

Landschapsplan

in het kader van
**Inpassing nieuwe woonzone Catharinastraat-Rijksweg Zuid 25
Wellerlooi**





Inpassingsplan Catharinastraat-Rijksweg Zuid 25 Wellerlooi 27-11-2023

Colofon

Opdrachtgever:



RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Beusmans-Jansen

Architect:

Bedrijf: Driessen Architectuur

Dossiergegevens

Titel	Inpassing Catharinastraat-Rijksweg Zuid 25 Wellerlooi
Document	Plan 27-11-2023
Status	Eindplan
Versie	27-11-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemer Hendriks Metselwerken heeft in het proces samen met architect Driessen Architectuur en de gemeente Bergen het plan uitgewerkt om op de locatie hoek Catharinastraat-Rijksweg Zuid 25 te Wellerlooi de bestaande “Taste en Go” locatie te saneren en hier een fraaie nieuwe wooneenheid te realiseren. Daarnaast zal aan de straat Catharinastraat op het aangrenzende perceel van de ondernemer eveneens een aantal tweekappers en vrijstaande woning gerealiseerd worden. Het woonprogramma bestaat uit de volgende woningen:

- 1 vrijstaande woning
- 6 Tweekappers
- 24 Nultrede/starters appartementen.

Dit alles met hoogstaande vormgeving ontworpen, waarmee het een passende eyecatcher is op deze plek. Samen met de in het plan opgenomen *62 parkeerplekken* strookt dit ruim met de noodzakelijke parkeerplaatsen.

De gemeente heeft aangegeven dat naast een mooi 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 het openbare structuurbepalende groen al uitgewerkt en ook de groene ruimte rond de bebouwing, uitgevoerd vanuit het project.

Het geheel wordt hiermee ingericht om het tot een fraai en klimaatvriendelijk plaatje te komen.

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 dorpsrandzone aandacht voor het landschappelijke 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 inpasingsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de groene omgeving, de bewoners, de voorbijgangers een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit een impuls krijgt.

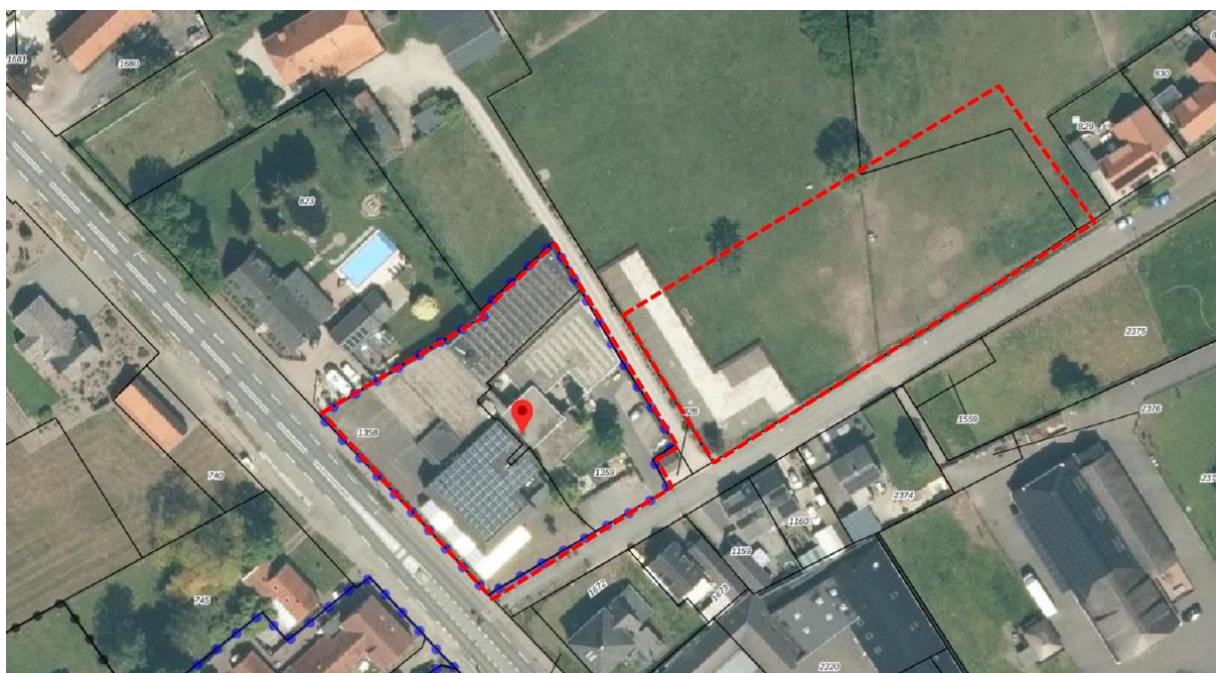
De basis van het inpasingsplan vormt kort een inventarisatie/analyse en daarna het plan hoe de nieuwe bebouwing en toebehoren juist geïntegreerd wordt in zijn groene omgeving. Dus het openbaar gebied en de randen van de kavels, wat wordt uitgevoerd vanuit het project.

Dit landschappelijk inpasingsplan 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 locatie woonzone op plek bestaande bebouwing en aan de Catharinastraat



Figuur 2: Locatie op luchtfoto met de aangegeven projectzones

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen in de randzone van de kern Wellerlooi aan de Rijksweg-Catharinastraat. Een bestaand intensief cluster bebouwing en verder omgeven door een halfopen agrarisch gebied dat grenst aan de bebouwingkern van Wellerlooi.

Vanwege de ligging aan de Rijksweg is het een beeldbepalende plek en is de zone aan de Catharinastraat meer de overgang naar het agrarische aangrenzende landschap. De beeldbepalende plek wordt beleefd door voorbijgangers over de Rijksweg.



Figuur 3: Ruimtelijke indeling en impressie nieuwe invulling locatie beeldbepalend gebouw en de straatbebouwing

Op de locatie zullen, zoals figuur 3 aangeeft, nieuwe woningen verrijzen. Op de hoek van de genoemde straten het beeldbepalend gebouw met meerdere verdiepingen (zoals weergegeven) en in de straat de lichte straatbebouwing met tweekappers en de vrijstaande woning.

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

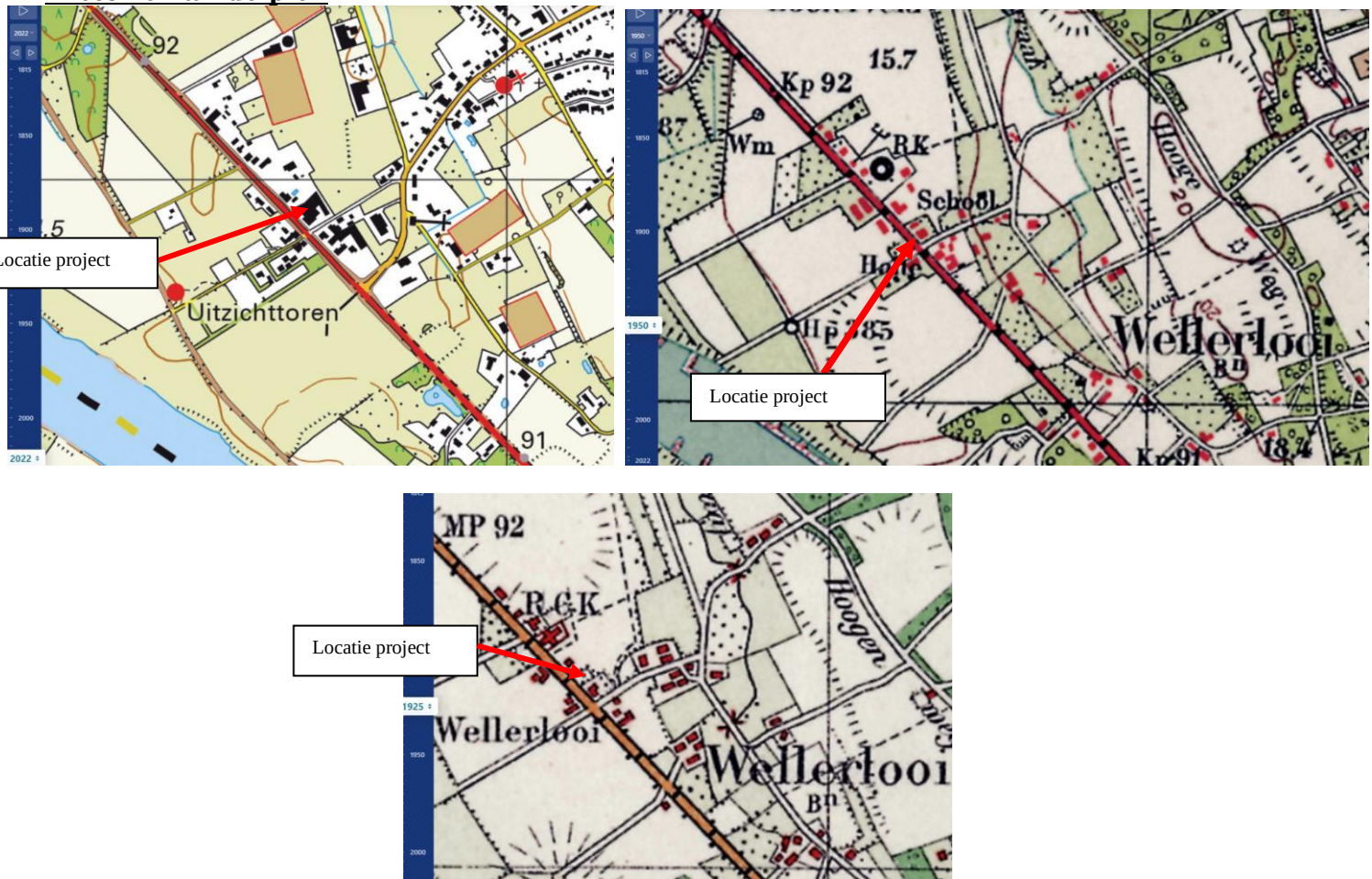
Het landschapsplan heeft als basis de bestaande groene waarden en hoe de nieuwe ruimtelijke inrichting en openbaar gebied een mooi groen decor kan bieden aan de bewoners. Naast groen ook is het ook van belang vanuit de klimaatopgave. Verder biedt de inrichting met groen een meerwaarde tbv de biodiversiteit. Dus minder verharding, minder schuttingen en stenen tuinen, zorgen voor meer ruimte levende hagen, groen en bomen.

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 oorspronkelijke landschap, waarbij de wijk onderdeel is van dit landschap.

