



WONEN AAN DE VOGELSTRAAT

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

**LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING**

29 OKTOBER 2019

COLOFON

Titel document:

Wonen aan de Vogelstraat

Datum:

29 Oktober 2019

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Dubbelszijdig liggend A4

Opdrachtgever:

J.M. Walk en H.M. Walk-De Groot

Vogelstraat 5a

5409 SH Odiliapeel

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

Reland

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

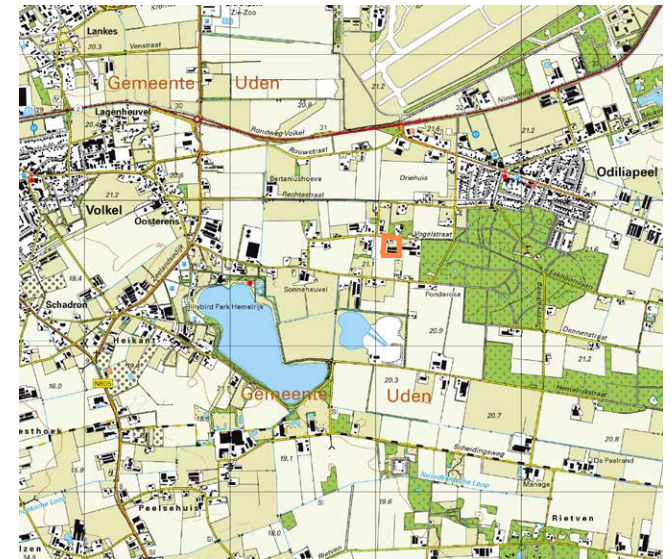
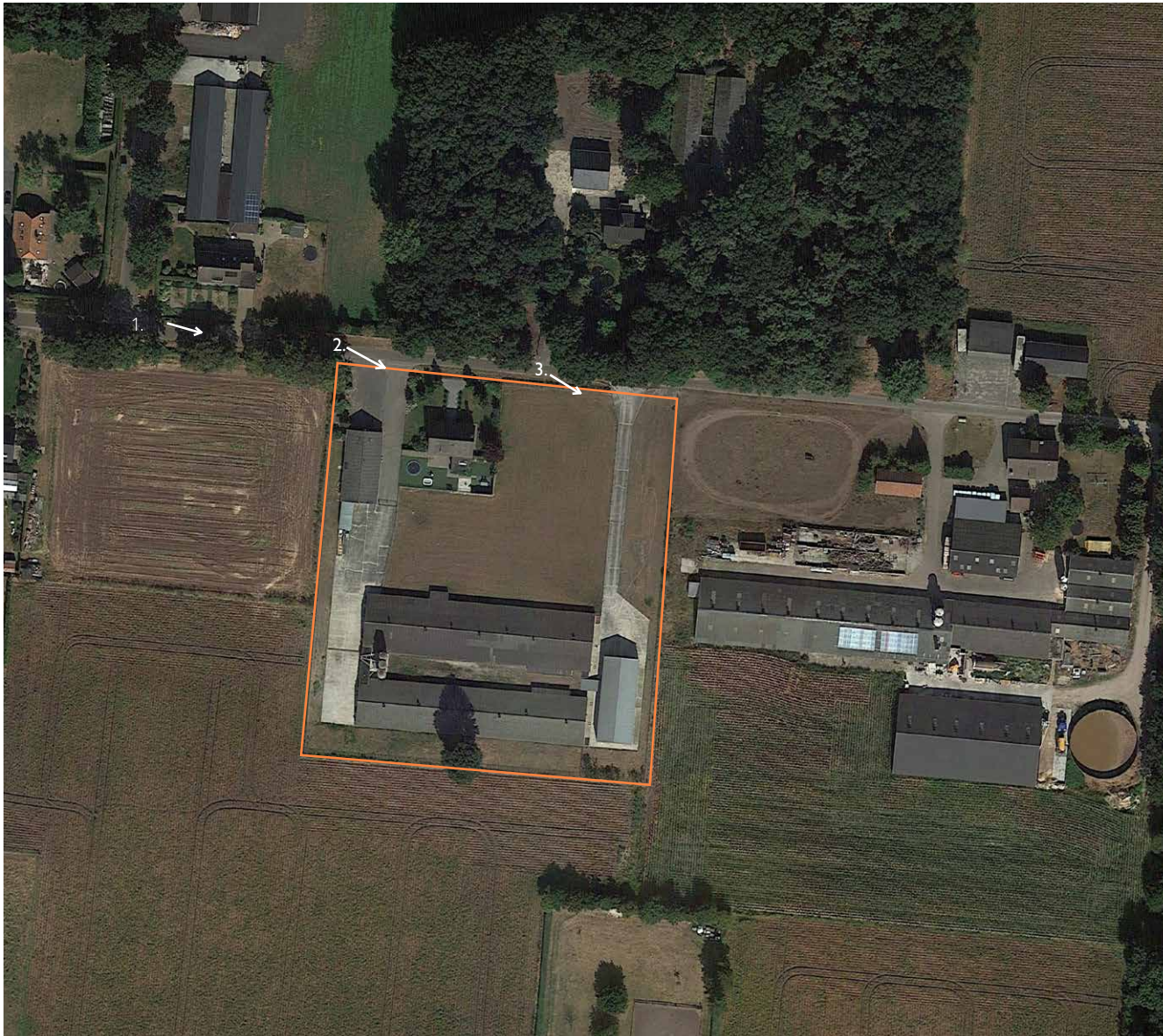
www.Reland.nl

RELAND 
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Locatie	5
2 Landschap	6
2.1 Historische ontwikkeling	6
2.2 Beleid	7
3 Inpassingsplan	8
3.1 Inrichtingsvoorstel	8
3.2 Beplanting	9

Bijlage Landschapsinvesteringsregeling



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Vogelstraat 5a in Odiliapeel ligt een pluimveehouderij met bijbehorende bebouwing, waaronder een bedrijfswoning. J.M. Walk en H.M. Walk-De Groot zijn eigenaar van het bedrijf perceel en eveneens woonachtig in de bedrijfswoning. De eigenaren en daarmee ook de initiatiefnemers zijn voornemens om het pluimveebedrijf te beëindigen. De Ruimte-voor-Ruimteregeling biedt de initiatiefnemers een kans om de bedrijfsbeëindiging financieel te kunnen dragen. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het intrekken van fosfaatrechten ontstaan bouwtitels. Deze bouwtitels kunnen elders in de provincie ingezet worden bij nieuwbouwprojecten van woningen. Eén van de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is het herbestemmen van het agrarische bedrijf. Dat houdt in dat er in ieder geval geen vee mag worden gehouden. In dit geval wensen de initiatiefnemers de bestemming ter plaatse te wijzigen naar een woonbestemming.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemmingswijziging mogelijk kan worden gemaakt. Deze bevoegdheid stelt een aantal voorwaarden waaraan voldaan dient te worden om er gebruik van te mogen maken. Eén van de voorwaarde betreft te voldoen aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Uden. Van Dooren Landschap in samenwerking met Reland is gevraagd hiervoor een uitwerking te doen.

1.2 Locatie

De kern Odiliapeel is gelegen tussen veelal landbouwgronden waar veel intensieve veehouderijen te vinden zijn. Naast landbouwgronden ligt ten zuiden van de kern een grootschalig bos van 130 hectare. Daarnaast ligt de dorpskern op een afstand van circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied.

Het plangebied ligt zelf in het buitengebied en grenst aan de noordzijde aan de Vogelstraat. Aan deze weg zijn zowel woningen en bedrijven als natuur aanwezig, waardoor er als het ware een menging van functies is te vinden. Aan de zuid- en westkant grenst het perceel aan gronden die in gebruik zijn als landbouwgrond. Ten oosten ligt een agrarisch bedrijf ten behoeve van melkvee.

De Vogelstraat is een landelijke weg met een brede groene grasberm met op sommige delen grote bomen en struweelhaag van krenten(zie beelden). Dit beeld is landelijk en zeer afwisselend. De voortuin van de burgerwoning is beplant met grote bomen. Achter op het perceel staat een beeldbepalende eik. De bebouwing en erf ligt vrij in het landschap.



Beeld 1. westzijde plangebied vanaf Vogelstraat



Beeld 2. bedrijfswoning vanaf Vogelstraat



Beeld 3. oostzijde plangebied vanaf Vogelstraat

2 Landschap

2.1 Historische ontwikkeling

Odiliapeel is ontstaan door ontginningen van de peël in het midden van de 19^e eeuw, die in 1908 hebben geresulteerd in een ontginningsnederzetting met een rationele verkavelingsstructuur. De ontgonnen gronden werden gebruikt voor akkerbouw en beweiding. De randen zijn aangezet met singels, struweel(hagen) en bomenrijen. Dit hakhout werd gebruikt voor gerief en veekering. Daarnaast zien we ook diverse bossages, die oorspronkelijk bedoeld waren als houtproductie voor de mijnbouw. Later hebben dit soort bossages een meer ecologische meerwaarde voor het gebied.

Met de ruilverkaveling en moderne technieken in de land- en tuinbouw is het landschap in het buitengebied sterk veranderd. De kleinschalige verkavelingsstructuur heeft plaatsgemaakt voor grote akkers en weilanden. De randbeplanting is verdwenen.

Nabij het plangebied zijn nog steeds bossages aanwezig en op sommige plekken zien we nog relikwieën van het verleden in de vorm van struweelhagen en enkele grote bomen.



