

GEMEENTE LEUDAL

Toelichting landschappelijke inpassing

Kelperweg 26 Kelpen-Oler



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Planlocatie.....	3
1.3. Leeswijzer	5
2. HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT	6
2.1. Historie	6
2.2. Bestaande situatie.....	6
2.3. Bodem	7
2.4. Landschap context	7
2.5. Reliëf	8
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	9
3.1. Planvoornemen	9
3.2. Planconcept.....	10
3.3. Boomgaard aan de noordzijde	11
3.4. Siertuin en erf direct rond de woning	12
3.5. Weide aan de zuidzijde	14
3.6. Private tuin	16
3.7. Waterberging	18
3.8. Plantlijst overzicht.....	18

BIJLAGE: TEKENINGEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende landschapsplan heeft betrekking op een bestemmingswijziging van de bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning aan de Kelperweg 26 in Kelpen-Oler. De panden en aangrenzende gronden hebben momenteel de bestemming "Bedrijf". Initiatiefnemer wil er een woonbestemming van maken; waarbij de woning wordt ingericht in het ter plaatse aanwezige U-vormige bedrijfsgebouw en de huidige in slechte staat verkerende woning wordt omgevormd tot bijgebouw bij de nieuwe woning.

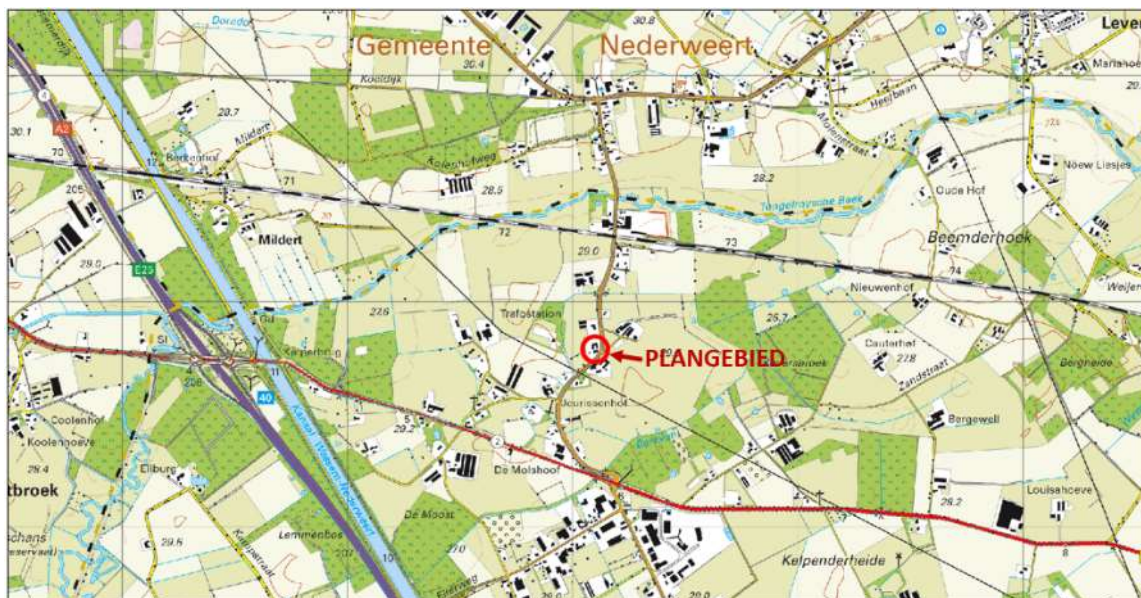
Het inrichtingsplan sluit aan bij de bestaande en de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken van de omgeving. In dit plan wordt de huidige ruimtelijke situatie en de landschappelijke context beschreven en wordt een plantoelichting uiteengezet op de vereiste 'goede landschappelijke inpassing' in woord en beeld.



U-vormige bedrijfsgebouw

1.2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Kelpen-Oler en ten zuidwesten van de kern Leveroy. Daarnaast is de projectlocatie gelegen op een afstand van ca. 1.300 meter ten noordoosten van de A2 en ca. 500 meter ten noorden – noordoosten van de N280. Noordelijk, op ca. 500 meter afstand van de locatie, ligt de spoorlijn Weert- Roermond. De projectlocatie is gelegen aan de Kelperweg 26 in het buitengebied van de gemeente Leudal.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De directe omgeving kenmerkt zich als een agrarische omgeving met stroken van bosgebieden. In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven gelegen en enkele burgerwoningen. Ten westen ligt op ca. 150 meter afstand een trafostation van Enexis. De Kelperweg is de verbindingsweg vanaf Kelpen-Oler naar Leveroy en Nederweert. Verder is de projectlocatie gelegen op een afstand van ruim 600 meter ten zuiden van de Tongelroyse beek.



Luchtfoto huidige situatie locatie Kelperweg 26



Huidige woning

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historische en ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het planconcept en het landschappelijke inrichtingsplan toegelicht in woord en beeld.

2. HISTORISCHE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Historie

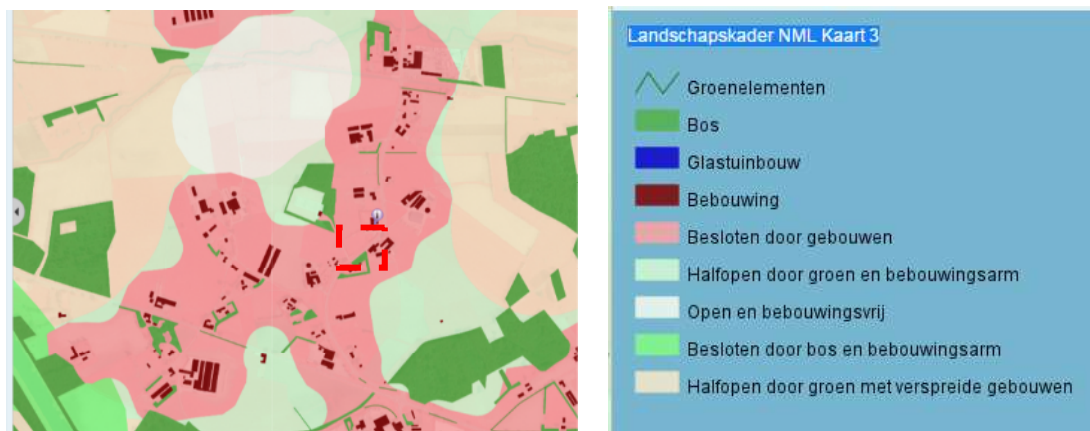
Op de historische kaart uit 1896 is te zien dat er verschillende boerenerven liggen langs de Kelperweg met de bijbehorende boomgaarden, hagen en geriefhoutbosjes. Binnen het plangebied en de directe omgeving liggen geen rijksmonumenten. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of zogenaamde Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied.



Historische kaart 1896

2.2. Bestaande situatie

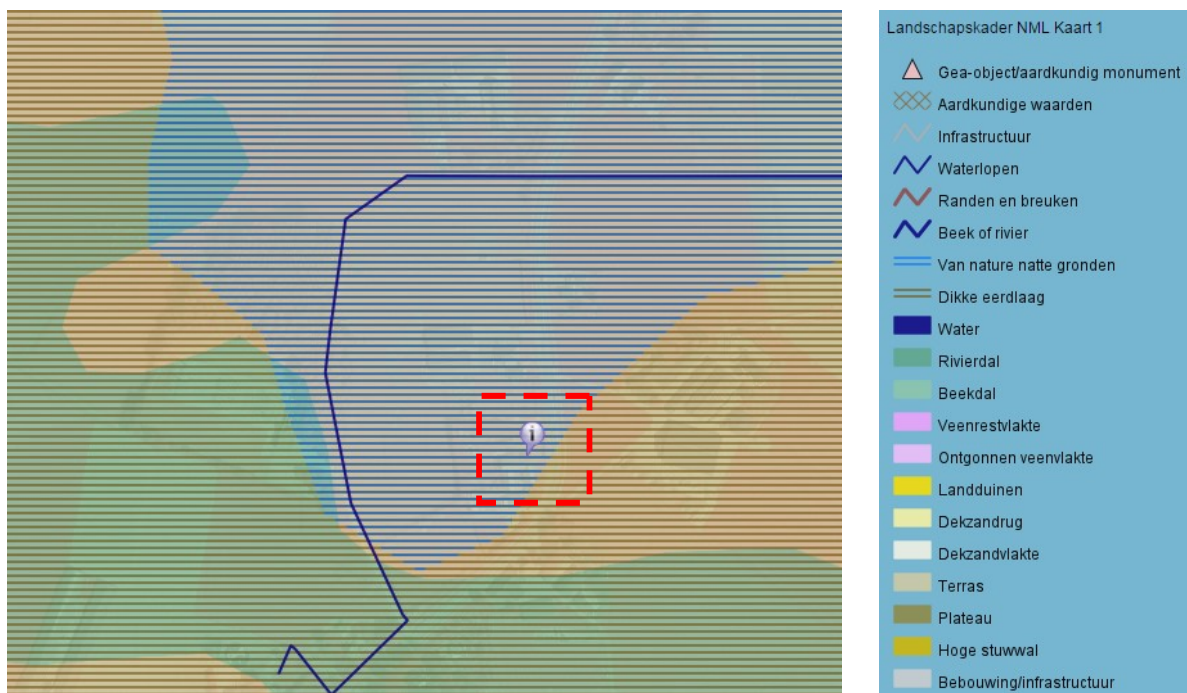
Het huidige beeld is door schaalvergroting veranderd. Op de plekken waar voorheen ruimte was tussen de oude boerderijen zijn grote schuren gebouwd en zijn de boomgaarden, hagen en singels verdwenen. Wel is de carréboerderij op onderhavige locatie behouden en zijn bomen en stuiken rond woningen uitgegroeid tot groene wanden.



