

Landschapsplan

in het kader van

**Inpassing ten behoeve van omvorming bestemming naar wonen
met mantelzorgvoorziening**



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Familie [REDACTED]
Lanterdweg 5 en Roland 1

Plaats: Kessel-Eik

Mailadres: [REDACTED]

Contactpersoon:

Naam: [REDACTED]

RO Adviseur: Bureau Leefomgeving

Dossiergegevens

Titel

Inpassingsplan Lanterdweg 5 en Roland 1
Kessel-eik

Document

Plan 8-10-2024

Status

Eindplan

Versie

8-10-2024

Opsteller

[REDACTED]



1. Inleiding

De initiatiefnemers van de totale locatie Lanterdweg 5 en Roland 1, wat 1 aaneengesloten geheel vormt willen de locatie planologisch gereed maken voor de toekomst. Op de locatie Roland 1 is het oorspronkelijke bedrijf gevestigd met in pandig een woning en naastgelegen de bedrijfswoning op Lanterdweg 5. De situatie verandert, waardoor het bestemmingsplan hiertoe aangepast dient te worden.

Op beide locaties zal de functie wonen krijgen, met hierop de woning Lanterdweg 5 en de overige gebouwen behoren bij deze woning. Binnen deze bijgebouwen komt op adres Roland 1 de mantelzorgwoning. Een wijziging, welke qua bebouwing geen grootse wijziging oplevert, behalve de afbraak van de ijzeropslag van het vroegere bedrijf.

De gemeente Peel en Maas heeft het standpunt dat dit past, maar stelt de voorwaarde dat voor de nieuwe situatie er zorg dient te zijn voor een juiste landschappelijke inpassing voor het cluster bestaande bebouwing.

De gemeente heeft hierbij de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de woonkavel en directe omgeving een meerwaarde oplevert en waarmee het kwantitatief past. Hiermee dient de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls te krijgen.

Het verdere Ruimtelijke Ordeningsplan wordt uitgewerkt en aangeleverd door Bureau Leefomgeving.

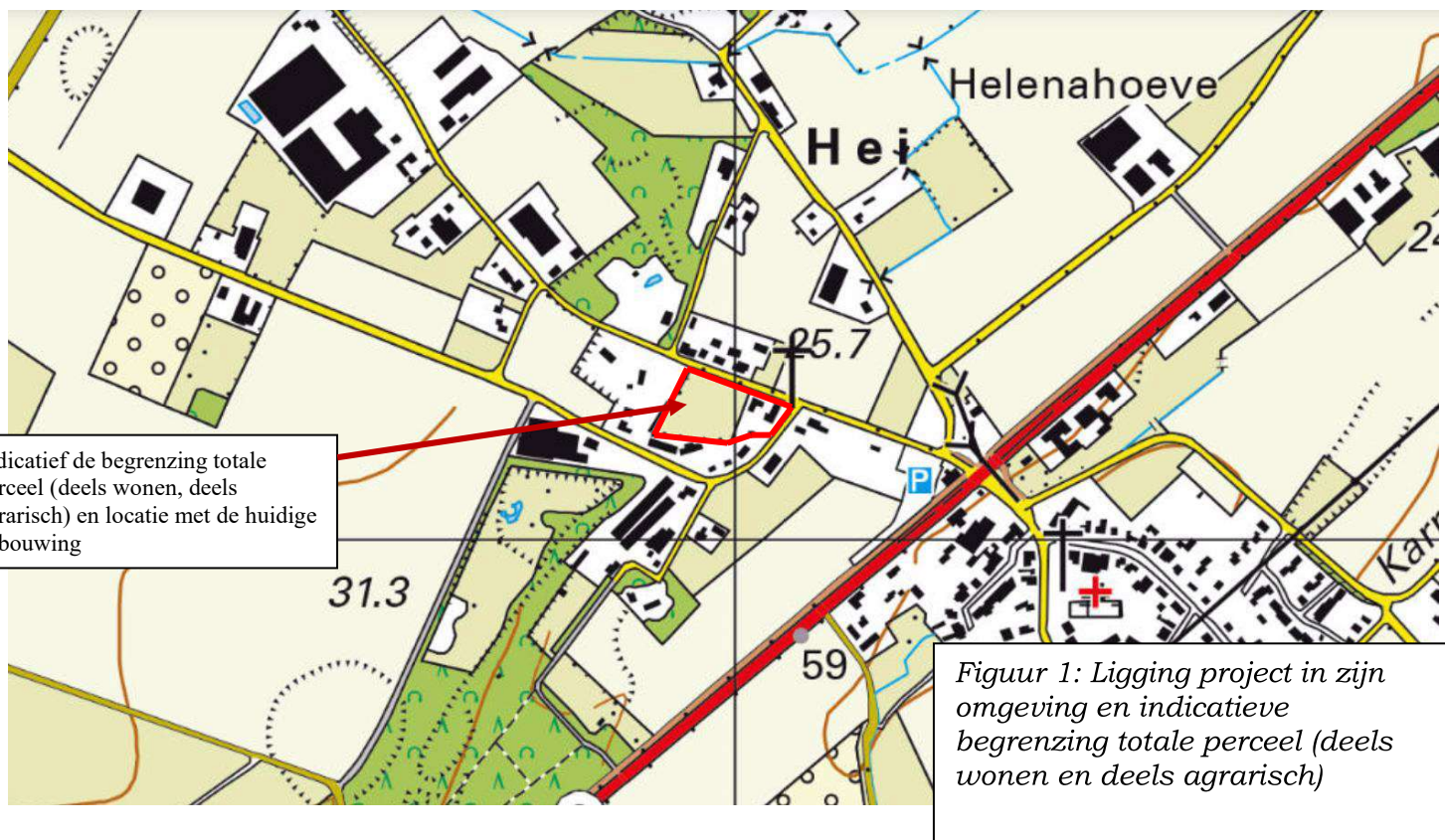
Daar de eigenaren begaan zijn met de groene omgeving, is er samen een plan opgesteld. Het groene decor rond de bebouwing is ook de gebruiksruimte waar ze zelf ook rust en ontspanning krijgen (zowel woning met buitenruimte als de mantelzorgwoning) en er heerlijk in kunnen vertoeven op ieder zijn eigen manier.

Met de gedachte van een kwaliteitsplan is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene en beleefbare parel in het landschap vormt en bijdraagt aan een duurzaam stukje biodiversiteit op deze plek. Ook met een knipoog naar het verleden, cultuurhistorie, maakt het tot een nog mooiere plek, is de basisgedachte. Vandaar is samen met de gemeente bepaald dat omvorming van de bedrijfspoot naar een landschapspoot een mooie kwaliteitsimpuls is in de nieuwe situatie.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe de situatie-bebouwing in het geheel juist geïntegreerd wordt in zijn groene omgeving.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen in een cluster bebouwing afgewisseld met kleine open ruimtes en groene erven. Een relatief dicht cluster met een gemêleerde bebouwing.

De locatie zelf is in de oksel van Roland en Lanterdweg. Hier ligt de oudere boerderij, voormalig Smeed en aangrenzend de bedrijfswoning. Op dit totaalerf wat kleine bijgebouwtjes en wat groene elementen. Op de hoek van deze straten staat het oude veldkruis en entree middels de bedrijfspoort.

Aangrenzend aan het erf het grasveld wat omkaderd is door de buurbebouwing-groen en de straat Lanterdweg wat een stevige laan vormt.

De situatie is dat de plek een bouwvlak krijgt van 2300 m² en hiervan dient vanuit de basiskwaliteit 10% ingepast te worden, dus **met 230 m²** bestaand en nieuwe juist groen.

Het plan voorziet in deze hoeveelheid groen en ism de gemeente zijn ook andere kwaliteitsverbeteringen opgenomen, waarmee het kwalitatief en kwantitatief klopt!

De gemeente wil naast kwantiteit ook graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke kwaliteitsvoorwaarde en de biodiversiteits-visie om mooie en gevarieerde groene plekken te creëren.

