

Landschappelijke Inpassing

Molendijk-Noord 60 B - 5482WX, Schijndel

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen
Telefoon (0475) 49 44 07

Landschappelijke Inpassing

Gemeente: Meierijstad

Adres inrichting: Molendijk-Noord 60 B
5482WX, Schijndel

Opgesteld door: Bergs advies B.V.
L. Schoots

Datum: 14-07-2021

Bergs Advies

Telefoon: (0475) 49 44 07
Fax: (0475) 49 23 63
E-mail: info@bergsadvies.nl
Internet: www.bergsadvies.nl

1 Inleiding

1.1	Planvoornemen	2
1.2	Locatie	2

2 Landschap

2.1	Huidige situatie	3
2.2	Aanzicht foto's	4

3 Landschapsanalyse

3.1	Historische schets	5
3.2	Landschapstype	6
3.3	Gebiedstypologiën	7

4 Inpassingsplan

3.1	Uitgangspunten	8
3.2	Landschappelijke inpassing	8
3.3	Ontwerptekening	9

5 Sfeerimpressie

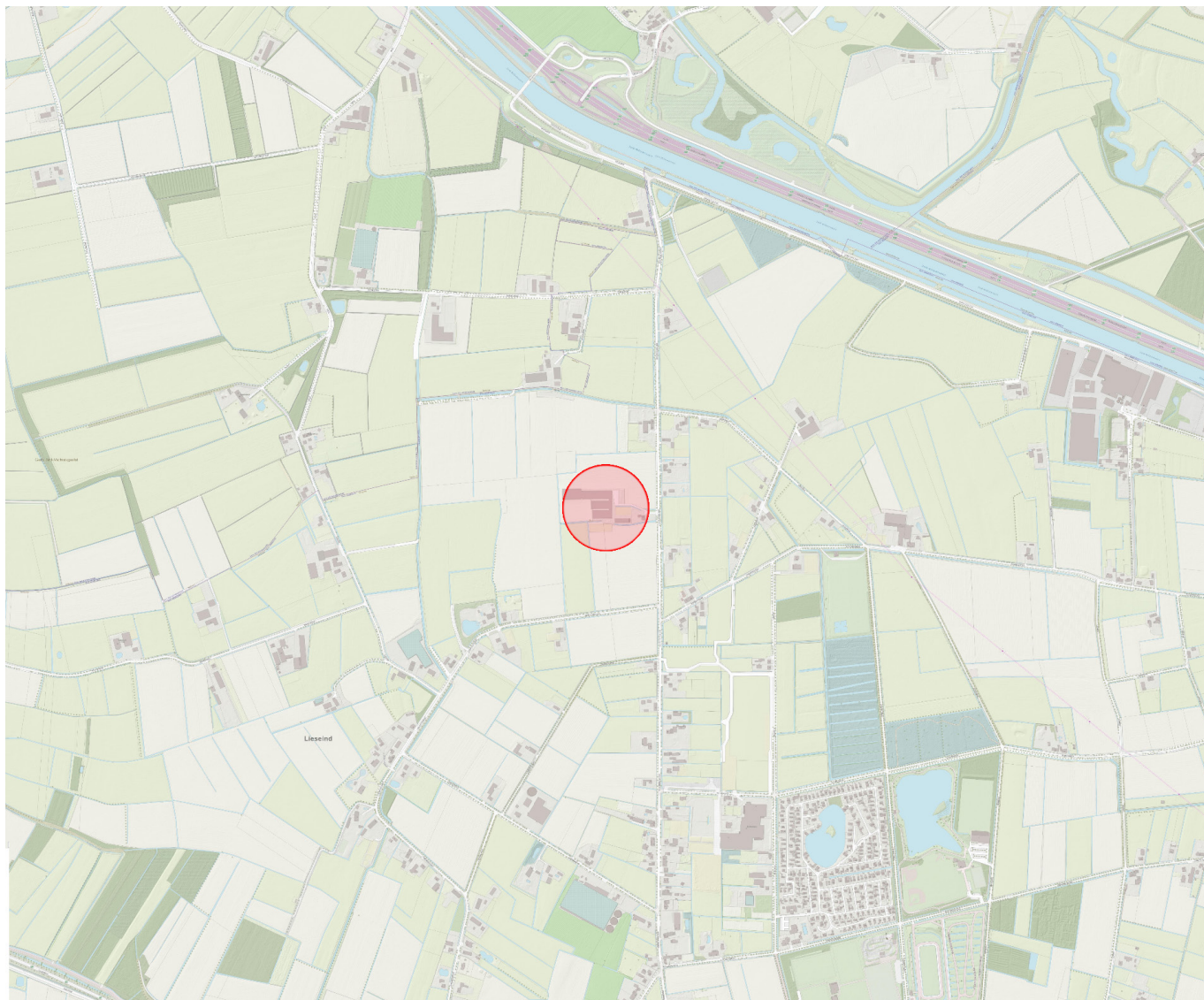
10

1. Inleiding

Planvoornemen

Initiatiefnemer wenst op de locatie verder te gaan met een paardenhouderij. De activiteiten binnen de paardenhouderij zullen bestaan uit het opfokken en africhten van paarden (voor derden). Eigen fok van paarden behoort eveneens tot de mogelijkheden. Initiatiefnemer beschikt over 20 ha grond in eigendom. Deze gronden doen gedeeltelijk dienst als weidegrond voor de paarden. Dit betreft een omvang van ca. 7,5 ha aan gronden direct aansluitend aan de bedrijfslocatie. De overige gronden worden gebruikt voor de akkerbouw en worden gebruikt voor de ruwvoerproductie ten behoeve van de paardenhouderij.

