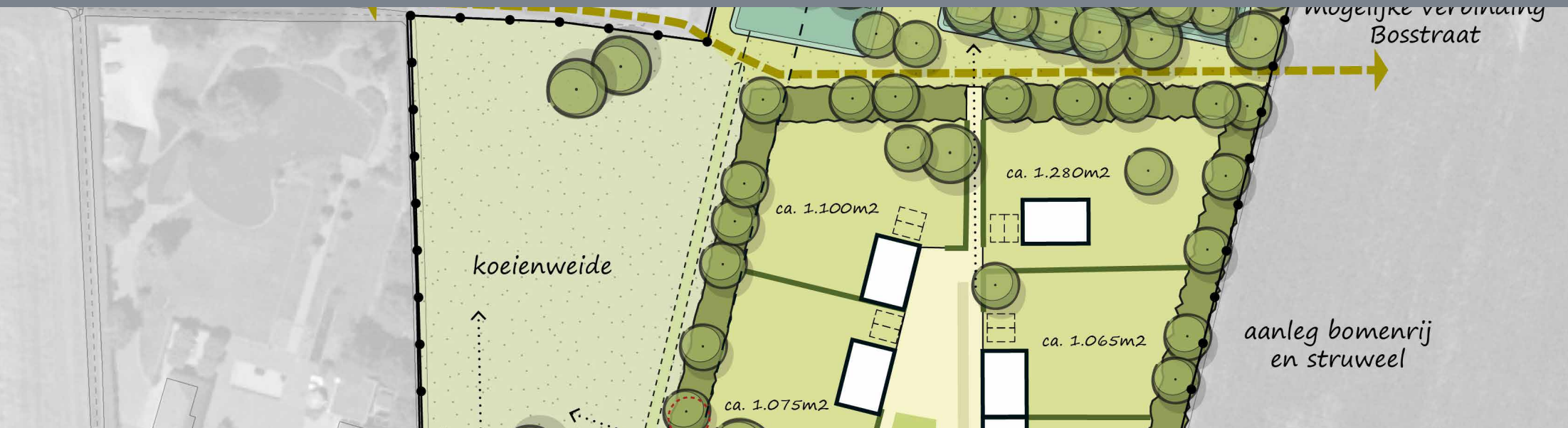


Landschappelijke inpassing

Veghelsedijk 10a te Erp, gemeente Meierijstad



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing
Veghelsedijk 10A**

datum
Maandag 11 juli 2022

projectnummer
P03876

opdrachtgever
**Van Doorn
Varkensbedrijven**

BRO
projectleider
JR
projectteam
IB

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe doelen wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."*
— Albert Heijn

Inhoudsopgave

1 inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
1.4 huidige situatie	7
2. Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.2 Beplantingsindicatie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om zeven ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren aan de Veghelsedijk 10a te Erp. Op de locatie aan de Veghelsedijk 10a worden de aldaar gesitueerde varkensbedrijven gesaneerd. Deze sanering vindt plaats in het kader van de SRV. Mede als gevolg van deelname aan deze regeling, maar ook op verzoek van de gemeente, zal de bestemming op deze locatie worden aangepast. BRO heeft een inpassingsvoorstel gedaan welke op hoofdlijnen door de gemeente zijn geaccordeerd.

Op 4 februari 2021 heeft een gesprek met de gemeente plaatsgevonden waarbij de keuze is gemaakt om een separaat bestemmingsplantraject te starten in plaats van mee te liften op het gemeentelijke veegplan. Deze keuze is o.a. gemaakt vanuit overwegingen omtrent de tijdsduur en aanlevertermijnen van beide trajecten.

De initiatiefnemer heeft BRO gevraagd te helpen bij het opstellen en het begeleiden van dit bestemmingsplan alsmede het uitvoeren van diverse noodzakelijke omgevingsonderzoeken. Een onderdeel (onderzoek) is de landschappelijke inpassing. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze afwijking dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden

opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de beoogde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden, zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Meierijstad. Het betreft een perceel gelegen aan de Veghelsedijk 10a te Erp. Kadastraal staat dit perceel bekend als Gemeente Erp, Sectie R, Perceelnummer 1575, met een oppervlakte van 23.855 m².

Planvoornemen

Het voornemen bestaat om aan het adres Veghelsedijk 10a te Erp het aldaar gesitueerde varkensbedrijf te saneren en in het kader van de SVR regeling op deze locatie zeven ruimte-voor-ruimtetewoningen te realiseren. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' is deze ontwikkeling niet mogelijk. Momenteel rust er een agrarische bestemming op de gronden.

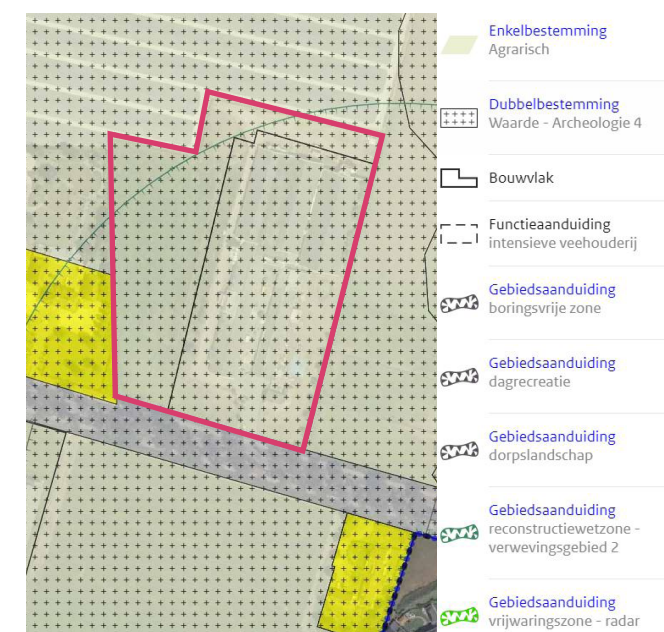
Beleidskaders

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vigerend. Dit bestemmingsplan is op 22 oktober 2015 vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel. Op de locatie

ligt een bouwvlak en rust de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voorts zijn er enkele gebiedsaanduidingen van toepassing op de locatie: de gebiedsaanduiding 'boringsvrije zone', 'dagrecreatie', 'dorpslandschap', 'reconstructiewet-zone – wervingsgebied 2' en 'vrijwaringszone – radar'.

Op basis van de bestemming 'Agrarisch' is het niet mogelijk om zes woningen te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Zie figuur 1 voor het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan, bron: Ruimtelijke plannen

1.3 Kenschets (historisch) landschap

Gebiedsindeling landschap

Het plangebied is gelegen in het landschap van de oude zandontginningen. De ontstaansgeschiedenis van dit landschap gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Hierdoor kunnen er globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad worden onderscheiden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel, de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde.

Het landschap van de oude zandontginningen is een halfopen, kleinschalig landschap met een onregelmatig, organisch gevormd wegen- en verkavelingspatroon. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen (b.v. boscomplexen) voor alsook open gebieden (b.v. bolle akkers en graslanden).

Grote structuren en scherpe begrenzingen ontbreken. Wel zijn er lokale verschillen in openheid, hoeveelheid aanwezige bebouwing of bosschages, verkaveling en grondgebruik. De overgangen zijn echter frequent en subtiel. In dit deelgebied vertonen wegen een redelijk tot sterk bochtig patroon met relatief veel zijvertakkingen. Dit in tegenstelling tot de latere heide- en broekontginningen.