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

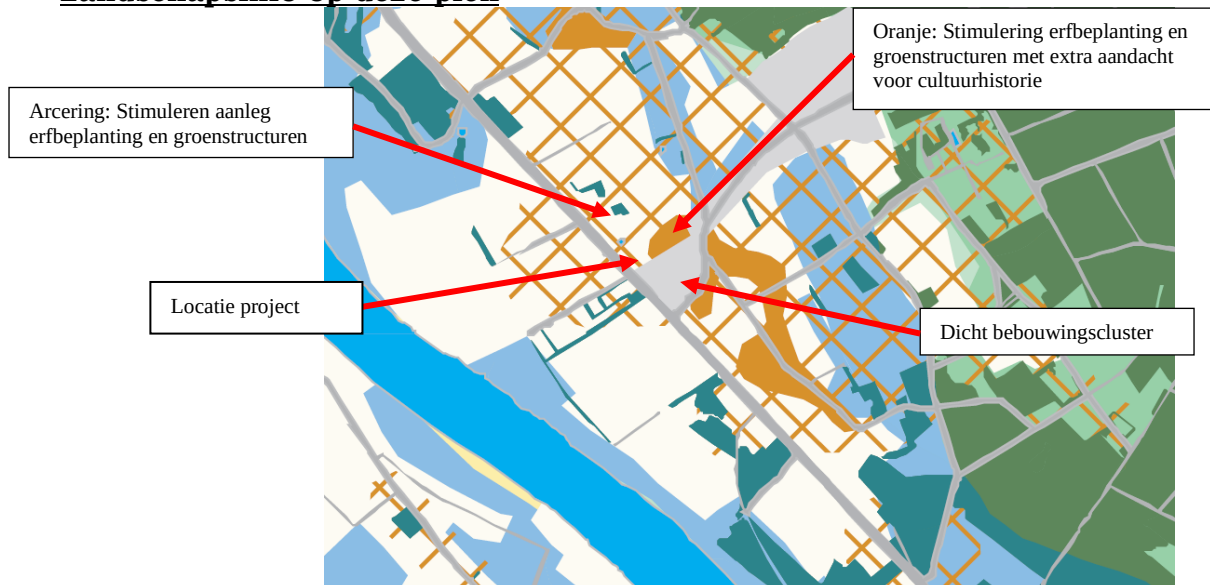


Figuur 4: Locatie van project op kaart 2022, 1950 en 1925

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds lag er aan de rand van de open akker grenzend aan de Catharinastraat en Rijksweg de bebouwing. Uit de kaart is te zien dat ook hier de kerk lag en de school. Deze bebouwing was omgeven met hagen en met bomen, als contract met de open aangrenzende akker.

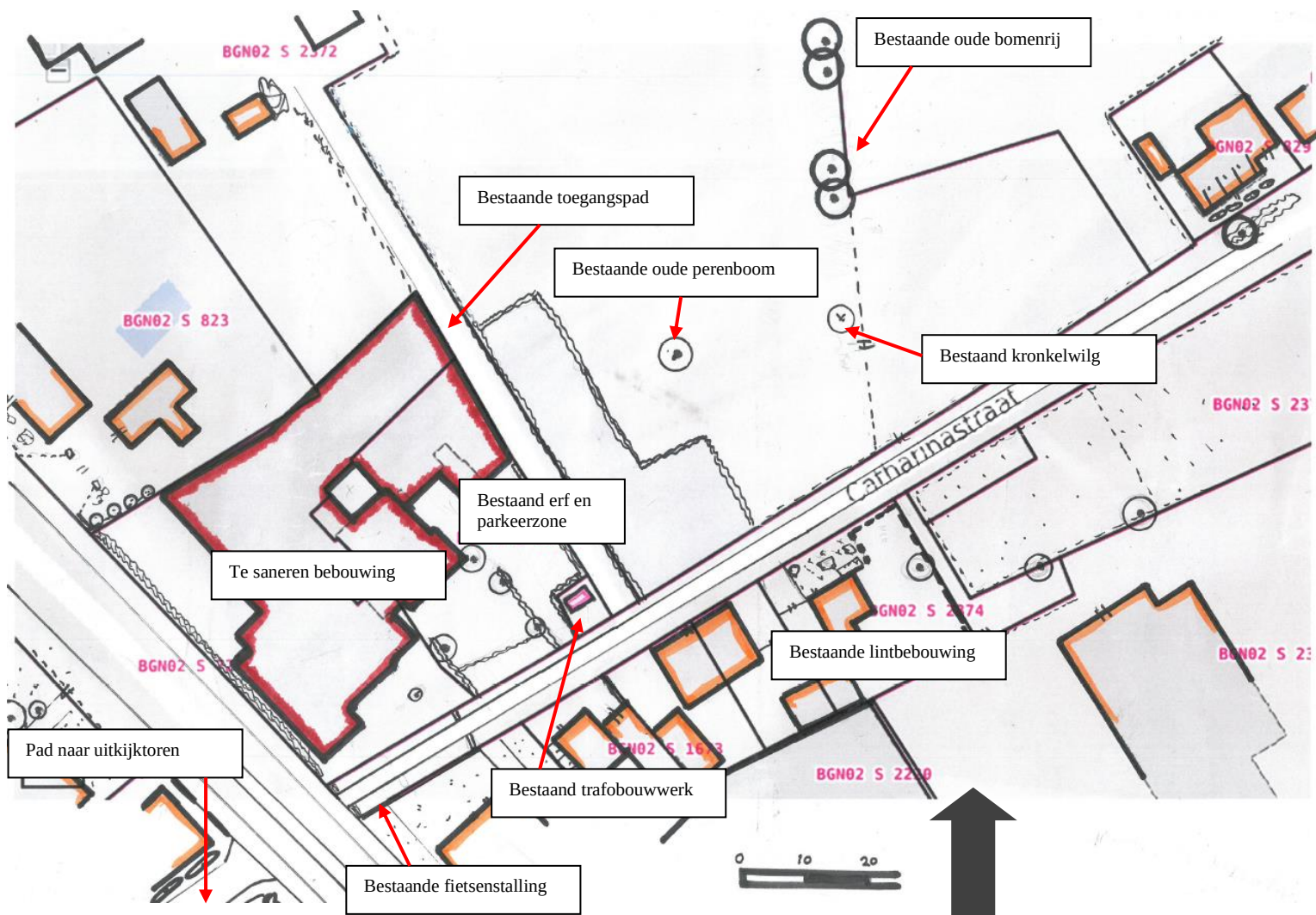
Het aangrenzende gebied was de akker en meer naar het oosten het weiland met op de grens een bomenrij en paadje. De bomen op de locatie zijn hiervan nog de overgebleven exemplaren.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 5: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