Historische kaart 1910 (bron Topotijdreis.nl)



Historische kaart 1960 (bron Topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2017 (bron Topotijdreis.nl)

2.2 Beleid

De gemeente heeft beleid geformuleerd voor het landschap. Drie documenten zijn hiervoor van toepassing: Omgevingsvisie Uden 2015, Welstandsnota Uden 2013 en De Landschapsinvesteringsregeling 2017. De voorgestelde maatregelen voor de landschappelijke inpassing zullen hier uiteraard binnen moeten passen.

Omgevingsvisie Uden 2015

Voor het gebied rondom Odiliapeel (Beeld Visiekaart) heeft de gemeente de volgende doelen gesteld:

- Duurzame productieruimte voor de landbouw
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gelieerde bedrijven
- Meer multifunctioneel gebruik van het Agrarisch buitengebied, onder voorwaarde dat bestaande agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd
- Duurzaam goed woon- en leefklimaat Odiliapeel

Welstandsnota Uden 2013

Het doel van deze nota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit wil de gemeente bereiken door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een iedere begrijpelijke welstandscriteria. Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever.

Uit deze welstandsnota blijkt dat de gemeente Uden het belangrijk vindt dat de (historische) karakteristiek van de bebouwing moet worden gerespecteerd. Nieuwe bebouwing moet dan ook aansluiten op

deze karakteristiek. Daarnaast is het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden het uitgangspunt. De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.

De Landschapsinvesteringsregeling 2017

De gemeente Uden heeft samen met gemeente Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking (toepassingsbereik) van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte en zijn er regionale afspraken gemaakt.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de landschapsinvesteringsregeling. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de landschapsinvesteringsregeling goed is overgenomen. In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Dit initiatief betreft wijziging Agrarisch naar Wonen, wat valt onder categorie 3: *Berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig*.

Hierdoor zijn er twee aspecten van belang:

1. Het is verplicht om minimaal 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.
2. 20% van de waardeestijging van de grond moet landschappelijk geïnvesteerd worden.

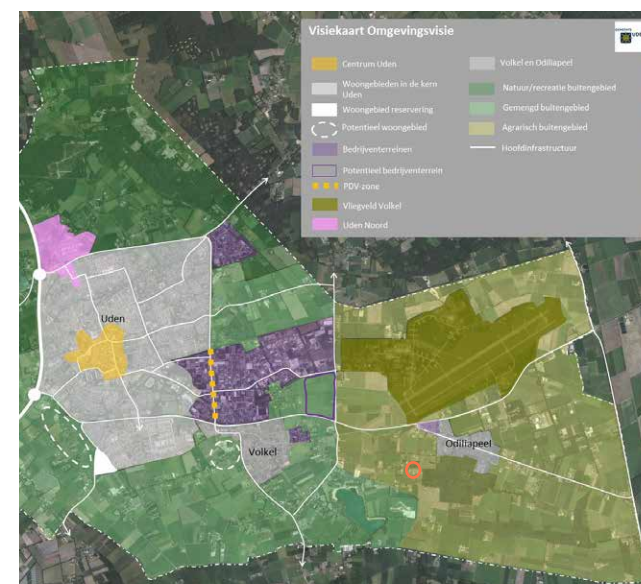
Ad 1. De toekomstige woonbestemming is 2.030m², waarbij minimaal 203m² landschappelijke inpassing ingetekend moet worden.

Gekoppeld aan het beplantingsplan is inzichtelijk gemaakt hoeveel oppervlakte de landschappelijke inpassing

inneemt. Met 563m voldoet de in passing ruimschoots aan de gestelde eis.

Ad 2. Door middel van een berekening zal de waardeestijging van de planologische wijziging inzichtelijk worden gemaakt. Tenminste 20% van deze waardeestijging moet ten goede komen aan landschappelijke kwaliteit.

De sloop van de stallen en waardedaling van de gronden (Agrarisch Bouwblok naar Agrarische grond) zijn meer dan voldoende om te voldoen aan deze regeling. In de bijlage een berekening conform de landschapsinvesteringsregeling.



Beeld Visiekaart Omgevingsvisie Uden, plangebied oranje aangeduid

3 Inpassingsplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

De bermen van de Vogelstraat met de daarnaast gelegen landschap wordt gehandhaafd en versterkt. Het biedt inspiratie voor de inrichting van het terrein.

De oude krentenhaag langs de weide aan de oostzijde van de woning wordt aangevuld en doorgezet ten oosten van de tuin naast de woning. De bedrijfsinrit komt te vervallen en daar wordt de haag doorgetrokken.

De gronden rondom de woning wordt ingezaaid als weiland voor het hooien van gras en hobbymatig houden van schapen. Het bestaande bijgebouw is een berging voor spullen en goederen privégebruik (auto en fietsen), maar ook voor kleine agrarische werktuigen voor onderhoud van het weiland en opslag van hooi en voer voor de dieren. Een toegangspad rondom het bijgebouw is hiervoor noodzakelijk. Achter het bijgebouw komt een ingang voor het agrarisch werktuig.

Rondom het bijgebouw wordt de kenmerkende krentenhaag doorgezet als afkadering van het perceel in samenhang met de haag aan de voorzijde. In de groene strook achter het bijgebouw staan drie kersenbomen in een strook kruidenrijk gras. De bomen in combinatie met deze haag vormen een landelijke groene afscherming van het bijgebouw. De entrees naar de weides zijn gemarkeerd met een landhek.

De bewoners willen vrij in het landschap wonen en zicht op het achterland en de burens behouden. De beeldbepalende eik achter op de perceelsgrens blijft behouden en biedt een natuurlijke schaduwplek voor de hobbydieren.



Inrichtingsvoorstel

3.2 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting worden de volgende soorten gebruikt:

Krentenhaag

170x1,5m 255m²

De bestaande haag wordt aangevuld en de nieuwe hagen geplant met Krenten: Amelanchier lamarckii 120/140, aanplant van 1 rij krenten met 4 planten per strekkende meter.

De haag wordt minimaal 1 keer per jaar geknipt tot een maximale hoogte van 1,5m en breedte 1,5m.

Kersenbomen

3 st - 75m²

Er worden drie soorten kersenbomen geplant:

Prunus Mierlose Zwarte, of soortgelijk (Kers) 12-14, 1 st
Prunus Udense Spaanse, of soortgelijk (Kers) 12-14, 1st
Prunus Zoete Morel, of soortgelijk (Kers) 12-14, 1st

De bomen worden afgeschermd met een boomkorf om vraat van de hobbydieren te voorkomen.

Landschapsboom

1 st - 25m²

Tilia cordata - kleinbladige linde 16-18, 1 st

Kruidenrijk gras

52x4m 208m²

Kruidenmengsel R1 (zie STIKA) met streekeigen soorten bij voorkeur in het najaar inzaaien. (advies Neutkens of Cruydt Hoeck).

Afwisseling van maaien en beweiden heeft de voorkeur voor de instandhouding van de kruidenlaag. De eerste snede pas maaien vanaf half juni.



Beeld bestaande krentenhaag



Referentiebeeld krentenhaag



Referentiebeeld kersenbomen



Referentiebeeld kruidenrijk grasland

BIJLAGE LANDSCHAPSINVESTERINGSBEREKENING

Landschapsinvestering Vogelstraat 5A te Odiliapeel, gemeente Uden					
Opdrachtgever		VAN DOOREN Landschap		RELAND locatieontwikkeling	
J.M. Walk en H.M. Walk-De Groot		d.d. 8 april 2019			
Waardebepaling grond					
Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden hebben we een beleidsdocument van gemeente Uden gehanteerd (Uitwerking landschapsinvesteringsregeling maart 2017).					
De eenheidsprijzen landschapselementen zijn gebaseerd op de subsidie Groen BlauwStimuleringskader Noord-Brabant van 26 januari 2016.					
Omschrijving Vogelstraat 5A		eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde	
Huidige situatie Agrarisch bouwvlak					
Agrarische bedrijfswoning		150,00 m²	€ 70,00	€	10.500,00
Agrarisch bouwblok		11.130,00 m²	€ 25,00	€	278.250,00
		11.280,00 m²		€	288.750,00
Nieuwe situatie Burgerwoning					
Wonen bouwkvael grondgebonden tot 500m²		500,00 m²	€ 275,00	€	137.500,00
Tuin 500-1000m²		500,00 m²	€ 125,00	€	62.500,00
Tuin 1000-2000m²		1.000,00 m²	€ 25,00	€	25.000,00
Tuin vanaf 2000m²		30,00 m²	€ 10,00	€	300,00
Agrarische grond		9.250,00 m²	€ 7,00	€	64.750,00
TOTAAL		11.280,00 m²		€	290.050,00
Verschil Huidig - Nieuw				€	1.300,00
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie		20,00 %			
Bijdrage tegenprestatie				€	260,00
Kosten tegenprestatie					
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	totaal		
Opruimingswerkzaamheden					
Opbreken en verwijderen (buiten nieuw bouwblok)	850,00 m²	€ 5,00	€	4.250,00	
Totaal tegenprestatie excl. BTW			€	4.250,00	
Conclusie					
Bijdrage tegenprestatie			€	260,00	
Totaal tegenprestatie (excl. BTW)			€	4.250,00	
Verschil			€	3.990,00	
De tegenprestatie, die in het kader van de kwaliteitsverbetering geleverd moet worden, wordt gehaald.					



Opdrachtgever:
J.M. Walk en H.M. Walk-De Groot

Auteur/Adviseur:

