

Landschappelijke inpassing

Gemeente Meierijstad

**Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57 en Nieuwstraat
32 Sint-Oedenrode**



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer exploiteert een tuinbouwbedrijf gericht op de teelt van bomen en vaste planten. Het bedrijf is momenteel gevestigd op drie locaties in gemeente Meierijstad, te weten: Plaggensteeg 1a, Hoogstraat 57 en Nieuwstraat 32.

Initiatiefnemer is van plan om de bedrijfsvoering te optimaliseren en efficiënter uit te voeren. In feite betekent dit dat de bedrijfsvoering centraal gaat plaats vinden op de locaties Plaggensteeg 1a en Hoogstraat 57.

Samengevat betekent dit dat op de locatie Hoogstraat 57 het bedrijf wordt uitgebreid, het huidige bedrijf op locatie Plaggensteeg 1a wordt geconsolideerd en de bedrijfsbebouwing op de locatie Nieuwstraat 32 wordt gesaneerd waarbij tevens het bouwvlak wordt verwijderd

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het huidige planologisch regime voor de locatie Plaggensteeg 1A is vervat in het wijzigingsplan 'Plaggensteeg 1a Sint-Oedenrode' d.d. 08-08-2017 en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29-03-2018. Voor de locatie Hoogstraat 57 is het planologisch regime vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' d.d. 15-03-2012, 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' d.d. 29-09-2016 en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29-03-2018.

Voor de locatie Nieuwstraat 32 is het planologisch regime vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' d.d. 15-03-2012 en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' d.d. 29-03-2018.

1.3 Initiatief

De boomkwekerij van initiatiefnemer kweekt op dit moment ca. 15.000 containerplanten op het containerveld aan de Plaggesteeg. Daarnaast worden er nu ongeveer 90.000 planten in de vollegrond gekweekt op een oppervlakte van 4-5 hectare. De bedoeling is om op termijn door te groeien naar 12 tot 15 hectare vollegrondsteelt met daarop ca. 400.000 planten. De bedrijfsvoering wordt daarbij verdeeld over de locaties Plaggensteeg 1A en Hoogstraat 57.

Plaggensteeg 1A

Op de locatie Plaggensteeg worden de bestaande oude varkensstallen gesloopt. De teelt in de volle grond en op het containerveld blijft bestaan en wordt gecombineerd met een activiteit in de multifunctionele landbouw. Ter plaatse van de gesloopte varkensstallen zal nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht voor agrarisch gebruik, zoals het oppotten van planten, bestellingen klaarmaken en de opslag van karren en fusten. Tevens zal deze bebouwing ruimte bieden aan de beoogde multifunctionele tak van het bedrijf. In de beoogde situatie zal daarom maximaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht ter plaatse van de te slopen varkensstallen. Deze bebouwing is flexibel in te delen voor agrarische doeleinden alsmede het bieden van zorg (in de vorm van een hospice, dagbesteding of tijdelijk verblijf voor revalidatie) alsmede bijbehorende ondersteunende horeca.

