

Landschapsplan

Definitief in het kader van

**Inpassing ten behoeve van update bestaande situatie en de
omvorming naar bestemming verblijfsrecreatie**



Colofon

Opdrachtgever:

Contactpersoon:

RO Adviseur:

Dossiergegevens

Titel

Inpassingsplan L P

Document

Plan 25-11-2025

Status

Eind-eindplan

Versie

25-11-2025

Opsteller



Erf- en Landschapsverfraaiing

1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben de afgelopen jaren van hun locatie een droomplek gemaakt om te wonen en om mensen te ontvangen in de gecreëerde sfeervolle bijgebouwen. Het moment is nu aangebroken om het verblijf met gasten een formele status te geven en hiertoe dienen de gastenverblijven en het verdere perceel de bestemming verblijfsrecreatie te krijgen. De woning van de eigenaren zal onderdeel van het geheel zijn en krijgt de bestemming bedrijfswoning, waarmee alles gereed is voor de toekomst en het gebruik van de gebouwen en buitenruimte. Met een groen decor en smaakvolle bebouwing een mooie duurzame toekomst.

De gemeente Peel en Maas heeft het standpunt dat dit past, met de bestaande bebouwing binnen de om te vormen woonbestemming naar verblijfsrecreatiebestemming. Hiertoe heeft de gemeente de eis gesteld om het geheel te laten voldoen aan de nieuwe Gids Ruimtelijke Kwaliteit. Samen met de gemeente is bepaald dat 10 % van de oppervlakte kavel met functie verblijfsrecreatie dient te bestaan uit landschappelijk groen en hiermee het geheel landschappelijk in te passen. Dit is voor deze locatie dan onder de noemer Basiskwaliteit en bestaand groen van de gewenste kwaliteit valt hierbinnen.

Daarbij dient dit groen een mooie inpassing te creëren en is voor de initiatiefnemers het visitekaartje naar de gasten en brengt velen en hunzelf erg veel levensvreugd.

Vandaar heeft de gemeente de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de verblijfsrecreatiebestemming en ook voor de omgeving een meerwaarde oplevert. Daarnaast dient de biodiversiteit van dit stukje landschap een blijvende meerwaarde te bieden.

Het verdere Ruimtelijke Orderingsplan wordt uitgewerkt en aangeleverd.

Daar het een prachtlocatie is met een fraaie woning en sfeervolle bijgebouwen in het groen is helder dat de eigenaren dit moois ook nastreven en dit plan de bevestiging zal zijn van deze groene kwaliteit en mogelijk aanvullende zaken wenselijk zijn qua inrichting of beheer.

