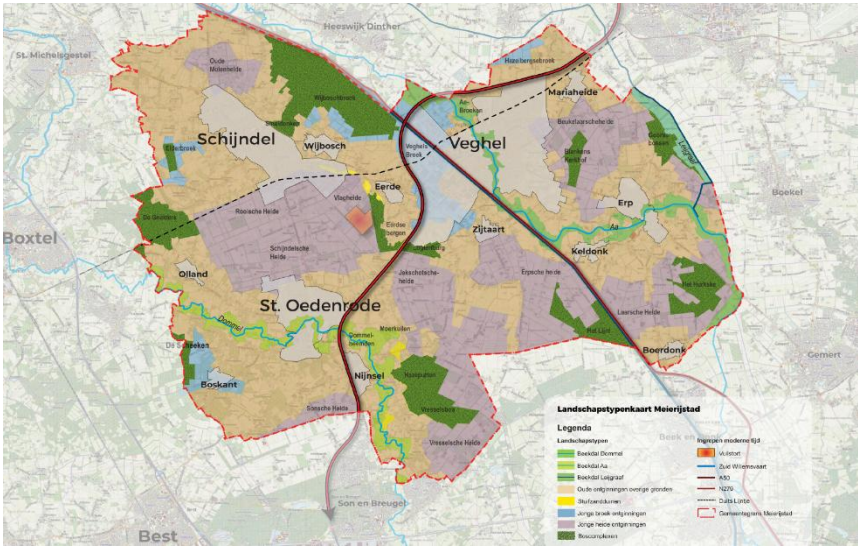


Landschappelijke inpassing

Kenschets landschap

De projectlocatie ligt binnen het landschapstype ‘Jonge heide ontginningen’, zie figuur 1. (Landschapsanalyse Meierijstad, juli 2019). Het landschap van de heideontginningen is in de loop der jaren sterk verandert. Dit mede door de ruilverkaveling is het kleinschalige karakter voor een groot deel verdwenen. Het hoekige patroon heeft plaats gemaakt voor een rechtlijnig lijnenspel met ruime kavels. Momenteel zijn deze gronden vaak in gebruik als bouwland voor diverse teelten. Het landschap typeert zich door de afwisseling van open zones tot halfopen zones met opgaand groen en verspreid liggende bebouwingsstructuren.



Figuur 1 Landschapstypenkaart Meierijstad, gemeente Meierijstad 2019

De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, hagen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen en bosjes typeren het landschap. Door de aanwezigheid van deze elementen zijn de aanwezige ruimtes gevarieerd. Het contrast tussen meer besloten delen en de open ruim-

ten met weidse uitzichten maken dit landschap waardevol. Met het landschappelijke inpassingsplan kan het kleinschalige karakter worden teruggebracht.

Landschapskenmerken

- Weinig tot geen reliëf (vlak), soms lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden, diepe sloten;
- Bodem bestaande uit zand;
- Rechte wegen;
- Een regelmatige blokverkaveling
- Beplanting in de vorm van lanen en bomenrijen (veelal eiken), landschapselementen als bosjes, singels, heggen en erfbeplantingen;
- Bebouwing in de vorm van losse boerderijen, aaneengeregende bebouwing tot clusters en lintachtige bebouwing.

Door de opkomst van het cultuurlandschap, was men genoodzaakt efficiënter te boeren, waarbij kavels, mede door de ruilverkaveling, werden vergroot. Deze rechtlijnigheid is goed zichtbaar aan het lint van de Zondveldstraat. Zie in de hiernaast weergegeven afbeeldingen enkele historische kaarten die de veranderingen in het landschap duiden.



Figuur 2 Historische kaart 1900, bron: topotijdreis

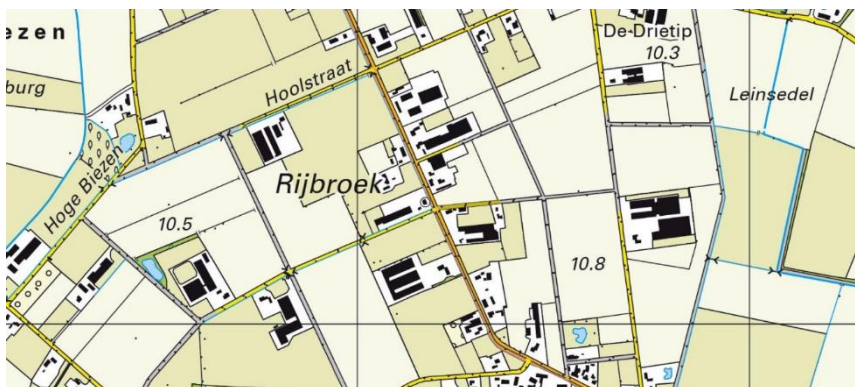


Figuur 3 Historische kaart 1950, bron: topotijdreis

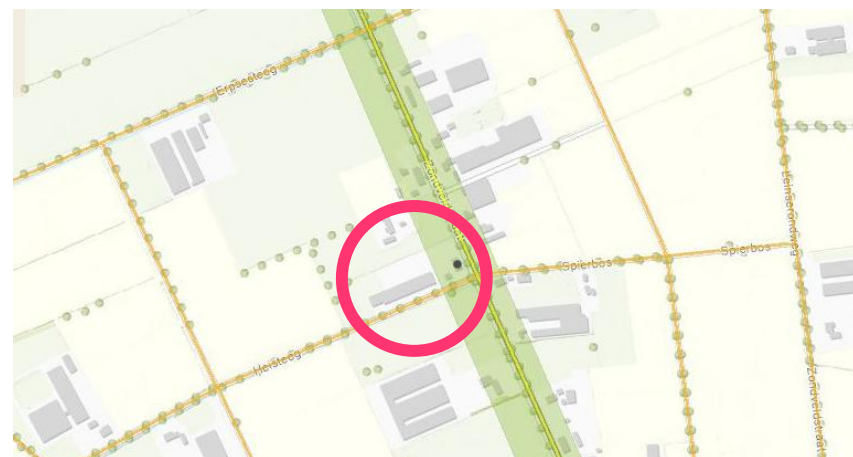


Figuur 4 Historische kaart 1980, bron: topotijdreis

Het wijzigingsplan voorziet in twee toekomstige scenario's, waarvan de keuze afhankelijk is van de toekomstige bedrijfsvoering en marktomstandigheden. Het plan biedt daarmee flexibiliteit om diverse ontwikkelingsmogelijkheden te schetsen, hierdoor heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om te kiezen voor het scenario welke het best past bij de langetermijnvisie van het bedrijf.



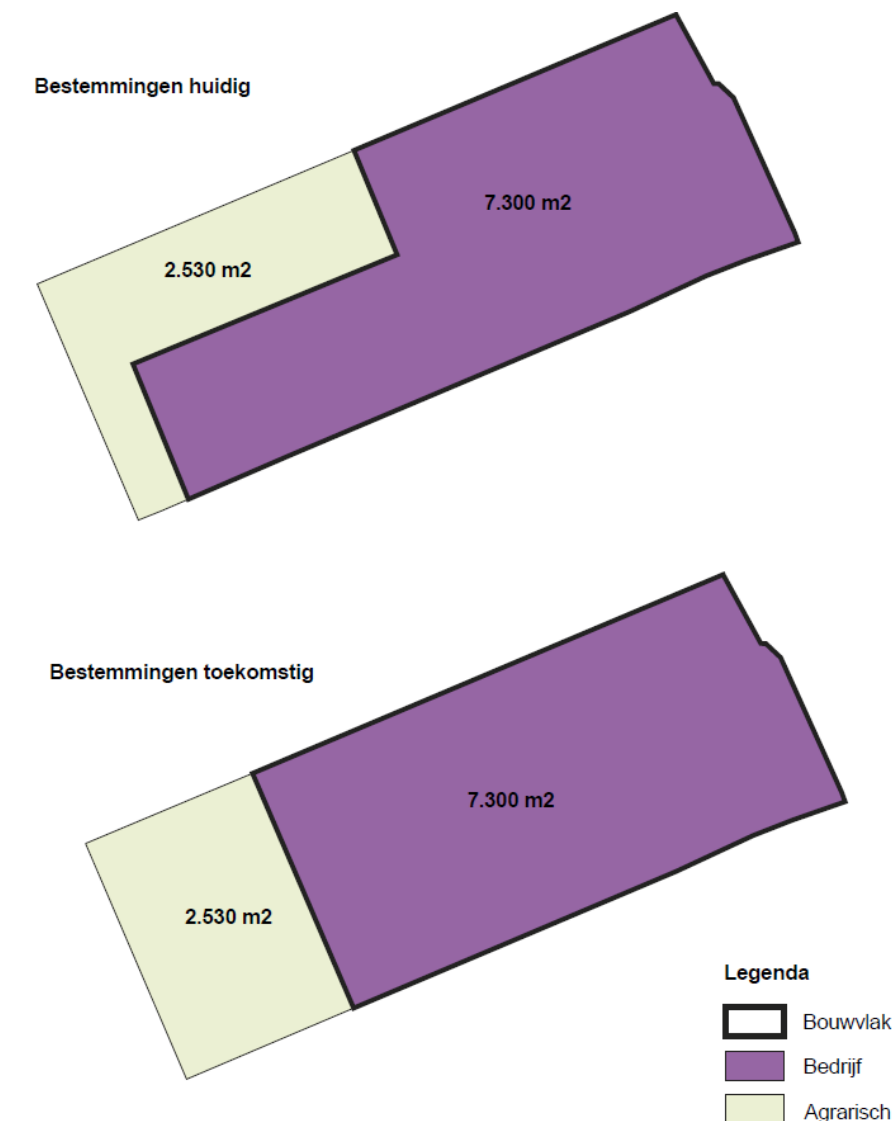
Figuur 5 Historische kaart 2021, bron: topotijdreis



Figuur 6 Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), provincie Noord-Brabant

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie het ruimtelijk erfgoed opgenomen in een Cultuurhistorische Waardenkaart. In onderstaande afbeelding wordt de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven voor de planlocatie aan de Zondveldstraat 3a 16 te Zijtaart.



De CHW laat zien dat de Zondveldstraat (historische lijn) is aangeduid als redelijk hoog. De Heisteeg heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast typeert de Zondveldstraat zich door de aanwezigheid van laanbeplantingen. Deze groenstructuren zijn in de CHW aangeduid als historisch groen. Het gaat hier om beplanting van zomereik

rond het jaar 1880. Verder is op de locatie zelf geen hoge archeologische verwachtingswaarde. Met de voorgenomen ontwikkeling worden er enkel op het achter terrein wijzigingen aangebracht. Het beeld vanaf de Zondveldstraat blijft hiermee ongewijzigd. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden.

Huidige situatie

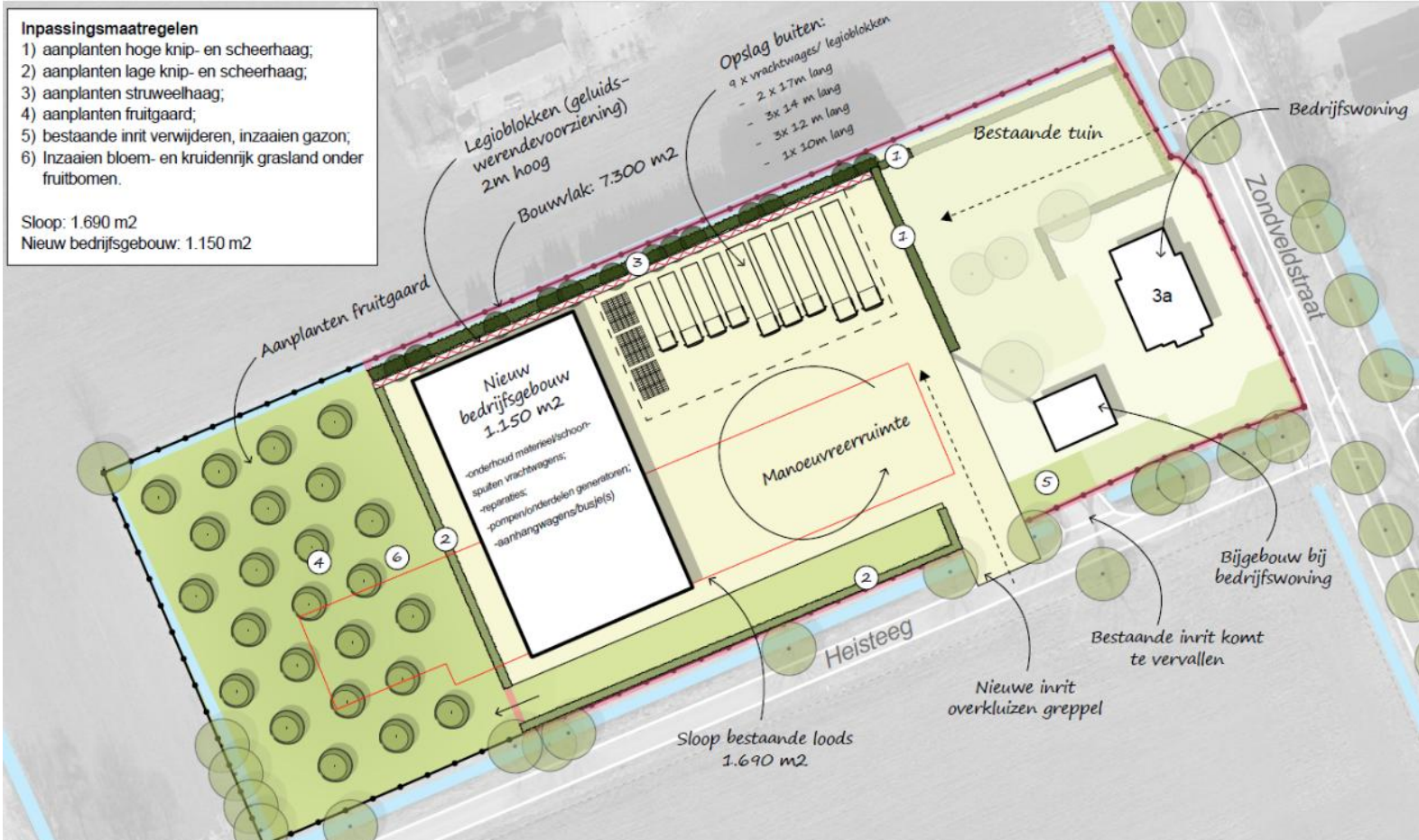
De projectlocatie ligt ten zuiden van de kern Zijtaart in een vrij open landschap. Ten zuiden van de projectlocatie is de meer kleinschalige opzet herkenbaar. Hier bevinden zich de oude ontginningen.

De Zondveldstraat is nog een duidelijk overblijfsel van een oud bebouwingslint in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het gebied waarin de planlocatie zich bevindt typeert zich met name door de aanwezigheid van agrarische erven met een rationele opzet. Landschappelijk gezien wisselen meer open- en besloten delen elkaar af, welke worden benadrukt door oude laanbeplantingen langs wegen, houtsingels, hagen en kleine bosjes als erfbeplantingen.

Het voorterrein van het plangebied is door enkele hagen en grassen ingepast. Met de beoogde ontwikkeling zal de bestaande loods van ca. 1.690 m² worden gesloopt. Hiermee komt er ruimte vrij op het achter terrein, welke op logische wijze kan worden heringericht. Verder wordt het plangebied aan de noordzijde begrenst door enkele conifeersoorten/struwelen. In figuur 7 is zijn de huidige en toekomstige bestemmingen in beeld gebracht.

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. 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.



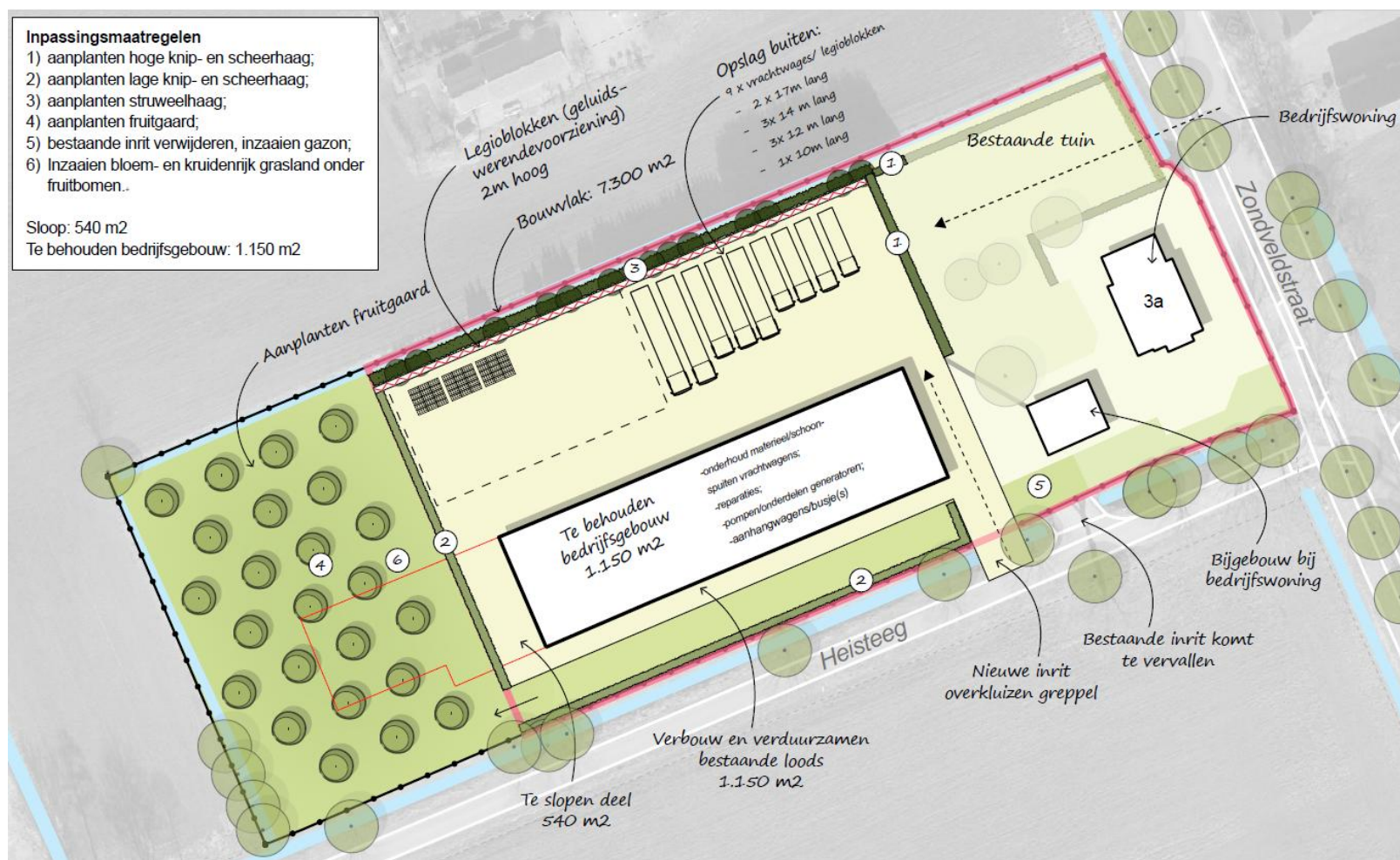
Figuur 8 Landschappelijke inpassing variant sloop/nieuwbouw

Het plangebied is gelegen in de jonge heide ontginningen. Deze locatie wordt gekenmerkt door een rationeel agrarische landschap met veelal opgaande beplantingen in de vorm van laanbomen, hagen en houtsingels. Met het inpassingsplan dient het kleinschalige karakter ter plaatse te worden versterkt, waarbij de cultuurhistorische waarden in acht worden genomen. Met