

R & S advies, uw partner voor o.a.:

- Omgevingsvergunning Wabo - Waterwet
- Wet Natuurbescherming – PAS melding
- Bestemmingsplannen - planologische afwijking
- Locatieonderzoek
- (plan) MER-rapportages/Vormvrije-m.e.r.
- Beoordeling Fysieke leefomgeving (geurhinder -luchtkwaliteit -stikstof)
- Juridische Advies
- Bedrijfsplan - Marketing

Toelichting Landschapsplan

**Borne 46, Schijndel
gemeente Meierijstad**



RenSadvies (Chris)Borne 46



Langegracht 4b

5091 SJ Middelbeers

Telnr. 013 – 514 4175

Email: algemeen@rensadvies.com

Inhoudsopgave:

Inhoudsopgave:	2
Hoofdstuk 1 Algemeen	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Initiatief	4
Hoofdstuk 2 Beleid	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Landschapskwaliteitsverbetering	5
2.4 Conclusie	12
3.1 Inleiding	14
3.2 Bestaande elementen Landschapsplan	14

BIJLAGE: Landschapsplan

Hoofdstuk 1 Algemeen

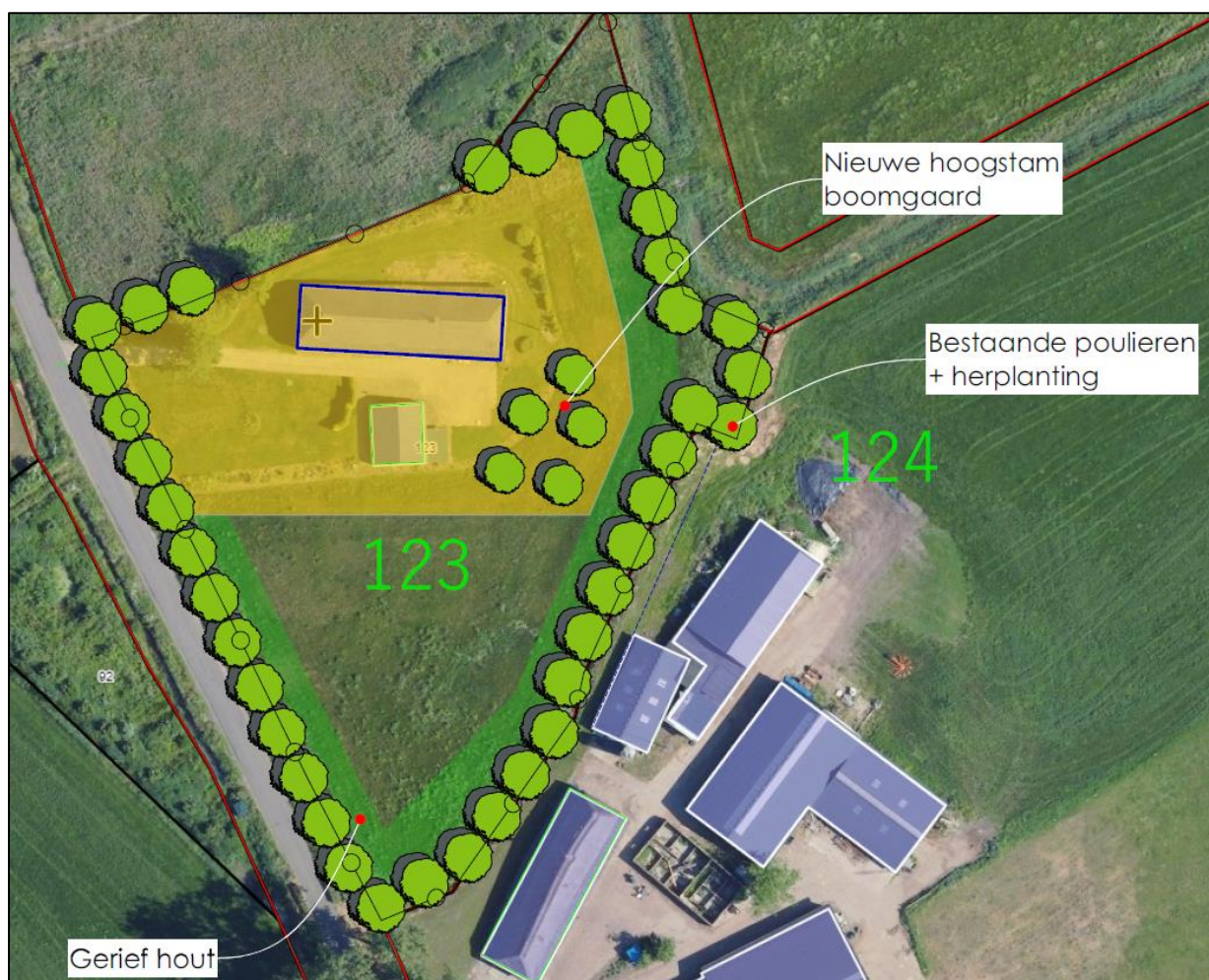
1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, wijzigingsplan Borne 46' ziet toe op een passende herbestemming van Agrarisch-Agrarisch bedrijf naar Wonen inclusief boerderijsplitsing.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap (Nota kwaliteitsverbetering). De gemeente Meierijstad (voormalige gemeente Schijndel) heeft in 2005 het landschapsontwikkelingsplan vastgesteld om het beeld van bestaande en oorspronkelijke gebiedskwaliteiten te stimuleren en versterken.

1.2 Initiatief

Het plan betreft een passende herbestemming van agrarisch-agrarisch bedrijf naar Wonen. De overtollige bebouwing (varkensstallen) is gesloopt en de cultuurhistorische langgevelboerderij, incl. bijgebouw wordt herbouwd met behoud en versterking van de historisch beeldbepalende gebiedswaarden van het pand en erf.



Figuur:
Landschappelijke inpassing van het nieuwe bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Wonen'

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Algemeen

Landschappelijke inpassing is het 'inkleden' van de locatie/bebouwing met groen zijnde landschapselement(en) zodat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt niet bedoeld dat er overal een brede rand beplanting om de kavel aangebracht moet worden. De keuze van de vorm van het "groen" of de beplantingen is mede afhankelijk van het landschap en de specifieke locatie.

2.2 Landschapskwaliteitsverbetering

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Landschapsontwikkelingsplan

Op 19 mei 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad (voormalige gemeente Schijndel) het landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. De gemeente Meierijstad beschouwt haar buitengebied als een visitekaartje van de gemeente voor zowel huidige toeristen, recreanten en bezoekers als voor eventuele nieuwe bewoners, bedrijven en gebruikers. De gemeente wil dit beeld stimuleren en versterken. Deze ambitie is vertaald in het landschapsontwikkelingsplan (LOP). In het plan wordt, uitgaande van de bestaande kwaliteiten, de gewenste ontwikkeling vastgelegd en worden met verschillende betrokken partijen concrete afspraken gemaakt om die gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren door projecten uit te voeren. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'kleinschalig'. De karakteristieke perceel structuur dient daarbij behouden te blijven. Ook de doorkijkjes in het lintstructuren dienen behouden te blijven. Functioneel gezien is dit deelgebied een agrarisch woonlandschap. Het gebied is aangeduid als bebouwings-concentratie en vervult een functie voor landelijk wonen, met daartussen een deels onbebouwd agrarisch landschap. Recreatief medegebruik van dit gebied vanuit het stedelijk gebied is gewenst.

Onderhavig plan voorziet in het splitsen van een bestaande cultuurhistorische langgevel boerderij en het slopen van overvloedige bebouwing die elders in de gemeente Meierijstad wordt ingezet ten behoeve van een ruimte voor ruimte woning. Doordat geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd annex opgericht, blijft de kleinschalige structuur van het landschap behouden en versterkt als gevolg van het slopen van de voormalige varkensstallen. Daarmee wordt voldaan de nadrukkelijke wens vanuit het LOP om doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten te behouden danwel te versterken.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van het landschapsontwikkelingsplan.

Nota Kwaliteitsverbetering

Toetsingskader.

Het buitengebied in de provincie Noord-Brabant is in beweging. Het aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren afgenomen en de verwachting is dat ook komende jaren dit aantal zal dalen. Dit betekent dat recreatie, toerisme en wonen nieuwe kansen krijgen in het buitengebied. Ook het behoud en versterken van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden blijft een aandachtspunt. Om de kwaliteit van het landschap te behouden of zelfs te verbeteren, heeft de provincie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een artikel opgenomen die kwaliteitsverbetering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied verplicht stelt. In samenspraak met de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant heeft de gemeente Meierijstad regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in de 'Regionale handreiking Toepassingsbereik artikel 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. In deze handreiking is aangegeven wat het toepassingsbereik is van het betreffende artikel uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In bepaalde gevallen staat de gewenste kwaliteitsverbetering niet in verhouding met het gewenste (bouw)plan. Op basis van de impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald welke mate kwaliteitsverbetering gepast is. Op basis van het vigerende provinciale beleid en de uitwerking hiervan op regionaal niveau is gekomen tot drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

1. ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe ruimtelijke gevolgen. Bijvoorbeeld een beperkte extra oppervlak aan bijgebouwen;
2. ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan beleidswensen met een grote impact;
3. ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving.

Ondersteunend hierbij is de vertaling van het Lop naar de 'Handleiding landschappelijke inpassing' van de gemeente Meierijstad.

Beoordeling.

Toepassingsbereik.

- bij planmatige ontwikkelingen: altijd.
- bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 1. geen impact: geen tegenprestatie
 2. beperkte impact: landschappelijke inpassing
 3. grote impact: landschappelijke inpassing plus

- instemmen met notitie Toepassingsbereik inclusief verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën, met inachtneming van het discussiepunt.
- Punt van discussie in die notitie was de vraag of vergroting van burgerwoningen vanaf 600 m³ of 750 m³ in categorie 3 geplaatst moeten worden. Deze discussie is doorgeschoven naar het RRO van december 2012.

Naar aanleiding van het RRO van 14 juni 2013 is het volgende standpunt ingenomen:

De toedeling van de vergroting van burgerwoningen in de notitie Toepassingsbereik sluit niet aan bij het provinciale beleidskader. De provincie stelt de vergroting van burgerwoningen tot 600 m³ in categorie 1, daarboven stelt de regio de ontwikkeling in categorie 3. De provincie gaat uit van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarin deze ruimtelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling betreft waarvoor art. 3.9. van toepassing is. Betreffende ruimtelijke ontwikkeling betreft een aanzienlijke ruimtelijke ontwikkeling en gaat ook de maatvoering van het voormalige provinciale beleid te boven.

Maatwerk.

De toevoeging van een woning als gevolg van splitsing van de langgevelboerderij behoeft maatwerk. Enerzijds is het een planmatige ontwikkeling (categorie 3) en anderzijds is het een ontwikkeling zonder ruimtelijke impact als gevolg van het toevoegen van een woning in de bestaande langgevelboerderij (categorie I). Als laatste draagt deze planologische wijziging bij aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in dit gebied. In deze volstaat de invulling van een landschapsplan als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De mate waarin een landschapsplan moet worden opgesteld behoeft maatwerk op basis van de Handleiding landschappelijke inpassing.

Omdat als gevolg van de splitsing van de langgevelboerderij geen sprake is van een ruimtelijke impact, is geen berekening van de kwaliteitsverbetering gemaakt en volstaat het landschapsplan.

Landschapsplan.

In de 'Handleiding landschappelijke inpassing' is locatie Borne 46 gelegen in gebied 1 dat wordt gekenmerkt door een 'besloten kampen-broeklandschap':

- kleinschalige verkavelingsopzet;
- onbebouwd broekgebied, bebouwing langs randen en wegen;
- kavelgrens: hagen, knotwilgen, populieren;
- onverharde wegen;
- populieren lanen.

Figuren.

ad.1 Kleinschalige verkavelingsopzet;

Overtollige bebouwing wordt gesloopt zodat de bestaande langgevelboerderij incl. bijgebouwen. De oorspronkelijke, relatief kleine kavel, blijft gehandhaafd in het bestaande landschap.



Kavelgrootte; 7300 m²

ad. 2 Onbebouwd broekgebied, bebouwing langs randen en wegen;

Enerzijds wordt overtollige bebouwing gesloopt, blijft de bestaande langgevelboerderij en bijgebouwen gehandhaafd. De ligging van bebouwing is gelegen langs wegen en randen.

ad. 3 Kavelgrens;

Kenmerkend voor het kleinschalige landschap is dat de kavel kleinschalig is en op de kavelgrens wordt gekaderd door hagen, knotwilgen, populieren.

Op de grens van de bestaande kavel staan op alle zijdelingse perceelgrenzen populieren behoudens ter hoogte van de langgevelboerderij. Op deze manier blijft de cultuurhistorische langgevel boerderij zichtbaar ter plaatse van de doorzichten.

