

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode



BESTEMMINGSPLANWIJZIGING HOOGSTRAAT 29, SINT-OEDENRODE



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode

Titel Landschappelijk inpassingsplan Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode

Status Definitief

Datum 3 mei 2021

Opdrachtgever Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon dhr D.F.H. (Dirk) Kastelijn

Auteur K. van Ham
E-mail koen.vanham@live.nl



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1.
2. PLANGEBIED EN OMGEVING	2.
2.1 Historische situatie	
2.2 Bestaande situatie en vigerend bestemmingsplan	
2.3 Gewenste situatie	
3. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	6.
4. BEREKENING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	9.
BIJLAGE	



1. INLEIDING

De Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk dienen te worden ingepast en dat in sommige situaties tevens compensatie (kwaliteitsverbetering) dient plaats te vinden, gebaseerd op waardevermeerdering van de gronden.

Voor het perceel Hoogstraat 29 te Sint-Oedenrode wordt middels een bestemmingsplanwijziging de agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. 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. In haar regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' geeft de gemeente Meierijstad nadere invulling 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:

- a. categorie 1: geen inspanning;
- b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- c. 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.

De omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak van Agrarisch naar Bedrijf is in bijlage 1 van de regeling opgenomen onder categorie 3. Dit betekent dat voor onderhavig initiatief een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire methode.

2. PLANGEBIED EN OMGEVING

De locatie is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de dorpskern Sint-Oedenrode. De locatie wordt voornamelijk omringd door agrarisch gebied en boomkwekerijen. De woning is onderdeel van een bebouwingsensemble van vier bouwwerken op het terrein.

De kenmerken van het omliggende landschap worden veelal bepaald door het semi open agrarische karakter waar de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en houtsingels.

Onderstaande foto's geven een indicatie van de terreininrichting met de bebouwing en omliggende omgeving.



2.1 HISTORISCHE SITUATIE

Op de kaart van 1900 is een lijnvormig groenelement te zien aan de straatzijde. In het landschappelijk inpassingsplan wordt deze historische structuur hersteld/teruggebracht in de vorm van een haag. Daarnaast zijn er diverse percelen omkaderd met een groenstructuur. Dit zal ook een uitgangspunt vormen voor het landschappelijk inpassingsplan.



Ligging van de locatie met directe omgeving



omgeving van de locatie rond 1900

2.2 BESTAANDE SITUATIE EN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De locatie wordt gekenmerkt door de groene invulling van het perceel. In de huidige situatie zijn er reeds diverse groen/landschappelijke elementen aanwezig. Deze zullen behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

In onderstaande afbeelding is de huidige groenstructuur rondom de bebouwing op het perceel weergegeven.

In de bestaande situatie zijn op het perceel een agrarische bedrijfswoning, een garage en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van respectievelijk 315 m² en 110 m² aanwezig.



1. agrarische bedrijfswoning
2. garage
3. bedrijfsgebouw (schuur)
4. bedrijfsgebouw (toekomstig onderkomen schotse hooglanders)



