

Landschapsplan

Definitief in het kader van

Inpassing en integratie tbv nieuwe woning Koesdonkerveldweg 16 Baarlo



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Familie [REDACTED]
Adres: Koesdonkerveldweg 18
Plaats: Baarlo
06-43516454
[REDACTED]

Contactpersoon:

Naam: [REDACTED]

RO adviseur:

Bedrijf: BRO en Bureau
Janssen-Wuts architecten

Dossiergegevens

Titel
Document
Status
Versie
Opsteller

Inpassing woning Koesdonkerveldweg
Plan 13-11-2023
Eindplan
13-11-2023
Ing. [REDACTED]



1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om de bestaande woning Koesdonkerveldweg 9A, gelegen tussen de bedrijfslokatie, te verplaatsen naar de overzijde van deze plek. De locatie oude woning 9A krijgt dan de bestemming bedrijventerrein. De initiatiefnemers zijn met de adviseurs doende om op deze nieuwe locatie een fraai woonhuis te situeren.

Al met al een goede kwaliteitsimpuls voor de locatie.

De gemeente Peel en Maas heeft na intensief overleg aangegeven dat een bouwkvael met oppervlakte van 700 m² op deze plek mogelijk is. Naast de sanering van de woning nummer 9A zal de initiatiefnemer ook de locatie landschappelijk dienen in te passen en een financiële afdracht aan de gemeente te voldoen.

Zo ontstaat er naast een fraaie woning ook een fraai groen decor rond het huis, passend binnen de criteria van het kwaliteitskader Peel en Maas.

Voor deze bouwkvael van 700 m² geldt de basisinspanning, zijnde 10% van de bouwkvaelbestemming, welke vanuit inpassing dient te bestaan uit bestaand en nieuw landschappelijk groen. Met een geraamde oppervlakte van 700 m² woonkvael komt dit neer op minimaal 70 m² kwaliteitsgroen. De exacte bouwkvael wordt door BRO ingetekend en zal ca. aan oppervlakte 700 m² zijn.

Naast **kwantiteit**, verwacht de gemeente ook **kwaliteit** voor deze plek en zijn omgeving.

Vandaar is met de gemeente afgesproken dat het aanvullend groen-biodiversiteit boven de 70 m² in geld mag worden vertaald en dit in mindering kan worden gebracht van de financiële afdracht.

Met deze minimaal 70 m² Basiskwaliteit en het aanvullend groen-biodiversiteit is het samen met de mooie buurbewoening zo dat dit hier bijdraagt aan een mooie plek en dorpsrand.

Vanuit overleg met initiatiefnemers is helder zij graag inzet plegen om voor de groene omgeving een meerwaarde te creëren en voor ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls te bieden. Deze gedachte straalt er ook al vanaf op hun huidige plek en inzet. Zeker wanneer het aanvullende groen verrekend wordt met de afdracht is dit een mooie manier om gezamenlijk inzet te plegen voor een prachtige groene parel aan de rand van het dorp.

