



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing
Kruigenstraat 1
Veghel, Gemeente Meierijstad



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing Kruigenstraat 1
Veghel, Gemeente Meierijstad**

datum
December 2023

projectnummer
P02528

opdrachtgever
Aquajogging De Buffel

BRO
projectleider
JR

projectteam
RT, IvdV

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



1 Inleiding en motivatie

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemers en eigenaren van het perceel kruigenstraat 1 te Veghel overwegen om het huidige agrarische bedrijf aan de Kruigenstraat 1 in Veghel te beëindigen en om te zetten naar een regulier bedrijf (o.a. voor opslag en bewerking van kunststof, leer, hout en (natuur)steen alsmede een (kunst/beelden)galerie met bijbehorende workshops). De vestiging van dit bedrijf is echter alleen mogelijk na herziening van het bestemmingsplan. Voor initiatiefnemers/eigenaren is het belangrijk dat de nieuwe bedrijfslocatie voldoende mogelijkheden moet bieden om de zowel de huidige bedrijfsvoering te kunnen continueren als ook ruimte te bieden voor enig toekomstperspectief. In het kader van de bestemmingswijziging en aanpassing van de bouwmogelijkheden is een goede landschappelijke inpassing met kwaliteitsverbetering gevraagd.

Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Projectgebied

Het plangebied ligt aan de Kruigenstraat 1 te Veghel, gemeente Meierijstad. Kadastraal staat de locatie bekend als Veghel sectie N, nummers 2784, 2785, 2786 en 2787 en heeft een totale oppervlakte van 28.597 m². Het perceel (nr. 1998) van de beeldentuin betreft 3.361 m². Het plangebied ligt ten zuidoosten van Veghel en ten noordoosten van de Aa en Zuid-willemsvaart. Het perceel ligt omgeven door agrarische bedrijven en percelen.

Planvoornemen

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Kruigenstraat 1 met perceelsnummer 2787 bestaande schuren te renoveren, dan wel te vervangen en een nieuwe schuur te realiseren, waarbij deze worden ingepast in het landschap.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

2 Historische kenschets

Landschapstype

De planlocatie is gelegen in het kleinschalige kampenlandschap van Stiphout, tussen de kern en de Goorloop. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgonnen voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. Qua verschijningsvorm lijken deze kampen op de velden. Het belangrijkste verschil zit in de kleinschaligheid. De kampen zijn veel kleinschaliger. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen.

Landschapskwaliteiten

- Op de hoger gelegen gronden liggen de kampen met aangrenzend op de lagergelegen vlakken gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Veelal houtwallen rondom percelen, soms bomenrijen langs boerderijen en wegen;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Doel

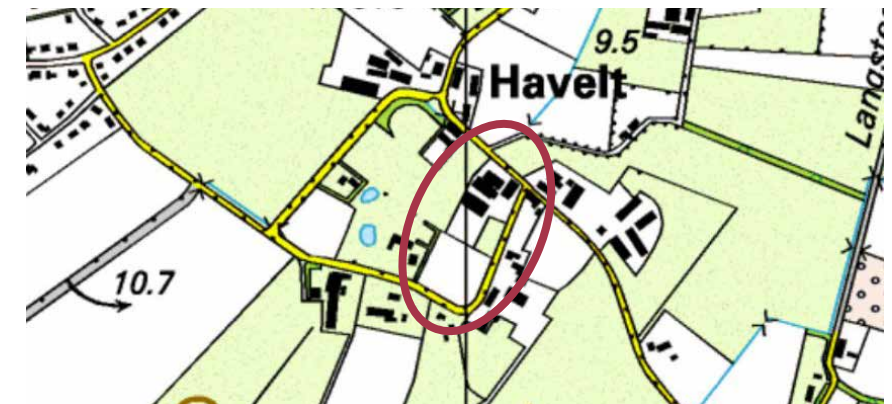
Binnen dit landschap gaat de aandacht uit naar het versterken van de kleinschaligheid door de aanplant van houtwallen en kleinschalige erfbeplantingen. De houtwallen worden hierbij ingezet als raamwerk, hierbinnen is veel mogelijk als het past binnen de maat en schaal van het gebied. Doorkijkjes vanaf de openbare weg op de open kampen blijven behouden en worden waar nodig versterkt. Bovendien blijven de oude gras- en hooilanden intact als grazige vlaktes.

Historie

Op de kaart uit 1900 is goed te zien hoe kleinschalig het landschap was. Agrarische percelen werden voornamelijk doormiddel van bomenrijen gegrensd. Ook is de mozaïekverkaveling terug te zien op de kaart. Er is veel wisseling in open en gesloten ruimtes. Op de kaart van 1950 is dit nog steeds het geval. In 2000 worden de kavels al groter en opener. Wel zijn er in de omgeving een aantal groenstructuren terug te zien. Op de kaart uit 2022 is te zien dat er meer solitaire bomen en groenstructuren toegevoegd zijn. Ook zijn er een aantal poelen in de omgeving terug te vinden.



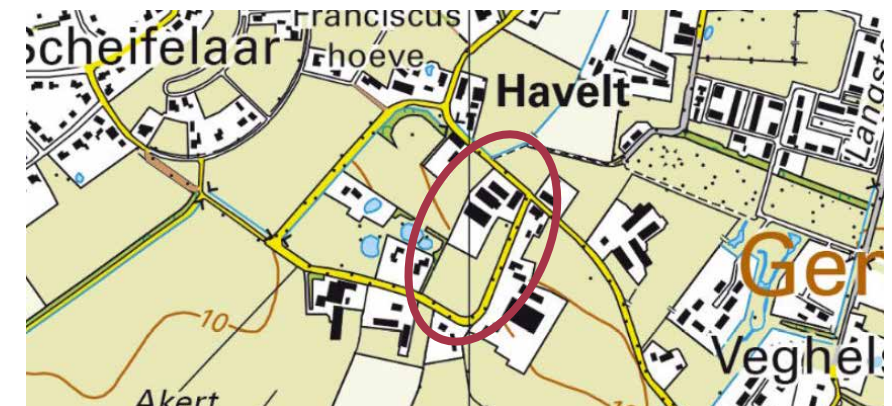
Figuur 2: Historische kaart 1900; bron: Topotijdreis



Figuur 3: Historische kaart 2000; bron: Topotijdreis



Figuur 5: Huidige kaart plangebied 1950; bron: Topotijdreis



Figuur 4: Historische kaart 2022; bron: Topotijdreis

3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Havelt en de Kruigenstraat. Op de kruising van deze wegen staat een bedrijfswoning van de boerderij. Daar achter zijn momenteel 3 stallen. Vanuit de Havelt is toegang tot een inrit naar de achterzijde van de stallen. Verder bestaat het perceel uit agrarisch grasland en een weide. Rondom het plangebied zijn verschillende andere boerderijen gelegen. Rond het gebied zijn ook veel laanbomen en bomenrijen te vinden. Op een grotere schaal ligt het plangebied ten zuidoosten van Veghel en ten noordoosten van de Aa en Zuid-Willemsvaart.



Figuur 6: Havelt, zijkant woning en laanbomen



Figuur 8: Inrit vanaf de Havelt naar de achterzijde van schuren



Figuur 7: Perceel vanuit de Kruigenstraat



Figuur 9: Voortuin woning

4 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. 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 vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen. Voor het inpassingsplan op schaal zie bijlage 1.

Het plangebied ligt in het kampenlandschap op de oudere zandontginning gronden. Dit betekent dat het landschap kleinschalig, besloten en onregelmatig is. Kenmerkend voor het gebied zijn laanbomen en bomenrijen. Bomenrijen worden toegevoegd rond de schuren. Het gebied ten noord- en zuidwesten van het gebied wordt behouden als open agrarische grond. Aan de voorzijde van het perceel wordt een hoogstam fruitboomgaard met rondom een lage knip- en scheerhaag aangeplant. Boomgaarden passen goed in het gebied en zijn vaker terug te vinden in de omgeving. Ten slotte wordt de groenstructuur in het noorden van het gebied verwijderd en ingeruild voor een hoge haag. De grens tussen de nieuwe woonpercelen en de weide zal daarnaast worden aangezet met een houtsingel. Ook worden er zo min mogelijk bomen verwijderd. In eerste instantie blijven de beeldbepalende bomenrijen (zoals opgenomen in de Groene kaart van de gemeente Meierijstad) langs de Kruigenstraat en Havelt gehandhaafd. Mocht dit om welke rede dan ook niet mogelijk zijn, dient hier nadere afstemming over plaats te vinden met de gemeente. Echter kan wel worden gesteld dat er voldoende nieuwe bomen worden aangeplant ter compensatie op eigen terrein.



Figuur 10: Inpassingsplan

Kwaliteitsbijdrage

De provincie geeft aan dat er op grond van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening sprake is van een ontwikkeling onder categorie 3. Dit betekent dat er niet alleen een landschappelijke inpassing vereist is, maar ook een kwaliteitsverbetering. Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

In de hiernaast weergegeven tabel wordt deze berekening getoond. Met de voorgestelde maatregelen is aangetoond dat de rode en groene ontwikkelingen in balans zijn. Er zijn maatregelen opgenomen, zoals landschapselementen en het opvullen van mestputten. Ook de aan de westzijde gelegen agrarische grond, wordt betrokken bij de tegenprestatie. Deze wordt ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland en zal niet meer als akker-/tuinbouw perceel fungeren en louter nog worden ingezet als weidegrond. Dit komt ten goede aan de biodiversiteit en het perceel kan dienen als ecologische stapsteen voor de in de omgeving voorkomende das. De grens tussen de weide en de nieuwe woonperce-len zal landschappelijk worden ingepast met een houtsingel.

Kwaliteitsbijdrage Kruigenstraat 1/1A te Veghel uitgaande van extra uitbreiding ten opzichte van wijzigingsbevoegdheid

Bestaande bestemmingen			
Bestemmingen	Oppervlak	Prijs	Totaal
Agrarisch bebouwd	5611	€ 25,00	€ 140.275,00
Agrarisch onbebouwd	1727	€ 7,00	€ 12.089,00
Totaal	7338		€ 152.364,00
Nieuwe bestemmingen			
Bestemmingen	Oppervlak	Prijs	Totaal
Bedrijf bebouwd	960	€ 100,00	€ 96.000,00
bedrijf onbebouwd	2499	€ 50,00	€ 124.950,00
Groen en landschap	3879	€ 1,00	€ 3.879,00
Totaal	7338		€ 224.829,00
Compensatie 20%			€ 14.493,00

Dit is agrarisch bouwvlak uit bestemmingsplan landelijk gebied (2002) minus het huidige agrarische bouwvlak uit bestemmingsplan oude ontginning 2015 - 3.011 m2

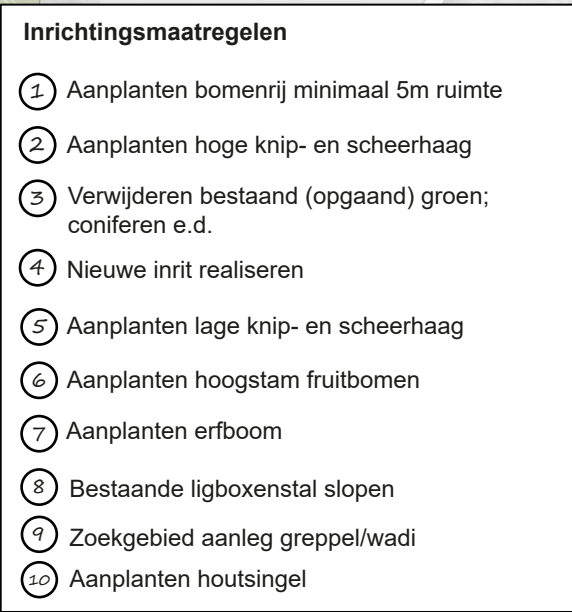
Dit is het verschil in bouwmogelijkheden (30% van het bestemmings/bouwvlak) tussen het bouwvlak uit bestemmingsplan landelijk gebied (2002) minus het areaal bedrijfsbestemming dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan Veghels Buiten -Oude Ontginning 2015'

Tegenprestatie

Aanleg	Eenheid	Aantal	Prijs	Totaal
Aanleg houtsingel	st	456	€ 2,30	€ 1.048,80
Inzaaien grasklavermengsel t.b.v. versterking ecologische waarden, waaronder de das	ha	0,7274	€ 1.533,07	€ 1.115,16
Aanplant fruitbomen	st	18	€ 90,22	€ 1.623,96
Totaal aanleg				€ 3.787,92
Beheer	Eenheid	Aantal	Prijs	Totaal
Houtsingel	ha	0,057	€ 638,03	€ 36,37
Grasklavermengsel	ha	0,057	€ 642,90	€ 36,65
Fruitbomen	st	18	€ 67,31	€ 1.211,58
Totale kosten per jaar				€ 1.284,59
Totale kosten over 6 jaar				€ 7.707,56
Aanvoeren zand t.b.v mestputten	m2	650	€ 5,00	€ 3.250,00
Totale kosten aanleg + beheer + ammoniakrechten/asbest en mestput sanering				€ 14.745,47
Nog te voldoen				€ -252,47

Oppervlak	Toelichting
8622	Bouwvlak 2002
3011	Bouwvlak 2015
6125	Totaal oppervlak wijzigingsbevoegdheid
1837,5	op grond van wijzigingsbevoegdheid mocht dit areaal bebouwd worden (inclusief woonboerderij)
2475	op grond van nieuw bestemmingsplan bedrijfsbebouwing excl. (woon) boerderij/bedrijfswoning
322	woonboerderij oppervlakte
2797	nieuwe maximale bouwmogelijkheden incl. (woon) boerderij/bedrijfswoning
959,5	Dit is het verschil in bouwmogelijkheden (30% van het bestemmings/bouwvlak) tussen het bouwvlak uit bestemmingsplan landelijk gebied (2002) minus het areaal bedrijfsbestemming dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan Veghels Buiten -Oude Ontginning 2015'

Bijlage 1



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