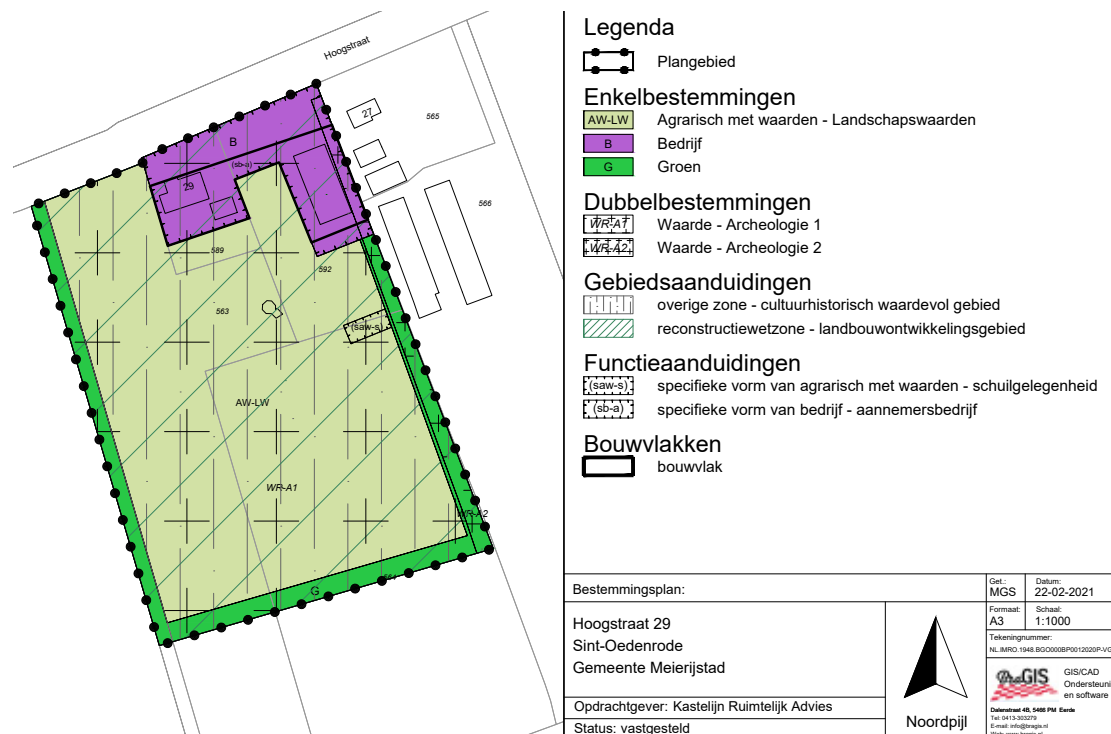
vigerend bestemmingsplan

2.3 GEWENSTE SITUATIE

Initiatiefnemer is voornemens zich op de planlocatie te vestigen met zijn aannemersbedrijf. Hiertoe wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' in 'Bedrijf'. Hierbij wordt voor het perceel de functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' opgenomen en komt (onder andere) de functiaanduiding 'veehouderij' te vervallen. Hiermee wordt het gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf mogelijk gemaakt en wordt zeker gesteld dat in de toekomst op de planlocatie geen agrarisch bedrijf meer kan worden geëxploiteerd.

Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw van 315 m² wordt ingezet ten behoeve van het aannemersbedrijf. Daarnaast blijft de voormalige stal van 110 m² behouden, maar krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuilgelegenheid'. Tot slot blijven de bedrijfswoning en de garage bij de bedrijfswoning vanzelfsprekend behouden.

Er worden een bestemmingsvlak en een bouwvlak op maat gerealiseerd. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' krijgt een oppervlakte van 2.600 m². Daarnaast wordt een strook grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' omgezet in de bestemming 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke inpassing.



gewenste situatie (bron Bragis mei 2020)

3. LANDSCHAPPELIJK 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. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding en op schaal in bijlage 1.

1. Aanplant van Beukenhaag
2. Aanplant van Hoogstam fruitboom(gaard)
3. Aanplant van landschappelijke boomgroep
4. Aanplant van gemengde haag
5. Aanplant van Knotwilgen
6. Aanleg sloot met natuurover nat grasland



Landschappelijk inpassingsplan Hoogstraat 29

TOELICHTING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Op de locatie Hoogstraat 29 is met het oog op de toekomst reeds flink geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Destijds is er op het perceel veel aandacht besteed aan de inrichting van de buitenruimte. Deze inrichting dient in voorliggend plan als basis voor de verdere invulling van de landschappelijke inpassing van het perceel. De landschappelijke inpassing wordt aan de hand van de nummering uit voorgaande tekening toegelicht. Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de ingrepen.

1. Aanplant van Beukenhaag



In de huidige situatie wordt het perceel gescheiden van de openbare weg door een ijzeren hekwerk. Door de aanplant van een Beukenhaag wordt dit op een landschappelijke manier ingepast. 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 van hoogstam fruitboomgaard



Aan de voorzijde van de toekomstige woning zal een hoogstam fruitboom worden aangeplant. Deze zorgt voor een landschappelijk uitstraling en zijn vaak op een boerenerf terug te vinden. Daarnaast zal er ten westen van de woning een fruitboomgaard worden aangelegd. De soortkeuze hiervan is niet vastgelegd maar het zal gaan om hoogstamfruitbomen. Een boomgaard heeft naast zijn cultuurhistorische waarde ook een grote ecologische waarde voor allerlei insecten.

3. Aanplant landschappelijke boomgroep



In de open weide ten zuiden van de woning wordt een landschappelijke boomgroep aangeplant. Deze boomgroep krijgt de mogelijkheid om uit te groeien tot een markant landschapselement. In de omliggende omgeving komen vaker landschappelijke boomgroepen voor. Deze zorgen voor schaduw in de weide maar bieden ook een schuilplek voor diverse vogels, kleine zoogdieren en insecten.

Toe te passen soort:
Zomereik - *Quercus robur*

TOELICHTING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

4. Aanplant gemengde haag



Parallel aan de perceelsgrens (oostzijde) wordt een gemengde haag aangeplant. Gemengde hagen nemen iets meer ruimte in beslag dan een normale geschoren haag, maar geven daar veel voor terug. Een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren. Daarnaast zal op het achtererf een bomenrij van zomereiken in het struweel worden aangeplant.

