

Landschapsplan Zeelandsedreef 20 te Schaijk



Datum: 16 juni 2024

Opdrachtgever:

Familie [REDACTED] & Lobama bv

Productie:

[REDACTED] – [REDACTED]

[REDACTED]

06- [REDACTED]

Versie: 2.2

Inhoudsopgave

1. Context	2
2. Plangebied	3
3. Beleid	4
3.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap	4
3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	4
3.3 Nota Kwaliteitsverbetering	4
3.4 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027	4
3.4.1 Deelgebied 'De Ontginning'	5
3.4.2 Landschappelijke ontwikkeling 'De Ontginning'	5
3.4.3 Ecologische ontwikkeling 'De Ontginning'	5
3.4.4 Recept 'De Ontginning'	5
4. Huidige situatie	6
5. Plan	7
5.1 Landschappelijke versterking en inpassing	7
5.2 Herstel bestaande erfbeplanting	7
5.3 Beplantingsplan herstel erfbeplanting	8
6. Maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen	9
7. Landschapsinverseringsregeling	10
7.1 Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering	10
7.2 Conclusie	11

1. Context

De familie [REDACTED] is woonachtig in de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef 20 te Schaijk. De voormalige intensieve veehouderij is al enige tijd gestopt maar de locatie heeft nog steeds een agrarische bestemming. De aanwezige gebouwen naast de woning zijn in gebruik als opslag voor het eigen bedrijf van de initiatiefnemer. Eén aanwezige schuur is in het bezit van Lobama B.V. en is eveneens in gebruik voor opslag. Omdat er geen agrarische activiteiten meer plaats vinden binnen de locatie is de initiatiefnemer voornemens om de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing behouden blijft en gebruikt mag worden voor het exploiteren van een installatiebedrijf en gedeeltelijke voor opslag.

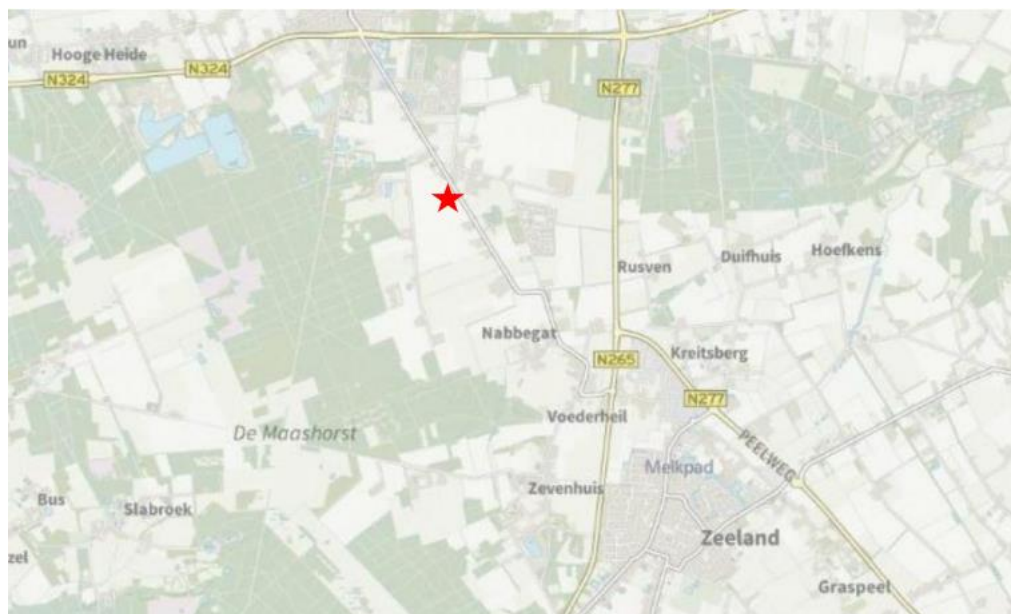
Aan de zuidzijde valt een deel van het voormalige bouwblok op gronden die inmiddels in gebruik zijn als agrarische percelen en initiatiefnemer voornemens is deze als zodanig te bestemmen.



Plangebied en verdeling eigendommen

2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zeelandsedreef 20 te Schaijk. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst tussen de kernen Zeeland en Schaijk. Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie K, nummers 645 (gedeeltelijk), 646 en 631 (gedeeltelijk). In navolgende afbeelding is de locatie weergegeven ten opzichte van de omliggende kernen.



Planlocatie aangegeven met de rode ster (bron: pdok.nl/viewer)



Globale begrenzing plangebied (rood kader) (bron: pdok.nl/viewer)

3. Beleid

3.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. De gemeente Maashorst heeft dit uitgewerkt in het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd, de Nota kwaliteitsverbetering. Deze nota geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bestaand stedelijk gebied is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Hoofdstuk 3 van de provinciale verordening gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied heeft reeds een landschappelijke inpassing middels een erfbeplanting. Deze zal worden versterkt met inheemse bomen en struweel. Naast een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de fysieke verbetering van de aanwezige potentiële kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Daarnaast wordt voldaan aan het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' omdat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bouwvlak en bestaande bebouwing van een bestaande bedrijfslocatie.

3.3 Nota Kwaliteitsverbetering

In onderhavige ontwikkeling wordt een beëindigde agrarische functie omgezet naar een bedrijfsfunctie. Hierbij worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt voor de exploitatie van een installatiebedrijf en gedeeltelijk voor opslag, er vindt geen buitenopslag plaats. Daarnaast blijft de bedrijfsontwikkeling beperkt tot hergebruik van bestaande gebouwen. Tevens wordt de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning uit het bestemmingsplan verwijderd en het bouwblok fors verkleind.

Deze ontwikkeling valt in categorie 3 'aanzienlijke impact'. Bij deze ontwikkelingen verlangt de gemeente Maashorst een kwaliteitsverbetering gebaseerd op de berekening van de landschapsinvesteringsregeling.

Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal één mkm worden getroffen. Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

3.4 Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013 – 2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de toenmalige gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied is in elf deelgebieden ingedeeld. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd.

3.4.1 Deelgebied 'De Ontginning'

Zoals op de afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied 'De Ontginning'. Dit gebied tussen de Maashorst en de Reekse bossen bestaat uit een coulissen landschap en groene erven, deels grootschalig deels besloten.

3.4.2 Landschappelijke ontwikkeling 'De Ontginning'

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het versterken van het ontginningslandschap door robuuste aanplant van alle erven en versterken van lanen waar mogelijk. Nabij de rand van de Maashorst is het versterken van de kleinschaligheid door aanleggen van bosjes als coulissen.

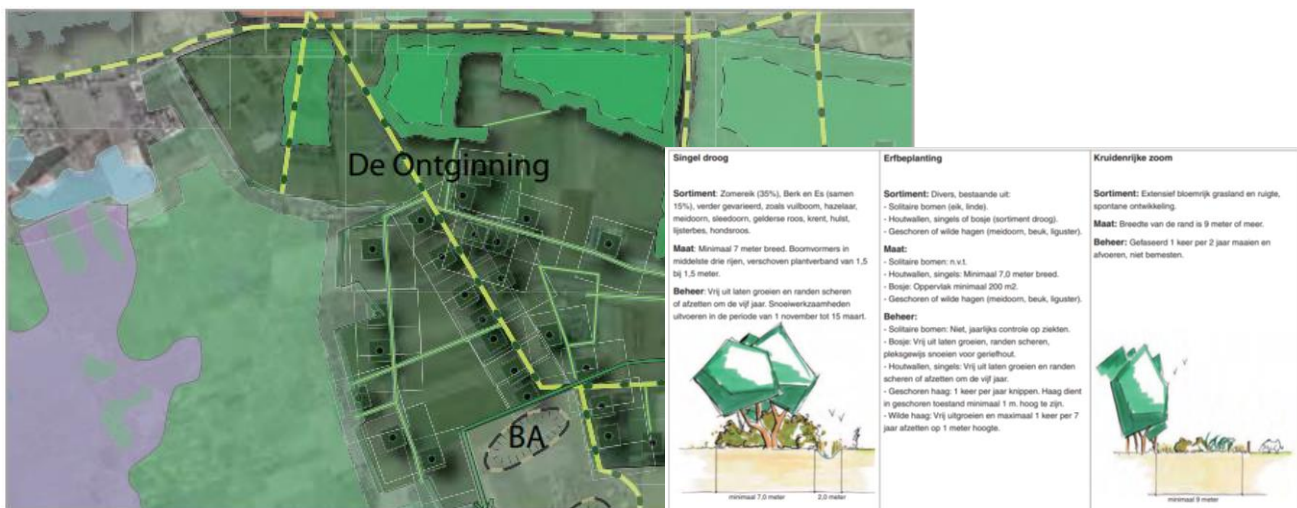
3.4.3 Ecologische ontwikkeling 'De Ontginning'

De ecologische ontwikkeling is vooral gericht het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten (vogels, insecten en knaagdieren) en het creëren van foerageergebied voor bosdieren. Het creëren van de ecologische verbindingszone Maashorst – Reekse bossen met als doel hiermee de Maashorst te verbinden met de grotere bossen in de omgeving.

3.4.4 Recept 'De Ontginning'

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- Droge singels met een minimale lengte van 100 meter
- Robuuste erfbeplanting met een minimale oppervlakte van 200 m².
- Kruidenrijke zoom met minimale lengte van 200 meter.
- Droge bosjes met een minimale oppervlakte van 200m²



Afbeelding verbeeldt de maatregelen voor deelgebied 'De Ontginning'

4. Huidige situatie

Mooie langgevelboerderij met authentieke uitstraling en bijgebouwen met agrarisch karakter inclusief hooiberg. Het bouwblok is landschappelijk ingepast door een erfbeplanting van 1.900 m². Op een aantal plekken ontbreekt de struweel laag van de erfbeplanting en aan de achterzijde ontbreekt op een deel alle beplanting.



Karakteristieke langgevelboerderij



Gerestaureerde hooiberg



Bedrijfsgebouwen op erf



Bestaande erfbeplanting

5. Plan

5.1 Landschappelijke versterking en inpassing

Het bestaande erf heeft reeds een robuuste erfbeplanting van een forse omvang van 1.900 m². Doordat in het verleden de erfbeplanting niet is beheerd zijn een aantal bomen doorontwikkeld en is op een deel de ondergroei met struweel verdwenen. Op een deel aan de achterzijde ontbreekt alle beplanting.

Door herstel van de struweel laag en een deel van de erfbeplanting ontstaat een goede landschappelijke inpassing met een mooie uitstraling van een karakteristieke langgevelboerderij met erf en een robuuste erfbeplanting. Daarnaast wordt een deel van het perceel ingericht als kruidenrijke zoom. Precies passend in het landschap van De Ontginning. Ook voor veel fauna is dit een foerageer- en schuil-, nestelgebied in het verder open agrarisch landschap.

5.2 Herstel bestaande erfbeplanting

Aan de zuidwestzijde van het perceel is de erfbeplanting met een oppervlakte van 350 m² (Gele deel op plattegrond) geheel verdwenen en dient deze volledig opnieuw aangeplant te worden.

Aan de noord en noordwestzijde van het perceel (lichtgroene deel op plattegrond) is herstel van de erfbeplanting vereist. Inschatting dat herstel in dit deel 75% van het plantmateriaal eist ten opzichte van een volledig nieuwe erfbeplanting. Daarnaast wordt deze erfbeplanting verbreed en is uiteraard wel 100% van het plantmateriaal vereist.

In het overige deel (donkergroene deel op plattegrond) is de erfbeplanting in redelijk goede staat en is de wens om een aantal inheemse soorten toe te voegen en te zorgen voor voldoende struweelvormers. Inschatting dat dit 25% van het plantmateriaal eist ten opzichte van een volledig nieuwe erfbeplanting. Het zuidelijke deel van deze erfbeplanting wordt met 50 m² uitgebreid.



De erfbeplanting varieert in breedte van 6 tot 11 meter. De totale oppervlakte van de erfbeplanting neemt toe en is in de toekomst 2.955 m².

In het plantsoen worden enkel struweelsoort opgenomen omdat de bomen in de bestaande erfbeplanting reeds aanwezig zijn.

Daarnaast wordt een kruidenrijke zoom van 685 m² toegevoegd welke zal bijdragen aan een versterking van de biodiversiteit.

Zowel de erfbepanting als de kruidenrijke zoom worden in het bestemmingsplan bestemd met een groenbestemming.

5.3 Beplantingsplan herstel erfbepanting

De erfbepanting varieert in breedte en heeft een totale oppervlakte van 2.955 m². Voor het herstel van de totale erfbepanting zijn 1.750 stuks plantmateriaal vereist – gebaseerd op driehoeksplantverband 1,5x1,5m.

totaal ca. 1.247 stuks bosplantsoen

%e (ca)	naam	latijnse naam	aantal
35%	Vuilboom	Rhamnus Frangula	613
15%	Krent	Amelanchier Lamarckii	263
15%	Lijsterbes	Sorbus Aucuparia	263
10%	Hulst	Ilex Aquifolium	175
10%	Meidoorn	Crataegus Monogyna	175
5%	Gelderse Roos	Viburnum Opulus	87
5%	Hondsroos	Rosa Canina	87
5%	Sleedorn	Prunus Spinosa	87

6. Maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen

Ten aanzien van de 2 vereiste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (MKM's) worden de verbeteringen gerealiseerd.