De locatie heeft grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het bouwvlak is de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf en tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Nu de varkenstak van het bedrijf is gestaakt, is enkel nog een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De exploitatie van een paardenhouderij is enkel mogelijk indien hiertoe een aparte functieaanduiding is opgenomen in het bestemmingsplan. Een wijziging van de bestemming is dus noodzakelijk om de paardenhouderij daadwerkelijk mogelijk te maken. Een klein deel van de planlocatie is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap'. Dit betreft de bestaande rijbak. Naast het wijzigen van de functieaanduiding zal middels een vormverandering van het bouwvlak deze rijbak binnen het bouwvlak gelegd worden, zodat ook dit element planologisch-juridisch is verankerd. De landschappelijke inpassing van de locatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan juridisch geregeld.



Aanduiding plangebied - OpenTopo kaart - PDOK

2. Landschap

Huidige situatie

De structuur van het landschap komt deels voort uit de Molendijk, een oude, doorgaande weg die de oude Koornmolen ten noorden van Schijndel verbond met Middelrode. De structuur hangt vast aan deze historische rechte weg. Vanuit Schijndel heeft zich een bebouwingslint ontwikkeld aan deze weg, die versnipperd richting het noorden (zie historische schets). De omgeving is overwegend functioneel ingericht ten behoeve van de agrarische sector en landbouw. De bebouwingsdichtheid neemt merkbaar toe ten zuiden van het plangebied. Momenteel zijn er diverse burgerwoningen en agrarische verwante bedrijfsfuncties gevestigd, veelal vanuit voormalige agrarische bedrijven. Deze bevinden zich hoofdzakelijk aan (het bebouwingslint van) de Molendijk. Het agrarisch gebied wordt ingekaderd door de Zuid-Willemsvaart ten noorden en Schijndel ten zuiden.

In tegenstelling tot de kleinschaligere, gefragmenteerde structuur ten oosten van de Molendijk-Noord, ligt het plangebied tussen diverse, aaneengesloten agrarische percelen. Ter hoogte van het plangebied zijn er, ten westen van de Molendijk-Noord, vergezichten over deze percelen. De locatie van het plangebied in dit relatief open landschap creëert een dominante aanwezigheid. Desondanks is de oost en zuidzijde van het perceel goed ingepast. De woning ligt op enige afstand van de weg en er is vrij zicht op de bedrijfswoning. De lage hagen rondom de voortuin bieden een kader voor het erf maar voegen weinig massa toe aan de voorzijde van het perceel. Dit draagt positief bij aan het open karakter van het landschap. De achterliggende stallen worden vanaf het zuiden omkaderd door een bomensingel met hogere haag. De noordzijde van het perceel is dominant aanwezig. De meest noordelijke stal heeft een beperkte groensingel waardoor het aanzicht op de stal domineert.



Luchtfoto - Cyclomedia



Obliëk luchtbeeld | zichthoek vanuit zuiden - Cyclomedia



Aanzicht zuidzijde van het erf - Cyclomedia



Oprit en aanzicht voortuin erf - Cyclomedia



Aanzicht stallen, noordzijde erf - Cyclomedia

3. Landschapsanalyse

Historische schets

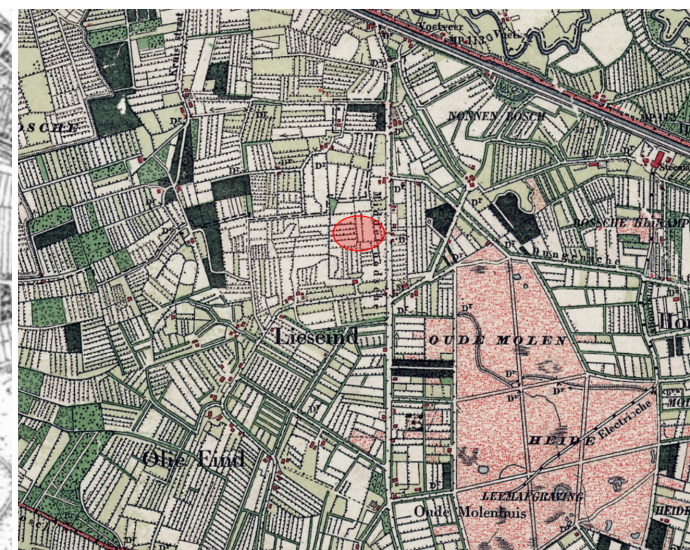
Vanuit het cultuurhistorische landschap kunnen gevormde en resterende landschapsstructuren worden achterhaald waar de landschappelijke inpassing op kan aansluiten.

De eerste blijvende menselijke invloeden dateren vermoedelijk al uit de 14e eeuw. Rond deze periode is de Koornmolen (historische windmolen ten behoeve van het malen van koren) ten zuiden van het plangebied opgericht. Op de kaart van 1850 staat het oude molenhuis nog aangeduid. De molendijk werd gebruikt als oude toegangsweg richting de molen vanuit Middelrode. Rond 1850 waren ook vrijwel alle gronden al in gebruik t.b.v. de landbouw. Vanwege de relatief lage gronden bestond het landschap uit smalle percelen met divers sloten t.b.v. het ontwateren van de gronden. Begin 20e eeuw is de 'Oude molen heide' verder ontgonnen. Verder is het landschap vrijwel onveranderd gebleven.

