

Landschappelijk inpassingsplan

Houtsestraat 7-9, 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:	01 - 05 - 2025

1. Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling aan Houtsestraat 7-9 bestaat uit de omschakeling van een Agrarisch bedrijf naar Wonen én de realisatie van één woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit.

Bij deze ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit zoals opgenomen in de 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.

De voorgenomen wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen wordt op basis van het gemeentelijk beleid aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 2:

- 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 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Hiermee is voor de wijziging van het Agrarisch bedrijf naar Wonen ter plaatse van Houtsestraat 7-9 een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan vereist. De realisatie van een woning in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte dan wel de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit wordt op basis van het gemeentelijk beleid aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 1:

- Realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);

Middels een tegenprestatie die is bepaald op €125.000,--, wordt de fysieke tegenprestatie voor het toevoegen van de vrijstaande woning aan Houtsestraat ong. reeds geborgd. Dit bedrag wordt door initiatiefnemer als bijdrage gestort in het fonds Verbetering Kwaliteit Buitengebied van de gemeente Meierijstad. Door de gemeente Meierijstad wordt dit geld gelabeld aan een concreet project dat binnen 5 jaar uitgevoerd wordt.

De gemeente Meierijstad heeft echter in haar beleid opgenomen dat bij een Ruimte-voor-Ruimte woning c.q. een woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit de standaard inhoudsmaat 900 m³ mag bedragen, de standaard oppervlakte aan bijgebouwen 150 m² mag bedragen en het standaard bestemmingsvlak 'Wonen' 1.500 m² groot mag zijn.

Bij voorliggend initiatief wordt een oppervlakte aan bijgebouwen van 300 m² mogelijk gemaakt. Deze vergroting vindt plaats middels toepassing van de sloop-bonus regeling (sloop stallen op het perceel Houttestraat 7), zoals nader toegelicht in hoofdstuk 2.2. Daarnaast wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' van 2.000 m² gerealiseerd. Deze vergroting van het bestemmingsvlak wordt aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3:

- Uitbreiding bestemmingsvlak Wonen > 1.500 m².

Voor de vergroting van het bestemmingsvlak hanteert de gemeente Meierijstad de rekenwaarden, zoals opgenomen in figuur 1.

Rekenwaarden voor berekening investering landschapsversterkingsplan	
Functie	Waarde /m2
Agrarisch bestemmingsvlak	€ 7,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak groter dan 1500 m2	€ 50,00 per m2
Wonen bestemmingsvlak groter dan 2000 m2	€ 25,00 per m2

Figuur 1: Rekenwaarden kwaliteitsverbetering (bron: Meierijstad)

Voor de berekening van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.500 m² naar 2.000 m² ter plaatse van de te realiseren woning in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit geldt hiermee het volgende:

	Functie	Opp. m ² x waarde per m ² = totaal
Bestaande situatie	Agrarisch	500 m ² x € 7,00 = € 3.500,--
Nieuwe situatie	Wonen > 1.500 m ²	500 m ² x € 50,00 = € 25.000,--
Waardevermeerdering	Waarde nieuw - waarde bestaand = € 21.500,--	
Bijdrage kwaliteitsverbetering	Waardervermeerdering x 0,2 = € 4.300,--	

Figuur 2: Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering.

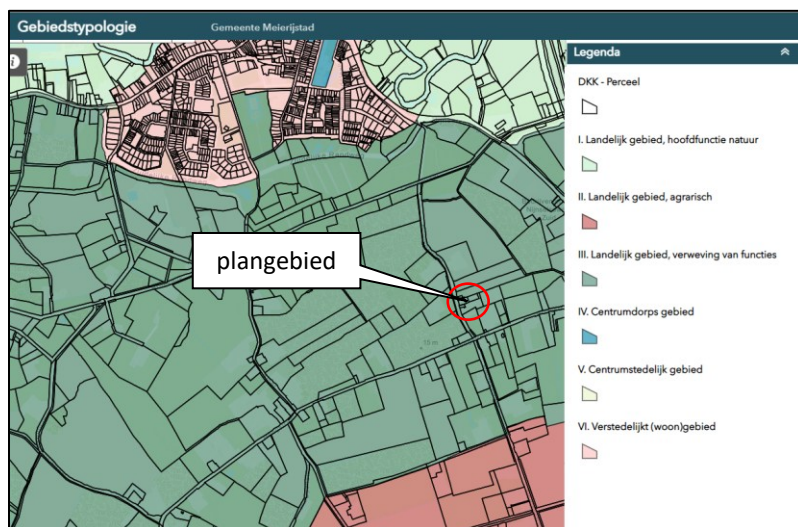
Daarnaast stelt de provincie Noord-Brabant in haar Omgevingsverordening Noord-Brabant dat bij toepassing van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit ten alle tijden een goede landschappelijke inpassing verplicht. Hiermee is voor de totale ontwikkeling dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij tevens invulling is gegeven aan bovenstaande investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

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 165, 771, 911, 1152 en 1172 t/m 1177. Het perceel met nummer 1151 is recent als onderdeel van voorliggend plan verkocht aan het naastgelegen varkensbedrijf.

Gebiedstype

In haar Omgevingsvisie maakt de gemeente Meierijstad een onderscheid in verschillende gebiedstypen met bijhorende ontwikkelingsrichtingen. In figuur 3 is een uitsnede van de gebiedstypologieënkaart behorende bij deze Omgevingsvisie opgenomen, met daarop het plangebied rood omkaderd. Op de gebiedstypologieënkaart ligt de locatie in 'Landelijk Gebied, verweving van functies'. In tegenstelling tot het 'primair agrarisch gebied' biedt dit gebiedstype ruimte voor functies zoals wonen, niet-agrarische bedrijven en energie.



Figuur 3: Gebiedstypen Meierijstad (bron: gemeente Meierijstad0).

3. Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft enige tijd geleden besloten zijn voormalige kuikenstallen te verkopen aan het varkensbedrijf aan Hoogstraat 20. Het hergebruik van deze stallen door het

varkensbedrijf leidt ertoe dat een reeds aan dit bedrijf verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe biggenstal met machineberging van 2.300 m² aan de Hoogstraat, door de gemeente Meierijstad kon worden ingetrokken.

Als gevolg hiervan wordt het agrarisch gebruik op de locatie Houtsestraat 7-9 definitief beëindigd. Gekozen wordt de bestemming van beide percelen om te zetten naar 'Wonen' en daarnaast op de ten noorden van Houtsestraat 7 gelegen gronden een woning toe te voegen in het kader van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit. In figuur 4 is een foto van de beoogde ontwikkeling aan Houtsestraat 7-9 weergegeven.



Figuur 4: Voorgenomen ontwikkeling Houtsestraat 7-9 Sint-Oedenrode.

4. Historische situatie

Landschapstype

De locatie aan de Houtsestraat 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 5 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.



Figuur 5: Landschapstypenkaart Meierijstad.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Houtsestraat worden veelal bepaald door het semi open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en hout-singels. Deze lijnvormige elementen zijn zowel met de weg mee als haaks op de weg gesitueerd. Wanneer de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in figuur 6 tot en met 9, worden bestudeerd zijn deze lijnvormige groenele-menten met name op de karten van 1900 en 1950 duidelijk waarneembaar.

In voorliggend landschappelijk inpassingsplan wordt gekozen om deze historische structuren te versterken en waar moge-lijk te herstellen. Dit gebeurt middels de aanplant van beuken-hagen, struweel en landschappelijke bomenrijen. In de hui-dige situatie zijn er reeds enkele groen/landschappelijke ele-menten aanwezig in de vorm van struweel en beukenhagen. Deze elementen blijven tevens gehandhaafd en worden waar nodig plaatselijk aangevuld. Op navolgende pagina is het land-schappelijk inpassingsplan, inclusief de verschillende aan te planten elementen, nader weergegeven.

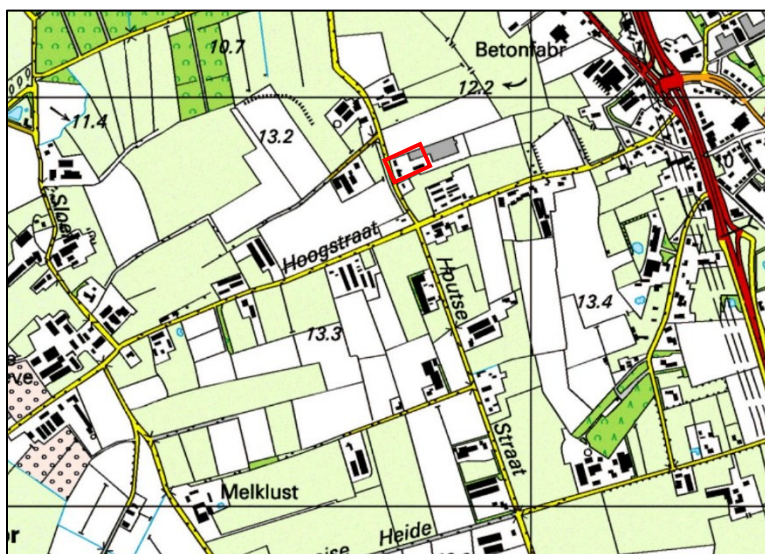
Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering land-schap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) alsmede in de tus-sen initiatiefnemer en de gemeente Meierijstad gesloten an-terieuere overeenkomst is de uitvoering en duurzame instand-houding van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.



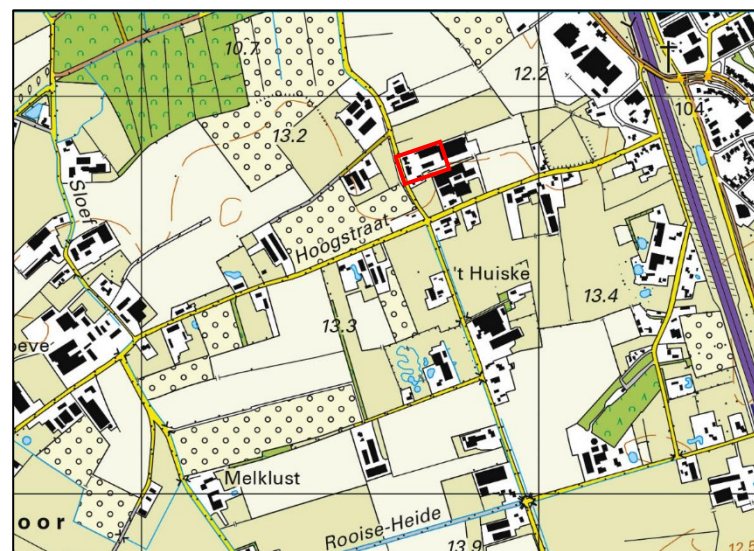
Figuur 6: 1900 (bron: Topotijdreis).



Figuur 7: 1950 (bron: Topotijdreis).



Figuur 8: 2000 (bron: Topotijdreis).



Figuur 9: 2020 (bron: Topotijdreis).

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Houtsestraat 7-9, Sint-Oedenrode



REFERENTIE AFBEELDINGEN



1. Aanplant van Beukenhaag voor de rooilijn (maximaal 1 m hoog) en achter rooilijn (maximaal 1,8 m hoog)
2. Aanplant landschappelijke boomgroep (lindes)
3. Aanplant bomenrij zodat stal uit het zicht wordt ontnomen (Linde, Haagbeuk, Populier, Esdoorn of Zomereik)
4. Aanplant inheems struweel zorgt voor ontnemen zichtrelatie naar bijgebouw
5. Kwaliteitswinst door slopen van bestaande stal
6. Handhaven van bestaande groenstructuren (struweel & hagen)
7. Toekomstige inrit situeren zodat bestaande bomenrij (populieren) gehandhaafd kan blijven
8. Zichtlijn naar boomgroep en achterliggend agrarisch gebied.

A 4 m overgang naar weiland A'



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
adres Houtsestraat 7-9 Sint-Oedenrode
schaal 1:500
datum 15-06-2021
getekend KvH

Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Houtsestraat 7 - 9 Sint-Oedenrode

[illegible]