landschapskader 3 bron: portal.prvlimburg.nl

2.3. Bodem

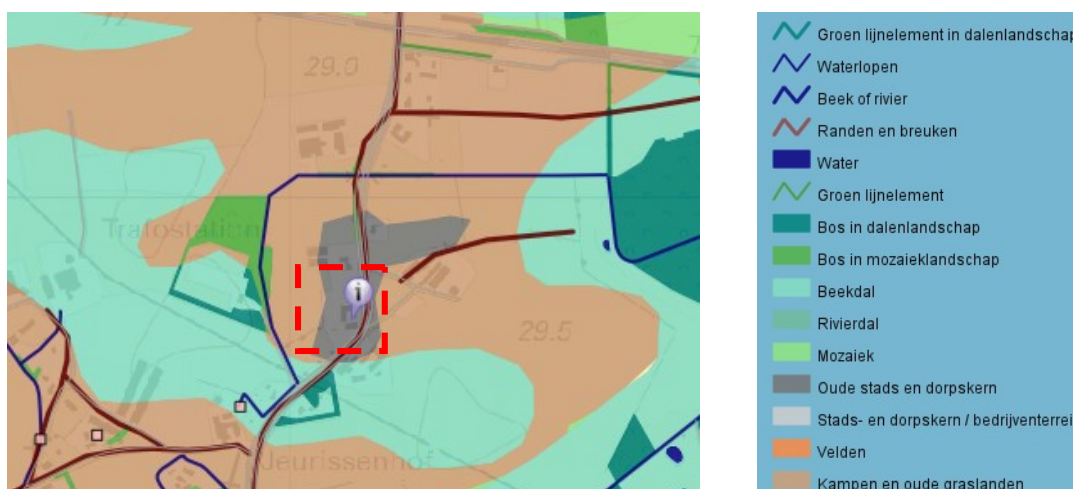
De bodem in het gebied is te kwalificeren als terrassen en bestaat voornamelijk uit zandgronden. Langs het beekdal liggen de beekkeerdgronden. De vruchtbare enkeerdgronden zijn te vinden op de oude, hoger gelegen akkers.