de realisatie van een nieuw of verbouwd bedrijfsgebouw (maximaal 1.150 m²) en het slopen danwel verbouwen van de oude loods (1.690 m²) wordt er een grote kwaliteitswinst behaald. Het terrein wordt opgeschoond en groen aangekleed. Zo worden er extra knip- en scheerhagen aangeplant die het zicht vanaf de Zondveldstraat en de Heisteeg verfraaien. De bestaande groenstructuur ten noorden van de bestaande loods wordt verwijderd, hiervoor komt een struweelhaag voor terug, welke bestaat uit inheems materiaal en bes- en vruchtdragende soorten die bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Aan de westzijde zal een kleine fruitgaard het zicht breken op het nieuwe bedrijfsgebouw. De fruitgaard zal worden gecombineerd met bloem- en kruidenrijk grasland, wat eveneens de biodiversiteit ter plaatse ten goede komt.

Het materieel krijgt een vaste plaats op het terrein en is enkel vanuit de Heisteeg zichtbaar. De bestaande inrit dient hiervoor te worden verplaatst naar het westen. De bestaande watergang zal worden overkluisd om dit mogelijk te maken. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- 1) aanplanten hoge knip- en scheerhaag (ca. 2 m);
- 2) aanplanten lage knip- en scheerhaag (ca. 1 m);
- 3) aanplanten struweelhaag;
- 4) aanplanten fruitgaard;
- 5) bestaande inrit verwijderen, inzaaien gazon;
- 6) Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen.

In onderstaande schetsen worden de inpassingsplannen gepresenteerd voor beide scenario's.



