

Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11A

Gemeente Uden

Definitief



titel rapport
**Landschappelijke in-
passing Hoogstraat
11A**

datum
12 april 2021
Gewijzigd:
November 2022

projectnummer
P02740

opdrachtgever
WT

BRO
Projectleider
JR
Projectteam
RT
LW

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en initiatief	3
1.2 Kaders en uitgangspunten	3
1.2.1 Planvoornemen	3
1.2.2 Beleidskaders	3
1.3 Kenschets (historisch) landschap	4
1.4 Huidige situatie plangebied	4
2 Inpassingsplan	5
2.1 Inrichtingsmaatregelen	6
2.2 Beplantingsindicatie	7
Bijlage 1	8
Bijlage 2	9
Bijlage 3	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsvoering aan de Hoogstraat 11-11A te Uden te beëindigen. Het agrarische bedrijf in kwestie betreft een varkenshouderij. De stallen die daarbij gesaneerd zullen worden komen in aanmerking voor deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het te slopen staloppervlak is voldoende om te voorzien in twee ruimte-voor-ruimte-kavels. Tevens bestaat de wens om de woonboerderij aan de Hoogstraat 11-11A, die nu gesplitst is in twee bedrijfswoningen, zodanig te bestemmen dat beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie de twee bestaande bijgebouwen te behouden.

In aanvulling op voorgaande is initiatiefnemer voornemens om in het kader van deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling twee ruimte-voor-ruimte-kavels te ontwikkelen op eigen terrein, namelijk aan de Lage Randweg (naast nr. 26) te Uden. Het betreft hier specifiek de twee woningen in een aaneen gebouwde boerderijvorm.

Elke ontwikkeling in het buitengebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Zo dient er ook voor de locatie Hoogstraat 11A een goede landschappelijke inpassing te worden opgesteld voor de situatie na de bedrijfsbeëindiging en sloop. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering

van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

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

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid met betrekking tot landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

1.2.1 Planvoornemen

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij zal de woonboerderij aan de Hoogstraat 11A, die reeds gesplitst is in twee bedrijfswoningen worden bestemd als één burgerwoonbestemming, waarbij beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning. Ter plaatse van de westelijke woning is het gewenst om het bestaande bijgebouw van 209 m² te behouden. De verantwoording voor het behouden van deze overmaat aan bijgebouwen volgt uit toepassing van de sloopbonus. Om behoud van dit bijgebouw mogelijk te maken, bestaat de wens om ter plaatse van betreffend bijgebouw een aanduiding op te nemen in de planverbeelding, om vervolgens in de planregels op te nemen dat ter plaatse van deze aanduiding 209 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Zonder een dergelijke aanduiding zou sloop van het bestaande bijgebouw noodzakelijk zijn.

1.2.2 Beleidskaders

Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant: Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap
Een ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving¹. Er is sprake van een omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een burgerwoonbestemming. Het planvoornemen valt daarmee binnen categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling Uden (2017). Hiervoor kan er met een landschappelijke inpassing op eigen terrein, gecombineerd met een aanvullende kwaliteitsinvestering worden voorzien in een fysieke tegenprestatie in het kader van de LIR.

Partiele herziening buitengebied 2017 Agrarisch met waarden – landschapswaarden
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden. Het plangebied is gekenmerkt door het kleinschalige cultuurlandschap (gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan) waarin beslotenheid en groen- en kleinschalige elementen belangrijke waarden zijn. Met de inpassing zal hiermee rekening worden gehouden.

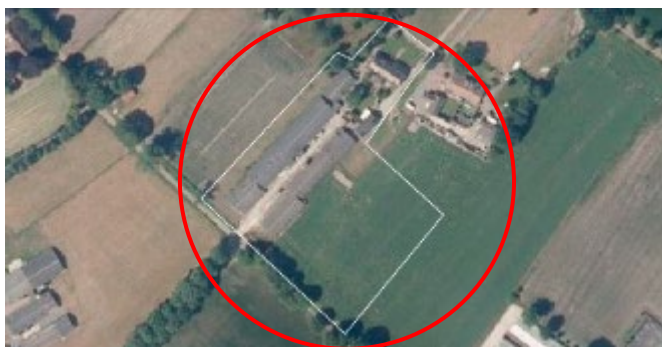
Landschapsbeleidsplan Boekel-Uden-Veghel
Het plangebied is gelegen op de rand van de peelhorst. Langs de gehele rand is het achterliggende landschap in het verleden ontgonnen. De rand van de Peelhorst is een coulisselandschap dat naar de zijanten een meer open karakter krijgt. Maatregelen die worden voorgesteld om dit landschap te versterken zijn:

¹ Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, 25 oktober 2019

- Wegen worden beplant met laanbeplantingen/ bestaande wegbeplanting wordt aangevuld waar in de loop van de tijd gaten zijn gevallen.
- De akkers moeten open blijven.
- Stimuleren van erfbeplantingen aan de randen van de akkers, zodat de randen landschappelijk versterkt worden.
- In het meer open westelijke deel van dit gebied, het versterken van de oostwest richting door het plaatsen van opgaande beplanting in de vorm van houtsingels of het verbeteren van laagblijvende slootovervegetaties om de natuurwaarde te versterken.

1.3 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen in de Peelrand, op de rand van het lagergelegen beekdal van de Leijgraaf naar de hogere ontginningen ten zuiden van de Hoogstraat. In het verleden waren de gronden ten noorden van de Pater Vissserslaan – Derptweg in gebruik als kleinschalige akkercomplexen door de relatief hoge ligging (zie historische situatie t/m 1960).



Figuur 2: Luchtfoto met aanduiding van het plangebied

Door de ruilverkaveling en schaalvergroting van de landbouw in de jaren erna werd de inrichting rationeler van aard en functioneel opgezet.

De landschappelijke structuren worden bepaald door laanbeplantingen langs wegen en erfbeplantingen op particuliere gronden. Deze opzet zorgt voor grootschalige openheid in het gebied, met name ten noorden van de Hoogstraat. Tussen de Hoogstraat en de zuidelijke Derptweg is de verkaveling op enkele plekken nog kleinschalig door de aanwezigheid van landschapselementen zoals kleine vogelbosjes en boomgaarden.

1.4 Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen tussen de Hoogstraat 11a en de Pater Visssersstraat te Uden. De percelen die onder het plangebied vallen zijn, sectie Q, nummers 867, 1345, 1346, 1663, 1664, 1665 en 1325. Het plangebied heeft een oppervlakte van 15.505 m² en bestaat uit bebouwing, verharding, gazon en solitaire bomen.



Figuur 4: 1950 (bron:topotijdreis)



Figuur 5: 1956 (bron:topotijdreis)



Figuur 6: 1978 (bron:topotijdreis)



Figuur 7: 1998 (bron:topotijdreis)

2 Inpassingsplan

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.

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, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Sloop stallen met behoud van loods 209 m²;
2. Verwijderen overbodige verhardingen;
3. Struweelhagen (ca. 2m hoog) omzomen het nieuwe erf;
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een streekeigen, kleinschalig karakter;
5. Gebruik als weide en/ of akkerland;
6. Aanplant houtsingel;
7. Behoud (onverhard) achterpad;
8. Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen;
9. Aanplant lage knip- en scheerhaag.

Zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal



Figuur 8: Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11A te Uden

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Struweelhaag (ca. 2m hoog)

Op het achtererf worden struweelhagen aangeplant ter inpassing van het erf. Het aanleggen van groen versterkt de kleinschaligheid en groene uitstraling van het erf.

Hoogstamfruitbomen op het achtererf

Op het achtererf worden enkele hoogstam fruitbomen aangeplant. Niet alleen past dit landschapselement goed bij de historische karakteristiek van het gebied, maar biedt het tevens een groene inpassing van de gebouwen die behouden blijven. De bomen bieden daarnaast een meerwaarde voor allerlei kleine fauna die het gebruiken als nestplaats of foerageergebied. Daarnaast wordt er onder de fruitbomen een bloem- en kruidenrijk grasland aangelegd.

Ontharding en herstel landschappelijke openheid

Een gedeelte van de grond waarop stallen of andere verhardingen hebben gestaan wordt omgezet naar weide en/of akkerland. Naast dat deze ontharding an sich al een kwaliteitsimpuls is kan hierdoor de landschappelijke openheid worden hersteld.

Behoud onverhard pad

Voorheen liep er ter plaatse van de inrit een doorgaande weg om de Hoogstraat en Derptweg met elkaar te verbinden. Tot 1987 heeft deze doorsteek er gelegen en is erna omgevormd tot een in/uitrit van een nieuw gebouwd woon- of bedrijfsperceel. Deze in/uitrit is een verlengde van de Pater Visserlaan die begeleid wordt door een laanstructuur. Het onverharde pad blijft dan ook behouden om een deel van deze oude structuur te kunnen waarborgen.

Aanplant houtsingel

Om meer een verdicht erf te creëren wordt er aan de westzijde vanaf de Pater Visserlaan een houtsingel aangeplant van ca. 7.5 meter breed.

Aanplanten knip- en scheerhaag (max. 1.20m hoog)

Ter begrenzing van het bouwvlak en de fruitgaard wordt er een lage knip- en scheerhaag aangeplant. Deze haag is maximaal 1.20 meter hoog. Hiermee blijft het zicht over het perceel behouden.

Bij een categorie 3 ontwikkeling dient 10% van het bouwvlak ingepast te worden (in of aangrenzend aan het bouwvlak) en dient 20% waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Zie bijlage 2 voor de nieuwe bestemmingen van het plangebied. Landschappelijke inpassingsmaatregelen die in de groenbestemming (met een waardevermindering) wordt gerealiseerd, mogen niet worden meegeteld voor de verplichte 10% landschappelijke inpassing van het bouwvlak. Daarom wordt de inpassing niet als groenbestemming opgenomen. 10% van het bouwvlak bedraagt het volgende oppervlak:

Wonen 1 = $1332\text{m}^2 / 10\% = 133\text{m}^2$ in te passen

Wonen 2 = $1469\text{m}^2 / 10\% = 147\text{m}^2$ in te passen

Totaal 290m^2 in te passen om de 10% inpassing te behalen. Aan dit oppervlak kan worden voldaan.

Berekening kwaliteitsbijdrage LIR

Voor de berekening en de te leveren tegenprestatie, zie bijlage 3. Met de voorgestelde maatregelen kan niet worden voldaan aan de benodigde compensatie en zal er een storting in het groenfonds plaatsvinden.

Tabel 1 Beplantingsindicatie

Inrichtingselement	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Houtsingel	$963\text{m}^2 - 770\text{ st.}$ 10 st. (boomvormers)	Bijvoorbeeld: Sorbus aucuparia, Viburnum opulus, Corylus avellana, Betula pendula, Rosa canina Boomvormers: Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus	5 rijen in kruislings verband met een onderlinge plantafstand van $1,25\text{m} \times 1,25\text{m}$
Struweelhaag	$75\text{ m}^1 - 525\text{ st.}$	Zie sortiment houtsingel	7 st. per m ¹
Hoogstamfruitbomen	10 stuks	Kers	Aanplanten in een grid met een plantafstand van 10m
Knip- en scheerhaag	$40\text{ m}^1 / 280\text{ st.}$	Fagus sylvatica	7 st. per m ¹

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Aanleg

Struweel/houtsingel

- Spitten bodem
- Graven gat anderhalf maal de breedte van de wortelkluit.
- Plantafstand 1,25 x 1,25, kruislings verband.
- Bedek de wortelkluit met grond minimaal een handbreedte op de kluit) en trap voorzichtig aan.

Hoogstamfruitbomen

- Onderlinge plantafstand 10 m
- Plant periode november tot en met maart
- Plantgat 70x70x70 cm
- Omtrek van de aan te planten boom 10-12 cm
- Plaats een boompaal in het gat op min. 75 cm diepte
- Bevestig de boomband

Bloem- en kruidenrijk grasland

- Mengsel inzaaien passend bij de bodemsamenstelling (nader te bepalen)

Haag

- Plant 1 rij aan met 7 stuks per meter. Zorg dat de plant-sleuf of gat breed en diep genoeg is voor de wortels. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan krijg je eerder een brede en vertakte heg.

Beheer

Struweel/bossingel/houtsingel

- Het struweel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal het struweel op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid. Boomvormers binnen de houtsingel behouden.

Hoogstamfruitbomen

- Jaarlijks snoeien en eerste jaren de eventuele vruchten niet laten volgroeien, maar eruit halen (plukken). De twijgen zijn vaak nog niet sterk genoeg en in de eerste jaren is het belangrijk dat de energie naar de groei gaat en niet naar de bloei.

Bloem- en kruidenrijkgrasland

- Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd. De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan. De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.

