

2014

Landschappelijk inpassingsplan Van Esch - Gemonde



ORBiS

MAAKT UW GROENE AMBITIE WAAR

Opdrachtgever	de heer H.M.L. van Esch Kerkeind 11 5291 AL Gemonde (gemeente Sint-Michielsgestel)
Contactpersoon	Wintraecken Advies BV de heer D. Wintraecken Harry Bolsiuslaan 13 5481 BN Schijndel 06- 146 488 29 www.wintraeckenadvies.nl info@wintraeckenadvies.nl
Opdrachtnemer	Projectbureau Orbis BV De heer G. Vink Parallelweg 30 5223 AL 's -Hertogenbosch 073-6233229 / 06-27119742 geert@projectbureauorbis.nl www.projectbureauorbis.nl
Versie	v4-2014 11 juli 2014



Voorwoord

Deze rapportage beschrijft het voorgenomen initiatief van de heer Van Esch (initiatiefnemer), plangebied (Kerkeind 11-15) en omgeving (Gemonde) waar deze uitbreiding plaatsvindt en de voorgenomen maatregelen om de uitbreiding landschappelijk zorgvuldig in te passen.

Naast de landschappelijke inpassing (zie bijlage 2) wordt er in hoofdstuk 7 ingegaan op de 'kwaliteitsverbetering landschap' zoals dit voor onderhavig initiatief van toepassing is.

In deze rapportage worden navolgende onderdelen behandeld waarmee de geldende kaders en achtergronden worden beschreven, een analyse en visie wordt geformuleerd en de uiteindelijk gekozen maatregelen worden onderbouwd.

1. Beschrijving initiatief(nemer)
2. Gebiedsbeschrijving
3. Relatie initiatief en haar omgeving
4. Analyse en visie
5. Landschappelijke inpassing
6. Aanleg en beheer
7. Kwaliteitsverbetering landschap

Namens Projectbureau Orbis BV

De heer G. (Geert) Vink



Inhoud

1. Beschrijving initiatief(nemer)	4
2. Gebiedsbeschrijving	5
2.1 Gebiedspaspoorten	6
2.2 Verordening ruimte	8
2.3 Structuurvisie.....	10
2.3.1 Gemeente Sint-Michielsgestel	10
2.3.2 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel.....	11
2.4 Bestemmingsplan	12
2.5 Infrastructuur, bebouwing en omgeving.....	13
2.6 Historie plangebied	13
2.7 Bodem en water	14
2.8 Natuur en beplanting	15
Plangebied.....	15
Directe omgeving	15
3. Relatie initiatief en haar omgeving	16
3.1 Entree bedrijf.....	16
3.2 Bedrijfsvoering	17
4. Analyse en visie	18
4.1 Analyse	18
4.2 Visie	18
Algemeen.....	18
Specifiek	18
5. Landschappelijke inpassing	19
5.1 Uitgangspunten landschappelijke inpassing	19
5.2 Maatregelen landschappelijke inpassing	20
5.3 Detailleringen	22
5.4 Conclusie	24
6. Aanleg en beheer	25
7. Kwaliteitsverbetering landschap	27
7.1 Wijzigingen plangebied	27
7.2 Categorie initiatief.....	28
7.3 Vereiste maatregelen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bebouwing.....	28
Bestemming.....	29
Verharding.....	29
7.4 Borging verbetering.....	29
Bijlage 1. Topografische kaart	30
Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan	31



1. Beschrijving initiatief(nemer)

Dhr. Van Esch, woonachtig aan Kerkeind 11, 5291 AL te Gemonde, heeft hier daarnaast een varkensstal, paardenstallen, opslagloods en rijhal.

In de beoogde situatie is men voornemens tot;

- Omzetting van bedrijfswoning naar Kerkeind 15;
- Sloop van bestaande stallen (paardenstallen en varkensstal);
- Bouw van nieuwe paardenstal;
- Omzetting van bestemming plangebied.

'Hendrik van Esch bezit het perceel aan Kerkeind nr. 11 (perceelnummer 3020, sectie D) te Gemonde met een agrarische bestemming. Dit als gevolg van de intensieve veehouderij die hij al jaren bezit. Samen met zijn vrouw Paulien en dochter Petra heeft hij ook een pensionstal voor Paarden. Hendrik en Paulien van Esch wonen in de bedrijfswoning op het perceel.



Afbeelding 1.1 Bestaande woning Kerkeind 15



Afbeelding 1.2 Bestaande woning Kerkeind 11

Petra van Esch staat op het punt om het bedrijf over te nemen. Essentieel om dit bedrijf voort te zetten zijn de paardenstallen. De huidige stallen zijn oud, gedateerd en voldoen niet aan de eisen. Daarnaast is de huidige bedrijfswoning oud en gedateerd. De huidige staat van de stallen en de woning hebben daarbij een negatieve uitstraling op de landelijke omgeving aan het rand van het Dommeldal. Om een gevoel hierbij te krijgen is in bijlage 4 een fotorapportage toegevoegd. Gezien het feit dat Petra van Esch het bedrijf verder wil voortzetten willen we hieronder het plan aan u presenteren zodat het bedrijf verder voortgezet kan worden waarbij het de komende decennia zal voldoen aan de eisen.⁴

¹ Plan van aanpak



2. Gebiedsbeschrijving

Plangebied ligt in het dorp Gemonde, sinds 1999 onderdeel van de gemeente Sint-Michielsgestel. Gemonde is omringd door kleinschalig landbouwgebied. Ten westen van Gemonde (circa 500 meter) loopt de Dommel. Op het grondgebied van Gemonde ligt een afgesneden Dommelarm (zuidwestelijk).

Plangebied grenst oostelijk aan de lintbebouwing aan het Kerkeind en ligt grofweg in de oksel tussen Kerkeind en Laan ten Habraken. Westelijk van plangebied ligt het meer open landschap met grasland en akkers. Aan de noordzijde van Kerkeind ter hoogte van plangebied staat bebouwing. Meer westelijk is plangebied het laatste bebouwde deel van Kerkeind.

*'Gemonde, Ghemonde, Gemunden of Gemundt begon als kleine nederzetting langs de rivier De Dommel, op de plaats van Den Hogert waar momenteel de begraafplaats ligt. Gemonde is een uitgestrekt, maar klein gebleven kerkdorp waar het parochie- en verenigingsleven tot op de dag van vandaag een grote rol spelen. In de kern Gemonde wonen tegenwoordig 2.220 inwoners. Het is de kern met het laagste voorzieningenniveau. Naast een basisschool is er een sportcomplex, een kerk met twee begraafplaatsen, een dorpshuis en een bibliotheekpunt aanwezig. Ook hier bevinden zich groene plekken binnen de wijken.'*²



Afbeelding 2.1 Plangebied en haar directe omgeving³

² Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, blz. 45

³ Plattegrond www.bingmaps.com



2.1 Gebiedspaspoorten

Op basis van de 'Kaart gebiedspaspoorten Kenmerken' ligt plangebied centraal in de Meierij.



Afbeelding 2.2 Ligging plangebied binnen gebiedspaspoorten

'Kenmerken Meierij'

Kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren

De natuurlijke basis

De Meierij maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en bestaat uit verschillende dekzandruggen, afgewisseld door dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. In het centrale lage deel van het gebied (omgeving Oisterwijk) zijn in het verleden laagten ontstaan waar water op de lemige ondergrond stagneerde en vennen zich vormden die volgroeide met veen. De ontwatering was hier een probleem. Beken stroomden vanuit zuid naar het noordoosten richting de laagten van het huidige Dommeldal. In het oosten ligt het dal van de rivier de Aa. Deze beek werd gevoed vanuit het Peelhorstgebied en de daar aanwezige veenmoerassen.

