

Advies : Landschappelijke inpassing
 Tongerlo 2, Maasbree
Datum : 13-08-2014, aangepast op 03-02-2015
Projectnummer: 211x07303

Opgesteld door: M. Sperling, Ruud Tak

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

In dit hoofdstuk wordt een kenschets van het huidige landschap gegeven. Ruimtelijke randvoorwaarden worden gedistilleerd waaraan de vormgeving van het plan moet voldoen. Vervolgens wordt een voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing.

Aanleiding

De bestaande langgevelboerderij aan Tongerlo 2 in Maasbree is gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven principemedewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van het voeren van een bestemmingsplanprocedure. Hierbij behoort een landschappelijke inpassing. Omdat er sprake is van hergebruik van een bestaand pand, en er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing of verharding, worden de waarden van het landschap niet geschaad. Het initiatief past dus binnen de beleidsdoelen van de provincie voor het perspectief 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Door de te realiseren landschappelijke inpassing van het perceel is zelfs sprake van kwaliteitsverbetering.



Locatie plangebied (bron luchtfoto: Landschapskader NML)

Kenschets landschap en locatie

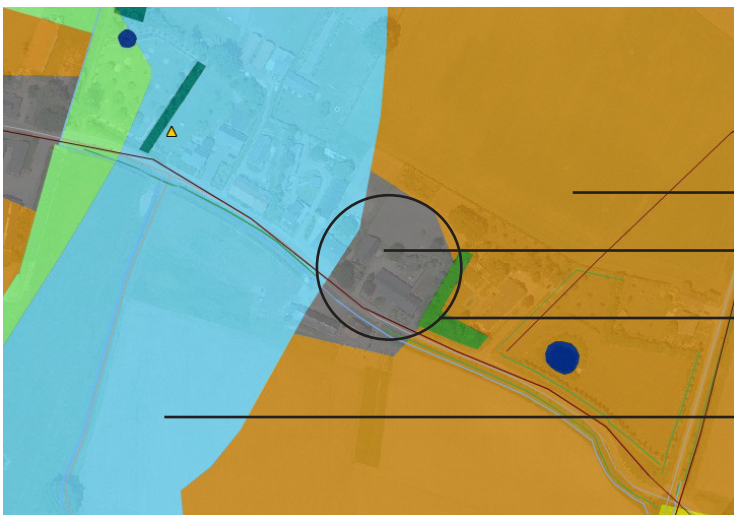
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Tongerlo. Het buurtschap Tongerlo ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern Maasbree. Ten noorden van de locatie ligt de A67. Het gebied wordt gekenmerkt door het bebouwingslint met hierachter grootschalige akkers en bospercelen. Deze grootschaligheid is gedurende ontwikkeling van het gebied ontstaan. Ondanks de schaalvergroting zijn er nog veel kavelgrenzen uit het verleden te vinden. Ook de tracés van de infrastructuur is nog herkenbaar op historische kaarten. Het gebied wordt verder gekarakteriseerd door gevarieerde kavelvormen en -afmetingen.



Luchtfoto met planlocatie (ingezoomd)



Tuin aan voorzijde (bron Google Earth)



Landschapskader NML, kaart 4a Landschapstypen en kwaliteiten
De zwarte cirkel geeft het plangebied aan.

Beekdal

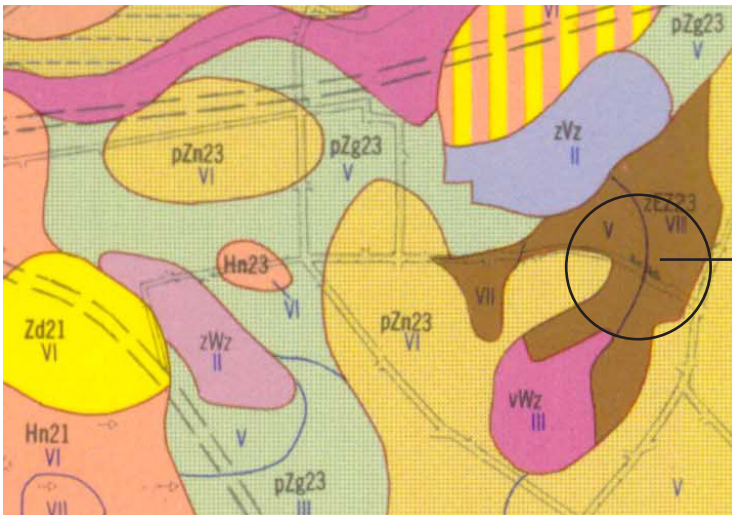
Het beekdalgebied wordt gekarakteriseerd als zijnde half open tot besloten. Vooral rondom het plangebied is een beslotenheid door bebouwing. Singels, hagen en bos zijn de landschapselementen die hier zijn te vinden.

Kampen en oude graslanden

Karakteristiek is de kleinschaligheid van dit landschapstype. Dit is ontstaan doordat individuele boeren de hogere gronden ontgonnen voor akkerbouw en de tussengelegen laagtes in gebruik namen als gras- en hooiland. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers, maar op de oude graslanden te houden. Het landschap bestaat uit een ensemble van akkers en graslanden afgewisseld met kleinschalige landschapselementen als houtwallen met hier en daar meer opgaande begroeiing (geriefhoutbosjes) en poelen. Op dit moment zijn de karakteristieke ruimtelijke kenmerken niet altijd meer prominent aanwezig. Dit is het gevolg van ruilverkavelingen of het kappen van de aanwezige houtwallen. Het bodempatroon is nog wel aanwezig. De oude bebouwingslinten zijn kleinschaliger, kronkeliger en meer verdicht dan de jongere bebouwingslinten van de jonge ontginningslandschappen.

Bos en mozaieklanschap

Naast nat bos op de veenrestvlaktes en droog bos op de zandige ondergronden komen ook houtsingels, lanen en heggen voor in dit landschapstype.



Dikke enkeerdgrond

Bodemkaart (Bron: Stichting voor Bodemkartering)

Bodem

Het gebied bestaat uit enkeerdgronden. De meeste enkeerdgronden zijn ontstaan door geleidelijke ophoging van een eenmaal ontgonnen grond met materiaal uit een potstal. Bij deze voormalige bemestingswijze maakte men gebruik van stalmest gemengd met strooisel en zand. Dit mengsel werd jaarlijks op een beperkte oppervlakte bouwland gebracht, waardoor het land geleidelijk werd opgehoogd.



Plangebied

1895 (bron www.watwaswaar.nl)

Cultuurhistorie

Als onderdeel van het behoud van de landschaps- en omgevingskwaliteit dient ook behoud en/ of versterking van de cultuurhistorische kwaliteit plaats te vinden. Hiertoe is door Res nova Monumenten een waardenindicatie opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat dit landschapstype haar karakter dankt aan haar ontginningsgeschiedenis en kent een lange bewonings-/gebruiksgeschiedenis met bijbehorende hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het gebied is al vanaf het begin van de 19de eeuw ontgonnen. Zoals eerder aangegeven heeft er schaalvergroting plaatsgevonden, maar zijn toch vele kavelgrenzen en infrastructuurle routes herkenbaar op historische kaarten. De landschappelijke hoofdstructuur is hierdoor nog herkenbaar. Er is sprake van een kampenlandschap. De kavels waren op de grenzen gegroeid. Dit is goed te zien op de kaart uit 1895.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing

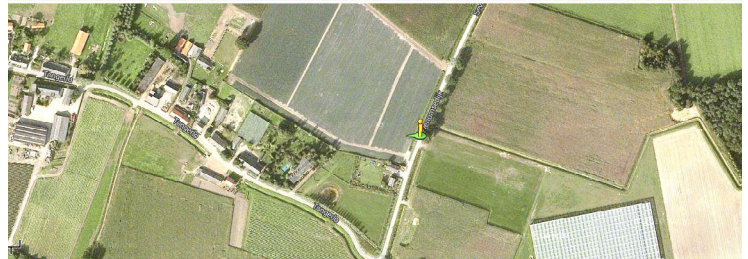
Voor de landschappelijke inpassing van het linkerdeel van de boerderij kijken we ook naar het aanliggende perceel aangezien hier de langgevelboerderij op doorloopt.

Uitgangspunten:

- Erfbeplanting (versterken groenstructuren)
- Versterken van het schaalverschil tussen de kampen en de grotere velden
- Inpassing op eigen kavel
- Streekeigen beplanting
- Visueel afschermende functie
- Basiskwaliteit. Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden.



Kadastrale situatie (kavel 389 is paars omrand)



Zicht vanaf de Sevenumsdijk

Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Volgens de normstelling in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas gelden er geen eisen ten aanzien van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij het splitsen van woningen, ook niet als daarbij sprake is van het handhaven van een grotere bouwmassa woning en bij gebouwen dan toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

De kavel (kavelnr. 389) is ca. 1930m² (gemeten in autocad). 10% van deze oppervlakte betekent een oppervlakte van ca. 193m² groen. Vanuit de historie en het landschapstype volgt dat een inpassing door middel van vegetatie op de erfgrans gepast is. We gaan uit van een inpassing met streekeigen beplanting.

De voorzijde bestaat reeds uit een groene tuin. Deze is gedeeltelijk beplant met Leilindes en omringd met een haag. De tuin geeft een groene uitstraling en maakt het gelijktijdig ook mogelijk om de karakteristieke langgevelboerderij te zien. Onderdeel van de landschappelijke inpassing is de coniferen/dennen uit de voortuin zodra ze dood gaan te vervangen door streekeigen bomen.

De erfgrans aan de westzijde is vanaf de weg Tongerlo niet zichtbaar door het aanliggende perceel van de burens. De noordzijde (achter het perceel) wordt vanaf de Sevenumsdijk gekarakteriseerd door hagen en solitaire bomen. Ook de oostelijke erfgrans van zowel 389 als 388 is vanaf de weg Tongerlo niet zichtbaar door bestaande beplanting.

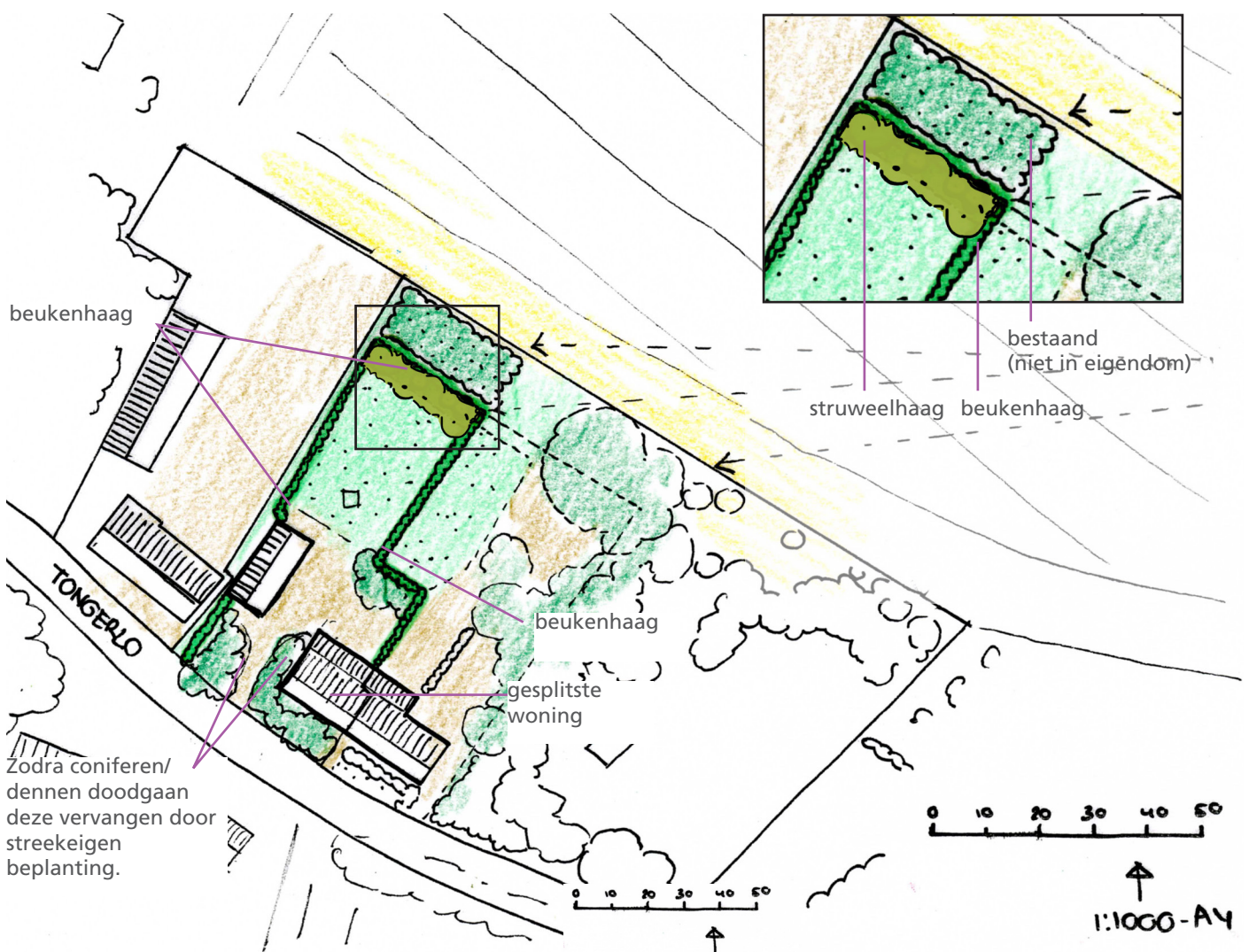
Landschappelijke inpassing

De grenzen aan de oost en westzijde zijn weinig, tot niet zichtbaar vanaf de doorgaande wegen. Hier wordt volstaan met inpassing door middel van een haag op de erfgrans. Er wordt uitgegaan van een breedte van 0,5m en een eindhoogte van 1- 1,2m.

De achtergrens is ook niet zichtbaar vanaf de Sevenumsdijk (weg), omdat achter het perceel nog een deel van het perceel van de buren loopt (hierboven aangegeven in de kadastrale situatie met de letter A). De achtergrens wordt passend bij de bestaande uitstraling ingevuld. Hier wordt gekozen voor een struweelhaag van circa 6m breed, bestaande uit enkele gebiedseigen struiken en boomvormers.

Dit brengt de oppervlakte van de landschappelijke inpassing in zijn totaal op:

- Beukenhaag langs perceelsgrenzen	68,5 m ²
- Struweel	134,0 m ² +
<hr/>	
TOTAAL	202,5 m ²



Landschappelijke inpassing

Bepantingsplan

In de navolgende onderstaande tabel zijn de verschillende plantvakken opgenomen met het aantal vierkante meters, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks.

Plantvak	Sortiment	Oppervlakte	Aantal stuks	Verband
Beukenhaag op erfgrenzen (0.5m breed)	- beukenhaag (<i>Fagus sylvatica</i>) plantmaat: 60-80, eindhoogte: 1-1.2m	137m1 x 0.5m = 68,5m2	5 stuks per m1= 685st.	driehoeksverband
Stuweel aan achterzijde (6m breed)	- 20% Zweedse Lijsterbes (<i>Sorbus intermedia</i>), - 10% Kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>), - 10% Deens Krentenboompje (<i>Amelanchier lamarckii</i>),	26,8m2 13,4m2 13,4m2	27st. 13st. 13st.	driehoeksverband 1x1m, gecombineerd in groepen van 3 tot 5 soorten.
Plantmaat struweel: 80-100cm. Eindhoogte 6-9m.	- 20% Hazelaar (<i>Coryllus avellana</i>), - 10% Sleedoorn (<i>Prunus Spinosa</i>) - 20% Gewone liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), - 10% Vlier (<i>Sambucus nigra</i>),	26,8m2 13,4m2 26,8m2 13,4m2 totaal 134m2	27st. 13st. 27st. 13st. totaal 133st.	
Voortuin (ter vervanging van bestaand)	- Zweedse Lijsterbes (<i>Sorbus intermedia</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 7-9m - Hollandse Linde (<i>Tilia europaea</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 20m - Zoete Kers (<i>Prunus avium</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 9m - Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 4m	-	-	-

Conclusie

Door de voorgestelde maatregelen wordt het perceel verankert in het landschap en levert het een bijdrage aan de versterking van de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Hiermee kan een landschappelijke inpassing en inrichting worden gerealiseerd die voldoet aan de voorgeschreven 10% - bij nieuwe bebouwing - en die daarmee een meerwaarde oplevert. Het gemeentelijk kwaliteitskader verlangt verder geen aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij woningsplitsing.