



RUIMTE VOOR ZOGGELSESTRAAT

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

RUIMTE HEESCH

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

29 MAART 2021

COLOFON

Titel document:

Ruimte voor Ruimte Zoggelsestraat Heesch

Datum:

29 maart 2021

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Zoggelsestraat ongenummerd
5384VD Heesch

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: info@VanDoorenLandschap.nl



Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	5
2.3 Analyse bestaand erf en omgeving	6
2.4 Structuurvisie	7
3 Ontwerpplan	8
3.1 Inrichtingsvoorstel	8
3.2 Beplantingsplan	11

Bijlage I

Bijlage II

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zoggelsestraat ongenummerd (naast adres met nummer 81) is initiatiefnemer voornemens één woning te ontwikkelen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hiervoor heeft de gemeente een principeakkoord gegeven met een aantal voorwaarden.

Het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtewoning is alleen mogelijk via een nieuw bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, waarbij een landschappelijke inpassing een onderdeel is. Onderliggend document betreft de uitwerking hiervan. In dit document wordt het plan toegelicht en gemotiveerd.

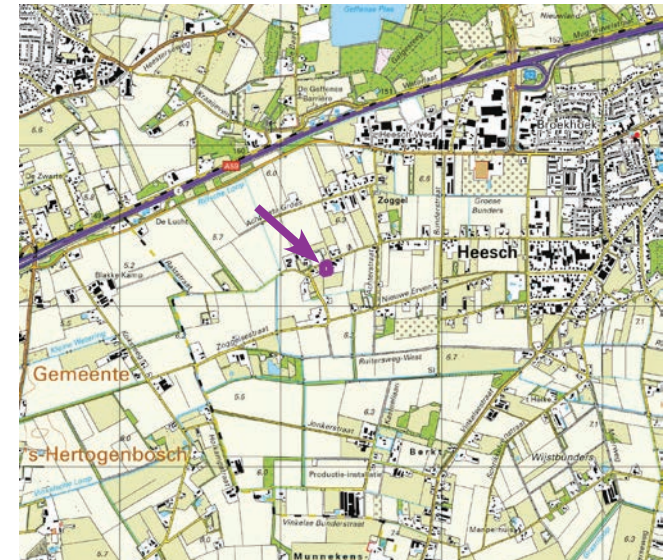
1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan de Zoggelsestraat nabij de kruising Raktstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, perceelsnummer 1100 en heeft een oppervlakte van circa 3.000m².

1.3 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Aan de hand van een beschrijving en beelden is de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 2.3). Hoofdstuk 2.4 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven.

De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 2.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de stedenbouwkundige positionering van nieuwe gebouwen. (hoofdstuk 3.1). De stedenbouwkundige opzet wordt ondersteund door een landschappelijke inpassing. De beplanting uit de landschappelijke inpassing is uiteengezet in hoofdstuk 3.2



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. Zoggelsestraat met aan de rechterzijde het plangebied (bron Google.com)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Bernheze, 1.500m meter ten westen van de kern Heesch. Het vormt onderdeel van bebouwingscluster Zoggelsestraat en Raktstraat. De Zoggelsestraat en omgeving heeft een landelijk en halfopen karakter met aan weerszijden laanbomen van Zomereiken.

In de omgeving van het plangebied staan met name woonboerderijen met schuren en paardenbakken, enkele burgerwoningen met bijgebouwen en akkerbouwbedrijven met agrarische percelen ten behoeve van maïsteelt en grasland.

Op het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het bestaat uit grasland, wat wordt gebruikt om hobbymatig paarden te laten grazen. De perceelsgrenzen zijn afgezet met houten afrastering, deels met draad. Tussen de berm bomen en het weiland ligt een brede waterloop en tussen het plangebied en het weiland aan de oostzijde ligt een waterloop. De toegang tot het plangebied gaat via de aangrenzende weilanden van het kavel op nummer 81.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. Met cijfers de locatie van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op volgende pagina's (bron PDOK)

2.2 Historie landschap

De naam Heesch betekent 'kreupelhout'. Dit typeert de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap in deze omgeving. (citaat BHIC, Heesch in vogelvlucht, Dhr. R. Wolfs).

Van oudsher hebben op de schrale zandgronden rondom Heesch op diverse plekken agrarische nederzettingen gelegen. Op de kaart van 1900 is af te lezen dat de gronden werden gebruikt voor met name akkerbouw, vermoedelijk voor met name het verbouwen van rogge, haver en boekweit.

De verkaveling is smal en langgerekt haaks op de aangelegde zandwegen. De kavelgrenzen werden gemarkeerd door waterlopen die grotendeels begroeid waren met singels, (vermoedelijk elzen- en houtsingels), bomenrijen en struweelhagen. De zandwegen waren beplant laanbomen.

Aan de zandwegen staan diverse agrarische nederzettingen (rode blokjes). Deze concentreerde zich in bepaalde gebieden als lint, waardoor er diverse gehuchten ontstonden.

Op de kaart van 1968 is te zien dat een deel van de zandwegen zijn veranderd in verharde wegen (oranje lijnen), die de bebouwing in bepaalde gebieden intensiverden. Daarnaast zijn door intrede van machines en kunstmest de kavels groter geworden. Ook is er minder randbeplanting aanwezig.

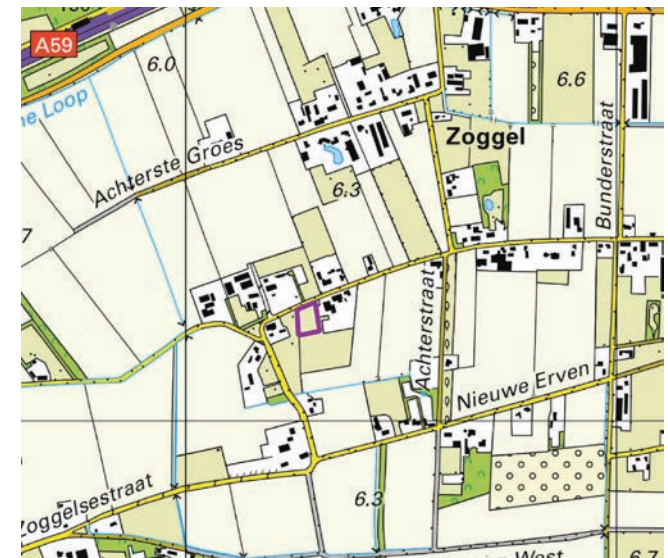
Met de ruilverkaveling zijn de smalle kavels met randbeplanting grotendeels verloren gegaan.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

2.3 Analyse bestaand erf en omgeving

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van het plangebied.

De huidige laan met eikenbomen aan de Zoggelsestraat is kenmerkend voor het gebied en structuurbepalend voor zijn omgeving. Daarnaast zijn de brede waterlopen in combinatie met de greppels karakteristiek voor het gebied.

Het gehucht Zoggel met diverse agrarische nederzettingen nabij het kruispunt Zoggelsestraat - Raktstraat is goed zichtbaar en beleefbaar in het landschap. Het typeert zich door voormalige boerderijen met agrarische bijgebouwen geconcentreerd rondom het kruispunt.

De hoofdwoningen typeren zich door 1 laag met kap. De lange gevel en kap staan parallel aan de weg. De oudste boerderijen staan dicht op de weg. Hier is een onderbreking van de eikenlaan. De nieuwe boerderijen staan verder van de weg. De eikenlaan loopt hier door. Dit geeft een gevarieerd straatbeeld met woningen op diverse afstanden tot de straat.

Vanaf de Zoggelsestraat is het zicht op het achterland over de langgerekte kavels kenmerkend. De relatief smalle kavels worden gescheiden door greppels en op sommige plekken nog ondersteund door landschapselementen als bomenrijen, struweelhagen en houtsingels.



Beeld 2. Plangebied vanaf de Zoggelsestraat



Beeld 3. Zoggelsestraat ten oosten plangebied
(bron Google.com)



Beeld 4. Zoggelsestraat ten westen plangebied
(bron Google.com)



Beeld 5. Zicht op het achterland
(bron Google.com)

2.4 Structuurvisie

In februari 2012 is Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 – 2022 definitief gemaakt. Dit plan is de ontwikkelingsgerichte beleidsvisie om sturing te kunnen geven aan komende voorzienbare ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd geeft het een handvat om de wenselijkheid van de onvoorzienbare ontwikkelingen te kunnen beoordelen. De hoofd- en deelkeuzes die de gemeente voorstaat zijn in het plan verwoord en verbeeld. Bij de verdere uitwerking van het landschapontwikkelingsplan dient steeds onderzocht te worden hoe deze keuzes vertaald kunnen worden naar concrete uitvoering in het veld.

Het plangebied wordt gerekend tot het Dekzandruggen en -veldenlandschap. Dit gebied vormt het stedelijk uitlooptgebied van Heesch. Het historische Landgoed Berkst met haar lanenstructuur, de kleinschalige gebieden en de zandwegen zijn belangrijke dragers van het gebied voor landschap, natuur en recreatie.

