

Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw kinderdagverblijf Waaistap BV



Plan in opdracht van	Waaistap BV, Liniedijk 1, 5473 NR Heeswijk-Dinther
Uitgevoerd door	Schmitz Agroforestry
Datum	23 augustus 2025
Versie	Definitief



Inhoud

Landschappelijk inpassingsplan nieuwbouw kinderdagverblijf Waaistap BV	1
1. Aanleiding	3
2. Landschappelijke analyse	3
3. Bestaande situatie	5
4. Nieuwe situatie	6
5. Kwalitatieve verbetering.....	10
6. Investeringskosten en plantlijst nieuwe aanplant	10

Bijlage 1 Landschapsanalyse



1. Aanleiding

Noortje en Nico Miedema hebben een gangbaar melkveebedrijf met 250 melkkoeien in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. Ze boeren sinds een aantal jaren natuurinclusief; waarbij onder andere de koeien lopen op kruidenrijk grasland. De verbinding leggen met de maatschappij is voor Noortje en Nico belangrijk. Ze vinden het belangrijk dat met name kinderen de kans krijgen de boerderij te beleven én weten hoe hun voedsel geproduceerd wordt. Ze zijn dan ook 'klasseboeren' en verwelkomen graag groepen kinderen, en volwassenen, op hun bedrijf. Ze hebben de stal volgelegd met zonnepanelen en willen nu een volgende stap nemen.

Daarom zijn ze ruim een jaar geleden gestart met een agrarische kinderopvang, in samenwerking met een kinderopvangorganisatie. Dat loopt goed. Er is een speelweide aangelegd en een dierenweide voor de kinderen. Op dit moment is het voornemen om de tijdelijke huisvesting vooraan het erf te vervangen door een permanente, grotere huisvesting op ongeveer dezelfde locatie. Het gaat om een deel van het kadastrale perceel HWK02-F-307.

Dit document beschrijft de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling, zoals voorgeschreven door de gemeente Bernheze in haar brief van 30 mei 2024. Dit plan komt bovenop het reeds ingestuurde plan; *'Landschappelijk inpassingsplan Waaistap B.V. bijhorend bij Ruimtelijke onderbouwing Tijdelijke afwijking ex artikel 2.12 lid 1.a sub 2 van de WABO Liniedijk 1 te Heeswijk-Dinther'* opgesteld door Bosgroep Zuid Nederland.

