

Definitief Landschapsplan

in het kader van

- Toevoegen bijgebouw bij bestaande woning
- Bouw nieuwe ruimte voor ruimte woning



Opdrachtgever: Jac van der Werf
Heierhof 31, 5991 NJ Baarlo
06-51335319, jacvdwerf@hotmail.com

Plattelandscoöperatie
Ing. R. Janssen,
6 juni 2018

1. Inleiding

De initiatiefnemers Jac van der Werf en de dochter hebben het plan opgevat om op locatie Heierhof 31 de locatie een vernieuwingsimpuls te geven. Dit bestaat uit twee onderdelen:

1. Bij de bestaande woning en bijgebouwen wordt een bijgebouw toegevoegd, waarmee de inhoud bijgebouwen groter wordt dan de 1.000 m³.
2. Op de locatie wordt een stal afgebroken (ca 750 m²) en op deze plek verrijst een Ruimte voor Ruimte woning met een nieuw bijgebouw op een bouwvlak van 1000 m².

De gemeente heeft hiertoe ingestemd en Van der Ligt Advies is doende dit formeel met de gemeente te organiseren en de vergunningen te verkrijgen.

Voor de gemeente is de eis dat 10 % van het nieuwe bouwvlak van 1000 m², dus 100 m² aan nieuw groen toegevoegd moet worden.

Voor het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning heeft de gemeente aangegeven dat er een oppervlakte van 103 m² aan nieuw groen toegevoegd moet worden.

Daarnaast is het ook wenselijk het regenwater na de uitbreiding met het bijgebouw en nieuwe woning en bijgebouw op ieders eigen erf te laten infiltreren, zodat dit ook goed is geregeld.

Het dus een vereiste om vanuit de kwantiteit zorg te dragen voor een kwaliteitsgedegen landschapsplan en dit bij te voegen, zodat de kwaliteit van het landschap op deze locatie een positieve impuls krijgt. Mooi te vernemen dat de eigenaren achter deze visie staan en graag hun erf met groen verder willen vervolmaken en deze bijzondere plek ook zo in te richten.

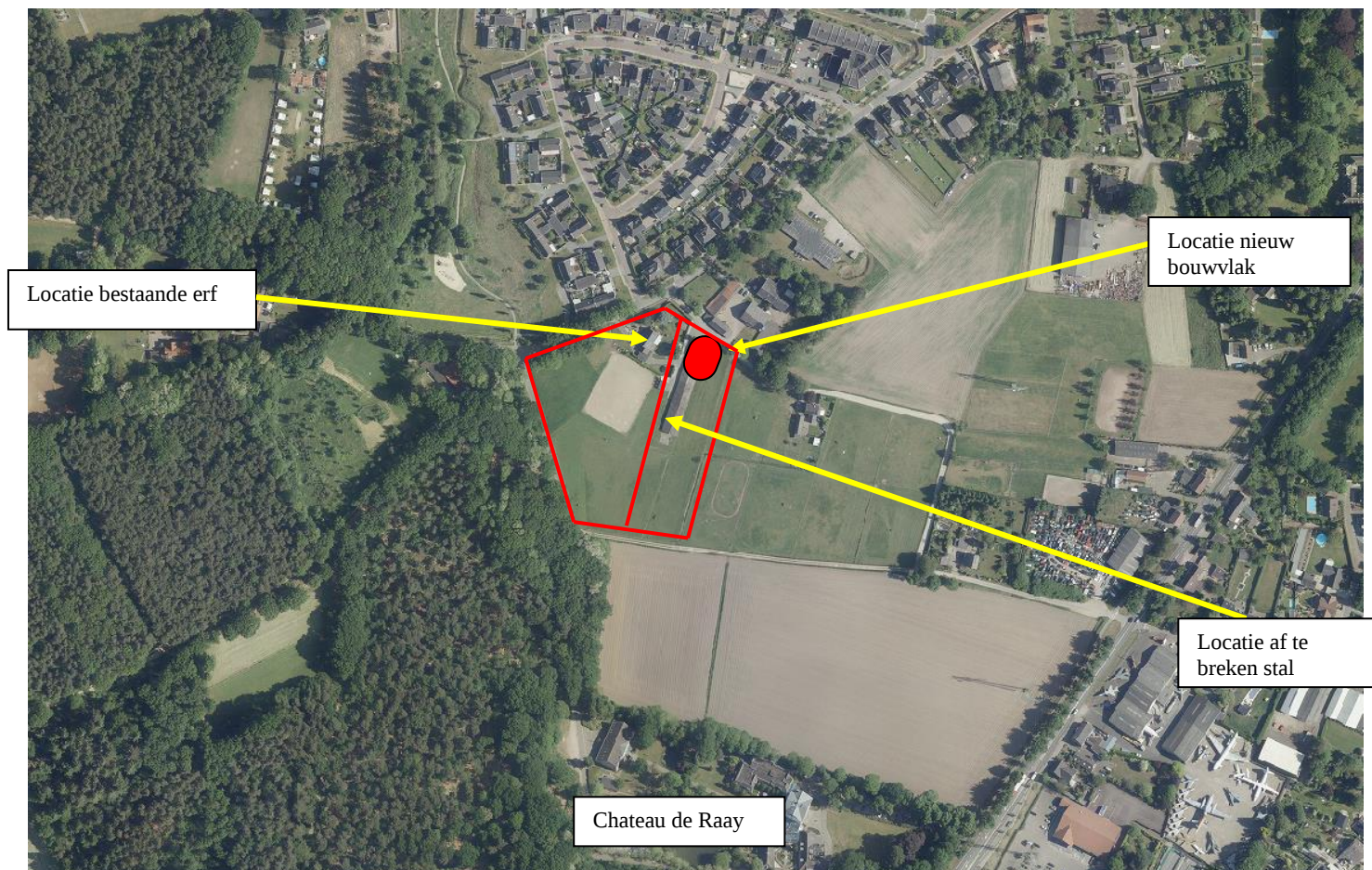
De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi landschappelijk geheel van te maken, waarbij bestaande beplanting wordt beoordeeld en de ligging en omgeving bebouwing mede vormgevend zijn voor het landschapsplan. Dit is middels onderstaand plan juist uitgewerkt en ingetekend.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door de Plattelandscoöperatie opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemer.

Locatie staat onder weergegeven. Aan de straat Heierhof aan de rand van het dorp met mooi zicht op de boszone en Chateau de Raay.

Aan deze straat liggen hier in de dorpsrand enkele fraaie boerderijen en andere bebouwing, wat het tot een bijzondere plek maken.

De straat Heierhof is deels begeleid met zware bomen en houtstrook en de bestaande bebouwing op deze hoek wordt al deels met groen ingekleed, deels met Laurier en Conifeer. De buurbouw heeft fraaie hagen en bomen, wat het tot een boerenerf maakt.



Figuur 1: De locatie totale perceel met hierop bestaande erf (met de uit te breiden woning) en erf met de af te breken stal, met op deze plek het nieuwe bouwvlak

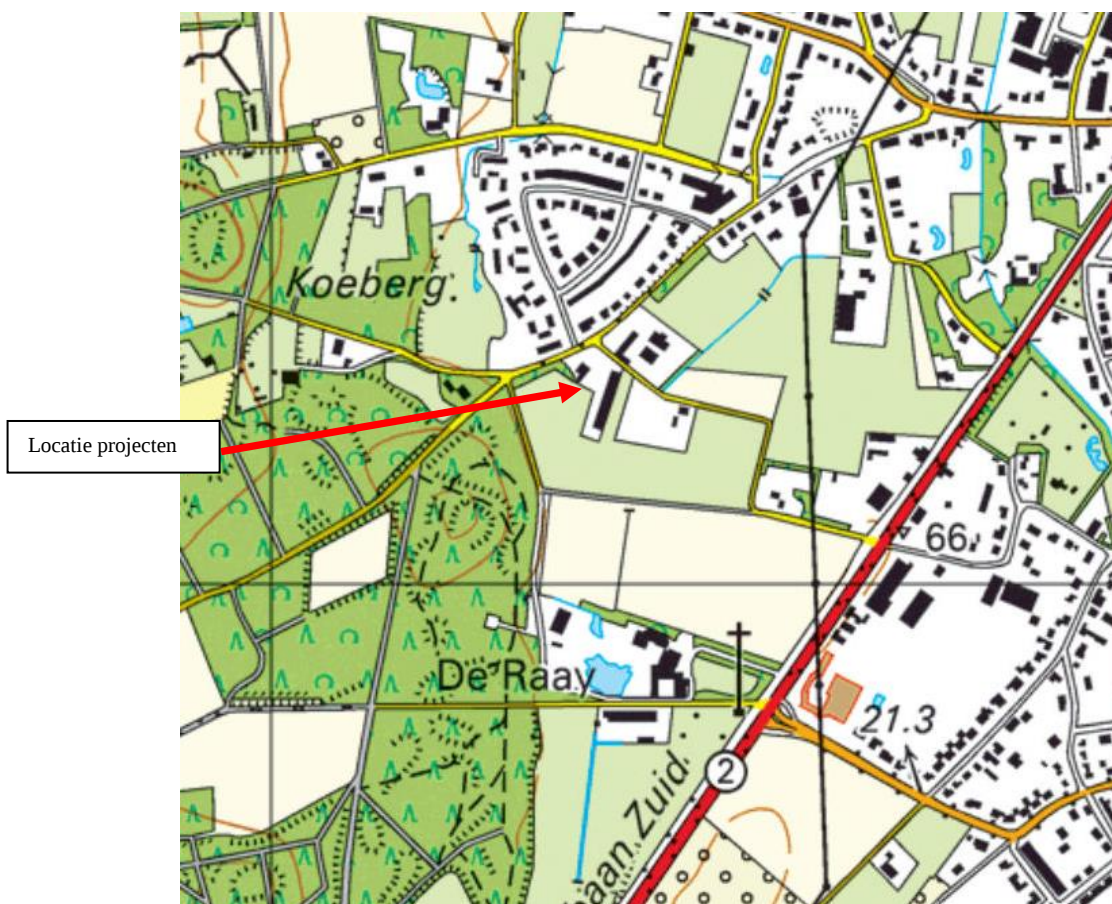
Het criteria is dat de nieuwe situatie van beide objecten ook landschappelijk een fraai geheel dient te zijn in de ruime omgeving. Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de vergunningen en de initiatiefnemers zullen deze uitvoeren, nadat de bouw afgerond is.

2. Basisinfo en visie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap en dit is samen met de beide eigenaren besproken. Hierbij is de situatie goed bekeken en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen de basis voor het plan. Hierbij is ook de bestaande beplanting beoordeeld en bezien in de toekomstige situatie.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke visie, zoals ook verwoord in het Landschapsbeleidsplan.

