



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing
Fazantlaan-West
Gemeente Geldrop-Mierlo

December 2023



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing Fazantlaan-West
Gemeente Geldrop-Mierlo**

datum
December 2023

projectnummer
P06381

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
RTa

projectteam
RTa, TNo

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Stedenbouwkundig plan	4
1.4	Beleidskaders	5
1.5	Landschapsanalyse	6
1.6	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inpassingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9
2.3	Kwaliteitsverbetering	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft het voornemen om nieuwe woningen te realiseren op twee verschillende percelen gelegen aan de Fazantlaan en de Luchenseheide in Luchen (Mierlo-Noord). De gemeente heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan opgezet.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is daarnaast een landschapelijk inpassingsplan noodzakelijk. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het onbebouwde gebied aan de westzijde van de Fazantlaan. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het reeds ontwikkelde gebied van Groot Luchen, het zogenaamde Luchen Fase 2. Het plangebied sluit hier aan op de woonpercelen en ontsluitingsweg Zandoogje.

In het zuiden begrenzen de woningen aan de Eksterlaan het gebied en in het westen de Luchense Heide en de agrarische percelen in het buitengebied. Het gehele plangebied is in eigendom van de gemeente, het gaat daarbij om de percelen die kadastraal bekend staan als nummer 1761, 349, 6348, 1330, 2408 en 905.

1.3 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is een opzet gemaakt voor de inrichting van woonpercelen en de openbare ruimte binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan bevat 15 bungolows, 5 vrijstaande reguliere woningen, een ontwikkelveld voor tinyhouses en groene verblijfsruimtes. Grofweg kunnen de 20 woningen in drie gebieden worden opgedeeld.

Ten noorden van de Luchenseheide bevinden zich 8 woningen die aansluiten op het buitengebied. De overgang naar het buitengebied bestaat uit een open parkstructuur met solitaire beplanting en waterbergingsvoorzieningen.

Ten zuiden van de Luchenseheide en aangrenzend aan de bosrand (Molenheide) bevinden zich 5 woningen. Om aansluiting te vinden op het karakter van het bosgebied wordt de bosstructuur doorgetrokken binnen het plan. Aan de achterzijde van de woonpercelen vormt een strook van heesters (5 meter) de overgang naar de direct aangrenzende bospercelen. Gezien de bestaande grote bomen is het niet mogelijk om binnen deze overgangszone met nieuwe bomen te werken. In het verlengde van de wijk worden echter wel bomen aangeplant. Een afwisseling van bomen en heesters zorgt binnen deze wijk voor een bosrijk karakter.

De overige woningen oriënteren zich aan de Fazantlaan en de nieuwe ontsluitingsweg. Hierin vormt de Fazantlaan de ruimtelijke drager als bomenlaan met een dubbele bomenrij. Deze structuur loopt door tot aan de overgang naar de Koolmees en Zandoogje.



Figuur 1: Ligging plangebied (Google Maps).



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan (BRO 2023).

1.4 Beleidskaders

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant deels gelegen binnen het ‘Landelijk gebied’ (zuidkant), ‘Groenblauwe mantel’ en ‘Stedelijke ontwikkeling’. Ontwikkelingen binnen het ‘Landelijke gebied’ gaan gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuur-historie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving conform Artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering landschap’. Dit weegt extra zwaar in het gebied dat is aangeduid als ‘Groenblauwe mantel’, wat conform Artikel 3.32 ‘Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel’ stuurt op de versterking van de aanwezig landschappelijke en ecologische waarden.

