



WONEN AAN DE BUS 16 SINT OEDENRODE

RELAND
locatieontwikkeling



VANDOOREN
LANDSCHAP

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

2 AUGUSTUS 2022

COLOFON

Titel document:

Wonen aan de Bus 16 Sint Oedenrode

Datum:

2 augustus 2022

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Bus 16

Sint-Oedenrode

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: info@VanDoorenLandschap.nl



Reland

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

T: 085-0431949

M: info@Reland.nl

www.Reland.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Landschap	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Historie landschap	5
2.3 Analyse bestaand erf	6
2.4 Gemeentelijke visie	7
3 Inrichtingsvoorstel	9
3.1 Stedenbouwkundige opzet	9
3.2 Landschappelijke inpassing	10
3.2.1 Bestaande schuren	10
3.2.2 Ruimte voor Ruimte woning	11
3.3 Beplantings- en beheersplan	11
3.3.1 Landschappelijke inpassing bestaande schuren	11
3.3.2 Landschappelijke versterking	14
3.3.3 Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning	15

Bijlage I Bijlage II Bijlage III Bijlage IV

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bus 16 te St. Oedenrode ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf zijn de bedrijfsgebouwen in stand gebleven en in gebruik als stallingsruimte en werkplaats. De bedrijfsgebouwen hebben een omvang van circa 1.700m² en daarnaast is er een bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is onderhavige locatie bestemd tot Wonen met de functieaanduiding specifieke vorm van wonen-vab. Daarnaast ligt op het perceel een bouwaanduiding: bijgebouwen.

Deze bijgebouwen, de voormalige bedrijfsgebouwen, kunnen thans niet gebruikt worden als bedrijfsgebouwen. Ook de woning mag niet worden gebruikt als bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil de bedrijfsgebouwen wederom zakelijk gebruiken, als zijnde bedrijf.

Daarnaast wil initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte woning realiseren, doch de bestemming Wonen ontbreekt op de onderhavige locatie.

Genoemde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is in overleg getreden met de gemeente Meierijstad voor alternatieven voor deze locatie. Om tot de gewenste ontwikkeling te komen is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een onderdeel in dit bestemmingsplan is de landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Huidige situatie

De burgerwoning die omgezet wordt naar een bedrijfswoning is gelegen aan Bus 16 in Sint-Oedenrode, in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het plangebied staat

kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelnummers 823, 824, 825 en 907 en heeft een totale grootte van circa 12.358m². De locatie waar de Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd gaat worden is gelegen aan Bus ongenummerd en ligt direct naast het perceel waarop de woning en de bijgebouwen van Bus 16 staan. Deze locatie staat kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie M, perceelsnummer 908. Het hele perceel heeft een grootte van circa 2.703m². Op de luchtfoto op pagina 4 is de huidige situatie weergegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Bus 16 en maakt onderdeel uit van het buurtgenootschap 'De Bus'. Op 600 meter ten zuiden van het plangebied begint de bebouwing van het meest nabijgelegen dorp 'Boskant'. Daarnaast ligt op 2,0 kilometer ten oosten de plaats Sint-Oedenrode en op 2,75 kilometer ten westen de plaats Liempde. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van voornamelijk woningen en een aantal (agrarische) bedrijven. Daarnaast zijn er enkele intensieve veehouderijen en een glastuinbouwbedrijf in de omgeving gelegen. De omgeving kenmerkt zich door een open agrarisch landschap en enkele bospartijen.

Binnen het plangebied liggen 3 langwerpige schuren, waarbij de 2 westelijke schuren gekoppeld zijn. Voor in deze schuren is een woning gerealiseerd en halverwege de westelijke schuur een mantelzorgwoning. Beide hebben een eigen tuin met een terras en inrit aan de oost- en westzijde van de 2 westelijke schuren.

De schuren worden verhuurd voor statische opslag, waarbij de westelijke inrit (middelste inrit) wordt gebruikt voor zakelijk verkeer, zoals busjes met aanhanger.

Ten westen van de schuren heeft in het verleden landschapsinrichting plaatsgevonden, waarbij een poel



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 2. inrit westzijde met mantelzorgwoning en tuin

is gegraven en enkele houtsingels en een elzenrij zijn aangeplant. Rondom deze elementen ligt een weide met gras voor houden van dieren en het uitlaten van de honden. In de loop der tijd is de inrichting aangepast. De weide bleek erg nat te blijven door te weinig zon en wind. Men heeft het deel tussen de poel en de straat Bus open gemaakt voor meer bezonning en wind. Hierdoor is de situatie aanzienlijk verbeterd.

Aan de westzijde van de schuren staat een houtsingel op de grens met de burens en is de ruimte ingericht met gras en hoogstamfruitbomen. Het gras wordt begraasd door hobbydieren.

Het gebied is over het algemeen nat. Rondom het perceel liggen diverse watergangen, om het regenwater te reguleren. Onderhoud via weg of weide is van belang.

De schuren staan kort op de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde staat een laurierhaag als groene afscherming. Parallel aan de haag staat op de buurgrond een rij knotwilgen.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de historische en huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

In hoofdstuk 3 is een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting onderbouwd, waarbij de positionering van de nieuwe woning met bijgebouw wordt toegelicht. Daarnaast is de locatie landschappelijk ingepast en is een beplantingsplan opgesteld.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK). Aan de hand van nummers met pijlen in geel zijn de locaties van de genomen foto's aangegeven. (Beeld 1. betreft de foto van de voorpagina)

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

2.2 Historie landschap

De basis van het landschap in Sint-Oedenrode wordt gevormd door het beekdal van de Dommel. Deze ligt ten noorden van het dorp Boskant, dat gevestigd is op de dekzandrug parallel aan het beekdal.

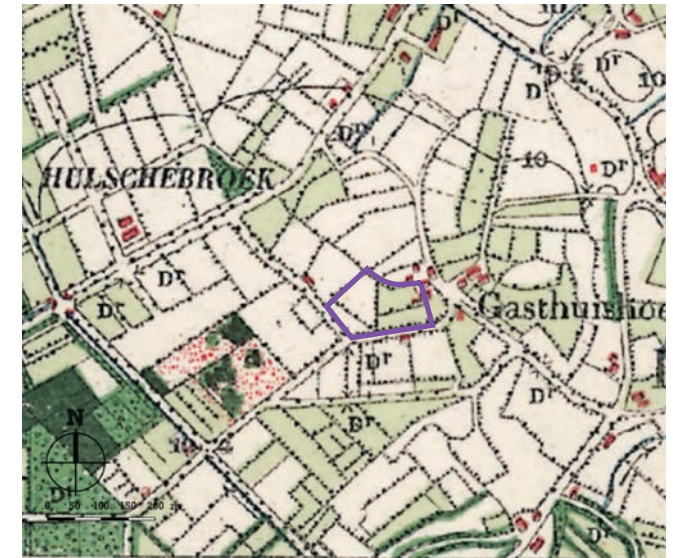
De eerste agrarische nederzettingen vestigden zich op deze dekzandrug. Op de kaart van 1900 zien we verspreid in het landschap diverse agrarische bebouwing met een concentratie nabij het plangebied. Rondom de bebouwing zien we een kleinschalig agrarisch landschap met diverse kavelgrens beplanting. De zandwegen waren beplant met laanbomen, vermoedelijk populierenbomen.

Het gebied is gevarieerd nat en droog. Dit komt door laagtes en leemlagen, waardoor er een zeer divers landschap ontstaat. De droge delen werden benut voor akkerbouw en de meer natte delen waren geschikt als hooi- en gras land en de bosbouw voor populierenhout.

Rond de jaren 70 zien we dat veel bosbouw ruimte heeft gemaakt voor landbouw. Op de dekzandruggen nam de bebouwing toe en ontstonden hier bebouwingslinten en -clusters. Na de ruilverkaveling rond de jaren 70/80 werden de kleine kavels vergroot tot grotere percelen. De typische randbeplanting is op veel plekken verdwenen. Daarnaast is



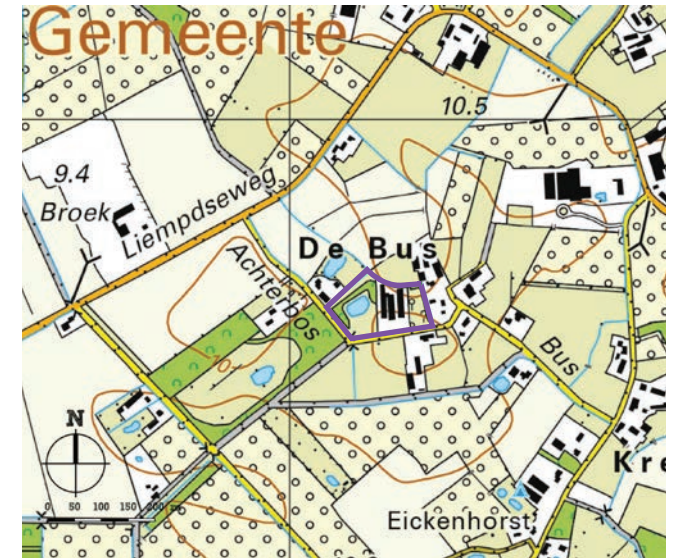
Plangebied historische kaart 1850, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

de bebouwing aan de bebouwingslinten en -clusters nog meer toegenomen en hebben de bestaande agrarische bedrijven een aanzienlijke schaalvergroting ondergaan.

2.3 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 1.2 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De schuren worden in de huidige situatie aan de oost en westzijde omzoomd door een robuuste landschapselementen in de vorm van houtsingels, landschapsbomen en elzensingel. Daarnaast is er ecologische meerwaarde door de aanleg van een grote poel en weides. Het terrein is goed verzorgd en oogt groen.

Aan de voorzijde van de twee gekoppelde schuren ligt een tuin. Deze heeft geen afscheiding en ligt daarmee wat kaal in het landschap. De voortuin wordt gedomineerd door een markante grote eik.

Achter op het perceel staat een laurierhaag. Alhoewel dit geen inheemse soort is, vinden de initiatiefnemer en buurman dit een geschikte haag om de bebouwing en verharding in zowel winter als zomer groen af te schermen. Achter de haag staat een knotwilgenrij van de buurman. In het verlengde van de haag staan enkele landschapsbomen. De groene rand in het smalle profiel vormt een geschikte afscherming voor de buurman en vanaf de Liempdseweg.

De hoogstamfruitbomen staan er goed bij en zijn rijk vruchtdragend. Met de nieuwe inrichting van de Ruimte voor Ruimte woning zullen deze bomen in het gedrang komen. Initiatiefnemer is voornemens de bomen te verplanten met een deskundige, maar weet dat de kans groot is dat de bomen dit niet overleven.



Beeld 3. Bestaande poel met houtsingels en weide



Beeld 3. Achterzijde schuren



Beeld 4. Bestaande weide met hoogstamfruitbomen



Beeld 5. Straatzijde Bus

2.4 Gemeentelijke visie

Diverse beleidsstukken van de gemeente Meierijstad hebben invloed op de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In deze paragraaf de belangrijkste gegevens uit Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode van 2013 en het landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode (2009).