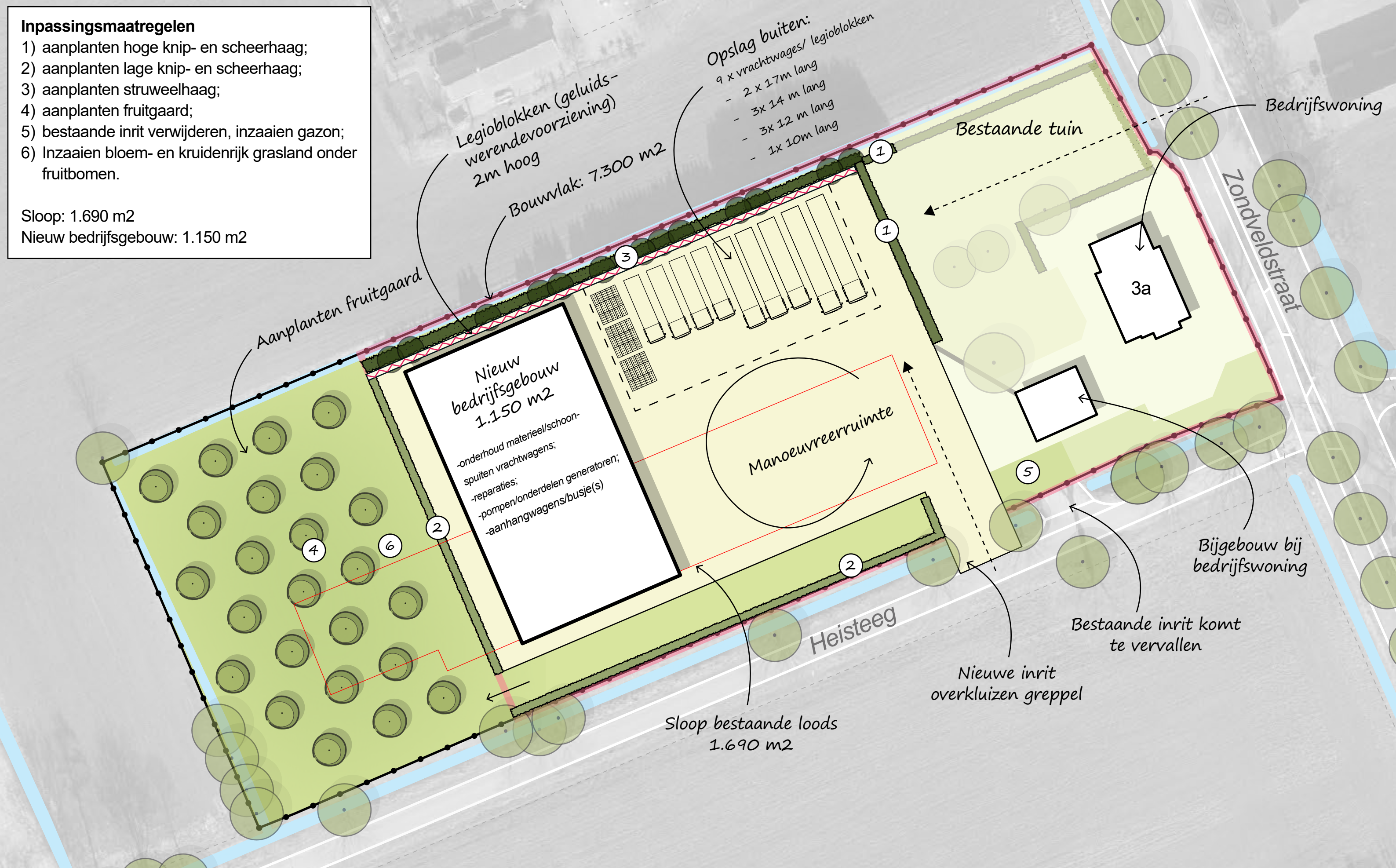
Figuur 9 Landschappelijke inpassing variant verbouw/verduurzaming

Inpassingsmaatregelen

- 1) aanplanten hoge knip- en scheerhaag;
- 2) aanplanten lage knip- en scheerhaag;
- 3) aanplanten struweelhaag;
- 4) aanplanten fruitgaard;
- 5) bestaande inrit verwijderen, inzaaien gazon;
- 6) Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen.

Sloop: 1.690 m²

Nieuw bedrijfsgebouw: 1.150 m²



Inpassingsmaatregelen

- 1) aanplanten hoge knip- en scheerhaag;
- 2) aanplanten lage knip- en scheerhaag;
- 3) aanplanten struweelhaag;
- 4) aanplanten fruitgaard;
- 5) bestaande inrit verwijderen, inzaaien gazon;
- 6) Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen..+

Sloop: 540 m²
Te behouden bedrijfsgebouw: 1.150 m²

