

Landschappelijke inpassing

Hulst 1, Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad



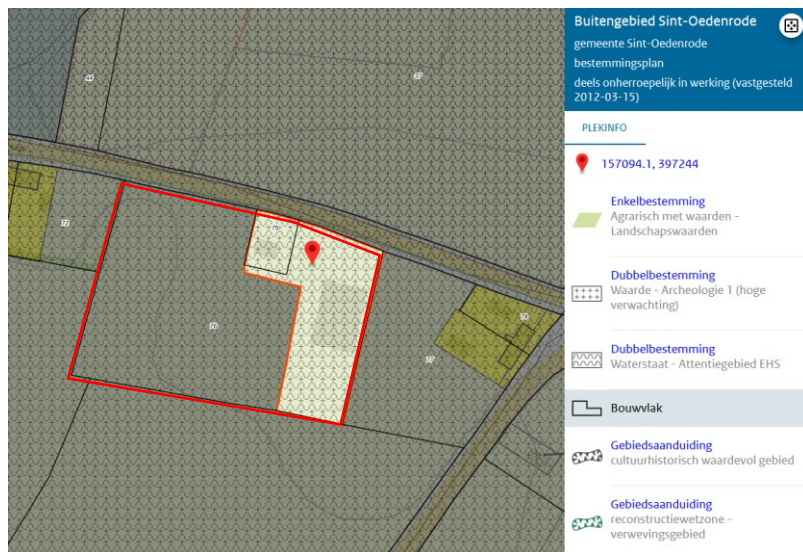
Gegevens adviesbureau

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: 04 -08 - 2022

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is met zijn boomkwekerij gevestigd op het perceel Hulst 1 te Sint-Oedenrode en is met zijn gezin woonachtig in de aanwezige agrarische bedrijfswoning. Het bedrijf is voornemens het aanwezige agrarische bouwvlak van 0,65 ha te vergroten met 0,85 ha naar in totaal 1,5 ha. Daarnaast wordt aangrenzend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen.

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

De planlocatie is v.w.b. de plankaart gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast zijn op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'groenblauwe mantel' en (gedeeltelijk) 'cultuurhistorisch waardevol gebied' gelegen. Figuur 1 geeft een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' met daarop de planlocatie rood omkaderd en het huidige bouwvlak uitgelicht.

1.3 Initiatief

De ruimte binnen het bouwvlak voor de bedrijfsactiviteiten van boomkwekerij Vullings is de laatste jaren steeds verder in het gedrang gekomen. Om de continuïteit en de toekomstbestendigheid van het bedrijf te waarborgen is het daarom noodzakelijk het agrarisch bouwvlak te vergroten. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt het bouwvlak vergroot met 0,85 ha naar in totaal 1,5 ha. De plek waar de uitbreiding van het bouwvlak is voorzien, is in de huidige situatie in gebruik voor de bomenkweek. Omdat een gedeelte van de bomenkweek een permanent karakter heeft, wordt aangrenzend aan het bouwvlak een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Middels de aanduiding 'differentiatievlak' wordt gewaarborgd dat ter plaatse jaarrond teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden geplaatst. De nieuwe vorm van het bouwvlak, na vergroting, en het differentiatievlak zijn weergegeven in figuur 2. De vergroting van het bouwvlak zal benut worden voor het in de toekomst kunnen realiseren van een aantal voor het bedrijf noodzakelijke voorzieningen.



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 Hulst 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 Hulst 1), de zone aan weerszijden van de Aa en de zone rondom Schijndel/Eerde. Het landschap van de oude zandontginningen is een half-open, 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.

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 figuur 5 tot en met 8, 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 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, ten westen van de kern Sint-Oedenrode en ten noorden van de kern Boskant. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente SINT-OEDENRODE, sectie M, perceelnummers 75 en 76. In figuur 4 is een luchtfoto van de planlocatie weergegeven.

De kenmerken van het omliggende landschap aan en rondom de Hulst 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 grotendeels groene invulling van het perceel als gevolg van de aanwezigheid van de boom- en struikteelt. In de huidige situatie is aan de wegzijde een landschappelijke bomenrij aanwezig. Aan de oostzijde wordt het perceel afgebakend door de op het naastgelegen perceel aanwezige rij van knotwilgen. Aan de westzijde wordt het perceel afgebakend door de op het naastgelegen perceel aanwezige struweelbeplating. Tot slot is aan de zuidzijde weinig tot geen beplanting aanwezig die het bedrijfsperceel scheidt van de achterliggende agrarische gronden. Hier zal bij voorliggend landschappelijke inpassing dan ook (gedeeltelijk) op worden ingezet.

