

**Advies : Landschappelijke inpassing  
Pastoor van Haarenstraat 85 /  
Nieuwe Veldenweg 4 – 6  
te Mariaheide**

Datum : 4 februari 2020  
Opdrachtgever : ABG Varkens  
Ter attentie van :  
Projectnummer : 211x08110

Opgesteld door : RvO  
i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

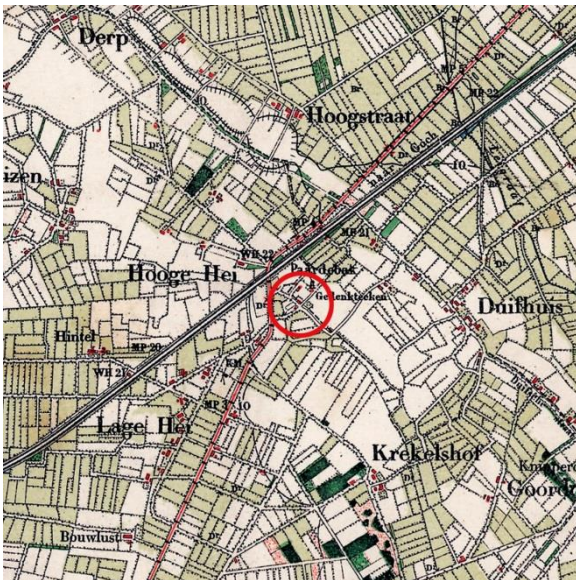
### **Aanleiding**

De initiatiefnemer is voornemens een varkensbedrijf aan de Pastoor van Haarenstraat 85/Nieuwe Veldenweg 4-6 te Mariaheide middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling te transformeren tot een woningbouwlocatie. Op de locatie zijn zeven nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen voorzien, en zullen de bedrijfs-woningen omgezet worden naar burgerwoningen. In 2016 is hiertoe een principeverzoek ingediend met een verkaveling. De gemeente heeft hiervoor onder voorwaarden principemedewerking verleend.

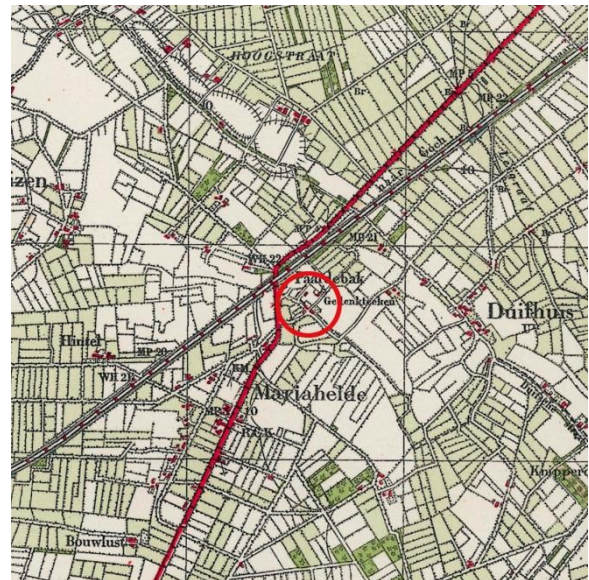


Globale ligging plangebied

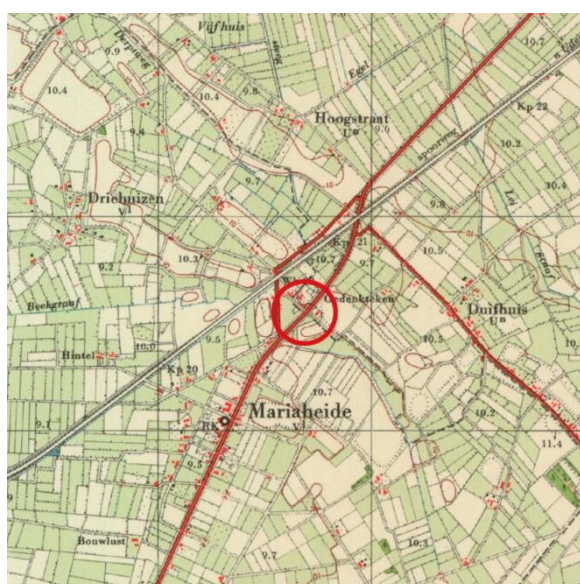
### Kenschets landschap



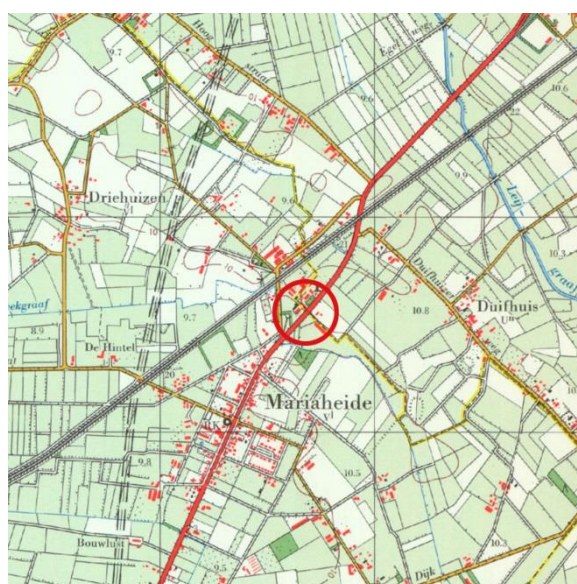
Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



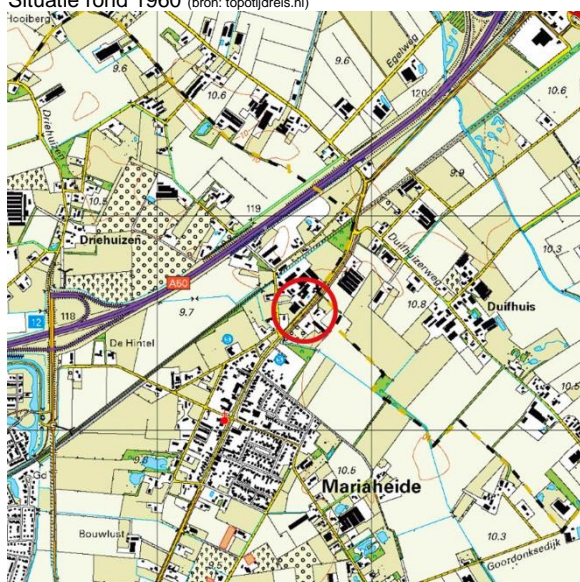
Situatie rond 1930 (bron: topotijdreis.nl)



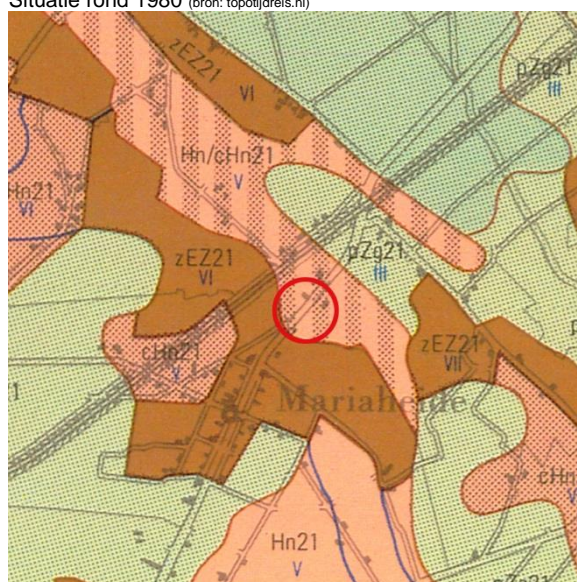
Situatie rond 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1980 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Mariaheide, aan de doorgaande weg van Mariaheide richting Uden. Door de groei van de kern Mariaheide is het plangebied bijna tegen de bebouwde kom komen te liggen. Vlak ten noorden van het plangebied liggen de snelweg A50 en de voormalige spoorlijn. Het gebied is relatief vroeg voor de landbouw ontgonnen. Zoals te zien is op de uitsneden van de historische kaart was het gebied al begin 20<sup>e</sup> eeuw bijna volledig voor de landbouw in gebruik. In 1900 is op de locatie van het plangebied al een kleine bebouwingsconcentratie aanwezig op de kruising van de Pastoor van Haarenstraat met de weg die destijds dwars over het plangebied liep.

Het landschap in de omgeving van het plangebied is in de loop der tijd grootschaliger geworden. Toch is het landschap rond het nog steeds redelijk kleinschalig door de mozaïekverkeveling, bebouwing en landschapselementen die rond de Pastoor van Haarenstraat en Nieuwe Veldenweg aanwezig zijn. Op enkele plaatsen is een doorzicht naar het achtergelegen landschap mogelijk. Karakteristieke landschapselementen zijn bomenlanen, bomenrijen, houtsingels en kleine bosschages. Het plangebied is gelegen op een humuspodzolgrond (Hn21), met een gemiddelde grondwaterstand V. Het gebied ligt op de grens met een enkeerdgrond (EZ21), ontstaan onder invloed van de jarenlange bemesting door de landbouw.

## Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan twee bomenrijke straten. De Nieuwe Veldenweg wordt begeleid door een bomenlaan van Linde en de Pastoor van Haarenstraat door een dubbele bomenlaan van Zomereik. Op het plangebied is momenteel nog een intensieve varkenshouderij aanwezig met verschillende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Deels bevindt het plangebied zich ten noorden van de Pastoor van Haarenstraat en deels ten zuiden. Bijna het gehele plangebied wordt omringd door een hoog hekwerk.

Naast de bomenlanen aan de openbare weg zijn er verschillende landschapselementen op het plangebied aanwezig. Nabij de nieuwe Veldenweg is een kleine weide met herten aanwezig, met daarnaast een enkele rij met Zomereiken en een laan van Lindes. Daarnaast zijn op dit deel van het plangebied ten noorden van de Pastoor van Haarenstraat verspreid enkele solitaire bomen en kleine boomgroepen aanwezig. Deels wordt het perceel van de weg afgeschermd met een hoge knip-/scheerheg van Laurier.

Ten zuiden van de Pastoor van Haarenstraat is op een deel van het plangebied een boomkwekerij met kerstdennen aanwezig. Midden in dit veld staat een kleine boomgroep van een vijftal Beuken en even verderop een solitaire Moeraseik. Ten zuiden van dit perceel is een klein bosje aanwezig. Rond het woonhuis zijn in ruime mate bomen aanwezig van een divers sortiment. Daarnaast wordt het perceel met het woonhuis van de weg afgeschermd met een lage knip-/scheerheg van Beuk.



Dubbele bomenlaan naast Pastoor van Haarenstraat



Hoog hekwerk en laurierheg naast de Pastoor van Haarenstraat



Bomenrij aan westzijde plangebied



Boschage ten zuiden van het plangebied

## Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Omdat dit initiatief onder de ruimte-voor-ruimte regeling valt is de regeling kwaliteitsverbetering niet van toepassing en is enkel een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie opgedeeld in zeven nieuwe woonpercelen. Om te voorkomen dat dit resulteert in een versnipperd beeld wordt de landschappelijke inpassing op het niveau van het plangebied ontworpen en niet op perceelniveau. Voorgesteld wordt een tweeledige aanpak: ten eerste zorgen dat alle percelen gezamenlijk een eenduidig groen beeld vormen naar de openbare weg en ten tweede dat op een aantal strategisch gekozen punten een robuuste inpassingsmaatregel genomen wordt.

Om alle percelen een eenduidig groen aanzicht richting de openbare weg te geven wordt voorgesteld het hoge hekwerk en de Laurierhaag die op een deel van het perceel aanwezig zijn, te verwijderen. Hierdoor krijgen de percelen een vriendelijker en meer open uitstraling. De perceelgrenzen die aan de openbare weg grenzen zullen voorzien worden van een lage knip-scheerheg van ongeveer 1.20 meter hoog. Op sommige plaatsen zal tussen de percelen onderling een hoge haag aangeplant worden met een eindhoogte van circa 2 meter.

Naast de inpassing op perceelniveau zal op een aantal plaatsen een robuustere inpassing aangelegd worden. De overgang naar het landschap vraagt aan de zuidzijde van het plangebied om een robuustere inpassing. Hier wordt daarom een houtsingel voorgesteld om een groene en natuurlijke overgang naar het landschap te creëren. De bestaande bomen zullen zoveel mogelijk gespaard worden in het nieuwe plan. Hierbij is rekening gehouden met de 5m beschermingszone van zuidelijk gelegen A-watergang. Nabij Nieuwe Veldenweg 2 zullen de bestaande bomen ingepast worden door een aanplant van een bosje en deels een houtsingel. Tevens zal aan de zuidzijde van de bestaande woning aan Pastoor van Haarenstraat 85 een robuuste groenzone ingericht worden.

In de positionering van de vier nieuwe woningen tussen de Nieuwe Veldenweg en de Pastoor van Haarenstraat wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuren en bebouwing. Nabij de bestaande langgevelboerderij zal een ruimte vrij blijven van bebouwing zodat de langgevelboerderij prominent zichtbaar blijft. Deze ruimte zal ingezaaid worden met bloemrijk grasland. De bestaande Lindelaan richting de bestaande bebouwing zal gehandhaafd blijven en aangevuld worden zodat een robuustere laan ontstaat. Om deze laan extra te benadrukken zal een zone direct naast deze laan open gehouden worden. Deze zone zal ingezaaid worden met bloemrijk grasland.



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage).

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende maatregelen:

- Verwijderen hoog hekwerk
- Verwijderen laurier knip-/scheerheg
- Aanplant lage knip-/scheerheg
- Aanplant hoge knip-/scheerheg
- Aanplant bosje
- Aanleg bloemrijk grasland
- Aanplant houtsingel

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) Hoge knip-/scheerheg	288 m <sup>2</sup>	Gewone Beuk  Plantmaat aanplant: 140-160, Eindhoogte: 2,00 m.	Dubbele rij, 6 stuks per m <sup>1</sup> , driehoeksverband.
(2) Lage knip-/scheerheg	475 m <sup>1</sup>	Gewone Beuk  Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,20 m.	Dubbele rij, 8 stuks per m <sup>1</sup> , driehoeksverband.
(3) Bosje	530 m <sup>2</sup>	Sortiment struikvormers (70%): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wilde liguster</li> <li>- Lijsterbes</li> <li>- Gele kornoelje</li> <li>- Hazelaar</li> <li>- Kardinaalsmuts</li> <li>- Gewone hulst</li> </ul> Sortiment boomvormers (30%): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zomereik</li> <li>- Berk</li> <li>- Kastanje</li> <li>- Veldesdoorn</li> </ul> Plantmaat aanplant: 80 - 100 cm, 1+2 2/3 tak Eindhoogte: 5-15 m.	Gemengd, driehoeksverband 1,50 x 1,50 m
(4) Houtsingel	2.390 m <sup>2</sup>	Sortiment struikvormers (70%): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wilde liguster</li> <li>- Lijsterbes</li> <li>- Gele kornoelje</li> <li>- Hazelaar</li> <li>- Kardinaalsmuts</li> <li>- Gewone hulst</li> </ul>	Gemengd, driehoeksverband 1,50 x 1,50 m

		Sortiment boomvormers (30%): - Zomereik - Berk - Kastanje - Veldesdoorn  Plantmaat aanplant: 80 - 100 cm, 1+2 2/3 tak Eindhoogte: 5-15 m.	
(5) Aanvullen bomenlaan	6 stuks	Linde  Plantmaat 14-16 Eindhoogte 15m.	Zoals op tekening aangegeven, onderlinge afstand 7,5 m.
(6) Bloemrijk grasland	1.573 m <sup>2</sup>	Weide: Hooimengsel, kruidenrijk-grasland.	nvt

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.
- Het bloemrijke grasland wordt 1 á 2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden.
- De bosje en de houtsingel kunnen vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal het bosje en de houtsingel uitgedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.

### Conclusie

Met deze voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door de landschappelijke inpassing van de tien woningen als één geheel te ontwerpen wordt een versnipperd beeld voorkomen en kunnen robuustere inpassingsmaatregelen genomen worden. Hiermee versterkt de voorgestelde inpassing de aanwezige landschapskwaliteiten.



