

Landschapsplan

DEFI in het kader van

**Inpassing en integratie van de omvorming naar wonen in
bestaande schuurbebouwing Aijenseweg 7 Aijen**



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Familie Joosten
Adres: Aijenseweg 7
Plaats: Aijen
Jnmm.joosten@planet.nl
06-51799061

Contactpersoon:

Naam: Dhr. en mevr. Joosten

Adviseur: Reland

Architect: Driessen Architectuur

Dossiergegevens

Titel

Document

Status

Versie

Landschapsplan opsteller

Inpassing DEFI Aijenseweg 7 Aijen

Plan 18-3-2026

Eindplan

18-3-2026

Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben op de locatie Aijenseweg 7 een prachtige historische boerderij “De Vorsthof” liggen met enkele bijgebouwen vanuit het agrarische gebruik in het verleden. Op dit moment is er een burgerwoning en 3 recreatiewoningen in de oude stal, onderdeel van het woongebouw. De overige gebouwen waren van het voormalige melkveebedrijf en liggen leeg. De plannen zijn om naast de bestaande woning mooi de 3 recreatiewoningen te behouden en daarnaast 2 woningen te realiseren in de leegstaande stallen en de overige bebouwing (ligboxenstal) te saneren.

Momenteel al een mooie plek met een intensieve tuin en de eigenaren waarderen deze plek enorm en willen ook graag in de nieuwe situatie hier een mooi iets van maken, passend in het landschap en binnen de functionaliteit.

De gemeente Bergen heeft aangegeven dat de nieuwe bestemming m.b.t. woningen past binnen de mogelijkheden en de gemeente wil graag dat het een mooi landschappelijk geheel wordt, zodat het een mooie enclave wordt in het landschap. Nadrukkelijk is door de gemeente genoemd dat er voor het geheel een ruimtelijke kwaliteitsverbeterings-opgave aan de orde is.

De nadere benodigdheden aangaande de nieuwe Bestemming wordt uitgewerkt door Bureau Reland en Driessen Architectuur begeleidt het geheel.

De gemeente Bergen heeft dus de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt. Daar het gelegen is binnen het stroomvoerend regime is afstemming met RWS noodzakelijk, zodat het plan ook daadwerkelijk mogelijk is. Daarnaast is het plan afgestemd met Waterschap Limburg. Beide organisaties hebben het voornemen onderschreven, wanneer het strookt met hun kaders.

Daar de eigenaren begaan zijn met de groene omgeving, (een prachtig erf en vervlochten met de mooie omgeving op deze plek), is er samen een plan opgesteld, waarbij met groot respect is omgegaan met de huidige beplanting. Maar ook gekeken naar functionaliteit en behapbaar beheer voor de toekomst.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap vormt. Naast de inrichting met groen is ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe functionaliteit/nieuw gebruik juist geïntegreerd wordt in zijn groene omgeving en bijdraagt aan het totaal van een “nieuw boerenerf”.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

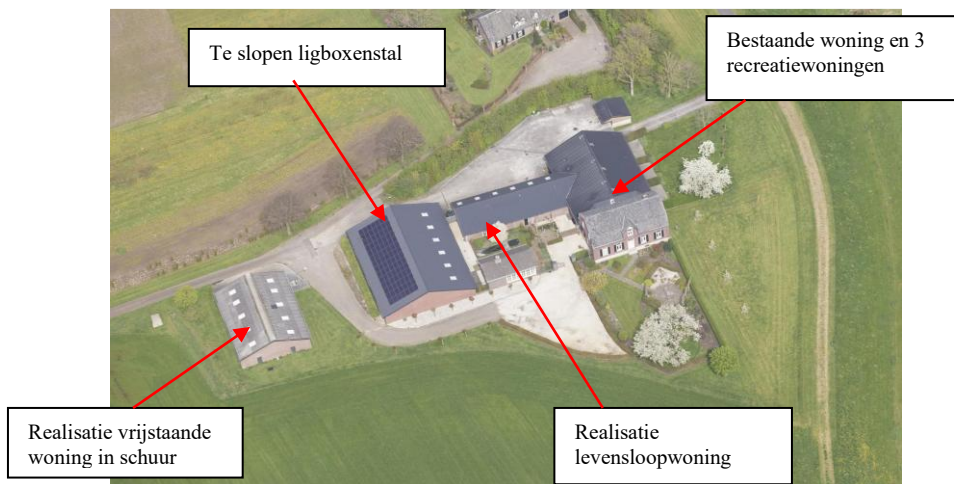
Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie huidige bebouwing

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan het doodlopend weggetje vanaf de Aijenseweg. Een gebied tussen de twee dijken gelegen en is een vrij open landbouwgebied met aan de randen langs de dijk bebouwing en bosgebiedjes. Aan het eind van het doodlopend straatje aan de voet van de dijk zijn twee bebouwingsclusters gelegen. Het zuidelijke cluster betreft het project.



Figuur 2: Locatie huidige bebouwing en toekomstige invulling bebouwing

Figuur 2 geeft weer de huidige bebouwing weer en de bestaande om te vormen bebouwing naar wonen. Helder is ook dat de grote ligboxenstal wordt afgebroken.

De verdere omgeving is het omliggende open fraaie cultuurlandschap tussen de twee dijken/randten. Het straatje loopt hier dood en over de aangrenzende dijk is een onderhoudspad gelegen.

Voor het nieuwe gebruik en inrichting is het bestaande groen een mooi vertrekpunt.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel

van de bestemmingswijziging/omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om vanuit het moois ook de nieuwe situatie tot een groene oase te laten worden voor een groene en duurzame toekomst voor alle bewoners op dit nieuwe “boerenwoonerf”.

3. Basisinfo

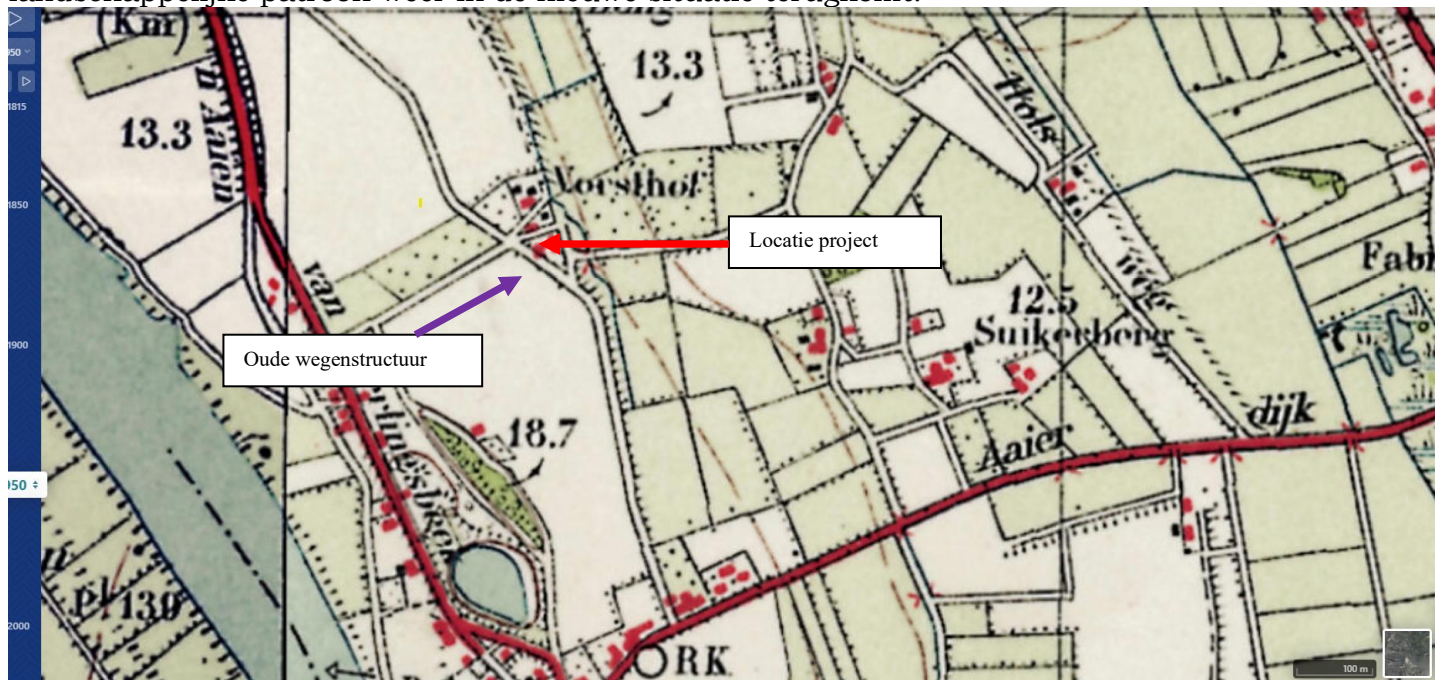
Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken (bestaand groen, figuur 4) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