In het Landschapskader staat dat de locatie gelegen is in een zone waar wordt ingezet op de stimulering van erfbeplanting en groenstructuren rond de bebouwingseenheden. In de randzone waar oudere bebouwing staat/stond en het grenst aan cultuurlandschap wordt aandacht gevraagd voor de cultuurhistorie.



Figuur 6: Bestaande situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 6 en op de foto's aan de voorzijde weergegeven. Helder is welke bebouwing verdwijnt en waar het trafo-bouwwerk staat en het toegangspad dat geïntegreerd wordt in de nieuwbouw. Daarnaast de bestaande bomen, welke een relict zijn van de oude bomenrij en de perenboom van de oude omkadering vroegere bebouwing in deze zone. Momenteel geeft het zicht op de fietsenstalling een verrommeld beeld.

De GHG is hier op 1,30 meter (hogere zandgrond) onder maaiveld en is infiltratie hier goed mogelijk.

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

Stedenbouw en Landschap

De visie is mede gebaseerd op de ruimtelijke vormgeving gebouwen, wat geënt is op de oude structuur van deze plek. Op de hoek van de locatie het beeldbepalende gebouw in meerdere lagen. Met aan de straatzijdes een hagenstructuur creëert een opgeruimd beeld. Door deze zijdes grenzend aan de bebouwing-tuin in te kaderen met een beukenhaag en kaders grenzend aan het cultuurlandschap met een gemengde haag is er enige variatie in opbouw. Tuin-erf en wat natuurlijker de rand naar het landschap.

De randzone naar het landschap wordt organischer door de toepassing van enkele boomgroepjes en markante bomen. De aan te vullen bomenrij versterkt de opdeling in het landschap; de open akker en het meer kleinschaligere lagere gebied.

Enkele bomen creëren een laan aan de straatzijde met enkele luchtige bomen, zodat zicht op gebouwen behouden blijft. In het binnengebied de Veldesdoornhagen en enkele bomen die het meer knusser maakt en klimaatvriendelijk.

De exacte locatie dient nog afgestemd te worden met de te leggen kabels en leidingen.

De rand naar de burelen met de gemengde haag en boom zorgt dat hier een luchtige en groene grens gecreëerd wordt. Met de voorgestelde aanplant worden de zichtlijnen naar het open veld behouden!

Het toegangspad zal met de bestaande hagen en de eenzijdige laan een stevig groenelement vormen tussen de twee delen van de uitbreiding. Met de hagen en bomen is er ook een fraai kader rond en inkleding van de parkeervoorzieningen. De zone tweekappers-vrijstaande woning zal aan de voorzijde met haagbeukenhagen en enkele luchtige bomen (zonnepanelen) eenheid en rust creëren in een groen straatbeeld. Deze worden ook vanuit het project gerealiseerd, zodat dit rustieke beeld ook zo wordt gehaald.

De meer organische overgang naar het achterliggende cultuurlandschap wordt versterkt door de oude bomenrij te versterken, de boomgroepen en de achterzijde met een gemengde haag af te ronden.

De bestaande perenboom en enkele kersenbomen vormen zo plukken opgaand groen, zoals ook de oude kaart laat zien.

Biodiversiteit

Qua biodiversiteit zijn de (gemengde) hagen en de bomen met inheemse soorten toevluchtsoorden voor flora en fauna. Zeker aan de rand van het cultuurlandschap vormen de randen, de bomen mooie plekken die biodiversiteit creëren.

Wellicht een stimulans voor de nieuwe eigenaren dit groene voorbeeld met eigen hagen en groen te volgen en wellicht is een voorlichting hierbij een goed iets te doen.

Beleving en klimaat

Een groen wooncluster omkadert met hagen en bomen, de parkeerzone (totaal 62 parkeerplekken) omkadert met heggen, de tweekappers-vrijstaande woning met uniforme hagen geeft qua beleving een rustiek en groen beeld. Een dorpskarakter met op de hoek een beeldbepalend gebouw, maar met groen onderdeel van zijn omgeving.

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.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen het authentieke landschap



WAT EN WAAR PLANTEN?

De meest voorkomende streekelijke 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, geoordde wilg, boswilgen/of lijsterbes

