

**Advies : Landschappelijke inpassing
Erpseweg 8
Gemeente Veghel**

Datum : 28 augustus 2019

Projectnummer : 211x08550

Opgesteld door : R. Van Och en R. Tak

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorziene ontwikkeling aan de Erpseweg op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

Bij controlebezoek op 1 juni 2016 is geconstateerd dat op de percelen Erpseweg 8 en 9 sprake is van enkele strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan. Op deze locatie is het grondverzet- en loonbedrijf Van de Beeten gevestigd en zijn twee bedrijfswoningen aanwezig.

Het bedrijf wenst deze strijdigheden op te lossen en heeft hiertoe reeds stappen ondernomen. Naast het voorgaande, is voor het bedrijf ook een uitbreiding van de bedrijfsbestemming noodzakelijk. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van Van de Beeten. Nieuwe regels vragen om een groter oppervlak (bijvoorbeeld verschillende partijen grond mogen elkaar niet meer raken). Daarnaast is de uitbreiding noodzakelijk om jaarrond personeel aan het werk te kunnen houden.

De uitbreiding van de bedrijfsbestemming is uitsluitend noodzakelijk voor opslag. Er is geen extra bedrijfsbebouwing gepland, behoudens mogelijk een weegkantoor (max. 10-12 m²). Het inkaderen van de bouw mogelijkheden zal in het nieuwe bestemmingsplan worden geregeld.

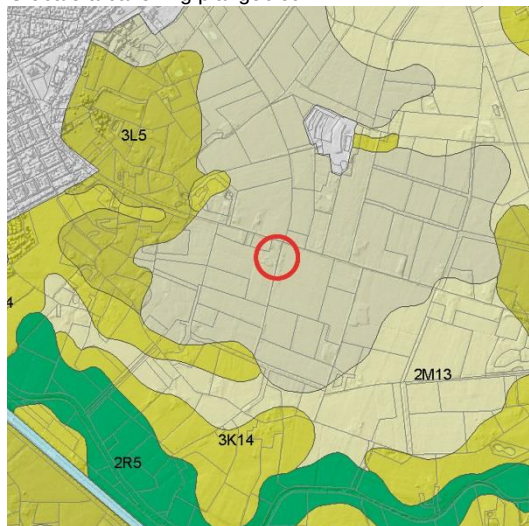
Kenschets landschap

Het perceel aan de Erpseweg 8 - 9 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veghel, aan de doorgaande weg tussen de kernen Veghel en Erp. Het gebied wordt gekenmerkt door een sterke verscheidenheid aan kleinschalige en grootschalige gebieden. Het gebied is relatief vroeg voor de landbouw ontgonnen, destijds was de verkavelingsstructuur in het gehele gebied kleinschalig. In de tweede helft van de negentiende eeuw zijn door de ruilverkaveling de percelen veel groter geworden en heeft de omgeving van het plangebied een grootschaliger karakter gekregen. In sommige delen is de structuur echter nog steeds redelijk kleinschalig, zoals nabij de kern Veghel. Deze verandering is goed zichtbaar op de historische kaarten. Het verschil in verkaveling is ook op de bodemkaart zichtbaar, het gebied is gelegen in een typisch zandlandschap, met rond de dorpen enkeerdgronden (zEZ21) ontstaan onder invloed van de landbouw en vaak nog steeds kleinschalig. Verder van de dorpen weg, waar het plangebied gelegen is, is de grond armer (pZg21) en zijn de kavels groter.

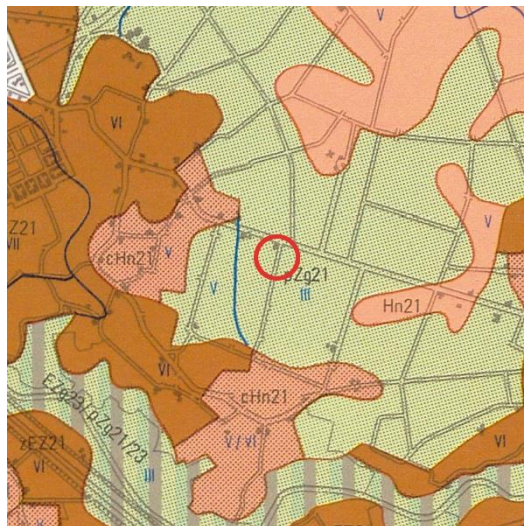
De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende open ruimtes afgewisseld met landschapselementen als bomenlanen, bomenrijen, houtsingels en kleine bossen. Met grondwatertrap III mag worden aangenomen dat het een relatief vochtig gebied betreft.