Landschapskader 1 bron: portal.prvlimburg.nl

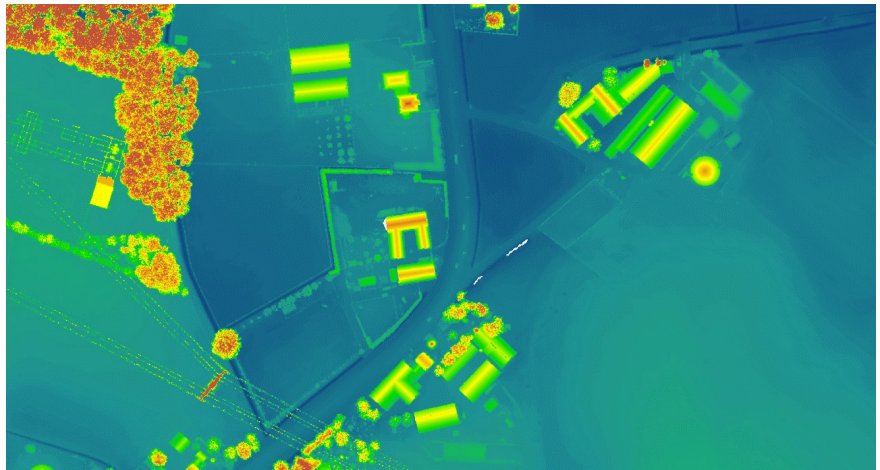
2.4. Landschap context

Van de oude dorpskern (i.c. de bebouwingsconcentratie waar de planlocatie deel van uitmaakt) is minder zichtbaar doordat dit gehucht nooit meer dan tien woningen heeft geteld. Het kampenlandschap is nog wel zichtbaar door kavelvormen en bolle akkers.



2.5. Reliëf

Kenmerkend voor deze gebieden zijn de zogeheten ‘bolle akkers’ die zijn ontstaan op de oudste akkergronden. Deze bolling kon ontstaan doordat eeuwenlang voedselrijk strooisel is opgebracht als mest, waardoor de akkers hoger zijn komen te liggen. Dit is nog beperkt zichtbaar bij het perceel aan de overzijde van de weg.



Bron: Het Actueel Hoogtebestand Nederland



Bolle ligging agrarisch perceel

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Planvoornemen

De herontwikkeling zorgt er voor dat het plangebied een ander karakter krijgt, dit komt met name door het opruimen van verschilde kleine schuurtjes en het verwijderen van twee coniferenhagen en andere 'landschapsvreemde' elementen.



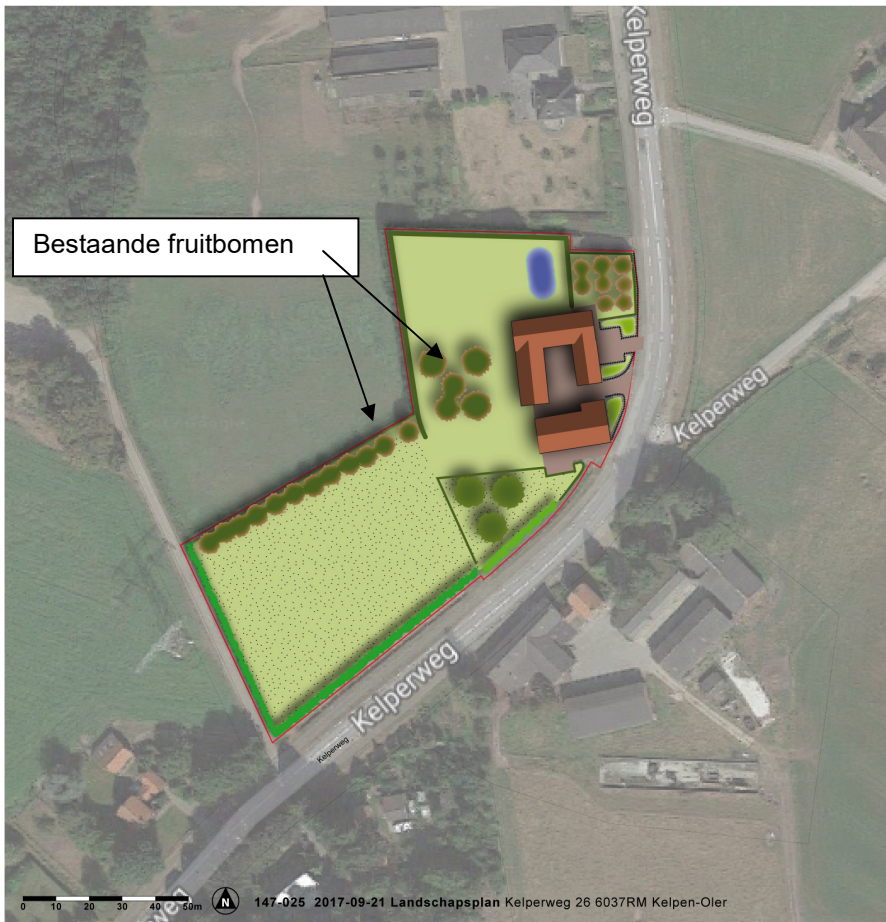
Te verwijderen ontsierende hagen



Te verwijderen ontsierende bouwwerken

Met dit landschapsplan wordt de superpositie van de carré-boerderij op het perceel hersteld en wordt het perceel ontdaan van landschapsvreemde en visueel verstorende elementen. In plaats daarvan wordt een erfinrichting gerealiseerd die meer landschappelijke samenhang geeft aan het erf en de omgeving en die invulling geeft aan landschapseigen karakteristieken.

