

Landschapsplan

Definitief in het kader van
Inpassing en integratie van omvorming naar woning
Hoogstraat 33 Ell



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: [REDACTED]
[REDACTED]

RO adviseur:

Bedrijf: Arvalis

Naam: [REDACTED]
[REDACTED]

Dossiergegevens

Titel

Inpassing omvorming bedrijf naar woning
Hoogstraat 33 Ell

Document

Plan Hoogstraat 33 Ell 10-10-2023

Status

Eindplan

Versie

10-10-2023

Opsteller

Ing. [REDACTED]



1. Inleiding

De initiatiefnemer, familie [REDACTED] heeft op locatie Hoogstraat 33 te Ell een rundveebedrijf gehad en heeft dit bedrijf beëindigd. Nu de stallen niet meer noodzakelijk zijn, wil men graag het geheel (stallen) saneren en de blijvende bebouwing omvormen naar een woonbestemming.

Vanuit gemeente Leudal is dit positief beoordeeld en wordt nu o.l.v. Arvalis ingediend om deze impuls hier te realiseren.

De gemeente Leudal heeft hierbij de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat in de nieuwe situatie voor de bewoners en de groene omgeving een meerwaarde ontstaat en de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt.

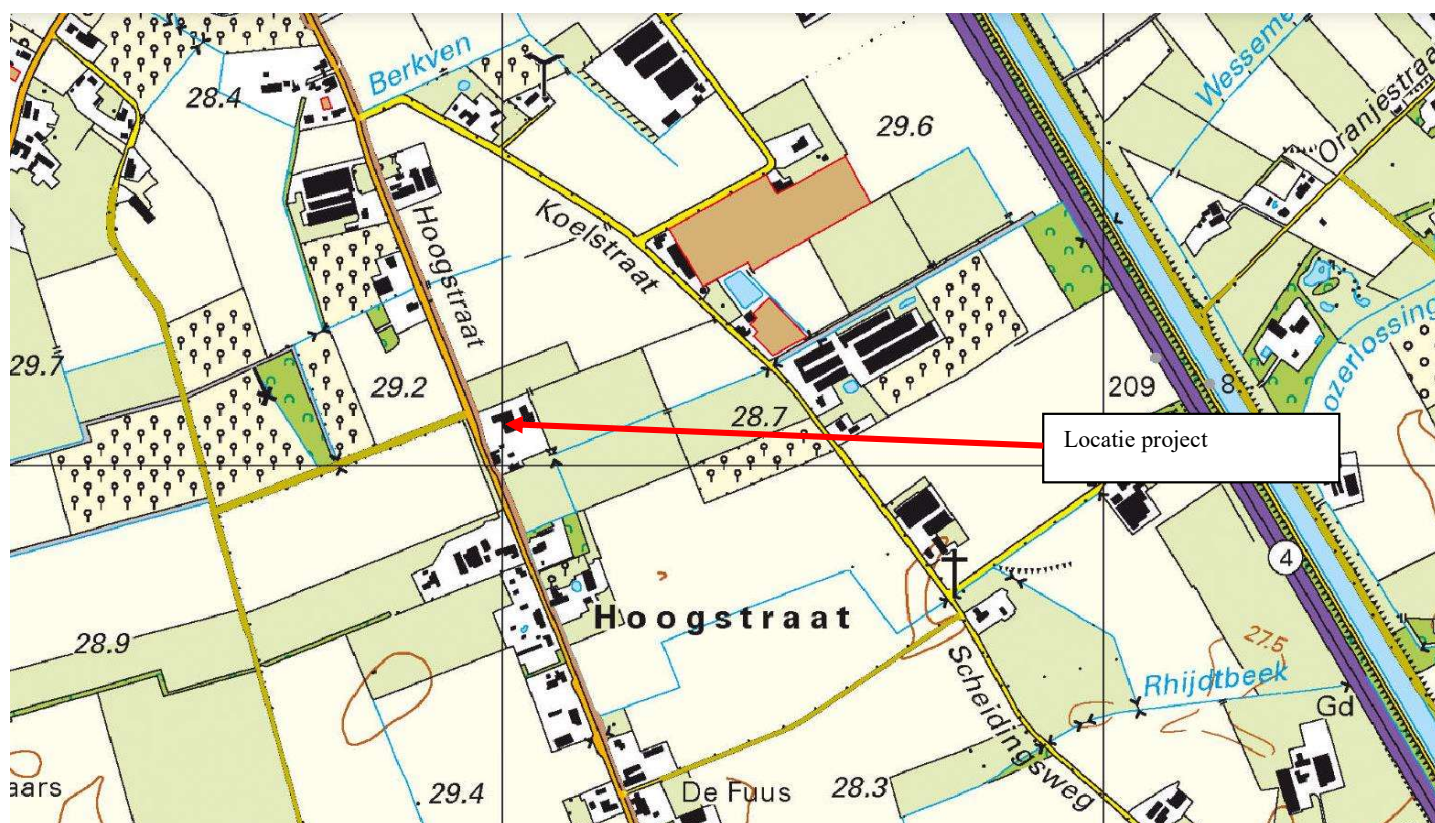
Het bestaande groen wordt beoordeeld en hier wordt het beheer gezien en de nieuwe situatie zal leiden tot een herziening van de erfaanplant. De gemeente hecht er waarde aan dat het een landschappelijk mooi kwaliteitsplaatje wordt. Een mooi landschappelijk decor, waarin de woning met aangrenzend bijgebouw fraai gelegen zijn.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een fraai groen geheel in het landschap vormt.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit en gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie project Hoogstraat 33 Ell

