

Memo Bunders, Heesch – landschappelijke inpassing

Aan Gemeente Bernheze

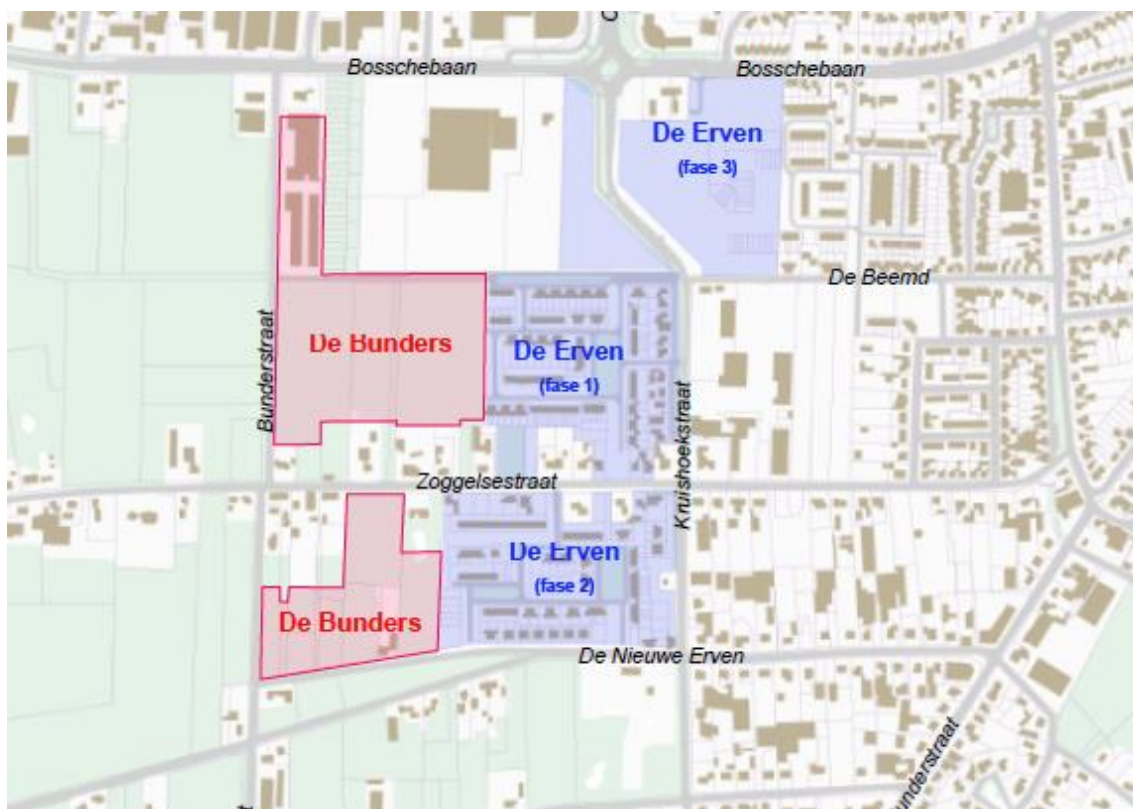
Van MVS/PV

Betreft BEH037-0001

Datum 29-08-2024

INLEIDING

Aan de westzijde van de kern Heesch wordt de nieuwe woonbuurt 'De Bunders' ontwikkeld. In de nieuwe buurt worden 325 woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied van de Bunders is een volgende stap voor een planmatige uitbreiding van het dorp Heesch. Ruimtelijk gezien sluit het aan op De Erven. In dat plan (m.n. fase 1 en fase 2) zijn ontworpen met het oog op een toekomstige uitbreiding als afronding van deze dorpsrand. Die afronding zal door De Bunders gestalte krijgen, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is op basis van provinciaal beleid een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling verplicht. Dit om de nieuwe dorpsrand goed in te bedden in de bestaande kern en het naastgelegen buitengebied. Het stedenbouwkundige ontwerp is opgesteld door de gemeente Bernheze. De gemeente heeft ook een beeldkwaliteitsplan met een gebiedsanalyse opgesteld. De kaders van het plan liggen daarmee grotendeels al vast. Voorliggende landschappelijk inpassingsplan is dan ook gebaseerd op dit stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan.

In dit landschappelijk inpassingsplan is de verplichte landschappelijke inpassing beschreven en verbeeld. Hierbij is ingegaan op de bestaande en nieuwe structurerende elementen, evenals op de erfafscheidingen.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Allereerst zijn de algemene uitgangspunten beschreven die relevant zijn voor het landschappelijke inpassingsplan. Deze zijn geformuleerd in het door de gemeente opgestelde beeldkwaliteitsplan.

- De noord-zuidgerichte lijnen van de oorspronkelijke strokenverkeveling worden de dragers van de stedenbouwkundige opzet.
- De bestaande watergangen (noord-zuid en oost-west) zullen komen te liggen in een groene structuur en verdelen het plangebied in een aantal deelgebieden.
- De oorspronkelijke houtsingels langs de historische bunders komen terug in de beplanting op buurniveau als stroken 'houtsingels' in de woonstraten.
- Om de buurtschap aan de Zoggelsestraat te conserveren wordt de nieuwbouw op gepaste afstand tot de bestaande woningen gerealiseerd.
- De groene structuren in de wijk sluiten aan op het landelijke gebied rond de wijk om zo ecologische verbindingen tot stand te brengen voor planten en dieren.
- De ambitie is om vanuit elke straat in De Bunders zicht te hebben op een boom van de eerste orde.
- De toegepaste beplanting van de landschappelijke inpassing is inheems en gebiedseigen.
- In het gebied wordt het bestaande watersysteem gehandhaafd; de bestaande sloten en greppels blijven bestaan.



1.



2.



3.

1. Noord-zuidgerichte hoofdgroenstructuur
2. Behoud buurtschap Zoggelsestraat
3. Zachte overgangen naar landelijk gebied

* Bovenstaande afbeeldingen zijn afkomstig uit het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan

BESTAANDE STRUCTURERENDE ELEMENTEN

Bunderstraat

- Wenselijk is om een laanbeplanting langs de Bunderstraat tussen de Bosschebaan en Nieuwe Erven te realiseren. Dit vormt de landschappelijke rand tussen de woonwijk de Bunders en het buitengebied.
- De bestaande bomen in de Bunderstraat zijn van matige kwaliteit en worden vervangen door nieuwe exemplaren.
- Het is mogelijk om aan beide zijden van de Bunderstraat een ecologisch bermbeheer toe te passen zodat hier een zachte overgang naar het buitengebied is, waarbij de biodiversiteit wordt versterkt.

A-waterloop in verlengde van Verstegen-erf

- De A-waterloop die ten zuiden van de boomkwekerij aan de Bosschebaan loopt, is een belangrijk structurerend element. Langs deze waterloop staan oude bomen en boomgroepen, waarschijnlijk restanten van een oude houtsingel. Het behoud van deze bomen draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de Bunders.
- Om het lijnelement te versterken wordt ten zuiden van de waterloop, in het verlengde van de bestaande bomenrij langs het Verstegen-erf, een eenzijdige bomenrij aangeplant.
- Tussen de bomen en de sloot dient een onderhoudspad van 4 meter breed vrij te blijven. Dit onderhoudspad kan ook als onverhard struipad ingericht worden om een recreatieve verbinding tussen de wijk en het buitengebied te realiseren.

Zoggelsestraat

- De laanbeplanting langs de Zoggelsestraat is van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde. Deze laan bepaalt mede het beeld van het historische dorpslint. De bomen in deze laan dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.
- Voorkomen dient te worden dat het oude lint te veel opgaat in de nieuwe woonontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit van ruime, groene percelen met vrijstaande woningen en een afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen blijft behouden. Zowel ten noorden als ten zuiden van deze straat worden twee weides gerealiseerd. Deze kunnen gebruikt worden als paarden- of dierenweide. Van belang is dat deze vrij blijven van bebouwing en van afschermende beplanting, zodat de 'luchtigheid' van het lint behouden blijft.

