



BM-RAPPORT 2012

Schijndel Veghelsedijk 27

Landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan: "KWALITEIT IN RUIMTE".

J. van Suijlekom & T. van de Camp, 31 mei 2012

In samenwerking met:



Inhoud

	Blz
1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Methode	3
1.3 Beschrijving van het plangebied	4
2 Beleidskader natuur en landschap	6
2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	6
2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	7
2.3 Uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening: gebiedspaspoorten	14
3 Landschappelijk inpassingsplan	16
3.1 Algemeen	16
3.2 Toelichting op het inpassingsplan	16

Impressie van het
plangebied.
Foto: Buro Maerlant
07-07-2011.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

In opdracht van de heer M. Gevers heeft Buro Maerlant in samenwerking met Wintraecken Advies onderhavig landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan opgesteld ("landschapsversterkingsplan"). De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Tevens wordt een opslagloods gebouwd van circa 400m². De gemeente Schijndel heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de plannen, mits er een nadere invulling wordt gegeven aan de terreininrichting, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering voor natuur, water en landschap. Het gehele perceel P 115 dient in deze uitwerking betrokken te worden.

1.2 Methode en leeswijzer

In het landschapsversterkingsplan is aan de hand van de regionale ligging en de historische en actuele landschappelijke context een plan opgesteld om te komen tot een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Hieronder wordt beknopt de uitgangspunten weergegeven. In 1.3 worden de kenmerken van het plangebied uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uitgewerkt en nader ingegaan op welke wijze het plan aansluit op het provinciale beleid en wordt dit per aspect / artikel concreet aangegeven. In hoofdstuk 4 is de inrichtingstekening en het beplantingsplan opgenomen.

Uitgangspunten / bronnen, ondermeer:

- » Terreinbezoek d.d. 7 juni 2011;
- » Topografische kaarten uit de periode 1830 (analoog) en 1900 (digitaal via KICH.nl);
- » Actuele luchtfoto's op Google Earth en www.brabant.nl;
- » Wateratlas Noord-Brabant (waterhuishouding, bodemkaart en reliëf);
- » Kaart natuurbeheerplan 2011-2012 Noord-Brabant;
- » Natuurgebiedsplan 'Dommeldal-Noord'.

In het plan zijn naast de volgende aspecten meegewogen:

- » Beoogde doelen en ingrepen van de initiatiefnemer;
- » Een analyse van het huidige plangebied gericht op actuele ecologische en landschappelijke waarden (wat is nu aanwezig?);
- » Een nadere analyse van aanwezige historische, actuele en potentiële landschappelijke waarden in het plangebied en de nabije omgeving. Deze analyse is op landschapsecologische leest geschoeid, waarbij onder meer is gekeken naar voormalig landgebruik, nutriëntenhuishouding, waterhuishouding, ruimtelijke relatie met nabijgelegen natuurgebieden, en dergelijke;
- » Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Schijndel;
- » Het provinciale streven voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant;
- » Bestemmingen uit de Verordening Ruimte 2011 en de (natuur)doelen die daaruit voortvloeien voor het

- plangebied en de nabije omgeving voor ogen staan;
- » De ambities van de provincie, uitgewerkt in de Gebiedspaspoort “De Meijerij”.

1.3 Beschrijving van het plangebied

Algemeen

Het plangebied Veghelsedijk 27 ligt in het buitengebied van Wijbosch in de gemeente Schijndel (figuur 1) en bestaat uit een bedrijfswoning, enkele schuren en grasland (van het raaigras-type). In het zuiden en noorden wordt het plangebied omgeven door laanbeplantingen met populier en Amerikaanse eik. In het westelijke deel was de rand van het perceel beplant met berken in treurvorm. Door het huidige gebruik zijn natuurwaarden zéér beperkt aanwezig.



Figuur 1
Globale begrenzing van het plangebied (rood) op de Google Earth.

Historische situatie

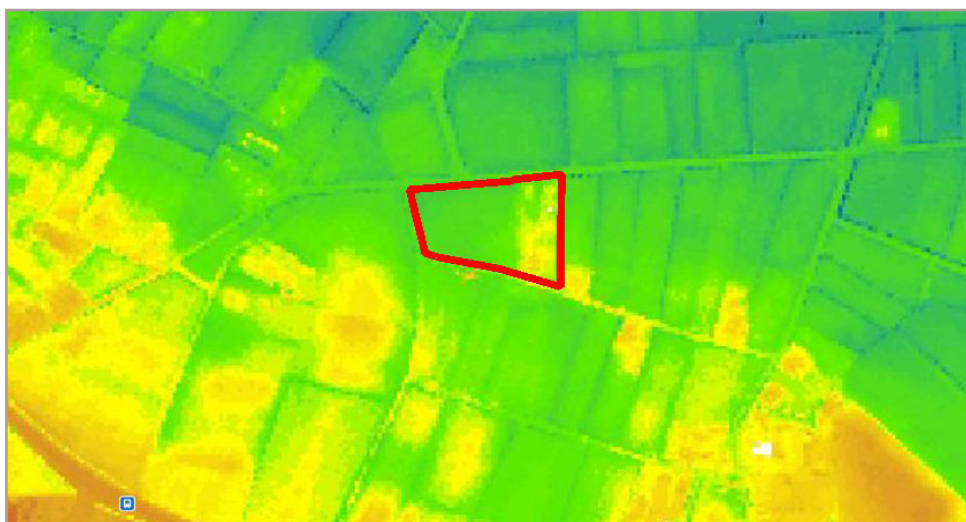
Rond 1900 bestond het plangebied uit kleine kavels grasland, en akkers, omzoomd door boomsingels en een hout (wal), zie figuur 2.



Figuur 2.
Ligging van het plangebied (rood) op de topografische kaart circa 1900.
Bron: KICH (www.kich.nl).

Geologie, bodem, reliëf en waterhuishouding

De bodem van het plangebied bestaat tot een diepte van circa 20- 30 meter uit een pakket van zanden en leem (smeltwaterafzettingen) behorende tot de formatie van Bortel met een zanddek (dekzand), het laagpakket van Wierden. Op grotere diepte bevindt zich de Formatie van Sterksel, bestaande uit grof zand en grind. De formatie van Sterksel vormt het 1e water-voerende pakket. Het plangebied ligt middelhoog ten opzichte van de omgeving (gemiddeld op circa 9,5 meter + NAP), waarbij het hoogteverschil maximaal circa 0,5 meter bedraagt (figuur 3). Het plangebied helt van hoog naar laag in noordwestelijke richting flauw af. De bodem bestaat uit laarpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze bodems zijn zoals hier vaak te vinden op de overgang tussen de hogere gronden en lager gelegen (nattere) gronden. De grondwaterstand varieert van gemiddeld hoogste grondwaterstand 40 – 80 cm -mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand > 120 cm -mv.



Figuur 3.
Ligging van
het plange-
bied (rood)
op het Actueel
Hoogtebestand
van nederland
(AHN)
Bron: www.ahn.nl.

2 Beleidskader natuur en landschap

2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Beschrijving

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (de Structurenkaart) ligt het plangebied in de 'Groenblauwe structuur' met de nadere aanduiding 'Groenblauwe mantel' en voor een minimaal, verder buiten beschouwing gelaten, gedeelte in het 'Landelijk gebied' met de nadere aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. De groenblauwe structuur biedt ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke

nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Conclusies ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan en inpassingsplan

Het beleid uit de structuurvisie is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en het voorliggend landschappelijk inpassingsplan, dat daarvan onderdeel uitmaakt. De voorgestane ontwikkeling wordt als kans gezien om binnen het plangebied de groenblauwe mantel te versterken. De kwaliteitswinst wordt geboekt door de sloop van twee aanwezige schuren en oprichting van een loods waarbinnen opslag kan plaatsvinden. Hiermee wordt verrommeling op het perceel tegengegaan. Tevens wordt in het tot dit bestemmingsplan behorende inpassingsplan een aandacht besteed aan de kwaliteitswinst ter plaatse waardoor onder meer de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van de omgeving toeneemt. De ontwikkelingsmogelijkheden voor intensievere functies worden beperkt door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch met gebied met natuurwaarden' te wijzigen naar een bestemming 'Natuur'. In de regels en verbeelding behorende tot dit bestemmingsplan is dit ook opgenomen. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De thematische kaarten, Ontwikkeling intensieve vee-

houderij, Natuur en landschap en Cultuurhistorie zijn relevant voor het bestemmingsplan en gedeeltelijk voor onderhavig onderhavig landschappelijk inpassingsplan.

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in een extensiversingsgebied (ontwikkeling intensieve veehouderij), de groenblauwe mantel, met attentiegebied EHS (Natuur en landschap) en valt binnen een cultuurhistorisch vlak, behorende tot het 'Nationaal landschap Het Groene Woud' (Cultuurhistorie).

De volgende artikelen van de Verordening ruimte zijn vanwege de ligging in bovenstaand beschreven zones, van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling:

- » 2.1 - Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit
- » 2.2 - Kwaliteitsverbetering van het landschap
- » 4.4 - Bescherming van de attentiegebieden ehs
- » 6.3 - Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur
- » 7.4 - Bescherming van de cultuurhistorische vlakken
- » 7.7 - Bescherming van de nationale landschappen
- » 9.2 - Regels voor extensiveringsgebieden
- » 11.1 - Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

Hier onder worden de artikelen weergegeven en op welke wijze het landschappelijk inpassingsplan hier invulling aan geeft.

Artikel 2.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:

- » a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
- » b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:

- » a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- » b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
- » c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Toetsing

ad lid 1

Binnen het bestemmingsplanperceel is ruimte om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te weeg te brengen. De bebouwing zal qua schaal, maat en uitstraling aansluiten bij het karakter van de omgeving. Ten eerste wordt de (bebouwing) landschappelijk ingepast. Er wordt verder aan kwaliteitsverbetering gedaan door het perceel vooral te benutten voor de ontwikkeling van groen. Op deze wijze vindt er een kwaliteitsverbetering van het landschap/de omgeving plaats.

ad lid 2a en b

Het plan behelst de sloop en nieuwbouw van een woning. De nieuwe woning wordt binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Hierdoor neemt het bebouwde oppervlak op het perceel niet toe. Twee aanwezige schuren zullen daarbij worden gesloopt. De ontwikkeling van de loods is nieuw ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de inpassing van deze ontwikkeling wordt extra aandacht besteed middels onderhavig landschappelijk inpassingsplan. De initiatiefnemer ziet de bestemmingswijziging als een kans om de ontwikkeling van stedelijke functie gepaard te laten gaan natuurlijke ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Schijndel. Een specialist is gevraagd voor dit idee en landschappelijk inpassingsplan uit te werken. Hieraan wordt later in dit bestemmingsplan meer aandacht besteed.

Artikel 2.2 - Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

2. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- » a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
- » b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:

- » a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- » b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
- » c. ...

Toetsing

ad lid 1 en 2a en b

De bouwmogelijkheden van de woning (hoofdgebouw) nemen als gevolg van deze bestemmingsplanwijziging niet toe. Ook de bestemmingsvlakken blijven gelijk. De loods is wel nieuw ten opzichte van de huidige situatie. Echter geeft deze de mogelijkheid om ten behoeve van de bedrijfsvoering opslag binnen te laten plaatsvinden. Een rommelige karakter op het perceel wordt hiermee voorkomen. Daarnaast worden als tegenprestatie twee in de huidige situatie aanwezige schuren gesloopt. Gezien het belang van de ruimtelijke kwaliteit en de verbetering hiervan is onderhavig landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt de groenontwikkeling ter plaatsen beschreven en verantwoord naar de karakteristieke eigenschappen van de bestaande omgeving.

Artikel 4.4 - Bescherming van de attentiegebieden ehs

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

- » a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- » b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- » c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten

- of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- » d. het aanbrengen van oppervlakteverharding of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels als bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat de regels als bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Toetsing

Onderhavig landschappelijk inpassingsplan voorziet, door de aanleg van nieuwe natuur, indirect in een goede waterhuishouding, waardoor negatieve effecten op de waterhuishouding niet aan de orde zijn. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de bovenstaande artikelen uitgewerkt, zie aldaar.

Artikel 6.3 - Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
- » a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden.
 - » b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

3. In geval van strijdigheid met hetgeen is bepaald in hoofdstuk 9 en hoofdstuk 10, geldt het bepaalde in het eerste lid niet.

Toetsing

ad lid 1

Voorliggend bestemmingsplan betreft de sloop en herbouw van één woning met bijgebouw. Een loods wordt aan het pan toegevoegd. Hiervoor wordt ene tweetal schuren gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Een en ander zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie. Er worden geen ecologische of landschappelijke waarden aangetast door het plan. De bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' aan de westzijde van het perceel wordt gewijzigd naar een bestemming 'Natuur'. Daarnaast stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken binnen het plangebied.

ad lid 2

In paragraaf 1.3 wordt dieper ingegaan op de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.

Artikel 7.7 - Bescherming van de nationale landschappen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een nationaal landschap:

- » a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden;
- » b. stelt regels ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

Toetsing

ad lid 1

Voorafgaand aan artikel 7.7 van de Verordening ruimte, beschrijft artikel 7.6, lid 1 de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud als volgt:

“De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.”

Geen van deze kernkwaliteiten wordt door de ontwikkeling van het plan belemmerd of negatief beïnvloed. Uit onderhavig landschappelijk inpassingsplan zal juist blijken dat een bijdrage wordt geleverd aan de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud. Het groene karakter zal ter plaatse enorm worden versterkt. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Aan de gestelde voorwaarden wordt derhalve voldaan.

Artikel 11.1 - Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:

- » a. nieuwbouw van één of meer woningen;
- » b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwblok of bestemmingsvlak mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- » a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- » b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
- » c. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren, onverlet het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste kan een bestemmingsplan voorzien in:

- » a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe

aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

- » b. [...];
- » c. [...].
- 4. [...];
- 5. [...].

Toetsing

ad lid 2

De initiatiefnemer heeft het plan opgepakt om een loods op te richten ten behoeve van zijn bedrijfsvoering. De woning die aanwezig is en zal worden gesloopt en herbouwd zal een nieuwe bestemming als bedrijfswoning krijgen. In de praktijk zal de situatie van de (bedrijfs)woning niet wijzigen. Echter krijgt de woning wel een andere status. Om dit mogelijk te maken dien te worden voldaan aan artikel 11.1 lid 2. Zoals reeds eerder aangegeven ligt er een landschappelijk inpassingsplan ten grondslag aan de voorgestane ontwikkeling. Dit is een eis die wordt gesteld in sub c.

Artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:

- » a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- » b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- » c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- » d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- » e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- » f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- » g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- » h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- » a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- » b. ...

3. ...
4. ...

Toetsing

ad lid 2

Artikel 11.6 lid 2 betreft een verwijzing naar artikel 6.3 eerste lid. de verantwoording. De positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken zal blijken uit onderhavig inpassingsplan en het tot het bestemmingsplan behorende uitgevoerde ecologisch onderzoek (Buro Maerlant, mei 2012).

2.3 Uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening: gebiedspaspoorten

In de gebiedspaspoorten beschrijft de provincie Noord-Brabant streekbepalende kenmerken aan de hand van twaalf deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied de Meierij en heeft het kenmerk “oude zandontginning”. Men heeft het doel gesteld het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant te versterken. Duurzame ontwikkeling, in plaats van conservering, staat hierbij centraal. De volgende ambities zijn relevant voor het plangebied (passages geciteerd uit “Gebiedspaspoorten, uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening”, Provincie Noord-Brabant, 2011):

- » Het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken. Dit kan door: a. mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen;
- » Verbinden van Het Groene Woud met andere belangrijke natuurgebieden in de Meierij zoals het Wijbosch Broek, de Loonse en Drunense Duinen, het Aadal en het Dommeldal;
- » In te zetten op behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs gericht op recreatie, zorg, educatie en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen, groene dorpsranden. In de omgeving van Schijndel/Liempde ook in samenhang met de instandhouding en versterking van het kenmerkende Brabantse populierenlandschap.
- » De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Groene Woud” (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en “De Loonse en Drunense Duinen”.
- » Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van poelen en kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden en het halfopen landschap met bomenrijen goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als kamsalamander, kroeskarper, nachtegaal, grutto, wulp, geelgors en korenbloem.

Toetsing

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet ruimschoots aan bovengenoemde punten. Onderhavig plan, dat een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, voorziet in een duidelijke kwaliteitsverbetering, dat planologisch wordt verankerd en gewaarborgd.

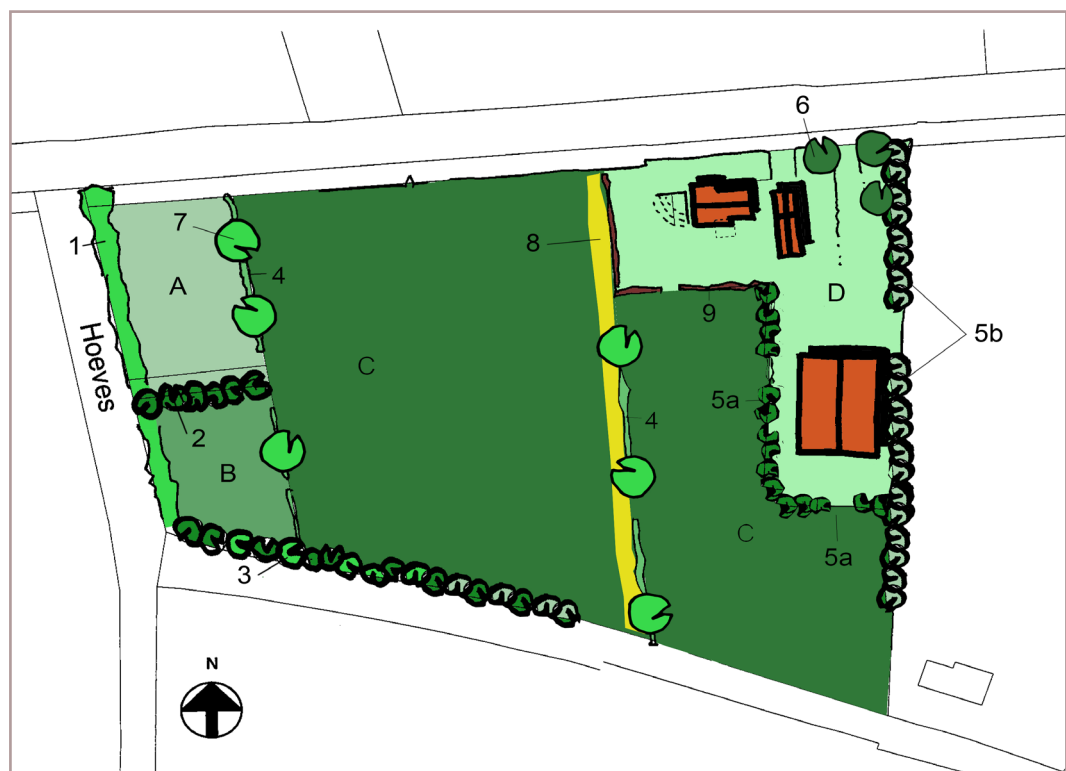
3 Landschappelijk inpassingsplan

3.1 Algemeen

Op basis van de in hoofdstuk 1 en 2 gehanteerde uitgangspunten is door Buro Maerlant een ontwerptekening vervaardigd met daarop het landschappelijk inpassingsplan inclusief inrichtingstekening met beplantingsplan opgesteld. Deze inrichting is gezamenlijk met een schets van toekomstige bebouwing door de architect, de heer B. Kooijmans (Bureau Broeders Ontwerp en Bouwkunde BV) gevisualiseerd. Deze schets wordt hieronder toegelicht.

3.2 Toelichting op het inpassingsplan

In figuur 2 is de beoogde inrichting weergegeven.



Figuur 2
Inrichtingsplan van het perceel veggelsedijk 27. Visualisatie door B. Kooijmans, Bureau Broeders
Ontwerp en Bouwkunde BV.

Beschrijving van de legenda-eenheden

Vlakken

A en B Bloemrijk weiland (extensief begraasd) en hooiland (in het najaar eventueel begraasd). Verschraling dient plaats te vinden door jaarlijks maaien en afvoeren en / of exten-

sieve beweiding. Géén bemesting.

C) Functie agrarisch, grotendeels grasland al dan niet beweid 'moderne' intensieve bedrijfsvoering.

D) Bouwblok inclusief erf en erfbeplantingen (ondermeer beukenhaag).

Lijnen

1) Struweel 3-5 meter breed met soorten als lijsterbes, hazelaar en liguster.

2) Hakhout / singel 3-5 meter breed met enkele rijen zomereik.

3) Haag 3-5 meter breed met soorten als zomereik, gewone es en tamme kastanje met een bedekkingspercentage van 25% en een struweel met soorten als Gelderse roos, sleedoorn, lijsterbes, hazelaar en liguster.

4) Heg bestaande uit doornige soorten zoals eenstijlige meidoorn en sleedoorn circa 3 meter breed. Deze worden jaarlijks kort gehouden in de hoogte en breedte. Functie ook als natuurlijke veekering al dan niet met aanvullende rasters. Eventueel strategische plekken (doorzicht) lager dan 2 meter houden met behoud functie van veekering. Opmerking: Het aantal heggenrijen wordt in het definitieve ontwerp om agrarische moderne bedrijfsvoering gedeeltelijk te kunnen behouden vermoedelijk teruggebracht naar 2 rijen wisselend, waardoor de centraal gelegen heg komt te vervallen.

5a) Hakhout - wisselsnoei met zomereik (3 meter), op een strategische plaats laat men een ruimte open als doorgang.

5b) Zone met aan de westzijde hakhout - wisselsnoei (3 meter) met zomereik, aan de oostzijde bloemrijke struiken zoals Gelderse roos en liguster.

6 en 7) Solitaire bomen, okkernoot (6) en tamme kastanje en/of zomereik (7).

8) Bloemrijke perceelrand. Eénjaarlijks maaien ná de zaadzetting, in de nazomer. Bij aanvang inzaaien met een kruidenmengsel van inheemse eenjarigen. Mengsel van o.a. lupine, pinksterbloem, boterbloem en granen.

9) Beukenhaag (als erfafscheiding)

Buro Maerlant Dorpsstraat 17 4271 AA Dussen

T 085 877 86 85

E info@BuroMaerlant.nl | www.BuroMaerlant.nl

KvK 18091206

Schijndel Veghelsedijk 27

Landschappelijk inpassingsplan: "KWALITEIT IN RUIMTE"