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de doorgaande weg tussen Elle en Hunsel. Aan deze straat is een halfopen lint gelegen met bedrijven en tegenwoordig veel woonbebouwing. Een straat met mooie erven, welke omgeven zijn door het veelal open agrarische cultuurlandschap.

Op deze plek zal erf veel bebouwing (stallen) verdwijnen. Behalve de bestaande woning met een klein deel stal blijft behouden en krijgt een woonfunctie. Samen met de hooirouter (mooi element als overdekt terras) en de bestaande beplanting is het een basis om de nieuwe situatie tot een plaatje te maken.

De verdere omgeving zijn de nabijgelegen woningen met tuinen en de fraaie boerderijen met erven in het groen.

De kwaliteitsimpuls creëert een luchtig boerenerf met hierbinnen o.a. de woning en bijgebouw.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om naast de woning met bijgebouwen, ook inzet te plegen om voor de eigenaren een groen erf te creëren als decor wat bijdraagt aan een groene omgeving, waarin men kan genieten.

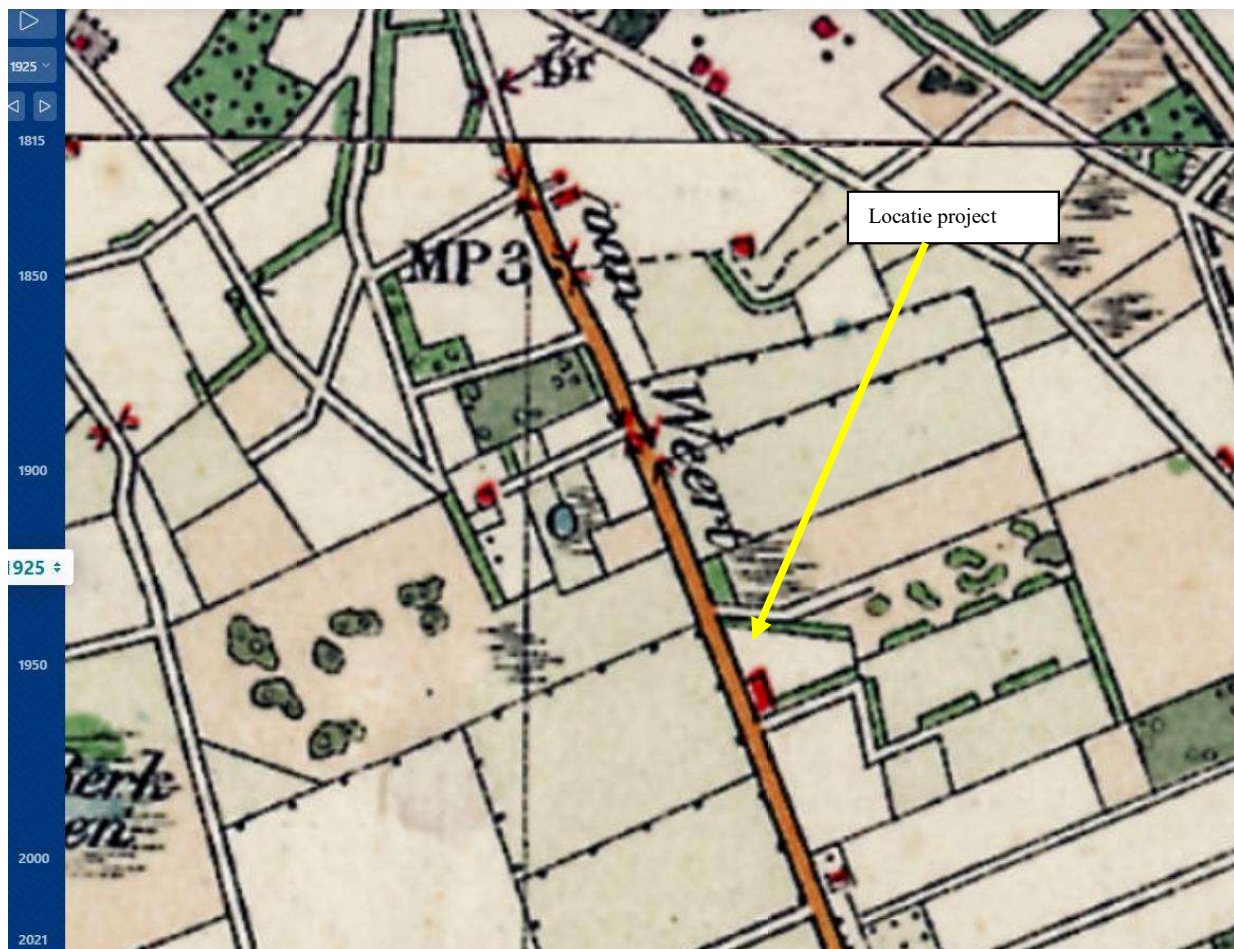
3. Basisinfo

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, zie figuur 4, en staat ook op foto voorzijde weergegeven. Samen met de basisgegevens vormt dit de inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke visie en dit ook concreet wordt vastgelegd, hoe deze kwaliteit ook daadwerkelijk wordt bereikt.

Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1925

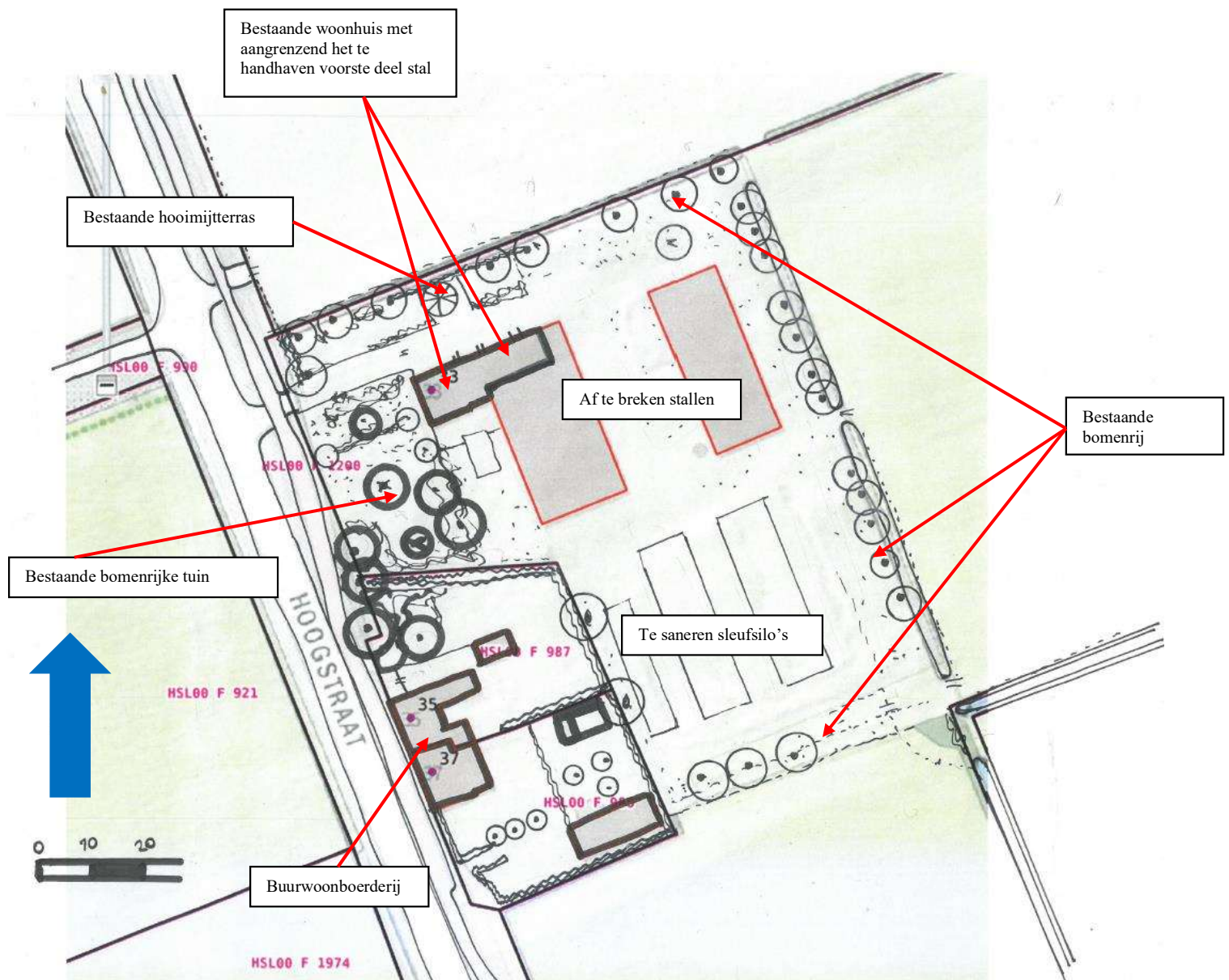
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie gelegen aan de hoofdas tussen de twee dorpen Met aan deze as gelegen de boerderijen verspreid omgeven met landschapselementen en verder de open akkers en weilanden. Deze locatie staat de buurboerderij helder aangegeven en is het perceel verder halfopen omgeven met houtwallen. Zo een mooi afwisselend landschap met kleinschaligheid rond de erven en openheid in de verdere omliggende gebieden.



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Landschapsinfo op deze plek

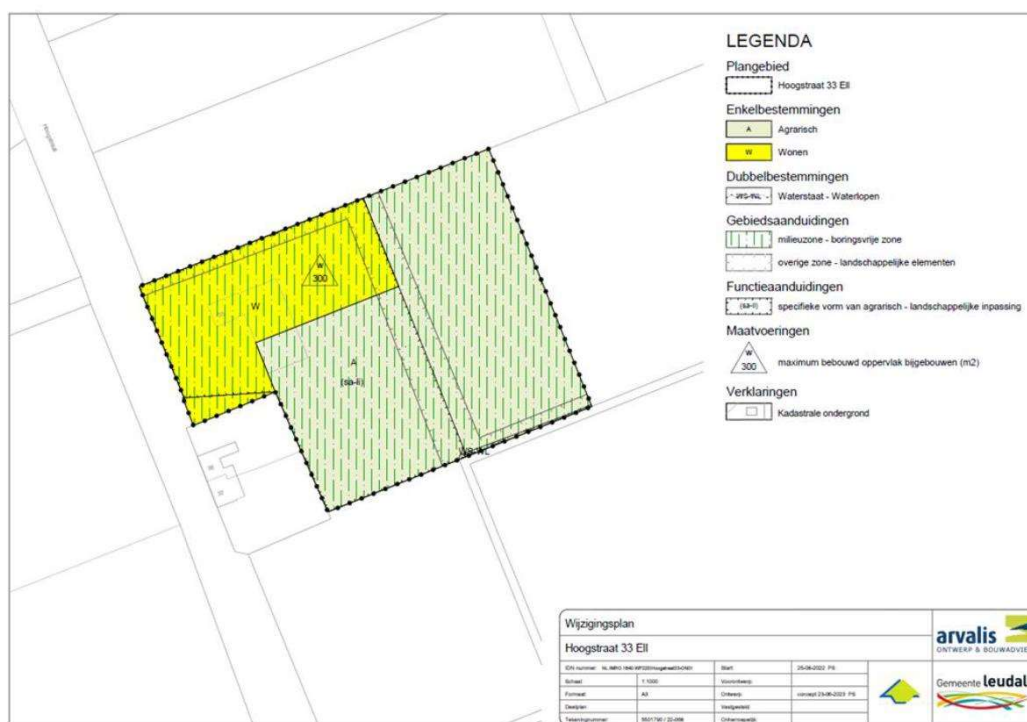
Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Juist een meer kleinschalige structuur rond de erven met mooie doorzichten naar het aangrenzende landschap. Het verdere omliggende landschap onttrekt zijn waarden aan de openheid en hierin enkele beeldbepalende groenstructuren, wat versterkt dient te worden.



Figuur 4: Bestaande situatie

4. Bestaande situatie en nieuwe situatie

De huidige situatie staat hierboven en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft samen met de buurbekouwing een cluster aan de doorgaande straat. Met op locatie de woning, 2 stallen en de sleufsilo's en de fraaie hooimijt als overdekt terras. Rond woonhuis vele hagen en bomen, geclusterd met het buurerf. Verder omkadering van het agrarische erf met vele zware bomen, welke teruggesnoeid zijn.



Figuur 5: Nieuwe situatie in Bestemmingsplan

De nieuwe situatie is dat de stallen, sleuvsilo's verdwijnen en het woonhuis met een klein deel stal (6,5 x 16,4 meter) behouden blijft en in een mooi groen decor komt te liggen. Dit krijgt de Bestemming Wonen.

Na het weghalen van de stallen zal dit weer een agrarisch perceel en erf worden, wat mooi past in het authentieke landschapsbeeld. Hierboven weergegeven krijgt dit de bestemming agrarisch.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om na de sloop stallen en sleuvsilo's met een knipoog het erf weer passend te maken in het landschap. Door de eikenbomen uit te laten groeien en deels van een struikensingel te voorzien, ontstaat er een mooi omkaderd weiland met enkele mooie doorzichten. Een slechte boom wordt vervangen door een andere boom en maakt de rij compleet. Een mooie beschutting en verrijking authentieke landschap. Door op het achtererf huis een haag en boomgaard te creëren (samen met de bestaande noot), is er een heldere opsplitsing tussen het erf en het aangrenzende weiland en biedt het ruimte om buiten te vertoeven op eigen omsloten erf. De afronding mooie plek is door juist bij woonhuis voorzijde enkele slechte bomen weg te halen en aan de straat een haagje te zetten, waarmee de straatzijde een mooi aanzicht biedt op huis en mooi overdekt terras. Een fraai luchtig landelijk erf, wat mooi aansluit op erf van de burens.

Hiermee ook qua beheer een opsplitsing van intensief (tuin) naar meer extensief zijnde de boomgaard, wat verder overgaat in het omliggende landschap, het weiland, met de omzoming met de natuurlijkere singels en bomen.

Door deze opsplitsing intensief en meer extensief is het onderhoud te overzien en vormt het een leuke meerwaarde t.b.v. de biodiversiteit. Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



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 winterijk, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia

HAAGAANPLANT 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 winterijk, haagbeuk of Amerikaanse eik
Houtwallen en bosschages;
- Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winterijk of Amerikaanse eik
- Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, winterijk, 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 6: 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 7
**Het landschaps-
inpassingsplan**

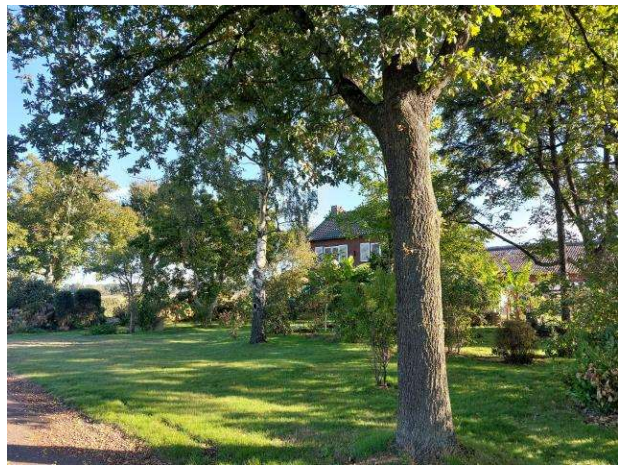
7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

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



A) Beheer bestaande bomenrij en bestaande bomen

De bestaande eiken staan er vanuit het vroegere verleden en zijn vanwege inzicht op dat moment flink gesnoeid. Het is beter deze weer boom te laten worden en verder geen snoei meer toe te passen, behalve stamopslag op plekken waar geen struikensingel komt. Hiermee worden het makkelijk weer prachtige oude eikenbomen, waar de kronen mekaar raken en het een mooie groene omkadering vormt met knipoog naar het verleden.

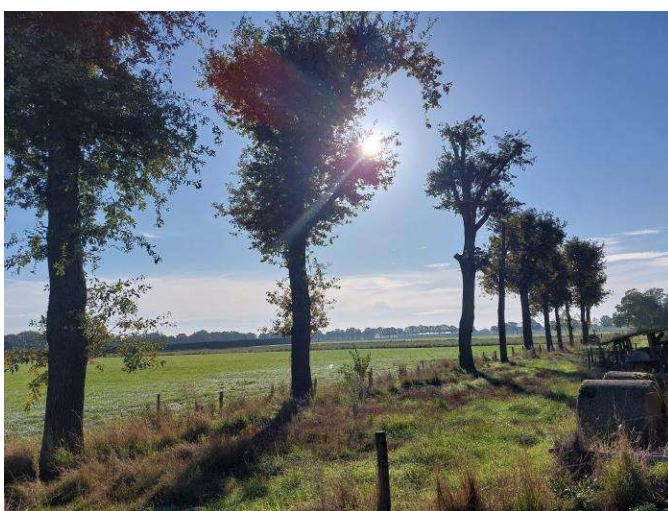


Door in de voortuin de versleten berk en de slechte spar te rooien (de rest goed laten beoordelen) ontstaat er meer zicht op het huis, zodat dit nog mooier oogt vanaf de straat in zijn nieuwe setting. Graag vakkundig laten blessen is het verzoek.



B) Aan te planten Beukenhaag rond tuindeel voorzijde en achtergrens erf

Aan de voorzijde en achterlangs erf wordt het tuindeel omkaderd met de Beukenhaag. Dit past in straatbeeld en bij de buuraanplantingen. Om een opsplitsing te creëren tussen erf en tuin worden hier dus de Beukenhagen geplant (*Fagus sylvatica*), gewone beuk, met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,20 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid. Het betreft 60 meter, dus 240 stuks.



C) Aan te planten struiken singels onder bomenrij binnen perceel Bestemming Wonen

De bomen vormen de knipoog naar de vroegere omkadering erf en door enkele singels aan te leggen, wordt dit weer als houtwallen-omkadering in ere hersteld. Door deze struiken-onderbegroeiing, wordt het mooier met doorzichten en meer biodivers als kader boomgaard.

De aangegeven onderbegroeiing met een breedte van 5 meter en totale lengte 40 meter bestaat uit struiken. Deze staan in groepen en met een plantafstand van 1,50 x 1,50 m. Totaal zijn het er dan 100 stuks. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten:

			Aantal per groep	Totaal
20 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	3	20
5 %	<i>Salix aurita</i>	Geoorde wilg	2	5
20%	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	3	20
20 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Kornoelje	3	20
15 %	<i>Cornus mas</i>	gele kornoelje	6	15
20 %	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse Roos	5	20

Het beheer is de struiken iedere 6 jaar terugsnijden en de takken verwerken als ril in het bosje. In de randzone is snoei gewenst te doen iedere 4 jaar in verband met overkoken. De bomen behoeven verder geen snoei meer, daar ze genoeg zijn opgekroond in de singel.

D: Aan te planten gemengde haag rond erfdeel

De gemengde haag 25 meter 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 vormt het kader van de boomgaard en het weitje.

Wanneer het weitje begraasd wordt, zal de haag gecombineerd worden met een hek. Hierbij heeft het de grote voorkeur te werken met Ursusgaas en Robiniapalen. Dit geldt ook langs de struikensingel en langs de beukenhaag, grenzend aan weitje.



Referentiebeeld gemengde haag en Ursus

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	20
15 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	15
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	20
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje	10
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	20
15%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	15

De hagen worden ieder jaar rond de langste dag geknipt. Wanneer een zijde van de haag (zijde weitje) een keer wordt overgeslagen, dan is dit prima en vergroot juist de biodiversiteitswaarde van de haag.

D) Aan te planten hoogstambomen 6 stuks

Hier worden 6 hoogstam gezet op onderlinge afstand van 10 meter gemiddeld. Maat bomen bij aanplant is 14-16.

De hoogstambomen zijn makkelijke bomen, die weinig onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning noodzakelijk is en de boom verder kan uitgroeien. Bij begrazing de bomen voorzien van een korf.

De volgende bomen is voorstel om te worden gezet:

1 Prunus "Kordia"	Kerseboom
1 Prunus "Bigarreau Napoleon"	Kersenboom
1 Pyrus "Conference"	Peer
1 Pyrus "Beurre Hardy"	Peer
1 Malus "Red devil"	Appel
1 Mespilus germanica	Mispel

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden.

Samenstelling		Bremes
Aardaker	Lathyrus Tuberosus	
Agrimonie	Agrimonia eupatoria	
Beemdooievaarsbek	Geranium pratense	
Boerenwormkruid	Tanacetum vulgare L	
Cichorei wildtype	Cichorium intybus	
Duizendblad	Achillea millefolium	✓
Fluitenkruid	Anthriscus sylvestris	
Gele morgenster	Tragopogon pratensis	
Gewone brunel	Prunella vulgaris	
Gewone ereprijs	Veronica chamaedrys	
Glad walstro	Galium album	
Grasklokje	Campanula rotundifolia	
Groot streepzaad	Crepis biennis	
Hazenpootje	Trifolium arvense	
Hardzwenk	Festuca Ovina subsp duriuscula	✓
Hopklaver	Medicago lupulina	
Karwij	Carum carvi	
Kattedoorn	Ononis spinosa	
Kervel	Anthriscus cerefolium	
Scherpe boterbloem	Ranunculus acris	
Knoopkruid	Centaurea jacea	✓
Margriet	Leucanthemum vulgare	✓
Muskuskaasjeskruid	Malva moschata	
Pastinaak	Pastinaca sativa	
Rode klaver	Trifolium pratense	✓
Rolklaver	Lotus corniculatus	✓
Roodzwenkgras uitlopervormend	Festuca rubra rubra	✓
Roodzwenkgras gewoon	Festuca rubra commutata	✓
Smalle weegbree	Plantago lanceolata	
Struisgras	Agrostis capillaris	
Veldlathyrus	Lathyrus pratensis	
Voederwikken	Vicia sativa	
Vogelwikke	Vicia cracca	
Wilde peen	Daucus carota	
Witte klaver	Trifolium repens	✓
Wilde reseda	Reseda lutea	
Weidemadelief	Bellis perennis	

De onderbegroeiing van het boomgaardje bestaat vanaf het begin uit een kruidenrijke vegetatie. Voor het weitje is de aanbeveling een kruidenrijk grasland in te zaaien, waarmee naast functioneel er ook voor de bijen en de vlinders een mooi weitje ontstaat.

Bij het maaien is het wenselijk wat overhoeken of randen te laten staan, dat erg goed is voor o.a de solitaire bij.

E) Aan te planten erfbrandboom

Op de aangegeven plek wordt een nieuwe erfboom gezet in maat 16-18.

Deze boom heeft behalve enige opkroning en begeleidingsnoei verder weinig onderhoud nodig en kan zo volledig uitgroeien.

Onderstaande bomen worden aangeraden:

1 Tilia cordata

Winterlinde

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om de woning in een groen decor te leggen.

Het doel is dat mensen genieten van een mooie plek en ook de omgeving hier een mooie plek ziet. En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.



10-10-2023