



boerenverstand én meer!

# Landschappelijk inpassingsplan

## Groothees 13 Erp

**Opgesteld door:**  
Agron Advies B.V.  
Pastoor van Schijndelstraat 33a  
5469 PS Boerdonk

**Datum rapportage:**  
9 januari 2025



# INLEIDING

De locatie Groothees 13 in Erp (hierna: projectlocatie) betreft een agrarisch bedrijf in de vorm van een champignonkwekerij in het buitengebied.

De initiatiefnemer is voornemens de functie 'Agrarisch' te wijzigen naar de functie 'Bedrijf'.

De agrarisch activiteiten in de vorm van een champignonkwekerij welke nu de hoofdactiviteit vormen worden afgebouwd. Het voornemen is de ruimten van de champignonkwekerij in gebruik te nemen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. De (voormalige) champignoncellen worden verhuurd aan derden.

Op de locatie zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld op 22 oktober 2015) en 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit' (vastgesteld op 27 januari 2021) van toepassing.

De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak met een oppervlakte van 7.831 m<sup>2</sup> en de dubbelbestemming gedeelteilijk 'Waarde - Archeologie 2'. De locatie heeft tevens de gebiedsaanduidingen 'dorpslandschap', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied 1', 'oude akkers' en 'vrijwaringszone - radar'.

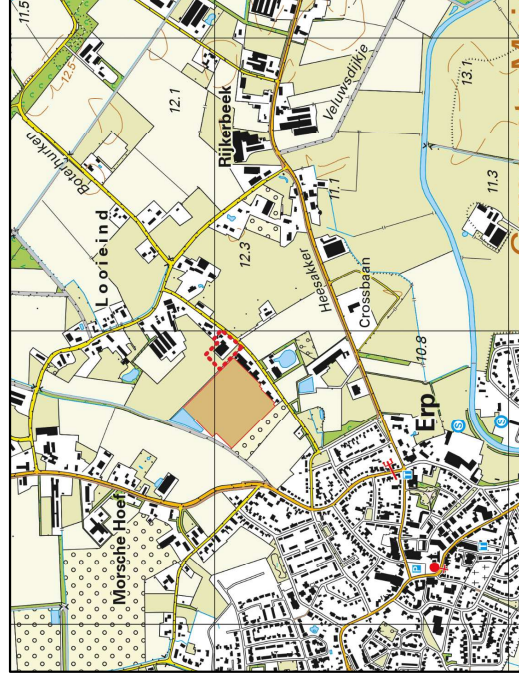
Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld in het kader van een wijziging van het omgevingsplan, met als doel om te komen tot een landschappelijke inpassing van de ingreep, zodat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad op een afstand van circa 0,45 kilometer noordoostelijk van de kern van Erp. Kadastraal staat het perceel waaruit het projectgebied bestaat bekend als gemeente Erp, sectie R, nummer 790.

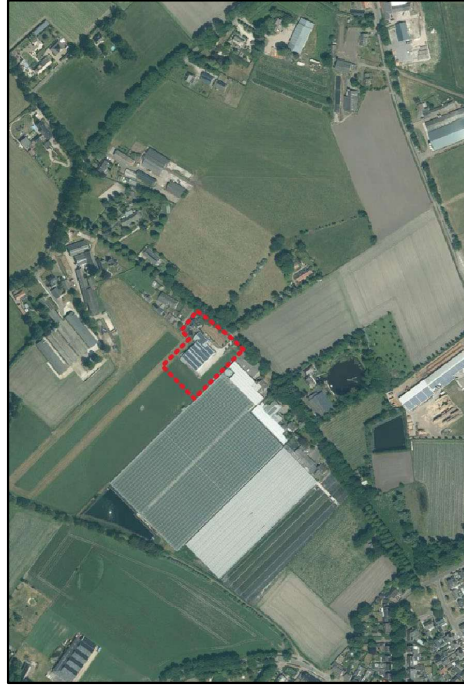
De locatie wordt aan de zuidoostzijde ontsloten aan de Groothees. Ten zuiden van het projectgebied ligt een kassencomplex en enkele burgerwoningen. Aan de noordzijde van het projectgebied liggen twee burgerwoningen met ten noorden daarvan twee veehouderijen. Verder is het projectgebied omzoomd door agrarische gronden.

De directe omgeving van het projectgebied heeft een overwegend agrarisch karakter vermengd met wonen en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het projectgebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging projectgebied (projectgebied rood omkaderd)



*Figuur 2: Ligging projectgebied in bredere omgeving (projectgebied rood omkaderd)*

### Omgeving

De locatie wordt aan de zuidoostzijde ontsloten aan de Groothees. Ten zuiden van het projectgebied ligt een kassencomplex en enkele burgerwoningen. Aan de noordzijde van het projectgebied liggen twee burgerwoningen met ten noorden daarvan twee veehouderijen. Verder is het projectgebied omzoomd door agrarische gronden.

### Projectgebied bestaande situatie

Binnen het projectgebied is een agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een champignonkwekerij. Op de locatie staat de volgende bebouwing:

- Bedrijfswoning met bijgebouwen;
- Bedrijfsgebouw bestaande uit cellen ten behoeve van de kweek van champignons met daarbij behorende ruimte voor opslag en kantine.

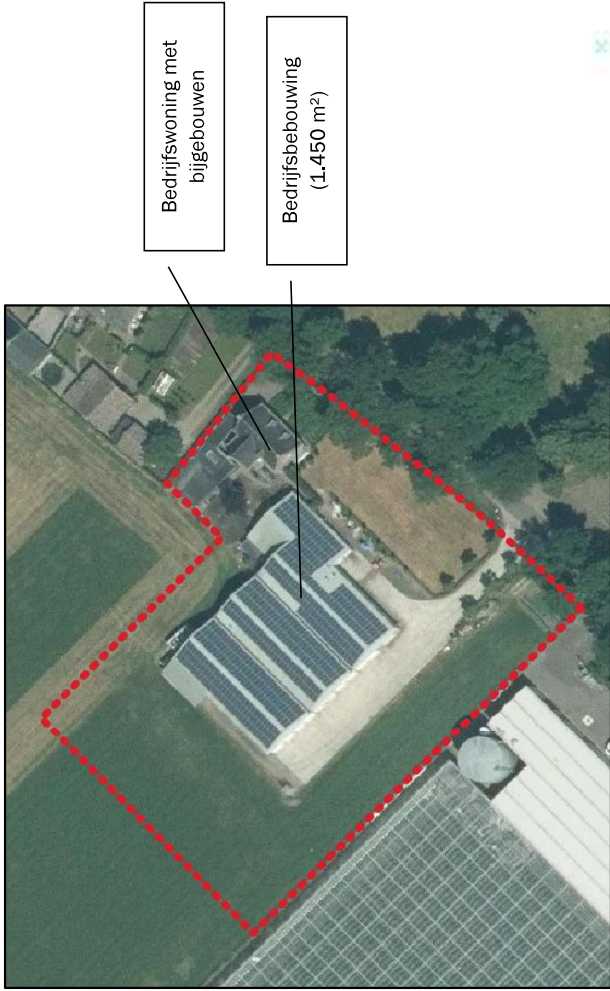
De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt circa 1.478 m<sup>2</sup>.



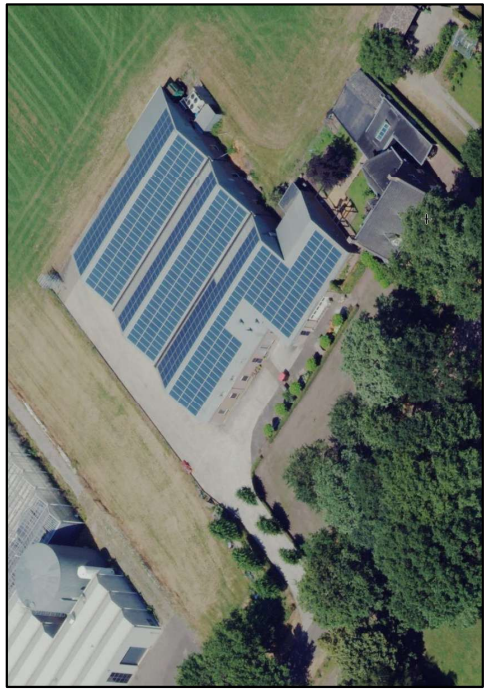
*Figuur 3: Ligging projectgebied (projectgebied rood omkaderd)*

De overige oppervlakte bestaat uit landbouwgronden en erfverharding, noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de opstallen.

