

Landschappelijk inpassingsplan

Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



Gegevens adviesbureau

Naam:	Kastelijn Ruimtelijk Advies
Contactpersoon:	D.F.H. Kastelijn
Adres:	Bieslook 21
Postcode:	5491 KE
Plaats:	Sint-Oedenrode
Telefoon:	06 – 22786032
e-mail:	kastelijn@ruimtelijk-advies.nl
datum:	02 - 05 - 2022



1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is met zijn timmerwerkbedrijf gevestigd op het perceel Hoogstraat 27 te Sint-Oedenrode en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning. Voorheen was op de planlocatie jarenlang een varkenshouderij gevestigd. Vóór aankoop van het perceel door initiatiefnemer in 2017 heeft voor de planlocatie een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden, waarbij de ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij' is omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een 'timmerwerkbedrijf'. Hierbij is vastgelegd dat op de planlocatie in totaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het timmerwerkbedrijf is toegestaan.

In 2017 was door initiatiefnemer nog geen besluit genomen over het feit of hij 600 m² aan (voormalige) varkenstallen zou handhaven als bedrijfsgebouw voor het timmerwerkbedrijf óf dat hij zou kiezen voor de herbouw van een (nieuw) bedrijfsgebouw van 600 m². Inmiddels heeft initiatiefnemer de keuze gemaakt graag over te gaan tot de herbouw van het bedrijfsgebouw, gelet op de slechte staat waarin de voormalige varkenstallen verkeren. De huidige in 2017 vastgelegde vorm van het bedrijfsmatige bouwvlak en bestemmingsvlak zorgen er echter voor dat er onvoldoende ruimte geboden wordt voor het kunnen herbouwen van dit bedrijfsgebouw van 600 m².

In overleg met de gemeente Meierijstad is besloten deze omissie te repareren in het 'Ontwikkelpplan Buitengebied Meierijstad', waarmee initiatiefnemer bij het aanvragen van een

omgevingsvergunning voor de (her)bouw van dit bedrijfsgebouw niet voor problemen komt te staan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Groen'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' gelegen. Figuur 1 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode' met daarop het aanwezige bedrijfsmatige bouwvlak op de planlocatie uitgelicht.



Figuur 1: Plankaart bestemmingsplan 'Hoogstraat 27, Sint-Oedenrode'.

1.3 Initiatief

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van het huidige bedrijfsmatige bouwvlak dat aan de voorzijde van het perceel is gelegen 'verplaatst' naar de achterzijde. Daarnaast wordt een deel van het bestemmingsvlak dat aan de zijkant van het perceel gelegen is 'verplaatst' naar de achterzijde. Zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak veranderen hiermee van vorm. Het bouwvlak wordt hierbij niet vergroot. Het bestemmingsvlak neemt licht in oppervlakte toe met 175 m².



Figuur 2: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling planlocatie.

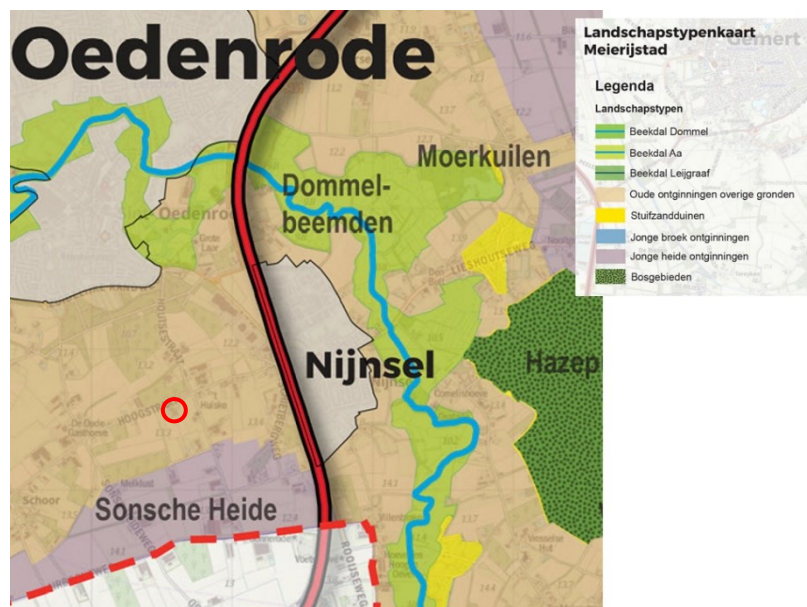
De aangepaste vorm van het bouwvlak en het bestemmingsvlak zorgen ervoor dat voldoende ruimte ontstaat voor het in de toekomst kunnen herbouwen van een bedrijfsgebouw voor het timmerwerkbedrijf van 600 m². In figuur 2 is de nieuwe vorm van zowel het bedrijfsmatige bouwvlak als bestemmingsvlak ter plaatse van de planlocatie weergegeven.

2.1 Historische situatie

Landschapstype

De locatie aan de Hoogstraat is gelegen in het oude ontginningen landschap. Het ontstaan van het landschap van de oude zandontginningen gaat ver terug. Bepalend was de in-trede van de landbouw en veeteelt. De hooggelegen en droge gronden waren het meest geschikt voor de agrarische activiteiten en zijn hierdoor eerder ontgonnen. Deze lange geschiedenis heeft gezorgd voor met name enkeerdgronden bestaande uit een sterk lemig fijn zand met plaatselijk (kei)leem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de landschapstypen van de gemeente Meierijstad, met daarop de planlocatie rood omcirkeld.

Wanneer daarnaast de historische kaarten van de omgeving, zoals opgenomen in figuur 5 tot en met 8, worden bestudeerd is te zien dat op de kaarten van 1900 en 1950 een lijnvormig groenelement aan de straatzijde (Hoogstraat) aanwezig was. Dit element is de afgelopen decennia verdwenen, zoals zichtbaar op de kaart uit 2000 (figuur 7). In voorliggend landschapelijk inpassingsplan wordt deze historische structuur hersteld/teruggebracht in de vorm van een haag.



Figuur 3: Landschapstypenkaart Meierijstad.

2.2 Bestaande situatie

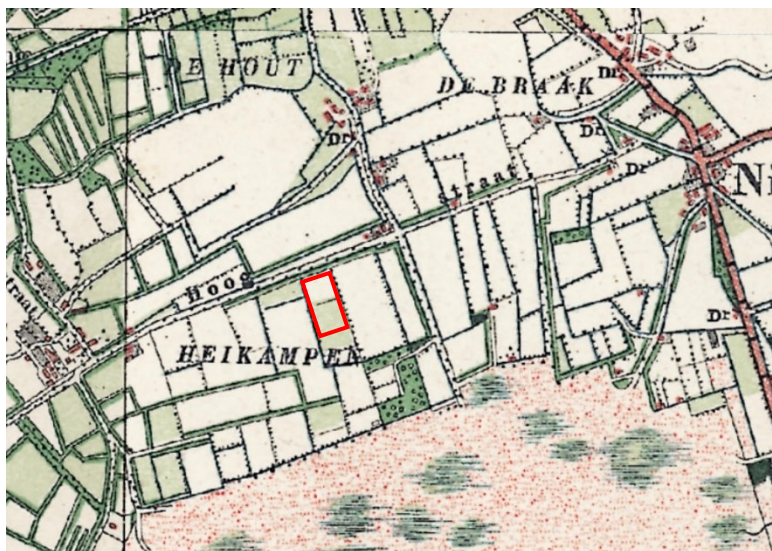
De planlocatie is gelegen binnen de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Sint-Oedenrode en ten westen van de kern Nijnsel. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie N, perceelnummers 565 en 566. In figuur 4 is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.

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

houtsingels. De planlocatie zelf wordt gekenmerkt door een reeds gedeeltelijke groene invulling van het perceel. In de huidige situatie zijn er enkele groen/landschappelijke elementen aanwezig in de vorm van hoogstamfruitbomen en een beukenhaag. De hoogstamfruitbomen maken onderdeel uit van de erfinrichting van het perceel en worden dan ook niet meegenomen in het kader van de kwaliteitsverbetering. Ook (het beheer en onderhoud van) de reeds bestaande beukenhaag wordt niet als maatregel meegenomen bij voorliggend plan.



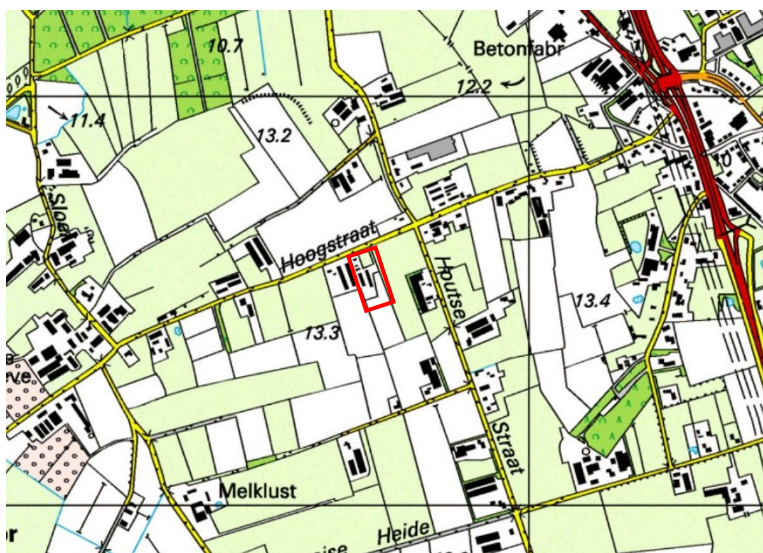
Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie planlocatie.



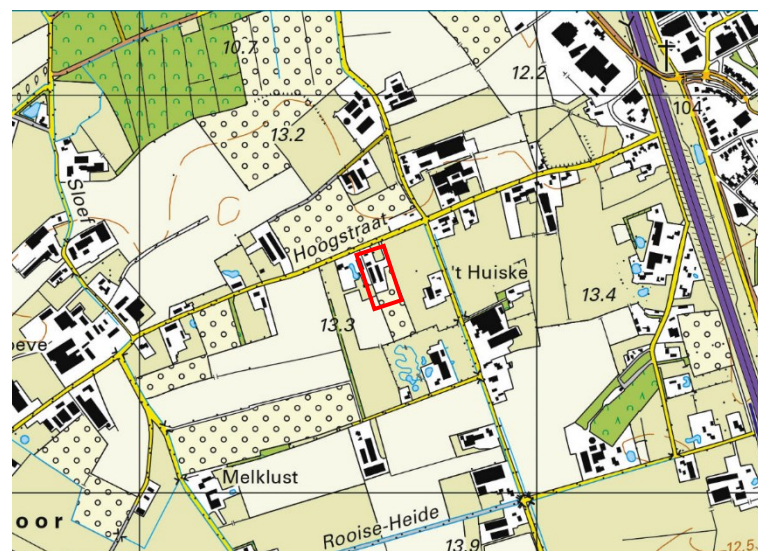
Figuur 5: 1900 (bron: Topotijdreis).



Figuur 6: 1950 (bron: Topotijdreis).



Figuur 7: 2000 (bron: Topotijdreis).



Figuur 8: 2020 (bron: Topotijdreis).

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.

In de regeling is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. De ontwikkeling betreft:

- *Uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf.*

Dit betekent dat voor onderhavig initiatief, naast een landschappelijke basisinpassing, tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is op basis van de forfaitaire

methode. De planlocatie is gelegen binnen primair agrarisch gebied, waardoor dient te worden uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering.

