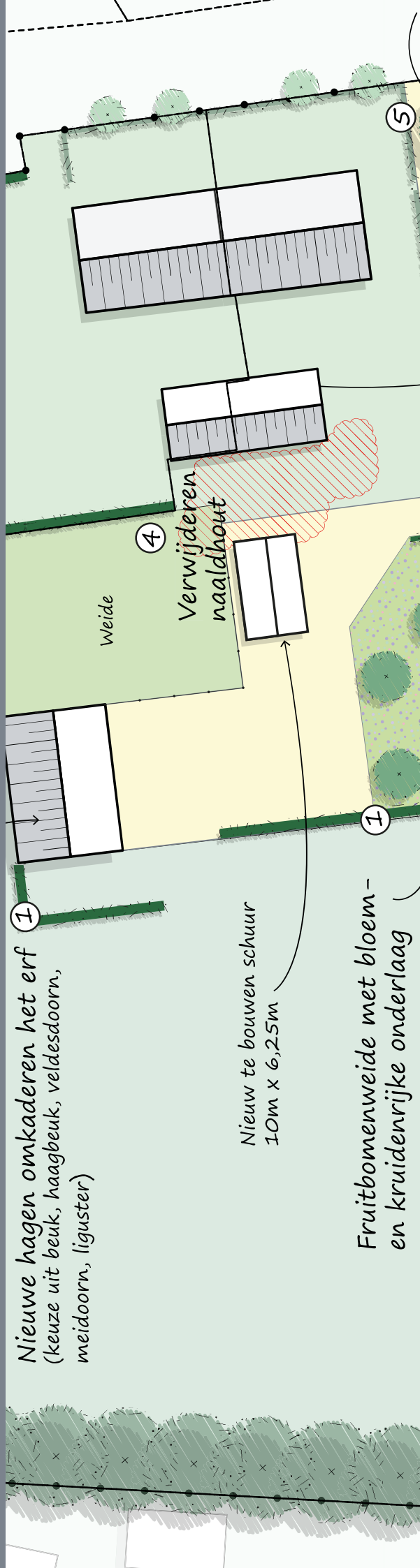


Landschappelijke inpassing Leinserondweg

Leinserondweg 24-24a te veghel, gemeente Meierijstad



colofon

projectnaam
Landschap-
lijke inpassing
Leinserondweg 24-24a

datum
Juli 2021

projectnummer
P00227

opdrachtgever
Familie Rovers

BRO
projectleider
Jr

projectteam
Jr en IB

bron kافت
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



“Succes komt als je het lief hebt ergens aan te beginnen.”
Mansal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.3	Ruimtelijke situatie	5
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op het perceel Leinserondweg 24/24a in het buitengebied nabij de kern Zijtaart, gemeente Meierijstad, bevindt zich een gesplitste woonboerderij. De eigenaar van het perceel wenst de bestemming van de locatie te wijzigen van een bedrijfsmatige agrarische locatie naar een woonbestemming. Het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) ter plaatse wordt beëindigd. Hierdoor is geen sprake meer van een bedrijfsmatige binding van de twee woningen met een agrarisch bedrijf ter plaatse.

De twee voormalige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Naast een herbestemming naar 'Wonen' hebben de initiatiefnemers de wens om meer bijbehorende bijgebouwen per locatie te behouden. Dit omdat zij ruimte nodig hebben voor de stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het beheer van enkele omliggende gronden en voor de Zijtaartse paardensportvereniging, waarvan het clubhuis nabij gelegen is.

Het wijzigen van de bestemming in combinatie met een behoud van het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er zal een ruimtelijke procedure dienen te worden doorlopen om het planvoornemen juridisch-planologisch te borgen.

Deze herziening is in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' meegenomen. In dit 'Ontwikkelplan' worden diverse ontwikkelingen samengenomen in een gezamenlijk bestemmingsplan. Om onderhavige ontwikkeling mee te laten lopen in het 'Ontwikkelplan Buitengebied' en juridisch planologisch mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing opge-

steld. In dit kader is ook een landschappelijke inpassing opgesteld en een voorstel voor een kwaliteitsverbetering gedaan.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Leinserondweg 24/24A in Zijtaart, gemeente Meierijstad en staat kadastraal bekend als VHL00 - R - 803. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 6.525 m².

Planvoornemen

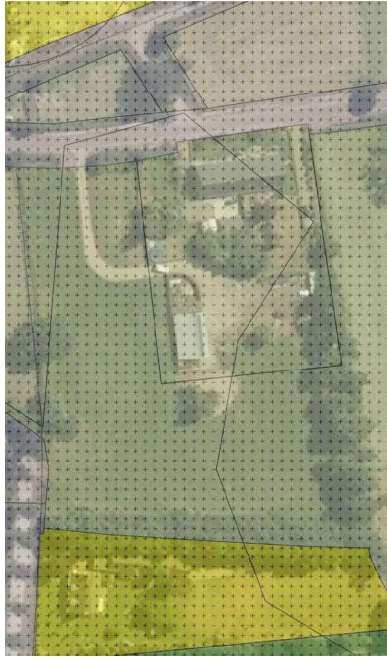
Initiatiefnemer wenst de paardenhouderij terug te brengen naar het hobbymatig houden van paarden en de bestemming te wijzigen voor de locatie, Leinserondweg 24/24a, naar 'Wonen'. Daarbij is de wens voldoende ruimte voor bijgebouwen te behouden. Op deze manier kunnen de paarden gestald en onderhouden worden. Daarnaast is de wens om bijgebouwen te behouden voor de statische opslag van materialen voor de paarden. De vergunde paardenstal op het perceel nr. 24A (216 m²) komt op verzoek van de gemeente te vervallen. Hierbij wordt de milieuvergunning voor het houden van 20 paarden ingetrokken, wordt de schop (het gesplitste bijgebouw daterend van 1895) wordt zoveel mogelijk in ere hersteld en wordt er wordt een kwaliteitsimpuls geleverd door het perceel en haar omgeving landschappelijk in te passen.

Bestemmingsplan

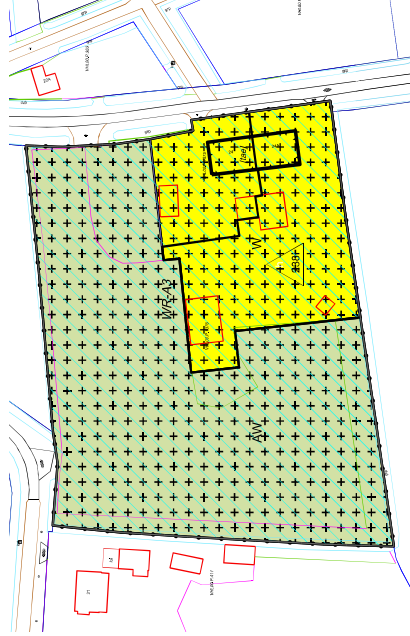
Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 22 oktober 2015 door de voormalige gemeente Veghel) is leidend voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak. Op deze locatie is het mogelijk om rechtstreeks een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen. Tevens gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De volgende gebiedsaanduidingen liggen op het plangebied: 'gebiedsaanduiding – landbouw'; 'gebiedsaanduiding – struweel'; 'gebiedsaanduiding – reconstructiewezone – verwevingsgebied 1' en 'gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – radar'.

Per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de Leinserondweg 24/24a gaat het om twee woningen. Er geldt geen maximum aan bedrijfsbebouwing ter plaatse van het bouwvlak. Verder is maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning toegestaan.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door gemeente Meierijstad, van kracht. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen aan de geldende parkeernormen voor de gehele gemeente Meierijstad.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan, (Bron: Ruimtelijke plannen)



Figuur 2: Toekomstige bestemmingen

Kwaliteitsverbetering landschap

Het initiatief valt binnen de aangegeven afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan en is daarmee een relatief kleinschalige ontwikkeling en heeft beperkte impact op de omgeving. De beoogde ontwikkeling valt onder de volgende ontwikkeling binnen de Handreiking kwaliteitsverbetering, Meierijstad: *wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarischtechnisch hulpbedrijf)* of

niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overvollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Dit betekend dat het initiatief valt onder categorie 2 en hiermee alleen een landschappelijke inpassing volstaat. Er hoeven dus geen extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen.

