

Landschappelijke inpassing Beek 2, Gemonde

gemeente Sint-Michielsgestel



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing Beek 2**

datum
20 oktober 2022

projectnummer
P04762

opdrachtgever
**Steenbergen van Cauter
Architectuur namens
Hoveniersbedrijf van den
Boogaard**

BRO
projectleider
WdR

projectteam
CJ / RT

bron kافت
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Huidige situatie	4
1.5 Kenschets (historisch) landschap	5
2 Principeplan	6
2.1 Inrichtingsmaatregelen	7

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassingskaart (op schaal)

1 Inleiding

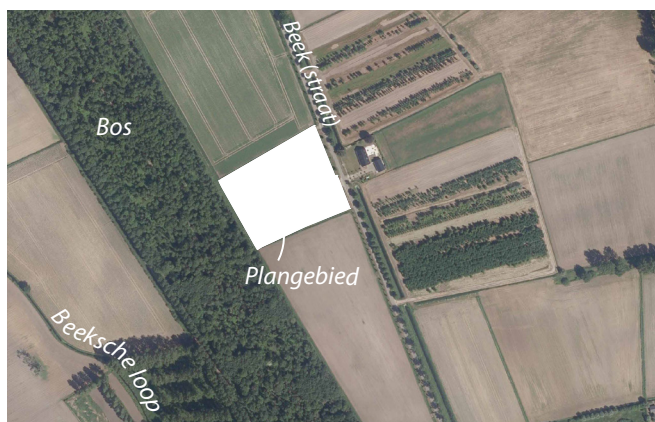
1.1 Aanleiding

Eigenaar en initiatiefnemer van Beek 2 in Gemonde (perceelnr. 517 en 518) heeft het voornemen om ter plaatse een bestemmingsplanwijziging door te voeren, waarbij de bestaande woonbestemming en agrarische bestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming en agrarische bestemming.

Doordat er momenteel op het perceel een hoveniersbedrijf is gevestigd met een woning die deels binnen en deels buiten de woonbestemming ligt correspondeert dit niet met de planologische situatie.

Naast deze bestemmingswijziging heeft de initiatiefnemer het voornemen om een tweetal bijgebouwen op het perceel te saneren en daarvoor in de plaats een nieuw bijgebouw te realiseren.

Om de transformatie mogelijk te maken, dient allereerst een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevoor-



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: google maps).

dering 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 het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen.

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

1.2 Projectgebied

Het plangebied betreft twee percelen aan Beek 2, kadastraal bekend als: gemeente Sint-Michielsgestel, sectie MCG00 – P, nr. 517 en een gedeelte van nr. 518 (de rode lijnen op figuur 2 duiden de perceelsgrenzen aan). Het plangebied is gelegen in Gemonde en bevindt zich in het buitengebied.

Het perceel met nr. 517 heeft een oppervlakte van ca. 9.805 m² en perceel met nr. 518 is ca. 26.135 m². Het totale plangebied (bollenlijn op figuur 2) betreft ca. 10.404 m².

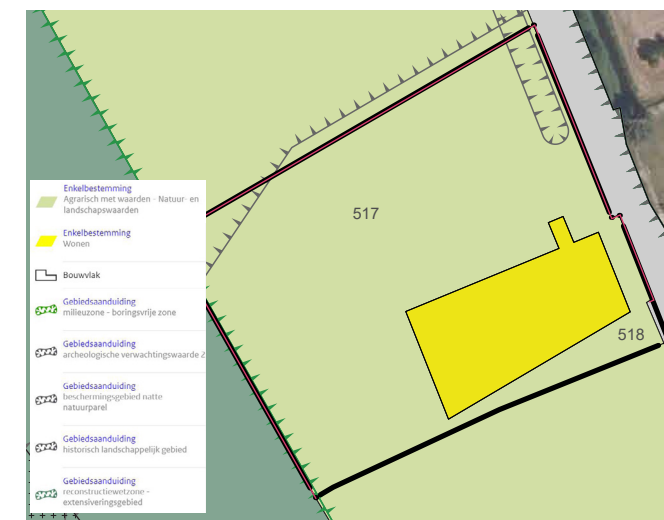
1.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Michielsgestel” (vastgesteld op 25 januari 2013) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’ en ‘Wonen’. Daarnaast heeft het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen: ‘Milieuzone

– boringsvrije zone’, ‘Archeologische verwachtingsgraad 2’, ‘Beschermsgebied natte natuurplein’, ‘Historische landschappelijk gebied’ en ‘Reconstructiewetzone extensiveringsgebied’. De realisatie van een bedrijfsbestemming binnen de genoemde bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan is zowel functioneel als ruimtelijk niet mogelijk. Het initiatief wijkt dan ook af van zowel de gebruiks- als de bouwregels.

1.4 Huidige situatie

Momenteel staan er op dit perceel één woning en vier bijgebouwen omringt door erfverharding. De rest van het perceel is onverhard en in gebruik als weide of voor agrarisch gebruik. Verder staan hier drie kleine schuilhutten voor vee. Op het perceel is een hoge beukenhaag aanwezig aan de oost- en zuidzijde. Verder bevinden er zich aan de straatzijde de leibomen. De achterzijde van de verharding is omzoomd door een coniferenhaag.



Figuur 2: Huidige bestemmingen, vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen).

1.5 Kenschets (historisch) landschap

De gemeente Sint-Michielsgestel ligt in de Meierij. Dit is een gebied dat wordt getypeerd als een kleinschalig en afwisselend kampenlandschap met verspreide bebouwing, kleine essen en struwelen, akkers, grasland, afwateringssloten, veel houtsingels en laanbeplantingen. Het meeste zuidelijke gedeelte van de gemeente Sint-Michielsgestel behoort tot het nationale landschap Het Groene Woud. Dit nationale landschap ligt in het groene hart van Noord-Brabant, dat ingesloten ligt tussen de grote steden Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Tevens bestaat de gemeente Sint-Michielsgestel voor een groot gedeelte uit agrarische (natuur)gebieden welke prominent aanwezig zijn in het oosten van de gemeente.

Gebiedshistorie plangebied en omgeving

In de omgeving van het plangebied valt, gekeken naar de kaart uit 1940, meteen de langwerpige verkavelingsstructuur op. De veelheid aan lijnen daartussen zijn (kleine) sloten. Dit duidt erop dat dit van oudsher een nat gebied is.

Te zien is verder dat de oost- en noordzijde van het plangebied al in de 19e eeuw werd ontgonnen. Deze oude ontginningen worden gekenmerkt door de informele structuur, het kleinschalige landschap, lanen en houtwallen. De jonge ontginningen daarentegen worden gekenmerkt door een meer open, rationeel en rechtlijnig karakter. Het plangebied zelf ligt binnen de jonge ontginningen die eind jaren '50 in gang werden gezet. Voor de ontginning lag de locatie in een bosgebied dat aansluiting vond op De Geelders, een groot bossencomplex dat bestreken ligt over de gemeentes Boxtel, Sint-Oedenrode en Sint-Michielsgestel en onderdeel is van het Groene Woud.

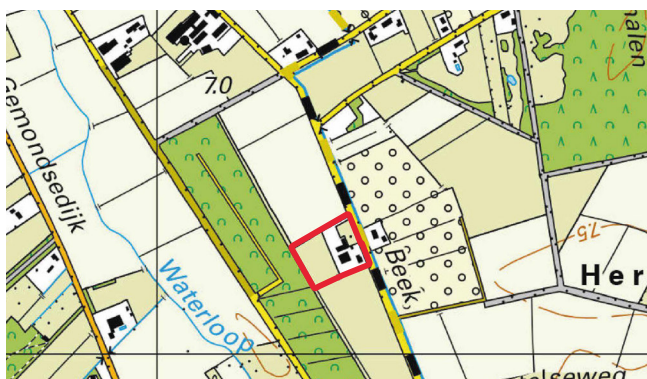
Eind jaren '90 werd besloten om van een deel van de jonge ontginningen terug een bosgebied te maken dat wederom een aansluiting kreeg op De Geelders. Hierdoor ontstond een nieuwe natuurstrook aangelegd in noord-zuidelijke richting. Deze strook grenst aan de westzijde het plangebied.



Figuur 3: situatie 1940



Figuur 4: situatie 1960



Figuur 5: situatie 2020



Figuur 6: Uitsnede structuurvisie 2025

Structuurvisie t.a.v. plangebied

In de structuurvisie van Sint-Michielsgestel genaamd: 'Structuurvisie - Sint-Michielsgestel 2025' staat beschreven dat het plangebied zich begeeft in een waardevol landschap. Het waardevol landschap is gerelateerd aan de aanwezigheid van de Beeksche loop en het overige water in de omgeving wat hier een belangrijke rol speelt. Deze zaken corresponderen met de gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan genaamd de 'beschermingszone natte natuurschap'. Deze beschermingszone (van gemiddeld 500m. rondom de "natte natuurschaps") is bedoeld om te voorkomen dat de natte natuurschaps verder verdrogen. Verder behoudt het de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken.

2 Principeplan

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, gevolgd door een argumentatie. Voor het opstellen van het inpassingsplan is er gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige onderlegger.

Concreet zijn de volgende ingrepen vastgesteld:

- A. Behoud bestaande beukenhaag;
- B. Vervanging bestaande coniferenhaag door het aan planten van een hoge beukenhaag.
- C. Aanplant losse struweelhaag
- D. Saneren van twee bijgebouwen en het inpassen van één nieuw bijgebouw.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing Beek 2, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal

2.1 Inrichtingsmaatregelen landschap

2.1.1 Behoud bestaande beukenhaag;

De bestaande beukenhagen aan de zuid- en oostzijde zijn in goede conditie, vandaar dat deze behouden blijven. Deze hagen zorgen niet alleen voor een zichtbare scheiding, maar ook voor een gepaste overgang naar het buitengebied, waarbij het open karakter van het naastgelegen landschap waarneembaar blijft.

2.1.2 Vervanging bestaande coniferen haag door het aanplanten van een hoge beukenhaag;

De bestaande coniferen haag aan de west- en noordzijde verkeert in een slechte toestand en is een exoot. Als vervanging komt hier een hoge (inheemse) beukenhaag te staan. Door hetzelfde beplantingssoort toe te passen als de rest van de omzoming ontstaat er een uniforme uitstraling.

2.1.3 Aanplant struweel haag achterzijde

Aan de achterzijde wordt een meer landschappelijke haag aangeplant die het achtererf inpast in zijn omgeving. Voor de haag dienen inheemse soorten te worden toegepast zoals bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hazelaar. De haag is 2,5 - 3m breed en kan tot diezelfde hoogte uitgroeien.

2.2 Kwaliteitsverbetering landschap

In het RRO (regionaal ruimtelijk overleg) wordt voorliggend initiatief gezien als een categorie 3- ontwikkeling, doordat dit plan een substantiële bestemmingswijziging omvat. De kwaliteitsverbetering wordt in deze categorie berekend op basis van de bestemmingswinst.

Wanneer er volgens de forfaitaire berekeningsmethodiek is gekeken naar de huidige en de toekomstige situatie, is het resultaat dat er geen planologische waardevermeerdering optreedt als gevolg van de ontwikkeling. Dit betekent dat een eventuele investering negatief is. Er is dus geen sprake van een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Bestemming	Omvang m2	Normering per m2*	Totaal
Huidig			
Agrarisch onbebouwd	8.664	€ 7,0 €	60.648
Wonen (grondgebonden) incl. tuindeel tot 500 m2	500	€ 325,0 €	162.500
Tuindeel van 500 m2 tot 1000 m2	500	€ 162,5 €	81.250
Tuindeel van 1000 m2 tot 2000 m2	740	€ 32,5 €	24.050
Totaal	10.404	€	328.448
Nieuw			
Bedrijven bebouwd	620	150 €	93.000,00
Bedrijf onbebouwd	2158	75 €	161.850,00
Agrarisch onbebouwd	7.626	€ 7,0 €	53.382
Totaal	10.404	€	308.232
Verschil huidig en nieuw		€	-20.216
Kwaliteitsverbetering (factor 20%)		€	-4.043
* Normering aan de hand van de grondprijzen Sint-Michielsgestel			

Figuur 8: Tabel kwaliteitsverbetering