

Landschappelijke inpassing

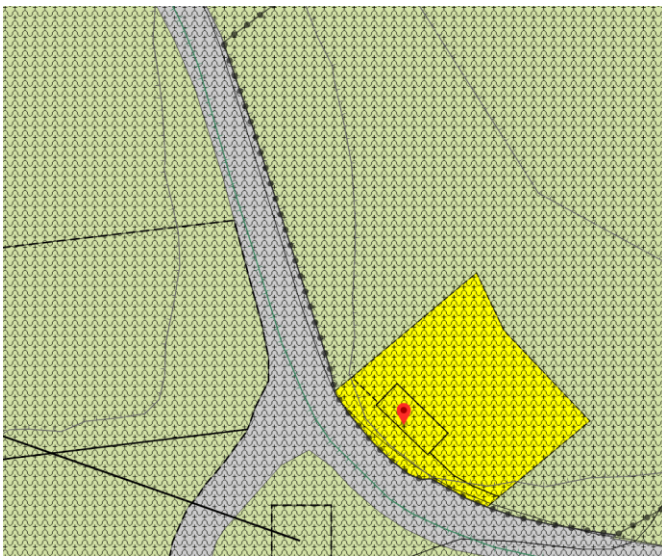
Liempdseweg 24, Sint-Oedenrode

1.1 Aanleiding

Op de locatie Liempdseweg 24 te Sint-Oedenrode is een agrarisch bedrijfscomplex gelegen ter grootte van circa 5 hectare. De agrarische bedrijfslocatie is gedateerd en gedeeltelijk in slechte staat. Daarnaast is het agrarisch complex gelegen in het beekdal van de Dommel en is dit gebied aangewezen als zoekgebied van het Brabants Natuurnetwerk.

Gelet op de transitie naar duurzame landbouw en natuurontwikkeling in het beekdal van de Dommel is de huidige eigenaar voornemens om de locatie te herbestemmen. Daarbij wordt de huidige stal omgevormd tot een verblijfsboerderij met een camperplaats, twee woningen en bijbehorende voorzieningen. Tevens wordt een gedeelte ingericht als natuur.

In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten deze ontwikkeling op te nemen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied Meierijstad'.



Figuur 1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

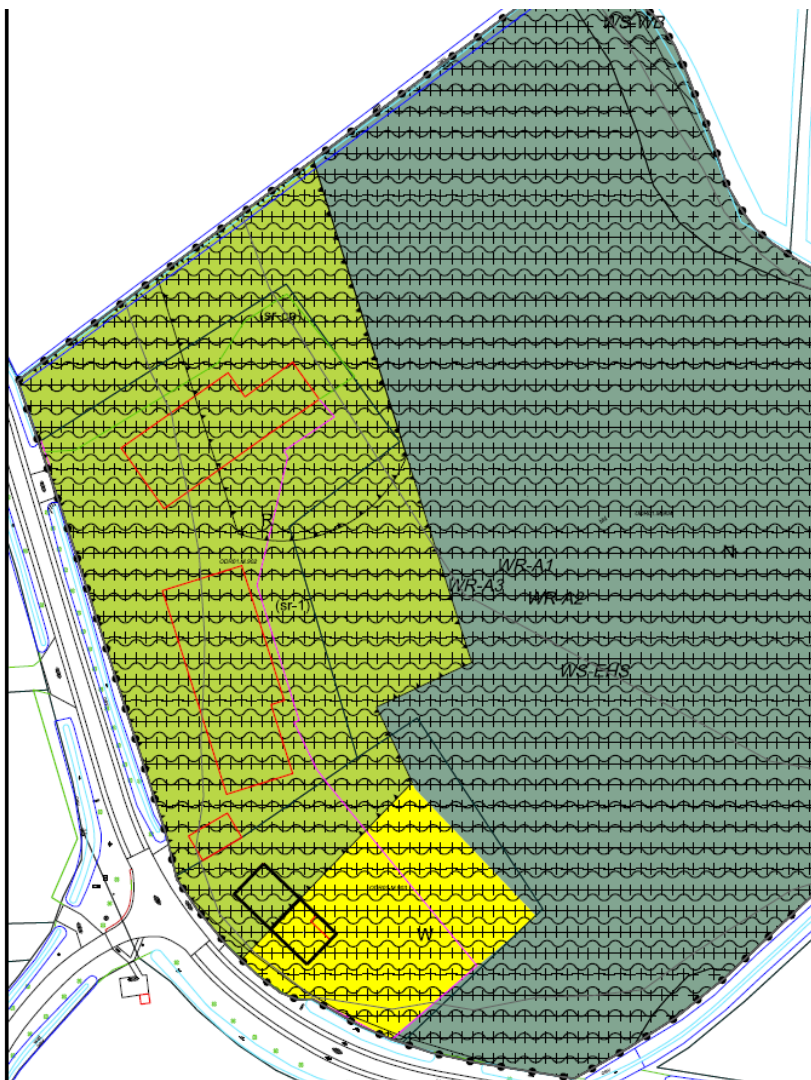
Op de locatie Liempdseweg 24 in Sint-Oedenrode is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' van toepassing dat is vastgesteld op 22 januari 2014. Tevens zijn de herziening van dit plan, 1 tot en met 4, van toepassing op onderhavige locatie. Voorts is op de locatie het bestemmingsplan 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' van toepassing, het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' en het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit'.

