
Titel

Landschappelijk inpassingsplan
Belverseweg 34, Haaren
Gemeente Haaren

Opdrachtgever

Exlan Agrifirm
Waalkade 33
5347 RK Oss

Adviesbureau

MILON bv
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel

Titel: Landschappelijke inpassingsplan Belversestraat 34, Haaren

Status: Definitief

Datum: 15 juli 2020

Opdrachtgever: Exlan Agrifirm
Waalkade 33
5347 RK Oss

Contactpersoon: S. Jansen-Sommers

Projectnummer: 20191733

Auteur: Koen van Ham
Projectleider: Koen van Ham
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/koen@milon.nl
Website: www.milon.nl

Inhoud

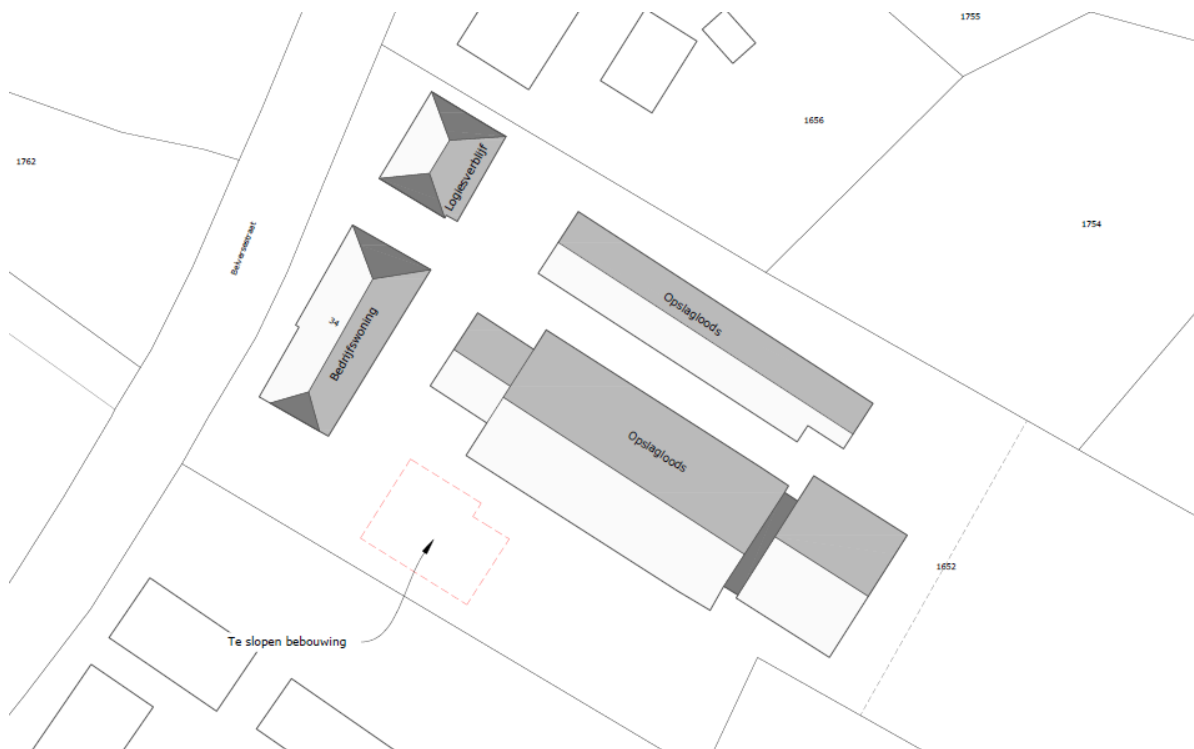
1. Aanleiding.....	4
2. Huidige situatie	5
3. Landschapsplan	8
4.1 Toelichting op het landschapsplan	9
4. Financiële onderbouwing kwaliteitsverbetering	13

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan

1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de veehouderijactiviteiten te beëindigen. Om in de toekomst voldoende economisch perspectief te hebben voor de varkenshouderij is modernisering en schaalvergroting noodzakelijk. Gezien het karakter van het gebied en de aanwezige (gevoelige) functies in de omgeving, wordt dit zeer moeilijk geacht op deze locatie.

