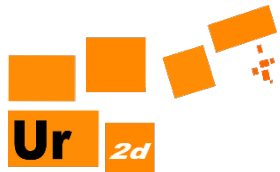


Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijk inpassingsplan

Antoniusstraat 15, Keldonk

Gemeente Meierijstad



Gegevens adviesbureau

Naam: Ur2d - urban research, development & design
Contactpersoon: Will Groothuysen
Adres: Koffiestraat 4
Postcode: 5473 RP
Plaats: Heeswijk-Dinther
Telefoon: 06-13729534
e-mail: w.groothuysen@ur2d.com
datum: 27-09-2022



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Initiatief	3
1.2	Kaders	4
1.3	Structuurvisie Keldonk.....	5
1.4	Kwaliteitsverbetering landschap	6
1.5	Landschapstype	6
1.6	Geschiedenis.....	7
2.	Inpassingsplan	10
2.1	Locatie	10
2.2	Bestaande situatie.....	11
2.3	Landschapstypologie	12
2.4	Kwaliteitsverbetering landschap	13
2.5	Structuur.....	14
2.6	Inpassingsmaatregelen.....	15
Bijlage 1	Voorlopig erfinrichtingsplan Antoniusstraat 15 Keldonk	17
Bijlage 2	Kwaliteitsbijdrage	18

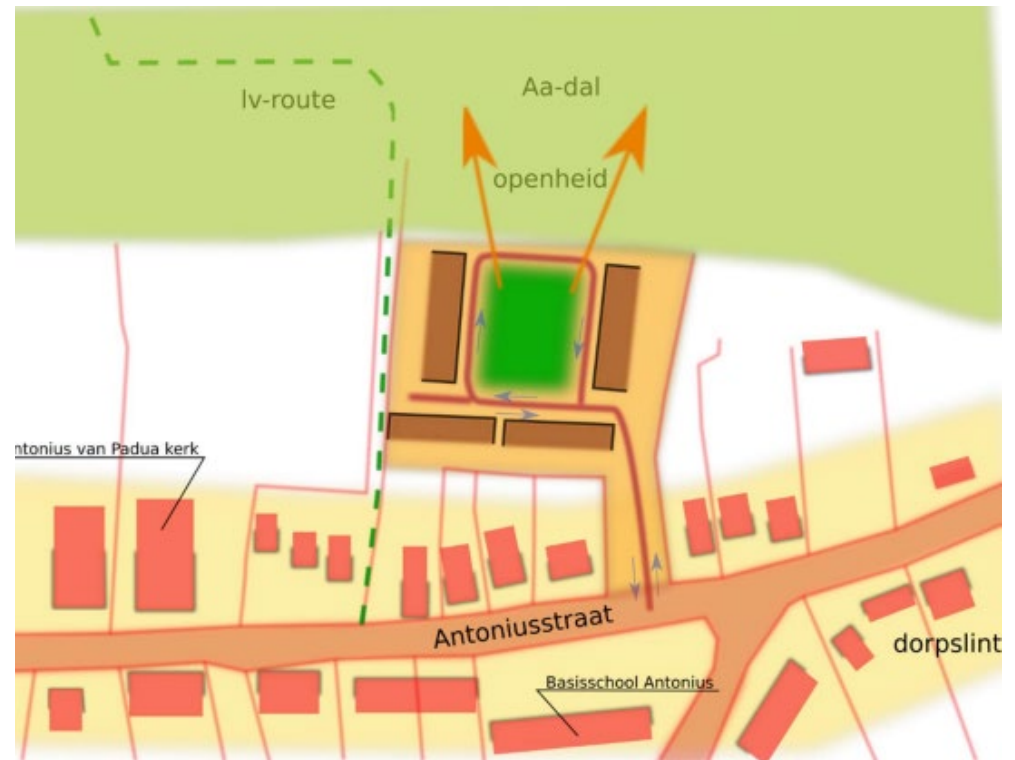
1. Inleiding

Voor de locatie aan de Antoniusstraat 15 te Keldonk bestaat het voornemen een voormalige bedrijfslocatie te transformeren naar een kleinschalige woonlocatie van in totaal 23 woningen. Om dit te realiseren dient er veel van de bestaande verouderde bebouwing te worden gesloopt.

1.1 Initiatief

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan Keldonk van de toenmalige gemeente Veghel, onherroepelijk sinds 29 september 2011. Voor de locatie vigeren de bestemmingen Wonen en Bedrijf. Binnen de bestemming Bedrijf zijn woningen niet toegestaan. Om deze reden wordt een procedure tot bestemmingsplanherziening doorlopen. Om het initiatief mogelijk te kunnen maken dient de bedrijfsbestemming te worden omgevormd naar de bestemming wonen. Omdat er in het plan ook een wegenstructuur en groenvoorzieningen zullen worden opgericht zal het plan bestaan uit de enkelbestemming 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'.

Een voorwaarde bij deze bestemmingswijziging is onder andere het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan met een aanvullende kwaliteitsverbetering. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarde opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Dit rapport stelt inrichtingsmaatregelen voor ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, opdat de ontwikkeling kan worden verantwoord.



Figuur 1 Concept plan

1.2 Kaders

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

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Antoniusstraat 15 te Keldonk en bestaat kadastraal uit de volgende percelen P419, P413, P912, P1238 en P2044. De totale ontwikkeling heeft een oppervlakte van 7035 M2. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Antoniusstraat te Keldonk.

De locatie grenst aan het buitengebied, met op enige afstand het beekdal van de Aa. Keldonk ligt op korte afstand van de Zuid-Willemsvaart, aan de dorpenroute Sint-Oedenrode - Erp. Keldonk, een dorp in de Meierij van Den Bosch, maakte tot 1 januari 2017 deel uit van de gemeente Veghel. Vanaf die datum is Keldonk als kern van Veghel opgegaan in de nieuwe gemeente Meierijstad.

Planvoornemen

Het project aan de Antoniusstraat 15 in Keldonk voorziet in de sloop van een voormalige bedrijfslocatie. Op de vrijgekomen locatie zullen 23 woningen worden gebouwd waarvan acht levensloopbestendige woningen, zeven sociale huurwoningen en acht woningen in het goedkope koopsegment. Onderdeel van het plan is de aanleg van een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen en de inrichting van het openbaar gebied.



Figuur 2 Kadastrale situatie

1.3 Structuurvisie Keldonk

Binnen de Structuurvisie Keldonk staat het landschap centraal. Het landschap rond Keldonk is voor een groot deel gemaakt door mensenhanden. Aanvankelijk leidden de verschillen in bodem, reliëf en vochtigheid tot grote verschillen in het gebruik en daarmee in het aanzien van het landschap.

Landschap

Daardoor ontstonden in de loop der tijd grote verschillen tussen de gebieden ten noorden, westen, zuiden en oosten van Keldonk. Een mooi, afwisselend en ecologisch waardevol landschap ontstond als toevallig bijproduct van een bepaald agrarisch gebruik. Gedurende de vorige eeuw werden mensen echter steeds minder afhankelijk van de abiotische omstandigheden van het gebied; het landschap werd steeds maakbaarder.

Landbouw

Die maakbaarheid is de afgelopen decennia vrij eenzijdig ingezet in het verbeteren van de productieomstandigheden voor de landbouw. Daardoor zijn andere kwaliteiten van het landschap in de verdrinking gekomen. Zo zijn door perceelsvergroting en door de komst van het prikkeldraad houtwallen verdwenen, zijn moerassige gronden ontwaterd, beken gekanaliseerd, wandelpaden verdwenen en zandpaden geasfalteerd. Dat heeft weliswaar geleid tot verhoging van de productie in de agrarische sector, maar tegelijkertijd tot een vershraling van de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten.



Figuur 3 Keldonk

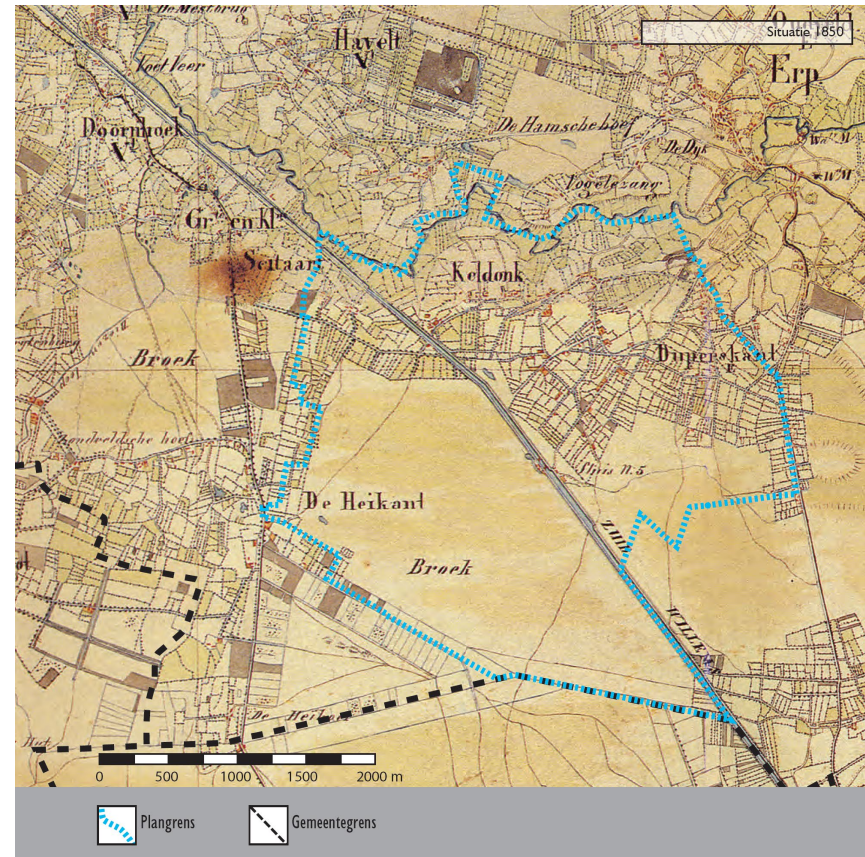
1.4 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. De beoogde ontwikkeling valt in het kwaliteitskader van de gemeente Meierijstad (handreiking kwaliteitsverbetering- samen voor een vitaal buitengebied, maart 2021) onder categorie 3. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er een extra investering te worden gedaan. In bijlage 2 is de berekening van de kwaliteitsverbetering opgenomen.

1.5 Landschapstype

De locatie aan de Antoniusstraat is gelegen in het oude ontginningen landschap. De dekzandrug is van oudsher de basis voor bewoning. Over deze rug liepen belangrijke wegverbindingen. De positie van deze gronden waren gunstig voor het uitoefening van landbouw en hierdoor eerder ontgonnen. Deze lange geschiedenis heeft gezorgd voor met name enkeerdgronden bestaande uit een sterk lemig fijn zand met plaatselijk (kei)leem. De wegen die aansluiten op de Antoniusstraat hebben een redelijk tot sterk bochtig patroon met veel zijvertakkingen. Dit zorgt voor een onregelmatig, organisch gevormde verkavelingspatroon en het typerende kleinschalig karakter.



Figuur 4 Keldonk

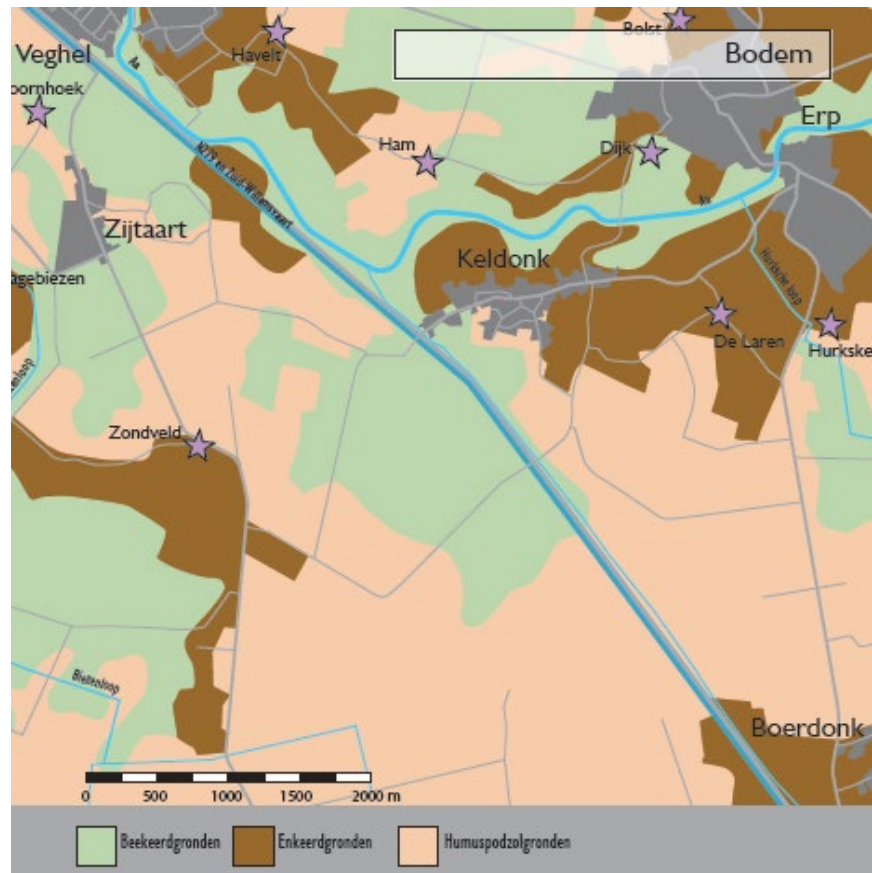
1.6 Geschiedenis

Aan de ligging in het landschap is goed te zien dat de Aa de belangrijkste bestaansreden voor Keldonk is. Keldonk is ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen langs de Aa. Grote delen van het gebied waren tot ongeveer 1900 niet ontgonnen. Deze woeste gronden, die vooral ten zuiden van Keldonk lagen, waren veelal begroeid met heide en werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van plaggen. Deze uitgestrekte heidevelden waren eeuwenlang moeilijk toegankelijk en een plaats waar veel struikrovers zich schuilhielden.

Op de hoger gelegen gronden rond Keldonk werd eeuwenlang een mengsel opgebracht van heideplaggen en mest. Daardoor zijn deze gronden nog hoger in het landschap komen te liggen en is op deze oude akkers een dikke humeuze eerdlaag ontstaan, de zogenaamde enkeerdgronden (de bruine vlekken op de bodemkaart). Aan de ligging van de eerdgronden op de bodemkaart is te zien dat de gronden langs de Aa al eeuwenlang in gebruik zijn als bouwland. De naam Keldonk duidt op een hogere zandrug langs een rivier ('donk'), waar in onvruchtbare laagten het zogenaamde Keelgras groeide: Keel + donk = Ke(e)ldonk.