Om de vereiste tegenprestatie te bepalen is een berekening uitgevoerd van de grondwaarde van het perceel in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. Deze berekening is opgenomen in figuur 9. In eerste instantie volgt uit deze berekening dat er sprake is van een grondwaardevermeerdering van ruim €11.025,--. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten €2.205,--. Dit kan onder meer door een fysieke tegenprestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.

Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap					
Bestaande situatie	Opp.	Prijs/m ²	Totaal		
Agrarisch zonder bouwvlak	175 m ²	€ 7,00	€	1.225	
Toekomstige situatie	Opp.	Prijs/m ²	Totaal		
Bedrijf zonder bebouwing	175 m ²	€ 70,00	€	12.250	
Grondwaardevermeerdering			€	11.025	
Gelegen in primair agrarisch gebied				20%	
Vereiste investering kwaliteitsverbetering			€	2.205	

Figuur 9: Berekening vereiste investering kwaliteitsverbetering.

4.1 Inpassingsplan

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. Een en ander is onderstaand weergegeven in figuur 10, gevolgd door een nadere motivering van de gekozen inpassingsmaatregelen.

1. Aanplant van beukenhaag



In de huidige situatie is er geen sprake van een afscheiding tussen het perceel en de openbare weg. Door de aanplant van een beukenhaag (*fagus sylvatica*) wordt deze 'overgang' op een landschappelijke manier ingepast. 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 aan de voorzijde (parallel met de Hoogstraat) niet hoger worden dan maximaal 80 centimeter.

2. Aanplant laanbomen en landschappelijke bomenrij



Langs de bestaande bedrijfsinrit worden aan weerszijden een aantal laanbomen aangeplant. Hiervoor wordt de streekeigen soort beuk (*fagus sylvatica*) toegepast. De stamdiameter bedraagt minimaal 12 tot 15 cm. Aan de bomen worden boomkorven rond geplaatst ter bescherming van de bomen tegen vee.

Daarnaast wordt op de overgang van het bedrijfsperceel naar de open weide, parallel aan de bestrating, een bomenrij van zomereiken (*quercus robur*) aangeplant. Bomenrijen komen in Brabant in een grote verscheidenheid aan vormen voor en zijn vaak zeer bepalende elementen in het landschap. Op de zandgronden komen ze voor langs perceelsgrenzen en paden. Bomenrijen hebben een landschappelijke waarde en waarde als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen.

4.2 Onderbouwing investering kwaliteitsverbetering

In de tabel in figuur 12 is inzichtelijk gemaakt op welke wijze er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is gebruik gemaakt van de normbedragen uit de STILA regeling voor aanleg en onderhoud van landschapselementen.

Middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente Meierijstad. In de planregels (voorwaardelijke verplichting) en de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de

gemeente Meierijstad wordt de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.



Figuur 10: Landschappelijk inpassingsplan d.d. 02-05-'22

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING – HOOGSTRAAT 27 SINT-OEDENRODE

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Lengte [m]	Aantal	Kosten per eenheid	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	Totale kosten kwaliteitsverbetering
<i>Landschapspakketten</i>									
L7 Knip- en scheerheg	Beuk	Fagus sylvatica	Enkele rij	90	405	€ 1,66	€ 672,30	€ 526,50	€ 1.198,80
L8B Landschapsboom in laan	Beuk	Fagus sylvatica	12-15	-	8	€ 60,62	€ 484,96	€ 233,60	€ 718,56
L8B Landschapsboom in bomenrij	Zomereik	Quercus robur	14-16	-	3	€ 64,90	€ 194,70	€ 291,00	€ 485,70
<i>Overige elementen</i>									
Plankosten	maximaal 20% van uitvoeringskosten							€	300,00

Totaal € 2.703,60

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
Hoogstraat 27 Sint-Oedenrode
d.d. 02-05-2022



1. Aanplant beukenhaag
2. Aanplant landschapsbomen