



Landschappelijke inpassing

Boxtelseweg 20 Schijndel



Colofon

ZLTO Advies

Januari 2022/Mei 2022/september 2022

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

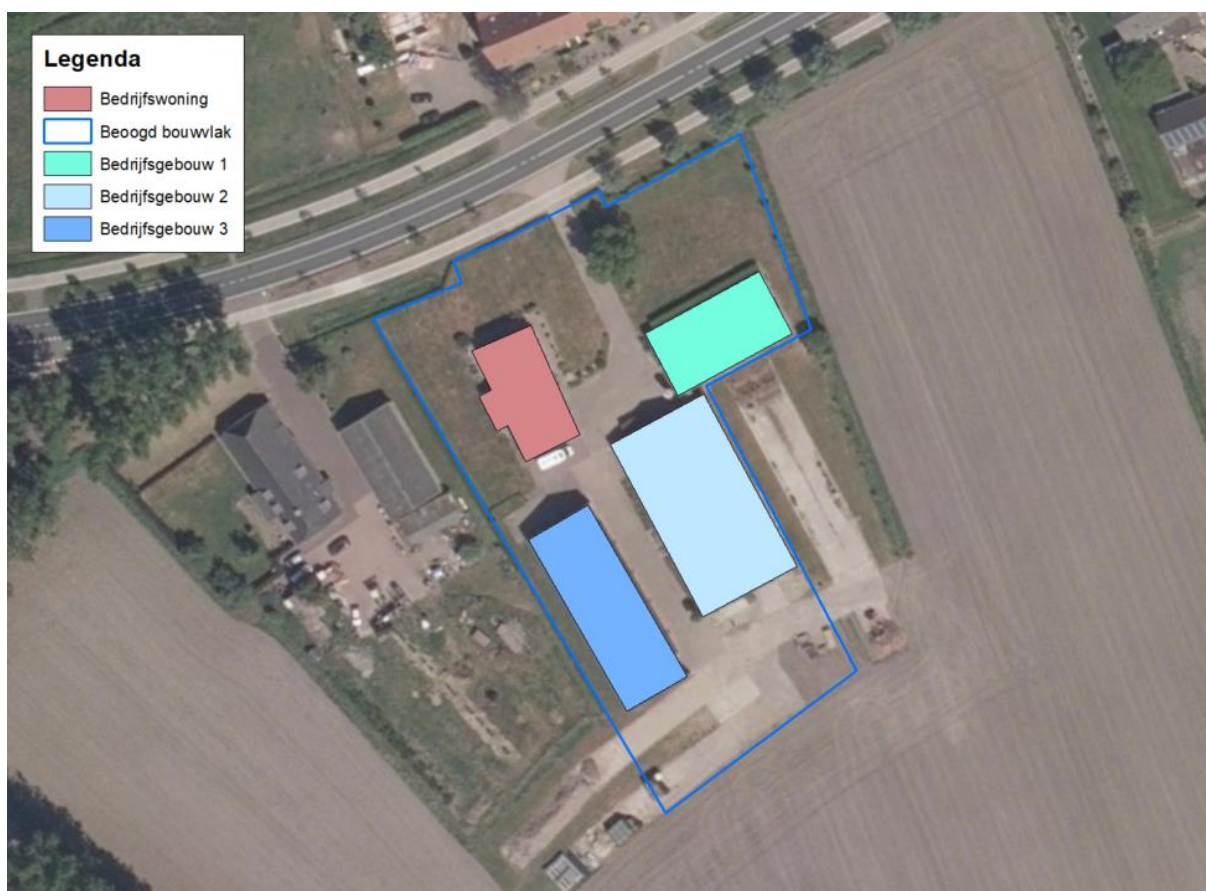
1. Aanleiding

Aan de Buxtelseweg 20 is het bedrijf van initiatiefnemer gelegen. Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming bedrijf. Op de locatie is sprake van een kleinschalig grondverzetbedrijf met daarbij statische opslag. In de huidige situatie is er tevens sprake van een rundveehouderij, deze wordt beëindigd met dit initiatief.

De aanwezige bebouwing wordt behouden en zal in gebruik blijven voor de activiteiten in de beoogde situatie.

Met de ontwikkeling wordt het huidige bouwvlak verkleind van 1,25 naar 0,67 hectare.

Een belangrijk onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing. In onderhavig document zijn de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving in beeld gebracht. Op basis van de landschappelijke kwaliteiten is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee een goede landschappelijke inpassing van de locatie wordt gewaarborgd.



Figuur 1-1: Indeling locatie

2. Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Ten oosten van de locatie is het dorp Schijndel gelegen en ten westen van de locatie is natuurgebied de Geelders gelegen. Er is sprake van een afwisselend landschap met landbouwgronden en bossen. In het agrarische gebied zijn bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). De kleinschaligheid van het begin van de vorige eeuw is in de loop der jaren verloren gegaan, maar het gebied wordt nog steeds gekenmerkt door de vele bosjes, perceelrandbegroeiing en populierenakkers.



Figuur 1-2: Ligging locatie

3. Gemeentelijk beleid

De gemeente Meierijstad is nog bezig met het opstellen van een natuur- en landschapsvisie voor haar grondgebied.

Wel heeft de gemeente Meierijstad haar welstandsbeleid vastgelegd in de 'Welstandsnota 2018'. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit borgen. Voor agrarische bedrijven in het buitengebied betekent dit dat er bij bouwplannen voor een goede landschappelijke inpassing is vereist. De erfbeplanting moet een visueel afscherpende of maskerende functie naar het omliggende gebied hebben.

De voormalige gemeente Schijndel had in de 'Structuurvisie Ruimte' het beleid dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het verdient hierbij de voorkeur om niet alleen naar een landschappelijke inpassing van de locatie te kijken maar ook naar de kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap.

In de handleiding landschappelijke inpassing heeft de voormalige gemeente Schijndel het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) omgezet naar een praktische handleiding die gebruikt kan worden als hulpmiddel voor het opstellen van een goed landschappelijk inpassingsplan bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De locatie is volgens de handleiding gelegen in het besloten kampen-broeklandschap. Dit is een gebied met een kleinschalige verkavelingsopzet die vaak is afgebakend met hagen. Op de perceelsranden komen knotwilgen en populieren voor. Voorkomende landschapselementen zijn hagen, knotbomenrijen, boscomplexen, voorpootstroken en houtsingels. In hoofdstuk 5 zal verder ingegaan worden op de 'Nota kwaliteitsverbetering' om de berekening aan de hand van het erfbeplantingsplan uit hoofdstuk 4 hierin te verwerken.

4. Erfbeplantingsplan

De bestaande erfbeplanting heeft al een visueel afschermende functie richting de Buxtelseweg en de naastgelegen percelen. Om ook de beoogde ontwikkelingen visueel af te schermen van het omliggende gebied zal de bestaande haag van Ilex worden verlengd. Daarnaast worden aan de achterzijde van het perceel populieren geplant. Bij de keuze in soorten en elementen is rekening gehouden met de naastgelegen boomkwekerij. Om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit is op diverse plaatsen in het plangebied kruiden- en bloemrijke randen gezaaid. [Aan de voorzijde van het perceel voor de loods en de woning wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant. Achter de twee loodsen op de plaats waar de sleufsilo's lagen wordt een amfibieënpoel aangelegd.](#)



*De getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto

De nieuwe Ilex-haag krijgt een lengte van circa 35 meter en wordt circa 1,5 meter breed. In totaal worden er 105 stuks aangeplant. Nadat de gewenste hoogte, breedte en dichtheid is bereikt wordt de haag jaarlijks gesnoeid.

[De populieren hebben een plantafstand van circa 10 x 10 meter.](#) Na aanplant wordt de eerste 2 jaar niet gesnoeid. Hierna wordt de kroon om de 2 à 3 jaar opgesnoeid tot een takvrije stamhoogte van 6 tot 10 meter is bereikt.

De aanwezige beplanting wordt behouden en beheerd zoals in de huidige situatie het geval is.

[De amfibieënpoel krijgt een oppervlakte van 353 m². De gemiddelde diepte van de poel bedraagt 1 meter beneden maaiveld, de inhoud van de poel is daarmee 353 m³.](#)

[In de hoogstamfruitboomgaard zullen in totaal 35 fruitbomen geplant worden van nader te bepalen soorten en variëteiten. Voorbeelden van soorten zijn appel, peer, kersen en pruim.](#)

Beplantingslijst

16 stuks Zwarte Populier (Populus nigra), maat 14-16 hoogstam à €134,- = €2.144,-
[Populus nigra | Europese zwarte populier - Van den Berk Boomkwekerijen \(vdberk.nl\)](#)

105 stuks (35 meter) x Hulst (Ilex aquifolium), 80-100 cm = €2.873,85
[Gewone Hulst \(Ilex aquifolium\) | Directplant](#)

5. Kwaliteitsverbetering

De voormalige gemeente Schijndel heeft de 'Nota Kwaliteitsverbetering', waarmee aangehaakt wordt op artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (artikel 3.9 in Interim Omgevingsverordening). Deze nota is nog steeds geldend voor deze locatie. In de Nota heeft de gemeente Schijndel de provinciale regels ingekaderd volgens de volgende drie doelstellingen.

1. invulling geven aan de provinciale Verordening Ruimte en de bijbehorende handreiking;
2. regelgeving omzetten in ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
3. een goede verhouding van de eisen tot kwaliteitsverbetering van het landschap en de impact van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling is volgens de nota een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat er een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. Uitgangspunt is dat 20% van de grondwaardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering. Dit kan middels een landschappelijke inpassing op de locatie of via een storting in het landschapsfonds van de gemeente.

Onderstaande berekening geeft de waarde van de locatie in de huidige situatie en de beoogde situatie weer. Hieruit blijkt duidelijk dat er een waarde vermeerdering plaatsvindt, zodra de bestemming van de locatie wijzigt.

Berekening kwaliteitsverbetering

Waarde bestemming huidige situatie			
bestemming	m2	€ per m2	waarde
Agrarisch Bouwvlak	12172	€ 25,00	€ 304.300,00
Bedrijfswoning	328	€ 140,00	€ 45.920,00
Totaal			€ 350.220,00

Waarde bestemming beoogde situatie			
bestemming	m2	€ per m2	waarde
bedrijven (bouwvlak)	2929	€ 130,00	€ 380.770,00
Agrarisch (onbebouwd)	4079	€ 5,00	€ 20.395,00
Groen	4580	€ 1,00	€ 4.580,00
Bedrijf (niet bebouwd)	912	€ 45,00	€ 41.040,00
Totaal			€ 446.785,00

Deze waarde wordt verminderd door maatregelen in de vorm van kwaliteitsverbetering en onderhoud en deze worden hieronder omschreven, [hierin zijn de waarden uit de nota kwaliteitsverbetering aangehouden](#).

Maatregelen kwaliteitsverbetering

Maatregelen kwaliteitsverbetering			
	m2/m3/stuks	€ per m2/stuk	waarde
Verwijderen verharding	1300	€ 3,00	€ 3.900,00
laanbomen (populier)	16	€ 53,64	€ 858,24
knip- en scheerheg (ilex)	35	€ 1,37	€ 47,95
kruiden-/bloemrijke rand	18,2	€ 16,25	€ 295,75
Hoogstamfruitbomen	35	€ 1,58	€ 55,30
Amfibieënpool	353	€ 5,40	€ 1.906,20
Asbest	1225	€ 7,50	€ 9.187,50
Totaal kwaliteitsverbetering			€ 16.250,94

Beheerkosten			beheerkosten	6 jaar
laanbomen	16	€ 5,54	€ 21,54	€ 129,24
knip en scheerheg	35	€ 1,17	€ 36,17	€ 217,02
kruiden-/bloemrijke rand	18,2	€ 8,24	€ 26,44	€ 158,64
knotwilgen	12	€ 9,72	€ 21,72	€ 130,32
hoogstamfruitbomen	35	€ 5,34	€ 40,34	€ 242,04
amfibieënpool	353	€ 61,19	€ 414,19	€ 2.485,14
Totaal beheer			€ 560,40	€ 3.362,40

Investerings

Totaal waardevermeerdering	€ 96.565,00
Inspanning kwaliteitsverbetering 20%	€ 19.313,00
Maatregelen kwaliteitsverbetering	€ 16.250,94
Beheerkosten	€ 3.362,40
Totale investering kwaliteitsverbetering	€ 19.613,34

De maatregelen van het verschil in waarde wordt afgehaald van de verplichte inspanning voor kwaliteitsverbetering, dan komt er een positief bedrag uit van € 300,34.