Vosbergstraat 18-20 Heesch

DOEL	Landschappelijke verantwoording
DATUM	17 september 2025
LOCATIE	Vosbergstraat 18-20 Heesch Gemeente Bernheze

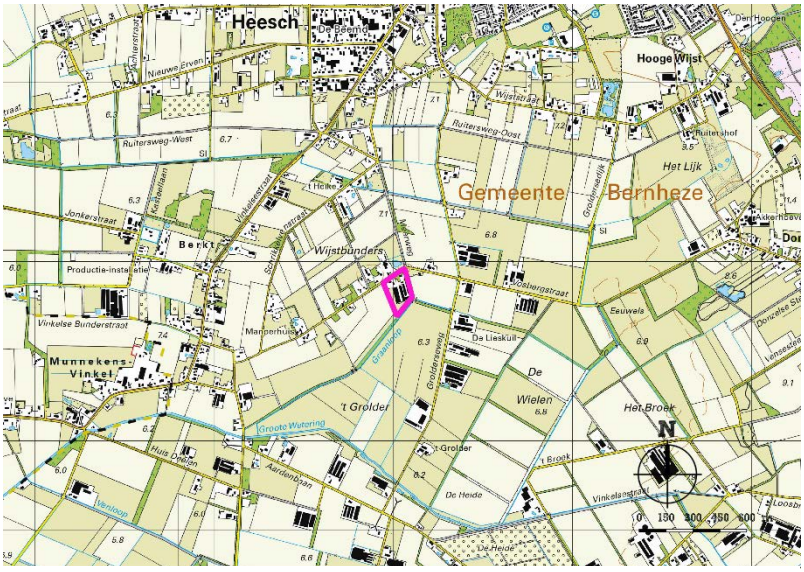
1. Inleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar de locatie aan de Vosbergstraat 18 en 20 te Heesch. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig dat bestaat uit een varkenshouderij en een akkerbouwtak inclusief twee bedrijfswoningen. De initiatiefnemers zijn voornemens de bedrijfsactiviteiten van de varkenshouderij te staken. In de beoogde situatie wordt de locatie in gebruik genomen voor agrarisch verwante en agrarisch technische bedrijfsactiviteiten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende omgevingsplan. Om de gewenste situatie te realiseren, dient derhalve te worden afgeweken van de geldende planologische mogelijkheden. Hiervoor is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijziging van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan middels de TAM-IMRO procedure. Deze is nader uitgewerkt door Reland Advies. Onderdeel daarvan is een ruimtelijke situatie en een eerste opzet van de landschappelijke inpassing van de toekomstige situatie. Deze notitie is daar een uitwerking van.

2. Locatie

Het projectgebied is gelegen binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Heesch, sectie G, perceelnummers 722, 871 en 872 (figuur 1)



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond

3. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernheze op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuiden van de kern Heesch. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarisch grondgebruik en heeft een relatief open karakter. Langs de wegen en waterlopen is doorgaans sprake van laanbeplanting. Rondom het projectgebied zijn veelal (intensieve) agrarische bedrijven aanwezig. Aan de Vosbergstraat bevindt zich tevens een cluster met diverse woonfuncties.



Figuur 2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied in geel.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een varkenshouderij en een akkerbouwbedrijf aanwezig. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zijn in totaal zes bedrijfsgebouwen aanwezig. Naast de bedrijfsbebouwing zijn binnen het plangebied twee bedrijfswoningen met bijgebouwen aanwezig.

Het bedrijfsperceel wordt aan de oostelijke en zuidelijke zijde omzoomd door bossingels. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de 'graanloop'. Aan de westzijde van het perceel is een sloot aanwezig welke afwatert op de graanloop. Parallel aan de Graanloop lopen twee watergangen die een onderhoudsverplichting kennen. Vanaf het terrein van de initiatiefnemers moet een watergang onderhouden kunnen worden.

Het terrein beschikt over twee inritten die het perceel ontsluiten aan de Vosbergweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De overige gronden tussen de bebouwing zijn overwegend verhard. De gronden ten westen van de bedrijfsbebouwing worden gebruikt voor de teelt van gewassen.



Figuur 3. Vosbergstraat vanuit westelijke richting



Figuur 4. Aanzicht Vosbergstraat 20



Figuur 5. Zicht vanaf Vosbergstraat op perceel met bossingels



Figuur 6. Aanzicht Vosbergstraat 18

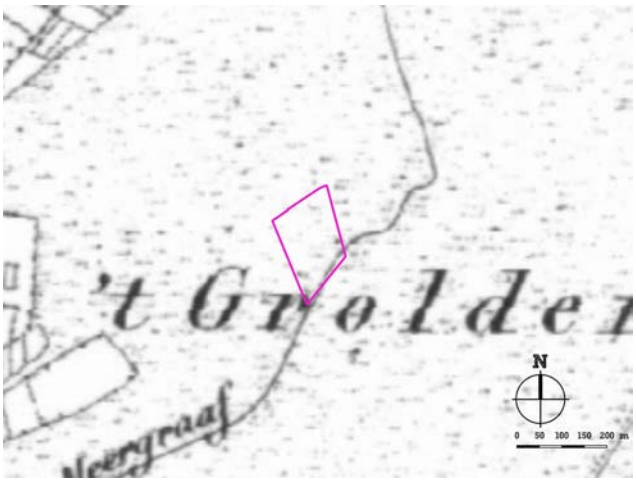
De woningen zijn omgeven door groen. De tuin van Vosbergstraat 20 is omgeven door een haag van hulst. In de tuin staan diverse groot gegroeide tuinplanten. Tussen de twee woningen ligt een bosje met inheems bosplantsoen, waarbij het overgrote deel bestaat uit eiken.

Het achterterrein is daar en tegen kaal en functioneel ingericht.

4. Cultuurhistorische waarde omgeving

De gemeente Bernheze ligt op de overgang van de Peelhorst naar de dekzandvlakte met dekzandruggen. De kernen zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat.

De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van dekzandruggen strekt zich uit van Herpen via Heesch naar Rosmalen. Heesch ligt aan de rand van een dekzandrug op de overgang naar de dekzandvlakte.



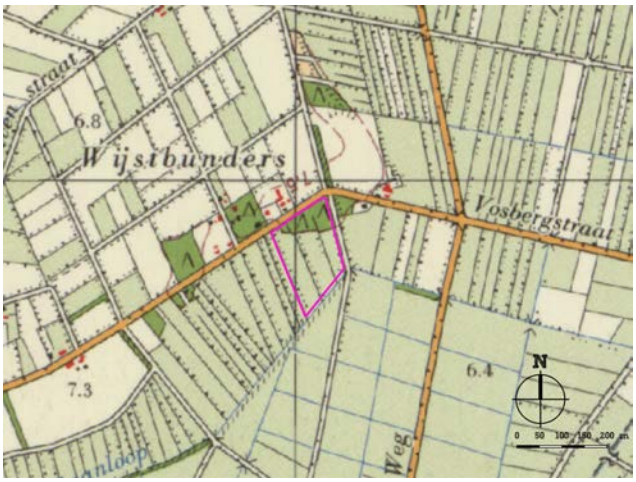
Figuur 7. Topografische kaart 1850 (plangebied in paars)



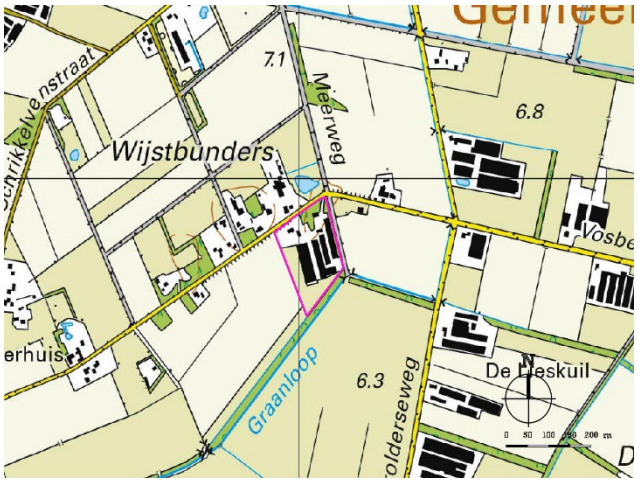
Figuur 8. Topografische kaart 1900 (plangebied in paars)

De dekzandvlakte worden gekenmerkt door een open karakter met een rationele en relatief grootschalige structuur. De aanwezige beplanting bevindt zich voornamelijk langs wegen (oost-west structuur) in de vorm van enkele of dubbele rij bomen. Daarnaast zijn sloten, boerenerven (grootschalig) enkele singels en bosjes kenmerkend in dit gebied.

De dekzandrug daarentegen onderscheidt zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw: ze vormen een waar mozaïek. Deze gronden liggen op de overgang van hoog naar laag en kennen daarom een goede ontwatering. Ze lenen zich daarmee uitermate voor een intensiever grondgebruik als akkerbouw en boomkwekerijen. Overige landschapselementen die horen bij dit landschapstype zijn onder andere houtwallen en -singels, struweelhagen, zandpaden, diepe sloten en laanbeplanting/bomenrijen.



Figuur 9. Topografische kaart 1970 (plangebied in paars)



Figuur 10. Topografische kaart 2020 (plangebied in paars)

Het plangebied ligt op de rand van de dekzandrug in een dekzandvlakte. De gronden waren vroeger geschikt als hooiland. In de nattere periodes stonden deze gronden regelmatig onder water. Door het aanbrengen van een rationeel slotensysteem werden de gronden geschikt gemaakt voor de agrariërs. Smalle strokenverkaveling met begroeide greppels van wilg en elzen was het landschapsbeeld. Hier en daar liggen bosjes op overhoeken.

De (zand)wegen waren ook rationeel opgezet. De hoofdoriëntatie in het gebied van de wegen was oost-west. Achter het plangebied lag ook een zandpad. Door de goede ontwatering werd het gebied droger en de gronden geschikt voor akkerbouw. Daarnaast kon men dicht bij de bouwgronden gaan wonen en ontstonden de eerste agrarische linten in oost-westrichting.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is veel van dit landschapskarakteristiek verloren gegaan. Door de invoering van een goed afwateringssysteem, kunstmest en machines kon men de gronden beter cultiveren als deze een grotere omvang hadden. Daarnaast had landschapsbeplanting geen nut voor de bedrijfsvoering en zijn deze veelal weggehaald.

5. Landschappelijk voorstel

Figuur 11 (en voorstel in Bijlage I) illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen.



Figuur 11. Landschapsvoorstel (zie bijlage I voor plan op maatvaste ondergrond)

Concept

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing wordt rekening gehouden met de ruimtelijke randvoorwaarden. De wordt op een natuurlijke en verzorgde wijze ingepast en sluit aan op de aanwezige landschapsstructuren.

In de nieuwe situatie zijn diverse gebouwen gesloopt en de resterende bebouwing wordt geschikt gemaakt voor de nieuwe functies. De oriëntatie is parallel aan de bestaande bossingel ten noordoosten van het perceel. Deze oriëntatie is kenmerkend voor het gebied, en wordt rondom de schuren (dus aan de zowel oost als westzijde van het erf) aangezet met nieuwe robuuste groenstructuren in de vorm van bossingels.

Aan de zuidzijde is aandacht voor landschappelijke vochtige inrichting. Door het maken van verlaging, ontstaat er vernatting van het gebied. De verlagingen staan niet in verbinding met het slotensysteem, waardoor het niet versneld wordt afgevoerd. Dit biedt kansen voor vochtminnende kruidsoorten en grassen. Het gebied wordt aangezet met de aanleg van nieuwe knotwilgen rondom de laagtes en bestaande sloot.

Rondom de woningen wordt een erfinrichting benadrukt. De tuinen zijn omgeven door een groene inheemse haag. De inrit wordt benadrukt met inheemse boom/bomen. Ten westen van de Vosbergstraat 18 ligt een omhaagde fruitgaard. Tussen de woningen blijft het bestaande bosje behouden. Deze scheiding wordt tussen de twee bedrijfskavels versterkt door de aanplant van een nieuwe singel op de plek waar voorheen een schuur stond.

Landschapsplan

Onderstaand een gerichte toelichting van de gekozen elementen.

1. Tuin bedrijfswoning
2. Bossingel
3. Laagtes
4. Solitaire bomen
5. Omhaagde fruitgaard

1. Tuin bedrijfswoningen

De bestaande haag in de voortuin blijft behouden. Nabij de nieuwe woning wordt een nieuwe haag aangeplant van een inheemse soort. Er is soortkeuze in het beplantingsplan ingebouwd, zodat dit kan worden afgestemd op de nog aan te leggen tuin.



Figuur 12. Referentiebeeld beukenhaag



Figuur 13. Referentiebeeld houtsingel

2. Bossingel

Bestaande bossingels binnen het plangebied blijven behouden. Nieuwe bossingels worden aangelegd met inheems bosplantsoen. Aanvullingen van bestaand bosplantsoen (noordzijde) bestaan veelal uit zoomvegetatie (struweel), zodat de bestaande bomen niet worden beconcurreerd. Aan de zuidzijde (tegen de Graanloop) is ruimte vrijgehouden, zodat de watergang onderhouden kan worden vanaf het perceel (5 meter breedte).

3. Laagtes

Er worden diverse laagtes gecreëerd op de percelen. Hier kan zich regenwater verzamelen, geborgd worden en langzaam infiltreren. Het zal het gebied vernatten en de grond verschraald, wat ten goede komt aan de vochtige kruidenvegetatie en biodiversiteit.

Nabij de laagtes staan diverse knotbomen.

4. Solitaire bomen

Op het terrein worden diverse inheemse bomen geplant, om de biodiversiteit te vergroten. Daarbij is ook rekening gehouden met waardbomen voor de bij.



Figuur 14. Referentiebeeld gemengde haag



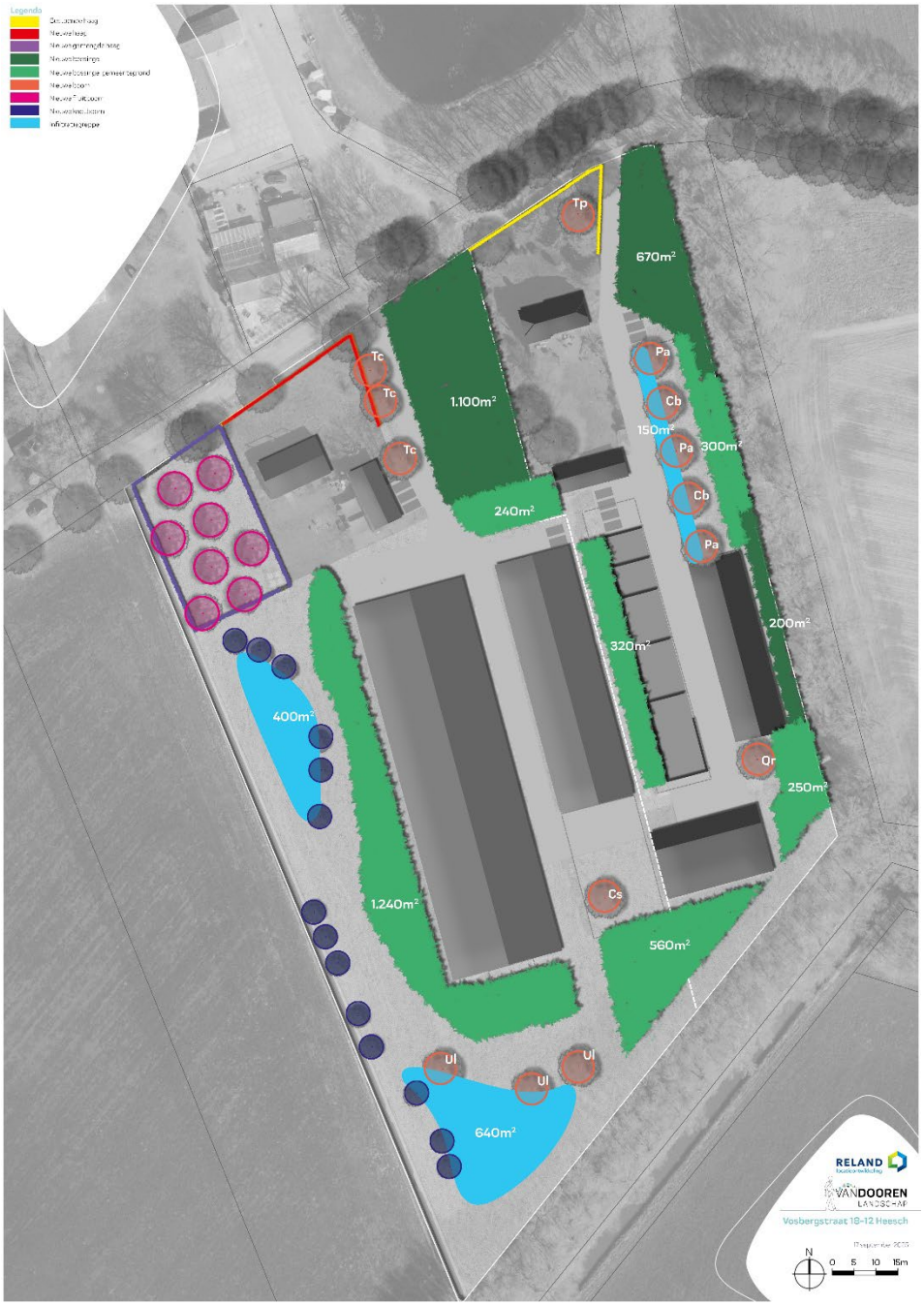
Figuur 15. Referentiebeeld knotwilgenrij

5. Hoogstam fruitboomgaard

De hoogstam fruitgaard bestaat uit een gemengde haag met diverse inheemse soorten. De bomen betreffen hoogstam fruitsoorten uit de streek. De onderbegroeiing bestaat uit kruidenrijk gras.

7. Beplantings- en beheerplan

Ten aanzien van het landschap worden diverse landschapselementen voorgeschreven. Het landschapsplan biedt inzicht van de locatie van de verschillende landschapselementen. Daarna volgt een beschrijving per landschapselement.



Figuur 16. Beplantingsplan (zie bijlage II voor plan op maatvaste ondergrond)

Haag

Bestaande haag 50m (gele lijn voortuin)
Nieuwe haag 55m – 220 stuks (rode lijn voortuin)

Aanleg:

- ✓ De haag is te realiseren middels de aanplant van 1 rij, 4 stuks per meter met 2 tot 3-jarig bosplantsoen. Keuze uit de volgende soorten:
  1. Fagus sylvatica (Groene beuk, minimaal 60/80)
  2. Acer campestre (Haagbeuk)
  3. Ligustrum vulgare (Liguster)
  4. Ilex aquifolium (Hulst)
  5. Carpinus betulus (Haagbeuk)

Beheer

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter, een maximale hoogte van 1,0m .
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee.

Gemengde haag

Nieuwe haag 115m - 460 stuks (paarse lijn)

Aanleg:

- ✓ De gemende haag is te realiseren middels de aanplant van 1 rij met onderstaande soorten 2- tot 3-jarig bosplantsoen. 3 soorten achter elkaar planten:
  1. Acer campestre (Veldesdoorn)
  2. Cornus mas (Gele kornoelje)
  3. Carpinus betulus (Haagbeuk)
  4. Crataegus monogyna (Meidoorn)

Beheer

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter, een maximale hoogte van 1,0m.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee.

Bossingel

Bestaande bossingel 1.970m² (Donkergroen vlak)
*Nieuwe bossingel 2.910m² - **1.862** stuks (lichtgroen vlak)*

Aanleg

- ✓ De bossingel is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m:

1. 5% Crataegus monogyna (Meidoorn)
2. 5% Sorbus aucuparia (Lijsterbes)
3. 5% Betula pendula (Ruwe berk)
4. 5% Prunus avium (Zoete kers)
5. 5% Carpinus betulus (Haagbeuk)
6. 5% Quercus robur (Zomereik)

7. 10% Cornus mas (Gele Kornoelje)
8. 20% Viburnum opulus (Gelderse roos)
9. 20% Rhamnus frangula (Vuilboom)
10. 20% Corylus avellana (Hazelaar)

Beheer:

- ✓ Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.
- ✓ Het element wordt voor maximaal 80% beheerd als bos met opgaande bomen.
- ✓ Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- ✓ Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- ✓ Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- ✓ Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden. Als er geen vee in het aangrenzende perceel loopt, is een raster niet nodig.

Bomenrij en solitaire boom

14 st Nieuwe bomen (Oranje rondje)

Aanplant

- ✓ Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
- ✓ Onderstaand assortiment planten op de aangewezen plaatsen:

1. Cs- Castanea sativa (Tamme kastanje) 14-16 – 1 stuks
2. Tc - Tilia cordata (Kleinbladige linde) 14-16 – 3 stuks
3. Cb - Carpinus betulus (Haagbeuk) 14-16 - 2 stuks
4. Tp - Tilia platyphyllos (Zomerlinde) 14-16 – 1 stuks
5. Qr - Quercus robur (eik) 14-16 - 1 stuks
6. Pa - Prunus avium (Zoete kers) 14-16 – 3 stuks
7. Ul - Ulmus laevis (Steeliep) 14-16 – 3 stuks

Beheer

- ✓ Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- ✓ Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- ✓ De boom mag niet beschadigd worden door vee of bever en zijn voorzien van een boomkorf;
- ✓ Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Fruitbomen:

8 st nieuwe fruitbomen (roze rondje)

Aanleg:

- ✓ Streekeigen hoogstam fruitboom (kroonhoogte minimaal 1,5m) 12-14 planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit appel, peer, pruim of kers

Beheer

- ✓ Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- ✓ Vormsnoei voor de bomen appel, peer en pruim;
- ✓ Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- ✓ De boom mag niet beschadigd worden door vee of bever en zijn voorzien van een boomkorf;
- ✓ Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Knotbomen:

15 st nieuwe knotbomen (Blauw rondje)

Aanleg:

- ✓ Plantafstand in de rij minimaal 5. Salix alba (schietwilg) planten als een 3-jarige onbewortelde stek met een lengte van ca. 2,5 meter.

Beheer

- ✓ Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- ✓ De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet (geknot).
- ✓ Knotten wordt minimaal 1 keer in de 6 jaar uitgevoerd.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Kruidenrijke laagte:

Nieuwe laagte 1.190m² ***(lichtblauw vlak)***

Aanleg:

- ✓ Taluds minimaal 1:3. Bij voorkeur zongerichte taluds (noordzijde) zo flauw mogelijk met taludverhouding van ca 1:7. Maximale diepte 0,40m onder maaiveld in verband met GHG.
- ✓ Gegraven gedeelte van de oevers mag ingezaaid worden met mengsel met inheemse kruiden of voorzien van kruidenrijk hooi/maaisel.

Beheer

- Maaiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 1 maart en worden gefaseerd uitgevoerd.
- Maximaal 20% van de oppervlakte van het element bestaat uit struweel. Te veel aan struweel wordt verwijderd.
- De beheereenheid wordt niet beweid. (max.2 weken in de periode november t/m februari).
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.

BIJLAGE I

Landschapsplan op maatvaste ondergrond (A2-formaat)

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Te slopen bebouwing
- Verharding
- Parkeerplaats
- Bestaande bossingel
- Nieuwe bossingel
- Bloemrijk gras
- Watergang
- Nieuwe poel
- Haag
- Nieuwe gemengde haag
- Nieuwe fruitboom
- Nieuwe boom
- Nieuwe knotwilg
- Bestaande boom
- Tuin
- Plangebied
- Kavelscheiding

Bedrijfswoning 1

Bedrijfswoning 2

Bijgebouw

Bijgebouw

Bijgebouw

Vosbergstraat 18-12 Heesch
Voorstel

17 september 2025

N

0 5 10 15m

RELAND locatieontwikkeling

VANDOOREN LANDSCHAP

BIJLAGE II

Beplantingsplan op maatvaste ondergrond (A2-formaat)

Legenda

- Bestaande haag
- Nieuwe haag
- Nieuwe gemengde haag
- Nieuwe bossingel
- Nieuwe bossingel gemeentegrond
- Nieuwe boom
- Nieuwe fruitboom
- Nieuwe knotboom
- Infiltratiegreppel

Tp
670m²
Tc
Tc
Tc
1.100m²
240m²
Pa
Cb
150m²
Pa
300m²
Cb
Pa
200m²
320m²
400m²
Qr
250m²
Cs
1.240m²
560m²
Ul
Ul
Ul
640m²

RELAND locatieontwikkeling

VANDOOREN LANDSCHAP

Vosbergstraat 18-12 Heesch

17 september 2025

N

0 5 10 15m