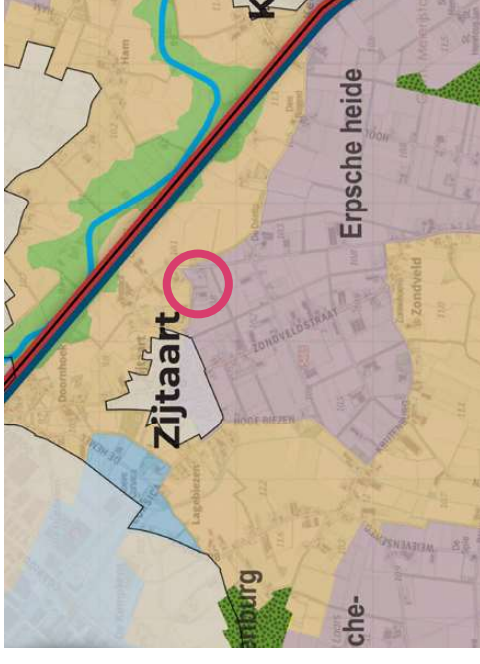
1.3 Ruimtelijke situatie

1.3.1 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied 'De Leinserondweg 24-24a' is gelegen in het jongen heideontginnings gebied. De jonge heideontginningen zijn gebieden die lang onontgonnen en onbebouwd zijn gebleven. Het waren niet-gecultiveerde terreinen, die werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van heideplaggen. Pas aan het eind van 19de eeuw en in de 20ste zijn deze heidegronden ontgonnen.

De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een rationale verkavelingsstructuur. Rechthoekige percelen evenwijdig of dwars op de ontsluitingswegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.



Figuur 3: Oude ontginningen, (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

Kwaliteiten

Hoe zien deze gebieden eruit (vorm)?

- Grootchalige rationale verkaveling (regelmatige blokverkaveling, ook delen met stroken);
- Vlak (al dan niet geëgaliseerd), soms met lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden;
- Diepe sloten;
- Rechte wegen voorzien van bomenrijen;
- Zandpaden;
- Verspreide agrarische bebouwing op enige afstand van de wegen;
- Duidelijk herkenbare gebieden met heldere grenzen;
- Lanen en bomenrijen van overwegend eiken;
- Kleine landschapselementen als erfbeplanting, singels, heggen en kleine bosjes;
- Deze recent ontgonnen rationeel verkavelde gebieden zijn grootschalig en open van karakter daar waar nu graslanden of bouwland ligt.

Hoe worden deze gebieden gebruikt (functie)?

- Deze jonge heideontginningen zijn overwegend in gebruik als bouwland, maar herbergen ook enkele bossen.
- Dit relatief jonge landschap is geheel door mensen gemaakt;
- Deze van origine iets drogere gebieden dan de broeklanden hebben nog steeds een grote natuurpotentie voor droge natuur.

Gevoeligheden

- De waterstand wordt kunstmatig laag gehouden, wat inhoudt dat ze bij menselijk falen ook weer omhoog kan komen;
- Arme zandgronden;
- Droogtegevoelig door lage grondwaterstand;
- Verrommeling door toevoeging van gebouwen en bouwwerken is met deze grootschalige open landschappen een groot risico;
- Beperkte natuurwaarden door monoculturen.

Geschiedenis

De mens heeft een behoorlijke invloed uitgeoefend op het ontstaan van de jonge heideontginningen. Door de mens is de oorspronkelijke begroeiing volledig verdwenen. Dit doordat vele bossen werden gekapt voor brandstof en bouwmaterialia. Hierdoor bleef er kale arme grond over. Door deze droge omstandigheden ontstonden heidevelden.

De heidevelden werden vroeger door boeren gebruikt voor het laten grazen van schapen, ook ander vee nam toe. Daarnaast werden er plagen gestoken om te verbranden of te gebruiken in t.b.v. het potstalsysteem.

Van 1310 tot na 1800 werd het gemeenschappelijk gebruik van de heidevelden gereguleerd via de gemeenten. Zo mocht men gras jaarlijks maaien en heideplaggen in een cyclus van 25 jaar steken. Dit zorgde uiteindelijk voor een kale

heide grond, waarbij zandverstuivingen optraden.

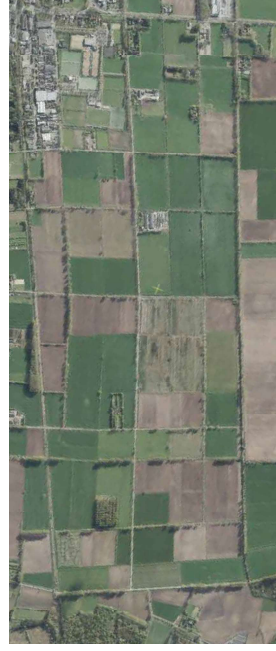
In de eerste helft van de negentiende eeuw kwam een einde aan de gemeenten. De grond werd verkocht in kleine percelen. Hierdoor ontstond een kleinschalig verkavelingspatroon met veelal heggen op de erfafscheidingen. Deze kleinschalige verkaveling is inmiddels verdwenen.

De toepassing van kunstmest vormde een belangrijke doorbraak in het landschap. Door de beschikbaarheid van kunstmest werd het potstalsysteem niet meer toegepast, waardoor de heidevelden hun functie voor de landbouw verloren.

Omdat in de 19de eeuw de behoefte aan hout toenam werden ook bossen aangeplant. De aanplant werd in lange rechte rijen doorgevoerd, waardoor ook de paden in lange rechte lijnen tussen de bospercelen werden gepositieerd.

De heidevelden zijn grofweg in de jaren 1880-1960 grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor landbouwgrond en bossen. Deze jonge heideontginningen worden gekenmerkt door een regelmatige blokverkaveling, openheid, rechte wegen en typische ontginningsboerderijen.

(Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad 2019)



Figuur 4: Jonge heide ontginningen, karakteristieke blokverkaveling met kleine landschapselementen (Bron: Landschapsanalyse Meierijstad, gemeente Meierijstad, 2019)

1.3.2 Huidige situatie

Aan de Leinserondweg 24/24a is in 1895 een langgevelboerderij gebouwd met een bijbehorende schop. Deze boerderij was toentertijd al in bezit van de familie van initiatiefnemer. In 1953 tot en met 1955 werd de bebouwing op locatie uitgebreid met 2 bedrijfsgebouwen om pluimvee te houden. Door de jaren heen zijn hier nogmaals twee bedrijfsgebouwen bijgebouwd om pluimvee te houden. Door de groei van het agrarisch bedrijf is in de jaren '80 besloten om in de woonboerderij een (tijdelijke) tweede woning te realiseren middels een woningsplitsing. Deze vergunning is op 19 mei 1987 verleend door de (voormalige) gemeente Veghel. Hierdoor kon door twee gezinnen de pluimveehouderij voortgezet worden. Naast de exploitatie van de pluimveehouderij is initiatiefnemer begin jaren 2000 gestart met het houden van paarden.

Eind jaren '90 en begin jaren '00 zijn diverse dierziekten (varkenspest, BKZ en vogelgriep) in de veehouderij uitgebroken, welke ook Noord-Brabant troffen. Tezamen met deze en andere factoren is ook besloten om eind 2001 de pluimveehouderij aan Leinserondweg 24/24a te beëindigen middels de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Met deze regeling kon een intensieve veehouderij(tak) beëindigd worden. Een van de voorwaarden om van deze regeling gebruik te maken was om de bedrijfsbebouwing met betrekking tot de pluimveehouderij te slopen. In 2003 is deze bebouwing gesloopt.