Galliërs

De eerste bewonerssporen in de omgeving van Keldonk zijn van het Gallische volk der Menapiërs, uit de derde eeuw voor Christus. Het was een onbeschaafd en woest volk, dat zich hier veilig voelde te midden van wouden en moerassen. Het woonde vooral langs het riviertje de Aa op de oeverwallen van de Aa. Omstreeks 350, ten tijde van de Volksverhuizing, hebben de Franken de Menapiërs onderworpen.



Figuur 5 Bodem

De Aa en de Zuid-Willemsvaart

De rivier de Aa was al vroeg belangrijk voor de scheepvaart. Ook al vroeg werden verbeteringen aangebracht om de Aa beter bevaarbaar te maken. Zo werd de Aa al aan het begin van de 17e eeuw op diverse plaatsen uitgediept en werden sluizen hersteld. Plannen voor een grootschaliger verbetering werden steeds uitgesteld totdat uiteindelijk aan het begin van de 19e eeuw werd besloten tot het aanleggen van de Zuid-Willemsvaart, die in 1826 gereed kwam. Het kanaal werd gegraven door mensen die vaak uit andere delen van het land kwamen en woonden in kampementen. Contact met plaatselijke bewoners was er weinig. De Zuid-Willemsvaart nam de functie van de Aa als vaarweg over. De Aa kreeg vooral een functie voor de waterhuishouding. In de jaren 40 van de vorige eeuw zijn grote delen van de Aa gekanaliseerd en genormaliseerd.

Parochie en kerkdorp Keldonk

De basis voor het kerkdorp Keldonk ligt in drie gehuchten: Keldonk, Dieperskant en De Laren. In 1895 hadden deze gehuchten samen 555 inwoners, ongeveer de helft van het huidige aantal inwoners. De inwoners waren voor vrijwel alle voorzieningen aangewezen op Erp, dat drie kwartier gaans verderop lag. Vooral in natte perioden en in de winter was het te voet afleggen van deze afstand voor veel mensen een beproeving. Een deel van de kinderen bezocht de school in Zijtaart. Tot 1820 stond er zelfs een noodschool in De Laren. Met de groei van de bevolking werd de wens steeds sterker om een eigen kerk te bouwen. Bisschop Van de Ven stemde in, en de Erpse pastoor Van Amelsfoort in eerste instantie ook.

Ontginningen

Het gebied ten zuiden van Keldonk bestond grotendeels uit schrale zandgronden en drassige gras- en heidegronden, die in de loop der tijd zijn ontgonnen ten behoeve van agrarisch gebruik. Eerst werden de drogere delen ontgonnen, later de wat nattere gronden. De eerste grote ontginningsgolf duurde ongeveer van 1000 tot 1314. De tweede grote ontginningsgolf duurde van 1780 tot de Tweede Wereldoorlog.

Vanaf de stichting van het dorp is het landschap in de omgeving ervan aan grote veranderingen onderhevig geweest. In eerste instantie ging het daarbij naast de aanleg van de Zuid-Willemsvaart en het kanaliseren van de Aa om de ontginning van de woeste gronden, waarbij uitgestrekte heidevelden en moerassen werden omgezet in agrarische cultuurgrond. Zo kwam rond 1875 de ontginning in het Lijnt op gang. De toenmalige gemeente Erp speelde daarin een belangrijke rol, als ontginner (48 ha tussen 1910-1915) en als boer. In 1939 stichtte de gemeente hier vier boerderijen, die werden verpacht. Na de tweede wereldoorlog veranderde de omgeving van Keldonk vooral door ruilverkavelingen.



Figuur 6 De kanaalgraver



Figuur 7 Keldonk 1925



Figuur 8 Keldonk 1950



Figuur 9 Keldonk 1975



Figuur 10 Keldonk 1980



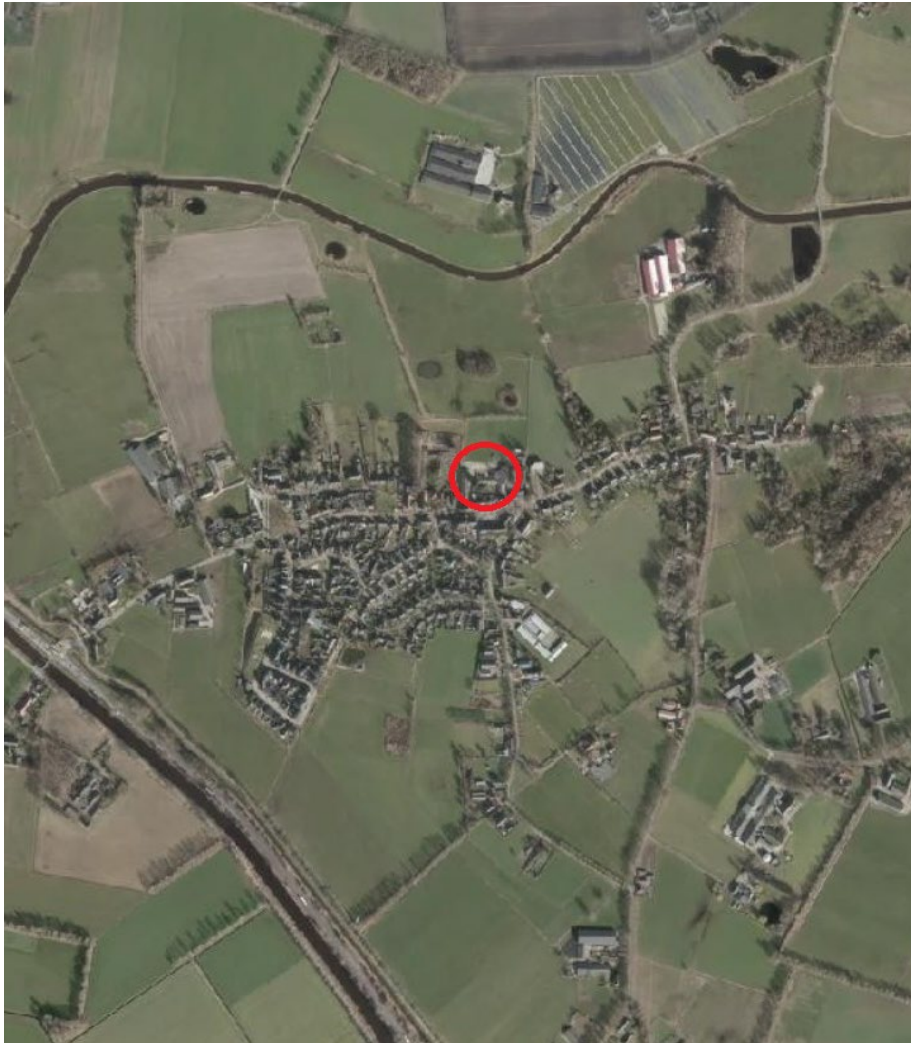
Figuur 11 Keldonk 2000



Figuur 12 Keldonk 2020

2. Inpassingsplan

2.1 Locatie



2.2 Bestaande situatie



Zicht vanaf Antoniusstraat naar fietspad "Den Baars"



Zicht op huidige woning Antoniusstraat 15

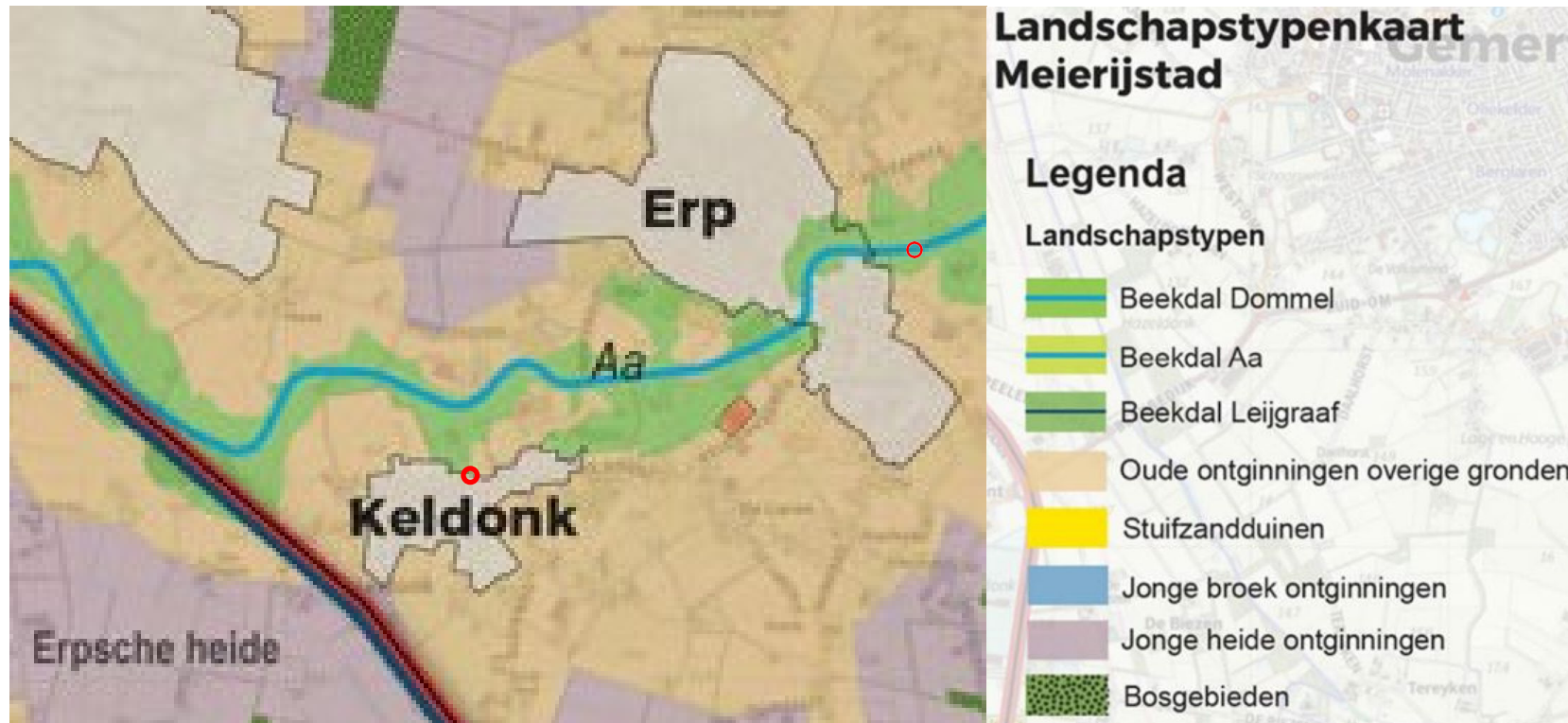


Zicht op nieuwe aansluiting plan Antoniusstraat 15



Zicht vanaf het noorden, fietspad "Den Baars", naar bestaande bebouwing

2.3 Landschapstypologie



Bovenstaande kaart geeft een uitsnede van de 'Landschapstypenkaart' van de gemeente Meierijstad, Uit deze kaart blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landschapstype 'Oude ontginningen overige gronden'. In voorliggend plan wordt voor de invulling aangesloten bij beplantingen die kenmerkend zijn voor bovengenoemd landschapstype.

2.4 Kwaliteitsverbetering landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

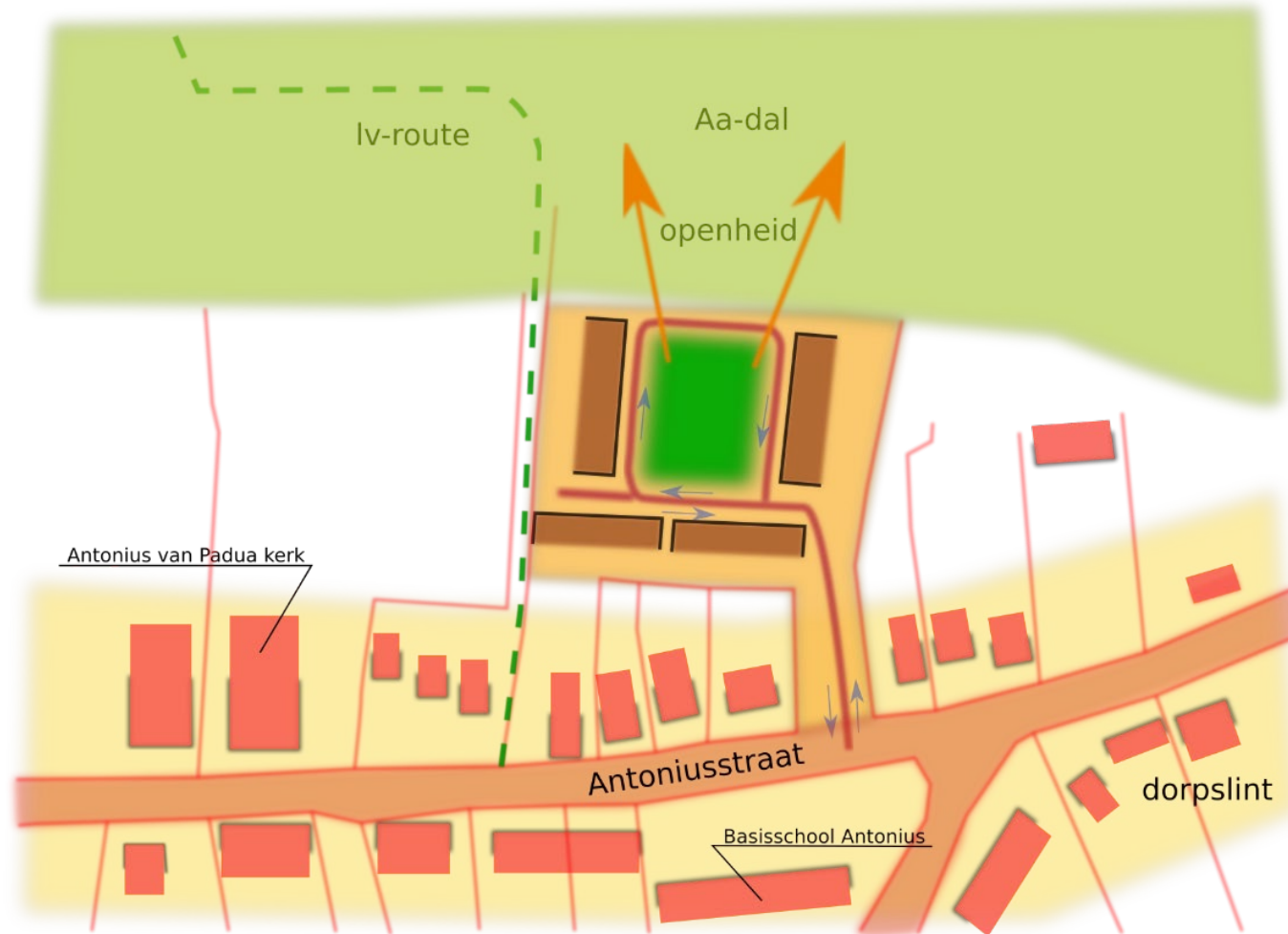
Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat dit juridisch en feitelijk is geborgd in het plan.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d) het wegnemen van verharding;
- e) het slopen van bebouwing;
- f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

