

**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.



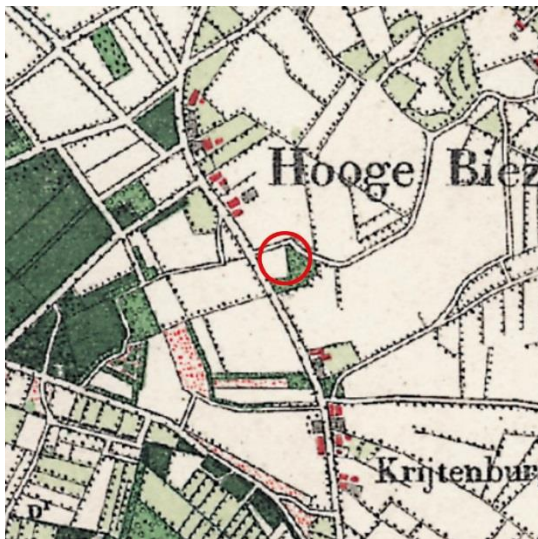
Globale ligging plangebied

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)



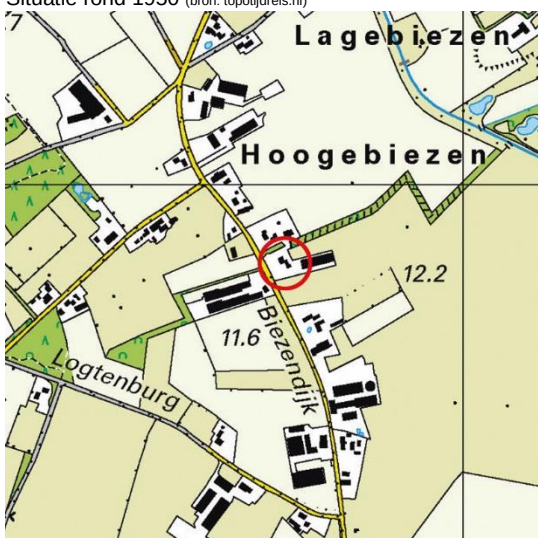
Situatie rond 1925 (bron: topotijdreis.nl)



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.



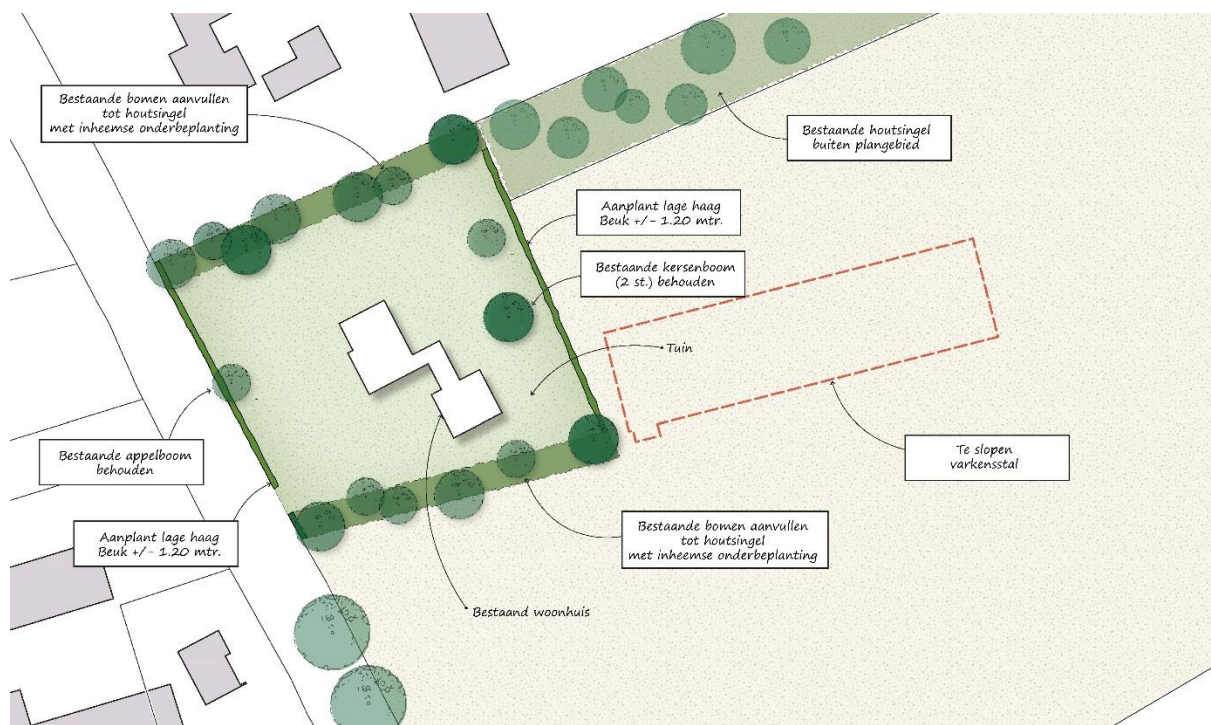
Hoge bomen aan beide zijanten van het plangebied.

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.

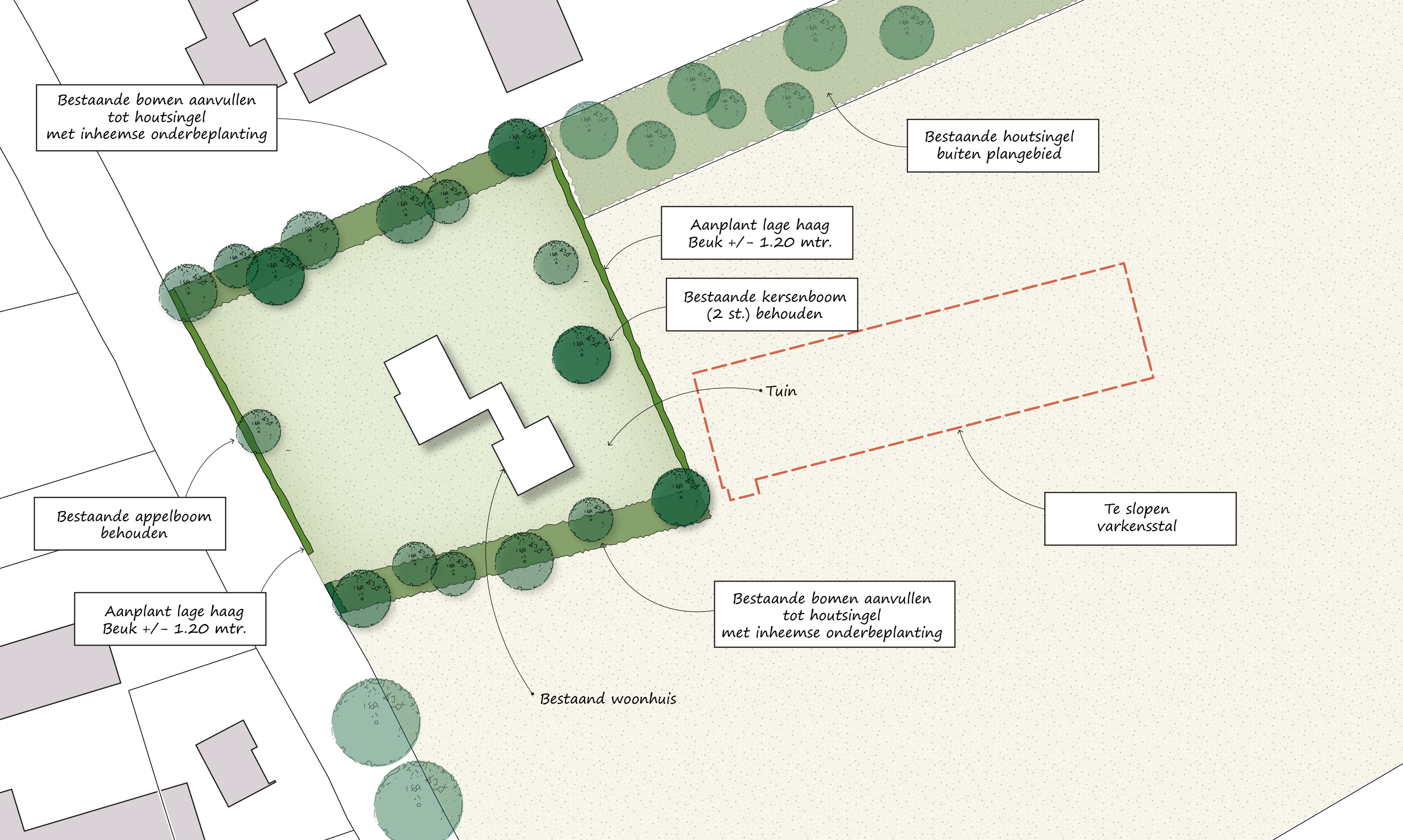
Sortiment

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



**Advies : Landschappelijke inpassing
Kapitein S. Klapwijkstraat**

Datum : 28 augustus 2018
Opdrachtgever : G. Hooijmans
Ter attentie van :
Projectnummer : 211x08592

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

De initiatiefnemer is voornemens op de hoek De Bresser/Kapitein S. Klapwijkstraat een nieuwe woning te realiseren. Het voornemen is een kortgevelboerderij te bouwen met de korte gevel georiënteerd op de Bresser en de lange gevel op de Kapitein S. Klapwijkstraat. Naast de hoofdmassa zal een bijgebouw gerealiseerd worden in de vorm van een garage, bereikbaar vanaf de Kapitein s. Klapwijkstraat.

Hiertoe is 30 september 2016 een principeverzoek ingediend. De gemeente Veghel heeft onder voorwaarden op 7 december 2016 principemedewerking verleend. Eén van deze voorwaarden is dat er aandacht besteed dient te worden aan de landschappelijke inpassing. Hiervoor dienen de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing Landelijk Gebied' en het 'landschapsbeleidsplan' uitgangspunt te zijn.



Globale ligging plangebied

Kenschets van het landschap

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Zijtaart. Ten westen van het oude lint. Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het groene landschap. In de richtlijnen voor de landschappelijke inpassing is dit gebied ingedeeld als jonge ontginningen met het accent op beslotenheid. Het betreft hier een kleinschalig landschap waarbij een afwisseling van landschapselementen zoals kleine bosjes, bomenrijen en houtsingels rond de kavels het landschap het kleinschalige karakter geeft.

Op de uitsneden van de historische kaarten is de ontwikkeling van de kern Zijtaart duidelijk zichtbaar. Tot halfweg de twintigste eeuw was Zijtaart een lintdorp aan de Pastoor Clercxstraat. Vanaf 1960 is te zien dat de typische lintvorm uitgebreid wordt richting de oost- en westzijde. Naast de uitbreiding van de kern Zijtaart is ook te zien dat de verkaveling steeds grootschaliger is geworden.

Het plangebied is gelegen in een humuspodzolgrond met grondwatertrap 5. Dit betekent dat het gebied een matig droge grondwaterstand heeft.



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



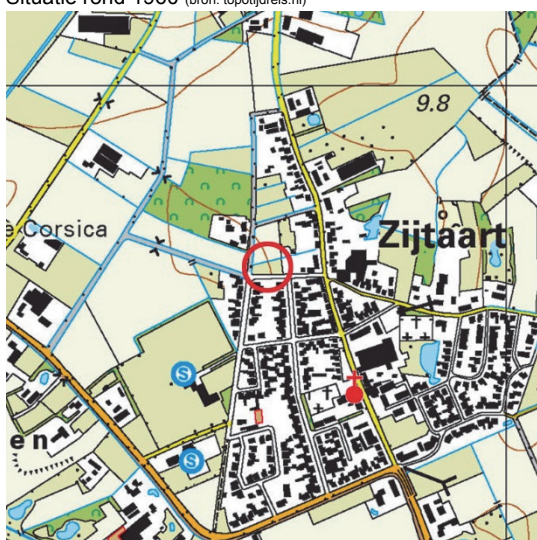
Situatie rond 1930 (bron: topotijdreis.nl)



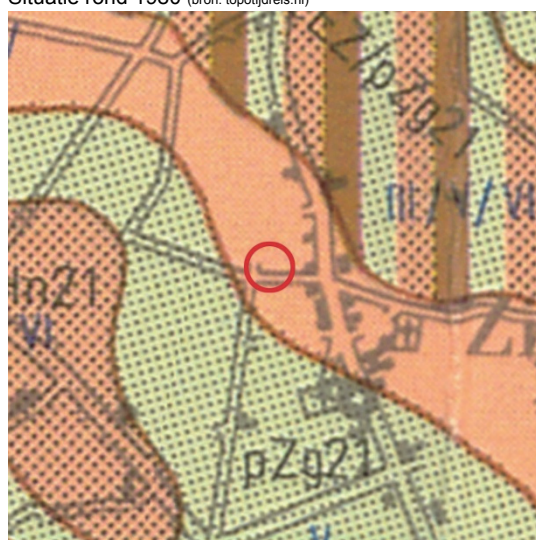
Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1980 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Het plangebied bestaat momenteel uit een weide omheind met een hoog hekwerk. Er bevinden zich geen landschapselementen in het plangebied zelf. Wel zijn er verschillende landschapselementen rond het plangebied aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden bij de landschappelijke inpassing. Aan de zuidzijde naast de Kapitein S. Klapwijkstraat bevindt zich een bomenrij van Esdoorn in de berm. Aan de westzijde van het plangebied loopt de halfverharde weg 'De Bresser'. Deze weg wordt geflankeerd door een onregelmatige bomenrij met Eiken en Acacia's.



Zicht op plangebied vanaf Kapitein S. Klapwijkstraat met op de voorgrond de bomenrij van Esdoorns.



Plangebied vanaf de kruising, Kapitein S. Klapwijkstraat en de Bresser.



Zicht richting de Bresser met aan de rechterzijde de bomenrij van Esdoorns en Acacia's.



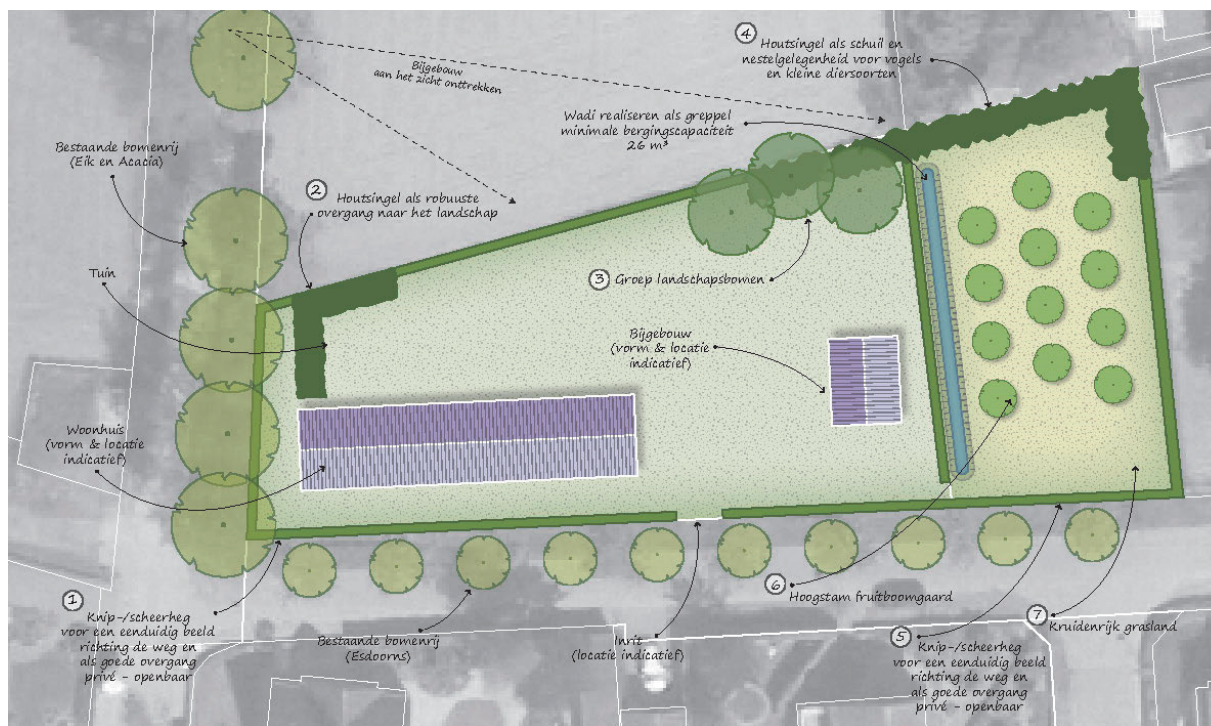
Plangebied bestaat momenteel uit een weide zonder andere landschapselementen.

Maatregelen

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Kapitein S. Klapwijkstraat 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. Aanplant knip-/scheerheg
2. Aanplant houtsingel
3. Aanplant bomen



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

1. Aanplant knip-/scheerheg

Om het plangebied een groen en eenduidig beeld te geven richting de Kapitein S. Klapwijkstraat 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. Vanaf de Kapitein S. Klapwijkstraat gezien zal de heg aan beide zijanten van het perceel doorlopen. Hierdoor wordt de ruimtelijkheid van het perceel extra benadrukt doordat het zicht op de kruising Kapitein S. Klapwijkstraat en De Bresser vrij blijft.

Ook aan de noordzijde van het plangebied zal een lage knip-/scheerheg aangeplant worden. Hiermee wordt een eenheid gecreëerd tussen de voor- en achterzijde van het plangebied. Tevens blijven hierdoor enkele zichtlijnen mogelijk vanaf de Bresser richting de woning.

2. Aanplant houtsingel

Op zowel de noordoostelijke als de zuidoostelijke hoek wordt een robuustere overgang naar het landschap voorgesteld in de vorm van een houtsingel. Hiermee wordt het zicht op het bijgebouw en de woning vanuit het noorden beperkt. Omdat het voornemen is een kortgevelboerderij te bouwen zal de houtsingel in lijn met de oostelijke gevel lopen. Tevens zorgt de aanplant van de houtsingel voor een ecologische meerwaarde als schuil- en nestelgelegenheid voor verschillende vogelsoorten en kleine zoogdieren. Omdat er al verschillende bomen rond het plangebied aanwezig zijn worden in de houtsingel enkel struikvormers toegevoegd.

3. Aanplant bomen

Om geen afgesloten ruimte te creëren, maar toch te voorkomen dat het bijgebouw prominent in zicht komt vanaf 'De Bresser' worden drie bomen aangeplant aan de noordzijde van het plangebied. Deze 'breken' het beeld, maar blokkeren dit niet volledig. De bomen passen bij de erfuitstraling die bij een dergelijke landelijke woning hoort en zorgt voor een ecologische meerwaarde.

Kwaliteitsverbetering

Voorgaande maatregelen (1 t/m 3) worden voorgesteld in het kader van de landschappelijke inpassing van de woning. In aanvulling daarop is de initiatiefnemer voornemens een woning te bouwen van maximaal 900 m³. Omdat dit een grotere inhoud is dan standaard en dus ook een grotere impact kan hebben op het landschap, is een aanvullende investering in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. De opgave wordt bepaald aan de hand van normbedragen. Per m³ boven de 750 m³ woninginhoud dient € 44 in het landschap geïnvesteerd te worden. In dit geval komt dit neer op een investering van 150 m³ x € 44 = **€ 6.600**. Hiervoor zullen de volgende extra maatregelen genomen worden (4 t/m 7):

4. Aanplant houtsingel

Aanplant van een houtsingel in lijn met de voorziene houtsingel in de landschappelijke inpassing, als robuuste overgang naar het landschap. Door de houtsingel wordt het perceel op een duidelijke manier afgescheiden van het perceel aan noordzijde en heeft dezelfde ecologische meerwaarde als genoemd bij maatregel nr. 2.

5. Aanplant knip-/scheerheg

Als omzoming van de fruitboomgaard wordt een vergelijkbare haag voorgesteld als in de landschappelijke inpassing voorgesteld. Onder meer om het plangebied een groen en eenduidig beeld te geven richting de Kapitein S. Klapwijkstraat. Deze heg zorgt voor een goede overgang van privé naar openbaar, maar hiermee behoudt het perceel zijn ruimtelijkheid.

6. Aanplant hoogstam fruitboomgaard

Op het perceel naast de woning wordt er een hoogstam fruitboomgaard voorgesteld. De boomgaard moet gaan zorgen voor een groen en landschappelijk aanzicht vanuit de Kapitein S. Klapwijkstraat. De hoogstam fruitboomgaard heeft een uitstraling die past bij het dorpse karakter van de weg. Daarnaast heeft de boomgaard een ecologische meerwaarde, omdat het verschillende soorten insecten zal aantrekken.

7. Aanplant kruidenrijk grasland

Onder de fruitbomen zal een extensief beheerd of beweid kruidenrijk grasland gerealiseerd worden. Dit kruidenrijke grasland past bij de landschappelijke uitstraling van het geheel en heeft net als de boomgaard zelf een ecologische meerwaarde voor bijvoorbeeld insecten en vogels.

In het kruidenrijke grasland zal tevens de greppel gerealiseerd worden waar het regenwater geborgen gaat worden en kan infiltreren in de bodem. In de waterparagraaf is berekend dat een minimale bergingscapaciteit van 26 m³ noodzakelijk is. Dit kan in deze greppel ruimschoots gerealiseerd worden.

In het kader van de kwaliteitsverbetering mogen de kosten voor aanleg, beheer, grondwaardedaling en plankosten meegerekend worden. Voor de bovenstaande maatregelen (4 t/m 7) wordt daarmee de investering begroot op **€ 6.675,98**. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde investering van € 6.600. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde begroting:

Aanleg	Aantal	Prijs/eenheid**	Totaal
Aanplant bosschage	72	€ 1,58	€ 113,76
Aanplant fruitbomen	12	€ 57,62	€ 691,44
Aanplant haag	48	€ 12,64	€ 606,72
Aanleg kruidenrijk grasland	589	€ 0,16	€ 95,71
Totaal aanleg			€ 1.507,63
Beheer**	Aantal	Prijs/eenheid**	Totaal
Boschage	72	€ 0,43	€ 30,96
Fruitbomen	12	€ 32,04	€ 384,48
Haag	48	€ 7,02	€ 336,96
Kruidenrijk grasland	589	€ 0,55	€ 323,95
Totaal beheer			€ 1.076,35
Waardedaling	Aantal	Prijs/eenheid***	Totaal
Waardedaling van 'Agrarisch' naar bestemming 'Groen'	693	€ 4,00	€ 2.772,00
Plankosten	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Plankosten (max. 20%)	1	€ 1.320,00	€ 1.320,00
TOTAAL KWALITEITSVERBETERING			€ 6.675,98

* Op basis van Stika normbedragen.

** Op basis van Stika normbedragen, voor een periode van zes jaar.

*** Op basis van Nota kwaliteitsverbetering van het landschap, Gemeente Schijndel.

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
1. Knip-/scheerheg	134 m ¹	Liguster Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m.	Plantverband dubbele rij, 8 st. per m.
2. Houtsingel	72 m ²	- Lijsterbes 15% - Vuilboom 35% - Wegedoorn 10% - Hondsroos 10%	Plantverband: driehoeksverband 1 st. per m ²

		• Rode kornoelje 5% • Hazelaar 10% • Gelderse Roos 15%	
		Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 2,5m.	
3.Bomen	3 stuks	• Okkernoot (1 stuk) • Tamme Kastanje (2 stuks)	Zoals op tekening aangegeven, onderlinge afstand 10 m.
		Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 15m	
4. Houtsingel	72 m2	• Lijsterbes 15% • Vuilboom 35% • Wegedoorn 10% • Hondсроos 10% • Rode kornoelje 5% • Hazelaar 10% • Gelderse Roos 15%	Plantverband: driehoeksverband 1 st. per m ²
		Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 2,5m.	
5.Knip/-scheerheg	48 m1	• Liguster	Plantverband dubbele rij, 8 st. per m.
		Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m.	
6.Hoogstam fruitbomen	12 stuks	Hoogstam fruitbomen.	Zoals op tekening aangegeven, onderlinge afstand 5 m.
		Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 5 m.	
7.Kruidenrijk grasland	601 m2		nvt

Beheer en onderhoud:

- De haag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. 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 fruitbomen worden éénmaal per twee jaar gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden worden verricht tussen 1 augustus en 15 maart.
- De houtsingel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtsingel gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.
- De solitaire bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;
- Het kruidenrijk grasland wordt beweide, of 1 á 2 keer per jaar gemaaid. Indien er gemaaid wordt, wordt het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. De periode tussen twee maai-beurten is minimaal 3 maanden.