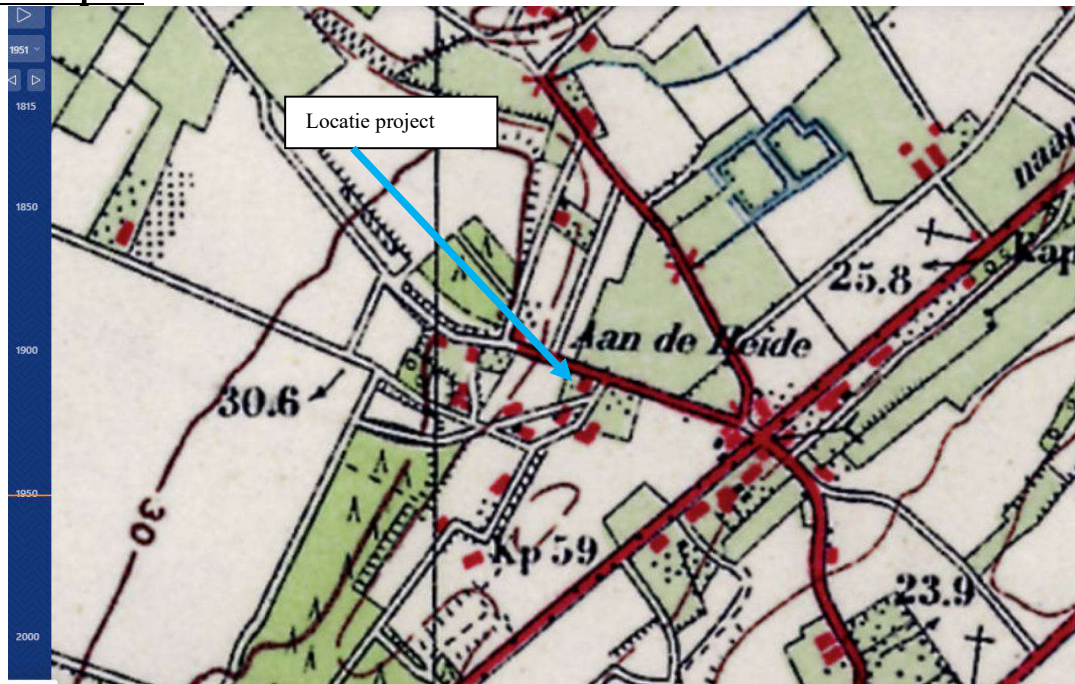
Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de bestemmingsplanwijziging en hiermee de impuls te geven aan de bebouwing en omgeving.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, het erf en landschap zelf en de combinatie met het bestaande groen. Dit alles passend binnen de wensen eigenaren, de kenmerken van landschap en mogelijk andere ideeën die de kwaliteit van het erf en landschap een impuls geven.

Vandaar is de situatie goed bekeken (bestaand groen op figuur 5 en foto's voorzijde) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan m.b.t. de bebouwing.

Historie van de plek



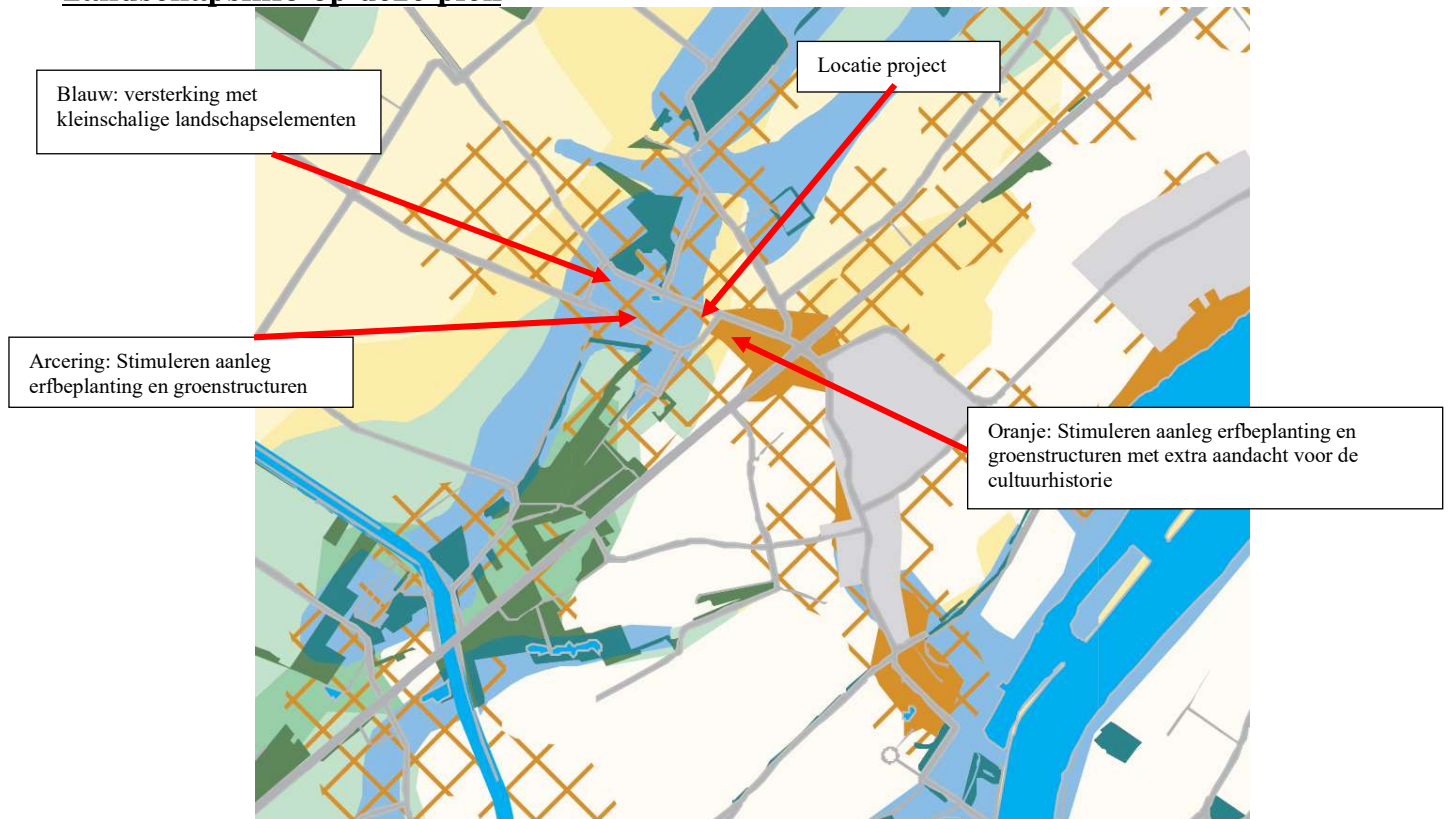
Figuur 2: Locatie van project op kaart 1951

