



Landschappelijk inpassingsplan

LEENDERWEG 68 HEEZE

Datum rapportage: 21 januari 2021

Opdrachtgever:

Familie Gijsbers
Leenderweg 68
5591 TE Heeze

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

Op de locatie Leenderweg 68 te Heeze is een rundveehouderij gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hiertoe wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan wordt de huidige rundveestal op het perceel gesloopt. De initiatiefnemer wil in de toekomst nog hobbymatig een aantal stuks vee houden in de bestaande bebouwing.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarische bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk). Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone-bebouwingsconcentratie 1' (gedeeltelijk), 'wetgevingzone – beperkingen veehouderij' (gedeeltelijk) en overige zone – groenblauwe mantel' (gedeeltelijk) van toepassing.

Een van de voorwaarden hierbij is dat de ontwikkeling op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast op basis van een landschappelijk inpassingsplan waarbij de aanleg en instandhouding ervan wordt verzekerd.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

In 2012 is voor de gemeente Heeze-Leende het landschapsontwikkelingsplan 'Sgôn Heeze-Leende' opgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan vormt een gemeentelijk beleidsdocument dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke structuurvisie, daarnaast dient het plan als toetsingskader voor landschappelijke ontwikkelingen.

Het landschap van Heeze-Leende wordt beschreven vanuit de landschapstyperingen open landschap, halfopen landschap en gesloten landschap.

Vanwege de diverse samenstelling van het landschap van Heeze-Leende is er voor een gebiedsgerichte aanpak gekozen. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het diverse landschap de aandacht krijgt die het verdient. Binnen Heeze-Leende zijn op basis van inrichting, belevingswaarde, uitstraling en gebruik zes verschillende deelgebieden onderscheiden (natuurlijk landschap, natuurlijke overgangszone, agrarisch landschap, kleinschalig agrarisch landschap, agrarische overgangszone en bebouwd gebied).

Volgens de deelgebiedenkaart is het plangebied gelegen in deelgebied 'kleinschalig agrarisch landschap' (zie figuren).



Ondanks de ruilverkaveling is er in Heeze-Leende ook nog een meer oorspronkelijk 'kleinschalig agrarisch landschap' aanwezig.

Het 'kleinschalig agrarisch landschap' wordt gekenmerkt door kleine kavels, pittoreske gehuchten en verschillende landschapselementen. Deze landschapselementen komen voor in de vorm van houtwallen, bosschages en solitaire bomen en zorgen ervoor dat het kleinschalig agrarisch landschap op verschillende locaties wordt ervaren als een coulissenlandschap.

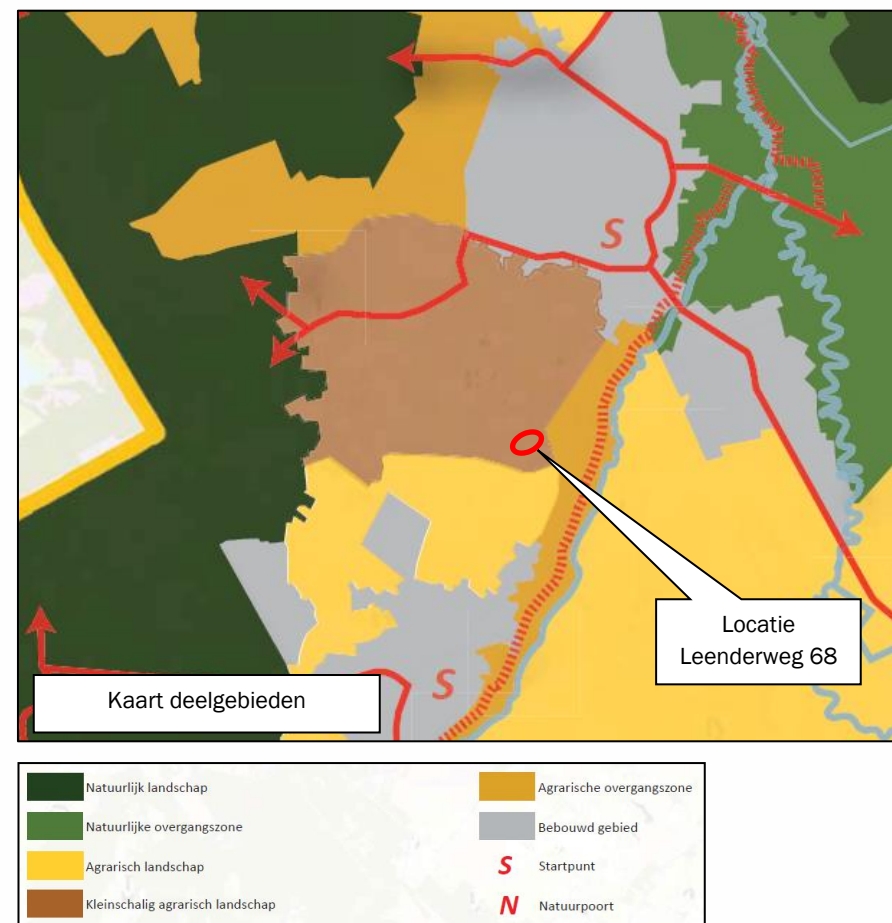
Het is dan ook een bijzonder landschap dat aantrekkelijk is voor recreanten. Her en der is de structuur van het landschap verzwakt door het ontbreken van landschapselementen. Om het 'kleinschalig agrarisch landschap' weer in oude glorie te herstellen, wordt aangeraden om het huidige landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Om de kwaliteit van de landschapselementen en het landschap hierbij een extra impuls te geven, wordt aangeraden om gebruik te maken van gebiedseigen beplanting.

Het 'kleinschalig agrarisch landschap' wordt nagenoeg volledig gebruikt ten behoeve van de landbouw.

De percelen zijn, zoals de naam van het deelgebied al doet vermoeden, kleinschalig. Dit komt doordat dit gebied buiten de ruilverkaveling is gebleven. Deze kleinschalige percelen vormen een belangrijk onderdeel van dit landschap en zijn daarnaast van belang vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Belangrijk is dan ook dat deze kleinschalige percelen behouden blijven.

Inpassing van bebouwing binnen 'kleinschalig agrarisch landschap'

Vanwege de juiste bouwstijl en inpassingswijze levert de meeste agrarische bebouwing in het 'kleinschalig agrarisch landschap' geen storend beeld op. Toch is inpassing van deze bebouwing gewenst, om het kleinschalige, groene coulissenlandschap te versterken. Door de agrarische bebouwing in te passen, gaat de bebouwing op in haar omgeving en vindt deze tevens aansluiting bij de landschapselementen.



UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De locatie Leenderweg 68 is gelegen aan de kruising van de wegen Ven en Leenderweg. De Leenderweg betreft de doorgaande weg tussen Heeze en Leende; het Ven is een landelijke weg die het buurtschap Ven ontsluit. Beide wegen worden begeleid door laanbeplanting, voornamelijk bestaande uit eiken.

Op de locatie is een boerderijwoning van omstreeks 1900 aanwezig met een aantal bijgebouwen. De grote stal aan de oostzijde wordt gesloopt.

Rondom de bebouwing is reeds veel beplanting aanwezig, voornamelijk in de vorm van solitaire bomen (noot) en bomenrijen (voornamelijk bestaande uit berk) als dan niet met struweelbeplanting eronder.

Deze elementen passen goed in het kleinschalige agrarisch landschap en dragen bij aan de kleinschaligheid van dit gebied. Deze blijven dan ook behouden.

Ten zuiden van de boerderij evenwijdig aan de Leenderweg en aan de noordzijde van het bestemmingsvlak parallel aan het Ven zijn bestaande beukenhagen gelegen. Deze accentueren het erf.

Om het kleinschalige, groene coulisselandschap te versterken worden nieuwe bomenrijen aangeplant met en zonder onderbeplanting (struweel). Deze dragen enerzijds bij aan de kleinschaligheid van het landschap en anderzijds camoufleren deze de nieuwe bebouwing. Hiermee wordt het kleinschalige landschap weer in ere hersteld.

Een nieuwe beukenhaag is beoogd aan de westzijde van het perceel (60 meter), haaks op de weg Ven, als groene scheiding tussen de woonbestemming en de nieuw te realiseren Ruimte-voor-ruimtewoning aan het Ven.

De beplanting sluit aan bij de aanwezige landschapstructuren en beplantingssoorten in de omgeving.



Luchtfoto bestaande situatie

ASSORTIMENTSLIJST

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomenrijen met onderbeplanting (circa 300 m²)				
12 st.	Ruwe berk	Betula pendula	14-16	Bomen: - Rij: 3-4 meter breed - Enkele rij - Plantafstand: 4-5 meter 3-jarig plantmateriaal Onderbeplanting: Beplantingswijze: 4 meter breed - Plantverband: 1,25 x 1,25 meter 3-jarig plantmateriaal Onderhoud: 1 x per jaar snoeien indien noodzakelijk
5 st.	Winterlinde	Tilia cordata	14-16	
4 st.	Beuk	Fagus sylvatica	14-16	
10 st.	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	
10 st.	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	
10 st.	Krent	Amelanchier lamarckii	60-80	
10 st.	Gele kornoelje	Cornus mas	60-80	
10 st.	Hondsroos	Rosa canina	60-80	
10 st.	Vuilboom	Rhamnus frangula	60-80	
Hagen (60 m¹)				
500 st.	Beukenhaag	Fagus sylvatica of Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	80/100	Hoogte (eindbeeld): 200 centimeter Beplantingswijze: 2 rijen breed 4 planten per m¹ Onderhoud: - Drie jaar op rij inboeten 2 x per jaar snoeien



Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Leenderweg 68 te Heeze

Sloop bebouwing	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Slopen rundveestal	m ²	470	€ 25,00	1	€ 11.750,00
Slopen bijgebouw woning	m ²	80	€ 25,00	1	€ 2.000,00
				subtotaal	€ 13.750,00
Aanleg beplanting	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Aanplant laanbomen	stuks	21	€ 64,90	1	€ 1.362,90
Aanplant beukenhaag	stuks	500	€ 1,66	1	€ 830,00
Aanplant struweel (onderbeplanting onder bomenrij)	stuks	60	€ 1,66	1	€ 99,60
				subtotaal	€ 2.292,50
Onderhoud/beheer	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Onderhoud nieuwe bomen (landschapsbomen)	stuks	21	€ 9,70	1	€ 203,70
Onderhoud beukenhaag (knipheg)	m	60	€ 1,74	1	€ 104,40
Onderhoud struweel (onder bomenrij)	are	3	€ 7,19	1	€ 21,57
Totaal (1 jaar)					€ 329,67
Totaal (10 jaar)				subtotaal	€ 3.296,70
					Investering
					aanleg en
					onderhoud
TOTAAL					€ 19.339,20

1 = Beleid gemeente Heeze-Leende en Stika-normen



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

RUIMTE-VOOR-RUIMTEWONING

VEN ONG. TE HEEZE

Datum rapportage: 27 april 2021

Opdrachtgever:

Familie Antonissen

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

AANLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens op een agrarisch perceel op de locatie Ven ong. te Heeze een Ruimte-voor-ruimtewoning op te richten. Hiertoe wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' van toepassing. De locatie heeft deels de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone- bebouwingsconcentratie 1' van toepassing. Op een klein gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming 'Leiding' behorende bij de noordelijk gelegen waterleiding.

Een van de voorwaarden bij ontwikkeling is dat de woning op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast op basis van een landschappelijk inpassingsplan waarbij de aanleg en instandhouding ervan wordt verzekerd.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

In 2012 is voor de gemeente Heeze-Leende het landschapsontwikkelingsplan 'Sgôn Heeze-Leende' opgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan vormt een gemeentelijk beleidsdocument dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke structuurvisie, daarnaast dient het plan als toetsingskader voor landschappelijke ontwikkelingen.

Het landschap van Heeze-Leende wordt beschreven vanuit de landschapstyperingen open landschap, halfopen landschap en gesloten landschap.

Vanwege de diverse samenstelling van het landschap van Heeze-Leende is er voor een gebiedsgerichte aanpak gekozen. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het diverse landschap de aandacht krijgt die het verdient. Binnen Heeze-Leende zijn op basis van inrichting, belevingswaarde, uitstraling en gebruik zes verschillende deelgebieden onderscheiden (natuurlijk landschap, natuurlijke overgangszone, agrarisch landschap, kleinschalig agrarisch landschap, agrarische overgangszone en bebouwd gebied).

Volgens de deelgebiedenkaart is het plangebied gelegen in deelgebied 'kleinschalig agrarisch landschap' (zie figuren).



Ondanks de ruilverkaveling is er in Heeze-Leende ook nog een meer oorspronkelijk 'kleinschalig agrarisch landschap' aanwezig.

Het 'kleinschalig agrarisch landschap' wordt gekenmerkt door kleine kavels, pittoreske gehuchten en verschillende landschapselementen. Deze landschapselementen komen voor in de vorm van houtwallen, bosschages en solitaire bomen en zorgen ervoor dat het kleinschalig agrarisch landschap op verschillende locaties wordt ervaren als een coulissenlandschap.