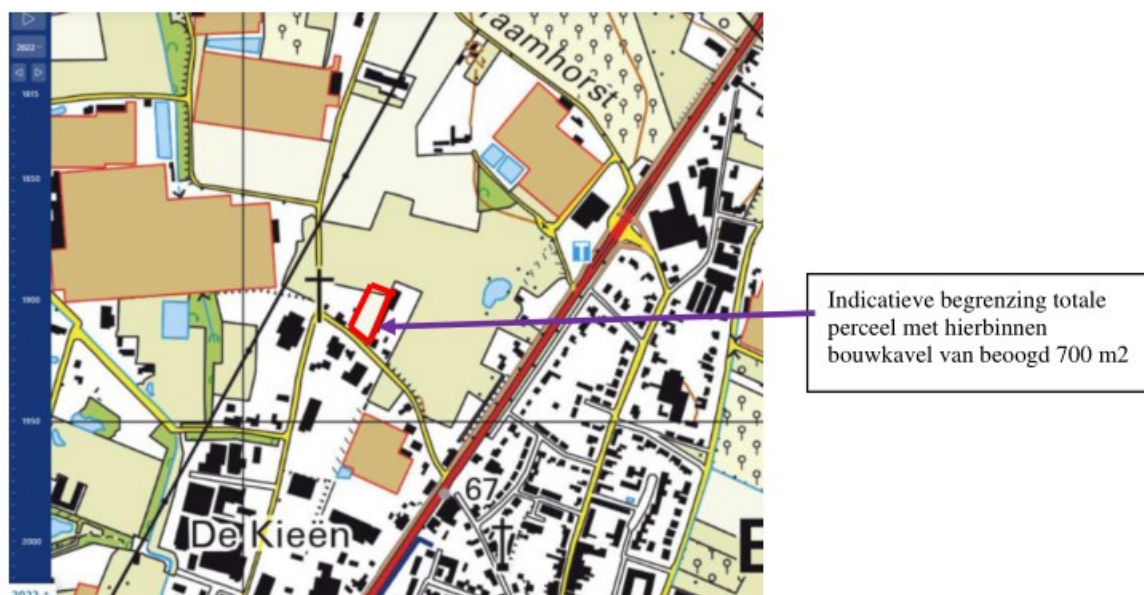
Met de initiatiefnemers is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek en aansluiting op het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek met het mooie nieuwe huis een groene parel in het landschap vormt.

De basis van het inpassings-aanvullende groenplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het totaal-landschapsplan. Hierin verwerkt hoe wensen en functionaliteit woning met bijbehorend erf juist geïntegreerd zullen worden in zijn totale groene omgeving.

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 projectperceel aan de Koesdonkerveldweg 16 Baarlo

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Koesdonkerveldweg, een oude straat welke nu de grens vormt van de bebouwde kern/bedrijventerrein en het landelijke gebied rond deze zijde van Baarlo. Het perceel vormt onderdeel van de groene dorpsrand van Baarlo.

De locatie is samen met nabijgelegen boerderij en buurbekouwing een mooie rand van het dorp, met wat authentieke bebouwing en fraai groen. Hiermee vormt het ook de groene omkadering van het tegenover gelegen bedrijventerrein.

De locatie is een open enclave gelegen tussen twee woningen met aan de achterzijde de overgang naar het halfopen agrarische cultuurlandschap. Op deze enclave komt de nieuwe woning en de bestaande woning tussen de bedrijfslokatie zal de bestemming bedrijventerrein verkrijgen.



Figuur 2: Plattegrond Voorlopig ontwerp nieuwe woning op de nieuwe bouwkvavel

De bestaande beplanting van huidige woonboerderij is al een mooi vertrekpunt om op aan te sluiten.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn vanuit Kwaliteitskader en aanvullende inrichting onderdeel van de bestemmingswijziging en omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om in het geheel iets moois te creëren en inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

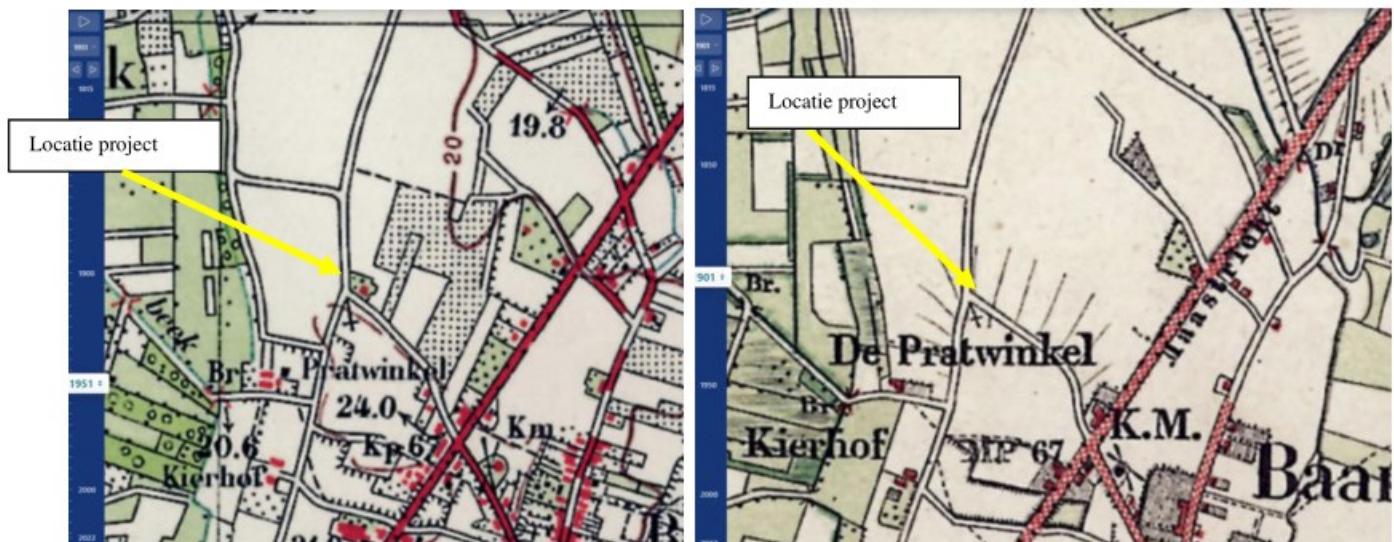
3. Basisinfo

Het totaal 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 en staat ook op foto's voorzijde weergegeven. De basisgegevens zijn nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het totaal inpassingsplan.

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

Historie van de plek



Figuur 3: Locatie van project op kaart 1951 en 1901

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van de open akker rond Baarlo. De oude staat over de akker, waaraan boerderijen ontstonden en waar het gebied grenzend aan de kern Baarlo ingevuld werd met bedrijventerrein. Grappig is dat het veldkruis er nog altijd mooi straat.

Landschapsinfo op deze plek

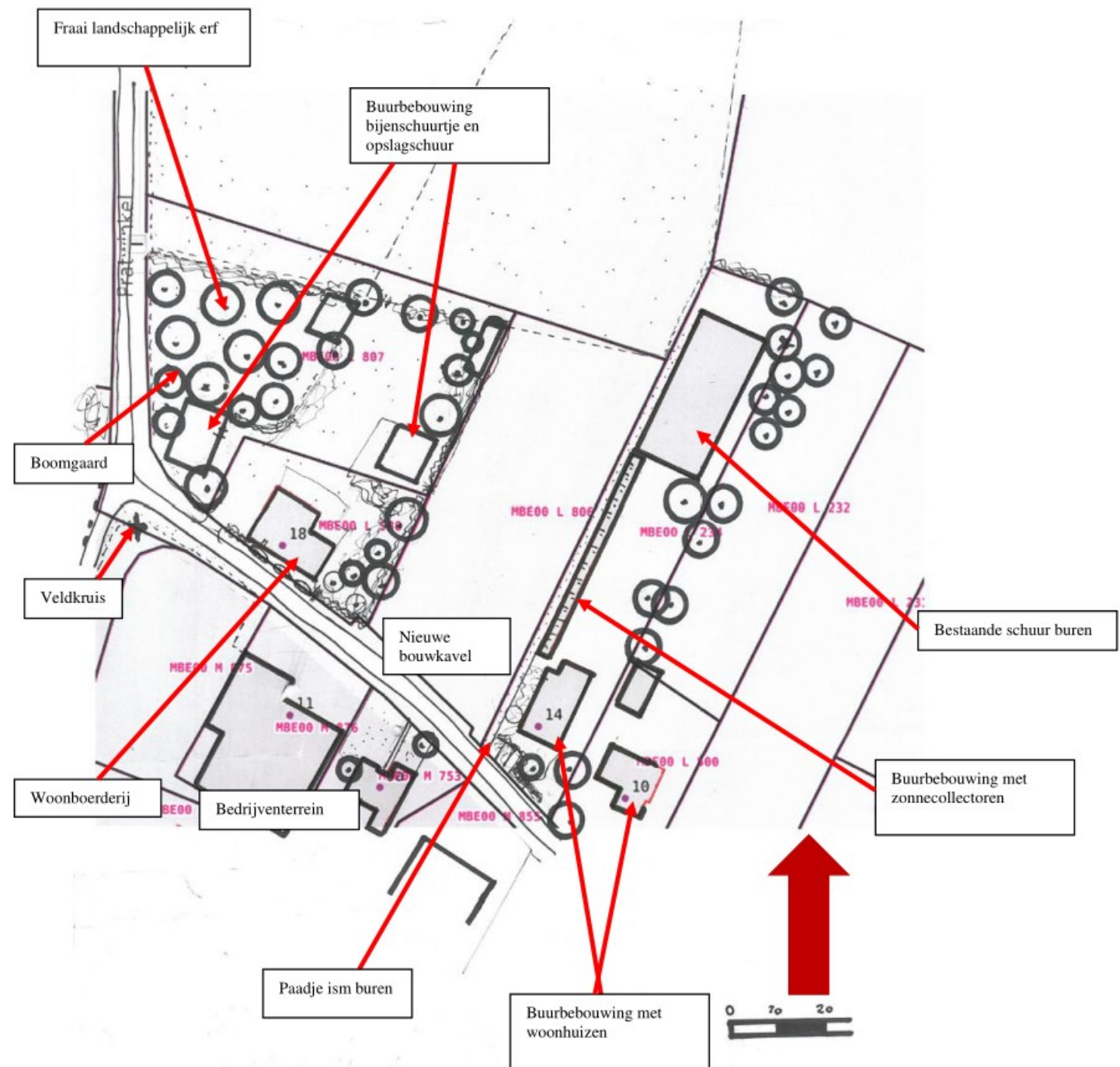


Figuur 4: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Het achterliggende gebied juist met doorzichten opener te houden. Het verdere omliggende landschap kenmerkt zich door de openheid, met rond de bebouwing de erfplantingen.

4. Bestaande situatie en sfeer nieuwe woning

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Een open enclave tussen twee woningen.



Figuur 5: Huidige situatie met de omliggende gebouwen en groen

Hierbij is boerderijerf met nummer 18 een groene oase. Op de rand van dit erf is de bijenplek gelegen, wat een leuk aanknopingspunt is om met het nieuwe totale erf hierop aan te laten sluiten. De zijde nummer 14 met de bijgebouwen biedt een minder aantrekkelijk beeld. De zonnecollectoren vormen een randvoorwaarde.

Verder is het zicht vanuit de woonplek op het achterland erg mooi. Het straatbeeld aan de bedrijfszijde is redelijk stenig, maar de woon-erf zone creëert/compenseert het met een groene rand.

Qua bestaande biodiversiteit is de locatie samen met de bestaande boerderijwoning nummer 18 al een aantrekkelijke plek. Het erf met veel variatie en vele vormen, struiken, boomgaard biedt een toevluchtsoord voor vele flora en fauna. Door de inzet van de initiatiefnemer voor de bijen heeft de plek potentie om er nog meer een groene oase van te maken.

De nieuwe woning heeft een moderne look met veel glas en strakke rechte vormen. (zie bouwtekeningen). Ook de achterzijde is met hoogteverschil en ramen gericht op het zicht naar het mooie open achtergebied. De oostzijde van de woning (zijde nummer 14) is een blinde muur. De woning bestaat uit twee onderdelen, waarvan het westelijk deel een mantelzorgwoning zal gaan vormen. *Het ontwerp van de woning wordt momenteel vervolmaakt.*

De locatie, de architectuur nieuwe woning geeft aanknopingspunten om dit totaal landschappelijk fraai en biodivers te maken en erf "spannend" beleefbaar.

De GHG is hier ca. 1,40 meter onder maaiveld, dus een leuke basis voor een wadi-poel te creëren.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om de nieuwe woning een fraai groen decor te geven. Met de bestaand erf nummer 18 als mooi vertrekpunt is het wenselijk ook aan de zijde van nummer 14 een groen kader te creëren en de buurgebouwen te verdoezelen. Een groene rand vormt tevens de geleiding van het paadje en door de toepassing van leibomen nabij huis en knotbomen langs achtererf, wordt er rekening gehouden met de zonnecollectoren. Voor het groene kader is dit een mooie oplossing.

De binnen enclave krijgt een opsplitsing tussen tuin en erf, gebaseerd op de modernere look van het huis. Door rond huis met strakkere hagen en leibomen te werken wordt een tuinsfeer gecreëerd. Zeker door gebruik te maken van symmetrie front met twee smalle bomen en opening in de haag, wordt het een spiegeling van de voorzijde woning. Het achtererf wordt juist spannend door enkele kamers te creëren met hagen en hierbinnen de bloementuin, moestuin, laagstamfruit en de wadi-poel. Geeft een spannend, maar strakke indeling, met een pracht doorkijk naar het achterland. De zijanten erf versterken deze focus. Achter het erf is het zicht op het mooie open landschap (middels een landschapspoort= op vrijwillige basis), waar enkele beeldbepalende bomen een mooi accent geven.

Door de toepassing van hagen in meerdere soorten, de verdere inrichting kamers, poel en andere aanplant ontstaat er veel variatie op het perceel.

Ook de poel is samen met de beplanting een leuk natuurelement welke variabel water zal bevatten.

Samen met bestaande erf nummer 18 en deze inrichting geeft het nog meer ruimte voor flora en fauna vanuit het verdere open gebied.

Zeker door het beheer in de tuinzone intensief uit te voeren en op achtererf juist minder intensief is hiermee een oase te creëren, wat past bij de visie van de initiatiefnemers. De bijen vanuit de bijenhut zullen hier heerlijk vertoeven!

Qua regenwater is het zo dat de oppervlakte bebouwing en verharding ca. 300 m² bedraagt. Bij T=100 geeft dit bij de extreme bui 30 m³ regenwater, wat op eigen erf wordt opgevangen en kan infiltreren. De nieuwe poel-wadi is hiertoe erg geschikt en geeft ook weer variatie door een langere nattere periode in de wadi.

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 solitaire groepen 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 PERCELSRANDEN

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. Opgang 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 erfscheiding.

Figuur 6: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

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

Figuur 7:
Het landschaps-
inpassingsplan



7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.

Er is een opsplitsing gecreëerd tussen de basisinspanning en de aanvullende kwaliteitsinrichting, welke ook financieel (kosten inrichting) gekwantificeerd is.



A) Aan te planten Beukenhaag rond voortuindeel 70 meter, 280 stuks (35 m2)

In de visie van meer tuin voorzijde wordt hier de beukenhaag op aangegeven wijze gezet. Om een opsplitsing te creëren tussen de voortuin en het meer natuurlijkere erfkader worden hier Beukenhagen geplant (*Fagus sylvatica*), gewone beuk, met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,00 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid en is een mooi kader.



B) Aan te planten gemengde haag 80 meter, 320 stuks (B1: 40 m2 groen basis; B2 40 m2 aanvullend)

Hier wordt de meer natuurlijkere gemengde haag aangeplant met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100. Zo ontstaat er een mooie geleiding langs paadje.

Een mooie haag met een hoogte van 1,60 meter. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	65
10 %	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	35
20 %	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	65
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	35
10 %	<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	35
20 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	65
10 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Gewone kornoelje	35

De aanvullende haag van 40 meter vertegenwoordigt de inrichtingskosten van 160 st. x €2,20,- = €352,00

Aanvullende inrichtingsmaatregelen:

C) Aan te planten gemengde haag rond bloemen en groentetuin 55 meter is 220 stuks

Hier wordt de iets strakkere gemengde haag aangeplant met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100. Zo ontstaat er gevarieerd kader rond deze kamers, met ook winterdag groene accenten.

Een mooie haag met een hoogte van 1,00 meter. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			<u>Totaal</u>
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	45
20 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	45
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	45
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	45
20	Ilex aquifolium	Hulst	45

De haag van 55 meter vertegenwoordigt de inrichtingskosten van 220 st. x €2,20,- = €484,00

D) Aan te planten fruithaag 20 meter = 40 stuks



BESSEN

Ribes nigr 'Ben Nevis'
Ribes rub 'Weisse Versailles'
Ribes rub 'Jonkheer van Tets'
Ribes rub 'Rovada'



KRUISBES

Ribes u.-c 'Hinnonmäki Grön'
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Röd'
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Gul'

FRAMBOOS

Rubus idaeus 'Autumn Bliss'
Rubus idaeus 'Héritage'
Rubus idaeus 'Malling Promise'
Rubus idaeus 'Tulameen'

Op de aangegeven plek wordt de fruithaag aangeplant om de fruitzone deels een kader te geven. De fruithaag is met 2 stuks per meter gemiddeld en aanplantmaat 60-80, ruim voldoende om een dichte haag te verkrijgen en mooie combi met gevarieerde fruitgaard. De genoemde soorten zijn hiervoor geschikt en wenselijk is deze met groepen van 2 a 3 te zetten in de haag, waarmee een natuurlijker beeld ontstaat.

Dus naar eigen inzicht en gebruik in te vullen totaal 40 stuks.

Het beheer van de fruihagen is gelijk aan fruitsnoei. Zorg dat de haag met snoei steeds vanuit binnen verjongd wordt, dus oudere takken er uit halen en op jong hout fruit laten ontwikkelen. Hierdoor blijft de haag in toom en een maximale opbrengst. Hetzelfde geldt voor de framboos, alhoewel deze minder dicht zal zijn.

Snoeien met de heggenschaar moet worden voorkomen, het is geen beukenhaag!

De fruithaag van 20 meter vertegenwoordigt de inrichtingskosten van 40 st. x € 7,- = €280,00

E) Aan te planten 3 leibomen

Hier worden op onderlinge afstand van 6 meter de leibomen gezet zijnde Tilia europaea met aanplantmaat 16-18. Deze worden ieder 2 jaar geknipt, zodat het een groene wand vormt en past bij zonbehoefte collectoren burens.



De 3 bomen vertegenwoordigen de inrichtingskosten van
3 x €315,- = €945,00

F) Aan te planten 7 knotbomen (45 meter lengte = 90 m2)

Hier worden op onderlinge afstand van 6 meter de knotbomen gezet zijnde 4 Tilia cordata en 3 Salix alba. Alle een aanplantmaat 16-18. Deze worden ieder 3 jaar geknot, op een hoogte van 1,60 meter, niet te kort op stam, zodat dit een halfopen groen kader vormt en past op de plek.

De 7 bomen vertegenwoordigen de inrichtingskosten van
7 x €37,- = €259,00

G) Aan te planten fruitgaard 15 stuks

Deze kamer wordt door de initiatiefnemer aangeplant met fruitsoorten. Dit zal halfstam zijn en een mix van: Appel, peer, kweeper, Mispel, pruim.
Aanplantmaat 10-12 en met 15 stuks zal het goed zijn gevuld. Snoei op een fruitsnoei wijze, met respect voor de vorm van de bomen.

De 15 bomen vertegenwoordigen de inrichtingskosten van
15 x €55,- = €825,00

H) Aan te planten 5 bomen

Op de aangegeven plekken worden de bomen gezet met maat 16-18 en de soorten:

- 1: Sophora japonica Honingboom
- 2: 2 st. Liquidambar styraciflua "Slender Silhouette" of 2 st. Carpinus betulus "Frans Fontaine"
- 3: Sorbus intermedia Lijsterbes sier

Beheer is enige opkroning, behalve de zuilbomen en verder geheel laten uitgroeien tot mooie bomen.

De 5 sierlijkere bomen vertegenwoordigen de inrichtingskosten van
5 x €335,- = €1675,00

I) Aan te planten solitaire bomen (4 stuks = 8 m²)



Op deze plekken komen gemengd:

2 *Tilia platyphyllos* Zomerlinde
2 *Tilia euchlora* Krimlinde

Alle een aanplantmaat van 16-18 en met een zeer deugdelijk raster beschermd tegen het vee. Snoeien graag minimaal, zodat het beeldbepalende mooie bomen zijn in het open landschap.

De 4 bomen vertegenwoordigen de inrichtingskosten van
4 x €315,- = €1260,00

F) Aan te leggen poel met natuurzone

De insteek van de poel heeft de maten 15 x 10 meter. De diepte op diepste punt is 1,50 meter. Deze poel houdt dan niet jaarrond water. Vrijkomende grond graag verwerken in de zone van de moestuin en groentetuin, zodat er bij de poel geen onnatuurlijke heuvel gemaakt hoeft te worden.

Talud zuid is steil 1:1 en de noord langzaam uitloop met 1 :3. Zo ontstaat er variatie, dat met een juist beheer hier vanzelf zal ontstaan.



Referentiebeeld; in werkelijkheid zal de poel-wadi minder water bevatten en vaker droog staan

Na de aanleg van het waterelement is juist “niets doen” de eerste 3 jaar het beheer. Juist de spontane ontwikkeling van de poel-wadi geeft een natuurlijke vegetatie.

Om te voorkomen dat de oevers “verbossen” dienen de oevers (na) iedere 3 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 30 % maaien en afvoeren. Beste tijdstip is september dit te doen.

Dus een leuk element, met variatie en natuurlijk beheer als toverwoord om er een natuurlijke oase van te maken voor de beleving van een scala aan biodiversiteit nabij de bijenoase!

De aanleg van de natuurlijke wadi vertegenwoordigt met de ontgraving van 230 m3 x € 5,00 de inrichtingskosten van 230 x €7,-= €1610,00

Vrijwillige suggestie: Te plaatsen landschapspoort en Robinia palen met langsliggers



De kers op de taart als extra vanuit eigenaar zelf vrijwillig is de doorgangen voorzien van een leuke poort naar de weide. Zo wordt er een mooi doorzicht gecreëerd. Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden. Om het deel waar geen haag (doorkijk behouden) staat fraai te omkaderen is bovenstaand raster fraai en functioneel en als extra leuk. Met Robiniapalen en langsliggers is het stevig en geeft een natuurlijke uitstraling.

8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat er in totaal aangeplant en verfraaid wordt om het gehele project in een fraai landschappelijk decor te integreren. Passend bij architectuur huis en passend om biodiversiteit en een belevingserf te krijgen.

Vanuit de basisinspanning wordt er met 75 m2 ruim voldaan aan de inpassingseis van 10 % van de bouwkaal met oppervlakte beoogd van 700 m2.

De aanvullende inrichting vertegenwoordigt de inrichtingskosten van € 7.690, dat in mindering wordt gebracht van de financiële afdracht aan de gemeente Peel en Maas.

Een mooie plek dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. Naast kwantiteit ook een prachtige kwaliteit.



13-11-2023