Het landschapsplan is hierna weergegeven en is in de volgende paragrafen toegelicht.



LEGENDA:

- plangebied
- Fruitbomen (bestaand/ nieuw)
ca 5m. hoog
- Bestaande gemengde beplanting
ca 3m. hoog (kniphaag)
- Gemengde beplanting
ca 3m. hoog (kniphaag)
- Walnotenbomen
- Beukenhaag 2m hoog (geschoren haag)
- Beukenhaag 1m hoog (geschoren haag)
- hekwerk (behouden en herstellen)
- Water berging / vijver
- Bestrating
- Tuin
- Weiland
- Vaste planten- en heesterborder

POUDEROYEN
compagnons
versterking van stad en land

3.2. Planconcept

De 'goede landschappelijke inpassing' is op de volgende wijze uitgewerkt:



- De carré-boerderij is als bebouwingsensemble beeldbepalend voor de locatie. Dit wordt gerespecteerd en versterkt, door aan de straatzijde ruim en vrij zicht te houden naar de bebouwing. Om dit te versterken worden noordelijk en zuidelijk van bebouwing beplantingsgroepen aan de wegzijde aangebracht, die de focus op het hoofdmoment accentueren. De ontsierende vervallen overkapping aan de voorzijde wordt verwijderd.
- Het plan geeft landschappelijk gezien een duidelijke voor- en achterzijde aan het erf. De voorzijde is straatgericht, de achterzijde is besloten en naar binnen gericht.
- Verder is op erfniveau een heldere zonering uitgewerkt, met direct rond de woonbebouwing een meer gecultiveerde boeren-tuininrichting, achter de woning een private, door beplanting afgeschermd achtertuin en noordelijk en zuidelijk van de woning landschappelijke elementen zoals boomgaard, weide, hagen etc.

De straatzijde wordt direct rond de carré-boerderij beplant met een ca. 1 meter hoge beukenhaag en sierbeplanting en op grotere afstand worden meer robuuste landschappelijke elementen zoals een hogere haag, fruitbomen en enkele walnoten toegepast.

De achterzijde bestaat voornamelijk uit een weiland omringd door gemengde beplanting in de vorm van grove hagen, singels en fruitbomen. Omdat op de achterzijde nauwelijks of geen zicht is vanuit omliggende openbare wegen, wordt hier de inrichting meer vrijgelaten.

Hierna zijn de verschillende onderdelen van de landschappelijke inpassing nader uitgelicht.

3.3. Boomgaard aan de noordzijde

Aan de straatzijde wordt de huidige coniferenhaag geheel geruimd. De bij de entree nog deels aanwezige erfafscheiding in de vorm van een hekwerk met poeren wordt hersteld en doorgezet langs de volledige lengte van de straat. In een nagenoeg vierkante vorm wordt in een rasteraanplant een boomgaard gerealiseerd, die tot 5 a 6 meter hoog zal uitgroeien. Daardoor blijft vanaf enige afstand het kappenspel van de carré-boerderij, met fel afstekende witte topgevels zichtbaar.

De boomgaard voegt een gebiedseigen element toe aan het erf en vormt een vanzelfsprekende afscherming naar de achterliggende private tuin. Aan de wegzijde wordt een lage haag van ca. 1 meter hoog aangeplant, zodat zicht is op de boomgaard. De kronen van de fruitbomen kunnen aaneengroeien. Aan de private tuinzijde komt een 2 meter hoge haag. De boomkruinen en hogere haag schermen het private tuingedeelte visueel voldoende af.

Aanplant:

Acht fruitbomen ca 5m. hoog nieuw aan te planten. Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken behouden.



Sfeerimpressie fruitbomen

Beukenhaag 1m hoog aan straatzijde, 2 meter hoog aan private zijde, geschoren haag. Vier beuken per meter met plantmaat van 80-100 cm, uit te groeien tot 1 meter hoogte, respectievelijk +130 cm, uit te groeien tot 2 meter hoogte jaarlijkse snoei leidt tot een geschoren haag.