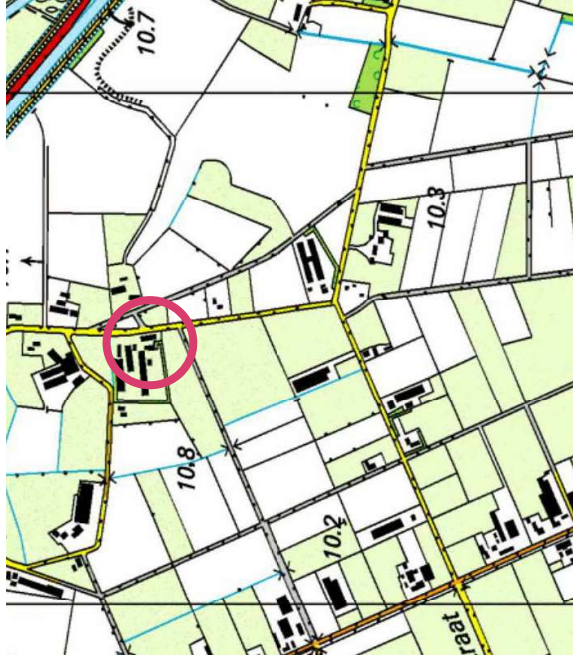
De bijgebouwen in gebruik als (statische) opslag en voor de paardenhouderij zijn wel behouden. De paardenstal welke vergund is, is vanwege diverse omstandigheden, waaronder de sanering van de pluimveehouderij, nooit gerealiseerd.



Figuur 5: Globale ligging plangebied



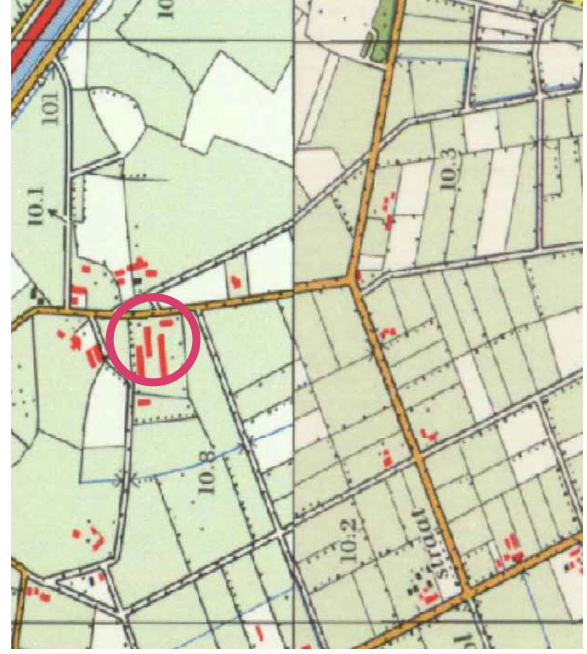
Figuur 6: 1900, (Bron: Topotijdreis)



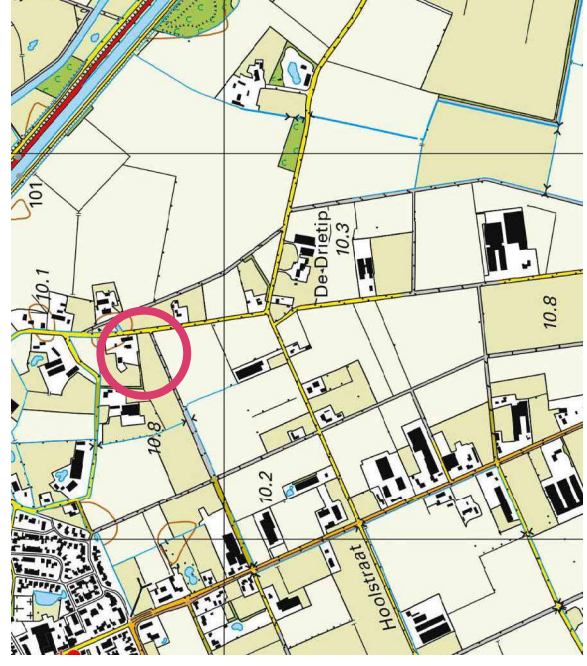
Figuur 7: 1950, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 8: 1980, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 9: 2000, (Bron: Topotijdreis)