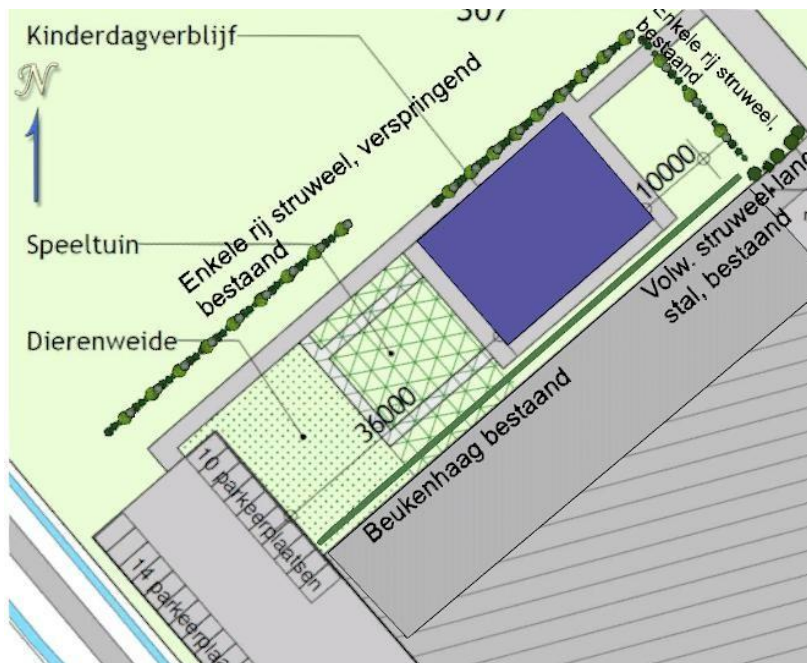
2. Landschappelijke analyse

Bij de Waaistap zal nieuwe huisvesting voor de kinderopvang gerealiseerd worden waarbij dit gebouw en bijbehorende speel- en dierenweide zoveel mogelijk ingepast worden in het landschap. Aan de zuid-oostzijde ligt de stal; de inpassing speelt met name aan de noord-westelijke zijde. Soorten passend bij de bodem én in de dekzandgebieden van de gemeente zijn, uiteraard, eiken, zoals deze ook staan in langs de Liniedijk. Daarnaast zijn ook berk, beuk, linde passende soorten en struikachtigen zoals lijsterbes, vlier, vuilboom, meidoorn, Gelderse roos. Een volledige landschapsanalyse is toegevoegd in bijlage 1.



Bestaande situatie

Hieronder een situatietekening van de bestaande situatie wat betreft groen. De locatie van het kinderdagverblijf is getekend op de gewenste situatie dus niet op de huidige locatie van de tijdelijke unit. Op gewenste locatie kinderdagverblijf is nu de speelweide met een achttal fruitbomen. Die zijn hieronder niet ingetekend (want 'onder' bouwblok); deze blijven behouden en zullen verplaatst worden.



Gewenste situering gebouw met bestaande aanplant

Bestaande beplanting die nu is en ook blijft op dezelfde plek:

- Enkele rij van 80m bosplantsoen, verspringend en onderbroken met 5m gat, langs opvang en dierenweide. Totaal 75m haag enkel.
- Enkele rij struweel (20m) in ontwikkeling ten noord-oosten van plangebied.
- Volwassen struweel langs stal (10m lang met diverse soorten)
- Bestaande beukenhaag, 71m. Dit is een dichte beukenhaag langs de stal die laaggehouden wordt, circa 1.20m hoog en max 1m breed.



Foto's van huidige situatie





Situering gebouw met bestaande aanplant in aangevraagde bouwblok

3. Nieuwe situatie

Het nieuwe kinderdagverblijf moet op een goed manier ingepast worden in het landschap met aandacht voor groen en water, die bijdraagt aan de omgeving.

3.1 Groen

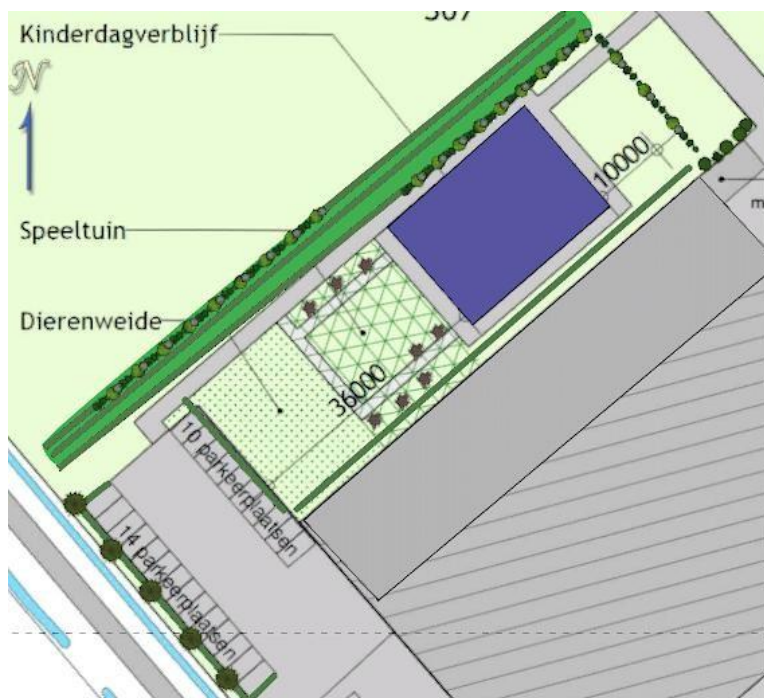
Er is voor gekozen om nieuw te realiseren:

- **Een brede struweelhaag** van 3 tot 4 meter hoog en een breedte van 6 meter met een lengte van 90meter. De reeds aangeplante bomen en struiken zullen hierbinnen vallen en vormen 1 van de 3 rijen planten. Totaal $3 \times 90 = 270\text{m}$ haag. Dit loopt praktisch door tot aan de Liniedijk. Er blijft wel voldoende ruimte (5m) om hier met een tractor nog langs te rijden. Door de erachter gelegen beukenhaag zal het zicht vanuit de Liniedijk praktisch alleen maar groen zijn.
In totaal komt er dus 195m extra struweelrij bij. Dit resultaat in 90m struweel van 6 m breed. Soorten zijn sleedoorn, meidoorn, lijsterbes, gelderse roos, vuilboom, aangevuld met enkele berken en boswilgen, en grijze elzen. De boswilg en grijze els zijn soorten die betere aangepast zijn aan droge zandgronden dan hun reguliere 'broertjes', de schietwilg en de zwarte els. Dit zijn vooral inheemse, deels besdragende soorten die op verschillende tijden bloeien en daarmee voedsel en nestgelegenheid bieden aan vogels en ook insecten zullen aantrekken door het jaar heen. Komende langs de Liniedijk vanuit het noorden zal de nieuwe ontwikkeling zo verzacht worden door de nieuwe aanplant.
- **Erfbeplanting parkeerplaats, solitaire eiken en haag;** inpassing van de parkeerplaats bestaande uit een vijftal eiken rondom de parkeerplaats die in lijn met de bestaande eiken langs de Liniedijk geplant zullen worden plus een lage beukenhaag rondom. Hoogte circa 1.20m.
- **Beukenhaag,** tussen de parkeerplaats en de dierenweide zal een nieuwe beukenhaag van 20m geplant worden. Deze beukenhaag wordt vergelijkbaar met de bestaande beukenhaag langs de stal, en sluit hier ook op aan. Hoogte circa 1.20m.

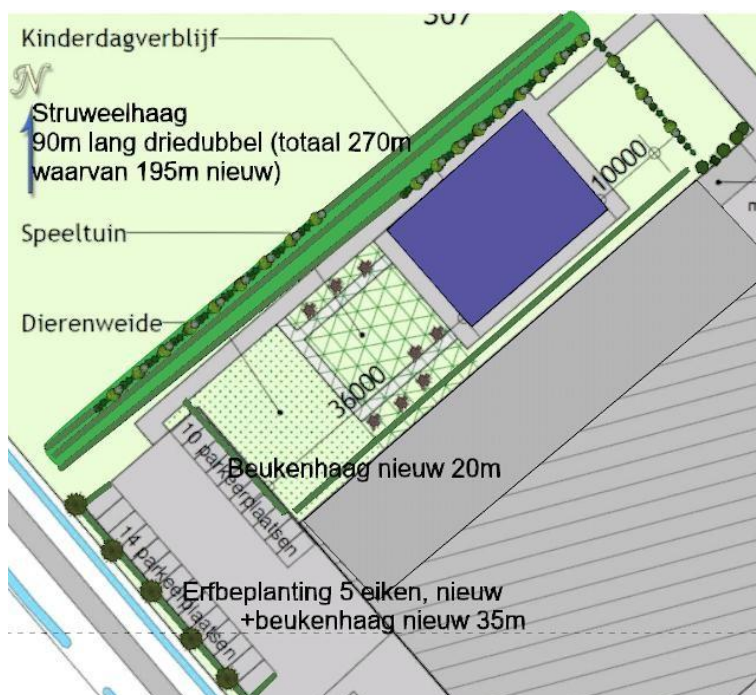


Verplaatsing bestaande groene elementen:

- **Fruitbomen;** de fruitbomen die op dit moment in de speelweide staan zullen verplaatst moeten worden omdat hier de nieuwe locatie van de kinderopvang is. Deze worden naar voren verplaatst naar de nieuwe speelweide.