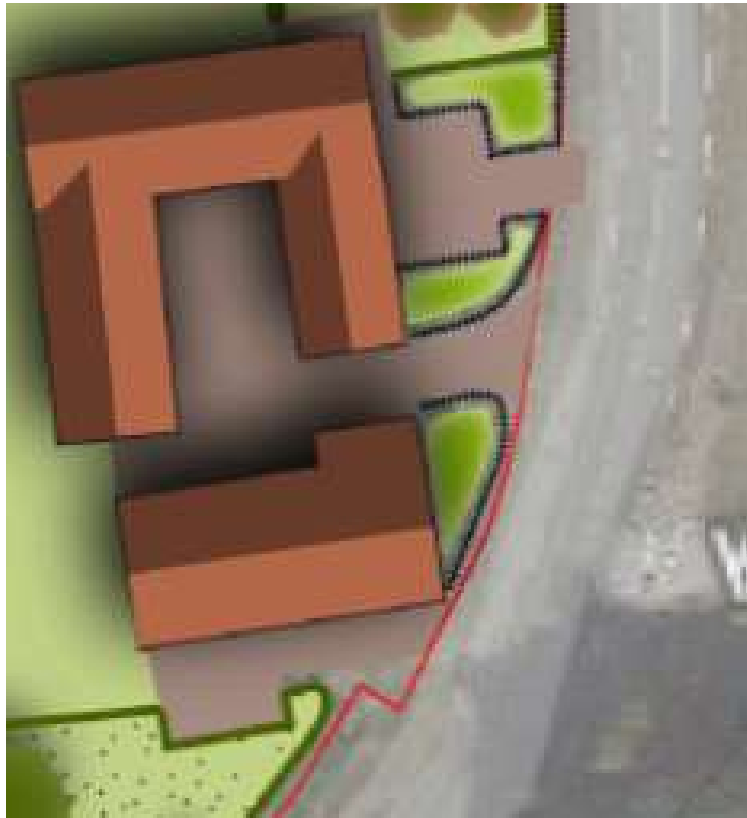
Sfeerimpressie Beukenhaag 1m

3.4. Siertuin en erf direct rond de woning

Karakteristiek voor oudere boerderijcomplexen is dat er direct rond de boerderij een siertuin aanwezig is met oude bloemsoorten (waaronder snijbloemen), kleinfruit en soms ook kleine weiden en gazons zoals een 'bleek' en lammerweitje waar het jongvee werd gehouden. Dergelijke erf en tuinvorming is ook opgenomen direct rond de carré-boerderij. De bestaande toeritten worden voor zover nodig hersteld, samen met het hekwerk met poeren. Daartussen worden plantvakken aangebracht.



Sfeerimpressie plantvakken boerentuin



Te herstellen entrees

De zuidelijke entree geeft toegang tot het achtererf. De daar aanwezige parkeerplaatsen worden verkleind en voorzien van een doorlopende beukenhaag rond de parkeerruimte. De middelste entree geeft toegang tot het hart van de carré-boerderij. Deze is functioneel van minder belang maar versterkt de leesbaarheid en ensemble-waarde van de woonboerderij. Vandaar dat deze entree volledig wordt gerestaureerd.



Te restaureren entree



De noordelijke entree in het verlengde van de schuurdeuren wordt heringericht (zie inzet hiernaast), waarbij enkele parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een pleinachtige ruimte. Ook dit vergroot de leesbaarheid van de bebouwing en de ruimtelijke samenhang tussen boerderij en omliggend erf. Aan de bestaande aansluitingen op de weg worden geen wijzigingen aangebracht.

Aanplant:

Vaste planten- en heesterborders aan beide zijden van de entrees kleuren de voorzijde van de woonboerderij. Soorten zoals Hortensia worden met ca. 3 per vierkante meter aangeplant en verschillende kleinere vaste planten ca. 5 tot 10 per vierkante meter. Met regelmatig onderhoud en bemesting groei deze planten uit tot ca. 1 meter hoog en ontstaan volgroeide bloemrijke borders.

