

**Advies : Landschappelijke inpassing
Biezendijk 25a**

Datum : 23 maart 2018
Opdrachtgever : ZLTO
Ter attentie van : J. van den Heuvel
Projectnummer : 211x09762

Opgesteld door : R. van Och
i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

Op de locatie Biezendijk 25a te Zijtaart zijn de eigenaren, erven van familie Van de Ven, voornemens het varkensbedrijf te beëindigen. Gezien de ligging van de varkenshouderij ten opzichte van de kern en de huidige en de te verwachte situatie in de landbouwsector is het niet voor de hand liggend om op deze plek een varkenshouderij te laten functioneren danwel verder te laten ontwikkelen. Daarom is het voornemen de varkensstal op deze locatie te slopen. Twee partijen zijn overeengekomen dat de Ruimte-voor-Ruimte rechten die voortkomen uit de veehouderij aan Biezendijk 25a ingezet worden aan De Bresser ong. in de vorm van een Ruimte-voor-Ruimte woning. In de toekomstige situatie zullen alle gebouwen die in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij op het perceel Biezendijk 25a gesloopt zijn en ingezet worden voor de regeling Ruimte-voor-Ruimte. In het kader van deze ontwikkeling dient de Biezendijk 25a passend herbestemd te worden. Hiertoe zal de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet worden naar een burgerwoning.



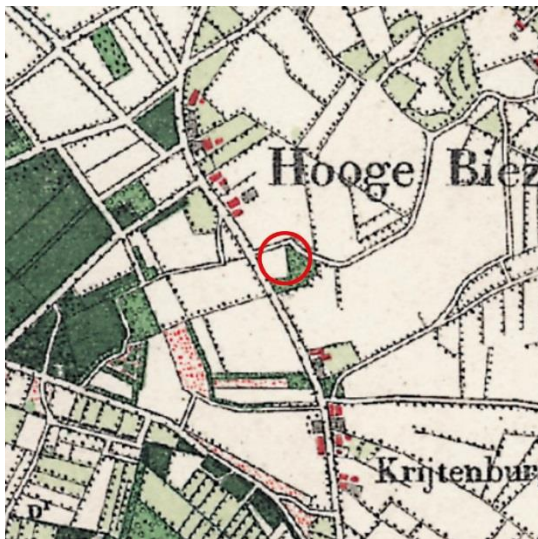
Globale ligging plangebied

Kenschets van het landschap

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Veghel, ten westen van Zijtaart. In de gemeentelijke richtlijnen voor de landschappelijke inpassing¹ is dit gebied ingedeeld als oude akkers. De Biezendijk vormt de grens naar het gebied met jonge ontginningen ten westen van de weg. De oude akkers zijn de oude ontginningen die al lange tijd in gebruik zijn voor de landbouw. Deze gebieden zijn vaak te herkennen aan de kromme wegen, kavels met gebogen grenzen en de aanwezigheid van oude boerderijen. De bodem bestaat uit gronden met een eerddek van 50 cm of meer. De nadruk in de landschappelijke inpassing moet hier liggen op erfbeplanting die past bij de leeftijd en het karakter van het gebied. De meerwaarde wordt vooral bereikt door het toepassen van soorten die van oudsher op erven werden aangeplant, dit houdt in dat streekeigen soorten wenselijk zijn.

Op de uitsneden van de historische kaarten is de ontwikkeling van het landschap duidelijk zichtbaar. De verkaveling is door de jaren steeds grootschaliger geworden en verschillende landschapselementen zijn verwijderd. Kenmerkende landschapselementen in dit landschapstype zijn onder meer houtsingels, hagen, kleine bosjes en bomenrijen.

¹ Richtlijnen landschappelijke inpassing voor het landelijk gebied. Gemeente Veghel, 2009.



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



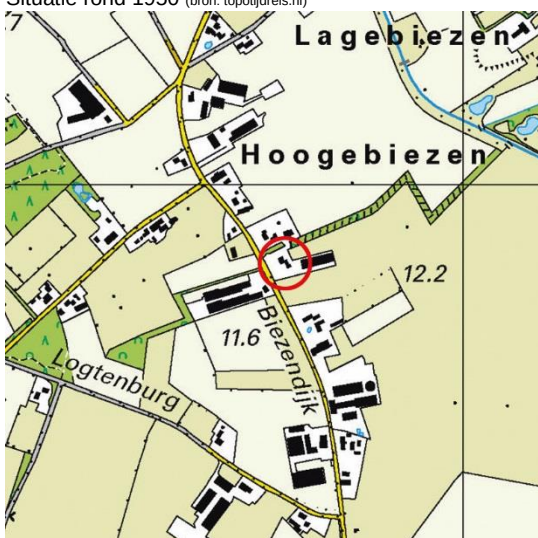
Situatie rond 1925 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1975 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Het plangebied bestaat momenteel uit woonhuis met tuin, varkensstal en agrarisch perceel. De varkensstal zal worden gesloopt en de grond zal opgenomen worden bij het agrarische perceel. Dit deel van het terrein wordt daarom niet nader in de landschappelijke inpassing opgenomen. Het woonhuis is vrijstaand en wordt omringd door een grote tuin met verschillende grote bomen met soorten als Kers, Noot, Acacia en Populier.



Voortuin gezien vanaf de Biezendijk.



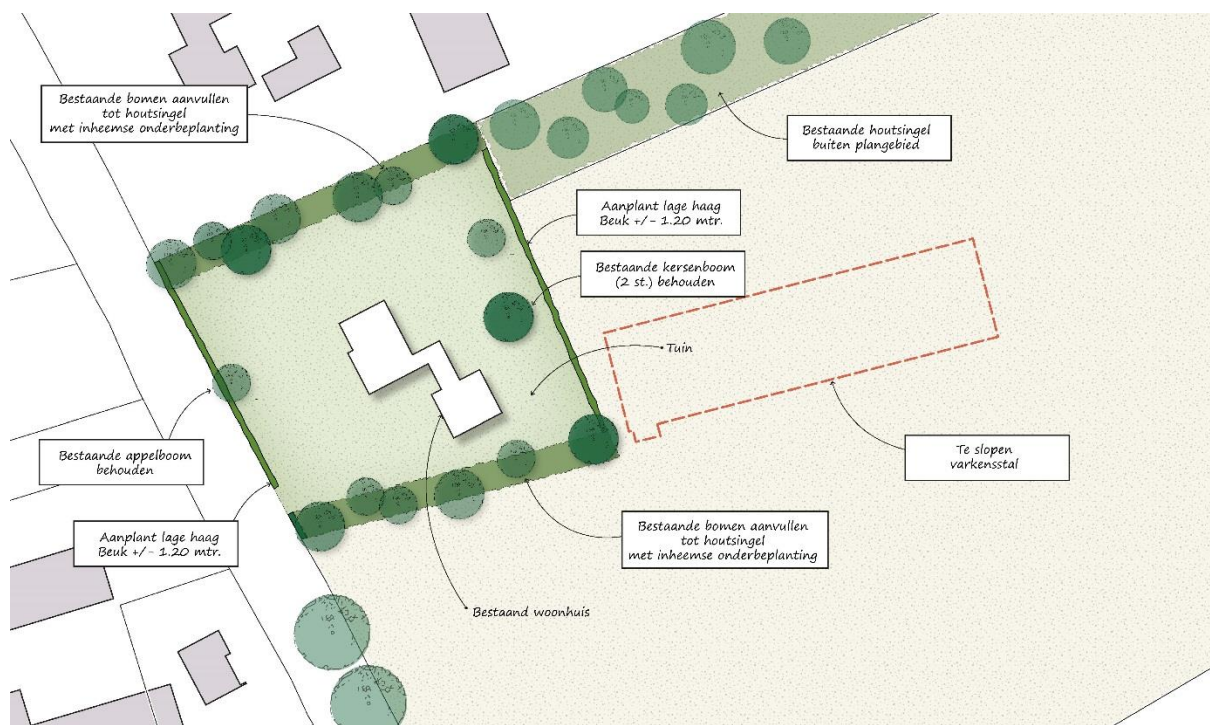
Hoge bomen aan beide zijanten van het plangebied.

Maatregelen

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Biezendijk richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Bestaande bomen behouden en aanvullen tot houtsingel
2. Aanplant lage haag



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

1. Bestaande bomen behouden en aanvullen tot houtsingel

In het plangebied zijn reeds verschillende (grote) bomen aanwezig in soorten zoals Walnoot, Kers, Appel en Acacia. Deze bomen geven het plangebied een landschappelijke en groene uitstraling. Voorgesteld wordt deze bomen op te nemen in de landschappelijke inpassing zodat het behoud hiervan duurzaam geborgd is.

Als aanvulling op deze bestaande bomen wordt voorgesteld de twee stroken met bomen aan de noord en zuidzijde van het perceel aan te vullen met struikvormers zodat een houtsingel ontstaat. De noordelijke houtsingel sluit aan bij de reeds bestaande houtsingel buiten het plangebied waardoor hier een landschappelijke eenheid ontstaat. Beide houtsingels zullen ervoor zorgen dat het plangebied aan beide zijden aan het zicht onttrokken wordt. Tot slot zorgt de aanplant van de houtsingel voor een ecologische meerwaarde als schuil- en nestelgelegenheid voor verschillende vogelsoorten en kleine zoogdieren.

2. Aanplant lage haag

Om het plangebied een groen en eenduidig beeld te geven richting de Biezendijk wordt voorgesteld een lage knip-/scheerheg aan te planten. Deze heg zorgt voor een goede overgang van privé naar openbaar, maar hiermee behoudt het perceel zijn ruimtelijkheid. Hiervoor zal de bestaande heg verwijderd worden. Tevens zal aan de achterzijde van het perceel eenzelfde lage haag aangeplant worden om een goede overgang naar het achterliggende landschap te maken.

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Knip-/scheerheg	108 m ¹	• Gewone beuk Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m.	Plantverband dubbele rij, 8 st. per m.
Houtsingel	584 m ²	• Lijsterbes 15% • Krenteboompje 35% • Gele kornoelje 10% • Zwarte Bes 10% • Rode kornoelje 5% • Wilde Liguster 10% • Hulst 15% Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 2,5m.	Plantverband: drie- hoeksverband 1 st. per m ²

Beheer en onderhoud:

- De haag minimaal 1x per jaar snoeien in de zomer. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De houtsingel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtsingel gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid

