



Landschappelijk inpassingsplan

Van Dommelen
Zondveldstraat 2 Zijtaart



Colofon

Arvalis

Rens de Kruijf
Adviseur omgeving
06-21232580

30 november 2023

kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	5
2. Beleid	6
3. Cultuurhistorie en landschap	7
4. Erfinrichtingsplan	8

1. Aanleiding

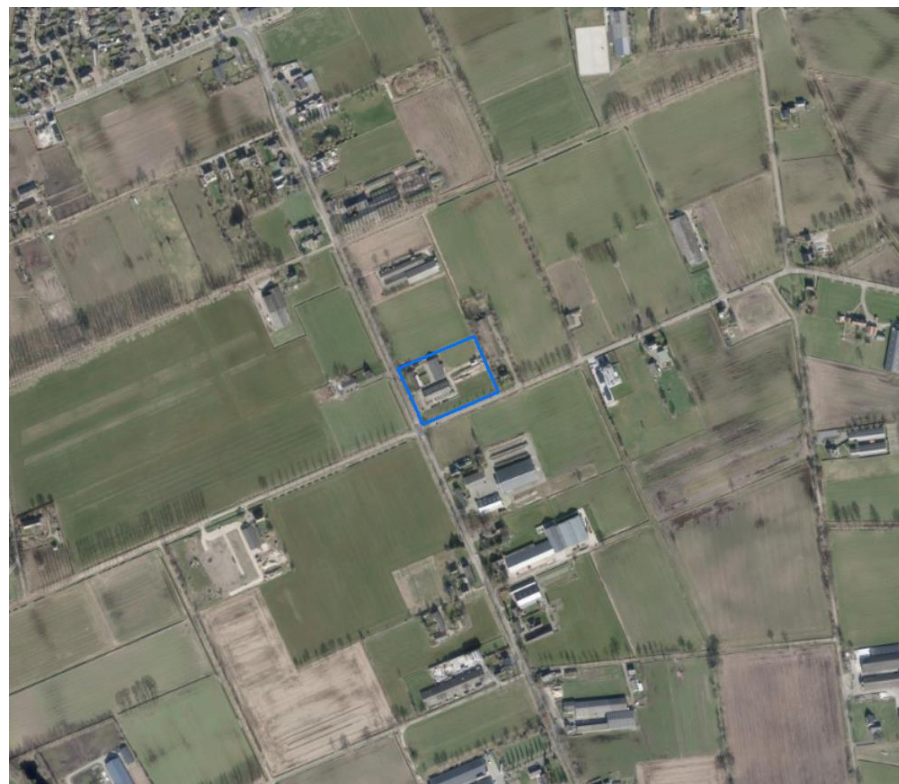
Op de locatie aan de Zondveldstraat 2 te Zijtaart is het agrarische bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Initiatiefnemers hebben het agrarische bedrijf beëindigd en gaan de bestemming op de locatie wijzigen naar wonen. Daarnaast wordt de langgevelboerderij gesplitst waardoor er in de nieuwe situatie twee woonbestemmingen op de locatie zullen zijn.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Een van de voorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er wordt gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering op de locatie wordt deels behaald door het terugbrengen van cultuurhistorische elementen in de langgevelboerderij en sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Verdere kwaliteitsverbetering wordt gewaarborgd via onderhavig landschappelijk inpassingsplan. In het plan worden de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Op basis van de aanwezige kwaliteiten is een passend erfbeplantingsplan opgesteld.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het agrarische buitengebied van de gemeente Meierijstad, ten zuiden van de kern Zijtaart. De omgeving bestaat uit een relatief open en rationeel verkaveld landschap.

Op bomenlanen langs de wegen en erfbeplanting rond de aanwezige bedrijven na zijn er weinig groenelementen die de structuur van het landschap bepalen.



Figuur 1-1: luchtfoto locatie en omgeving

2. Beleid

Bij de ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereisten voor versterking van de landschappelijke kwaliteit volgens artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin schrijft de provincie Noord-Brabant voor dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk dienen te worden ingepast. Bij grotere ontwikkelingen is tevens compensatie (kwaliteitsverbetering) op basis van de waardevermeerdering van de gronden. De gemeente Meierijstad gaat mee in het provinciale beleid. Op dit moment heeft de gemeente in september een concept handreiking kwaliteitsverbetering gemaakt die nog in bewerking is. Wel houdt de gemeente vast aan de categorie indeling die de regio noord-oost Brabant in het afsprakenkader gebruikt:

Categorie 1 – geen impact: geen tegenprestatie

Categorie 2 – beperkte impact: landschappelijke inpassing

Categorie 3 – grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van waardevermeerdering gronden.

De volgende ontwikkelingen zijn opgenomen in categorie 1:

- Vestiging van of de splitsing van in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen/voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

De twee woonbestemmingen krijgen een oppervlakte van 1500 m². Echter, er wordt afgeweken van de 200 m² voor bijgebouwen. In de beoogde situatie krijgen de twee woningen een bijgebouw van 250 m². Hierdoor wijkt het af van de ontwikkeling in categorie 1. Het wijzigen van de bestemming van een agrarisch bedrijf naar wonen voor een grotere oppervlakte tot 5000 m² bestemmingsvlak en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing valt binnen categorie 2.

Omdat onderhavige ontwikkeling net in categorie 2 valt betekent dit dat er kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan. Omdat er met de woningsplitsing, de sloop van stallen en het beëindigen van een agrarisch bedrijf al een kwaliteitsverbetering wordt behaald heeft de landschappelijke inpassing op de locatie een beperkte omvang. Er wordt met name ingezet op de inpassing van de zuidzijde van perceel waar de te slopen stal staat.

Met onderhavig landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de regels in het afsprakenkader. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van het landschap en de daarbij behorende structuren en cultuurhistorische elementen beschreven. In hoofdstuk 4 is een erfbeplantingsplan opgesteld waarmee de locatie landschappelijk ingepast wordt.



3. Cultuurhistorie en landschap

De locatie aan de Zondveldstraat 2 is gelegen in de jonge broekontginningen. Deze zijn vanaf het eind van de 18^e eeuw tot in het begin van de 20^e eeuw ontgonnen. Op de historische topografische kaarten in figuur 3-1 t/m 3-3 is de ontginning van het landschap eind 19^e eeuw goed te zien. Voordat ze ontgonnen worden werden deze gebieden gekenmerkt door een moerassige bodem door de aanwezigheid van veel water en een lage ligging. De benaming 'Broek' is een vervorming van het Germaanse woord broka, dat moeras betekent.

De jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationale en kleinschalige verkavelingsstructuur. Tussen de kavels waren veel sloten nodig om het gebied goed bruikbaar te maken. In een deel van de gebieden, waaronder in het gebied rond de Zondveldstraat, waren tussen de kavels ook veel hagen aangelegd. Deze hagen waren nodig als veekering als de sloten in de zomer droogvielen.

De oorspronkelijke broekbossen in het moeras bestonden met name uit berken en elzen. Na ontbossing werd het moeras omgezet tot hooi- en weilanden. In de 20^{ste} eeuw was er sprake van een verdere intensivering van het grondgebruik. Hierdoor is het oorspronkelijke landschap grotendeels verdwenen. Met name in de periode tussen 1850 en 1900 is de mens de jonge broekgebieden systematisch gaan ontginnen. Dit kwam voor een belangrijk deel door de verbeterde ontwateringstechnieken.

Er werd voorzien in rechtlijnige percelen die evenwijdig of dwars lagen ten opzichte van de ontsluitingswegen. Het gebruik buiten de boscomplexen bestaat met name uit grasland. Deze gebieden worden veel gebruikt door melkveehouderijen. De wegen zijn voorzien van laanbeplanting met name bestaande uit essen en populieren. In de erfbeplantingen komen naast essen en populieren ook els, noot en meidoorn voor.

Door de ruilverkaveling als gevolg van de intensivering van de landbouw in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw zijn de percelen steeds grootschaliger geworden. Hiermee zijn ook veel van de oorspronkelijke hagen die als erfafscheiding dienden verdwenen. Veel van de bomenlanen langs de wegen zijn wel behouden gebleven.



Figuur 3-1: Topografie 1880



Figuur 3-2: Topografie 1890



Figuur 3-3: Topografie 1900

4. Erfinrichtingsplan

Aan de noordzijde van de locatie bij het oorspronkelijke woongedeelte van de langgevelboerderij is de locatie al ingepast. Zo is er een beukenhaag en staan er een aantal hoogstamfruitbomen. Voor de woning zijn ook nog een 3-tal bomen gesitueerd. Deze worden in de beoogde situatie behouden. De beukenhaag wordt verder verlengd tot de achterzijde van het nieuwe bestemmingsvlak. Aan de zuidzijde van de locatie is de locatie in de huidige situatie nog niet ingepast. Op de rand van het bouwvlak zal ook hier een beukenhaag aangeplant worden. Verder zal aan de achterzijde van de loods nog een rij bomen aangeplant worden om de loods deels aan het zicht te onttrekken.

De beukenhagen zullen aan de voorzijde van de locatie, tot ongeveer ten hoogte van de achtergevel, een hoogte van circa 1 – 1,5 meter hebben. Hierna zal de hoogte geleidelijk oplopen tot een hoogte van circa 2 meter tot aan de achterzijde van het bestemmingsvlak. De hagen zullen beheerd worden als knip- en scheerheg en zullen jaarlijks gesnoeid worden zodat de haag een breedte van circa 1 meter behoudt.

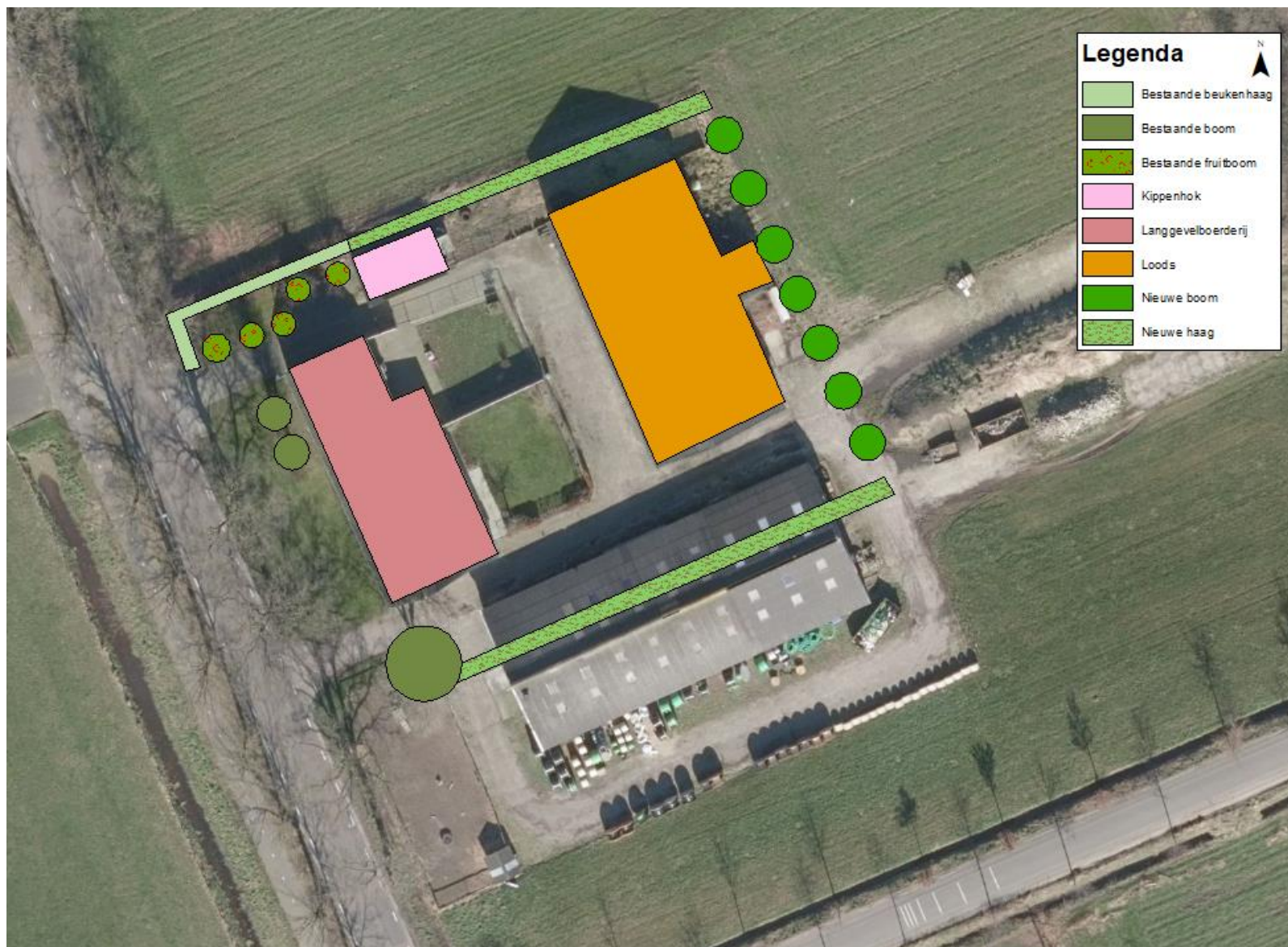
Op de achterzijde van de locatie zullen een aantal populieren aangeplant worden. Voor de populieren wordt een plantafstand van circa 7 meter aangehouden.



Figuur 4-1: Sfeerimperssie rij populieren



Figuur 4-2: Sfeerimperssie beukenhaag



*De getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto