

Landschapsplan in het kader van

- **Bouw woning**



Dhr. Van den Beucken
Locatie Molenhuizen Maasbree
jeroen@vandenbeucken.biz

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. R. Janssen
September-oktober 2014

1. Inleiding

Dhr J. van den Beucken heeft al geruime tijd het plan om op de locatie Molenhuizen te Maasbree een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning te bouwen.

Op dit moment heeft de gemeente de kaders aangegeven en kan de kwaliteit van de bebouwing en landschappelijke omgeving vormgegeven worden.

Duidelijk is dat het een landelijke woning zal worden en dat ook de landschappelijke integratie hier op aan dient te sluiten.

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat op en rond de bouwka­vel ter grootte van 1000 m² kwaliteit wordt nagestreefd voor de eigenaar, maar ook kwaliteit voor de omgeving. Daarom is de eis dat met het gemeentelijk advies (augustus 2014) als basis er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld.

Locatie van het totale perceel staat onder weergegeven, hoek Molenhuizen en Breestraat.

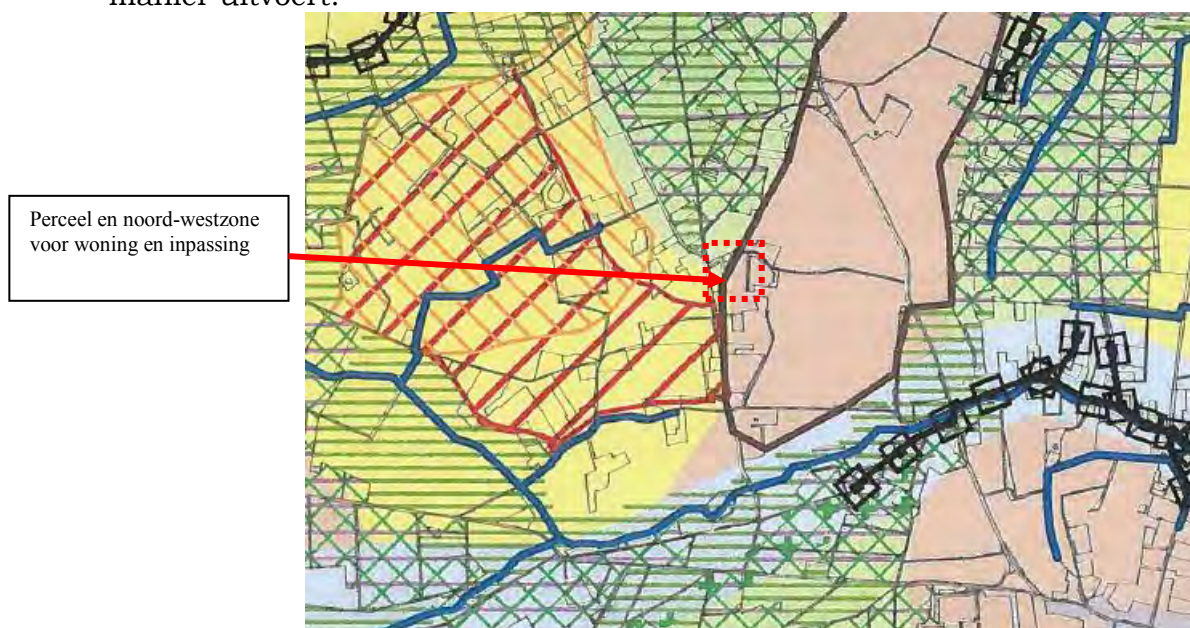


Figuur 1.1: De locatie voor de woning

De criteria zijn door de gemeente aangegeven in de adviesnotitie, waarbij men aangeeft dat er recht wordt gedaan aan het behoud en/of versterking van de gebiedstypologie. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landschap, maar waar mogelijk juist versterkt. In de notitie heeft de gemeente mogelijkheden aangegeven, welke verwerkt kunnen worden in het landschapsplan.

2. Basisinfo vanuit beleid en historie

Onderstaand geeft de basisinfo over de locatie weer, hierop gebaseerd de visie en maatregelen, dat onderdeel dient te zijn van de vergunning en de initiatiefnemer op deze manier uitvoert.



Figuur 2.1: Structuurplan Peel en Maas

Het structuurplan van de gemeente vormt de beleidsmatige basis en heeft als belangrijk vertrekpunt dat wordt zorggedragen voor het behoud van de openheid van het akkergebied. Vandaar dient de woning en beplanting zich te concentreren in de noord-westzone.



Figuur 2.2: Provinciaal landschapskader

Het provinciaal landschapsbeleid geeft weer dat de open akker gewaarborgd dient te blijven en dat in de randzone de aanleg van erfbeplanting en groenstructuren wenselijk is. Dit dient te passen bij de sfeer van de historie van het gebied.

Historische basisinfo

De locatie op de oude kaarten van resp. 1840, 1900 en 1936 geven duidelijk de open bolle akker weer met de bebouwing en bosschages op de randen. De initiatieflocatie is onderdeel van deze rand.



Figuur 2.2: Locatie op kaart 1840, 1900 en 1936

3. Visie en landschapsplan

Het landschapsplan heeft de adviesnotitie en bovenstaande input als basis en is omschreven vanuit bebouwing en landschap-natuur-water.

Bebouwing

Het perceel waarop de woning met een landelijke sfeer/uitstraling komt is 1000 m² en heeft een breedte aan de straat van maximaal 30 meter. Woning en bijgebouw zijn gesplitst en vormen door een ingangspoort en beplanting een geheel.

Vanuit het advies gemeente is de eis dat de inhoud van de woning en het bijgebouw resp. ca. 800 m³ en ca. 250 m³ en de som van beide maximaal ca. 1100 m³ dient te zijn. Qua nok- en goothoogte is het maximum bij de woning resp. 9,5 meter en 4,5 meter en bij het bijgebouw resp. 6 meter en 3,30 meter.

Afstand landelijke woning tot aan de straat is ca. 5 meter en deze rooilijn volgt de straat. Het bijgebouw en de woning liggen bij elkaar (onderlinge afstand maximaal 15 meter) en het geheel ligt nabij het erf Breestraat 21. Hierbij zal een doorgang achter het bijgebouw noodzakelijk zijn om via het erf naar het achterliggende weiland te komen met een voertuig. In bijlage 1 zijn sfeerfoto's van de bebouwing en inrichting weergegeven.

Landschap-natuur-water

De inpassing in het landschap dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap. Dit is samen met de initiatiefnemer besproken en heeft geleid tot een fraai geheel.

De locatie is momenteel de uithoek aan de rand van de open akker, waar enkele oude boerderijen zijn gelegen en enkele bouselementen. Daar dit een oudere plek vormt vanuit het oude cluster Molenhuizen is het wenselijk dit ook in deze sfeer in te passen, zodat het ook bijdraagt aan de leesbaarheid (hoe was het landschap oorspronkelijk opgebouwd?) van de opbouw van het landschap.

Door het erf te omkaderen met een beukenhaag met enkele bomen, wordt een afgebakend "cultuurlijk erf" verkregen met een fraaie toegangspoort en aan de achterzijde een poort naar het achterliggende weiland. De leilindes aan de voorzijde versterken het historische beeld. De hoogstamfruitbomen rond het erf refereren naar het oorspronkelijke boerenerf en geven juist differentiatie tussen dicht erf/-cluster en openheid akker. De oude houtwal met eiken langs de Breestraat 21 wordt doorgezet (hersteld vanuit verleden) en zal met enkele eiken dit beeld weer bieden. **Deze eiken worden aangeplant in de haag en staan geheel op eigendom van dhr. Van den Beucken.** Het behoud van het zicht op de nieuwe woning en op de boerderij van de buurman is wenselijk. De gemengde haag en de poort aan de voorzijde van het weiland versterken het knusse historische lintkarakter en bieden juist mooie doorzichten vanuit de straat op het open gebied en andersom vanuit de Breestraat op deze locatie. Zie onderstaande foto referentie hoogstam zone en huidig zicht vanuit Breestraat op de mooie boerderij van de burens.



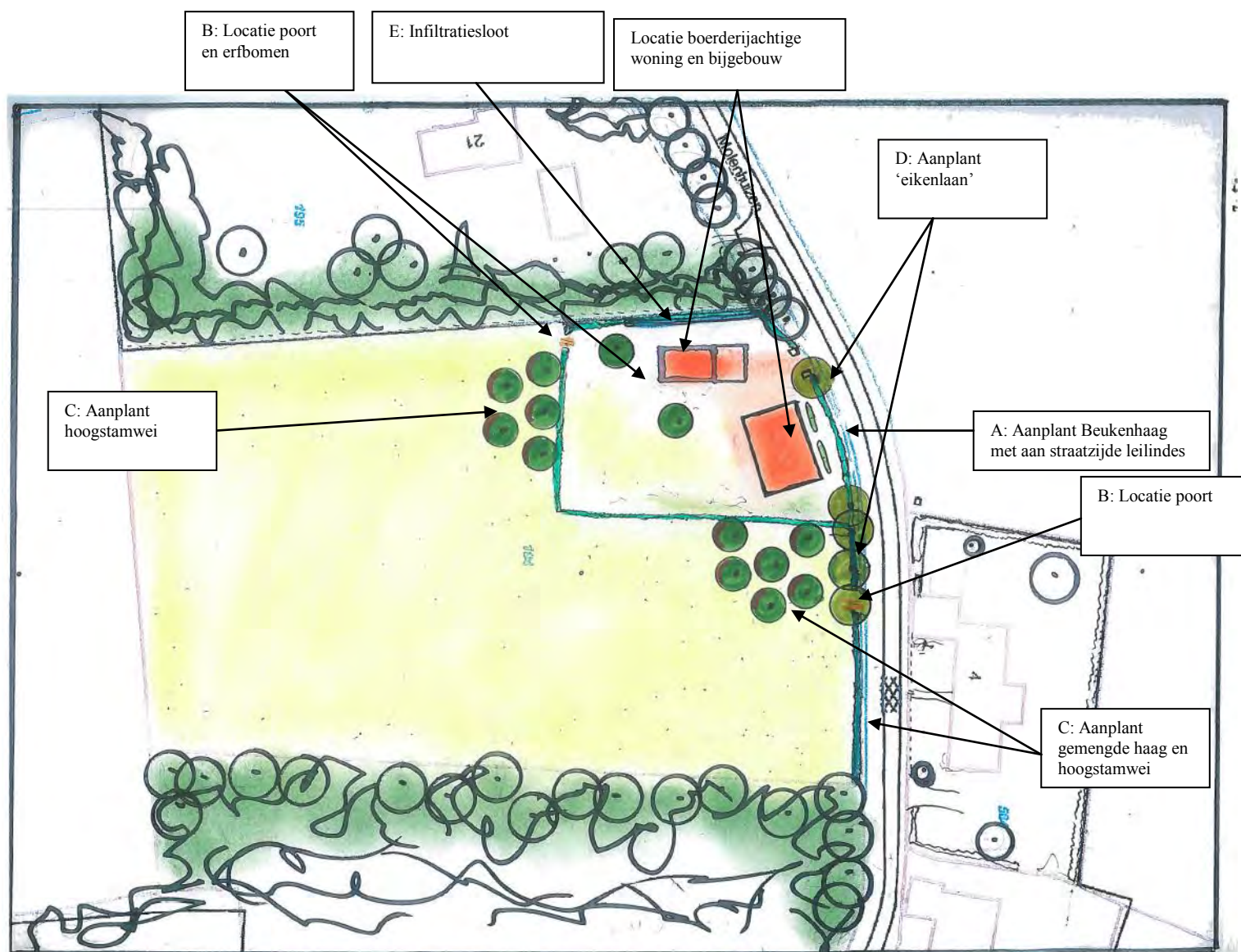
Foto 3.1 : Referentiebeeld en zicht op buurboerderij vanuit Breestraat

Het nieuwe groen en beheer van het weiland geven variatie in de randzone van de open akker en hierdoor ruimte voor flora en fauna.

Het regenwater van de gebouwen wordt afgevangen en in de infiltratiesloot aan de rand van het erf (langs haag) biedt het de mogelijkheid om te infiltreren.

4. Plan met maatregelen en beplanting

Onderstaand het landschapsplan met bijbehorende maatregelen, die hieronder omschreven zijn.



Figuur 4.1. Landschapsplan

A) Aanplant Beukenhaag rond erf met aan voorzijde leilindes

Deze hagen vormen de verbinding (eenheid) met de naastgelegen erven en creëren in het straatbeeld rust en een authentiek beeld. De haag aan de voorzijde van het weiland is juist net anders en wordt ingevuld als gemengde haag.

De genoemde erfhagen zijn eensoortige beukenhagen *Fagus sylvatica* 4 st./meter met in het eindbeeld een hoogte van ca. 1,00 meter. Hiermee ontstaat er een groene rand rondom het geheel en behoud men zicht op de omgeving. Plantsoen heeft maat 80-100 en wordt jaarlijks geknipt. Dit is ca. 150 meter, dus 600 stuks. Aan de voorzijde van het huis worden 2 leilindes geplant *Tilia cordata*, die het huis begeleiden (natuurlijk zonnescherm). Dit zijn 2 stuks *Tilia cordata* met maat 12-14 en kunnen met de juiste lei-snoei uitgroeien tot volwassen bomen. Zo nemen zij de nieuwe bebouwing op in het straatbeeld.

B) Locatie poort en erfbomen

De doorgangen in de hagen worden voorzien van landelijke poorten, wat het tot een mooi plaatje maakt. Zie onderstaand voorbeeld.



Figuur 4.2: Voorbeeldpoort

Op het erf zelf worden minimaal 2 opgaande landelijke bomen aangeplant, waarbij gedacht wordt aan okkernoot, esdoorn, zilverlinde of es. Deze bomen geven body aan erf en worden als boom 12-14 geplant en kunnen met minimale begeleidingssnoei geheel uitgroeien.

C) Aanplant hoogstamwei met gemengde haag voorzijde

Om het erf met hoogstam te omkaderen zoals weergegeven op plan worden hier 11 hoogstambomen aangeplant en met boomkorf (houten) beschermd tegen het vee.

Het voorstel is makkelijke soorten te gebruiken:

6 Prunus hybr.	Kersenbomen
3 Malus hybr.	Appelbomen
1 Cydonia oblonga	Kweepeer
1 Mespilus germanica	Mispel

De bomen hebben een maat van 12-14 en kunnen met enige begeleidingssnoei uitgroeien tot volwassen bomen. De appelboom vraagt meer snoeionderhoud.

Aan de wegzijde wordt een gemengde haag aangeplant, deze vormt een gevarieerde/besdragende rand met een hoogte van ca. 1,00 meter, om daarmee het zicht te behouden voor de burens en op de burens. Er worden 4 stuks gemengd per meter aangeplant met maat 80-100 in de onderstaande soorten:

Carpinus betulus	Haagbeuk
Fagus sylvatica	Gewone beuk
Acer campestre	Veldesdoorn
Rhamnus frangula	Vuilboom (bes)
Cornus sanguinea	Kornoelje (bes)
Viburnum opulus	Gelderse roos (bes)

Met een lengte van 35 meter zijn 140 stuks noodzakelijk, gemengd aangeplant door elkaar.

D) Aanplant eiken'laan'

Zoals aangegeven wordt de houtwal/eikenwal doorgezet met enkele eikenbomen in de haag. Dit zijn 5 stuks Quercus robur met aanplant-maat 14-16, zodat dit meteen het straatbeeld verfraait en het zicht zich op nieuwe woning concentreert in de doorkijk. Deze bomen kunnen ook met minimale snoei verder uitgroeien tot volwassen bomen.

E) Infiltratieslootje

Om zorg te dragen dat het regenwater van de bebouwing kan infiltreren, is gekozen dit te doen middels een infiltratieslootje aan de rand van het erf. Met een verhard oppervlakte van 250 m² (erfverharding lost water naar tuin) is er bij T=10 ca. 13 m³ regenwater te verwachten wat opgevangen moet worden. Met een lengte van 20 meter, breedte 1,50 meter en diepte van 0,80 meter geeft dit ruim voldoende plek om water op te vangen en waarna het hier infiltreert. Het grondwater zit hier op ca. 1,20 meter, dus infiltratie op zandige grond is goed mogelijk. De infiltratiezone wordt eveneens ingezaaid en extensief beheerd langs de nieuwe beukenhaag.

Tenslotte

Het overige perceel zal door de eigenaar gebruikt worden als extensief weiland, wat met mooi vee begraaasd zal worden en een hoge aantrekkingskracht zal krijgen. Daarnaast zal ook dit bijdragen aan variatie, wat goed is voor flora en fauna.

5. Beheerparagraaf

Naast de aanplant is een juist beheer ook noodzakelijk. Dit staat ook in de vorige paragraaf weergegeven en onderstaand de samenvatting:

Beukenhagen rond huis worden jaarlijks rond de langste dag geknipt op een hoogte van 1 meter en heeft een breedte van 40 cm. In een groeizaam jaar kan ook in september nog een extra snoeibeurt worden uitgevoerd.

Bomen in de hagen en op erf worden in het 3^e en 6^e jaar enigszins opgekroond in de herfst (geen laaghangende takken richting straat). Dit dient met beleid te gebeuren, zodat de habitus van de boom volledig tot zijn recht komt en er niet onvakkundig en overdreven hoog wordt opgekroond. Na 3 jaar wordt ook de boompaal verwijderd.

Leilindes voor huis worden ieder jaar in herfst-winter teruggesnoeid tot op de gesteltakken. De eerste 4 jaar is begeleiding van de gesteltakken een must om een fraai gestel te verkrijgen.

Gemengde hagen worden 1 x per jaar geknipt op hoogte van 1 meter en breedte van 50-60 cm. Dit dient te gebeuren rond de langste dag en verder kan de vegetatie rond de haag blijven staan. Hoogstammen worden naast de aanplant en bescherming jaarlijks gesnoeid, zodat ze de juiste vorm verkrijgen en vruchten geven. De habitus van de boom dient ontwikkeld te worden en enige opkroning is wenselijk, maar verder geen snoei, wat afbreuk doet aan de habitus. Chemische bestrijding van ongedierte is niet wenselijk en alleen bij zware plagen mogelijk. Inzetten op biologisch beheer heeft sterk de voorkeur.

Infiltratiewadi is een kruidige vegetatie, die met 2x maaien per jaar een gevarieerde vegetatie oplevert en ook ecologisch een meerwaarde biedt.

Het **weiland** wordt op een extensieve wijze beheerd. Door niet volvelds te spuiten en met beleid te mesten wordt er juist ruimte gecreëerd voor andere planten als gras, wat het vee zal waarderen.

Door het in juni te maaien en te hooien en daarna te beweiden wordt dit juist beheerd. Wellicht een tweede keer maaien en hooien. Het dient niet verruigt te worden met distels, etc., dus deze dienen pleksgewijs besteden te worden, daar het anders en last wordt voor de omgeving en draagvlak afneemt. Een extensief weiland met enkele koeien levert een mooi beeld op!

6. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan geeft weer wat aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van de bebouwing, de oudere plek in het bebouwingscluster Molenhuizen vraagt om aandacht voor een mooi authentiek beeld.

Om de sfeer van de bebouwing en de bestrating aan te geven zijn onderstaande referentiebeelden bijgevoegd, die onderbouwen dat ook deze locatie een mooi plaatje in werkelijkheid zal worden.

Al met al een plan op maat van de ingreep in het landschap en passend bij de sfeer op deze locatie en de wens van de initiatiefnemer. Zo ontstaat er een project wat door aanplant rond de nieuwe bebouwingen een mooi groen kader vormt en een fraaie invulling geeft op deze plek.

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio,
September/oktober 2014

Bijlage: Sfeerbeelden bebouwing en bestrating “landelijk” huis en bijgebouw