De voorgaande kaarten laten helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de Smeed als boerderij een van de boerderijen in dit cluster met afwisselend open akkertjes, weiljes en erven. Veelal rond de bebouwing de hagen en hoogstamweiljes.

De straat Lanterdweg vormde destijds al een laan naar het omliggende agrarische cultuurlandschap.

Deze afwisselende basis is er nog altijd in een iets meer bebouwd gebied.

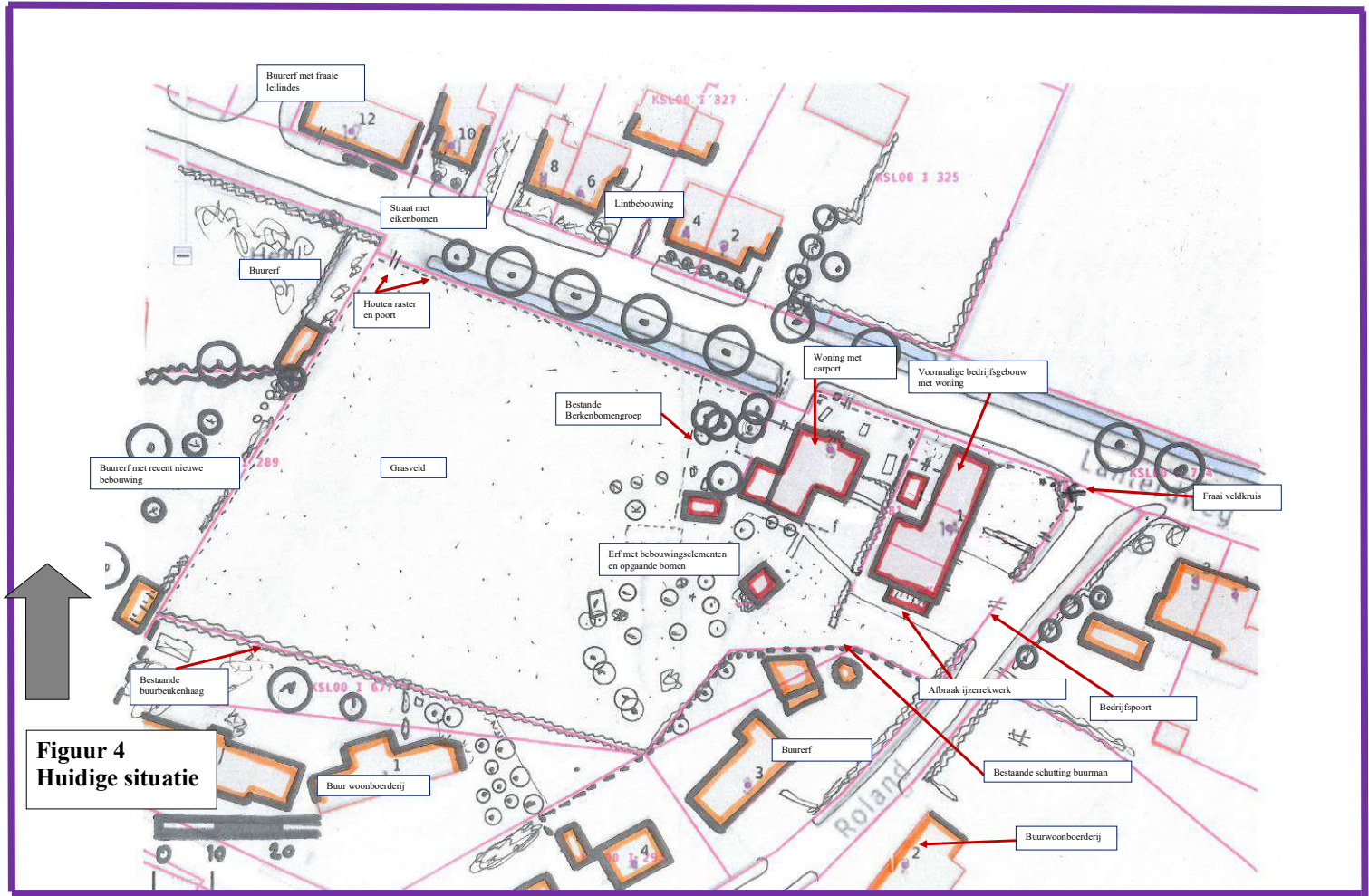
Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar rond de bebouwing inzet gevraagd wordt m.b.t. erfaanplant en groenstructuren. Daar het project ook grenst aan een gebied met cultuurhistorische kenmerken-waarden, wordt hiervoor eveneens aandacht gevraagd dit mee te nemen bij de inpassing en kwaliteitsbijdrage.