1. Wegnemen mogelijkheid tot een tweede woning. Het bestemmingsplan maakt het niet langer mogelijk een tweede woning op de bedrijfslocatie te bouwen. Hierdoor wordt bijgedragen aan het verminderen van verstening van het buitengebied.
2. Het bouwblok wordt fors verkleind, wat ook bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

7. Landschapsinvesteringsregeling

Zoals vermeld wordt onderhavige ontwikkeling conform de Nota Kwaliteitsverbetering gerekend tot categorie 3 'aanzienlijke impact'. Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering).

7.1 Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering

Om de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen is de bestemmingswinst berekend, op basis waarvan 20% van de bestemmingswinst moet worden ingezet als tegenprestatie.

Zoals eerder beschreven behelst de bestemmingsplanwijziging de wijziging van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing behouden blijft en gebruikt mag worden voor het exploiteren van een installatiebedrijf en gedeeltelijke voor opslag.

Er worden geen extra gebouwen geplaatst of mogelijk gemaakt. De mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning wordt verwijderd en het bouwblok wordt fors verkleind met 3.240 m².

Omdat het bestemmingsplan nieuwe bebouwing niet toestaat is in de berekening van de bestemmingswinst voor het bouwblok gerekend met twee waarden. Eén voor de bebouwde delen van het bouwblok en één voor de onbebouwde delen van het bouwblok.

De voormalige gemeente Landerd hanteerde geen normbedragen in haar beleid voor bijdrage kwaliteitsverbetering. In navolgende berekening is daarom gebruik gemaakt van de normbedragen van de voormalige gemeente Uden.

Huidige situatie				
Bestemming	type	oppervlakte m2	euro/m2	waarde per vlak
agrarisch bouwblok	m2 bouwblok	7250	€ 25,00	€ 181.250,00
agrarische bedrijfswoning		1000	€ 70,00	€ 70.000,00
agrarische bedrijfswoning		1000	€ 70,00	€ 70.000,00
agrarische grond (onbebouwd)	m2 kavel	4475	€ 7,00	€ 31.325,00
		Totale waarde bestaande situatie		€ 352.575,00
Beoogde situatie				
Bestemming	type	oppervlakte m2	euro/m2	waarde per vlak
Bedrijven bouwvlak bebouwd	m2 bouwblok	1725	€ 90,00	€ 155.250,00
Bedrijven bouwvlak onbebouwd	m2 bouwblok	3285	€ 45,00	€ 147.825,00
Bedrijfswoning		1000	€ 70,00	€ 70.000,00
agrarische grond (onbebouwd)	m2 kavel	3975	€ 7,00	€ 27.825,00
Groen		3740	€ 1,00	€ 3.740,00
		Totale waarde beoogde situatie		€ 404.640,00

Waardevermeerdering: €404.640,00 minus €352.575,00 = €52.065,00

Bijdrage kwaliteitsverbetering: 20% van €52.065,00 = €10.413,00

De verbetering van de landschappelijke inpassing door investering in het herstel van de erfbeplanting heeft de volgende kosten:

Herstel erfbeplanting	(bosplantsoen ca. 1.750 st.*€2 ex BTW) = €3.500,00
Onderhoudskosten 6 jaar	(€0,23 ex BTW/m ² /jaar*2.955 m ² *6 jr = €4.077,90
Inrichtingskosten kruidenrijke zoom	(grondbewerking en inzaaien inheems zaadmengsel 685m ² *€0,13 ex btw/m ²) = € 89,05
Onderhoudskosten kruidenrijke zoom	(€0,103 ex BTW/m ² /jaar)*685m ² *6 jaar) = € 423,33
Totale kosten herstel en onderhoud erfbeplanting:	€8.090,28

7.2 Conclusie

Met de herstel van de erfbeplanting en bestemmen van de ondergrond van de erfbeplanting met een groenbestemming wordt voor een groot deel voldaan aan de verplichting tot een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst. Naast de landschapsinvestering zal Lobama BV €2.322,72 storten in het landschapsfonds van de gemeente Maashorst. In totaal wordt daarmee een investering geleverd van 20% van de waardevermeerdering. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen uit de Nota Kwaliteitsverbetering.