

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Ollandseweg ong.

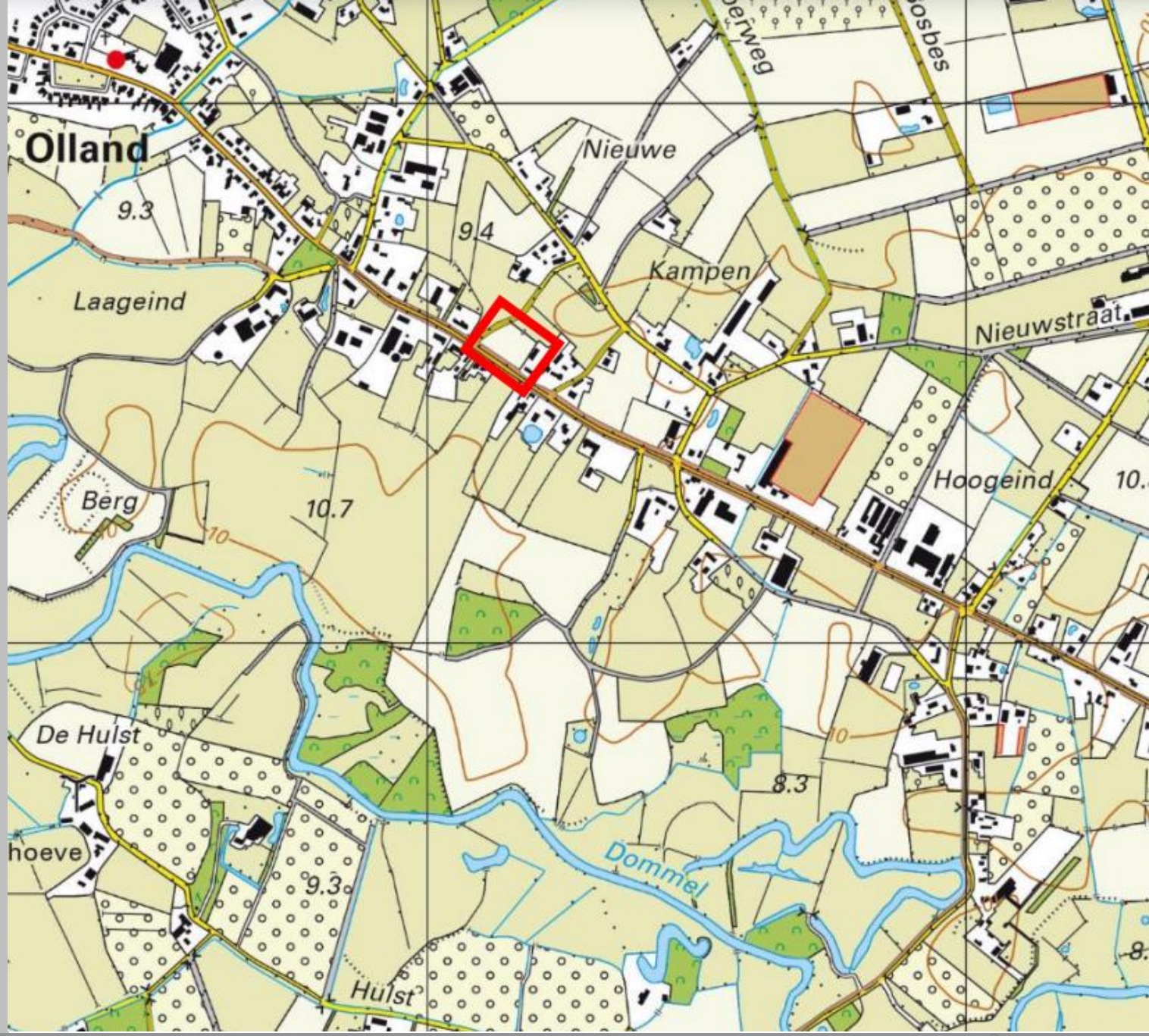
Sint-Oedenrode

COLOFON

Opdrachtgever
Kastelijn Ruimtelijk Advies
Bieslook 21
5491 KE
Sint-Oedenrode

Opdrachtnemer:
h8 ontwerpbureau
t.n.v. H van Acht
Boskantseweg 74
5492 VB
St-Oedenrode
T 0652008951
E info@h8ontwerp.nl

Datum
20-08-'25



INHOUDSOPGAVE

1.0. Locatie p. 4

2.0. Analyse
- 2.1. Gebiedstypologie p. 5
- 2.2. Cultuurhistorie p. 6
- 2.3. Groene kaart p. 7
- 2.4. Landschapstype p. 8

3.0. Huidige situatie
- 3.1. Foto's bestaande situatie p. 9
- 3.2. Tekening bestaande situatie p.10

4.0. Beoogde situatie p.11

5.0. Landschappelijk inpassingsplan
- 5.1. Inrichtingsplan p.12
- 5.2. Beplantingssoorten p.13

6.0. Financiële onderbouwing p.14

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap

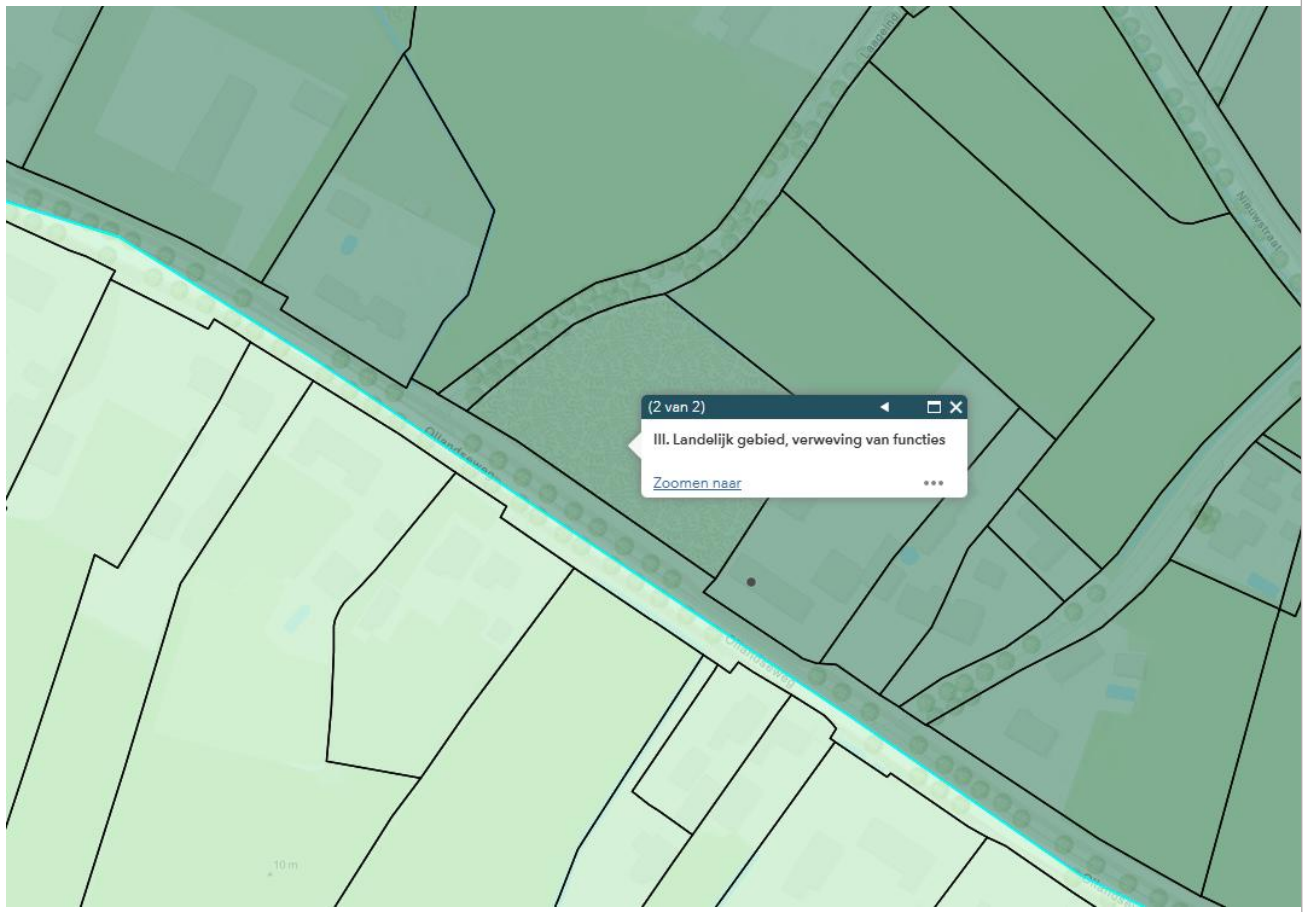
1.0. Locatie



Locatie aangegeven op luchtfoto (bron kadastralekaart.com)

Kadastrale aanduiding
ODR01-R-199

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap



2.1. Gebiedstypologie

Deze afbeelding is een uitsnede van de Gebiedstypologiekaart van de gemeente Meierijstad.

Het plangebied valt binnen de gebiedstypologie Landelijk gebied, verweving van functies.
Deze gebiedstypologie behandelt gebieden buiten de bebouwde kom met een mix van agrarische activiteiten, water, natuur, wonen, recreatie en toerisme.
Landelijk gebied, verweving van functies:
Aan de randen van kernen kan een zone met woningen (of andere bestemmingen) tot de gebiedstypologie iii. LGVF gerekend zijn wanneer de verkaveling, nabijheid van een waterloop, houtopstand, woningtype of architectuur daar aanleiding toe geeft. Dan is er een zone van landelijk wonen tegen de dichter bebouwde kern aan.

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap



1900



1950



1930



1980

Bron topotijdreis

2.2. Cultuurhistorie

Deze afbeeldingen geven een beeld van het perceel vanaf 1900 tot nu.
Zichtbaar is dat het perceel duidelijk omkaderd was tot eind jaren 50. Later is deze begrenzing minder zichtbaar aanwezig in het landschap door het verdwijnen van de noord- en oostzijde.

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap



2.3. Groene kaart

Naastgelegen kaart is een uitsnede van de groene kaart van de gemeente Meierijstad.

Aan de zuid- en westzijde zijde van het perceel staat een rij bomen aan de Ollandseweg en aan het laageind met de volgende aanduiding;

Type	laanbeplanting
Classificatie	Waardevol
Motivatie	onderdeel van het historisch wegenpatroon (<1850), onderdeel van het landschappelijk raamwerk

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap



Oude ontginning

Kenmerkende landschappelijke elementen
Erfbeplantingen rondom boeren erven (solitaire bomen, hagen en heggen en eikenlanen langs (veld) wegen en kavelgrens-beplanting in de vorm van hout-singels en of wallen. Kavelgrens beplantingen en voorpootrecht aan de wegen en enkele vlechtheggen (gemengde heggen)

Bomen op de erven in de tuinen
Zomereik (Quercus robur)
Wintereik (Quercus petrea)
Beuk (Fagus sylvatica)
Haagbeuk (Carpinus betula)
(Lei)linde (Tilia europaea 'Pallida')
Notenboom (Juglans regia)

Hagen om erven en tuinen
Beuk (Fagus sylvatica)
Veldesdoorn (Acer campestre)
Meidoorn (Crataegus monogyna)
Ligustur (Ligustrum ovalifolium)

Bomen langs de weg
Zomereik (Quercus robur)
Wintereik (Quercus petrea)
Gewone es (Fraxinus excelsior)
Populier (Populus x canadensis 'Marilandica')
Schietwilg (Salix alba 'Liempde')
Schietwilg geknot (Salix alba)

Houtwallen/singels
Zomereik (Quercus robur)
Wintereik (Quercus petrea)
Beuk (Fagus sylvatica)
Haagbeuk (Carpinus betula)
Zoete kers (Prunus avium)
Ruwe berk (Betula pendula)
Winterlinde (Tilia cordata)
Esdoorn (Acer pseudoplatanus)
Vuilboom (Rhamnus frangula)
Lijsterbes (Sorbus aucuparia)
Hazelaar (Corylus avellana)
Hulst (Ilex aquifolium)
Meidoorn (Crataegus monogyna)

Geriefhoutbosjes
Schietwilg (Salix alba 'Liempde')
Gewone es (Fraxinus excelsior)
Zwarte els (Alnus glutinosia)
Ruwe berk (Betula pendula)

Inrichtingstips
Zichtlijnen creëren
Historische verkavelingsstructuur benadrukken
Historische zandpaden in ere houden
Tegengaan van verdroging

2.4. Landschapstype

Naastgelegen kaart is een uitsnede uit de Landschappelijke basis (Landschapstype) van de Ruimtelijke kwaliteitskaders van de gemeente Meierijstad.

Het project valt in het deel 'oude ontginning'.
In het plan worden de ruimtelijke kenmerken toegepast welke horen bij bovengenoemde landschapstype.





Bron google Street View

3.1. Foto's huidige situatie

Naastgelegen foto's geven een beeld gezien vanaf de Ollandseweg.

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap

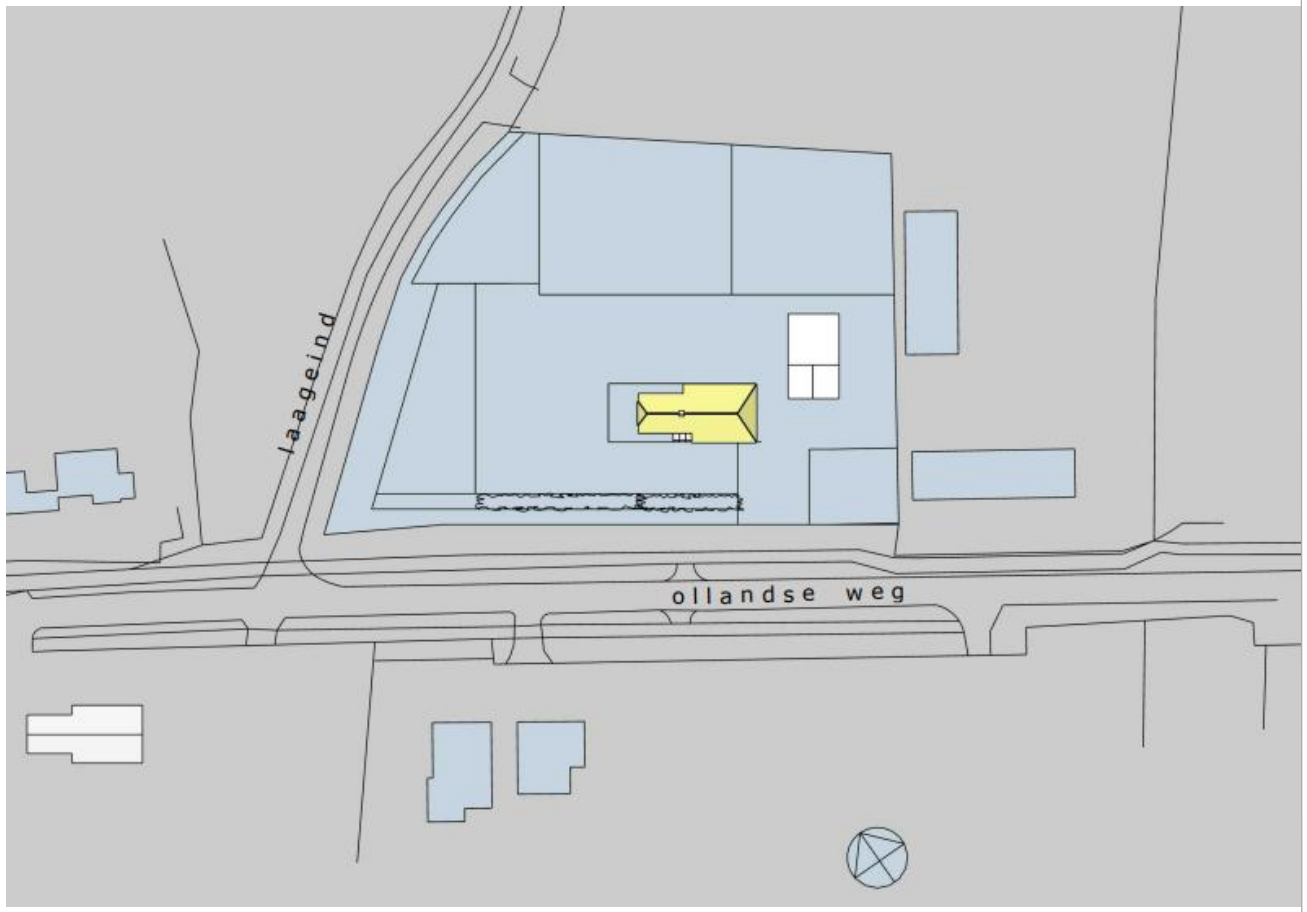


3.2. Tekening huidige situatie

Het projectgebied is momenteel een braakliggend perceel. Het perceel werd in het verleden gebruikt als kwekerij voor bomen en als agrarisch gebruik (mais / weiland).

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap

4.0. Beoogde situatie



Bron: Architectenbureau Sjef van Griensven

Naastgelegen tekening is de uitkomst van een modellenstudie van de architect voor de verkaveling van het perceel.
Door de positionering op deze manier blijft het zicht op het Laageind in stand.

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap

5.0. Landschappelijk inpassingsplan



5.1. Inrichtingsplan

Naastgelegen tekening is het voorstel voor het landschappelijk inpassingssplan van het perceel.

Algemeen;
Aan beide zijden van de woning wordt vanaf de Ollandseweg een open zicht naar het achterland gerealiseerd. Hierdoor komt de woning 'los' te staan van de overige bebouwing/kavels. Momenteel betreft het gebied een intensief akkerbouwperceel. Door de toevoeging van de verschillende landschapselementen wordt de natuurwaarde versterkt.

Vanuit het landschapstype is het creëren van zichtlijnen interessant en daarnaast is het tegengaan van verdroging ook waardevol. Het Hiervoor wordt een amfibieënpoel aangelegd die ook als wadi werkt. Deze zal in het reguliere beheer van de initiatiefnemer worden meegenomen.

Landschappelijke Inpassing;
- Als overgang (en natuurlijke beëindiging van de tuin) naar het Laageind wordt een hoogstam fruitboomgaard en een poel voorgesteld. Hiermee blijft op ooghoogte het zicht naar Laageind gewaarborgd (vanaf de Ollandseweg kan men onder de bomen door kijken) en kan er toch een (open) afscherming worden gecreëerd in de tuin. (Dit deel zal d.m.v. begrazing beheerd worden).
- Aan de noordzijde van het perceel wordt een houtwal voorgesteld als overgang van de 'gecultiveerde' tuin naar het agrarisch achterland.
- Tot slot worden aan de oostzijde diverse inheemse bomen aangeplant. Ook onder deze bomen is een doorzicht naar het achterland vanaf de Ollandseweg.
- Vanaf de inrit richting het westen wordt de voortuin deels (40m) voorzien van een afschermende beukenhaag, zoals dit veelvuldig voorkomt op de Ollandseweg, t.b.v. privacy in de tuin. De haag zal beheerd worden op 1,5m hoogte zodat er nog steeds een openheid blijft bestaan naar het achterland.

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap



5.2. Beplantingssoorten

De beplanting van de houtwal bestaat uit een mix van de volgende soorten;.

Viburnum opulus
Crataegus monogyna
Euonymus alatus
Amelanchier lamarckii
Liguster vulgare
Taxus baccata
Corylus avellana

De bomen welke worden voorgesteld zijn de volgende soorten;

Carpinus betulus
Tilia europaea
Quercus rubra
Acer platanoides

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap

6.0. Financiële onderbouwing

Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Ollandseweg ong. Sint-Oedenrode												
datum:						20-8-2025						
oppervlakte plangebied:												
		houtwal				127 m2						
		solitaire bomen				12 st						
		poel				352 m1						
		hoogstam fruitbomen				9 st						
		beukenhaag				70m1						
prijspeil/normering:						STILA						
Omschrijving werkzaamheden							Eh		€/Eh	Subtotaal €		Totaal €
1 Beplanting-afrastering												
	1.1 Bomen / heesters											
	1.1.1 Leveren en aanbrengen bomen - hoogstam fruitbomen						21 st	€	90,22	€	1.894,62	
	1.1.2 Leveren en aanbrengen bosplantsoen (houtwal) (127 m2)						127 st	€	2,30	€	292,10	
	1.1.3 Uitgraven poel (gemiddeld 0,8 m diep)						281 m3	€	10,53	€	2.958,93	
	1.1.4 Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte						98m1	€	15,13	€	1.482,74	
	1.1.4 Leveren en aanbrengen haagplantsoen (5st/m1)						350 st	€	2,30	€	805,00	
												€ 7.433,39
	(stuks heester in houtwal 1 st per 1m2)											
2 Beheer												
	2.1 Beheer											
	2.1.1 Hakhoutsingel - jaarlijks beheer						0,012 ha	€	638,03	€	7,66	
	2.1.2 Beheer landschapsboom (L8b)						12 st	€	6,18	€	74,16	
	2.1.3 Beheer poel en klein historisch water - jaarlijks beheer > 175 m2						1 st	€	38,04	€	38,04	
	2.1.4 L10a Hoogstamboomgaard - cyclisch beheer						9 st	€	10,55	€	94,95	
	2.1.2 Beheer haag (L7a)						70m	€	4,39	€	307,30	
						subtotaal voor 1 jaar beheer				€	522,11	
						totaal voor 6 jaar beheer						€ 3.132,66
	Totaal											€ 10.566,05

Naastgelegen tabel geeft de investering van landschapselementen weer volgens de Stila normering.

Voor de berekening van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.500 m2 naar 2.800 m2 ter plaatse van de te realiseren woning, is hiermee de berekening zoals weergegeven in figuur 5.13 van toepassing. In totaal dient middels het plan een bijdrage van €7.180,-- te worden geleverd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

	Functie	**Opp. m^2 x waarde per m^2 = totaal**
Bestaande situatie	Agrarisch	1.300 m^2 x € 7,00 = € 9.100,--
Nieuwe situatie	Wonen > 1.500 m^2	500 m^2 x € 50,00 = € 25.000,--
	Wonen > 2.000 m^2	800 m^2 x € 25,00 = € 20.000,--
Waardevermeerdering	Waarde nieuw - waarde bestaand = € 35.900,--	
Bijdrage kwaliteitsverbetering	Waardervermeerdering x 0,2 = **€ 7.180,--**	

Figuur 5.13: Berekening investering kwaliteitsverbetering Ollandseweg ong. (naast 162).

kwaliteitsverbetering Ollandseweg ong. (naast 162).

Daarnaast stelt de provincie Noord-Brabant in haar Omgevingsverordening bij toepassing van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit c.q. Ruimte-voor-Ruimte regeling ten alle tijden een goede landschappelijke inpassing verplicht. Hiermee is voor de totale ontwikkeling dan ook een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij tevens invulling is gegeven aan bovenstaande investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.



Landschappelijk inpassingssplan Augustus 2025

h8 ontwerpbureau
Tuin | openbare ruimte | landschap