De volgende figuren geven een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie projectgebied



Figuur 5: Luchtfoto bestaande situatie (vogelperspectief)

## UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. **De gemeente Meierijstad heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap.** Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van gemeente Meierijstad' (september 2021). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, omschakeling naar een bedrijfsbestemming betreft een categorie 3-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 3 ontwikkeling:

Basisinspanning + aanvullende kwaliteitsprestaties.

Het initiatief past niet binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan en ook niet binnen afwijkend beleid (kruimelgevallen) en heeft als gevolg van de aard van de nieuwe functie en/of een relatief grote omvang een grote impact op de omgeving en het landschap. Bij uitwerking en uitvoering van het initiatief is het verplicht om naast een landschappelijke inpassing een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

Er zijn drie manieren om invulling te geven aan de aanvullende kwaliteitsprestatie Een aanvullende kwaliteitsprestatie op de initiatief locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen erf (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond) of de directe omgeving te investeren, kan of elders binnen de gemeente geïnvesteerd worden, of zal betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden.

1. Fysieke bijdrage binnen het plangebied en of de directe projectomgeving, waarbij de waarde overeenkomt met 20% van de grondwaardevermeerdering;
2. Fysieke bijdrage elders binnen de gemeente mits in overeenstemming met gemeentelijke uitvoeringsprojecten op het gebied van natuur en landschap.
3. Storting van de 20% van de grondwaardevermeerdering in het Fonds Verbetering kwaliteit Buitengebied;

## LANDSCHAPPELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

Het landschap van de Meierij bestaat uit beekdalen, dekzandvlaktes en zandruggen. Het water van de beken stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang aanwezig is in het dekzandrug. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden.

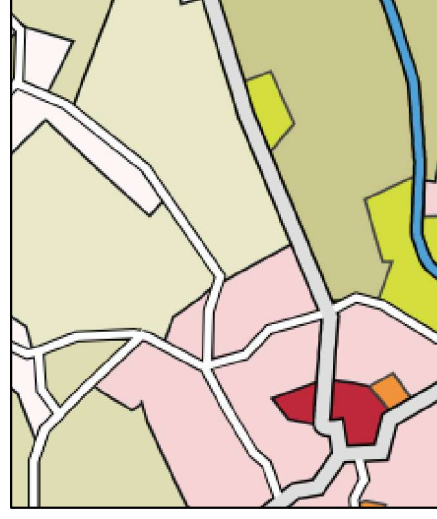
De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De randen van de beekdalen en dekzandruigen waren de meest geschikte plek voor bewoning. Dorpen als Veghel en Erp ontstonden op de hoge dekzandruggen bij het Aadal en Sint-Oedenrode bij het Dommeldal. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. De Aa is in de twintigste eeuw grotendeels gekanaliseerd. Naast de kanalisering zijn ook de ruitverkavelingen in de twintigste eeuw van grote invloed geweest op het landschap van de Meierij. De markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen zijn voor een deel verloren gegaan.

De bestaande landschappelijke identiteit en de aanwezige functies vormen de leidraad voor een hoofdingdeling in de volgende vijf gebiedstypen. Vijf gebiedstypen. Bij elk van die gebiedstypen hoort beleid op maat. In een deel van de gebieden is sprake van een dominante functie, andere zijn juist gemengd. De locatie is gelegen binnen het gebiedstype Buitenlandschap Erp.

### Gebiedstype Buitenlandschap Erp

Ten noorden en zuiden van Erp ligt een afwisselend landschap, waarin landbouw, wonen, werken en recreatie in samenhang worden ontwikkeld, met veel onderlinge relaties. Het gebied ten noorden van Erp is bovendien grotendeels aangemerkt als mogelijk doorgroeigebied voor de aanwezige glastuinbouw. Bestaande bedrijven kunnen hier in beperkte mate uitbreiden. In dit 'buitenlandschap' is geen van deze functies dominant. In tegenstelling

tot het Veghels mozaïek worden gebouwde functies langs de linten geconcentreerd, voortbouwend op de traditionele wijze waarop het buitengebied is ontwikkeld. Alleen bij glastuinbouw kan in beperkte mate sprake zijn van clusters tussen de linten. Recreatieve voorzieningen worden bij voorkeur aan een van de uitvalswegen van Erp ontwikkeld, zodat de relatie tussen Erp en het buitengebied verder kan worden versterkt en Erp bijna als vanzelfsprekend in recreatieve fietsroutes wordt opgenomen.