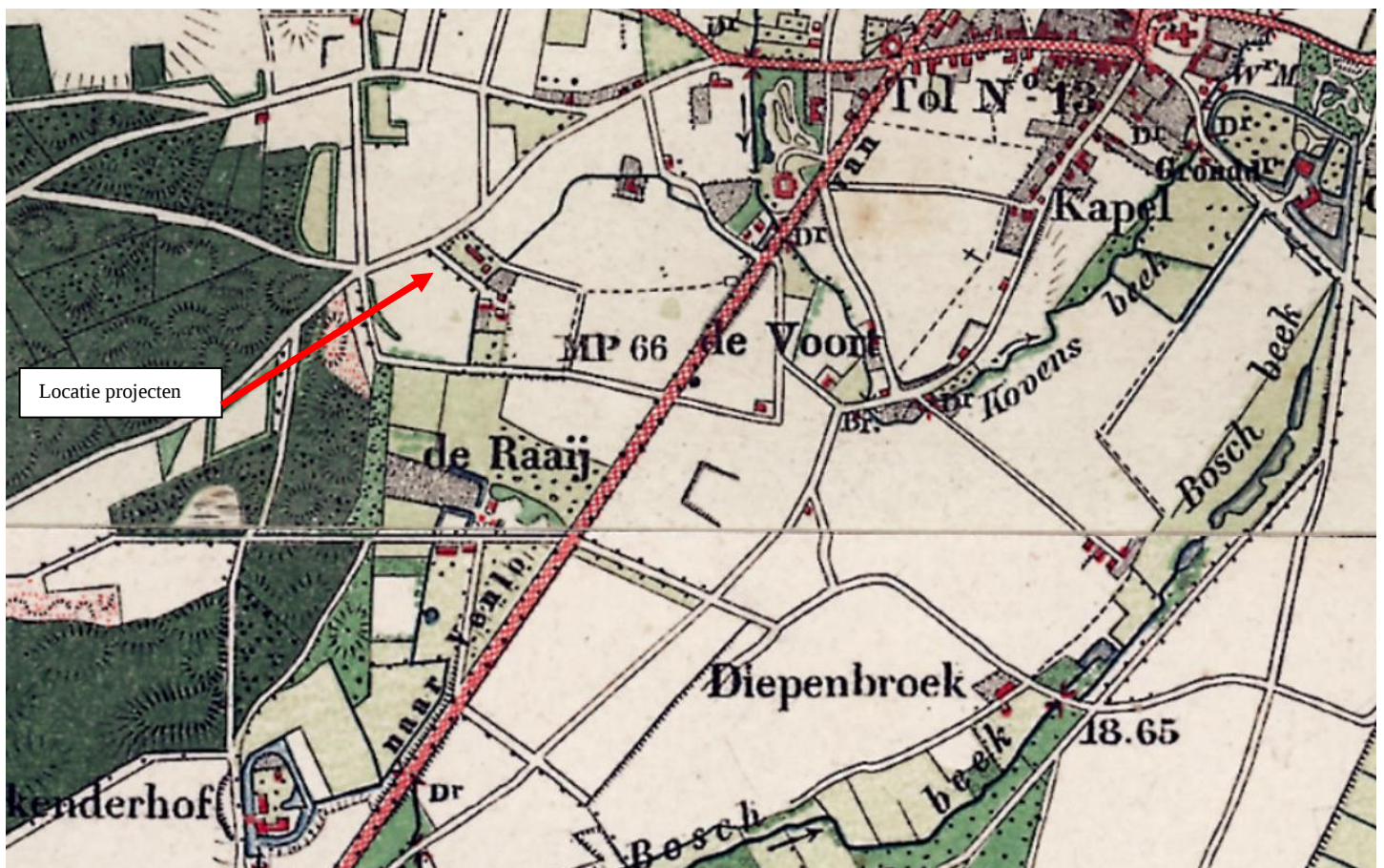
De locatie is gelegen op de hoek Heierhof, waar het een cluster bebouwing vormt en samen met de buurboerderij een mooie afronding van de dorpsrand vormt. Dit alles omgeven door een mooi oud cultuurlandschap.



