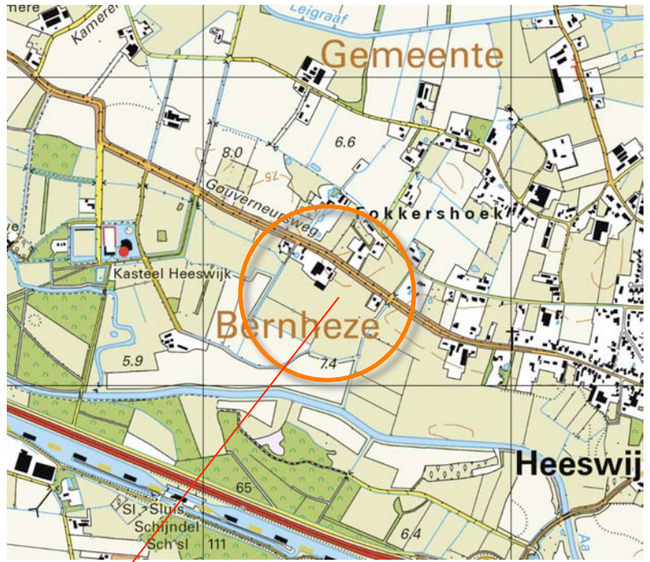
LIGGING

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Heeswijk-Dinther, ten oosten van Kasteel Heeswijk. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

kasteel Heeswijk ***Heeswijk-Dinther***

het plangebied

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

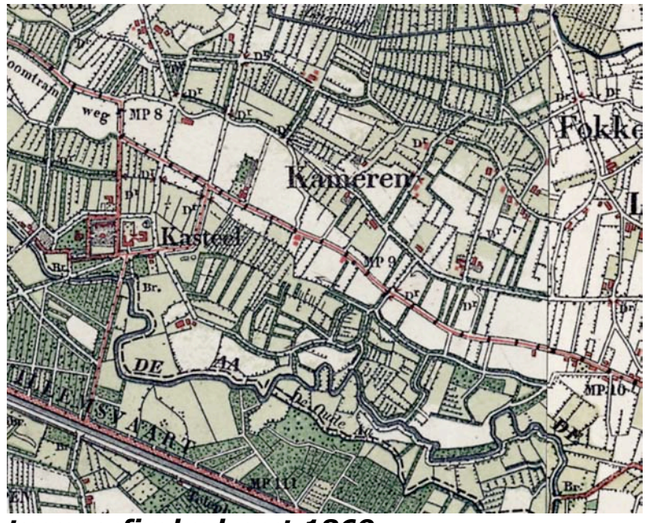
SITUATIE 1904

In 1904 werd het plangebied grotendeels als bouwland gekarteerd. In de noordoosthoek van het plangebied werd een bebouwing gekarteerd; dit betreft een wachthuisje van stroomtram. Het plangebied maakt in 1904 deel uit van een noordwest-zuidoostgerichte rug met bouwland. Ten noordoosten en zuidwesten van deze rug bevonden zich lager gelegen gebieden met gras- en hooiland in het dal van de Leigraaf en de Aa.

karakteristiek
De landschappelijke context is te kenschetsen een oud bouwland aan de rand van het beekdal van de Aa. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

a) geschoren eensoortige hagen en grovere, minder frequent geschoren gemengde hagen,
b) hoogstamfruitbomen en solitaire opbrengstbomen als noot en kastanje,
c) bomenrijen met geriefhout (voor balken, afscheidingen, stookhout etc).

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1904 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1869

een rug van bouwland tussen de beekdalen van de Leigraaf en de Aa

1904 plangebied in gebruik als bouwland, tramhuisje in de noordoosthoek

HISTORISCHE SCHETS

Tot in 1928 veranderde weinig; in 1928 werd een nagenoeg identieke situatie als in 1904 gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden bebouwingen in het plangebied (ten zuidwesten van het voormalige tramhuisje) en op het ten noordwesten gelegen buurerf gerealiseerd. Op de rug met bouwland werden bomenrijen tussen percelen gerooid. In het dal van de Aa werden de houtwallen en bomenrijen langs de percelen met gras- en hooiland voor een groot deel gerooid. Het landschap onderging een sterke verkaling. Zie de karteringen uit 1928 en 1956 rechtsboven. In de zestiger en zeventiger jaren is een verschuiving in het bodemgebruik te constateren; het bouwland wordt in toenemende mate als grasland gekarteerd. Het van oorsprong gemengde agarische bedrijf focust op de rundveehouderij. Tegen het einde van de zeventiger jaren wordt werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De bebouwing in het plangebied werd uitgebreid met stallen, aan de noordoostkant werd een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Het tramhuisje verdween uit de kaarten. In de 21ste eeuw werd de melkveestal in zuidelijke richting uitgebreid en werd een berging aan de zuidkant gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1988 en 2009 rechtsonder.

Conclusie
De eerste bebouwing in het plangebied dateert waarschijnlijk uit de 19e eeuw en betreft een wachthuisje van de stroomtram. Dit vormde de basis voor de vestiging van een agrarisch bedrijf in de periode rond de Tweede Wereldoorlog. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren kwam de nadruk op de rundveehouderij te liggen en werden de stallen en bijgebouwen gaandeweg uitgebreid. Aan de noordoostkant werd een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt de stal in zuidelijke richting uitgebreid en wordt een berging aan de zuidkant gerealiseerd.

1928 weinig veranderd

1956 kaalslag, buurerf, bebouwing bij het tramhuisje

1988 grasland, stallen, nieuwe bedrijfswoning

2009 uitbreiding stal, nieuwe berging

STRUCTUURVISIE BERNHEZE

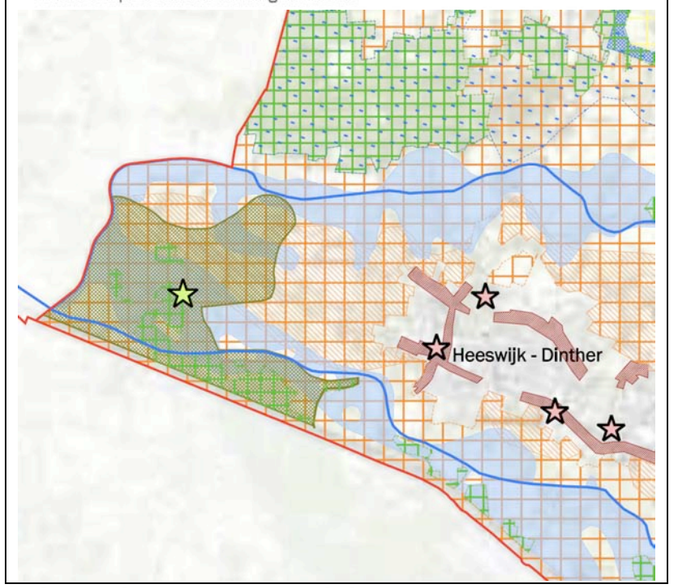
In de structuurvisie Bernheze wordt het plangebied aangewezen als halfopen landschap met cultuurhistorische waarde in het spanningsveld tussen de kern Heeswijk-Dinther en het cultuurhistorisch landgoed, kasteel Dinther.

5.1.2 Halfopen landschap

In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

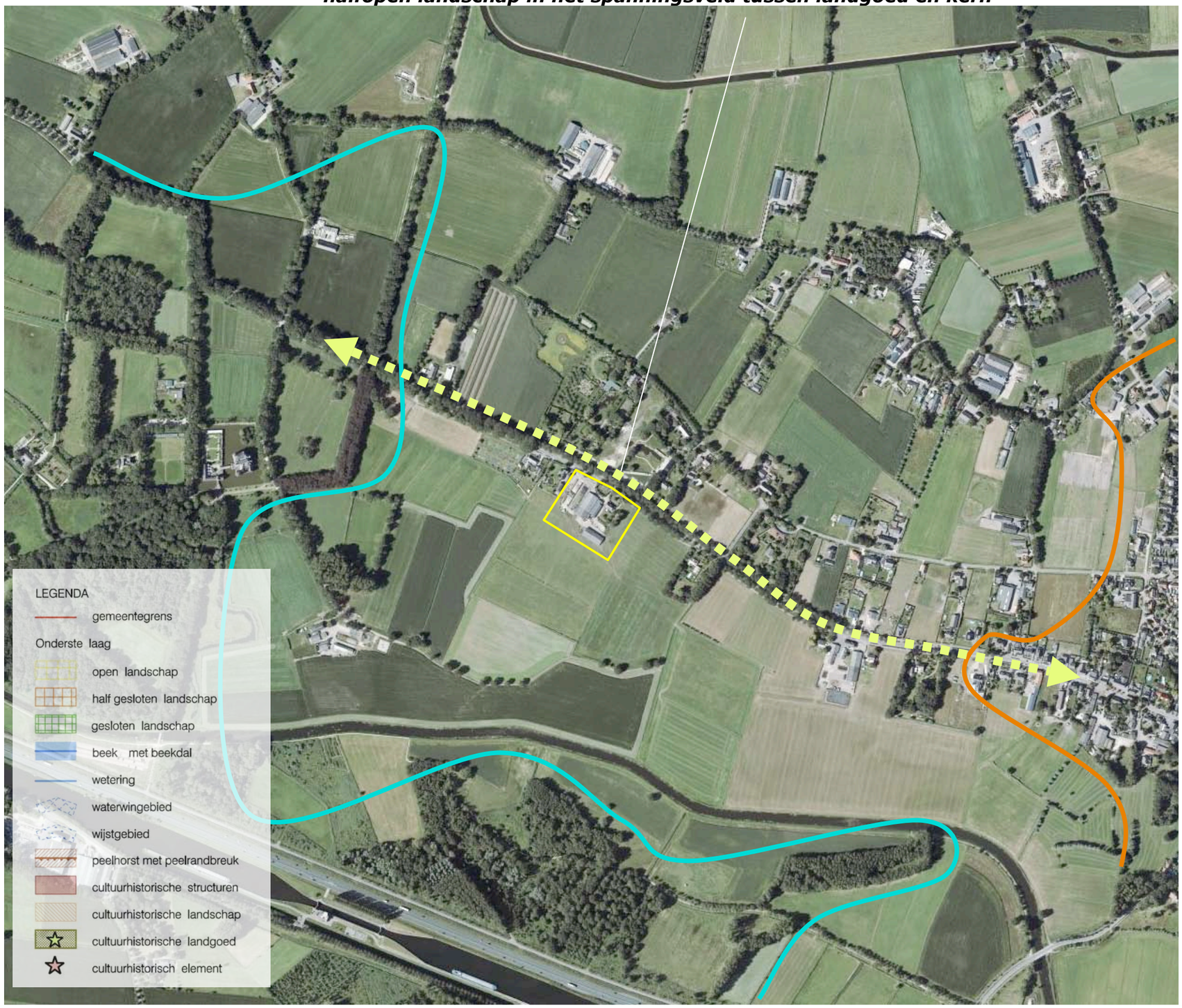
5.1.8 Cultuurhistorisch landgoed

In het buitengebied van Bernheze zijn verder nog enkele waardevolle landgoederen gelegen. Één daarvan is het meest waardevolle historisch landschappelijke element van de gemeente Bernheze, landgoed Kasteel Heeswijk. De wegenstructuur rondom kasteel Heeswijk is zeer karakteristiek te noemen. Vanuit het kasteel loopt een samenhangend stelsel van dreven met een breed profiel in alle richtingen uiteen.



uitsnedes structuurvisie

halfopen landschap in het spanningsveld tussen landgoed en kern



HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door:
a) de laanbeplanting langs de Gouverneurs-weg en de Aalmoezenier Francis L. Sampsonlaan,
b) de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
c) het bosje, de groensingel en de bomengroepen ten zuidwesten van het plangebied.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

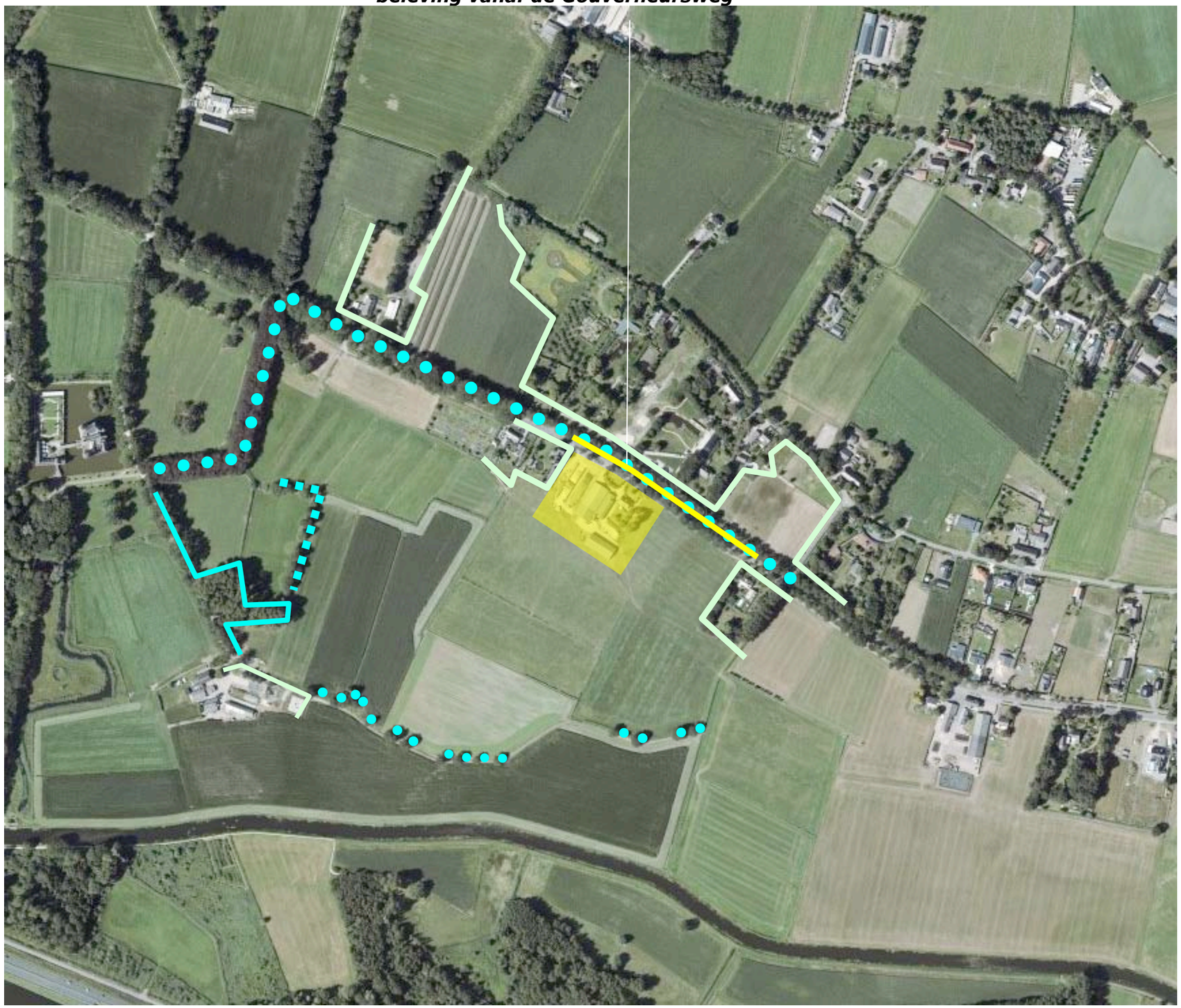
a) laan beplanting langs de wegen ***b) bebouwing en beplanting op buurerven***

c) bosje, groensingel en bomengroepen

RUIMTELIJKE BELEVING

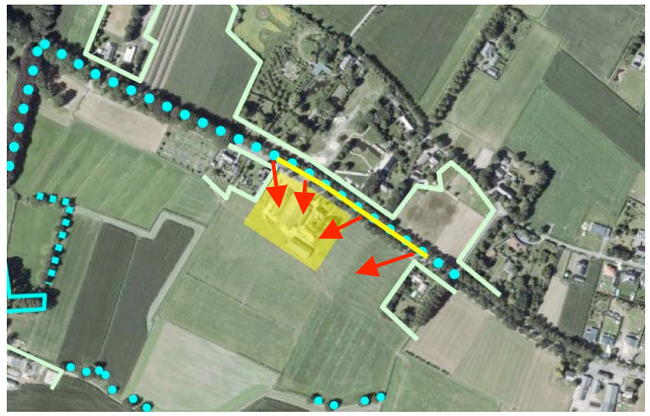
Het plangebied is verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen in de benadering uit het zuidoosten en uit de directe nabijheid tijdens de passage over de Gouverneursweg zelf. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

beleving vanaf de Gouverneursweg



3D BENADERING WESTKANT

1) Komend uit het zuidoosten wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting van het ten zuidoosten gelegen buurerf. Na de passage hiervan is een zicht op de zuidoostkant over enige afstand mogelijk; de berging aan de zuidkant van het plangebied toont zich kaal aan de passant.
2) Komend uit het zuidoosten is nabij het plangebied een zicht op de zuidoostkant en noordoostkant mogelijk. De bebouwing toont zich een door bomen en hagen gekleurd kader.
3) Komend uit het noordwesten wordt het plangebied afgeschermd door het ten noordwesten gelegen erf. Nabij het plangebied is een zicht op de noordoostkant mogelijk; de sleufsilo's bepalen het beeld.
4) Komend uit het noordwesten, ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaald door de ring van geknotte bomen rond het kleinveeweitje.
Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie
Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd in de benadering en passage over de Gouverneursweg. Een berging toont zich wat kaal aan de passant. De sleufsilo's tonen zich nadrukkelijk. Hagen en bomen vormen verder een passend kader.

1) zicht op de zuidoostkant over afstand, de berging toont zich kaal aan de passant

2) zicht op de zuidoostkant en noordoostkant; hagen bomen bepalen het beeld

3) zicht op de noordoostkant; de sleufsilo's zijn nadrukkelijk aanwezig, bepalen het beeld

4) de ring van bomen rond het kleinveeweitje is beeldbepalend

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat delen van de percelen 1173 en 2536, gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther. In fysieke zin omvat het plangebied het geel omlijnde gebied, in planologische zin het oranje omkaderde gebied zijnde het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder.

uitsnede ruimtelijke plannen

bestemmingsvlak

plangebied in ruimtelijke zin

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;
a) een melkveestal en een parallel gelegen jongveestal,
b) de woning aan de noordoostkant,
c) een ten zuidoosten hiervan gelegen varkensstal,
d) een open berging aan de zuidwestkant van het plangebied.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.

a) melkveestal en jongveestal ***b) woning*** ***c) varkensstal***

voerplaat, sleufsilo's ***d) open berging***

ZONERING & ONTSLUITING

De stallen en de woning worden ontsloten via de verhardingen in het gebied tussen de stallen en de weg en het gebied ten zuidoosten van de stallen.
De zone ten noordoosten en zuidwesten van de woning is in gebruik als tuin. Ten noordoosten van de stallen is een huisweitje gesitueerd. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;

a) een ring van geknotte italiaanse populieren rond het kleinveeweitje ten noordoosten van de stallen,
b) siergroen, een beukenhaag en een kronkelwilg in de voortuin,
c) een groepje middelstamfruitbomen, twee berken en een notenboom ten noordwesten van de varkensstal,
d) een es, twee italiaanse populieren en een kronkelwilg aan de zuidoostkant van de kalverenstal.

conditie en waardering
De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

a) ring van geknotte italiaanse populieren ***b) beukenhaag en kronkelwilg***

c) middelstamfruitbomen, noot en berk, ***d) es, italiaanse populieren en kronkelwilg***

ONTWIKKELING; SLOPEN EN ROOIEN

De melkveestal en varkensstal aan de zuidoostkant van het plangebied zullen worden gesloopt. De voerplaat en de sleufsilo's, ten noordoosten hiervan gelegen verhardingen zullen worden verwijderd; zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

rooien
De bomen aan de zuidoostkant van de te slopen varkensstal zijn dicht bij de gevel gesitueerd en verwikkeld met de fundering; deze bomen zullen moeten worden gerooid. De overige beplantingselementen zullen worden gehandhaafd.

verwijderen voerplaat, sleufsilo's en verhardingen ***te slopen melkveestal en varkensstal***

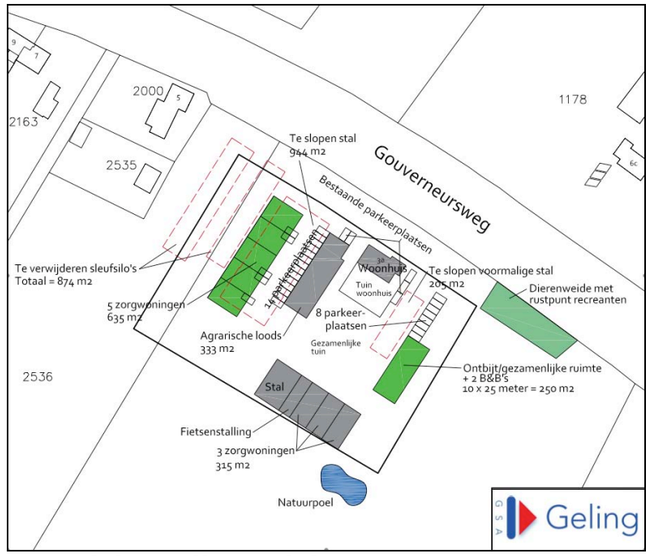
in het kader van de sloop te rooien bomen

BOUWPLAN

De ontwikkeling omvat de realisatie van navolgende elementen;

a) een gebouw met vijf woonzorgwoningen aan de noordwestkant,
b) een gebouw met twee B&B's en een ontbijt annex groepsruimte aan de zuidoostkant,
c) de omvorming van de open berging aan de zuidwestkant; hierin worden drie woonzorgwoningen, een fietsenstalling en een stal voor grazers, in ondergebracht.

Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht Geling Advies

a) vijf woonzorgwoningen ***b) twee B&B's, groepruimte / ontbijtruimte***

c) stal, fietsenstalling en drie woonzorgwoningen

ONTSLUITING EN ZONERING

De woonzorgwoningen en de B&B zullen in essentie via de aanwezige, resterende verharding worden ontsloten. Ter hoogte van de te slopen melkveestal en aan de noordwestkant van de B&B zullen nieuwe opritten worden gerealiseerd. Ten zuidoosten van de woonzorgwoningen aan de noordwestkant, ten noordoosten van het gebouw met de B&B en tegenover de woonzorgwoningen aan de zuidwestkant zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd (in totaal 28 stuks).

tuinschil en boerentuinzone
Aangrenzend aan de woonzorgwoningen en het gebouw met de B&B zullen terrassen en boerenborders worden gerealiseerd; deze zone is te benoemen als de woontuinschil. De zone rond de woontuinschil is te benoemen als de gemeenschappelijke boerentuinzone; in deze zone zullen kleinveeweitjes, moestuintjes of veldjes met pompoenen, akkerbloemen, een infiltratiepoel en jeu de boelveldje etc. worden gerealiseerd. Het gebied rond de boerentuinzone wordt begraasd en beheerd als weiland.

woontuinschil; borders en terrassen ***weiland*** ***parkeerplaatsen***

boerentuinzone: infiltratiepoel, jeu de boule, moestuintjes of veldjes met pompoenen of akkerbloemen

CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen een oud bouwland aan de rand van het beekdal van de AA. Kenmerkend voor erven in deze context;
a) geschoren eensoortige hagen en grovere, minder frequent geschoren gemengde hagen,
b) hoogstamfruitbomen en solitaire opbrengstbomen als noot en kastanje,
c) bomenrijen met geriefhout (voor balken, afscheidingen, stookhout etc).
De eerste bebouwing in het plangebied dateert waarschijnlijk uit de 19e eeuw en betreft een wachthuisje van de stroomtram. Dit vormde de basis voor de vestiging van een agrarische bedrijf in de periode rond de Tweede Wereldoorlog. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren werd de focus van het bedrijf op de rundveehouderij gericht en werden de stallen en bijgebouwen gaandeweg uitgebreid. Aan de noordoostkant werd een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt de stal in uitgebreid en wordt een berging gerealiseerd.
In de structuurvisie Bernheze wordt het plangebied aangewezen als halfopen landschap met cultuurhistorische waarde in het spanningsveld tussen de kern Heeswijk-Dinther en het cultuurhistorisch landgoed, kasteel Dinther.
Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd in de benadering en passage over de Gouverneursweg. Een berging toont zich wat kaal aan de passant. De sleufsilo's tonen zich nadrukkelijk. Hagen en bomen vormen verder een passend kader. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie. De bomen aan de zuidoostkant van de te slopen varkensstal zijn verwikkeld met de fundering; deze bomen zullen moeten worden gerooid.
De ontwikkeling betreft de realisatie van woonzorgwoningen en een B&B met ontbijt- en groepsruimte. Rond de woonzorgwoningen zullen borders en terrassen in de zo te noemen tuinschil worden gerealiseerd. Rond de tuinschil zullen veldjes met akkerbloemen, een poel, moestuin, jeu de boule baan etc in de zo te noemen boerentuinzone worden gerealiseerd.

Bovenstaande voert naar het rechts verbeeldde en benoemde concept.

2) doorkijk 'vergroenen' met fruitbomen

1) hagen, bomenrijen en solitaire bomen omzomen en zoneren het erf

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elemeten:
V1 hoogstamfruitbomen,
H1 beukenhagen,
B1 haagbeuken,
B2 lindes,
B3 esdoorn,
B4 ratelpopulieren,
B5 wilg,
B6 knotwilgen,
B7 esdoornen.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer
V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12-14 cm. De bomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
H1 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van minstens 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80-100 cm. De beukenhagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.
B1-7 De bomen zijn met uitzondering van de knotwilgen aan te planten in een minimale stamomvang van 16-18 cm. Bij de wilgen volstaat 8/10 cm. De bomen mogen opgekroond tot een hoogte van 350-400 cm. De knotwilgen zijn 1x per 3-5 jaar te knotten.

V1 hoogstamfruitbomen ***H1 beukenhagen*** ***B1 haagbeuken*** ***B2 lindes*** ***B3 rode beuk***

B4 ratelpopulieren ***B5 wilg*** ***B6 knotwilgen*** ***B7 esdoornen***

KWALITEITSBIJDRAGE 1 - 1:1000

Als 1e kwaliteitsbijdrage zal een dierenweide met een rustpunt voor recreanten nabij de Gouverneursweg worden gerealiseerd. De benodigde schuilgelegenheid zal aan de noordoostkant van de dierenweide, binnen de contouren van het bouwvlak worden gepositioneerd.

dierenweide met rustpunt recreanten

schuilgelegenheid dieren

KWALITEITSBIJDRAGE 2 - 1:2000

Aanplant van meersoortige, losse bomenrijen langs de veldwegen ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

B8 bomenrijen

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8			V1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	16/18	16/18	16/18	16/18	16/18	16/18	16/18			12/14
Plantverband		4 p/m	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt			nvt
Omvang van het element		250 m	5 st	6 st	1 st	3 st	1 st	3 st	4 st	30 st			10 st
Acer campestre	veldesdoorn										APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn								4			Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje											Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els									5		Keuleman	1
Alnus incana	witte els											Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje											Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk										PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk											Clapp's favourite	1
Carpinus betulus	haagbeuk		5							5		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje											Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele											Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode											Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar										KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn											Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts											Koningskers	1
Fagus sylvatica	beuk	1000			1							Merton premier	
Fraxinus excelsior	es											Puther dikke	1
Juglans regia	okkernoot											Sch. späthe knorpelkirsch	1
Ligustrum vulgare	liguster										PRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst											Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier											Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratelpopulier					3						Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier											Opal	
Prunus avium	zoete kers											Reine claude verte	
Prunus padus	vogelkers											Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn										Totaal		10
Quercus petraea	wintereik												
Quercus robur	zomereik									15			
Rhamnus catharticus	wegedoorn												
Rhamnus frangula	vuilboom												
Robinia pseudoacacia	acacia												
Rosa canina	hondsroos												
Rosa rubiginosa	egelantier roos												
Sambucus nigra	gewone vlier												
Salix alba	schietwilg						1	3					
Salix aurita	geoorde wilg												
Salix caprea	boswilg												
Salix cinerea	grauwe wilg												
Salix fragilis	kraakwilg												
Sorbus aucuparia	lijsterbes									5			
Tilia cordata	winterlinde			6									
Tilia platyphyllos	zomerlinde												
Viburnum opulus	gelderse roos												
Totaal		1000	5	6	1	3	1	3	4	30			

INVESTERING IN GROEN - OVERZICHT

De hagen en bomenrijen, solitaire bomen of bomengroepen die van betekenis zijn voor de omzoming van de bebouwing en het erf als geheel zijn aan te merken als elementen die meervoudig (visueel ruimtelijk, ecologischen cultuurhistorisch) van waarde en betekenis zijn voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. De verscholen gesitueerde bomen en hagen in het centrum van het plangebiedd zijn in ruimtelijke zin minder van waarde voor de inpassing van het erf.

selectie
Op grond hiervan zijn de geel gemarkeerde elementen aan de buitenkant van het erf en de bomenrijen die onderdeel vormen van de kwaliteitsbijdrage 2 op te voeren als 'investering in groen'. De elementen in het centrum van het plangebied zijn buiten beschouwing gelaten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en het overzicht hieronder.

kwaliteitsverbetering deel 2

BEGROTING

De totale investering in groen is aan de hand van Stila normen geraamd 19560 euro. Het onderhoud van de aanwezige beplantingen aan de straatkant van het erf (knotwilgen en hagen) en de kosten betreffende de aanleg van het dierenweitje aan de noordoostkant (kwaliteitsbijdrage 1) zijn daarbij nog buiten beschouwing gelaten. Zie het overzicht rechts.

	Eenheid	*Prijs/eenheid*	*Hoeveelheid*	*Subtotaal*	*Totaal*
AANLEG					
Aanplanten bomen B1,B2,B3,B4,B5,B7	st	78,47	20	1569,4	
Aanplanten knotwilgen B6	st	22,50	3	67,5	
Aanplanten haag H1 (alleen buitenzijde erf)	st	2,00	315	630,00	
Aanplanten hoogstamfruitbomen V1	st	78,47	7	549,29	
Aanleg poel	m3	10,53	100	1053,00	
Aanplant bomenrij B8	st	78,47	30	2354,10	
				6223,29	6223
BEHEER t/m jaar 6 nieuwe aanplant					
Beheer bomen B1,B2,B3,B4,B5,B7	st	2 x 31,86 =63,72	20	1274,4	
Beheer knotwilgen B6	st	2 x 30,03 =60,06	3	180,18	
Beheer haag H1 (alleen buitenzijde erf)	m1	6 x 4,39= 26,34	315	8297,10	
Beheer hoogstamfruitbomen V1	st	2 x 67,31 = 134,62	7	942,34	
Beheer poel	st	731,63	1	731,64	
Beheer bomenrij B8	st	2 x 31,86 =63,72	30	1911,60	
				13337,26	13337
TOTAAL INCL BTW					19560