2.5 Structuur

Voor de structuur van de verkaveling is gekozen voor een opzet met naar binnen gekeerde bouwblokken rond een grote groene ruimte. Deze bouwblokken wijken in schaal en oriëntatie af van de woningen aan het lint. De gekozen bouwtypologie refereert naar schuren op het achtererf. De gebouwen sluiten zich af van de omliggende bebouwing, maar openen zich juist richting het Aa-dal.



2.6 Inpassingsmaatregelen

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld op basis van inheemse plantensoorten die een aanvulling vormen op de bestaande situatie, aansluiten op de beleidskaders en met kennis van het landschap en de locatie zijn geselecteerd. Deze maatregelen zijn verwerkt in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1. Onderstaand volgt een nadere motivering van de gekozen inpassingsmaatregelen.

Middels uitvoering van het erfinrichtingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de beleidskaders van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) wordt de uitvoering van het erfinrichtingsplan geborgd.

1. Aanplant van Beukenhaag

In de huidige situatie is er geen sprake van een afscheiding tussen het westelijk van het plan het aangrenzende fietspadgelegen fietspad “Den Baars”. Door de aanplant van een Beukenhaag als aan de andere zijde van het fietspad wordt deze ‘overgang’ op een landschappelijke manier ingepast.



2. Aanplant van bomen entree

De ontsluiting van de nieuwe wijk krijgt tevens een groene invulling met gras gecombineerd met streekeigen fruitbomen, deze bomen begeleiden de uitrit.



3. Aanplant inrichting groene centrale gebied

Centraal in de nieuwe woonwijk ligt een ruim opgezette groenruimte. Deze wordt gebruikt voor de waterretentie van de wijk. Ook wordt er een speelplek gecreëerd ingericht met natuurlijk spelen. Het speeltoestel zal een 'natuurlijke' uitstraling hebben, waardoor de groenzone een natuurvriendelijk karakter heeft. De groenzone heeft een open karakter richting het Aa-dal. Het groen wordt ingevuld met gras en enkele solitaire streekeigen fruitbomen.



Bijlage 1 Voorlopig erfinrichtingsplan Antoniusstraat 15 Keldonk



Afbeelding: Indicatieve weergave erfinrichtingsplan Antoniusstraat 15 Keldonk, nader uit te werken i.n.o. Gemeente Meierijstad.

Geometrie	Omschrijving
★★★★★★	Werkgrens
—	Molgoot
—	Drempel
- - - - -	Opsluitband 6x20cm incl. steunrug
- - - - -	Opsluitband 10x20cm incl. steunrug
—	Molgoot 5 strekken
Arcering	Omschrijving
	Betontegels 30x30x6cm Breccia halfsteens
	Grasbetontegels 50x16x12cm Grijs
	Betonstraatstenen 8cm dik in keperverband
	Gazon
	Speelzand
	Uitbreiden bestaand drempel (in het werk te realiseren)
	Betonnen palen met houten schutting delen circa 180cm hoog
	Beukenhaag aanplant hoogte 150-175cm
	Beukenhaag aanplant hoogte 50-80cm
	Gaashedge hoogte 180cm met Hedera
	Gaashedge hoogte 80cm met Hedera
Symbool	Omschrijving
	Bestaande hoogte
	Nieuwe hoogte
	Inspectieput VWA 1000x1000mm beton/gy deksel met tekst
	Inspectieput HWA 1000x1000mm beton/gy deksel met tekst
	Straatkolk beton/gy deksel
	Infiltratiekolk pvc/gy deksel
	Uitstroombak beton met krooshek Ø250 mm aansluiting
	Sierplantsoen Tilford Cream Pink Queen
	Rabinia pseudoacacia incl. 3 boompalen per boom

Bijlage 2 Kwaliteitsbijdrage

Het initiatief heeft een positieve invloed op de omgeving en het landschap. Het plan valt echter niet binnen een vaste categorie en wordt daarom ingedeeld in de categorie 'overig' waarbinnen alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening vallen.

Naast de landschappelijke basisinpassing is onderstaande berekening opgesteld om te bepalen of er sprake is van een aanvullende kwaliteitsprestatie. In het algemeen moet elke kwaliteitsverbetering van het landschap resulteren in een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Dit kan worden gedaan aan de hand van:

1. Fysieke bijdrage binnen het plangebied en of de directe projectomgeving, waarbij de waarde overeenkomt met 20% van de grondwaardevermeerdering;
2. Fysieke bijdrage elders binnen de gemeente mits in overeenstemming met gemeentelijke uitvoeringsprojecten op het gebied van natuur en landschap.
3. Storting van de 20% van de grondwaardevermeerdering in het 'Fonds Omgevingskwaliteit';

Hiernaast is de berekening opgenomen van zowel de kwaliteitsbijdrage als de onderbouwing van de tegenprestatie. Voor het omzetten van een 'bedrijfsbestemming' naar een 'woonbestemming'. De woonbestemming maakt 23 woningen, groenvoorzieningen en een ontsluitingsweg planologisch mogelijk.

Het plangebied bestaat uit 7035 m2 waarvan voor de strook van 1901 m2 bijgevoegde berekening is opgesteld. Door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een gecombineerde woon, groen en verkeersbestemming vindt er een afwaardering van de gronden plaats. Hierdoor is een additionele investering in het landschap niet noodzakelijk en volstaat deze landschappelijke inpassing.

Kavel

Kavel:	7035 m2
Huidige bedrijfslocatie	1901 m2

Bouwvlak onbebouwd	1901 m2
--------------------	---------

Ruimtelijke ontwikkeling	Hoeveelheid	Bedrag	Investeringsbijdrage
--------------------------	-------------	--------	----------------------

Huidige waardering

Waardering huidige bedrijfslocatie	1901	70 €	133.070 €
	1901		133.070 €

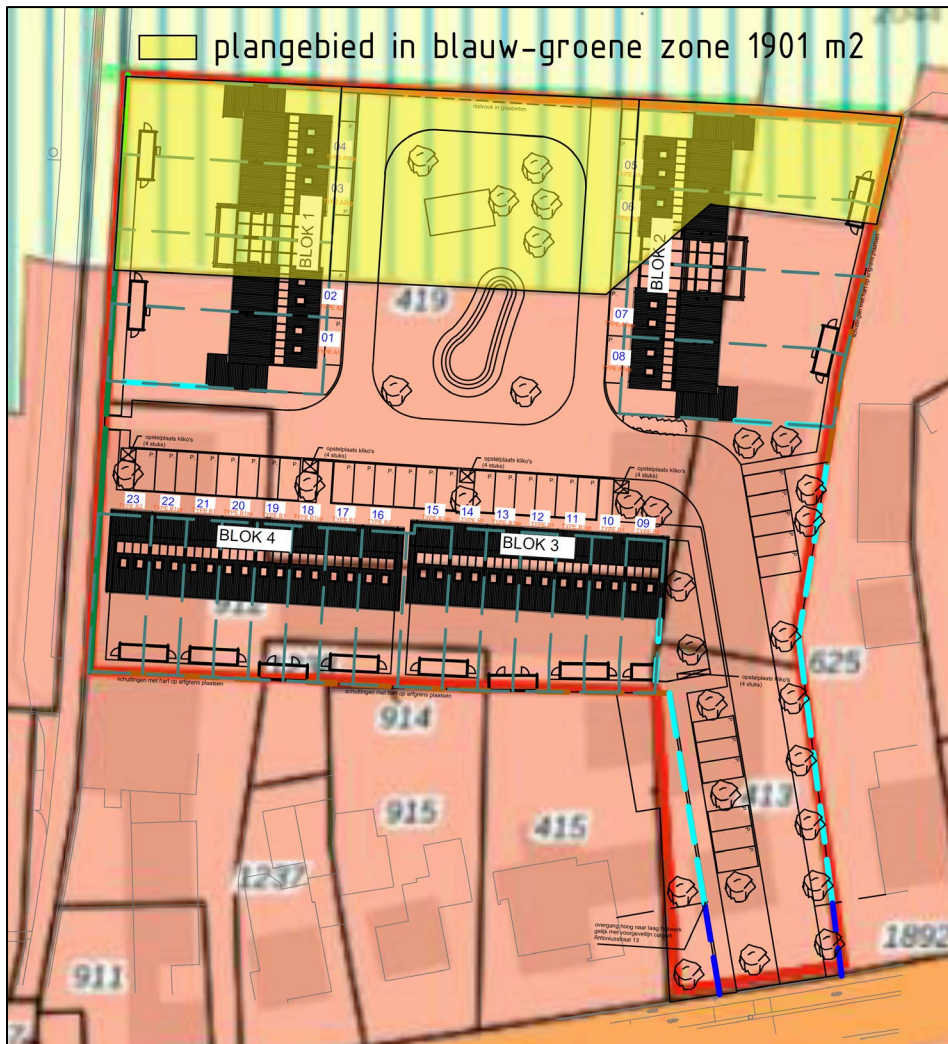
Toekomstige waardering

Enkelbestemming wonen	1049	50 €	52.450 €
Enkelbestemming groen	444	1 €	444 €
Enkelbestemming verkeer	408	1 €	408 €
	1901		53.302 €

Huidige waardering	133.070 €
Toekomstige waardering	53.302 €
Afwaardering	79.768 €
Aanvullende kwaliteitsverbetering	0 €

Notitie: oppervlakken bepaald conform bijgaande de afbeeldingen

Overzicht bepaling oppervlakken behorende bij de berekening kwaliteitsbijdrage



Afbeelding 1 Stedelijk gebied provincie met planlocatie



Afbeelding 2 Verbeelding nieuw bestemmingsplan