

HEIEREIND 4 RIETHOVEN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

16 MEI 2023



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

HEIEREIND 4 RIETHOVEN

Datum:

16 mei 2023

Status:

Landschappelijke inpassing

Document:

Enkelzijdig A4 liggend

Auteur/Adviseur:

RELAND

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

VAN DOOREN LANDSCHAP

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	6
2.3 Omgevingsvisie Bergeijk	7
3 Planvoorstel	8
3.1 Uitgangspunten	8
3.2 Concept	8
3.3 Landschapsvoorstel	9
3.4 Beplantings- en beheer plan	11
 Bijlage I	
Bijlage II	

1 INLEIDING



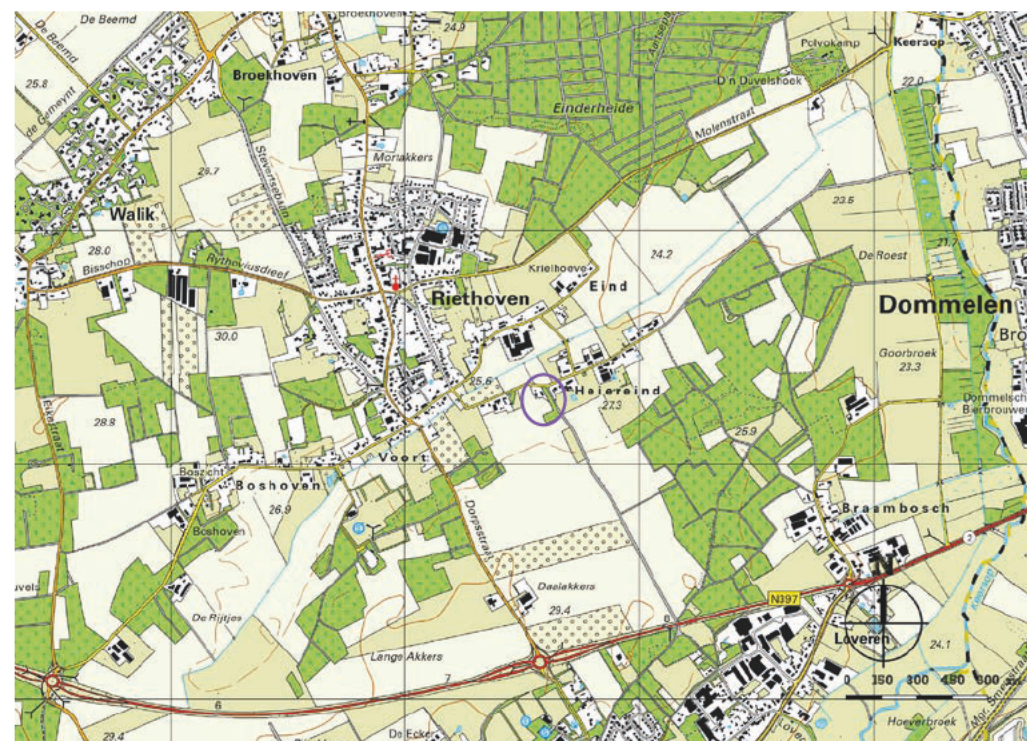
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers aan de Heiereind 4 te Riethoven in gemeente Bergeijk zijn voornemens de agrarische bestemming van hun perceel om te zetten naar wonen. De huidige bedrijfs-woning wordt daarmee bestemd als burgerwoning. De overtollige agrarische bebouwing zal worden gesloopt, waarmee een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald.

De huidige bestemming is Agrarisch en moet worden omgezet naar 'Wonen'. De gemeente Bergeijk heeft besloten in principe mee te werken aan dit verzoek. Aangezien de agrarische grond onderdeel vormt van het buitengebied, zal hiervoor een bestemmingsplan-procedure moeten worden doorlopen. Onderdeel van deze procedure is een landschappelijke inpassing met -verantwoording. Deze notitie is daar een uitwerking van.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorp Riethoven aan de straat Heiereind in het buitengebied gemeente Bergeijk. Het agrarische perceel staat kadastraal bekend als gemeente Riethoven, sectie E en perceelsnummers 65 en 66.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

2 LANDSCHAP

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Bergeijk. De naaste omgeving heeft een landelijk en halfopen karakter op een hoger gelegen deel op een dekzandrug.

De Heiereind vormt een overgang van een oude zandontginning naar een jonge heideontginning. Het plangebied ligt ten zuiden van Heiereind. Aan deze zijde van de weg is sprake van een extensieve bebouwingsstructuur, waarbij massa en zicht op het achterland wordt afgewisseld. De



Beeld 1. Oude boerderijen aan Heiereind (Bron Google/maps.nl)



Luchtfoto met aanduiding plangebied en structuren. (Bron Google/maps.nl)

Heiereind bestaat uit een waardevolle klinkerstraat met aan beide zijden een groene berm zonder laanbomen. Aan beide zijden van de weg staan historische boerderijen en oude Lindebomen.

Het plangebied is gelegen op de hoek Heiereind/De Schuffert. Meer zuidelijk ligt een open akkergebied dat overgaat in een boscomplex. De Schuffert is een zandpad en wordt ter hoogte van de Heiereind begeleid door een bosstrook met inheemse beplanting.

De bedrijfswoning is een sobere jaren vijftig woning. Deze staat relatief ver van de rijbaan, waarbij de voorgevel parallel aan de Heiereind is georiënteerd. De voortuin is deels afgeschermd met een beukenhaag. Achter de woning staat een bescheiden laag bijgebouw. Deze is tegelijk met de woning gebouwd. Rondom de schuur staan enkele markante landschapsbomen (een noot en twee hoogstam fruitbomen).

Ten oosten van de bedrijfswoning en het bijgebouw is in de jaren tachtig een nieuwe loods gebouwd. Deze staat parallel aan de bosstrook tussen het plangebied en de Schuffert. De toegang van het perceel verloopt via een brede inrit. Met name aan de lange zijde van de loods ligt verharding voor het manoeuvreren van agrarisch werktuig. Voor de loods staan 3 markante landschapsbomen (linde en eik).



Beeld 2. Bestaande situatie bedrijfswoning op planlocatie
(Bron Google/maps.nl)



Beeld 3. Bestaande situatie bedrijfswoning op planlocatie
(Bron Google/maps.nl)



Beeld 4. Bestaande situatie bedrijfsloods op planlocatie
(Bron Google/maps.nl)



Beeld 3. Bestaande situatie bos naast Schuffert
(Bron Google/maps.nl)

2.2 Historie landschap

Riethoven ligt aan het waterloopje het Rijtje tussen de beken de Run in het noorden en de Keersop als grens in het oosten. Deze beken behoren tot het stroomgebied van de Dommel en geven het landschap een fraai reliëf. De bodem bestaat in hoofdzaak uit dekzand, dat tijdens de laatste ijstijd door wind is afgezet.

Op de hogere delen tussen de beekdalen ontstonden akkercomplexen tussen de gehuchten. Deze complexen werden gevormd door bemesting vanuit de potstal. Ten zuiden van deze akkercomplexen ligt een stuifzanddek met boscomplexen.

Het plangebied vormt onderdeel van het gehucht Heiereind (voorheen Heijereind). Dit is een bebouwingslint parallel aan de beek het Rijtje. De boerderijen met hun erven kenmerkte zich door de aanplant van hagen, bomen, singels en fruitgaarden.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars
(Bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1980, plangebied in paars
(Bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1950, plangebied in paars
(Bron: PDOK)

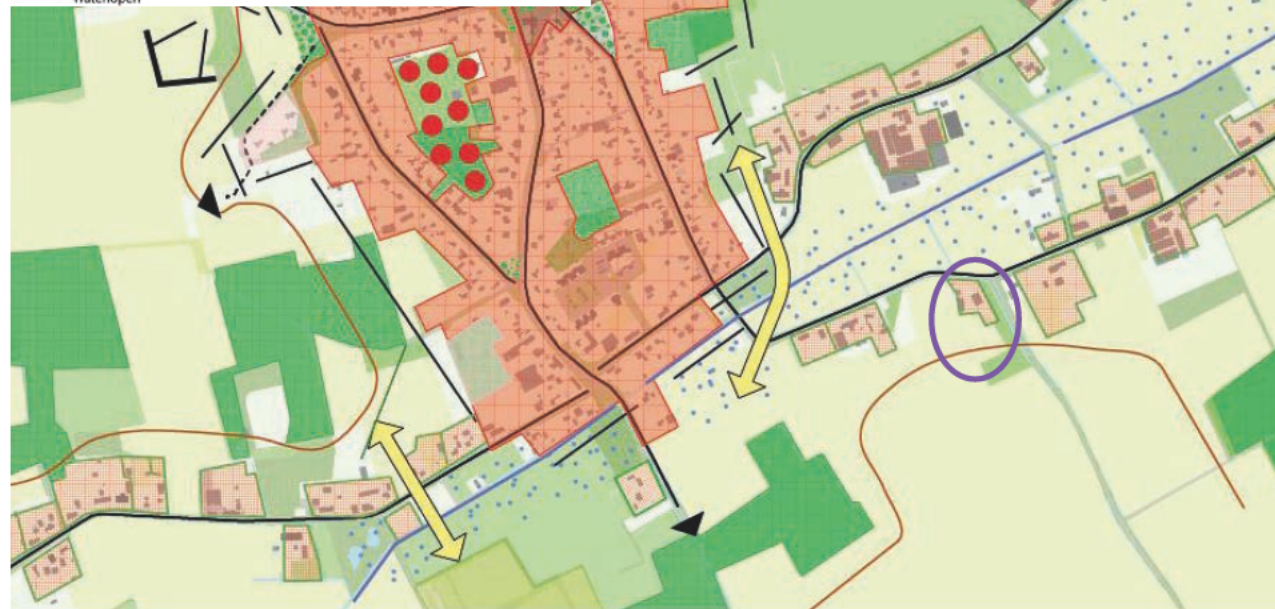


Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars
(Bron PDOK)

2.3 Omgevingsvisie Bergeijk

In februari 2022 heeft de gemeente Bergeijk een omgevingsvisie opgesteld. Hierin geeft de gemeente richting aan toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijn.

Door kaders aan te geven voor toekomstige ontwikkelingen wordt de koers voor verschillende deelgebieden bepaald. Voor wat betreft Heiereind wil men de karakteristiek van de straat en het gebied zoveel mogelijk behouden en versterken. De open structuren ten zuiden van het plangebied met zicht op het achterland blijven behouden. De erven met typerende boerderijen worden groen ingekaderd om het contrast met het open gebied te versterken.



Perspectief per dorp, plangebied aangeduid in paars (bron: Omgevingsvisie Bergeijk 24-2-2022)

3 PLANVOORSTEL



3.1 Uitgangspunten

De initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande bedrijfswoning te behouden en om te zetten naar burgerwoning. De bestaande schuur ten oosten van de woning met omringende verharding blijft gehandhaafd. De overige bebouwing wordt gesloopt en afgevoerd. Vanuit ruimtelijke oogpunt zijn er enkele randvoorwaarden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer wensen, waar zoveel mogelijk rekening mee is gehouden. Onderstaand een opsomming.

Landschappelijke randvoorwaarden

- De preventieve mantelzorgwoning is maximaal 75m² groot;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Het perceel wordt landschappelijk ingepast;
- Het zicht op het agrarische perceel ten westen van het plangebied blijft behouden.

Wensen vanuit initiatiefnemers

- Een vergunningsvrije mantelzorgwoning plaatsen als separaat gebouw buiten de hoofdwoning met een eigen buitenruimte
- De inrit behouden op de huidige locatie.

3.2 Concept

De woning en de landschappelijke inrichting is geënt op de landschappelijke en historische structuren in het gebied. De waardevolle zichten op het omliggende landschap dienen bewaard te blijven. Een landschappelijke invulling van de achterzijde van de locatie is gewenst om het geheel een meer besloten en groen karakter te geven.



Boven: Referentiebeeld van een houtsingel
Links: Referentiebeeld van een beukenhaag

3.3 Landschapsvoorstel

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe situatie ingepast. De huidige woning en schuur blijven behouden. De inrit blijft behouden en rondom de schuur is er voldoende ruimte om te kunnen manoeuvreren.

Gelet op de toekomst en de wens om een (tijdelijke) mantelzorgwoning te plaatsen, is hier in het landschapsplan aandacht aan besteed. Een mantelzorgwoning kan weliswaar vergunningsvrij worden geplaatst, maar ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen is hier op voorhand al rekening mee gehouden.

Achter op het perceel wordt de nieuwe mantelzorgwoning gerealiseerd. Deze is zo gesitueerd, dat de bestaande notenboom gehandhaafd blijft en er een tuin ontstaat op het zuidwesten met uitzicht over de akker. Ook vanuit de bestaande woning en vanaf het terras is voldoende uitzicht over de akker. Daarnaast kan een verbinding worden gemaakt via de bestaande verharding om een auto nabij de mantelzorgwoning te parkeren.

De verbeelding hiernaast illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen. Deze zijn genummerd, wat correspondeert met nummers op de illustratie.

1. Inrit met voorterrein
2. Omhaagde voortuin met enkele fruitbomen
3. Omhaagde tuin mantelzorgwoning
4. Bestaand bos
5. Nieuwe landschapsboom
6. Nieuwe houtsingel



Landschapsplan (zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond)

1. Inrit met voorterrein

De bestaande inrit blijft gehandhaafd. De bomen voor de schuur (2 lindes en eik) blijven gehandhaafd. De onderbegroeiing is extensief botanisch gras.

2. Omhaagde voortuin met enkele fruitbomen

De beukenhaag rondom de bestaande tuin met woning blijft behouden. De twee fruitbomen (kersen) blijven eveneens behouden om het zicht op de woning vanuit westelijke richting te vergroenen.

3. Omhaagde tuin mantelzorgwoning

In het verlengde van de bestaande tuin wordt de haag doorgetrokken om de markering van het erf groen te benadrukken. De bestaande notenboom (1 stuk) blijft behouden.

4. Bestaand bos

Ten oosten van de bestaande schuur blijft het bos behouden als groene afscherming van het stenige object.

5. Nieuwe Landschapsboom

Voor en achter de mantelzorgwoning worden twee nieuwe bomen aangeplant van inheemse soorten. Hierdoor wordt de schuur vanuit het landschap groen ingekaderd.

Onder de bomen is ruimte om te parkeren met de auto voor de mantelzorgwoning.

6. Nieuwe houtsingel

Achter de schuur wordt een nieuwe houtsingel geplant als duidelijke markering van het achtererf en groene afscherming van de bestaande schuur.



Referentiebeeld gemengde haag



Referentiebeeld landschapsboom

3.4 Beplantings- en beheer plan

Het landschapsplan is uitgewerkt in een beplantingsplan voor de nieuwe beplanting en een beheerplan voor de bestaande beplanting. Aangezien de initiatiefnemers een nader ontwerp uitwerken voor de tuininrichting, is gekozen voor keuzevrijheid aan beplanting nabij de tuinen. Binnen de kaders kan men kiezen uit de genoemde soorten.

Haag:

62 meter bestaande haag

Aanplant

- Haag aanplanten met groene beuk (*Fagus sylvatica*), minimaal 100/120. Deze in één rij aanplanten met minimaal 3 planten per meter (147 stuks).

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,6 meter tot 1,0 meter voor de voorgevellijn en minimaal 0,6 meter en maximaal 2,0 meter hoogte achter de voorgevellijn;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



Haag:

55 meter nieuwe haag

Aanplant

- Haag aanplanten met
 1. Groene beuk (*Fagus sylvatica*),
 2. Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 3. Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 4. Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Minimale maat 100/120. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (220 stuks).

Beheer

- De haag minimaal 1x per 2 jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,6 meter en maximale hoogte van 2,0 meter;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.



Beplantingsplan. Per landschapselement is gerefereerd naar de objecten en elementen op de kaart (zie bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond)

Boom bestaand:

7 stuks

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Boom nieuw:

2 stuks

Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Keuze uit onderstaand assortiment, naar eigen invulling op de aangewezen locatie conform tekening. Achter de naam staat de grootte:

1. Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18
2. Winterlinde (*Tilia cordata*) 16-18
3. Fladderiep (*Ulmus laevis*) 16-18
4. Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18
5. Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18
6. Groene beuk (*Fagus sylvatica*) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Bos bestaand:

4.275m²

Beheer

- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.
- Het element wordt voor maximaal 80% beheerd als bos met opgaande bomen.
- 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.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- 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.
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.



Houtsingel:

15x6 meter nieuwe singel



Aanplant

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Het volgende assortiment toepassen:
- 15% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- 15% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
- 15% *Rosa canina* (Hondsroos)
- 5% *Prunus avium* (Zoete kers)
- 5% *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes)
- 15% *Euonymus europaeus* (Kardinaalsmuts)
- 15% *Ilex aquifolium* (Hulst)
- 15% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter (4 rijen).
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweid wordt.

Beheer

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Er mag maximaal één overstaander per 100m² worden behouden.
- 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.

- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- 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.
- Sloopmaaisel, 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.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Bijlage I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond



Legenda

- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Verharding
- Parkeerplaats
- Bestaand bos
- Nieuwe singel
- Bermgras
- Akker
- Tuin
- Bestaande haag laag
- Nieuwe haag
- Bestaande boom
- Nieuwe fruitboom
- Nieuwe boom
- Zichtlijn
- Plangebied

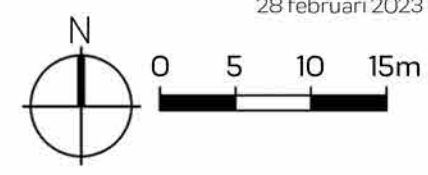


RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Heiereind 4 Riethoven

28 februari 2023



Bijlage II

Beplantingsplan op maatvastе ondergrond



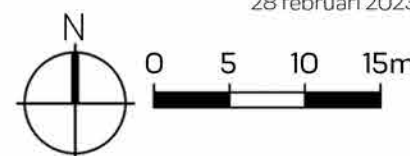


RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Heiereind 4 Riethoven
Bepantingsplan

28 februari 2023



HEIEREIND 4 RIETHOVEN

Auteur/Adviseur: Reland en Van Dooren Landschap



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.