Globale afbakening plangebied



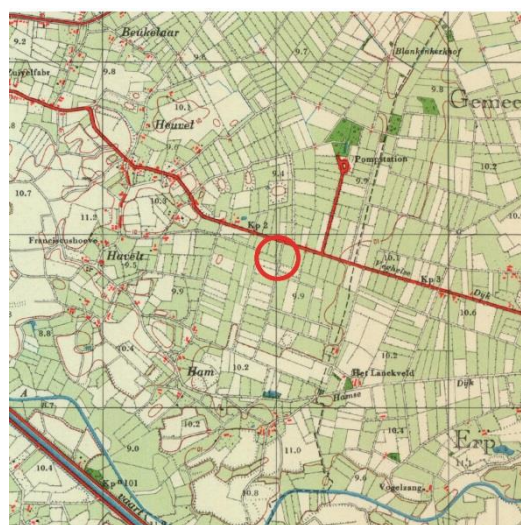
Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



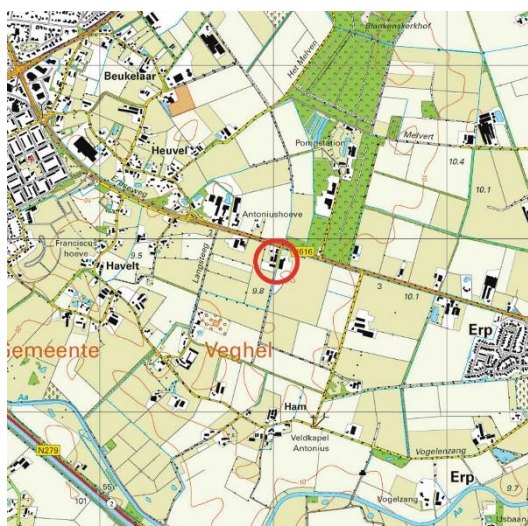
Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1930 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Huidige situatie plangebied

Vanaf de Erpseweg zijn hoofdzakelijk de verschillende (bedrijfs)gebouwen zichtbaar. Aan de voorzijde van het perceel zijn deze ingekleed met een groenzone waarin onder meer twee vijvers zijn opgenomen. Achter de bebouwing is ruimte voor opslag van materiaal en de stalling van materiaal. Dit opslaggedeelte wordt afgeschermd van het landschap met een acht meter brede groensingel. Het overige deel van het plangebied bestaat uit weides, waarvan het perceel wat het dichtst bij de bebouwing gelegen is omheind is met een hekwerk van hout ten behoeve van het houden van paarden.

Binnen de huidige situatie zijn er strijdigheden geconstateerd met het vigerende bestemmingsplan:

- 1) Het niet invullen van de benodigde landschappelijke inpassing op de locatie Erpseweg 8 (tuinen behorende bij de bedrijfswoningen);
- 2) Het plaatsen van een schansmuur van 2,5 meter hoogte tussen bedrijf en bedrijfswoningen en rondom tuin van de bedrijfswoning Erpseweg 9;
- 3) Het intact laten van een opslagterrein achter de tuin van de bedrijfswoning Erpseweg 9.



Schets huidige situatie plangebied

Landschappelijke inpassing

Gewenste toekomstige situatie

Om de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen zal de tuin van de bedrijfswoning niet ingericht worden als 'groen', maar bestemd worden als 'tuin' bij bedrijfswoning. De opslaglocatie achter de bedrijfswoningen zal geamoveerd worden en een groene inrichting krijgen conform het opgestelde erfbeplantingsplan (Siebers tuinprojecten, juli 2016). Daarnaast zal een strook agrarische grond, welke gebruikt wordt voor parkeren, de bestemming 'bedrijf' krijgen (parkeerstrook). Tot slot zal aan de oostzijde van de bestaande bedrijfsbestemming een uitbreiding gerealiseerd worden ten behoeve van de opslag van materialen.

De concrete voornemens op de planlocatie bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inrichten van de tuin van de bedrijfswoning Erpseweg 9 als tuin/erf in plaats van groen. Hiertoe is reeds een erfbeplantingsplan opgesteld (Siebers tuinprojecten, juli 2016).
2. Handhaven van de groene inrichting van het zij- en achtererf bij de bedrijfswoning Erpseweg 8, onder meer bestaande uit een weide met fruitboomgaard en een vijver, zoals ook opgenomen in het erfbeplantingsplan van bijlage 1. Dit is inmiddels aangelegd.
3. Aanleggen van groene inrichting ter plaatse van het opslagterrein achter de tuin van de bedrijfswoning Erpseweg 9 en amoveren van het opslagterrein uiterlijk 1 maart 2017. Dit heeft inmiddels conform afspraken plaatsgevonden. Ook deze ontwikkeling is in hetzelfde erfbeplantingsplan opgenomen. De groene inrichting bestaat onder meer uit een vijver en enkele bomen. De gezamenlijke oppervlakte van de groene inrichting als beschreven onder b. en c. bedraagt circa 6.437 m².
4. Legalisatie van de schansmuur rondom de tuin van Erpseweg 9. Deze muur maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de bedrijfswoningen. De schansmuur wordt aangevuld met zand en wordt ook beplant, zie ook hiertoe het reeds opgestelde erfinrichtingsplan.
5. De compensatie van de tuin bij de bedrijfswoning Erpseweg 9 als tuin/erf (zie nr. 1) zal integraal meegenomen worden met de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de verschillende maatregelen (zie nr. 1)
6. Het in overeenstemming brengen van de feitelijke situatie ter plaatse van de parkeerstrook aan de westzijde van het bedrijf met het juridisch-planologisch regime. Dit gebruik is momenteel nog niet juridisch-planologisch geregeld. Het betreft een strook met een oppervlakte van circa 1.870 m².
7. Gezien de ontwikkelingen in Veghels Buiten, ten westen en ten zuiden van de bedrijfslocatie, lijkt uitbreiding naar het zuiden of westen milieutechnisch beperkingen met zich mee te brengen. Bovendien is het uit landschappelijk oogpunt beter om het bedrijf en de woonlocaties te scheiden en het bedrijf in te passen middels een robuust landschapselement. Dit wordt, zoals hierboven reeds beschreven, bij de plannen ook beoogd.
8. Uitbreiding in oostelijke richting lijkt dan ook het meeste perspectief te bieden. Woningen bevinden zich, met uitzondering van de bedrijfswoning bij het waterwinbedrijf (Blankenburg 1) op grote afstand. Uit milieuhygiënisch oogpunt lijkt dit dan ook haalbaar en aanvaardbaar te zijn. Het onbebouwde perceel direct ten oosten van het bedrijf is dan ook een geschikte uitbreidingslocatie. Dit is reeds in eigendom van het bedrijf.
9. De gewenste uitbreiding voorziet in het vergroten van het opslagterrein voor onder meer grond, grind, steen en dergelijke. Verwerken en aanverwante bedrijfsmatige activiteiten vinden hier niet plaats. Ook worden er geen nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd (be-

houdens een mogelijk weegkantoor 10-12m²). Daartoe bestaat ook geen wens c.q. behoefte. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt maximaal 3.600 m² ¹. Het uitbreidingsperceel heeft een oppervlakte van 12.570 m².

10. Ter compensatie van de uitbreiding wordt gedacht aan het inzetten van de gronden direct ten oosten van de uitbreiding, een strook direct ten zuiden van de uitbreiding en een robuuste strook aan de zuidzijde van het plangebied nabij woonwijk Veghels Buiten (oppervlakte 69.873m²). Op het perceel aan de oostzijde van de uitbreiding kan een natuurbestemming gerealiseerd worden in combinatie met een uitbreiding van het waterwingebied. Dit laatste is een nadrukkelijke wens van Brabant Water, dat reeds een inrichtingsschets van het beoogde puttenveld heeft opgesteld. Dit waterwingebied sluit aan op het recent gerealiseerde gebied nabij Ham 6. De voorgenomen ontwikkeling biedt dus een kans om het waterwingebied verder te ontwikkelen en tot één geheel te brengen.
11. Aan de zuidzijde van het plangebied zal nabij de woonwijk Veghels buiten een robuuste landschappelijke zone met wandelpad, sloot, houtsingel en bomenrij gerealiseerd worden om een recreatieve verbinding te realiseren ten behoeve van Veghels Buiten. Het perceel tussen de landschappelijke zone en het bedrijf wordt ingericht als natuurlijk beheerd graasgebied en zal geen agrarische productiefunctie meer krijgen. Op deze wijze worden de landschappelijke doorzichten behouden en gewaarborgd. Daarnaast wordt de huidige bomenrij langs de westzijde van het perceel aangevuld met bomen en onderbeplanting, zodat deze als een volwaardige houtsingel fungeert in de landschappelijke kamer.
12. Naast het voorgaande (nr 10 & 11) worden de landschapselementen aan de oost- en zuidrand van het bedrijfsp perceel uitgebreid, waardoor het uitbreidingsperceel landschappelijk wordt ingepast.

Kwaliteitsverbetering

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De kwaliteitsopgave bestaat voor deze ontwikkeling uit drie onderdelen: de kwaliteitsopgave als gevolg van het wegnemen van strijdigheden en de uitbreidingswens (1), kwaliteitsverbetering in relatie tot kwaliteitsverbetering 2014 (2) en de bijdrage voor inpassing vergroting bedrijfswoning Erpseweg 9 (3).

1). Kwaliteitsverbetering in relatie tot bestemmingswijziging

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. Deze bestemmingswinst ontstaat als gevolg van de volgende bestemmingswijziging:

¹ De maximale oppervlakte conform vigerend bestemmingsplan is 3.444 m². Inmiddels vergunning verleend voor een uitbreiding en is een vergunning aangevraagd voor de uitbreiding van een kantoor, waardoor in totaal 3.576 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig is in zowel de huidige als de toekomstige situatie.

- 'Groen – Landschapselement' naar 'Tuin bij bedrijf'
- 'Agrarisch' – naar 'Bedrijf'
- 'Groen – Landschapselement' naar 'Bedrijf'

De omvang van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige waarde van de gronden met elkaar te vergelijken op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). Om in de benodigde kwaliteitsverbetering te voorzien is een tegenprestatie in de vorm van landschapsontwikkeling noodzakelijk. Voor dit initiatief komt de opgave voor de kwaliteitsverbetering ten gevolge van de bestemmingswijziging uit op **€ 193.831,60**.



Huidige bestemmingen als gevolg van het landschapsplan 2014

Huidige bestemmingswaarde plangebied

Functie gronden	Oppervlakte (m ²)	Waarde per m ²	Totale waarde per functie
(1) Huiskavel (bedrijfswoningen)	3.244	€ 250,00	€ 811.000,00
(2) Groen - landschapselement	1.494	€ 0,70	€ 1.046,00
(3) Groen - landschapselement	4.559	€ 0,70	€ 3.191,00
Groen – 'tuin'*	2.664	€ 6,50	€ 17.316,00
Groen – 'opslag'*	1.878	€ 6,50	€ 12.207,00
(4) Groen - landschapselement	5.982	€ 0,70	€ 4.187,00
(5) Bedrijfsgebouwen	3576	€ 130,00	€ 464.880,00
Bedrijf onbebouwd	22.073	€ 70,00	€ 1.545.110,00
(6) Agrarische grond	81.211	€ 6,50	€ 527.872,00
Totaal	126.681		
Totaal huidige bestemmingswaarde			€ 3.386.809,00

* betreft niet- gerealiseerd groen (zie strijdigheden met bestemmingsplan) waarvoor de waarde van de oorspronkelijke bestemming 'agrarisch' is aangehouden.



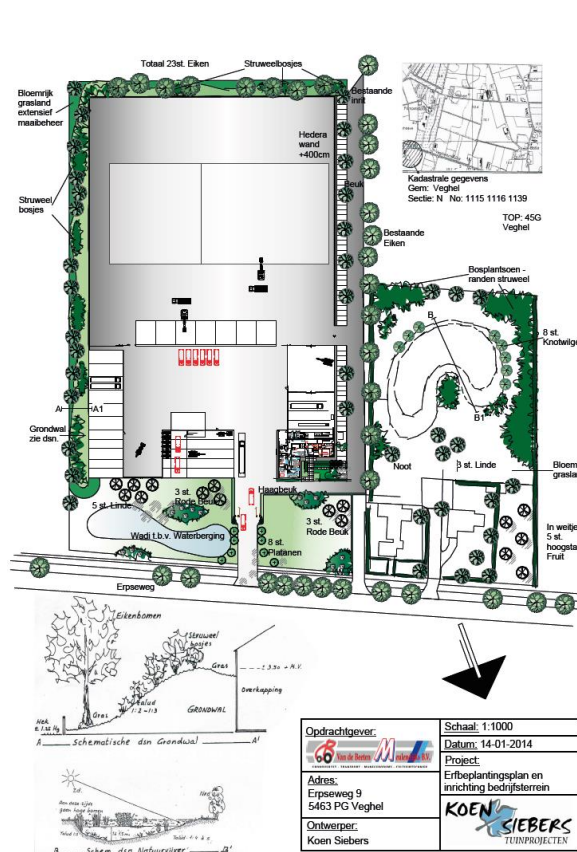
Voorstel bestemmingswijzigingen plangebied

Toekomstige bestemmingswaarde plangebied

Functie gronden	Oppervlakte (m ²)	Waarde per m ²	Totale waarde per functie
(1) Huiskavel (bedrijfswoningen)	3.244	€ 250,00	€ 811.000,00
(2) Groen - landschapselement	1.494	€ 0,70	€ 1.046,00
(3) Groen - landschapselement	3.379	€ 0,70	€ 2.365,00
(4) Tuin bij bedrijf	2.664	€ 25,00	€ 66.600,00
Groen – landschapselement	6.437	€ 0,70	€ 2.365,00
(5) Bedrijfsgebouwen	3.600	€ 130,00	€ 468.000,00
Bedrijf onbebouwd	36.579	€ 70,00	€ 2.560.530,00
(6) Groen - landschapselement	1.091	€ 0,70	€ 764,00
(7) Agrarische grond	68.181	€ 6,50	€ 443.177,00
<i>Totaal</i>	<i>126.681</i>		
TOTAAL toekomstige bestemmingswaarde			€ 4.355.847,00

2). Kwaliteitsverbetering in relatie tot kwaliteitsverbetering 2014

Met bovenstaand initiatief (stap 1.) worden wijzigingen aangebracht in de kwaliteitsverbetering zoals deze in 2014 voor een andere ontwikkeling op het terrein overeengekomen is. Voorgesteld wordt de kosten voor aanleg, beheer en waardedaling zoals destijds berekend, maar nu komen te vervallen, volledig op te nemen in de huidige opgave voor kwaliteitsverbetering. Deze kosten worden begroot op **€53.303,76**.



Voorstel kwaliteitsverbetering 2014



Voorgestelde wijziging kwaliteitsverbetering 2016

Aanleg (vervallen uit 2014)	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Poel	200 m ²	€ 5,51	€ 1.102,00
Knip- Scheerheg	80 m ²	€ 1,66	€ 132,80
Klein bosje	240 st.	€ 1,66	€ 398,40
Struweel	4.177 st.	€ 1,66	€ 6.933,82
Bomen	15 st.	€ 64,90	€ 973,50
Totaal aanleg			€ 9.540,52

Beheer (vervallen uit 2014)	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Poel	1 st.	€ 258,54	€ 258,54

Knip- Scheerheg	80 m²	€ 7,02	€ 561,60
Klein bosje	240 m²	€ 0,17	€ 40,80
Struweel	4.177 m²	€ 0,70	€ 2.923,90
Bomen	15 st.	€ 20,04	€ 300,60
Totaal beheer			€ 4.085,44

Waarestijging (vervallen uit 2014)	Omvang	Normering	Totaal
Groen naar Agrarisch	2.664 m²	€ 5,80	€ 15.451,20
Groen naar agrarisch	4.177 m²	€ 5,80	€ 24.226,60
Totaal waarestijging			€ 39.677,80

Kosten aanleg	€ 9.540,52
Kosten beheer	€ 4.085,44
Kosten waardedaling grond	€ 39.678
<u>TOTAAL KWALITEITSVERBETERING (vervallen uit 2014)</u>	<u>€ 53.303,76</u>

3). Bijdrage voor in pandige vergroting bedrijfswoning Erpseweg 9

Voor de in pandige vergroting van de woning naar 1.125 m³ dient in het kader van kwaliteitsverbetering een bijdrage worden geleverd. Hiervoor is de normering aangehouden van € 44,- per m³ (naar normering voormalige gemeente Sint-Oedenrode) voor de m³ boven 750 m³. De bedrijfswoning Erpseweg 9 kende een vergund gebruik als 'wonen' van 777 m³, waardoor voor dit initiatief uitgegaan dient te worden van 348 m³ ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Totaal komt de bijdrage voor dit onderdeel daarmee op **€ 15.312,-**.

Totale kwaliteitsverbetering

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit de bestemmingen 'bedrijf', 'groen' en 'agrarisch', met een gezamenlijke oppervlakte van 126.681 m². Dit vertegenwoordigt een waarde van € 3.386.809,00. Deze bestemmingswaarde zal stijgen ten gevolge van de bestemmingswijziging van 'groen-land-schapselement' naar 'tuin' en de wijziging van 'agrarisch' naar 'bedrijf'.

Deels is deze bestemmingswijziging gepland op de locatie van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering als onderdeel van de uitbreiding uit 2014. De afwaardering, inrichtings- en beheerkosten (€ 53.303,76) van de maatregelen die komen te vervallen is volledig meegenomen in de opgave voor kwaliteitsverbetering en hiervoor zal samen met de opgave voor kwaliteitsverbetering ten gevolge van de geplande uitbreiding een plan voorgesteld worden. Totaal komt hiermee de opgave voor kwaliteitsverbetering uit op **€ 262.423,36**.

Totale waarde huidige situatie	€ 3.386.809,00
Totale waarde toekomstige situatie	€ 4.355.847,00
Waarestijging	€ 969.038,00
Kwaliteitsverbetering (20% waarestijging)	€ 193.807,60
Verrekening vervallen kwaliteitsverbetering 2014	€ 53.303,76
Bijdrage voor in pandige vergroting bedrijfswoning Erpseweg 9	€ 15.312,00
<u>TOTAAL opgave kwaliteitsverbetering</u>	<u>€ 262.423,36</u>

Tegenprestatie

Inrichtingsmaatregelen inpassing

- Een strook van 10 meter aan de oostzijde van de bedrijfsbestemming inrichten als houtwal met zowel boom als struikvormers. Hiermee wordt een robuuste overgang naar het landschap gecreëerd. Door boomvormers met struikvormers te combineren zal een gesloten groene wand ontstaan vanaf maaiveld tot in de boomkronen. De soortkeuze zal afgestemd worden op het sortiment in de bestaande wal. De noordzijde wordt ingericht met (kruidenrijke) graslanden en een waterpartij.
- In het kader van duurzame ontwikkeling zal de wal aan de zuidzijde van de bedrijfsbestemming gecombineerd worden met zonnepanelen. Er zijn reeds berekeningen uitgevoerd dat in deze wal aan de volledige elektriciteitsvraag van het bedrijf voldaan kan worden.
- De huidige bomenrij langs de westzijde van het perceel wordt aangevuld met bomen en onderbeplanting, zodat deze als een volwaardige houtsingel kan fungeren in de landschappelijke kamer.