Overzicht, bestaande en nieuwe aanplant



Overzicht, aanplant met aanduiding nieuwe elementen





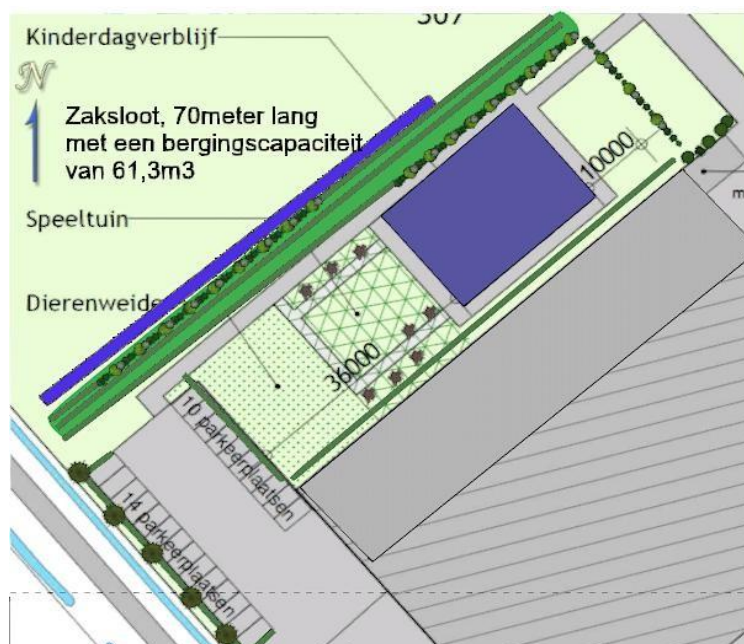
Situering gebouw met bestaande en nieuwe aanplant in aangevraagde bouwblok

3.2 Water

Omdat er een toename in verharding is (van meer van 500m²) moet er ook extra waterberging gerealiseerd worden om het hemelwater vast te houden en te laten infiltreren. Dit gebeurt door het aanleggen van een zaksloot.

→ Het totale nieuwe harde oppervlak is 855m². Per m² moet er 70mm water geborgen kunnen worden. Dus dat betekent dat er een nieuwe sloot met een capaciteit van minstens 59,85m³ regenwater infiltratie moet komen.

→ Dit realiseren we op het bedrijf door het aanleggen van een zaksloot met een talud van 1:1; diepte 30cm, en een breedte van 2.90m. Zo'n sloot heeft een bergingscapaciteit van 0,88m³ per meter. De geplande sloot is 70m lang, met een bergingscapaciteit van 61,6m³. Dit is meer dan de benodigde 59,83m³. Hiermee voldoen we aan de eisen met betrekking tot waterberging van de gemeente Bernheze.



Detail sloot





Situering gebouw met bestaande en nieuwe aanplant en zaksloot in aangevraagde bouwblok

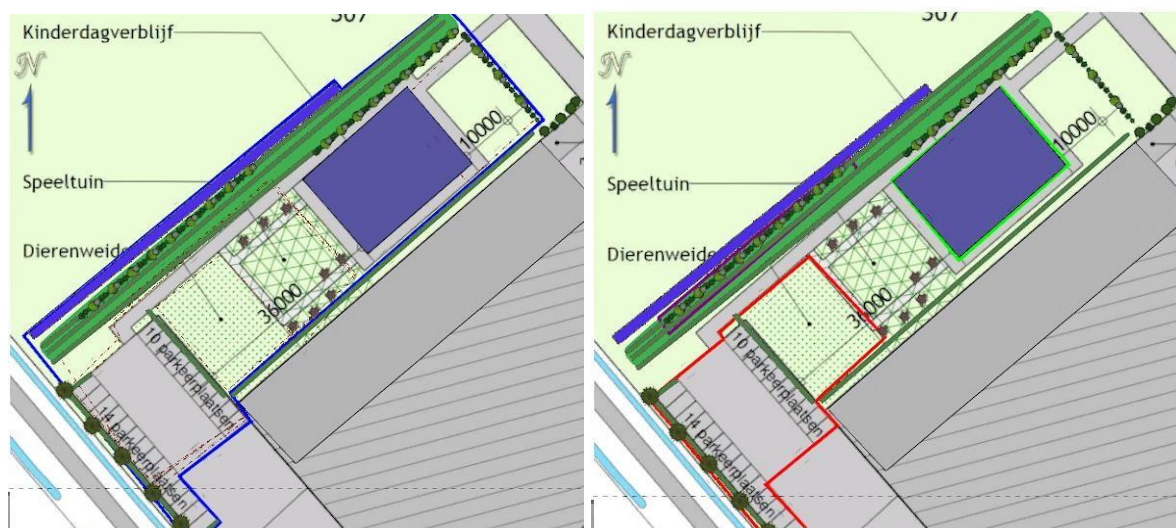


Detail van elementen groen en water



4. Kwalitatieve verbetering

	Oppervlak m2	Waarde-eenheid	Waarde
Huidige situatie			
Agrarische grond (onbebouwd)*	3065	€ 5,50	€ 16.857,50
Agrarische bouwblok (erf)	590	€ 20,00	€ 11.800,00
	3655		€ 28.657,50
Nieuwe situatie			
Agrarisch bouwblok (ge bouw (groen), dierenweide en parkeerplaats (rood))	1700	€ 20,00	€ 34.000,00
Water, groen, verharding openbaar	1755	€ 1,00	€ 1.755,00
	3455		€ 35.755,00
Verschil			€ 7.097,50
Factor		20,00%	
Bijdrage			€ 1.419,50



5. Investeringskosten en plantlijst nieuwe aanplant

Investeringskosten

Soort	Grootte, lengte	Investeringskosten excl btw	Investeringskosten incl btw
Eik (Quercus robur), aanschaf en aanplant	Eik, 5 stuks, 8-10cm omtrek	€ 300,00	€ 363,00
Beuk (Fagus sylvatica), 55m, aanschaf en aanplant	165 stuks, 60-80cm hoog	€ 1.155,00	€ 1.397,55
Struweelhaag, aanschaf en aanplant, 195m	390 stuks, 60-80cm hoog	€ 2.340,00	€ 2.831,40
Aanleg sloot	70 meter	€ 739,20	€ 894,43
Totaal		€ 4.534,20	€ 5.486,38



Beheerkosten hagen

Element	Lengte	Beheerkosten/meter	Beheerkosten elke 6 jaar
Jonge ecologische struweelhagen (cyclisch, 1x/6 jaar)	109	€ 5,85	€ 637,65
Beukenhaag (jaarlijks)	126	€ 4,39	€ 3.318,84
Opschonen sloot (1x/6 jaar)	70	€ 3,00	€ 210,00
Totaal incl btw			€ 4.166,49

Element	Soort	Grootte, lengte
Solitaire eiken	Eik (<i>Quercus robur</i>)	Eik, 5 stuks, 10-14cm omtrek
Beukenhaag	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	55 m, 165 stuks, 60-80cm, hoogte 1.20m
Ecologische struweelhaag	berk (<i>betula pendula</i>) (20st) boswilg (<i>salix caprea</i>) (20st) grijze els (<i>alnus incana</i>) (20st) Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) (40st) meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) (40st) lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) (40st) gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) (40st) vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) (40st) Vlier (<i>sambucus nigra</i>) (40st)	354 stuks, bosplantsoen 60/80cm