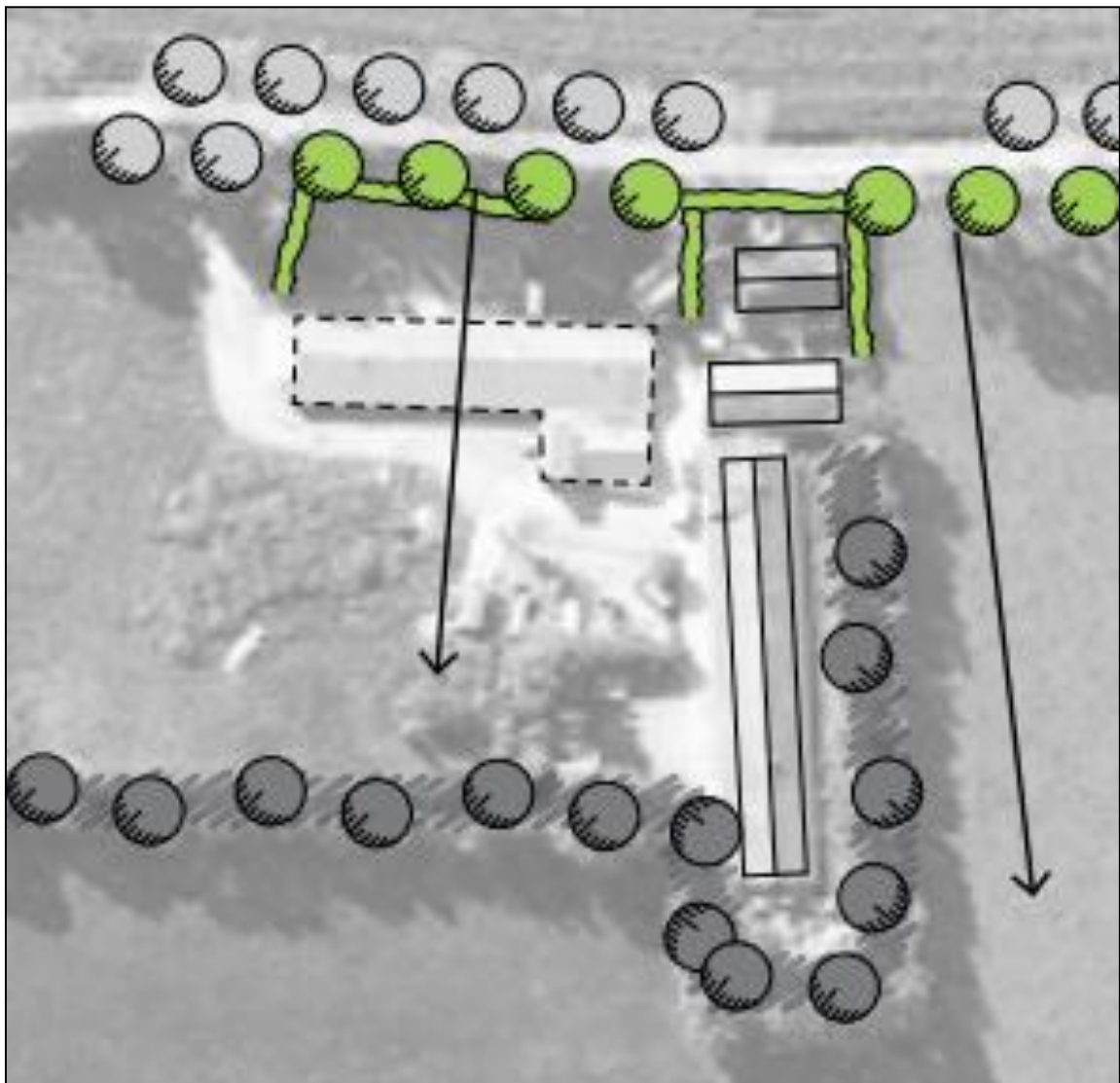


 = Populieren

Als gevolg van de passende herbestemming wordt een deel van de kavel herbestemd als bestemmingsvlak met de aanduiding 'Wonen'. De 'Handleiding landschappelijke inpassing' geeft een aantal suggesties bij uitbreiding, slopen en nieuwbouw in een besloten landschap. Hier is enkel sprake van slopen. De kleinschaligheid dient versterkt te worden. Dit kan bereikt worden door het beplanten van de perceelsranden en het behouden van doorkijkjes naar omringend landschap.

- Beplanting in de voorpootstrook aanvullen;
- Perceelranden langs de weg voorzien van lage hagen;
- Rekening houden met zichtlijnen naar het landschap.

Voorbeeld bij slopen.



Figuur 17. Beplantingsplan.



- : Bestaande rij populieren . 8 mtr . pootrecht in de berm / perceelgrens
- : Pootstrook Geriefhout breedte 7 à 10 meter
- : Boomgaard op het boeren erf
- : Doorzichten
 - Langgevelboerderij;
 - Oprit;
 - Doorkijk populieren.

Figuur. Behoud kleinschalige smalle verkaveling.



ad 4. Onverharde wegen;

In het plangebied voorziet in een verharde erfontsluitingsweg die wordt gehandhaafd.

ad 5. Populieren lanen;

Zie ad. 3.

2.4 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling 'vormverandering van het bouwvlak' valt onder categorie 2. Op basis van de zorgplicht wordt het bedrijf landschappelijk ingepast.