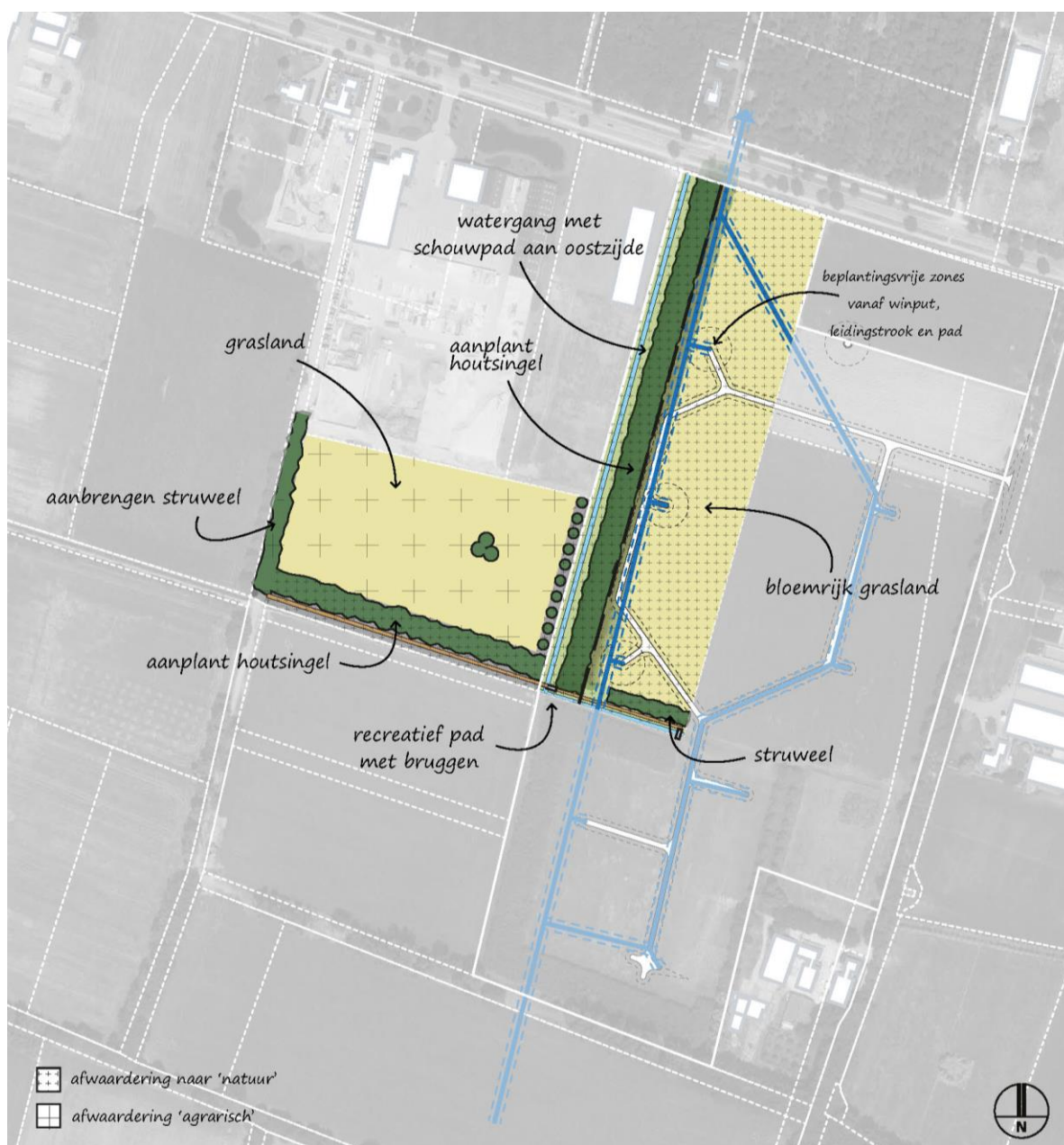
Inrichtingsplan door Siebers Tuinprojecten, zie bijlage 2 bij het bestemmingsplan voor kaart op schaal.