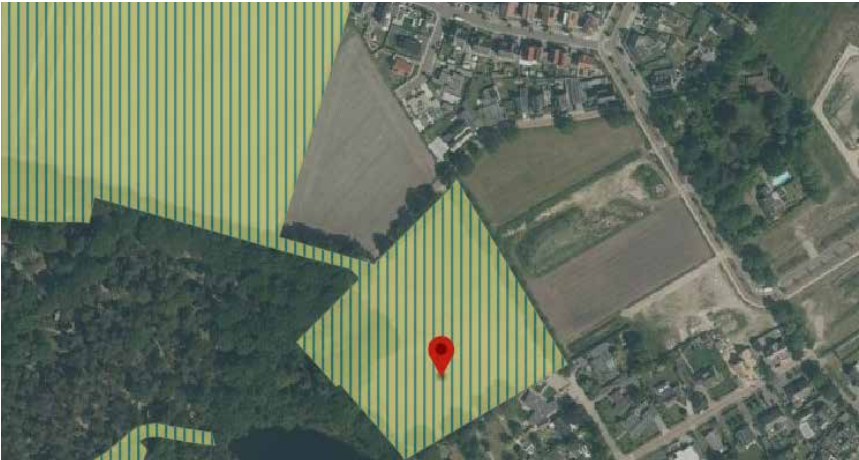
Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

In de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo (vastgesteld op 6 januari 2023) is op de landschapstypenkaart te zien dat het plangebied binnen de overgang van bosgebied naar het bestaand stedelijk gebied valt. Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van het deelgebied de Molenheide. Binnen dit deelgebied wordt voornamelijk ingezet op het versterken van het recreatief medegebruik door bewoners en het versterken van de natuurkwaliteiten. Dit benadrukt het belang van een landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied en een bijdrage aan de versterking van natuurwaarden.

Bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. De Luchenseheide en het deel ten noorden hiervan vallen binnen het bestemmingsplan ‘Groot Luchen’ (vastgesteld op 29-12-2015). Dit deel valt onder de enkelbestemming ‘Wonen - 2’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2 en 3, en de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 1’. Wonen binnen dit gebied is dus toegestaan mits er wordt voldaan aan een archeologische onderzoek.

Het deel ten zuiden van de Luchenseheide valt binnen het bestemmingsplan ‘Mierlo’ (vastgesteld op 29-08-2008), waarin het is aangeduid als ‘kernrandgebied’. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en agrarische doeleinden. Gezien het voornemen voor het realiseren van woningen binnen dit gebied is het initiatief daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 3: Interim omgevingsverordening, groenblauwe mantel



Figuur 5: Landschapstypenkaart, omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2024



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan ‘Mierlo’



Figuur 6: Vigerend bestemmingsplan ‘Groot Luchen’

1.5 Landschapsanalyse

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de overgang van een bosgebied (Molenheide) naar open akkers. Door omvorming van bosgebied naar landbouwpercelen is de omgeving in de afgelopen eeuw sterk veranderd. Van de voormalige kleinschaligheid zijn enkel een aantal bomenrijen over die op kavelgrenzen hebben gestaan. De Fazantlaan en Luchenseheide zijn voorbeelden van historische wegen die worden begeleidt door bomenrijen. Deze relictten zijn daarmee ruimtelijke dragers in het gebied en markeren de overgang naar de open akkers.

Luchen heeft zich vanaf 2010 uitgebreid van een compact bebouwing-cluster tot de volledig wijk en vormt daarbij ook de directe rand van het plangebied. Ook Mierlo heeft zich verder uitgebreid tot aan Luchen. Het Weteringpark vormt hierin de scheiding tussen de nieuwbouwwijk en de kern van Mierlo.

