanting is snel zichtbaar en doet afbreuk aan het unieke karakter van de bolle akkers. Haar openheid en bolle vorm.

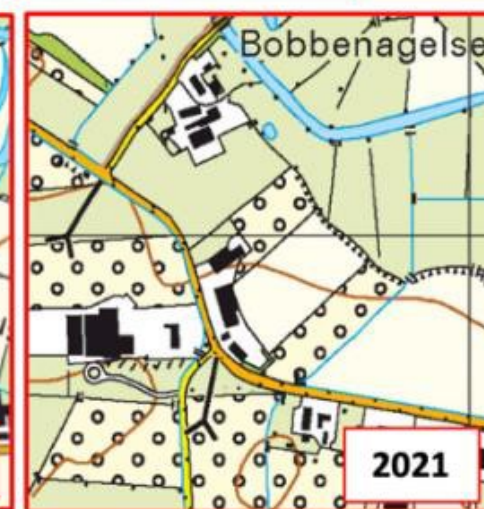
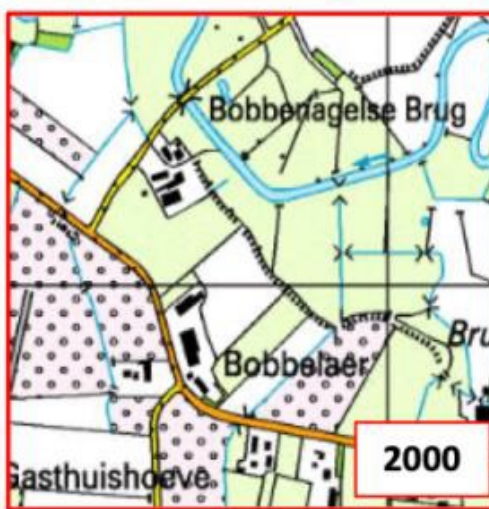
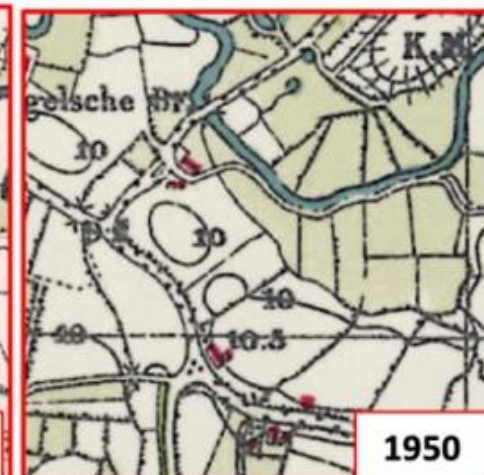
2.2 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, nabij de kern Boskant. Het plangebied grenst aan het Dommeldal.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Liempdseweg worden veelal bepaald door het (semi) open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en houtsingels.

De Dommel is een zogenaamde laaglandbeek, een beek met een onregelmatige stroomsnelheid die door een breed dal loopt. Via een stelsel van sloten, greppels en beekjes wordt de Dommel gevoed met regenwater en kwel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen. Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. In het beekdal zelf komt niet of nauwelijks bebouwing voor.





3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning;
- Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- Categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

Omschakeling van Agrarisch naar een Recreatieve bestemming is in de Regeling opgenomen onder categorie 3. Er dient gebruik gemaakt te worden van de forfaitaire methode.

Kwaliteitsberekening voor Agrarisch naar Recreatie

Bestaande situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Agrarisch	31.874 m2	€ 7	€ 158.150
Agrarisch met bouwvlak	6.326 m2	€ 25	€ 223.118
Wonen t/m 2000 m2	2.000 m2	€ 50	€ 100.000
Wonen boven de 2000 m2	1.511 m2	€ 25	€ 37.775
Totaal oppervlakte	41.711 m2		€ 519.043
Toekomstige situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Natuur	28.222 m2	€ 1	€ 28.222
Wonen t/m 2000 m2	2.000 m2	€ 50	€ 100.000
Wonen boven de 2000 m2	145 m2	€ 25	€ 3.625
Recreatie (onbebouwd)	10.344 m2	€ 50	€ 517.200
Recreatie (bebouwd)	1.000 m2	€ 100	€ 100.000
Totaal oppervlakte	41.711 m2		€ 749.047
Grondwaardevermeerdering			€ 230.004
Vereiste kwaliteitsverbetering (20%)			€ 46.000

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Opp. (m2)	Aantal	Normkosten (Stila)	Kosten totaal aanplant	Kosten beheer 10 jaar	totaal
Knip- en scheerheg (deel dat het perceel cq boomgaard afkadert)	Beukenhaag	Fagus sylvatica	75 m1	677	1,85	1.252,45	877,50	€ 2.129,95
Houthakwal			850 m2			5.600	972,95	€ 6.572,95
Elzensingel	Zwarte els	Alnus glutinosa	45 m1	225	1,85	416,26	716,85	€ 1.133.10
Totaal								€ 9.836
Weghalen verharding			900 m2		5 euro per m2			€ 4.500
Slopen veestallen (inclusief asbest en kelders)			900 m2		35 euro per m2			€ 31.000
Overige kosten								
Plankosten (10%)								€ 984
Totale investeringskosten								€ 46.320

Een groot deel van het perceel wordt als inrichting van het recreatieterrein beschouwd. Deze elementen zijn uit de berekening gelaten. Wel zorgen deze elementen voor de groene aankleding van het perceel.

Landschapsplan



Rust, ruimte en beleving Brabants landleven

De terreininrichting is gekozen naar het landleven in Het Groene Woud.

Ter plaatse van het erfgoedensemble Wederopbouwboerderij met stalletje wordt deze bouwstijl benadrukt door deze maximaal zichtbaar te maken vanaf de Liempdseweg. Op een viertal plekken wordt de passant de gelegenheid gegeven een korte blik op het achterliggend beeklandschap te gunnen. De inrichting aan de voorzijde van de verblijfsaccommodatie is sober gehouden om de invloed van de recreanten op de bocht Liempdseweg zo beperkt mogelijk te houden. Wel worden hier Brabantse boerenhofjes (1 per accommodatie) aangebracht achter een haag en bestaande boomsingel.

Sport, spel en enige bewegingen worden vooral voorzien aan de achterzijde van de verblijfsaccommodatie.

Parkeren in de boomgaard.

In totaal zijn 25 parkeerplaatsen voorzien in een grazige weide onder de fruitbomen. Bij binnenkomst zijn 2 rijstroken opgenomen voor de parkeerplaatsen.

Looppaden langs de zijgevels ontsluiten de verblijfsboerderij en komen uit in de parkeer-boomgaard en op het plein.

Innovatieve energieopwekking

Verscholen in opgaand groen (hakhoutwal) wordt een ronde silovorm aangebracht die in het groen wegvalt aan de buitenzijden, aan de camperzijde wordt een deel van de wand voorzien van overkapte sanitaire voorzieningen met zitplaats.

De campers staan, met behoud van een uitzichtlijn naar De Dommel, zoveel mogelijk in het groen (gesloten hakhoutwal).

Parkeren in de boomgaard.

In totaal zijn 25 parkeerplaatsen voorzien in een grazige weide onder de fruitbomen. Bij binnenkomst zijn 2 rijstroken naar de parkeerplaatsen.

Looppaden langs de zijgevels ontsluiten de verblijfsboerderij en komen uit in de parkeer-boomgaard en op het plein.

Beplantingskeuze

Bij de beplantingssamenstelling worden vooral natuurlijke soorten uit de omgeving toegepast of bomen die bij een boerderij worden aangetroffen.

De gras- en bloemweiden krijgen een gevarieerd beheer afgestemd op natuurontwikkeling en recreatief gebruik.

Nr	BOMEN	Areaal	Toelichting	Toelichting aanvulling
1	Notenboom	1 stuks	Maat 16/18	Maaibeschermpaaltjes
2	Halfstam fruitbomen (oude fruitrassen)	10 stuks		Boom/maaibeschermpaaltjes
3	Hoogstam fruitbomen (oude fruitrassen)	11 stuks		Boom/maaibeschermpaaltjes
4	Hazelaar-boomstruiken	5 stuks	3 tak, stevige maat	Door laten groeien tot meerstammige boomstruiken

Nr	BEPLANTINGSVAKKEN	Areaal	Samenstelling	Toelichting/aanvulling/beheer
5	Hakhoutwal	m2	60% Inlandse eik, 20% Berk, 10% Hazelaar, 5 % Vuilboom, 5% Gelderse roos. In plantstrook rondom energiecentrale: 2 rijen Symphoricarpus chenaulti	1 x per 5 jaar selectief afzetten boomvormers tbv blijvende sluiting. Grondwallepje ca 1 m. hoog ter afscherming van beplanting. Tegen de energiecentrale wordt deze walhoogte 2 mtr.
6	Eénrijige elzensingel	m1	Zwarte els, gemiddeld 1 stuks/m1	Variabele (natuurlijke) onderlinge afstanden, 1 x per 8 jaar selectief afzetten
7	Beukenhaag	m1	Groene beuk, 5 st/m1	Jaarlijks knippen
8	Boerenhofjes (1 per verblijfsunit, onderling verdeeld door lage sierhaag)	m2	Een moestuin per slaapplek: laagfruit, groente, snijbloemen, vaste planten en 2 x 2 m. tegel terrasje	Tuinonderhoud
9	Bestaande boomsingel		o.a. eik en berk	Ten behoeve van doorzichten iets inkorten buitenzijden

Nr	GRAS	Areaal	Maairegime	Toelichting/aanvulling/beheer
10	Gazon	m2	Tweewekelijks in groeiseizoen	
11	Bloemweide	m2	Twee keer per jaar	Maaien en afvoeren
13	Speel- en ligweide	m2	Zes x per jaar	
12	Camperweide	m2	Zes x per jaar	Faciliteiten voor 5 campers (10 m x 6 m + 5 m onderling)
13	Zoomvegetatie	m2	Een x per 4 jaar	50% per keer en afvoeren

Nr	(Half)VERHARDINGEN	Areaal	Materiaalvoorkeur
14	Oprit naar erf	m2	Herbruik klinkerbestrating
15	Plein	m2	Herbruik klinkerverharding & ruitenpatroon inbrengen
16	Langs verblijfsgebouw	m1	Herbruik klinkerverharding, padbreedte 2 mtr
17	Parkeren in boomgaard	25 stuks	Onderlaag grof gebroken puin, afdeklaagje teelaarde (ingezaaid).

Bijlage 13 Landschappelijke inpassing Nieuwe Veldenweg 17



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

NIEUWE VELDENWEG 17 BEDRIJFSUITBREIDING

LANDSCHAPSVOORSTEL

12 OKTOBER 2021

COLOFON

Titel document:
Nieuwe Veldenweg 17 bedrijfsuitbreiding

Datum:
12 oktober 2021

Status:
Landschapsplan

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Nieuwe Veldenweg 17
5464RC Veghel

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl



Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Historie landschap	5
2.3 Analyse omgeving	6
2.4 Gemeentelijke visie	7
3 Inrichtingsvoorstel	8
3.1 Landschappelijke inpassing	8
3.2 Beplanting	10
Bijlage I Kwaliteitsberekening	11
Bijlage II Landschapsplan	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft ter plaatse van Nieuwe Veldenweg 17 te Veghel een elektronicabedrijf aan huis. Er is behoefte om de woonbestemming uit te breiden voor het toevoegen van een bedrijf aan huis. De gemeente Meierijstad heeft hier positief op besloten en aangegeven, dat zij daarvoor een bestemmingsplan in procedure wil brengen.

Voor de procedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarbij enkele nadere onderzoeken, zoals een landschappelijke inpassing en verantwoording kwaliteitsverbetering landschap worden vereist. Deze rapportage is een uitwerking hiervan.

1.2 Huidige situatie

De locatie Nieuwe veldenweg 17 is in het uiterste oosten van de gemeente Meierijstad gelegen, bijna op de grens van de gemeente Uden. De nieuwe Veldenweg is de oude verbindingsweg tussen Uden en Veghel en loopt min of meer evenwijdig aan de oude spoorlijn (Duits Lijntje). Door de komst van de Udenseweg en later de A50 is de verbindingsfunctie (tussen Uden en Veghel) verloren gegaan en betreft het een secundaire parallelweg naast de Udenseweg.

Vanuit het verleden hebben er altijd redelijk veel functies aan deze weg gelegen. Eerst vanuit de ontginningen die ter plaatse zijn uitgevoerd en later ook als rustplek voor reizigers tussen Uden en Veghel (de Paardebak). Nog steeds is goed waarneembaar dat het merendeel van deze omliggende functies is georiënteerd op de Nieuwe Veldenweg en niet op de Udenseweg.

De aanwezige functies zijn zeer divers en betreffen onder andere een aantal agrarische bedrijven, woningen en bedrijven, waaronder een groot aannemersbedrijf met

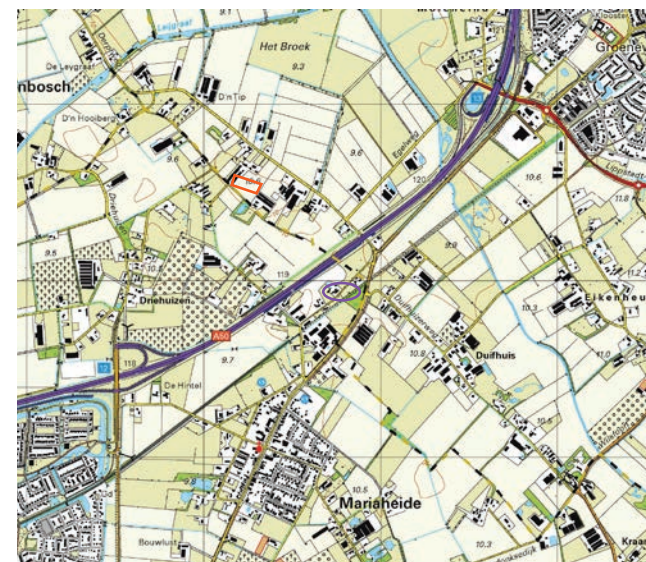
kraanverhuur. Een en ander afgewisseld met kleine agrarische percelen.

De Nieuwe Veldenweg wordt doorsneden door het tracé van de oude spoorlijn (Duits Lijntje). Aan de Nieuwe Veldenweg is zelfs ook nog een oud spoorhuis aanwezig. De oude spoorlijn wordt begeleid door een houtwal.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de historische en huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven in relatie tot het plangebied en wordt de kwaliteitsverbetering landschap onderbouwd.

In hoofdstuk 3 is de landschappelijke inrichting onderbouwd in combinatie met een beplantings- en beheerplan.



Topografische kaart, aanduiding plangebied in paars (bron Topotijdreis.nl)



Beeld achtertuin met erfafscheiding burens en kamerverhuurbedrijf

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.



Luchtfoto met kadastrale ondergrond, plangebied in paars (bron: Google.nl)

2.2 Historie landschap

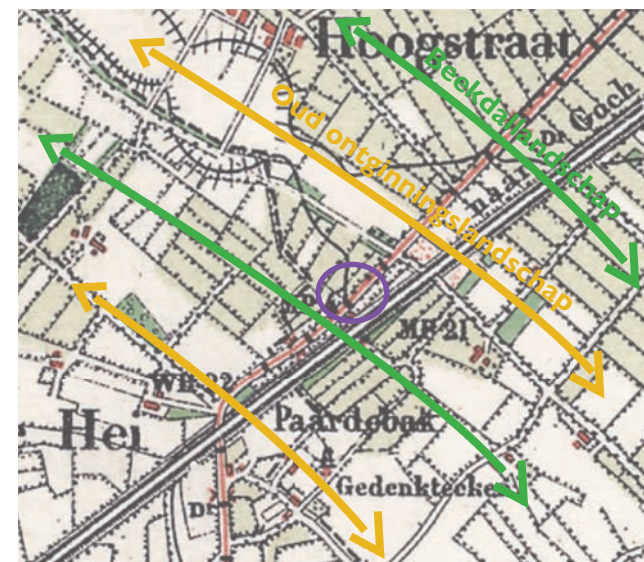
Het plangebied bevindt zich in een gebied waar twee landschapstypologieën afwisselend aanwezig zijn, namelijk het oud ontginningslandschap en beekdallandschap. Deze typologieën vinden hun oorsprong in de morfologie van de bodem. De Oude ontginning bevindt zich op de hoge dekzandruggen parallel aan de Leijgraaf en de Aa. De ontginning van deze gebieden is niet structureel aangepakt. Daarom kenmerkt de Oude Ontginning zich door een organische ordening: grillige kavelstructuren, akkercomplexen, bochtige smalle wegen en agrarische nederzettingen (Paardebak en Hoogstraat).

Het beekdallandschap ligt lager en was daarom van oorsprong te nat om gebruikt te worden voor agrarische doeleinden. Pas in het begin van de 19e eeuw zijn deze gebieden ontgonnen. Gebruikmakend van de destijds moderne technieken werden deze gebieden ontwaterd en geschikt gemaakt voor landbouw. De kavelgrenzen waren duidelijk herkenbaar in het landschap door aanplant van struweelhagen en singels. De wegen waren beplant met laanbomen. Een afwisselend landschap van agrarische grond afgewisseld door landschapselementen, een zogenaamd coulisselandschap.

Halverwege de 20e eeuw deed de schaalvergroting in de agrarische sector haar intrede, met als gevolg dat de verkaveling opnieuw werd ingericht. Middels ruilverkaveling werd het landschap rationeel ingericht en grootschaliger van karakter. Vele typische landschapselementen zijn verdwenen, maar zijn nog kenmerkend voor het gebied.

De afwisseling van landschapstypen wordt genivelleerd door de aanleg van de spoorlijn (Duits lijntje), de verbindingsweg tussen Uden en Veghel en later de A50. Deze staan allemaal haaks op de verschillende landschapstypen in het gebied.

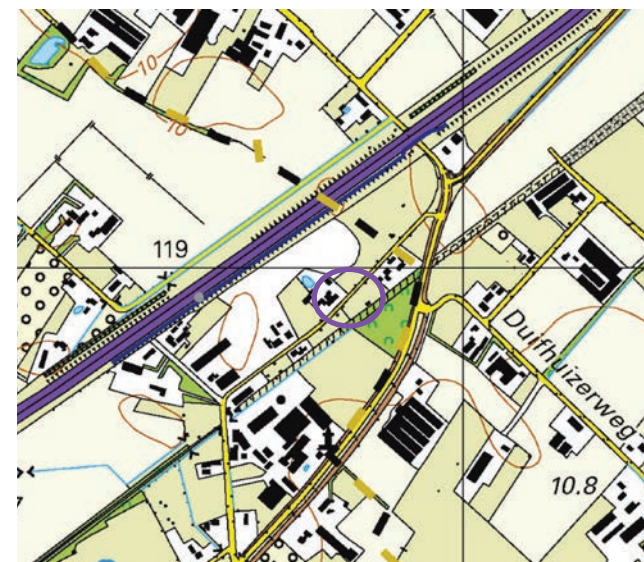
Mede door het ophogen van al deze elementen (ze liggen immers op het talud) vormen ze visueel een barrière in het gebied. Daarnaast liggen de A50 en het spoorlijn ter hoogte van het plangebied op relatief korte afstand van elkaar. Hierdoor is de relatie aan de andere zijde van deze lijnen gering.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars
(bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars
(bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in paars
(bron PDOK)

2.3 Analyse omgeving

In hoofdstuk 1.2 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De huidige woning is een gesplitste boerderij met Franse kap. Van oorsprong is het deel waar de initiatiefnemer nu woont het stalgedeelte van de boerderij. Door de aanpassing van de schuurdeuren en stalramen naar de huidige ramen is deze typologie minder goed zichtbaar.

Op het erf staan enkele grote bomen, waaronder eiken. De tuin is afgeschermd met hagen. Aan de buitenzijde een lage beukenhaag en tussen de achtertuinen met de directe burens een hoge haagbeukenhaag. Het streven is deze bomen en hagen zoveel mogelijk te behouden.

De voorzijde van de tuin wordt omsloten met een smeedzijderen sierhekwerk en -poort. De wens van de initiatiefnemer is dit hekwerk te behouden uit veiligheidsoverweging.

De overige inrichting van het terrein van het huisperceel met achterliggende buurman is kaal en grijs. Dit komt mede door de functionele inrichting van het terrein van de buurman voor de kraanverhuur. Initiatiefnemer is overeengekomen een strook grond te kopen om de uitbreiding van zijn perceel mogelijk te maken.

Aan de overzijde van de Nieuwe Veldenweg ligt een agrarisch kavel. De initiatiefnemer wil dit kavel betrekken in zijn planvorming. De verharding en opstal wordt verwijderd. Tussen de rijbaan en weide staan diverse bomen op willekeurige afstand van elkaar. Vermoedelijk gaat het hier om een de resterende boomvormers van een oude houtsingel. Deze bomen blijven behouden.

In de weide staat een schuurtje voor kleindieren en enkele landschapsbomen. In combinatie met de houtsingel naast de spoorlijn vormt dit een mooi agrarisch weidje tussen de bebouwing aan de Nieuwe Veldenweg.

De houtsingel naast de oude spoorlijn is een dominante groenstructuur in het landschap en krijgt steeds meer betekenis in de ecologische zin. Door de aanleg van landschapselementen in en nabij deze singel vormt zich een groen netwerk rondom deze groenstructuur, die zowel landschappelijk en cultuurhistorisch aantrekkelijk is, maar zeker ook ecologisch een meerwaarde vormt voor het gebied.



Beeld achterzijde



Beeld weide met dierenverblijf



Beeld bomen naast de Nieuwe Veldenweg

2.4 Gemeentelijke visie

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorps woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Binnen de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen het gebied ten behoeve van het ontwikkelen van een afwisselend Veghel mozaïek.

In een brede ring rond Veghel ligt een landschap dat zich kenmerkt door een combinatie van functies, waarbij steeds sprake is van clusters in het landschap. Dit gebiedstype heet daarom het Veghels mozaïek. De kwaliteit van het Veghels mozaïek ligt in het evenwicht tussen het landschap, de groenblauwe structuur en de bebouwde clusters. Het uitbouwen van één van de afzonderlijke dragers behoort tot de mogelijkheden, maar altijd integraal en daarmee met oog voor het eerdergenoemde evenwicht tussen landschap en gebouwde functies.

Het Duits Lijntje wordt ontwikkeld tot een groene en ecologische drager, waarbij de groenstructuren worden versterkt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant moet elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële waarden. Deze regeling is in de provinciale verordening opgenomen vanuit het idee dat meer ontwikkelingsruimte kan worden geboden onder de voorwaarde dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met maatregelen die het landschap in brede zin versterken.

De gemeente Meierijstad heeft op basis hiervan eigen beleid opgesteld (Handreiking kwaliteitsverbetering, maart 2021) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, het uitbreiden van bestemmingsvlak Wonen ($>1.500\text{m}^2$) en vergroten aantal m^2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100m^2 (maximaal toelaatbaar vanuit vigerend bestemmingsplan), betreft een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat voor de locatie kwaliteitsverbetering van het landschap berekend dient te worden. Deze kwaliteitsverbetering wordt in natura geïnvesteerd op en nabij de projectlocatie. Hoofdstuk 3 biedt het ruimtelijk plan en de verantwoording van de kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Uit de berekening in bijlage I blijkt dat er een landschappelijke investering gedaan moet worden van €6.570,-. Met de aanplant en het onderhoud van de landschappelijke elementen wordt een investering gedaan €7.441,60. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de kwalitatieve verplichting.



- verbinden Maashorst & Groene Woud
- Landschappelijk en ecologisch groenblauwe stapstenen langs Leijgraaf en Aa benutten
 - Globale grens Veghels mozaïek overlap met andere gebieden mogelijk
 - Ontwikkelen van een afwisselend Veghels mozaïek clusters van wonen, werken & recreatie in het landschap
 - Ontwikkelen Duits Lijntje tot groene & ecologische drager versterken groenstructuur, samenhang kern, fiets- & wandelroutes / deels evz
 - Plangebied

3 Inrichtingsvoorstel

3.1 Landschappelijke inpassing

De huiskavel wordt vergroot met 300m² grond wat is aangekocht van de buurman. Hierdoor is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten achter op het perceel te organiseren. Er is dan namelijk ruimte om een nieuw bijgebouw te bouwen en ruimte om naast het bestaand bijgebouw te rijden en achter op het perceel te parkeren. Hierdoor staan de bedrijfsauto's uit het zicht vanaf de Nieuwe Veldenweg en beter beveiligd voor inbraak en diefstal. Op de verbeelding hiernaast is de landschappelijke inpassing getekend. In Bijlage II het voorstel op een maatvaste ondergrond.

De inrit bestaat uit een halfverharding, waardoor het regenwater ter plekke infiltreert. De parkeerplaatsen voor privégebruik en gasten naast de bestaande inrit blijven gehandhaafd. Achter het nieuwe bijgebouw komen 4 ruime parkeerplaatsen voor de bedrijfsauto's.

Het nieuwe bijgebouw wordt in samenhang met het andere bijgebouw ontworpen. De muren zijn van natuurlijke materialen zoals steen en potdekseldelen in sobere kleuren. Accenten zijn van natuurlijk hout en het dak bestaat uit een zadeldak met gesmoorde dakpannen.

Om de situatie landschappelijk in te passen is gekozen om de bestaande landschappelijke kwaliteiten te waarborgen en behouden. De grote inheemse bomen (eiken) naast de inrit, in de achtertuin en achter op het perceel blijven gehandhaafd.

Op de perceelsgrens vanaf de bestaande parkeerplaatsen komt een hoge beukenhaag. Hierdoor zijn de bedrijfsactiviteiten niet zichtbaar vanaf de Nieuwe Veldenweg. In de achtertuin worden bedrijfsparkeerplaatsen tevens afgeschermd door een beukenhaag. De bestaande haagbeukenhaag met de buurman in de achtertuin blijft gehandhaafd.



Landschappelijke inpassing (zie maatvaste ondergrond bijlage II)

Aan de overzijde van de Nieuwe Veldenweg wordt de bestaande opslag en verharding verwijderd. Hier wordt in relatie tot de voormalige boerderij een omhaagde boomgaard gerealiseerd. De haag bestaat uit diverse inheemse soorten (gemengde haag). Binnen deze hagen staan hoogstamfruitbomen met lokaal fruit en onderbegroeiing van kruidenrijk gras.

De toegang tot de boomgaard is landelijk met een houten landschapshenk.

Naast de boomgaard ligt een dierenweide met een dierenverblijf. De weide wordt afgeschermd door paal en draad (of schapengaas). De weide wordt begraasd door kleindieren om het kleinschalig agrarisch landschap te versterken en karakter te geven.