Figuur 10: 2020, (Bron: Topotijdreis)

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en de kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant knip- en scheerhagen: door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt;
2. Aan de zuidzijde is een boomgaard voorzien, die het kleinschalig karakter van het erf versterkt en daarnaast als landschapselement zorgt voor een ecologische impuls;
3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde;
4. Op het erf worden exoten als conifeer en naalddhout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.
5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing (Zie bijlage 2 voor het inpassingsplan op schaal.)

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Aanplant knip-en scheerhagen
Door aan de achterzijde van het erf lage hagen toe te voegen wordt het erf omkaderd, wat de ruimtelijke eenheid versterkt. Daarnaast is een haag een passend landschapselement binnen het jonge heideontginningen landschap. Door een lage haag toe te passen wordt er tevens diepte gecreëerd op het achtererf en blijft de openheid op het perceel gewaarborgd.
2. Aanleg boomgaard
Door de aanleg van een boomgaard wordt het kleinschalig karakter van het erf versterkt en zorgt daarnaast als landschapselement voor een ecologische impuls.

3. Aan de straatkant wordt (grotendeels) de bestaande rij kersen vervangen door Hollandse Linde.
Aan de straatkant staan in de huidige situatie een aantal kersen bomen. Deze bomen zullen vervangen worden door Hollandse Linde. Deze soort is inheems en past binnen het jonge heide ontginningen landschap.
4. Op het erf worden exoten als conifeer en naaldbout verwijderd en ook de verharding ter plaatse van de (secundaire) inrit aan de noordzijde zal worden weggehaald.
Door het weghalen van exoten komt er meer ruimte en herkening vrij voor gebiedseigen soorten. Door deze maatregel wordt er op het perceel bijgedragen aan het terugbrengen van gebiedseigensoorten. Met het wegnemen van de verharding biedt het perceel extra infiltratiemogelijkheden en draagt het op deze manier bij aan de klimaatadaptatie.

5. Een solitaire linde markeert het erf aan de zuidoostzijde. Aan de zuidzijde wordt een erf/landschapsboom aangeplant. Deze boom zorgt voor een hoekaccent op het erf en vergroend hiermee het aanzicht op de woningen op het erf. Daarnaast zorgt er een erfboom voor diepte en dient het als oriëntatiepunt in de omgeving. De boom wordt ter hoogte van de perceelsgrens aangeplant.

2.2 Beplantingsindicatie

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.

Maatregel	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplanten knip- en scheerhagen	ca. 145 m1/ 435 stuks	Bijvoorbeeld: • Fagus sylvatica - beuk • Carpinus betulus - haagbeuk • Acer campestre - veldesdoorn • Crataegus monogyna - meidoorn • Ligustrum vulgare - liguster	Enkele rij in driehoekverband, 3 stuks per m1. Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte ca.1 m.
Aanleggen boomgaard met kruiden- en bloemrijkgrasland	ca. 4 st. Ca. 440 m2	Bijvoorbeeld: • Gewone appel • Mispel • Gewone peer Kruiden- en bloemrijkgrasland: mengsel dat past binnen het landschap en de bodemgesteldheid. Nader onderzoek zal uitwijzen wat hiervoor het meest geschikt is.	Plantafstand tussen de 8 en 10 meter. Aanplantmaat: minimale stamdiameter 14/16 cm n.v.t.
Kersen vervangen voor Hollandse Linde	ca. 6 st.	Tilia x europaea - Hollandse Linde	Aanplanten in een rij. Plantafstand tussen de 8 en 10 meter.
Aanplant landschapsboom	ca. 1 st.	Tilia x europaea - Hollandse Linde	Exacte locatie nader te bepalen

Bijlage 1

Landschappelijke inpassing



Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl