



13-9-2024

# Landschappelijk inpassingsplan

Lieshoutsedijk 9a, Sint-  
Oedenrode



**BNL** advies  
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies



LANDSCHAPSONTWERPER BNL ADVIES

*Landschappelijk inpassingplan behorend bij de ruimtelijke  
ontwikkelingen op de locatie:*

*Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode*

## Colofon:

Opgesteld door:

BNL advies  
Telefoonstraat 2  
5428 GJ Venhorst  
T: 06 18 90 46 06  
E: [info@bnladvies.nl](mailto:info@bnladvies.nl)  
W: [www.bnladvies.nl](http://www.bnladvies.nl)

Opdrachtgevers:



Status:

definitief

Versie:

21196.LIP

Datum:

13-9-2024

Auteur:



**BNL** advies  
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

## Inhoud

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Colofon: .....                                                                           | 1  |
| 1. Inleiding .....                                                                       | 3  |
| 2. Planbeschrijving .....                                                                | 4  |
| 2.1 Uitgangspunten bij de inrichting .....                                               | 4  |
| 2.2 Situering van het plangebied .....                                                   | 4  |
| 2.3 Bodemmorfologie binnen het plangebied .....                                          | 5  |
| 3. Het inrichtingsplan .....                                                             | 6  |
| 3.1 Struweelhaag .....                                                                   | 6  |
| 4. Plantlijst .....                                                                      | 7  |
| 5. Aanleg landschapselementen .....                                                      | 8  |
| 5.1 Grondbewerking .....                                                                 | 8  |
| 5.2 Grondverbetering .....                                                               | 8  |
| 5.3 Opkuilen .....                                                                       | 8  |
| 5.4 Uitzetten .....                                                                      | 8  |
| 5.5 Wettelijke bepalingen .....                                                          | 8  |
| 5.6 Plantwijze .....                                                                     | 8  |
| 6. Onderhoud/beheer .....                                                                | 9  |
| 6.1 Onkruidbestrijding .....                                                             | 9  |
| 6.2 Beheer 1 <sup>e</sup> groeiseizoen .....                                             | 9  |
| 6.3 Snoeien/ onderhoud .....                                                             | 9  |
| 7. Conclusie .....                                                                       | 10 |
| Bijlage 1: Berekening waardeverandering, locatie Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode ..... | 11 |
| Bijlage 2: Berekening compensatiewaarde, locatie Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode ..... | 12 |
| Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode .....        | 13 |

## 1. Inleiding

Ten behoeve van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie Lieshoutsedijk 9a te Sint-Oedenrode, dient een duidelijk en goed onderbouwd landschappelijk inpassingsplan te liggen.

Het college van B&W van de gemeente Meierijstad heeft een principebesluit genomen waarin zij medewerking verleent aan beschreven initiatieven, mits de plannen aan de geldende wet- en regelgeving voldoen. Een goede landschappelijke inpassing, waarmee de locatie 'groen wordt ingepast' en een kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

De geplande ontwikkeling betreft een bestemmingsplanwijziging waarbij de bestaande agrarische bebouwing intern verbouwd wordt. De initiatiefnemer heeft voornemens een duurzaam bedrijf te ontplooiën waarbij aquaponics, zorgrecreatie, kleinschalige detailhandel en horeca verweven zijn met elkaar.

Voorliggend plan geeft invulling aan de wens van de gemeente Meierijstad voor een goede landschappelijke inpassing op de locatie: Lieshoutsedijk 9a te Sint-Oedenrode.

