

Landschappelijk inpassingsplan

Jekschotseweg 19, 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: 20 - 12 - 2022



1.1 Aanleiding

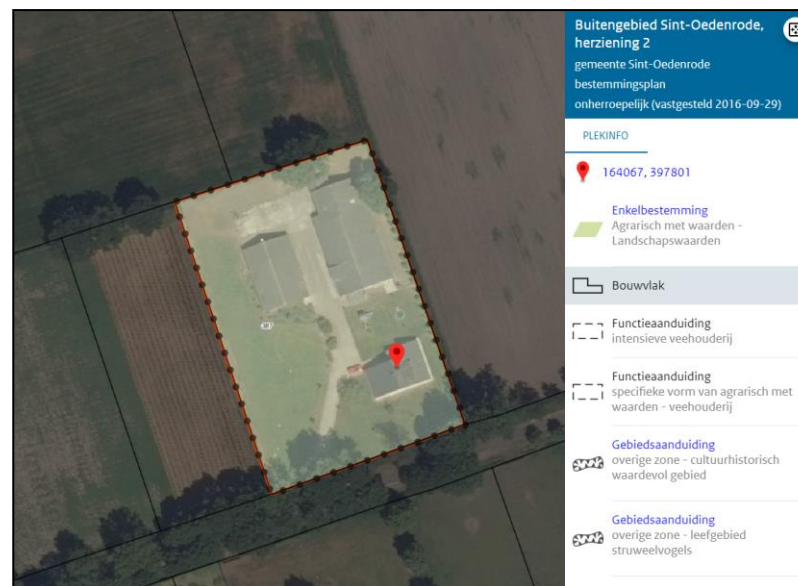
Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Jekschotseweg 19 te Sint-Oedenrode. De planlocatie betreft een voormalige intensieve veehouderijlocatie (varkenshouderij). Dit bedrijf is beëindigd, waarna in 2015 middels een wijzigingsplan de locatie is omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. In 2016 heeft de gemeente Meierijstad echter middels een algemene herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, abusievelijk ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' weer (terug) gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij'.

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse definitief te beëindigen en de bestemming van de locatie te wijzigen in 'Wonen'. De gemeente Meierijstad heeft middels haar besluit d.d. 10 oktober 2021 (PRO-2021-034) kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer genoemde bestemmingswijziging.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is voor wat betreft de verbeelding gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veehouderij'. Naastgelegen afbeelding geeft een uitsnede van

de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' met daarop het aanwezige agrarisch bouwvlak op de planlocatie uitgelicht.



Plankaart 'Buitengebied Sint-Oedenrode', herziening 2'.

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten oosten van de kern Sint-Oedenrode. De planlocatie bestaat uit het merendeel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie K, perceelnummer 387. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 5.780 m².

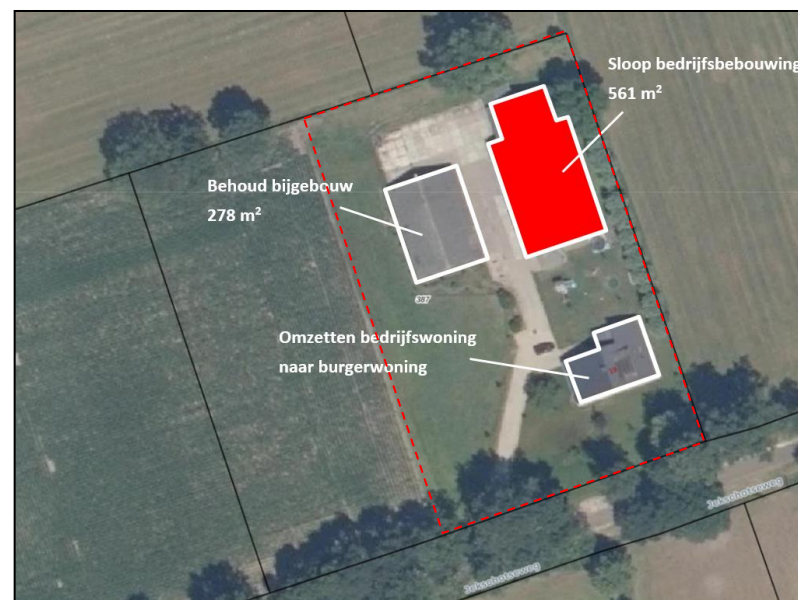
De planlocatie betreft een voormalige intensieve veehouderijlocatie (varkenshouderij). Op het perceel zijn een bedrijfswooning en een tweetal (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig die in gebruik zijn voor statische opslag. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van respectievelijk 278 m² (voormalige biggenstal) en 561 m² (voormalige varkensstal).

Het landschap rondom de Jekschtoseweg wordt veelal bepaald door agrarische percelen met rechte erfgronden. Zo kan er optimaal gebruik gemaakt worden van de gronden voor de agrarische bedrijfsvoering. De groenstructuren in het gebied zijn summier en bestaan voornamelijk uit bomenrijen/houtsingels, solitaire landschapsbomen en erfbeplanting. De groenstructuren vormen de kaders van het semi open agrarische karakter.

De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een reeds gedeeltelijke groene invulling van het perceel. In de huidige situatie zijn er enkele groen/landschappelijke elementen aanwezig in de vorm van een bomenrij aan de noord- en zuidzijde, een boomgaard en een beukenhaag in de voortuin.

2.2 Initiatief

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de aanwezige bedrijfswooning omgezet naar een burgerwooning. Hiertoe wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' in 'Wonen'. Als onderdeel van het plan wordt daarnaast het meest oostelijk gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouw van 561 m² gesloopt. In de nieuwe situatie resteert hiermee één bijgebouw bij de woning van 278 m². Onderstaand zijn de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie nader weergegeven.

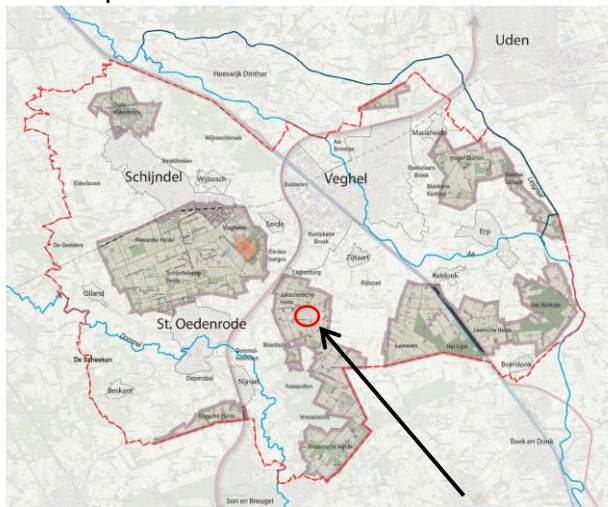


Situatieschets voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

2.3 Het omliggende landschap

Landschapstype

De locatie aan de Jekschotseweg is gelegen in een jonge heideontginning (zie onderstaande afbeelding). De jonge heideontginningen zijn gebieden die lang onontgonnen en onbebouwd zijn gebleven. Het waren niet-gecultiveerde terreinen, die werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van heideplaggen. De heidevelden zijn grofweg in de jaren 1880-1960 grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor landbouwgrond en (staats)bossen. Deze jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een regelmatige blokverkaveling, openheid, rechte wegen en typische ontginningsboerderijen. De openheid van de jonge heideontginningen was te danken aan de toepassing van prikkeldraad. Waar men vroeger voor goede perceel scheidingen was aangewezen op houtsingels of houtwallen, kon men nu volstaan met een aantal paaltjes en een rol prikkeldraad.



Ligging plangebied

JONGE HEIDE ONTGINNINGEN

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Grootschalige rationale verkaveling (regelmatige blokverkaveling, ook delen met stroken);
- Vlak (al dan niet geëgaliseerd), soms met lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden;
- Diepe sloten;
- Rechte wegen voorzien van bomenrijen;
- Zandpaden;
- Verspreide agrarische bebouwing op enige afstand van de wegen;
- Duidelijk herkenbare gebieden met heldere grenzen;
- Lanen en bomenrijen van overwegend eiken;
- Kleine landschapselementen als erfbeplanting, singels, heggen en kleine bosjes;
- Deze recent ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter daar waar nu graslanden of bouwland ligt

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

- Deze jonge heideontginningen zijn overwegend in gebruik als bouwland.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit relatief jonge landschap is geheel door mensen gemaakt;
- Deze van origine iets drogere gebieden dan de broeklanden hebben nog steeds een grote natuurpotentie voor droge natuur.

2.4 Historische kaarten

Wanneer de historische kaarten van de omgeving, zoals onderstaand, worden bestudeerd is te zien dat op de kaarten van 1900 tot 1950 de verkaveling veel meer stroken waren. De heide werd tussen die tijd ontgonnen zodat er bewerkbare kavels ontstonden. Gedurende tijd werden de kavels steeds groter van aard waardoor het grootschalige hedendaagse landschap is ontstaan.



1975



1925



1950



1900

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:

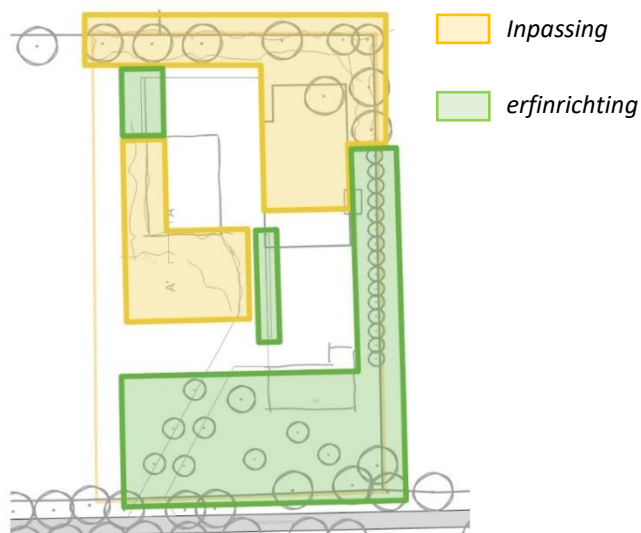
- *Wijziging bestemming agrarisch - agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.*

Dit betekent dat voor onderhavig initiatief een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan met borging van uitvoering en beheer vereist is.

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 onderstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt wat onder de landschappelijke inpassing valt en wat onder erfinrichting valt.



1. Aanplant van beukenhaag



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. Herstellen van landschappelijke bomenrij



Aan de noordzijde van het perceel wordt de bomenrij van Zomereiken hersteld met de aanplant van een drietal Zomereiken. Deze vormen een lijnvormig element in het landschap en accentueren de noordelijke perceelgrens.

Bomenrijen komen in Brabant in een grote verscheidenheid aan vormen voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap. Op de zandgronden komen ze voor langs perceelgrenzen en paden. Bomenrijen hebben een landschappelijke waarde en waarde als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen.

Beheer

- 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, uitspreken) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.

3. Aanplant van struweel



Nabij de noordelijke perceelgrens en ten zuiden en oosten van het bestaande bijgebouw wordt 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, uitspreken) worden bestreden.