

Landschappelijke inpassing

Corsica 8 te Zijtaart, gemeente Meierijstad
November 2023



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
November 2023

projectnummer
P02651

opdrachtgever
Van Den Tillaart BV

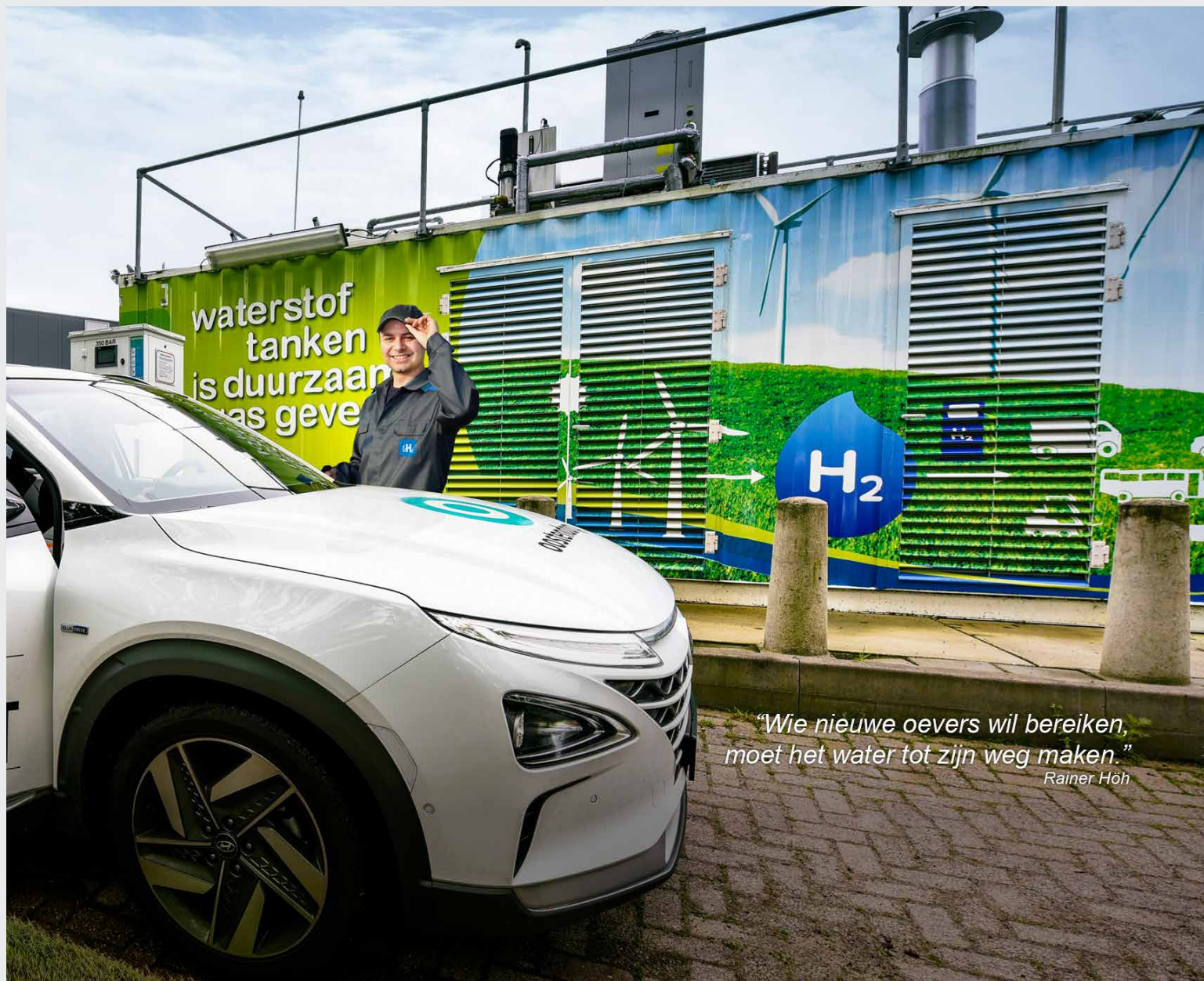
BRO
projectleider
JRi

projectteam
RT

bron kapt
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 oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	6
1.4 Huidige situatie	7
2 Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.2 Kwaliteitsbijdrage	9
2.3 Beplantingsindicatie	10
Bijlagen	
Bijlage 1: Inpassingsplan	
Bijlage 2: Kwaliteitsbijdrage	

Beleidskaders

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 22 oktober 2015 door de raad van de (voormalige) gemeente Veghel, thans gemeente Meierijstad (deels onherroepelijk in werking);
- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door de raad van de gemeente Meierijstad (deels onherroepelijk in werking);
- Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit', vastgesteld op 27 januari 2021 door de raad van de gemeente Meierijstad.

Het initiatief maakt onderdeel uit van het bovengenoemde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit vigerend bestemmingsplan wordt weergegeven in figuur 3. Op basis van dit plan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch'. Tevens zijn voor delen van het



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, (bron: ruimtelijke plannen)

plangebied de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water' en/of 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing.

Uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn er twee paraplubestemmingsplannen vigerend. De paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van het aspect parkeren en een harmonisatie van diverse regelingen (door het fuseren van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot de gemeente Meierijstad.

De beoogde ontwikkeling past in functionele zin niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vigerend 22 oktober 2015), waarin het plangebied de bestemming 'Agrarisch' heeft. Tevens zijn voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water' en/of 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing.

Uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor (neven)gebruik als grondverzet- en loonbedrijf. Daarnaast is het blijkens artikel 31 niet zondermeer toegestaan om een overkapping te realiseren op gronden bestemd als 'Leiding – Water'.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Daarnaast wordt er in binnen het plan uitgegaan van een overkapping die geen diepe fundering kent, waardoor de vrijwaringszone 'Leiding – Water' in acht wordt genomen.

Structuurvisie Veghel

De voormalige gemeente Veghel heeft de Structuurvisie Veghel 2030 opgesteld (vastgesteld op 19 december 2013). Met deze visie schets de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030.

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen in een gebied bestemd voor het ontwikkelen van het agrarisch kerngebied, zie onderstaande figuur. Dit planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, ook het toestaan van een grondverzet- en loonbedrijf aan de Corsica 8 zodat het feitelijk gebruik overeenkomt met het juridisch-planologische regime. Daarnaast bestaat het voornemen om een overkapping te realiseren aan de oostzijde van de huidige paardenhouderij. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een andere functie toegestaan binnen het plangebied welke niet als beperkend wordt geacht voor de landbouw. Het plan is derhalve in lijn met de vigerende structuurvisie Veghel 2030.



Figuur 4: Structuurvisie Veghel 2030

1.2 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied is gelegen in de Jonge broekontginningen. De jonge broekontginningen zijn pas aan het eind van de 19e eeuw en in het begin van de 20e eeuw ontgonnen. Voor de ontginning waren het gebieden die werden gekenmerkt door het voorkomen van veel water in combinatie met een lage ligging.

De jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationale fijnmazige verkavelingsstructuur. De kavels of slagen waren lang en er waren veel sloten nodig om het gebied bruikbaar te maken.

Een deel van deze gebieden kende behalve sloten ook veel hagen. Omdat in de zomer de sloten droogvielen, moest een aanvullende veekering aangelegd worden. Door de ontginningen veranderde dit beeld sterk. Kavels werden grootschaliger en werden anders ingericht. Daarbij werd de grond niet alleen geschikt gemaakt voor de landbouw, maar werden de vrijkomende gronden ook aangeplant met bos.

In de loop der jaren heeft het netwerk aan bebouwingsstructuren en wegen zich uitgebreid tot een aaneengesloten netwerk.

In de jonge broekontginningen staat overwegend weinig bebouwing. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit boscomplexen en grasland. Wegen zijn vaak voorzien van laanbeplantingen.

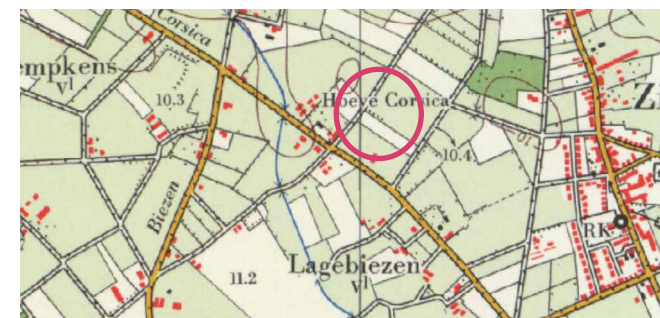
Landschapskwaliteiten

Binnen de Jonge broekontginningen komen de volgende landschappelijke kwaliteiten voor:

- Deze ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter;
- Typerend is de regelmatige blokverkaveling, recht en hoekig met diepe sloten;
- Het terrein is vrij vlak;
- De wegen vormen een grid en zijn nagenoeg allen voorzien van laanbeplantingen. Vaak zijn dit essen en populieren;
- Er komen ook losse populieren bossen voor. De erfbeplantingen kennen naast essen en populieren ook els, noot en meidoorn



Figuur 5: Historische kaart 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 6: Historische kaart 1980 (bron: topotijdreis)



Figuur 7: Historische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



Figuur 8: Historische kaart 2020 (bron: topotijdreis)

1.4 huidige situatie

Het perceel is gelegen tussen agrarische gronden en is deels natuurlijk ingericht met grasland ten behoeve van de paardenhouderij en deels volledig verhard ten behoeve van het grondverzet- en loonbedrijf.

Het plangebied is aan de noordzijde gelegen aan agrarische grond. Aan de oostzijde van het plangebied is een zandpad gelegen. Het grondverzet- en loonbedrijf wordt ontsloten via de aan de oostzijde gelegen zandpad van het perceel. Dit zandpad komt uit op de aan de zuidzijde van het plangebied gelegen Corsica. De Corsica vormt de verbindingsweg tussen de kern Zijtaart met Veghel. Aan de overzijde van de Corsica is een bedrijf gevestigd (veehandelsbedrijf). Ten westen van het plangebied is een woning gelegen. Verder ten westen, op een afstand van circa 180 meter is bedrijventerrein Doornhoek gelegen.

Het perceel wordt aan de zuid-oostzijde begrensd door een bestaande coniferen haag. Op de erfgrens langs de weg Corsica tot aan de inrit van het woonhuis op het erf staat eveneens een coniferen haag. De paardenweide wordt omheind middels een houten hekwerk.



Figuur 9: Inrit Corsica 8 (bron: google maps)



Figuur 10: Bestaande coniferen haag ten zuidoosten van het plangebied (bron: google maps)



Figuur 11: Zicht vanaf De Hemel (bron: google maps)



Figuur 12: Zicht vanaf de weg Corsica over het terrein (bron: google maps)



Figuur 13: Zicht op de paardenweide (bron: google maps)



Figuur 14: Zicht op de paardenweide met in de achtergrond Corsica 7 (bron: google maps)

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. 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.

Binnen het landschappelijke inpassingsplan ligt de nadruk op het versterken van de bestaande structuren, zodat de identiteit van het landschap wordt versterkt en de beoogde ontwikkeling hieraan kan bijdragen. Zo wordt middels de aanplant van een houtsingel het zicht op de te bouwen overkapping beperkt en wordt het open karakter en de zichtrelatie in het landschap versterkt. Daarnaast wordt de aanwezige sloot extra aangezet door knotbomen en wordt de inrit begeleid met een nieuw aan te planten beukenhaag. Ook wordt er door de aanleg van een bloem- en kruidenrijke strook ingezet op het vergroten van de biodiversiteit.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplant van een beukenhaag ter plaatse van de huidige coniferen haag aan de wegzijde van het plangebied;
2. aanplant van een houtsingel ter plaatse van de huidige coniferen haag aan de oostzijde van het plangebied;
3. aanplant van een knotwilgenrij;
4. aanleg van een bloem- en kruidenrijk grasland.

Figuur 15: Landschappelijke inpassing, zie de bijlagen voor het inpassingsplan op schaal.



2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Aanplanten van een beukenhaag

Ter vervanging van de huidige coniferenhaag wordt er een beukenhaag aangeplant langs de Corsicaweg. Een beukenhaag past niet alleen beter in het landschap, maar vormt ook een goede begeleiding naar de inrit van het terrein. Daarnaast voorziet deze haag de scheidslijn tussen openbaar en privé. De beuken op het voorerf blijven behouden. Om de vitaliteit van beuken te waarborgen is het belangrijk om het bladafval niet te ruimen maar juist te laten liggen onder de boomkroon. Dit zorgt voor de juiste bodemstructuur en de samenwerking met de benodigde schimmels.

2.1.2 Aanplanten houtsingel

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een houtsingel aangeplant. Deze houtsingel zorgt voor een versterking van de omkadering van het erf en beperkt het zicht op de nieuw te bouwen overkapping met toekomstige opslag. Daarnaast vormt een houtsingel een goede schuil- en leefomgeving voor verschillende soorten flora en fauna. Daarnaast streven we ernaar het open karakter van het gebied in stand te houden of te versterken. Erfbeplanting nabij wegen met een laanbeplanting kunnen de openheid versterken door het toepassen van grote opgaande bomen en forse groene elementen.

2.1.3 Aanplanten bomenrij

Ten noordoosten van het plangebied wordt de bestaande sloot aangezet met een bomenrij van elzen. Dit zorgt voor een transparante erfbeplanting, waardoor het open karakter van het landschap gewaarborgd blijft.

2.1.4 Aanleg van bloem- en kruidenrijk grasland

Aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt er aan de raden ingezet op het versterken van de biodiversiteit middels de aanleg van bloem- en kruidenrijk stroken. Deze stroken geven een fraai beeld vanaf de weg en zorgen eveneens voor een mooie perceelomkadering.

2.2 kwaliteitsbijdrage

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Op het moment dat er door omzetting van bestemmingen een waardestijging aan de orde is, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens is op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's voor de kwaliteit van het landschap bepaald.

De totale benodigde kwaliteitsbijdrage voor het planvoornemen van Corsica 8 bedraagt € 9.219,- (zie bijlage 2).

Om hierin te kunnen voorzien wordt een tegenprestatie gedaan in het landschap. De aanleg van hagen, houtsingel, bomenrij en een strook kruidenrijk grasland wordt ingezet als tegenprestatie. Met de voorgestelde landschapsinvestering kan aan de verplichte kwaliteitsbijdrage worden voldaan.

2.3 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 de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten houtsingel ca. 500 m2

- S1 Aanplanten struweel: 6 tot 7 meter brede houtsingel, 4 rijen in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 3-4 meter.
- S2 Aanplanten boomvormers: Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart met een omvang van 16/18 cm en een eindhoogte van 15 - 20 meter. Locatie nader te bepalen

Aanplanten beukenhaag ca. 160 m1

- H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.

Aanplanten bomenrij ca. 13 stuks

- B1 Aanplant knotbomen: met een staakhoogte van ca. 250 cm

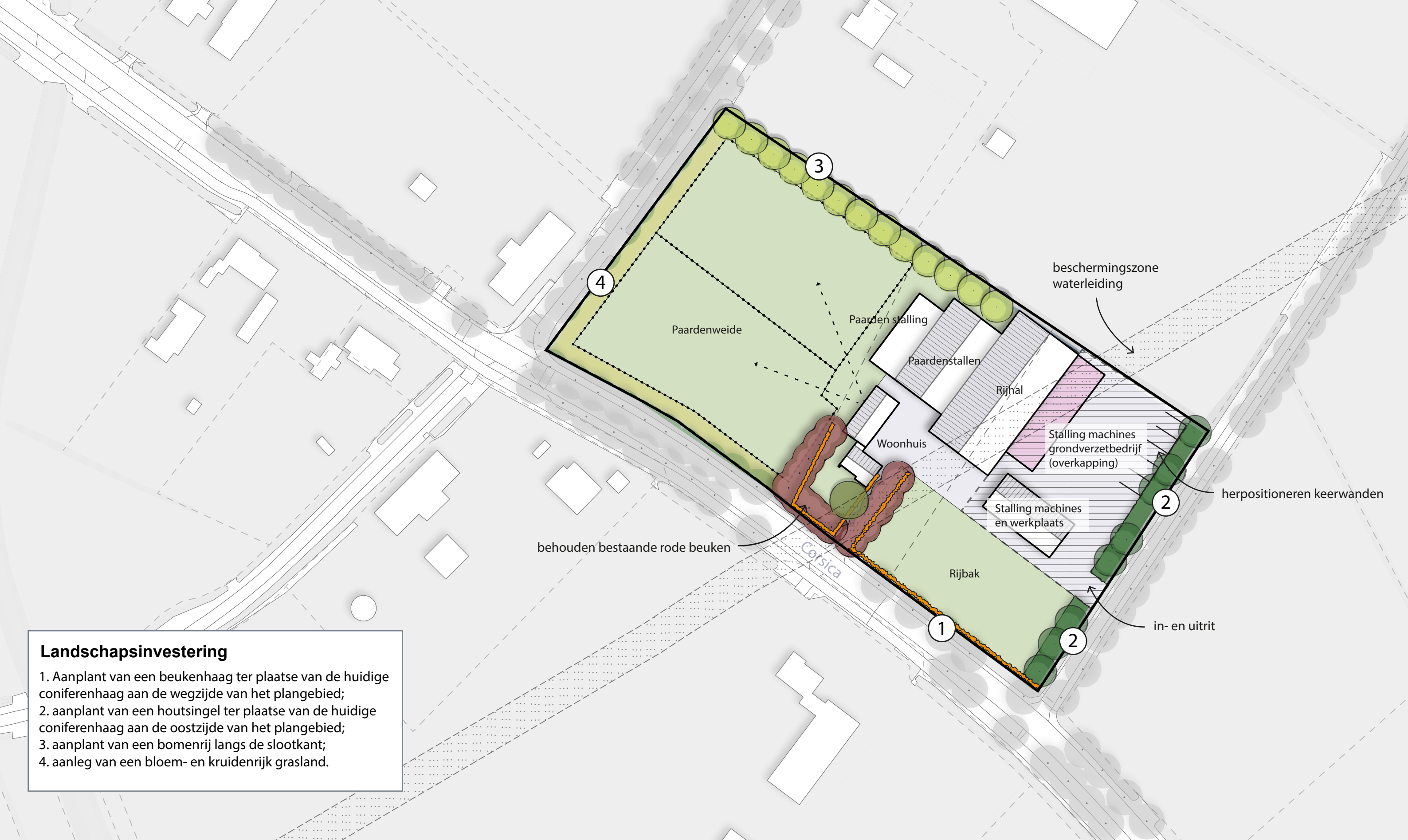
Aanleg bloem- en kruidenrijkgrasland

Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 1167 m2.

Omvang bij aanplant		60-80	16/18	80-100	16/18
Code		S1	S2	H1	B1
Plantverband		1,25 x 1,25	nvt	7 p/m1	nvt
Omvang element		ca. 500 m2	10 st.	160 m1/ 1120 st.	9 st.
Alnus glutinosa	zwarte els		x		x
Betula pendula	ruwe berk		x		
Carpinus betulus	haagbeuk		x		
Corylus avellana	hazelaar	x			
Fagus sylvatica	gewone beuk		x	x	
Quercus robur	zomereik		x		
Rosa canina	hondsroos	x			
Salix alba	schietwilg	x			
Salix cinerea	grauwe wilg	x			
Sorbus aucuparia	lijsterbes	x			
Viburnum opulus	gelderse roos	x			

Bijlage 1

Inpassingsplan



Landschapsinvestering

- 1. Aanplant van een beukenhaag ter plaatse van de huidige coniferenhaag aan de wegzijde van het plangebied;
- 2. aanplant van een houtsingel ter plaatse van de huidige coniferenhaag aan de oostzijde van het plangebied;
- 3. aanplant van een bomenrij langs de slootkant;
- 4. aanleg van een bloem- en kruidenrijk grasland.



Bijlage 2

Kwaliteitsbijdrage

Maatregel kwaliteitsbijdrage	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
Aanleg				
Aanplant bomenrij	13,0	st	€ 90,22	€ 1.172,9
Aanleg akkerflora- en faunarand 0,15 ha € 1.533,07	11,7	are	€ 15,33	€ 179,4
Houtsingel	500,0	m2	€ 2,30	€ 1.150,0
Knip/scheerhaag	160,0	m1	€ 2,30	€ 368,0
Beheer (6 jaar)				
Bomenrij	13,0	st	€ 31,86	€ 2.485,1
Akkerflora- en faunarand	0,117	ha	€ 1.837,56	€ 1.290,0
Houtsingel	0,1	ha	€ 2.331,20	€ 699,4
Knip/scheerhaag	160,0	m1	€ 6,91	€ 6.633,6
Totaal				
Aanleg			€	2.870,2
Beheer			€	11.108,0
Totale investering kwaliteitsbijdrage			€	13.978,2
nog te voldoen			€	-4.759,0

bestemming	oppervlakte (m²)	waarde per m²	totaal
Huidige situatie			
agrarisch - bouwvlak	8658	€ 25,00	€ 216.450
agrarisch onbebouwd	6752	€ 7,00	€ 47.264
plangebied totaal	15410		€ 263.714
Nieuwe situatie			
agrarisch - bouwvlak	5456	€ 25,00	€ 136.400
agrarisch onbebouwd	6240	€ 7,00	€ 43.680
agrarisch bouwvlak - specifieke vorm van agrarisch - 2	670	€ 80,00	€ 53.600
agrarisch - specifieke vorm van agrarisch - 2	1874	€ 40,00	€ 74.960
groen - landschapselement	1170	€ 1,00	€ 1.170
plangebied totaal	15410		€ 309.810
Verschil huidig - nieuw			€ 46.096
Kwaliteitsbijdrage 20%			€ 9.219

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