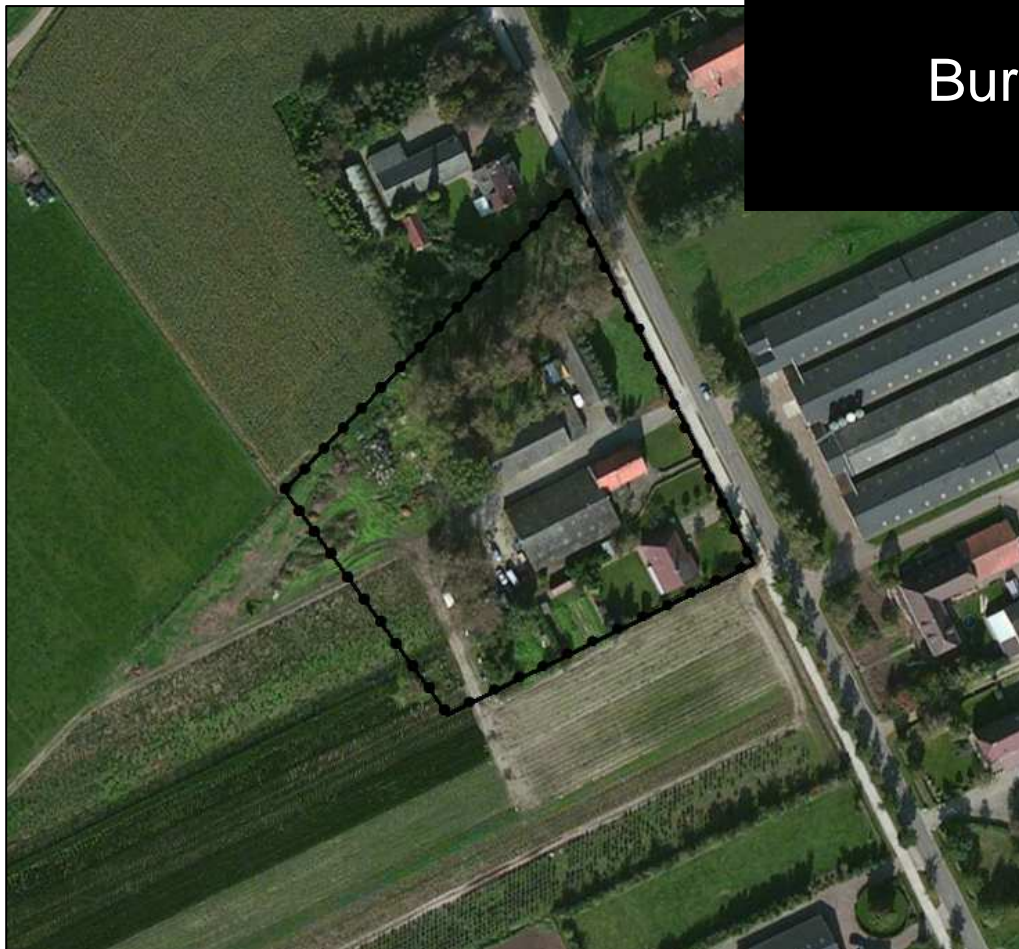


# INRICHTINGSPLAN

Burgemeester Aartslaan 34  
BERGEIJK



MEI 2014

## INLEIDING

Dit inrichtingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Burgemeester Aartslaan 34 te Bergeijk. Deze locatie is gelegen ten zuiden van de kern Bergeijk en is gelegen aan een doorgaande weg richting België. De ontwikkeling van deze locatie in een bebouwingsconcentratie is gekoppeld aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie. Op de locatie wordt een voormalig veehouderijbedrijf gesaneerd waarvoor twee woonbestemmingen worden ontwikkeld: Burgemeester Aartslaan 34 en 36. Huisnummer 36 betreft de voormalige bedrijfswoning welke thans landschappelijk is ingepast. Ter plaatse van huisnummer 34 zullen overvloedige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, zal de bodem worden gesaneerd en zal de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden omgezet naar een woonbestemming. Dit geheel wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van bomen en hagen. Door de beoogde herontwikkeling zal een aanmerkelijke verbetering van de groene kwaliteit gerealiseerd worden.

Dit inrichtingsplan geeft de motivering voor de herinrichting van de locatie.



Afbeelding: bestaande woning “Theresia Hoeve” met karakteristieke voorgevel

## HUIDIGE SITUATIE LOCATIE

De locatie is in het verleden in gebruik geweest als veehouderijbedrijf met een bedrijfswoning. Eind jaren '80 is een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd (nr. 36) waarbij de voormalige bedrijfswoning (nr. 34) behouden is gebleven als bijgebouw zijnde. Dit gebouw staat op de gemeentelijke monumentenlijst onder anderen vanwege de gave hoofdvorm van het overgebleven deel als vertegenwoordiger van een zeldzaam boerderijtype. De gave details zijn zeer waardevol. Binnen het plangebied bevinden zich thans enkele bijgebouwen welke met de herontwikkeling worden gesloopt.

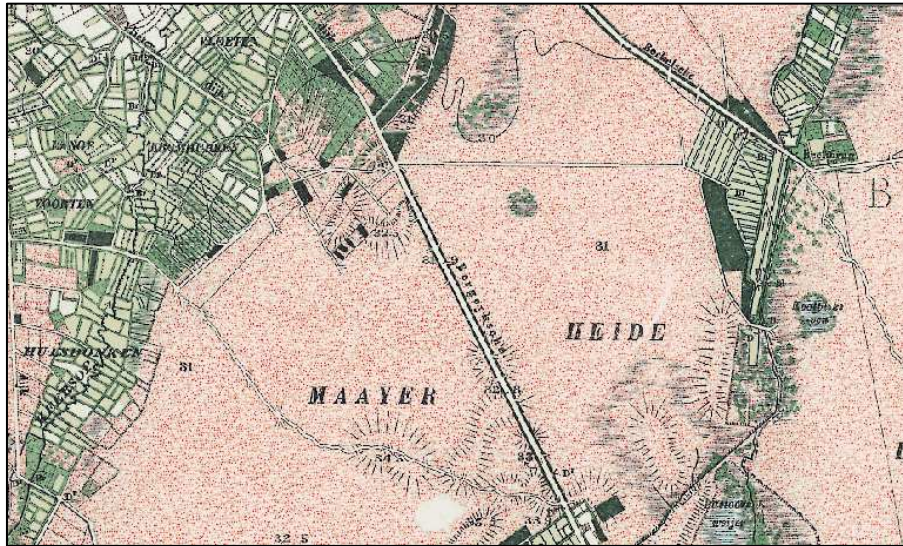
De locatie is gelegen binnen de jonge heideontginning Enderheide, Maaijerheide, overwegend bestaande uit landbouwgronden. Het gebied is verkaveld en ontgonnen in de periode 1930-1945. Drie oude doorgangsdijken, waaronder de Bergeytsche Dijk (later Burgemeester Aartslaan), werden gehandhaafd en vormden het uitgangspunt voor de nieuwe verkaveling. De boerderijen hadden lange diepe kavels en lagen dan ook dicht tegen elkaar. In dit type verkaveling komen incidenteel kopgevelboerderijen voor. Het gebied kent een samenhang met de jonge ontginningen langs de Beekloop.

De woning ter plaatse van de Burgemeester Aartslaan 34 betreft de "Theresia Hoeve", een ontginningsboerderij van het kopgevelboerderijtype, gebouwd omstreeks 1930. De hoofdvorm van het pand is gaaf, evenals een aantal waardevolle details. Deze woning betreft dan ook een gemeentelijk monument. Dit gemeentelijke monument

zal behouden blijven, waarbij geïnvesteerd zal worden in het behoud en de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Door Schamp Bouwkundig Advies is een advies uitgebracht voor de beoogde restauratie van de boerderij. Dit advies maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Burgemeester Aartslaan 34 – 36'.



**Afbeelding: historische foto cultuurhistorisch waardevolle boerderij 'Burgemeester Aartslaan 34'**



**Afbeelding: historische kaart Einderheide, Maaijerheide**

In de huidige situatie is thans sprake van forse erfbeplanting in de vorm van een groene weide met populieren en tevens populieren als solitaire bomen om de woning. Aan de voorzijde van de huidige bijgebouwen is tevens sprake van een groene weide met aansluitend coniferen. De beplanting op het erf en de openheid naar de achterzijde bepalen voor een belangrijk deel de landschappelijke structuur van het gebied.



**Afbeelding: bestaande groene weide met populieren. Een aantal hiervan is met de bodemsanering reeds gekapt**

De toekomstige landschappelijke inrichting is geënt op de bestaande landschappelijke en historische structuren in het gebied. De afwisselende zichten op het omliggende landschap en de openheid naar de achterzijde dienen bewaard te blijven.



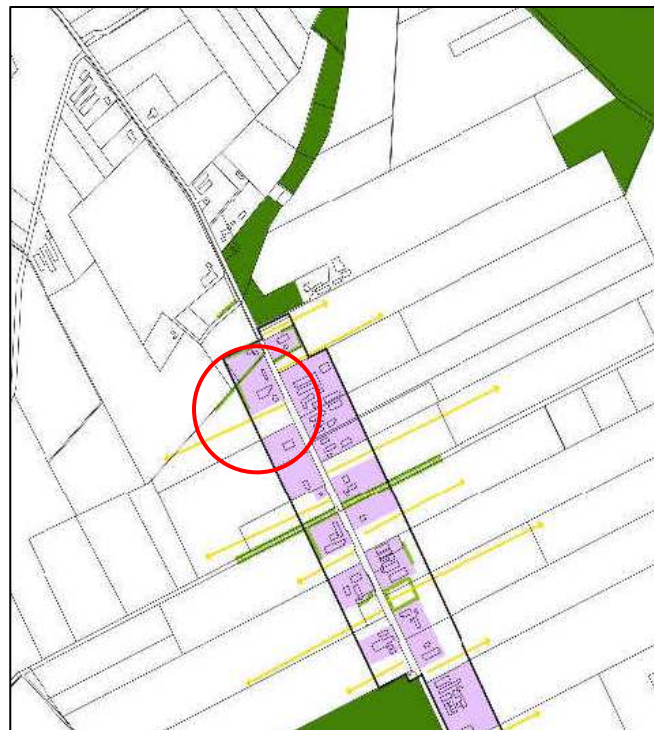
**Afbeelding: bestaande groene weide met aansluitend coniferen. Met de bodemsanering zijn tevens de coniferen verwijderd**



**Afbeelding: laanbeplanting Burgemeester Aartslaan**

De locatie is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Burgemeester Aartslaan'. De bebouwingsconcentratie ligt in een zeer open gebied, zonder andere bebouwing in de directe omgeving. Deze kenmerkende openheid weerspiegelt zich ook binnen de concentratie, waar er nauwelijks sprake is van groenelementen. In de bebouwingsconcentratie Burgemeester Aartslaan is, vanwege de grote openheid, sprake van verre zichtlijnen. In het zuiden van de concentratie zijn er naar het oosten toe korte zichtlijnen. Het open karakter is kenmerkend voor de concentratie. Dit karakter moet behouden blijven. De zichtlijnen mogen niet beperkt worden door het aanbrengen van grootschalige bebouwing en/of opgaande beplanting en/of bomen. Door de vele landbouwkavels heeft het gebied een 'harde' uitstraling. Een verzachting van dit beeld kan gelegen zijn in het aanleggen van heggen en/of struiken als erf- of laanbeplanting. Hogere beplanting zou de openheid beperken en is daarom niet gewenst.

Met de beoogde herontwikkeling dient aandacht besteed te worden aan de openheid en de zichtlijnen welke niet beperkt mogen worden door het aanbrengen van opgaande beplanting of bomen. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied zal dan ook geen nieuwe erfbeplanting worden aangebracht. De noordzijde van het plangebied zal landschappelijk worden ingepast, waarbij geen sprake zal zijn van hoge beplanting.



**Afbeelding: uitsnede 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' met in de cirkel het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is een zichtlijn weergegeven naar het achterliggende landschap welke met de beoogde herontwikkeling open gehouden dient te worden**

## **HERINRICHTING LOCATIE**

De Burgemeester Aartslaan betreft een bebouwingsconcentratie als zijnde 'bebouwingslint solitair'. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een gemengde omgeving met voornamelijk woonfuncties op voormalige agrarische bedrijfslocaties en enkele agrarische bedrijven. De bebouwingsstructuur van het historische lint wordt dan ook gekenmerkt door een open structuur met voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende bedrijfs-woningen.

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locatie de kwaliteit van deze bebouwingsconcentratie te verbeteren. Door het cultuurhistorisch erfgoed in de oude staat te herstellen en overtollige bebouwing te slopen met daarbij de toevoeging van natuur wordt de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt.

Ter plaatse van de huidige groene weides is de bodem gesaneerd. Zinkassen en verontreinigde grond is ontgraven en vervoerd waarna dit weer aangevuld is met grond. De coniferen en een aantal populieren zijn hiertoe verwijderd.

Het noordelijk gelegen gedeelte van de locatie zal een natuurbestemming krijgen, waar een hoogstamfruitboomgaard terug zal komen. Deze hoogstamfruitboomgaard wordt omzoomd door een lage knip- en scheerheg.

De bestaande populieren aan de achterzijde zullen blijven behouden, evenals de lage haag welke de toegang vormt tot de toekomstige woning aan Burgemeester Aartslaan 34. Deze haag zal uitgebreid worden aan de voorzijde van de woning, waar in de huidige situatie sprake is van een erfafscheiding in de vorm van hekwerk.



**Afbeelding: te handhaven toegang tot de woning welke zal worden uitgebreid aan de voorzijde van de woning. Aan de achterzijde van de woning zijn tevens de te behouden populieren zichtbaar**

Het noordelijke gedeelte van het plangebied zal worden ingericht als een hoogstamfruitboomgaard, bestaande uit bijvoorbeeld appel, peer en/of noot. De onderbegroeiing zal worden beheerd als bloemrijk grasland.

Om de hoogstamfruitboomgaard zal een knip- en scheerheg in de vorm van een beukenhaag worden toegevoegd als afscheiding. Deze heg zal een hoogte hebben van circa 1,5 meter, een dikte van 1 meter en zal een totale lengte hebben van circa 250 meter. De openheid naar het achterliggende landschap wordt met deze geringe hoogte niet belemmerd.

Aan de straatzijde zal de bestaande heg worden uitgebreid met een lage knip- en scheerheg. Ook deze heg zal bestaan uit beuken.

Aan de achterzijde van het beoogde bijgebouw bij Burgemeester Aartslaan 34 zal een drietal solitaire landschapsbomen worden aangeplant, bestaande uit notenbomen.

In de bijlage bij onderhavig inrichtingsplan is een inrichtingsschets op schaal bijgevoegd waarbij zowel de huidige als de toekomstige landschapselementen zijn weergegeven. De op de inrichtingsschets aangegeven landschapselementen zijn afgeleid van de kostenberekening naar voorbeeld naar de provinciale Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (november 2011).



**Afbeelding: huidige entree tot de woning in de vorm van een lage haag. Deze laag haag zal worden uitgebreid aan de straatzijde, voor de woning**



## TOELICHTING KNIP- EN SCHEERHEG (L7)

De boomweide zal worden omzoomd door een knip- en scheerheg. Deze heg zal bestaan uit beuken en zal een hoogte hebben van circa 1,5 meter. Tevens zal een knip- en scheerheg worden toegevoegd als erfafscheiding aan de voorzijde van de locatie. Deze heg zal bestaan uit beuken en zal een hoogte hebben van circa 1 meter en een dikte van 1 circa meter.

### **Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer (Bron: Bijlage C, Pakketten maatregel fijne dooradering behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader:**

- Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.



## **TOELICHTING LANDSCHAPSBOOM SOLITAIR (L8A)**

Achter het beoogde nieuwe bijgebouw bij Burgemeester Aartslaan 34 te Bergeijk worden drie solitaire landschapsbomen beoogd, in de vorm van notenbomen.

### **Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer (Bron: Bijlage C, Pakketten maatregel fijne dooradering behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader:**

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweid perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.



## **TOELICHTING HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD (L10)**

Ter plaatse van de natuurbestemming zal met de beoogde herontwikkeling een hoogstamfruitboomgaard worden aangelegd, omzoomd door lage knip- en scheerhagen. De hoogstamfruitboomgaard zal bestaan uit 20 hoogstamfruitbomen. De onderbegroeiing zal worden beheerd als (bloemrijk) grasland. De hoogstamfruitboomgaarden zullen bestaan uit peer, appel en/of noot.

### **Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer (Bron: Bijlage C, Pakketten maatregel fijne dooradering behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant):**

- Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;
- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling;
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.



## **BIJLAGE: INRICHTINGSSCHETS**

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



## Legenda

### Landschappelijke inpassing

- L7: Knip- en scheerheg
- L8A Landschapsboom
- L10: Hoogstamfruitboom
- Bloemrijk grasland

### Ondergrond

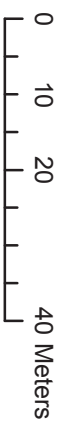
- Onverhard pad
- Grasland
- Erverharding

### Bestaande situatie

- Knip- en scheerheg
- Populier
- Bolesdoorn

### Bebouwing

- Woning
- Bijgebouw



1:1,000

behorende bij bestemmingsplan:  
BURGEMEESTER AARTSLAAN 34-36  
BERGELIJK

Crijns Rentmeesters bv  
Witrouwenbergweg 12  
5712 CN Someren

T: 0493 - 47 17 77  
F: 0493 - 47 28 88