Herziening Bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied Sint-Oedenrode

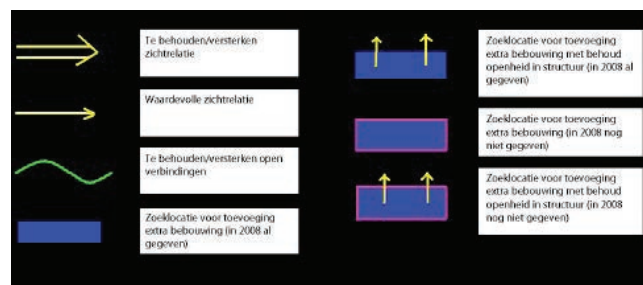
De bebouwingsconcentraties in de gemeente Sint-Oedenrode zijn duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar. De begrenzing komt voort uit de aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen die bepalend zijn voor de uitstraling van de plek. De ruimtelijke eenheid wordt daarnaast in de meeste gevallen bepaald door een historische structuur.

Het plangebied vormt onderdeel van bebouwingsconcentratie 'De Bus / Krenselen'. Dit is een bebouwingscluster nabij de kern Boskant. Het is een vlakvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken bij een cluster.

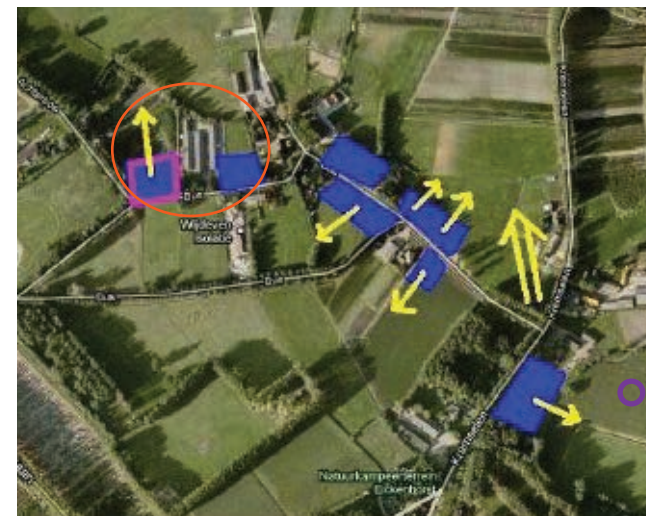
De ontwikkelmogelijkheden in een bebouwingsconcentratie hangt in sterke mate af van de ligging in en draagkracht van het omringende gebied. Binnen de bebouwingsconcentraties geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol. Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen zijn in principe meer hergebruiksmogelijkheden mogelijk. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak reeds gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open

landschap door 'gaten' in het lint veilig te stellen.

Mogelijke geschikte locaties voor toevoeging van een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het buitengebied zijn uitsluitend mogelijk in de bebouwingsconcentraties. Deze locaties dienen wel verantwoord te worden. De locaties moeten landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord worden. Hierbij moet gelet worden op waardevolle zichtrelaties en aansluiten binnen de huidige concentraties.



Legenda



Uitsnede zoeklocaties voor extra bebouwing en karakter van bebouwingsconcentratie (plangebied aangeduid in oranje)

Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode

Conform het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het plangebied onderdeel van de 'Oude Zandontginningen (besloten)'. De kwaliteiten in dit gebied zijn het kleinschalige populieren- en coulisselandschap, de cultuurhistorische waarden van het buitengebied en de zichtbare gelaagdheid van het landschap. De kansen zijn herkenbaarheid van de oude verkaveling versterken.

Voor dit LOP geldt de volgende hoofddoelstelling:

Het LOP Sint-Oedenrode richt zich enerzijds op het behoud en waar mogelijk herstel van bestaande landschappelijke kwaliteiten in het buitengebied en anderzijds op de ontwikkeling van nieuwe landschappelijke kwaliteiten via onder andere realisatie van de EHS (EVZ) en een gerichte roodgroenkoppeling.

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in subdoelen, onderstaand de relevante elementen:

1. Het behoud en waar mogelijk de versterking van de landschappelijke, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid.
2. Het behoud en de versterking van de ecologische kwaliteit en verscheidenheid, mede in relatie tot aanwezige ecologische structuren.
3. De opstelling van een helder referentiekader voor de beoordeling van ruimtelijke, functionele en landschappelijke ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit.

Het LOP heeft een integrale landschapsvisie opgesteld. Deze omvat op structuurniveau een combinatie van verschillende alternatieven en/of varianten op basis van een onderbouwde keuze voor een goed evenwicht tussen de verschillende belangen. Zo kan de integrale visie uit dit plan als inspiratiekader fungeren.

In relatie tot het plangebied wordt ingestoken op het behoud en herstel van de karakteristieke kenmerken van het historische landschap en het toevoegen van een lijnvormige landschapselementen. De landschappelijke eenheden worden zo versterkt en herkenbaar. De kleinschaligheid bij de broekontginningen wordt door de aanleg van houtwallen en -singels weer teruggebracht. Door een versterking van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, bosranden en heide wordt de beleving van het landschap aantrekkelijker met doorkijkjes en cultuurhistorische elementen.

Het plangebied vormt onderdeel van een buurtschap en ligt in een bebouwingsconcentratie.



LEGENDA		
Huidige situatie	Visie	
Vennen	Beestherstel - natie natuurontwikkeling	Recreatief punt
Water - beken	Natuurverbinding (nat/droog) (aanleg poelen)	Transformatie afweertbaar
Agrarisch gebied	Ecologische hoofdstuctuur	Begrenzing bebouwingsconcentraties
Hedelandchap en bosdiversiteit	Erfbeplanting	Groene inpassing
Boomkweekerijen	Aanleg houtwallen langs kavelgrenzen	Landschappelijke inpassing stelsweg
Laanbeplanting	Uitbreiding Groene Woud	Omringde
Bestaand bos	Aanleg bosjes	
EVZ	Voorkeursgebied ontwikkeling landgoederen open	
Dorpen en buurtschappen	Voorkeursgebied ontwikkeling landgoederen gesloten	
Golfbaan	Ontwikkel openheid weidvogelgebied	
Camping	LOG (lijnvormige) inpassing	
RNL-grens	LOG robuuste inpassing	
Begrenzing Groene Woud	Herstel historische wegen en lanenstructuren	
	Uitbreiding groenstedelijk uitloopgebied	

Uitsnede visiekaart, aanduiding plangebied in geel

3 Inrichtingsvoorstel

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Door het slopen van de oostelijke schuur (650m²) ontstaat er een groene ruimte naast de twee bestaande schuren. Het is waardevol om deze groene te kunnen blijven ervaren om het agrarische karakter van het landschap te verwerken.

De nieuwe woning komt daarmee aan de oostzijde van het plangebied. De rooilijn wordt bepaalt door de bestaande schuur en het bijgebouw van buurman aan Bus 14. De voorgevel staat op de rooilijn en de woning heeft een de kap parallel van de straat Bus.

De inrit ligt ten westen van de woning met nieuwe duiker over de bestaande watergang. Het bijgebouw staat achter de woning en is maximaal 200m².

De architectuur van de Ruimte voor Ruimte woning en het bijgebouw is geïnspireerd op de lokale boerderijstijl. Hierbij wordt gewerkt met streekeigen materialen, zoals bakstenen in aardetinten, zwarte potdekseldelen, houten accenten en een dak van riet en/of blauw gesmoorde pannen.



Voorstel (zie Bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plan bestaat uit twee delen, namelijk het inpassen van de bestaande schuren en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw. Deze worden separaat beschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 'inrichting' (INR), 'landschappelijke inpassing' (LIP) en 'landschappelijke versterking' (LIR). Deze zijn van belang ter beoordeling van de 'kwaliteitsverbetering' van het landschap. Deze verbetering wordt nader toegelicht in de toelichting bij het bestemmingsplan van Bus 16 te Sint Oedenrode.

3.2.1 Bestaande schuren

Aan de voorzijde van de twee gekoppelde schuren is een woning gevestigd. Voor de woning ligt een sobere voortuin met aan de zijkant van de schuur (oostzijde) een overdekt terras. De ruimte wordt aan de voorzijde afgezet met een nieuwe haag, om overgang van tuin naar landschap te accentueren (INR). De bestaande boom blijft als een markante solitaire landschapsboom gehandhaafd (LIP).

Aan de westzijde van de schuur loopt de tuin verder door naar achteren. Hier is een mantelzorgwoning gecreëerd. Deze bewoners hebben tevens een overdekt terras met daaromheen een tuin. Deze tuin is aangekleed met diverse (boerderij) planten, siergrassen en heesters (INR). Een extra omzoming van dit deel van de tuin met een haag zou afbreuk doen aan de bestaande inrichting en sfeer. Aan deze zijde is dat ook niet nodig.

Aan beide zijden van de schuur ligt een inrit. De oostelijke inrit biedt toegang tot de woning en opslag. Verharding is nodig om te rijden en manoeuvreren. Buitenopslag is niet wenselijk. De westelijke inrit biedt toegang tot de mantelzorgwoning.

Daar waar de schuur heeft gestaan wordt het maaiveld hersteld en een weide gemaakt. In deze weide zullen diverse kleine hobbydieren gebruik maken (INR). Aan de straatzijde wordt een omhaagde hoogstamfruitgaard aangelegd, zodat vanaf de straat Bus het zicht op de schuren groen wordt afgeschermd (LIP). Tevens versterkt het agrarische karakter en de groenbeleving van het erf.

Parallel aan de schuur komen 4 nieuwe landschapsbomen om de schuur met groen te verzachten (INR). De bestaande bomen aan de achterzijde weide (berk en es) blijven gehandhaafd, waardoor vanaf de straat Bus zicht ontstaat over de agrarische velden (LIP).

De laurierhaag achter de schuur blijft gehandhaafd. Het ontnemt het zicht op de achterzijde van de schuren voor de buurman Bus 10 (INR).

Aan de westzijde van de schuren ligt reeds een landschappelijke inrichting in de vorm van een elzensingel (LIP). Daarnaast is dit landschap ecologisch versterkt door de houtsingel met landschapsbomen en poel. De ecologische kwaliteit van deze elementen kan worden versterkt door de aanvulling van de houtsingel met nieuw bosplantsoen en het verflauwen van het talud van de poel (LIR).

De overige omgeving is ingericht als weide/gras. De elementen worden conform richtlijnen uit Stimuleringsregeling Landschap (STILA) onderhouden (INR).



Referentie lage haag



Referentie hoogstamfruitbomen

3.2.2 Ruimte voor Ruimte woning

De nieuwe woning heeft een traditionele omhaagde voortuin (INR). In de tuin staat een markante solitaire landschapsboom nabij de inrit (LIP).

De achtertuin wordt ingepast door behoud van de bestaande houtsingel aan de oost- en noordzijde (LIP). Aan de westzijde wordt een haag met een bomenrij gerealiseerd (LIP). De haag kan naar gelang hoog of laag worden uitgevoerd.

3.3 Beplantings- en beheersplan

Voor de aanleg en het onderhoud van de elementen met betrekking tot de landschappelijke inpassing en landschapsversterking is een plan opgesteld. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen de bestaande schuren en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning. Hierdoor kan iedere eigenaar verantwoordelijk worden gesteld voor hun deel van de uitvoering.

3.3.1 Landschappelijke inpassing bestaande schuren

Gemengde haag laag

57m

Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment (228st):

- 33% Haagbeuk (*Capinus betulus*)
- 33% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 34% Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)



Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 1,6m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.

Bestaande solitaire bomen

8 stuks

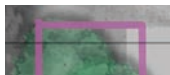


Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Bomen niet hoger opkronen dan 4,0m.

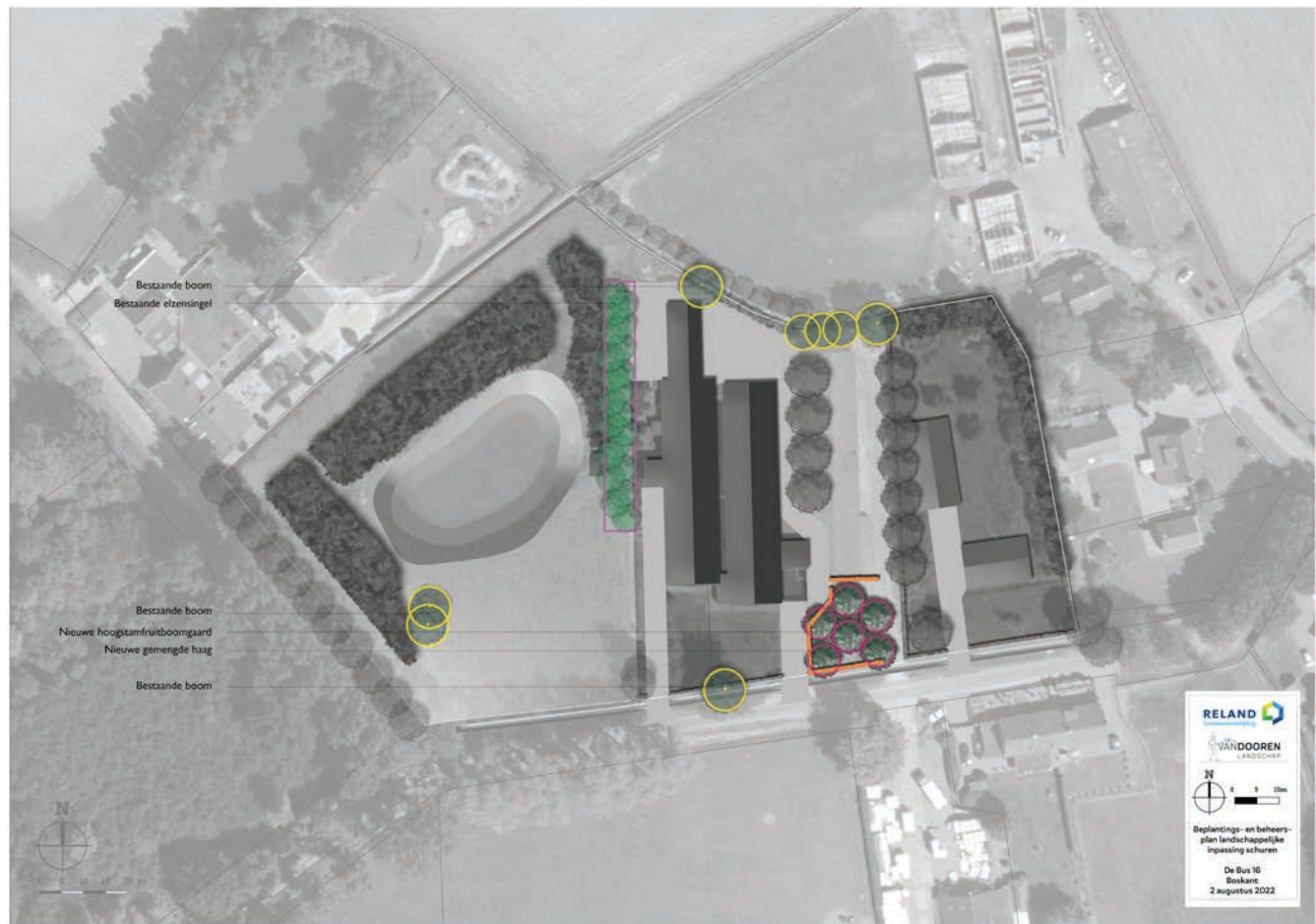
Bestaande elzensingel

112x2m



Beheer

- Tenminste 75% van de lengte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.



Beplantingsplan landschappelijke inpassing schuren (zie Bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

Fruitbomen:

6 stuks



Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Voorkeur heeft de bestaande fruitbomen te verplaatsen. Bij nieuwe exemplaren onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Zie bijgaand overzicht voor mogelijke variabelen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Prunus domestica* 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel, pruim of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:
appels						
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13
appelbomen						totaal:
peren						
1	Beurre Hardy		okt.-nov.	H	sappig	4,3
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4
4	Conference		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlies	1,3
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk	
10	Pondspeer		nov-jan	S		
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend	
perenbomen						totaal
pruimen						
			pluktijd	kleur		
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw		z
2	Eldense blauwe		aug.	blauw		5,7
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel		z
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel		z
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel		z,2,7
6	Reine Claude Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		z,3,5
pruimenbomen						totaal
Kersen						
			pluktijd	kleur		
1	Dubbele meikers		28 juni	rood		z,2,5
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker		4,5
3	Morel		22 juli	zuur		z
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood		1,2
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart		1,2
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker		1
kersebomen						totaal
uitleg						
	Iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 booi					
H	Handappel/peer		boombeschermer wanneer de boomgaard beweid wordt: pantanetgaas			
M	Moesappel		180cm hoog.			
S	Sapappel/peer		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aan			
B	bakappel				totaal aantal hoogstamfruitbomen	
I	inmaak				boompalen	aantal
P	perensap					
Z	zelfbestuiver					

3.3.2 Landschappelijke versterking



Versterken bestaande houtsingel:

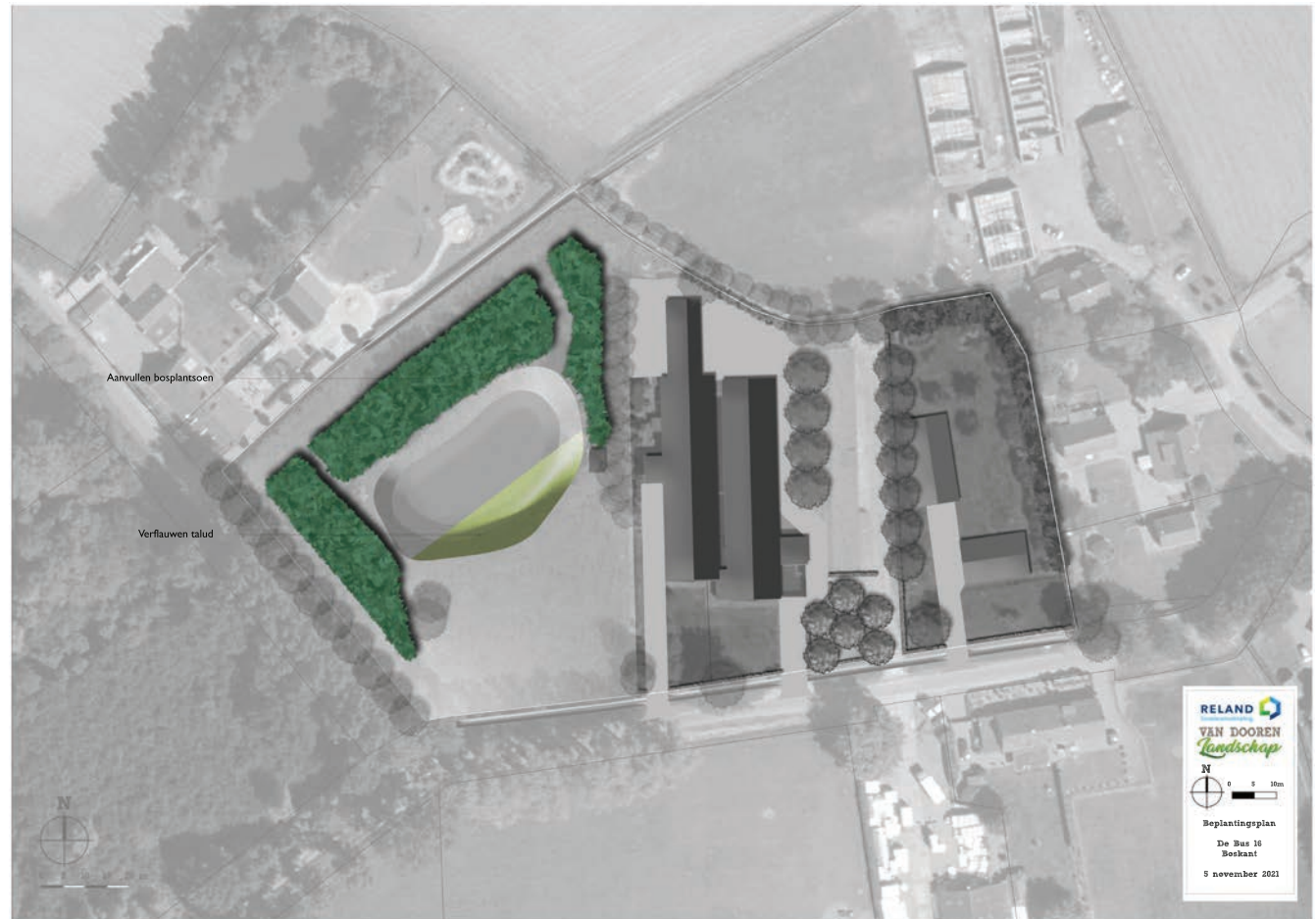
75 stuks

Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:
 1. 20% Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 2. 10% Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
 3. 10% Kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*)
 4. 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 5. 10% Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
 6. 10% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 7. 15% Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)
 8. 5% Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Aanplant in de randen en open plekken met onderlinge afstand van 1,25x1,25m

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.



Beplantingsplan landschappelijke versterking schuren (zie Bijlage III voor plan op maatvast ondergrond)

Verflauwen talud poel

45m³

Aanleg

- Talud vervlauwen naar minimaal 1:5.



Bestaande poel

50x35m

Beheer

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de in de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april.
- Een incidentele droogval is toegestaan in de periode 15 juni tot 15 november.
- Voor behoud van voldoende open water wordt het element periodiek opgeschoond/gebaggerd.
- Maximaal 20% van de oppervlakte van de oevers bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.
- Vertrapping van de oevers bij het gebruik van het element als veedrinkpoel wordt voorkomen. Bij het gebruik als veedrinkpoel is minimaal de helft van de oeverlengte uitgerasterd.
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan
- Er mogen geen vissen worden uitgezet of gekweekt.
- Er mogen geen gedomesticeerde watervogels in de poel worden gehouden.
- Er mogen geen uitheemse waterplanten in de poel worden aangeplant.
- De poel wordt niet gebruikt voor hemelwateropvang van daken en erven.
- Maaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element.



- Er vindt geen wateronttrekking plaats, behalve ten behoeve van het drinken van vee op aangrenzende percelen.

3.3.3 Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

Haag hoog

58m

Aanplant

- Achtertuin aanplanten met *Fagus sylvatica* (groene beuk) 120/140, *Acer campestre* (Veldesdoorn) 120/140, *Carpinus betulus* (Haagbeuk) 120/140 of *Ilex aquifolium* (Hulst) 100/120. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (232st).



Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 0,7m en maximum van 2,0m hoog;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

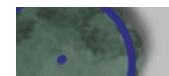
Nieuwe bomen

8 stuks

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Keuze uit de volgende soorten (mag door elkaar):

- Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18
- Kers (*Prunus avium*) 16-18
- Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18
- Tamme Kastanje (*Castanea sativa*) 16-18



Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- Bomen niet hoger opkronen dan 3,5m.

Bestaande houtsingel

90x4m



Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.



Beplantingsplan landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning (zie Bijlage IV voor plan op maatvastе ondergrond)

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond

Bestaande greppel
Bestaande knotboom (buiten plangebied)
Grasland/weide
Bestaande houtsingel
Bestaande elzensingel
Verharding
Bestaande haag hoog
Bestaande bebouwing
Te slopen schuur
Nieuwe landschapsboom
Tuin
Bestaande poel
Dierenverblijf

Bestaande landschapsboom
Bestaande laanbom (buiten plangebied)
Zichtlijn
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard
Nieuwe haag laag

Nieuwe landschapsboom
Nieuwe haag
Zichtlijn
Nieuw bijgebouw (indicatief)
Bestaande houtsingel
Tuin
Verharding
Nieuwe woning (indicatief)
Rooilijn

opslag

mantelzorg-
woning

opslag

woning



RELAND
locatieontwikkeling

**VANDOOREN**
LANDSCHAP

N



0

5

10m

Landschapsvoorstel

De Bus 16

Boskant

2 augustus 2022

Bijlage II

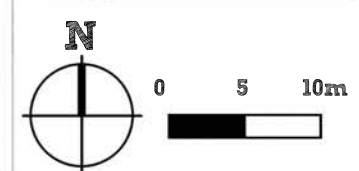
Beplantingsplan landschappelijke inpassing op maatvastе ondergrond 'Bestaande schuren'



Bestaande boom
Bestaande elzensingel

Bestaande boom
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard
Nieuwe gemengde haag

Bestaande boom



Beplantings- en beheers-
plan landschappelijke
inpassing schuren

De Bus 16
Boskant
2 augustus 2022

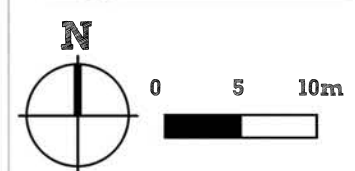
Bijlage III

Beplantingsplan landschappelijke versterking op maatvastе ondergrond 'Bestaande schuren'



Aanvullen bosplantsoen

Bestaande poel
Verflauwen talud



Beplantings- en beheers-
plan landschappelijke
versterking

De Bus 16
Boskant
2 augustus 2022

Bijlage IV

Beplantingsplan landschappelijke inpassing op maatvastе ondergrond 'Ruimte voor Ruimte woning'



Nieuwe landschapsboom
Nieuwe haag hoog
Bestaande singel





**Beplantings- en beheers-
plan landschappelijke
inpassing RvR**

**De Bus 16
Boskant
2 augustus 2022**

Landschapsinvestering Bus 16 Sint Oedenrode



d.d. 4 november 2021

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebeoordeling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie 'VAB-locatie'			
VAB-locatie	4.960 m ²	€ 23,00	€ 114.080,00
Agrarische grond	7.398 m ²	€ 7,00	€ 51.786,00
TOTAAL	12.358 m ²		€ 165.866,00
Nieuwe situatie 'bedrijf'			
Bedrijf	3.570 m ²	€ 70,00	€ 249.900,00
Groen	1.380 m ²	€ 1,00	€ 1.380,00
Natuur	7.408 m ²	€ 1,00	€ 7.408,00
TOTAAL	12.358 m ²		€ 258.688,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 92.822,00
Fysieke bijdrage 20% van de grondwaardevermeerdering			€ 18.564,40

Kosten tegenprestatie					
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn		totaal
Sloop					
sloop stal <i>inclusief verwijderen van putten</i>	530 m²	€ 25,00			€ 13.250,00
Verwijderen verharding <i>Komt voort uit vastgesteld beleid gemeente Sint-Oedenrode en onderling overleg.</i>	640 m²	€ 3,00			€ 1.920,00
Versterken bestaande groenstructuur					
Aanvullen inheemse beplanting houtsingel <i>inclusief grondbewerking, aanschaf en aanplant</i>	75 st	€ 1,85			€ 138,75
Flauw talud realiseren bestaande poel	45 m²	€ 5,51			€ 247,95
Onderhoud bestaande groenstructuur					
Onderhoud houtsingel <i>scheren en afvoeren</i>	1.225 m²	€ 0,13	10		€ 1.552,08
Poel > 175m² <i>inclusief afvoeren</i>	1 st	€ 148,33	€ 10,00		€ 1.483,30
Totaal tegenprestatie					€ 18.592,08
Conclusie					
Nodige tegenprestatie uit berekening					€ 18.564,40
Totaal tegenprestatie landschapskwaliteit					€ 18.592,08
Verschil					€ 27,67-
Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.					

Landschapsinvestering RvR Bus ong. Sint Oedenrode



4-11-2011

Waardebepaling

Als handvat voor de waardebeoordeling voor de vergroting van de woning is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad, 1-3-2021' gehanteerd.

Extra bouw mogelijkheden	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Extra m² bijgebouw >150m²	50 m²	€ 60,00	€ 3.000,00

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal
Sloop sloop stal <i>inclusief verwijderen van putten</i>	120 m²	€ 25,00		€ 3.000,00
Totaal tegenprestatie				€ 3.000,00

Conclusie

Nodige tegenprestatie uit berekening	€ 3.000,00
Totaal tegenprestatie landschapskwaliteit	€ 3.000,00
Verschil	€ -

Het voorstel biedt voldoende landschappelijke kwaliteit.

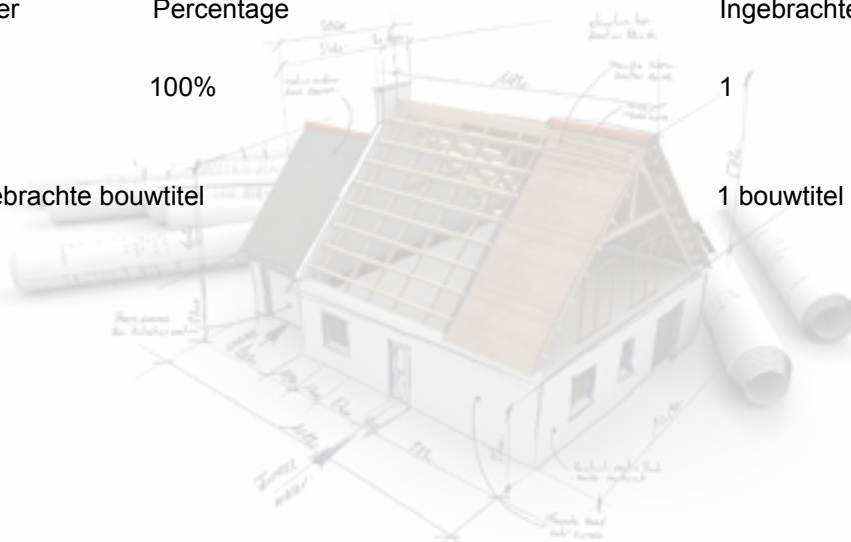
Datum : 1 augustus 2022

Certificaatnr : 1036

Locatie : Locatie Bus 14-16 te Sint-Oedenrode gemeente Meijerijstad
(kadastraal bekend als Sint-Oedenrode sectie M nummer 908)

Certificaat Bouwtitel

Titelnummer	Percentage	Ingebrachte bouwtitel
20170591	100%	1
Totaal ingebrachte bouwtitel		1 bouwtitel



Dit certificaat is verleend door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV op grond van de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt bouw kavels in het kader van de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling van het Rijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Het bouwrecht voor bovengenoemde locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente

Directie Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze Ruimte voor Ruimte Beheer BV

Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. van de Kerkhof', written over a light blue diagonal line.

ruimte voor ruimte

Stappenplan 2.0 ¹¹ : Beoordeling of advisering vanuit de GGD door het OT geadviseerd wordt													
1. Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen): Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren. <i>Overige bedrijven: ga verder naar stap 2.</i>	Ja ¹² →	OPVRAGEN ADVIES GGD											
Nee ↓													
2. Emissies: de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.	Ja →												
Nee ↓													
3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader													
I. <u>de ontwikkeling valt onder de Wgv en Verordening ruimte</u> In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorground en/of achtergrond) <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">% geur-gehinderden</th> <th colspan="2">Geurbelasting in concentratiegebied</th> </tr> <tr> <th>Voorground</th> <th>Achtergrond</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12% (woonkern)</td> <td>5 OU/m³</td> <td>10 OU/m³</td> </tr> <tr> <td>20% (buitengebied)</td> <td>10 OU/m³</td> <td>20 OU/m³</td> </tr> </tbody> </table>	% geur-gehinderden	Geurbelasting in concentratiegebied		Voorground	Achtergrond	12% (woonkern)	5 OU/m ³	10 OU/m ³	20% (buitengebied)	10 OU/m ³	20 OU/m ³	Ja →	OPVRAGEN ADVIES GGD
% geur-gehinderden		Geurbelasting in concentratiegebied											
	Voorground	Achtergrond											
12% (woonkern)	5 OU/m ³	10 OU/m ³											
20% (buitengebied)	10 OU/m ³	20 OU/m ³											
II. <u>voor dieren zonder emissiefactor:</u> In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand.	Ja →												
Nee ↓		OPVRAGEN ADVIES GGD											
3b. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde													
I. <u>voor dieren met emissiefactor:</u> de voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015) (zie tabel op de volgende pagina).	Ja →	OPVRAGEN ADVIES GGD											

	% geurgehinderden	Geurbelasting				
		Voorgrond*	Achtergrond			
	12% (woonkern)	2 OU/m ³	5 OU/m ³			
	20% (buitengebied)	5 OU/m ³	10 OU/m ³			

II. voor dieren zonder emissiefactor:
de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.

Ja →

Nee ↓

4a. Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, namelijk:

a) varkens en pluimvee; of
b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
c) kleine herkauwers onderling.

Ja →

4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.

Ja →

Nee ↓

5a. Geitenhouderij: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

Ja →

5b. Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5c. Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Nee ↓

6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Ja →

Nee ↓

7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid;
Dit blijkt uit de gevoerde dialoog en/of de klachtenregistratie van de omgevingsdienst/gemeente.

Ja →

Nee ↓

Advisering door GGD wordt niet geadviseerd

Bevoegd gezag vraagt GGD advies aan. Hierbij wordt het door of namens de inrichtinghouder ingevulde 'Ontvankelijkheid voor gezondheidstoets' (bijlage 1) meegeleverd. Het bevoegd gezag neemt het advies van de GGD mee in haar overwegingen of medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling en of zo nodig extra voorschriften moeten worden opgenomen.

Uit bovenstaand stappenplan blijkt dat een advisering van de GGD niet noodzakelijk is voor voorgestane ontwikkeling aan de Bus 16.