Referentie struweelhaag



Referentie beukenhaag



Referentie boomgaard



Referentie afrastering dierenweide

3.2 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag hoog rand achtertuin

106m

Aanplant

- Aanplanten met *Fagus sylvatica* (beuk) minimaal 80/100 (3 jarig bosplantsoen).
- Aanplant enkele rij 4 st/m (424st)

Beheer

- De beukenhaag minimaal 1x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m.
- Maaisel afvoeren.

gemengde haag boomgaard

76m

Aanplant

- Aanplant enkele rij 5st/m (380st);
 - Groepsgewijs planten 3 à 5 per soort;
 - Haag aanplanten met de volgende soorten (2 jarig bosplantsoen):
1. 25% Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 2. 25% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 3. 25% Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)
 4. 10% Rode kornoelje (*Cornus mas*)
 5. 15% Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per 2 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m breed en maximaal 1,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;

- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;

Hoogstamfruitbomen

6 stuks

Aanplant

- Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim. Soorten te kiezen uit lijst Bijlage III)
- 6 bomen met een minimale maat 10-12

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Kruidenrijk grasland

8,8 are

Aanleg

- Inzaaien met G1 mengsel (mengsel met inheemse grassen en kruiden, zie bijlage IV voor grasmengsel)

Beheer:

- De rand wordt niet bemest (behoudens mest van weidend vee).
- De rand mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid. Doorzaai is, na overleg en advies van de veldcoördinator, toegestaan om de kruidenrijkdom te vergroten.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.

Bijlage I Kwaliteitsberekening

Landschapsinvestering Nieuwe Veldenweg 17 Mariaheide

vergroten bestemming wonen en uitbreiden

bijgebouw >100m²

VAN DOOREN

Landschap

RELAND

locatieontwikkeling



d.d. 12 oktober 2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie 'burgerwoning'			
Wonen bouwkaavel grondgebonden	1.500 m²	€ 140,00	€ 210.000,00
Tuin 1500 -2.000m²	470 m²	€ 50,00	€ 23.500,00
Agrarische grond (aankoop grond is gesteld op waarde 'Agrarische grond' ipv 'Bedrijfsgrond')	2.860 m²	€ 7,00	€ 20.020,00
TOTAAL	4.830		€ 253.520,00
Nieuwe situatie 'burgerwoning'			
Wonen bouwkaavel grondgebonden	1.500 m²	€ 140,00	€ 210.000,00
Tuin 1.500 -2.000m²	500 m²	€ 50,00	€ 25.000,00
Tuin vanaf 2.000m²	270 m²	€ 25,00	€ 6.750,00
Agrarische grond	2.560 m²	€ 7,00	€ 17.920,00
TOTAAL	4.830		€ 259.670,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 6.150,00
Fysieke bijdrage 20% van de grondwaardevermeerdering			€ 1.230,00
Extra bouwmogelijkheden	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Extra m² bijgebouw	89 m²	€ 60,00	€ 5.340,00
Kwaliteitsbijdrage			
Fysieke bijdrage grondwaardevermeerdering			€ 1.230,00
Extra m² bijgebouw			€ 5.340,00
TOTAAL			€ 6.570,00

Kosten tegenprestatie				
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 26 augustus 2021)				
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer- termijn	totaal
Aanleg groenvoorzieningen				
Aanplanten haag hoog <i>inclusief grondbewerking, aanschaf en aanplant</i>	424 st	€ 1,85		€ 784,40
Aanplanten haag laag <i>inclusief grondbewerking, aanschaf en aanplant</i>	380 st	€ 1,85		€ 703,00
Aanplant hoogstamfruitbomen <i>inclusief grondbewerking, aanschaf planten en materialen en aanplant</i>	6 st	€ 76,77		€ 460,62
Aanleg boomkorf type schaaap <i>onbehandelde palen met ursusgaas. Bescherming stam en kroon</i>	6 st	€ 24,37		€ 146,22
Botanisch weiderand G1 onder boomgaard <i>inzaaien G1 mengsel</i>	8,8 are	€ 18,35		€ 161,13
plaatsen van schapenraster ter bescherming onbehandelde palen op 3m en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100cm hoogte	115 ml	€ 12,18		€ 1.400,70
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van 10 jaar				
Onderhoud haag hoog <i>scharen en afvoeren</i>	106 ml	€ 0,96	10	€ 1.017,60
Onderhoud haag laag <i>scharen en afvoeren</i>	95 ml	€ 0,96	10	€ 912,00
Onderhoud hoogstamfruit <i>snoeien en afvoeren</i>	6,00 st	€ 7,15	10	€ 428,90
Onderhoud botanische weiderand <i>maaien en afvoeren</i>	8,80 are	€ 12,06	10	€ 1.061,42
Plankosten				
Plankosten <i>(max 10% van de uitvoeringskosten)</i>	10,00 %	€ 3.656,07		€ 365,61
Totaal tegenprestatie				€ 7.441,60
Conclusie				
Bijdrage tegenprestatie				€ 6.570,00
Totaal tegenprestatie landschapselementen				€ 7.441,60
Verschil				€ 871,60-
Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.				

Bijlage II Landschapsplan

RELAND

locatieontwikkeling



VAN DOOREN

Landschap

N



0

5

10m

Landschapelijke

inpassing

Nieuwe Veldenweg 17

Mariaheide

8 April 2020

- Nieuw aan te planten haag hoog
- Parkeerplaatsen bedrijfsbussen
- Bestaande greppel
- Nieuwe halfverharding
- Nieuw bijgebouw
- Bestaande hoge haag
- Tuin
- Bestaande bebouwing
- Bestaande solitaire landschapsboom
- Bestaande verharde inrit
- Parkeerplaatsen auto's

- Bestaande landschapsbomen
- Schuilhut kleindieren
- Weide
- Nieuw aan te planten haag laag
- Nieuw aan te planten hoogstamfruitboom
- Omheining

Bijlage III fruitsoorten

Verzamelstaat en bestellijst hoogstamfruitbomen van:									
naam:									
adres									
postcode, woonplaats									
tel.nr									
emailadres									
nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr.:	te bestellen aantal	prijs per stuk	totaal €
appels									
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13			
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4			
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13			
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6			
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14			
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z			
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6			
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14			
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3			
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14			
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14			
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17			
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12			
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z			
17	Zoete Erngaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13			
					appelbomen	totaal:	0		
peren									
1	Beurre Hardy		okt-nov.	H	sappig	4,3			
2	Braderode		dec-febr.	S	zoet	z,1			
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4			
4	Conferance		okt-jan	H,P	sappig	z,1,2			
5	Doyenne du comice		nov-dec.	H	zeer goede smaak	3			
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z			
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlees	1,3			
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	fameelijk saprijk				
10	Pondspeer		nov-jan	S					
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4			
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend				
					perenbomen	totaal	0		
pruimen									
1	Belle de Louvain		pluktijd	kleur					
2	Eldense blauwe		aug.	groot rood-blauw	z				
3	Ontario		aug.	blauw	5,7				
4	Opal		begin aug.	groot groengeel	z				
5	Reine Claude dOullins		juli- aug.	paars roodgeel	z				
6	Reine claude Verte		aug.	groengeel	z,2,7				
7	Victoria		sept.	klein groengeel	2,5,7				
			aug.-sept.	langwerpig rood	z,3,5				
				pruimenbomen	totaal	0			
Kersen									
1	Dubbele melkers		pluktijd	kleur					
2	Mierlose zwarte		28 juni	rood	z,2,5				
3	Morel		6 juli	donker	4,5				
4	Udense spaanse		22 juli	zuur	z				
5	Varikse zwarte		19 juli	geel met rood	1,2				
6	Hedelfinger		5 juli	zwart	1,2				
			15 juli	groot donker	1				
				kersebomen	totaal	0			
uitleg									
H	Handappel/peer		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompaal						
M	Moesappel		boombeschermers wanneer de boomgaard beweid wordt: pantanetgaas						
S	Sapappel/peer		180cm hoog.						
B	bakappel		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)						
I	inmaak		totaal aantal hoogstamfruitbomen			0			
P	perensap			boompalen	aantal				
Z	zelfbestuiver								
indien soorten niet voorradig zijn, behoudt de projectorganisatie zich het recht voor een vervangende soort te leveren									
levering geschiedt: pas als het verschuldigde bedrag is overgemaakt op rek.:									

Bijlage IV G1 zaaimengsel

G1, botanische weiderand					
oppervlakte strook in m2		880,00	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2					
				norm landbouw 35 kg/ha	
samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				1000korrel gewicht
Witte klaver	<i>Trifolium repens</i>	36,00%	0,3168	kg	2
rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>	20,00%	0,176	kg	1,2
Smalle weegbree	<i>Plantago lanceolata</i>	15,00%	0,132	kg	2
Margriet	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	10,00%	0,088	kg	0,4
Knoopkruid	<i>Centaurea jacea</i>	5,00%	0,044	kg	1,2
Wilde peen	<i>Daucus carota</i>	3,00%	0,0264	kg	0,85
moerasrolklaver	<i>Lotus pedunculatus</i>	2,00%	0,0176	kg	0,8
Gewoon reukgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2,00%	0,0176	kg	0,6
Kamgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	2,00%	0,0176	kg	0,65
scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>	2,00%	0,0176	kg	1,6
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>	1,50%	0,0132	kg	0,16
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	<i>Leontodon autumnalis</i>	0,50%	0,0044	kg	0,7
Biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>	0,50%	0,0044	kg	0,7
Echte koekoeksbloem	<i>Silene flos-cuculi</i>	0,50%	0,0044	kg	0,1
		100,00%			
			0,88	kilogram	

**Bijlage 14 Landschappelijke inpassing Pater
Visserslaan 16**

Pater Visserlaan 16

DOEL	Stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording / inpassing nieuwe situatie Pater Visserlaan 16 te Mariaheide.
DATUM	28 september 2021
OPDRACHTGEVER	Dhr. Van Dinther Pater Visserlaan 16 Mariaheide
AFSCHRIJF	RELAND – G. Giesbers RELAND – A. van Dooren

Door middel van een principeverzoek heeft initiatiefnemer in samenwerking met Reland Advies uit Beugen een voorstel ingediend voor het omvormen van VAB-locatie. Gemeente Meierijstad heeft ingestemd met het verzoek, waarna Reland een ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe bestemmingsplan heeft opgesteld. Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. In deze memo wordt de inpassing toegelicht aan de hand van de uitgangspunten uiteengezet, de planopzet op hoofdlijn en het beplantingsvoorstel.

Aandachtspunten vanuit beleid:

- Er moet meer gesloopt worden, dan dat er terug mag worden gebouwd.
- Voldoen aan artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering Landschap uit de Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant en de uitwerking van gemeente Meierijstad in 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad'.
- De negatieve effecten op de omgevingskwaliteiten, zoals verkeer en visuele hinder moeten zoveel mogelijk geminimaliseerd worden:
 - Hoe is de beeldkwaliteit van de bebouwing?
 - Wat is de uitstraling van het erf rondom de boerderij?
 - Past de omvang van de bebouwing binnen de schaal van het landschap?
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Bij uitbreiding of vormverandering van het bestemmingsvlak verdient het behoud van de waardevolle onbebouwde ruimtes en zichtlijnen extra aandacht.

Wensen initiatiefnemer ten aanzien van de inrichting:

- De activiteiten van het bedrijf hebben een schuur van 300m², met nokhoogte van 6m en goothoogte 4,25m nodig.
- Nabij de woning een plek voor een carport voor 4 auto's (80m²).
- De weg naast de woning is privé-eigendom. Mensen rijden hier alsof het een openbare weg is. Meenemen in de inrichting dat dit visueel eigendom is van de familie Van Dinther.



- De buren hebben nu een coniferen haag. Deze willen ze behouden. Voorkeur voor de buurman, zo min mogelijk visuele overlast realiseren.
- Overlast van bladeren op verharding naar opstelling machines zo veel mogelijk beperken.
- Mogelijkheid behouden voor plaatsen van zonnepanelen.

Ontwerp in hoofdlijn:

Het ontwerp is gebaseerd op drie aspecten:

1. Boerderij/woning en bijgebouw;
2. Gebouwen
3. Inrit

Boerderij/woning en bijgebouw

De boerderij met voor- en achtertuin blijft behouden voor eigen gebruik en een ruimte voor het stallen van auto's. De voortuin heeft een lage beukenhaag, met een traditionele boerentuin met siergroen en gazon. De boerderij met typerend voor- en achterhuis komt hierdoor goed tot zijn recht. Ten zuiden en oosten van de woning ligt de achtertuin met een hoge beukenhaag, die overgaat in de bestaande coniferen haag van de buurman. In de achtertuin staat een okkernoot, ook deze blijft behouden. Gasten kunnen op de privéinrit parkeren voor de woning. Achter de woning wil men het bestaande bijgebouw behouden en vergroten tot 80m² voor het stallen van auto's fietsen, grasmaaier en ander klein materieel. De verschijningsvorm blijft een gepotdekselde karschop met de ingang aan de tuinzijde, waardoor de auto's vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn.



Figuur 1. Landschapsplan (zie bijlage I voor maatvast ondergrond)

Gebouwen

De oude varkensstal en veldschuur worden gesloopt. In plaats daarvan komt één nieuwe schuur. Deze schuur staat achter de woning parallel aan de perceelsgrens, op min of meer dezelfde plek als de huidige varkensstal. Deze schuur wordt uitgevoerd in potdekseldelen (damwandprofiel) met een gemetselde plint. Voor de schuur is een verharde ruimte om te kunnen draaien met voertuigen, laden en lossen van materialen en machines en de proefopstelling van machines te kunnen maken.

De schuur wordt aan de landschapszijde afgeschermd door een rij knotwilgen. De weide achter de schuur wordt afgeschermd door paal en draad voor het houden van kleindieren.

Inrit

Ten noorden van woning ligt een grindpad. Dit pad is eigendom van de initiatiefnemer en de buurman verderop heeft van vroeger uit recht van overpad. Dit wil men voor de buurman behouden, maar overig verkeer is niet wenselijk. De nieuwe schuur en het bijgebouw wordt via deze inrit ontsloten. Om het voor de passant duidelijk te maken dat het geen openbare weg is, wordt een landschapspoort geplaatst nabij de openbare weg. Deze poort staat weliswaar altijd open, maar geeft tot de indruk van een eigendomssituatie.

De huidige beplanting naast het grindpad is verminkt door verkeerde vormsnoei. Voorstel is de huidige beplanting te vervangen door nieuwe streekeigen fruitbomen. Hierdoor vormt de bomenrij van fruitbomen een mooie overgang van het erf naar het omringende landschap.

Beplantingsplan

Voor de kwaliteitsverbetering landschap dient het plan opgedeeld te worden in twee beplantings- en beheerplannen, namelijk één voor de 'landschappelijke inpassing' en één voor de extra kwaliteitsverbetering landschap ten gunste van de extra oppervlakte bijgebouw wat gebouwd mag worden. Deze kwaliteit wordt gerealiseerd door aanleg van extra groen.

Beplantingsplan landschappelijke inpassing



Figuur 1.

Haag laag (bestaand)

56x1m = 56m²

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 1,2m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Haag hoog (bestaand)

$$86 \times 1,0 \text{ m} = 86 \text{ m}^2$$

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 2,0m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Solitaire bomen (bestaand)

$$2 \text{ st} - 2 \times 25 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$$

- o Juglans regia (Okkernoot) 1 st
- o Acer pseudoplatanus (Gewone esdoorn) 1 st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee en zijn voorzien van een boomkorf;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Knotwilgen:

$$9 \text{ st} - 38 \times 4 \text{ m} = 152 \text{ m}^2$$

Aanleg:

Plantafstand in de rij minimaal 5m. Salix alba (schietwilg) planten als een 3 jarige onbewortelde stek met een lengte van ca. 2,5 meter.

Beheer

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot).
- Knotten wordt minimaal 1 keer in de 6 jaar uitgevoerd.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Botanische hooilandrand 58m²

Aanleg

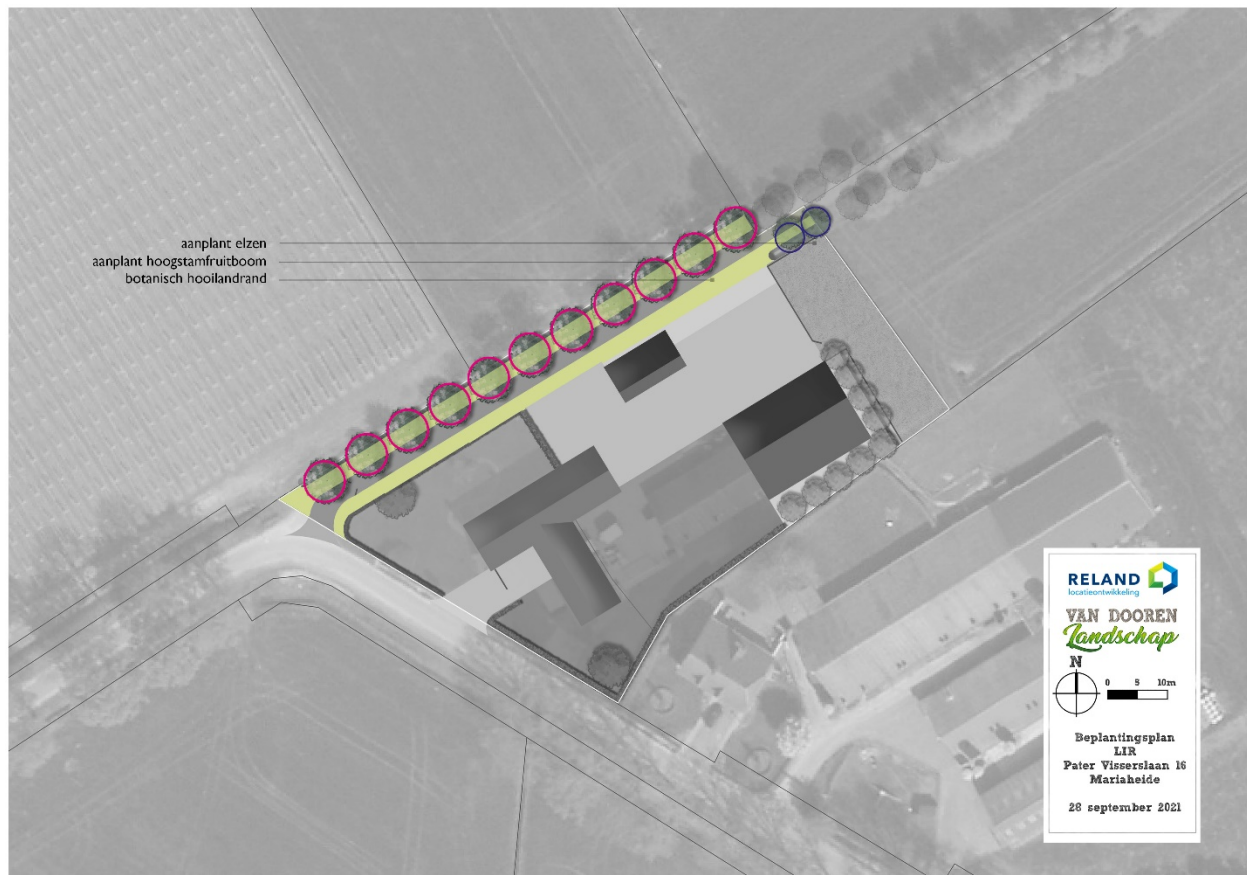
- De rand eenmalig inzaaien met onderstaand zaadmengsel.

G2, G3 hooiland rand / wilde bijenrand					
oppervlakte strook in m2		58	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2					
			norm landbouw 35 kg/ha		
samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				1000korrelgewicht
Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>	36,0%	0,02088	kg	2
rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>	20,0%	0,0116	kg	1,2
Smalle weegbree	<i>Plantago lanceolata</i>	15,0%	0,0087	kg	2
Margriet	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	10,0%	0,0058	kg	0,4
Knoopkruid	<i>Centaurea jacea</i>	5,0%	0,0029	kg	1,2
Wilde peen	<i>Daucus carota</i>	3,0%	0,00174	kg	0,85
moerasrolklaver	<i>Lotus pedunculatus</i>	2,0%	0,00116	kg	0,8
Gewoon reukgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2,0%	0,00116	kg	0,6
Kamgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	2,0%	0,00116	kg	0,65
scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>	2,0%	0,00116	kg	1,6
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>	1,5%	0,00087	kg	0,16
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	<i>Leontodon autumnalis</i>	0,5%	0,00029	kg	0,7
Biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>	0,5%	0,00029	kg	0,7
Echte koekoeksbloem	<i>Silene flos-cuculi</i>	0,5%	0,00029	kg	0,1
		100,0%			
			0,058	kilogram	

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De rand wordt niet beweide.
- De rand wordt niet bemest.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.

Beplantingsplan extra kwaliteitsverbetering landschap



Figuur 1.

Solitaire bomen (bestaand)

$$2 \text{ st} - 2 \times 25\text{m}^2 = 50\text{m}^2$$

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
- Onderstaand assortiment toepassen:
 - o *Alnus glutinosa* (els) 2st 10-12

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee en zijn voorzien van een boomkorf;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Botanische hooilandrand 540m²

Aanleg

- De rand eenmalig inzaaien met onderstaand zaadmengsel.

G2, G3 hooiland rand / wilde bijenrand					
oppervlakte strook in m2		540	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2					
			norm landbouw 35 kg/ha		
Samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				1000korrelgewicht
Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>	36,0%	0,1944	kg	2
rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>	20,0%	0,108	kg	1,2
Smalle weegbree	<i>Plantago lanceolata</i>	15,0%	0,081	kg	2
Margriet	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	10,0%	0,054	kg	0,4
Knoopkruid	<i>Centaurea jacea</i>	5,0%	0,027	kg	1,2
Wilde peen	<i>Daucus carota</i>	3,0%	0,0162	kg	0,85
moerasrolklaver	<i>Lotus pedunculatus</i>	2,0%	0,0108	kg	0,8
Gewoon reukgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2,0%	0,0108	kg	0,6
Kamgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	2,0%	0,0108	kg	0,65
scherpe boterbloem	<i>Ranunculus acris</i>	2,0%	0,0108	kg	1,6
Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>	1,5%	0,0081	kg	0,16
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	<i>Leontodon autumnalis</i>	0,5%	0,0027	kg	0,7
Biggenkruid	<i>Hypochaeris radicata</i>	0,5%	0,0027	kg	0,7
Echte koekoeksbloem	<i>Silene flos-cuculi</i>	0,5%	0,0027	kg	0,1
		100,0%			
			0,54	kilogram	

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De rand wordt niet beweide.
- De rand wordt niet bemest.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.

Hoogstamboom:

$11\text{ st} - 95 \times 2\text{m} = 190\text{m}^2$

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim). Zie voor streekeigen soorten bijlage IV. Minimale maat 10-12, onderling 6-7m uit elkaar en bomen goed verankeren bij planten.

Beheer: Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf.

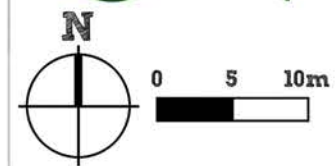
Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond.



RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



Landschapsplan
Pater Visserlaan 16
Mariaheide

28 september 2021

Bijlage II

Beplantingsplan 'landschappelijke inpassing' op maatvastе ondergrond

aanplant hoogstamfruitboom
botanische hooilandrand

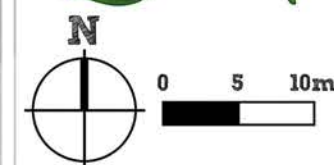
aanplant knotwilgen

bestaande haag hoog
bestaande haag laag

bestaande landschapsboom

RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



**Beplantingsplan
LIP
Pater Visserlaan 16
Mariaheide**

28 september 2021

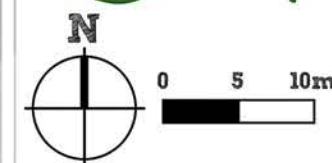
Bijlage III

Bepantingsplan extra landschappelijke kwaliteit op maatvaste ondergrond

aanplant elzen
aanplant hoogstamfruitboom
botanisch hooilandrand

RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



**Beplantingsplan
LIR
Pater Visserlaan 16
Mariaheide**

28 september 2021

Bijlage IV

Fruitboomsoorten

Verzamelstaat en bestellijst hoogstamfruitbomen van:										
naam:										
adres		:								
postcode, woonplaats		:								
tel.nr		:								
emailadres		:								
nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:	te bestellen aantal	prijs per stuk	totaal €	
appels										
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13				
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4				
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13				
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6				
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14				
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z				
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6				
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14				
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3				
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14				
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,,6,14				
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17				
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12				
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z				
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13				
						appelbomen	totaal:	0		
peren										
1	Beurre Hardy		okt.-nov.	H	sappig	4,3				
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1				
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4				
4	Conferance		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2				
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3				
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z				
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlees	1,3				
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk					
10	Pondspeer		nov-jan	S						
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4				
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend					
						perenbomen	totaal	0		
pruimen										
			pluktijd	kleur						
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw		z				
2	Eldense blauwe		aug.	blauw		5,7				
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel		z				
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel		z				
5	Reine Claude dOullins		aug.	groengeel		z,2,7				
6	Reine claude Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7				
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		z,3,5				
						pruimenbomen	totaal	0		
Kersen										
			pluktijd	kleur						
1	Dubbele meikers		28 juni	rood		z,2,5				
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker		4,5				
3	Morel		22 juli	zuur		z				
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood		1,2				
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart		1,2				
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker		1				
						kersebomen	totaal	0		
uitleg										
H Handappel/peer		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompal								
M Moesappel		boombeschermer wanneer de boomgaard beweid wordt: pantanetgaas								
S Sapappel/peer		180cm hoog.								
B bakappel		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)								
						totaal aantal hoogstamfruitbomen	0			
I	inmaak			boompalen		aantal				
P	perensap									
Z	zelfbestuiver									
indien soorten niet voorradig zijn, behoudt de projectorganisatie zich het recht voor een vervangende soort te leveren										
levering geschiedt pas als het verschuldigde bedrag is overgemaakt op rek.:										

Kwaliteitsverbetering Pater Visserlaan 16 Mariaheide, gemeente Meierijstad

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

28-9-2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebeoordeling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

omschrijving	eenheid	Bijdrage	totaalwaarde
Waardering			
Extra bijgebouwen	80 m ²	€ 60,00	€ 4.800,00
TOTAAL	80 m ²		€ 4.800,00
Bijdrage tegenprestatie			€ 4.800,00

Kosten tegenprestatie

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant. (STILA 26 augustus 2021)

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Slopen				
Slopen agrarische bebouwing	90 m ²	€ 25,00		€ 2.250,00
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen landschapsbomen	2 st	€ 76,77		€ 153,54
Elzenrij aanvullen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>				
Aanbrengen fruitbomen	11 st	€ 76,77		€ 844,47
<i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>				
Aanbrengen botanisch hooilandrand (G2)	5,20 are	€ 18,35		€ 95,42
<i>inclusief grondwerk en grondverbetering</i>				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Snoeien van bomen	2 st	€ 2,52	10	€ 50,33
Snoeien van hoogstamfruitboom	11 st	€ 7,15	10	€ 786,32
Beheer botanisch hooilandrand (G2)	5,40 are	€ 9,47	€ 10	€ 511,38
Plankosten				
Plankosten <i>(max 10% van de uitvoeringskosten)</i>	10,00 %	€ 1.093,43		€ 109,34
Totaal tegenprestatie excl. BTW				€ 4.800,80

Conclusie

Bijdrage tegenprestatie	€ 4.800,00
Totaal tegenprestatie	€ 4.800,80
Verschil	€ 0,80-

De kwaliteitsinvestering voldoet aan de opgave.

**Bijlage 15 Landschappelijke inpassing Plaggensteeg
1a en Hoogstraat 57**

Landschappelijke inpassing

Gemeente Meierijstad

**Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57 en Nieuwstraat
32 Sint-Oedenrode**



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer exploiteert een tuinbouwbedrijf gericht op de teelt van bomen en vaste planten. Het bedrijf is momenteel gevestigd op drie locaties in gemeente Meierijstad, te weten: Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57 en Nieuwstraat 32.

Initiatiefnemer is van plan om de bedrijfsvoering te optimaliseren en efficiënter uit te voeren. In feite betekent dit dat de bedrijfsvoering centraal gaat plaats vinden op de locaties Plaggensteeg 1a en Hoogstraat 57.

Samengevat betekent dit dat op de locatie Hoogstraat 57 het bedrijf wordt uitgebreid, het huidige bedrijf op locatie Plaggensteeg 1a wordt geconsolideerd en de bedrijfsbebouwing op de locatie Nieuwstraat 32 wordt gesaneerd waarbij tevens het bouwvlak wordt verwijderd

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het huidige planologisch regime voor de locatie Plaggensteeg 1A is vervat in het wijzigingsplan 'Plaggensteeg 1a Sint-Oedenrode' d.d. 08-08-2017 en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29-03-2018. Voor de locatie Hoogstraat 57 is het planologisch regime vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' d.d. 15-03-2012, 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' d.d. 29-09-2016 en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29-03-2018.

Voor de locatie Nieuwstraat 32 is het planologisch regime vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' d.d. 15-03-2012 en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29-03-2018.

1.3 Initiatief

De boomkwekerij van initiatiefnemer kweekt op dit moment ca. 15.000 containerplanten op het containerveld aan de Plaggesteeg. Daarnaast worden er nu ongeveer 90.000 planten in de vollegrond gekweekt op een oppervlakte van 4-5 hectare. De bedoeling is om op termijn door te groeien naar 12 tot 15 hectare vollegrondsteelt met daarop ca. 400.000 planten. De bedrijfsvoering wordt daarbij verdeeld over de locaties Plaggensteeg 1A en Hoogstraat 57.

Plaggensteeg 1A

Op de locatie Plaggensteeg worden de bestaande oude varkensstallen gesloopt. De teelt in de volle grond en op het containerveld blijft bestaan en wordt gecombineerd met een activiteit in de multifunctionele landbouw. Ter plaatse van de gesloopte varkensstallen zal nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht voor agrarisch gebruik, zoals het oppotten van planten, bestellingen klaarmaken en de opslag van karren en fusten. Tevens zal deze bebouwing ruimte bieden aan de beoogde multifunctionele tak van het bedrijf. In de beoogde situatie zal daarom maximaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht ter plaatse van de te slopen varkensstallen. Deze bebouwing is flexibel in te delen voor agrarische doeleinden alsmede het bieden van zorg (in de vorm van een hospice, dagbesteding of tijdelijk verblijf voor revalidatie) alsmede bijbehorende ondersteunende horeca.

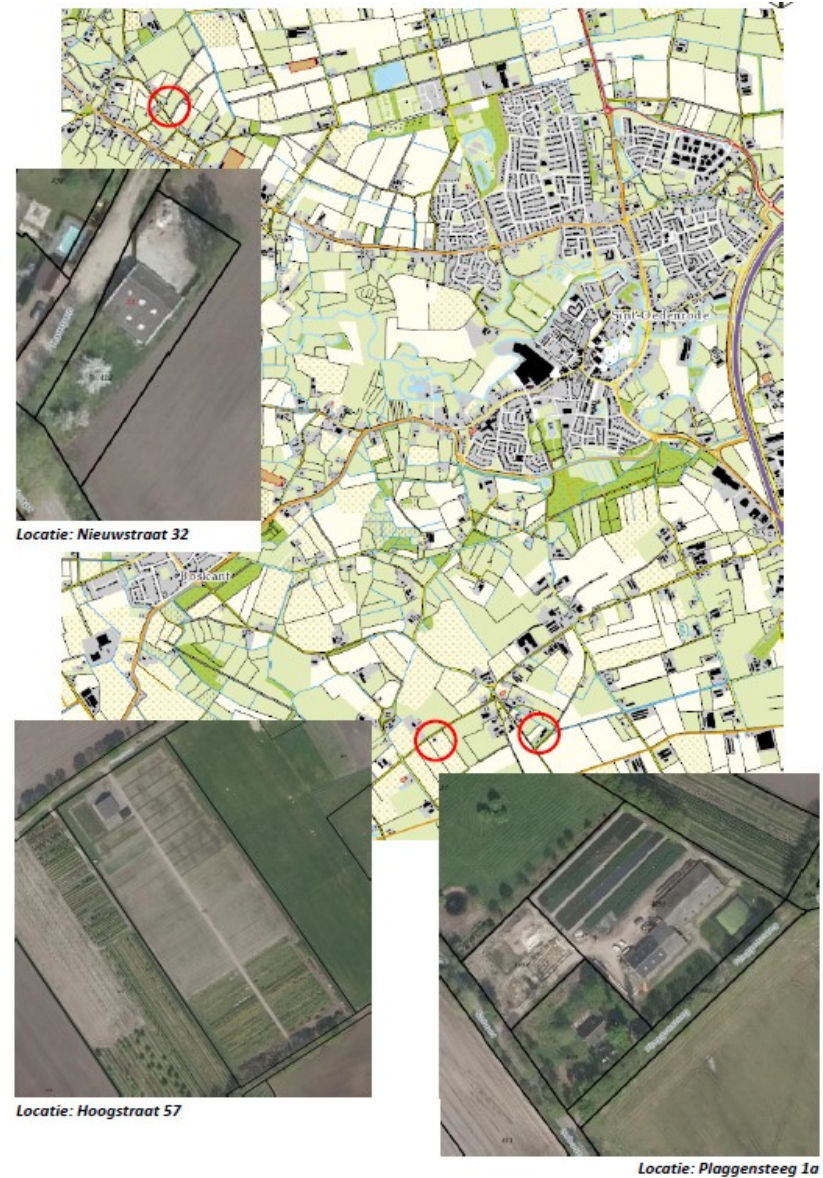
De huidige containerteelt leent zich goed voor werkzaamheden voor zorgbehoevende en tevens voor een rustige omgeving voor een hospice. Omdat het aanbieden van zorg in combinatie met een hospice landelijk gezien een nieuwe activiteit is, kan nog geen prognose worden gemaakt van de bedrijfs-economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan dient daarom beperkt flexibel te zijn, waardoor in de toekomst binnen de bestaande bebouwing en milieucategorie functies nog mogen wijzigen. Voor de leesbaarheid zal deze 600 m² aan flexibel in te delen bebouwing verder 'plattelandsonderneeming' worden genoemd.

Hoogstraat 57

De locatie Hoogstraat moet worden geoptimaliseerd om zo een efficiëntere bedrijfsvoering te realiseren. Daarbij is de voorgenomen ontwikkeling om hier het bedrijf volledig te richten op de vollegrondsteelt en de afwikkeling van de container- en de vollegrondsteelt. Hiervoor wordt het bouwvlak uitgebreid naar 10.000 m² waarbij bebouwing wordt opgericht voor een verzendhal, werkplaats, opslag van machines en teeltbenodigdheden en een ruimte voor overwinteren van plantmateriaal.

Nieuwstraat 32

Deze locatie zal geheel gesaneerd worden en het bouwvlak zal verplaatst worden naar Hoogstraat 57. De bebouwing op Nieuwstraat 32 wordt gesloopt en de gronden zullen worden gebruikt als normale landbouwgrond. Tenslotte worden gronden binnen de plangebieden Plaggensteeg en Hoogstraat ingezet voor de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 1: ligging planlocaties.

Structuurvisie Sint-Oedenrode

Binnen de structuurvisie van Sint-Oedenrode staat de kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel centraal. Het karakter van het Dommeldal wordt als hoofdstructuur binnen de gemeente zowel ruimtelijk als ecologisch verder versterkt. De gedeeltelijke ligging van het grondgebied van de gemeente in Nationaal Landschap Het Groene Woud vormt mede aanleiding voor het versterken van het oorspronkelijke karakter van dit gebied met bijvoorbeeld perceelrandbegroeiing en nieuwe landgoederen. Om de bewoners van de kernen ook meer te betrekken bij het landschap van de gemeente worden rond de dorpen recreatieve routes gerealiseerd. In combinatie met een landschappelijke verbetering wordt de beleving van het landschap in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode versterkt en verbeterd. De landschappelijke inpassing zal dan ook aansluiten op de voorgenomen ambities van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

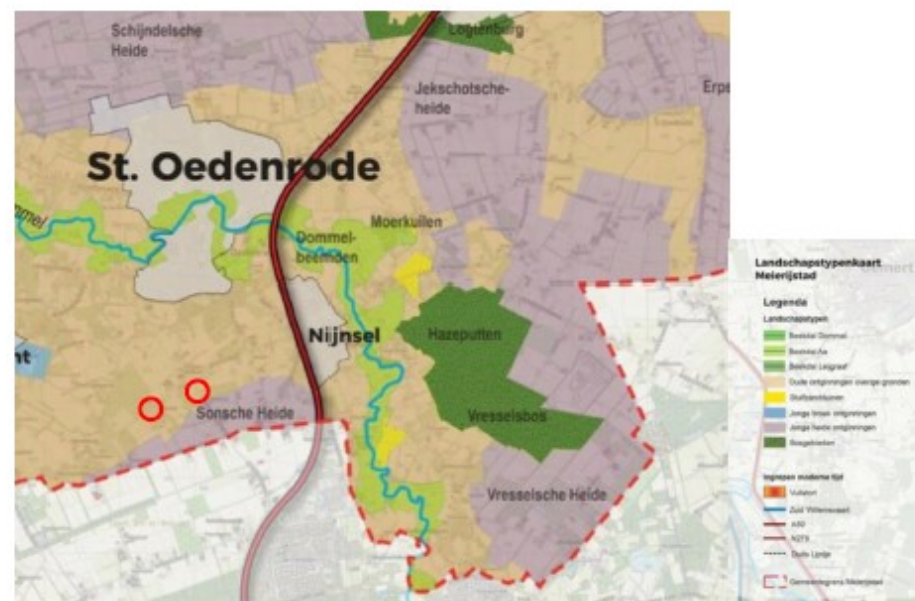
2.1 Historische situatie

Landschapstype

De locaties aan de Plaggensteeg, Hoogstraat en Nieuwstraat is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat er globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad onderscheiden kunnen worden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel (hieronder valt de planlocaties), de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de oude zandontginningen is 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 hakboutbosjes.

Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden). Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen. Dit in tegenstelling tot de latere heide- en broekontginningen.

In figuur 2 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocaties rood omcirkeld.



Figuur 2: Landschapstypenkaart Meierijstad.

Ten noorden van de locatie ligt het beekdal van de Dommel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen. Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. Dit beekdal is een natte natuurparel en kent een beschermingszone.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in de figuren verderop, worden bestudeerd is te zien dat rondom de planlocatie sprake is van een rationele verkavelingsstructuur. Deze van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur is de afgelopen 100 jaar nagenoeg intact gebleven en daarmee in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. In voorliggend landschappelijk inpassingsplan zal deze historische structuur middels de aanplant van met name lijnvormige groenelementen worden geaccentueerd.

Kwaliteiten oude ontginningen

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur. De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland. De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt.
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;

- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariers met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier;
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing;
- Dit zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen;

- Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap. Je weet nooit wat er om de bocht komt.

Gevoeligheden

- Een oud en gewaardeerd landschap;
- Het kleinschalige karakter en de kransbebouwing van het oude cultuurland is door ruilverkaveling op veel plaatsen verdwenen, of staat onder druk;
- Kans op uitspoeling van humus naar lager gelegen beekdalen;
- Schaalvergroting ligt op de loer;
- Gevoelig voor oprukkende bebouwing;
- Het toevoegen van bebouwing of beplanting is snel zichtbaar en doet afbreuk aan het unieke karakter van de bolle akkers. Haar openheid en bolle vorm.

2.2 Bestaande situatie

De planlocaties zijn gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Plaggensteeg en Hoogstraat worden veelal bepaald door het (semi) open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en houtsingels. In de huidige situatie zijn aan de wegzijdes landschappelijke bomenrijen aanwezig. Aan de noord- en westzijde wordt het perceel Plaggensteeg 1a afgebakend door de op het naastgelegen perceel aanwezige (struweel)beplanting.





Figuur: 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: 1980 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: 2020 (bron: Topotijdreis.nl)

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning;
- Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- Categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

Op de locaties Plaggensteeg en Hoogstraat is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Hiertoe moet een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan worden geborgd. Waarbij tevens de uitvoering en het beheer is geborgd. De borging van de landschappelijke inpassingsplan zal plaatsvinden middels een voorwaardelijke verplichting, opgenomen in de regels van het plan.

4 Beplantingselementen

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In voorliggend rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn geselecteerd.

4.1 Aanplant van hagen en landschapsbomen

Door aan de noord-, west- en zuidzijde van de locatie Plaggensteeg 1a alsmede de noordelijke kant van de locatie Hoogstraat 57 lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het oude heideontginningen landschap.

Geschoren heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering. Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat. Daarnaast heeft de Beukenhaag het voordeel dat deze het gehele jaar een dichte afscheiding vormt. De haag zal niet hoger worden dan maximaal 150 centimeter. Tevens worden op beide locaties enkele landschapsbomen (beuk of linde) toegevoegd om de landschappelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Toelichting aan te leggen hagen

Knip en scheerheg:

➤ Het is een lijnvormig landschapselement met inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt, geschoren of geklepeld. Toe te passen soorten zijn: beuk, meidoorn, veldesdoorn, hulst, sleedoorn en haagbeuken. De voorkeur wordt gegeven aan gemengde hagen.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

➤ De gehele lengte wordt aangeplant met inheemse streekeigen loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 400 stuks bosplantsoen per 100 meter element.

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

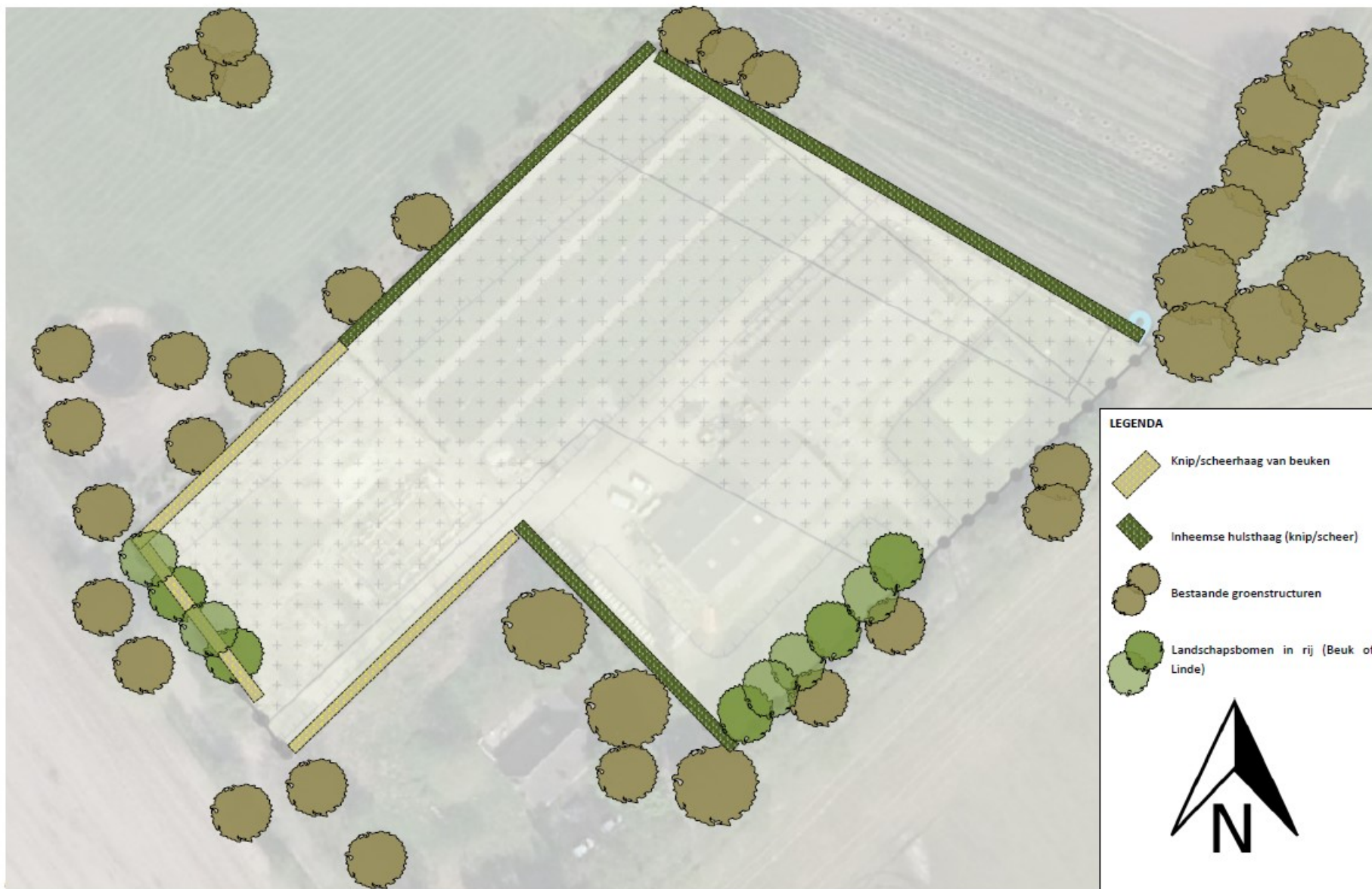
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van het element in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het element, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Bron: Stichting Brabants Landschap



Voorbeeld aan te leggen haag (beuk – fagus sylvatica)

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN PLAGGENSTEEG 1A



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN HOOGSTRAAT 57



Bijlage 16

Landschappelijke inpassing Rooiseweg 17

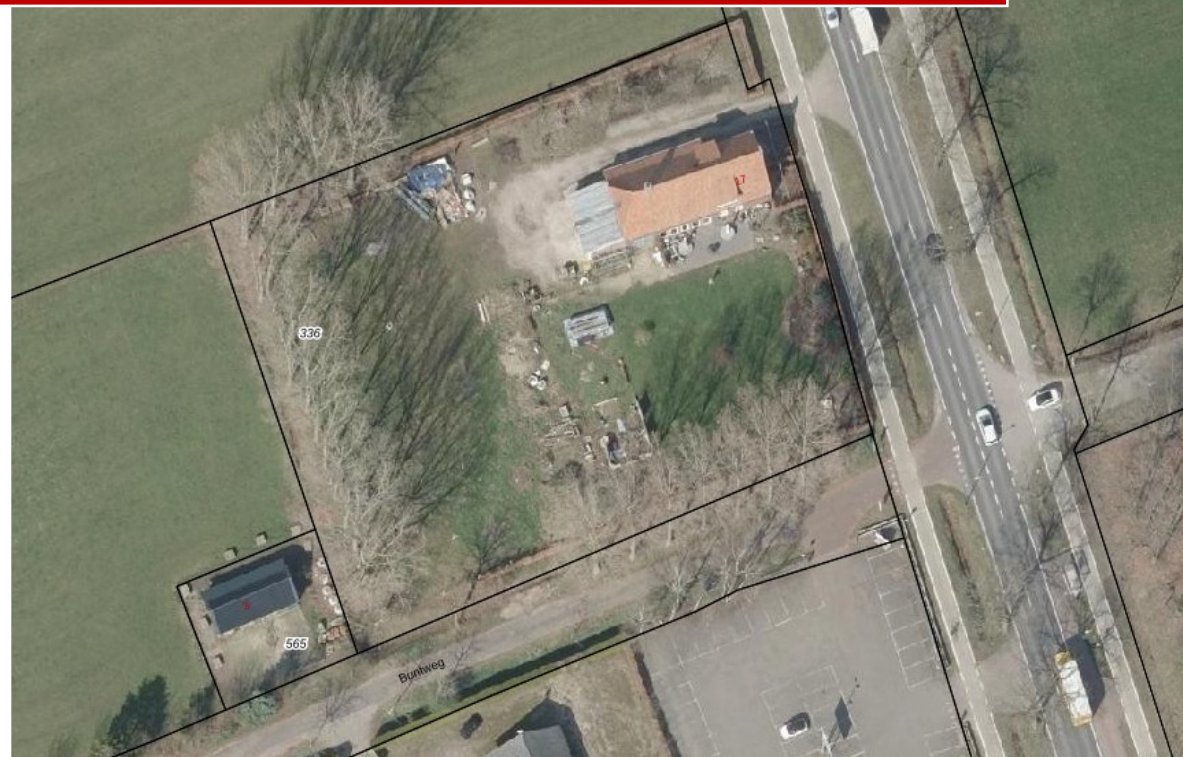
Landschappelijke inpassing

Rooiseweg 17, Schijndel
Gemeente Meierijstad



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
Adres: Bieslook 21
Postcode: 5491 KE
Plaats: Sint-Oedenrode
Telefoon: 06 – 22786032
e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl
datum: 01 -11 - 2021



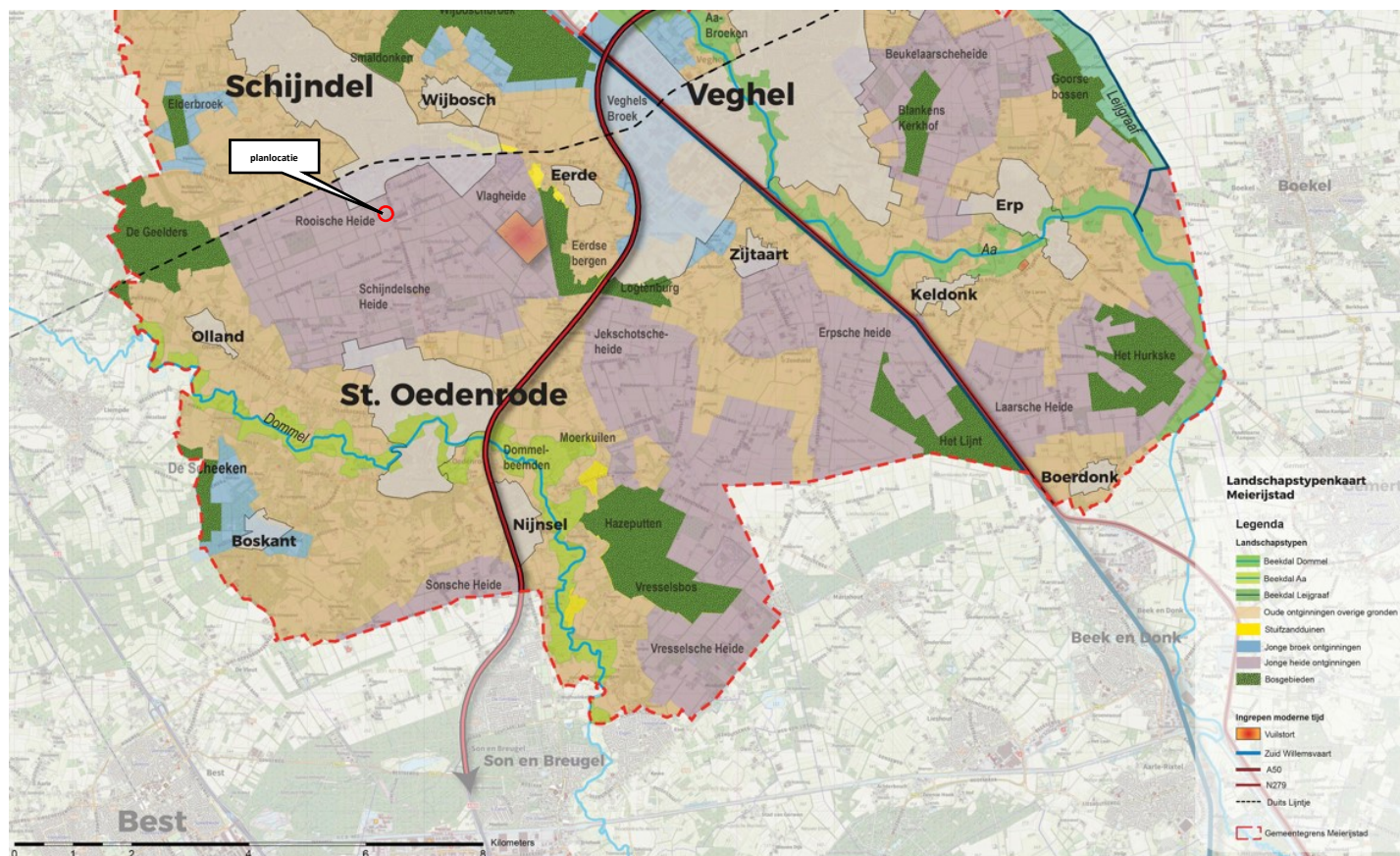
1.1 Locatie



1.2 Bestaande situatie



2. 1 Landschapstypologie



Heide	
Kenmerkende landschappelijke elementen	Laanbeplanting, grote boscomplexen en erfbeplantingen. Voorpoetstrook met streekeigen boomsoorten.
Solitaire beeldbepalende boom op het erf	Zomereik (<i>Quercus robur</i>) Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Notenboom (<i>Juglans regia</i>) Hoogstamfruitboom
Hagen rondom het erf of om de tuin	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) Veldestoorn (<i>Acer campestre</i>) Ligustrum (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)
Boomsoorten langs wegen	Zomereik (<i>Quercus robur</i>) Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Amerikaanse eik (<i>Quercus rubra</i>)
Bomen in bosbeplantingen/houtwallen/singels	Zomereik (<i>Quercus robur</i>) Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) Zachte berk (<i>Betula pubescens</i>) Grove den (<i>Pinus sylvestris</i>) Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>)
Struiken in bosbeplantingen/houtwallen/singels	Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) Geoorde wilg (<i>Salix aurita</i>) Gauwe wilg (<i>Salix cinerea</i>) Krent (<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Inrichtingstips	Natuurlijke slootkanten bevorderen Aandacht voor weidevogel Tegengaan van verdroging Kenmerkende orthogonale verkelingsstructuur benadrukken

Bovenstaande kaart geeft een uitsnede van de 'Landschapstypenkaart' van de gemeente Meierijstad, afkomstig uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering (2021). Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landschapstype 'Jonge heide ontginningen'.

De jonge heideontginningen zijn gebieden die lang onontgonnen en onbebouwd zijn gebleven. Het waren niet-gecultiveerde terreinen, die werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van heideplaggen. Pas aan het eind van 19de eeuw en in de 20ste zijn deze heidegronden ontgonnen.

De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur. Rechthoekige percelen evenwijdig of dwars op de ontsluitingswegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

Kwaliteiten

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Grootschalige rationale verkaveling (regelmatige blokverkaveling, ook delen met stroken);
- Vlak (al dan niet geëgaliseerd), soms met lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden;
- Diepe sloten;
- Rechte wegen voorzien van bomenrijen;
- Zandpaden;
- Verspreide agrarische bebouwing op enige afstand van de wegen;
- Duidelijk herkenbare gebieden met heldere grenzen;
- Lanen en bomenrijen van overwegend eiken;
- Kleine landschapselementen als erfbeplanting, singels, heggen en kleine bosjes;
- Deze recent ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter daar waar nu graslanden of bouwland ligt.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

- Deze jonge heideontginningen zijn overwegend in gebruik als bouwland, maar herbergen ook enkele bossen.

- Dit relatief jonge landschap is geheel door mensen gemaakt;
- Deze van origine iets drogere gebieden dan de broeklanden hebben nog steeds een grote natuurpotentie voor droge natuur.

Gevoeligheden

- De waterstand wordt kunstmatig laag gehouden, wat inhoudt dat ze bij menselijk falen ook weer omhoog kan komen;
- Arme zandgronden;
- Droogtegevoelig door lage grondwaterstand;
- Verrommeling door toevoeging van gebouwen en bouwwerken is met deze grootschalige open landschappen een groot risico;
- Beperkte natuurwaarden door monoculturen.

Geschiedenis

De mens heeft een behoorlijke invloed uitgeoefend op het ontstaan van de jonge heideontginningen. Door de mens is de oorspronkelijke begroeiing volledig verdwenen. Dit doordat vele bossen werden gekapt voor brandstof en bouw materiaal. Hierdoor bleef er kale arme grond over. Door deze droge omstandigheden ontstonden heidevelden. De heidevelden werden vroeger door boeren gebruikt voor het laten grazen van schapen, ook ander vee nam toe. Daarnaast werden er plaggen gestoken om te verbranden of te gebruiken in t.b.v. het potstelsysteem. Van 1310 tot na 1800 werd het gemeenschappelijk gebruik van de heidevelden gereguleerd via de gemeenten. Zo

mocht men gras jaarlijks maaien en heideplaggen in een cyclus van 25 jaar steken. Dit zorgde uiteindelijk voor een kale heide grond, waarbij zandverstuivingen optraden.

In de eerste helft van de negentiende eeuw kwam een einde aan de gemeenten. De grond werd verkocht in kleine percelen. Hierdoor ontstond een kleinschalig verkavelingspatroon met veelal heggen op de erfafscheidingen. Deze kleinschalige verkaveling is inmiddels verdwenen.

De toepassing van kunstmest vormde een belangrijke doorbraak in het landschap. Door de beschikbaarheid van kunstmest werd het potstalsysteem niet meer toegepast, waardoor de heidevelden hun functie voor de landbouw verloren.

Omdat in de 19de eeuw de behoefte aan hout toenam werden ook bossen aangeplant. De aanplant werd in lange rechte rijen doorgevoerd, waardoor ook de paden in lange rechte lijnen tussen de bospercelen werden gepositioneerd. De heidevelden zijn grofweg in de jaren 1880-1960 grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor landbouwgrond en bossen. Deze jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een regelmatige blokverkaveling, openheid, rechte wegen en typische ontginningsboerderijen.



Figuur 4: Jonge heide ontginningen, karakteristieke blokverkaveling met kleine landschapselementen (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)



Figuur: Locatie in 1900 (Bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: Locatie in 1950 (Bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: Locatie in 1980 (Bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: Locatie in 2020 (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' en de 'Handreiking kwaliteitsverbetering: Samen voor een vitaal buitengebied' (maart 2021) van de gemeente Meierijstad. In deze beleidsdocumenten wordt nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning of tegenprestatie;
- Categorie 2: verplichte basisinpassing: het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan;
- Categorie 3: basisinspanning + aanvullende kwaliteitsprestaties.

In beide beleidsdocumenten is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. De ontwikkeling betreft:

- *Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB*

aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Dit betekent dat voor onderhavig initiatief een verplichte basisinspanning geldt, bestaande uit het opstellen en uitvoeren van een erfinrichtingsplan.

3 Landschappelijke inpassing

In voorliggend plan wordt voor de invulling aangesloten bij de beplantingen die kenmerkend zijn voor bovengenoemd landschapstype. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In de huidige situatie zijn op de planlocatie reeds diverse landschappelijke elementen aanwezig. Deze elementen zijn de afgelopen aangeplant door initiatiefnemers zelf. Het betreft hier onder meer een beukenhaag met een lengte van ca. 150 meter, een fruitboomgaard ten noorden van de woning, een aantal knotwilgen aan de zuidzijde van het perceel en enkele zones met struweelbeplanting aan de achterzijde van het perceel.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die een aanvulling vormen op de bestaande situatie, aansluiten op de beleidskaders en met kennis van het landschap en de locatie zijn geselecteerd.

Deze maatregelen zijn verwerkt in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1. Onderstaand volgt een nadere motivering van de gekozen inpassingsmaatregelen.

Middels uitvoering van het erfinrichtingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de beleidskaders van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) wordt de uitvoering van het erfinrichtingsplan geborgd.

Aanplant van Beukenhaag

Geschoren heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering. Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat. Daarnaast heeft de Beukenhaag het voordeel dat deze het gehele jaar een dichte afscheiding vormt.



In de huidige situatie is er reeds sprake van een beukenhaag die zorgt voor de afscheiding van het perceel met de Rooise-weg aan de oostzijde, de Buntweg aan de zuidzijde en de omliggende agrarische gronden aan de noordzijde van het perceel. Middels voorliggend plan wordt de bestaande beukenhaag op diverse plekken versterkt. Daarnaast wordt de haag aan de noordzijde van het perceel doorgetrokken middels de aanplant van ca. 25 meter lengte nieuwe haag. Tot slot worden aan de achterzijde van de woning nog een tweetal beukenhagen aangeplant om de overgang naar de achtergelegen boomgaard te markeren.

Aanplant van Knotwilgenrij

Op de westelijke perceelsgrens parallel aan de bestaande watertgang worden een 10-tal knotwilgen aangeplant. Deze aanplant vindt plaats nadat de huidige populieren gekapt zijn. Daarnaast worden nog enkele knotwilgen aan de zuidkant toegevoegd om het B&B gebouw in te kaderen.



Knotwilgen werden van oudsher vaak op perceelsgrenzen nabij de slootkant aangeplant en passen perfect in het landschap van Brabant. Ze herinneren aan het oud gebruik en bieden ondertussen ruimte aan allerlei vogels. In de dichte takstructuur van knotwilgen broeden mezen en vleermuizen gebruiken het als slaappleats. Als de 'stoof' (verdikking bovenaan) een beetje begint in te rotten, biedt hij plaats aan steenuilen.

Aanplant van Hoogstam fruitbomen

Aan de noordkant van de woning is reeds een hoogstam fruitboomgaard aangeplant. Deze zorgt voor een landschappelijk uitstraling en is vaak op een boerenerf terug te vinden. De boomgaard zal worden uitgebreid met nog eens 4 extra fruitbomen, daar hier meer dan voldoende ruimte voor aanwezig is. Een boomgaard heeft naast zijn cultuurhistorische waarde ook een grote ecologische waarde voor allerlei insecten.



Struweelhaag / struweelzone

Voor de noordwest alsmede de zuidwest kant van het perceel wordt een zone met struweelbeplanting beoogd. Tevens wordt de veldschuur door middel van struweel uit het zicht gehaald cq ingepast in het landschap.



Erfinrichtingsplan Rooiseweg 17 Schijndel

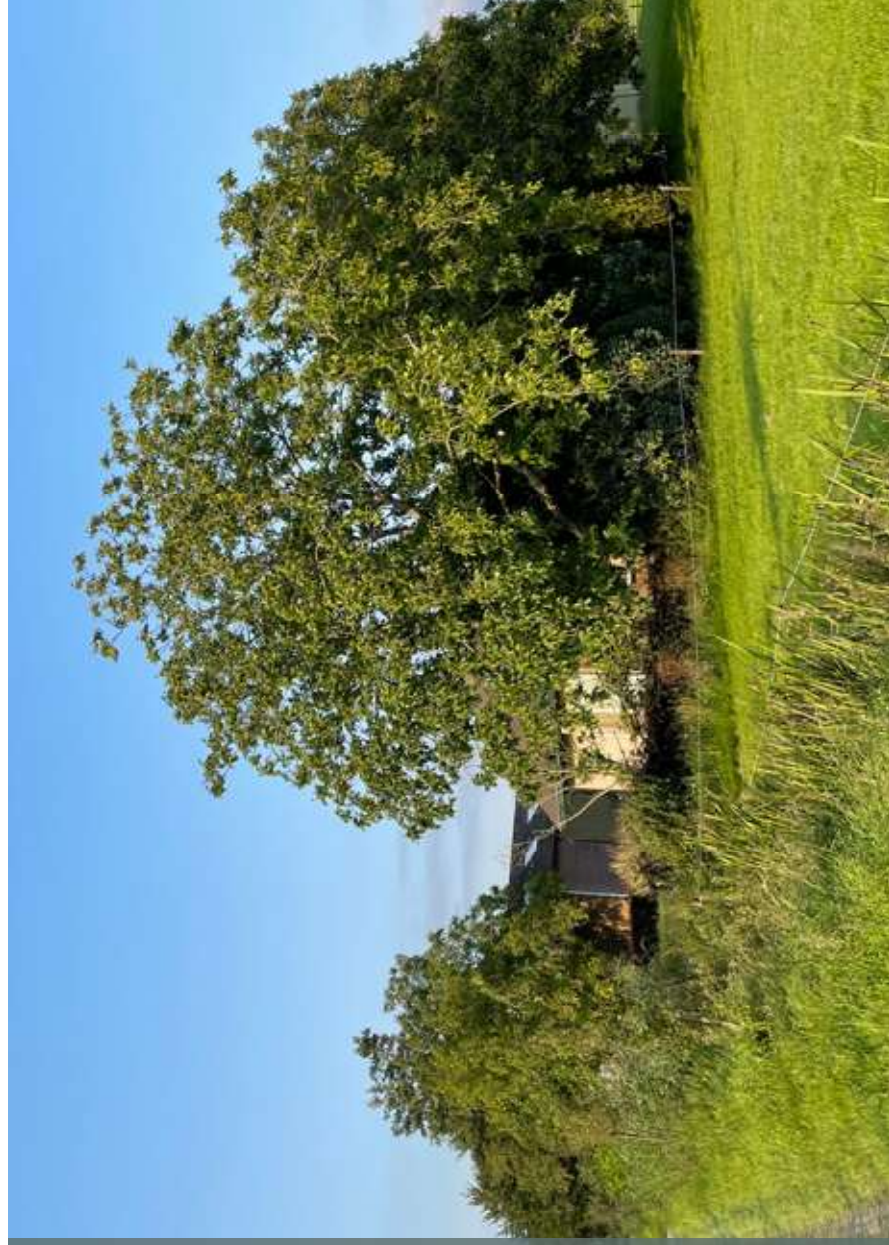


**Bijlage 17
11-11a**

Landschappelijke inpassing Schrijvershoef

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Schrijvershoef 11-11a, Schijndel



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGPLAN

Schrijvershoef 11-11a, Schijndel

Dolmans landscaping group in opdracht van
MILON bv

8 augustus 2022, Eindhoven

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	7
2	Plangebied en omgeving	8
	2.1 Ligging van het plangebied	9
	2.2 Historische kaarten	10
	2.3 Vigerend beleid	11
3	Gewenste ontwikkeling	13
4	Landschappelijk inpassingsplan	14

Bijlage tekening op schaal

LEESWIJZER

Deze rapportage bestaat uit vier delen. Het eerste deel geeft een overzicht van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied. In het tweede deel wordt de gewenste ontwikkeling/uitbreiding beschreven. Deel 3 vormt de tekening met een toelichting van het landschappelijk inpassingsplan en als laatste zal de financiële boring van de kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt worden.



1 Inleiding

Voor u ligt de landschappelijke inpassing van het landschap voor de gewenste ontwikkeling aan de Schrijvershoef 11-11a te Schijndel. Deze rapportage is opgesteld na de uitspraak voor principemedewerking van de gemeente Meierijstad en in samenwerking met MILON bv.

De ruimtelijke kwaliteit van het landschap en met name het buitengebied is één van de provinciale belangen. De uitwerking hiervan heeft de provincie vastgelegd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een bijdrage dienen te leveren aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Op basis van artikel 3.9 dient voor de ontwikkeling aan de Schrijvershoef een bijdrage geleverd te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoordeling of aan de kwaliteitsverbetering wordt voldaan, wordt per individuele case bepaald. In onderhavige rapportage is een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing/ akwaliteitsverbetering en de landschapsinvesteringsregeling

DOEL
De doelstelling van de kwaliteitsverbetering van het landschap is het verhogen van de natuur en de landschapswaarde en het vergroten van de cultuurbeleving. De investering die wordt gedaan dient in verhouding te staan met de omvang van de ontwikkeling. Deze rapportage geeft inzicht in de analyse van het landschap waarin de ontwikkeling geïmplementeerd wordt. De landschappelijke inpassing van het complex wordt hier omschreven en er wordt aangegeven op welke wijze deze vormgegeven is.



2 Plangebied en omgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied in haar omgeving. Hierbij wordt aandacht besteedt aan de ontstaansgeschiedenis, het vigerend beleid en de huidige situatie van het plangebied.



het plangebied en zijn omgeving (Dolmans L+P, google maps, augustus 2021).

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat een woonhuis met aangrenzende tuin, twee opstallen in het noordwesten, en een agrarisch perceel tegen de oost- en zuidelijke grens. De noordwesthoek van het plangebied wordt gebruikt als buitenopslag en wordt uit het zicht vanaf de weg onttrokken door opgaand groen. De zuidelijke erfgrans wordt gevormt door een a-watergang van het waterschap.

Ten noorden van het plangebied aan de Schrijvershoef 13 bevindt zich een melkveebedrijf. In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



overzichtstekening perceel Schrijvershoef 11-11a (Dalmans L+P, augustus 2021).



perceel Schrijvershoef 11-11a (circa 1,5 ha)



watergang



2.2 Historische kaarten

Met historische kaarten wordt de ontwikkeling van een gebied inzichtelijk. De invloed van de mens op het landschap is hier duidelijk zichtbaar. In onderstaande afbeeldingen wordt aandacht besteed aan het plangebied en zijn omgeving in de tijdspanne van 1850 tot het heden.

‘VAN SMALLE VERKAVELINGSSTROKEN NAAR BREDE RUILVERKAVELING’

HEDEN



Het gebied kenmerkt zich door een aantal veehouderijen en agrarische gronden. Verder is er ruimte voor recreatieve doeleinden in het vrij open landschap. Ook liggen er een aantal boomkwekerijen in dit gebied.

1850



In 1850 is een groot deel van de huidige wegenstructuur al aanwezig. Destijds waren dit landwegen met aangrenzende boerderijen. Het buitengebied kenmerkte zich door smalle, langgerekte kavels. Ter hoogte van de Schrijversweg 11 nu, was destijds ook een woning/boerderij aanwezig.

Historische kaarten 1850-heden (topotijdreis, januari 2021)

1900



De Bortelsseweg wordt een steeds belangrijkere verbindingsweg. Verder is goed zichtbaar dat de kavels langzaam toenemen in oppervlakte. De zuidelijke perceelsgrens van de huidige kavel is reeds aanwezig in 1900.

1975

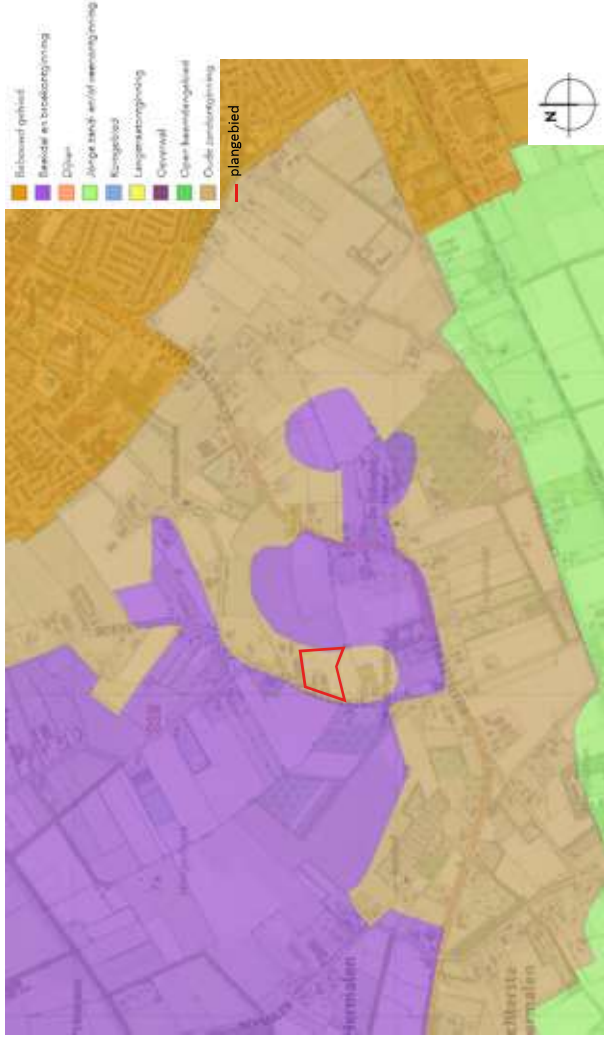


De oppervlakte van de kavels neemt toe door de ruilverkaveling. Ook neemt het aantal bouwwerken toe. Verder is de toegang ten zuiden van het perceel goed waarneembaar door zijn blauwe kleur.

2.3 Vigerend beleid

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid uitgelicht. Hierbij wordt gekeken naar de vigerende beleidsplannen zoals de handrijking kwaliteitsverbetering 'samen voor een vitaal buitengebied' van de gemeente Meierijstad en de landschappelijke basis landschapstypen.

Landschapstypen Noord-Brabant



kaart landschapstypen (bron: provincie noord-brabant)

Landschapstypen

Op de kaart 'landschapstypen' van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied op een oude zandontginning en wordt deze omringd door een beekdal en broekontginning.

De oude zandontginningen is het landschap van de kampontginningen. De kampen zijn de eerste bewoningsplekken op de hoger gelegen zandgronden naast de beken, waar ook nu nog de meeste bewoning plaatsvindt. De dorpen van de Kampen liggen in dit landschapstype. De kampen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (couliessen). Karakteristiek zijn de bolle akkers met houthakbosjes en houtwallen met Eik en struikgewas. Uitbreiding van bebouwing bij de dorpen en ruilverkaveling in de landbouw hebben geleid tot het verlies aan kleinschaligheid in dit landschap.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

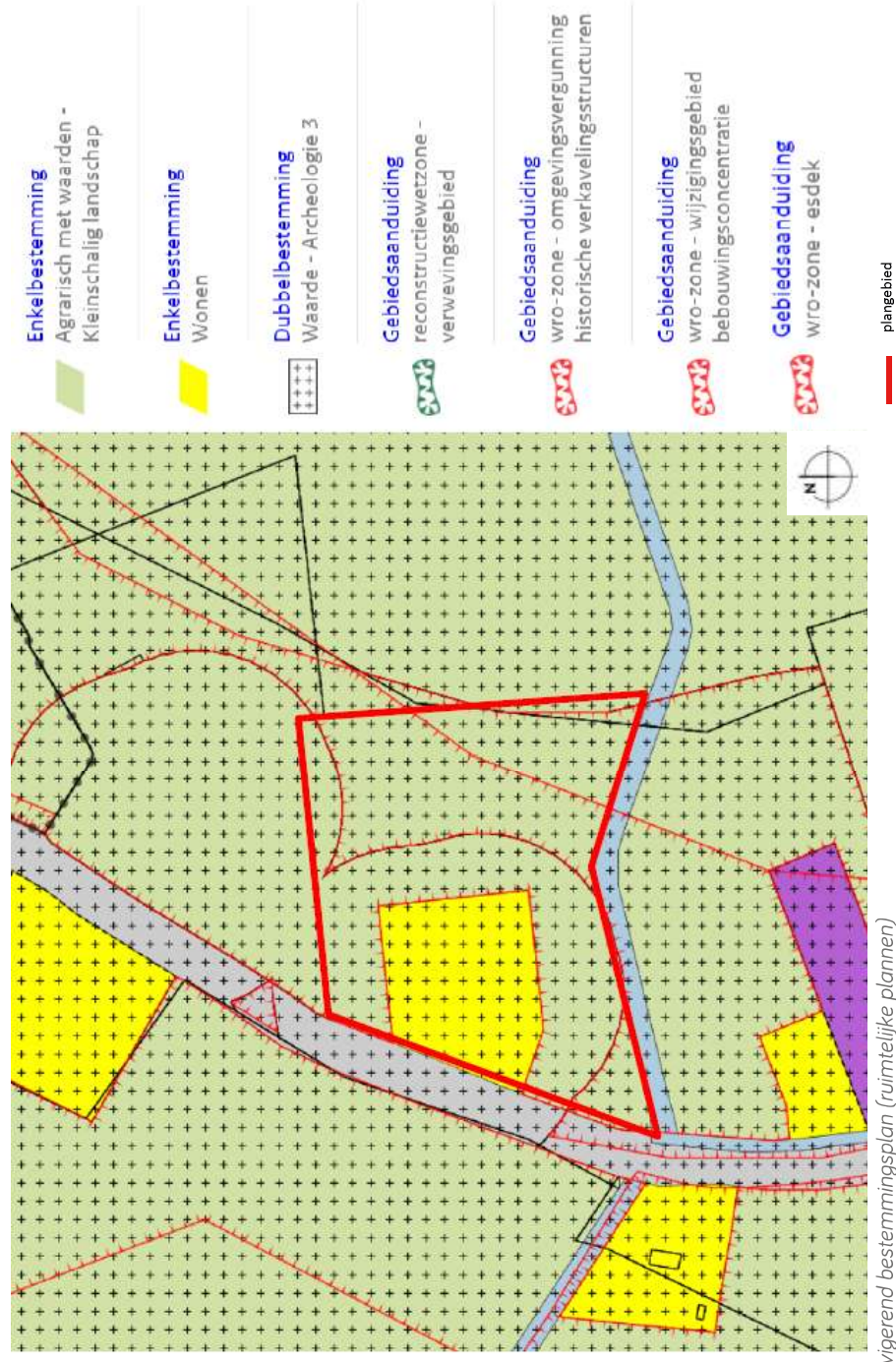
- Kleinschalig
- Onregelmatige kavelstructuur
- Gesloten landschap met couliessen
- Akkercomplexen met 'open' bolle akkers

'OUDE ZANDONTGINNING NABIJ EEN BEEKDAL- BROEKONTGINNING'

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' het vigerende beleidskader. In dit plan heeft het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap'. Daarnaast geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het perceel: 'gebiedsaanduiding - reconstructiezone verwevingsgebied'; 'gebiedsaanduiding - wrozone omgevingsvergunning historische verkavelingsstructuren'; gebiedsaanduiding - wro-zone wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie; 'gebiedsaanduiding - wro-zone esdek.

'AGRARISCHE MET WAARDEN EN WOONBESTEMMING'



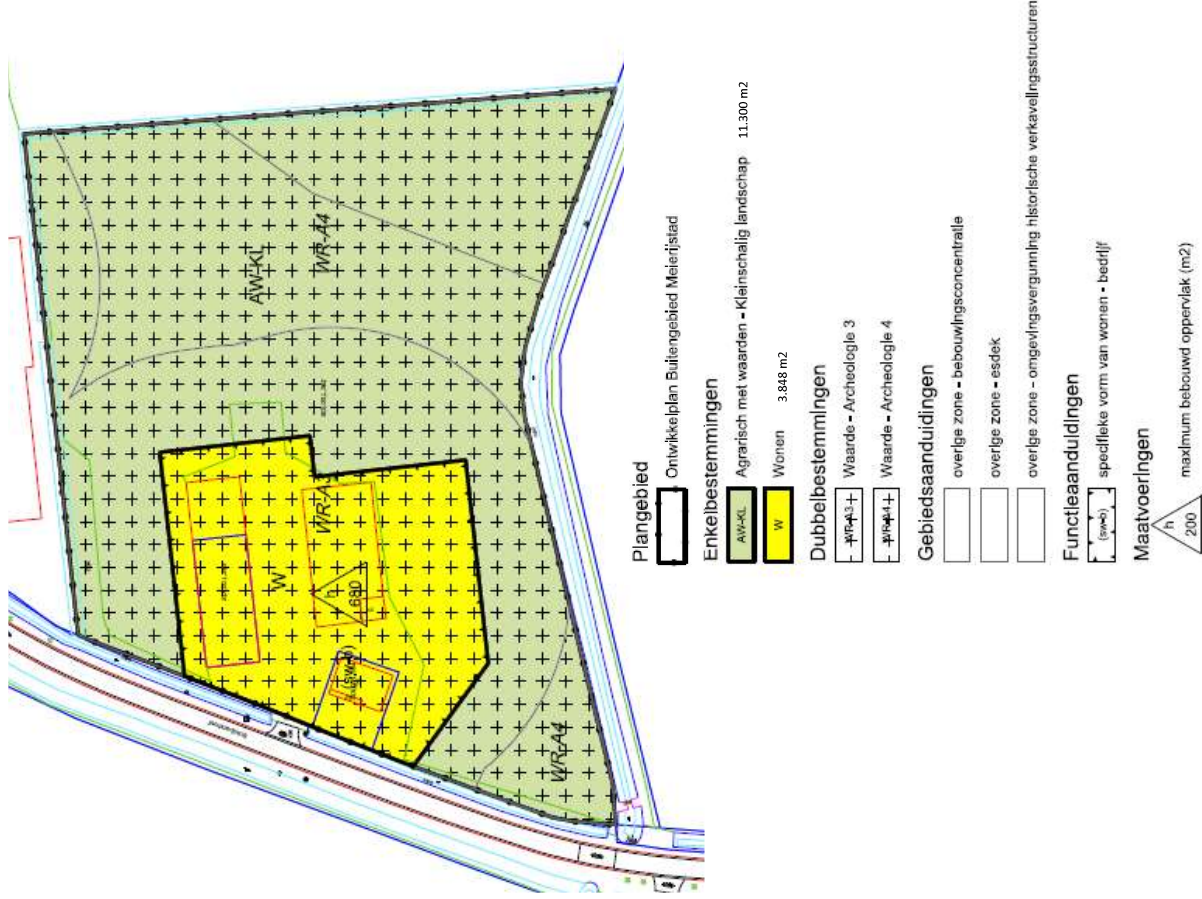
vigerend bestemmingsplan (ruimtelijke plannen)

3 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten op het perceel te legaliseren, een gedeelte van de bestaande loods te slopen om de huidige woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De bedrijfsloods (groene loods) gelegen achter de woning zal worden gesloopt en hiervoor wordt een nieuwe loods van circa 200 m2 teruggebouwd. Deze loods zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor privé gebruik en opslag ten behoeve van de woning en incidenteel als opslag voor het bedrijf.

De bedrijfsloods ten noorden van het perceel dient vanwege bedrijfseconomische redenen behouden te blijven. De huidige bedrijfsloods heeft op dit moment een omvang van circa 480 m2. Binnen een bebouwingsconcentratie (waar het perceel in is gelegen) is beleidsmatig maximaal 400 m2 aan bedrijfsbebouwing voor koelingsinstallatiebedrijven afweegbaar en toegestaan. Gelet op de huidige omvang van deze loods wordt hieraan niet voldaan. Om de huidige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten, dient echter de loods behouden te blijven. Merendeel van de loods zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor statische opslag. Voor niet agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag, gelden ruimere maatvoeringen (1000 m2). In de nieuwe situatie zal een groot deel van de loods worden benut om apparaten en onderdelen te stallen. Dit is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

gewenste situatie bestemmingsplan (gemeente Meierijstad)



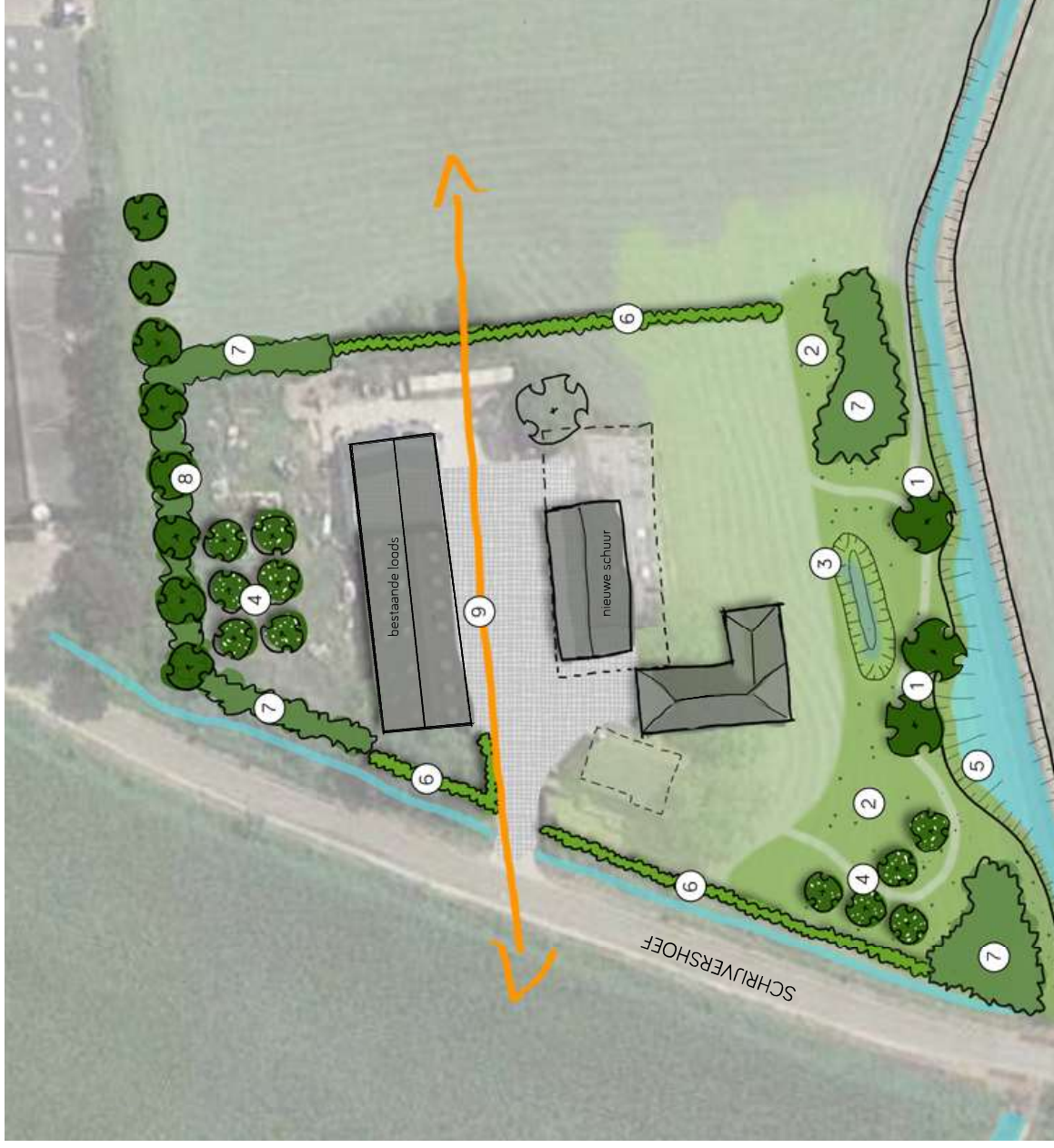
4 Landschappelijk inpassingsplan

Onder landschappelijke inpassing verstaan wij het “inkleden” dan wel aankleden of omzomen van de locatie met groen, opdat ondanks de voorgenomen ruimtelijke ingreep en of activiteit, het gehele erf als harmonieuze ruimtelijke eenheid herkenbaar blijft en op een logische en passende wijze opgaat in haar omgeving.

De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere landschappelijke inpassing vereist. Dat kan tot uitdrukking komen in de landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en/of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Ook compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving (bijvoorbeeld van effecten op de waterhuishouding of het milieu), behoren tot de basisinspanning. Aan de basisinspanning worden de volgende kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing moet op en/of aansluitend aan het bouwvlak ofbestemmingsvlak worden gerealiseerd en moet positief bijdragen aan en passen binnen het landschapstype zoals aangegeven in de landschapstypenkaart.
- Het gehele erf, waarop het initiatief plaatsvindt, moet voor minimaal 10% van de omvang van het bestemmingsvlak wonen/bedrijvigheid, ingericht zijn met passende landschappelijke elementen (solitaire bomen) en /of structuren (haag). Daarnaast moet het geheel voldoen aan het vigerende beeldkwaliteitsplan.
- De landschappelijke inpassing van het bestemmings- c.q. bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfinrichtingsplan. Dit plan bestaat uit een inrichtingstekening met daarop, naast de landschappelijke inpassing, aangegeven:
 1. De situering van gebouwen
 2. Voorzieningen
 3. Verhardingen (waaronder de wijze van ontsluiten);
 4. Een specificatie van de aan te planten groenstructuren en overige landschappelijke inpassingsmaatregelen en/of een lijst met beplanting. Daardoor is het duidelijk op welke wijze aan de landschappelijke inpassing invulling wordt gegeven;
 5. In het erf inrichtingsplan moet eveneens het onderhoud en beheer zijn opgenomen van de landschappelijke inpassing, met gebruik making van de in de Stila aangegeven landschapselementen, inclusief aanplantafstanden, plantgaten en wijzen van beheer.

4.1 Toelichting landschappelijk inpassingsplan



Op naastgelegen afbeelding is het landschappelijke inpassingsplan weergegeven. In bijlage 1 in het inpassingsplan op schaal toegevoegd.

1. Aanplant van Wilgen (5 m afstand van watergang i.v.m. obstakelvrije zone).
2. Bloemrijk grasland aanleggen voor een natuurlijke overgang naar de tuin.
3. Aanleg van een wadi (minimale bergingscapaciteit 10 m³) voor infiltratie van hemelwater (eis vanuit de watertoets).
4. Aanplanten van hoogstamboomgaard en dierenweide.
5. Aanleggen van natuurlijke flauwe oever (talud 1/5)
6. Aanplanten van lage landschappelijke beukenhaag.
7. Aanplanten van inheems struweel met soorten als Hazelaar, Meidoorn, Gelderse roos, Sleedoorn, Lijsterbes en Veldesdoorn.
8. Aanplanten van Populierenlaan (plantafstand circa 8 meter).
9. Handhaven/creëren van zichtlijn naar achterliggend agrarisch gebied.

1. Aanplant van wilgen nabij watergang



Wilgen werden van oudsher nabij watergangen aangeplant en werden gebruikt voor productiehout. Het aanplanten van de Wilgen vormt een kniphoog naar het vroegere gebruik van deze boom. Daarnaast zijn ze ook ecologisch waardevol en bieden ze vaak een nestplaats aan holenbroeders, zoals steenuil en gekraagde roodstaart.

De wilgen worden nabij de perceelgrens/watergang aangeplant en vormt een 'kniphoog' naar de oorspronkelijke kavelgrens welke voor 1900 al aanwezig was.

Beheer

- Gedurende de contractperiode worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

2. Kruidenlijke rand



Bloemrijk grasland biedt nestgelegenheid en voldoende voedselaanbod aan de honingbij en aan wilde bijen. De rand draagt bij aan de doelstellingen van de Nationale Bijenstrategie. Door een rand in te zaaien met een speciaal voor bijen geselecteerd zaadmengsel vinden de bijen voedsel. Om ervoor te zorgen dat er altijd voedsel is voor de bijen wordt er gefaseerd gemaaid. Er is dus altijd een deel dat niet gemaaid wordt.

Onder de wilgen en onder de boomgaard is volop ruimte voor het inzaaien van een kruidenrijk bloemenmengsel. Deze zone vormt bij uitstek een geschikt habitat voor diverse flora en fauna. Daarnaast zorgt het voor een geleidelijke overgang naar het 'tuin' gedeelte.

Beheer

- Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan.
- De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.
- De rand wordt niet bemest.
- De rand wordt niet beweide.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.
- Er wordt geen bagger of slootmaaisel op de beheereenheid opgebracht.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.

3. Aanleg van wadi voor infiltratie van hemelwater



Door de klimaatverandering vallen er vaker zware hoosbuien. Die wolkbreuken belasten het riool zwaar. Daarom is het noodzakelijk dat er bij het realiseren van nieuwbouw voorzieningen worden getroffen voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein. Voor onderhavige ontwikkeling worden gebieden (wadi's) gereserveerd die lager gelegen zijn zodat het hemelwater naar deze voorzieningen kan worden gebracht.

Een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater. De hoogste grondwaterstand in het plangebied bevindt zich tussen de 0,60-1,20 meter beneden maaiveld (bron: bodemAtlas provincie Noord-Brabant). Om de werking van de wadi optimaal te benutten kan er een overstort worden voorzien naar naastgelegen sloot. Daarnaast kan de wadi ook nog een ecologische functies krijgen door de aanplant van water minnende vegetatie.

Beheer

- De beheereenheid wordt niet beweide.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan.
- Lozen van "niet organische stoffen" en ander 'afval' is ook niet toegestaan.
- Toepassen van meststoffen is niet toegestaan.
- Infiltratie van water via pijpleiding(en) naar grondwater is niet toegestaan.
- De beheereenheid wordt niet beschadigd door werkzaamheden op aangrenzende gronden.
- Zwerfvuil wordt ten minste één keer per jaar verwijderd.

4. Boomgaard



Aan de voorzijde van de woning en aan de noordzijde van de bestaande loods worden een tweetal fruitboomgaarden aangeplant.

Hoogstamboomgaarden staan vaak op en nabij erven, bij landgoederen en op buitenplaatsen. Ze hebben een belangrijke ecologische en landschappelijke betekenis. Daarom worden boomgaarden weer aangeplant, vaak met oude fruitrassen.

De bomen vormen een kenmerkend landschapselement voor de zandgronden.

Aan de noordzijde van de loods zal de boomgaard onderdeel zijn van de dierenweide

Beheer

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal in de contractperiode gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onderhoudsnoei nodig.
- De stam van de hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden. Jonge bomen in een weiland met vee zijn voorzien van een boomkorf.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard, grondbewerking en maaiwerkzaamheden worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderszuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

5. Aanleg natuurlijke oever



Een steile oever biedt amper leefmogelijkheden voor diverse planten, vissen en andere waterdieren. Bij een natuurvriendelijke oever is die ruimte er wel. Planten trekken verschillende kleine waterdierpjes, vissen, insecten, vogels en zoogdieren aan, die er voedsel kunnen zoeken, schuilen of zich voortplanten.

Veel waterplanten hebben een zuiverende werking. Ze zijn behalve mooi om te zien dus ook goed voor de waterkwaliteit.

Beheer

- De frequentie van onderhoud kies je zo dat het de planten en dieren zo min mogelijk stoort. Voer het onderhoud daarom niet vaker uit dan nodig. Meestal is één keer per jaar genoeg.
- De periode van onderhoud kies je zo dat het de planten en dieren zo min mogelijk stoort. Vermijd onderhoud in de voortplantingsperiodes voor vissen en amfibieën en de broedperiode voor vogels. Doe dit liever in de maanden september en oktober.
- Doe het onderhoud bij voorkeur in fases. Sla bij het maaien en verwijderen van waterplanten gedeelten over. Hierdoor blijven vluchtplaatsen en leefgebieden behouden voor dieren uit delen die wel gemaaid en schoongemaakt zijn.
- Maai waterplanten 20 cm boven de waterbodem af en trek ze niet uit de bodem. En maai planten op het droge 20 cm boven de bodem af.
- De methode, frequentie, plaats en tijdstip van onderhoud worden onder meer bepaald door: de aanwezigte en gewenste vegetatie, de diergroepen in de oever, de doelstellingen voor de oever, de oeverbreedte en inrichting, de grondsoort en het aangrenzend grondgebruik.
- Bij de keuze van onderhoudsmaatregelen houd je rekening met de jaarcyclus van gewenste of juist ongewenste planten en dieren en met het ontwikkelingsstadium van de natuur in de oever. De gekozen onderhoudsvorm (locatie, tijdstip, frequentie en methode) pas je een aantal jaren achtereen streng toe

6. Beukenhaag



De straatzijde van het perceel wordt afgeschermt met een Beukenhaag.

Geschoren hagen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering.

Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat.

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 3 jaar en maximaal eenmaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

7. Struweelrand



Struweelranden ontstaan door extensief beheer, waarbij de natuur haar gang kan gaan. Afhanke-lijk van het beheer domineren ruigtekruiden, struiken of een combinatie van beide. Een struweelrand kan zowel vrij, als aansluitend aan een ander element liggen. Struweelranden dienen vaak als overgangsgebied tussen agrarisch gebruikte percelen en bossen, en zijn dan een soort naar voren geschoven bosrand. Als struweelranden gunstig liggen ontstaat een warmer microklimaat dat belangrijk is voor broedvogels, insecten, amfibieën en reptielen.

soorten: Hazelaar, Meidoorn, Gelderse roos, Sleedoorn en Krent

8. Bomenrij (populierenlaan)



Van oudsher werden in de nabijheid van het plangebied populieren aangeplant voor de klompenmakerij. Naast historie is de bomenrij waardevol voor diverse flora en fauna zo worden ze vaak gebruikt als oriëntatiemiddel door vleermuizen.

Beheer

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uittrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Beheer

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uittrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

4.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De gewenste ontwikkeling behoort tot categorie 3 binnen de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekend dat naast een landschappelijke basisinpassing ook een aanvullende kwaliteitsprestatie aan het landschap geleverd dient te worden. Naast de basisinpassing gelden er voor de categorie 3 initiatieven ook aanvullende kwaliteitsprestaties. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestatie is maatwerk en mag niet verward worden met de te verwachten inspanningen voor de eveneens verplichte 'goede landschappelijke inpassing, middels het erfinrichtingsplan. Alles wat logischerwijs op het erf plaats vindt om het initiatief landschappelijk in te passen, mag niet opgevoerd worden als aanvullende kwaliteitsprestatie. Minimaal 10% van het erf moet namelijk al met groen versterkt zijn/worden in het kader van de goede landschappelijke inpassing. Alles wat er extra gedaan wordt bovenop de 'goede landschappelijke inpassing' mag onder kwaliteitsversterking gerekend worden, mits dit onder landschapsversterking met inheemse landschappelijke groen valt en duidelijk geen opwaardering van uw eigen voor of achtertuin betreft. Het verschil tussen landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering is dat een landschappelijke inpassing na een tijdje van plek en vorm kan en mag verschuiven, terwijl een kwaliteitsverbetering als te behouden element (publiek en/of privaatrechtelijk) vastgelegd wordt en dus niet van plek mag verschuiven.

De hoogte van de waardevermeerdering is volgens naastgelegen tabel berekend en komt neer op een bedrag van € 40.800,-

Vergroting (bedrijfswoning groter dan 750 m³): € 60,00 x 150 m³= € 9.000,-

Vergroting bijgebouwen bij woning groter dan 150m: € 60,00 x 530m² = € 31.800,-

Op de volgende pagina's is de onderbouwing van de kwaliteitsprestatie uitgezet in financiële cijfers.

Functie	Waarde /m2
Agrarisch bestemmingsvlak	€ 7,00 per m2
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00 per m2
Nieuwbouw (niet)agrarische bedrijfswoning	€ 14.000,- per woning ¹
Vergroting (bedrijfs)woning groter dan 750 m ³	€ 60,00 per m ³ ²
Vergroting bijgebouwen bij (bedrijfs)woning groter dan 150 m	€ 60,00 per m ² ³
Kantoor, niet-agrarisch bedrijf, dienstverlening, horeca bestemmingsvlak	€ 70,00 per m2
Bestemmingsvlak inclusief bebouwing	€ 140,00 per m2
Statische opslag onbebouwd	€ 40,00 per m2
Statische opslag inclusief bebouwing ⁴	€ 80,00 per m2
Agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf onbebouwd	€ 40,00 per m2
Agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf bebouwd	€ 80,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak groter dan 1500 m2	€ 50,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak groter dan 2000 m2	€ 25,00 per m2
Dagrecreatie onbebouwd tot 1000 m2	€ 50,00 per m2
Dagrecreatie onbebouwd vanaf 1000 m2 tot 3000 m2	€ 50,00 per m2
Verblijfsrecreatie onbebouwd	€ 50,00 per m2
Verblijfsrecreatie onbebouwd vanaf 1000 m2 tot 3000 m2	€ 50,00 per m2
Dagrecreatie en verblijfsrecreatie bebouwd	€ 100,00 per m2
Maatschappelijk, sport onbebouwd	€ 50,00 per m2
bebouwd	€ 100,00 per m2
Natuur/bos/water/groen	€ 1,00 per m2
Permanente teeltondersteunende voorzieningen, sleufsilo's, mestplaten, mestzakken, waterbassins en andere voorzieningen geen gebouwen zijnde (op te nemen via een differentiatievlek)	€ 15,00 per m2

¹⁻²⁻³ Geldt als absoluut bedrag (20%-regeling is niet van toepassing)
²⁻³ Toepassing van de sloop-bonus regeling ex artikel 7.14 en 7.15 van bestemmingsplan "laaghangend fruit" wordt ook opgenomen als kwaliteitsverbetering.
⁴ Het moet gaan om bestaande bebouwing die gebruikt wordt voor statische opslag waarbij geborgd is dat geen buitenopslag kan plaatsvinden en herbouw van deze gebouwen uitsluitend mogelijk is op de bestaande fundamenteën en de bestaande hoogten worden toegepast.

tabel rekenwaarden voor berekening investering landschapsversterkingsplan
(ruimtelijk kwaliteitskader gemeente Meierijstad,)

Op naastgelegen afbeelding wordt inzichtelijk gemaakt wat onder de landschappelijk inpassing valt en welk deel kan worden ingezet als kwaliteitsprestatie.

Omdat vanuit het gemeentelijk beleid minimaal 10% van het oppervlak van de woonbestemming gebruikt dient te worden voor het landschappelijke inpassingsplan worden hiervoor de groene delen ingezet. De overige oranje delen kunnen worden opgevoerd bij de kwaliteitsprestatie. De financiële onderbouwing is te vinden op de volgende pagina.

overzicht verdeling landschappelijke inpassing en kwaliteitsprestatie (Dolmans L+P, 2022)



Via onderstaande berekening wordt de financiële boring van de kwaliteitsprestatie inzichtelijk gemaakt. De gehanteerde normbedragen zijn afkomstig uit de Stila regeling van de provincie Noord-Brabant.

Op de locatie wordt circa € 36.894,- geïnvesteerd in de kwaliteitsprestatie. Om tot de verplichte investering van € 40.800,- te komen zal er nog € 3.906,- in het gemeentelijke groenfonds worden gestort.

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Opp [m1/2]	Aantal	Normkosten (Stila)	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
Landschapspakketten									
L1A Hakhoutsingel	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	607	121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Hazelaar	Corylus avellana	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Krent	Amelanchier lamarckii	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
	Meidoorn	Crateagus monogyna	60-80		121,4	€ 2,15	€ 261,01		
							€ 1.305,05	€ 7.694,39	€ 8.999,44
L7b Knip- en scheerheg (dubbele rij)	Beukenhaag	Fagus sylvatica	80-100	63	567	€ 1,85	€ 1.048,95	€ 737,10	€ 1.786,05
L8A Landschapsboom als solitair	Salix babylonica	Treurwilg	18-20		3	€ 83,29	€ 249,87	€ 910,80	€ 1.160,67
L10a Hoogstamfruitboomgaard	Fruitboom	diverse soorten	10-12		11	€ 64,90	€ 713,90	€ 5.900,40	€ 6.614,30
L15a Ontgraven en verwerken grond tbv aanleg natuuroever				400 m³		€ 5,51	€ 2.204,00	€ 516,00	€ 2.720,00
Randenpakketten									
G3a Bloemrijke rand				1300 m²		0,1625 per m²	€ 211,25	€ 1.094,60	€ 1.305,85
Overige elementen									
plaatsen boomkorf					11	€ 48,02	€ 528,22		€ 528,22
plaatsen veeraster palen op 4m afstand				85 m		€ 3,84	€ 326,40		€ 326,40
Bestaande landschapselementen									
Solitaire bomen (volwassen)	Walnoot	Juglans regia			1	-	€	€ 655,20	€ 655,20
Overige kosten kwaliteitsverbetering									
Plankosten 20% van de realisatiekosten									
Sloop bestaande stallen/bebouwing met asbestdak	542 m²				€	15,00	€ 4.622,91		
€ 8.130,00									

Totaal investering kwaliteitsverbetering €

36.849,04

Colofon

Initiatiefnemer:

particulier
Schrijvershoef 11-11a
5481 VH Schijndel

Opdrachtgever:

MILON bv

Projectlocatie:

Schrijvershoef 11-11a, Schijndel
- sectie L 362, 363 en 364

Opdrachtnemer:

Dolmans l+p ontwerpers en adviseurs
Urkhovenseweg 39a
5641 KA Eindhoven

Contactpersoon:

Koen van Ham
Koen.van.ham@dolmanslp.com
+ 31 (0)40 295 29 90

Datum:

08-08-2022

Dolmans landscaping group
L+P ontwerpers en adviseurs

Kloosterstraat 1
5671 BG Nuenen

telefoon (040) 295 29 90
website www.dolmanslp.com

dolmans
landscaping group 
l+p ontwerpers en adviseurs

LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN EN KWALITEITSPRESTATIE

Schrijvershoef 11, Schijndel



Referentie afbeeldingen



1. Aanplant van Wigen (5 m afstand van watergang i.v.m. obstakelvrije zone)
2. Bloemrijk grasland aanleggen voor een natuurlijke overgang naar de tuin
3. Aanleg van een wadi (minimale bergingscapaciteit 10 m³) voor infiltratie van hemelwater (eis vanuit de watertoets)
4. Aanplanten van hoogstamboomgaard en dierenweide
5. Aanleggen van natuurlijke flauwe oever (talud 1/5)
6. Aanplanten van lage landschappelijke beukenhaag aan de straatzijde
7. Aanplanten van inheems struweel met soorten als Hazelaar, Meddoorn, Galderse roos, Sleedoorn, Lijsterbes en Valdesdoorn
8. Aanplanten van Populierenlaan (plantafstand circa 8 meter)
9. Handhaven/creëren van zichtlijn naar achterliggend agrarisch gebied

schaal
1:750
formaat
A3
datum
18-7-2022
getekend
KH



dolmans
landscaping group
lvp ontwerpers en adviseurs

LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGSPLAN EN KWALITEITSVERBETERING SCHRIVERSHOEF 11, SCHIJNDEL

Uitgangspunten landschapsbeleidplan

In het gemeentelijk landschapsbeleidsplan van Veghel (Croonen, 2000) zijn de kaders voor inrichting en beheer van het buitengebied vastgelegd:

Het plangebied ligt in het beekdal van de Aa. In dit specifieke landschapsbeeld versterken de aanleg van landschappelijke beplantingen als hagen, houtsingels, solitairen en boomrijen op en aanstuurend aan even het karakter van de omgeving. De erfplantingen als 'eiland' worden hier gestimuleerd. Vrij vertaald betekent dit het groeperen van opgaande beplantingsgroepen direct op en rond het erf.

Hoogwaardige erfplantingen worden bepaald door de variatie in beplantingsvorm en sortiment. Minder wenselijk zijn bijvoorbeeld confierenhagen. Voortuur wordt gegeven aan plantingen die aansluiten op de cultuurhistorie van het gebied. Daarbij wordt gedacht aan beukenhagen, fruitbomen, (le)inden, knolwilgen e.d.

Gebruiks en functieeisen

Bij het ontwerp van de erf - inrichting zijn wensen in gebruik en functie van beide eigenaren meegenomen.

Het creëren van een zekere privacy voor beide bewoners vertaalt zich in het op enige afstand van de woning (nr. 18) aanbrengen van een ontsluitingsweg naar de paardenpraktijk met woongedeelte (nr. 20).

Voor het passend functioneren van de paardenpraktijk is een efficiënte routing naar en op het terrein van belang en een overzichtelijk verzorgd erf.

Visie landschapsplan

De vestiging van de paardenpraktijk aan de Sweenslag geeft een mooie kans om erf, historiciteit en landschap beter te integreren.

Wanneer Sweedslag ontstaat een rustig en landschappelijk uitzicht naar boerderij en stallen. De ordening van opgaande beplantingen rond het erf (inheemse boomgroepen, fruitweide en beukenhagen) maken beide objecten tot een ruimtelijk geheel. De toegangsweide met lindebomen naar boerderij en stallen passeert het ontzuitingsweggetje naar de praktijk, vervolgends een fruitboomweide om de stallen rondom een beukenhaag en laat bij de boerderij met bakhuus in een open omgeving zien. Rond de boerderij met bakhuus verbindt een losse opgaande boomgroep ruimtelijk beide percelen. Aan de achterzijde van de boerderij wordt het erf gronddeels omcaderd door een elzensingel (ter afscherming en windwee). In het middendeel houden beukenhaag het uitzicht op de omgeving in t.c.

Aanvullende toelichting Sweenslag 18

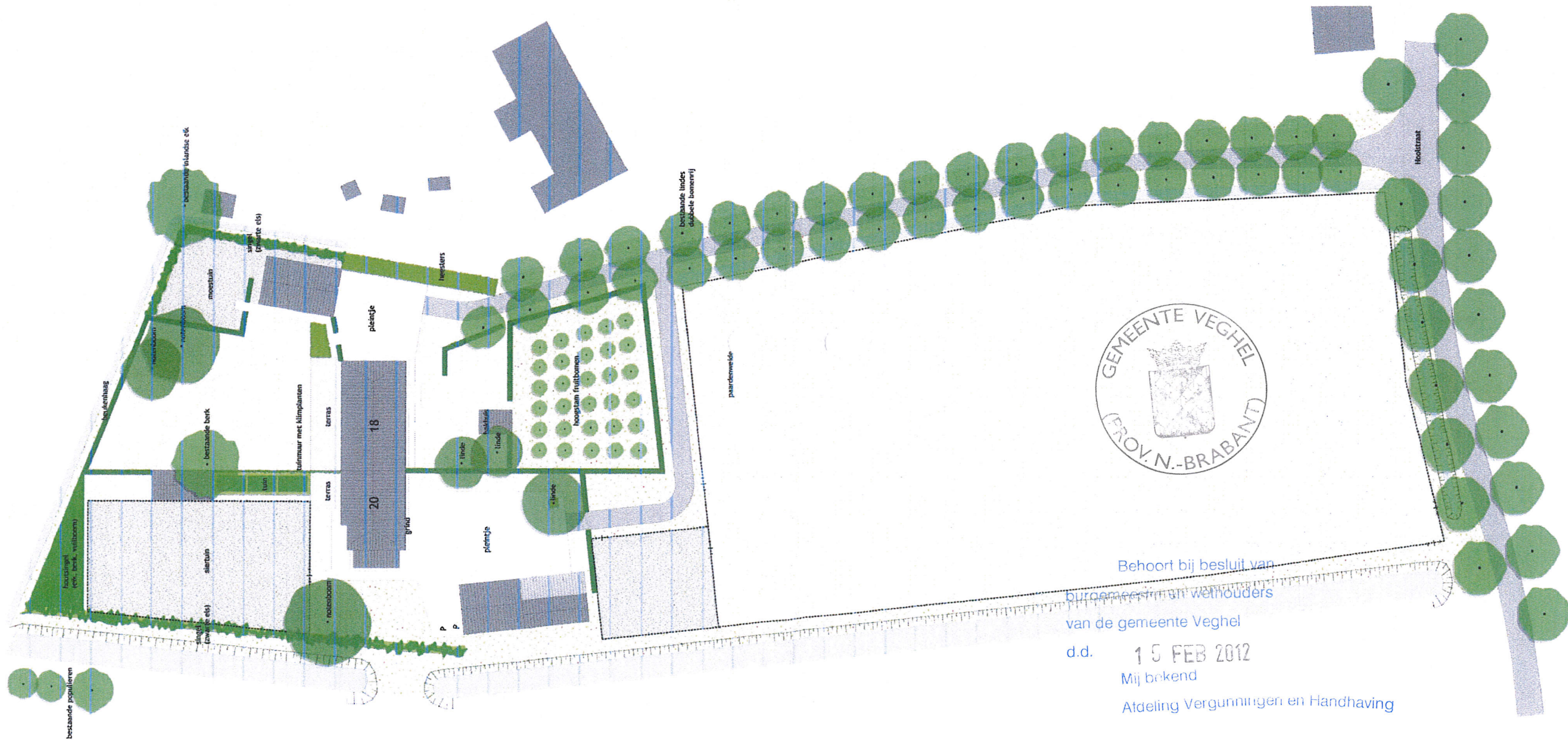
De ontsluiting is sober en eenvoudig van vorm en materiaalgebruik. Beukenhagen omkaderen de fruitwaaie met hoogstam- en fruitbomen en rondom het bakhuis wordt het beeld bepaald door gras en solitaire bomen. In de achtertuin wordt een ruimte van het gazon als moestuin afgeschermd met een haag, de overige ruimte is grotendeels gazon met enige bomen.

Aanvullende toelichting perceel Sweenslag 20

het ontsluitingsweggetje naar de praktijk en het woongedeelte wordt begeleid door een gasbramen tot dat het pleintje van de praktijk wordt opgereden.

Maakt de praktijk wordt een kleine 'paddock' met houten omheining aangebracht. Deze houten omheining wordt ook in het achterterrein rondom de rijbak en de paardenwilde toegepast. De groene ruimten worden voornamelijk als gras beheerd zodat immer een verzorgd beeld kan worden gehandhaafd.

De groene ruimten worden gehandhaafd.



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Veghel

d.d.

15 FEB 2012

Mij bekend

Afdeling Vergunningen en Handhaving



BTL

Advies

BTL Advies B.V.

Tuin- en landschapsarchitecten

Parklaan 1

Postbus 385

5060 AJ OISTER

013 52 99 555

013 52 99 550

advies@bti.nl

www.btladvies.nl

INGEKOMEN 5 DEC 2011

**Notitie : Landschappelijke inpassing Veluwe
15 te Erp**

Datum : 16 april 2014
Opdrachtgever : de heer J. Donkers
Projectnummer : 211x07701
Opgesteld door : BRO

Regeling landschappelijke inpassing

In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel is opgenomen dat bij een vormverandering van het bouwvlak sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (artikel 3.7.2. onder j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken).

In het principeakkoord is door de gemeente echter aangegeven dat sprake dient te zijn van kwaliteitsverbetering conform de Verordening ruimte en de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant). Deze extra voorwaarde is echter niet opgenomen in de regels van het wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik wordt gemaakt door dit initiatief. In de Verordening ruimte is onder artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering) aangegeven dat kwaliteitsverbetering niet van toepassing is wanneer het een uitwerking van het bestemmingsplan betreft, mits het plan niet ouder is dan 10 jaar. In dit geval is het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Veghel vastgesteld op 19 december 2012. Volgens artikel 3.6 Wro is een uitwerking van het bestemmingsplan hetzelfde als een wijziging (afdeling 3.2a.). In dit geval is voor deze ontwikkeling enkel een landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Initiatief

De eigenaars van het melkveebedrijf op de locatie Veluwe 15 te Erp hebben enige tijd geleden een aanvraag gedaan voor verschillende ontwikkelingen ter plaatse. Zo wordt er onder andere een nieuwe bedrijfswoning gebouwd en opstallen gesloopt. Om deze nieuwe ontwikkelingen te laten plaatsvinden is het noodzakelijk het huidige bouwvlak aan te passen en de ontwikkelingen te verankeren in het landschap middels een ruimtelijk- landschappelijke inpassing. Door het bouwvlak te optimaliseren ontstaat er de mogelijkheid om de woning in de periferie van de bedrijfsvoering te plaatsen. De randen van het huidige bouwvlak worden compacter tegen het bedrijf geplaatst waardoor er aan de noordelijke zijde ruimte ontstaat voor de bedrijfswoning. Het bouwvlak behoudt een oppervlakte van 1,5 hectare. De herbouw van de bedrijfswoning zal door de vormverandering binnen hetzelfde bouwvlak komen te liggen.

Kenschets landschap

Het plangebied aan de Veluwe 15 is gelegen binnen het laag gelegen beekdalsysteem van de Aa, tussen de kernen Boekel en Erp. Het beekdalsysteem bestaat deels uit een laaggelegen, relatief open beekdalbodem en deels uit hogere dekzandruggen langs de randen. De begrenzing van deze beekdalen wordt gevormd door wegen op de overgang naar de hoger

gelegen zandgronden. Langs de wegen is kleinschalige lintbebouwing gelegen. Hier komt beplanting voor in de vorm van bouselementen, weg- en erfbeplanting. Het beekdal zelf is vrij open, de randen zijn verdicht door de aanwezigheid van beplanting.

Het plangebied zelf ligt op een dekzandkop, bestaande uit Laarpodzolgronden (cHn21), behorende tot de oudere ontginningsgronden. Het gebied maakt deel uit van de lintbebouwing langs het Aa-dal, welke langs de ontsluitingsweg 'Veluwe' aftakt van de Boekelseweg. De laanbeplanting langs Veluwe draagt bij aan het kleinschalige karakter, net als het boscomplex 'dennenlust' aan de noordzijde van het plangebied.

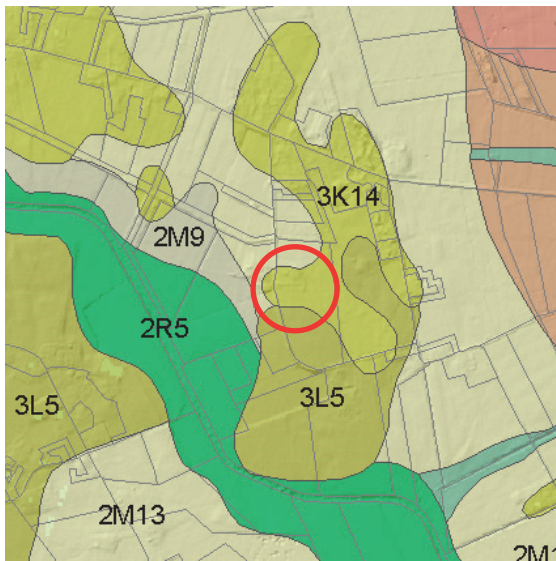
De weg 'Veluwe' zelf markeert en vormt de overgang naar het beekdal ten westen en zuiden van het plangebied. Een hoog gewaardeerd cultuurhistorisch element (zie CHW- kaart) is het Veluws dijkje aan de westzijde van het plangebied, dat voorzien is van historisch groen. Dit valt echter niet binnen de grenzen van het plangebied.

De wens van de gemeente en het beleid is er op gericht het beekdal landschappelijk te accentueren of te versterken door middel van de aanleg van landschapselementen in en aan de randen van het beekdal¹.

Locatie

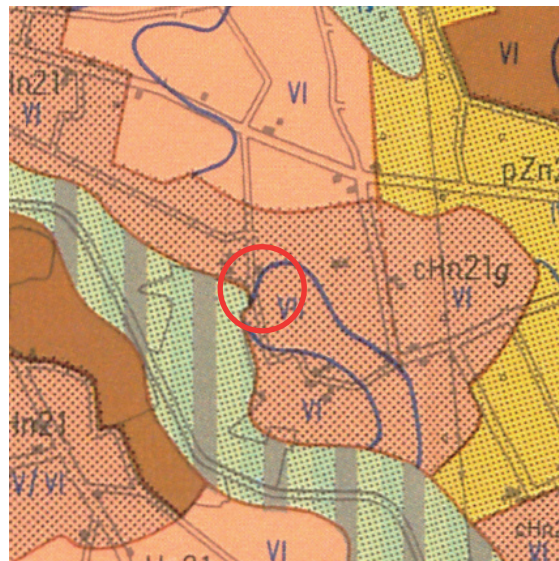
Het plangebied bestaat uit een cluster van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen, opstallen en silo's. Ruimtelijk gezien vormt het een ensemble, net als het bebouwingscluster aan de overkant van de weg. De zichtbaarheid van het bedrijf vanaf de doorgaande weg (Boekelseweg – Erpseweg) wordt geheel beperkt door de tussengelegen beplantingen. Komend vanaf de Veluwe wordt het zicht deels weggevangen door de aanwezige laanbeplanting. De gebouwen staan op gepaste afstand van de weg, maar zijn weinig aangekleed. In de huidige situatie is er nauwelijks erfbeplanting aanwezig in het plangebied, met uitzondering van het voorerf van de boerderij en de erfbeplanting van Veluwe 17.

¹ Landschapsbeleidsplan Boekel – Uden - Veghel, Deel 1: landschapvisie. 1999.



Uitsnede Geomorfologische kaart

(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

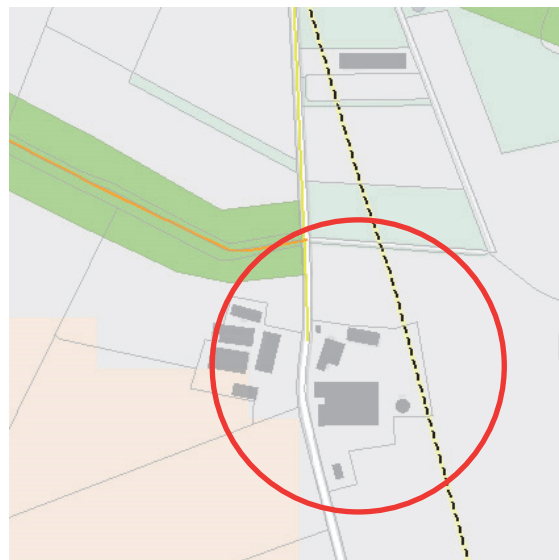


Uitsnede Bodemkaart

(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1956 (bron: watwaswaar.nl)



Cultuurhistorische waarden (bron: CHW-viewer provincie Noord-Brabant)

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing richt zich voornamelijk op de overgang van de nieuwe woning en verharding naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg. Aangezien er (ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf) in mei 2008 een voorstel is gedaan voor een landschappelijke inpassing aan de oost en zuidzijde van het bouwvlak, is het niet noodzakelijk ingrepen te doen aan deze zijden van het plangebied.

De realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de noordzijde zorgt voor een verandering van het straatbeeld aan de noordzijde van het plangebied. Deze ontwikkeling geeft aanleiding en mogelijkheden om de presentatie van het ensemble nieuw leven in te blazen en een uniforme uitstraling te geven. Langs het erf van de nieuwe woning en langs de straatkant zullen lage beukenhagen worden aangeplant (A+B+C). Deze hagen lopen door langs de bestaande boerderij en takken aan bij de erfbeplanting van Veluwe 17. Op deze manier ontstaat er een geheel

en wordt het ensemble ruimtelijk afgezoomd. De duidelijke rand van het erf draagt ook bij aan de accentuering van de rand van het beekdal.

Ter afscherming van de woning worden langs de entree aan de noordzijde leilindes geplant (D), wat aansluit bij het beeld van een karakteristiek voorerf. Ook aan de voorzijde van de woning worden leilindes (E) geplaatst. Bij voorkeur worden karakteristieke 'boerentuinplanten'² gebruikt voor de inrichting van de voortuin bij de nieuwe bedrijfswoning. De achterzijde van het erf wordt afgezoomd met een lage beukenhaag om het uitzicht vanuit de woning vrij te houden. Om het zicht op de bijgebouwen te breken blijft de grote eik op de zuidwesthoek behouden. De ruimte tussen het boscomplex en de nieuwe woning zorgt er voor dat doorzichten naar het omliggende landschap behouden blijven.

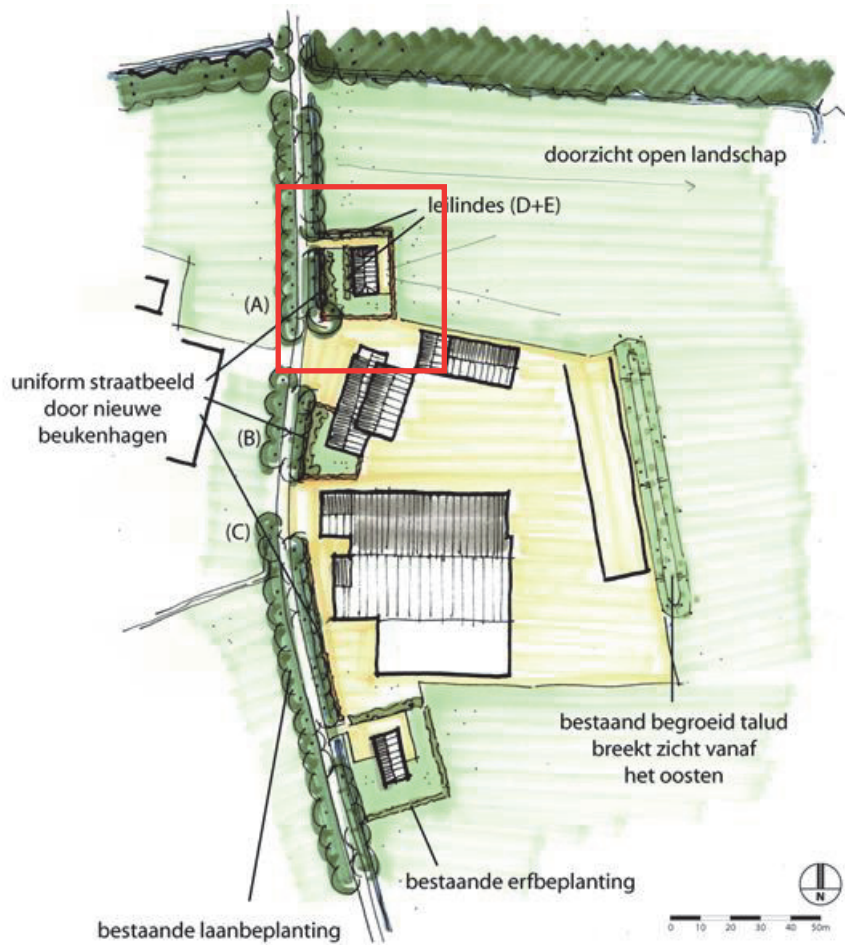
In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatgeving, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	maat- geving	Voorgesteld sortiment	Verband	Stuks
Beuken- haag		gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: < 1.4m	2 rijen, driehoeks- verband, 5 stuks m1	
A	100m1			500
B	61m1			305
C	62m1			310
Bomen	-	Leilinde (<i>Tilia xeuropaea</i>) Plantmaat aanplant: 16-18 Eindhoogte: 3 – 4m.	Onderlinge afstand tus- sen de 3,5 en 5 m. Afstemming op locatie.	
D				6
E				4
Landelijke voortuin	-	Naar eigen inzicht door eigenaar in te richten met bijvoorbeeld stokroos, zonnebloem, vrouwen- mantel, hortensia.	-	-

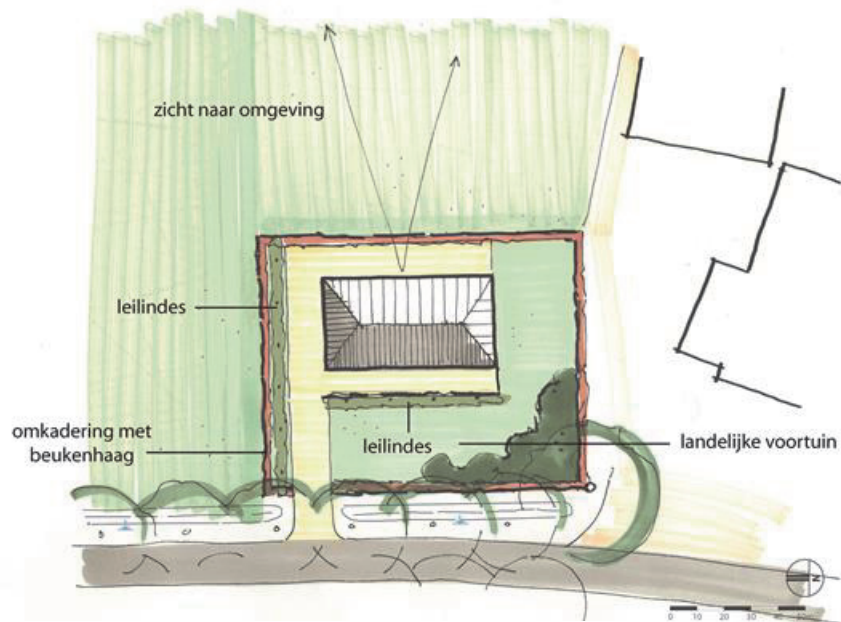
Conclusie

Door de voorgestelde maatregelen wordt de nieuwe bedrijfswoning en het ensemble aan de Veluwe 15 verankerd in het landschap en levert het een bijdrage aan de versterking van het oorspronkelijke landschap. Door de aanleg van hagen wordt het uniforme beeld van het ensemble versterkt en extra kwaliteit wordt behaald langs de noordzijde en straatkant door de inrichting van het voorerf.

² zie ook tabel beplantingsplan.



Voorstel inpassing



Detail erfinrichting nieuwe bedrijfswoning

Landschappelijk inpassingsplan

Villenbraken 18 - Meierijstad



05 november 2020

Landschappelijk inpassingsplan

Villenbraken 18 - Meerijstad

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerp bureaus richten wij ons daarbij op het social design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

datum: 8 oktober 2019
gewijzigd op: 20 juli 2022
projectnummer: P05518

Projectteam:

RvO MSc
LW BSc

BRO Bostel
Boscheweg 107
5282 WV Bostel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel Villenbraken 18 te herbestemmen voor bedrijfsmatige activiteiten en de woning te herbestemmen tot VAB-locatie. Op de locatie is momenteel fors meer bebouwing aanwezig en deze wordt gesloopt.

Het voornemen is de agrarische bedrijfsbestemming (9.178 m²) op het perceel Villenbraken 18 te herbestemmen voor bedrijfsmatige activiteiten (400 m² voor een technisch ontwikkelatelier en 1.000 m² statische opslag) en 200 m² aan bijgebouwen.

De initiatiefnemer heeft in januari 2019 een principeverzoek ingediend waarop op 18 september 2019 door de gemeente onder voorwaarden principemedewerking verleend is. Eén van deze voorwaarden is een goede landschappelijke inpassing en een tegeprestatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is bij het principeverzoek reeds een concepttekening op hoofdlijnen bijgevoegd. In het principeakkoord is hierover vermeld dat deze concepttekening aangevuld dient te worden met een beplantingsplan, beschrijving van onderhoud/beheer en andere normbedragen voor het berekenen van de tegenprestatie gehanteerd dienen te worden.



Luchtfoto met plangebied rood omkaderd.



Rijweg tussen bestaande veestallen.



Stelconplaten en bestaande bomen aan de noordzijde van de veestallen.



De woning met op de achtergrond de bestaande veestallen.



De achterzijde van de woning met aan de rechterzijde op de foto een boomgroep.

Gebiedsbeschrijving en historische kenschets

Villenbraken 18 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, perceelnummer 422. Het plangebied ligt binnen een aardkundig waardevol gebied. In de landschapsanalyse Meierijstad (2019) bevindt het plangebied zich op een overgangszone van de oude ontginningen naar het beekdallandschap van de Dommel tot aan het open jonge heide ontginningen landschap ten oosten van het plangebied.

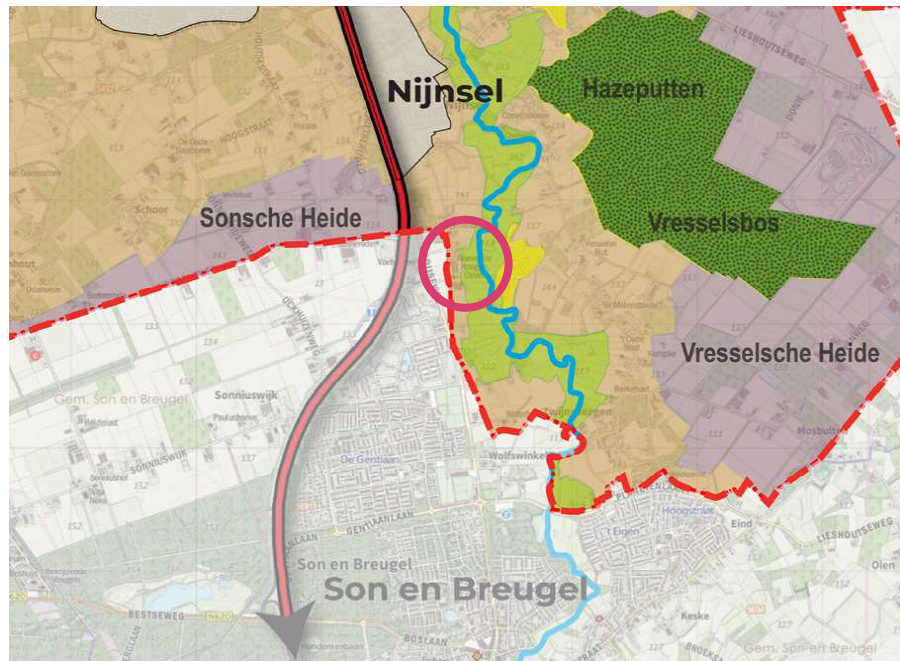
Oude ontginningen

De ontstaansgeschiedenis van de oude ontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische activiteiten. Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Binnen het landschap is er een grote diversiteit aan landschapselementen, waaronder lanen, bomen(rijen), houtsingels, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door de diversiteit aan landschapselementen zijn de ruimtes binnen dit landschap gevarieerd in omvang en vorm. Zo komen er besloten en open landschapsdelen voor. Grote structuren ontbreken echter in dit landschap. Wel zijn er lokale verschillen in openheid. Dit mede door de hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages.

Het beekdal van de Dommel

De Dommel ontspringt in België ten zuiden van Peer. Dit beekje stroomt door de Kempen richting de Nederlandse grens. Via Borkel en Schaft, Veldhoven en Eindhoven kronkelt de Dommel richting 's-Hertogenbosch. In 's-Hertogenbosch komen de Dommel en de Aa samen en vormen ze de Dieze, die uitmondt in de Maas. De Dommel is ca. 120 kilometer lang en het hoogteverschil is ca. 75 meter. De Dommel wordt ook wel een laaglandbeek genoemd, een beek met een onregelmatige stroomsnelheid die door een breed dal loopt. Via een waternetwerk van sloten, greppels en beekjes wordt de Dommel gevoed met regenwater en kwel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen.

Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. In het beekdal zelf komt niet of nauwelijks bebouwing voor.



Landschapsanalyse Meierijstad,
gemeente Meierijstad 2019

Jonge heide ontginningen

De jonge ontginningen zijn grotendeels pas na 1900 als heide ontgonnen. De woeste gronden werden tot begin 20e eeuw hoofdzakelijk gebruikt als begrazingsgebied. Ook werd de heide afgeplagd ten behoeve van de bemesting van de enkeerdgronden. In dit deelgebied is momenteel hoofdzakelijk sprake van agrarisch gebruik. Door de jonge ontginning is een rationele open verkavelingsstructuur ontstaan. (Landschapsanalyse Meierijstad, bron: gemeente Meierijstad 2019)

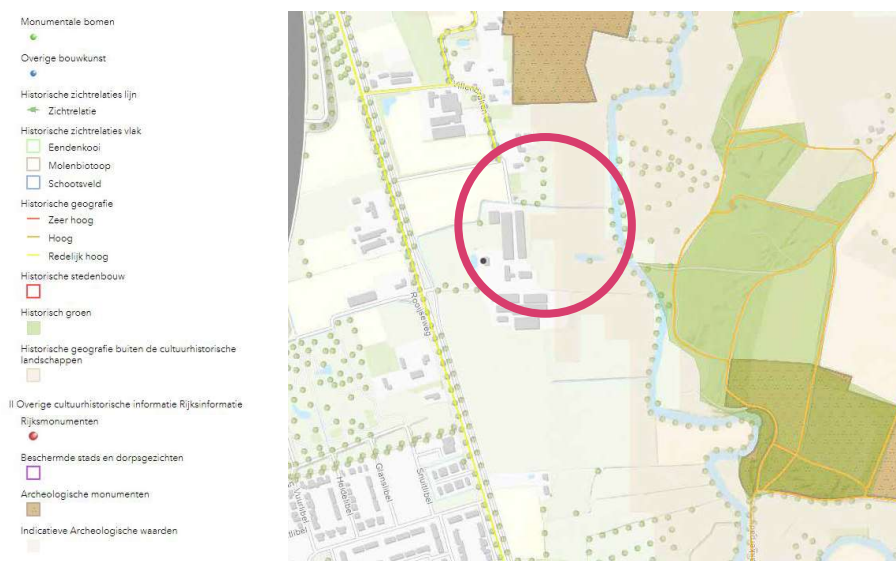
Het is belangrijk om met de beoogde ontwikkeling te kunnen bijdragen aan landschapsversterking en een goede overgang te creëren naar de verschillende landschapstypes.

Cultuurhistorische waarden

In en rondom het plangebied komen cultuurhistorische en archeologische waarden voor. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Brabant worden de volgende elementen vermeld:

- 1) De Rooijseweg is aangeduid als historische lijn (redelijk hoog);
- 2) Binnen het plangebied is er een middelhoge trefkans aanwezig voor archeologische waarden;
- 3) Het broekbos ten oosten van de Dommel betreft historisch groen;
- 4) De padenstructuur binnen dit broekbos betreft een historische geografie met een hoogwaardige kwaliteit;
- 5) Binnen het broekbos komen nog enkele archeologische monumenten voor, deze liggen echter meer aan de noord- en zuidzijde van het plangebied en hebben geen directe invloed op de planontwikkeling.

De bovenstaande elementen worden binnen het planvoornemen in acht genomen. Zo vindt de ontwikkeling met name plaats ter hoogte van de Rooijseweg. Het profiel van deze weg blijft behouden en wordt dus niet onnodig aangetast. De cultuurhistorische elementen liggen met name op het oostelijke deel van het plangebied. In deze zone wordt er dan ook ingezet op het behouden, herstellen en versterken van deze elementen. Door bijvoorbeeld een strook te ontwikkelen als natuur en hiermee aan te sluiten op de natuurdoeltypen binnen het broekbos, welke onderdeel uit maakt van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Zie in onderstaande afbeelding een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant.



Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Aardkundige waarden

Het plangebied betreft een aardkundig waardevol gebied, namelijk het gebied van de Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek. Dit aardkundig waardevolle gebied omvat het Dommeldal tussen Boxtel in het noordwesten en Geldrop in het zuidoosten, en een aantal ermee geassocieerde nabijgelegen dekzand- en stuifzandgebiedjes en bolle akkercomplexen (esdekken). Binnen dit gebied zijn een aantal belangrijke aardkundige elementen uiteengezet. Een daarvan is de aardkundige waarde van de Dommel. Voor het behoud en beschermen van deze waarden zijn er enkele beschermingsregels opgesteld (Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant):

- 1) Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen / ophogingen), met name de natuurlijke overgang rivierdal-dekzandlandschap moet beschermd worden (steilranden, dalglooiing, etc.);
- 2) Natuurlijke meandering van de Dommel mag niet verder aangetast worden.
- 3) Bij hermeandering mag alleen zeer nauwkeurig het historische tracé gevolgd worden;
- 4) Het archeologisch en aardkundig bodemarchief in vennen mag niet aangetast worden bij grootschalige graaf- of baggerwerkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling, met name in de Moerkuilen;
- 5) Uitbreiding van bebouwing en infrastructuur (met name op de hogere delen) mag niet ten koste gaan van de kenmerkende landschapsstructuren en zichtrelaties;
- 6) Historische bolle akkers en historische beemdenpercelering mogen niet aangetast worden (door o.a. bebouwing).

Met het planvoornemen worden bovenstaande uitgangspunten in acht genomen. Zo draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van zichtrelaties naar de Dommel. Daarnaast blijft het tracé van de Dommel behouden en wordt de overgang naar het NNB versterkt door natuurontwikkeling. Bovendien vinden er geen grote afgravingen of ophogingen plaats, waardoor het aardkundige bodemarchief gewaarborgd blijft.

Beschrijving plangebied

Het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd met bedrijfswoning. Binnen het plangebied staan verschillende veestallen. De locatie Villenbraken 18 was tot eind twintigste eeuw gelegen aan de weg 'Villenbraken'. Daarna werd deze weg onderbroken en de Villenbraken 18 direct op de Rooijseweg ontsloten. Hierdoor ligt de bebouwing van het plangebied relatief ver van de weg. Kort nabij de voorgevel van de woning ligt de gemeentegrens tussen Meierijstad en Son en Breugel. De bebouwing van Villenbraken 18 vormt een cluster met de naastgelegen woning en melkveebedrijf.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Dommel en maakt onderdeel uit van een natte natuurparel. Daarnaast behoort dit gebied tot het NatuurNetwerk Brabant. Naast de Dommel is reeds een rij Populieren aanwezig. Daarnaast zijn op verschillende plaatsen op het terrein boomgroepen en solitaire bomen aanwezig. In de weide tussen de bebouwing en de Dommel bevindt zich een natuurlijke poel omringd door struikachtige beplanting. De genoemde kwaliteiten dienen bebouden te blijven of te worden versterkt door de aanplant van nieuwe landschapselementen. Daarnaast dient er een zorgvuldige overgang te worden gemaakt richting het beekdallandschap van de Dommel en hierbij de natuurwaarden van het NNB in acht te nemen.

Inrichting

- 1) aanplant lage haag;
- 2) aanplant fruitbomen;

Inpassingsmaatregelen

- 3) aanplant bosstrook als robuuste overgang naar het landschap;
- 4) aanplant bomenrij haaks op de beek;

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

- 5) te realiseren natuur nabij oever Dommel en bestaande poel, kruidenrijke vegetatie rondom poel met bosjes en landschapsbomen;
- 6) sloop veestallen;
- 7) verwijderen kelderruimte binnen bestaande bebouwing.

 Nieuw aan te planten boom
  Bestaande boom



Advies

De inpassing en vormgeving van het plangebied aan de Villenbraken richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, 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:

- **Aanplant haag (inrichting)**
- **Aanplant fruitbomen (inrichting)**
- **Behoud van bestaande boomgroepen**
- **Aanplant houtsingel (inpassing)**
- **Aanplant bomenrij (inpassing)**
- **Natuurontwikkeling rond bestaande poel (kwaliteitsverbetering)**
- **Sloop veestallen (kwaliteitsverbetering)**
- **Verwijderen kelderruimte (kwaliteitsverbetering)**

Aanplant haag



De bestaande inrit blijft bestaan en wordt verlengd tot rond de nieuwe loods en het nieuwe bijgebouw. Deze bestrating is relatief ver van de dichtsbijzijnde weg de 'Rooijseweg' gelegen. Maar, om deze bestrating enerzijds aan het zicht te onttrekken en anderzijds het ruimtelijke beeld van de locatie te behouden wordt een lage haag aangeplant aan de westzijde van de bestrating.

Aanplant fruitbomen



De tuin rond de woning zal geleidelijk overlopen naar het achtergelegen landschap. Het deel tussen de woonbestemming en de verkeersbestemming zal bestemd worden als agrarisch met waarden. Dit deel zal landschappelijk ingericht worden met onder meer een fruitboomgaard. De fruitbomen komen dicht bij de bebouwing te staan en dragen daardoor bij aan een groene uitstraling rond de bebouwing.



Behoud van bestaande boomgroepen

Op verschillende plaatsen op het terrein is reeds een bestaande boomgroep of solitaire bomen aanwezig. Deze worden opgenomen in de landschappelijke inpassing zodat het behoud hiervan geborgd is. Dit geldt onder meer voor de boomgroep tussen de woning en de nieuwe loods. Deze draagt net als de fruitboomgaard bij aan de groene uitstraling rond de loods. Ook nabij de sloot aan de noordzijde zijn al verschillende bomen aanwezig die als onderdeel van de inpassing opgenomen worden.



Aanplant houtsingel

De nieuwe loods komt op de plaats waar nu al veestallen staan. Om de nieuwbouw aan de noord- en oostzijde op een passende manier in het landschap over te laten gaan wordt hier een robuuste houtsingel voorgesteld. De houtsingel kleedt de nieuwbouw groen in en heeft naast de landschappelijke meerwaarde een ecologische meerwaarde als schuil- en nestellocatie voor vogels en kleine zoogdieren. De houtsingel wordt aangeplant op minimaal 5 meter afstand van de insteek van de watergang.



Aanplant bomenrij

Aan de noord en zuidzijde van het plangebied loopt een watergang waarnaast reeds enkele bomen staan. deze rand zal aangevuld worden door verspreid enkele bomen in een los patroon toe te voegen. Zo wordt bijgedragen aan het versterken van het kleinschalig landschap zoals dit in dit landschapstype (beekdal) karakteristiek is (zie landschapsontwikkelingsplan Sint Oederode). De bomen worden aangeplant op minimaal 5 meter afstand van de insteek van de watergang.



Natuurontwikkeling rond bestaande poel

In het weiland tussen de bestaande bebouwing en de Dommel is een natuurlijke poel aanwezig. Dit gebied is tevens gelegen in attentiegebied NNB. Om de natuurwaarden daarom te versterken wordt voorgesteld de poel te beschermen en een strook naast de Dommel natuurlijk in te richten met kruidenrijke vegetatie, in combinatie met een aantal bosjes. Door het toevoegen van bosjes en kruidenrijke vegetaties wordt het beekdal versterkt en draagt deze ontwikkeling bij aan het terugbrengen van beekdalbeplantingen. Daarnaast dient de toevoeging van bosjes een goede schuilplaats voor verschillende soorten fauna.

Sloop veestallen

Verwijderen kelderruimte

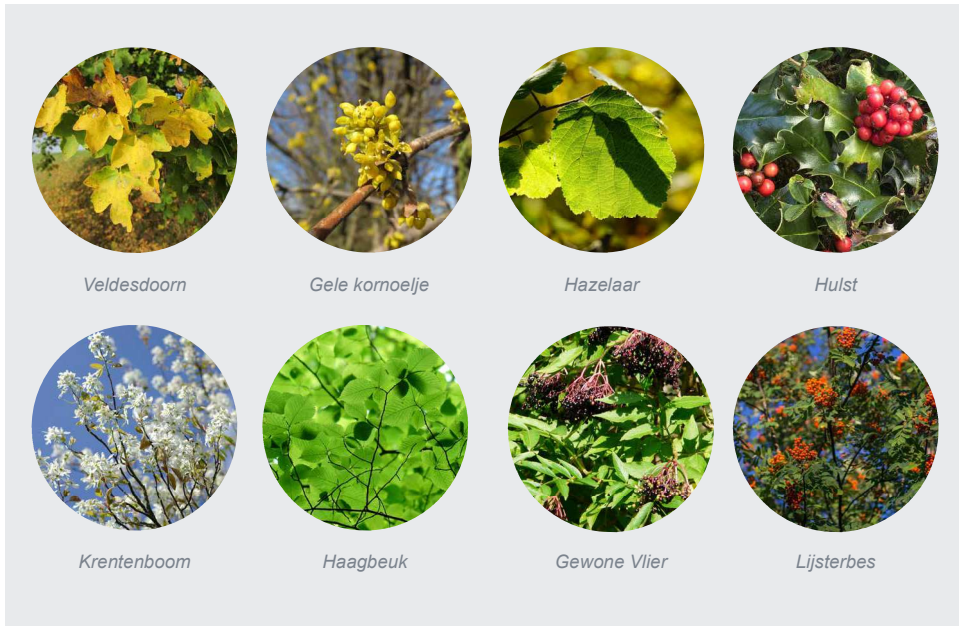
De nieuwbouw is significant kleiner dan de huidige bouw. De sloop van deze veestallen, het verwijderen van de asbestplaten en de bestaande kelderruimte levert een verbetering op voor het landschap. In de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap - Sint Oedenrode' is daarom aangegeven dat deze maatregelen meegenomen mogen worden in de benodigde landschappelijke tegenprestatie.

Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Element	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Haag	237 m ¹	Soort: Veldesdoorn Plantmaat: 60-80, Eindhoogte: 1,00 m.	Enkele rij, driehoeksverband, 5 st/m ¹
2. Fruitbomen	10 st	Soort: inheemse fruitsoorten als appel, kers, peer, pruim. Stamdiameter aanplant: 8-10 cm. Eindhoogte: 6 m	Zoals op tekening aangegeven.
4. Houtsingel	880 m ²	Soort: • hazelaar • kornoelje • vlier • veldesdoorn • lijsterbes • hulst • krenteboom Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 5 m	Driehoeksverband, 1x1 mtr
5. Bomenrij (landschapsbomen)	20 st	Soort: Veldesdoorn, Ruwe Berk, Zomereik Plantmaat: 10-12 cm, Eindhoogte: 15 m.	Zoals op tekening aangegeven.
7. kruidenrijke vegetatie	2.300 m ²	Soort: bloemrijk mengsel	nvt

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het toegepaste sortiment:



Beheer en onderhoud

- De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in de zomer. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;
- De houtsingel: overhangende takken worden elke drie jaar verwijderd. De houtsingel kan de eerste 10 tot 12 jaar vrij uitgroeien. Daarna wordt de houtsingel om de 5 à 6 jaar afgezet. Het afzetten van de singel wordt niet ineens gedaan maar steeds twee rijen tegelijk.
- De fruitbomen worden minimaal één keer per jaar gesnoeid tussen november en maart. De snoei is erop gericht de waterloten te verwijderen en de boom in vorm te houden zodat zoveel mogelijk kortloten behouden blijven of kunnen groeien. Aan deze kortloten komen namelijk de bloemen en later de bloemen.

Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

De provinciale handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap omschrijft dat: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3 de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zoals voorgesteld aan de Villenbraken 18, valt voor een deel in categorie 2. De Handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Meierijstad meldt het volgende: wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Voor het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen tot een maximaal oppervlakte van 5000 m² is enkel een verplichte basisinpassing noodzakelijk. Echter wordt de woonbestemming groter dan 5000 m² en dienen de overige vierkante meters te worden gecompenseerd.

De gemeente heeft bepaald dat minimaal 20% van de bestemmingswaardestijging geïnvesteerd dient te worden in het landschap. De bestemmingswaarde wordt berekend aan de hand van forfaitaire bedragen en de investering wordt toegepast op basis van door de gemeente vastgesteld beleid. De gemeente Meierijstad heeft in de handreiking kwaliteitsverbetering 2021 aangegeven dat gerekend dient te worden met de normbedragen van STILA voor het bepalen van de beheer- en inrichtingskosten.

Op basis van de forfaitaire bedragen uit: Handreiking kwaliteitsverbetering'- gemeente Meierijstad 2019, bedraagt de basisinspanning voor landschapsinvestering: € 10.554. Zie onderstaande tabel voor een uitgebreide berekening:

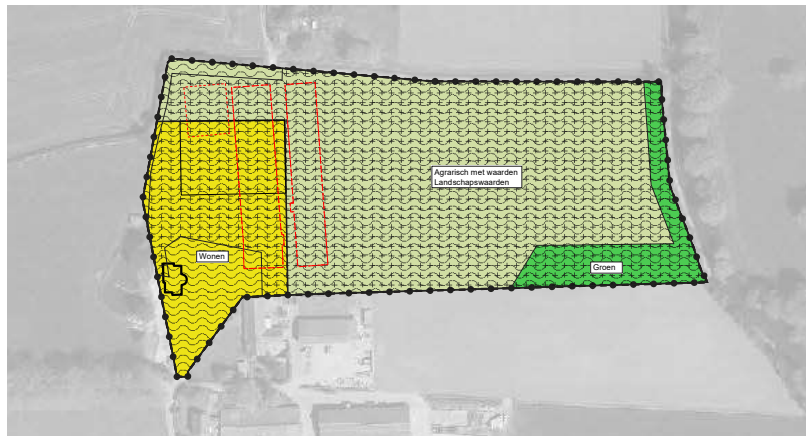
Huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Waarde per m²	Totaal
Agrarische bouwvak	4.178	€ 25	€ 229.450
Agrarisch met waarden	22.335	€ 7	€ 156.345
Totaal waarde huidige situatie	26.513 m2		€ 260.795
Toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Waarde per m²	Waarde
Bedrijf bebouwd	400	€ 140	€ 56.000
Statische opslag	1000	€ 80	€ 80.000
Wonen boven 2000	1000	€ 25	€ 25.000
Groen	2704	€ 1	€ 2704
Agrarisch met waarden	21.409	€ 7	€ 184.863
Totaal waarde toekomstige situatie	26.513 m2		€ 313.567
Waarde huidige situatie			€ 260.795
Waarde toekomstige situatie			€ 313.567
Waarestijging			€ 52.772
Opgave kwaliteitsverbetering (20%)			€ 10.554

De handreiking kwaliteitsberekening geeft drie mogelijkheden om de basisinspanning in het landschap te investeren:

- Investeren aansluitend op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.
- Investeren elders in de gemeente om de gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.
- De basisinspanning kan ook gestort worden in het gemeentelijk groenfonds.



Huidig bestemmingsplan



Bestemmingsplan gewenste situatie

Voor dit initiatief wordt voorgesteld de basisinspanning op eigen terrein aansluitend aan de te wijzigen bestemming te realiseren, zie de voorgenoemde inrichtingstekening. Voor het kostenoverzicht zijn de volgende investeringen meegerekend:

- Aanleg- en beheerkosten van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen op basis van STILA normbedragen
- 205 waardedaling van de gronden die ingericht worden met landschapselementen en als dusdanig bestemd worden. Op basis van forfaitaire normbedragen uit: Handreiking kwaliteitsverbetering Meierijstad 2021

In totaal wordt de kwaliteitsverbetering op eigen terrein begroot op **€ 52.313**
Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde basisinspanning van **€ 10.554**

Aanleg	Omvang	Eenheidsprijs	Totaal
1. Houtsingel	880 st	€ 1,85	€ 1.628
2. Bomenrij	13 st	€ 76,77	€ 998
3. Kruidenrijke vegetatie rond bestaande poel	0,23 are	€ 1.835,17	€ 422
4. Sloop veestallen	2.516 m ²	€ 15,00	€ 37.740
5. Verwijderen kelderruimte	2.000 m ²	€ 2,50	€ 5.000
TOTAAL aanlegkosten			€ 45.788
Beheer	Omvang	Eenheidsprijs (*10 jaar)	Totaal
4. Houtsingel	0,09 ha	€ 1.267,61	€ 114
5. Landschapsbomen	5 st	€ 15,10	€ 75,50
6. Kruidenrijke vegetatie rond bestaande poel	0,23 ha	€ 2.012,65	€ 463
TOTAAL beheerkosten per jaar			€ 652,5
TOTAAL beheerkosten per 10 jaar			€ 6.525
TOTAAL			€ 52.313

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen wordt ruim voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling zorgen ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen

Bijlage 2:

**Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Villenbraken 18
te Nijnsel**

Inrichting

- 1) aanplant lage haag;
- 2) aanplant fruitbomen;

Inpassingsmaatregelen

- 3) aanplant bosstrook als robuuste overgang naar het landschap;
- 4) aanplant bomenrij haaks op de beek;

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

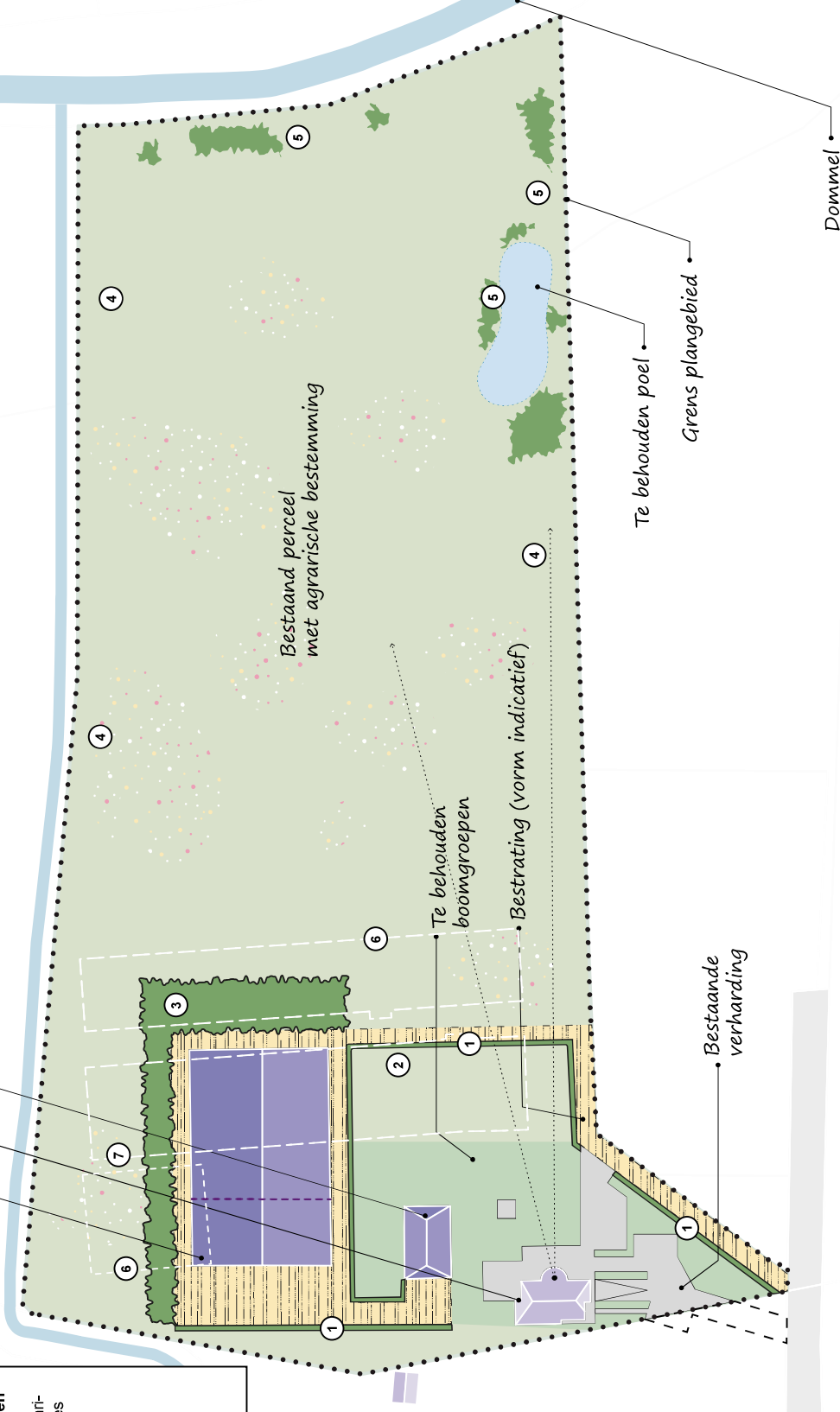
- 5) te realiseren natuur nabij oever Dommel en bestaande poel, kruidenrijke vegetatie rondom poel met bosjes en landschapsbomen;
- 6) sloop veestallen;
- 7) verwijderen kelder ruimte binnen bestaande bebouwing.

Nieuw aan te planten boom

Bestaande boom



- Bestaande bebouwing
- Nieuw te bouwen loods:
400m² ontwerpatelier
1000m² statische opslag
- Nieuw te bouwen bijgebouw
Toepassing sloop-bonus voor bijgebouw
behorende bij de woning



Bijlage 21

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²		2
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. >= 500 m ²		3.1
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²		2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. >= 500 m ²		3.1
0142		KI-stations		2
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN		
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen:		
0502	2	- visteeltbedrijven		3.1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	R	3.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²		3.1
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 1.000 m ²		3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. >= 1.000 m ²	R	3.2
151	7	- loonslachterijen		3.1
151	8	- vervaardiging van snacks/kant-en-klaar-maaltijden, p.o. < 2.000 m ²		3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	4	- verwerken anderszins, p.o. < 300 m ²		3.1
152	5	- verwerken anderszins, p.o. < 1.000 m ²		3.2
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	2	- vervaardiging van snacks, p.o. < 2.000 m ²	R	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1	- jam		3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen		3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten		3.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	R	3.2
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1	- p.o. < 200 m ²		2
1552	2	- p.o. >= 200 m ²	R	3.2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week		2
1581	2	- v.c. < 2500 kg meel/week		3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken		3.2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m ²		2
1584	3	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 2.000 m ²		3.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²		2
1584	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. >= 200 m ²	R	3.2
1585		Deegwarenfabrieken		3.1

1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	2	- theepakkerijen		3.2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1	- zonder poederdrogen		3.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	R	3.2
16	-	VERWERKING VAN TABAK		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171		Bewerken en spinnen van textielvezels		3.2
172	0	Weven van textiel:		
172	1	- aantal weefgetouwen < 50		3.2
173		Textielveredelingsbedrijven		3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren		3.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen		3.1
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer		3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont		3.1
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)		3.1
193		Schoenenfabrieken		3.1
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.1		Houtzagerijen	R	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	2	- met zoutoplossingen		3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken		3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout		3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o.<200 m²		3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		2
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1	- p.c. < 3 t/u	R	3.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	R	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	R	3.2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)		1
2221		Drukkerijen van dagbladen		3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)		3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		2
2223	A	Grafische afwerking		1
2223	B	Binderijen		2
2224		Grafische reproductie en zetten		2

2225		Overige grafische activiteiten		2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media		1
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN		
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	R	3.2
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen		3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken		2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen		3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	R	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	R	3.1
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	1	- vloeropp. < 100 m²		3.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	R	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	2	- prod. verpakkingsmateriaal/assemblage van kunststofbouwmaterialen		3.1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
261	0	Glasfabrieken:		
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j		3.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven		3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW		3.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j		3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken		3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	R	3.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	R	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	1	- zonder breken, zeven en drogen, p.o. < 2.000 m²		3.1
267	2	- zonder breken, zeven en drogen, p.o. >= 2.000 m²		3.2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		3.1
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.		3.2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	1	- gesloten gebouw		3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²		3.1
284	B0	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.:		
284	B1	- p.o. < 200 m²		3.1
284	B2	- p.o. >= 200 m²		3.2

2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	1	- algemeen		3.2
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)		3.2
2851	3	- thermisch verzinken		3.2
2851	4	- thermisch vertinnen		3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)		3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren		3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling		3.2
2851	8	- emaileren		3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)		3.2
2851	11	- metaalharderen		3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen		3.2
2852	0	Overige metaalbewerkende industrie:		
2852	1	- in pandig p.o. < 200 m²		3.2
2852	2	- in open lucht/in pandig p.o. >= 200 m²		3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.:		3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²		3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN		
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:		
29	1	- p.o. < 2.000 m²		3.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken		2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken		3.2
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.		2
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d.		3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading		3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.		2
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:		
343		Auto-onderdelenfabrieken	R	3.2
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
352	1	- algemeen		3.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	R	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.		3.2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	1	Meubelfabrieken		3.2
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken		2

364		Sportartikelenfabrieken		3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken		3.1
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.		3.1
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Bio-energie-installaties (elektrisch vermogen < 50 MWe):		
40	B1	- covergisten, verbranden, vergassen: mest, slib, GFT, rest. voedingsind.	R	3.2
40	B2	- vergisten, verbranden, vergassen: overige biomassa	R	3.2
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	A0	Waterwinning-/bereiding- bedrijven:		
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling		3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW		2
41	B2	- 1 - 15 MW		3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Bouwbedrijven algemeen:		
45	1	- b.o. < 2.000 m²		3.1
45	2	- b.o. >= 2.000 m²		3.2
45	0	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
45	1	- b.o. < 1.000 m²		2
45	2	- b.o. >= 1.000 m²		3.1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)		3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen		3.2
5020.4	B	Autobekleiderijen		1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	R	3.1
5020.5		Autowasserijen		2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		2
505	0	Benzineservicestations:		
505	2	- met LPG < 1.000 m³	R	3.1
505	3	- zonder LPG		2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5121	0	Grth. in akkerbouwproducten en veevoeders:		
5121	1	- op- of overslag met een verwerkingscapaciteit van < 500 t/u	R	3.1
5122		Grth. in bloemen en planten		2
5123		Grth. in levende dieren		3.2
5124		Grth. in huiden, vellen en leder		3.1
5125, 5131		Grth. in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	R	3.1
5132, 5133		Grth. in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	R	3.1
5134		Grth. in dranken		2
5135		Grth. in tabaksproducten		2
5136		Grth. in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137		Grth. in koffie, thee, cacao en specerijen		2

5138, 5139		Grth. in overige voedings- en genotmiddelen		2
514		Grth. in overige consumentenartikelen		2
5148.7	0	Grth. in vuurwerk en munitie:		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	V	3.1
5148.7	5	- munitie		2
5151.1	0	Grth. in vaste brandstoffen:		
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied		3.1
5151.2	0	Grth. in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.3		Grth. minerale olieproducten (excl. brandstoffen)		3.2
5152.1	0	Grth. in metaalertsen:		
5152.2 /.3		Grth. in metalen en -halffabrikaten		3.2
5153	0	Grth. in hout en bouwmaterialen		
5153	1	- b.o. < 2.000 m²		2
5153	2	- b.o. >= 2.000 m²		3.1
5153.4	3	- grth. in zand en grind, b.o. < 200 m²		2
5153.4	4	- grth. in zand en grind, b.o. >= 200 m²		3.2
5154	0	Grth. in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur		3.1
5154	1	- b.o.< 2.000 m²		2
5154	2	- b.o.>= 2.000 m²		3.1
5155.1		Grth. in chemische producten	R	3.2
5155.2		Grth. in kunstmeststoffen	R	2
5156		Grth. in overige intermediaire goederen		2
5157	0	Autosloperijen:		
5157	1	- b.o. < 1.000 m²		3.1
5157	2	- b.o. >= 1.000 m²		3.2
5157.2 /.3	0	Overige groothandel in afval en schroot:		
5157.2 /.3	1	- b.o. < 1.000 m²		3.1
5157.2 /.3	2	- b.o. >= 1.000 m²		3.2
5162	0	Grth. in machines en apparaten:		
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid		3.2
5162	2	- overige machines		3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
5211/2,5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten		2
5261		Postorderbedrijven		3.1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven		2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven		2
6023		Touringcarbedrijven		3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):		
6024	1	- b.o. < 1.000 m²		3.1

6024	2	- b.o. >= 1.000 m²		3.2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen		3.1
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)		3.2
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)		1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koiersdiensten		2
642	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven		2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.		1
72	B	Switchhouses		2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen		3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9002.2	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 t/j		3.2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven		3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	R	2

Bijlage 22

Tabel werken en werkzaamheden

Tabel omgevingsvergunning werken en werkzaamheden BP Buitengebied

Werken/werkzaamheden (zie overzicht werken en werkzaamheden) ►	1	2	3 - 4	6	7	8	9	10	11	12	13	14-15
Bestemmingen / aanduidingen	Reliëf/Bodem/Water				Beplanting/Grondgebr.					Infra / TOV *		
(A)												
n.v.t.												
n.v.t.												
(AW-L)												
Aardkundig waardevol gebied	A	A	A - A									
Cultuurhistorisch waardevolle akker	A	A				A	NT	A		A	A	
Cultuurhistorisch waardevol gebied	A	A	- A			A		A		A	A	
Dassen / Landschappelijk besloten	A	A	A - A			A			A	A	A	
Struweelvogels			A - A			A				A	A	
Waardevol Beekdal	A		A - A			A	NT	A				NT
(AW-NL) (zie waarden bij AW-L en verder)												
Weidevogels	A	A	A - A				NT	A	A	A	A	NT
Kwetsbare soorten	A	A	A - A		A	A	A	A	A	A	A	NT
(BO), (G) en (N)												
Bos	A	A	NT-A		A	A				A	A	NT
Groen (incl. landschapselement)					A	A						NT
Natuur	A	A	NT-A		A	A			A	A	A	NT
Archeologie (dubbelbestemming)												
Waarde Archeologie 1	A	A	- A									
Waarde Archeologie 2	A	A	- A									
Waarde Archeologie 3	A	A	- A									
Waarde Archeologie 4	A	A	- A									
Waterstaat (dubbelbestemming)												
Waterstaat Attentiegebied EHS	A	A	A - A								A	
Waterstaat Waterbergingsgebied			A - A	A							A	

Verklaring codes in schema: A = Omgevingsvergunning vereist i.v.m. doeleinden bestemming

NT = Niet toegestaan i.v.m. doeleinden bestemming

NB: Ingrep 5 zit bij ingrep 3, TOV loopt via afwijking en dus NIET via omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Ingrepen: De gebruikte codes voor werken/werkzaamheden zijn als volgt omschreven :

Reliëf/bodem/water

1. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd (*zoals het verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem*) of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 125 m² en een diepte tot 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is.
2. Het omzetten van grond (*zoals het diepploegen of diepwoelen van de bodem*) of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld (*zoals het leggen van leidingen, uitvoeren van heiwerken of indringen van voorwerpen in de bodem*), met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
3. Het verlagen (*wijzigen*) van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (*ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage*) of door bemaling en/of bronnering;
4. Het verlagen (*wijzigen*) van de (grond)waterstand door het aanleggen (*graven*), dempen of wijzigen (verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren) van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van oppervlaktewateren (*waterlopen, sloten en greppels en andere wateren zoals poelen en vennen*);
5. Het wijzigen van de waterstand anders dan door het graven van sloten of het toepassen van drainage (b.v. (onder)bemaling of wateronttrekking) anders dan via legale grondwateronttrekking (vervallen, zit al in 3.);
6. Het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden.

Beplanting/grondgebruik

7. Het verwijderen of rooien (vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden
8. Het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie (zoals bosjes en houtsingels e.a. beplantingen)
9. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie (zoals fruitteelt, boomteelt of agrarische houtteelt);
10. Het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie (zoals perceelsrandbeplanting);
11. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten (scheuren) van grasland naar een andere bodemcultuur (zoals bouwland voor akkerbouw of tuinbouw);

Infrastructuur/teeltondersteunende voorzieningen

12. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden, en het verwijderen van paden en onverharde wegen;
13. Het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere (niet omkeerbare) oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m² per perceel (kavel);
14. Het aanleggen van hoge (> 1,5 m), tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals tunnels of regenkapten) wordt niet via een omgevingsvergunning geregeld, maar via een afwijking van de bouwregels/gebruiksregels, respectievelijk wijzigingsregels
15. Het aanleggen van lage (< 1,5 m), tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen (zoals folies, acryldoek) wordt niet via een omgevingsvergunning geregeld, maar via een afwijking van de bouwregels/gebruiksregels, respectievelijk wijzigingsregels

Ingrepen - Effecten BP Buitengebied

Werken en werkzaamheden en hun effect op gebiedswaarden en gebiedskwaliteiten.

Ad 1. Het **afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van grond** verandert het bodemprofiel en de waterhuishouding in de bodem. Ook vlakt het reliëf doorgaans af. Afgraven verkleint de afstand tussen maaiveld en grondwater. Ophogen vergroot de afstand tussen maaiveld en grondwater. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn vernatting of verdroging, verschraling, verlies aan waarden in de bodem, verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, archeologie en attentiegebied EHS.

Ad 1 - 1a Afgraven (verlagen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.
Doel ingreep: Verschraling: verwijderen van bemeste/verzuurde gronden.
Tegengaan verdroging in verdroginggevoelige gebieden.
Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem).
Aanleggen van poelen.
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel
Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 1 - 1b Ophogen (verhogen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag.
Doel ingreep: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders.
Opheffen van maaiveld-daling ten gevolge van inklinking.
Verschraling door aanvoer van zand van elders.
Bezanden van veengronden en gronden voor de bollenteelt.
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 1 - 1c Vergraven (verlagen+opvullen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.
Doel ingreep: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen.
Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.
Verandering waterhuishouding in de bodem.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 1 – 1d Egaliseren (effenen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie:	Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)
Doel ingreep:	Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking
Ingreep zelf:	Verandering van het microreliëf (afvlakken van dit reliëf) Verandering waterhuishouding in de bodem.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen
- Verlies aan ecologische gradiënten (greppels, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 2. Het **diepploegen, diepwoelen van grond** en **heien in grond** zorgt voor homogenisatie, resp. doorbreking/doorboring van de bodem. Het vernietigt het bodemprofiel en verandert de waterhuishouding in de bodem. Als ondoorlatende bodemlagen worden doorbroken kan verstoring en vervuiling van de (grond)waterhuishouding plaats vinden. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn vernietiging en verstoring van het bodemprofiel, verandering van de hydrologie, verlies aan waarden in de bodem, verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, archeologie en attentiegebied EHS.

Ad 2 – 2a Diepploegen en diepwoelen - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie:	Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect) dieper dan 0,50 m.
Doel ingreep:	Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik Vergroten bewortelingsdiepte Vergroten berijdbaarheid Verschraling
Ingreep zelf:	Mengen van kleigrond met onderliggend zand Homogenisatie van de bodem Vernietiging bodemprofiel Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: wijziging bodemprofiel
- Verschraling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Wijziging ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 2 – 2b Heien en indrijven voorwerpen in de bodem - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie:	Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen, leggen van leidingen
Doel ingreep:	Dragers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen, graven van sleuven voor het leggen van leidingen
Ingreep zelf:	Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem, Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden Graven van sleuven al dan niet in combinatie met rooien van houtgewas

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Wijziging (doorbreken) ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren)

Ad 3. Het **aanleggen van drainage** en het **aanbrengen van onderbemaling** versterkt de ontwatering, verlaagt de grondwaterstand op het perceel en in de directe omgeving en vergroot de verdroging. Deze verdroging kan vervolgens voor inklinking en verzuring zorgen. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verdroging (en verzuring), verlies aan waarden in de bodem, verlies aan natte levensgemeenschappen en inklinking van venige bodems.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur, attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.

Ad 3 – 3a aanleggen drainage - Mogelijke **werken/werkzaamheden**

Definitie: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 70-110 cm - mv.

Doel ingreep: Versterken van de ontwatering van een of meerdere percelen

Ingreep zelf: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem)
- Wijziging ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding
- Verlies aan (natte) levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 3 – 3b aanbrengen onderbemaling - Mogelijke **werken/werkzaamheden**

Definitie: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.

Doel ingreep: Vergroten afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel, droger maken perceel.

Ingreep zelf: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger.

Aantrekken van grondwater uit de omgeving -> deze omgeving wordt droger.

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Inklinking van venige bodems (onomkeerbare klink)
- Verlies aan (natte) levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 4. Het **aanleggen van dammen en stuwen** zorgt voor een vermindering (afname) van de dynamiek in de waterloop. Bij natuurlijke waterlopen zorgt dit tevens voor een afname in variatie in oever en waterloop en een vermindering van de stroomsnelheid. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verlies aan levensgemeenschappen van stromend water, verlies van de variatie in biotopen/ecotopen in de waterloop en op de oever, het verdwijnen van het natuurlijk karakter van de waterloop, als mede vernatting en vermindering van de verdroging.

Het **aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels** zorgt voor het wegtrekken van kwelstromen en voor verdroging, verandering van het landschap (percelering, waterhuishouding), verlies aan ecologische gradiënten en verlies aan natte levensgemeenschappen.

Het **dempen van sloten, greppels en kleine geïsoleerde wateren** (lees poelen en vennen) zorgt voor een verlies aan natte levensgemeenschappen, nivellering van het landschap, het verdwijnen van slootoevers, het verlies van voortplantingswateren voor amfibieën en vernatting van de (directe) omgeving.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie (cwg), dassen, beekdal, weidevogels, kwetsbare soorten, bos, natuur en archeologie, attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.

Ad 4 – 4a aanleggen van dammen - Mogelijke **werken/werkzaamheden**

Definitie: Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.

Doel ingreep: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)

Verminderen stroomsnelheid

Afsluiten waterloop, Afwatering gebied in andere richting dwingen

Ingreep zelf: Afname dynamiek in de waterloop

Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop

Afname stroomsnelheid

Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in de waterloop/oever en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 4 – 4b aanleggen van stuwen - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.

Doel ingreep: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)
Verminderen stroomsnelheid

Ingreep zelf: Afname dynamiek in de waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Afname stroomsnelheid / Sterke wisseling stroomsnelheid
Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting / vermindering verdroging
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in de waterloop/oever en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw

Ad 4 – 4c aanleggen sloten en greppels - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.

Doel ingreep: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.

Ingreep zelf: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)
Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater
Droger worden omgeving
Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler talud

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: toename extremen in waterafvoer.
- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Aantrekken en afvangen kwelstromen in nieuwe/diepere sloten en greppels
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in (natte) biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 4 – 4c dempen sloten en poelen/vennen - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond, dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond

Doel ingreep: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden
Wijzigen perceelsindeling, alsmede
Egaliseren agrarisch perceel
Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond
Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken

Ingreep zelf: Natter worden van omliggende gebied
Afname totale slootlengte, alsmede
Verlies aan kleine wateren
Egalisatie landschap
Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vernatting omgeving
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verdwijnen van ecologische verbindingen (zones/stapstenen) in het landschap

- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in (natte) biotopen (o.a. voortplantingsbiotopen amfibieën) en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten sloten en poelen/vennen) met bijbehorende fauna

Ad 5. Deze is ondergebracht bij 3.

Ad 6. Het wijzigen van de bergingscapaciteit van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden vermindert de bergingscapaciteit van een gebied. Mogelijke gevolgen voor LNC waarden zijn verlies aan ecologische gradiënten, verlies aan microreliëf en aardkundige vormen (maar deze zijn reeds beschermd via 1) en verlies van de natuurlijke bergingscapaciteit van een gebied.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor waterstaat – waterbergingsgebied.

Ad 6 – 6a Ophogen (verhogen) - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande top laag.
 Doel ingreep: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders.
 Opheffen van maaiveld dalen ten gevolge van inklinking.
 Verschralling door aanvoer van zand van elders.
 Bezanden van veengronden en gronden voor de bollenteelt.
 Ingreep zelf: Verandering bodemprofiel.
 Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Verschralling
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 6 – 6b aanleggen van dammen en kaden - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Aanbrengen van permanente, kerende obstakels in een gebied. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig gekeerd wordt.
 Doel ingreep: Buiten houden / Tegen houden van water in een (deel)gebied (door het verkleinen van de bergingscapaciteit)
 Verminderen van de bergingscapaciteit
 Afsluiten gebieden voor evt. wateroverlast
 Ingreep zelf: Afname waterberging in een gebied
 Afname wateroverlast in een gebied

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: vermindering berging/wateroverlast
- Verlies natuurlijke overstromingskarakter van een gebied (landschappelijk aspect)
- Verlies aan variatie in biotopen in een beekdal en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch

Ad 7. en 8. Het rooien van houtgewas via het verwijderen van bos, bosjes, bomen en struiken zorgt voor een verlies aan landschapselementen (landschappelijke en cultuurhistorische waarden) en een verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struwelen, houtwallen en bosranden. Verder kan er een verlies aan oriëntatiepunten en – lijnen, alsmede een verlies aan slaapplekken/schuilplekken en nestgelegenheid optreden.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor aardkunde, cultuurhistorie, dassen, beekdal, struweelvogels, kwetsbare soorten, bos, groen en natuur.

Ad 7/8 rooien van bos, bosjes en houtsingels - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie:	Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitairen of in de vorm van bos, bosjes, houtsingels, houtwallen)
Doel ingreep:	Verwijderen van ziek plantmateriaal Onderhoud – uitdunning van bossen/bosjes Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen
Ingreep zelf:	Grotere openheid landschap Verlies aan beschutting, schaduw

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (bosranden, struwelen, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van bos, bosranden en struwelen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)
- Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden
- Grotere openheid, betekent soms afname leefgebied dassen en struweelvogels, soms toename leefgebied weidevogels

Ad 9. Het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie (zoals fruitteelt, boomteelt of agrarische houtteelt) zorgt voor een verlies aan landschapswaarden in open gebieden zoals weidevogelgebieden en gebieden met cultuurhistorische waarden zoals cultuurhistorisch waardevolle akkers met akkerland en waardevolle beekdalen met graslanden, elzensingels en broekbosjes. Vanwege de intensieve teelt zorgen ze ook voor een verlies aan natuurwaarden in gebieden met kwetsbare soorten (amfibieën, dagvlinders, bijzondere vegetaties).

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichting voor cultuurhistorie (cwa), beekdal, weidevogels en kwetsbare soorten.

Ad 9 – aanplanten agrarisch houtgewas via boom-/houtteelt - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie:	Verwijderen bestaand gewas/bestaande vegetatie en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (vaak meer dan 1,50 m) hebben.
Doel ingreep:	Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen (o.a. sierbomen, bosplantsoen en park- en laanbomen)
Ingreep zelf:	Grasland/Vegetatie verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteelt of boomkwekerij

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging a.g.v. extra verdamping (vaak in combinatie met verzuring)
- Verlies aan waarden in de bodem door diepe beworteling (archeologie, bodem)
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)
- Verkleining areaal weidevogelgebied
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen van open gebieden (waardevolle beekdalen, weidevogels) en vegetatiewaarden ((schraal)graslanden, planten) met bijbehorende fauna
- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van graslanden en/of akkerbouwgronden (o.a. das)

Ad 10. Het aanplanten van houtgewas via het planten van bomen en struiken zorgt voor een toename aan biotopen voor levensgemeenschappen van struwelen, houtwallen en bosranden. Verder kan er een toename aan oriëntatiepunten en – lijnen, alsmede een toename aan slaapplekken/schuilplekken en nestgelegenheid optreden. Landschappelijk kan de openheid verminderen. Hierdoor kan nivellering van (open) landschappen optreden, als mede een teloorgang van weidevogel- en ganzengebieden.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichting voor cultuurhistorie en beekdal.

Ad 10 Aanplanten houtgewas - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie:	Het planten van bomen en/of struiken
Doel ingreep:	Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit

Houtproductie, levering geriefhout
 Bescherming tegen wind, vastlegging stuifzand
 Ingreep zelf: Verminderen openheid landschap / Vergroten beslotenheid landschap
 Toename houtgewas/landschapselementen
 Meer beschutting, meer schaduw

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch, ander landschapsbeeld
- Toename aan ecologische gradiënten (struweel, zoom, houtsingels, microreliëf)
- Toename aan variatie in biotopen en daarmee winst aan biodiversiteit
- Toename aan levensgemeenschappen van bos, struweel en houtsingel en bijbehorende vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna
- Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten, beschutting voor planten en dieren
- Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels en ganzen

Ad 11. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten (scheuren) van grasland naar een andere bodemcultuur (bouwland, boomkwekerij, tuinland) zorgt voor een wijziging van het (open) landschapsbeeld, een verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende flora en fauna. Verder gaan er foerageergebied voor enkele diersoorten als de das verloren. Tenslotte zal het areaal weidevogelgebied verkleind worden. NB: gewone vruchtwisseling blijft mogelijk.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor dassen, weidevogels, kwetsbare soorten en natuur.

Ad 11 – Scheuren van grasland - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen
 Doel ingreep: Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of ruwvoer
 Ingreep zelf: Grasland/Graslandvegetatie verdwijnt, perceel krijgt andere functie

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden ((schraal)graslanden, graslandplanten) met bijbehorende fauna
- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van graslanden (o.a. dassen, weidevogels)
- Verkleining areaal weidevogelgebied

Ad 12. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden, en het verwijderen van paden en onverharde wegen zorgt voor een nivellering van het landschap en een vermindering van allerlei gradiënten in het landschap. Ook zal er een verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden plaats vinden.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor cultuurhistorie, dassen, struweelvogels, weidevogels, kwetsbare soorten, bos en natuur.

Ad 12 – verwijderen van perceelsindelingen - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Verwijderen bestaande perceelsgrenzen en/of aanbrengen nieuwe perceelsgrenzen (sloten, afrasteringen, hagen, houtwallen)
 Doel ingreep: Efficiënter gebruik van agrarische grond mogelijk maken, veldsituatie aanpassen aan eigendomssituatie
 Ingreep zelf: Verdwijnen van perceelsgrenzen
 Nieuwe perceelsgrenzen

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch
- Het verkavelingspatroon verandert
- Het patroon van watergangen verandert
- Het landschapsbeeld verandert schaalvergroting/schaalverkleining

- verdwijnen/toevoegen verbindingswegen (perceelsranden) en oriëntatielijnen voor sommigediersoorten
- Verlies aan ecologische gradiënten (slootkanten, poelen, laagtes, microreliëf)
- Verlies aan variatie in biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verlies aan levensgemeenschappen bos bosrand en struweel en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Ad 13. Het **aanbrengen van verhardingen** verandert het bodemprofiel en de waterhuishouding in de bodem door verstening en vermindering van de infiltratiecapaciteit. Verhardingen zijn barrières voor veel soorten kleine dieren. Ook zal er een verlies aan microreliëf en aardkundige vormen en verlies van vegetatiewaarden plaats vinden.

Deze ingrepen zijn omgevingsvergunningplichtig voor cultuurhistorie, dassen, struweelvogels, weidevogels, kwetsbare soorten, bos en natuur, alsmede attentiegebied EHS en waterbergingsgebied.

Ad 13 – het aanbrengen van verhardingen - Mogelijke werken/werkzaamheden

Definitie: Het bestraten of asfalteren van de bodem

Doel ingreep: Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers
Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, bietenplaat, ondergrond voor containerteelt)

Ingreep zelf: Afsluiting bodem
Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen verharding

Mogelijke **gevolgen/effecten** voor landschaps- en/of natuurwaarden:

- Verandering hydrologische situatie: verdroging (vaak in combinatie met verzuring)
- Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgeving beïnvloeden
- Verlies aan microreliëf (gradiënten) en evt. aardkundige vormen (stroomgeulen, steilranden/terreintreden)
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologie, bodem), bodem wordt ontoegankelijk
- Drastische wijziging van de bodem (groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren/bodemleven)
- Verandering landschap (ontsluiting, waterhuishouding, percelering, landschapsinrichting), zowel landschappelijk als cultuurhistorisch, verdere verstening van het buitengebied
- Verlies aan ecologische gradiënten (microreliëf)
- Verlies aan variatie in (bodem)biotopen en daarmee verlies aan biodiversiteit
- Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)
- Verlies aan levensgemeenschappen en vegetatiewaarden (planten) met bijbehorende fauna

Bijlage 23 Aeries Calculator

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op 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, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

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



Contactgegevens

Rechtspersoon

Gemeente Meierijstad

Inrichtingslocatie

Stadhuisplein 1,
5461 KN Veghel

Activiteit

Omschrijving

Ontwikkelpplan Buitengebied

Toelichting

Gebruiksfase en bouwfase

Berekening

AERIUS kenmerk

S5UNtdVYbADF

Datum berekening

27 januari 2022, 01:36

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Referentie

Rekenjaar

Emissie NH₃

Emissie NO_x

2021

< 0,1 ton/j

< 0,1 ton/j

Situatie 2 - Beoogd

2021

< 0,1 ton/j

< 0,1 ton/j

Resultaten

Situatie 1 - Referentie

Hoogste depositie

Hexagon

Gebied

-

Situatie 2 - Beoogd

-

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,00 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,00 mol/ha/j

Situatie 2 (Beoogd), rekenjaar 2021

Emissiebronnen		Emissie NH3	Emissie NOx
3	Energie Energie Woning	-	< 0,1 ton/j
12	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Sloop Bijgebouw Pater Visserslaan 16	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
14	Anders... Anders... Stookinstallatie	-	< 0,1 ton/j
15	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Verplaatsing Veluwe 15	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
17	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Villenbraken 18 sloop	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
19	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Nieuw Veldenweg 17 Bouw Bijgebouw	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
21	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Leinserondweg 24-24a bouw bijgebouw	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
23	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Rijtveweg 3a sloop	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
26	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Sloop bijgebouw Liempdseweg 24	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
27	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Sloop bijgebouw Bus 16	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j
31	Anders... Anders... Bron 37	-	-
	Verkeersnetwerk	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Situatie 1 (Referentie), rekenjaar 2021

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
3 Energie Energie Woning	-	< 0,1 ton/j
13 Anders... Anders... Stookinstallatie	-	< 0,1 ton/j
23 Anders... Anders... Bron 37	-	-
 Verkeersnetwerk	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Map of the region around Nijmegen, showing the locations of 31 water sources. The map includes labels for various towns and villages, as well as major roads like the A50 and N279. Numbered callouts indicate the count of water sources in specific areas: 31 near Hermalen, 14 near Eerde, 2 near Moleneind, 15 near Heuvelberg, 21 near Zijtaart, 3 near Kromboskant, 17 near Zwijnsbergen, and 23 near Broek. A scale bar at the bottom left indicates 5 km.

-  Habitatrichtlijn
  Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
  Grootste afname van depositie
-  Vogelrichtlijn
  Niet bepaald
  Grootste toename van depositie
-  Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 2" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Situatie 2, Rekenjaar 2021

3 Energie | Energie

Naam	Woning	Uittreedhoogte	<u>40,0 m</u>	NOx	< 0,1 ton/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,220 MW</u>		
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

12 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Sloop Bijgebouw Pater Vissersla 16			NOx		< 0,1 ton/j
				NH3		< 0,1 ton/j
Locatie	167948,406539					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele Kraan	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	15 l/j	15 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j
Vrachtwagen	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3 l/j	3 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j

14 Anders... | Anders...

Naam	Stookinstallatie	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NOx	< 0,1 ton/j
Locatie	161706, 402473	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

15 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Verplaatsing Veluwe 15			NOx		<0,1 ton/j
Locatie	172624,401102			NH3		<0,1 ton/j
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele Kraan	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	15 l/j	15 u/j	0 l/j	NOx	<0,1 ton/j
					NH3	<0,1 ton/j
Vrachtwagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3 l/j	3 u/j	0 l/j	NOx	<0,1 ton/j
					NH3	<0,1 ton/j

17 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Villenbraken 18 sloop	NOx	<0,1 ton/j			
		NH3	<0,1 ton/j			
Locatie	162055, 394455					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	15 l/j	15 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j
Vrachtwagen	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3 l/j	3 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j

19 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Nieuw Veldenweg 17 Bouw Bijgebouw		NOx	< 0,1 ton/j	
Locatie	168748, 405967		NH3	< 0,1 ton/j	
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof Emissie
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	15 l/j	15 u/j	0 l/j	NOx < 0,1 ton/j
					NH3 < 0,1 ton/j
Vrachtwagen	Stage-II, 2002-2005, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	3 l/j	3 u/j		NOx < 0,1 ton/j
					NH3 < 0,1 ton/j

21 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Leinserondweg 24-24a bouw bijgebouw	NOx	<0,1 ton/j
		NH3	<0,1 ton/j
Locatie	166508,400250		

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Vrachtwagen	Stage-IIIB, 2011-2013, 75-560 kW, diesel, SCR: nee	3 l/j	3 u/j		NOx	<0,1 ton/j
					NH3	<0,1 ton/j

23 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Rijtvenweg 3a sloop		NOx	< 0,1 ton/j		
Locatie	165255, 393964		NH3	< 0,1 ton/j		
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	15 l/j	15 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j
Vrachtwagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3 l/j	3 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j

26 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Sloop bijgebouw Liempdseweg 24 157684, 396907			NOx	< 0,1 ton/j	
Locatie				NH3	< 0,1 ton/j	
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik Draaiuren AdBlue verbruik			Stof	Emissie
mobiele kraan	Stage-V, >= 2019 , 56-75 kW, diesel, SCR: ja	15 l/j	15 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j
vrachtwagen	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3 l/j	3 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
					NH3	< 0,1 ton/j

27 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Sloop bijgebouw	NOx	< 0,1 ton/j				
	Bus 16	NH3	< 0,1 ton/j				
Locatie	157192, 396632						
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie	
Mobiele kraan	Stage-IIIB, 2011-2013, 56-75 kW, diesel, SCR: nee	15 l/j		15 u/j	NOx	< 0,1 ton/j	
					NH3	< 0,1 ton/j	
vrachtwagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3 l/j		3 u/j	0 l/j	NOx	< 0,1 ton/j
						NH3	< 0,1 ton/j



31 Anders... | Anders...

Naam	Bron 37	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>		

Situatie 1, Rekenjaar 2021

3 Energie | Energie

Naam	Woning	Uittreedhoogte	<u>40,0 m</u>	NOx	< 0,1 ton/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,220 MW</u>		
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

13 Anders... | Anders...

Naam	Stookinstallatie	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NOx	< 0,1 ton/j
Locatie	161706, 402473	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele Variatie	Standaard Profiel Industrie				

23 Anders... | Anders...

Naam	Bron 37	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>				

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 2021_20220120_17ff380b1e
Database versie 2021_17ff380b1e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