Verbindingsweg

- De Verbindingsweg en de Nieuwe Erven zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en ecologisch waardevol. Met name de driehoek tussen de onverharde Verbindingsweg en de Nieuwe Erven is een waardevol element in het landschap. Aan deze driehoek staan momenteel enkele (historische) boerderijen en woningen. De nieuwe woningen staan met de zijdelingse perceelsgrenzen aan deze driehoek. Deze zijanten worden gecamoufleerd door een zachte overgang tussen de woonwijk en de driehoek.
- De overgang bestaat uit hout- en struweelsingels en boomgroepen. De bestaande opgaande beplanting dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

NIEUWE STRUCTURERENDE ELEMENTEN

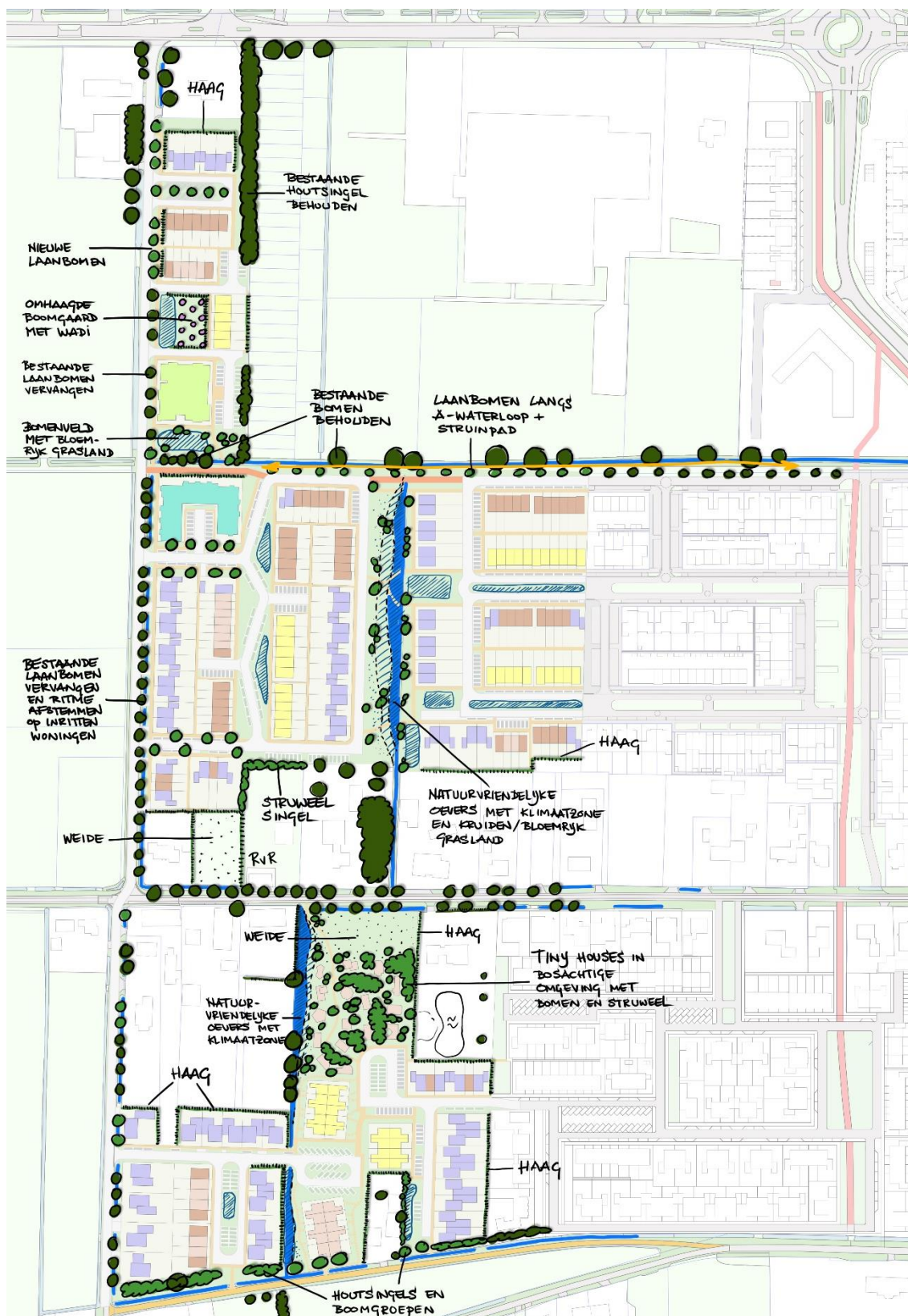
De belangrijkste nieuwe groenstructuur ligt in noord zuidelijke richting dwars door de nieuwe woonontwikkeling. Zo ontstaat een stevige landschappelijke zone door de wijk, waar multifunctioneel gebruik van kan worden gemaakt. Hier is ruimte voor klimaat-robuste waterberging, (natuurlijk) spelen, bewegen en verblijven. Van noord naar zuid kent deze zone een verschillende maatvoering en beleving.