Om uit (een gedeelte van) de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die nog in goede staat verkeren, toch een kostwinning te kunnen blijven genereren wordt de agrarische bestemming omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. Eén voormalig agrarische bedrijfsgebouw, met een oppervlakte van ca. 130 m², dat dienst deed als ziekenboeg wordt afgebroken. Twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.393 m², worden in gebruik genomen ten behoeve van statische opslag. Met statische opslag wordt de binnenopslag van goederen bedoeld die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor elders gevestigde bedrijven, zoals (seizoens)stalling van auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.



Afbeelding 1. Gewenste bebouwingssituatie aan de Belversestraat 34 te Haaren.

Daarnaast bestaat het voornemen in de aan de straatzijde gelegen Vlaamse schuur van 135 m² een logiesverblijf te realiseren. Het asbest dak van deze schuur zal vervangen worden en vervolgens zal een gastenkamer gerealiseerd worden. Gezien het grote aanbod van wandel- en fietsroutes binnen de gemeente en de omgeving en het recreatief agrarisch onderscheidend vermogen binnen de gemeente, leent de locatie zich uitstekend voor de realisatie van een kleinschalig logiesverblijf. Om het gastenverblijf mogelijk te maken wordt de aanduiding 'logiesverblijf' op de Vlaamse schuur gelegd.

2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de huidige situatie op en rondom de projectlocatie. Daarnaast wordt kort ingegaan op de historische situatie van het gebied.

De locatie is gelegen aan de Belversestraat 34 in het landelijk gebied ten oosten van de dorpskern Haaren. Het perceel ligt aan een oud bebouwingslint (Belversestraat) tussen de stroomdalen van de Essche Stroom en de Ruysbossche Loop. Het gebied tussen deze watergangen wordt ook wel de Belverse akkers en weiden genoemd.

Het perceel heeft een totaal oppervlak van 10.820 m² en kijkt aan de zuidwestzijde uit over een agrarisch gebied met het stoormdal van de Essche Stroom. Ten noorden en ten zuiden van de locatie liggen een tweetal boerderijen. De grens tussen deze percelen is goed zichtbaar door een houtsingel op beide erfgrenzen. Aan de noordoostzijde bevindt zich de Belversestraat met aan de overzijde van de weg een kleine historische bosschage.

De kenmerken van het omliggende landschap worden veelal bepaald door het open karakter van de Belverse akkers en weiden met groenstructuren in de vorm van erfbepanting, bomenrijen en kleine bosschages (zie onderstaande plattegrond voor de ligging van het perceel Belversestraat 34).



- 1. bebouwingslint Belversestraat
- 2. Essche Stroom
- 3. Historische bosje (1868)
- 4. Omliggend agrarisch gebied

Afbeelding 2. Huidige situatie met omgeving (Google maps, 2019)