Het ontginningslandschap

In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden, voor de introductie van de kunstmest, gebruikt voor beweiding door vee. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken. Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid. Door de grote variatie in het landschap kent het gebied ook een grote biodiversiteit. Zo komen er door de afwisseling van vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen veel amfibieën voor in de Meierij. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De dekzandrug tussen Waalwijk en Oss is van oudsher een belangrijke as van bewoning. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd en later ook landgoederen en buitenplaatsen met uitgestrekte bebouwing. Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

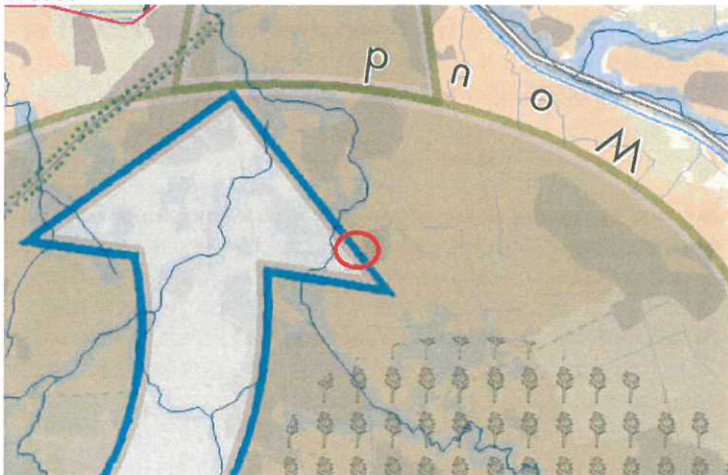


Het moderne landschap

Het groene en afwisselende landschap van de Meierij heeft een belangrijke recreatieve functie gekregen voor de stedelijke gebieden van Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Dit speelt vooral rondom het groene hart (nationaal landschap Het Groene Woud) van de Meierij en in de grote natuurgebieden Campina, Oisterwijkse vennen, Nationaal Park De Loonse- en Drunense Duinen en het gebied de Brand. De landbouw is meegegroeid met de ontwikkeling van een primaire productie naar een menging van activiteiten op het gebied van recreatie, zorg, landschapsbeheer, streekproducten en educatie. Gevolg hiervan is verdere verbreding en afstemming van de landbouw op natuur en landschap, een sterke gerichtheid op grondgebonden veehouderij en investeringen in natuur en landschap.

Verspreid in de Meierij zijn routenetwerken voor wandelen en fietsen ontstaan. De Meierij is ook een sterke regio voor boomteelt. Voor de verdere intensivering van de veehouderij zijn enkele kleinere landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen. Verspreid door de Meierij liggen er grote, rationeel ingerichte en ontsloten landbouwenclaves met enerzijds grondgebonden veehouderij en anderzijds akkerbouw met maïs. Het populierenlandschap (linten en boomweiden) rond Liempde en Sint-Oedenrode/Schijndel heeft last van functieverlies van deze vorm van houtteelt. Door de groei agrarische bedrijfsbebouwing en de groei van de steden en dorpen is de verstening in de Meierij toegenomen. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen (A2, A50, N65, A59), provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Dit patroon is verbonden met een dicht netwerk van lokale wegen. Tilburg heeft zich de afgelopen periode met name ontwikkeld in westelijke richting (woonwijk Reeshof en bedrijventerrein Vossenbergh). De ontwikkeling van een ontsluitingsstructuur met tangenten, aan de oost-, noord- en westzijde van de stad heeft de relaties met het omliggende landelijk gebied en de aan de noordzijde gelegen natuurgebieden onder druk gezet.⁴

Op basis van de 'Kaart gebiedspaspoorten Ambities' ligt plangebied aan de noordzijde van Het Groene Woud.



Afbeelding 2.3 Ligging plangebied binnen uitwerking gebiedspaspoorten

⁴ Gebiedspaspoorten, Uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening, blz. 58/59



Navolgend zijn de relevante ambities uit de 'Gebiedspaspoorten, Uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening' opgenomen.

- '1. Het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken. Dit kan door: a. mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen;*
b. verbinden van Het Groene Woud met andere belangrijke natuurgebieden in de Meierij zoals het Wijbosch Broek, de Loonse en Drunense Duinen, het Aadal en het Dommeldal;
c. het versterken van de recreatieve verbindingen binnen de Meierij en tussen de Meierij en de omliggende steden;
d. in te zetten op de ontwikkeling van robuuste beeksystemen van de Dommel, de Aa en de Essche Stroom, waarin naast duurzame waterhuishouding ook de landschappelijke kwaliteit van het watersysteem versterkt wordt, zodat de ruimtelijke verschillen tussen de systemen van Aa en Dommel beter beleefbaar worden;
e. het maximaal sparen en bergen van water in de haarvaten van het watersysteem, alvorens het water af te voeren naar de beken;
- 2. Mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit te bieden in de jonge ontginningslandschappen door bijvoorbeeld ontwikkeling van nieuwe landgoederen en het robuuster maken van de beplantingsstructuur in combinatie met het versterken van agrarische enclaves.*
- 3. In te zetten op behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs gericht op recreatie, zorg, educatie en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen, groene dorpsranden. In de omgeving van Schijndel/Liempde ook in samenhang met de instandhouding en versterking van het kenmerkende Brabantse populierenlandschap.*
- 5. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Groene Woud" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en "De Loonse en Drunense Duinen".*
- 7. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van poelen en kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden en het halfopen landschap met bomenrijen goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als kamsalamander, kroeskarper, nachtegaal, grutto, wulp, geelgors en korenbloem.⁵*

2.2 Verordening ruimte

Vanuit de Ontwerp Verordening Ruimte (2014) is hierbij een samenvatting gemaakt van beleid dat van toepassing is.

⁵ Gebiedspaspoorten Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening





Afbeelding 2.4 Uitsnede en legenda kaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014

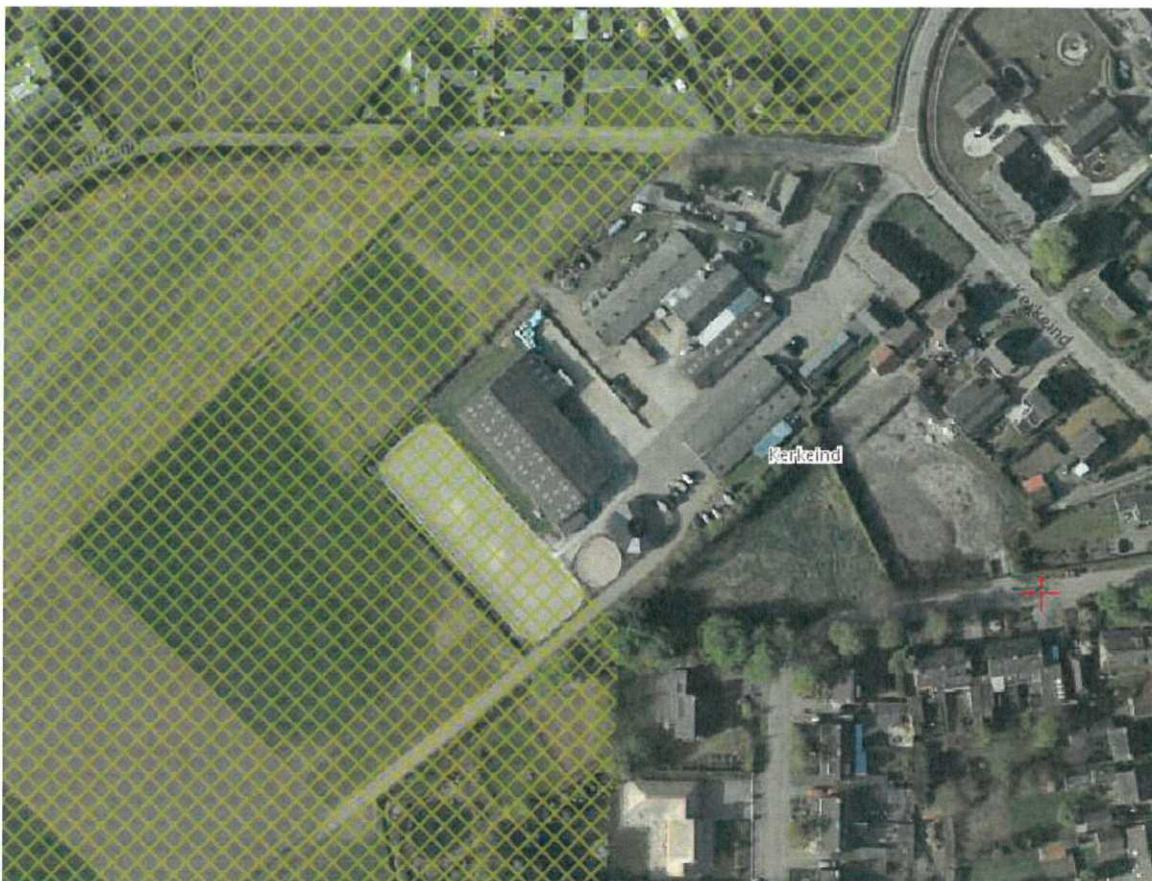


==== Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

■ Groenblauwe mantel

Afbeelding 2.5 Uitsnede en legenda kaart Natuur en landschap Verordening ruimte 2014