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied met als kenmerk 'kleinschalig landschap'. De wijziging naar de bestemming Wonen dient te worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting. Hiertoe heeft de gemeente Meierijstad een handleiding opgesteld.

Het gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsopzet en door met groen afgebakende kavels. Op perceelsranden staan populieren die behouden blijven. Voorkomende landschapselementen zijn hagen, bospassages, voorpootstroken en houtsingels. Na het slopen van overvloedige bebouwing (voormalige varkensstallen) komt het karakteristieke landschap beter tot zijn recht doordat opstallen het zicht niet meer domineren zoals voorheen. Het nieuwe bestemmingsvlak met de aanduiding 'Wonen' wordt voorzien van voorpootstroken (lage hagen in het voorerfgebied). De laanbeplanting langs de perceelsgrens wordt niet aangevuld daar deze zichtlijnen op de cultuurhistorische langgevelboerderij te kunnen waarborgen. Het landschappelijk inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van

de Handleiding landschappelijke inpassing. De groenvoorziening / erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn in juridische zin gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

In dit landschapsplan worden de volgende aspecten opgenomen:

1. Landschapstypen;
2. Landschapselementen;
3. Beplantingssoorten;
4. Erfopbouw en erfinrichting.

Hoofdstuk 3 Landschappelijke inpassing

3.1 Inleiding

Landschapsplan

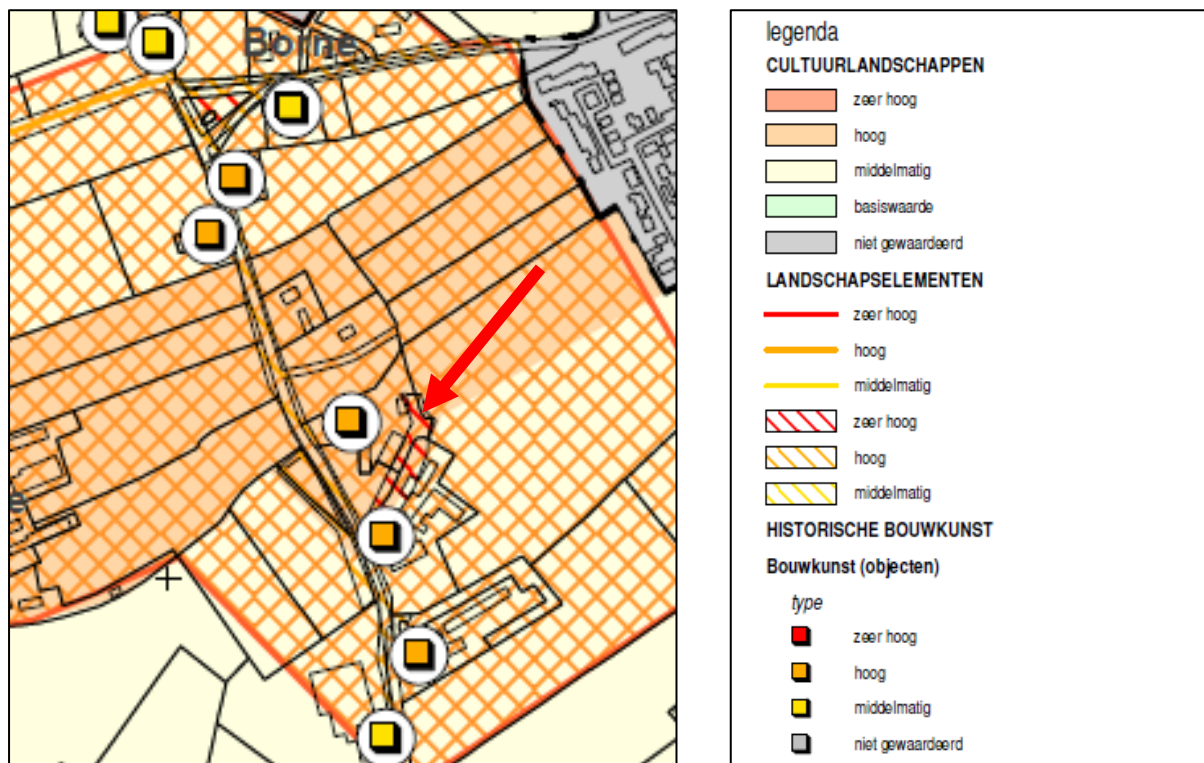
Met het 'landschapsplan' wordt met inheemse beplanting invulling gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit. Op de als bijlage toegevoegde plattegrondtekening van het 'Landschapsplan' is de beplanting (naam en maatvoering) nader uitgewerkt. De bestaande beplanting blijft gehandhaafd en wordt versterkt daar waar nodig.

