

Landschappelijk inpassingsplan



Heideweg 10, Loon op Zand

COLOFON

Landschappelijk inpassingsplan - Heideweg 10 Loon op Zand

Februari 2024

BOE01-RNJ012-01B

Opdrachtgever:

Jonkers Advies



Bureau voor stedenbouwkundig advies

Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch

T 06- 49027136

E tomsbr@orbitom.nl

INHOUD

1	INLEIDING	05
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	07
3	INPASSINGSPLAN	09
4	SOORTEN EN SPECIFICATIES	11

Inleiding

Dit inpassingsplan richt zich op een plangebied aan de Heideweg 10 te Loon op Zand. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie E nummer 4775. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een wijzigingsplanprocedure gestart.

Initiatiefneemster is eigenaar van het perceel Heideweg 10 te Loon op Zand. Daarop is een voormalige boerderij aanwezig met enkele agrarische bedrijfsgebouwen.

Op dit perceel is in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig geweest in de vorm van een melkveebedrijf. Intussen is dat, mede in verband met het overlijden van echtgenoot van initiatiefneemster in 2004, al tal van jaren geleden gestaakt. De agrarische bijgebouwen zijn nog altijd aanwezig.

De woning ligt op de hoek van de Heideweg en de Bergstraat. De woning is een kortgevelboerderij met oorspronkelijke oriëntatie op de Heideweg. In 1990 is (gezien vanuit de Heideweg) het achterste (stal)gedeelte separaat verkocht aan een derde. Bij besluit van 20 november 1990 is daarvoor een bouwvergunning verleend om dat deel te verbouwen als woning. Later is die verleende vergunning verwerkt in het bestemmingsplan en heeft dat deel een woonbestemming gekregen.

Vanaf het moment van de transformatie van dat voormalige stalgedeelte tot woning, presenteert het boerderijlichaam zich als een twee-onder-een-kapwoning met de oriëntatie van de ene woning aan de Bergstraat en de andere aan de Heideweg.

Het perceel Heideweg 10 heeft in het geldende bestemmingsplan nog altijd een agrarische bestemming en de woning is gekwalificeerd als een agrarische bedrijfswoning. De wens is om de bestemming van een deel van dat perceel te wijzen van “Agrarisch met waarden-

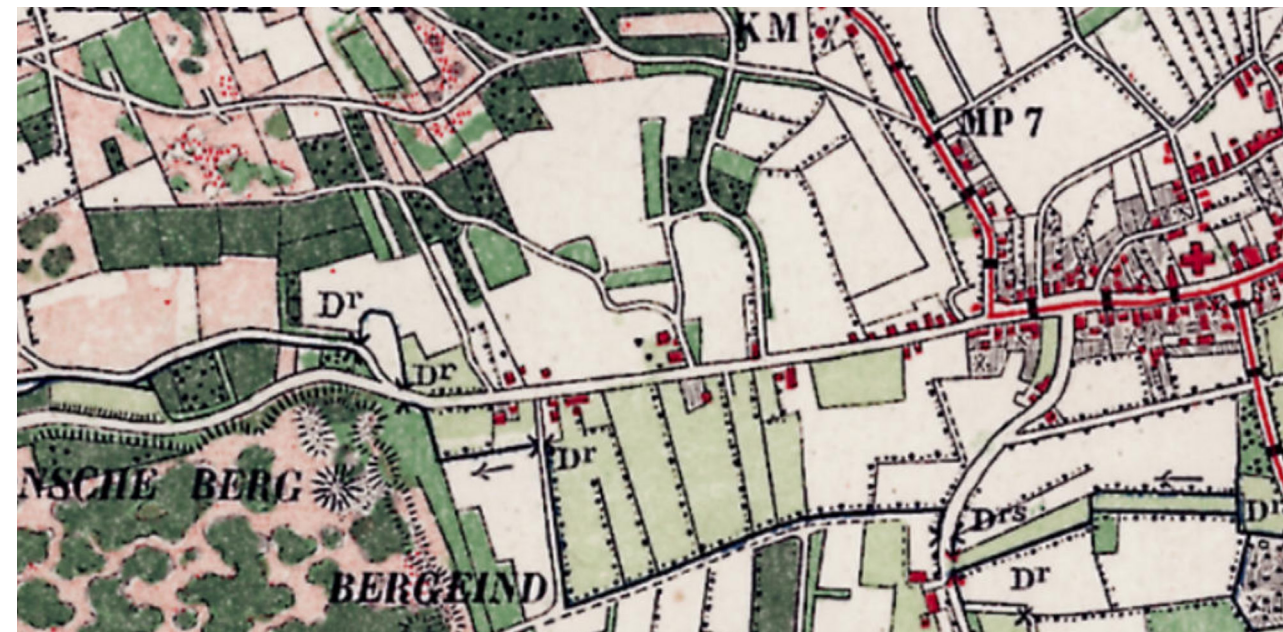
landschapswaarden” naar “Wonen”. Hiertoe is in mei 2021 bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Bij brief van 1 november 2021 heeft de gemeente laten weten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan dat initiatief.

In artikel 5.7.9 van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar de bestemming “Wonen-1”. Dit plan voorziet daarin.

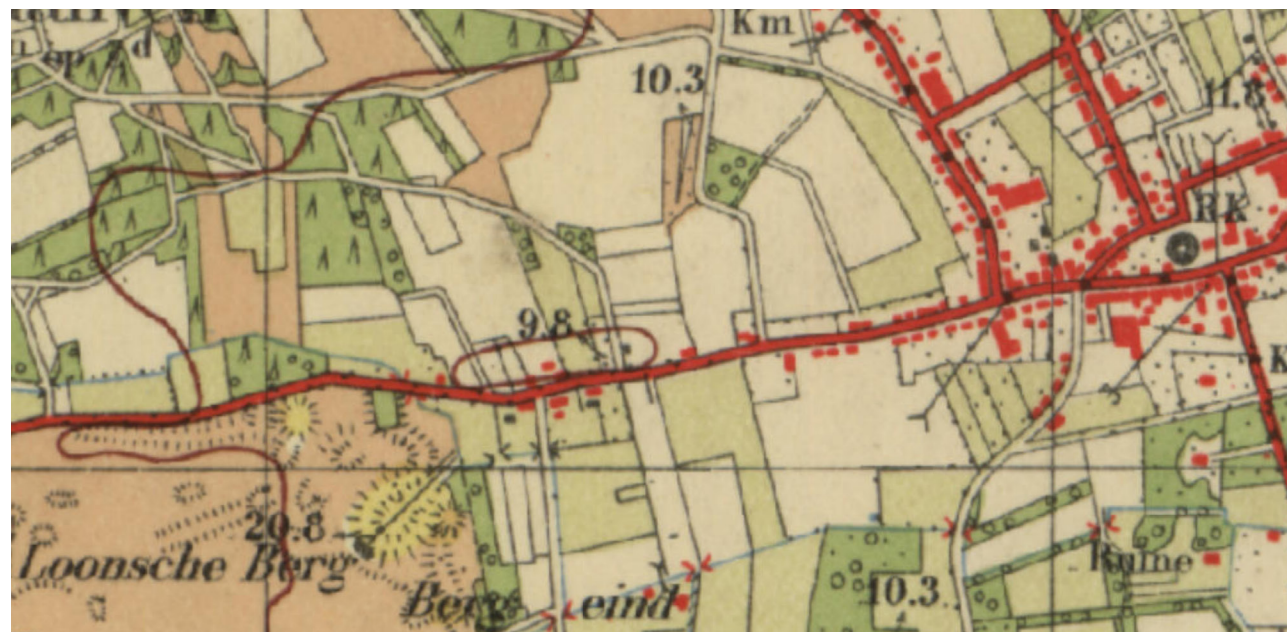
Voorwaarde voor het in gebruik nemen van de woning is, dat wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning en de bijgebouwen. Daartoe is voorliggend beplantingsplan opgesteld.



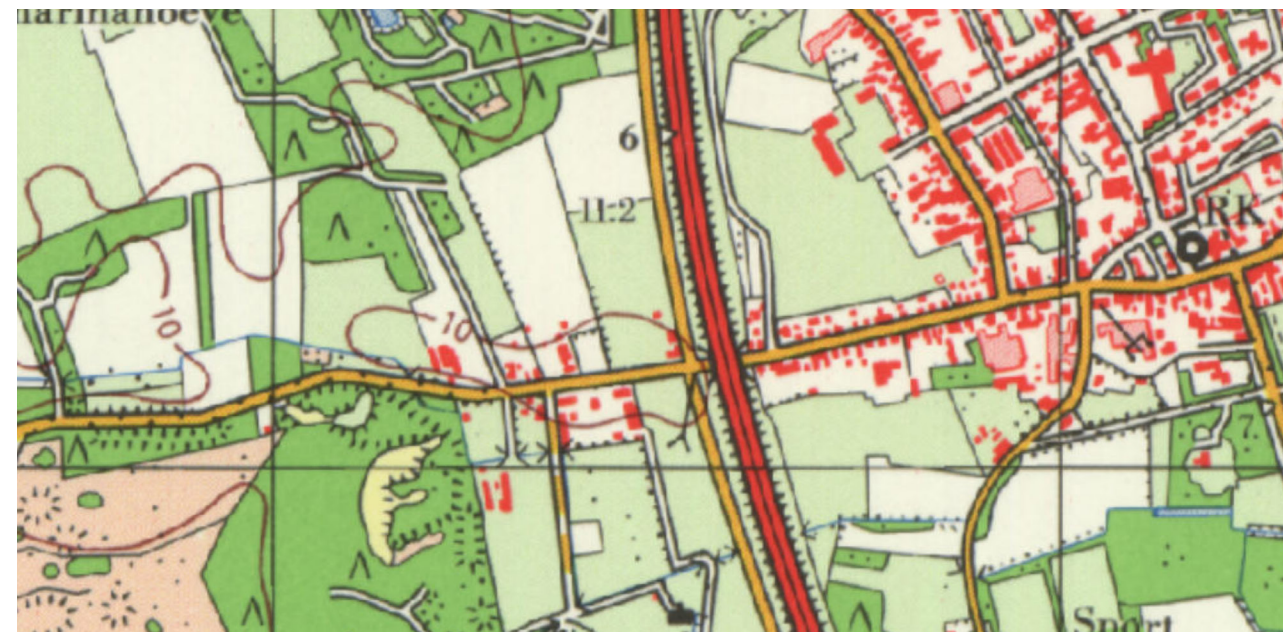
TOPOGRAFISCHE KAART 1870



TOPOGRAFISCHE KAART 1900



TOPOGRAFISCHE KAART 1950



TOPOGRAFISCHE KAART 1980



TOPOGRAFISCHE KAART 2023



VOORTUIN ZONDER EENDUIDIGE GROENE AFSCHEIDING

2 Gebiedsbeschrijving

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied maakt deel uit van de oude zandontginningen rond Loon op Zand.

Op de topografische kaart van 1870 is er dan ook geen sprake meer van woeste grond, maar is het gebied reeds ontgonnen en als landbouwgrond in gebruik.

Te zien is dat de bossen en bosjes rondom de landbouwgronden waar het plangebied deel van uitmaakt in de loop der jaren gedeels bewaard zijn gebleven. Het heidegebied is aanmerkelijk kleiner geworden en vervangen door bos.

De schaal van het landschap heeft in de jaren '50 en '60 en schaalvergroting ondergaan door de ruilverkaveling.

In 1974 is de N261 aangelegd, en heeft de Heideweg, als parallelweg, haar huidige beloop gekregen. Het perceel ligt aan deze Heideweg.

Recent is langs de Heideweg een snelfietsroute van Waalwijk naar Tilburg aangelegd.

Het plangebied ligt op afstand van de Blauwloop, die op ca. 250 m ten zuiden van het plangebied en de Bergstraat loopt.

Het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21) (bron: www.bodemdata.nl).

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt ca. 80 cm -mv.

De gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt ca. 180 cm -mv.

(bron: www.bodemdata.nl).

Het plangebied ligt met de noordelijke perceelsgrens tegen een nutsvoorziening, die vrij 'kaal' in het landschap ligt.

Aan de oostzijde loopt een houtsingel van eikenbomen en vogelkers. Aan de noordzijde van deze singel is een mooi doorzicht vanaf de Heideweg in het groene halfopen landschap over het, reeds aanwezige, bloemrijke gras op het achterperceel.

De inrit tot het perceel ligt ten noorden van de bijgebouwen bij de woning. Deze blijft hier om redenen van verkeersveiligheid liggen

(wordt niet naar de voorzijde van de woning gebracht i.v.m. complexe kruising van Heideweg en Bergstraat en snelfietsroute).

Bij de inrit staat enkele kleine kapschuren, die aan de zijde van de Heideweg worden afgeschermd door houten schuttingen.

Ter hoogte van de bijgebouwen is een magere perceelsafschieding aanwezig in de vorm van een lage Hederahaag (klimop). In de haag staan een viertal Thuja's (levensbomen), die hoog opgesnoeid zijn.

De voortuin kent geen eenduidige groene afschieding.





DIJKBANSESTEEG

NIEUWEWEG

BESTAANDE BEPLANTING

Bestaande boom

NIEUWE BEPLANTING

Tc

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bp

Ruwe berk (*Betula pendula*)

Ac

Veldesdoorn (*Acer campestre*)

Haag ca. 2m hoog, keuze uit inheemse soorten:

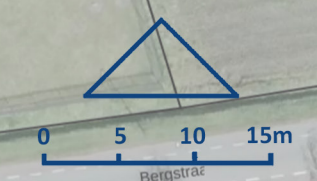
Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), Klimop (*Hedera helix*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Beuk (*Fagus sylvatica*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Hulst (*Ilex aquifolium*)

Haag ca. 0,6 m hoog, keuze uit inheemse soorten:

Liguster (*Ligustrum ovalifolium*), Klimop (*Hedera helix*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Beuk (*Fagus sylvatica*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Hulst (*Ilex aquifolium*)

Inpassingsplan Heideweg 10, Loon op Zand

14 februari 2024 A3 schaal PSD01-RNJ012-01A



Inpassingsplan

Van noord naar zuid zijn de volgende maatregelen opgenomen in dit inpassingsplan:

In aansluiting op de bomen op de perceelsgrens aan de oostzijde van het plangebied, wordt ook aan de noordzijde voorzien in bomen:

Hiermee wordt het zicht op het nutsgebouwtje ten noorden van het perceel verminderd en wordt de groenstructuur rond het perceel vergroot.

Het doorzicht vanaf de Heideweg door het halfopen landschap blijft met deze maatregel intact. Er wordt gebruik gemaakt van andere soorten dan de bestaande bomen in de oostelijke perceelsgrens omwille van diversiteit, soortenrijkdom.

De houten schutting die vanaf de inrit onder de bomen doorloopt wordt vervangen door een haag.

De lage klimophaag wordt vervangen door een nieuwe, hoge inheemse haag (hoogte ca. 2m). De opgesnoeide Thuja's zijn exoten, die worden vervangen door een Winterlinde.

Rond de voortuin komt een lage inheemse haag (ca. 0,6 m hoog), die een voortzetting vormt van de versterkte haagstructuur aan de oostzijde van het woonperceel.

Bomen



Ruwe berk (*Betula pendula*) - habitus



Ruwe berk (*Betula pendula*) - bloeiwijze



Ruwe berk (*Betula pendula*) - vrucht



Hollandse linde (*Tilia europaea*) - habitus



Hollandse linde (*Tilia europaea*) - bloeiwijze



Hollandse linde (*Tilia europaea*) - vrucht

Hagen



Beuk (*Fagus sylvatica*)



Haagbeuk (*Carpinus betulus*)



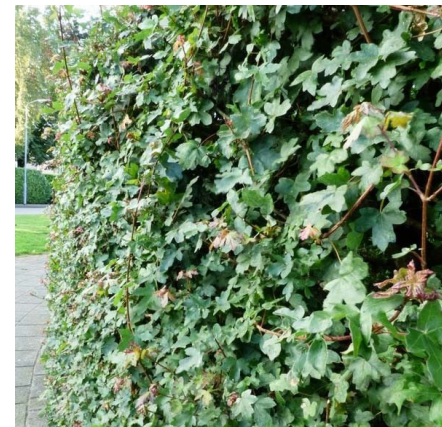
Klimop (*Hedera hibernica*)



Taxus (*Taxus baccata*)



Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)



Veldesdoorn (*Acer campestre*)

Soorten en specificaties 4

Soorten en specificaties

Landschapsbomen

Nieuw sortiment:

- 1x Veldesdoorn (*Acer campestre*) stamdikte 16/18.
- 3x Ruwe berk (*Betula pendula*) 16/18.
- 1x Winterlinde (*Tilia cordata*) stamdikte 16/18

Plantgat voor alle bomen: minimaal 1.5 x kluitgrootte.

Haag langs westelijke perceelsrand, eventueel aan voorzijde

- Achter en naast woning ca. 2 m hoog. Aan voorzijde ca. 0,6 m hoog
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Plantafstand voor 1 m hoge haag: 3- 4 stuks van 1m hoog / m¹. Voor 2 m hoge haag: max. 2 stuks van 2 m hoog / m¹.
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Plantafstand voor 1 m hoge haag: ca. 7 stuks van 1m hoog / m¹. Voor 2 m hoge haag: max. 5 stuks van 2 m hoog / m¹.
- Liguster, groenblijvend (*Ligustrum ovalifolium*). Plantafstand 6 à 7 stuks / m¹.
- Veldesdoorn (*Acer campestre*). Plantafstand 6 à 7 stuks / m¹.
- Taxus (*Taxus baccata*). Ca. 5 stuks / m¹.