Haag

- De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in het najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan



Groenelementen grenzend aan het bouwvlak (10% verplichte inpassing) doen niet mee als kwaliteitsverbetering

- Houtsingel: 220 m²
- Knip en scheerhagen: 70 m²

9 bestaande fruitbomen

Bijgebouw maximaal 100 m², goothoogte 3 m, nokhoogte maximaal 6 m

Te slopen machineloods 220 m². Niet in te zetten voor RvR, wel in te zetten als sloop-bonus t.b.v. vergroting bijgebouw (25% van 220 m² = 55 m²)

Totale sloop intensieve veehouderij 2075 m², waarvan 2000 m² in te zetten voor RvR woningen aan de Lage Randweg te Uden. 75 m² in te zetten als sloop-bonus t.b.v. vergroting bijgebouw (25% van 75 m² = 18,75 m²)

Inrichtingsmaatregelen

1. Sloop stallen met behoud van loods 209 m²
2. Verwijderen overbodige verhardingen
3. Struweelhagen (ca. 2m hoog) omzomen het nieuwe erf
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een streekeigen, kleinschalig karakter
5. Gebruik als weide en/ of akkerland
6. Aanplant houtsingel (deels 10% inpassing)
7. Behoud (onverhard) achterpad
8. Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen
9. Aanplant lage knip- en scheerhaag (10% inpassing)

Bijlage 2

Nieuwe bestemmingen



Legenda

-  Wonen: 2801m²
-  Groen-Landschapselement: 2695m²
-  Agrarisch zonder bouwvlak: 4139 m²
-  Agrarisch met waarden - landschapswaarden (bestaand): 5870 m²

Huidige bestemming plangebied = Agrarisch met waarden - landschapswaarden, 15.368 m², en wonen 137 m²
Plangebied totaal: 15.505 m²



Bijlage 3

LIR- berekening

Bestemming	Omvang m2	Normering per m2	Totaal
Huidig			
Wonen bestaand 1000-2000 m2	137	€ 25,00	€ 3.425,00
agrarisch (onbebouwd)	5.870	€ 7,00	€ 41.090,00
agrarisch (bouwvlak)	9.363	€ 25,00	€ 234.075,00
Agrarische bedrijfswoning	272	€ 70,00	€ 19.040,00
Totaal	15.505		€ 297.630,00
Nieuw			
agrarisch met waarden	10.299	€ 7,00	€ 72.093,00
Groen-landschapselement	2.405	€ 1,00	€ 2.405,00
W1 wonen tot 500 m2 incl. Bouwvlak	500	€ 275,00	€ 137.500,00
W2 wonen tot 500 m2 incl. Bouwvlak	500	€ 275,00	€ 137.500,00
W1 wonen tot 500-1000 m2	500	€ 125,00	€ 62.500,00
W2 wonen tot 500-1000 m2	500	€ 125,00	€ 62.500,00
W2 wonen 1000-2000 m2	332	€ 25,00	€ 8.300,00
W1 wonen 1000-2000 m2	469	€ 25,00	€ 11.725,00
Totaal	15.505		€ 494.523,00
Verschil huidig en nieuw			€ 196.893,00
Kwaliteitsverbetering (factor 20%)			€ 39.378,60

Plangebied totaal ca. 15.357 m2

Compensatie

Maatregel	eenheid	Hoeveelheid	norm	totaal
Slopen bestaande stallen (m2) *	m2		2075 € 0,00	€ 0,00
Aanplant struweel (houtsingel) 3x 1 rij, plantafstand 1,25 x 1,25m	st		495 € 1,85	€ 915,75
Aanplant boomvormers (houtsingel)	st		7 € 76,77	€ 537,39
Aanplant fruitbomen	st		10 € 76,77	€ 767,70
Aanplant struweelhagen (75 m1)	st		525 € 1,85	€ 971,25
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland	ha		0,14 € 1.835,17	€ 256,92
Totaal aanleg				€ 3.449,01
Inpassing (10% grenzend aan bouwvlak 290 m2)				
Knip- en scheerhagen	70 m1	70 m2	€ 0,00	
Aanplant struweel (houtsingel) 3x 1 rij, plantafstand 1,25 x 1,25m	st	220 m2	€ 0,00	
Beheer				
Houtsingel (6jaar)	ha		0,0743 € 1.267,61	€ 565,10
Struweelhagen (6 jaar)	m1		75 € 1,08	€ 486,00
fruitboomgaard - bestaand (6 jaar)	st		1 € 42,89	€ 257,34
Fruitbomen - nieuw (6 jaar)	st		10 € 15,10	€ 906,00
Bloem- en kruidenrijk grasland (6 jaar)	ha		0,14 € 1.761,83	€ 1.479,94
Inpassing (10% grenzend aan bouwvlak 290 m2)				
Houtsingel (2 jaar)			0,022 € 1.267,61	€ 55,77
Knip- en scheerhagen (2 jaar)			70 € 0,96	€ 134,40
Totaal beheer				€ 3.884,55
Plankosten (20% aanlegkosten)				€ 690,00
			Eindbedrag	€ 8.023,57
			Compensatie	€ 31.355,03
* in te zetten voor vergroting bijgebouw en RvR-woningen				

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Tegelen

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