

Landschapsplan

in het kader van

Inpassing en integratie van woning Rijksweg-zuid 23 Wellerlooi



Colofon

Opdrachtgever:



Looierweg 13
5856 AW Wellerlooi

RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Beusmans-Jansen
Steeg 12 Sevenum

Dossiergegevens

Titel	Inpassingsplan woning Rijksweg-Zuid 23 Wellerlooi
Document	Plan 23-1-2024
Status	Definitief
Versie	23-1-2024



1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft een mooi plan om op de locatie Rijksweg-Zuid 23 1 extra woning toe te voegen. Een levensloopbestendige woning met 1 bouwlaag en een kap. Naast aansluiting op de ruimtelijke omgevingskenmerken, zal de woning ook voldoen aan de duurzaamheidsdoelen. En is de woning energieneutraal.

Het totale perceel is 2800 m² met hierop de bestaande mooie boerderijwoning, waar in het huidige tuindeel de nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de straat.

Deze woning is reeds uitgetekend door de architect en het bijbehorende Ruimtelijk Orderingsproces wordt uitgevoerd door Bureau Beusmans-Jansen.

De gemeente Bergen heeft aangegeven dat dit een goede locatie is. Hierbij heeft de gemeente de eis gesteld dat er bij de aangeleverde RO-onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de bewoners en de groene omgeving (groene entree dorp) een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt.

Hierbij is het zo dat kwalitatief prima bestaand groen behouden dient te worden en dat er aanvullend groen toegevoegd wordt om het tot een mooie plek te laten worden. Mogelijk zijn er nog ideeën om de totale locatie een mooie extra groene aankleding te bieden.

Daar de initiatiefnemer op vele andere bouwprojecten en op zijn huislocatie heeft laten zien dat men de meerwaarde van een groen decor ziet, is het ook de insteek om deze nieuwe woning ook van een fraai groen decor te voorzien.

Vanuit het bezoek en overleg is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek en aansluiting op het bestaande groen en het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel-groene entree in het landschap vormt als decor voor de mooie nieuwe woning. Naast de inrichting met groen, wordt ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe er een groen kader gecreëerd kan worden, waarbinnen de eigenaren hun plek en tuindeel verder inrichten.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie perceel aan de Rijksweg-Zuid 23 Wellerlooi

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen binnen het lint van de Rijksweg-Zuid Wellerlooi. Een lint met bebouwing, dat aan de zuidoostzijde aansluiting heeft op de kern van Wellerlooi met de aanstaande invulling met woningen aan de Catharinastraat.

In dit lint op deze locatie zijn enkele oudere historische gebouwen gelegen zijnde boerderijgebouwen en de oude noodkerk-pastorie van Wellerlooi. Deze bebouwing en de plek vormen de entree van het dorp vanaf de noordzijde-entree Rijksweg. Het lint is verder verdicht en uitgebreid, maar het principe van een oude dorpsentree is nog steeds herkenbaar.

Het betreft een kavel, wat momenteel het tuin-erf is van de aangrenzende boerderijwoning. Perceel ingeklemd tussen de genoemde bestaande woning en het boerenerf van de buren. Aan de straatzijde is een grondwallepje gelegen met herop de beeldbepalende eikenbomen die het straatbeeld stevig met groen aankleden. De buurhaag en de bestaande tuin vormen verder al een mooie omkadering met groen van de nieuwe woonplek.

Het oorspronkelijke erf met het bestaande groen vormt een mooi vertrekpunt om de nieuwe woonkavel al een groen decor te bieden met dit bestaand groen. De mindere kerstsparen zullen verdwijnen.

De verdere omgeving zijn aan beide zijde enkele mooie gebouwen en erven aan de straat in het lint.



Figuur 2: Afsplitste woonkavel met indicatief de nieuwbouwcontouren

Op de locatie, dat een afsplitsing is van het buurerf, zal het nieuwe woonhuis verrijzen samen met de garage. Dit is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.

Op het erf zijn twee parkeerplekken voorzien.



Figuur 3: Aanzichten nieuwe woning

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om naast een mooi huis ook inzet te plegen voor een blijvende groene en duurzame toekomst.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook of foto voorzijde weergegeven en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke Rijksweg- en biodiversiteits-visie om een mooie plek te creëren die bijdraagt aan de groene entree van het dorp.

Historie van de plek



Figuur 4: Locatie van project op kaart 1925 en 1950

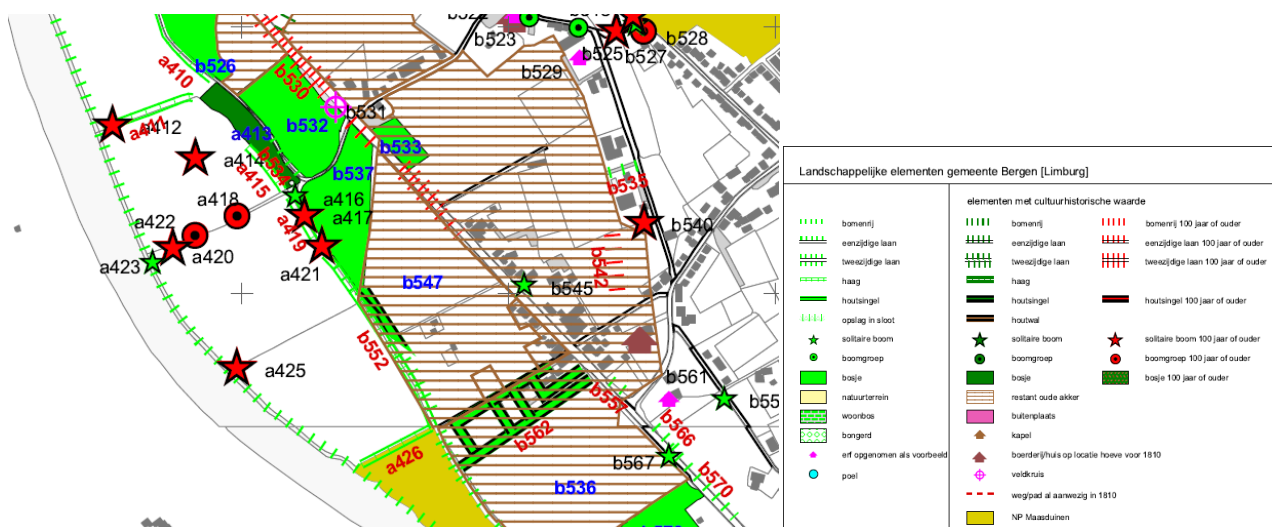
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van een halfopen lint-cluster aan de rand van het Looierveld. Een school, enkele boerderijen in een cluster-lint, welke omgeven waren met hagen en bomen/boomweides. Leuk is de historie van de kerk te zien op de oude kaarten en te lezen op het infobord bij dit gebouw.

Landschapinfo op deze plek

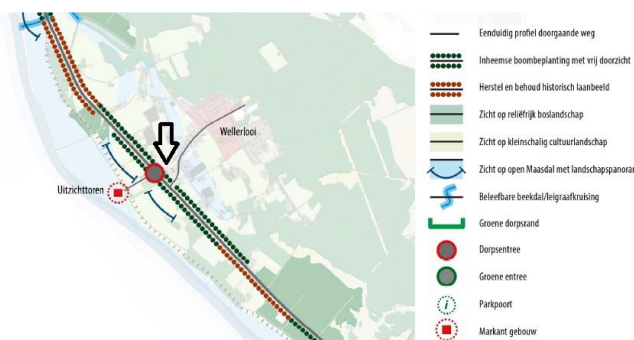


Figuur 5: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren.