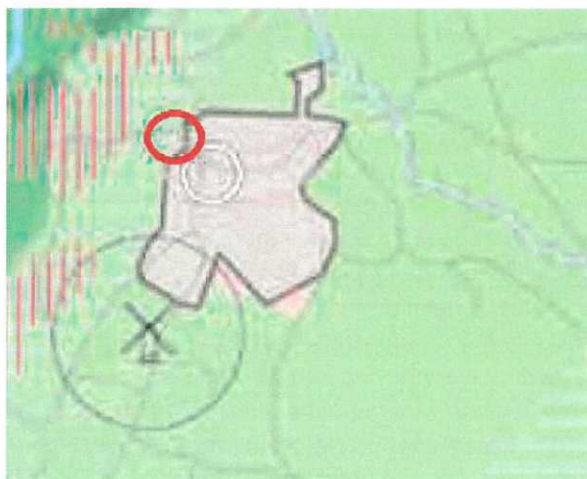


Afbeelding 2.6 Uitsnede en legenda kaart Agrarische ontwikkelingen en windturbines Verordening ruimte 2014

2.3 Structuurvisie

2.3.1 Gemeente Sint-Michielsgestel

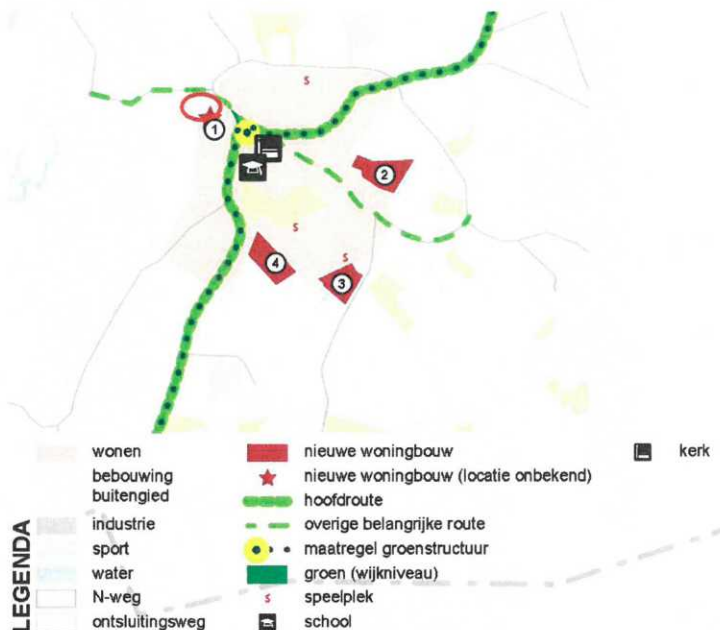
Vanuit de gemeente Sint-Michielsgestel is er een structuurvisie opgesteld "Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025". Navolgend zijn hieruit een tweetal uitsneden van relevante kaarten opgenomen en toegelicht.



Groene Woud en overig waardevol landschap
Afbeelding 2.7 Uitsnede en legenda kaart Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'



Op basis van bovenstaande kaart en legenda is zichtbaar hoe plangebied is gelegen in 'Groene Woud en overig waardevol landschap' wat op locatie goed zichtbaar is in de overgang van het dorp naar het meer open buitengebied.



Afbeelding 2.8 Uitsnede en legenda 'ontwikkeling Gemonde', Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'

Op basis van bovenstaande kaart en legenda is zichtbaar hoe plangebied aan de westzijde van Gemonde is gesitueerd. Hier wordt aangegeven dat Kerkeind als 'overige belangrijke route' is gewaardeerd.

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel

In de "Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel" wordt zowel het wensbeeld als de voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied beschreven. Er zijn in deze visie ook uitgangspunten beschreven voor de ontwikkeling van initiatieven en de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit die op onderhavig initiatief van toepassing zijn. Navolgende is betreffende paragraaf uit de Structuurvisie opgenomen.

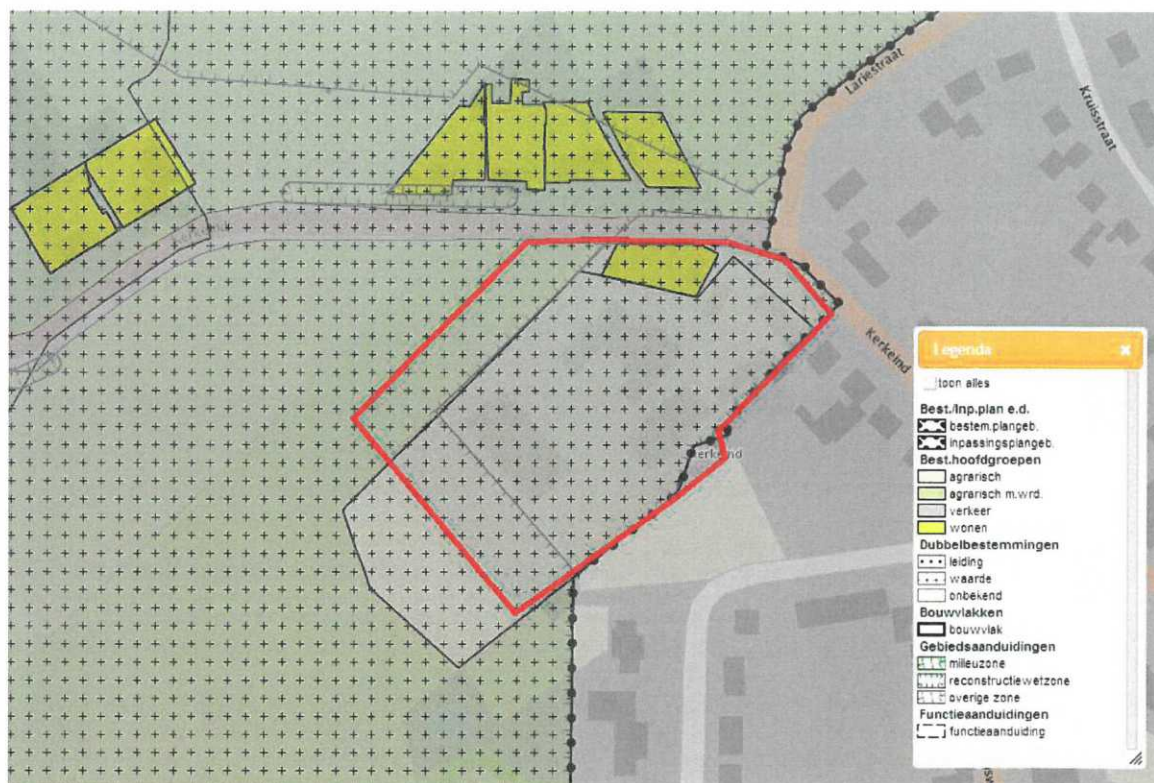
"4.3.1 Eisen aan ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve effecten voor waarden moeten worden voorkomen en gecompenseerd. Een vereiste vanuit het bestemmingsplan is het opstellen van een erfbeplantingsplan. Dit geldt voor ieder initiatief in het buitengebied dat niet direct past binnen de regels van op de initiatieflocatie geldende bestemming (bestemmingsplanwijzigingen c.q. – ontheffingen). Hierin, maar ook indien sprake is van investering in de ruimtelijke kwaliteit, moet worden gemotiveerd hoe het initiatief de omgevingskwaliteit ter plaatse verbetert. -- De ligging in een type landschap is bepalend voor de vraag of in de directe omgeving kan worden geïnvesteerd in het landschap. In een besloten landschap kan worden geïnvesteerd in houtwallen en singels. In de open beekdallandschappen is openheid juist belangrijk. Vernatting van percelen (opzetten waterpeil) en het natuurlijke beheer van slootranden is niet altijd mogelijk. Wanneer compensatie ter plekke niet noodzakelijk is, zal voor deze locaties gebruik gemaakt worden voor ruimtelijke kwaliteitinvesteringen



door middel van een financiële bijdrage aan een groenfonds. Voor alle bouwvlakken is een erfbeplantingsplan benodigd, ongeacht het landschapstype.”

2.4 Bestemmingsplan



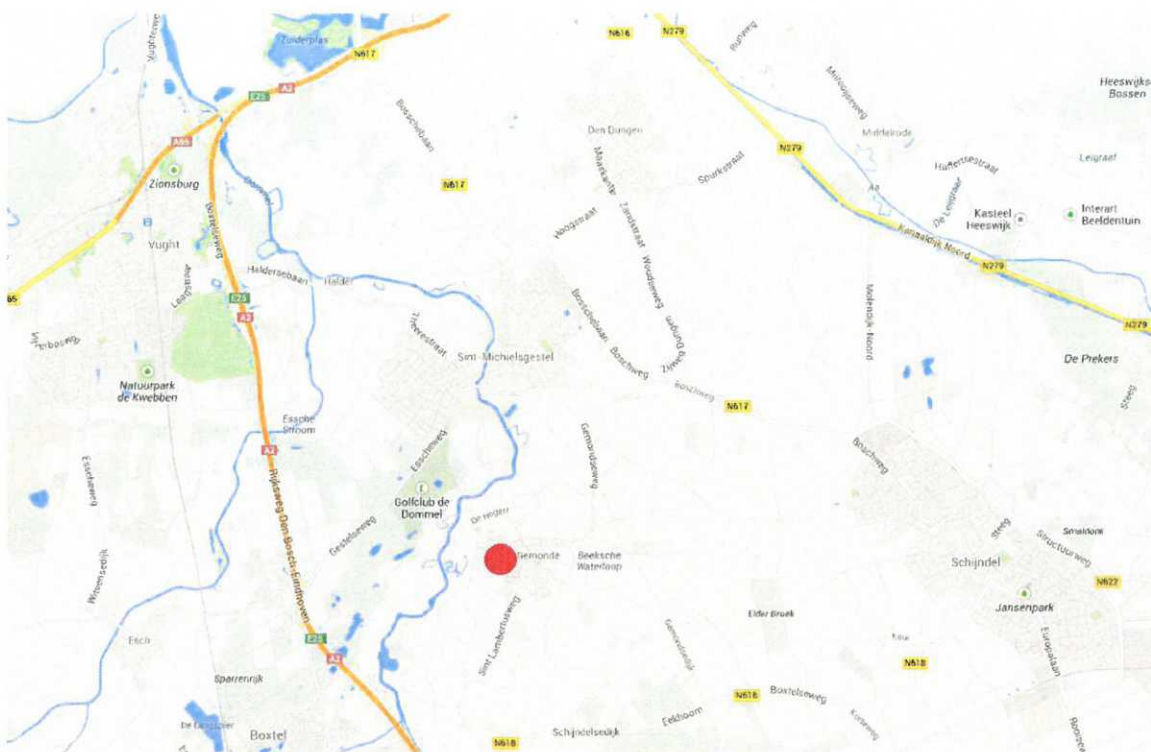
Afbeelding 2.9 huidige situatie bestemmingsplan⁶

Op basis van de huidige situatie ligt er een agrarische bestemming op plangebied. De woning Kerkeind 11 valt onder de agrarische bestemming. Deze woning zal worden gesplitst in 11 en 13 waarbij de 'Agrarische bestemming' wordt verplaatst naar Kerkeind 15 waar momenteel de bestemming 'Wonen' op ligt.

⁶ Ruimtelijkeplannen.nl



Plangebied grenst aan Kerkeind, westelijk gaat deze weg over in de doodlopende weg De Waaistap. Kerkeind sluit hier ook aan op de Veldseweg.



2.6 Historie plangebied

Afbeelding 2.11 kaart plangebied en haar omgeving medio 1900⁷

⁷ watwaswaar.nl



2.7 Bodem en water

Plangebied bevindt zich op hoogte (circa 6 meter boven NAP) waaruit voortkomt dat de bodem zeer droog is. Meer noordelijk richting Gemonde ligt de ondergrond nog hoger tot circa 18 meter boven NAP. Westelijk loopt de daling verder door richting de Dommel.



Afbeelding 2.12 Hoogtekaart⁸



Afbeelding 2.13 grondwaterstand plangebied⁹

⁸ www.ahn.nl

⁹ <http://atlas.brabant.nl/aardkundigewaarden/>

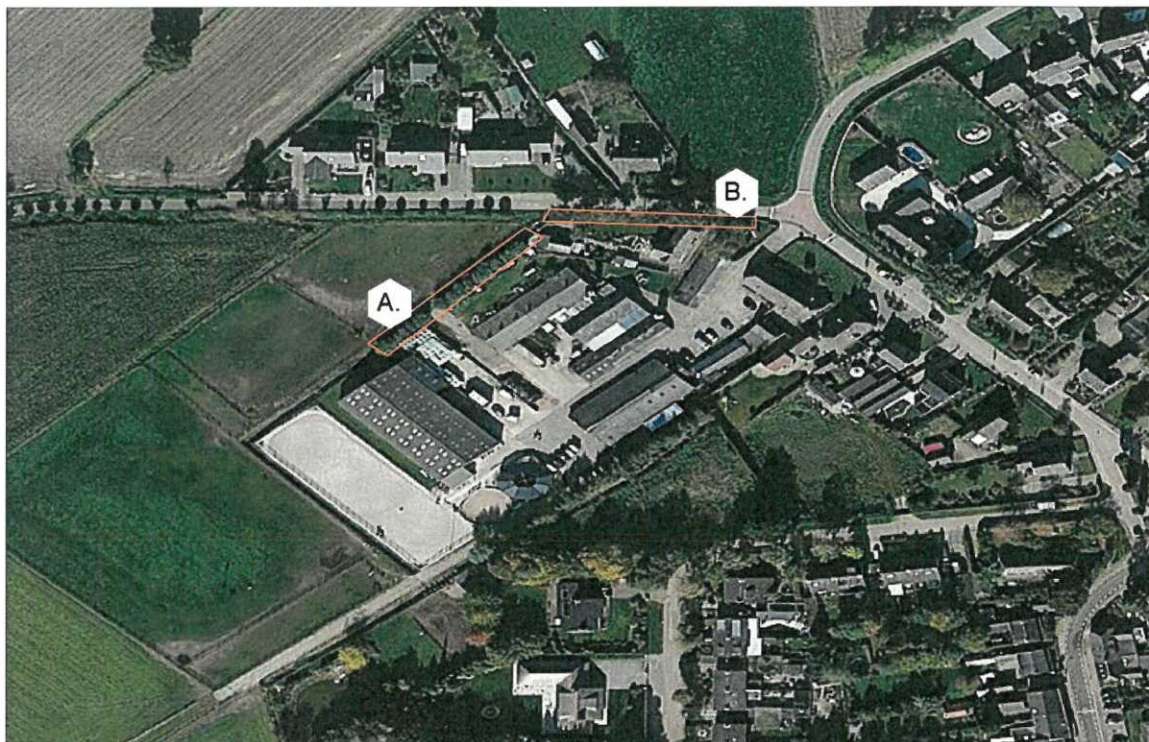


2.8 Natuur en beplanting

Plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich een beperkt aantal groene elementen door de huidige bedrijfsvoering en druk op de ruimte (zie hiervoor ook de verbeelding in afbeelding 3.6).

- A. Aan de westzijde van plangebied staat een rij oude knotwilgen.
- B. Langs de noordrand van plangebied bevindt zich een rij eiken (*Quercus robur*) van circa 15 jaar oud.



Afbeelding 2.14 bestaande groenstructuren binnen plangebied

De graslanden zijn in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering (paardensport).

Directe omgeving

In de directe omgeving bevindt zich een verscheidenheid aan laanbomen die, vanaf plangebied in westelijke richting, bestaat uit respectievelijk eiken, naaldbomen en populieren. Aangrenzende gronden zijn in gebruik als landbouwgrond en grasland. De wegen die rondom plangebied gesitueerd liggen worden deels omzoomd door bomenrijen.