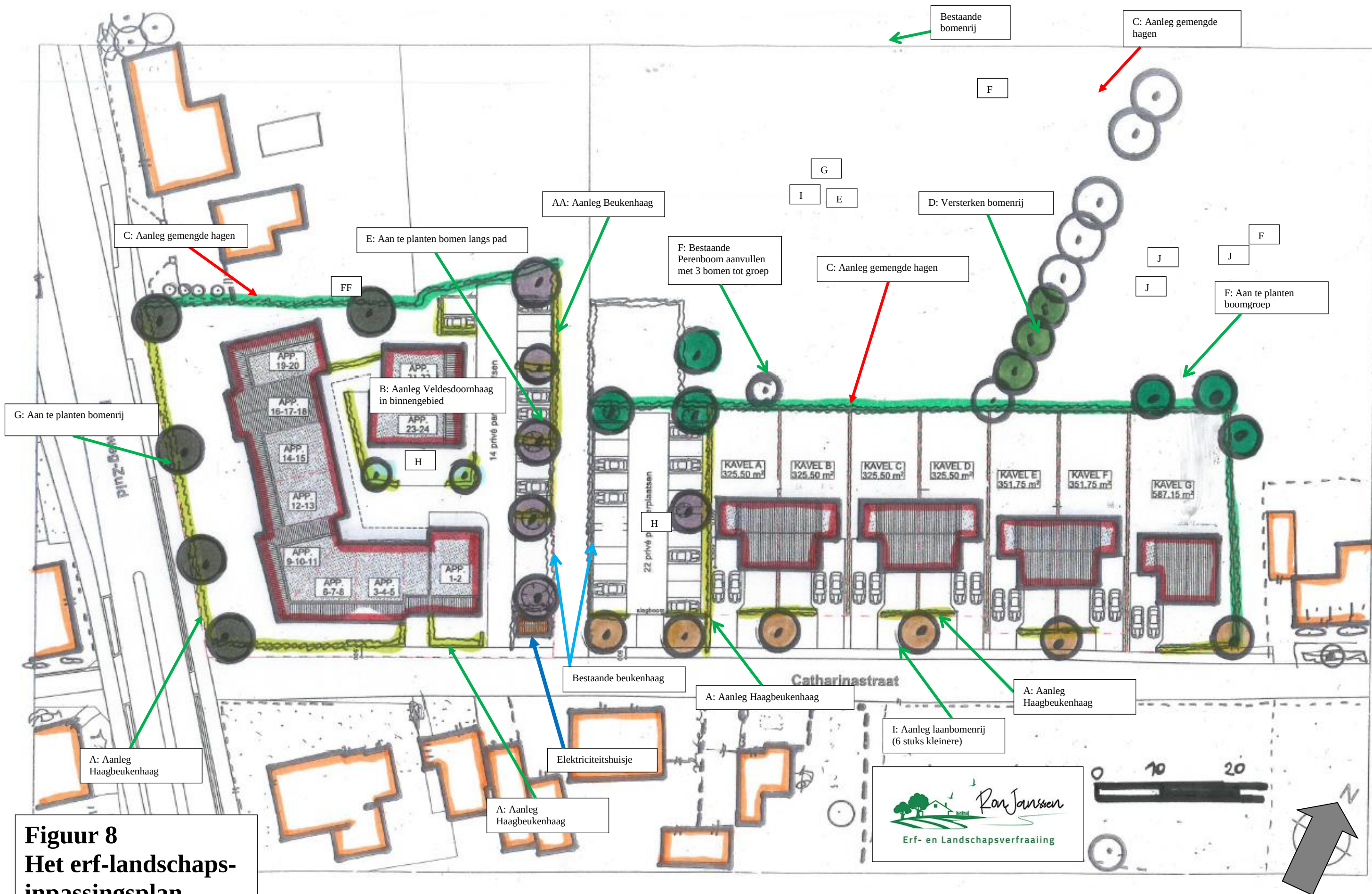
AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN
Stroken met struweelbeplanting langs (vochtige) beekrand bestaande uit hazelaar, kardinaalsmuts, wegedoorn en/of egelantier geoordde wil en/of boswilg
Extensief beheerd grasland of natte strooiselruigte met broeihopen op perceeldelen in lager gelegen percelen van het beekdal. 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 kroondiameter 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 erfafscheiding.

Figuur 7: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat in dit landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Dit is aan de orde in de randzone van het projectgebied, grenzend aan het cultuurlandschap.

Naast inrichting ook met een juist beheer (aan de buitenrand niet te steriel), wat mooie biodiversiteitswaarde oplevert.



Figuur 8
Het erf-landschaps-
inpassingsplan

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie zoals beschreven in het vorige heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de algemene ecologische waarden.

Bestaande beplanting



De kunst is de bestaande beplanting te integreren waar mogelijk. De hagen aan beide zijde van het toegangspad zijn een mooie basis voor het integreren van de parkeervoorzieningen. De oude bomenrij en Perenboom zijn elementen uit verleden, die mooi onderdeel zijn om een groene overgang te creëren naar het cultuurlandschap met een knipoog naar het verleden.



AA) Aanvullen rode Beukenhaag

Aan de westzijde van het pad dient de Rode Beukenhaag doorgezet te worden. Met 4 stuks *Fagus sylvatica* "Purpurea" per meter ontstaat er met aanplantmateriaal 60-80 een mooie aanvulling voor een geheel. Ook deze 1 x per jaar knippen na de langste dag.

A) Aanplant Haagbeukenhaag

Het kader aan de straatzijde van zowel het beeldbepalende gebouw als de tweekappers-vrijstaande woning wordt gevormd door de Haagbeuk. Met 4 stuks *Carpinus betulus*, aanplantmaat 60-80, ontstaat er een mooie groene haag. Met 1 x knippen op 1,20 meter hoogte en 1 x per jaar (na de langste dag) is het een rustiek kader aan de straatzijde en zorgt voor eenheid.