Figuur 2A: Locatie van beide projecten op kaart 2015

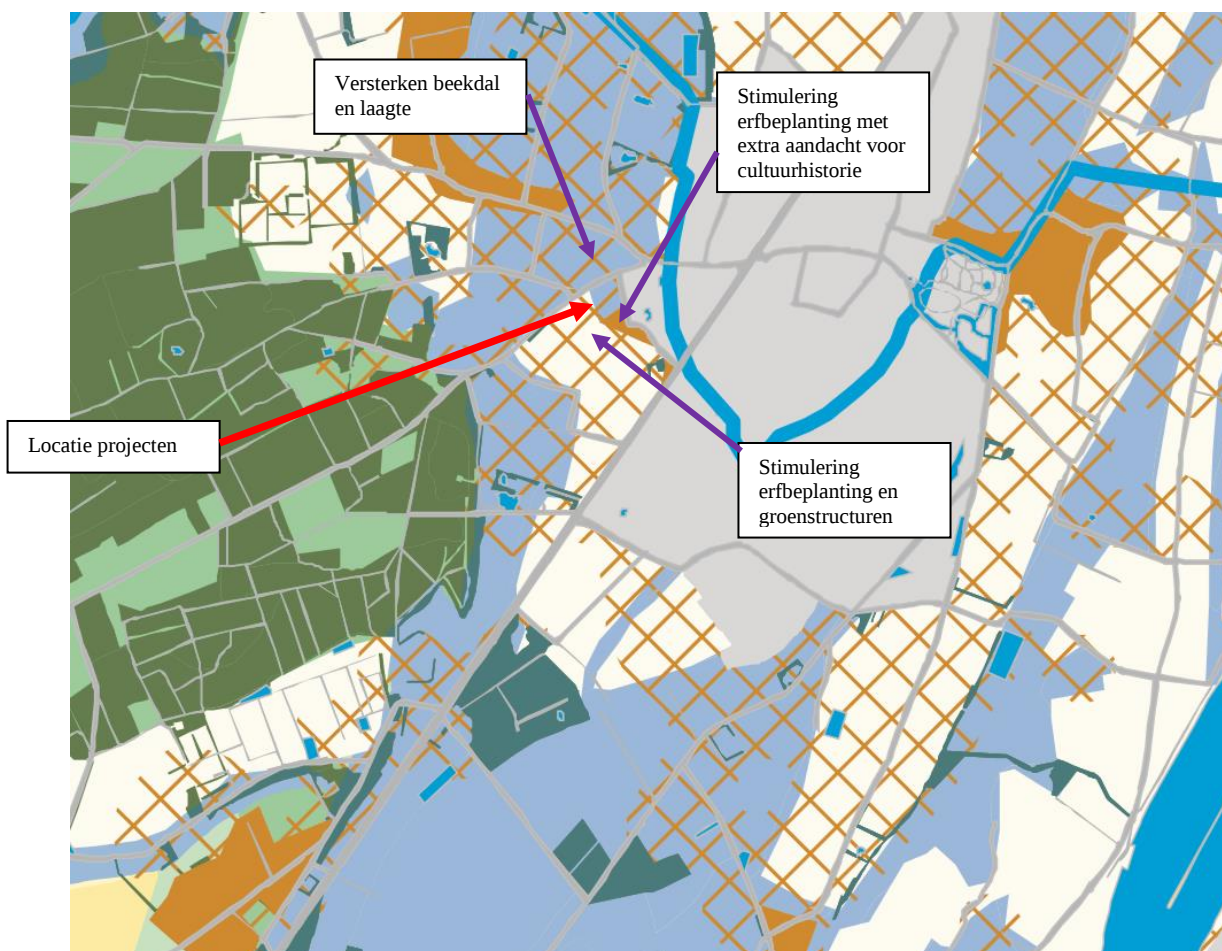


Figuur 2B: Locatie van beide projecten op kaart ca. 1950



Figuur 2C: Locatie van beide projecten op kaart ca. 1900

De voorgaande kaarten laten zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Duidelijk is dat de locatie ligt in het kampenlandschap, waarbij de locatie destijds onderdeel was van de akker (bebouwing hier is pas later gekomen) rond de bestaande boerderij van de buren. De locatie vormde een onderdeel van het cluster bebouwing, omgeven door de laan langs de straat, hagen en fruit en verder omgeven door de open akkertjes.



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat het gebied rond de bebouwing een inzet wenselijk is voor erfbeplantingen en groenstructuren. Belangrijk hierbij is dat in de nabijheid er kwaliteit verwacht wordt vanuit cultuurhistorie rond nieuwe ontwikkelingen, waarbij dit er een van is. Tenslotte ligt het ook in de randzone van beekdal, maar dit is op deze locatie niet meer herkenbaar.

De visie is om in de nieuwe situatie twee omkaderde erven te verkrijgen. Door in te zetten op haagbeukenhagen rond bestaande woonhuis en nieuwe woonhuis, zullen enkele bestaande coniferenhagen en laurierhagen op termijn verdwijnen.

Dit geeft al rust op beide erven. Door de hagen aan de landschapszijde in te vullen met gemengde hagen geeft dit juist een onderscheid tussen de erfhagen en de meer landschappelijke hagen.

Aansluitend is het goed om de achtererven aan te vullen met hoogstamfruit, zoals voorheen ook aanwezig was. Door langs de straten en op erf voorzijde enkele bomen toe te voegen, worden deze oude straten versterkt en de nieuwe situatie opgenomen in het ervencluster.

Al met al elementen die op beide erven bijdragen aan een fraai en gevarieerd beeld met mooie doorzichten. Zeker zicht op de mooie omgeving!

Door langs het bestaande bosgebiedje en langs de nieuwe haag een wadi te creëren, dus een verlaagde strook in het grasveld, wordt er ook ruimte geboden om het regenwater te infiltreren, dat hier erg goed zal gebeuren.