## 2. Planbeschrijving

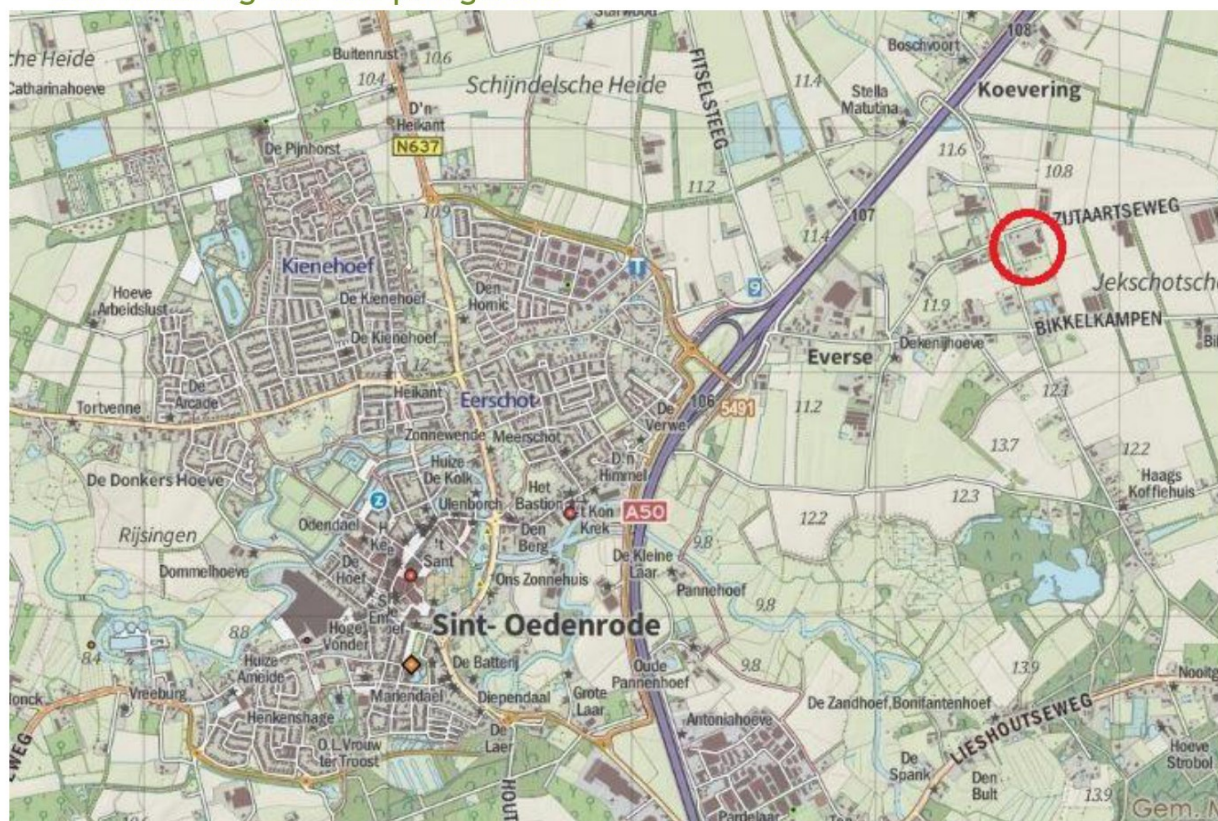
### 2.1 Uitgangspunten bij de inrichting

Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing met betrekking tot de geplande ruimtelijke ontwikkelingen, zijn in het verleden al knip- en scheerhagen, struweelhagen en landschapsbomen aangeplant. Deze landschapselementen zorgen voor voedsel, veiligheid en voortplantingsmogelijkheden voor diverse soorten fauna en voor de landschappelijke inpassing van het woonhuis en de bedrijfsbebouwing.

Het plangebied dient in zijn totaliteit goed landschappelijk ingepast te worden. Deels wordt hieraan al voldaan door de aanwezige knip- en scheerhagen, struweelbeplanting en de landschapsbomen op de kavel. Voor een goede landschappelijke inpassing van het totale plangebied worden extra struweelhagen aangeplant.

Het tweede punt waaraan moet worden voldaan is een kwaliteitsverbetering van het landschap t.o.v. de waardeverandering van het plangebied door de bestemmingsplanwijziging. De berekening is bijgevoegd in bijlage 1 en 2.

### 2.2 Situering van het plangebied



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Lieshoutsedijk 9a, ten oosten van Sint-Oedenrode, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5. nl. Datum: 20-10-2021



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaats gaat vinden, binnen de rode lijnen. De aanwezige en te behouden bebouwing is aangegeven binnen het paars kader. Binnen dit kavel zijn momenteel al diverse landschapselementen aanwezig. Bron: Kadviewer.map5.nl, 20-10-2021

### 2.3 Bodemmorfologie binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van Sint-Oedenrode. De ingebrachte gronden vallen binnen de zandgebieden van Nederland. De kavel (waar de landschappelijke inpassing plaats gaat vinden) bevindt zich op de grondsoort: Veldpodzolgronden met de beschrijving: leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap 6. (bron: maps.bodemdata.nl, 20-10-2021).

### 3. Het inrichtingsplan

Het hoofddoel van het inrichtingsplan is te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing, maar ook voor groeiplaatsen, voedsel en veiligheid voor diverse soorten flora en fauna.

Het bestaande inrichtingsplan gaat uit van een groene inpassing van de kavel met landschapsbomen, struweelhagen en knip- en scheerhagen. De aanwezige en aan te leggen landschapselementen voorzien in voedsel, voortplantings- en schuilmogelijkheden voor diverse soorten fauna.

Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 3.

#### 3.1 Struweelhaag

De struweelhaag welke aan de oost- zuid- en westgrens van de kavel aangeplant gaat worden bestaat diverse soorten boom- en struikvormers (zie afbeelding 3).

Deze boom- en struikvormers hebben allemaal hun eigen functie voor fauna in het gebied. Zo bloeien ze verschillend door het jaar heen en zorgen ze met hun bessen voor voedsel voor vogels en zoogdieren. Ook zijn de struwelen een belangrijke plaats voor vogels en zoogdieren om zich voort te planten en te schuilen bij gevaar. Plantlijst zie hoofdstuk 4.



Afbeelding 3: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan. Bron: BNL advies, 20-10-2021

## 4. Plantlijst

|                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie:<br/>Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Grondsoort:**

**Zandgrond**

**Totaal aantal struweelhagen**

**667 stuks**

**Struweelhagen**

*Boomvormers 20%*

|          |                 |            |        |         |
|----------|-----------------|------------|--------|---------|
| 34 stuks | Quercus robur   | Zomereik   | 80-100 | Vulhout |
| 34 stuks | Tilia europaea  | Linde      | 80-100 | Vulhout |
| 34 stuks | Fagus sylvatica | Beuk       | 80-100 | Vulhout |
| 34 stuks | Alnus glutinosa | Zwarte els | 80-100 | Vulhout |

*Struikvormers 80%*

|          |                    |                    |        |           |
|----------|--------------------|--------------------|--------|-----------|
| 95 stuks | Viburnum opulus    | Gelderse roos      | 80-100 | Vulhout   |
| 48 stuks | Corylus avellana   | Hazelaar           | 80-100 | Vulhout   |
| 95 stuks | Sorbus aucuparia   | Lijsterbes         | 80-100 | Vulhout   |
| 55 stuks | Rhamnus frangula   | Vuilboom           | 80-100 | Vulhout   |
| 48 stuks | Prunus padus       | Inheemse vogelkers | 80-100 | Vulhout   |
| 95 stuks | Cornus sanguinea   | Rode kornoelje     | 80-100 | Randsoort |
| 95 stuks | Euonymus europaeus | Kardinaalsmuts     | 80-100 | Randsoort |

**BNL** advies  
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

## 5. Aanleg landschapselementen

### 5.1 Grondbewerking

**Struweelhaag:** De te beplanten oppervlakte dient 40 cm diep losgemaakt te worden. Dit is nodig ter verbetering van bodemstructuur. Voor bouwland volstaat diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen. Voor weilanden en ruig terrein geldt: eerst frezen, daarna diepwoelen of ploegen en als laatste cultivateren of eggen.

### 5.2 Grondverbetering

**Struweelhaag:** De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is. Door 2m<sup>3</sup> compost per 100m<sup>2</sup> in te werken zal de beplanting beter aanslaan en kan het meer droogte verdragen.

### 5.3 Opkuilen

**Struweelhaag:** In 30 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

### 5.4 Uitzetten

**Struweelhaag:** plantafstand 1.50 \* 1.50 m (zie afbeelding 4)



Afbeelding 4: planten in rijverband, plantafstand tussen de planten 1.50 m en plantafstand tussen de planten 1.50 m

### 5.5 Wettelijke bepalingen

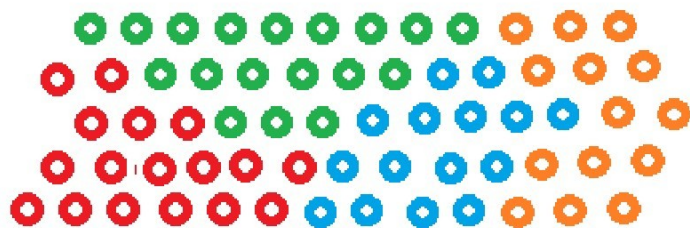
Bomen en boomvormers dienen minimaal 2 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Hagen en struikvormers dienen minimaal 0,5 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Menging: zorg dat de verschillende soorten gemengd door de houtsingel geplant worden.

### 5.6 Plantwijze

**Struweelbeplanting:**

- Pootlijn uitzetten
- 1<sup>e</sup> persoon plantgat graven van 2 spades diep.
- 2<sup>e</sup> persoon neemt bussel planten, plant in plantgat zetten met een afstand van 150 cm hart op hart (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

Zorg dat de planten het eerste jaar na aanplant voldoende water krijgen. Eventueel kunnen ze bij het planten van de bomen, de bomen aanwateren. Hierdoor spoelt het zand goed tussen de wortels.



Iedere kleur geeft een soort aan, dus planten in grote groepen, welke vloeiend in elkaar overlopen.

Afbeelding 5: Mengingsschema struweelbeplanting

## 6. Onderhoud/beheer

### 6.1 Onkruidbestrijding

De beplanting dient gedurende het groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en plukken zijn de mogelijkheden. Zorg ervoor dat het onkruid niet gaat overheersen waardoor de planten overgroeid raken.

### 6.2 Beheer 1<sup>e</sup> groeiseizoen

Het is belangrijk om in het eerste groeiseizoen de nieuwe beplanting water te geven. De frequentie waarin dit plaats moet vinden zal bepaald moeten worden aan de hand van de 'vraag' van de beplanting. Dit zal gedurende het seizoen bekeken moeten worden. Ook het 2<sup>e</sup> jaar kan het nodig zijn om de beplanting naar behoefte water te geven.

Na het eerste groeiseizoen zal bekeken moeten worden of en zo ja hoeveel beplanting er ingeboet moet worden. Belangrijk is het om de inboet aan het einde van het groeiseizoen op te nemen wanneer de goede beplanting nog in blad staat. Zo kun je duidelijk zien hoeveel beplanting er dood is gegaan. Het beste is om de dode beplanting te verwijderen en op een tekening aan te geven waar en hoeveel beplanting er dood is gegaan. De inboet kan dan in het zelfde plantseizoen opnieuw geplant worden.

Het is heel belangrijk om de nieuwe beplanting welke ingeboet is het eerste en zo nodig tweede groeiseizoen water te geven.

### 6.3 Snoeien/ onderhoud

**Struweelhaag:** Om te voorkomen dat de beplanting te weinig ruimte heeft om te groeien, zal na 4 tot 6 jaar de helft van de struikvormers moeten worden afgezet (vlak boven de grond afzagen). Dit kan na 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk alles om de 5 jaar verjongt wordt .

Mooie exemplaren van onder andere soorten als de zomereik, zwarte els, beuk en linde (welke vallen onder de boomvormers) kunnen als boom worden opgesnoeid. Dit kan na 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk om de 6 tot 10 meter één boom overblijft met een onderbegroeiing van struiken. Het is ook mogelijk om deze boomvormers mee te nemen in het snoeiproces om de 4 a 6 jaar.

**Knip- en scheerhaag:** 2 x per jaar snoeien op de gewenste hoogte en breedte

**Landschapsbomen:** Eens per 3 jaar begeleidingsnoei toepassen en wanneer nodig jaarlijks boombanden losser zetten.

## 7. Conclusie

Vanuit de gemeente Meierijstad is de eis gesteld om te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing met benodigde kwaliteitsverbetering op de kavel waarop de ontwikkeling plaats gaat vinden.

De eis welke gesteld wordt, is dat er moet worden voldaan aan 20% beplanting t.o.v. de waardeverandering. Hier wordt door de aanleg en onderhoud van onderstaande landschappelijke elementen aan voldaan.

- Struweelhagen: 2.140 m<sup>2</sup>

Het slopen van de stallen, verwijderen van verhardingen, de aanleg en onderhoud van bestaande en aan te leggen landschapselementen voorziet in de eis m.b.t. de te behalen kwaliteitswinst t.o.v. de geplande ontwikkelingen op de kavels. De rekentabel is bijgevoegd als bijlage 1 en 2.

## Bijlage 1: Berekening waardeverandering, locatie Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode

### Berekening waardevermeerdering

|                            | <i>grondprijs</i> | <i>eenheid</i> | <i>oppervlak</i> | <i>forfataire waarde</i> |
|----------------------------|-------------------|----------------|------------------|--------------------------|
| <b>huidige grondwaarde</b> |                   |                |                  |                          |
| Agrarisch bouwvlak         | € 25,00           | per m2         | 17878            | € 446.950,0              |
| <b>totaal</b>              |                   |                | <b>17878</b>     | <b>€ 446.950,0</b>       |

|                                            |          |        |              |                    |
|--------------------------------------------|----------|--------|--------------|--------------------|
| <b>Toekomstige grondwaarde</b>             |          |        |              |                    |
| Agrarisch bouwvlak                         | € 25,00  | per m2 | 12550        | € 313.750,0        |
| Statisch opslag inclusief bebouwing        | € 80,00  | per m2 | 1800         | € 144.000,0        |
| Dagrecreatie en verblijfsrecreatie bebouwd | € 100,00 | per m2 | 650          | € 65.000,0         |
| Natuur/bos/water/groen                     | € 1,00   | per m2 | 2878         | € 2.878,0          |
| <b>totaal</b>                              |          |        | <b>17878</b> | <b>€ 525.628,0</b> |

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| <b>Waardestijging</b>                    | € 78.678,0        |
| <b>investering kwaliteitsverbetering</b> | <b>€ 15.735,6</b> |

## Bijlage 2: Berekening compensatiewaarde, locatie Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode

Compensatiewaarde Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode

| Landschapselementen bestaand en nieuw |        |         |        |         |            |             |           | AANLEG                 |                  |                   | BEHEER                       |                                 |                             | WAARDE                     |                     |                        |                               |
|---------------------------------------|--------|---------|--------|---------|------------|-------------|-----------|------------------------|------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Element                               | Aantal | eenheid | Lengte | Breedte | Opp.vl. ha | Opp.vl. are | Inhoud m3 | Vergoeding per eenheid | Eenheid per jaar | Vergoeding aanleg | Beheers-bijdrage per eenheid | Jaarlijkse vergoeding onderhoud | Totale vergoeding onderhoud | Waarde vermindering per m2 | Waarde-vermindering | Traject-begeleiding VC | Compensatie vergoeding Totaal |
| Knip- en scheerhaag bestaand          |        |         | 169,5  |         |            |             |           |                        |                  |                   | € 4,39                       | € 744,11                        | € 4.464,63                  |                            |                     |                        | € 4.464,63                    |
| Houtsingel bestaand                   |        |         |        |         | 0,064      |             |           |                        |                  |                   | € 31.012,42                  | € 1.984,79                      | € 1.984,79                  |                            |                     |                        | € 1.984,79                    |
| Houtsingel nieuw                      | 1023   |         |        |         | 0,23       |             |           | € 2,30                 | per stuk         | € 2.352,90        | € 31.013,42                  | € 7.133,09                      | € 7.133,09                  |                            |                     |                        | € 9.485,99                    |
| Totaal                                |        |         |        |         |            |             |           |                        |                  |                   |                              |                                 |                             |                            |                     |                        | € 15.935,41                   |