3.2 Bestaande elementen Landschapsplan

Bestaande elementen Landschapsplan

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied met als kenmerk 'kleinschalig landschap' met landschapselementen met een hoge cultuurhistorische waarden. De wijziging naar de bestemming Wonen dient te worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting.

Figuur Cultuurhistorische waardenkaart Meierijstad.



Het gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsopzet en door met groen afgebakende kavels. Op perceelsranden staan populieren die behouden blijven. Voorkomende landschapselementen zijn hagen, bospassages, voorpootstroken en

houtsingels. Na het slopen van overtollige bebouwing (voormalige varkensstallen) komt het karakteristieke landschap beter tot zijn recht doordat opstallen het zicht niet meer domineren zoals voorheen. De laanbeplanting langs de perceelsgrens wordt niet aangevuld daar deze zichtlijnen op de cultuurhistorische langgevelboerderij te kunnen waarborgen.

In het landschapsplan worden bestaande cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen geborgen middels de bestemming 'Wetgevingszone – omgevingsvergunning landschapselement'. Enerzijds gaat het om de populieren beplanting rondom de boerderij Borne 46 zoals deze is opgenomen in het landschapsplan. Borging daarvan vindt plaats door middel van de exploitatie-overeenkomst.

Anderzijds dient met name de beplanting met geriefhout aan de randen van percelen geborgen met een gemiddelde breedte van 7 à 10 meter te worden in het bestemmingsplan, dit vanwege de hoge cultuurhistorische waarden van dat element.

De populierenbeplanting langs de weg en langs de noordgrens van het perceel betreft een eenrijige beplanting langs wegen en landbouwgronden, bestaande uit opgaande populieren. Deze zijn in feite op basis van de Boswet kapvergunningvrij.

Vanwege het grote landschappelijke belang dient deze beplanting nadrukkelijker vastgelegd te worden in het landschapsplan (niet alleen op tekening, maar ook duidelijk omschrijven). Behoud van deze eenrijige beplanting bestaande uit opgaande populieren is van groot landschappelijk belang. Daarbij ook duidelijk vastleggen, dat vervanging van de bomen na verloop van circa 20 jaar (bomen kaprijp) gebruikelijk is en dat dan vervanging alleen mag plaatsvinden door opgaande populieren of andere passende bomen, dit alleen na instemming van het gemeentebestuur.

Omdat de bomen langs de weg er staan op basis van pootrecht, dit ook nadrukkelijk melden en koppelen aan het landschapsplan. Dat de huidige en nieuwe eigenaren er voor tekenen dat ter plaatse enkel opgaande populieren worden teruggeplant.

Figuur. Populieren (296 meter)



Dit gebied kenmerkt zich historisch gezien door de aanwezigheid van ‘het recht op voorpoot’ besproken. Deze stroken zijn gelegen aan de voorzijde van het erf, parallel met de weg en zijn nog steeds te herkennen. In de uitvoering van deze passende herbestemming vraagt dit dan ook aandacht voor deze bijzondere cultuurhistorische waarden die op deze locatie nog aanwezig zijn of hersteld kunnen worden. Momenteel beperkt dit recht van voorpoting zich tot de wegberm, als laatste relict van de pootstrook. Het pootrecht in de wegberm wordt momenteel niet benut: er staan voor het perceel géén bomen. Echter, de oude pootstrook bevond zich oorspronkelijk óók op de plek van het huidige erf en had daar breedte van ca 7-10 meter, parallel aan de openbare weg. Oorspronkelijk waren dergelijke stroken begroeid met geriefhout wat gebruikt kon worden allerlei doeleinden. Het is zeer goed mogelijk om deze strook opnieuw zichtbaar en herkenbaar te maken, als onderdeel van de toekomstige erf-/tuininrichting, bijvoorbeeld door de oorspronkelijk vorm terug te brengen en door bij de inrichting passende soorten toe te passen: inheemse soorten in de vorm van een kruidachtige onderlaag met daarin een aantal oude geriefhoutsoorten. Zowel door het opnieuw gaan gebruiken van het pootrecht in de wegberm als met het reconstrueren van de pootstrook op het erf wordt cultuurhistorisch fenomeen weer in ere hersteld.

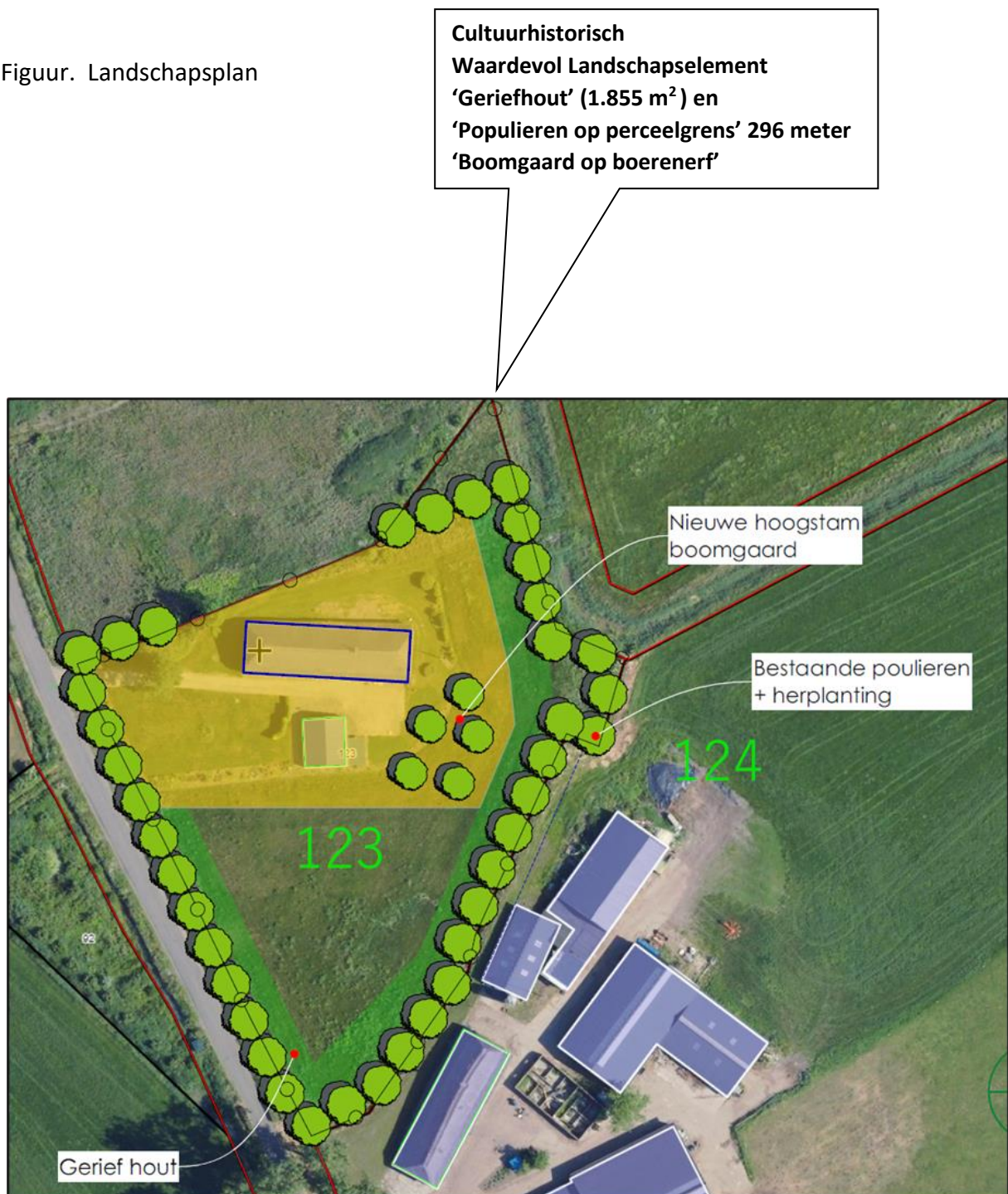
Geriefhoutbosjes zijn bosjes temidden van de weilanden, die doorgaans niet veel groter zijn dan een paar honderd vierkante meter. De bosjes liggen vaak in de laagste delen, op plekken die weinig bruikbaar zijn voor weiland. De term (boeren)geriefhoutbosjes verwijst naar het gangbare gebruik: boeren voorzien hiermee zichzelf van geriefhout, hout voor het dagelijkse gebruik. Elke boer heeft veel hout nodig. Vandaar de verscheidenheid aan soorten: essenhout voor gereedschapsstelen, berkentwijgen voor bezems, wilgenhout voor in de kachel. De ringsloot is er om de bomen tegen het vee te beschermen.

Geriefhout bosje / pootstrook



Het landschappelijk inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Handleiding landschappelijke inpassing. De groenvoorziening / erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn in juridische zin gewaarborgd in de anterieure overeenkomst en planvoorschriften.

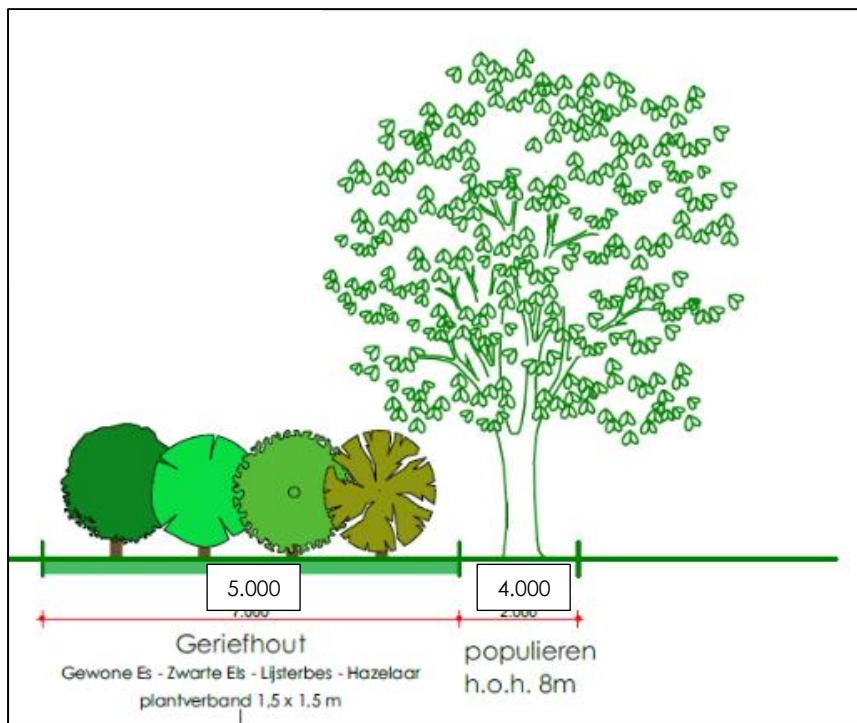
Figuur. Landschapsplan



Herplant 'pootrecht' populieren, herplantplicht $\longleftrightarrow$ 8 mtr pootafstand
Historisch terug brengen stroken Geriefhout: pootstrook 7-10 meter

- **HERPLANTPLICHT**

Foto's. Geriefhout en boomgaard op boerenerf



Geriefhout

Geknotte Wilgen	(Salix alba)
Geknotte Essen	(Fraxinus excelsior)
Lijsterbes	(Sorbus aucuparia)
Hazelaar	(Corylus avellana)
Tamme kastanje	(Castanea sativa)
Eik	(Quercus robur)



Hoogstam boomgaard

Appel-boom
Peren-boom
Pruimen-boom
Kersen-boom

Foto's Populieren

De populieren zijn kenmerkend voor de streek en het landschap. Daar het gebied voor het behoud van het landschap is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle ensembles' en 'cultuurhistorisch waardevolle gebieden' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden / landschap.

Voor de op onderstaande foto bestaande populieren geldt een herplantplicht. Langs wegen, in de berm, worden snelgroeïende smal opgaande cultivars gepland met zeer beperkte opwaartse worteldruk om schade aan wegen tot een minimum te beperken. Deze worden éénmaal in de ca. 10 jaar gerooid voor de houtverwerkende industrie en herplant.

In het landschap worden authentieke populieren geplant die naast onderhoudt (strook van 5 meter) slecht éénmaal in de 30-40 jaar worden gerooid.



Herplantplicht wegberm

Ratelpopulier (Populus Tremula)
of
Canadese populier (Populus-Canadensis-Koster)

Herplantplicht op perceelsgrens private percelen

Europese zwarte (Populus Nigra)

Plantenlijst BEPLANTINGSPLAN Borne 46 Schijndel, gemeente Meierijstad***Enkelbestemming Groen - Landschapselement***

Aan te planten 'Gariefhout'			
Breedte: 5 m. Lengte 195 m	m ²	st/m ²	aantal
Ca. 4 soorten (80-100) Plantafstand 1,5	1.000	0,36	360
Geknotte Wilgen (Salix alba)			
Geknotte Essen (Fraxinus excelsior)			
Lijsterbes (Sorbus aucuparia)			
Hazelaar (Corylus avellana)			
Solitaire bomen			aantal
Tamme kastanje (Castanea sativa)			6
Eik (Quercus robur)			6

Aan te planten 'Fruitbomen'			
			aantal
Gemengd			5
Appel, peer, pruim, kers			

Aan te planten 'Populieren' wegberm			
Breedte: wegberm	m ¹	plantafstand	aantal
Ratelpopulier (Populus Tremula) of	120	8,0 m	15
Canadese populier (Populus-Canadensis-Koster)			

Aan te planten 'Populieren' perceelgrens			
Breedte: plantstrook 4 m	m ¹	Plantafstand	aantal
Europese zwarte (Populus Nigra)	175	5,5 m	32