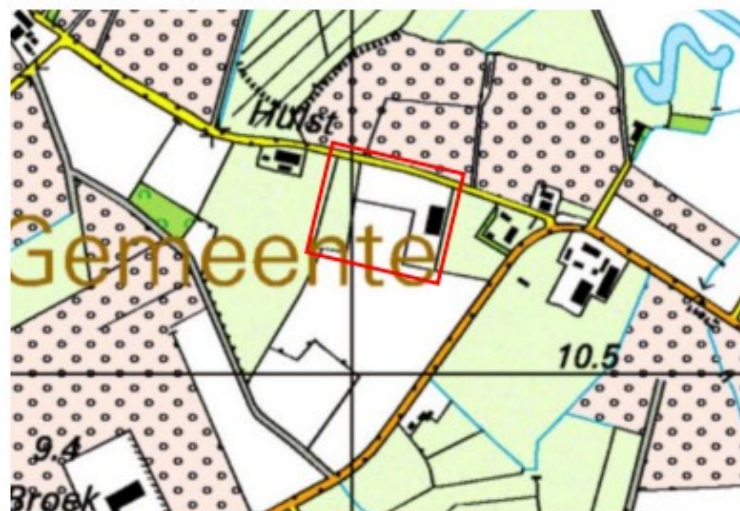




Figuur 5: 1900 (bron: Topotijdreis).



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.

De vergroting van een agrarisch bouwvlak in de groenblauwe mantel tot een maximum van 1,0 ha is in de Regeling opgenomen onder categorie 2. Bij onderhavig initiatief wordt het agrarisch bouwvlak vergroot tot deze oppervlakte van 1,5 ha en wordt tevens nog een differentiatievlak voor teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. Dit betekent dat het initiatief (deels) onder categorie 2 en (deels) onder categorie 3 valt. Er dient gebruik gemaakt te worden van de forfaitaire methode.

Omdat er sprake is van een boomkwekerij is er reeds sprake van een zeer "groene uitstraling". Om de bedrijfsvoering van initiatiefnemer niet te hinderen is slechts op een aantal plekken versterking van het landschap cq landschappelijke inpassing mogelijk. Het resterende bedrag zal in het gemeentelijke groenfonds worden gestort ten behoeve van de generieke kwaliteitsverbetering van het buitengebied van Meierijstad. Dit wordt tevens in een overeenkomst geborgd.

Bestaande situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Agrarisch	10.200 m2	€ 7	€ 71.400
Agrarisch met bouwvlak (in het kader van afwaardering naar de bestemming groen)	350 m2	€ 25	€ 8.750
Totaal oppervlakte	10.550 m2		€ 80.150
Toekomstige situatie	Oppervlakte	Prijs per m2	Totaal
Agrarisch bouwvlak	4.500 m2	€ 25	€ 112.500
Agrarisch met differentiatievlak	4.950 m2	€ 15	€ 74.250
Groen (voormalig bouwvlak)	350 m2	€ 1	€ 350
Groen	750 m2	€ 1	€ 750
Totaal oppervlakte	10.550 m2		€ 187.850
Grondwaardevermeerdering			€107.700
Vereiste kwaliteitsverbetering (20%)			€21.540

Kwaliteitsberekening voor het bouwvlak boven de 1,0 hectare, alsmede voor het differentiatievlak.

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Opp. (m2)	Aantal	Normkosten (Stila)	Kosten totaal aanplant	Kosten beheer 10 jaar	totaal
Knip- en <u>scheerheg</u> (dubbele rij)	Beukenhaag	<u>Fagus sylvatica</u>	275	2475	1,85	4.578,75	2.640	€ 7.218,75
Knotboom	Knotwilg	<u>Salix alba</u>		30	13,14	394,20	1.937,10	€ 2.331,30
								€ 9.550,05
Overige kosten								
Plankosten (10%)								€ 955
Totale investeringskosten								€ 10.505,05
Resterende bedrag (storting in gemeentelijk groenfonds)								€ 11.034,95

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.

1. Aanplant van Beukenhaag

Door aan de noord-, west- en zuidzijde van het erf 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. In totaal zal ongeveer 275 meter aan beukenhaag worden toegevoegd.



2. Aanplant van Knotwilgenrij

Op de zuidelijke perceelsgrens en op de westelijke perceelsgrens worden, parallel aan de bestaande watergang, een 30-tal knotwilgen aangeplant. Knotwilgen werden van oudsher vaak op perceelgrenzen nabij de slootkant aangeplant en passen perfect in het landschap van Brabant. Het aanplanten van de Wilgen vormt een knipoog naar het vroegere gebruik van deze boom. Ze herinneren aan het oud gebruik en bieden ondertussen ruimte aan allerlei vogels. In de dichte takstructuur van knotwilgen broeden mezen en vleermuizen gebruiken het als slaapplek. Als de 'stoof' (verdikking bovenaan) een beetje begint in te rotten, biedt hij plaats aan steenuilen.



3. Aanplant van Bomenrij

Bij de entree van het bedrijfsperceel wordt, parallel aan de bestrating, een bomenrij 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. De aanplant van de bomenrij wordt als inrichting beschouwd en is niet bij de landschappelijke inpassing betrokken. Toch draagt dit bij aan de “vergroening” van het perceel.