Bijlage 1

Landschapsanalyse

Liniedijk 1, Heeswijk-Dinther



1

BIJLAGE LANDSCHAPSANALYSE

**Plangebied**

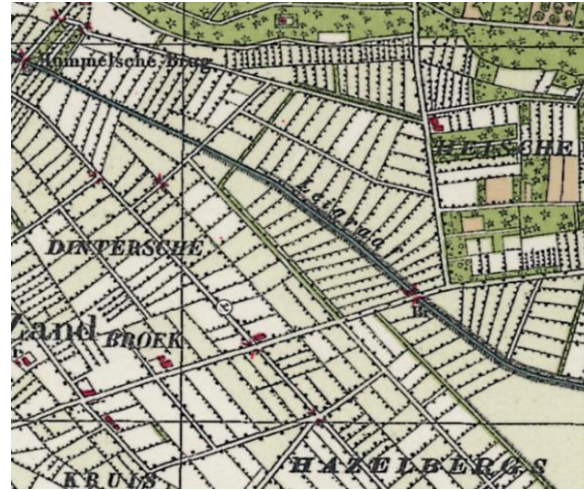
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther en betreft een melkveehouderij. Zie markeringen in de uitsnede van de topografische basiskaart hierboven en de luchtfoto links.

2

HISTORIE EN CONTEXT



Jaar 1883: Eerste verkeveling zichtbaar



Jaar 1928: Verdere verkeveling



Jaar 1988: Boerderij voor het eerst gekarteerd



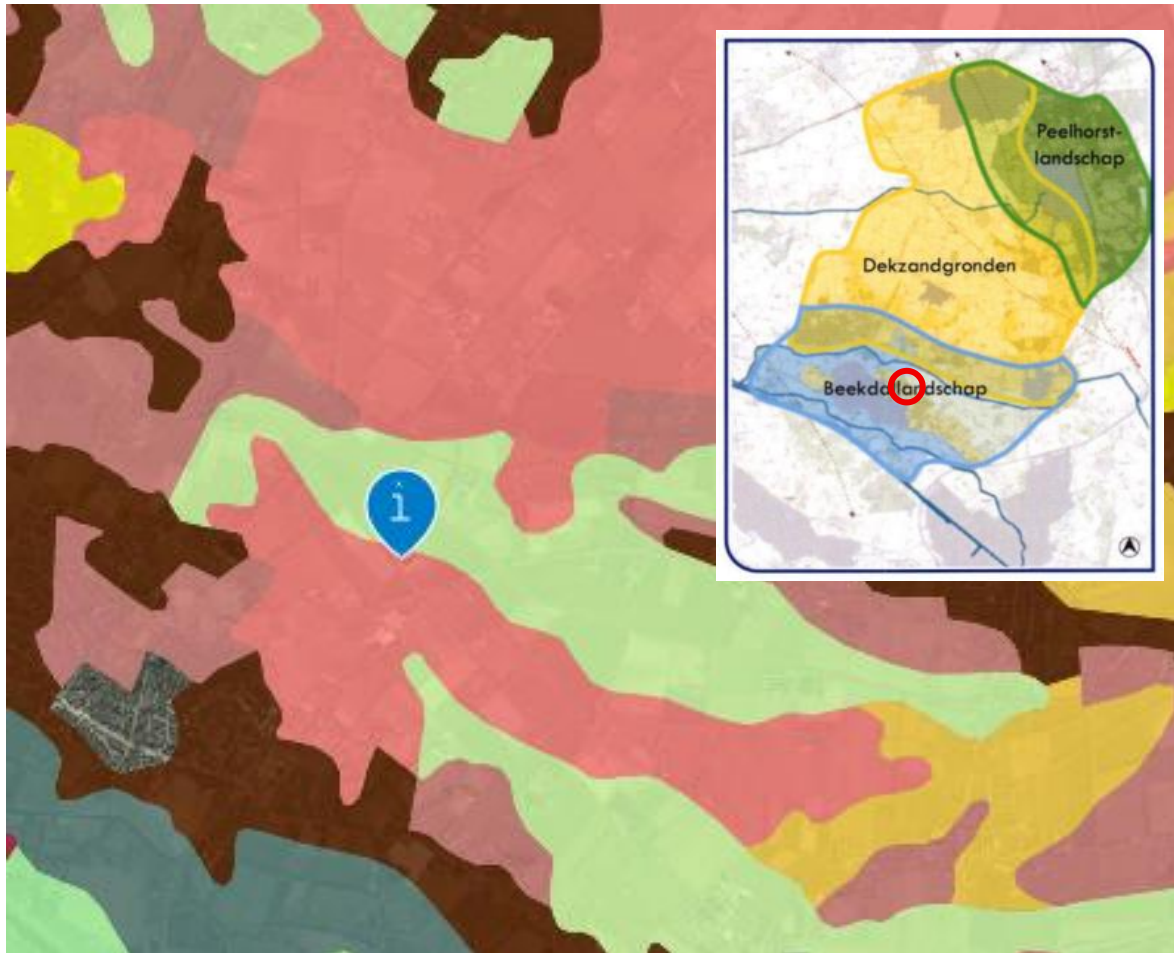
Jaar 2013 uitbouw boerderij

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van gemeente Bernheze. Ten oosten van de kern van Heeswijk-Dinther. In de huidige situatie wordt op deze locatie een melkveehouderij gevoerd. In de nabije omgeving bevinden zich uitsluitend agrarische- en natuurfuncties. De omliggende percelen worden gebruikt ten behoeve van de melkveehouderij.

Op de uitsneden van de historische kaarten hiernaast is te zien dat het landschap rond 1883 ontgonnen is. Deze ontginningen waren ten behoeve van agrarisch gebruik. In 1928 is de rationele verkeveling goed zichtbaar. Door de ruilverkeveling in de jaren '50 tot '75 zijn de percelen duidelijk groter geworden en is op locatie rond 1988 een groot boeren erf ontstaan. In 2013 is de bebouwing ten behoeve van de melkveehouderij nog uitgebreid tot zijn huidige omvang.

3

LANDSCHAPSTYPE



De locatie Liniedijk 1 is gelegen in het hoge zandgrondengebied van Noord-Brabant, tussen de dekzandruggen in op het randje van de dekzandvlakte die overgaat in het beekdal-landschap van de Leijgraaf. De dekzandvlakten zijn meer open van karakter in tegenstelling tot de kleinschalige veelvormige opbouw met bebouwingslinten en oude bouwlanden op de dekzandruggen.

De bodem bestaat uit veldpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21) welke ten noorden van het plangebied overgaan in beekerdgronden richting de Leijgraaf. De grondwatertrap varieert binnen de locatie van III-V-VI. De GHG > 40 cm en GLG is 118-132 cm.

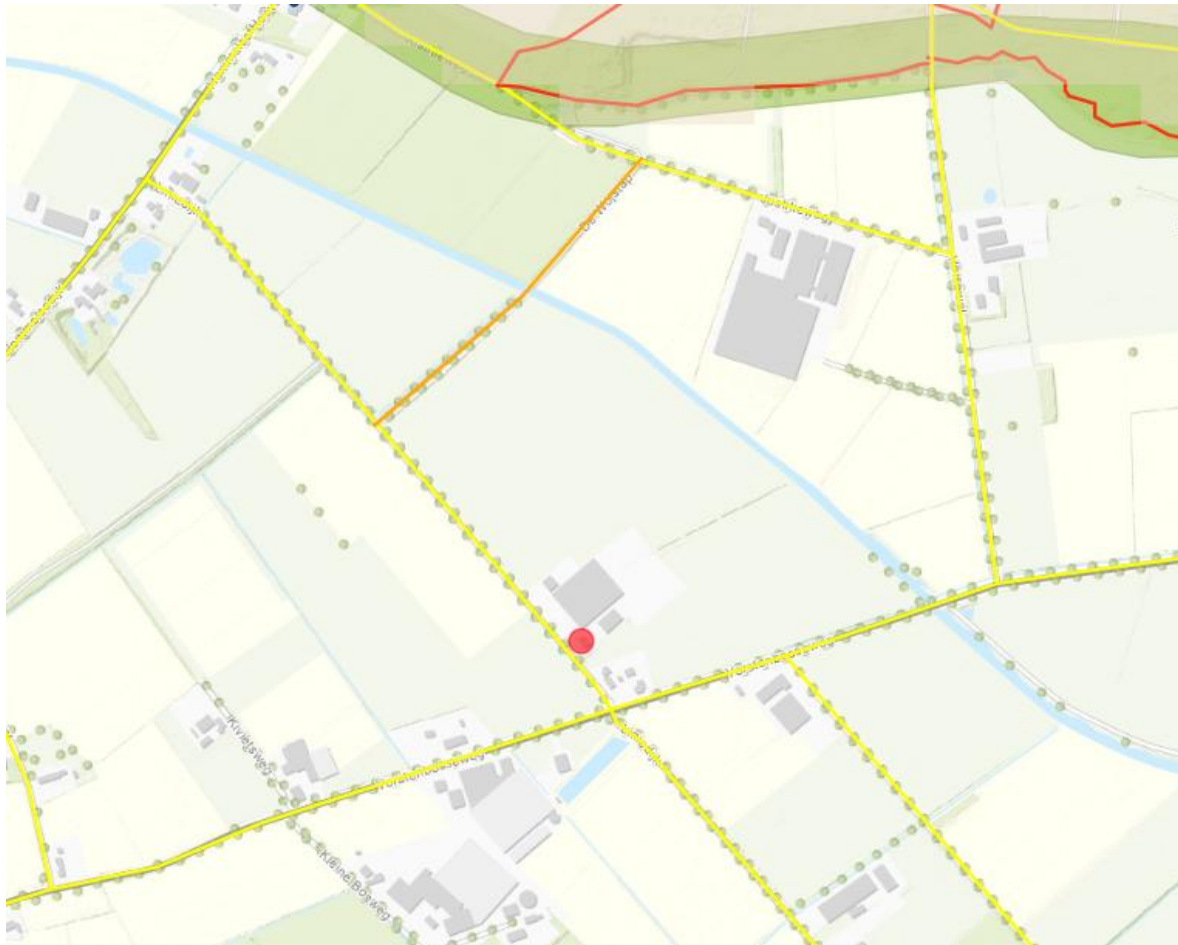
Op basis van de geomorfologie, de waterhuishouding, de ontginningsgeschiedenis en de huidige ruimtelijke kenmerken heeft gemeente Bernheze het landschap in de Omgevingsvisie Bernheze 2040 ingedeeld in 3 landchapstypen:

- Het peelhorst landschap
- De dekzandgronden
- Het beekdal-landschap

Planlocatie is gelegen op een dekzandvlakte in het beekdal-landschap.

4

RUIMTELIJK KADER EN BELEVING



Hoewel het gebied vooral gekenmerkt wordt door openheid zijn ook typerende landschapselementen aanwezig zoals de lijnstructuren met bomenrijen langs de wegen en percelen. De wegbeplanting bestaat voornamelijk uit eik maar ook populieren zijn regelmatig aanwezig. Door de vele singels en wegbeplantingen is het landschap gecompartmenteerd: de zogenaamde 'open kamerstructuur'. Het contrast van de relatief hooggelegen droge oost-west georiënteerde ruggen met oude bebouwingslinten en de laaggelegen tamelijk open vlakten ertussen is landschappelijk waardevol.

Hier links is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven met in het geel de redelijk hoog gewaardeerde laanbeplanting en in het oranje de hoog gewaardeerde laanbeplanting als lijnelementen. Ten noorden van het plangebied is nog een stukje stuifzandwal van de Dinthersche Heide zichtbaar met het waardevolle hakhoutbos.

4

RUIMTELIJK KADER EN BELEVING



Aanzicht locatie Liniedijk benaderd vanuit het noordwesten. Met links van de weg de eikenbomen en rechts van de weg eiken en populieren.

Verder kent het gebied weidse uitzichten over een open landschap. De laanbeplanting is vooral kenmerkend en zal behouden blijven.





De locatie vanuit het zuidoosten benaderd met rechts direct de boerderijwoning.

Uitzicht richting planlocatie vanuit het kruispunt Liniedijk met de onverharde weg 'De Wojstap'. Met de hoog gewaardeerde bomenlaan.

Achteraanzicht van de boerderij aan de Liniedijk gezien vanuit de Vorstenbosseweg.