

Landschappelijke inpassing Hoeksehei 10 te Erp

Gemeente Meierijstad



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing
Hoeksehei 10 te Erp**

datum
19 november 2020

projectnummer
P03441

opdrachtgever
particulier

BRO
projectleider
JR

projectteam
RT/GvdS

bron kaft
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



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Planvoornemen	4
2 Beleidskaders	5
2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	5
2.2 Uitgangspunten Richtlijnen landschappelijke inpassing Veghel (2009)	5
3 Kenschets landschap	6
4 Inpassingsplan	7
Sloop voormalige bebouwing	8
Aanplant knip-scheerheg	8
Aanleg van een kruidenrijk grasland	8
Behoud van houtsingels	8
4.1 Kwaliteitsbijdrage	8
Bijlage: Landschappelijk inpassingsplan	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Hoeksehei 10 in Erp, gemeente Meierijstad. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen en aanliggende gronden die uit gebruik zijn genomen.

Initiatiefnemer wenst ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf op te richten dat gespecialiseerd is op het gebied van het aanbrengen van cementdekvloeren voor zowel de zakelijke als particuliere markt. Het plan is om de bestaande stallen te amoveren en één adequate nieuwe bedrijfshal met een oppervlakte van 400 m² op te richten.

Het realiseren van een niet-agrarisch bedrijf is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buiten-gebied', vastgesteld door de voormalige gemeente Veghel op 22 oktober 2015 binnen de huidige enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 4' niet toegestaan. Echter is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.8.10) die de wijziging in de bestemming 'Bedrijf' onder voorwaarden mogelijk maakt. Dit betekent dat een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden om het vestigen van het bedrijf juridisch planologisch te borgen.

Ten behoeve van het initiatief is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Meierijstad. Het college van burgemeester en wethouders hebben d.d. 14 juli 2020 besloten medewerking te verlenen aan de toepassing van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een landschappelijke inpassing en onderbouwning noodzakelijk als onderdeel van het wijzigingsplan.

Onderhavige rapportage voorziet in deze onderbouwning en geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

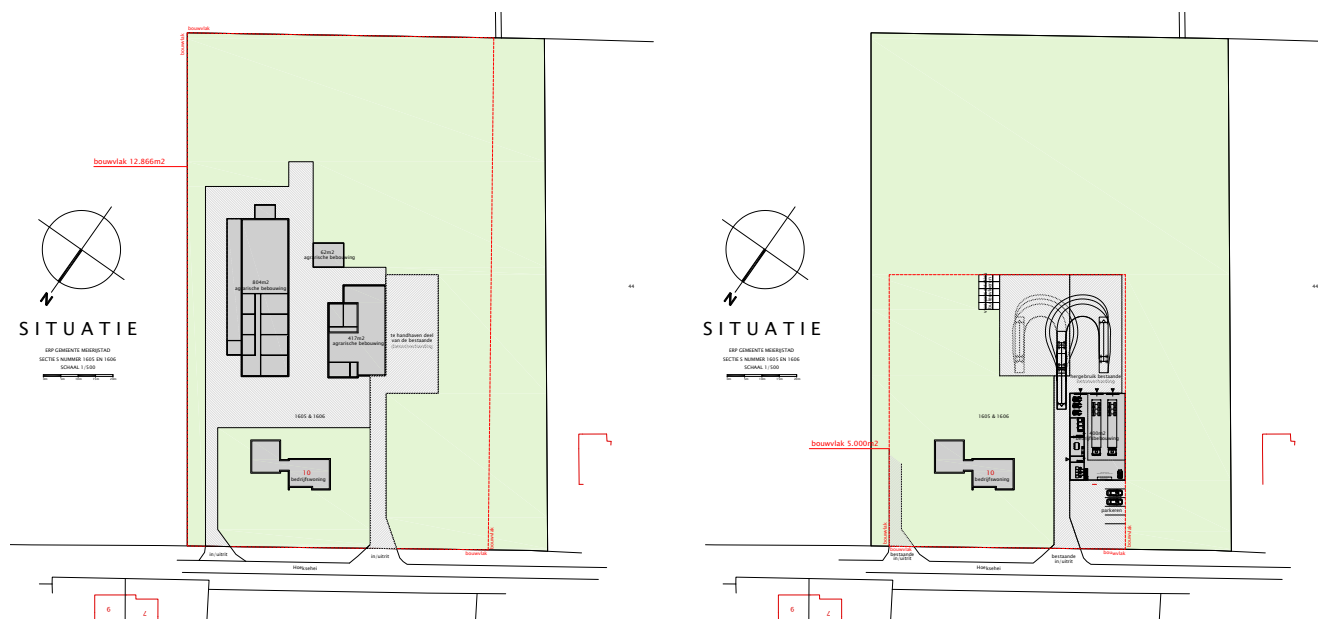
Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

1.3 Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande voormalige agrarische stallen te amoveren om vervolgens één adequate bedrijfshal met een oppervlakte van 400 m² op

te richten. Het toekomstige bestemmingsvlak 'Bedrijf' en het nieuwe bouwvlak worden maximaal 5.000 m² groot. De reeds bestaande bedrijfswoning blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Onderstaande afbeeldingen tonen de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied.

In het bedrijfsplan is de benodigde manoeuvreer- en opstelruimte voor de twee in gebruik zijnde vrachtwagens (met mortelinstallatie) gereserveerd. Door deze terreinindeling is de bulk van de bedrijvigheid aan het openbare zicht onttrokken en kunnen de bestaande inritten hergebruikt worden. Aan de straatzijde laat het nieuwe bouwvlak voldoende ruimte aan het groen, zodat het geheel van een landschappelijke inbedding voorzien is. In het bedrijfsplan is verder rekening gehouden met voldoende parkeerruimte voor het personeel en de bezoekers aan het bedrijf.



Figuur 1: Huidige en nieuwe situatie - d.d. 03-06-2019 Van Houtum Architecten BV.

2 Beleidskaders

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten relevant zijn voor of van toepassing zijn op het planvoornemen.

2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze 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 conform Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'. De kwaliteitsverbetering kan op meerdere manieren worden gerealiseerd:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

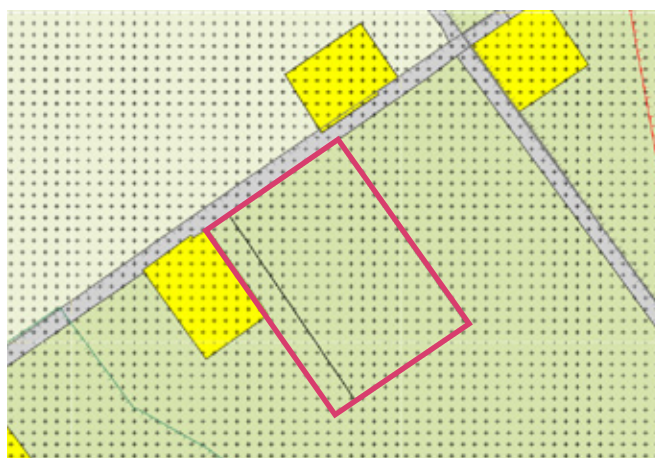
Ten behoeve van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit is onderhavig landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Door de sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en het toevoegen van landschapselementen aan het plangebied wordt een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en kenmerken. In navolgend hoofdstuk wordt de hoogte van de te leveren kwaliteitsbijdrage berekend en inzichtelijk gemaakt, waarna de te nemen maatregelen worden

toegelicht. Deze maatregelen zijn vervolgens conform de Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016) in bedragen gewaardeerd zodat het totaal aan maatregelen voldoet aan de benodigde kwaliteitsbijdrage.

2.2 Uitgangspunten Richtlijnen landschappelijke inpassing Veghel (2009)

In deze notitie van de (voormalige) gemeente Veghel worden richtlijn aangereikt voor het inrichten van het erf voor het inpassen in het landschap. Volgens de notitie dienen de landschappelijke maatregelen voor de planlocatie te conformeren aan de navolgende aspecten: Het plangebied ligt in het landschap van de jonge (heide) ontginningen. Hierbij ligt het accent op beslotenheid: aanplant van grote bomen en struweel; Natuurwaarden: levensgemeenschap struweel: gericht op het aanplant struiken en drachtplanten (bloeiende planten met vrucht)

De locatie betreft een zoeklocatie voor erfbeplanting gericht op de solitaire ligging van het erf (eiland). Dit betekent het toepassen van lage hagen en erfbomen op voorerf, struweel/ houtsingels/ bomenrijen langs erf grenzen.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

	Gebiedsaanduiding groenblauwe mantel		Enkelbestemming Agrarisch met waarden
	Gebiedsaanduiding landschapsbouw		Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3
	Gebiedsaanduiding struweel		Bouwvlak
	Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1		Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - 4
	Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar		Maatvoering maximum oppervlakte: 480 m2
			Gebiedsaanduiding groenblauwe mantel

3 Kenschets landschap

Het plangebied betreft de locatie Hoeksehei 10 in Erp, gemeente Meierijstad. Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Erp in het buitengebied. De percelen die tot het plangebied behoren staan kadastraal bekend als sectie S, nummers 1605 en 1606. Het plangebied behoort tot het landschap van het dal van de Aa. Het dal zelf is open en voornamelijk in gebruik als akker- en weidegrond. De hogere delen aan de randen van het dal zijn meer verdicht met (lint-) bebouwing en landschapselementen. Dit geldt ook voor de planlocatie; aan de oost- en zuidzijde staan reeds volwassen houtsingels op de perceelsgrenzen. Deze singels sluiten aan op de aanwezige laanaanplant langs de wegen (Hoeksehei, Gemertsedijk) en perceelsgrenzen in de omgeving.

Het plangebied heeft totaal een oppervlakte van 15.100 m². Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Erp in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Op circa 325 meter ten zuidwesten van het plangebied is de N616 gelegen, de verbindingsweg tussen Erp en Gemert. Aan de andere kant van deze weg ligt ten zuidwesten van het plangebied het natuurgebied Het Hurkske. Rondom het plangebied bevinden zich verder geen agrarische bedrijven. Op het perceel staat een bedrijfswoning met daarachter voormalige agrarische stallen met een totale oppervlakte van circa 1.283 m².



Figuur 3: 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 4: 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5: 1988 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6: 2009 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7: 2019 (Bron: topotijdreis)



Figuur 8: luchtfoto

4 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing en het erf op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

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. Bijgaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- Sloop van de voormalige agrarische bebouwing, en daarmee het verwijderen van de asbestbeplating, de kelderruimte en de verharding (1 t/m 4);
- Aanplant van een knip-scheerheg aan de voorzijde van het perceel (5);
- Aanleg van een kruidenrijk grasland (6);
- Het behoud van alle houtsingels aan de perceelsgrenzen en op het perceel;

Hierna worden de maatregelen nader toegelicht.

*Figuur 9: Landschappelijk inpassingsplan
(zie bijlage voor schets op schaal)*



Sloop voormalige bebouwing

De twee schuren op het achtererf worden verwijderd, waarmee ook de bijhorende kelderruimte, erfverharding en asbestplaten worden gesaneerd. Hiermee worden de landschap ontsierende en reeds vervallen bebouwing uit het landschap verwijderd. Nabij de woning wordt een bedrijfsloods teruggebouwd en een deel van de erfverharding blijft behouden ten behoeve van het manoeuvreren van vrachtwagens. Door de loods nabij de woning aan de wegzijde te situeren blijft het achtererf vrij van bebouwing en wordt de bebouwing geclusterde aan de Hoeksehei. Vanuit het voornaamste zichtspunt, de Gemertsedijk, zal de loods een logischere eenheid vormen met de woning en de bebouwing op het naastgelegen perceel.

Aanplant knip-scheerheg

Aan de wegzijde en langs de inrit wordt een haag aangeplant van ten hoogste 1.40m hoog. De haag voorziet het perceel van een groene 'plint' zonder dat het zicht op ooghoogte verloren gaat.

Aanleg van een kruidenrijk grasland

Op het achtererf wordt de weide tussen de te behouden houtingels ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Deze maatregel komt voornamelijk ten gunste aan de biodiversiteit, omdat het zicht op de weide vanuit de omgeving beperkt zal zijn. Dergelijke op deze manier ingerichte oppervlaktes trekken veel insecten aan als hommels en vlinders, waarmee ingespeeld wordt op de landelijke afname van het aantal insecten.

Behoud van houtsingels

De volwassen houtsingels zijn waardevolle landschapselementen en blijven vanzelfsprekend behouden. Ze zorgen immers voor inpassing, een groen decor voor de bebouwing en op grotere schaal vormen ze onderdeel van het beekdallandschap.

4.1 Kwaliteitsbijdrage

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'. In navolgende kwaliteitsberekening wordt de benodigde tegenprestatie en de reeds voorgestelde landschappelijke maatregelen inzichtelijk gemaakt.

Voor het voornemen wordt de agrarische bestemming (met waarden) deels omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een vastgesteld percentage van 25 procent van de totale winststijging die hiermee gepaard gaat, dient te worden geïnvesteerd in landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig voornemen is het te investeren bedrag in de navolgende tabel weergegeven. Op basis van het inpassingsplan is de hoogte van de tegenprestatie berekend. In navolgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe de benodigde investering wordt gecompenseerd. De tabel geeft een overzicht van de kosten voor de sanering van de stallen, de aanleg van de voorgestelde landschapselementen en voor het beheer hiervan voor een periode van 10 jaar op basis van de regeling.

Planvoornemen

omzetting 'agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf' met een bestemmingsvlak van maximaal 5.000m² met maximaal 400m² bedrijfsgebouwen.

Uitgangspunten Richtlijnen landschappelijke inpassing Veghel (2009)

- Jonge (heide)ontginningen - accent beslotenheid: aanplant grote bomen en struweel
- Natuurwaarden: levensgemeenschap struweel: aanplant struiken en drachtplanten (bloeiende planten met vrucht)
- Zoeklocatie erfbeplanting (eiland): toepassen van lage hagen en erfbomen op voorerf, struweel/ houtsingels/ bomenrijen langs erfgrenzen.

Kwaliteitsbalans*

Huidige situatie	omvang (m ²)	normering (€/m ²)	totaal (€)
agrarisch onbebouwd	0	5	€ 0
agrarisch bebouwd	12825	25	€ 320.625
Totaal	12825		€ 320.625
Toekomstige situatie	omvang (m ²)	normering (€/m ²)	totaal (€)
Bedrijf onbebouwd	4600	70	€ 322.000,00
bedrijf bebouwd	400	140	€ 56.000,00
agrarisch onbebouwd	7825	5	€ 39.125,00
Totaal	12825		€ 417.125
Verschil			€ 96.500
Bijdrage (25%)			€ 24.125
landschapsinvestering	omvang (m ²)	normering (€/m ²)	totaal (€)
<u>Aanleg/ sloop</u>			
1 sloop veestallen	670	15	€ 10.050
2 asbestplaten	985	7,5	€ 7.388
3 kelderruimte	785	2,5	€ 1.963
4 verwijderen verharding	774	3	€ 2.322
5 aanplant knip-scheerheg	66	11,06	€ 730
6 aanleg kruidenrijk grasland	1500	€ 0,16	€ 244
<u>Beheer**</u>			
5 beheer knip-scheerheg	66	11,7	€ 772
6 beheer kruidenrijk grasland	1500	€ 0,84	€ 1.263
Totaal			€ 24.731

*op basis van Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016)

**uitgaande van een periode van 10 jaar

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan



Planvoornemen

omzetting ‘agrarisch bedrijf’ naar ‘bedrijf’ met een bestemmingsvlak van maximaal 5.000m2 met maximaal 400m2 bedrijfsgebouwen.

Uitgangspunten Richtlijnen landschappelijke inpassing Veghel (2009)

- Jonge (heide)ontginningen - accent beslotenheid: aanplant grote bomen en struweel
- Natuurwaarden: levensgemeenschap struweel: aanplant struiken en drachtplanten (bloeiende planten met vrucht)
- Zoeklocatie erfbeplanting (eiland): toepassen van lage hagen en erfbomen op voorerf, struweel/ houtsingels/ bomenrijen langs erfgrenzen.

Kwaliteitsbalans*

Huidige situatie	omvang (m2)	normering (€/m2)	totaal (€)
agrarisch onbebouwd	0	5	€ 0
agrarisch bebouwd	12825	25	€ 320.625
Totaal	12825		€ 320.625

Toekomstige situatie	omvang (m2)	normering (€/m2)	totaal (€)
Bedrijf onbebouwd	4600	70	€ 322.000,00
bedrijf bebouwd	400	140	€ 56.000,00
agrarisch onbebouwd	7825	5	€ 39.125,00
Totaal	12825		€ 417.125

Verschil			€ 96.500
Bijdrage (25%)			€ 24.125

landschapsinvestering	omvang (m2)	normering (€/m2)	totaal (€)
Aanleg/ sloop			
1 sloop veestallen	670	15	€ 10.050
2 asbestplaten	985	7,5	€ 7.388
3 kelderruimte	785	2,5	€ 1.963
4 verwijderen verharding	774	3	€ 2.322
5 aanplant knip-scheerheg	66	11,06	€ 730
6 aanleg kruidenrijk grasland	1500	€ 0,16	€ 244
Beheer**			
5 beheer knip-scheerheg	66	11,7	€ 772
6 beheer kruidenrijk grasland	1500	€ 0,84	€ 1.263
Totaal			€ 24.731
*op basis van Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016)			
**uitgaande van een periode van 10 jaar			

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 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