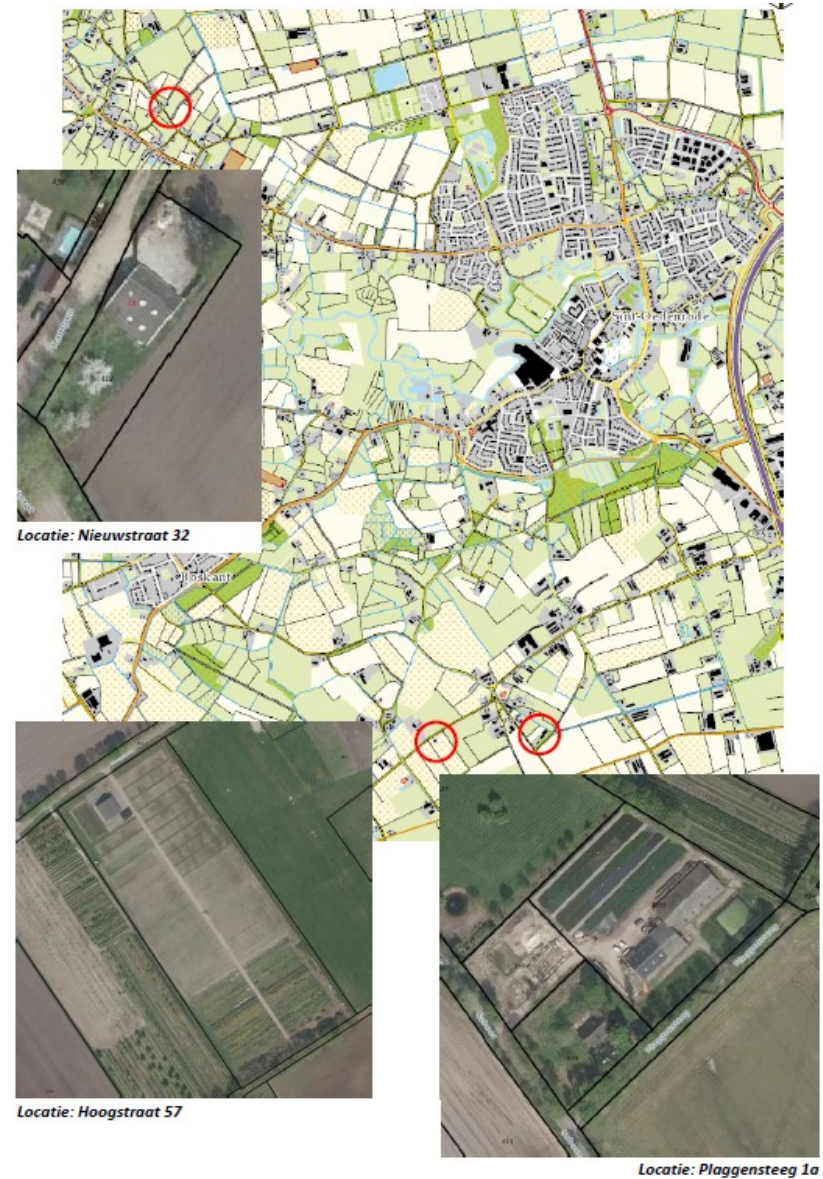
De huidige containerteelt leent zich goed voor werkzaamheden voor zorgbehoevende en tevens voor een rustige omgeving voor een hospice. Omdat het aanbieden van zorg in combinatie met een hospice landelijk gezien een nieuwe activiteit is, kan nog geen prognose worden gemaakt van de bedrijfs-economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan dient daarom beperkt flexibel te zijn, waardoor in de toekomst binnen de bestaande bebouwing en milieucategorie functies nog mogen wijzigen. Voor de leesbaarheid zal deze 600 m² aan flexibel in te delen bebouwing verder 'plattelandsonderneeming' worden genoemd.

Hoogstraat 57

De locatie Hoogstraat moet worden geoptimaliseerd om zo een efficiëntere bedrijfsvoering te realiseren. Daarbij is de voorgenomen ontwikkeling om hier het bedrijf volledig te richten op de vollegrondsteelt en de afwikkeling van de container- en de vollegrondsteelt. Hiervoor wordt het bouwvlak uitgebreid naar 10.000 m² waarbij bebouwing wordt opgericht voor een verzendhal, werkplaats, opslag van machines en teeltbenodigdheden en een ruimte voor overwinteren van plantmateriaal.

Nieuwstraat 32

Deze locatie zal geheel gesaneerd worden en het bouwvlak zal verplaatst worden naar Hoogstraat 57. De bebouwing op Nieuwstraat 32 wordt gesloopt en de gronden zullen worden gebruikt als normale landbouwgrond. Tenslotte worden gronden binnen de plangebieden Plaggensteeg en Hoogstraat ingezet voor de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 1: ligging planlocaties.

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.