3. Relatie initiatief en haar omgeving

Plangebied zal worden uitgebreid met een bebouwingscluster ten behoeve van de stalling van paarden welke invloed uitoefent op de omgeving, dit is de directe aanleiding, vanuit provinciaal beleid, voor de verplichting voor initiatiefnemer om landschappelijke inpassing te realiseren. Het plangebied kent twee verschillende onderdelen die in de navolgende paragrafen worden toegelicht (betreffen de entree bedrijf en uitbreidingslocatie).



Afbeelding 3.1 plangebied en haar directe omgeving

3.1 Entree bedrijf

De entree van het bedrijf grenst aan het Kerkeind, hier sluit zowel de bestaande langgevelboerderij (Kerkeind 11) als het woonhuis (Kerkeind 15) op aan. Op dit moment is plangebied redelijk versnipperd in uitstraling en inrichting. De erven rondom beide huizen zijn rommelig van opzet met een lage natuurlijke uitstraling. Ook op de relatie met de omgeving is vanuit de inrichting niet ingespeeld (overgang gesloten naar open landschap).



Afbeelding 3.2 Plangebied vanaf Kerkeind (west)



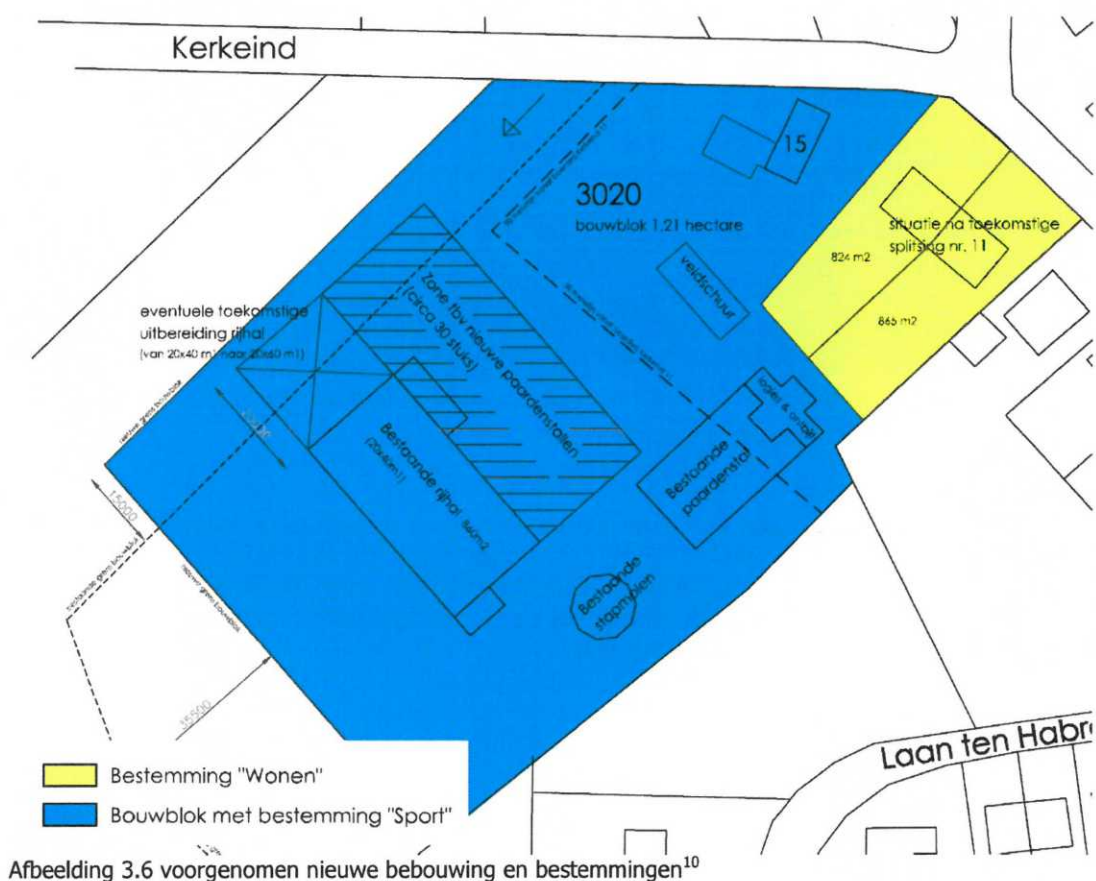
Afbeelding 3.3 Huidige entree plangebied



Plangebied is momenteel voor een groot deel bebouwd, er staan hier verschillende bebouwingstypen uit verschillende bouwjaren en van verschillende kwaliteit. Voor de bedrijfsvoering is een groot deel van het terrein verhard. Hiermee wordt optimaal gebruik gemaakt van het beschikbare terrein.



Afbeelding 3.5 Bedrijfsvoering plangebied



¹⁰ 'Nieuwe situatie met bestemmingen' J. van der Velden, 19-01-2014

4. Analyse en visie

Op basis van voorgaande hoofdstukken wordt er in dit hoofdstuk een analyse opgesteld van plangebied en haar omgeving. Aansluitend wordt er een visie geformuleerd die in navolgend hoofdstuk wordt verbeeld in de landschappelijke inpassing.

4.1 Analyse

- Plangebied is gelegen in de Meierij;
- Binnen plangebied zijn vrijwel geen landschappelijke elementen terug te vinden met als uitzondering een knotwilgenrij en rij eiken aan de noordzijde in gedeeld eigendom;
- Plangebied ligt in een oude zandontginning;
- Kerkeind 11 ligt aan de rand van Gemonde, op de grens met het meer open buitengebied;
- Kavel ligt relatief hoog en droog;
- Vereiste zijn het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen¹¹
- De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek.¹²

4.2 Visie

Om de voorgenomen ontwikkelingen in het landschap op te nemen en met inrichting aansluiting te vinden bij de gebiedskwaliteiten, en beoogde landschapsversterkende maatregelen, wordt in deze paragraaf een visie beschreven, op basis van voorgaande analyse, die in aansluitend hoofdstuk wordt doorvertaald in inrichtingsmaatregelen.

Het karakter van het landschap zal worden versterkt door extra maatregelen te nemen waarbij de relatie tussen het plangebied en de bestaande en nieuwe bebouwing wordt verbeterd.

Aan de oostzijde ligt plangebied direct tegen bestaande bebouwing en functies. Door gebruik en inrichting van plangebied liggen hier geen kansen voor de versterking van de landschappelijke kwaliteit.

Aan de zuid en westzijde grenst plangebied aan het open landschap. Hier ligt de grootste kans de onderlinge relatie tussen plangebied en landschap te versterken en de overgang te verbeteren.

Algemeen

- ✓ Uitbreiding van de landschappelijke kwaliteit en verscheidenheid en de hieruit voortkomende natuurwaarden;
- ✓ Invulling geven aan de moderne bedrijfsvoering in relatie tot het omringende landschap;
- ✓ Versterken en verbeteren van de landschapsbeleving, zowel voor van omwonenden als bewoners / gebruikers.

Specifiek

- ✓ Kwaliteitsimpuls entree plangebied;
- ✓ Versterken overgang plangebied westzijde (robuust);
- ✓ Overgang plangebied zuidzijde (open).

¹¹ Gebiedspaspoort De Meierij

¹² Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



5. Landschappelijke inpassing

5.1 Uitgangspunten landschappelijke inpassing

Maatregelen van landschappelijke inpassing sluiten aan op het gebiedstype (oude zandontginning) en vormt hier een versterking op. Daarbij wordt er in totaal >15% (1900 m²) van het nieuwe bouwvlak aangewend voor de landschappelijke inpassing.

1. Grenzend aan plangebied ligt grasland van de initiatiefnemer welke overgaat in akkerland. Deze gronden blijven vrij van beplanting om zo de openheid niet te verstoren.
2. Grenzend aan de bestaande en nieuwe bebouwing worden maatregelen getroffen die de overgang tussen bebouwing en open landschap versoepelt.
3. Versterken van het besloten karakter (coulissen);
4. Aan de achterzijde van plangebied (westzijde) wordt een meer transparante overgang gerealiseerd die bijdraagt aan het open zicht richting het landschap.
5. Aan de voorzijde (entree) van plangebied worden kwalitatieve maatregelen beschreven die bijdragen aan de kwalitatieve uitstraling van plangebied.



Afbeelding 5.1 landschappelijke inpassing (uitsnede Bijlage 2)



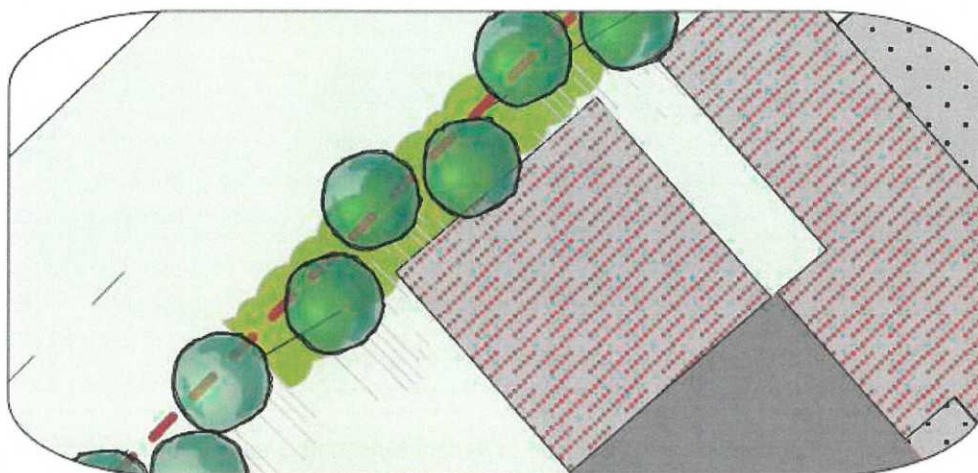
5.2 Maatregelen landschappelijke inpassing

De maatregelen die leiden tot een volwaardige landschappelijke inpassing worden onderstaand per categorie toegelicht.

Houtsingel westzijde

Aan de westzijde van plangebied wordt een houtsingel aangeplant die de verkaveling accentueert en begrenst. Deze houtsingel vormt een buffer tussen het open landschap en plangebied.

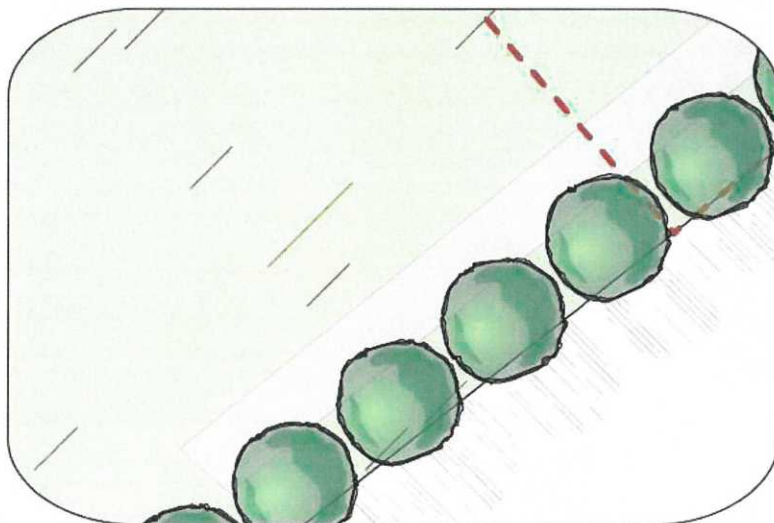
Deze houtsingel is aan de buitenrand van plangebied gesitueerd om de ontwikkelingen binnen plangebied deels te onttrekken aan het zicht (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.1. , 5.1.2. en 5.1.3.).



Afbeelding 5.2 uitsnede landschappelijk inpassingsplan – houtsingel

Bomenrij oostzijde

Aan de oostzijde van plangebied wordt de perceelgrens geaccentueerd met een bomenrij van. Deze rij loopt aan de oostzijde waarmee er een landschappelijke eenheid wordt gevormd en de verkaveling meer kleinschalig en geaccentueerd wordt (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.2. en 5.1.3.).

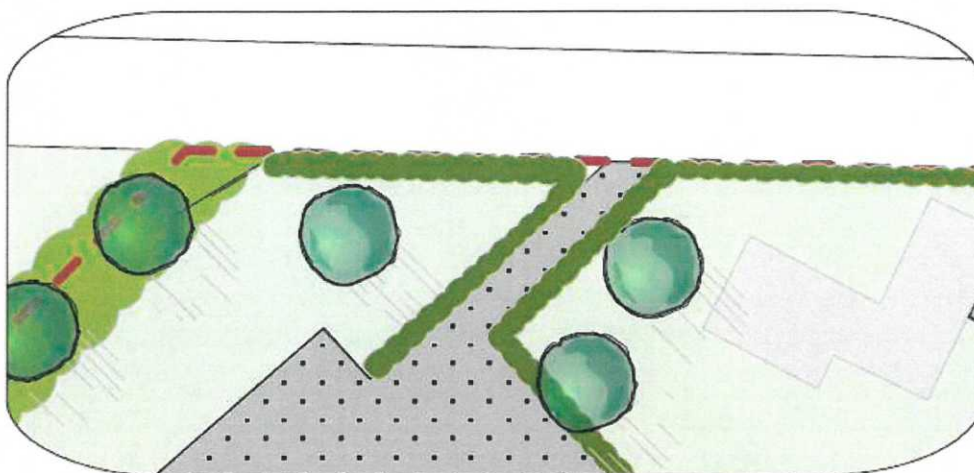


Afbeelding 5.3 uitsnede landschappelijk inpassingsplan – bomenrij



Knip- en scheerhaag entree

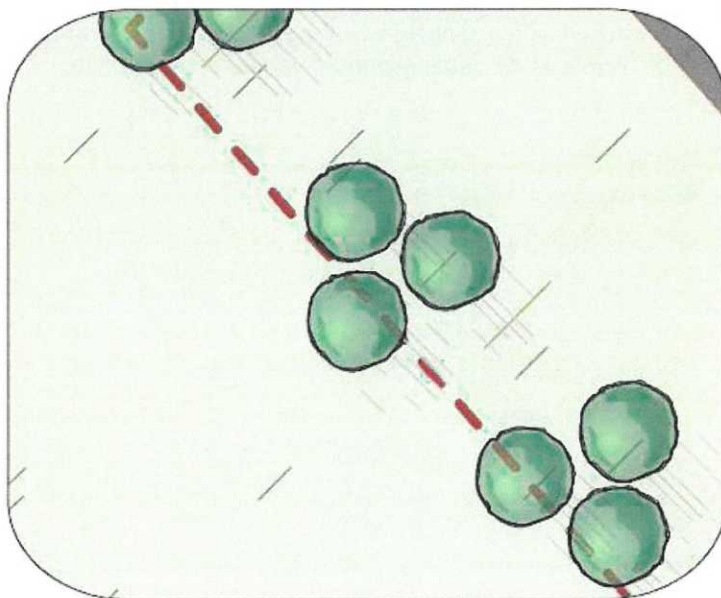
Aan de noordzijde bij de entree van plangebied is momenteel een verscheidenheid aan beplanting en elementen met een bomenrij die aan het Kerkeind grenst. Deze structuur van bomenrij wordt versterkt met een knip- en scheerheg die deels wordt doorgetrokken binnen het plangebied (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.5.).



Afbeelding 5.4 uitsnede landschappelijk inpassingsplan – knip- en scheerhaag

Boomgroepen (zuidzijde)

Aan de zuidzijde van plangebied gaat plangebied in de lengterichting over in het open landschap. Hier wordt een semi-gesloten buffer gemaakt die de overgang tussen het open landschap en de bebouwing en bedrijvigheid opvangt (versterkt de uitgangspunten van landschappelijke inpassing; paragraaf 5.1.3. en 5.1.4.).



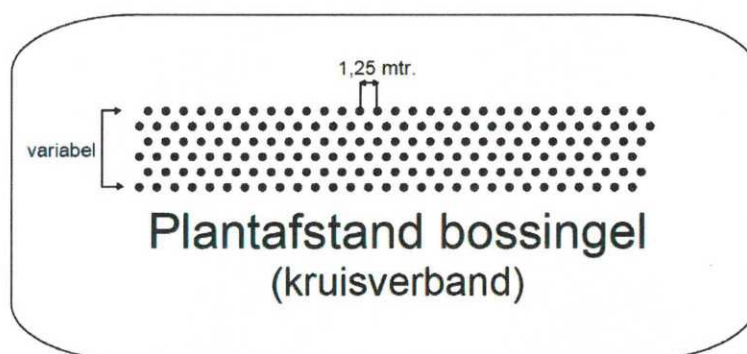
Afbeelding 5.5 uitsnede landschappelijk inpassingsplan – boomgroepen



5.3 Detailleringen

Voor de houtsingel worden de navolgende soorten, aantallen en maatvoering toegepast.

Naam (latijn)	Naam (nederlands)	Aantal (%)	Aantal (stuks)	Maatvoering plantmateriaal
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	20	100	80-100
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	20	100	80-100
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	15	75	80-100
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	20	100	80-100
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	15	75	80-100
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	10	50	80-100
<i>Quercus robur</i> (boomvormer)	Eik-Berk		5-7	10-12



Voor de knip- en scheerheg worden de volgende soorten en maatvoering toegepast.

Naam (latijn)	Naam (nederlands)	Aantal (%)	Aantal (stuks)	Maatvoering plantmateriaal
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	20	120	80-100
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	20	120	80-100
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	15	90	80-100
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	20	120	80-100
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	15	90	80-100
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	10	60	80-100

Voor de boomgroepen worden de navolgende soorten, aantallen en maatvoering toegepast.

Naam (latijn)	Naam (nederlands)	Aantal (%)	Aantal (stuks)	Maatvoering plantmateriaal
<i>Alnus glutinosa</i>	Els	-	6	10-12



Corylus avellana



Amelanchier lamarckii



Fagus sylvatica





Quercus robur



Carpinus betulus



Cornus mas



Rhamnus frangula

5.4 Conclusie

Voorgaande maatregelen leiden tot een landschappelijk inpassingsplan waarbij plangebied wordt versterkt doormiddel van erfbeplanting op de grens van het bouwblok. Dit zal, in combinatie met de meer aantrekkelijke entree en de half open overgang naar het achterliggende landschap, ervoor zorgen dat plangebied landschappelijk wordt versterkt en aansluit bij de gebiedstypologie.



6. Aanleg en beheer

Algemeen

Keuze

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam en oorspronkelijk plantmateriaal wordt aangeschaft.

Ontvangst

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten (opkuilen). Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvindt.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.



Heesters

Aanplant

Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Bomen

Aanplant

Graaf een plantgat van ongeveer 50 x 50 x 50 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadig je de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels).

Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond).

Plaatst de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer

Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



7. Kwaliteitsverbetering landschap

Naast de landschappelijke inpassing dient op basis van de 'Verordening ruimte 2014', artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering landschap, voor initiatieven in het buitengebied een beoordeling worden gemaakt of, en hoe er een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd.

Momenteel wordt door gemeenten aanvullende beleid opgesteld dat als nadere uitwerking van de verordening zal gaan gelden. Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel is dit beleid nog niet opgesteld waardoor er in deze rapportage een voorstel wordt gemaakt hoe er voor dit initiatief invulling aan de kwaliteitsverbetering wordt gemaakt. Wel wordt er in hoofdstuk 4.3.1 van de 'Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel' opgemerkt dat:

"De ligging in een type landschap is bepalend voor de vraag of in de directe omgeving kan worden geïnvesteerd in het landschap. In een besloten landschap kan worden geïnvesteerd in houtwallen en singels. In de open beekdallandschappen is openheid juist belangrijk. Vernatting van percelen (opzetten waterpeil) en het natuurlijke beheer van slootranden is niet altijd mogelijk. Wanneer compensatie ter plekke niet noodzakelijk is, zal voor deze locaties gebruik gemaakt worden voor ruimtelijke kwaliteit investeringen door middel van een financiële bijdrage aan een groenfonds. Voor alle bouwvlakken is een erfbeplantingsplan benodigd, ongeacht het landschapstype."¹³

In de Verordening ruimte 2014 staat ondermeer onder "3.3.3 Lid 3: mogelijke aspecten van kwaliteitsverbetering. Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing."

Vooruitlopend op de eventuele kwaliteitsverbetering is maatwerk voor onderhavig initiatief van toepassing vanwege de complexe veranderingen in bebouwing, bestemmingen en inrichting (zie ook bijlage 3.).

7.1 Wijzigingen plangebied

Navolgend wordt per onderdeel een samenvatting gegeven van de concrete wijzigingen.

Bebouwing	Huidige situatie	(m2)	Toekomstige situatie	(m2)
	Opslagloods:	145		145
	Paardenstal 1	195	vervalt	-
	Paardenstal 2	270	vervalt	-
	Paardenstal 3	420		420
	Paardenstal 4	120	vervalt	-
	Rijhal	860		860
	Stapmolen	100		100
	Logies en ontbijt	100		100
	Varkensstal	395	vervalt	-
	-	-	Paardenstal (nieuw)	600
	-	-	Veldschuur (nieuw)	130
	-	-	Rijhal (uitbreiding)	400
	Totaal:	2605 m2	Totaal:	2750 m2

¹³ Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel



Bestemming				
	Huidige situatie	(m2)	Toekomstige situatie	(m2)
	bestemming "Agrarisch"	13.100	<i>vervalt</i>	-
	Bestemming "Wonen"	750	uitbreiding →	1.689
	Bestemming "Sport"	-	nieuw	12.100

Oppervlakte verharding			
Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
woning Kerkeind 11	220 m2	woning(en) Kerkeind 11/13	220 m2
woning Kerkeind 15	105 m2	woning Kerkeind 15	170 m2
berging	54 m2	-	-
opslagloods	145 m2	opslagloods	125 m2
paardenstal 1	195 m2	-	-
paardenstal 2	270 m2	-	-
paardenstal 3	540 m2	bestaande paardenstal (nr 3)	540 m2
paardenstal 4	120 m2	-	-
varkenstal	395 m2	-	-
-	-	nieuwe paardenstal	600 m2
rijhal	860 m2	bestaande rijhal	860 m2
-	-	nieuwe aanbouw rijhal	400 m2
stapmolen	37 m2	stapmolen	37 m2
bestrating erf	3663 m2	bestrating erf	3070 m2
bestaande woning Kerkeind 11	incl.	bestrating woning Kerkeind 11/13	300 m2
bestrating woning Kerkeind 15	50 m2	bestrating woning Kerkeind 15	80 m2
TOTAAL BESTAAND		6654 m2	TOTAAL NIEUW 6402 m2

Afbeelding 7.1 Overzicht areaal verharding¹⁴

7.2 Categorie initiatief

Op basis van de wijzigingen binnen het plangebied uit '7.2 Berekening' valt onderhavig initiatief vanuit de verordening ruimte in categorie 3. Dit op basis van:

- Omschakeling van 'Agrarisch bouwvlak' naar 'Sport'.

7.3 Vereiste maatregelen

Op basis van hoofdstuk 5. Landschappelijke inpassing (>15% van het nieuwe bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing) wordt met onderhavig landschappelijk inpassingsplan een passende landschappelijke inpassing gerealiseerd.

Naast de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt er navolgend ingegaan op de maatregelen waarmee wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering voor dit initiatief. Uitgangspunten voor de mate van kwaliteitsverbetering zijn gebaseerd op de navolgende ontwikkelingen:

Bebouwing

Sloop bebouwing paardenbedrijf (3x): 585 m2
 Sloop varkensstal: 395 m2
 Afname agrarisch bouwblok: 1.000 m2
 Herinrichting plangebied: *totaal*

Nieuwbouw veldschuur: 130 m2

¹⁴ JVE



Nieuwbouw paardenstal:	400 m2
Uitbreiding rijhal:	600 m2

Op basis van de kwaliteitsverbetering binnen plangebied (sloop varkensstal, sloop oude bebouwing en de herinrichting terrein en geclusterde nieuwbouw tegen bestaande stal) wordt voor dit onderdeel geen verdere investering in de kwaliteitsverbetering opgenomen. Gebaseerd op de 'Verordening Ruimte 2014, artikel 3.2 Bevordering Ruimtelijke kwaliteit, 3.2.3.e het slopen van bebouwing' als specifieke kwaliteitsverbetering alsmede door het verwijderen van de intensieve veehouderij en de afname van geur- en ammoniak uitstoot.

Bestemming

Huidige situatie bouwblok bestemming "Agrarisch"	13.100 m2
Nieuwe situatie Bouwblok bestemming "Sport"	12.100 m2

	-1.000 m2

Op basis van de omvorming en het zo uiteindelijk kleinere bouwvlak wordt voor dit onderdeel geen verdere investering in de kwaliteitsverbetering opgenomen.

Verharding

Huidige situatie	6.654 m2
Nieuwe situatie	6.402 m2

	-250 m2 á € 3,00

Op basis van de afname van circa 250 m2 verharding wordt voor dit onderdeel geen verdere investering in de kwaliteitsverbetering opgenomen.

Op basis van voorgaande ontwikkelingen en toelichtingen hierop stellen wij voor om verder geen maatregelen toe te passen voor de kwaliteitsverbetering. Dit naast de landschappelijke inpassing die reeds is beschreven en de maatregelen zoals bouwblokverkleining, herinrichting terrein en sloop bestaande varkensstal als kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in de concept-Verordening Ruimte 2014 paragraaf 3.3.3.

7.4 Borging verbetering

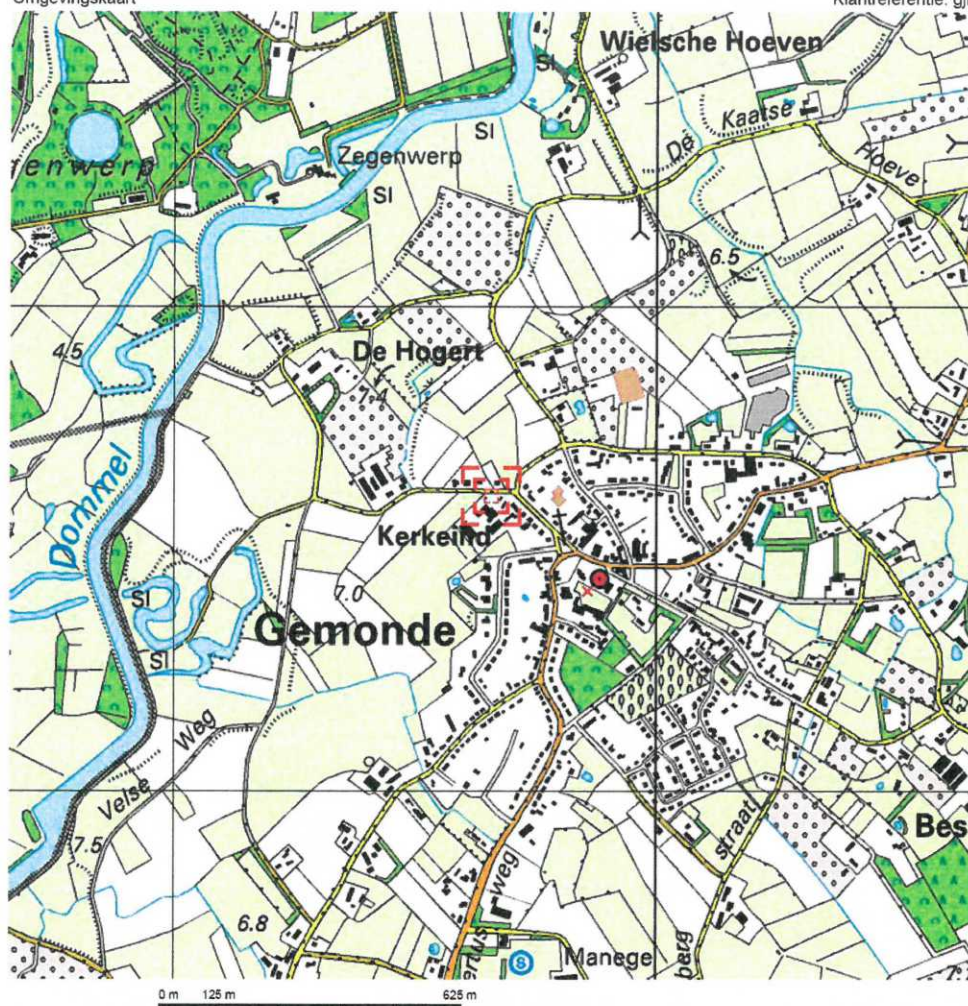
De landschappelijke inpassing en ontwikkelingen zoals beschreven zullen in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer worden vastgelegd.



Bijlage 1. Topografische kaart

Omgevingskaart

Klantreferentie: gjk



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object SINT MICHELSGESTEL D 3021
Kerkeind 15, 5291 AL GEMONDE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel veste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leidsparren trem a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d leeddam a grondduiker b sluik c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkweek e boomkweek f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m draas en riet n hag en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e waterloot f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b veldpijp c windmolen d watermolen e windmolentje f windturbine a oliepompinstallatie b seismometer c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begraafplaats b boom o paal d opslagtank a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan b afsluiting c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
--	--	---



Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan



Bijlage 2. Landschappelijk inpassingsplan

Beoordeling landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Voor de navolgende initiatieven is Projectbureau Orbis gevraagd invulling te geven aan de landschappelijk inpassingsplan e/o kwaliteitsverbetering binnen de gemeente Sint-Michielsgestel:

- Vogelenzang 2a Gemonde;
- Theereheide 6 Sint-Michielsgestel;
- Kerkeind 11 & 15 Gemonde;
- Koolhof 30 Berlicum.

Om voor deze initiatieven de landschappelijke inpassingsplannen op te stellen, en te bepalen of en welke kwaliteitsverbetering er vereist is, zijn de gemeentelijke en provinciale beleidsregels bestudeerd alsmede de principebesluiten van de gemeente. Op basis hiervan is er geen eenduidig kader gevonden waarop en hoe invulling kon worden gegeven aan de te nemen maatregelen, normering en verbetering. Dit heeft ertoe geleid dat navolgende een beschrijving is opgesteld van de keuzes die zijn genomen, en de basis waarop deze zijn gemaakt.

Bestemmingsplan buitengebied

Voor de initiatieven zoals nieuwbouw, wijziging bestemmingsvlak etc. wordt er vanuit het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Sint-Michielsgestel, artikel 23.10.2, lid a. gesteld dat *"op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak"*.

Verordening ruimte 2014

Vanuit de Verordening ruimte 2014, 3.2 Kwaliteitsverbetering Landschap, artikel 1. wordt gesteld dat *"Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving; waarop de ontwikkeling haar werking heeft"*.

Principebesluit

Daarnaast is er alleen in het principebesluit van de gemeente Sint-Michielsgestel aan Schelstraete d.d. 28 november (kenmerk 495206 / 505849) gerefereerd aan "Bestemmingsplan Buitengebied, artikel 23.10.2, lid a. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat de landschappelijke inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak".

Op basis van voorgaande reactie is er gekozen deze over te nemen voor de initiatieven aan de Theereheide, Vogelenzang, Koolhof en Kerkeind. Aanleiding om dit over te nemen is dat dit concreet invulling geeft aan de landschappelijke inpassing. Alle initiatieven zullen 15% van het areaal ten behoeve van landschappelijke inpassing bevatten.



Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering wordt er voorgesteld om:

- Voor de Vogelenzang wordt het voorstel nog nader uitgewerkt in de rapportage;
- Kerkeind 11 en 15: de sloop van de varkensstal en herinrichting van het gehele terrein zal als aantoonbare kwaliteitsverbetering gelden;
- Theereheide 6; hier wordt naast de landschappelijke inpassing rondom de nieuwe bebouwing de aanwezige hagen gewijzigd in inheemse knip- en scheerhagen als kwalitatieve verbetering;
- Koolhof 30; hier wordt alleen een wijziging van het bouwvlak doorgevoerd waardoor alleen landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Projectbureau Orbis BV
G. Vink

17 februari 2014





- Bestaande bebouwing
 - a. Kerkeind 11
 - b. Kerkeind 15
 - c. Bestaande paardenstal
 - d. Logies en ontbijt
 - e. Bestaande stapmolen
 - f. Bestaande rijhal
- Nieuwe bebouwing
 - 1. Veldschuur
 - 2. Nieuwe paardenstal
 - 3. Uitbreiding rijhal
- Verharding
- Houtsingel 85,00 x 8,00 meter
Inheems gemengd sortiment
- Knip- en scheerheg 147,00 x 1,00 meter
Inheems gemengd sortiment
- Bomen(-rij)
- Zoekgebied landschappelijke inpassing



Titel Landschappelijk inpassingsplan		
Tekeningnummer 1/1	Getekend door G. Vink	Datum 11/07/2014
Bestandsnaam Kerkeind 11-15 Gemonde		