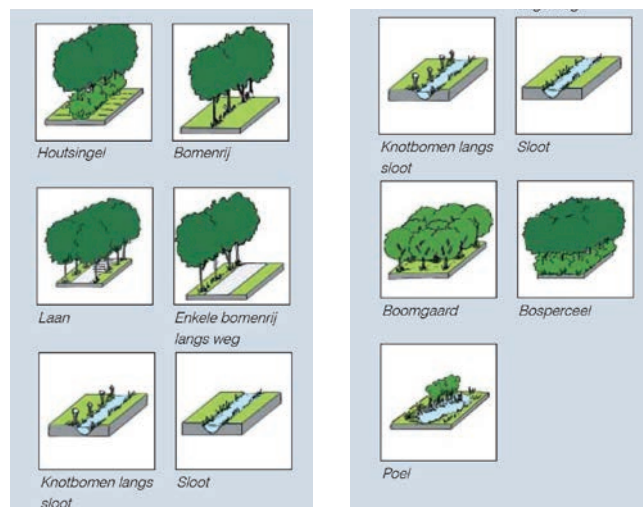
De waterlopen worden voorzien van begeleidende beplanting, die de loop en de verkaveling accentueert. Het stimuleren van een goede visuele relatie tussen de erven en het landschap draagt bij aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit op lokaal niveau.

Belangrijke opgaven bij regie op beeldkwaliteit en inpassing zijn:

- verbeteren beeldkwaliteit (beplanting, kleur- en materiaalgebruik, positie en richting van bebouwing);
- stimuleren gebruik gebiedseigen erfbeplanting en sortiment;
- landschappelijke inpassing erven gebaseerd op de specifieke karakteristieken van het gebied;
- inpassing is maatwerk;
- regelen van (duurzaam) beheer van erfbeplantingen.



Uitsnede Landschappelijk raamwerk Heesch-Zuid. Aanduiding plangebied in paars.
(Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)



Uitsnede 'Bouwstenen' voor Dekzandgebied
(Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)



3 Ontwerpplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

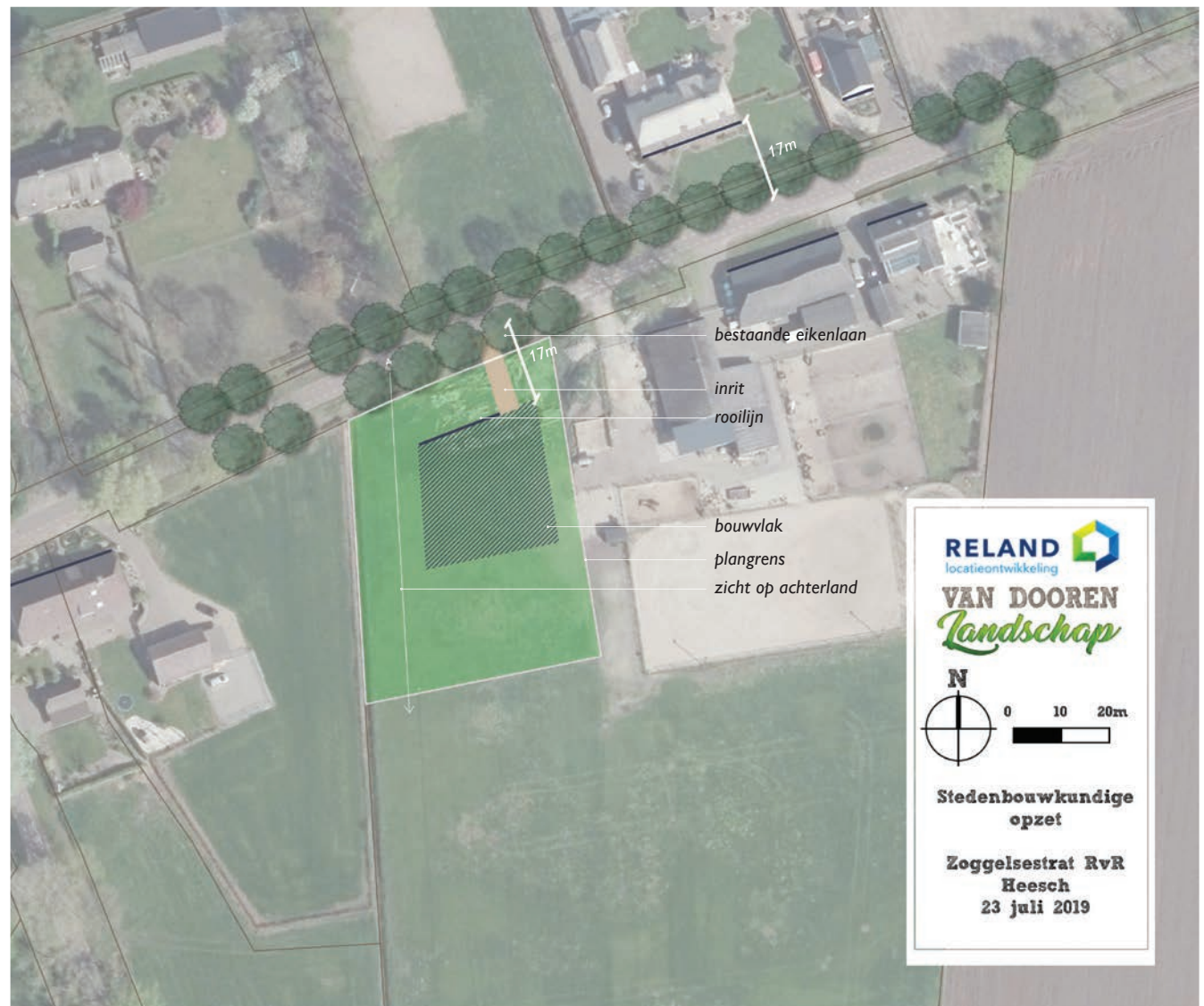
De ligging van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning wordt gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de nieuwe woning met bhet ijgebouw en de inrit vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

De woningen aan de Zoggelsestraat staan op diverse afstanden van de straat. De laan is onderbroken, daar waar de woning kort op de straat staat. De woningen staan verder van de straat als de laan doorloopt. Ter hoogte van het plangebied loopt de eikenlaan door, waardoor de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning verder van de straat wordt geplaatst. De afstand tot de rijbaan wordt zoals de overbuurwoning 17m.

De woning staat uit het midden op de kavel, waardoor een zichtlijn vanaf de Zoggelsestraat ontstaat op het achterland. Hierdoor blijft het langgerekte karakter van het landschap behouden.

De nieuwe woning met bijgebouw liggen in het bouwvlak. De woning is in bouwvolume 1 laag met kap. De kap ligt parallel aan de Zoggelsestraat. Het bijgebouw staat achter de voorgevel ten oosten van de hoofdwoning. Hierdoor ontstaat achter de woning een warme hoek voor een mogelijk terras.



Stedenbouwkundige opzet

De inrit wordt ingepast tussen de bestaande eikelaan conform voorstel stedenbouwkundige opzet en detaillering conform bijlage II. De locatie van de nieuwe inrit wordt afgestemd op de standplaats van de bomen. De bomen staan op onderlinge afstand van 10m. De 4m brede inrit staat op hartafstand van 3m uit de boo, waardoor men ruim buiten de kwetsbare zone van 1,5m uit het hart van de boom blijft (zie boomposter 'Werken rond bomen' uit Handboek Bomen 2018). In de bestaande waterloop wordt ter plaatse van de inrit een duiker geplaatst.

De architectuur van de woning met bijgebouw zijn landelijk door de boerderijstijl. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofd woning. De materialen zijn sober en natuurlijk, zoals rood-bruine baksteen in combinatie met houten details en elementen. Het dak bestaat uit gesmoorde pannen al dan niet in combinatie met riet. Mogelijk dat er eigentijdse details aan de bouw worden toegevoegd.



Referentiebeelden architectuur boerderijstijl

Om de langgerekte kleinschalige kavelstructuur te benadrukken worden op de oost- en westgrens struweelhagen geplant. Deze hagen vormen een eigen groene kamer binnen de kleinschalige structuur aan de Zoggelsestraat. Tevens vormt de oostelijke haag een afscherming met het bestaande boerenerf van de burens met de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtetwoning.

Het zicht op het achterland blijft ten westen van de woning behouden. Tussen de struweelhaag en tuin blijft een deel agrarische grond, waarbij de beplanting maximaal tot 1,2m hoogte mag groeien. De haag vormt een visuele geleiding naar het achterland. Tevens vormt de struweelhaag het een landschappelijke afscheiding tussen de buren, waardoor een dichte erfafscheiding van de tuin minder noodzakelijk is.

Het regenwater wat op daken en verharding valt (36m^3 , conform berekening) kan infiltreren in de nieuwe greppel aan de achterzijde van het perceel. Hier is ruimte voor 36m^3 over een lengte van 45m conform onderstaand profiel. Greppel staat niet in verbinding met de overige waterlopen.



3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag (30m)

Aanplant

- Voortuin aanplanten met liguster (*Ligustrum vulgare*) minimaal 60/80. Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (150 stuks).

Beheer

- De heg wordt één of tweemaal per jaar op minimaal 0,8 meter en maximaal 1,0 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren.
- Maaisel afvoeren.

Struweelhaag (115m)

Aanplant

- Struweel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (230 stuks) met de volgende soorten:
 1. Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 2. Hondсроos (*Rosa canina*)
 3. Sneeuwbal (*Viburnum lantana*)
 4. Sneeuwbes (*Symphoricarpos albus*)
 5. Alpenbes (*Ribes alpinum*)
- Aanplant in 1 rij met onderlinge afstand van 0,5m.

Beheer

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1 maal per 5 tot 7 jaar aan drie zijden gesnoeid. Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het snoeihout mag niet in het element verwerkt worden, behoudens bij het vlechten van de haag;

- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element, en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element; 15 juli en 15 maart plaatsvinden.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Sloopmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt.

Landschapsboom

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).
 - Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18

Beheer

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



Referentiebeeld struweelhaag

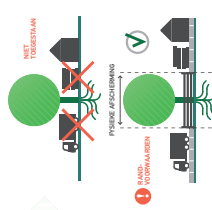


Referentiebeeld lage ligusterhaag

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT

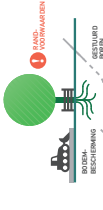
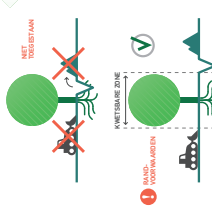


Als u slag opslaat, moet u de fysieke afscherming, de RANDVOORWAARDEN, 1,5 m van de boom geplaatst tot buiten de kwetsbare boomzone.

Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverdelende rijbanen.

1. Randvoorwaarden moeten worden uitgevoerd in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN



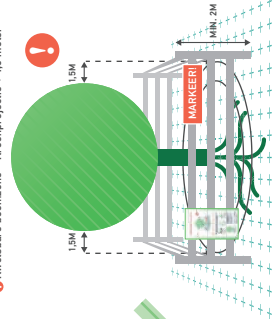
Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van draad- en graafwerkzaamheden op grote afstanden en voorblijfscherming.

1. Randvoorwaarden moeten worden uitgevoerd in een goedgekeurd Werkplan!

Kabelgoten, mankbuizen en gestuurd boren bedien samen een goed alternatief (L+L) grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KUC-meting, WDN).

KWETSBARE BOOMZONE

1. Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter



1. Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

1. Plaats een niet-verplaatsbare fysieke afscherming rond de boom (minimaal 2 m hoog) en markeer deze met de weerbestendige poster 'Kwetsbare boomzone'.
2. Binnen elke kwetsbare boomzone zijn tot 1,5 m buiten de kroonprojectie de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel op plaatsen waar de afstanden tot de opslag van materiaal en materieel door de opdrachtgever of directe goedgekeurde Werkplan.
3. Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgevoerd moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
4. Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone mogen en moeten worden uitgevoerd.
5. Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
6. Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van het goedgekeurde Werkplan, zie hierboven punt 2.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN

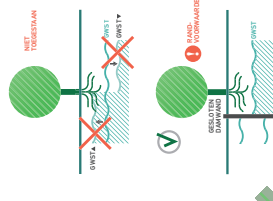
Slam Ø Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet (in de zijde)

20 cm	> 1,25 m	20 m
40 cm	> 1,50 m	25 m
60 cm	> 1,75 m	30 m
80 cm	> 2,00 m	35 m
100 cm	> 2,50 m	40 m
120 cm	> 3,00 m	45 m
150 cm	> 3,50 m	50 m

HANDBOEK BOMEN

Voor een juiste uitwerking van een goedgekeurd Werkplan en de eisen en randvoorwaarden voor werkzaamheden rond bomen wordt verwezen naar het Handboek Bomen | H2 | Werken rond bomen.

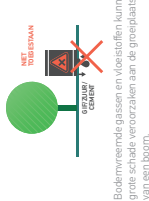
BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten bronbemaling.

1. Randvoorwaarden moeten worden uitgevoerd in een goedgekeurd Werkplan!

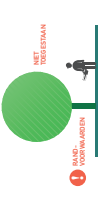
VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemvreemde gasen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cementmortels en (water)voeren, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEIWERKZAAMHEDEN



Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever en moet worden uitgevoerd volgens de eisen van het Handboek Bomen | H3 | Snoeien bomen.

Bijlage II