- **Het noordelijke deel** – haaks op de bestaande A-waterloop – is een relatief brede zone (circa 35 meter) waar de nadruk ligt op waterberging. Hier ligt thans een sloot die opgewaardeerd kan worden met natuurvriendelijke oevers aan de westzijde. Daarnaast kan het terrein hier worden ingericht als extra gebied voor waterberging ten tijde van piekbuien. Door het maaiveld hier licht getrapt te realiseren, steeds lager richting de bestaande sloot, kunnen verschillende compartimenten ingezet worden bij hevige buien. Door deze gradiënten in de ondergrond – hoog-laag, droog-nat, licht-schaduw – ontstaan verschillende biotopen en gradiënten ten behoeve van dier- en plantsoorten.
De lijnvormige noord-zuid-gerichte verkaveling wordt hier op een wat lossere manier benadrukt. Aan de oostzijde tussen de bestaande sloot en de voorzijde van de nieuwe woningen komt een gefragmenteerde bomenrij. Aan de westzijde zullen meer verspreid staande bomen worden aangeplant. Om een natuurlijk beeld te verkrijgen worden hier ook meerstammige exemplaren geplant.
Ook kan in deze zone op een natuurlijke wijze ruimte worden gecreëerd voor spelen, bewegen en ontmoeten. Denk daarbij aan speelaanleidingen, stapstenen, boomstammen en waterspelen.
- Het deel van deze landschappelijke **zone ten zuiden van de Zoggelsestraat** bestaat allereerst uit een open weide aan dit historische lint (zie ook hiervoor bij 'Zoggelsestraat'). Zuidelijk daarvan komt een cluster met Tiny houses in een vrije setting. Deze betaalbare woningen zijn gestrooid in een aan te planten bosachtige omgeving met bomen en struweel. Hierdoor kan rondom de woningen privacy worden gecreëerd zonder te vervallen in geschoren hagen, schuttingen of hekwerken. De afscherming richting de Zoggelsestraat is wat meer gesloten, door middel van een struweelhaag, zodat de nieuwe woningen vanaf deze weg gecamoufleerd worden. Aan de oostzijde van dit deel wordt de bestaande zaksloot/greppel opgewaardeerd met een natuurvriendelijke oever. Hier kan een deel van de waterberging voor de nieuwe woonbuurt plaatsvinden.
Deze natte zone loopt verder door richting de Verbindingsweg. Op sommige plekken zal de sloot tussen woningen in lopen en een minimaal profiel krijgen. Zuidelijk bij de Verbindingsweg is weer ruimte voor een robuustere verbreding, waaraan enkele rug-aan-rug woningen staan.

