

# ***Landschapsplan***

*in het kader van*

- **Bouw woonhuis Koelderstraat te Venlo**



## Colofon

### Opdrachtgever:

Naam: Familie Bouwman  
Adres: Waterloostraat 82  
Postcode en plaats: 5935 CH Steyl

### Contactpersoon

Naam; Dhr. Stefan Bouwman  
E-mailadres: stefan.bouwman@ziggo.nl

Telefoon: 06-29040677

*Locatie Nieuwbouw Koelderstraat Venlo*

## Dossiergegevens

Projectnummer  
Titel  
Document  
Status  
Versie  
Opsteller

52-2021-on-002  
LKM Bouwman Koelderstraat Venlo  
Plan 8-6-2021  
**Definitief**  
8-6-2021  
Ing. Ron Janssen



## 1. Inleiding

De initiatiefnemer familie Bouwman uit Steyl, heeft een mooi perceel aan de Koelderstraat verworven, waarop ze hun droom gaan verwezenlijken, zijnde een nieuw woonhuis in een fraaie omgeving. De totale kavel heeft een oppervlakte van 4.768 m<sup>2</sup>.

Hiertoe moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden bij de gemeente Venlo en dienen een adequate landschappelijke integratie en regenwateroplossing toegevoegd te worden in een totaalplan.

De gemeente heeft als eis dat vanuit het bestaande groen en de nieuwbouw er een mooi landschappelijk geheel gecreëerd dient te worden. Hierbij is de eis dat het kwaliteit dient te zijn voor de eigenaren en voor de omgeving.

Een randvoorwaarde vormt de zichtlijn welke er is, welke onderdeel dient te zijn van het plan.

Zo ontstaat er een beleefbare en mooie plek.

Voor de nieuwe woning zal ook tbv de infiltratie regenwater een oplossing inpast worden.

Voorgaande is iets dat de eigenaren geheel onderstrepen en zij wensen dat het naast een droomhuis, ook een groene oase zal worden, passend binnen de wensen en het gebruik.

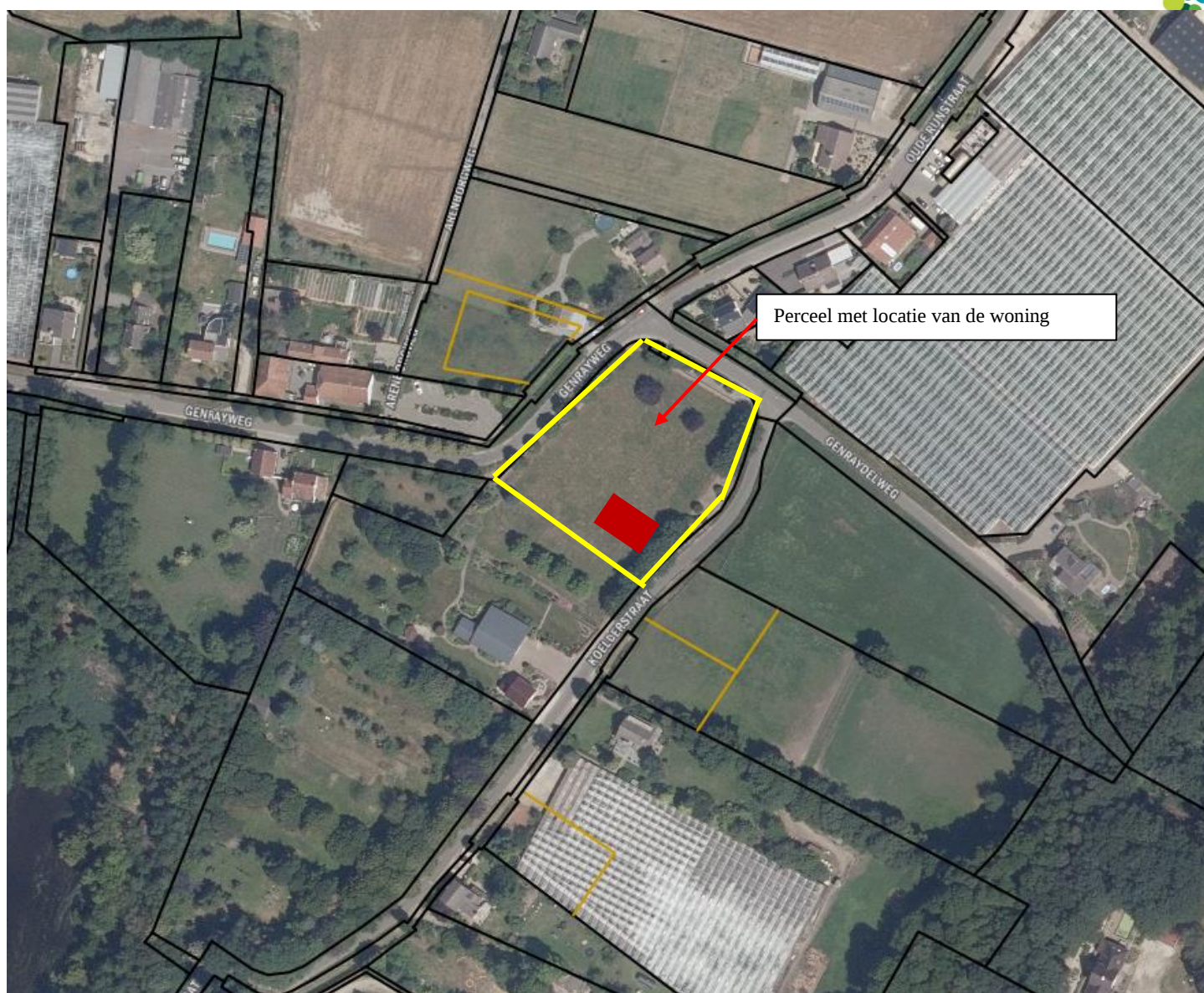
Het IKL, Ron Janssen, is gevraagd om samen met de familie te komen tot een gedegen plan, dat in onderstaande staat beschreven en geheel is uitgewerkt.