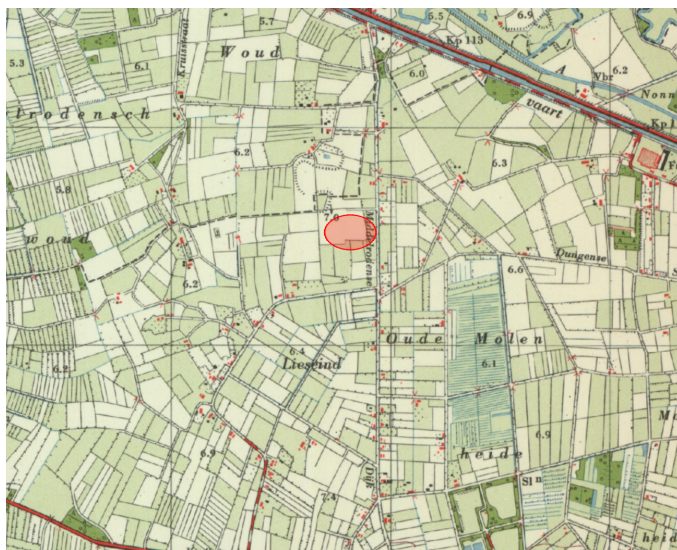
Vanwege betere ontginningstechnieken en toepassing van kunstmest is te zien dat de onvruchtbare heide rond 1955 volledig is ontgonnen. Ook is het formaat van de percelen toegenomen en beginnen de karakteristieke smalle percelen te verdwijnen. Bovendien verdwijnen de houtwallen en krijgt het landschap een toenemend 'open' karakter. Rond 2000 zijn de effecten van schaalvergroting (en ruilverkaveling) binnen de agrarische sector opnieuw merkbaar. Diverse agrarische percelen zijn opnieuw toegenomen in schaal, er zijn bredere ontwateringsloten gegraven en er zijn diverse stallen t.b.v. de intensieve veeteelt opgericht. De stallen en woning binnen de grenzen van het plangebied zijn ook pas eind 20e eeuw opgericht.



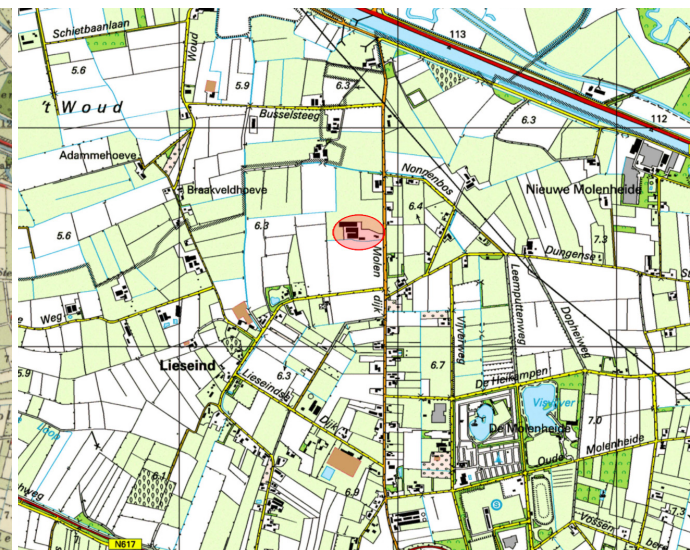
Historische kaart 1850 - Topotijdreis (plangebied aangeduid met rode cirkel)



Historische kaart 1900 - Topotijdreis (plangebied aangeduid met rode cirkel)



Historische kaart 1955 - Topotijdreis (plangebied aangeduid met rode cirkel)



Historische kaart 2000 - Topotijdreis (plangebied aangeduid met rode cirkel)

Landschapstype & structuur

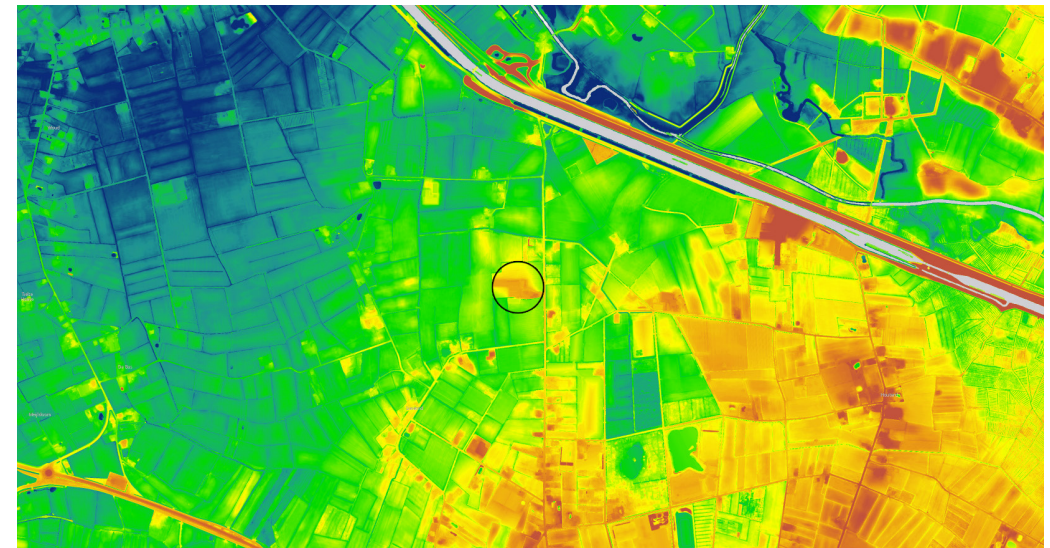
De percelen rondom het plangebied kennen al een relatief oude cultuurhistorie. Enkel het heidegebied rondom de oude molen is later ontgonnen. Dit oude landschap bestond uit smalle percelen omzoomd door struwelen. Echter is dit karakter binnen het huidige landschap verdwenen.

De 'Hoofdnota omgevingsvisie Meierijstad' heeft ter inzage gelegen, maar daarna heeft gemeente Meierijstad het traject stil gelegd. De landschapsanalyse binnen deze hoofdnota wordt er t.b.v. onderhavige inpassing al op nageslagen. Het verloop van de bovengenoemde landschapsontwikkeling is ook terug te zien in de landschapstypekaart in de 'Hoofdnota omgevingsvisie Meierijstad'. Ten zuiden van het plangebied liggen de 'Jonge heideontginningen'. Het landschap rondom het plangebied is aangeduid als 'Oude ontginningen'.

Een aanzienlijk deel van de kamerstructuur in het landschap is verdwenen als resultaat van de grootschalige ontginningen en ruilverkaveling. Ondanks dat het landschap aangeduid is als ontginningslandschap heeft het landschap in de directe omgeving van het plangebied overwegend het karakter van een jong ontginningslandschap. In dit specifieke geval heeft het jonge ontginningslandschap op de locatie van de 'Oude molen heide' een kleinschaligere structuur dan ten westen van de Moldenijk-Noord. Op de volgende pagina is de huidige groenstructuur weergegeven. De natuur-/bosgebieden zijn aangeduid als donkergroen. De dominante (volwassen) groenstructuur en lanen zijn aangegeven als donkergroenen lijnen. Op deze kaart is het open karakter rondom het plangebied ten opzichte van de omgeving goed zichtbaar.



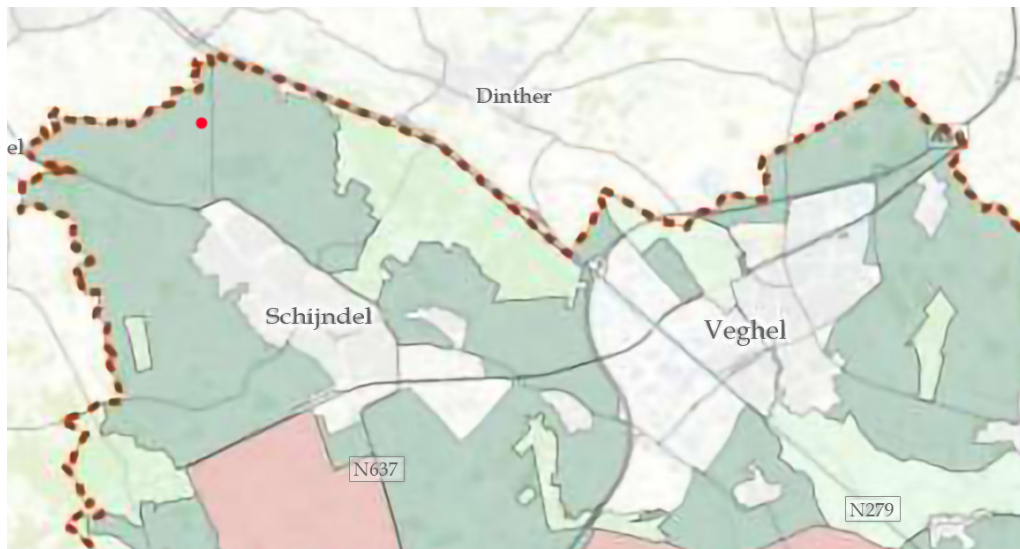
Kaart landschapstype Meierijstad - Hoofdnota Omgevingsvisie Meierijstad (plangebied aangeduid met rode cirkel)



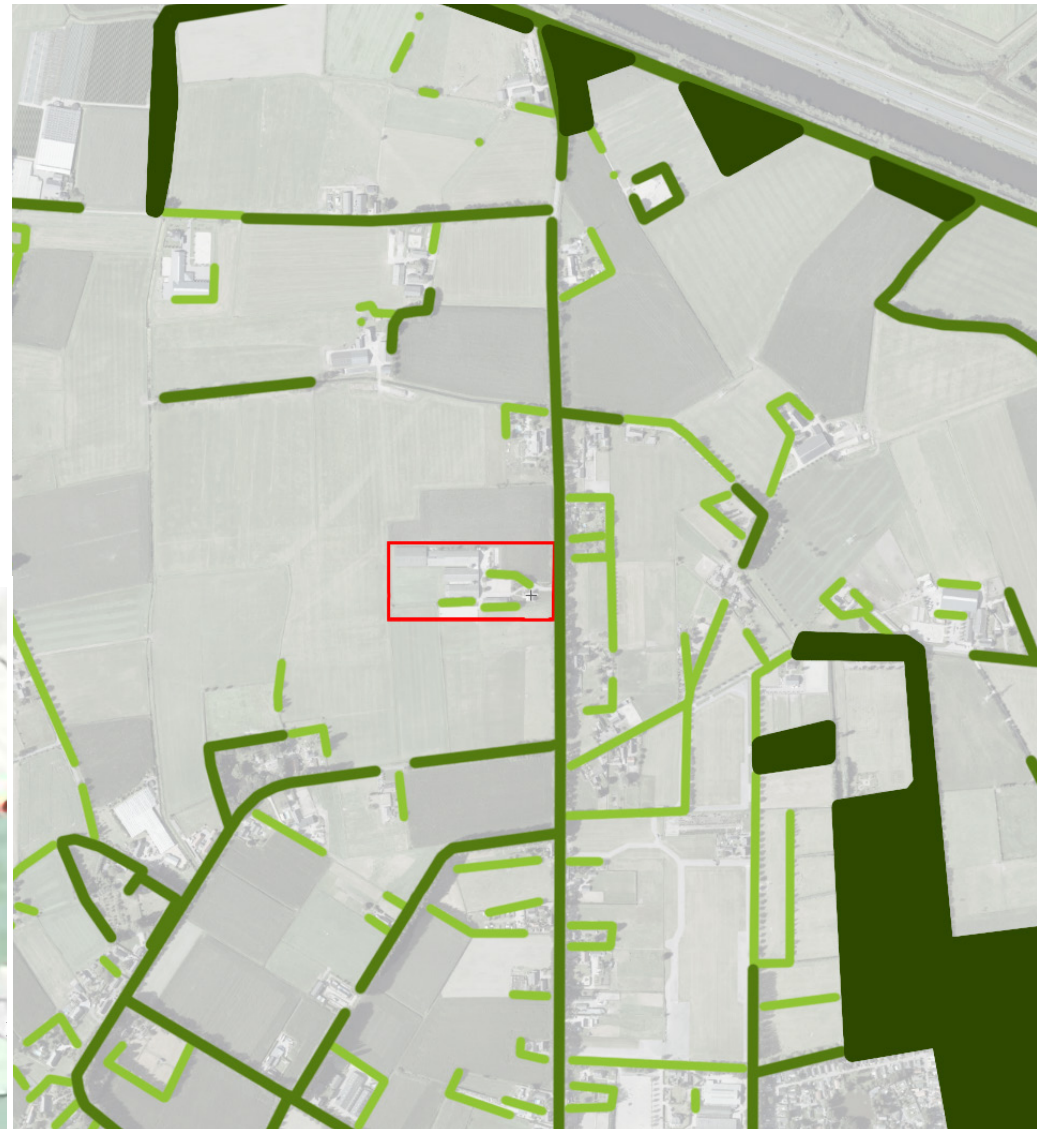
Hoogtekaart Nederland - AHN.nl (plangebied aangeduid met zwarte cirkel)

Gebiedstypologieën

In de kaarten die zijn opgesteld ten behoeve van de 'Hoofdnota omgevingsvisie Meierijstad' wordt naast een landschapstypering, een onderscheid gemaakt in gebiedstypologieën. Het plangebied valt hier binnen de gebiedstypologie "Landelijk gebied, verweving van functies" (LGVF). Deze wordt als volgt beschreven; LGVF laat een veelheid aan functies toe zonder het landschap teniet te doen. De multifunctionaliteit is zeker niet bedoeld om agrarische activiteiten geheel te verdringen of om verstedelijking zondermeer de ruimte te geven. In gemengd gebied zien we voedselproductie, energieopwekking, vasthouden van water, landschapsbehoud met gelegenheid voor enige ontwikkeling, nachtelijk duister maar wel met kruispuntverlichting, recreatie met veilige routes voor fietsers en wandelaars, en wonen onder voorwaarden". Het exploiteren een paardenhouderij sluit aan op deze gebiedstypologie. De draagkracht van het landschap en de landschapsstructuren zijn uitgangspunten bij het inpassen van een dergelijke bedrijfsfunctie.



Kaart gebiedstypologieën Meierijstad - Hoofdnota Omgevingsvisie Meierijstad (plangebied aangeduid met rode cirkel)



Groenstructuurkaart omgeving plangebied (plangebied aangeduid met rood kader)

4. Inpassingsplan

Uitgangspunten

Het is van belang om bij de landschappelijke inpassing van Molendijk-Noord 60B uit te gaan van de bestaande structuren en karakter. Het landschapstype is een oud ontginningslandschap met een overwegend open karakter. Aangezien het plangebied op enige afstand van de weg tussen diverse 'open' agrarische percelen ligt, is goed aanzicht op het plangebied vanaf de Molendijk-Noord van belang. De voorzijde van het perceel moet het bestaande open karakter behouden. De Noord- en Westzijde van het perceel dienen het zicht richting het open landschap te sturen en de nieuwe stallen aan het zicht te onttrekken.

Landschappelijke inpassing

Onderdeel van het plan van initiatiefnemer is wijziging van de bedrijfsactiviteiten op locatie. De nieuwe stallen komen op de locatie van de twee meest westelijk gelegen stallen. Hiermee verdwijnt de stal ten noorden van het perceel die het meest prominent in het landschap aanwezig was. Het plan is om zowel de noord als westzijde van het perceel met eenzelfde beukenhaag in combinatie met beukenbomen in te passen. Deze strakke rechte beplanting stuurt het zicht richting het achterliggende landschap. De beukenbomen breken het zicht op de stallen en vormen een semitransparant erfafscheiding. De beukenhaag onder de beukenbomen hebben een streefhoogte van circa 200cm. Aan de achterzijde van het perceel wordt een gemengde haag geplaatst die vanwege de soortenrijkdom bijdraagt aan de ecologie en van waarde is voor diverse vogelsoorten. De bestaande tamme kastanjes aan de voorzijde van het perceel worden doorgezet tot aan de noordelijke nieuwe erfgrans.

Legenda

Beplanting

-  Gemengde haag
-  Beukenhaag
-  Haag & Beuken bomen
-  Tamme kastanje
-  Bestaande kastanjes
-  Bestaande erfbeplanting
-  Singel Molendijk

Overig

-  Huidige bouwvlak
-  Nieuwe stallen
-  Woonhuis
-  Loungeerruimte
-  Stapmolen



0 10 20 30 40 50 m

Schaal 1:1000 (A3-formaat)

5. Sfeerbeelden | Beplanting



Streefbeeld beukenhaag inclusief beukenbomen



Bestaande noordzijde perceel | bomen blijven behouden



Streefbeeld gemengde haag westzijde perceel



Gemengde haag ± 90m 5st. / meter
maat: 60/80 | Streefhoogte circa 125 cm

Sortiment:

Acer campestre	15%
Fagus sylvatica	30%
Ilex aquifolium	25%
Ligustrum vulgare	15%
Prunus spionosa	15%

Fagus sylvatica ± 65m 5st. / meter
maat: 60/80 (beukenhaag - streefhoogte circa 200cm)

Carpinus betulus 8x
maat: 10-12 (haagbeuk)

Castanea sativa 2x
maat: 18-20 (tamme kastanje)

Fagus sylvatica ± 72m 5st. / meter
maat: 60/80 (beukenhaag - streefhoogte circa 100cm)

Fagus sylvatica ± 65m 5st. / meter
maat: 60/80 (beukenhaag - streefhoogte circa 200cm)

Carpinus betulus 8x
maat: 10-12 (haagbeuk)

6. Beheer en onderhoud

De toe te passen beplanting bestaat uit enkele hagen en diverse (laan)bomen. Aan de oost- en zuidoostzijde van het erf is een beukenhaag reeds gerealiseerd. Aan de noordoostzijde van het erf wordt deze bestaande haag doorgezet. Deze haag heeft een streefhoogte van circa 100cm. Ten noorden en zuiden van de nieuwe stallen wordt een nieuwe beukenhaag van circa 65 meter toegepast. Deze hagen hebben een streefhoogte van circa 200cm. De hagen worden 1 á 2 keer per jaar gesnoeid/geschoren om de vorm en streefhoogte te behouden en verdichting in de haag te stimuleren. Het wordt geadviseerd om na juni/juli de hagen niet meer te snoeien om een verdichte haag in de winter te behouden.

Aan de achterzijde van het erf wordt een gemengde haag toegepast (zie beplantingstekening voor sortiment). De totale lengte is grofweg 90 meter. De haag is samengesteld uit gebiedseigen beplanting waardoor een positieve bijdrage geleverd wordt voor de lokale flora en fauna. De streefhoogte van de hagen betreffen circa 125cm. Deze hagen dienen tevens 1 á 2 keer per jaar gesnoeid/geschoren te worden om de vorm en streefhoogte te behouden.

Aan de binnenzijde van de beukenhagen ten noorden en zuiden van de nieuwe stallen worden twee bomenrijen beukenbomen aangeplant. Ten oosten van deze stallen worden twee extra tamme kastanjes toegepast, die samen met de twee bestaande kastanjes het vooraanzicht zullen bepalen. Bij de (laan)bomen die op het erf worden toegepast dient de eerste jaren, iedere 1 á 2 jaar begeleidingssnoei te worden toegepast om de opgaande vorm van de boom te sturen, dubbele topscheuten te verwijderen en dode/hinderlijke takken te snoeien. Tevens stimuleert het snoeien van jonge bomen de ontwikkeling van de stamdikte en de opgaande groei. Bij volwassen bomen is enkel begeleidingssnoei nodig bij overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties. Bij het planten van jonge bomen is het plaatsen van boompalen en banden sterk aangeraden om de bomen recht te houden. Bovendien zorgen boompalen er voor dat wortels niet bewegen en zich beter kunnen ontwikkelen. De boombanden dienen jaarlijks te worden gecontroleerd en eventueel ruimer worden gezet om insnoeren te voorkomen. Slechte boompalen indien nodig vervangen. Na 5 groeiseizoenen kan de boompaal en band worden verwijderd.