Inrichtingsmaatregelen kwaliteitsverbetering

- Aan de zuidzijde van het plangebied zal nabij de woonwijk Veghels Buiten een robuuste landschappelijke zone met wandelpad, sloot en houtsingel gerealiseerd worden om een recreatieve verbinding te realiseren ten behoeve van Veghels Buiten. Deze oostwest-verbinding sluit aan de oostzijde aan op het landgoed Ham 6 en de weg Ham. Op enkele plekken kunnen doorsteekjes naar het landgoed en naar de woningbouwlocatie ten zuiden van Van de Beeten worden gemaakt.
- Om nabij het bovengenoemde wandelpad een aantrekkelijk landschapsbeeld te borgen voor de wandelaars zal middels het bestemmingsplan geborgd worden dat de weide tussen de recreatieve verbinding en de houtsingel ten zuiden van de bedrijfsbestemming enkel voor begrazing ingezet mag worden. De grazende dieren zullen een meerwaarde vormen voor de beleving van de wandelaars. Daarnaast wordt voorkomen dat de landschappelijke doorzichten weggenomen worden door bijvoorbeeld het telen van mais.
- Op het perceel aan de oostzijde van de uitbreiding kan een natuurbestemming gerealiseerd worden in combinatie met een uitbreiding van het waterwingebied. Dit laatste is een nadrukkelijke wens van Brabant Water, dat reeds een inrichtingsschets van het beoogde puttenveld heeft opgesteld. Dit waterwingebied sluit aan op het recent gerealiseerde gebied nabij Ham 6. In afstemming met initiatiefnemer en Brabant Water is de inrichting van het agrarisch perceel nader uitgewerkt. De toekomstige functie als waterwingebied en mogelijke bestemming natuurgebied zijn goed verenigbaar, maar niet noodzakelijk. Ook een natuurinclusieve vorm van landbouw kan hieraan een positieve bijdrage leveren. Het beheer van waterwingebieden sluit immers goed aan bij het beoogde natuurlijke beeld. Brabant Water beheert haar gronden ecologisch, wil de aanwezige biodiversiteit behouden en waar mogelijk actief verbeteren. Een natuurlijke inrichting ligt daarmee in lijn met de toekomstige functie van de gronden.

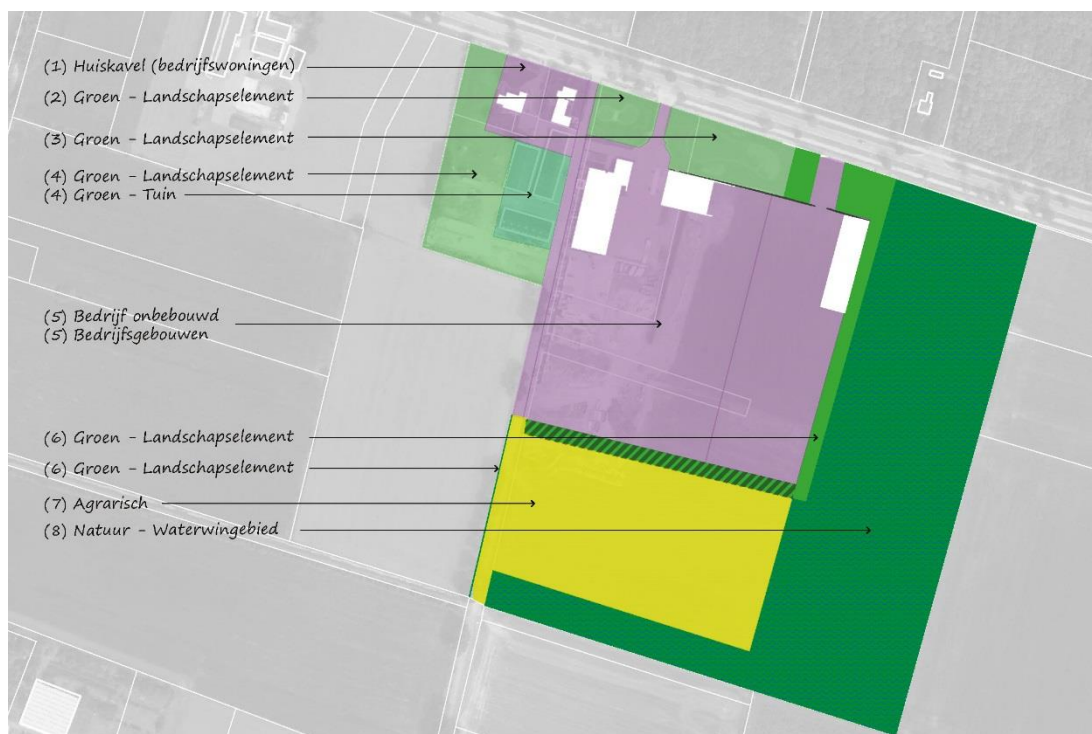
Het voorstel is een robuuste groenstrook aan te planten langs de west- en zuidgrens van het perceel, waarbij voldoende afstand wordt gehouden tot winputten en leidingen. Qua inrichting zal worden aangesloten bij de soorten die zijn gebruikt in de bosstroken op het naastgelegen perceel zoals wilg, els en inheemse heesters als sleedoorn, vuilboom, hazelaar en lijsterbes. Op deze manier wordt een verbinding gevormd met de aanwezige bosschages ten noorden en zuiden van de locatie. Naast een landschappelijke en ecologische waarde schermst de houtsingel ook de aanwezige opslag af van de bedrijfslocatie vanaf het oosten gezien. Tussen de houtsingel en de watergang is ruimte gehouden voor een schouwpad. De westzijde van het perceel waarin de watergang, schouwpad en het singel liggen krijgt de natuurbestemming.

De ruimte waarin de toekomstige winputten en de ondergrondse infrastructuur liggen moet vrij blijven van beplanting. Dit gebied wordt hoofdzakelijk ingericht als bloemrijk grasland, waarin spontane opslag van ruigtevegetatie (kleine heesters) kan plaatsvinden. Deze gronden worden extensief beheert en worden planologisch afgewaardeerd naar een natuurbestemming met mogelijkheid tot aanleg en exploitatie van een waterwingebied, alsmede natuurinclusief agrarisch nevengebruik.



Globale investering in het landschap, zie bijlage 4 bij het bestemmingsplan voor kaart op schaal

Naast de inrichting zal het terrein waar de maatregelen voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering plaatsvinden passend bestemd worden. Zie hiervoor onderstaande afbeelding:



Voorstel tegenprestatie

Om inzicht te geven in de vereiste tegenprestatie is in onderstaande tabel een overzicht samengesteld van de voorziene kosten voor realisatie, beheer (voor een periode van 6 jaar) (op basis van Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (StiKa)) en de afwaardering van de gronden.

Met de voorgestelde maatregelen voorziet het plan in **€ 267.123,-** aan kwaliteitsverbeterende maatregelen, wat ruimschoots voldoet aan de gestelde bijdrage (€ 262.447,-). Dit komt neer op een investering van ruim 27% ten opzichte van de planologische waardeestijging. Hiermee wordt voldaan de beleidsmatige richtinvestering van ten minste 20-25% van de waardevermeerdering.

Aanleg	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Aanplant knotwilgen	10 st.	€ 11,42	€ 114
Aanplant bosplantsoen (struweel en houtsingel)	13.785 st.	€ 1,66	€ 22.883
Aanleg bloemrijk grasland (incl. waterpartij noordzijde)	43.944 m ²	€ 0,16	€ 7.031
Aanleg wandelpad	600 m ²	€ 1,86	€ 1.116
Aanleg brug	2 st.	€ 20.000,00	€ 40.000
Totaal			€ 71.144

Beheer	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Knotwilgen	10 st.	€ 16,08	€ 161
Bosplantsoen (struweel en houtsingel)	13.785 st.	€ 0,43	€ 5.928
Bloemrijk grasland (incl. waterpartij)	43.944 m ²	€ 0,55	€ 24.169

Wandelpad	600 m ²	€ 4,92	€ 2.952
Totaal			€ 33.210.

Waardedaling	Omvang	Normering	Totaal
Afwaardering Agrarisch – Natuur Waterwingebied	42.834 m ²	€ 3,80	€ 162.769
Totaal			€ 162.769

Kosten aanleg	€ 71.144
Kosten beheer	€ 33.210
Kosten waardedaling grond	€ 162.769
TOTAAL KWALITEITSVERBETERING	€ 267.123,-

* Voor een periode van zes jaar

Conclusie

De beoogde eindsituatie levert een bijdrage aan de ambities van zowel het bedrijf, Brabant Water, de gemeente Meierijstad als de bewoners van Veghels Buiten. Uit waterhuishoudkundig oogpunt biedt de ontwikkeling de kans om een aaneengesloten waterwingebied tot stand te brengen, terwijl ook uit landschappelijk oogpunt een kwaliteitsslag kan worden gemaakt. Het bedrijfsperceel wordt aan alle zijden landschappelijk ingepast en op het perceel van Brabant Water kan tevens worden voorzien in kleinschalige natuurontwikkeling. Ook ten aanzien van de ontwikkelingen in Veghels Buiten kan worden gesproken van een wenselijke ontwikkeling, die daarmee goed samenvalt. Met name de zichtbaarheid van het bedrijf wordt met de realisatie van de landschappelijke zone aanzienlijk beperkt. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om een wandelroute achter het bedrijf langs richting landgoed 't Ham te realiseren. De gewenste eindsituatie levert dan ook waterhuishoudkundige, landschappelijke en bedrijfseconomische voordelen op.