Toe te passen soorten:

Hazelaar, Gelderse roos, Sleedoorn, Inlandse vogelkers, Rode kornoelje, Veldesdoorn en Zomereik

5. Aanplant van Knotwilgenrij



Op de zuidelijke perceelsgrens parallel aan de nieuwe natuuroever worden een 20-tal knotwilgen aangeplant.

Knotwilgen werden van oudsher vaak op perceelsgrensen 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 ie plaats aan steenvuilen.

6. Aanleg sloot met natuuroever nat grasland



Natuuroever kunnen worden gerealliseerd bij sloten waar een talud van 1/3 mogelijk is. Op het perceel is voldoende ruimte om hierin te voorzien. Een natuurlijke oever biedt ruimte aan vogels zoals oeverloper, witgatje en dodaars. Daarnaast zorgen natuurlijke oevers voor meer evenwicht in het water, waardoor de kans op muggenplagen afneemt.

4. BEREKENING INVESTERING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

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 onderstaand opgenomen. In eerste instantie volgt uit deze berekening dat er sprake is van een grondwaardevermeerdering van ruim € 82.000,-. Zoals aangegeven is de planlocatie gelegen binnen agrarisch gebied met landschapwaarden, waardoor 25% van dit bedrag dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan onder meer door een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.

Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap				
Bestaande situatie	Opp.	Prijs per m2		Totaal
Agrarisch met bouwvlak	3.050 m ²	€ 25,00	€	76.250
Agrarisch	16.140 m ²	€ 5,00	€	80.700
Groen	810 m ²	€ 1,00	€	810
Totale oppervlakte perceel	20.000 m ²		€	157.760
Toekomstige situatie	Opp.	Prijs per m2		Totaal
Bedrijf	2.600 m ²	€ 62,50	€	162.500
Groen	2.390 m ²	€ 1,00	€	2.390
Agrarisch zonder bouwvlak	15.010 m ²	€ 5,00	€	75.050
Totale oppervlakte perceel	20.000 m ²		€	239.940
Grondwaardevermeerdering			€	82.180
Gelegen in agrarisch gebied met waarden				25%
Vereiste investering kwaliteitsverbetering			€	20.545

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering locatie Hoogstraat 29 Sint-Oedenrode

ONDERBOUWING INVESTERING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

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

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Beplanting %	Opp [m²]	Aantal	Normkosten (Stika)	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
<u>Landschapspakketten</u>										
L1A	Hakhoutsingel	Rode Kornoelje	Cornus sanguinea	60-80	15	105	70	1,66 per st.	€ 116,20	€ 76,49
		Hazelaar	Corylus avellana	60-80	25	165	117	1,66 per st.	€ 193,67	€ 127,49
		Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	30	198	140	1,66 per st.	€ 232,40	€ 229,48
		Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	20	132	93	1,66 per st.	€ 154,93	€ 152,99
		Veld esdoorn	Acer campestre	60-80	10	66	47	1,66 per st.	€ 77,47	€ 76,49
L8B	Landschapsboom in bomenrij of boomgroep	Zomereik	Quercus robur	14-16			12	€ 64,90	€ 778,80	€ 1.164,00
								€ 1.553,47	€ 1.826,95	€ 3.380,41
L7	Knip- en scheerheg (dubbele rij)	Beukenhaag	Fagus sylvatica	80-100		230 m1	2070	€ 1,66	€ 3.436,20	€ 2.691,00
L8C	Landschapsboom in bomenrij of boomgroep in grasland	Zomereik	Quercus robur	14-16			3	€ 64,90	€ 194,70	€ 291,00
L9	Knotboom	Knotwilg	Salix alba	stek			20	€ 11,42	€ 228,40	€ 1.944,00
L10	Hoogstamfruitboomgaard	Fruitboom	diverse soorten	10-12			14	€ 57,62	€ 806,68	€ 2.220,40
L14	Natuuroever nat grasland					280 m³		€ 5,51	€ 1.542,80	€ 611,90
										€ 2.154,70

<u>Overige kosten</u>										
Plankosten	20% van de totale uitvoeringskosten									€ 3.469,50

€ 20.816,99

BIJLAGE 1. TEKENING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode



TOEVOEGEN VAN LANDSCHAPSELEMENTEN

1. aanplant Beukenhaag
2. aanplant hoogstamfruit (13 stuks)
3. aanplant landschappelijke boomgroep (Zomereik)
4. aanplant inheems struweel
5. aanplant knotwilgen (20 stuks)
6. aanleg sloot



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
adres Hoogstraat 29, sint-oedenrode
schaal 1:750
datum 03-05-2021
getekend KvH