NB. In de wijk worden de nieuwe woonstraten zoveel mogelijk met structureel groen begeleid. Dit is echter geen onderdeel van de landschappelijke inpassing, maar behoort tot de terreininrichting van de openbare ruimte binnenin het gebied zelf. De beplanting langs de straten zal echter wel een (beperkt) effect hebben op de beleving van de nieuwe dorpsrand vanuit het omliggende landschap.

ERFAFSCHIEDINGEN

De nieuwe woonbuurt De Bunders wordt gerealiseerd grenzend aan de bestaande dorpsrand en het woonlint Zoggelsestraat. Dat betekent dat nieuwe woonpercelen zullen worden gerealiseerd tegen bestaande kavels aan. De grens tussen de bestaande en de nieuwe woonkavels dient zorgvuldig ingepast te worden. Daar waar nieuwe kavels grenzen aan bestaande kavels wordt een strook van 1 meter breed ingericht met een opgaande haag van 2 meter hoog bestaande uit gebiedseigen soorten. Deze haag dient in stand te worden gehouden door de nieuwe bewoners.



Landschappelijk Inpassingsplan -concept-

NADERE UITWERKING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De uitwerking van de bestaande groenstructuur die zoveel mogelijk wordt gespaard, wordt integraal opgenomen in het toekomstige groenplan.

Het totaalbeeld zal een landschappelijke uitstraling krijgen met oog voor beleving en gebruik door bewoners. De elementen die de groenstructuur vorm gaan geven zullen qua aanleg, beheer en gebruik behoorlijk afwijken van hetgeen doorsnee gangbaar is, dit in lijn met de uitwerking van De Erven. Er wordt ingezet op **kwaliteit** van **beleving**, het gebruik en **biodiversiteit** ook in relatie tot **educatie**.

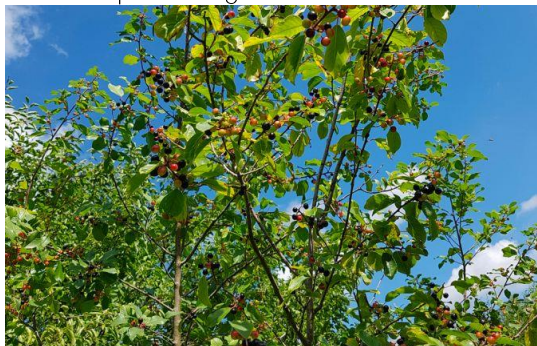
Inrichtingsplan

De gewenste ontwikkeling zal in eerste instantie een behoorlijke impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, doordat weilanden worden bebouwd en deels de huidige open structuur zal verdwijnen. Door echter, bij de inrichting van de groenstructuur, te kiezen voor bepaalde soorten, indeling, doel en beheer, zal er niet alleen een fijnmazige structuur ontstaan waarin mensen kunnen wandelen (ommetjes), maar zal deze structuur ook in belangrijke mate bijdrage aan een toename van de biodiversiteit ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt ingezet op beleving en bewustwording van de functies van het aanwezige groen, zoals oogst en biodiversiteit.

Groenelementen en andere voorzieningen

Struweel- en 'pluk'-bosjes

Waar mogelijk worden de struweelbosjes met o.a. oogstbare soorten aangeplant, van oudsher werden soorten als vuilboom (*Rhamnus Frangula*) en vlier (*Sambucus nigra*) gebruikt voor diverse doeleinden. Er wordt ingezet op de bewustwording van deze functie die vroeger gangbaar waren. Dit zal o.a. middels educatie op scholen gebeuren en het betrekken van de wijk bij het onderhoud van het omringende groen.



