

Landschappelijk inpassingsplan

Lieshoutseweg 49, 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



Opsteller van rapportage:

Opsteller: K. van Ham
e-mail: koen.vanham@live.nl
datum: 01 - 03 - 2023



1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Lieshoutseweg 49 te Sint-Oedenrode. Op het perceel is een agrarische bedrijfs-woning met enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijgebouwen gelegen. Daar initiatiefnemer niet voornemens is op de locatie in de toekomst nog een agrarisch bedrijf te exploiteren, wordt de ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

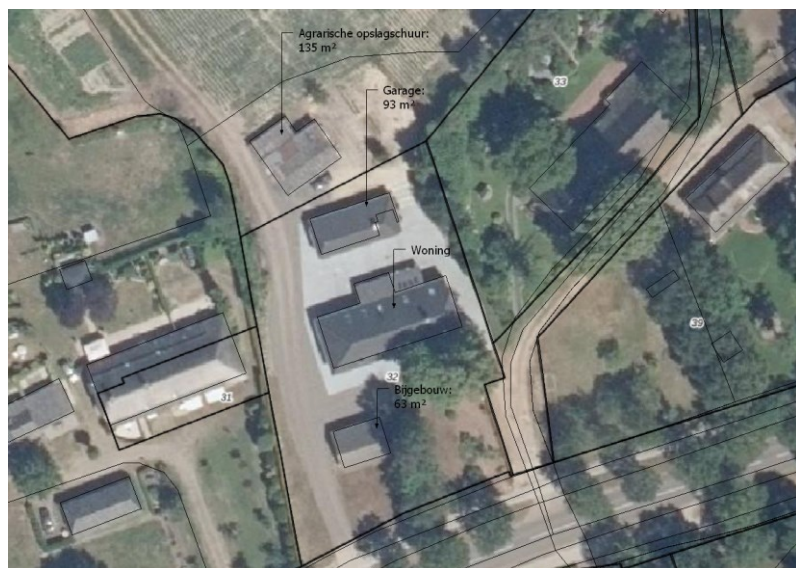
De planlocatie is (v.w.b. de verbeelding) gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' gelegen. Tevens gelden ter plaatse de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie 8', 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'aardkundig waardevol', 'leefgebied struweelvogels', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'overige zone - beperking veehouderij' en 'overige zone - groenblauwe mantel'. Naastgelegen afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' met daarop het aanwezige agrarisch bouwvlak op de planlocatie uitgelicht.



Plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten oosten van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie L, perceelnummers 32 en 34. In de bestaande situatie zijn op de planlocatie een agrarische bedrijfswoning en een drietal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 391 m² aanwezig. Daarnaast is op het perceel een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van ruim 4.000 m² gelegen. De agrarische activiteiten op de locatie zijn al enige tijd gestaakt en de milieuvergunning is in 2012 reeds ingetrokken.



Luchtfoto bestaande situatie planlocatie.

2.2 Initiatief

Voor het plangebied wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' in 'Wonen'. Als gevolg hiervan wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het nieuwe bouwvlak wordt fors verkleind en strak om de bestaande woning gesitueerd. Daarnaast wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' op maat gerealiseerd.



Nieuwe situatie planlocatie.

Als onderdeel van het plan wordt het voormalige agrarische bijgebouw van 63 m² aan de voorzijde van het perceel gesloopt. Dit zorgt ervoor dat de aanwezige bebouwing meer geclusterd op het perceel komt te liggen. Tevens wordt van de bestaande agrarische opslagloods de overkapping aan de achterzijde met een oppervlakte van 31 m² gesloopt. In totaal wordt hiermee 94 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op het perceel resteert 197 m² aan bijgebouwen bij de burgerwoning in de vorm van een garage (93 m²) en een opslagschuur (104 m²). Bovenstaand is de nieuwe situatie van het plangebied nader weergegeven.

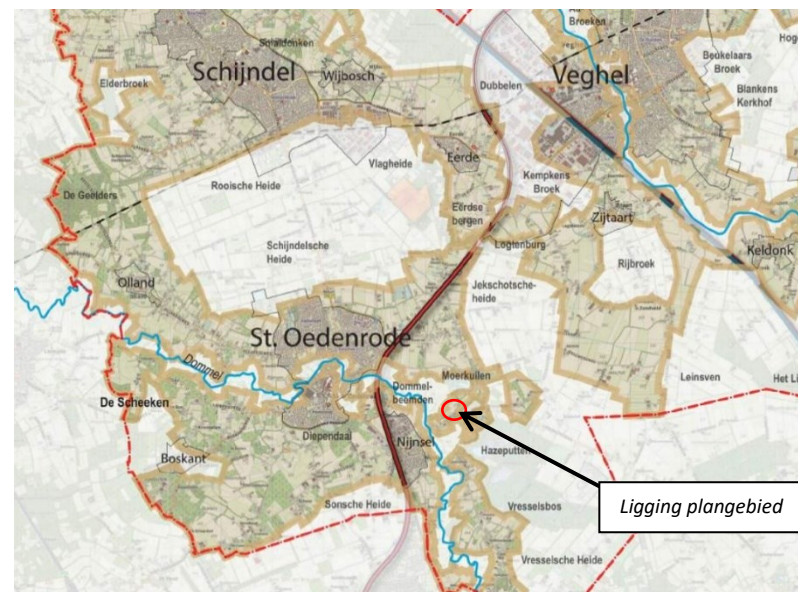
2.3 Het omliggende landschap

Landschapstype

De locatie aan de Lieshoutseweg is gelegen in een oude ontginning (zie navolgende afbeelding). 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 in Meierijstad globaal drie zones met oude ontginningen te onderscheiden zijn namelijk aan weerszijden van de Dommel, aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het plangebied aan de Lieshoutseweg is gelegen in de zone aangrenzend aan De Dommel, ten oosten van de kern Nijnsel.

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



Kaart Landschapsanalyse Meierijstad: oude ontginningen.

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.
- De oudeakker met een enkele boerderij aan de rand zijn kleinschaliger dan de grote open akkers met daaromheen een lint aan boerderijen.
- De bolle akkers zijn duidelijk te herkennen als open akker omgeven door een besloten rand van erven, bebouwing en erfbeplantingen.
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude akkers heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk en populier;
- 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 een beek en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide 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.

2.4 Historische kaarten

Wanneer de historische kaarten van de omgeving, zoals onderstaand weergegeven, worden bestudeerd is te zien dat op de kaart van 1850 het plangebied en haar directe omgeving al ontgonnen was, waarbij ter plaatse al een gehucht van enkele boerderijen (De Zandhoef) nabij De Dommel aanwezig was.



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. De regeling vindt haar grondslag in . In de 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 alsmede in het Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap in Noordoost-Brabant is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2. De ontwikkeling betreft:

- *Wijziging bestemming agrarisch - agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf)*

of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Bij onderhavig initiatief wordt het bestemmingsvlak Wonen verkleind tot 3.065 m² en wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing teruggebracht tot in totaal 199 m². Dit betekent dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan is vereist.

De gemeente Meierijstad heeft in haar bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit' in Artikel 7.15 een regeling opgenomen waarmee via sloopbonus de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² kan worden vergroot tot maximaal 300 m². Hierbij geldt dat voor iedere 1 m² die gesloopt wordt, de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen met 0,5 m² mag worden vergroot. Bij onderhavig initiatief resteert na sloop van de overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing 197 m² aan bijgebouwen bij de woning. De voorgenomen sloop van 94 m² aan bebouwing maakt het mogelijk om deze 47 m² extra aan bijgebouwen (bovenop de rechtstreeks toegestane 150 m²) te handhaven.

4.1 Inpassingsplan

Met de landschappelijke inpassing (afbeelding hiernaast en bijlage 1) 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 hiernaast weergegeven, gevolgd door een nadere motivering van de gekozen inpassingsmaatregelen.

In de hiernaast weergegeven afbeelding is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen onder de landschappelijke inpassing vallen en welke maatregelen als worden beschouwd als erfinrichting. In het kader van de landschappelijke inpassing wordt aan de achterzijde van het woonperceel, ten behoeve inpassing van de te handhaven opslagschuur in het haar omringende landschap, een zone met struweel aangeplant. In het kader van de erfinrichting wordt aan de voorzijde van het perceel en aan de oostelijke perceelsgrens een beukenhaag aangeplant. Daarnaast blijven de cultuurhistorisch waardevolle lindes, gesitueerd aan de voorzijde van de woonboerderij, gehandhaafd. Tevens wordt als eindmarkering van het woonperceel aan de achterzijde een solitaire notenboom aangeplant. Tot slot wordt de van oudsher aanwezige historische lijnstructuur (oude zandweg) middels het plan gerespecteerd en in ere hersteld.



1. Aanplant van beukenhaag



Aan de voorzijde van het perceel en aan de oostelijke perceelsgrens wordt een beukenhaag aangeplant als onderdeel van de erfinrichting van het perceel.

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.

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.
- 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.

2. Aanplant van solitaire boom



Aan de achterzijde van het perceel wordt een solitaire boom aangeplant als onderdeel van de erfinrichting van het perceel.

Solitaire bomen zijn, in tegenstelling tot bomen die in een bos staan, in staat zich volledig vrij groeiend te ontwikkelen met een natuurlijke kroonvorm en zijn daarom kenmerkende elementen in het landschap.

Beheer

Beheer is bij een solitaire boom niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen. Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van haagbeuk, walnoot, wilde paardenkastanje, esdoorn en berk. Deze soorten kunnen het beste gesnoeid worden in de periode september-begin januari in verband met sapuittreding of bloeden.

3. Aanplant van struweel



Aan de achterzijde van het woonperceel, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van de te handhaven opslagschuur in het haar omringende landschap, wordt een zone struweel aangeplant.

Struweelranden ontstaan door extensief beheer, waarbij de natuur haar gang kan gaan. Afhankelijk 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. Het struweel wordt aangeplant met de volgende soorten:

- Hazelaar
- Meidoorn
- Venijnboom
- Lijsterbes
- Sleedoorn
- Berk

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 hakhoutstoof (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.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, Robinia en Ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.

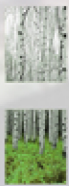
LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Lieshoutseweg 49 , Sint-Oedenrode



LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

1. Beukenhaag rondom voortuin
2. Landschappelijke boom op achtererf (Walnoot)
3. Inheems struweel ter afscherming van bebouwingsensemble
4. Handhaven cultuurhistorisch waardevolle Lindes
5. Handhaven historische lijnstructuur (vanaf 1953 landweg)



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
straat
plaats
schaal
datum
getekend

Lieshoutseweg 49
Sint-Oedenrode
1:300 @ a3
24-08-2021
KvH