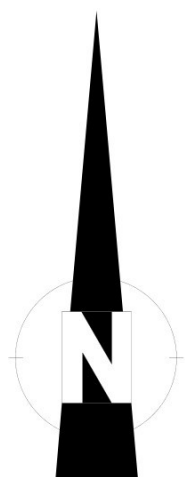
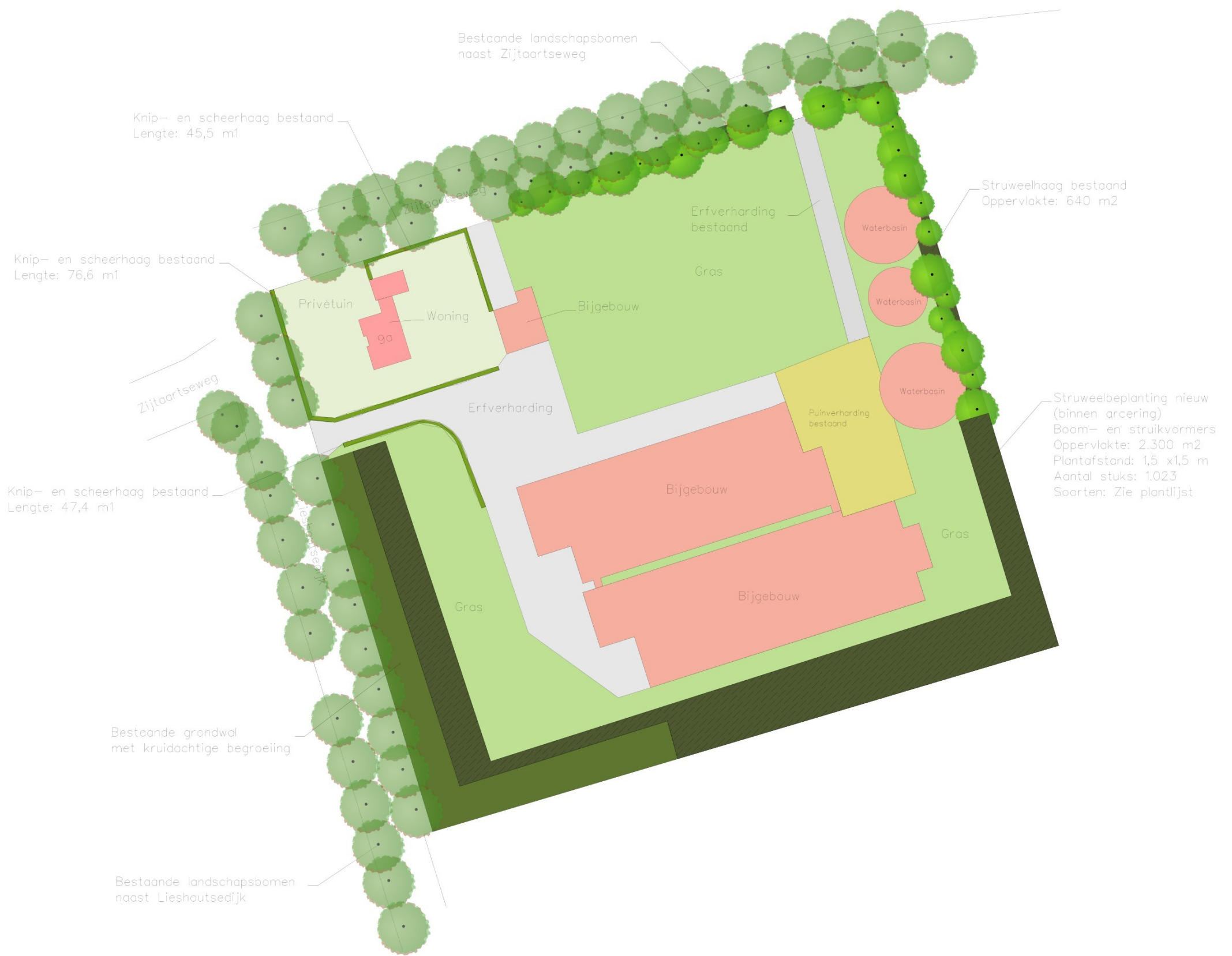
Bron:  
Bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant

Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering) - € 15.735,00  
Compensatiewaarde € 200,41

## Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode

# Landschappelijk inpassingsplan

Lieshoutsedijk 9a, Sint-Oedenrode



**BNL** advies  
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| omschrijving  | - Landschappelijk inpassingsplan  |
| opdrachtgever | - [redacted]                      |
| adres         | - Lieshoutsedijk 9a, St-Oedenrode |
|               |                                   |
|               |                                   |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| datum     | - 20-10-2021        |
| wijz.data | - 13-9-2024         |
| schaal    | 1:1000 (A3-formaat) |
|           |                     |
|           |                     |