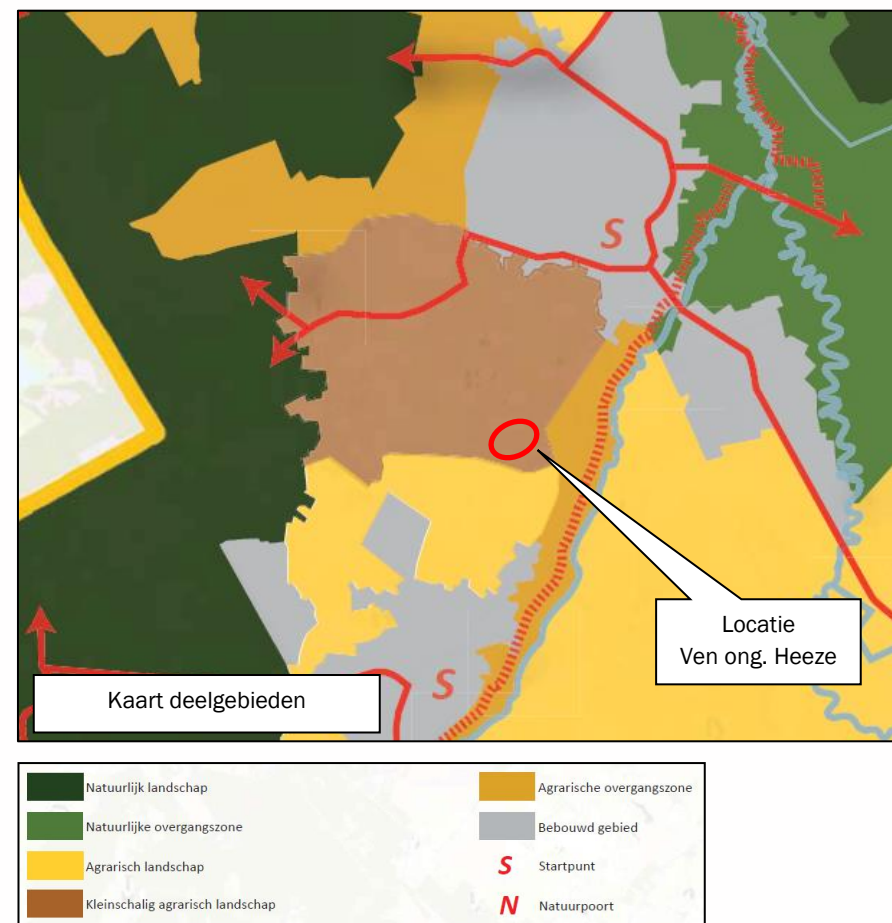
Het is dan ook een bijzonder landschap dat aantrekkelijk is voor recreanten. Her en der is de structuur van het landschap verzwakt door het ontbreken van landschapselementen. Om het 'kleinschalig agrarisch landschap' weer in oude glorie te herstellen, wordt aangeraden om het huidige landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Om de kwaliteit van de landschapselementen en het landschap hierbij een extra impuls te geven, wordt aangeraden om gebruik te maken van gebiedseigen beplanting.

Het 'kleinschalig agrarisch landschap' wordt nagenoeg volledig gebruikt ten behoeve van de landbouw.

De percelen zijn, zoals de naam van het deelgebied al doet vermoeden, kleinschalig. Dit komt doordat dit gebied buiten de ruilverkaveling is gebleven. Deze kleinschalige percelen vormen een belangrijk onderdeel van dit landschap en zijn daarnaast van belang vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Belangrijk is dan ook dat deze kleinschalige percelen behouden blijven.

Inpassing van bebouwing binnen 'kleinschalig agrarisch landschap'

Vanwege de juiste bouwstijl en inpassingswijze levert de meeste agrarische bebouwing in het 'kleinschalig agrarisch landschap' geen storend beeld op. Toch is inpassing van deze bebouwing gewenst, om het kleinschalige, groene coulisselandschap te versterken. Door de agrarische bebouwing in te passen, gaat de bebouwing op in haar omgeving en vindt deze tevens aansluiting bij de landschapselementen.



UITWERKING LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De locatie is gelegen aan de weg Ven. Dit betreft een landelijke weg die het buurtschap Ven ontsluit (bebouwingsconcentratie). Deze weg wordt begeleid door laanbeplanting, voornamelijk bestaande uit zomereiken.

Het perceel is gelegen op weidegrond behorende bij de locatie Leenderweg 68 te Heeze (voormalige veehouderij).

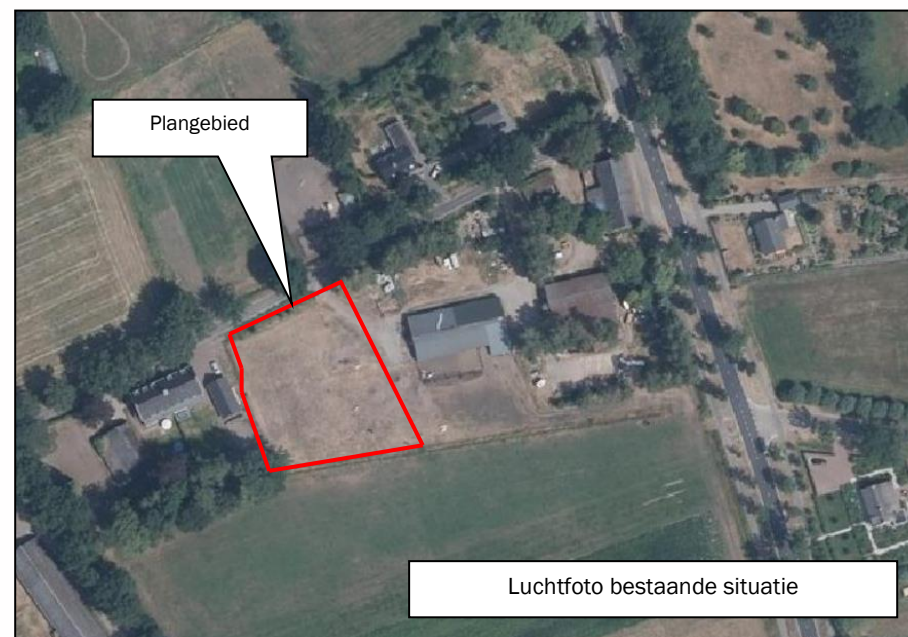
De Ruimte-voor-ruimtewoning wordt aan de noordelijke zijde van het perceel opgericht. Op het perceel is nog geen beplanting aanwezig.

Aan de westelijke en oostelijke perceelsgrens wordt een hoge beukenhaag aangeplant (totaal circa 105 meter¹ met een hoogte van 1,5 tot 2,0 meter). Deze hagen fungeren als groene scheiding tussen de woonbestemmingen aan weerszijden van de locatie en accentueren bovendien het erf van de nieuwe woning.

Aan de noordzijde van de kavel wordt parallel aan de weg een drietal winterlinden aangeplant die een doorzetting vormen van de reeds bestaande laanbeplanting langs de weg Ven. Daarmee wordt de bestaande onderbreking van deze laanbeplanting 'gedicht', zodat een min of meer aaneengesloten bomenrij ontstaat.

Om het karakter van het kleinschalige groene coulisselandschap te versterken wordt aan de zuidoostzijde van de kavel een boomgroep geplant en aan de westzijde enkele solitaire bomen geplant, bestaande uit Hollandse iep en beuk (totaal 5 stuks). Deze beplanting sluit aan bij de bestaande bomenrij ten zuiden van de westelijk gelegen woning en draagt bovendien bij aan het in ere herstellen van het kleinschalige landschap.

De beplanting sluit aan bij de aanwezige landschapstructuren en beplantingssoorten in de omgeving.



ASSORTIMENTSLIJST

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe landschapsbomen (8 stuks)				
3 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	Bomen: • 3 solitaire bomen aan wegzijde (Ven) • 2 boomgroepen aan zuidzijde (6 bomen) • 3-jarig plantmateriaal Onderhoud: • 1 x per jaar snoeien indien noodzakelijk
3 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	
2 st.	Hollandse iep	<i>Ulmus ×hollandica</i>	14-16	
Nieuwe hagen (105 m ¹)				
840 st.	Beukenhaag	<i>Fagus sylvatica</i> of <i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea'	80/100	Hoogte (eindbeeld): 150-200 centimeter Beplantingswijze: • 2 rijen breed • 4 planten per m¹ Onderhoud: • Drie jaar op rij inboeten • 2 x per jaar snoeien

