

De Hemel 10 Zijtaart

DOEL	Landschappelijke verantwoording
DATUM	13 juni 2023
LOCATIE	De Hemel 10 Zijtaart Gemeente Meierijstad

Inleiding

De initiatiefnemer, eigenaar van zijn agrarische bedrijf (vleeskalverhouderij) aan De Hemel 10 te Veghel, is voornemens zijn activiteiten te staken en om te schakelen naar een woonbestemming. Hierbij is de wens om de te saneren bebouwing in te zetten voor het vergroten van het aantal vierkante meters bijbehorende bouwwerken voor de beoogde burgerwoning (max. 300 m²).

Conform het vigerende bestemmingsplan is het niet rechtstreeks toegestaan om het initiatief te realiseren. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk om een planologische procedure te doorlopen, in dit geval het wijzigen van het bestemmingsplan. Onderdeel daarvan is een landschappelijke verantwoording van de toekomstige situatie. Deze notitie is daar een uitwerking van.

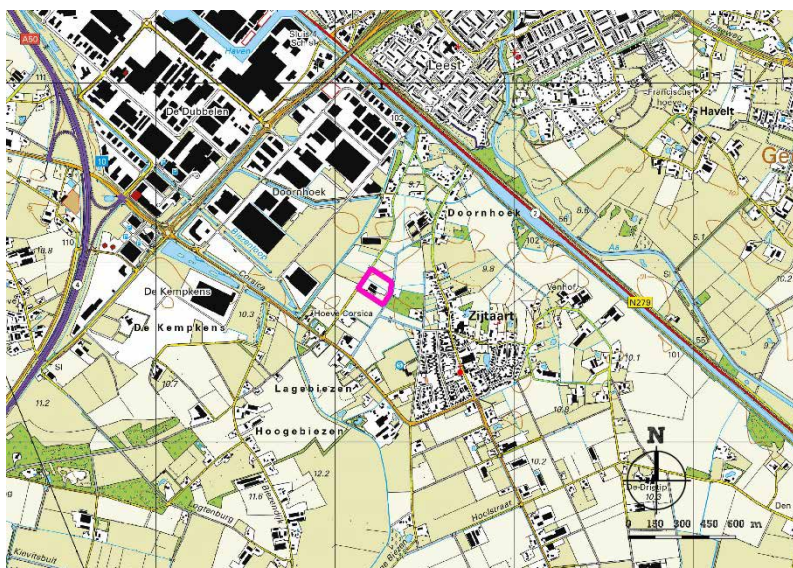
Locatie

Het plangebied bestaat uit de locatie De Hemel 10 te Veghel (figuur 1) en heeft betrekking op het rood gearceerde vlak wat is gelegen binnen het perceel wat kadastraal bekend is als gemeente Veghel, sectie P, nummer 30.

Planvoornemen

De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Een deel van de bestaande schuur naast de woning blijft staan tot maximaal 300m².

De overige schuren, mestsilo en kuilvoerplaten (met bijbehorende verharding) worden gesloopt, afgevoerd en het maaiveld wordt hersteld. Deze grond wordt in gebruik genomen als akker.



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond

Huidige situatie

De Hemel is een zijstraat van de doorgaande weg Corsica van het industrieterrein Veghel naar de dorpen Zijtaart en Mariahout. De Hemel is een smalle landbouwstraat tussen Corsica en de Zuid-Willemsvaart, die in beginsel is aangelegd voor de ontsluiting van agrarische percelen. Aan de straat liggen enkele agrarische bedrijven, waaronder de planlocatie.

Het gebied is open van structuur met voornamelijk akkergronden, waarbij de noord-zuid randen zijn begrensd door laanbomen en struweel als begeleiding van (zand)wegen en watergang. Aan de westzijde is de laatste jaren gebouwd aan een nieuw industrieterrein van Veghel. Hier staan grote panden met een relatief smalle groenafschieding aan de zuidoostzijde. Hierdoor is de industrie vanuit het landelijk gebied goed waarneembaar.

Aan de oostzijde ligt de kern Zijtaart. Tussen de woningen aan de Pastoor Clercxstraat en het plangebied ligt een bosje met inheemse beplanting en een zandpad, tevens genaamd Corsica, met diverse bomen en waterloop.

De laanbeplanting aan De Hemel is wisselend. Uit de gesprekken met de initiatiefnemer blijkt dat de aanplant is ontstaan vanuit 'het voorpootrecht'. Hierbij heeft de aangrenzende grondeigenaar het recht om bomen te planten en rooien voor het eigen perceel. Doorgaans is dit een berm van een weg wat langs het perceel loopt. De eiken voor het plangebied vallen onder dit recht en zijn daarmee in eigendom van de initiatiefnemer.



Figuur 2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied in paars.



Haaks op De Hemel liggen twee waterlopen met een afwisselende bomenrij. De waterlopen zijn overgebleven uit de voormalige verkavelingsstructuur van het gebied. Via een entree aan de noordzijde van het perceel is de bedrijfslocatie te bereiken. Dit is een verharding van asfalt en biedt toegang aan zowel het zakelijke- als privéverkeer. De inrit loopt om een grote voortuin met een parkachtige uitstraling van gras, grote groepen heesters en vrijstaande parkbomen. Aan de noordzijde van de inrit ligt een fruitboomgaard in gras (middelhoogstam).

De woning ligt relatief ver van de weg en is aan de zuidzijde van het kavel georiënteerd. Dit is een vrijstaande woning met een jaren 90 architectuur. Achter de woning ligt een tuin met uitzicht over de akker op de bosrand met het zandpad. Ten noorden van de achtertuin liggen twee schuren voor het houden van vee en aan de noordoostzijde een mestsilos en twee kuilvoerplaten. Het gebied tussen het bedrijfsterrein en het zandpad Corsica met bos is in gebruik als akker.



Figuur 2. Luchtfoto van bedrijfslocatie



Figuur 3. Aanzicht woning vanaf De Hemel zuidzijde



Figuur 4. Aanzicht woning vanaf De Hemel



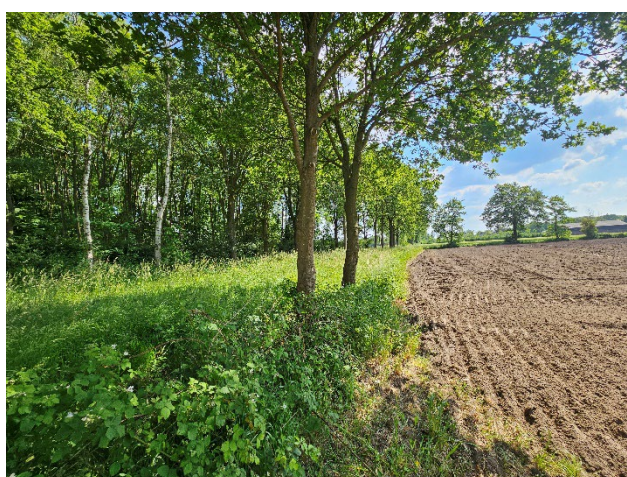
Figuur 5. Waterloop met bomenrij



Figuur 6. Bomen met voorpootrecht en entree plangebied



Figuur 7. Fruitbomen naast entree

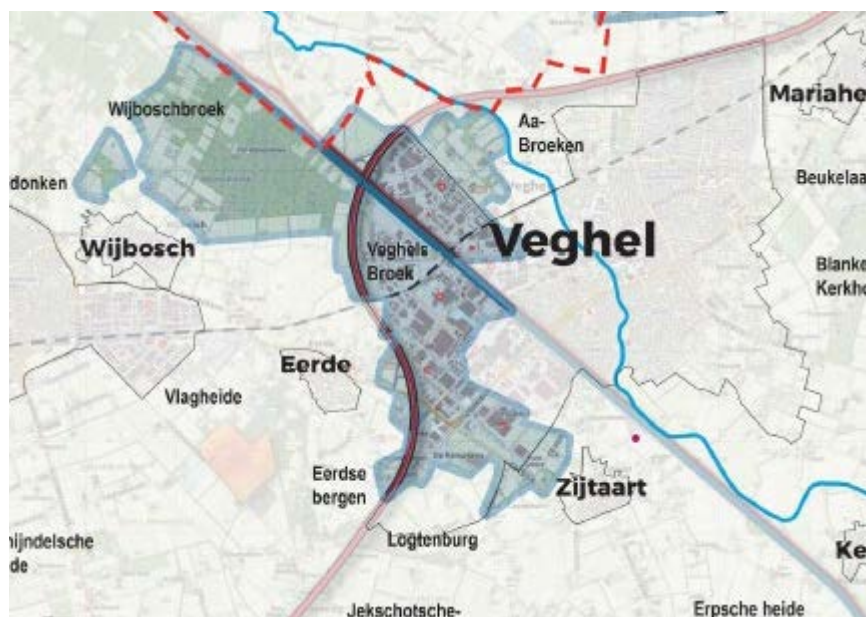


Figuur 8. Zandpad Corsica met achterliggend bos

Beleidskader

Landschapsanalyse Meierijstad

Gemeente Meierijstad heeft de huidige feiten (kenmerken, kwaliteiten en gevoeligheden) vastgelegd in een landschapsanalyse. Deze feiten kan men gebruiken om een afweging te maken welke ontwikkelingen waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. Dit vormt het fundament voor de opstelling van de verschillende afwegingskaders. Het landschap is daarbij leidend in plaats van lijdend.



Figuur 9. Uitsnede kaart 'Jonge Broekontginningen' uit Landschapsanalyse Meierijstad

Het plangebied vormt onderdeel van het landschapstype 'Jonge Broekontginningen'. Deze gebieden zijn pas aan het eind van de 19^e eeuw en in het begin van de 20^e eeuw ontgonnen. Deze werden gekenmerkt door het voorkomen van veel water in combinatie met een lage ligging. Voorheen was het moeras.

De jonge broekontginningen worden gekenmerkt door een rationele fijnmazige verkavelingsstructuur, haaks op de ontsluitingswegen. Veel sloten waren nodig voor het gebruik maken van het gebied. Voor oorsprong bevatte het gebied ook veel groenstructuren voor het keren van vee in de drogere periodes. De ontsluitingswegen waren veelal beplant met bomenrijen.

Door de sterke ontwatering van het gebied is in de loop der tijd het grondwater gedaald. Hierdoor is het aanzienlijk minder nat dan vroeger het geval was. Het gebied kenmerkte zich door de aanplant van vochtminnende soorten als populier, berk, els en wilg.

De kwaliteiten van het gebied bestaan uit het rationeel ontgonnen open karakter afgewisseld door besloten bosschages van populier en wilg. De greppels rondom de perceelsgrenzen geven het gebied een herkenbare structuur en biedt kansen voor ontwikkeling van natte natuur. De wegen zijn voorzien van laanbeplanting. Het erf is beplant met typische erfbeplanting.

Historische analyse

Uit de historische analyse blijkt dat het plangebied op de overgang ligt van de dekzandrug naar het lagergelegen dekzandvlakte. In 1850 waren er reeds agrarische activiteiten, in de vorm van hooilanden. Het gebied werd gebruikt voor het begrazen van vee. De slotenstructuur had een rationele verkaveling en stond haaks op de ontsluitingsweg. Dit gaf een hele fraaie landschappelijke beslotenheid met af en toe doorzicht over de akkers en weilanden op het achterland. Deze structuur is nu ter plaatse van het plangebied nog steeds herkenbaar.

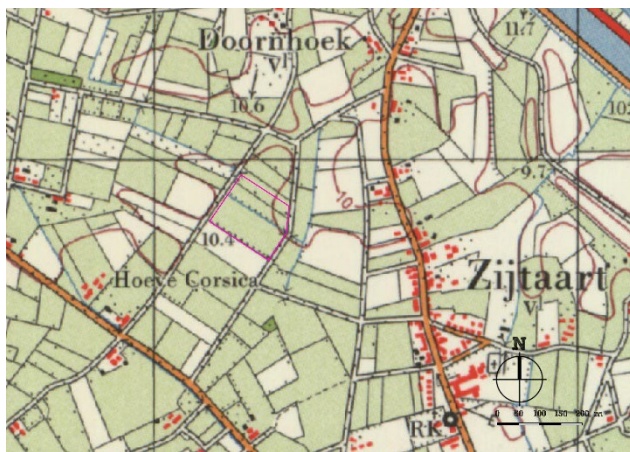
Op de kaart van 1900 is duidelijk te zien dat de wegen zijn beplant met laanbomen. Een deel van de slotenstructuur is gedempt, wat erop duidt dat het gebied tussen De Hemel en zandpad Corsica droger was, dan het gebied ten westen van De Hemel.



Figuur 10. Historische kaart uit 1850



Figuur 11. Historische kaart uit 1900



Figuur 12. Historische kaarten 1970



Figuur 13. Topografische kaart 2021

Door de jaren heen is veel randbeplanting verdwenen. Verspreid in het gebied hebben nieuwe agrarische bedrijven zich gevestigd. Ondanks de schaalvergroting van het agrarisch landschap heeft het plangebied deels zijn karakter weten te behouden. De laanbeplanting met zuid-noord oriëntatie is nog steeds aanwezig. De groenstructuren met een oost-west oriëntatie zijn grotendeels verdwenen. Nabij de (agrarische) erven zijn nog diverse groenstructuren aanwezig,

waardoor er toch een besloten structuur in het gebied ontstaat met diverse doorzichten op het achterland.

Landschapsvoorstel

Kaders

De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. Dat betekent dat met de te behouden bebouwing en verharding rekening wordt gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap door middel van architectuur en aanplant van gebiedseigen beplanting.

Overtollige verharding en bebouwing wordt gesloopt en afgevoerd. Het oorspronkelijke landschap/agrarische grond wordt hersteld

Wensen

Vanuit de initiatiefnemers zijn wensen gesteld ten aanzien van de inrichting:

- ✓ Behoud bestaande inrit en parkeervoorziening
- ✓ Behoud parkachtige tuin voor de woning
- ✓ Behoud boomgaard naast de inrit
- ✓ Het overige terrein rondom het huiskavel wordt in gebruik genomen als agrarische grond (akker met mais)
- ✓ Geen intensieve groenvoorzieningen ten aanzien van beheer

Voorstel



Figuur 14. Landschapsvoorstel (zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Bij de landschappelijke inpassing wordt het beleid en de omgeving



bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Bovenstaand voorstel (en voorstel in Bijlage I) illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen.

1. Te behouden bebouwing (geen onderdeel van inpassing)
2. Boomgaard naast de inrit (LIP)
3. Waterloop met bomenrij (LIP)
4. Laanbomen (LIP)

(LIP) inpassingsmaatregel

1. Te behouden bebouwing

De bedrijfswoning en het eerste deel van de stal naast de woning blijft behouden. De overige bebouwing en verharding wordt gesloopt en verwijderd.

2. Boomgaard naast inrit

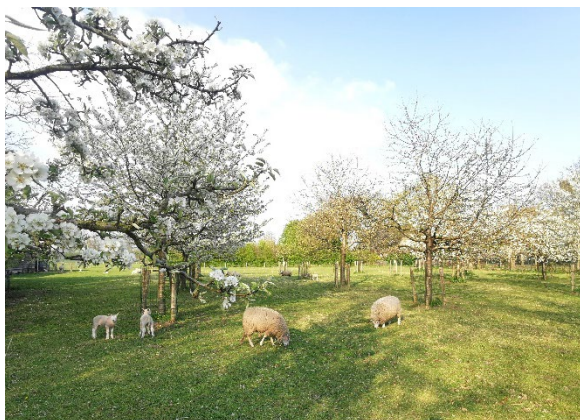
De inrit ligt aan de noordzijde van het plangebied en loopt om de grote voortuin. Aan de noordzijde van de inrit blijft de bestaande fruitboomgaard behouden en wordt uitgebreid met enkele hoogstamfruitbomen als begeleiding van de inrit naar de woning. De onderbegroeiing van de gaard is gras.

3. Waterloop met bomenrij

De karakteristieke verkaveling blijft behouden door de waterloop met verschillende soorten bomen naast de oever. Er staan diverse soorten bomen (eik, els, noot en Amerikaanse eik) van verschillende leeftijden. De afwisseling en leeftijd bieden diversiteit aan het gebied en versterken het landschappelijke karakter. Tevens vormen deze bomen een mooie groene verbinding van het bos met de laanbomen aan De Hemel.

4. Laanbomen

De bomen aan De Hemel zijn in eigendom van de initiatiefnemer en blijven behouden. Deze bomen staan relatief kort op elkaar, maar uitdunnen is niet meer mogelijk. Goed onderhoud en verwijderen van dood hout zijn van belang voor de veiligheid van passanten. Door de inrit op de huidige locatie te laten liggen kunnen alle bomen langs de weg blijven bestaan en duurzaam in stand gehouden worden.



Figuur 15. Referentiebeeld Boomgaard

Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. Daarnaast is voor het behoud van de bestaande landschappelijke structuren goed onderhoud van belang.

Onderstaand een beschrijving van de diverse landschapselementen met een aanleg- en onderhoudsadvies.

HOOGSTAMBOOMGAARD

11 stuks bestaand (middelhoogstam)

4 stuks nieuw (hoogstam)

Afbakening

- ✓ Een boomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant landschapsboom, minimaal maat 8-10 en goed verankeren. Er kan worden gekozen uit soorten conform lijst uit bijlage II.

Beheervoorschriften

- ✓ Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal in de contractperiode gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onderhoudsnoei nodig.
- ✓ De stam van de fruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden. Jonge bomen in een weiland met vee zijn voorzien van een boomkorf.
- ✓ De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt extensief gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- ✓ Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.



LANDSCHAPSBOOM of BOMENRIJ

Achtertuintuin bestaande woning: 18 stuks

Bomenrij naast waterloop: 23 stuks

Afbakening

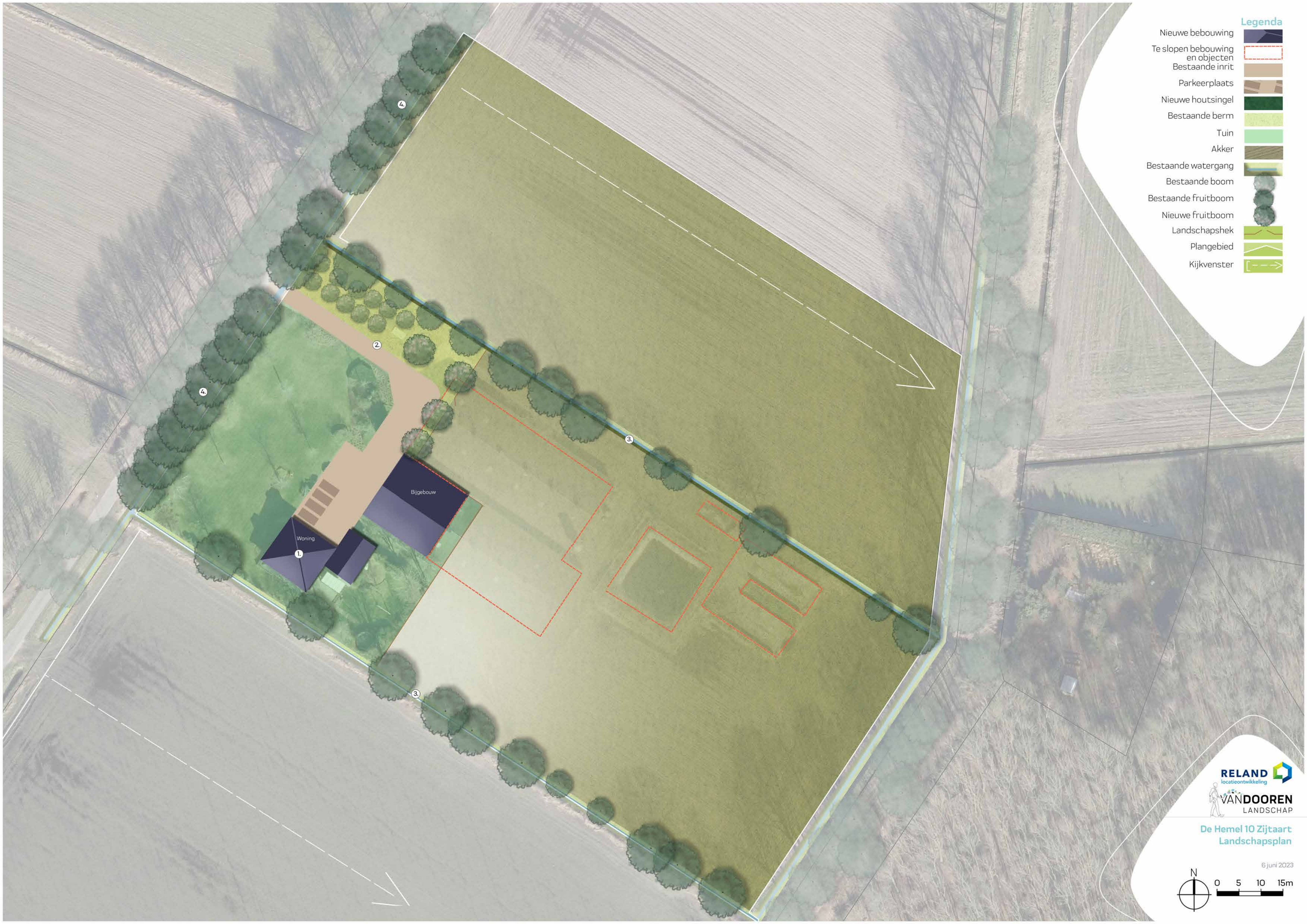
- ✓ Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen.

Beheervoorschriften

- ✓ Gedurende 10 jaar worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- ✓ Dood hout in de bomen aan De Hemel wordt uit de kroon verwijderd.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

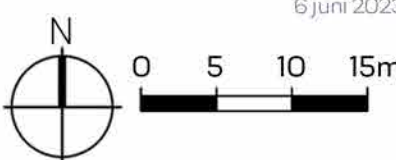
BIJLAGE I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond



Legenda

- Nieuwe bebouwing
- Te slopen bebouwing en objecten
- Bestaande inrit
- Parkeerplaats
- Nieuwe houtsingel
- Bestaande berm
- Tuin
- Akker
- Bestaande watergang
- Bestaande boom
- Bestaande fruitboom
- Nieuwe fruitboom
- Landschapshenk
- Plangebied
- Kijkvenster





Bijlage II

Lijst met streekeigen fruitbomen

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:	te bestellen aantal
appels							
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13	
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4	
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13	
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6	
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14	
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z	
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6	
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14	
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3	
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14	
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,,6,14	
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17	
14	Yellow Transparant	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12	
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z	
17	Zoete Erngaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13	
appelbomen						totaal:	0
peren							
1	Beurre Hardy		okt--nov.	H	sappig	4,3	
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1	
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4	
4	Conferance		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2	
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3	
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z	
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlees	1,3	
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk		
10	Pondspeer		nov-jan	S			
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4	
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend		
perenbomen						totaal	0
pruimen							
			pluktijd	kleur			
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw	z		
2	Eldense blauwe		aug.	blauw	5,7		
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel	z		
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel	z		
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel	z,2,7		
6	Reine claudie Verte		sept.	klein groengeel	2,5,7		
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood	z,3,5		
pruimenbomen						totaal	0
Kersen							
			pluktijd	kleur			
1	Dubbele meikers		28 juni	rood	z,2,5		
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker	4,5		
3	Morel		22 juli	zuur	z		
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood	1,2		
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart	1,2		
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker	1		
kersebomen						totaal	0
uitleg							
		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boompal					
H	Handappel/peer	boombeschermer wanneer de boomgaard beweide wordt: pantanetgaas					
M	Moesappel	180cm hoog.					
S	Sapappel/peer	1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)					
B	bakappel	totaal aantal hoogstamfruitbomen					0
I	inmaak	boompalen				aantal	
P	perensap						
z	zelfbestuiver						