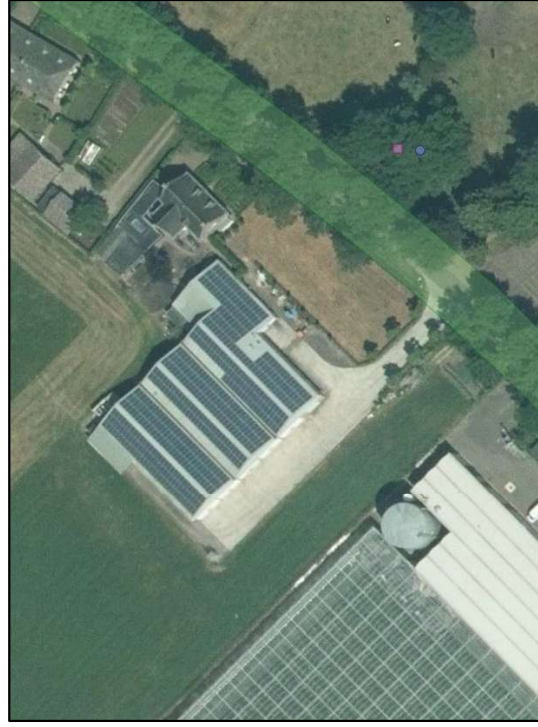


Door ontbossingen waren rondom de ontginningen zogenaamde 'woeste gronden' ontstaan, die pas na de uitvinding van de kunstmest, tegen het einde van de 19de eeuw, in productie konden worden gebracht. Deze ontginningen werden veelal door de lokale overheden aangestuurd en waren veel rationeler van opzet dan de oude ontginningen, met rechthoekige percelen en rechte wegen. Omstreeks 1935 waren vrijwel alle woeste gronden rond Veghel ontgonnen. In veel andere delen van Noord-Brabant was dat overigens pas een paar decennia later het geval.

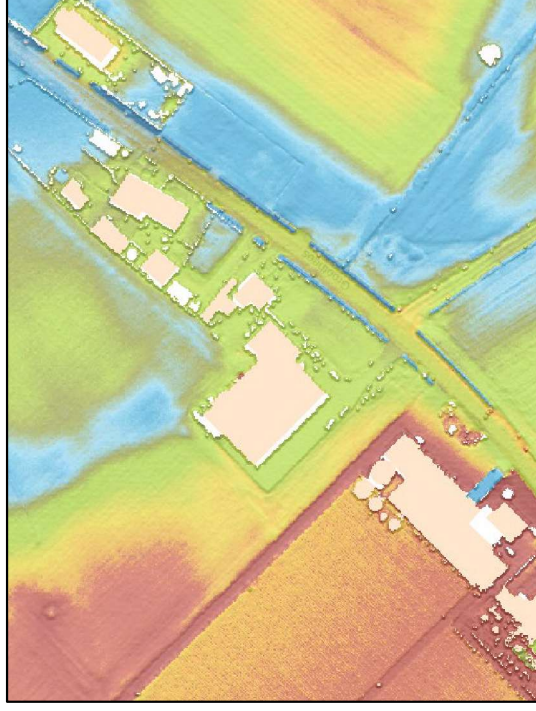
Het landschap van de jonge ontginningen is open, grootschalig en het beeld wordt gedomineerd door de agrarische activiteiten. Karakteristiek voor deze landschappen zijn de lange rechtstanden in wegen en paden, grote kavels en transparante laanbeplanting. De bebouwing is veelal jong, verspreid langs wegen en verdraagt weinig verdichting. Behoud van openheid heeft het primaat: ijle laanbeplanting langs de hoofdwegen kan het ruimtelijk beeld ondersteunen. In de zones tussen Veghel en Erp en tussen Veghel en Mariaheide blijft het open agrarische landschap de ruimtelijke scheiding tussen de kernen; aaneengroeien door sterke verdichting in bebouwingsconcentraties is niet gewenst.

#### **Nabij het plangebied**

Rondom het plangebied bevinden zich meerdere erven die op verschillende manieren gebruikt worden zoals; wonen, agrarisch bedrijf of kwekerij. Kenmerkend in dit gebied is dat erven kaal in het landschap liggen. De Groothees kenmerkt zich door de laanbeplanting.

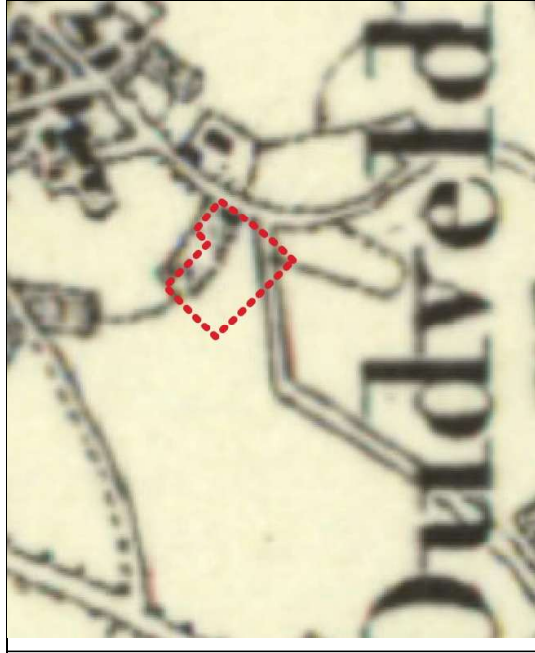


*Figuur 6: Uitsnede Groene Kaart gemeente Meierijstad*

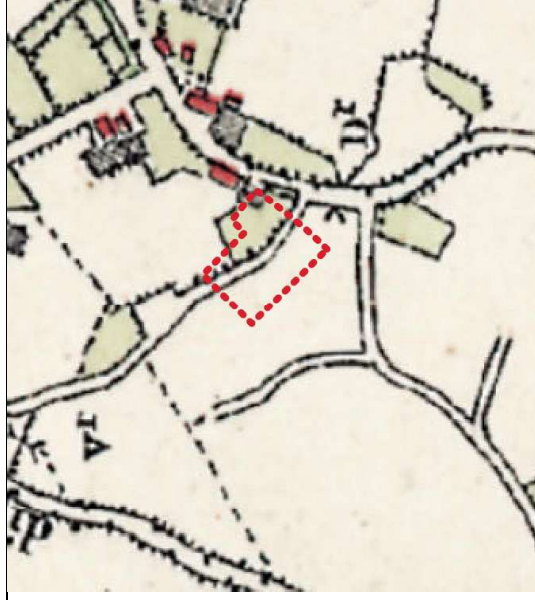


*Figuur 7: Uitsnede Hoogtekaart Nederland*

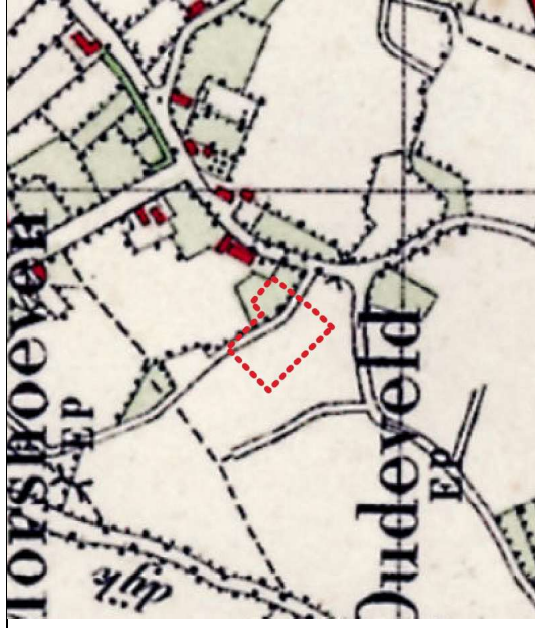
# HISTORISCHE ONTWIKKELING



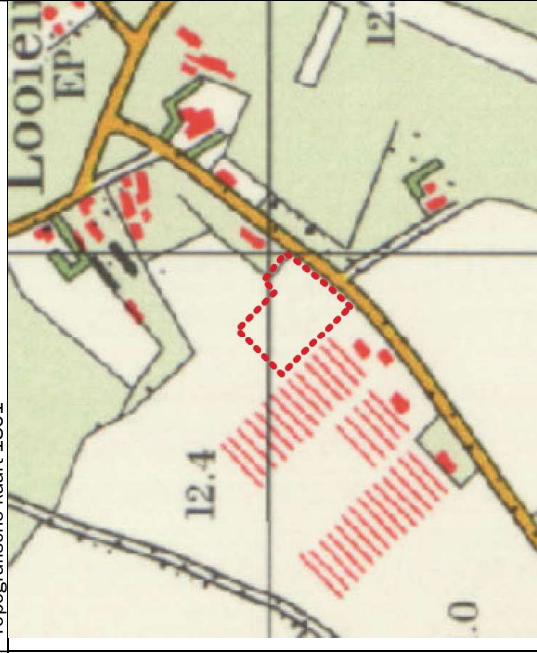
Topografische kaart 1861



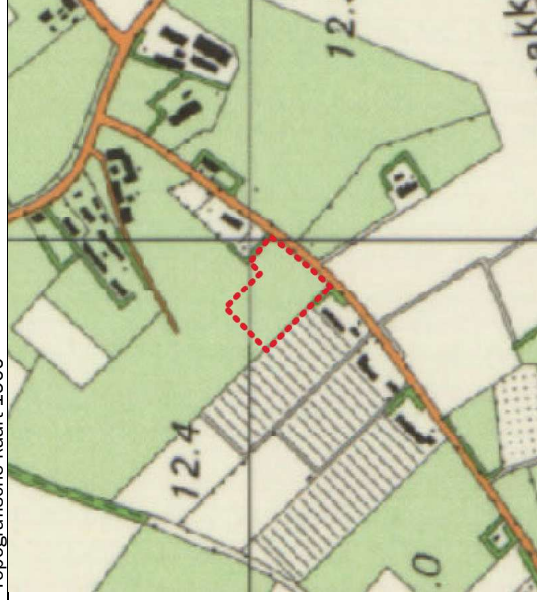
Topografische kaart 1900



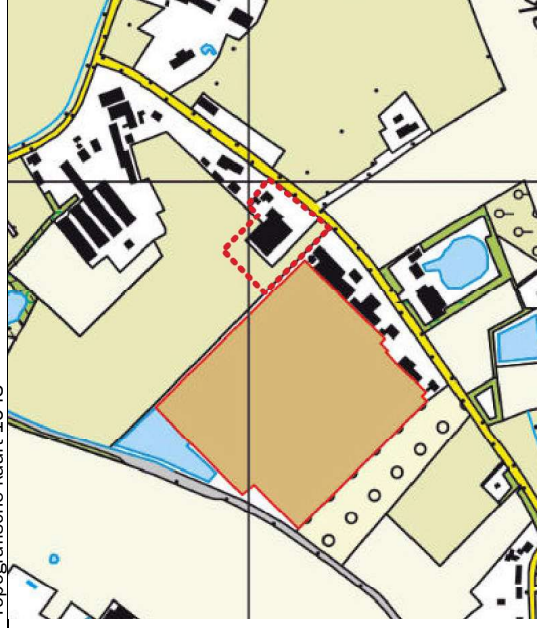
Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1980



Topografische kaart 1995



Topografische kaart 2021

# ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

In dit landschappelijk inpassingsplan wordt zorgvuldig aandacht besteed aan de integratie van het bedrijfsgebouw in het omringende landschap. Het doel is om de visuele impact van de bedrijfsbebouwing te verminderen en het gebouw op een harmonieuze wijze in te passen in de omliggende natuur. De volgende landschapselementen en aanpassingen zijn getroffen om dit te realiseren:

## 1. Beukenhagen op de Oost- en Zuidelijke Perceelgrenzen:

Langs de oost- en zuidelijke perceelgrenzen bevinden zich bestaande beukenhagen. Deze hagen vervullen een belangrijke rol in het verbergen van het bedrijfsgebouw vanaf het voorerf, zoals de privétuin. Ze zorgen voor een natuurlijke omzoming en beschermen het privéterrein tegen inkijk, terwijl ze ook bijdragen aan de biodiversiteit door een waardevolle ecologische buffer te bieden.

## 2. Lindebomen langs de Bestaande Oprit:

De bestaande oprit naar het bedrijfsgebouw wordt aan beide zijden omzoomd door drie lindebomen. Deze bomen zijn niet alleen belangrijk voor de esthetische waarde van de oprit, maar vormen een visuele afscherming van het bedrijfsgebouw. De lindebomen zullen verder worden onderhouden en waar nodig aangevuld om hun effect op het landschap te behouden en versterken.

De linde heeft aanzienlijke ecologische waarde vanwege de diverse voordelen die het biedt voor het ecosysteem. Het ondersteunt biodiversiteit door voedsel en schuilplaatsen te bieden voor insecten, vogels en andere dieren. De bloemen zijn een belangrijke nectarbron voor bijen en vlinders, terwijl de boom takken en schors biedt voor andere soorten. Linden dragen bij aan klimaatregulatie door schaduw te bieden en helpen de bodem te verbeteren door hun diepe wortels. Ze bevorderen ook de opbouw van dood hout, wat belangrijk is voor vele organismen.

## 3. Haag aan de Noordzijde van het Bedrijfsgebouw:

Om de 'bloomstelling' van het bedrijfsgebouw in het landschap verder te verzachten, is aan de noordzijde van het gebouw een haag gepland. Deze haag heeft een eindhooft van circa 2,0 meter en zal een belangrijke rol spelen in het afschermen van de bedrijfsbebouwing vanuit het noorden. Dit element versterkt de natuurlijke uitstraling en zorgt voor een meer besloten karakter rondom het gebouw.

## 4. Opgaande Struweelbeplanting aan de Noordoostelijke en

### Zuidwestelijke Perceelgrenzen:

Langs de noordoostelijke en zuidwestelijke perceelgrenzen is opgaande struweelbeplanting ingeplant. Deze plantengroei, bestaande uit inheemse struiken en kleinere bomen, biedt zowel ecologische voordelen als visuele verzachting van de bedrijfsbebouwing. De struweelbeplanting zorgt voor een geleidelijke overgang van de open ruimte naar de bebouwing en ondersteunt de integratie van het gebouw in het omliggende landschap door het aanbrengen van variatie in hoogte en structuur.

## 5. Combinatie van Landschapselementen:

De combinatie van de bestaande beukenhagen, de nieuwe haag aan de noordzijde, de struweelbeplanting aan de perceelgrenzen en de lindebomen langs de oprit creëert een gelaagd en gevarieerd landschap. Deze verschillende landschapselementen dragen bij aan de verzachting van het zicht op de bedrijfsbebouwing, verminderen de visuele impact en zorgen ervoor dat het gebouw op een natuurlijke wijze wordt opgenomen in het omliggende landschap.

## Conclusie:

De voorgestelde landschappelijke ingrepen, waaronder beukenhagen, lindebomen, opgaande haagbeplanting en struweelbeplanting, zijn zorgvuldig geselecteerd en geplaatst om het bedrijfsgebouw op een subtiele en

ecologisch verantwoorde manier in het landschap in te passen. Door deze maatregelen wordt niet alleen de visuele impact van de bebouwing verminderd, maar wordt het landschap ook ecologisch versterkt, wat bijdraagt aan zowel de esthetiek als de duurzaamheid van het gebied.

**Oppervlakte aan beplanting:**

- Beukenhagen: 106 m<sup>2</sup>
- Nieuwe struweelbepanting met boomvormers: 912 m<sup>2</sup>
- 4 stuks hoogstamfruitbomen (25 m<sup>2</sup> per boom): 100 m<sup>2</sup>
- 6 stuks bomen (25 m<sup>2</sup> per boom) in haag: 150 m<sup>2</sup>
- 6 stuks bomen (25 m<sup>2</sup> per boom) : 150 m<sup>2</sup>

**Totaal: 1.418 m<sup>2</sup>**

Dit plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de projectlocatie. Daarnaast wordt middels het plan invulling gegeven aan de (20% norm) van de waardevermeerdering door wijziging van de bestemming.