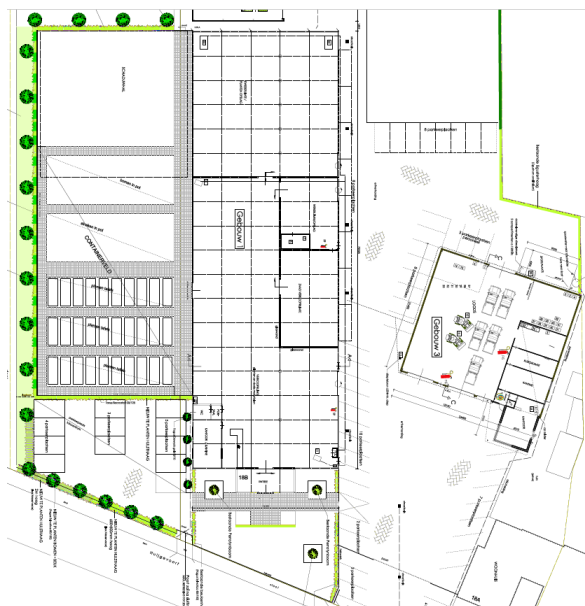


R & S advies, uw partner voor o.a.:

- Omgevingsvergunning Wabo - Waterwet
- Wet Natuurbescherming – PAS melding
- Bestemmingsplannen - planologische afwijking
- Locatieonderzoek
- (plan) MER-rapportages/Vormvrije-m.e.r.
- Beoordeling Fysieke leefomgeving (geurhinder -luchtkwaliteit -stikstof)
- Juridische Advies
- Bedrijfsplan - Marketing

Landschapsplan Huijgevoort 18a te Westelbeers



RenSadvis (Chris)HV18a



Langegracht 4b
5091 SJ Middelbeers
Telnr. 013 – 514 4175
Email: algemeen@rensadvies.com

Inhoudsopgave:

INHOUDSOPGAVE: 2

<u>HOOFDSTUK 1</u>	<u>ALGEMEEN</u>	4
	<u>1.1 AANLEIDING</u>	4
	<u>1.2 INITIATIEF</u>	4
<u>HOOFDSTUK 2</u>	<u>BELEID</u>	5
	<u>2.1 ALGEMEEN</u>	5
	<u>2.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING</u>	5
	<u>2.3 DIALOOG</u>	6
	<u>2.3 CONCLUSIE</u>	6
	<u>2.3 INVENTARISATIE</u>	7
<u>HOOFDSTUK 3</u>	<u>LANDSCHAPPELIJKE INPASSING</u>	8

Hoofdstuk 1 Algemeen

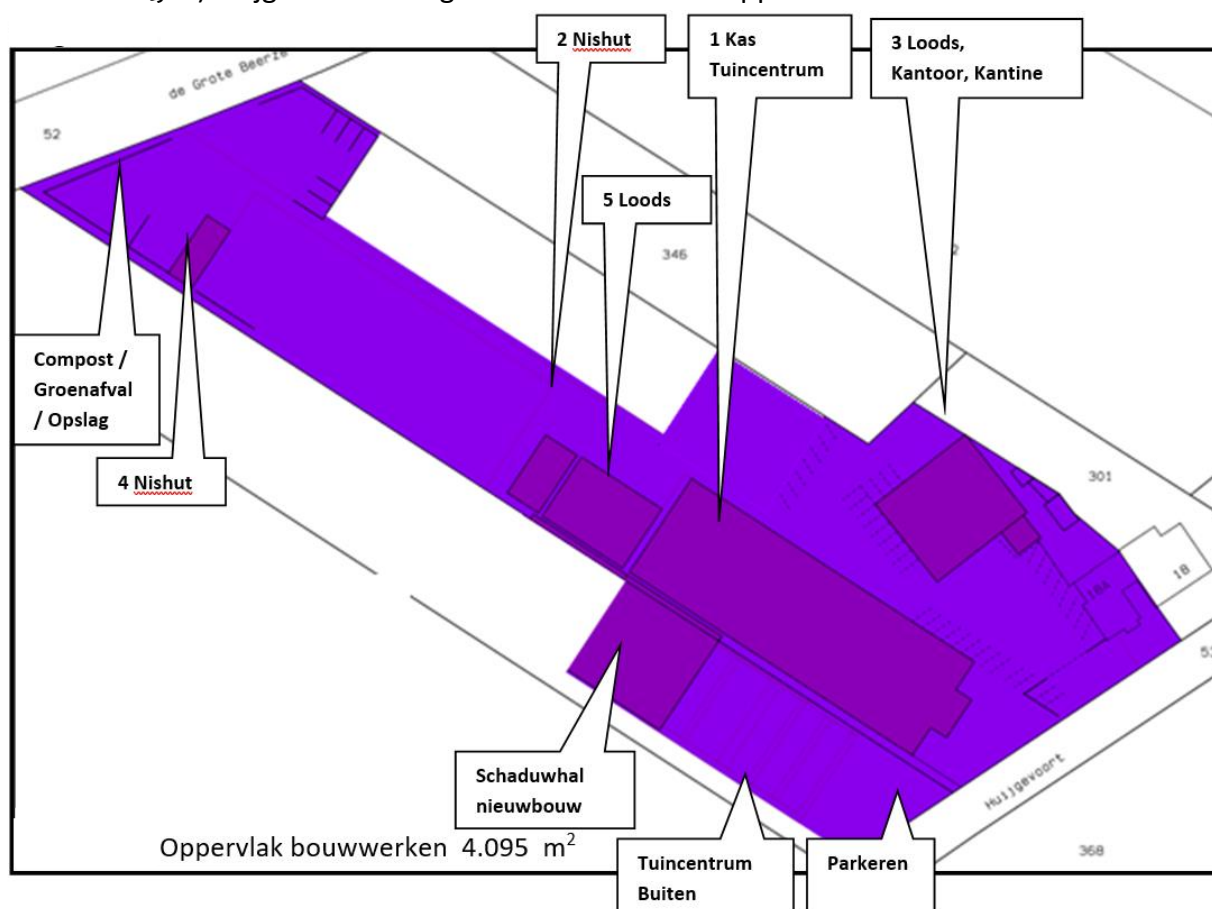
1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Huijgevoort 18a' ziet toe op de vormverandering van het bestemmingsvlak van het tuincentrum, hoveniersbedrijf en boomkwekerij Kolsters, Huijgevoort 18a te Westelbeers waarbinnen het bruto vloeroppervlak 'tuincentrum' groter wordt en de omvang boomkwekerij wordt evenredig verkleind.

In de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De gemeenten in De Kempen, waaronder Oirschot, hebben gezamenlijk een landschaps-investerings-regeling (LIR) opgesteld, toegesneden op de waarden en karakteristieken van De Kempen.

1.2 Initiatief

Het plan betreft een vormverandering van het bestemmingsvlak "bedrijf" met de aanduiding 'hoveniersbedrijf / tuincentrum / boomkwekerij'. De op basis van het vigerende bestemmingsplan toegekende oppervlakte bebouwing blijft gehandhaafd op 4.095 m². De verouderde kas is in zijn geheel gesloopt, waarna herbouw heeft plaatsgevonden van 1.787 m². Het gehele tuincentrum (kas, containervelden/-tafels, schaduwhal en parkeer voorzieningen) krijgt een omvang met een bruto vloeroppervlakte van ca. 3.675 m².



Figuur: Nieuwe bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Bedrijf'

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Algemeen

Landschappelijke inpassing is het ‘inkleden’ van de locatie/bebouwing met groen zijnde landschapselement(en) zodat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt niet bedoeld dat er overal een brede rand beplanting om de kavel aangebracht moet worden. De keuze van de vorm van het “groen” of de beplantingen is mede afhankelijk van het landschap en de specifieke locatie.

2.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Bij nieuwe In de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De gemeenten in De Kempen, waaronder Oirschot, hebben gezamenlijk een landschapsinvesterings-regeling (LIR) opgesteld, toegesneden op de waarden en karakteristieken van De Kempen.

Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de ‘basis’-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2. van de Verordening Ruimte (VR).

Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

Categorie 1.

Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

Kleinschalige ontwikkelingen die planologisch mogelijk zijn op basis van de directe bouwmogelijkheden / bouwregels en gebruiksregels van het Bestemmingsplan buitengebied. Er worden geen eisen gesteld aan landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering van het buitengebied. U bent niet verplicht om maatregelen uit te voeren.

Categorie 2.

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Bouwplan betreft een relatief beperkte ruimtelijke impact op de omgeving, die passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als de ontwikkelingen gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing en past binnen de directe bouwmogelijkheden / bouwregels en gebruiksregels van het Bestemmingsplan

buitengebied, volstaat enkel een goede landschappelijke inpassing op eigen terrein. Een voorbeeld van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken of grootschalige bebouwing binnen de bouwmogelijkheden van het Bestemmingsplan buitengebied. In deze is het verplicht om landschappelijke inpassing te realiseren en een erfinrichtingsplan op te stellen.

Categorie 3.

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Bouwplan betreft een project met een relatief grote omvang met een grote planologische impact op het landschap (bouwblokvergroting) die niet past in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. Het verplicht om de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het buitengebied te realiseren. De vereiste kwaliteitsverbetering is mede afhankelijk van het investeringsbedrag (waardevermeerdering) van uw initiatief. De berekeningsmethodiek is opgenomen in de Lir. Voor de planuitwerking moet de berekening van de waarde van de Kwaliteitsverbetering worden uitgewerkt op basis van een landschap inpassingsplan.

Op basis van de Verordening Ruimte moet er bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht worden of op de locatie een extra inspanning moet worden gedaan voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In de navolgende berekening wordt aangegeven, hoeveel waarde aan groen binnen de inrichting wordt besteed ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Vormverandering van het bouwblok is aangemerkt als categorie 2, een 'Ruimtelijke ontwikkeling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.'

2.3 Dialoog

Naast de bestaande landschapselementen is een goede landschappelijke inpassing gericht op de nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is rekening gehouden met de informatie uit de dialoog om enerzijds de achterzijde van het bedrijf 'opslag materialen hoveniersbedrijf' robuuster landschappelijk in te passen en anderzijds aan de voorzijde van het bedrijf ter hoogte van de nieuwe buiten-verkoopruimte middels robuuste landschappelijke inpassing de beleving aan het zicht te onttrekken in relatie tot belende woning. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld.

2.4 Conclusie

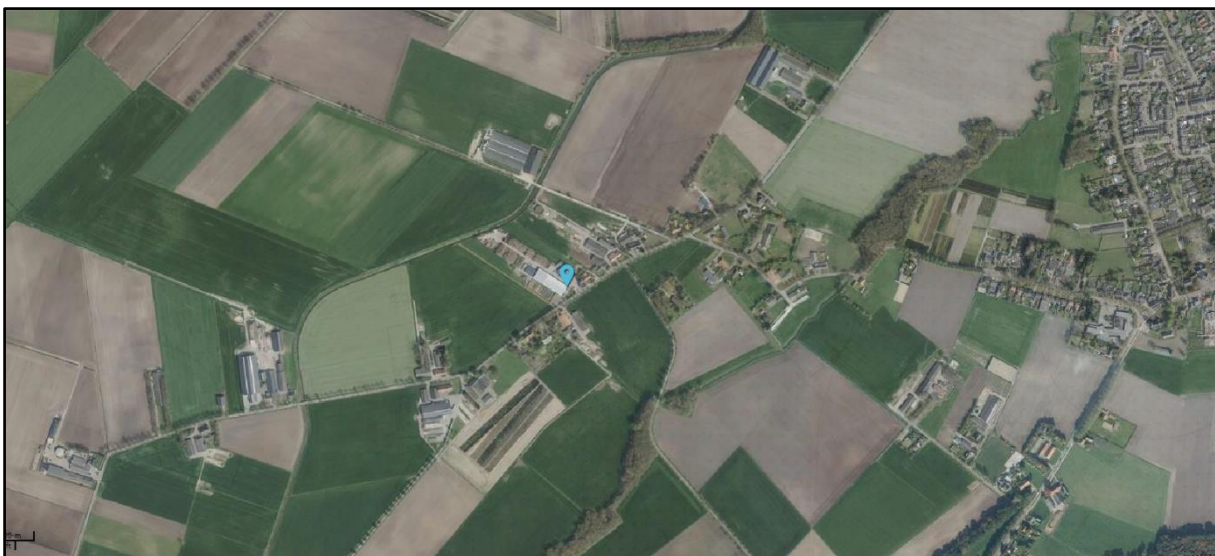
Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling 'vormverandering van het bouwvlak' valt onder categorie 2. Op basis van de zorgplicht wordt het bedrijf landschappelijk ingepast.

In dit landschapsplan worden de volgende aspecten opgenomen:

1. Landschapstypen;
2. Landschapselementen;
3. Beplantingssoorten;
4. Erfopbouw en erfinrichting.

2.5 Inventarisatie

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Oost-, West- en Middelbeers. Het gebied betreft een ontginningslandschap met in hoofdzaak agrarische bedrijven en tussenliggend open akkercomplexen.



Figuur: Beeldbepalende bestaande landschapselementen

Hoofdstuk 3 Landschappelijke inpassing

De locatie Huijgevoort 18a te Westelbeers is aan de straatzijde gelegen in een concentratie van bebouwing en aan de achterzijde in een open beekdalgebied. Het bedrijf is omsloten door open akkercomplexen zonder kleinschalige groenstructuren. Het bestaande bedrijf is reeds gedeeltelijk landschappelijk ingepast.

Het bedrijf is met name zichtbaar vanaf de Huijgevoort en Leeuwenakker. Deze zuid- en noordzijde zijn bepalend voor het beeld in het landschap.

Landschapsplan

Met het 'landschapsplan' wordt met inheemse beplanting invulling gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit. Op de als bijlage toegevoegde plattegrondtekening van het 'Landschapsplan' is de beplanting (naam en maatvoering) nader uitgewerkt. De bestaande beplanting blijft gehandhaafd en wordt versterkt daar waar nodig. De buiten-verkoopruimte wordt opnieuw landschappelijk ingepast.

Bestaande elementen Landschapsplan

De kwekerij en opslagvoorzieningen van materialen ten behoeve van het hoveniers-bedrijf zijn reeds landschappelijk ingepast. In de figuur op de volgende pagina's is aangegeven waarop de foto's betrekking hebben.



Foto 1



Foto 2



Foto 4



Foto 3



Foto 5



Foto 6



Foto 8



Foto 7



Invulling landschappelijke inpassing Huijgevoort 18a te Westelbeers,

Detailinformatie over de beplanting betreft de soorten, aantallen en maatvoering is weergegeven op de plattegrondtekening, zie bijlage Landschapsplan.

