

Landschapsplan

in het kader van
Inpassing nieuwbouw woningen Kasteellaan te Well



Colofon

Opdrachtgever:

Lucassen Groep bv
Bosserheide 53
5855 EB Well

RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Beusmans-Jansen

Architect:



Dossiergegevens

Titel	Inpassing Kasteellaan Well
Document	Plan 28-11-2023
Status	Eindplan
Versie	28-11-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemer Lucassen Groep heeft aan de straat Kasteellaan enkele gebouwen in bezit, die in de huidige tijd niet meer bruikbaar zijn en waarbij de vroegere functie niet meer past binnen de locatie tussen de woonbebouwing. Samen met de gemeente is het plan opgevat om deze locatie te saneren en het een nieuwe invulling te geven. Een inbreidingslocatie aan de rand van het dorp Well.

Het woonprogramma bestaat uit de volgende woningen:

- 18 appartementen aan de Kasteellaan
- 12 studio's
- 6 en 12 stuks twee-slaapkamerappartementen.

Na een gedegen voorbereiding is hiertoe het stedenbouwkundig ontwerp door Peter Loermans Architecten gereed en is bureau Beusmans-Jansen aan de slag om deze nieuwbouw mogelijk te maken vanuit het herziene bestemmingsplan.

Dit alles met passende vormgeving ontworpen, waarmee het een logische invulling is op deze plek. Samen met de in het plan opgenomen 65 parkeerplekken strookt dit de criteria vanuit de gemeente.

De gemeente heeft aangegeven dat naast een mooi inbreidings-wooncluster er ook stevige aandacht dient te zijn voor het groene decor. Naast het vastleggen van de bestaande situatie en het aangrenzend groen, ook het verder inrichten van de nieuwe situatie om te komen tot een aantrekkelijke en klimaatvriendelijke woonplek met groen.

Hiermee wordt aangegeven om het openbare structuurbepalende groen uniform uit te werken en aan te geven hoe de verdere groene ruimte rond de bebouwing wordt ingericht vanuit het project, zodat de kwaliteit ook daadwerkelijk wordt behaald.

Het doel te komen tot een haalbaar, fraai en klimaatvriendelijk plan.

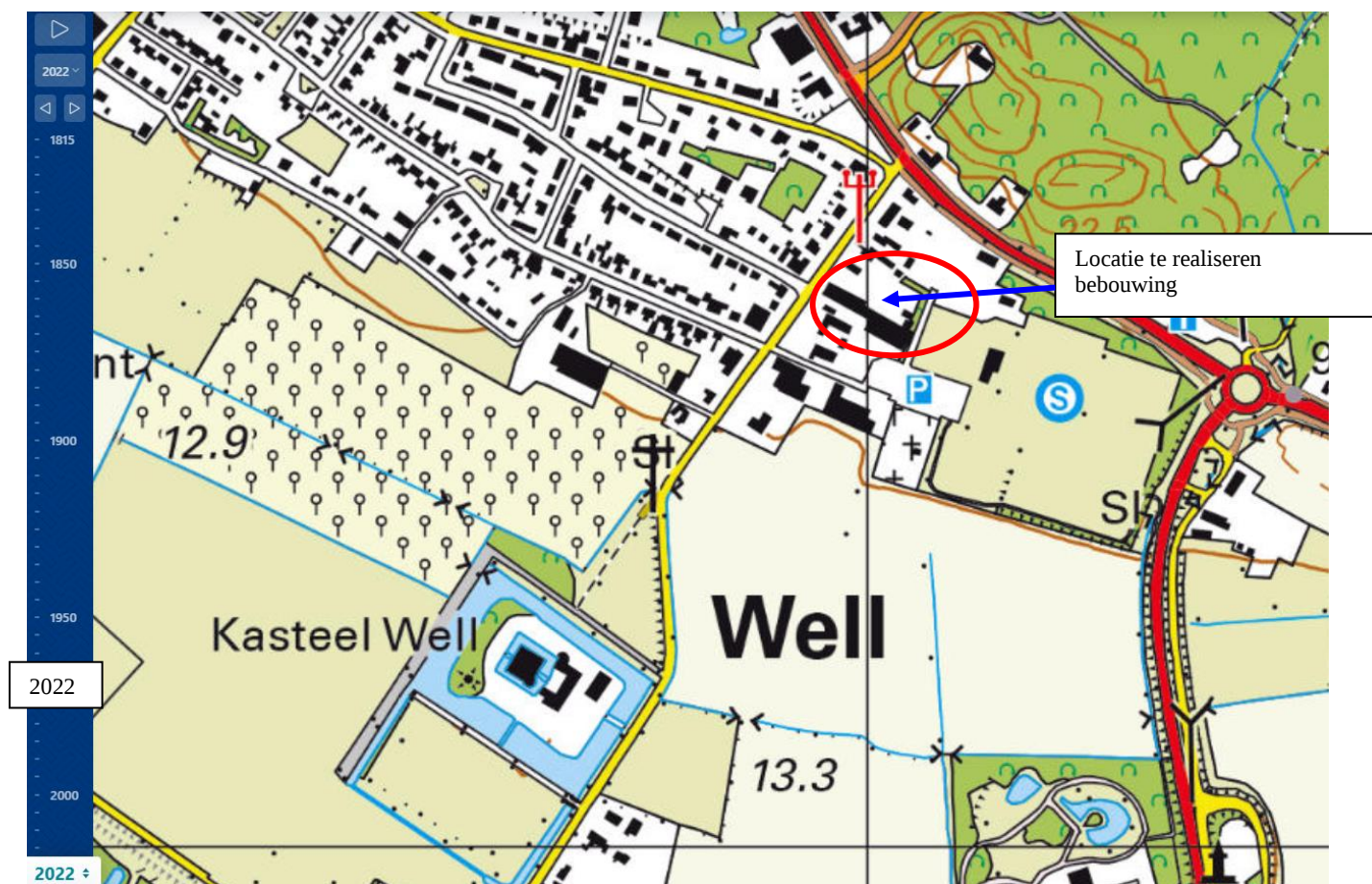
De visie van de gemeente is dat de nieuwe ontwikkeling ook een bijdrage levert aan de groene kwaliteit van deze beeldbepalende plek, met in de randzone aandacht voor het landschappelijke bestaande groen en in totaal aandacht voor biodiversiteit.

De gemeente Bergen heeft dus de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive inpassingsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de groene omgeving, de bewoners, de voorbijgangers een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit een impuls krijgt.

De basis van het inpassingsplan vormt kort een inventarisatie/analyse en daarna het concreet plan hoe de nieuwe bebouwing en toebehoren juist geïntegreerd wordt in zijn groene omgeving.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: In groter geheel de projectlocatie met de bestaande bebouwing



Figuur 2: Locatie op luchtfoto met de aangegeven het totale projectgebied

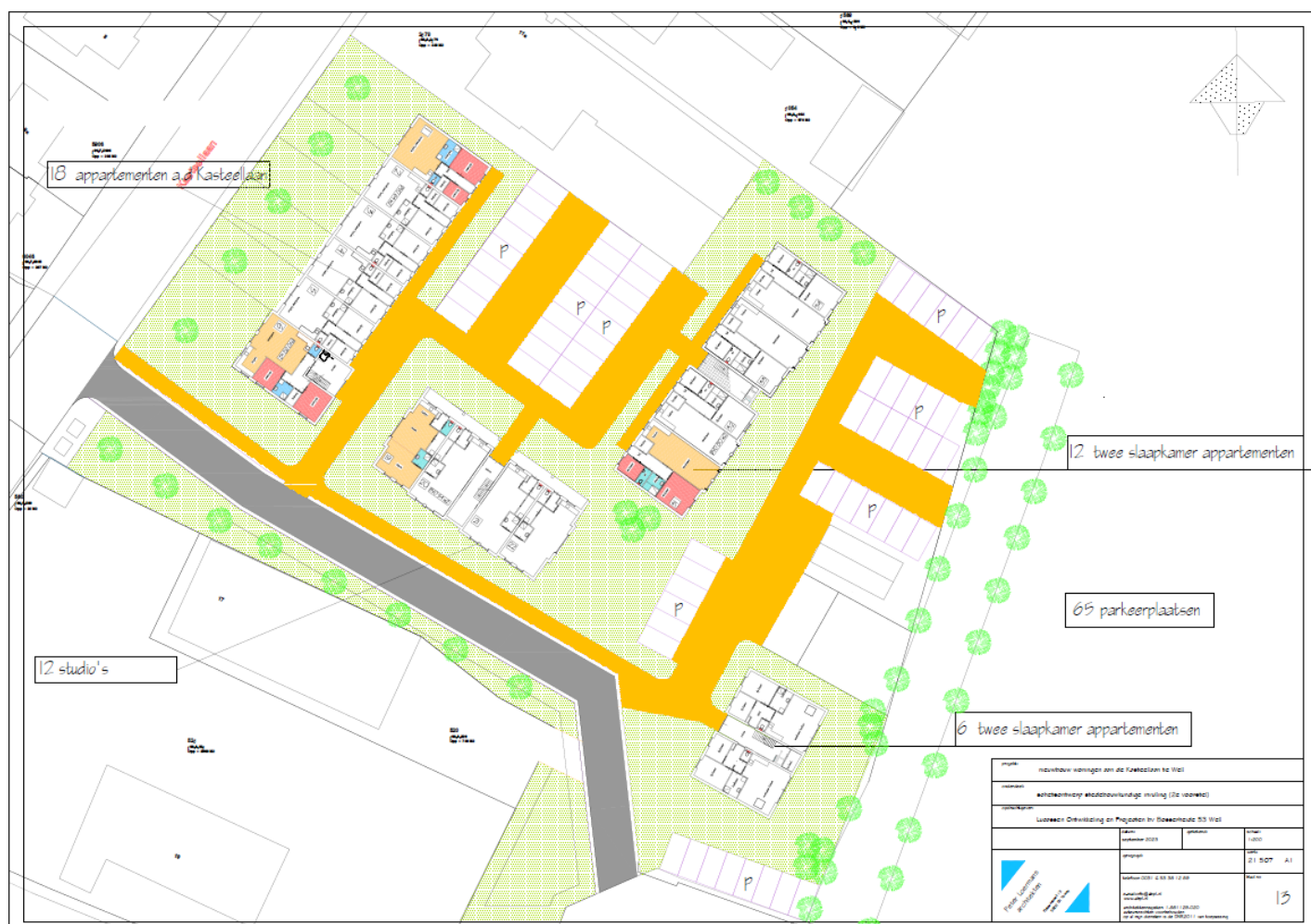
2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen in de randzone van de kern Well aan de Kasteellaan en ingeklemd tussen de woon-winkelbouwing, het MFC en aan de achterzijde de sportvelden van het dorp.

Een bestaand intensief cluster bebouwing, dat op deze plek geheel vernieuwd wordt met een 4-tal gebouwen met hierin de 48 wooneenheden.

Vanwege de ligging is het een beeldbepalende plek en dient het aan te sluiten op de bebouwing in de omgeving, waarmee het een logische invulling vormt.

De beeldbepalende plek wordt ook sterk beleefd door bewoners en de vele voorbijgangers.



Figuur 3: Nieuwe invulling locatie

Op de locatie zullen, zoals figuur 3 aangeeft, nieuwe woongebouwen verrijzen. De appartementen aan de Kasteellaan, de studio's nabij het MFC en de randzone sportpark de tweeslaapkamer appartementen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en inrichtingsmaatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de ruimtelijke procedure en de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om ook de nieuwe situatie tot een groene oase te laten worden voor een groene en duurzame toekomst. Dit alles in samenspraak met de gemeente Bergen.

3. Basisinfo

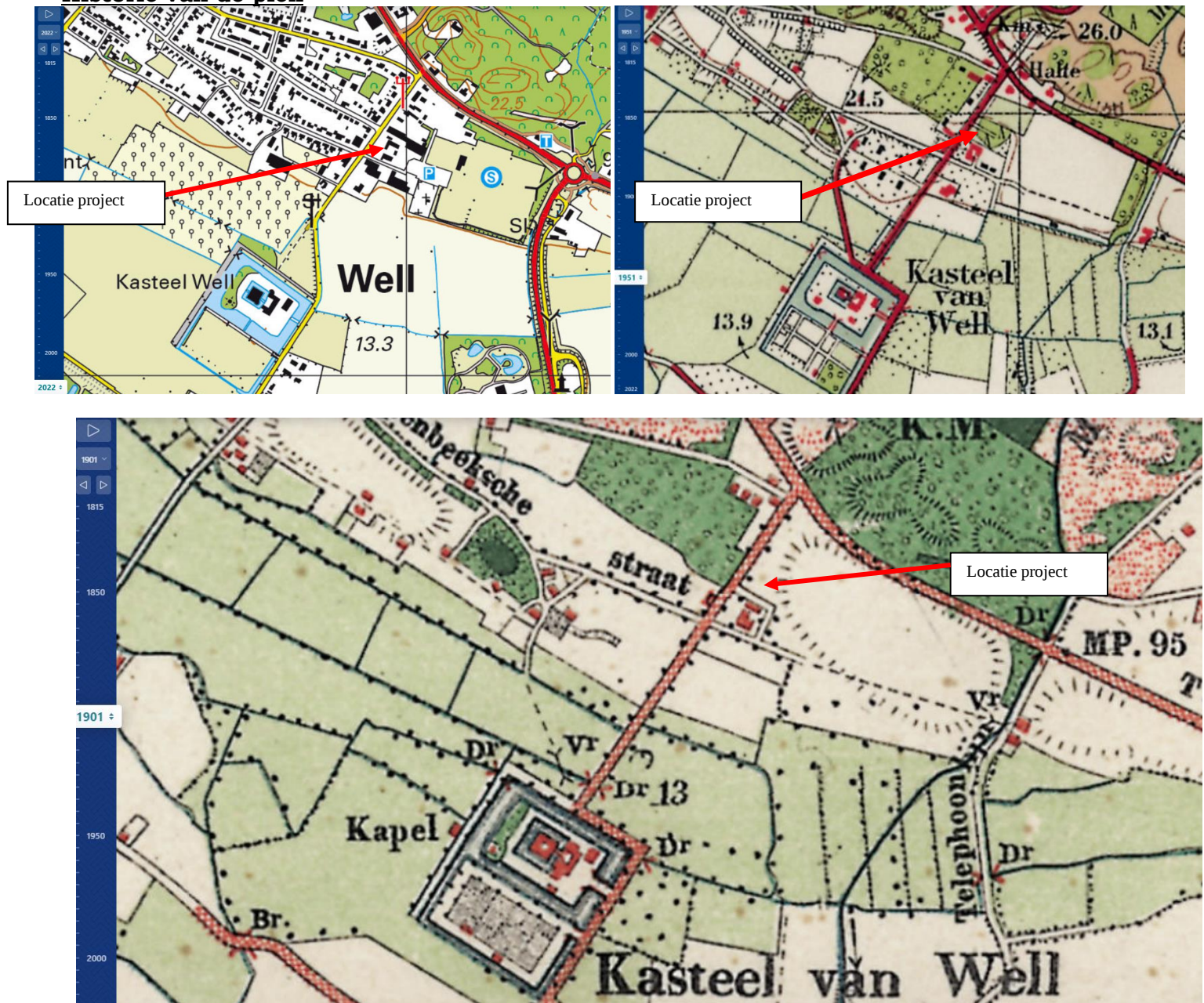
Het landschappelijk inpassingsplan heeft als basis de bestaande groene waarden, de cultuurhistorische structuur locatie en hoe de nieuwe ruimtelijke inrichting een mooi en

passend groen decor kan bieden aan de bewoners. Naast groen ook vanuit de klimaatopgave wenselijk en ten behoeve van de biodiversiteit. Maar ook vanuit de energie-opgave draagt groen hieraan bij. Dit geeft ook weer de randvoorwaarde aan voor de toepassing van bomen m.b.t. het gebruik van zonnepanelen.

Het grotere groene decor dient te passen binnen de kenmerken van het landschap en de cultuurhistorische plek.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

Historie van de plek



Figuur 4: Locatie van project op kaart 2022 en 1950 en 1901

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. De stevige laan naar het Kasteel van Well. Verder de hoevebebouwing nabij de plek waar nu het project gestalte krijgt. Rond deze hoeve-bebouwing en andere bebouwing vele hagen, bomen en boomgaarden die de Kasteellaan tot een groene corridor maakte.

Landschapsinfo provincie

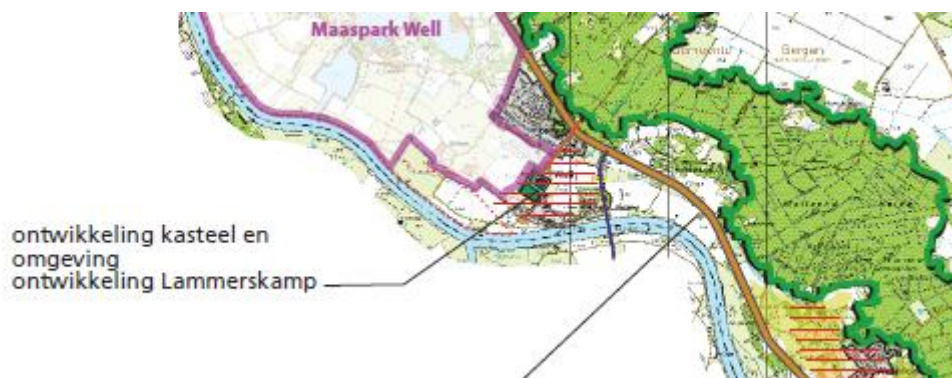


Figuur 5: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

In het Landschapskader staat dat de locatie gelegen is in de randzone van het dorp, waar on de nabijheid project nog oude bebouwing aanwezig is en de erfaanplant en groenstructuren hier extra aandacht vragen voor deze cultuurhistorie. Verder aandacht voor een landschappelijke inkleding en aandacht erfaanplant als tegenhanger van de onbebouwde laagte tussen dorpsrand en het kasteel.

Structuurvisie + 2014 gemeente Bergen

Deze visie heeft de gehele gemeente geanalyseerd en voor het projectgebied is onderstaand kaartje en beschrijving enigszins van toepassing.



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisie

In deze structuurvisie staat verder het onderstaande:

Een verbindende factor tussen kasteel en kern vormt de ontwikkeling van circa 10 woningen in een landgoedachtige setting. Door deze kwalitatieve opzet, met verwijzingen naar (de structuren van) het nabijgelegen kasteel wordt een brug geslagen tussen het dorp en het kasteel. Ook het terugbrengen van de oude laanstructuur van de Kasteellaan past in de visie om het kasteel en de kern meer met elkaar te verbinden.