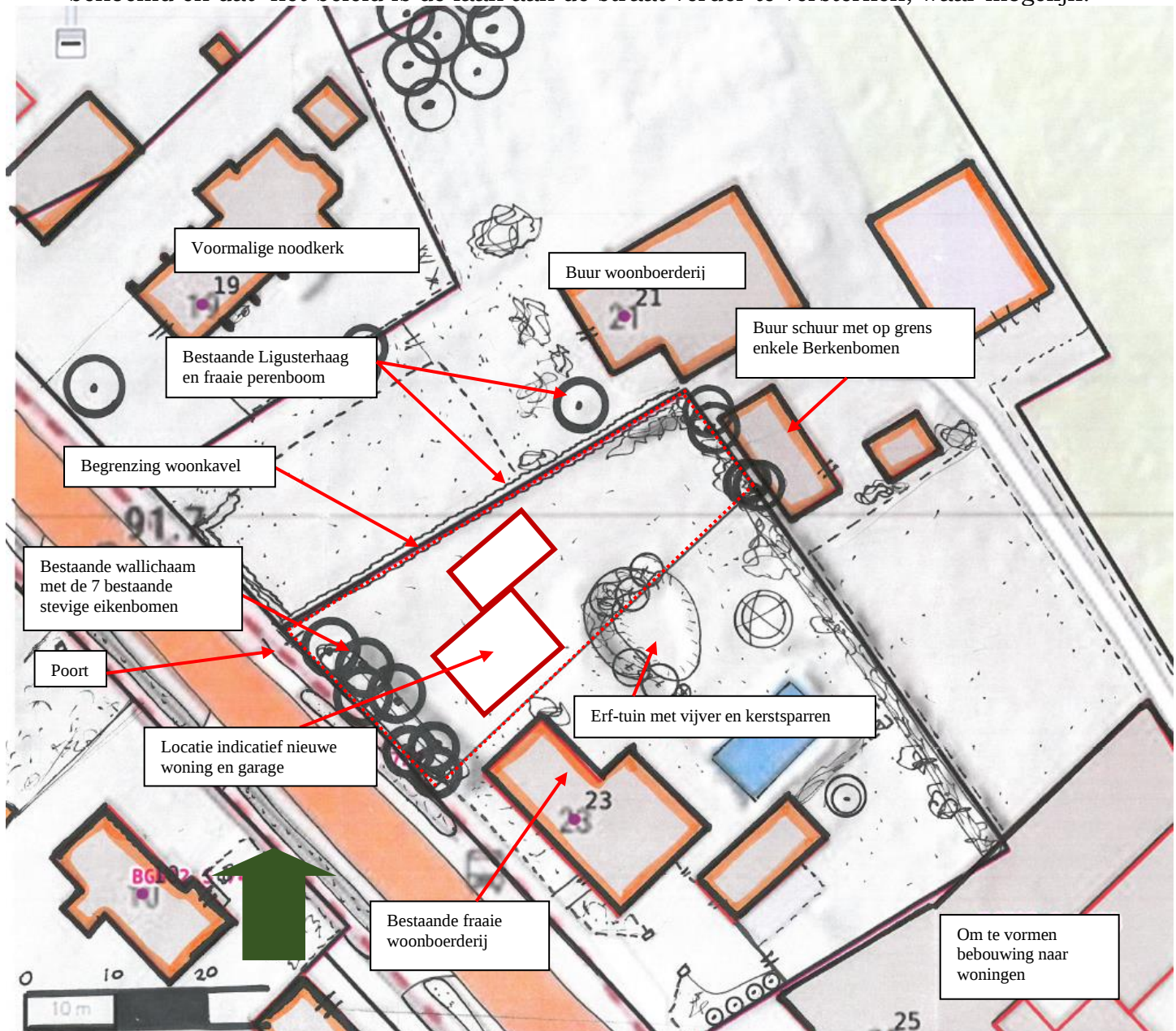


Figuur 6: Kaart landschappelijke elementen Landschapsplan Bergen



Figuur 7: Project binnen kaart Beeldkwaliteitsvisie

Op figuur 6 en 7 is helder te zien dat de bestaande bomen op het perceel als waardevol worden benoemd en dat het beleid is de laan aan de straat verder te versterken, waar mogelijk.



Figuur 8: Huidige situatie en omgeving met indicatief de nieuwe woning en garage

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 8 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft een deel van het erf van de fraaie boerderijwoning. Rond de nieuwe woonkavel zijn al hagen van de buren en mooie perenboom aanwezig. De straatzijde de stevige 7 eikenbomen nabij de grondwal met Hedera en helder de huidige entreepoort net naast deze bomen. Op de nieuwe woonkavel ligt nu nog de vijver en enkele kerstsparren, welke van mindere kwaliteit zijn en waar de nieuwe grens midden doorheen loopt.

De nieuwe woning en garage indicatief weergegeven.

Het nieuwe erf van dit project met de bestaande haag en bomen als vertrekpunt zal bijdragen aan de verfraaiing van dit lint-cluster met een mooie woning, omgeven met fraai groen.

De GHG is hier 1,85 meter onder maaiveld, dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om het nieuwe erf met als basis de bestaande haag, de bomen aan de straatzijde en de berken op het achtererf verder in te kleden. Door op de grens met de burens een nieuwe gemengde haag te zetten wordt het al geheel omsloten en biedt privacy. Enkele fruitbomen op het achtererf passen mooi bij de fruitboom oude buurboerderij en geven zo een knusser achtererf.

Om de straatzijde verder te verfraaien met groen wordt aan de voet van de wal een Beukenhaag gezet en ism Rijksweg 23 is het voorstel deze haag ook voor dit huis voort te zetten, waarmee het stenige muurtje en hek een groene rand krijgt. Door aan de voorzijde voor het woongedeelte woonboerderij een drietal leibomen te zetten, wordt hier een cultuurhistorisch element toegevoegd en het straatbeeld verder met groen aangekleed. De onderbegroeiing van deze voortuin zal ook met een bodembedekker een groen aanzicht krijgen. Tenslotte de bestaande entree lange de bestaande bomen krijgt een mooie landschapspoort met tekst, zodat ook dit een extra fraai aanzicht creëert in het straatbeeld.

Door de opsplitsing tuin en achtererf en de gemengde haag is er ook een verscheidenheid aan beheer. Een opsplitsing van intensief tuin naar meer extensief achtererf, waarmee het onderhoud te overzien is en het een leuke meerwaarde vormt t.b.v. de biodiversiteit.

De oppervlakte van ca. 191 m² verharding geeft met een bui 60 mm neerslag/m² een hoeveelheid regenwater wat afgevoerd moet worden van 11,46 m³. Dit zal geleid worden opgevangen in infiltratiekratten onder het terras waar dit makkelijk kan infiltreren en de ruimte zo weer snel beschikbaar is voor een volgende bui. Met de GHG van 1,85 meter onder maaiveld zal de infiltratie erg fijn verlopen.

Een fraai landelijk gebied erf dat met de bestaande bomen en nieuwe leibomen en haag ook een bijdrage levert aan de groene entree van het dorp.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



transparent bomenscherf



groene corridor met kruidleng



greppel extensief maai-beheer

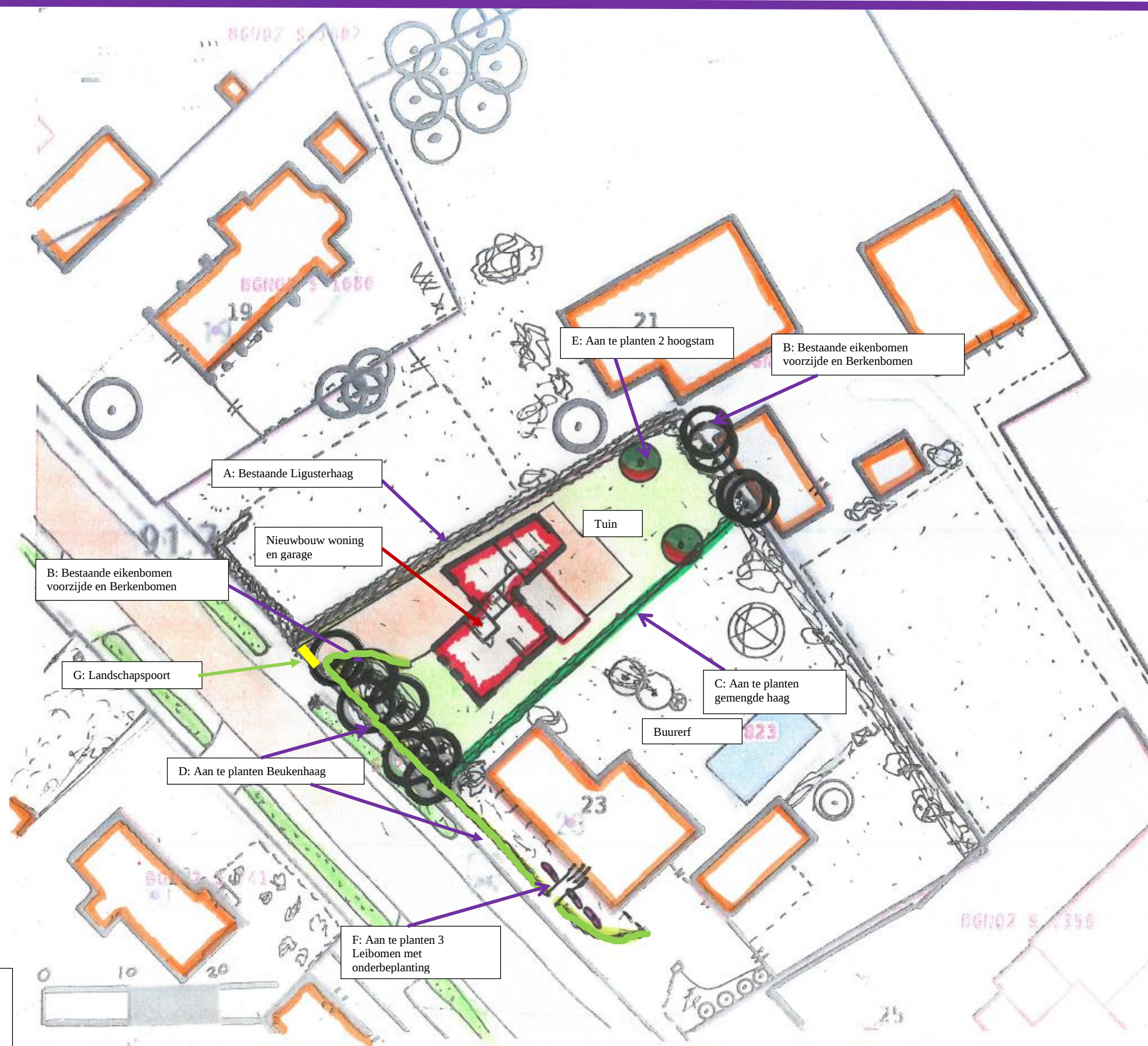


Verandering van kleuren in het landschap door veenbessenteelt

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 winter-eik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia	
HAAG- AANPLANT 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 winter-eik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en bosschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winter-eik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, winter-eik, 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 houtril 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 9: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Naast inrichting ook met een juist beheer!



Figuur 10
**Het landschaps-
inpassingsplan**

23 Wellerlooi 23-1-2024

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

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



A) Bestaande Ligustrumhaag

Op de aangegeven plek staat de Ligustrumhaag. Een mooie haag en een mooie hoogte en met 1 x per jaar is het eigenlijk genoeg qua beheer. Wat minder strak, minder werk en een mooier landelijker resultaat.



B) Bestaande eikenbomen voorzijde en Berkenbomen achterzijde

Deze bomen zijn een mooie basis voor de inpassing. Deze verder behouden en weinig snoei toepassen. Wellicht enige opkroning, maar verder mooi zo behouden. Voor alle bomen geldt de Klimop op een hoogte van 5 meter iedere 2 jaar door de knippen, zodat deze niet te hoog in de boom gaat. Juist de klimop in de boom geeft in de winter een mooi beeld en veel ruimte voor vogels en bij bloei voor de bijen.

C) Aanplant gemengde haag 55 meter, 220 stuks

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,50 meter. 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:

			<u>Totaal</u>
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	45
20 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	45
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	45
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	45
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje	25
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	25



D) Aan te planten Beukenhaag 60 meter

Daar dit de voorzijde is van de tuin, zal hier een Beukenhaag gezet worden, welke ook voor de woonboerderij een groen kader vormt.

Met 4 stuks per meter *Fagus sylvatica* en aanplantmaat 68-80 ontstaat er aan haag met een hoogte van 1,20 meter welke ieder jaar na 1-7 wordt gesnoeid. Bij nog een strakkere haag (is tenslotte de voorzijde) nog een snoeibeurt half september.

E) Aanplant 2 hoogstambomen

Hier worden aanvullend op de mooie Peer buurman 2 hoogstam gezet met aanplantmaat 12-14 en wel de soorten.

Voorgesteld zijn dit de volgende makkelijke bomen:

- 1 *Prunus avium* "Van" Kersenboom
- 1 *Prunus avium* Kordia" Kersenboom

De bomen hebben behalve enige opkroning geen snoei nodig. Laat de bomen mooi met een fraaie habitus volwassen worden en zo een mooi element vormen als afscherming woonkavel.



F) Aanplant 3 Leibomen en onderbeplanting

Om het straatbeeld cultuurhistorisch te verfraaien en de woning een natuurlijk zonnescherm te geven worden hier 2 en 1 Leilindes gezet. *Tilia europaea* met aanplantmaat 12-14. Ook deze geleiden als leiboom en ze dan iedere 2 jaar terugsnoeien zoals een leiboom gesnoeid wordt.

te integreren zijn 2 bomen hier wenselijk. Zoals typisch op erf zijn dit 2 Lindes, zijnde de zuivere *Tilia cordata*, winterlinde. Met een aanplantmaat van 16-18 al mooie bomen. Behalve enige opkroning verder weinig snoei en de bomen mooi laten uitgroeien tot volwassen bomen.

De onderbegroeiing zijn makkelijke struiken met het voorstel:

Diervilla splendens

Spirea bumalda

Stephanandra incisa "Crispa"

Hedera helix "Arborescens"

Lonicera nitida

Potentilla fruticosa

Alle makkelijke struiken en aanplant in enkele groepen van 8 stuks op onderlinge afstand van 50 cm.



G) Aanleg landschapspoort

Mooi in het kader van de erfhistorie is een landschapspoort aan te brengen. Een leuke entree naar het woonhuis! Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat er aan bestaand groen aanwezig is en wat er wordt toegevoegd om de locatie en omgeving mooi in te kleden en zo de entree Wellerlooi verder te verfraaien.

Het doel is om het nieuwe woonhuis ook in een fraai landschappelijk decor te integreren, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt.

En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.



23-1-2024