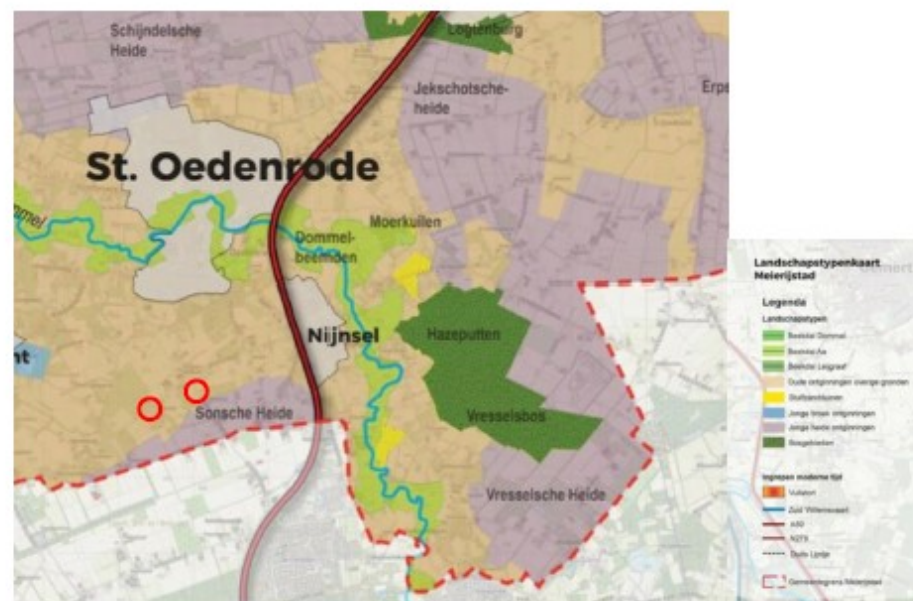
2.1 Historische situatie

Landschapstype

De locaties aan de Plaggensteeg, Hoogstraat en Nieuwstraat 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 planlocaties), 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 2 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocaties rood omcirkeld.



Figuur 2: Landschapstypenkaart Meierijstad.

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 natuurplek 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 lijnvormige 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 agrariers 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 planlocaties zijn gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Plaggensteeg en Hoogstraat worden veelal bepaald door het (semi) open agrarische karakter, waarbij de openheid wordt afgebakend door lijnvormige groenelementen zoals bomenrijen en houtsingels. In de huidige situatie zijn aan de wegzijdes landschappelijke bomenrijen aanwezig. Aan de noord- en westzijde wordt het perceel Plaggensteeg 1a afgebakend door de op het naastgelegen perceel aanwezige (struweel)beplanting.





Figuur: 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: 1980 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur: 2020 (bron: Topotijdreis.nl)

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.

Op de locaties Plaggensteeg en Hoogstraat is sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Hiertoe moet een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan worden geborgd. Waarbij tevens de uitvoering en het beheer is geborgd. De borging van de landschappelijke inpassingsplan zal plaatsvinden middels een voorwaardelijke verplichting, opgenomen in de regels van het plan.

4 Beplantingselementen

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied. In voorliggend rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. 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 geselecteerd.

4.1 Aanplant van hagen en landschapsbomen

Door aan de noord-, west- en zuidzijde van de locatie Plaggensteeg 1a alsmede de noordelijke kant van de locatie Hoogstraat 57 lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het oude heideontginningen landschap.

Geschoren heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. In Brabant vooral op en rond erven. Ze dienden als veekering en eigendomsmarkering. Heggen zijn geliefd bij mussen, een ooit algemene soort die nog steeds in aantal achteruit gaat. Daarnaast heeft de Beukenhaag het voordeel dat deze het gehele jaar een dichte afscheiding vormt. De haag zal niet hoger worden dan maximaal 150 centimeter. Tevens worden op beide locaties enkele landschapsbomen (beuk of linde) toegevoegd om de landschappelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Toelichting aan te leggen hagen

Knip en scheerheg:

➤ Het is een lijnvormig landschapselement met inheemse struiken, dat regelmatig wordt geknipt, geschoren of geklepeld. Toe te passen soorten zijn: beuk, meidoorn, veldesdoorn, hulst, sleedoorn en haagbeuken. De voorkeur wordt gegeven aan gemengde hagen.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting:

➤ De gehele lengte wordt aangeplant met inheemse streekeigen loofhoutsoorten. Bij aanplant minimaal 400 stuks bosplantsoen per 100 meter element.

Algemene eisen ten aanzien van beheer:

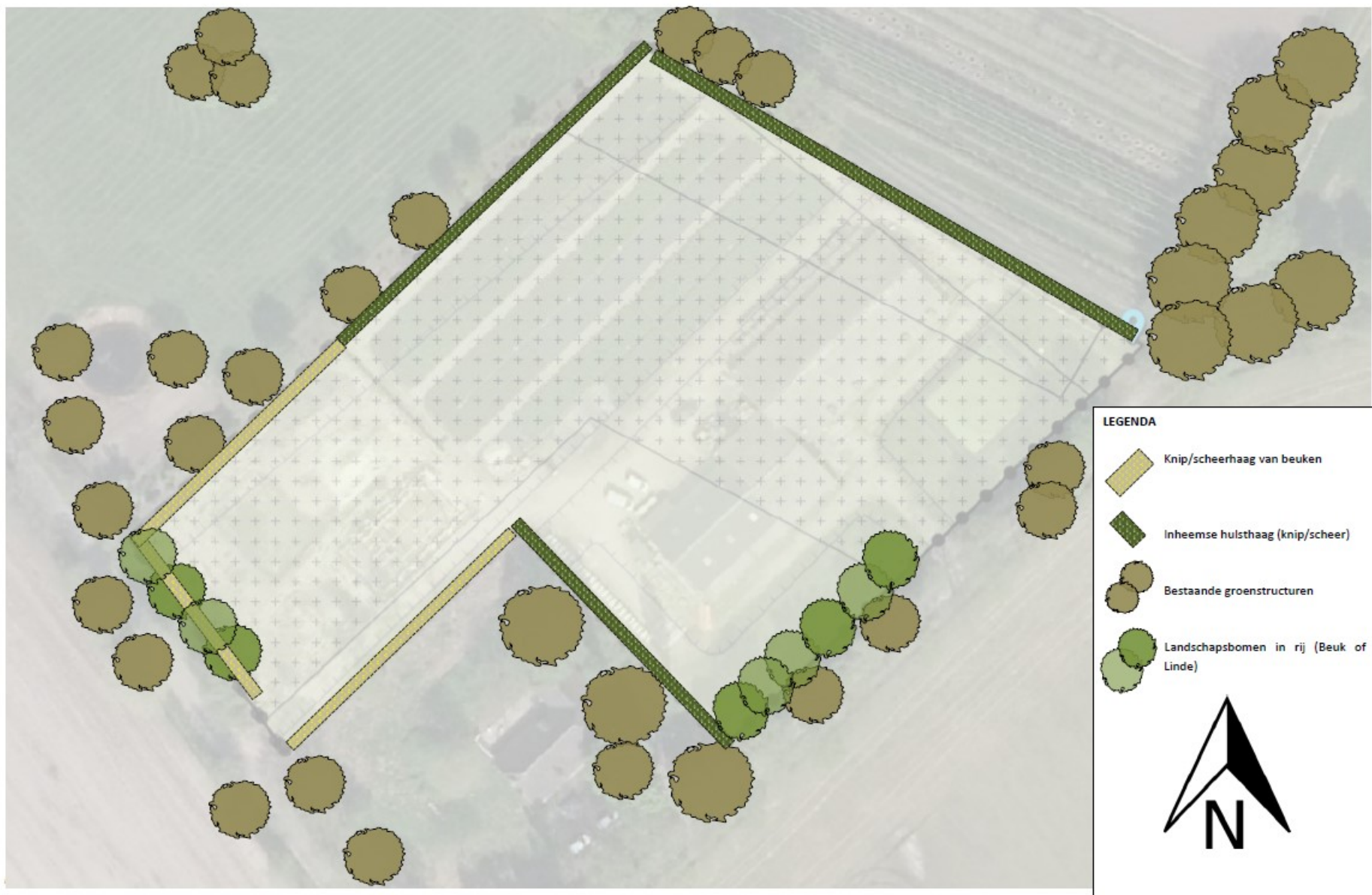
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij grondbewerking van de aanliggende gronden wordt een minimale afstand van 1 meter vanaf de voet van het element in acht genomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het element, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Bron: Stichting Brabants Landschap



Voorbeeld aan te leggen haag (beuk – fagus sylvatica)

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN PLAGGENSTEEG 1A



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN HOOGSTRAAT 57