1.3 Initiatief

De locatie Liempseweg 24 in Sint-Oedenrode is sterk verouderd. De huidige opstallen zijn asbesthoudend en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarnaast is de locatie gelegen in een hoogwaardig landschap waarin andere functies het primaat krijgen. Om die reden is het wenselijk om de locatie te herbestemmen.

Het overgrote deel van de gebouwen in het plangebied worden verwijderd. Op onderstaande afbeelding is deze opgave weergegeven.

- Van stal 1 worden de volgende onderdelen verwijderd:
 - a. Het zuidelijk deel wordt ingekort zodat het oorspronkelijke erfgoedensemble beter tot haar recht komt.
 - b. Het oostelijk deel wordt verwijderd en vergroend.
 - c. De resterende oppervlakte wordt verbouwd tot verblijfsboerderij. De aanwezige spanten worden hergebruikt voor dakconstructie.
- De betonnen mest/kuilvoeroslagplaats wordt geheel verwijderd en vergroend.
- Stal 2 wordt geheel verwijderd en vergroend.
- De bestaande woning blijft bestaan. Per saldo komt er geen woning bij.



Figuur 2: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

Structuurvisie Sint-Oedenrode

Binnen de structuurvisie van Sint-Oedenrode staat de kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel centraal. Het karakter van het Dommeldal wordt als hoofdstructuur binnen de gemeente zowel ruimtelijk als ecologisch verder versterkt. De

gedeeltelijke ligging van het grondgebied van de gemeente in Nationaal Landschap Het Groene Woud vormt mede aanleiding voor het versterken van het oorspronkelijke karakter van dit gebied met bijvoorbeeld perceelrandbegroeiing en nieuwe landgoederen. Om de bewoners van de kernen ook meer te betrekken bij het landschap van de gemeente worden rond de dorpen recreatieve routes gerealiseerd. In combinatie met een landschappelijke verbetering wordt de beleving van het landschap in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode versterkt en verbeterd.

De landschappelijke inpassing zal dan ook aansluiten op de voorgenomen ambities van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

2.1 Historische situatie

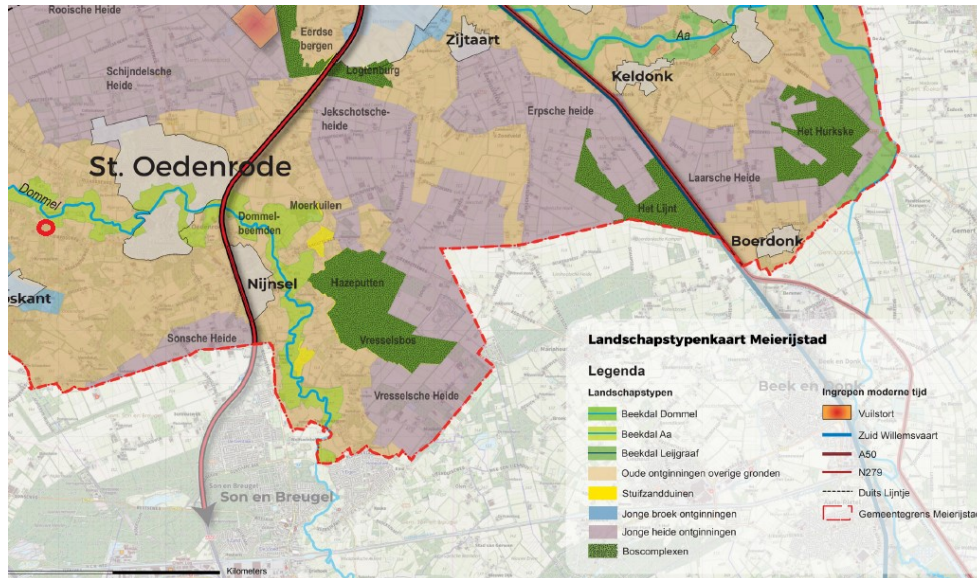
Landschapstype

De locatie aan de Liempdseweg 24 is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de intrede van de landbouw en veeteelt. De hoge en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Dat is ook de reden dat er globaal drie zones met oude ontginningen in Meierijstad onderscheiden kunnen worden. Dit is de zone aan weerszijden van de Dommel (hieronder valt de locatie Liempdseweg 24), 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

In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.



Figuur 3: Landschapstypenkaart Meierijstad.

Direct ten noorden van de locatie ligt het beekdal van de Dommel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen. Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. Dit beekdal is een natte natuurparel en kent een beschermingszone.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in de figuren verderop, worden bestudeerd is te zien dat rondom de planlocatie sprake is van een rationele verkavelingsstructuur.

Deze van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur is de afgelopen 100 jaar nagenoeg intact gebleven en daarmee in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. In voorliggend landschappelijk inpassingsplan zal deze historische structuur middels de aanplant van met name lijn-vormige groenelementen worden geaccentueerd.

Kwaliteiten oude ontginningen

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- 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;

- Met verspreide bebouwing aan transparante linten dan wel in clusters (boerderijzwermen) verspreid in het landschap;
- Half open tot besloten van karakter door opgaande kleine landschapselementen (coulisselandschap);
- Vanaf de bebouwingslinten op de randen van beekdalen is tussen de bebouwing en de erfbeplanting door het beekdal zichtbaar;
- Vanuit dit kleinschalige landschap zijn verrassende subtiele doorkijkjes op de nabije kernen, waarvan de kerktoren dan boven de beplanting uit steekt;
- Zachte overgangen binnen dit oude kampenlandschap en naar de beekdalen toe;
- Duidelijk contrast met de jonge ontginningen die veel opener van karakter zijn, grootschaliger en met rechte lijnen in plaats van kromme gebogen lijnen.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

De oude ontginningen worden gedifferentieerd gebruikt door zowel agrariërs met weilanden en akkers, als burgers met woningen en bedrijven. Door het kleinschalige afwisselende karakter is het ook aantrekkelijk voor recreatief medegebruik.

Hoe worden deze gebieden gewaardeerd (betekenis)?

- Dit zeer afwisselende landschap met haar vele gradiënten is waardevol voor mens en dier;
- Het landschap heeft een divers aanblik door de onregelmatige verkavelingspatronen, het open en besloten beeld, de kronkelige wegen en de oudere bebouwing, afgewisseld met nieuwere bebouwing;
- Dit zeer oude organisch gegroeide landschap is rijk aan relict en verhalen;
- Deze gebieden zijn cultuur(historisch) van aard en uiterlijk met een goede mix van groene en rode elementen en structuren. Door de vele opgaande groene beplantingsstructuren is het een aangenaam verrassend landschap. Je weet nooit wat er om de bocht komt.

Gevoeligheden

- Een oud en gewaardeerd landschap;
- Het kleinschalige karakter en de kransbebouwing van het oude cultuurland is door ruilverkaveling op veel plaatsen verdwenen, of staat onder druk;
- Kans op uitspoeling van humus naar lager gelegen beekdalen;
- Schaalvergroting ligt op de loer;
- Gevoelig voor oprukkende bebouwing;
- Het toevoegen van bebouwing of beplanting is snel zichtbaar en doet afbreuk aan het unieke karakter van de bolle akkers. Haar openheid en bolle vorm.

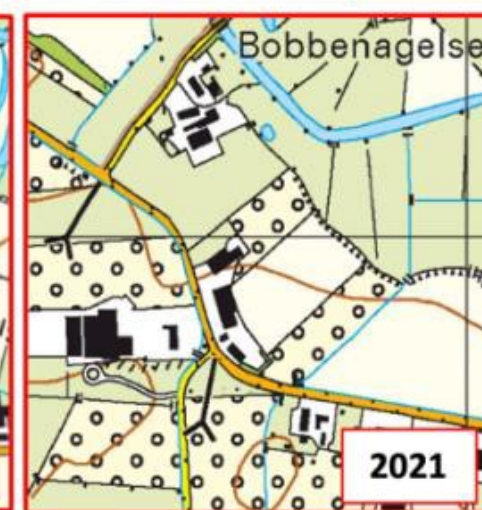
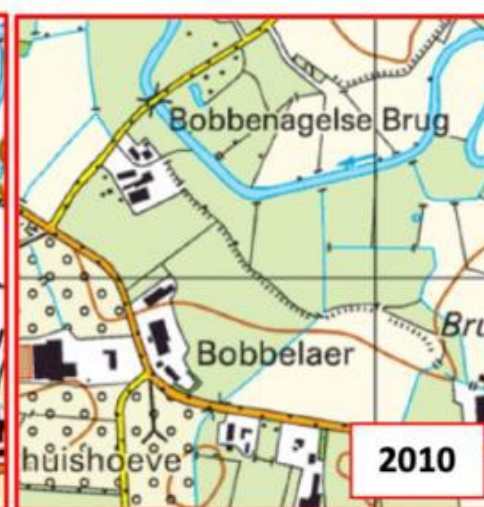
2.2 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, nabij de kern Boskant. Het plangebied grenst aan het Dommeldal.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Liempdseweg worden veelal bepaald door het (semi) open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en houtsingels.

De Dommel is een zogenaamde laaglandbeek, een beek met een onregelmatige stroomsnelheid die door een breed dal loopt. Via een stelsel van sloten, greppels en beekjes wordt de Dommel gevoed met regenwater en kwel. Het beekdal wordt gekenmerkt door een zeer onregelmatige verkaveling, afgewisseld met kleinschalige landschapselementen. Dit landschap is mede dankzij de natuurlijke dynamiek met het bijbehorend extensief gebruik nog redelijk goed intact gebleven. Aan weerszijden van het beekdal liggen hogere gronden. Hierop liggen de historische wegen met bijbehorende lintbebouwing. In het beekdal zelf komt niet of nauwelijks bebouwing voor.





3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad. In deze regeling wordt in nadere invulling gegeven aan de inspanningen die voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) van toepassing zijn. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende drie categorieën:

- Categorie 1: geen inspanning;
- Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- Categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden.

Omschakeling van Agrarisch naar een Recreatieve bestemming is in de Regeling opgenomen onder categorie 3. Er dient gebruik gemaakt te worden van de forfaitaire methode.

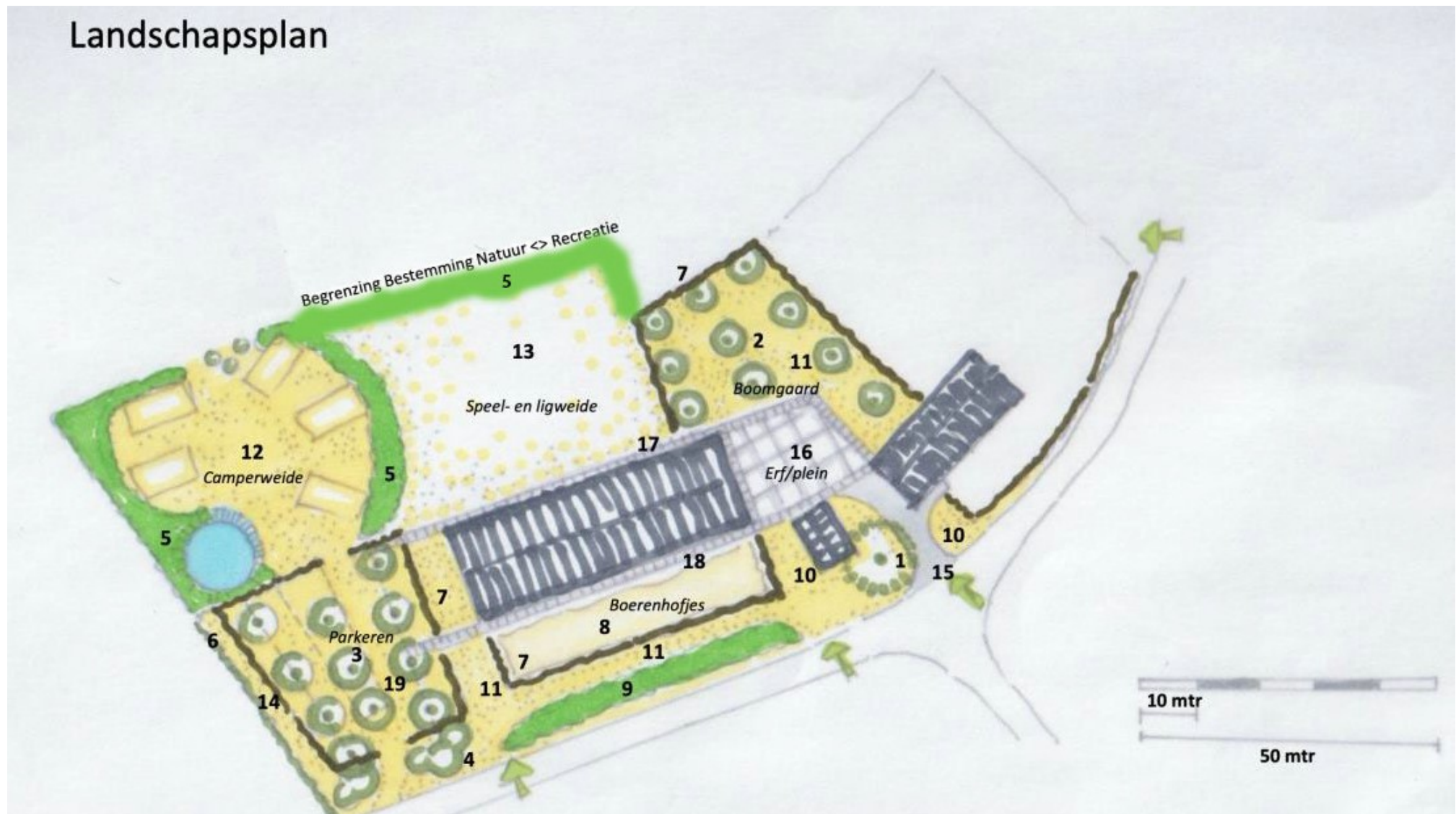
Kwaliteitsberekening voor Agrarisch naar Recreatie

Bestaande situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Agrarisch	31.874 m2	€ 7	€ 158.150
Agrarisch met bouwvlak	6.326 m2	€ 25	€ 223.118
Wonen t/m 2000 m2	2.000 m2	€ 50	€ 100.000
Wonen boven de 2000 m2	1.511 m2	€ 25	€ 37.775
Totaal oppervlakte	41.711 m2		€ 519.043
Toekomstige situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Natuur	28.222 m2	€ 1	€ 28.222
Wonen t/m 2000 m2	2.000 m2	€ 50	€ 100.000
Wonen boven de 2000 m2	145 m2	€ 25	€ 3.625
Recreatie (onbebouwd)	10.344 m2	€ 50	€ 517.200
Recreatie (bebouwd)	1.000 m2	€ 100	€ 100.000
Totaal oppervlakte	41.711 m2		€ 749.047
Grondwaardevermeerdering			€ 230.004
Vereiste kwaliteitsverbetering (20%)			€ 46.000

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Opp. (m2)	Aantal	Normkosten (Stila)	Kosten totaal aanplant	Kosten beheer 10 jaar	totaal
Knip- en scheerheg (deel dat het perceel cq boomgaard afkadert)	Beukenhaag	Fagus sylvatica	75 m1	677	1,85	1.252,45	877,50	€ 2.129,95
Houthakwal			850 m2			5.600	972,95	€ 6.572,95
Elzensingel	Zwarte els	Alnus glutinosa	45 m1	225	1,85	416,26	716,85	€ 1.133.10
Totaal								€ 9.836
Weghalen verharding			900 m2		5 euro per m2			€ 4.500
Slopen veestallen (inclusief asbest en kelders)			900 m2		35 euro per m2			€ 31.000
Overige kosten								
Plankosten (10%)								€ 984
Totale investeringskosten								€ 46.320

Een groot deel van het perceel wordt als inrichting van het recreatieterrein beschouwd. Deze elementen zijn uit de berekening gelaten. Wel zorgen deze elementen voor de groene aankleding van het perceel.

Landschapsplan



Rust, ruimte en beleving Brabants landleven

De terreininrichting is gekozen naar het landleven in Het Groene Woud.

Ter plaatse van het erfgoedensemble Wederopbouwboerderij met stalletje wordt deze bouwstijl benadrukt door deze maximaal zichtbaar te maken vanaf de Liempdseweg. Op een viertal plekken wordt de passant de gelegenheid gegeven een korte blik op het achterliggend beeklandschap te gunnen. De inrichting aan de voorzijde van de verblijfsaccommodatie is sober gehouden om de invloed van de recreanten op de bocht Liempdseweg zo beperkt mogelijk te houden. Wel worden hier Brabantse boerenhofjes (1 per accommodatie) aangebracht achter een haag en bestaande boomsingel.

Sport, spel en enige bewegingen worden vooral voorzien aan de achterzijde van de verblijfsaccommodatie.

Parkeren in de boomgaard.

In totaal zijn 25 parkeerplaatsen voorzien in een grazige weide onder de fruitbomen. Bij binnenkomst zijn 2 rijstroken opgenomen voor de parkeerplaatsen.

Looppaden langs de zijgevels ontsluiten de verblijfsboerderij en komen uit in de parkeer-boomgaard en op het plein.

Innovatieve energieopwekking

Verscholen in opgaand groen (hakhoutwal) wordt een ronde silovorm aangebracht die in het groen wegvalt aan de buitenzijden, aan de camperzijde wordt een deel van de wand voorzien van overkapte sanitaire voorzieningen met zitplaats.

De campers staan, met behoud van een uitzichtlijn naar De Dommel, zoveel mogelijk in het groen (gesloten hakhoutwal).

Parkeren in de boomgaard.

In totaal zijn 25 parkeerplaatsen voorzien in een grazige weide onder de fruitbomen. Bij binnenkomst zijn 2 rijstroken naar de parkeerplaatsen.

Looppaden langs de zijgevels ontsluiten de verblijfsboerderij en komen uit in de parkeer-boomgaard en op het plein.

Beplantingskeuze

Bij de beplantingssamenstelling worden vooral natuurlijke soorten uit de omgeving toegepast of bomen die bij een boerderij worden aangetroffen.

De gras- en bloemweiden krijgen een gevarieerd beheer afgestemd op natuurontwikkeling en recreatief gebruik.

Nr	BOMEN	Areaal	Toelichting	Toelichting aanvulling
1	Notenboom	1 stuks	Maat 16/18	Maaibeschermpaaltjes
2	Halfstam fruitbomen (oude fruitrassen)	10 stuks		Boom/maaibeschermpaaltjes
3	Hoogstam fruitbomen (oude fruitrassen)	11 stuks		Boom/maaibeschermpaaltjes
4	Hazelaar-boomstruiken	5 stuks	3 tak, stevige maat	Door laten groeien tot meerstammige boomstruiken

Nr	BEPLANTINGSVAKKEN	Areaal	Samenstelling	Toelichting/aanvulling/beheer
5	Hakhoutwal	m2	60% Inlandse eik, 20% Berk, 10% Hazelaar, 5 % Vuilboom, 5% Gelderse roos. In plantstrook rondom energiecentrale: 2 rijen Symphoricarpus chenaulti	1 x per 5 jaar selectief afzetten boomvormers tbv blijvende sluiting. Grondwallepje ca 1 m. hoog ter afscherming van beplanting. Tegen de energiecentrale wordt deze walhoogte 2 mtr.
6	Eénrijige elzensingel	m1	Zwarte els, gemiddeld 1 stuks/m1	Variabele (natuurlijke) onderlinge afstanden, 1 x per 8 jaar selectief afzetten
7	Beukenhaag	m1	Groene beuk, 5 st/m1	Jaarlijks knippen
8	Boerenhofjes (1 per verblijfsunit, onderling verdeeld door lage sierhaag)	m2	Een moestuin per slaapplek: laagfruit, groente, snijbloemen, vaste planten en 2 x 2 m. tegelterrassje	Tuinonderhoud
9	Bestaande boomsingel		o.a. eik en berk	Ten behoeve van doorzichten iets inkorten buitenzijden

Nr	GRAS	Areaal	Maairegime	Toelichting/aanvulling/beheer
10	Gazon	m2	Tweewekelijks in groeiseizoen	
11	Bloemweide	m2	Twee keer per jaar	Maaien en afvoeren
13	Speel- en ligweide	m2	Zes x per jaar	
12	Camperweide	m2	Zes x per jaar	Faciliteiten voor 5 campers (10 m x 6 m + 5 m onderling)
13	Zoomvegetatie	m2	Een x per 4 jaar	50% per keer en afvoeren

Nr	(Half)VERHARDINGEN	Areaal	Materiaalvoorkeur
14	Oprit naar erf	m2	Herbruik klinkerbestrating
15	Plein	m2	Herbruik klinkerverharding & ruitenpatroon inbrengen
16	Langs verblijfsgebouw	m1	Herbruik klinkerverharding, padbreedte 2 mtr
17	Parkeren in boomgaard	25 stuks	Onderlaag grof gebroken puin, afdeklaagje teelaarde (ingezaaid).