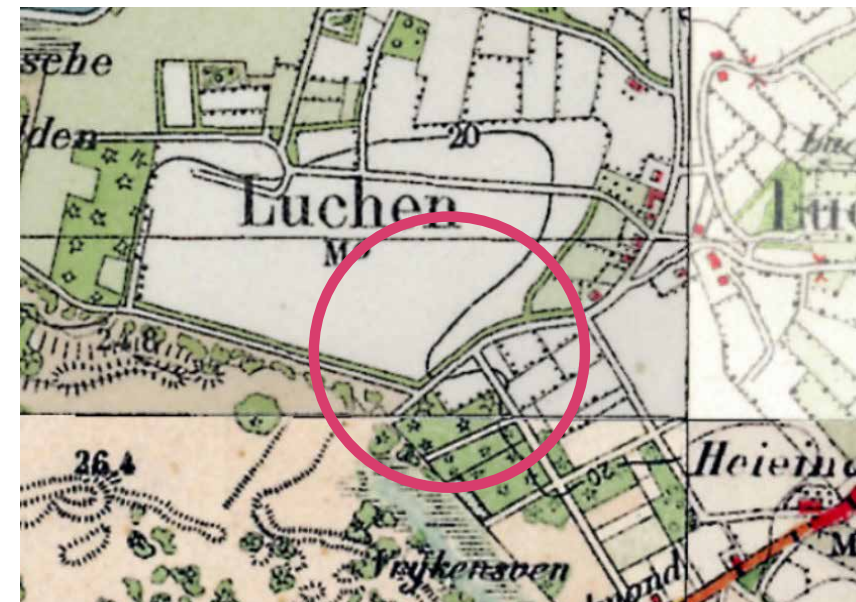
Landschapkenmerken

Het bos en mozaïeklandschap kenmerkt zich door verschillende verschijningsvormen waaronder, bossen, heiden, vennen, oude weides en akkers. Het is een veelal besloten landschap door de aanwezigheid van groenelementen. Door de lage bebouwingsconcentraties in deze gebieden staat een groen karakter voorop. De landschapkenmerken van het gebied bestaan uit:

- Het verkavelingspatroon is grillig ter plaatse de landduinen en rechtlijnig bij veengebieden, kleinschalig karakter met contrast tussen open en gesloten gebieden.
- Kleine akkers en weides met een open karakter afwisselend met besloten bosschages.
- Het waternetwerk typeert zich door moerassige landschapsdelen, greppels en een diepe grondwaterstand.
- Weinig verharde wegen, veelal bospaden.
- Landschapselementen als houtsingels, heggen en lanen
- Lage bebouwingsgraad.

Doel

Binnen het bos- en mozaïeklandschap gaat er extra aandacht uit naar het aanleggen van kleinschalige landschapselementen als bosjes, houtwallen, singels bomenrijen, lanen en solitaire bomen. Hierbij wordt er gestreefd naar een afwisselend open en dicht landschap. Rondom de aanwezige bebouwing wordt er ingezet op het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting.



Figuur 7: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 2000, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

1.6 Huidige situatie

Het plangebied is door de ligging van de Luchenseheide op te delen in twee gebieden. Het perceel ten noorden van de Luchenseheide is momenteel in agrarisch gebruik. Het vormt de directe overgang naar het buitengebied met een open karakter en ligt hoger dan het plangebied. De uitbreidingswijk Luchen zorgt voor een harde rand, met als logisch aanpingspunt voor uitbreiding de weg Zandoogje.

Ten zuiden van de Luchenseheide bevinden zich ook agrarische gronden. Deze zijn verdeeld in een gebied dat in eigendom is van de gemeente en particuliere grond. Aan de zuidrand van de agrarische percelen zorgen woningen aan de Fazantlaan en Eksterlaan voor een stedenbouwkundige rand. De westrand wordt begrensd door bosgebied de Molenheide en leidt hiertoe tot een schaduwrijke rand. De Fazantlaan vormt een belangrijke structuurdrager aan de oostzijde en bestaat uit een zandpad met een enkele bomenrij van populieren.

De twee gebieden onderscheiden zich ook qua hoogtepeil. Het noordelijke deel ligt hoger en waaiert vanuit het noorden langzaam uit naar het zuiden. Het zuidelijke deel kent een redelijke gelijke hoogte maar ligt lagere ten opzichte van het noordelijke deel.



Figuur 10: Agrarisch perceel ten noorden van Luchenseheide



Figuur 11: Agrarisch perceel ten zuiden van Luchenseheide met bomenrij



Figuur 12: Fazantlaan met enkele bomenrij



Figuur 13: Bosrand westzijde

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken, zijn een aantal inpassingsmaatregelen voorgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen.

Om de woningen ten noorden van de Luchenseheide aan te laten sluiten op het buitengebied is er een parkachtige zone aangelegd met daarin solitaire bomen en waterbergingsvoorzieningen. Een transparante overgang is hier van belang om de relatie tussen het nieuwe woongebied en de open akkers te behouden. Het behouden van openheid en doorzichten is hierin wenselijk.

Ten zuiden van de Luchenseheide is het juist belangrijk om aan te sluiten op de beslotenheid van het bosgebied. Percelen die aansluiten op het bos worden aan de achterzijde voorzien van een strook heesters, zodat er een zachte overgang ontstaat. Het boskarakter wordt in de openbare ruimte doorgetrokken met bomen in combinatie met lage begroeiing.

Aan de oostkant worden de bestaande bomen gerooid en maken plaats voor een nieuwe dubbele bomenrij. De bomenrij versterkt de kamerstructuur en verbindt de bestaande wijk met het nieuwe woongebied.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten solitaire bomen op overgang naar buitengebied
2. Wadi's voor waterberging;
3. Zo veel mogelijk behouden en inpassen van bestaande bomen;
4. Aanplant heesters (5 m) t.b.v. overgang met bosgebied;
5. Nieuwe bomen aanplanten in de openbare ruimte ter versterking van het boskarakter;
6. Dubbele bomenrij Fazantlaan herplanten.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing

2.1 Inpassingsmaatregelen

1. Aanplanten solitaire bomen op overgang buitengebied

Om de openheid tussen de aanliggende akkers en de nieuwe woningen te behouden is het van belang dat er wordt gewerkt met een transparante groenstructuur. Binnen de parkstructuur wordt er daarom enkel gewerkt met solitaire bomen. Doorzichten naar het aanliggend buitengebied blijft hiermee behouden. Een afwisseling in groottes en soorten van bomen zorgt voor diversiteit.

2. Wadi’s voor waterberging

Het toevoegen van het verhard oppervlakte leidt tot een bergingsopgave wat opgevangen moet worden. De exacte bergingsopgave en capaciteit zal in een volgende fase nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Naast de waterbergende functie hebben de wadi’s een verblijfsfunctie. Wandelpaden, speelvoorzieningen en zitplekjes maken de wadi’s beleefbaar. Daarbij komt kijken dat de wadi’s in het noorden bijdragen aan een natuurlijkere overgang naar het buitengebied.

3. Zo veel mogelijk behouden en inpassen van bestaande bomen

Naast de bestaande wegen en woonpercelen worden bestaande bomen zo veel mogelijk behouden. Dit kan ook een beperking betekenen voor de aanplant van nieuw groen. Bomen op het woonperceel aan de rand van het bosgebied hebben bijvoorbeeld een sterke schaduwwerking. Het aanplanten van nieuwe bomen in de buurt van deze bomen is beperkt mogelijk.

4. Aanplant heesters (5 m) t.b.v. overgang met bosgebied

Percelen die aansluiten op het bos worden aan de achterzijde voorzien van een strook heesters, zodat er een zachte overgang ontstaat. De strook heeft een breedte van 5 meter en een hoogte van circa 4-5 meter.

5. Nieuwe bomen aanplanten in de openbare ruimte ter versterking van het boskarakter

Om het boskarakter aan de zuidzijde door te trekken worden er bomen in de openbare ruimte aangeplant in combinatie met lage begroeiing. Er wordt gewerkt met een afwisseling groottes en soorten, waarbij de soorten aansluiten op het bosgebied.

6. Dubbele bomenrij Fazantlaan herplanten

De bestaande bomenrij met populieren aan de Fazantlaan wordt geroid en maakt plaats voor een nieuwe dubbele bomenrij. De dubbele bomenrij behoudt en versterkt de kamerstructuur aan de rand van het bosgebied. De groenstructuur is tevens ook een verbinding tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen. Binnen de bomenrij wordt er gewerkt met bomen van de 1e grootte.

Aanplanten solitaire bomen/ bomenrij

Aanplant bomen: met een stamomtrek van 14-16 centimeter en een kluitomvang van 40-50 centimeter. De uiteindelijke eindhoogte van de boom kan variëren tussen de 6 en 30 meter. De exacte positie en aantallen zullen op een later moment worden vastgesteld in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte. Een afwisseling aan soorten binnen een bomenrij is wenselijk voor een variërend beeld en het tegengaan van ziektes.

Bomen die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn:
Tilia cordata, Quercus robur, Quercus petraea, Fagus sylvatica, Pinus sylvestris, Salix xsepulcralis ‘Chrysocoma’, Fraxinus pennsylvanica, Alnus glutinosa, Betula pendula, Corylus colurna, Sorbus aucuparia en Cornus mas

2.2 Beplantingsindicatie

Aanplanten heesters

4 rijen in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1 x 1m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4 tot 5 meter.

Heesters				
soort	samenstelling	aantal	plantafstand	maat bij aanplant
Cornus mas	10%	65	1	60-80 cm
Corylus avellana	10%	65	1	60-80 cm
Rosa canina	20%	130	1	60-80 cm
Ligustrum vulgare (liguster)	30%	195	1	60-80 cm
Viburnum opulus (gelderse roos)	30%	195	1	60-80 cm
		650		

2.3 Kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 3.9. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant). Binnen het plangebied ligt het gedeelte ten zuiden van de Koolmees binnen het provinciale Landelijk Gebied.

Omvang kwaliteitsverbetering

Aangezien het hier gaat om een planmatige stedelijke ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering vereist die gelijkwaardig is aan 1% van de totale uitgifteprijs (Afspraken uit het regionaal overleg (Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, 2013). De gemeente geeft aan dat dit bedrag €36.290 bedraagt.

Investering in het landschap

Gemeenten en provincie hebben de voorkeur dat de kwaliteitsverbetering in de directe nabijheid van het initiatief wordt gerealiseerd. Dit is echter niet altijd mogelijk (bijv. door een gebrek aan grond). Op dat moment kan de investering elders in de gemeente worden ingezet om beleidsdoelen met betrekking tot landschapsverbetering te realiseren of regionale landschapsprojecten uit te voeren.

Er kan op meerdere manieren worden geïnvesteerd in het landschap. Dit kan, mede op grond van de vastgelegde eisen uit de Interim omgevingsverordening, de volgende maatregelen betreffen:

- 1. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- 3. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- 4. het wegnemen van verharding;

- 5. het slopen van bebouwing;
- 6. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- 7. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden

Voor het plan aan de Fazantlaan is er gekozen om de maatregelen die niet direct nodig zijn ter inpassing van de nieuwe woonpercelen (basisinspanning), maar een bijdrage leveren aan de versterking van een landschapsstructuur of de relatie stad-land. Dit zijn het aanplanten van de dubbele bomenrij langs de Fazantlaan en de nieuwe landschapsbomen die worden aangeplant om het boskarakter ter versterken en daarmee de overgang naar het buitengebied. Voor de bomenrij langs de Fazantlaan is uitgegaan van de bomen die binnen de gemeentegrond kunnen worden geplant.

Waardering van de tegenprestatie

De kosten die in aanmerking komen in het kader van de tegenprestatie zijn:

- Aanlegkosten (Aanschafkosten en uitvoeringskosten)
- Onderhouds-/beheerkosten voor maximaal 6 jaar (bijvoorbeeld snoeiwerkzaamheden).

Om de waarde van deze kosten te bepalen hanteren we de normbedragen vanuit de Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant’ (StiLa). Deze bedragen worden binnen die regeling geïndexeerd en vormen daarmee een betrouwbaar en ‘Brabantbreed’ uitgangspunt voor het bepalen van de waarde van kwaliteitsverbetering.

De totale waarde van de tegenprestatie is op basis van deze posten € 13.526,- (excl. btw).

Onderdeel	Normering (excl. btw)	Omvang	Totaal
Aanleg bomenrij Fazantlaan	€ 78,47	14	€ 1.412,-
Aanleg nieuwe landschap- sbomen	€ 78,47	35	€ 2.747,-
Beheer bomenrij Fazantlaan (6 jaar)	€ 191.16	14	€ 2.676,-
Beheer nieuwe landschap- sbomen (6 jaar)	€ 191.16	35	€ 6.691,-
Totale investering			€ 13.526,-

Het restbedrag van €22.764 als financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds worden gestort.

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

Inpassingsmaatregelen

- 1) Aanplanten solitaire bomen op overgang naar buitengebied ten behoeve van openheid;
- 2) Wadi's voor waterberging;
- 3) Zo veel mogelijk behouden en inpassen van bestaande bomen;
- 4) Aanplant heesters (5 m) t.b.v. overgang met bosgebied;
- 5) Nieuwe bomen aanplanten in de openbare ruimte ter versterking van het boskarakter;
- 6) Dubbele bomenrij Fazantlaan herplanten.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