Mooie handreiking om het plan mede op te baseren.



Figuur 4
Huidige situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 4 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde. Gelegen in de oksel van Lanterdweg en Roland in een verdicht landschap. Enkele buurboerderijen en recentere woningen omgeven het projectgebied. Met hierop locatie het bestaande bedrijfsgebouw met woning en de bedrijfswoning in een deels groene setting. Nabij het bedrijfsdeel een meer bedrijfsuitstraling en bij woonhuis een gemêleerd erf met bijgebouwtjes en met opgaande variabele bomen en struiken pleksgewijs.

Een mooie groep berkenbomen en een eikenlaan maken de straat tot een groene as door het halfopen bebouwingslint. Het aangrenzende perceel is een open en omkaderd grasveld. Tenslotte het veldkruis op de hoek van de 2 straten is een mooi element uit het verleden.

De situatie qua bebouwing verandert weinig. Het ijzerrek verdwijnt en de invulling van de gebouwen wordt de woning en de voormalige smederij een hobbyruimte met aan de straatzijde wordt de mantelzorgwoning.

Qua natuurwaarden vormt de variatie in het verdere omliggende halfopen cultuurlandschap een leuk toevluchtsoord voor flora en fauna.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

Vanuit de huidige situatie, de analyse en samen met de eigenaren is het inpassingsplan (figuur 6) gecreëerd, waarbij de onderstaande visie leidend was.

Landschap:

De visie is om een aangekleed fraai erf te creëren, vanuit de bestaande beplanting, omgeven door een groen kader en mooi aanzicht vanaf de straat.

De tuin rond de bebouwing aanvullen met beukenhaag aan de straatzijde en ook hagen langs de buitengrens ter inkleding van de buuromkadering. Met de toevoeging van bomen krijgt de woning een groene entree en zijn de andere gebouwen opgenomen middels de nieuwe aanplant van bomen.

Zeer door de aanleg van 2 bomen bij veldkruis geeft dit een mooi accent.

Door het bedrijfsdeel met hagen en bomen rustieker te maken zorgt dat dit met de mooie bebouwing fraai past. Zeker door de stevige poort te verkleinen en om te vormen naar een houten landschapspoort, geeft een mooie erfsfeer.

De bestaande bomen kunnen mooi geïntegreerd worden binnen het voorgaande.

Biodiversiteit:

Het voorgaande heeft variatie in zich, dat voor de biodiversiteit zal leiden tot een groene plek voor vele soorten vlinders en andere soorten. Een intensieve tuin met gemaaid gras en groen met als kader de inheemse hagen.

Water:

Daar er op het project juist bebouwing en verharding gaat verdwijnen is er voor de waterinfiltratie geen opgave en zal al het water van de blijvende bebouwing in de nabijheid makkelijk infiltreren.

Beleving:

Er ontstaat in de nieuwe situatie een knusse tuin voor woning en mantelzorgwoning. Leuke plekken op het erf, met doorkijken zorgen dat bewoners hier maximaal van kunnen genieten.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



knotwilgen begeleiden de beekloop

houtwal

bomen als accent

broeistoep

WAT EN WAAR PLANTEN?	
<i>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</i>	
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 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 kroondiameter 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 5: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

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

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

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



A) Bestaande bomen op erf en tuin (18= 36 m2)

Deze bomen dienen mooi behouden te blijven. De groep Berkenbomen zijkant erf en in de tuinzone de Berken, Perenbomen, Kers en andere bomen. Juist weinig snoeiwerk verrichten zodat ze een duurzame toekomst hebben. Wellicht een dode tak weghalen en enige opkroning en verder mooi laten ontwikkelen tot mooie bomen op erf en in de tuinzone.



B) Bestaande Hulsthaag (70 meter=35 m2)

Deze hagen zijn mooie Hulsthagen met variatie. Ieder jaar na de langste dag knippen en de tuin heeft hiermee een mooie groene dichte rand.



C) Aan te planten Haagbeukenhaag (100 meter = 50 m² groen)

Op de aangegeven plekken wordt het raster-scherm verdoezeld met een Haagbeukenhaag en zo er een groen omkadering ontstaat. Hier komen dan mooie Haagbeukenhagen te staan die het hier makkelijker doen.

Met 4 stuks per meter, aanplantmaat 80-100, ontstaat er een mooie haag die met jaarlijkse snoei op 1,50 meter een mooie rand en afscherming vormt langs de burens en aan de straatzijde is 1,00 meter afdoende om mooi zicht op huis en mantelzorgwoning te verkrijgen. Het veldkruis met de Hulsthaag springt er dan mooi uit. Mogelijk kan deze een ronde boogvorm krijgen.



D) Aan te planten gemengde haag 15 meter = 60 stuks (15 m² groen)

Op de aangegeven plek komt de gemengde haag als kader van het erf voor dit deel aan de straat. Geeft een knussere erf-entree-geleiding en versterkt doorzichten. De haag heeft 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100.

Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden op hoogte ca 1,20 meter, wellicht kan de haag langs de buitenzijde een keer overgeslagen worden met snoei, waarmee er ruimte is voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
25 %	Acer campestre	Veldesdoorn
25 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
25 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje



E) Aan te planten veldkruisbomen en entreebomen (4 stuks is 8 m²)

Bij veldkruis en aan beide zijde langs poort komen 2 bomen te staan met aanplantmaat 16-18. Dit zijn:

Bij Veldkruis	2 Tilia cordata	Winterlinde
Entree	2 Acer campestre "Elsrijk"	Veldesdoorn

Beheer bomen is enige opkroning en verder mooi volledig laten uitgroeien.



F) Aan te planten erfbomen 4 x 2 = 8 m²

Hier worden 2 entreebomen voor woonhuis gezet zijnde:

2 Fraxinus ornus	Es
------------------	----

Op achtererf-tuin staan:

1 Ulmus leavis	Steeleip
1 Sophora japonica	Honingboom

De bomen hebben een aanplantmaat van 16-18 en hebben na aanplant weinig snoei meer nodig en mooi om ze natuurlijk te laten uitgroeien!

G) Aanleg fraaie landschapspoort (geraamd € 1700,- = 285 m2 groen)



Om deze zijde meer rustiek te maken, nu de bedrijfsfunctie vervalt is de aanleg van een fraaie landschapspoort. Een mooie focus naar het gebouw. Wellicht met de naam van de oude plek "De Smeed" als knipoog naar het verleden.

8. Conclusie

Dit mooie landschapsplan met beplantingsplan en beheer geeft weer wat aangeplant wordt om vanuit het bestaande er een mooi groen geheel van te maken. Dit vormt een mooi landschappelijk erf, voor de eigenaren en de omgeving. Maar ook tbv de biodiversiteit. Met deze hoeveelheid bestaand en nieuw groen (152 m2) en met de mooie landschapspoort (285 m2) is het zeker voldoende voor de kwantiteit (goede verhouding groen en poort), maar belangrijker een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

8-10-2024