Zoals aangegeven zal de eigenaar bestaande woonhuis, met de nieuwe schuur ook het water op eigen erf infiltreren, waarvoor de wadi (laagte aan de zijkant bosstrook) dienst zal doen. Dit zal een zeer beperkt element zijn waar $T=100$ maximaal 17 m³ (is afdoende ruim) in past, bij een neerslagbui van 840 m³/ha. Dit is ruim voldoende bij de oppervlakte nieuwe bijgebouw.

Ten behoeve van het nieuwe woonhuis en bijgebouw is eveneens een wadi noodzakelijk.

Met een verhard oppervlak van uiteindelijk totaal 250 m² is er een inhoud wadi noodzakelijk van ca 25 m³.

Onderbouwing nieuwe elementen passend binnen de visie

Vanuit de *handreiking zandgronden* is in onderstaande tabel weergegeven welke elementen in dit gebied wenselijk zijn en dit strookt met de visie voor deze locatie.

WAT EN WAAR PLANTEN?	
De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap 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: winterreik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF	Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk
AANPLANT PERCEELSRANDEN	Laanbeplanting langs wegen en paden van winterreik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en boschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winterreik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, winterreik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel
AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN	Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers. Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel. Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier
TIPS	Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf 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 houtrij door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 4: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgronden



Het landschap-
inpassingsplan

3. Het Landschaps-water-plan met maatregelen en beplanting

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven. Ook waterinfiltratie-element is voor de volledigheid meegenomen.

Het plan bestaat uit de twee locaties:

1: Locatie bestaande woonhuis met bij te bouwen bijgebouw

A+B) Aanplant haag 135 meter = 68 m² groen

Rond de nieuwe entrees en de verdere opsplitsing met erf/buurerf wordt begeleid met de haagbeuken haag, die de bestaande coniferen haag en laurier haag op termijn vervangt. De laurier haag verdwijnt op korte termijn. Dit is een Carpinus betulus haag, maat 60-80 en met 4 stuks per meter aanplant. Door deze 1 a 2 x per jaar te snoeien op een hoogte van (langs straat 0,80 meter en overig op 1,50 meter), wordt een mooie omkadering verkregen.

C: Aanleg erfbomen 3 x 2 = 6 m²

Op dit erf worden een aantal bomen aangeplant:

Tussen de twee entrees in de groenzone, als toegangsboom inritten en in de haag hoek straten Heierhof. Hier worden langs de straatzijde 2 Tilia cordata "Greenspire" gezet, zijnde lindes die een minimum aan overlast geven.

Tussen de twee inritten naar nieuwe bijgebouw wordt een Gewone Es Fraxinus excelsior aangeplant.

Al deze bomen hebben een aanplantmaat van 14-16 en hebben naast begeleidingssnoei weinig onderhoud nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

D) Aanplant 4 hoogstambomen 4 x 2 = 8 m²

Om het achtererf een authentieke en een landelijke uitstraling te geven worden hier 4 hoogstambomen aangeplant op onderlinge afstand van ca 8 meter, waarbij gekozen kan worden uit soorten die weinig onderhoud vergen. Het dienen wel hoogstambomen te zijn.

Voorstel is:

1 Prunus hybr. "Kordia"	Kersenboom
1 Prunus hybr. "Van"	Kersbomen
1 Mespilus germanica	Mispel
1 Prunus "Reine Claude"	Pruim

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14.

Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien.

Het verwijderen van de Laurier hier op korte termijn, geeft een bonus van 30 meter x 1 = 30 m². De coniferen haag verdwijnt pas later.

Alles bij mekaar wordt er voor 112 m² kwaliteitsimpuls aan groen gerealiseerd. Dit is nog excl. oppervlakte infiltratiewadi langs bestaande singel. Dus voldoet mooi!

2: Locatie nieuwe RvR woonhuis met bij te bouwen bijgebouw

E) Aanplant haagbeuken haag 50 meter = 25 m² groen

Aan de straatzijde en de verdere omkadering voorerf (langs inrit) en achterzijde erf wordt begeleid met de haagbeuken haag. Dit is een Carpinus betulus haag, maat 60-80 en met 4 stuks per meter aanplant. Door deze 1 a 2 x per jaar te snoeien op een hoogte van (langs straat 0,80 meter en overig (achterzijde) op 1,50 meter), wordt een mooie omkadering verkregen.

F) Aanleg gemengde haag geheel langs buurweiland 45 m = 45 m²

Deze haag zorgen voor een mooie geleiding naar perceel van de burens. Juist de gemengde haag geeft variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei!

De gemengde haag bestaat uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,50 meter een groene rand vormen en toch het prachtige zicht naar de omgeving.

G) Aanleg erfbomen 2 x 2 = 4 m²

Langs de straat worden, in navolging van de burens 2 Quercus palustris gezet, zijnde Moeraseden die vanuit de bewoners hier gewenst worden. Dit geeft een mooi straatbeeld.

Al deze bomen hebben een aanplantmaat van 14-16 en hebben naast begeleidingssnoei weinig onderhoud nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

H) Aanplant 4 hoogstambomen 4 x 2 = 8 m²

Om het achtererf een authentieke en een landelijke uitstraling te geven worden hier 4 hoogstambomen aangeplant op onderlinge afstand van ca 8 meter, waarbij gekozen kan worden uit soorten die weinig onderhoud vergen. Het dienen wel hoogstambomen te zijn.

Voorstel is:

1 Prunus hybr. "Kordia"	Kersenboom
1 Prunus hybr. "Van"	Kersendebomen
1 Mespilus germanica	Mispel
1 Cydonia oblonga	Kweeper

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14.

Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien.

I) Aanplant erfgrindbomen (3x2 = 6 m²)

In de haag op grens met buurerf worden 3 kleinere bomen aangeplant, zijnde Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" een mooie siermeidoorn, die hier mooi passen en die juist een meerwaarde hebben voor dit erf.

Deze bomen hebben een aanplantmaat van 14-16 en hebben naast begeleidingssnoei weinig onderhoud nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

J) Aanleg wadi voor waterinfiltratie nieuwe bijgebouw (20 m²)

Dit onderdeel wordt in het totaalplan meegenomen. Daar de bebouwing beperkt blijft is de infiltratie makkelijk in te passen. Op de rand van het perceel langs de bosstrook past deze wadi. Hier komt een laagte van 20 x 2,00 x 0,40 meter en kan hiermee ruim de 17 m³ opvangen en kan hier makkelijk infiltreren. De GWS zit op 1,00 meter, dus zal de wadi bijna altijd droog staan. Deze wordt net binnen het weiland gehouden en met het weiland mee beheerd.

K) Aanleg wadi voor waterinfiltratie nieuwe woning en bijgebouw (15 m2 rand langs haag)

Dit onderdeel wordt ook in het totaalplan meegenomen. Met de oppervlakte in het toekomstbeeld is er een bufferruimte noodzakelijk van 23 m2. Op de rand van het erf, langs de haag past deze wadi. Hier komt een laagte van 30 x 2,00 x 0,40 meter en kan hiermee ruim de 23 m3 opvangen en kan hier makkelijk infiltreren. De GWS zit op 1,00 meter, dus zal de wadi bijna altijd droog staan. Deze wordt met het grasveldbeheer meegenomen aan de zijde grasveld en de achterzijde vormt een natuurlijke rand, die ook ecologisch een meerwaarde heeft.

Alles bij mekaar wordt er voor dit deel voor 103 m2 kwaliteitsimpuls aan groen gerealiseerd.

4. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van het bestaande erf, buurerf in de landelijke stijl vormt het een mooi landschappelijk plaatje voor beide.

Al met al een plan op maat van de ingreep in het landschap en passend bij de sfeer op deze locatie en de criteria/sfeer van de initiatiefnemers.

Ook kwantitatief is het voor beide voldoende tbv de Kwaliteitsmenu-eis.

Zo ontstaat er een project wat door aanplant rond de nieuwe bebouwing een mooi groen kader vormt en een fraaie invulling geeft op deze plek en een cultuurhistorisch accent.

Voor de eigenaren een prachtige plek met mooie aanzichten en doorzichten, zodat men hier zelf van kan genieten en ook beheersbaar is!

Ron Janssen, Plattelandscoöperatie, 6 juni 2018