Rhamnus Frangula



Sambucus nigra

Daarnaast zullen volgende soorten aangeplant worden:

Brem	<i>Cytisus scoparius</i>
Eensteilige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Fladder iep	<i>Ulmus laevis</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Hondsroos	<i>Rosa Canina</i>
Inlandse vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Spaanse aak	<i>Acer campestre</i>
Winter linde	<i>Tilia cordata</i>
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
Framboos	<i>Rubus idaeus</i>
Gewone Braam	<i>Rubus plicatus</i>

Heggen en hagen

Naast enkele struweelbosje met autochtone soorten uit de streek zullen er ook nog meidoornheggen (beheerd als knip/scheer) worden gerealiseerd (*Crataegus calycina* (koraalmeidoorn) *Crataegus laevigata* (tweestijlige meidoorn) *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn))



Landschappelijke meidoornhaag

Naast de meidoornhagen kunnen volgende soorten worden toegepast, deels soorten die ook in de struwelen voorkomen:

Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Hondsroos	<i>Rosa Canina</i>
Inlandse vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Vuilboom	<i>Rhamnus Frangula</i>
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>

Bloemrijke bermen en kruidenranden voor bijen

In lijn met De erven zal ook bij de aanleg van bloemrijke bermen en kruidenrijke randen voornamelijk zaad van inheemse planten worden gebruikt waarbij het beheer is afgestemd op de ontwikkeling van deze stroken. Rekening houdend met het gebruik als ommetje en 'plukberm'.



Voorbeeld van een kruidenrand; Cruydtboek G1 Bloemrijk grasland - lichte grond (*)

(*) Een breed inzetbaar bloemenmengsel voor bloemrijk grasland en bermen voor alle (behalve zware en natte) gronden van voedselarm tot matig voedselrijk. Zeer geschikt voor zandgrond en lemige zandgrond. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter. Door goed beheer kan zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Een bloemrijk resultaat kun je vanaf het tweede of derde jaar verwachten.

Ommetjes en elzensingels

Deel van de bestaande sloten zal worden gehandhaafd en waar mogelijk worden langs de randen traditionele elzensingels aangeplant en beheerd als hakhout. De onderhoudsstroken zullen tevens dienst doen als ommetje.

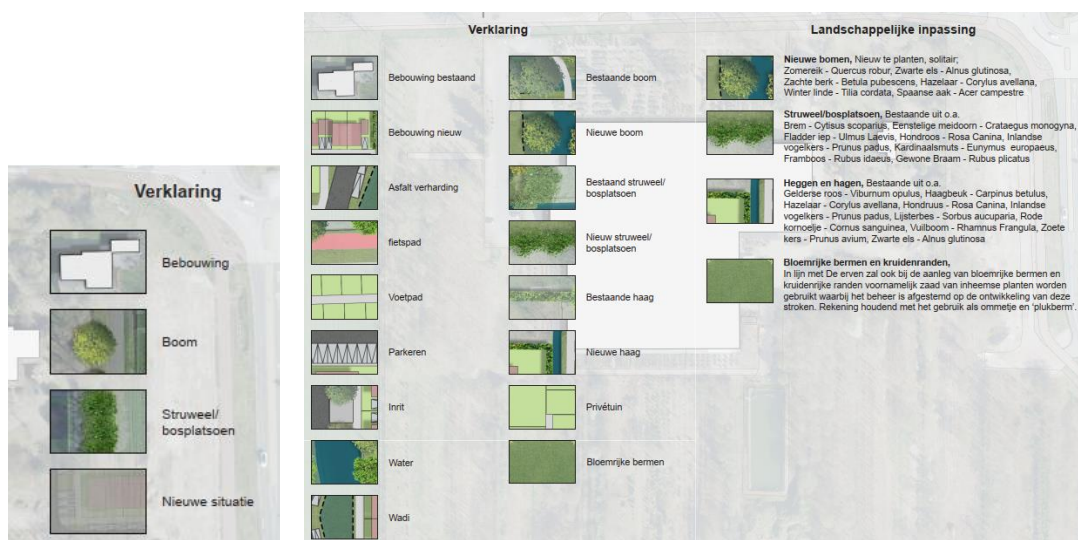


*Elzensingel (Zwarte els - *Alnus glutinosa*)*

NADERE UITWERKING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING IN BEELD



Bestaande (links) en rechts bestaande en nieuwe landschappelijke elementen noordelijk gedeelte



Verklaring bestaand

Verklaring bestaand en nieuwe situatie



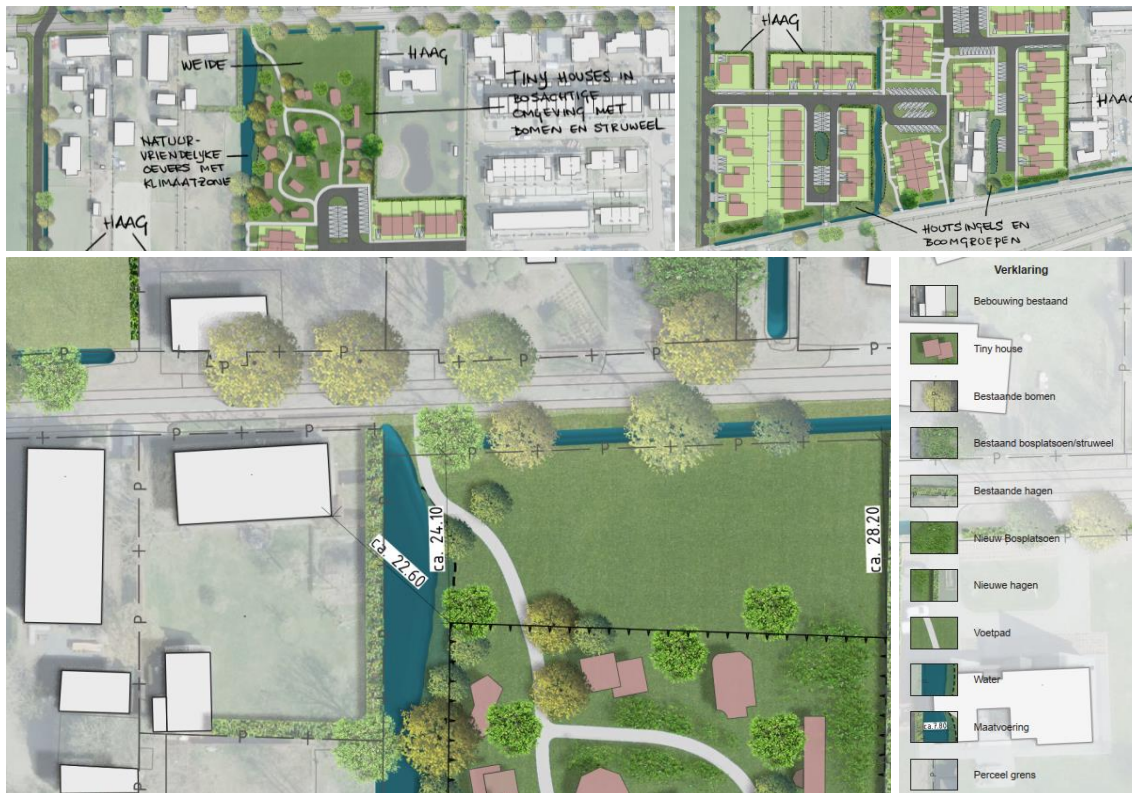
Bestaande (links) en rechts de bestaande en nieuwe landschappelijke elementen noordelijk gedeelte



Bestaande (links) en rechts de bestaande en nieuwe landschappelijke elementen zuidelijk gedeelte

In onderstaande afbeeldingen is met 'tekstballonnen' de toelichting weergegeven





Deeluitwerking zuidelijk gedeelte Zoggelsestraat, omgeving tiny houses met globaal de maatvoering op basis van verbeelding omgevingsplan

BIJLAGEN

- Tekening 2024-1794 Landschappelijke inpassing, nieuw
- Tekening 2024-1795 landschappelijke inpassing, bestaand
- Tekening 2024-1796 Landschappelijke inpassing, uitsnede
- Tekening 2024-1797 Landschappelijke inpassing, tekst



Verklaring

Landschappelijke inpassing

- Bebouwing bestaand
- Bebouwing nieuw
- Asfalt verharding
- fietspad
- Voetpad
- Parkeren
- Inrit
- Water
- Wadi
- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Bestaand struweel/ bosplatsoen
- Nieuw struweel/ bosplatsoen
- Bestaande haag
- Nieuwe haag
- Privétuin
- Bloemrijke bermen

Nieuwe bomen, Nieuw te planten, solitair;
Zomereik - Quercus robur, Zwarte els - Alnus glutinosa,
Zachte berk - Betula pubescens, Hazelaar - Corylus avellana,
Winter linde - Tilia cordata, Spaanse aak - Acer campestre

Struweel/bosplatsoen, Bestaande uit o.a.
Brem - Cytisus scoparius, Eenstelige meidoorn - Crataegus monogyna,
Fladder iep - Ulmus laevis, Hondroos - Rosa Canina, Inlandse
vogelkers - Prunus padus, Kardinaalsmuts - Eunymus europaeus,
Framboos - Rubus idaeus, Gewone Braam - Rubus plicatus

Heggen en hagen, Bestaande uit o.a.
Gelderse roos - Viburnum opulus, Haagbeuk - Carpinus betulus,
Hazelaar - Corylus avellana, Hondruus - Rosa Canina, Inlandse
vogelkers - Prunus padus, Lijsterbes - Sorbus aucuparia, Rode
kornoelje - Cornus sanguinea, Vuilboom - Rhamnus Frangula, Zoete
kers - Prunus avium, Zwarte els - Alnus glutinosa

Bloemrijke bermen en kruidenranden,
In lijn met De erven zal ook bij de aanleg van bloemrijke bermen en
kruidenrijke randen voornamelijk zaad van inheemse planten worden
gebruikt waarbij het beheer is afgestemd op de ontwikkeling van deze
stroken. Rekening houdend met het gebruik als ommetje en 'plukberm'.

1	28-08-2024	Diverse aanpassingen	TJUND	DOELWAARD	MVS	VERVAL	RVHE
0	19-08-2024		TJUND	DOELWAARD	PV	VERVAL	RVHE
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie

RO De Bunders, Heesch

Onderdeel
Landschappelijke inpassing

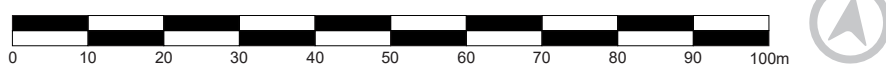
Opdrachtgever
Gemeente Bernheze

Fase -
Formaat A1
Schaal 1:1000
Projectnummer BEH037
Tekeningnummer 2024-1794
Behorende bij doc. nr. -

Roermond
Scholestraat 8, 5045 DN Heren
Postbus 14, 6500 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hindham 152-E, 5246 AK Roomaalen
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl





1	28-08-2024	Diverse aanpassingen	TJUND	DOEL	MVS	VERBOD	RVHE	VERBOD
0	19-08-2024		TJUND	DOEL	PV	VERBOD	RVHE	VERBOD
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

RO De Bunders, Heesch

Onderdeel
Landschappelijke inpassing

Opdrachtgever
Gemeente Bernheze

Fase
-
Formaat
A1
Schaal
1:1000

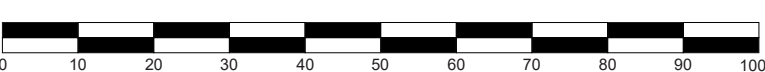
Projectnummer
BEH037
Tekeningnummer
2024-1795
Behorende bij doc. nr.
-

Roermond
Schoonheids 8, 5045 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hindham 152-E, 5246 AK Rooma
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

kragten





1	28-08-2024	Diverse aanpassingen	TLIND	→C1TLIND→	MVS	→R1MVS→	RVHE	→L1RVHE→
0	19-08-2024		TLIND	→C1TLIND→	PV	→R1PV→	RVHE	→L1RVHE→
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

RO De Bunders, Heesch

Landschappelijke inpassing, uitsnede

Gemeente Bernheze

Fase: -
Formaat: A3
Schaal: 1:500

Projectnummer: BEH037
Tekeningnr.: 2024-1796
Doc. nr.: -



088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl