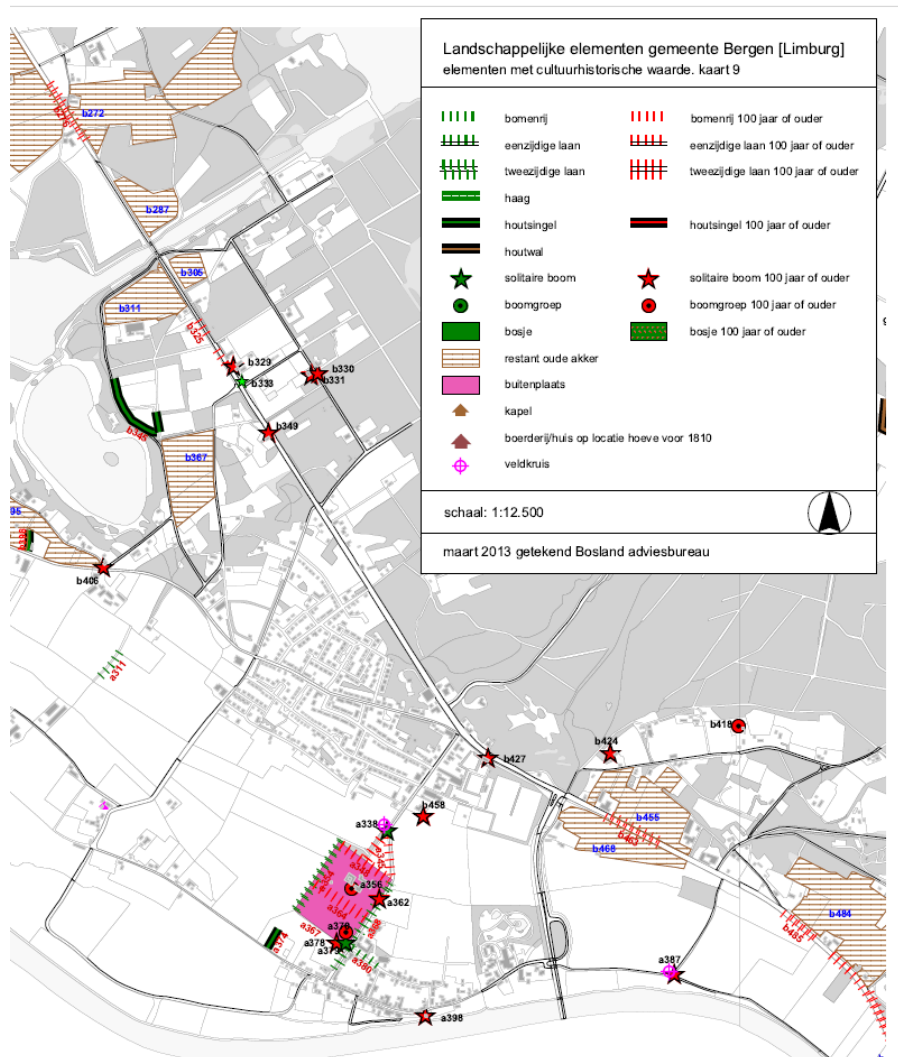
Om een verbinding tussen oud en nieuw Well te kunnen realiseren is een landschapelijke ontwikkeling van het tussengebied een mogelijkheid. Dit levert een kwaliteitsverbetering van het gebied op.

Landschapsplan Bergen 2013

Dit Landschapsplan heeft ook aandacht voor het gebied tussen de dorpsrand Well en het Kasteel van Well. Hierover staat beschreven het onderstaande:

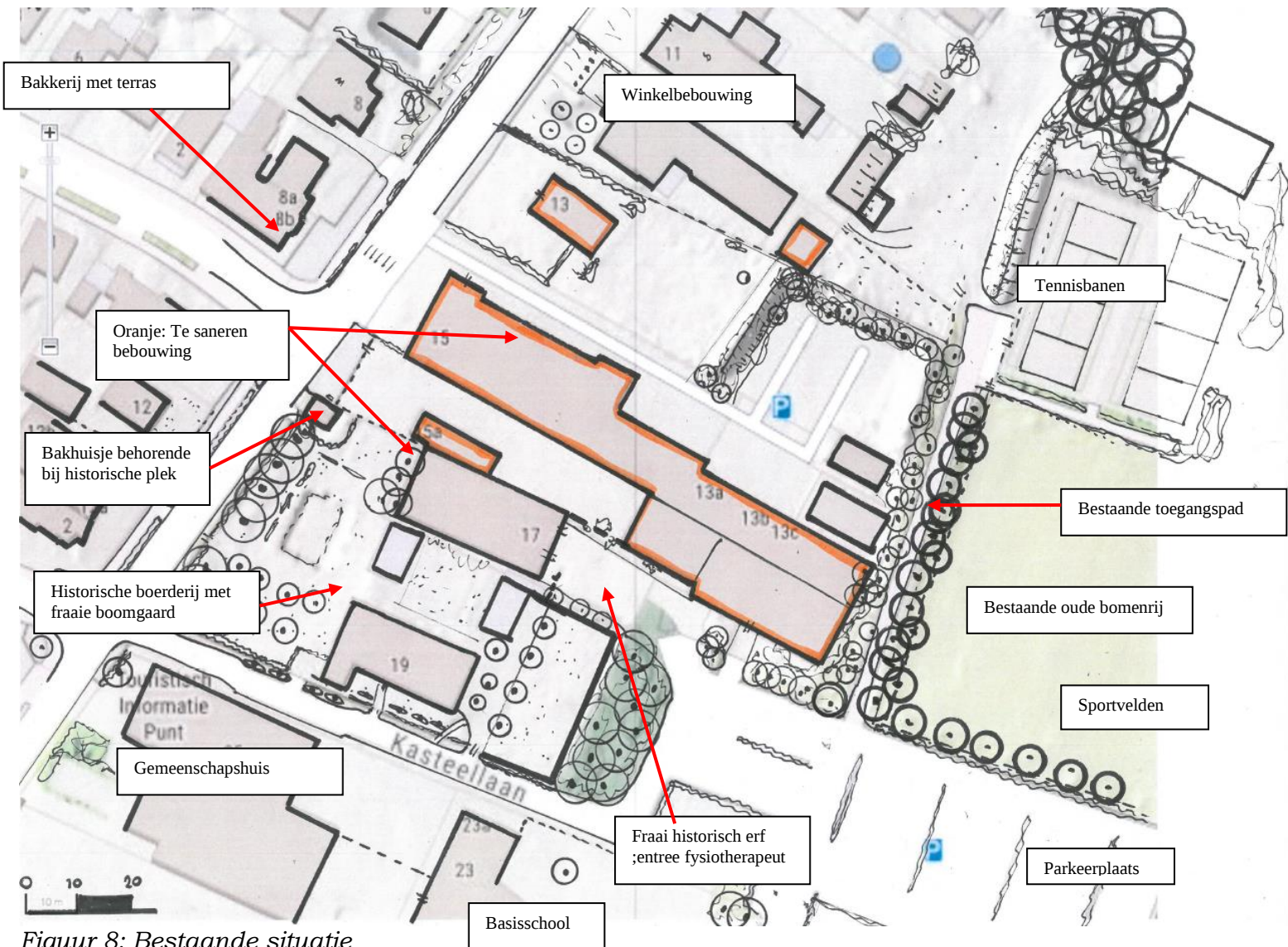
Het strategisch langs een buitenbocht van de Maas gelegen Kasteel Well dateert al uit omstreeks 1100. Een groot deel van de wegenstructuur in het gebied is al in 1810 aanwezig. De N271 is in zijn huidige vorm al aanwezig in 1840, wellicht deels op veel oudere tracédelen. Momenteel zijn langs de meeste wegen laanbomen aanwezig, maar dat was in vroeger tijden vrij zeker ook al zo. Soms zijn deze boomrijen gecombineerd met heggen en hagen van meidoorn. Het huidige agrarisch gebruik vervaagt de grenzen tussen de hogere akkers en lagere weiden.

Daarbij staat in dit plan ook aangegeven de waardevolle cultuurhistorische elementen, waarbij de Kasteellaan als oude bomenrij nadrukkelijk genoemd wordt.



Figuur 7: Kaart cultuurhistorische elementen in omgeving van het project

Inpassingsplan Kasteellaan Well 28-11-2023



Figuur 8: Bestaande situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 8 en op de foto's aan de voorzijde weergegeven. Helder is welke bebouwing verdwijnt en welke bestaande aanknopingspunten deze plek biedt. De Kasteellaan met gevarieerde bebouwing en winkels een oude ader door het dorp en route naar het kasteel. Grenzend aan de locatie de historische boerderij met bakhuisje. De verdere afronding van deze locatie zijn de stevige bomensingels welke de grens vormen met het aangrenzende sportveldencomplex en tennisbanen.

De locatie zelf met oude versleten bedrijfsgebouwen met parkeerruimte en de woning (nr. 13) maakt ruimte voor de nieuwe bebouwing.

De GHG is hier op 1,20 meter onder maaiveld en vanuit veldonderzoek is helder dat op deze grond infiltratie hier goed mogelijk is.

5. Visie stedenbouw en landschap, biodiversiteit, beleving en klimaat en water

Stedenbouw en Landschap

De visie is gebaseerd op de voorgaande analyse, het veldonderzoek en de historie van deze plek. Vanuit deze analyse heeft de architect ook het ruimtelijk plan ontworpen, waarbij een luchtige gebouwenstructuur met hagen en bomen het tot een plek maakt dat vanuit de opbouw plek past. Daarbij ook integraal opgenomen maximale behoud van de bestaande bomensingels. De Kasteellaan vormt een belangrijke ader en vroegere laan, welke in het plan stevige aandacht dient te krijgen. Verder is helder dat de locatie grenst aan de historische boerderij aan de zuidzijde en aan de sportvelden met een stevige groene buffer/uitloopgebied.

De visie heeft de volgende onderdelen:

De Kasteellaan vormt een structuurvormende laan.

Door de gebouwen met hagen te omkaderen en bomen in meerdere soorten ontstaat en een luchtig groen gevarieerd geheel. De eensoortige strakke hagen bij de bebouwing en parkeervoorzieningen en nabij de historische buurboerderij en de wadi's juist gemengde hagen die een ander natuurlijker beeld geven.

Met verspreid en voornamelijk in de randen de bomen maakt het tot een functioneel groen hof. Met de wadi's in de buitenranden. De stevige bomenzingel grenzend aan de sportvelden versterken met juist beheer en eventuele aanvulling struikenlaag en vormt een groene afronding van de dorpsrand.

Nabij de historische buurboerderij de aanleg van hoogstambomen, maakt dat ook deze plek een typische uitstraling krijgt en zo net wat anders dan bij de nieuwe bebouwing. Dit strookt dan met de cultuurhistorische basis.

Het leuke bakhuisje wordt zo mooi opgekomen (visueel), in deze rand door deze meer cultuurhistorisch in te richten met de genoemde hoogstamrandzone, passend bij deze oude bebouwing. Tenslotte biedt de inrichting achterzijde ook een mooie entree naar de fysiotherapeut-praktijk.

Biodiversiteit

Qua biodiversiteit zijn de randzones erg waardevol. De stevige groenzone langs sportvelden sluit aan op bestaand groen in de omgeving. Door in de genoemde randzones te werken met gemengde hagen en inheemse bomen en hoogstam, creëer je mogelijkheden voor vele soorten flora en fauna. Het juiste beheer hierop afstemmen geeft een mooi natuurlijker beeld en hiermee ook vele bijen en vlinders!

In de erfranden en rond de parkeergelegenheden wordt vanuit de projectontwikkelaar de haag en boomstructuur aangelegd, welke ook weer een kleine biodiversiteit waarde opleveren. Hier juist te werken met hagen van haagbeuk-veldesdoorn. Het beheer komt te liggen bij de eigenaar van dit groen.

Wellicht een stimulans voor de nieuwe bewoners dit groene voorbeeld met eigen hagen en groen te volgen en wellicht is een voorlichting hierbij een goed iets te doen. Zo worden de tuinen minder versteend.

Beleving en klimaat

Een groen woonhof met hagen en bomen, omkaderd met opgaande beplanting, hoogstamrand en groen in combi met wadi's, geeft qua beleving een rustiek en groen beeld. Een dorpskarakter en een mooie aansluiting op de aangrenzende zones.

Het groen is fraai, maar het groen en de bomen dragen stevig bij aan een klimaatvriendelijke woonplek. Minder hittestress, geen wateroverlast, schaduw en zuivere lucht dragen bij aan een aantrekkelijk leefklimaat.

Door geen zware bomen vlak bij de woningen te situeren op de zuidzijde wordt er ook al rekening gehouden met mogelijke zonnepanelen.

Water

Vanuit beleid en duurzaamheid dient regenwater in de wijk toegevoegd te worden aan het grondwater en geen overlast te geven. Door in het openbare groen in de buitenranden de wadi's aan te leggen, afgestemd op de noodzakelijke inhoud, wordt het makkelijk gebufferd en geïnfiltreerd. De aankleding van deze wadi's in de rand juist gemengde haag, dat meer ecologische waarden creëert bij dit iets meer natuurlijker element.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen het authentieke landschap



WAT EN WAAR PLANTEN?

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

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 kroon diameter 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 9: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als enkele gemengde hagen, met bomenrijen, hoogstam en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls.
Naast inrichting ook met een juist beheer, wat mooie biodiversiteitswaarde oplevert.



Figuur 10
Het erf-landschaps-
inpassingsplan

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer dat nog afgestemd wordt ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



Bestaande beplanting

De kunst is de bestaande beplanting te integreren waar mogelijk.

A) Bestaande bomensingel versterken

De te behouden mooie beplanting dient versterkt te worden door de toekomstbomen vrij te zetten en waar nodig onderbeplanting toe te voegen. Waarschijnlijk zal door het meer open maken van de boomlaag er meer licht komen op de struweellaag en zal deze zich verder ontwikkelen.

Het vorige gebeurt meteen tijdens de bouw, zodat er dan ruimte is en moet vakkundig begeleid worden.

Wanneer er aanvullende beplanting gezet moet worden zijn dit struiken van 60-80 en wel:

Viburnum opulus

Ligustrum vulgare

Cornus sanguinea

B) Aanplant Haagbeukenhaag

Het kader aan de straatzijde en rond de erven-tuinen wordt gevormd door aanleg Haagbeuk, welke makkelijker groeit in de rand erf-pad.

Met 4 stuks Carpinus betulus, aanplantmaat 60-80, ontstaat er een mooie groene haag. Met 1 x knippen per jaar (na de langste dag) op 1,20 meter hoogte is het een rustiek kader aan de straatzijde en rond erf-tuin en zorgt voor eenheid.



C) Aan te planten gemengde haag langs wadi en hoogstam

De gemengde hagen zoals aangegeven worden met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,30 meter (advieshoogte), zodat er een mooi doorzicht is. Wellicht zijde hoogstam/buren een eindhoogte van 1,80 meter

ivm privacy. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

Wanneer de haag gecombineerd wordt met een hek, heeft de grote voorkeur te werken met Ursusgaas en Robiniapalen.



Referentiebeeld gemengde haag en Ursus

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

30 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk
30 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje

D) Aanleg Veldesdoornhaag

Dit binnengebied-nabij de parkeerplaatsen is net wat anders, dus ook een net iets andere inrichting met Veldesdoornhagen. Met 4 stuks Acer campestre per meter, aanplantmaat 60-80 ontstaat er op aangegeven plekken en groene structuur met hoogte van 1,20 meter. Ook deze 1 x per jaar knippen na de langste dag.



E) Aanleg laanbomen, Kasteellaan

Deze bomen zijn een schakel van de Kasteellaan en mogen dan 4 stevige bomen zijn. Dit zijn 4 Aesculus hippocastanum “Briotii”, de Paardenkastanje, zonder vrucht.

De bomen hebben een aanplantmaat van 18-20 en hebben zo meteen body.

Beheer van de bomen is opkroning, maar verder volledig laten uitgroeien, zonder veel snoeiwerk.



F) Aan te planten hoogstamlaantje

Een knipoog naar verleden en passend bij de oude plek en bakhuisje zijn hier te planten 10 hoogstambomen.

Bij aanplant de aanplantmaat 14-16, zodat ze vanaf start enige body hebben. Het zijn wat kleinere soorten.

De volgende bomen worden gezet:

1 Prunus "Kordia"	Kerseboom
2 Prunus "Van"	Kersenboom
1 Prunus "Bigarreau Napoleon"	Kersenboom
1 Prunus "Regina"	Kersenboom
1 Mespilus germanica	Mispel
1 Morus alba	Witte moerbeï
1 Pyrus "Conference"	Peer
1 Malus "Sterappel"	Appel
1 Malus "Zaerums Striepke"	Appel

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Dit zijn makkelijke bomen.

De snoei is terughoudend. Enige opkroning en uitdunnen kroon, waarmee de habitus behouden blijft en de boom verder kan uitgroeien tot volwassen uitgeroeide boom.

De vegetatie half juli maaien en afvoeren van het maaisel, waarna een tweede bloei komt.

Daarna half september een tweede maaibeurt en afvoer. Geen bemesting of chemische onkruidbestrijding toepassen.

G) Aanleg gemengde 2^e grootte bomen in binnengebied

Hier worden gemengd bomen gezet welke sterk zijn en niet al te groot worden. Dit zijn:

2 Alnus cordata	Hartbladige els
2 Ostrya carpinifolia	Hopbeuk
2 Fraxinus ornus	Pluimes

Aanplantmaat bomen is 16-18 en behoeven enige opkroning, maar kunnen verder volledig uitgroeien en verder weinig snoei-inzet.

H) Aanplant bomen bij de wadi's

Hier worden 3 x 3 bomen gezet, welke inheems zijn. Dit zijn gemengd:

- 3 Ulmus laevis
- 3 Alnus glutinosa
- 3 Tilia platyphyllos

De bomen worden gezet met maat 16-18. Ook deze enige opkroning, maar verder behalve dode takken weghalen mooi laten uitgroeien.



I) Aanleg wadi's

Bovenstaande afbeelding geeft weer hoe de wadi beoogd is. Op de aangegeven plakken deze elementen. Welke afdoende zijn om het water op te vangen en te laten infiltreren.

Met taluds van 1: 3 en diepte van 0,80 meter zijn het elementen die onderdeel zijn van de groene grazige-kruidenrijke vegetatie.

8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om een aantrekkelijk groen decor te creëren rond en binnen de nieuwe bebouwing en omgeving.

Dit vormt een mooi rustiek en klimaatvriendelijk plaatje, voor de bewoners, de voorbijgangers en de omgeving. Met een knipoog naar het verleden! Maar ook tbv de biodiversiteit.

28-11-2023