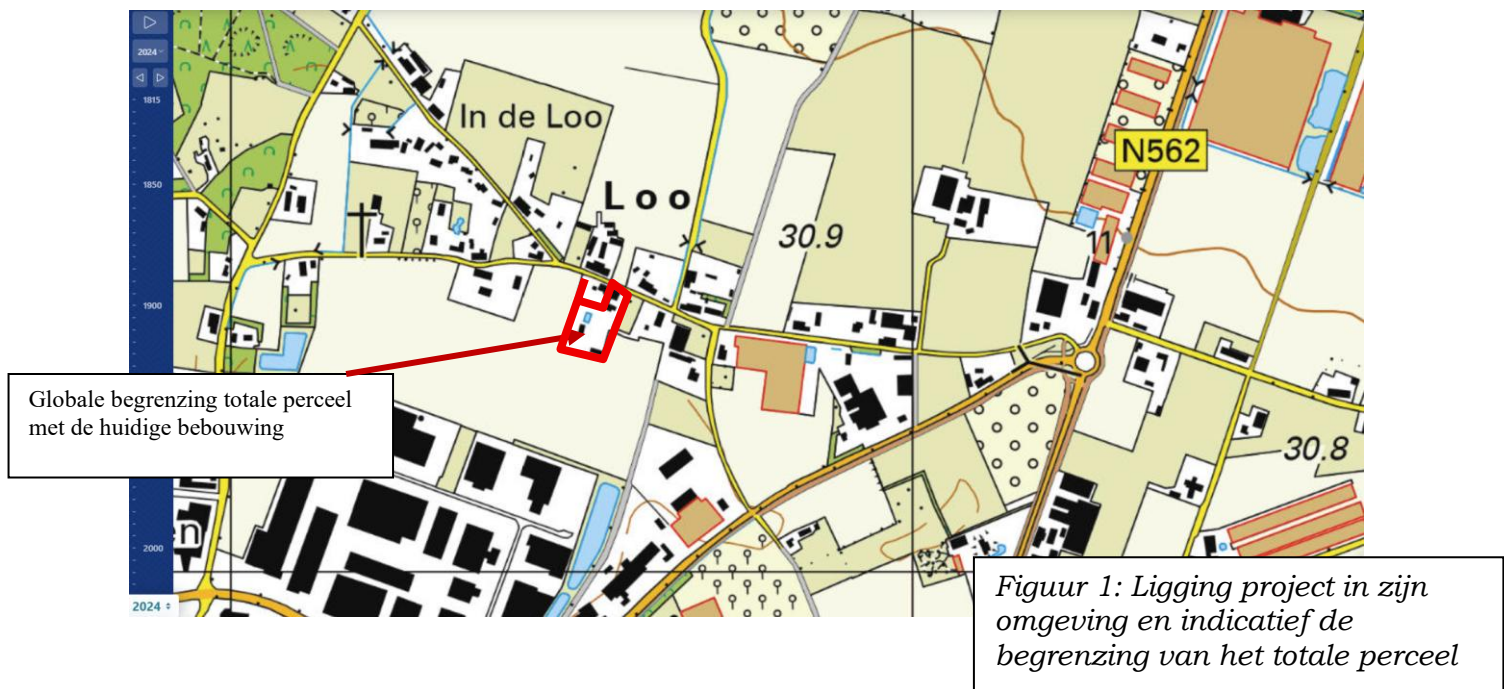
In een leuk proces is samen met de eigenaren een totaalplan opgesteld. Het groene decor is ook de gebruikruimte waar ze zelf ook rust en ontspanning krijgen en er heerlijk in kunnen vertoeven.

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 blijft en bijdraagt aan een duurzaam stukje biodiversiteit op deze plek. Met het bestaande juiste groen als vertrekpunt is de basis al erg fijn en qua groene inkleding en sfeer een voorbeeld in zijn omgeving.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe het geheel juist geïntegreerd is in zijn groene omgeving en waar er verbeterpunten mogelijk aan de orde zijn.

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 onderdeel van het lint-gehucht Loo. Een cluster bebouwing op de grens van twee oude bouwlandgebieden is het een fraai oud lint met ook cultuurhistorische waarden. Het bouwland aan de achterzijde grenzend aan de kern is grotendeels opgevuld met bedrijventerrein, maar de basis is mooi nog beleefbaar.

In dit lint op deze locatie zien we een gemêleerde bebouwing met agrarische bedrijven en burgerwoningen welke veelal gelegen zijn in het groen. Hierbij zijn dit veelal fraaie cultuurhistorische bebouwingen, dat de straat erg aantrekkelijk maakt.

Op de locatie staat de huidige oude woonboerderij, waarvan de helft van de eigenaar is met aansluitend het gastenverblijf. Verder op het achter erf het tweede gastenverblijf, enkele bijgebouwen tbv medegebruik en aan de achterzijde de schuur ten behoeve van opslag voor de eigenaren. Met centraal het zwembad en veel groen is het een fraaie met groen omzoomde recreatieve oase voor de mensen in de twee gastenverblijven.