Historische situatie

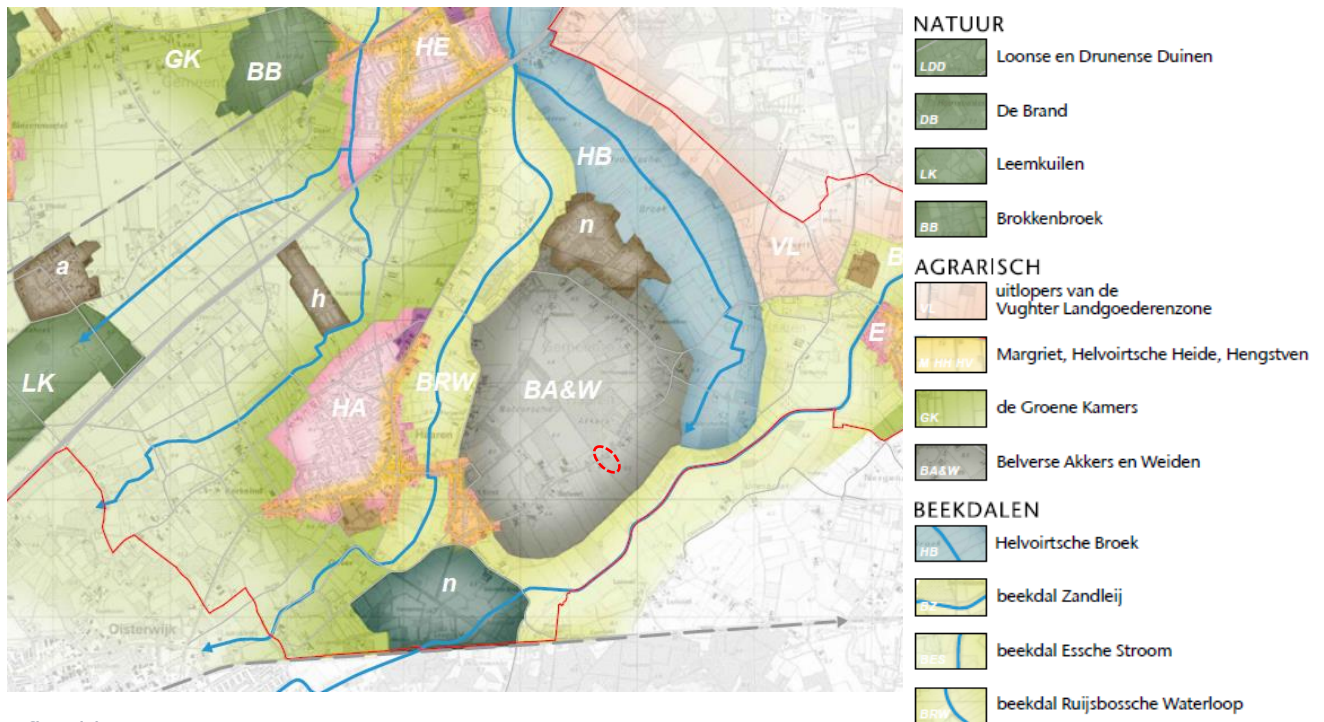
Op onderstaande kaart is de historische situatie rond 1870 weergegeven. Het kavel is gelegen aan de Belversestraat (destijds Esche straat). Dit is een oud bebouwingslint dat de Belvert verbindt met Heesakker. Uit kaartmateriaal blijkt dat er in 1850 al bebouwing aanwezig was op dit perceel, en van oudsher is hier een boerderij gevestigd. Het achterliggend land is in de loop der jaren veranderd van een bebost gebied naar een agrarische omgeving.



Afbeelding 3. Historische situatie rond 1870 Belversestraat (bron: topotijdreis).

Kwaliteitsmenu Haaren

Vanuit de structuurvisie Haaren is de locatie gelegen binnen de Belse Akkers en Weiden.



Afbeelding 4. Kaart structuurvisie gemeente Haaren

Over de Belse Akkers is al veel geschreven en vastgelegd. De cultuurhistorische waarde van het gebied, dat eeuwenlang als gevolg van de potstalcultuur is opgehoogd, wordt algemeen erkend. Daarnaast geldt voor het gebied een archeologisch regime, dat ontwikkelingen veelal beperkt. In de Structuurvisiekaart gaan we een stap verder dan de aanwijzing van enkel en alleen de Belse Akkers. Het samengestelde geheel van de open bolle akkers, de krans van bebouwing daar rondom, en de daarbij behorende weiden in de aangrenzende beekdalen van de Essche Stroom en de Ruijsbossche Waterloop vormen in deze visie een samenhangend landschapsbeeld: De Belse Akkers en Weiden. Onderstaand zijn de kenmerken van het gebied weergegeven.

- Open akkercomplex met bolle ligging en zichtbare steilranden
- Akker omgeven door een krans van bebouwing
- Landschap verder aflopend naar beekdalen van Ruijsbossche Waterloop en Essche Stroom
- Sterke relatie tussen hoger en lager gelegen agrarische gronden met bebouwing er tussenin
- Bebouwing geclusterd per erf, groen omkaderd met hagen en heggen (ook bij kassen)
- Gevarieerde lintbebouwing (niet aaneengesloten) met openingen die zicht geven op het landschap van het open akkercomplex en de beekdalen
- Tweezijdige laanbeplanting langs wegen
- Verwijderen van bestaande opgaande beplanting in het gebied die het open karakter verstoort
- Tegengaan van nieuwe bebouwing en opgaande beplanting in het open akkercomplex
- Versterken randen van het open akkercomplex door verdere aanleg van beplanting langs wegen, waterlopen en erven
- In de lintbebouwing zeer terughoudend ontwikkelingen toestaan die een intensivering van de lintbebouwing betekenen, behoud van open delen in het lint
- Maatwerk noodzakelijk voor goede inpassing in bebouwings- en landschapsbeeld



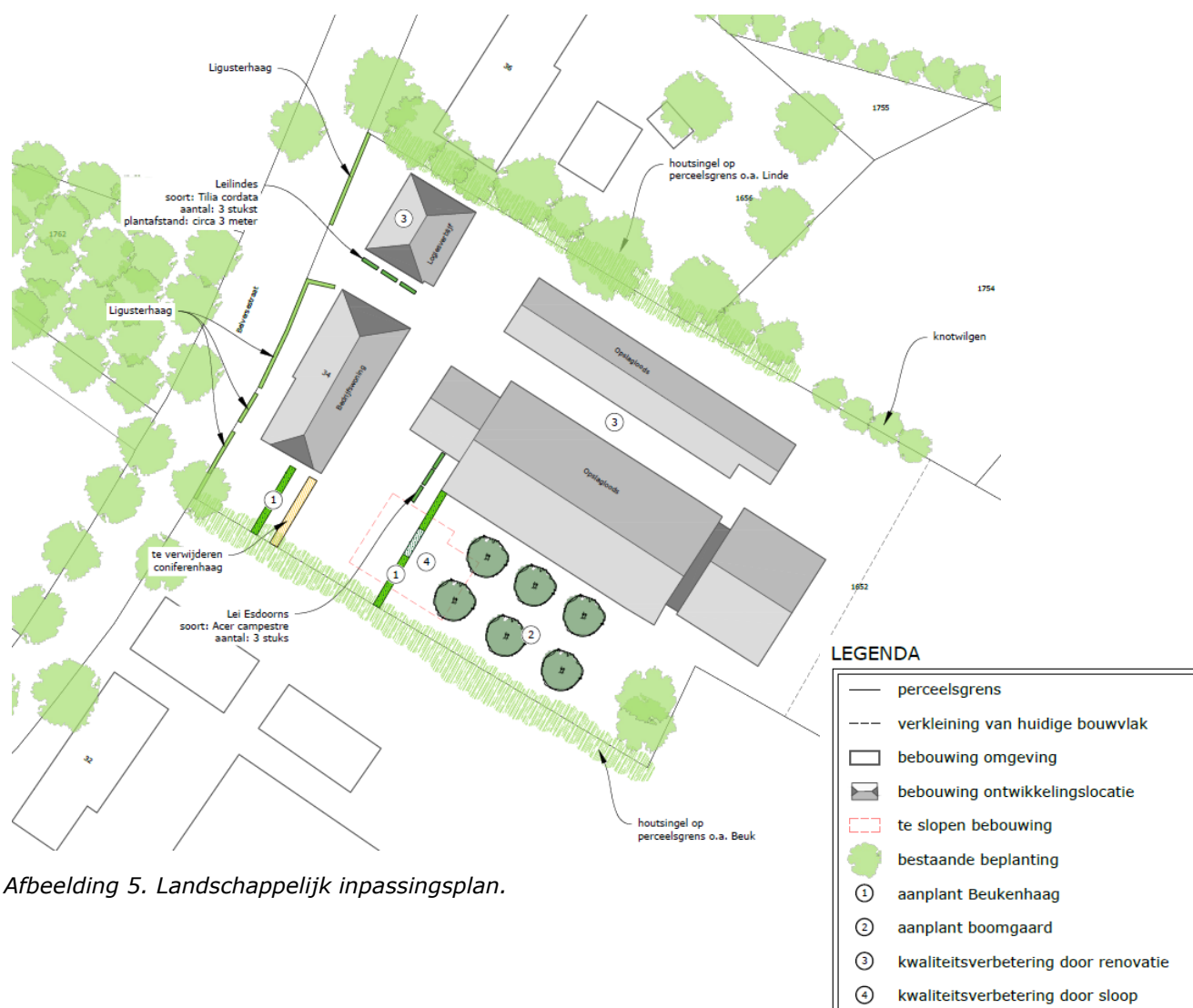
3. Landschapsplan

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanherziening. Hierbij moet worden voldaan aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.2 van de Provinciale Verordening ruimte (inmiddels vervangen door artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening). Om nadere invulling te geven aan de uitgangspunten van de Verordening Ruimte is door de gemeente Haaren de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' vastgesteld.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een regulier bedrijf zonder dat daarbij het bouwvlak wordt vergroot, wordt in de regeling Kwaliteitsverbetering aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Voor voorliggend plan is dan ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist. Met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering worden de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied versterkt.

In dit hoofdstuk wordt het landschappelijk inpassingsplan toegelicht.

De tekening van dit plan is onderstaand weergegeven. Een exemplaar op schaal is te vinden in bijlage 1.



Afbeelding 5. Landschappelijk inpassingsplan.

3.1 Toelichting op het landschapsplan

Het landschapsplan is ontwikkeld om de landschappelijke waarde op de percelen te verhogen. De landschappelijke waarde is een ruim begrip. Hieronder vallen het aanleggen van landschapselementen welke bijdragen aan de biodiversiteit maar ook het slopen van bijvoorbeeld kassen of oude stallen die asbest bevatten en het verwijderen van verharding. Een meerwaarde wordt bereikt door het toepassen van streekeigen soorten.

De volgende elementen zijn toegevoegd om het landschapsplan invulling te geven:

1. Aanplant van Beukenhaag;
2. Aanplant van boomgaard;
3. Kwaliteitsverbetering door renovatie van oude stallen;
4. Kwaliteitsverbetering door sloop van schuur.

Deze elementen zullen worden aangelegd op de projectlocatie en worden op de volgende pagina's aan de hand van bovenstaande nummering toegelicht.

1. Aanplanten van Beukenhagen

Om de boerderij de uitstraling te geven van een boerenerf wordt er aan de zuidzijde van de boerderij een Beukenhaag aangeplant. Hier staat op dit moment een brede conifeerhaag. Deze haag zal worden vervangen door een Beukenhaag. Een conifeer wordt niet gezien als een landschappelijke soort en zal om deze reden worden vervangen. Parallel aan deze haag zal er nog een Beukenhaag worden aangeplant op de locatie van de te slopen schuur. Deze haag bevat een boog zodat er een doorkijk ontstaat naar de achterliggende boomgaard en het uitgestrekte agrarische gebied.

Een Beukenhaag geeft een landschappelijke uitstraling en zal het hele jaar bijdragen aan het groene karakter van de locatie. De haag zal worden aangeplant als een enkele rij (5 stuks/m¹).



Afbeelding 6. Bestaande conifeerhaag zal worden vervangen door een Beukenhaag.

De haag die parallel aan deze haag zal worden aangeplant op een afstand van circa 20 meter bevat een boog waardoor een zichtlijn ontstaat naar het achterliggende gebied.

Beheer

Om de beukenhagen in het gewenste formaat te krijgen dienen deze minimaal eens per jaar gesnoeid te worden. Het snoeien van de haag heeft als resultaat dat de haag goed dicht groeit. Voordat de haag de gewenste hoogte bereikt, dient deze meerdere malen terug gesnoeid te worden. Snoei de bovenkant van de haag dus niet pas als deze de gewenste hoogte heeft bereikt. Gebeurt dit wel dan zullen er gaten in de haag ontstaan. De bovenkant van de haag dient smaller geknipt te worden dan de onderkant, zodat de gehele haag voldoende zonlicht krijgt en er geen gaten in ontstaan.

2. Aanplanten boomgaard

Op het deel waar op dit moment de nog te slopen stal staat zal in de toekomst een boomgaard worden aangelegd. Deze boomgaard zal overgaan in het achterliggende agrarische gebied. De soortenkeuze van de bomen is niet vastgelegd. Voor fruitproductie dient rekening gehouden te worden met de bestuiving van de bomen. Kies een zelf bestuivende soort om er zeker van te zijn dat er vruchten aan de boom komen. Zijn vruchten niet gewenst gebruik dan de sierkers (*Prunus avium* 'Plena'). Naast het kiezen van de juiste soort is het van belang dat de boom wordt ondersteund na de aanplant door middel van boompalen. Om vraat te voorkomen dient men boomkorven om te stam te zetten. Onderstaande een aantal zelf bestuivende soorten welke toegepast kunnen worden.

- *Malus domestica* 'Elstar' (appel)
- *Malus domestica* 'Jonagold' (appel)
- *Pyrus communis* 'Conference' (peer)
- *Pyrus communis* 'Concorde' (peer)
- *Prunus avium* 'Kordia' (kers)
- *Prunus avium* 'Regina' (kers)



Afbeelding 7. Sfeerimpressie kleine boomgaard.

Beheer

Vorm snoei is vooral belangrijk bij de jonge bomen. Nadat de fruitboom is aangeplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen. Uit het gestel worden vaak niet meer dan 4 gesteltakken aangehouden, de overige takken kunnen worden weggesnoeid. Afhankelijk van de soort kunt u kiezen voor het behouden of weghalen van de harttak.

Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten. In een regelmatig onderhouden, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchttakken. Een ander deel dient te worden verwijderd.

3. Kwaliteitsverbetering door renovatie stallen

De kwaliteitsverbetering op het terrein wordt niet alleen gerealiseerd door het aanplanten van landschappelijke groenelementen maar ook door het renoveren van de oude stallen. Deze stallen zullen uiteindelijk gaan functioneren als opslagruimtes en worden voorzien van nieuwe gevels met een landelijke uitstraling. In onderstaande afbeelding is zichtbaar dat de linkse stal reeds gerenoveerd is. De rechtse stal zal deze metamorfose nog ondergaan. Beide stallen zijn zichtbaar vanuit de Belversestraat en zullen door deze kwaliteitsimpuls een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het agrarische perceel.



Afbeelding 8. Links de gerenoveerde stal en rechts de stal die nog gerenoveerd zal worden (foto MILON bv).

Naast de oude stallen wordt ook het toekomstig logiesverblijf volledig gerenoveerd. Dit betekent dat het asbest-dak wordt vervangen en dan het gebouw volledig zal worden ingericht als gastenverblijf met een landelijke uitstraling.



Afbeelding 9. links oude schuur met asbest-dak. Rechts nieuwe rietenkap met dakpannen op het toekomstige logiesverblijf.

4. Kwaliteitsverbetering door sloop schuur

Naast het renoveren van de agrarische gebouwen zal er ook een stal worden gesloopt. Het slopen van deze stal zorgt voor een compacter bebouwingsensemble met een beter doorzicht naar het achterliggende landschap.

4. Financiële onderbouwing kwaliteitsverbetering

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanherziening. Hierbij moet worden voldaan aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de provinciale Interim omgevingsverordening. Om nadere invulling te geven aan de uitgangspunten van de 'Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant'[1] is door de gemeente Haaren de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' vastgesteld.

De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 oktober 2017.

De afspraken hebben kracht gekregen door het besluit van de gemeenteraad, bij welk besluit ook de bijlage met de specifieke voorwaarden voor Haaren zijn vastgesteld.

In het afsprakenkader voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering (2 december 2015) van de gemeente Haaren is een bijlage opgenomen met een categorie-indeling van niet-planmatige ontwikkelingen uit de notitie Toepassingsbereik. In deze bijlage wordt de omschakeling van agrarisch bouwvlak naar een bedrijfsbestemming (voor statische opslag en logiesfunctie) aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die in categorie 3 vallen geldt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering worden de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied versterkt. De benodigde bijdrage aan kwaliteitsverbetering is hieronder vastgesteld (waardevermeerdering in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie). In onderhavige situatie wordt het agrarische bouwvlak van 7.000 m² verkleind met 2.000 m² naar een bestemmingsvlak van 5.000 m². 4.865 m² van het bestemmingsvlak wordt aangemerkt t.b.v. statische opslag en 135 m² van de gronden kan gebruikt worden als logiesverblijf. In totaal wordt 1.528 m² aan bedrijfsgebouwen in gebruik genomen, waarvan 135 m² t.b.v. de logiesfunctie en 1.393 m² t.b.v. statische opslag. Daarnaast wordt een stal met een oppervlakte van 130 m² afgebroken. Daarnaast worden de voersilo's met een totale oppervlakte van circa 25 m² verwijderd. Deze zijn echter niet meegenomen in de berekening omdat hierbij enkel de agrarische gebouwen in zijn meegenomen.

Daarnaast heeft de gemeente Haaren in haar regeling Kwaliteitsverbetering een sloopverplichting opgenomen. Deze sloopverplichting houdt in dat op het moment dat een ontwikkeling betrekking heeft op het (her)bouwen en of gebruiken van meer dan 200 m² gebouwen voor niet agrarische activiteiten dan dient (een gedeelte van) de berekende investering betrekking te hebben op het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze sloopverplichting geldt echter niet wanneer de bestaande bebouwing gebruikt wordt voor statische opslag, indien geborgd wordt dat er geen herbouw van deze gebouwen meer kan plaatsvinden. Voor onderhavig initiatief wordt het overgrote deel van de bestaande bebouwing ingezet ten behoeve van statische opslag. De oppervlakte die wordt ingezet ten behoeve van logiesverblijf bedraagt slechts 135 m². Daarnaast blijft de bestaande werkplaats met een omvang van 90 m² in de langgevelboerderij gehandhaafd als bijgebouw bij de bedrijfswoning en de overkapping aan de achterzijde van de bedrijfswoning met een oppervlakte van ca. 50 m². Dit betekent dat meer dan 200 m² aan gebouwen gebruikt wordt voor niet agrarische activiteiten. Hiermee geldt voor onderhavig initiatief de sloopverplichting over iedere m² bebouwing die aanvullend op 200 m² in gebruik genomen wordt als bijgebouw of