De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi en functioneel landschappelijk geheel van te maken, waarbij in de nieuwe situatie rond de woning/perceel de bestaande beplanting wordt beoordeeld en dit mede vormgevend is voor het landschapsplan. Naast visueel, dient het ook functioneel te zijn! En een ecologische meerwaarde op te leveren.

Verder is het omliggende landschap mede een randvoorwaarde, waarbij de zichtlijn ook afdoende aandacht krijgt.

Qua nieuwe bebouwing/verharding neemt dit een oppervlakte in beslag van ca. 300 m<sup>2</sup> en zal hiertoe het waterinfiltratieplan op worden afgestemd en dat zal passen binnen de afkoppelbeslisboom.

Locaties staat onder weergegeven op figuur 1.

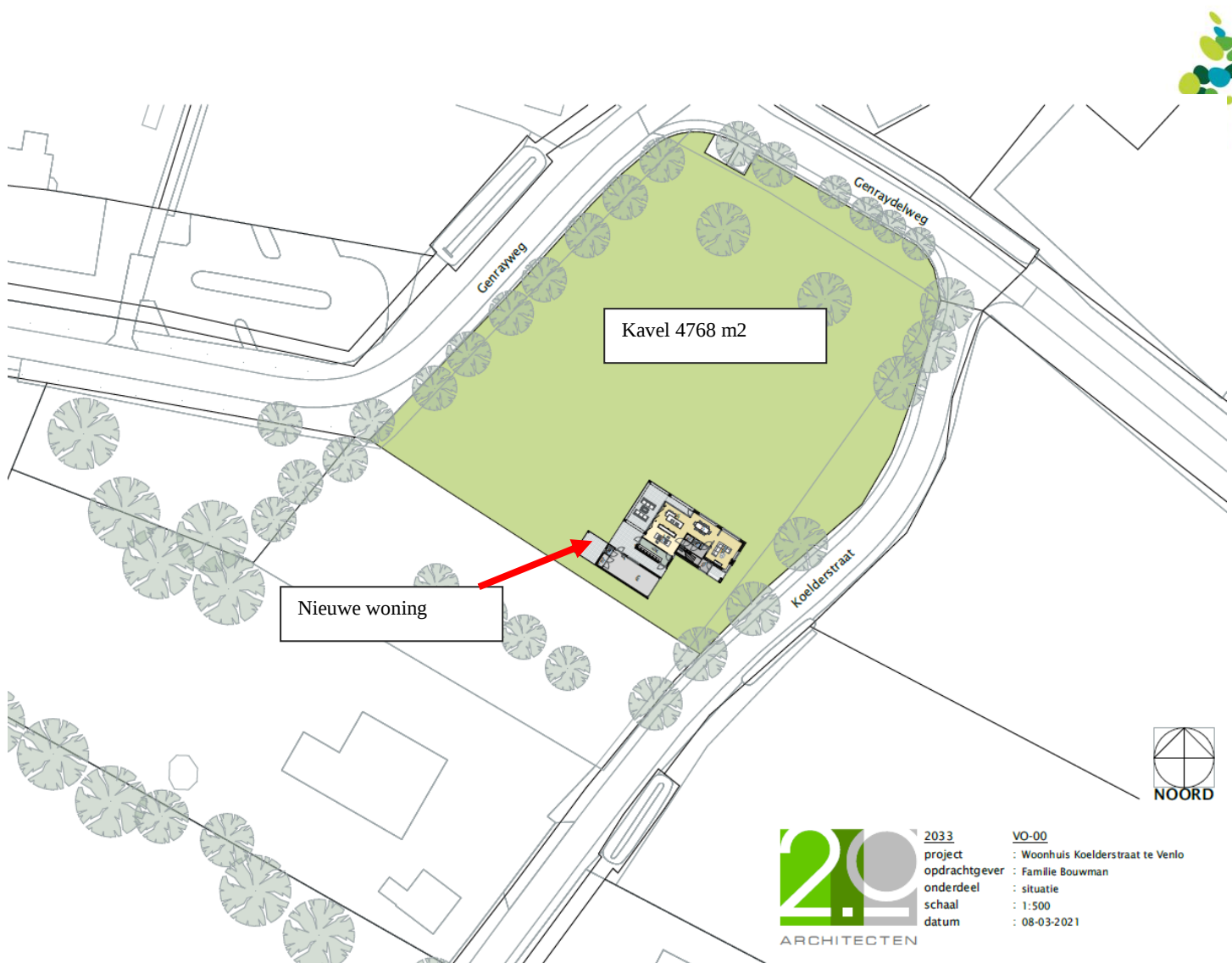


Perceel met locatie van de woning

*Figuur 1: Locatie perceel met de nieuwe woning.*

De locatie is aan de straat Koelderstraat te Venlo. Een plek dat onderdeel is van een kleinschalig (voormalig) glastuinbouwgebied dat momenteel verandert door de afname van glas en de nieuwe invulling van het landschap. De locatie is een door groen omgeven groot erf, behorende bij het woonhuis en dat wordt omgevormd tot een nieuwe woonplek. De straat wordt begeleid door mooie lindes en de bestaande beplanting op het perceel vormt al een mooi groen decor. Daarnaast zijn de omliggende erven fraai met groen ingekleed en vormen de bossen op de glooiing richting Duitsland een prachtig groen decor. Verder zijn er in deze kleinschalige omgeving vele groenelementen aanwezig, dat het tot een mooi gebied maakt.

Onderstaand de schematische weergave van de locatie woning.



*Figuur 2: Weergave kavel en de nieuwe woning*

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en de initiatiefnemers zullen dit uitvoeren, nadat de bebouwing is gerealiseerd en het plantseizoen zich aandient.

## 2. Basisinfo en huidige situatie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de het landschap, dat veranderd door de toevoeging van de nieuwe woning. Een nieuwe woning welke past in de luchtige en groene structuur van de wijk T Ven. De inpassing sluit aan op het voorgaande en de wensen van de eigenaren. De laan aan de westzijde, beplanting aan de andere zijden zijn het vertrekpunt voor de verdere vormgeving van het plan. Verder de bestaande bomen op het perceel vormen een mooi decor en als basis voor het plan.

Momenteel is het perceel omkadert met een hekwerk en dit zal ook met het groen en de nieuwe invulling perceel minder aanwezig zijn.

Binnen het hekwerk, op het perceel, heeft eerder de rozentuinderskas gelegen.

## Historie van de plek nieuwe woning

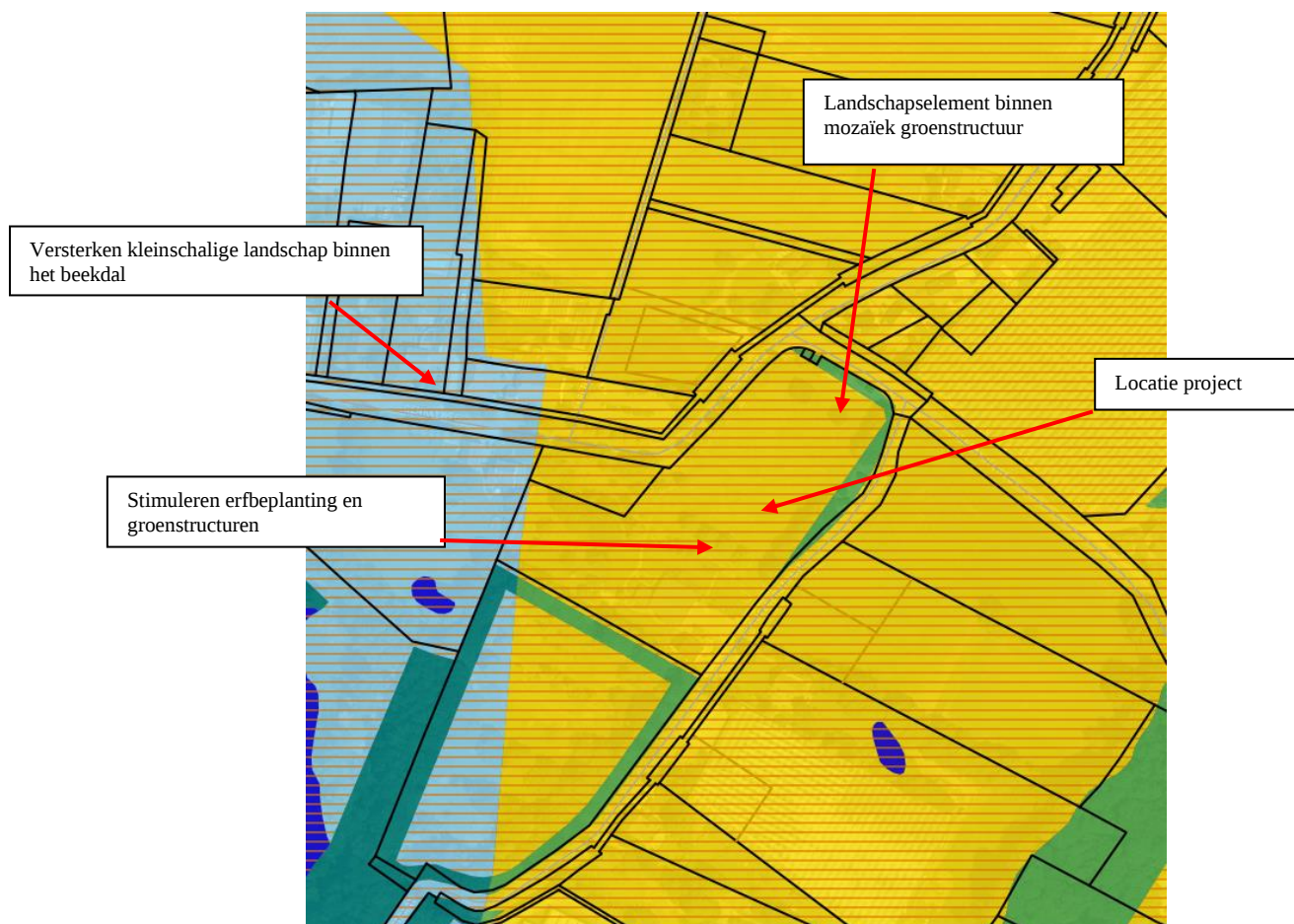


*Figuur 3: Locatie van nieuwbouwproject op kaart 1940 en 2001*

De voorgaande kaart laat zien hoe de locatie heel vroeger terug in de tijd is geweest. Oorspronkelijk was de plek een kleinschalig weiland met wat bomen, behorende bij het gehucht Genraij. Een mooi cultuurlandschap, met afwisselend boerderijen/bebouwing, fruitweijtes, akkers vermengd met landschapselementen gelieerd aan de beeklopen in het gebied.

Je zag de bestaande oorspronkelijke agrarische bebouwing van het gehucht vergezeld werd met hagen, hoogstamweijtes en verdere omkadering met groen en zo een tegenhanger vormde van de open akkers in de schil rond de erven.

Vanaf de jaren '50 is het perceel ingericht met een tuinderskas, zoals de kaart van het jaar 2001 laat zien. Hiermee was het gehele perceel een glastuinbouwkas totdat deze verdween wat jaren geleden en weer grasveld werd.



*Figuur 4: Locatie van nieuwbouwproject binnen landschapskader Noord-Midden Limburg*

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is binnen het kleinschalige-halfopen landschap, waar erfbeplantingen en groenstructuren gekoesterd en gestimuleerd worden. Ten westen het beekdal van de Rijnbeek, waar ook de toevoeging van landschapselementen wenselijk is.

### **Bestaande situatie nieuwbouw woning**

De locatie vormt momenteel een met groen omkadert groots erf/weitje. Met de opgeschoten gemengde haag en de lindebomen is het een mooi omkadert geheel in een verder groene omgeving. De andere bomen op perceel maken het tot een groen decor. De ligging nabij de oude boerderij ten westen, maakt het met de oude bomen alhier tot een speciale plek, dat een mooie basis vormt om op aan te sluiten.

In de bestaande situatie infiltreert het regenwater gewoon ter plekke, dat hier erg gemakkelijk verloopt met een GWS van ca. 1,00 meter onder maaiveld.

Vanuit de gegevens van het Waterschap blijkt dat de K-waarde van de locatie 1,5-10 bedraagt, dat aangeeft dat de infiltratie hier makkelijk verloopt.

## **3. Visie en onderbouwing**

### **Visie integratie nieuwe woning**

**De visie** is gebaseerd op enkele uitgangspunten.

Belangrijk vormt de zichtlijn, welke gerespecteerd wordt, met een bomenrij extra versterkt wordt en juist een meerwaarde creëert voor de plek. Verder is het uitgangspunt het behoud van het bestaande groen, dat naast een decor ook vanuit de ecologie beoordeeld is als waardevol. Het decor dat het landschappelijk kader vormt voor het gehele perceel, passend binnen de landschappelijke aanknopingspunten met hierbinnen een aantrekkelijk groen woonerf. De

bestaande hekwerken rond het perceel zijn wenselijk om te verdoezelen, waarmee het rustieke van de plek versterkt wordt. Vanuit de eigenaren is het uitgangspunt om in een groen decor te vertoeven en zicht te hebben naar de verdere omgeving, dus de beleefbaarheid van het perceel. Hierbij is de kunst om dit op een meer spannende manier te creëren, dus met enkele groene elementen, die een bepaalde knusheid vormen, met doorzicht en bijdragen aan het landschap. Door het feit dat vanuit het verleden hier met groen omkaderde percelen lagen, ingevuld met hoogstamweitjes en kleine percelen (met hierop de kassen), past het voorgaande hier perfect in het landschap. De bommenrij draagt hiertoe ook bij en versterkt de zichtlijn.

De aanleg van enkele hagen zorgen voor diversiteit en knusheid van het perceel. Juist bij de woning een privacy haag naar de burens met beuken en verder in het landschap de gemengde haag als kader. In de tuinzone gaan de eigenaren hun verdere inrichting creëren en in de omliggende erfschil geven de struikenstrook, hoogstam en hagen een mooie integratie. Het grotere decor wordt gevormd door de bestaande lindelaan en de gemengde haag aan de Koelderstraat, die uitgedund wordt en hierdoor een dichte strook groen met op onderlinge afstand van 6 meter een opgaande boom. Door hier de infiltratiebuffer aan te leggen en te combineren met een gemengde haag (deels) ontstaat er een logische geleiding langs de straat en fijn gebruik van deze plek, met respect voor het bestaande groen. De bomen en struikzone aan de achterzijde worden versterkt met aanplant en verdoezelen het elektriciteitshuisje.

Voorgaande groene elementen geven ook juist een “sluis” over het erf, zodat de zichtlijn hierdoor versterkt wordt in het landschap. Zeker met de doorkijk in haag is er zicht op het Duitse achterland.

Daarnaast is vanuit regenwater de visie om aan te sluiten op de afkoppelbeslisboom. Hierbij geeft figuur D weer dat het regenwater bij  $T = 25$  en  $T = 100$  opgevangen kan worden en op de locatie kan infiltreren. De K waarde is 1,5-10, dat aangeeft dat de infiltratie goed verloopt.  $T = 25$ ; 300m<sup>2</sup> is dan een buffercapaciteit van 710 m<sup>3</sup>/ha is 21,3 m<sup>3</sup>; berging boven de GHG en geen noodoverlaat  $T = 100$ ; 300 m<sup>2</sup> is dan een buffercapaciteit van 840 m<sup>3</sup>/ha is 25,2 m<sup>3</sup>; geen (water(schade) in gebouwen en geen leegloop voorziening naar gemeentelijk stelsel.

### ***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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF</b>                                                                                                       | Aanplant van bomen en solitaire groepen op en rond het erf met: winterreik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF</b>                                                                                                       | Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk<br>Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met: de soorten krent, hazelaar, hultst, liguster en haagbeuk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AANPLANT PERCEELSRANDEN</b>                                                                                                               | Laanbeplanting langs wegen en paden van winterreik, haagbeuk of Amerikaanse eik<br>Houtwallen en boschages;<br>- Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winterreik of Amerikaanse eik<br>- 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN</b>                                                                                                        | Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers.<br>Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel.<br>Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TIPS</b>                                                                                                                                  | 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<br>Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.<br>Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk.<br>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.<br>Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtruil 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 5: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgrond*



## Het landschaps- inpassingsplan nieuwe woning



## 4 . Het Landschapsplan met maatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand staat beschreven qua inrichting en beheer.

De bestaande beplanting zal juist beheerd worden en de nieuwe beplanting zal de integratie en aankleding verder vervolmaken.

### **A) Aanplant beukenhagen zijnde 80 meter**

Als afscheiding naar burens en geleiding aan de voorzijde van de woonkavel wordt er een beukenhaag aangeplant. De haag wordt aangeplant met 4 stuks per meter met aanplantmaat minimaal 60-80. De haag wordt gesnoeid 1 x per jaar op een hoogte afgestemd op het gebruik. Rond de woning zal dit ca 1,20 meter zijn en langs de achterzijde een hoogte van 1,60 meter, ivm privacy.

### **B) Te snoeien gemengde haag**



Bovenstaande foto's geven een kijk op de bestaande gemengde hagen, welke geheel uitgerooid zijn tot een bomenopstand. Door de bomen te dunnen en er bij de eerste snoei iedere 2 meter een opgaande te laten staan en bij de tweede snoeibeurt (na 3 jaar) (iedere 6 meter eentje te laten staan, krijgen we een dichte haag van 1,60 meter hoogte met hierin iedere 6 meter een uitgroeiende boom, die samen een dichte laan vormen. Het is aan te bevelen het bleswerk door een terdege deskundige te laten uitvoeren.



Het mooie is dat de opening tussen de twee haagelementen de entree vormt van de inrit, dus een mooie groene poort!

**C) Aan te planten gemengde haag (30 meter) en bij boomgaard gedeeltelijk een fruithaag (30 meter)**

De verdoezeling hekwerk, creëren privacy en kader groentetuin vraagt om een gemengde haag, waarbij deze nabij de hoogstam bestaat uit bessenstruiken, dus een snoep haag. Deze gemengde haag met lengte van 40 meter bestaat voor de variatie uit meerdere soorten en vormt zo een mooie landschappelijke haag. De haag bestaat uit de volgende soorten:

| Aantal per groep |                  |                |   |
|------------------|------------------|----------------|---|
| 10 %             | Cornus mas       | Gele kornoelje | 2 |
| 30 %             | Fagus sylvatica  | Gewone beuk    | 3 |
| 15 %             | Cornus sanguinea | Kornoelje      | 2 |
| 30 %             | Carpinus betulus | Haagbeuk       | 3 |
| 15 %             | Viburnum opulus  | Gelderse Roos  | 2 |

In de haag staan er 4 stuks per meter met aanplantmaat van 60-80. Na de aanplant is een jaarlijkse snoei afdoende en krijg je een natuurlijker gevarieerde haag met een hoogte van 1,60 meter! Net goed om over heen te kijken en net goed voor inkijk te beperken. De haag staat tegen de binnenzijde van het hekwerk.

De fruithaag 2 st/meter bestaat uit de onderstaande soorten en heeft bij aanplant maat 60-80:

**BESSEN**

- 10 Ribes nigr 'Ben Nevis'
- 10 Ribes rub 'Weisse Versailles'
- 10 Ribes rub 'Jonkheer van Tets'

**KRUISBES**

- 10 Ribes u.-c 'Hinnonmäki Grön'
- 10 Ribes u.-c 'Hinnonmäki Röd'

**FRAMBOOS**

- 10 Rubus idaeus 'Autumn Bliss'

Beheer van de fruithagen is een jaarlijkse snoei van de fruitstruiken, waarbij een jaarlijkse inzet is voor de verjonging van de struiken en hiermee een mooie zacht fruit oogst.

**D) Aan te planten zone met hoogstamfruit (8 stuks)**

Als knipoog naar het verleden, versterken zichtlijn en verkrijgen van een spannender erf wordt hier een boomgroep van 8 hoogstam gezet. De bomen staan op onderlinge afstand van ca 8 meter en zijn de meer makkelijkere soorten.

Dit zijn beoogd:

**Grotere:**

- 2 Prunus hybr."Regina" Kers
- Prunus "Kordia" Kers
- Pyrus "Conferance" Peer

### **Kleinere:**

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| ○ Malus "Sterappel"  | Appel    |
| ○ Mespilus germanica | Mispel   |
| ○ Cydonia oblonga    | Kweepeer |
| ○ Morus alba         | Moerbei  |

Dit zijn makkelijke soorten, leuke variatie, welke weinig beheer behoeven. Bij aanplant is de maat 12-14.

### **E) Versterken struikenrand langs achterzijde**

Met een lengte van 55 meter en breedte van 5 meter is het 275 m<sup>2</sup> dat al gedeeltelijk beplant is en wordt aangevuld met lagere dichte stuiken.

Plantafstand van 1,25 x 1,25 meter en aanplant groepsgewijs met maat 60-80. Dus ca 45 stuks.

De struikenstrook bestaat uit de volgende soorten:

|      |                       | Aantal per groep |   |
|------|-----------------------|------------------|---|
| 15%  | Amelanchier lamarckii | Krenteboompje    | 4 |
| 10 % | Cornus mas            | Gele Kornoelje   | 3 |
| 40 % | Aronia melanocarpa    | Appelbes         | 4 |
| 20 % | Ligustrum vulgare     | Wilde liguster   | 2 |
| 15 % | Viburnum opulus       | Gelderse Roos    | 5 |

Het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant op de open ruimtes, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren. Beheer is gefaseerd elke 5 jaar terugsnoeien en de takken hopelijk verwerken in de strook.

### **F) Aan te planten bomenrij**

Deze bomenrij bestaat uit 3 fruitbomen en uit de notenboom nabij huis als zuiverende boom. De aanplant bestaat uit:

Prunus "Regina" Kers  
 Malus "Brabantse Bellefleur"  
 Pyrus "Beurre Hardy"  
 Juglans regia      Okkernoot

Ook dit zijn makkelijke soorten, leuke variatie, welke weinig beheer behoeven. Bij aanplant is de maat 12-14.

### **G) Aanleg infiltratiesloot tbv 25 m<sup>3</sup> water.**

Deze plek krijgt een infiltratiesloot/wadi met afmeting van 25 x 2,00 meter insteek en taluds 1:1. Dit geeft een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> (insteek) en met een diepte van 60 cm een inhoud dat ruim voldoet aan de gevraagde 25 m<sup>3</sup>.

Met de GWS van ca. 1,00 meter onder maaiveld is er niet vaak water in de wadi, dus is er een afdoende buffer aanwezig is om regenwater op te vangen en te laten infiltreren. Ook de K waarde geeft dit weer. In de droge tijden vormt het een aantrekkelijke kruidenrijke oase.

Middels de inzaai met een mengsel (via bloemenproject IKL) wordt een bloemrijke vegetatie verkregen, passend bij de bermsfeer, welke ieder jaar in maart wordt gemaaid en afgevoerd. Hiermee ontstaat er ook een ecologische meerwaarde en is het een mooi element langs de straat.

## **Aanvullende vrijwillige suggestie: Landschapspoort**



Een suggestie is het creëren van een mooie houten landschapspoort bij de toegang inrit. Hierop de naam van de plek, zodat dit voor vele een fraaie herkenning vormt! Dit is dan de kers op de taart van deze bijzondere plek!

### **5. Conclusie**

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om er een mooi geheel van te maken.

Zeker nu het geheel met groen landschappelijk halfopen omkadert is, aansluit bij de omgeving, wordt het nieuwe woonhuis opgenomen in de landelijke sfeer en vormt het een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemer en de omgeving.

Ook het juist versterken van de zichtlijn, behoud en versterken uitgegroeide gemengde haag levert op het perceel een mooie ecologische meerwaarde op.

Door het perceel natuur inclusief te beheren is dit ook een mooie kans voor vele vlinders en andere soorten.

Een mooie verrijking in het Vense landschap.

Ron Janssen,  
IKL Limburg,  
8-6-2021

provincie limburg  
gesubsidieerd door de Provincie Limburg