Kwaliteiten/ kenmerken die bij dit landschap horen zijn:

- Het oude agrarisch kampenlandschap met oude graslanden kent een kleinschalig afwisselend beeld met een kamerstructuur;

- De onregelmatige blokvormige percelen worden vaak omsloten door hagen en heggen en kunnen in gebruik zijn als zowel grasland als bouwland;
- De ondergrond van dit landschap is licht golvend van karakter en bestaat uit zandgronden met een humusrijk dek waarbij de grondwaterstand relatief diep ligt.
- In de oude ontginningen is het wegenpatroon kronkelig en loopt om de oude essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eik, beuk;
- Karakteristiek zijn de kavelgrensbeplantingen van houtsingels en wallen en de vele diverse erfbeplantingen, met esdoorn, beuken en haagbeukenhagen;
- Verschillende oude veldwegen zijn nog van zand en zijn al dan niet begeleid door bomen;
- De oude bouwlanden en oude boerderijen staan op de hogere plekken in het landschap, vaak in de buurt of aan de rand van beken en in de nabijheid van voormalige woeste gronden als heide, velden en broeklanden;
- De verkaveling is kleinschalig en onregelmatig organisch gegroeid;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen;

(Landschapsanalyse Meierijstad, juli 2019)

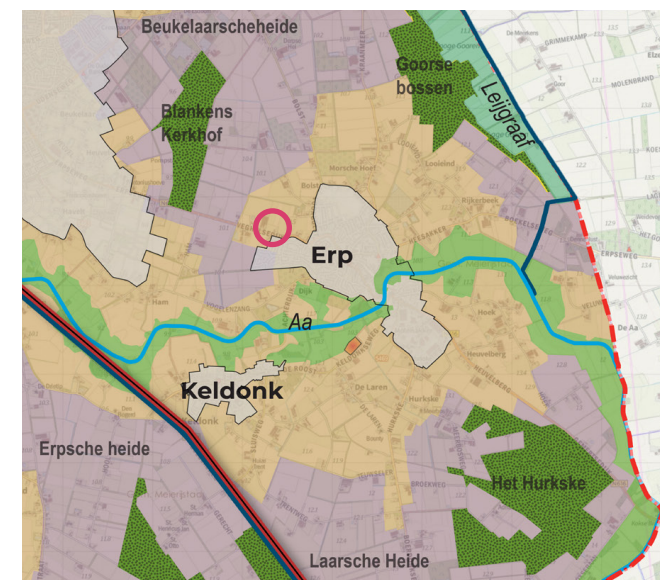
Geschiedenis

Het plangebied bestond tot omstreeks 1900 uit woeste gronden. Door de intrede van de landbouw en veeteelt is dit nagenoeg volledig verdwenen. Door deze ontwikkeling is er een kleinschalig besloten en half open landschap teruggekomen, dat werd getypeerd door een kleinschalige strokenverkaveling en lijnvormige elementen. Rond 1980

en de jaren daarna werden vele gronden ontgonnen. Door deze ontwikkeling verdween voor een groot deel de kleinschaligheid en werden de kavels groter ingericht. Bebouwingsconcentraties waren in die tijd nog summier.

Omstreeks 1950 werd de bebouwingsstructuur zichtbaarder en vormde zich voornamelijk bebouwing langs wegen. De jaren daarna kwam het cultuurlandschap snel op en kregen ook andere gebruiken een plaats binnen het landschap. Omstreeks 2000 werd de boomteelt een onderdeel van het landgebruik, wat tot op heden nog altijd een karakteristiek element vormt binnen het landschap.

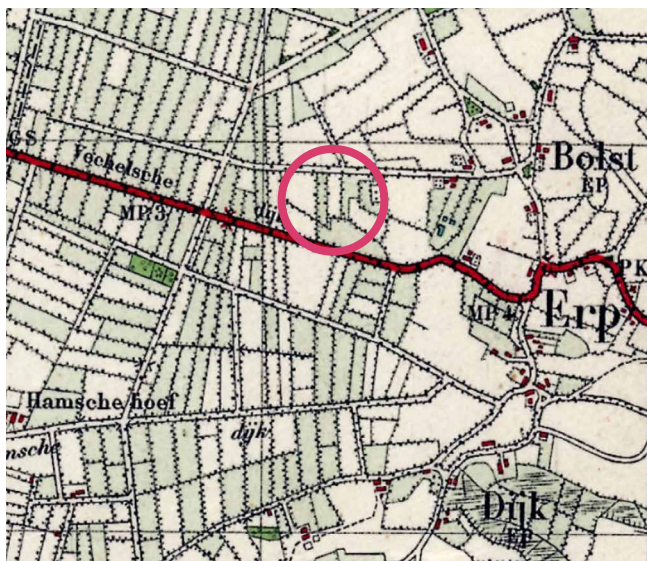
Ook het wegennetwerk heeft zich door de jaren van een fijnmazig netwerk uitgebreid tot grote infrastructurele knooppunten in het gebied. Zie ter verduidelijking op de volgende pagina enkele historischekaarten.



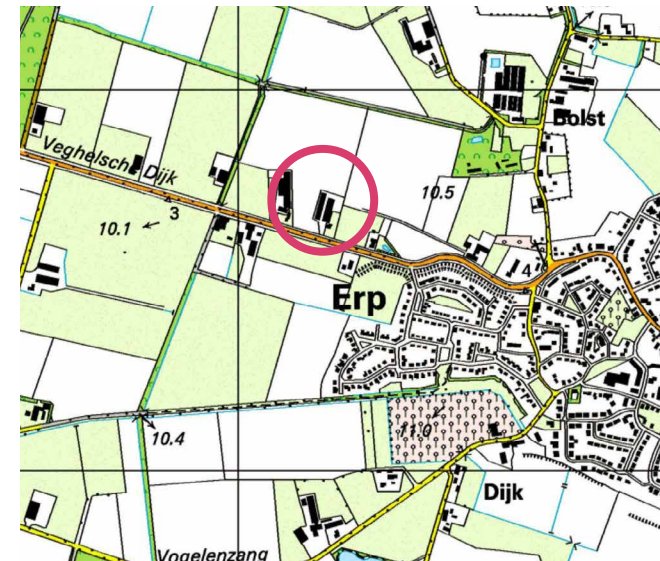
Figuur 2: Landschapstypenkaart Meierijstad, (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, juli 2019)



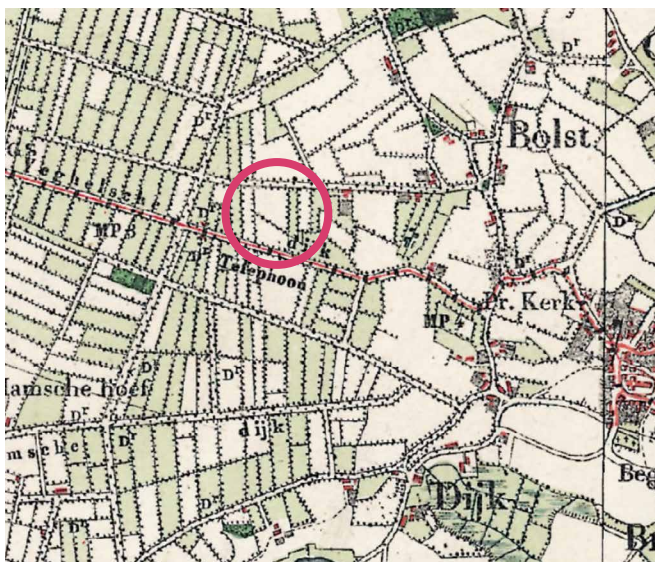
Figuur 3: Globale ligging plangebied (Bron: google maps)



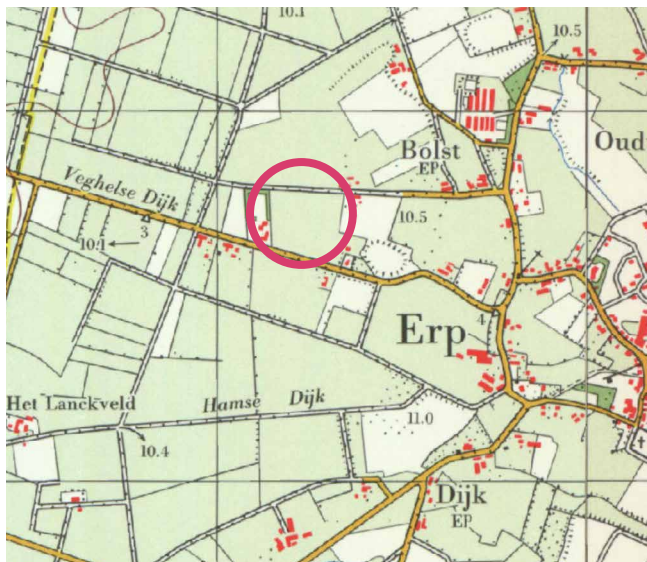
Figuur 5: 1950 (Bron: topotijdreis)



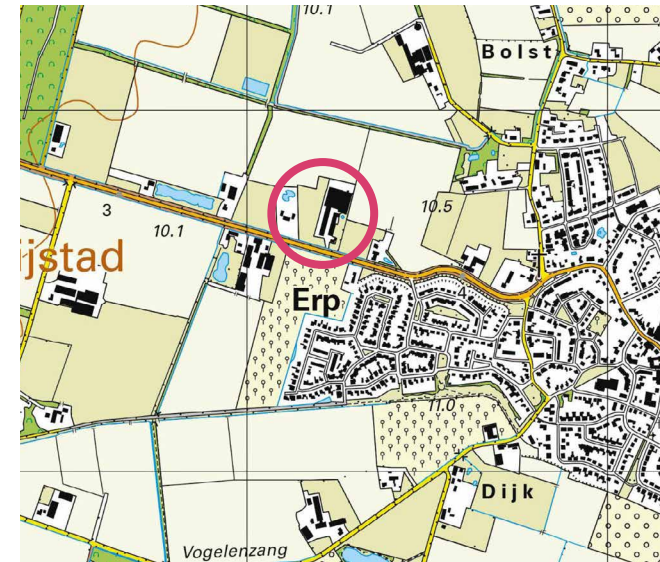
Figuur 7: 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4: 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6: 1980 (Bron: topotijdreis)



Figuur 8: 2020 (Bron: topotijdreis)

1.4 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in overgangszone van de oude zandontginningen naar de jonge heideontginningen. 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. Pas aan het eind van 19de eeuw en in de 20ste zijn deze heidegronden ontgonnen. De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een rationele verkavelingsstructuur. Rechthoekige percelen evenwijdig of dwars op de ontsluitingswegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

Het plangebied zelf ligt in het oude zandontginningen landschap, waar een meer besloten kamerstructuur en het contrast tussen open- en geslotenheid zichtbaar wordt. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, ten westen van de kern van Erp en staat kadastraal bekend als gemeente Erp, sectie R, nummer 1575. Het plangebied heeft een oppervlak van 23.855 m². De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk agrarische percelen in combinatie met enkele burgerwoningen. De agrarische functie is echter dominant in het gebied.

Het plangebied heeft momenteel ook een agrarische functie, en is in gebruik als varkenshouderij. Het grootste gedeelte van de bebouwing betreft dan ook stallen.



Figuur 9: straatprofiel veghelsedijk met aan weerszijden bomen, (Bron: google maps)



Figuur 10: Zicht vanaf de Veghelsedijk op de aanwezige stallen en naastgelegen gronden, (Bron: google maps)



Figuur 11: Zicht vanaf de Veghelsedijk op het bestaande woonhuis, met aan de voorzijde een lage haag, (Bron: google maps)



Figuur 12: Begrenzing van de naastgelegen paardenweide (oostzijde) met op de erfgrans enkele bomen, (Bron: google maps)

2 Inpassingsplan

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 vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanleggen wadi i.c.m. bosje(s);
2. Aanleggen bomenrij en struweel;
3. Aanleggen knip- en scheerhagen als erfafscheidingen ruimte- voor - ruimte woningen;
4. Behoud bestaande bomen aan de oostzijde;
5. Aanplanten fruitgaard aan straatzijde;
6. Aanplanten erfbomen.

Legenda

-  Gezamenlijk erf
-  Groen op gezamenlijk erf
-  Locatie woning (indicatief)
-  Locatie parkeerplaatsen (indicatief)
-  Locatie huidige brandkraan
-  Knip/ scheerhaag
-  Landschapsboom/ bomenrij
-  Boomgaard
-  Koeienweide
-  Houtsingel
-  Bosschage
-  Wandelpad
-  Waterberging



Figuur 13: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Aanleggen wadi i.c.m. bosjes

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een waterberging gerealiseerd in de vorm van een wadi. De wadi heeft een oppervlak van ca. 420 m² en een buffercapaciteit van 210 m³. Door de aanplant van bosjes wordt de wadi natuurlijk aangekleed en wordt het zicht op de aangrenzende gronden beperkt.

2. Aanleggen houtsingel van minimaal 6 meter breed met bomenrij (noord en oostzijde)

Ter inpassing van de nieuwe ruimte- voor- ruimte woningen wordt er aan de noord-, oost- en westzijde een houtsingel aangeplant. Dit zorgt enerzijds voor een gepaste overgang naar het agrarische landschap m.b.t. de te hanteren afstand t.b.v. de spuitzone. Daarnaast versterkt de houtsingel het kleinschalige karakter van het coulisselandschap en wordt de privacy van de nieuwe woningen gewaarborgd.

3. Aanleggen knip- en scheerhagen als erfafscheidingen ruimte- voor - ruimte woningen

Voor de inrichting van het terrein en het bepalen van de erfafscheidingen worden er knip- en scheerhagen aangeplant. Tot aan de voorgevelrooilijn, van de nieuw te bouwen woningen, hebben de hagen een hoogte van ca. 0,8 meter. Verder naar de achterzijde van het perceel mogen deze hagen oplopen tot een maximale hoogte van 2 meter.

4. Behoud bestaande bomen aan de oostzijde

Op de perceelsgrens (oostzijde) staan enkele bomen en vormen hiermee in combinatie met een haag een mooie overgang naar de naast gelegen paardenweide. Deze bomen dienen dan ook met oog op de toekomstige ontwikkeling te worden behouden.

5. Aanleggen boomgaard aan de voorzijde van het perceel

Aan de voorzijde van het perceel wordt als erfafscheiding van de nieuw te bouwen woningen een boomgaard aangeplant. Een boomgaard is van oudsher een passend en voorkomend landschapselement. Door de aanplant van deze boomgaard wordt tevens het kleinschalige karakter vergroot. Bij de toepassing van verschillende soorten hoogstamfruitbomen wordt er bijgedragen aan de versterking van de biodiversiteit. Daarnaast biedt de boomgaard een transparante buffer richting de naastgelegen koeienweide.

6. Aanplanten erfbomen

Om de beeldkwaliteit op de erfjes te vergroten worden er diverse erfbomen aangeplant. Dit zorgt niet alleen voor een groene uitstraling, maar draagt ook bij aan de klimaatadaptatie/ waterafvoer van het erf.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

[illegible]

Bijlage 1

Landschappelijke inpassing

Legenda

-  Gezamenlijk erf
-  Groen op gezamenlijk erf
-  Locatie woning (indicatief)
-  Locatie parkeerplaatsen (indicatief)
-  Locatie huidige brandkraan
-  Knip/ scheerhaag
-  Landschapsboom/ bomenrij
-  Boomgaard
-  Koeienweide
-  Houtsingel
-  Bosschage
-  Wandelpad
-  Waterberging



oppervlaktenstaat (indicatief)

plangebied:	23.941m ²
totaal uitgeefbaar:	7.615m ²
bestaand woonperceel:	1.320m ²
openbaar (erf):	2.065m ²
koeienweide, boomgaard, waterberging:	12.941m ²

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01