bedrijfsgebouw. In onderhavige situatie gaat dit om 75 m² waar de sloopverplichting voor geldt. Per m² (boven de 200 m²) die hergebruikt wordt dient 1 m² vrijkomende agrarische bebouwing te worden gesloopt. In dit plan wordt een stal van in totaal 130 m² gesloopt. 36 m² van deze stal wordt ingezet t.b.v. de sloopverplichting en wordt dus niet meegerekend als kwaliteitsverbetering. Voor de overige 39 m² wordt door initiatiefnemer een bijdrage van € 780,= (€20,= per m²) gestort in gemeentelijke sloofonds.

In de regels van het bestemmingsplan is onder verboden gebruik o.a. opgenomen dat het verboden is om de gronden te gebruiken voor buitenopslag. In de bouwregels binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' is, in lijn met het vigerende bestemmingsplan, opgenomen dat herbouw van bedrijfsgebouwen, anders dan het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, niet is toegestaan. Op deze wijze is in het bestemmingsplan geborgd dat er geen buitenopslag danwel herbouw van de bedrijfsbebouwing kan plaatsvinden.

Investering landschappelijke kwaliteitsverbetering			
Berekening			Bedrag
<u>Toekomstige situatie</u>	<u>Opp.</u>	<u>Normbedrag</u>	
Bedrijf - statische opslag	4.865 m ²	€ 25 p/m ²	€ 121.625
Bedrijf - logiesverblijf	135 m ²	€ 65 p/m ²	€ 8.775
Agrarische grond met waarden	2.000 m ²	€ 5 p/m ²	€ 10.000
Bedrijfsbebouwing	1.528 m ²	€ 65 p/m ²	€ 99.320
Bijgebouwen > 100 m ²	40 m ²	€250p/m ²	€ 10.000
			€ 249.720
<u>Bestaande situatie</u>	<u>Opp.</u>	<u>Normbedrag</u>	
Agrarisch bouwvlak	7.000 m ²	€ 25 p/m ²	€ 175.000
Agrarische bebouwing p/m ²	1.773 m ² ^[1]	€ 25	€ 44.325
			€ 219.325
Waardevermeerdering: € 249.720 – € 219.325:			€ 30.395
Investering kwaliteitsverbetering	20% van	€ 27.645	€ 6.079
Sloop stal	(130/- 36) 94m ²	€ 25 p/m ²	€ 2.350
Sloop voersilo's	25 m ²	€ 25 p/m ²	€ 625
Restant investering kwaliteitsverbetering			€ 3.104

Tabel 1. Uitkomst berekening kwaliteitsverbetering (bron: Exlan Agrifirm).

Verantwoording restant investering kwaliteitsverbetering

In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe het restant m.b.t. de investering kwaliteitsverbetering wordt verantwoord in de aanplant van landschapselementen. Prijzen zijn gebaseerd op de STIKA-norm waarbij 10-jaar onderhoud mag worden verrekend.

Aanplant en beheer van landschapselementen

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Opp [m²]	Aantal	Normkosten (Stika) aanplant per stuk	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar (Stika)	totaal kosten kwaliteitsverbetering
Landschapspakketten									
L7 Knip- en scheerheg	Beukenhaag	Fagus sylvatica	80-100		150	€ 1,55	€ 237,00	€ 1.170,00	€ 1.407,00
L10 Hoogstamfruitboomgaard	Fruitboom	diverse soorten	18-20		6	€ 70,00	€ 420,00	€ 320,40	€ 740,40
Bestaande landschapselementen									
Solitaire bomen (volwassen)	Lelinde	Tilia platyphyllos			3	-	-	€ 166,20	€ 166,20
	Lei Esdoorn	Acer campestre			3	-	-	€ 166,20	€ 166,20
L7 Knip- en scheerheg	Liguster	Ligustrum vulgare		60 m	-	-	-	€ 702,00	€ 702,00

Investering m.b.t. landschapselementen € 3.181,80

Bovenstaande tabel is ook toegevoegd als bijlage 2 van deze rapportage.