B) Aanleg Veldesdoornhaag

Om het binnengebied onderscheidend te maken worden hier Veldesdoornhagen geplant. 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.



C) Aan te planten gemengde haag als kader naar het omliggende landschap

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.

Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit. Meer bloei, bes en variatie trekt weer vogels, vlinders en andere soorten aan. 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) Versterken bomenrij

Deze bomenrij wordt versterkt met net een andere soort zijnde 3 *Ulmus leavis* maat 16-18. Hiermee wordt het element weer versterkt in het landschap. Beheer is minimaal snoei en bij begrazing is uitrasteren van het element noodzakelijk.



E) Aan te planten bomen langs pad

Hier wordt een laan aangelegd met 5 Lindes. Dit zijn 5 *Tilia cordata*, winterlinde. Aanplantmaat 16-18 en verder enige opkroning en weghalen dode takken en verder een minimale snoei en ze geheel uit laten groeien tot een mooi laantje.

F) Aanplant van 2 boomgroepen als organisch kader naar cultuurlandschap

Een knipoog naar verleden en de integratie van de Perenboom worden er 2 x 3 Kersenbomen gezet, zijnde:

- 2 *Prunus* "Van"
- 2 *Prunus* "Hedelfinger"
- 2 *Prunus* "Bigareau Napoleon"

Aanplantmaat 14-16 en ook deze bomen enige opkroning (doorzicht) en verder geheel laten uitgroeien. Makkelijke soorten, dus geen intensieve fruitsnoei nodig.

FF) Beeldbepalende boom bij grens met buurman

Dit is een markante plek en vraagt om een boom. Vandaar een kleinere smalle boom zijnde *Tetradium daniellii*. Met een aanplantmaat van 16-18 en enige opkroning en verder geen snoei is het een mooi markante plek met behoud mooi zicht op de akker!.

G) Aanplant bomenrij Rijkswegzijde

De voorzijde vormt ook de laan van de Rijksweg. Door hier 4 gedrongenere bomen te zetten, zijnde *Tilia cordata* "Greenspire" aanplantmaat 16-18 ontstaat er een zeer open rij, met mooi zicht op gebouw. Vandaar de cultuurvariëteit.

De bomen enige opkroning en verder weinig snoeien mooi laten uitgroeien. Exacte plantlocatie is afhankelijk van tracé kabels en leidingen.

H) Aanplant 3 bomen op binnenterrein

Dit zijn wat leinere bomen ivm nabijgelegen bebouwing. De 3 bomen zijn:

1 <i>Alnus cordata</i>	Hartbladige els
1 <i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopbeuk
1 <i>Fraxinus ornus</i>	Pluimes

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

I) Aanplant bomen Catharinastraat

Hier worden 6 bomen gezet, die iets kleiner zijn. Aanplantmaat van 16-18. Dit zijn gemengd:

- 2 *Crataegus levigata* "Paul's Scarlet"
- 2 *Sorbus intermedia*
- 2 *Pyrus calleryana* "Chanticleer"

De snoei is terughoudend. Behalve opkronen hebben de bomen verder weinig snoei nodig en kunnen volledig uitgroeien. Het groen op eigendom van de gemeente zal voor beheer overgedragen worden naar de gemeente. Groen op eigendom derden (huiseigenaar) zal het beheer uitvoeren bij elementen op deze locaties.

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. En passend binnen de handreikingen uit de landschappelijke-cultuurhistorische analyse. Dit vormt een mooi rustiek en klimaatvriendelijk plaatje, voor de bewoners, de voorbijgangers en de omgeving. Door de toepassing van vele soorten, variatie, en ruimte voor inheemse soorten is ook de biodiversiteit die hier van profiteert.

27-11-2023