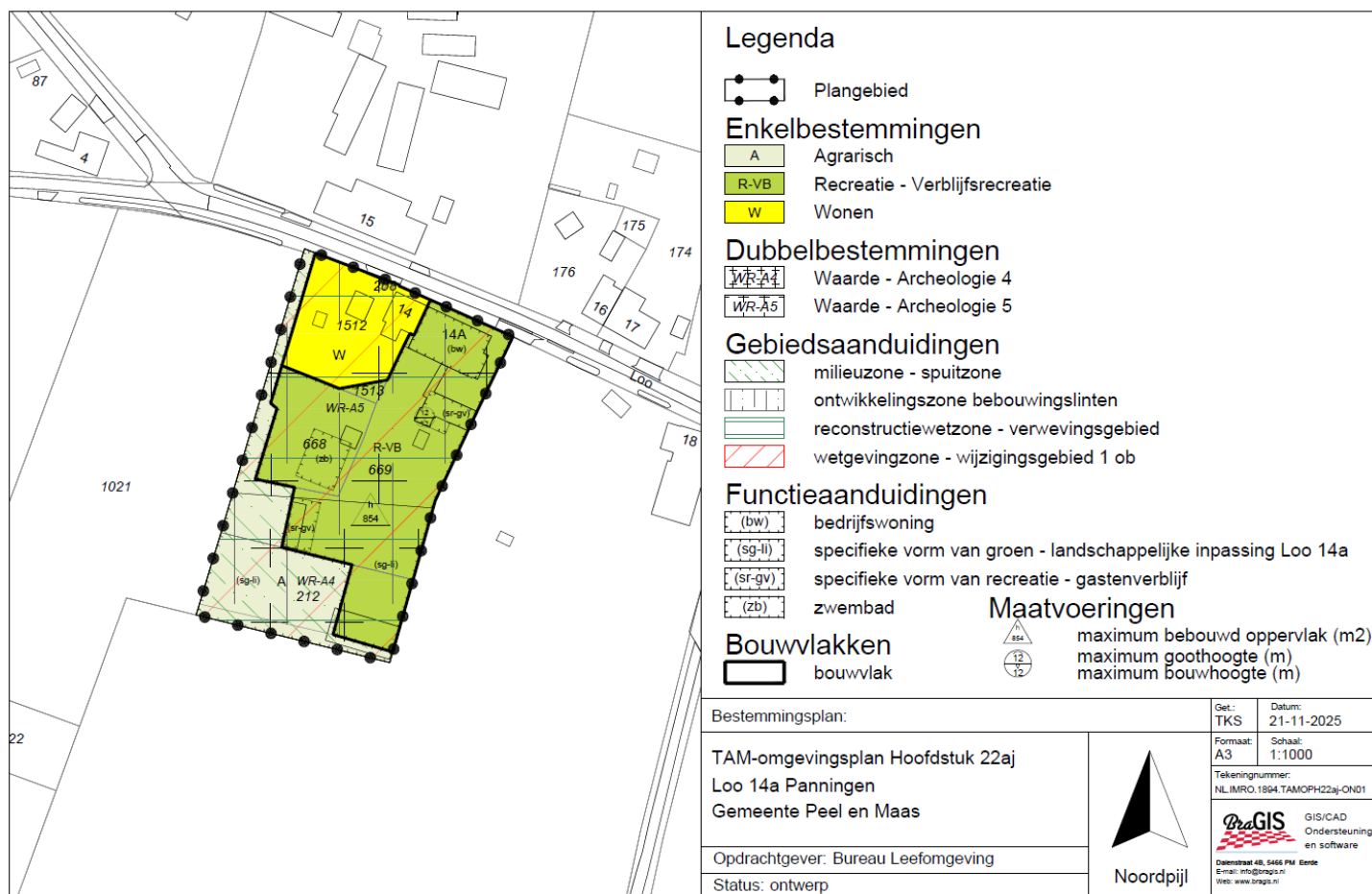
De straat Loo is met de opgaande bomen in de straat en bij de bebouwing een fraai groen lint in het verdere agrarische landschap. Een mooie en diverse straat.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning-bestemmingswijziging en hiermee de duurzaamheid te garanderen van deze mooie plek met mogelijk verbeterpunten om het nog fraaier en biodiverser te maken.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient te passen binnen de criteria van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Peel en Maas en op maat te zijn van de ingreep in het landschap, het erf en landschap zelf. Qua bebouwing zal er geen bebouwing worden toegevoegd en het bestaande groen zal mooi blijven en bijdragen aan het duurzame groene decor.

Dus is de bestaande situatie goed bekeken (bestaand groen op figuur 5 en foto's voorzijde) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.



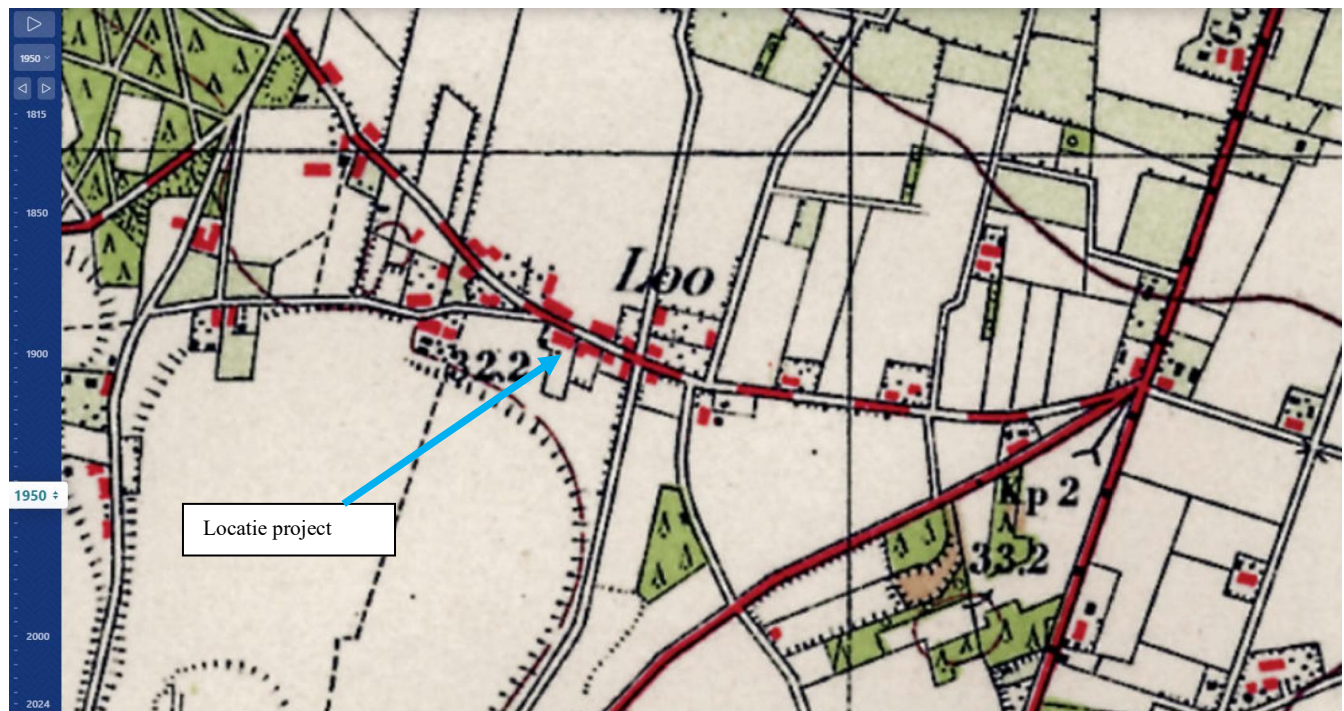
Figuur 2: Toekomstige bestemmingen op de locatie

Bovenstaand geeft weer wat de nieuwe bestemming zal worden. Helder is dat de huidige woonbestemming wordt omgevormd naar de bestemming voor Verblifsrecreatie, waarbij de woning (deel woonboerderij) de bedrijfswoning 14a zal worden en verder alle huidige bijgebouwen en activiteiten passen binnen de bestemming Verblifsrecreatie.

De toegang aan de westzijde en het achterland in zuidwesthoek heeft de bestemming Agrarisch, waarbij het gevraagd wordt om de bebouwing op deze bestemming te saneren, daar dit niet strookt met de bestemming.

De bestemming Verblifsrecreatie heeft een oppervlakte van 3750 m² en vanuit de basiskwaliteits-eis dient er dus **10%, zijnde 375 m²** te bestaan uit landschappelijk groen dat het decor vormt en een mooie landschappelijke inpassing creëert. De gemeente wil naast kwantiteit ook graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te houden of nog fraaier te maken.

Historie van de plek



Figuur 3: Locatie van project op kaart 1950

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 gelegen in het lint en cluster bebouwing aan de rand van de open akker. Op deze plek een groep boerderijen *rond de erven bij de meeste boerderijen hagen en bomen op het erf.*

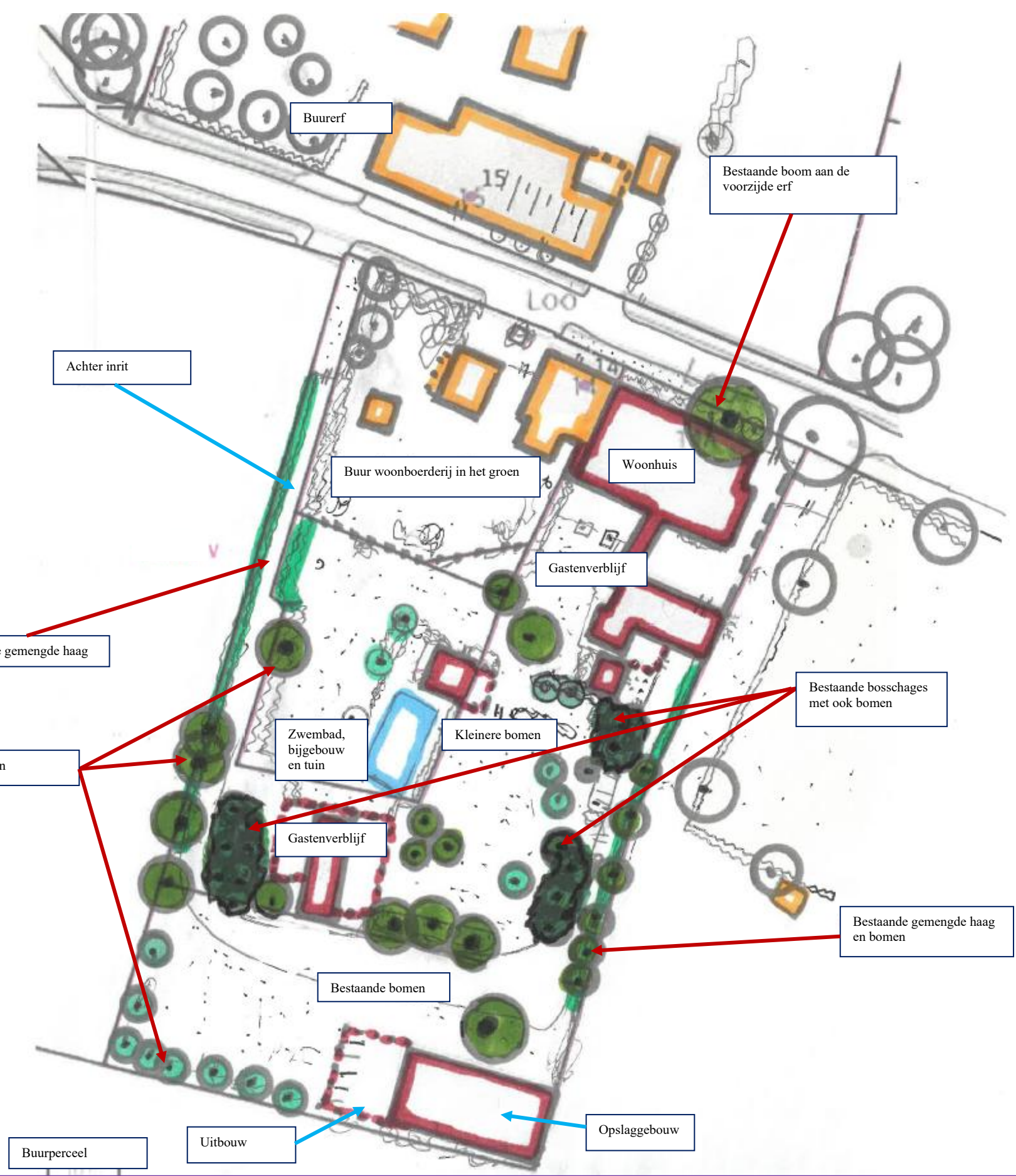
Dit is heden tendage nog altijd herkenbaar, zij het niet met meer bebouwing, maar de basis is er nog steeds. Het open veld is meer verdicht met het uitdijende bedrijventerrein aan de rand van het dorp.