3.5. Weide aan de zuidzijde

De weide aan de zuidzijde is in eigendom van initiatiefnemer maar behoort niet tot het te herbestemmen gebied. Desondanks is de bestaande inrichting van waarde en ook van belang voor de inpassing van onderhavig plangebied. De weide blijft behouden zoals die nu is. Langs de weide staat een gemengde gebiedseigen aanplant van enkele meters hoog, overwegend nog vrij jong. Deze aanplant blijft behouden en zal zich in de loop der tijd nog wat verder verdichten.



Bestaande aanplant

In het plangebied zal de deels afgestorven coniferenhaag worden vervangen door een vergelijkbare aanplant, waardoor een ruimtelijk samenhangende eenheid ontstaat (zie ook volgende uitsnede) Ook de fruitbomen die in een rij aan de noordzijde van het perceel staan, blijven behouden.



Detail te behouden perceel, te verlengen haag

Nabij de woning en het te behouden parkeerhoekje worden in de weide 3 opgekroonde walnoten voorzien, die als bakenbomen bij het erf een verwijzing vormen naar de historische toepassing van deze bomen. Ze diende als bliksemafleider en zorgden voor het tegengaan van muggen in de boerderij. En uiteraard leveren ze walnoten.



Sfeerimpressie walnotenbomen

Aanplant:

De walnotenbomen groeien uit tot een drietal bomen die goed in verhouding staan met de gebouwen omdat deze ca. de zelfde hoogte zullen bereiken als de nok van het dak. Op lange duur zullen ze hoger worden, maar vanwege de transparantie in de kroon zal de boerderij altijd deels zichtbaar zijn.

De haag van gemengde beplanting is gebaseerd op het idee van een houtwal (kampenlandschap). Door deze te onderhouden als een kniphaag behoudt de strook van beplanting een robuuste vorm met een breedte en hoogte van ca. 3 meter. De soorten voor het nieuw aan te planten stuk bestaan uit diverse inheemse soorten zoals Sleedoorn, Lijsterbes, Gewone Vlier, Gelderse Roos en Krentenboompje. Tevens ontstaat er een natuurlijke diversiteit waar flora en fauna zich optimaal kunnen ontwikkelen.



sfeerimpressie gemengde beplanting

3.6. Private tuin

De ruimte westelijk en noordelijk van de carré-boerderij (achter en naast de woning) zijn in de bestaande en toekomstige situatie volledig aan het zicht vanuit openbaar gebied onttrokken. Dit zal ook zo blijven, zodat dit deel van het erf dienst kan doen als private tuin. Omdat dit deel van de planlocatie daardoor voor de landschappelijke inpassing geen relevantie heeft, wordt de inrichting binnen het perceel niet nader uitgewerkt in het kader van deze visie op de landschappelijke inpassing. Wel is initiatiefnemer voornemens om de fruitbomen, die ver genoeg achter de woning staan, te behouden. Deze zijn in navolgende uitsnede aangegeven.

Ter afscherming van het private tuingedeelte zal de bestaande gebiedsvreemde en hoge coniferenhaag worden vervangen door een beukenhaag van ca. 2 meter hoog.



Achtertuint omgeven door beukenhaag

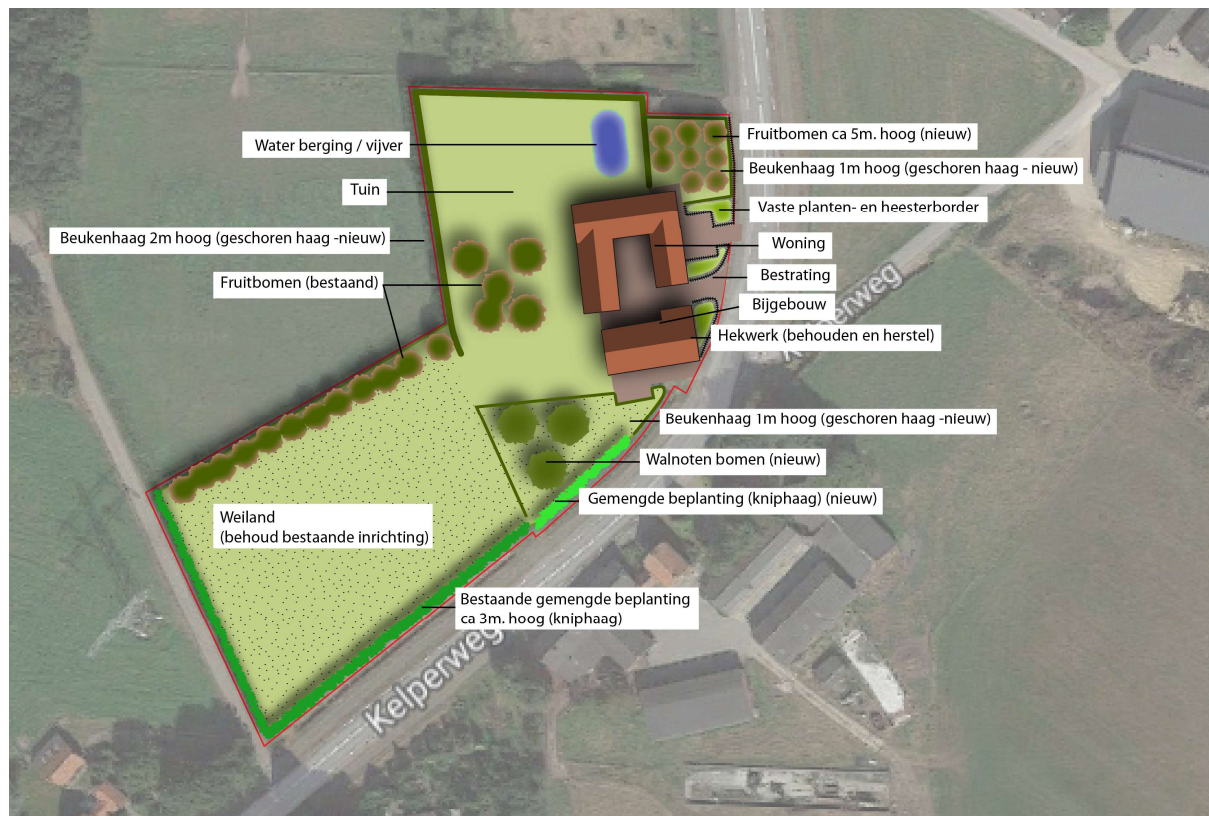
Aanplant:

Beukenhaag 2m hoog, in de vorm van een geschoren haag zodat deze een dichte takkenstructuur krijgt en afschermend zal werken.

De geschoren haag wordt één of twee maal per jaar op een gelijke hoogte en breedte geschoren en is daardoor kenmerkend voor het meest gecultiveerde deel van het landschap.



Overzicht maatregelen landschappelijke inpassing (bestaand/nieuw):



3.7. Waterberging

De nieuw te graven vijver aan de noordzijde van de gebouwen heeft een overcapaciteit voor het bergen van regenwater. Het afkoppelen van regenwater van dakoppervlak van een gemengd rioolstelsel heeft uiteenlopende voordelen voor de beperking van waterafvoer en waterzuivering en draagt bij aan herstel van de natuurlijke infiltratie.

3.8. Plantlijst overzicht

Geschoren hagen:

Beuk, 4st. per meter, plantmaat bij aanplant 80-100;

Bomen:

Fruit, halfstam, 8st., plantmaat bij aanplant 10-12;

Walnoot, 3st., plantmaat bij aanplant 16-18;

Kniphaag:

Bosplantsoen (Sleedoorn, Lijsterbes, Gewone Vlier, Gelderse Roos en Krentenboompje), 1st per meter, 2 rijen, plantmaat bij aanplant 80-100.



0 10 20 30 40 50m



147-025 21-09-2017 Bestaande situatie Kelperweg 26 6037RM Kelpen-Oler



Water berging / vijver

Tuin

Beukenhaag 2m hoog (geschoren haag -nieuw)

Fruitbomen (bestaand)

Weiland
(behoud bestaande inrichting)

Bestaande gemengde beplanting
ca 3m. hoog (kniphaag)

Fruitbomen ca 5m. hoog (nieuw)

Beukenhaag 1m hoog (geschoren haag - nieuw)

Vaste planten- en heesterborder

Woning

Bestrating

Bijgebouw

Hekwerk (behouden en herstel)

Beukenhaag 1m hoog (geschoren haag -nieuw)

Walnoten bomen (nieuw)

Gemengde beplanting (kniphaag) (nieuw)

0 10 20 30 40 50m



147-025 2017-09-21 Landschapsplan Kelperweg 26 6037RM Kelpen-Oler