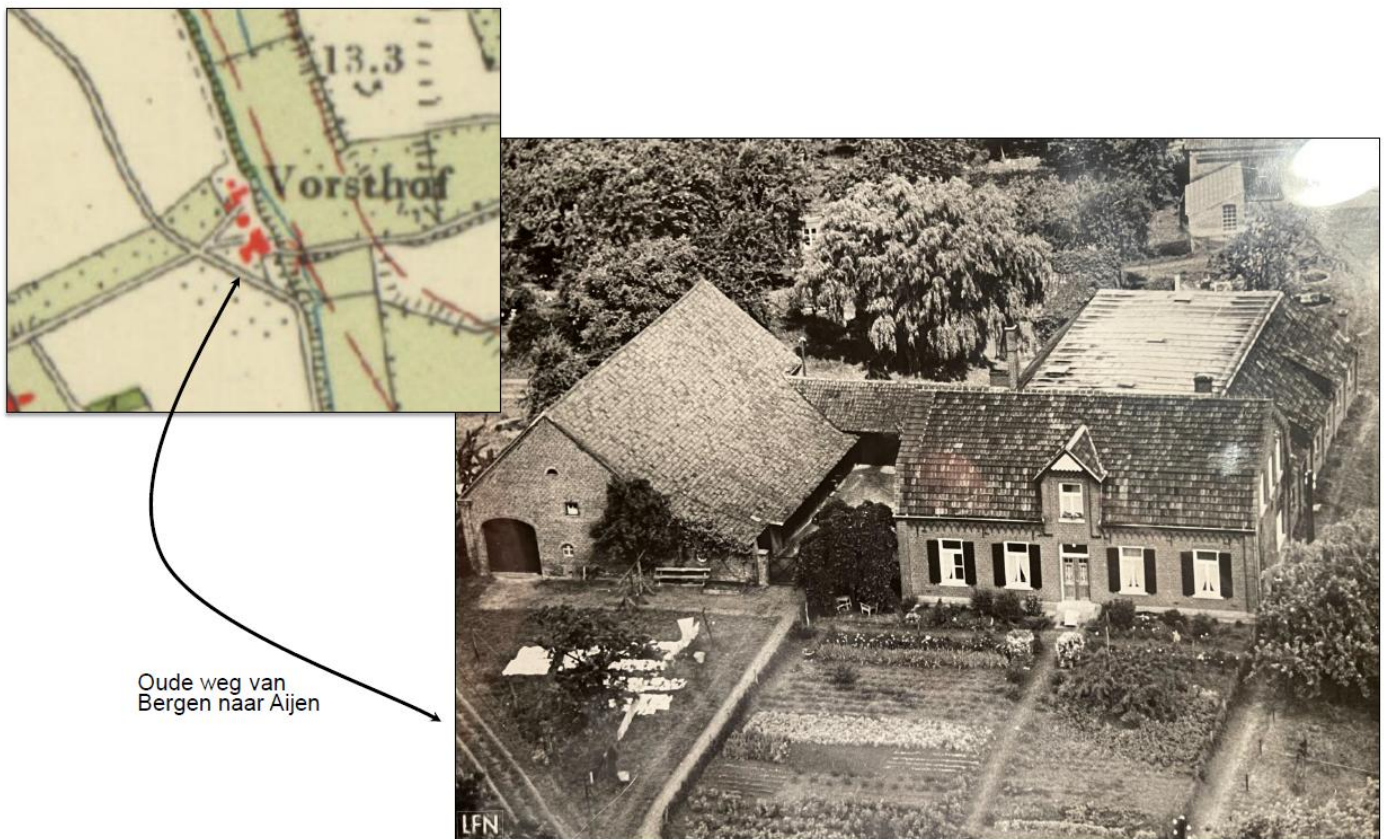
De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun kwaliteitsverbeterende-landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

Historie van de plek

Deze kaart 3 laat het verleden zien en de uitdaging is om te bezien hoe het oude landschappelijke patroon weer in de nieuwe situatie terugkomt.



Figuur 3: Locatie van project op kaart ca. 1950

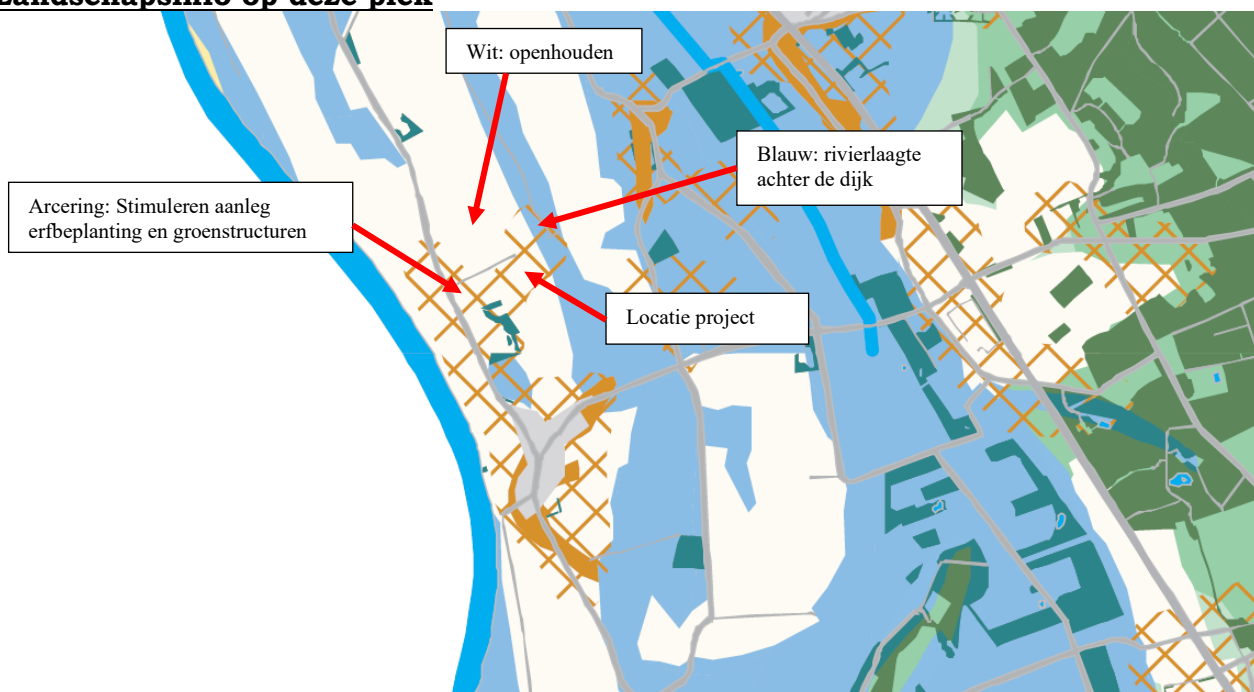


Oude weg van
Bergen naar Aijen

Figuur 4: Foto en kaart locatie met oude wegenpatroon

Het voorgaande laat zien dat de Vorsthof gelegen was op een splitsing van enkele wegen en waarbij een weg langs het erf liep als verbinding tussen Aijen en Bergen. Verder het erf omgeven met hagen en een schil met hoogstamfruit in deze tijd. De dijk was destijds al aanwezig en het geheel lag ook toen al aan de voet van de dijk. Samen met het buurbedrijf.

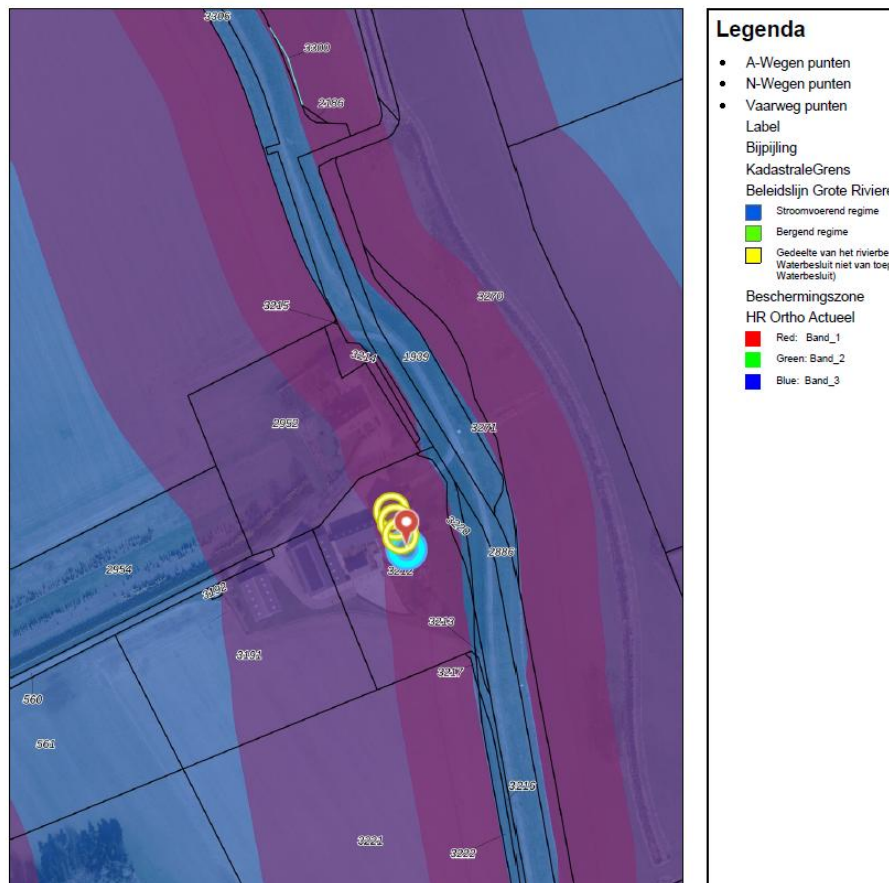
Landschapsinfo op deze plek



Figuur 5: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op de stimulering van erfbeplanting en groenstructuren. Verder de open gebieden behouden en achter de dijk het kleinschaligere rivierdallandschap versterken.

Water-RWS info op deze plek

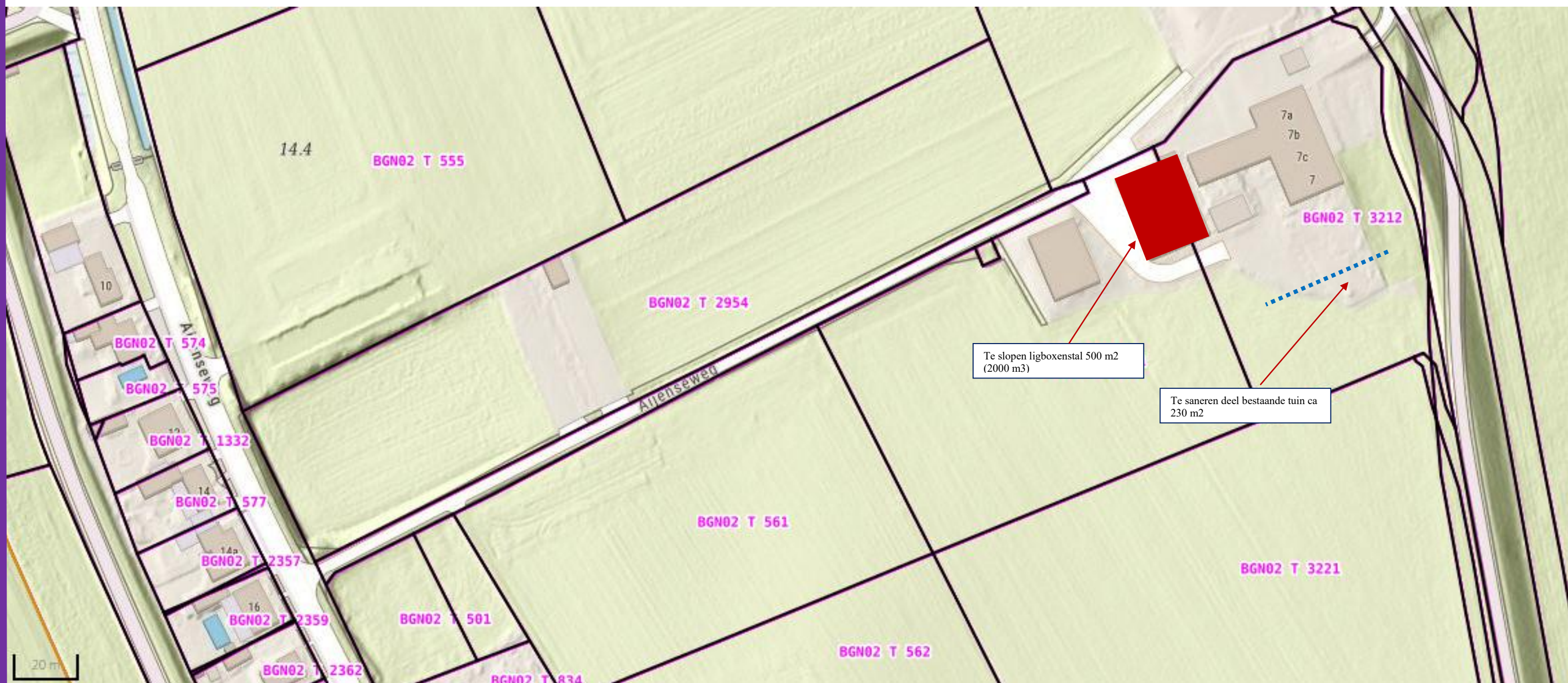


Figuur 6: RWS Beleidslijn Grote Rivieren

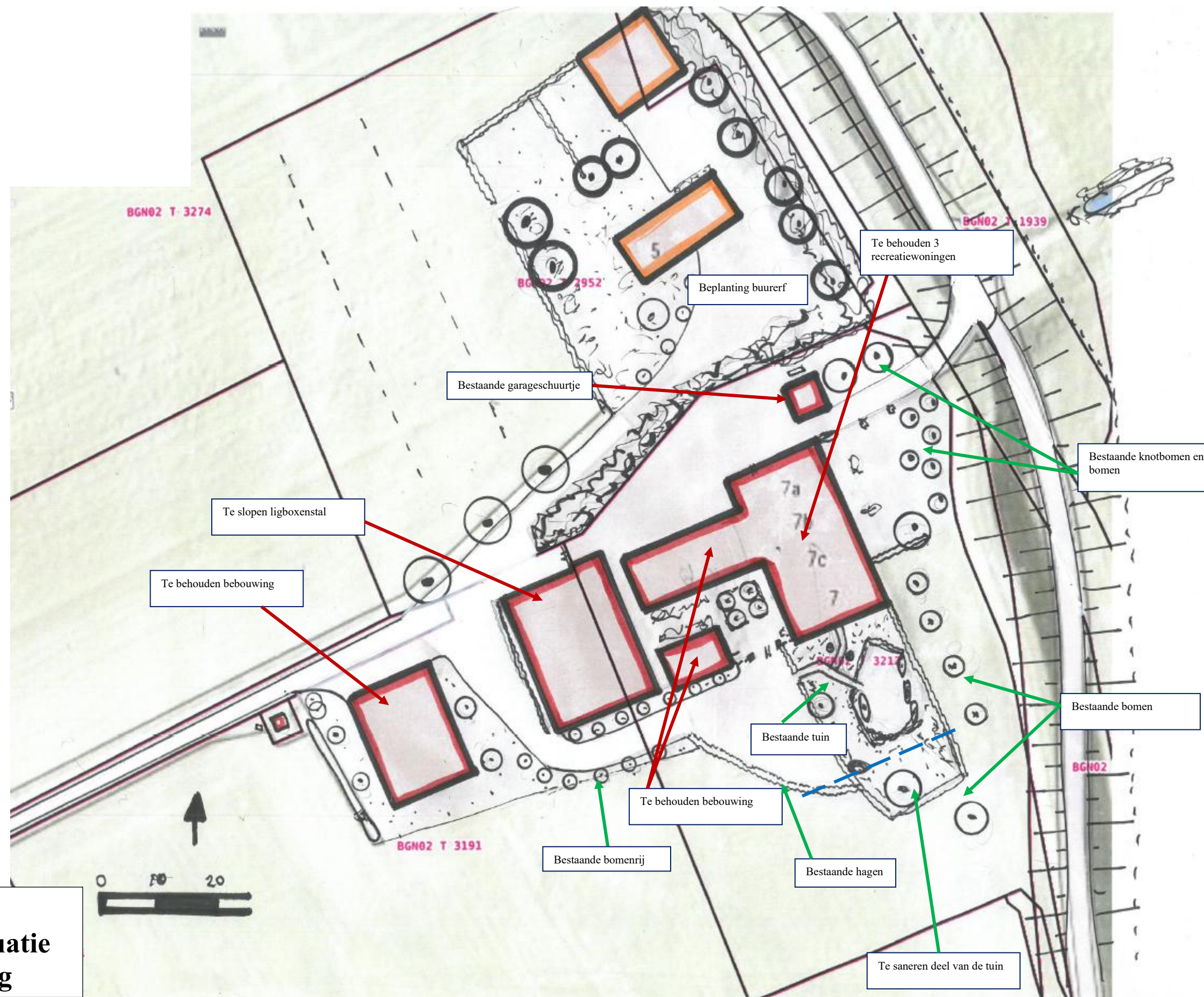
Vanuit input RWS is helder dat de locatie gelegen is binnen het stroomvoerend regime van de Maas. Nieuwe vegetatie kan vergunbaar worden, wanneer deze rivierkundig ondergeschikt is en situering vanuit rivierkundig oogpunt voldoet. Maatgevende waterstand voor de locatie is $T=100$. Bij een $T=100$ situatie is er geen sprake van inundatie van het gebied. Er mag geen sprake zijn van opstuwing in de as van de rivier en/of bij derden. Ook mag er bij veranderingen geen sprake zijn van verlies van het bergend vermogen. (MHW $T=3000$).

Het plan voor deze locatie is voorgelegd aan RWS en op 22-8-2023 is hierop geantwoord. Daarnaast heeft Waterschap Limburg 30-8-2023 gereageerd op het plan m.b.t. afstand aanplant vanaf de kruin dijk en dit bij de uitvoering als uitgangspunt te nemen.

Onderstaand de huidige situatie locatie en de hierin aangegeven de kwantiteit te verwijderen bebouwing en tuin tbv RWS.



Figuur 7
Te saneren bebouwing op
erf en “afknippen” tuin



Figuur 8
Bestaande situatie
met beplanting

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 8 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde. Qua bebouwing is het samen met het buurerf een geclusterd geheel omgeven met fraai groen. Dit in een verder open landschap aan de voet van de dijk. Rond het karakteristieke gebouw een fraaie intensieve tuin en parkeerruimte. Verdere inkleding met bomen, knotbomen en samen met het groen van de buren aan mooi ingekleed geheel. Het elektriciteitshuisje bij de entree is een opvallend element en vraagt in de nieuwe situatie om integratie.

De GHG is -1,00 meter onder maaiveld, dus infiltratie gaat hier goed.

Voor de verandering bebouwing thv RWS is onderstaand vanuit de huidige situatie helder:

De initiatiefnemers hebben op de locatie het voornemen om binnen de bestaande bebouwing de functie wonen te creëren. Hiertoe wordt het agrarische bedrijf gesaneerd en de overtollige bebouwing weggehaald. Dit zijn de ligboxenstal 500 m² (500 x gem. 4 meter = 2000 m³) en het afgeknipte deel tuin. Dit staat op figuur 7 en 8 weergegeven.

Onderstaande visie en landschapsplan geeft het voornemen weer om er een fraaie plek van te maken. De tuin krijgt een andere vorm en binnen erf en tuin komen boerenerf groenelementen, die naast een mooi iets het ook opdelen voor de nieuwe eigenaren.

5. Visie landschap-cultuurhistorie, water, biodiversiteit en beleving

De visie is om vanuit de nieuwe situatie met het bestaande groen het landschappelijke decor te vervolmaken in een landelijke sfeer. Hierbij is het authentieke landschap een mooie basis en kijkend naar een groter geheel in het landschap.

De nieuwe situatie is een woonboerderij met de bestaande 3 vakantiewoningen, welke in een decor van het totale boerenerf in het landschap liggen. Door een opsplitsing te maken tussen de tuin-erf-landschap kun je naast landschap, cultuurhistorie ook biodiversiteit een meerwaarde bieden.

Landschap en cultuurhistorie

Vanuit verleden was het erf "Vorsthof" gelegen op een driesplitsing aan de voet van de dijk. Door de nieuwe situatie kan deze driesplitsing weer terugkomen. Met dit als hoofdstructuur en de bebouwing omkadert met haag en bomen ontstaat er een boerenerf zoals voorheen aanwezig. Met de bomenrij langs de wegen wordt de hoofdstructuur geaccentueerd en de invulling met hagen en fruitbomen geven het erf een aankleding en mooie doorzichten en openheid naar de omgeving. De verder te verkleinen tuininrichting met hagen geeft een meer cultuurlijkere schil rond de directe bebouwing en biedt privacy voor de verschillende wooneenheden.

De overgang naar omliggende open landschap met grasweide, boomweide en de knotbomenrij maakt het tot een halfopen ingekleed geheel. Dit laatste bij uitvoering uitmeten met Waterschap Limburg.

Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna.

Water

Qua bebouwing verandert de nieuwe situatie dat dit zal afnemen. Daarom is handhaving huidige infiltratie prima. De nieuwe infiltratiesloot op de nieuwe plek zal gelijkwaardige infiltratie creëren, dan de oude situatie voor het naastgelegen gebouw. Een oppervlakte van dit gebouw van 400 m² heeft bij T=100 een opvang nodig van 40 m³. Verdere infiltratie is gelijk als de oude situatie en prima werkend.

Hiermee wordt al het regenwater op een mooi manier toegevoegd aan het grondwater.

Biodiversiteit

De intensieve tuin heeft nu al een natuurlijke waarde. Door de hagen en de boomweide zal er een meerwaarde ontstaan voor de flora en de fauna. Zeker vanuit het verdere intensieve agrarische gebied vormt het erf een toevluchtoord en is een mooie meerwaarde.

Beleving

Een fraai open landschap met hierbinnen het groene luchtige erf en als geheel geïntegreerd de nieuwe wooneenheden.

Samen creëren de groenelementen een rustieke en groene omgeving, met door de openheid vele mooie doorzichten vanuit woningen naar de omgeving.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



WAT EN WAAR PLANTEN?

De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het vochtige zandgrondlandschap (beekdal en akkercomplexen) en de plek op het erf en/of de omliggende percelen

BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF

Aanplant van bomen en solitairgroepen op en rond het erf met: zomereik, sierkers of notenboom

Aanplant van hoogstamfruitbomen met appel, peer en pruim omzoomd met een gemengde haag

HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF

Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met: de soorten hazelaar, hulst, liguster en krent en Gelderse roos

AANPLANT PERCEELSRANDEN

Knotbomen in een kleine groep of solitair van zwarte els of kraakwilg

Houtwal (windscherm);

- Boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van zomereik en/of zwarte els

- Boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals witte els, zachte berk, zoete kers en zomereik en struiklaag van krent, hazelaar, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilgen/of lijsterbes

AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN

Stroken met struweelbeplanting langs (vochtige) beekrand bestaande uit hazelaar, kardinaalsmuts, wegedoorn en/of egelantier geoorde wil en/of boswilg

Extensief beheerd grasland of natte strooiselruigte met broeihopen op perceeldelen in lager gelegen percelen van het beekdal. Opvang van hemelwater via een poel.

TIPS

Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Kies ook eens voor een houten hek of palen van kastanje hout.

Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.

Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk

Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom.

Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtril door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant coniferen en bomen met een opvallende bladkleur in de voortuin en niet als erfafscheiding.

Figuur 9: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, singels, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Naast inrichting ook met een juist beheer, wat mooie biodiversiteitswaarde oplevert.



Figuur 10
**Het landschaps-
inpassingsplan**

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

Vanuit de eis gemeente is er samen met de eigenaren een mooi passend plan gemaakt, dat afgestemd is met RWS, waardoor het ook passend is binnen de criteria Stroomvoerend rivierbed van de Maas. Het instemmend antwoord van RWS op 22-8-2023 is dat de hoeveelheid af te breken bebouwing en tuin "afknippen" ruimschoots meer zijn dan de nieuwe aanleg erf en landschap. Vanuit rivierkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen aanplanting.

Ook Waterschap Limburg heeft 30-8-2023 positief gereageerd en vraagt om afstand van 16,50 meter vanaf kruin bij aanplant nieuwe elementen.



Randvoorwaarde bij aanplant vanuit WL

Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



A) Aan te planten Haagbeukenhagen halfopen erf rond tuinschil en luchtig kader landschap 195 meter = 780 stuks

In de visie van passend bij boerenerf en in de toekomst beheersbaar, worden hier de Haagbeukenhaag gezet, welke ook kaal is in de winter en hiermee doorlatend.

Dit past ook binnen het boerenerflandschap. Er worden hier Haagbeukenhagen geplant (*Carpinus betulus*), met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,20 meter, breedte 60 cm en wordt jaarlijks half juli gesnoeid.



B) Aan te planten 7 knotbomen

In combi met de verlegde zaksloot de aanleg van enkele “toevallige” knotbomen. Halfopen, dus mooi doorzicht vanuit woondeel naar het omliggende landschap.
 Hier 7 knotbomen als poot geplant. Aanplant op 4 tot 8 meter variabele onderlinge afstand.
 Belangrijk: Ongelijke afstand en met behoud doorzicht.
 Beheer is 1 x knotten per 3 jaar, op een hoogte van 1,50 meter.



C) Aan te planten 12 hoogstambomen en 1 Beukenboom

Deze plekken worden er luchtig hoogstammen en beuk gezet, waarbij het ook een leuke knipoog is naar het verleden. Zeker met authentieke fruitbomen.

Er worden 12 fruitbomen aangeplant/toegevoegd met maat 12-14 bij aanplant. De kruin is op 1,80 meter hoogte. De rode statige Beuk heeft ook maat 16-18 en gelijkwaardige kruinhoogte.

De volgende bomen worden gezet:

1 Malus “Sterappel”	Appel
1 Malus “Notarisappel”	Appel
1 Malus “Cox Orange”	Appel
1 Prunus “Opal”	Pruim
1 Prunus “Victoria”	Pruim
1 Mespilus germanica	Mispel
1 Pyrus “Conference”	Peer
1 Pyrus “Beurre Hardy”	Peer
1 Pyrus “Clapp’s Favorite”	Peer
1 Pyrus “Doyenne de Comice”	Peer

1 Prunus "Van" Kersenboom
1 Prunus "Hedelfinger" Kersenboom

1 Fagus sylvatica "Purpurea" Gewone rode Beuk

Wanneer de bomen staan in begraasd gebied zullen de bomen voorzien worden van een korf.

Het Beheer is de fruitbomen jaarlijks landschappelijk snoeien. Wintersnoei en zomersnoei en graag vakkundig uitvoeren, waarbij productie hand in hand gaat met een mooie boomhabitus.

De vegetatie half juni en begin augustus maaien en afvoeren van het maaisel, waarna een tweede bloei komt en het als kruidenrijke vegetatie de winter in gaat. Is er een stevige groei, dan half september een derde maaibeurt en afvoer, maar dit juist beoordelen. Geen bemesting of chemische onkruidbestrijding toepassen

De Beuk behoeft behalve enige opkroning (betakte stam behouden) verder weinig snoei en kan prachtig uitgroeien.



D) Aanplant 7 bomen tbv laantje

Langs het oude weggetje komen 7 bomen te staan met aanplantmaat 12-14 en eveneens een kruin op 1,80 meter en beheerd als laanboom.

Dit zijn:

6 Tilia tomentosa "Doornik" Zilverlinde
1 Aesculus hippocastanum te verplaatsen Paardenkastanje vanuit (afgeknippte deel tuin)

Bomen opkronen tbv doorrijhoogte en verder weinig snoei en mooi laten uitgroeien. Wellicht een dode tak of zo, maar boomhabitus mooi behouden.



E) Aan te planten 2 entreebomen

Deze 2 bomen zijn 2 *Fagus sylvatica* “*Purpurea*”, met aanplantmaat 14-16 en ook een kruinhoogte (met betakte stam) van 2 meter. Wordt beheerd als laanboom, i.v.m. doorrijhoogte. Dus enige opkroning en verder geen snoei noodzakelijk en als statige bomen laten uitgroeien.



F) Aanplant 5 knotbomen

In verlengde van de bestaande knotbomen aan de voet dijk, op afstand dijklichaam altijd ism WL, worden hier 5 knotbomen als poot geplant. Aanplant op ca 7 meter onderlinge afstand. Ongelijke afstand en met behoud doorzicht. Belangrijk: Ongelijke afstand geeft behoud doorzicht.
Beheer is 1 x knotten per 3 jaar, op een hoogte van 1,50 meter.



G) Aanleg zaksloot

Aan de rand van erf wordt een zaksloot-wadi gecreëerd. Dit is een laagte van 40 x 2,5 x 0,70 meter, met flauw talud 1:2 en daarom ook rand van het erf-akker.

Het is een laagte met bufferruimte van 60 m³ aan de rand akker en zo levert het ook nog wat ecologische waarden op.

De bufferruimte is afdoende om van het nabijgelegen woonhuis in stal het regenwater te kunnen opvangen en infiltreren.

Beheer is ieder jaar uitmaaien in september en na 6 jaar uitdiepen, zodat hij niet geheel dicht wordt.

8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om vanuit het bestaande er een mooi groen landschappelijk-boerenwoon-recreatief-erf van te maken. Dit vormt een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemers, de bewoners, bezoekers en de omgeving. Maar ook tbv de biodiversiteit.

In samenspraak met bewoners, hovenier, RWS en WL een mooi plan, dat ook goedkeuring heeft vanuit RWS en instemming onder voorwaarde plantafstand WL.

Al met al een pracht locatie om te genieten en ruimte voor flora en fauna.



18-3-2026