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 rond de bebouwing inzet gevraagd wordt m.b.t. erfaanplant en groenstructuren. Dit als tegenhanger ten opzichte van het verder open te houden achterland, dat grenst aan het bedrijventerrein. Dus de fraaie cultuurhistorische boerderijwoning met sfeervolle rustieke bijgebouwen passen hierin mooi en dient de erfbeplanting ook dit cultuurhistorische beeld te versterken is het streven. Mooie handreiking om het plan mede op te baseren.



Figuur 5
Huidige situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 5 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde. De straat Loo vormt een mooie halfopen cultuurhistorische straat met fraaie bebouwing en vele bomen rond de bebouwing. Op de locatie samen met de burens een fraaie woonboerderij met aan de straatzijde de zware boom. Verder op het achtererf de gastenverblijven en bijgebouwen in rustieke sfeer gebouwd en omgeven met gemengde hagen en een variatie aan bomen. Centraal het zwembad met er omheen de tuin. De bomen in variatie zorgen voor een geheel kader rond het erf en nabij de bebouwing de fruitbomen, die het tot een groene oase maken. Op achtererf het opslaggebouw dat omgeven is met groen grotendeels en de uitbouw, welke juist binnen de Agrarische Bestemming ligt en zal verdwijnen.

Verder verandert er niets aan de bebouwing en het groen en vormt het een duurzame inpassing en voor de eigenaren en de gasten een groen decor waar het goed vertoeven is.

Aan de westzijde de entree voor het achterterrein, welke met een gemengde haag en bomen mooi begeleid wordt. De verdere bomen op achtererf, enkele jaren geleden geplant *maken het boomrijke kader compleet* en hier kunnen de mensen het omliggende veld vanuit het erf onder de bomen mooi ervaren.

Qua natuurwaarden vormt de groene omkadering in het verdere omliggende cultuurlandschap het een fijn toevluchtsoord voor flora en fauna.

De GHG is hier vanuit veldanalyse gezien op 1,60 meter onder maaiveld. Het huidige regenwater wordt daarmee erg gemakkelijk geïnfiltreerd op het eigen erf.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

Vanuit de huidige situatie, de analyse en samen met de eigenaren is het inpassingsplan (figuur 5) gecreëerd, waarbij de onderstaande visie leidend was.

Landschap:

De visie is dat met de huidige hagen, bosschages en vele bomen als kader er een erg waardevolle groene inpassing staat. In het centrale deel meer de tuin, maar verder ook met de vele fruitbomen een erg groene en waardevolle plek, dat past in de boerenervsfeer. De bebouwing is hierbij rustiek en daarmee erg passend en sfeervol. Ook de voorzijde een mooi zicht op de woonboerderij en bijgebouw, waarbij de bomen het geheel mooi inkleden.

Dus de conclusie is dat aanvullende bomen en erfelementen niet nodig zijn en dat met een juist beheer de duurzaamheid van dit bestaande groene decor wordt gewaarborgd. Bomen mooi laten uitgroeien en minimale snoei vergroot de duurzaamheid.

De opdeling qua tuin en erf biedt op vele momenten de mogelijkheid voor gasten om op eigen erf op ontdekking te gaan en hier van de variatie te genieten.

Biodiversiteit:

Het voorgaande heeft een scala aan variatie in zich, dat voor de biodiversiteit zal leiden tot een groene plek voor vele soorten vlinders en andere soorten.

Juist met bosschages, boomgroepen en bomenrijen, maar ook de gemengde hagen wordt er veel ruimte geboden voor soorten die vanuit het omliggende landschap hier komen foerageren en vertoeven.

Water:

Op de locatie verandert er verder niets qua toename bebouwing. Het regenwater op de bestaande bebouwing en verharding infiltreert op het eigen erf en hiertoe verandert er niets.

Beleving:

Door de mooie woonboerderij met rustieke bijgebouwen en omgeven door tuin-erf en omliggende landschap is er een hoge mate van beleving van het boerenerf. Leuke plekken op het erf-tuin en een knusse boomgroep en op het gazon, met enkele doorkijken zorgen dat bewoners en gasten hier maximaal van kunnen genieten. De bestaande bomen dragen bij aan het welbevinden op het eigen erf-tuin. Qua schaduw, zuivere lucht en creëren lekker klimaat zal het bij hete dagen een mooie functie zijn van de bomen. Het groen geeft ook een fraaie beschutting rond het zwembad en de tuinsoorten passen in combinatie met de overige inheemse beplanting mooi in de sfeer van tuin-erf.

Naast inrichting ook een juist beheer draagt bij aan een nog grotere meerwaarde voor de biodiversiteit!

7. Het landschaps- inpassingsplan



7. Het Landschapsplan met de beheer- en duurzaamheidsmaatregelen

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 (11 x 25 m² (6 bomen 50% overhangend, dus minus 75 m²); 10 x 12 m² (7 bomen 50% overhangend, dus minus 42 m²); en 13 kleinere x 10 m²= 408 m² groen)

*Deze bomen maken het tot een pracht geheel. Bezien vanuit hun huidige kroonprojectie is dit een heel bomendek door de inheemse soorten. **Daar een deel van de kronen met hun kroonprojectie over de perceelsgrens hangen, zal alleen de hoeveelheid groen binnen de erf grens meetellen.***

De bomen mooi behouden en het beheer is een minimale snoei en deze bomen fraai hun natuurlijke habitus laten ontwikkelen. Juist geen kandelaberen, dat verzwakt de boom en is erg arbeidsintensief.

Wellicht een dode tak weghalen of een schuurtak, maar verder mooi zo laten groeien, zodat de doorzichten onder de bomen zorgen voor mooie belevingen en variatie.



B) Bestaande bosschages met struiken en bomen (3 stuks à 5 x 10 m= 150 m² groen). Deze hoeveelheid groen is binnen de erf grens en meer op het binnengebied

Op het erf een 3-tal struikenstruweel met ook bessenstruiken, andere struiken en bomen die een spannend achtererf creëren en mooie beschutting oplevert.

Ook hier de bomen mooi laten uitgroeien en de struiken ruimte geven en iedere 3 jaar wat uitdunnen, zodat ze een dichte struikenzone blijven vormen.

Takken verwerken in een houtril op plekken op het erf zou erg waardevol zijn.



C) Bestaande losse gemengde hagen (150 meter= 75 m2 groen)

Op de aangegeven plekken staan er als kader de losse gemengde hagen. Met struiken en bomen die jaarlijks als losse haag worden gesnoeid en waarin zich bomen hebben gevestigd. Mooi behouden en verder niet te netjes verhoogd de biodiversiteitswaarde.

8. Conclusie

Het vastleggen van het bestaande groen en een juist beheer leidt ertoe dat dit groen erf mooi duurzaam behouden blijft en een hoge mate van biodiversiteit heeft aan de rand van het opener landschap. **Met 633 m2 juist landschappelijk en erfgroen op eigen terrein binnen de erfgrrens en daarnaast tuingroen is het meer dan voldoende voor de te behalen basiskwaliteit.**

Dus een mooi plan vanuit kwaliteit inpassing en te behalen oppervlakte; een zeer mooie plek! Maar ook tbv de biodiversiteit. Een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

25-11-2025

