



Landschapsplan en onderbouwing voor:
Landgoed De Commel

Opdrachtgever: dhr Piet Smeets
Datum: 16 februari 2018

*bureau***VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Landschapsplan en onderbouwing voor:

Landgoed De Commel

Projectnummer: ES-700.000

Opdrachtgever: dhr Piet Smeets

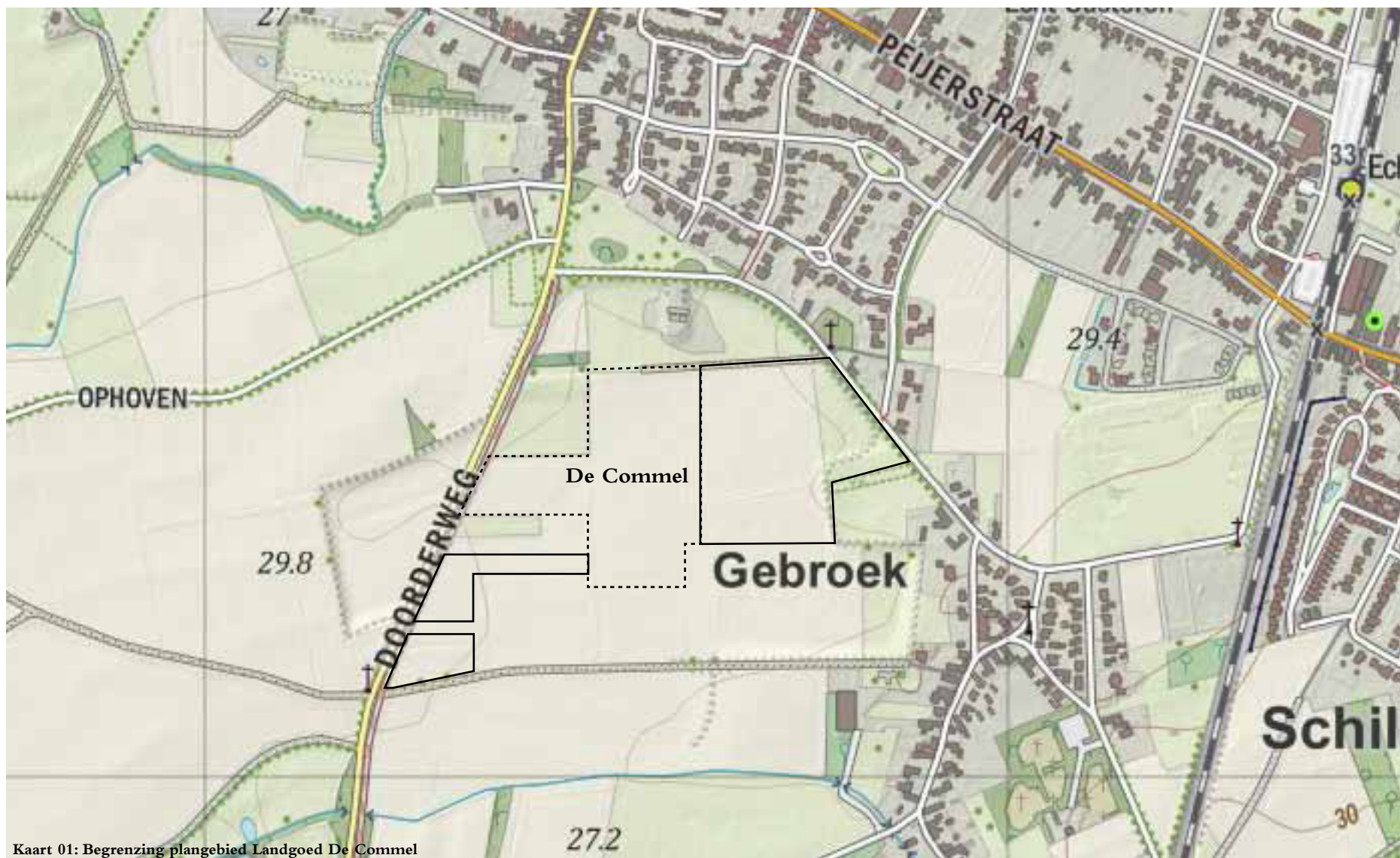
Datum: 16 februari 2018



Het oostelijk deel van het plangebied, gezien vanaf de kruising Gebroekerstraat-Groenstraat.

Inhoudsopgave

Inleiding	7
1 Beleidscontext Landgoedontwikkeling Echt-Susteren	9
2 Landschappelijke context landgoed De Commel	13
3 Onderbouwing bufferzone en cultuurhistorisch waardevol ensemble	21
4 Variantenstudie inrichting Landgoed De Commel	25
5 Landschapsplan landgoed De Commel	29
6 Beplantingsplan landgoed De Commel	33



Inleiding

Aanleiding

De heer Smeets bezit een aantal percelen op De Commel, het open agrarische gebied westelijk van de buurtschap Gebroek in de gemeente Echt-Susteren. Op deze percelen ambieert hij de ontwikkeling van een landgoed met daarop één gebouw van allure dat wordt gebouwd aan de Gebroekerstraat.

In 2015 heeft Engelman Architecten een eerste kader geschetst voor de invulling van deze ambitie. Dit heeft in 2016 geresulteerd in een principeverzoek bij de gemeente Echt-Susteren voor de realisatie van het landgoed. In de brief van 28 april 2017 heeft de gemeente gereageerd op dit principeverzoek, waarbij een drietal vragen is gesteld teneinde duidelijkheid te verkrijgen over de intenties met betrekking tot de voorgenomen landgoedontwikkeling en de inpassing daarvan binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Echt-Susteren.

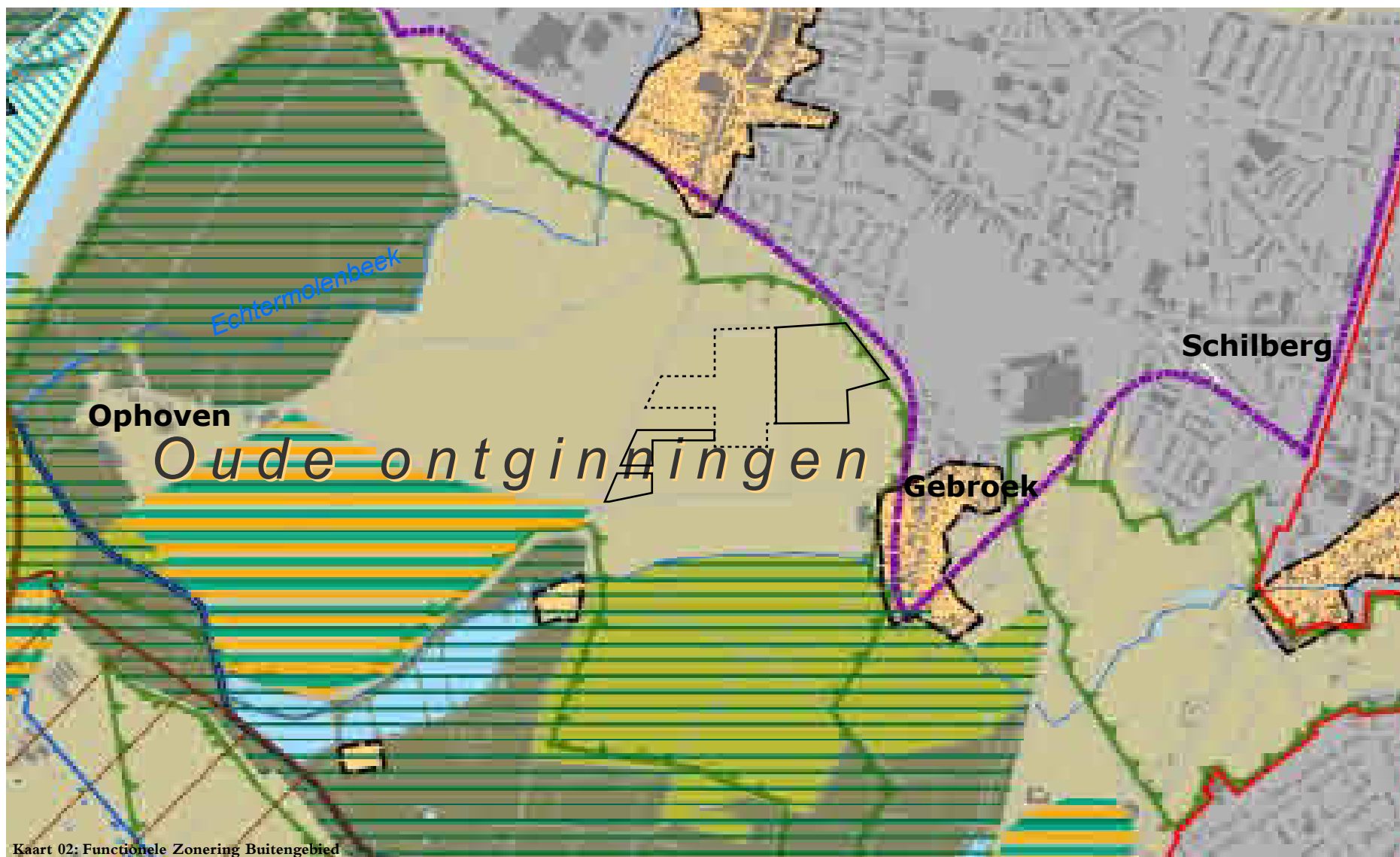
Voorliggend landschapsplan is in opdracht van de heer Smeets opgesteld ter beantwoording van de vragen van de gemeente Echt-Susteren, waarbij tevens een eerste aanzet is gegeven tot een ruimtelijke vertaling van de inrichting van het landgoed.

De gemeente Echt-Susteren hanteert de volgende definitie voor een nieuwe landgoed: Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Een nieuw landgoed kan ontwikkeld worden in een gebied van minimaal 10ha nieuw groen. Op het landgoed staat één gebouw met maximaal 4 wooneenheden en heeft een tuin met allure en uitstraling. Belangrijkste aspecten zijn openbare toegankelijkheid, herkenbaarheid en eenheid. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Bij de realisatie staat het bereiken van kwaliteitswinst van het landgoed zelf en van nabijgelegen natuurgebieden en landschappelijke waarden voorop.

De heer Smeets bezit 5,617 hectare grond op De Commel (op de kaarten aangeduid met de zwarte omlijning) en heeft aansluitend nog 4,7693 hectare in optie voor aankoop (op de kaarten aangeduid met de zwarte streepjeslijn). Dit betekent, dat landgoed De Commel een totale omvang kan aannemen van 10,3863 hectare. Met die oppervlakte wordt voldaan aan minimaal benodigde oppervlakte van 10 hectare voor aanleg van een landgoed.

In voorliggend landschapsplan wordt invulling gegeven aan de wijze waarop landgoed De Commel landschappelijk ingepast kan worden. Dit landschapsplan heeft daarvoor de volgende opbouw:

- Beleidscontext landgoedontwikkeling Echt-Susteren. Dit hoofdstuk schetst de kaders waarbinnen in het plangebied een landgoed gerealiseerd kan worden.
- Landschappelijke context De Commel. Dit betreft een inventarisatie en analyse van het bestaand ruimtelijk kader.
- Onderbouwing bufferzone en cultuurhistorisch waardevol ensemble. Dit hoofdstuk gaat in op de eerste twee vragen van de gemeente Echt-Susteren met betrekking tot de ontwikkeling van Landgoed De Commel.
- Variantenstudie inrichting Landgoed De Commel. In dit hoofdstuk wordt een eerste doorkijk gegeven naar de mogelijke inrichting van het landgoed.
- Landschapsplan Landgoed De Commel geeft nader inzicht in de voorkeursvariant voor inrichting van het landgoed.
- Beplantingsplan Landgoed De Commel. In dit hoofdstuk wordt een eerste doorkijk gegeven naar de aanplant op het landgoed.



1 Beleidscontext landgoedontwikkeling Echt-Susteren

Ten aanzien van de ontwikkeling landgoederen in de gemeente Echt-Susteren is vooral de structuurvisie 2012–2025, Ontwikkelen met kwaliteit, van toepassing. In dit beleidsdocument zijn de kernkwaliteiten beschreven van de verschillende landschapstypen in het buitengebied en zijn kaders beschreven ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in dit buitengebied. Daaraan gekoppeld is de doorvertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu voor het bepalen van de tegenprestatie van een ruimtelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het buitengebied geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst is. Incidentele nieuwbouw is enkel nog onder voorwaarden mogelijk in linten en bebouwingsclusters of aansluitend op de rode contour als opgenomen in de Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg. Te allen tijde dient eerst een ruimtelijk-functionele afweging te worden gemaakt. Vervolgens moet per landschapstype bezien worden of en zo ja, hoe de toevoeging van de woning het beste ingepast kan worden in het landschap of zelfs kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vereiste is verder dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Verder geldt het LKM-beleid.

Aanleg van nieuwe landgoederen, bij voorkeur in de Landduinen of in de Oude Ontginningen tussen het stedelijk gebied ten zuiden van Echt en de Doort. Eisen worden gesteld aan landschappelijke inpassing, toevoeging van natuurwaarden en openstelling ten behoeve van publiek.

De inhoud van een in het buitengebied gelegen burgerwoning is aan een maximum gebonden (750m³), evenals de grootte van de bijgebouwen.

Op de kaart 'Functionele zonering buitengebied' is het plangebied ingedeeld als 'Verwevingsgebied' (POL2006; nu Buitengebied POL2014), valt het binnen de landschappelijke eenheid 'Oude Ontginningen' en is het gelegen in een 'Bufferzone'. Met bufferzone bedoelt de gemeente Echt-Susteren een gebied dat als doel heeft: behoud van groene (bij voorkeur open) ruimten tussen meer verstedelijkte delen.

1.1 Verwevingsgebied

Met Verwevingsgebied wordt het Buitengebied bedoeld zoals is begrenst in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014. De regie voor gebiedsontwikkeling met bijvoorbeeld landgoederen ligt hier bij de gemeente. In dit geval is de structuurvisie dus leidend.

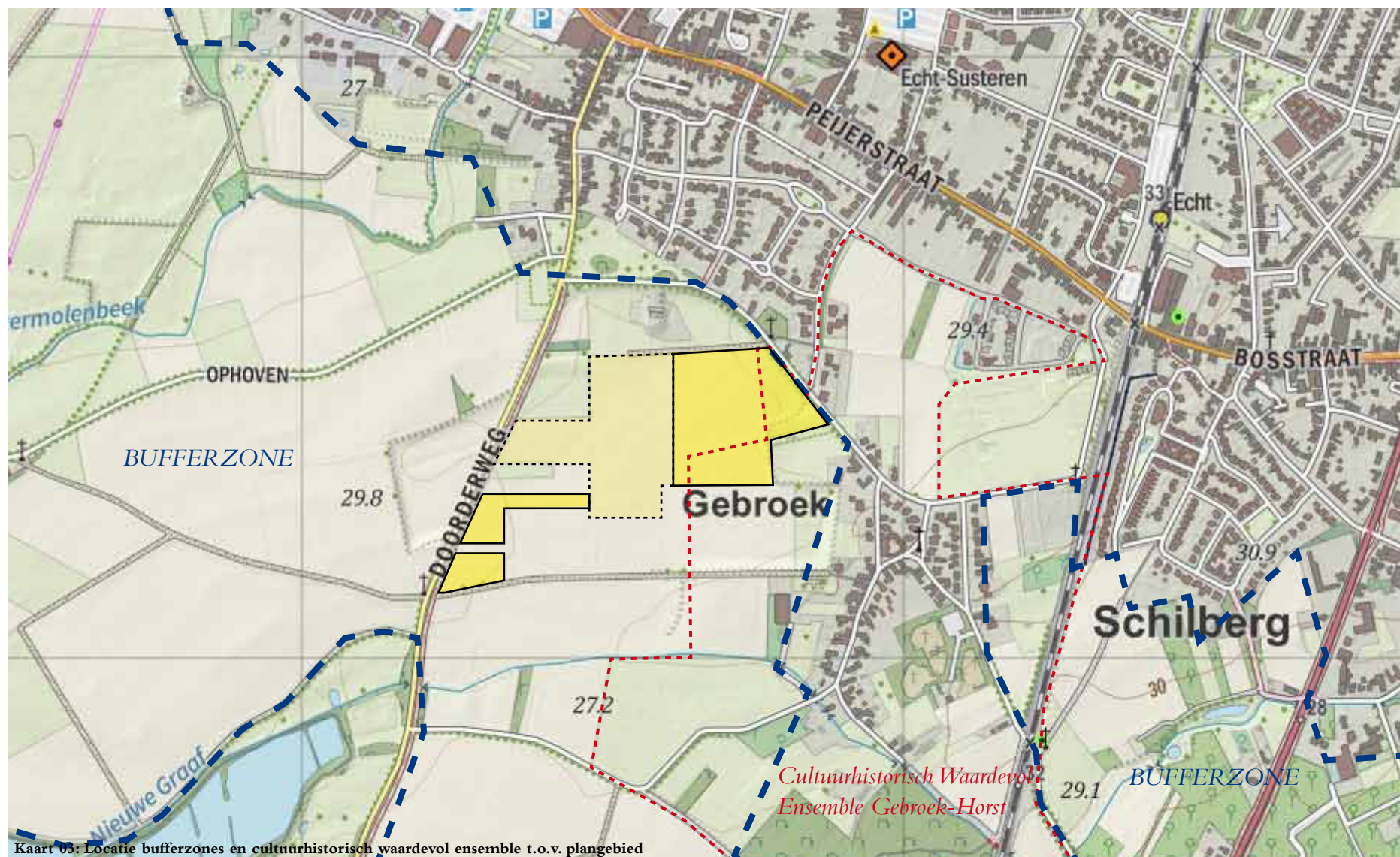
1.2 De Oude Ontginningen

Het plangebied voor de ontwikkeling van Landgoed De Commel is gelegen binnen de landschappelijke eenheid Oude Ontginningen. Binnen dit gebied is het ontwikkelingsperspectief gericht op:

- Behoud van kernachtige clusters in open gebied;
- Behoud van openheid in oude akkercomplexen;
- Aandacht voor randen van akkers;
- Dorpsranden verzachten;
- Natuurontwikkeling in oude Maasgeulen.

In relatie tot landgoedontwikkeling zijn daarbij ook de volgende in de structuurvisie benoemde uitgangspunten relevant:

- Indien mogelijk en inpasbaar oude akkers herstellen, bijvoorbeeld als open groengebied of recreatieruimte;
- In de open akker bebouwing langs de randen concentreren;
- In open veld in principe geen andere landschapselementen



toestaan dan solitaire bomen of boomgroepjes (bij kruisen of kapellen);

- Binnen de verdichte rand, in bestaande bebouwingslinten op enkele plekke nog verdichting toestaan. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten;
- Waar mogelijk bebouwingskernen ruimtelijk-visueel van elkaar scheiden;
- Het landschap overal dichtbij en toegankelijk maken door middel van ommetjes, paden of voetgangersbruggen;
- Het landschap en zijn ontstaanshistorie zichtbaar maken (bijvoorbeeld door rustieke dorpsaankleding, het benadrukken van de oude akkerstructuurinrichting en het plaatsen van infopanelen).

Nieuwe landgoederen worden binnen de Oude Ontginningen gezien als ‘zeer gewenst’ mits de openheid van het landschap behouden blijft. De structuurvisie duidt daarbij specifiek op de Oude Ontginningen tussen de zuidrand van Echt en de Doort.

1.3 Bufferzone

In de structuurvisie wordt de bufferzone gedefinieerd als “gebied dat als doel heeft behoud van groene (bij voorkeur open) ruimten tussen meer verstedelijkte delen”. Dit vormt een van de uitgangspunten voor het ruimtelijk ontwerp van een landgoed binnen dit gebied.

1.4 Cultuurhistorisch waardevol ensemble Gebroek-Horst

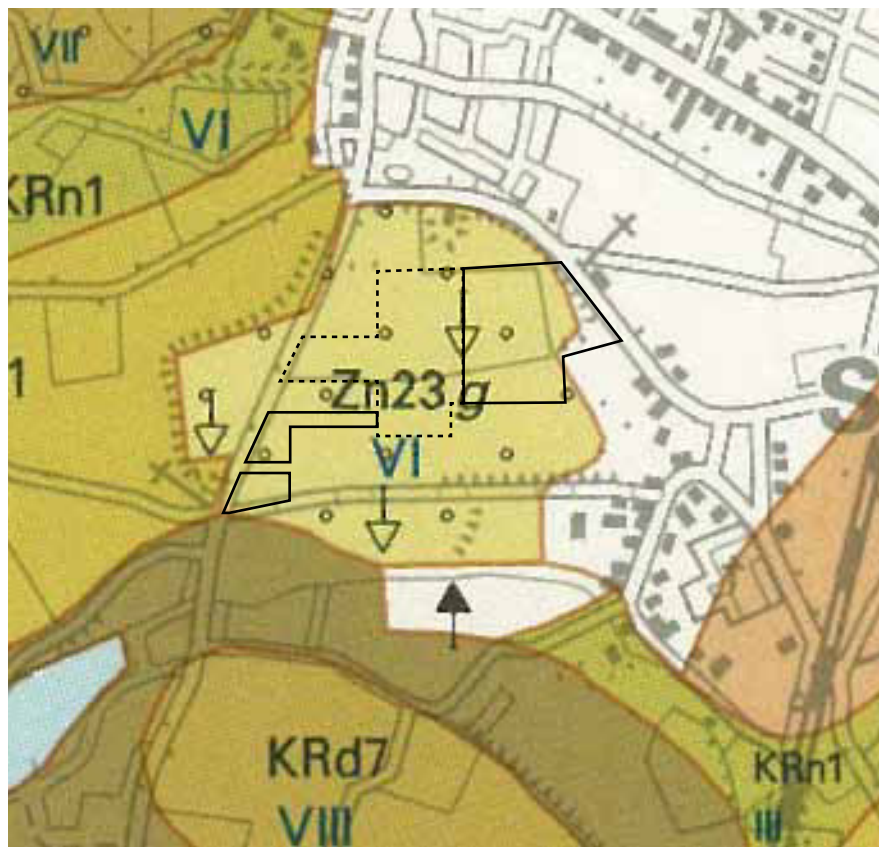
Het plangebied voor Landgoed De Commel ligt voor een klein gedeelte binnen de begrenzing van het cultuurhistorisch waardevol ensemble Gebroek-Horst.

De historische karakteristiek van Gebroek is bewaard gebleven: nog altijd staan langs de Gebroekerdijk grotere carrévormige boerderijen en boerderijen die met de korte zijde naar de weg gericht staan. De verkaveling van de huispercelen en tuinen aan weerszijden van de weg is bijzonder gaaf bewaard gebleven, evenals de overheersende oriëntatie van de gebouwen. Veel bebouwing hier dateert nog uit de vooroorlogse periode; enkele boerderijen dateren uit de wederopbouwperiode. Daarna is in dit oudste gedeelte nog slechts incidenteel gebouwd.

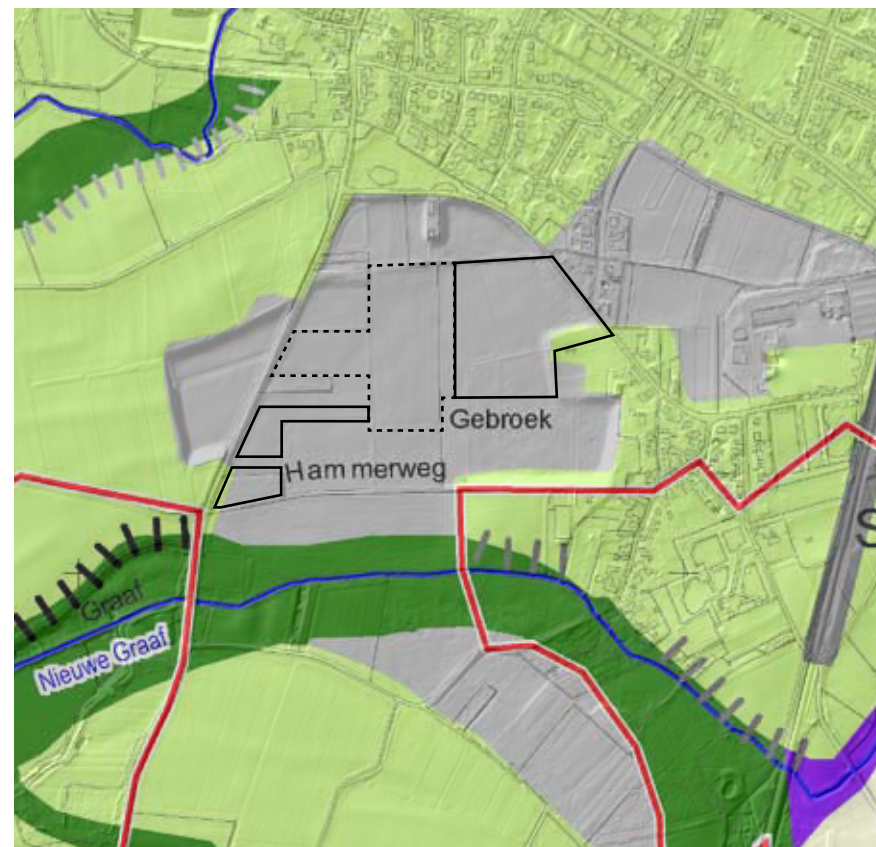
Cultuurhistorisch van belang en relevant voor het plangebied is de vroegste uitbreiding van Gebroek, namelijk langs de Gebroekerstraat in het noordwesten van het gehucht. Hier zien we enkele boerderijen die zich moeiteloos in het ritme van het oudste deel voegen, door het karakter van de bebouwing en de soms speelse oriëntatie van de bijgebouwen.

Belangrijke kwaliteiten van Gebroek zijn de ligging van het gehucht in een open landschap, waarbij infrastructuur, bebouwingsstructuur (inclusief de oriëntatie van gebouwen), de directe verbinding tussen tuinen en open veld en de verkaveling van de tuinen en historische bouwmassa waardevol te noemen zijn. Aan de noordzijde groeit Echt echter tegen Gebroek door de realisatie van de woonwijk Bocage, die hier overigens binnen de begrenzing van het cultuurhistorisch waardevol ensemble wordt gerealiseerd.

Voor landgoed De Commel vormt het behoud van de kwaliteit het gehucht een uitgangspunt, zowel voor de stedenbouwkundige onderbouwing van de positionering van de bouwmassa van het landgoed als de landschappelijke inrichting daarvan.



Kaart 04: Bodemkaart



Kaart 05: Geomorfologie en reliëf

2 Landschappelijke context landgoed De Commel

2.1 Landschappelijke onderlegger

Bodem

De bodem van het plangebied is vergraven en bestaat als gevolg daarvan uit een vlakvaaggrond van lemig fijn zand met grof zand en/of grind beginnend op 40–120cm onder maaiveld. De grondwaterstand bevindt zich in de winter circa 40cm onder maaiveld, maar zakt in de zomer tot onder de 120cm onder maaiveld.

De onvergraven gedeeltes aan de rand van het plangebied bestaan uit ooivaaggronden van lichte zavel. Deze bodem kent een diep gelegen grondwaterstand die in de winter niet hoger komt dan circa 140cm onder maaiveld.

Geomorfologie en hoogte

Het plangebied betreft een afgegraven gebied op een van de Maasterrassen in de gemeente Echt-Susteren. Het originele maaiveld lag tussen de 27 en 30 meter +NAP, het hoogteverloop dat nu nog rondom het plangebied aanwezig is. Vooral in de richting van de buurtschap Ophoven is het welvende landschap van de oude overstromingsvlaktes van de Maas nog vrijwel ongeschonden.

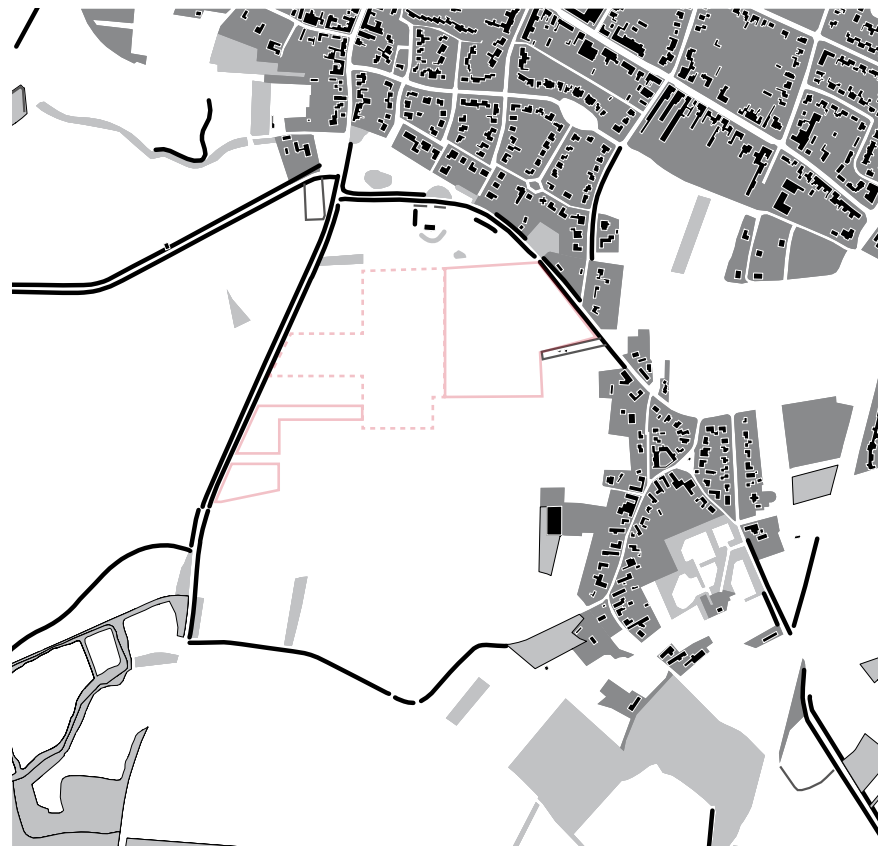
Het huidige maaiveld van het plangebied ligt relatief vlak, tussen de 26,5 en 27,5 meter +NAP. De overgang tussen vergraven maaiveld en oorspronkelijk maaiveld is vrij abrupt. Over circa 5 meter wordt dit hoogteverschil overbrugt, wat een talud van circa 1:4 oplevert.



De Doorderweg (links) volgt het oorspronkelijke maaiveld en ligt daardoor als een 'dijk' langs het plangebied.

Watersysteem

In het plangebied zijn geen bijzonderheden aanwezig ten aanzien van het watersysteem. Oppervlaktewater, bron- en kwelplekken zijn niet aanwezig. Gezien de bodemsoort en de grondwaterstand is de verwachting dat regenwater in het plangebied goed infiltreert.



Het plangebied betreft een open agrarisch gebied, begrensd door bomenstructuren.

Kaart 06: Massa-Ruimte

2.2 Ruimtelijk kader

Massa-Ruimte

Het gebied tussen de Doorderweg, de Doorderveldweg, de Gebroekerdijk en de Gebroekerstraat betreft een open akkercomplex omzoomd door bomenrijen en de dorpsrand van Gebroek. Dit gebied vormt ook grofweg de begrenzing van het in het verleden vergraven gebied, zodat het gebied ook door het hoogteverschil als een duidelijk afgebakende ruimte herkenbaar is. De openheid van het gebied wordt slechts onderbroken door enkele verspreid staande bomen aan de Hammerweg en enkele kleine percelen met opgaand groen langs de randen van het gebied.

Groenstructuur

Langs de Gebroekerstraat en de Doorderweg staan markante bomenrijen van respectievelijk Gewone esdoorns en Zomereiken. Op de hoek Gebroekerstraat-Groenstraat en Doorderweg-Hammerweg staan wegwakjes die worden geflankeerd door een boomgroep van Lindes. Daarnaast staan langs de Hammerweg verspreid enkele Zomereiken die het uitzicht vanuit Echt richting de Doort enigszins geleiden.

Bijzondere en/of ecologisch waardevolle vegetaties zijn voor zover bekend niet aanwezig in het plangebied.

Bebouwingsstructuur

Aan de noordzijde van de Gebroekerstraat ligt de bebouwingsrand van Echt met de Bocage als meest recente uitbreidingswijk. Aan de zijde van het plangebied betreft het vrijstaande woningen met een ruime tuin. Slechts twee woningen kijken uit op het direct aan de Gebroekerstraat grenzende deel van het plangebied. Dit betreft Gebroekerstraat 9 en Mulderstraat 23. Beide woningen ervaren het uitzicht over het open agrarisch gebied van De Commel.

De woningen meer westelijk aan de Gebroekerstraat liggen met de achterzijde van de weg en worden daarvan gescheiden door opgaande tuinbeplantingen.

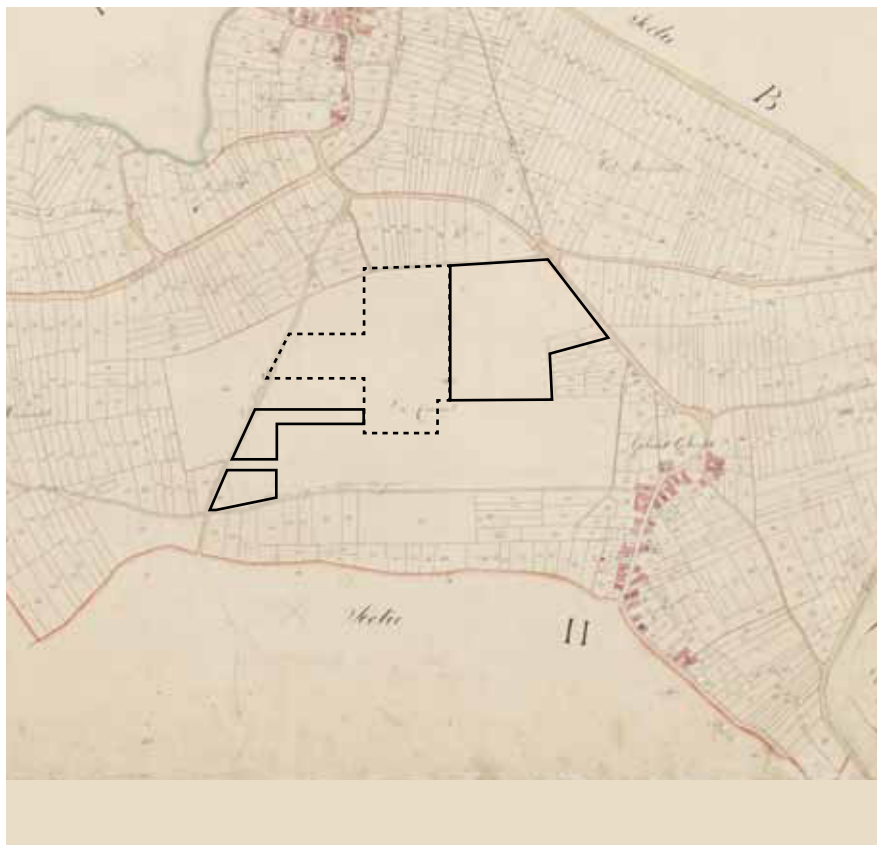
Aan de zijde van het open agrarisch gebied is de buurtschap Gebroek gelegen. Het bebouwingslint bestaat uit een afwisseling van voormalige boeren hoeves en recentere woningbouw. De overgang naar het buitengebied wordt gekenmerkt door tuininrichtingen, hagen en enkele huisweides, deels voorzien van fruitbomen.

Recent is noordelijk van het plangebied de voormalige boerderij aan Gebroekerstraat 6 gesloopt en is een woning gebouwd. De omringende gronden zijn hierbij voorzien van een parkachtige inrichting met boom- en struikgroepen. Dit perceel is met een heg gescheiden van het plangebied.

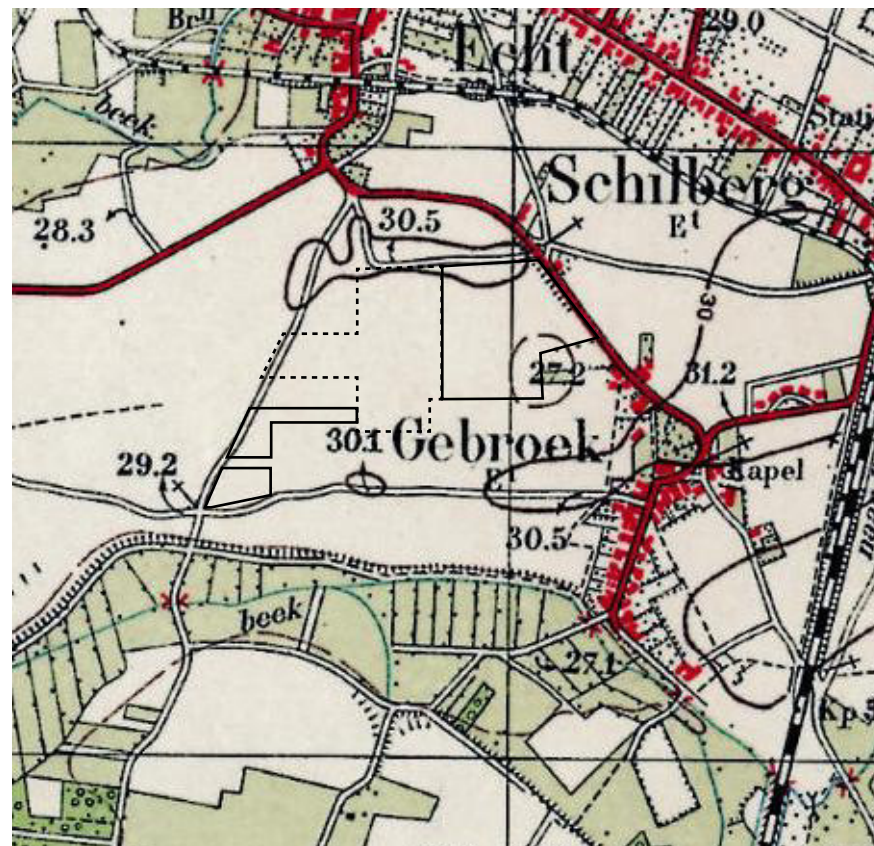
Infrastructuur

Het plangebied is geheel omsloten door wegen. De Gebroekerstraat aan de oostzijde vormt de ontsluiting van de buurtschap Gebroek richting het centrum van Echt. De Doorderweg aan de westzijde vormt de verbinding tussen Echt en Dieteren. Deze weg is voorzien van een vrijliggend fietspad aan de zijde van het plangebied. De Hammerweg aan de zuidzijde is een onverharde veldweg die de landbouwgronden tussen Gebroek en Ophoven ontsluit.

Binnen het plangebied is een onverharde veldweg aanwezig langs de noordgrens. Deze is doodlopend en ontsluit het landbouwperceel centraal in het plangebied.



Kaart 07: Kadastraal Minuutplan 1811-1832



Kaart 08: Situatie jaren '30

2.3 Cultuurhistorisch kader

Landschappelijke ontwikkeling vanaf 1800

Begin 19^{de} eeuw staat het gebied bekend als De Commel. Commel betekent: een (geschonken) stuk land. Het is in die tijd in bezit van baron Arnold H. T. Michiels van Verduynen, districtscommissaris te Roermond en later lid van de Tweede Kamer namens Limburg, woonachtig op kasteel Verduynen aan de Berkelaarsweg 15 in Echt.

Gebroek is begin 19^{de} eeuw een kleine buurtschap die zich concentreert aan de Gebroekerdijk. De buurtschap bezit een eigen kapel, maar de bewoners gaan (gezien het inmiddels verdwenen Gebroeker Kerkpad) in Echt naar de mis. Op de locatie waar het kerkpad begon, de huidige kruising Gebroekerstraat – Groenstraat, staat in de 19^{de} eeuw een kleine kapel. Nu staat hier nog een wegwijk. Ook ligt hier in die tijd nog een veldweg die de Groenstraat verbindt met de Doorderweg, min of meer achterlangs het terrein van de villa noordelijk van het plangebied. De buurtschap groeit in de loop der tijd geleidelijk. Eind jaren '20, begin jaren '30 worden de eerste woningen/boerderijen aan de Gebroekerstraat gebouwd. Het betreft de nog steeds aanwezige maar grotendeels gerenoveerde woningen direct oostelijk en zuidoostelijk van het plangebied.

Het gebied is open van karakter. Alleen langs de verschillende veldwegen lijkt sprake van enige aanwezigheid van hagen. Opgaande beplantingen zijn slechts aanwezig in de huisweides van de buurtschap.

De voormalige maasmeander van De Doort ligt aan de zuidzijde van het gebied. De overgang naar het hoger gelegen maasterras wordt gekenmerkt door een steilrand. Het plangebied zelf vertoont welvingen, zo valt af te leiden van kaarten uit de jaren '20 en '30.

Tot aan de jaren '60 ondergaat het gebied geen noemenswaardige wijzigingen.

De terreinafgraving in de jaren '60

Begin jaren '60 wordt de A2 aangelegd. Ook wordt in dezelfde periode het Julianakanaal verruimd, waarbij de kanaalpanden van sluis Maasbracht en sluis Roosteren worden samengevoegd. Hiervoor dienen de kanaaldijken 4 meter opgehoogd te worden. Ook is veel grond nodig voor de kanaalbruggen en de aansluitende snelwegviaducten. De grond die hiervoor nodig is komt uit de directe omgeving van het kanaal en zo ook uit het plangebied.

De ontgraving in het plangebied komt in hoge mate overeen met het begin 19^{de} eeuwse eigendom van de familie Michiels van Verduynen, waartoe bijvoorbeeld ook de ontgraven percelen westelijk van de Doorderweg behoren.

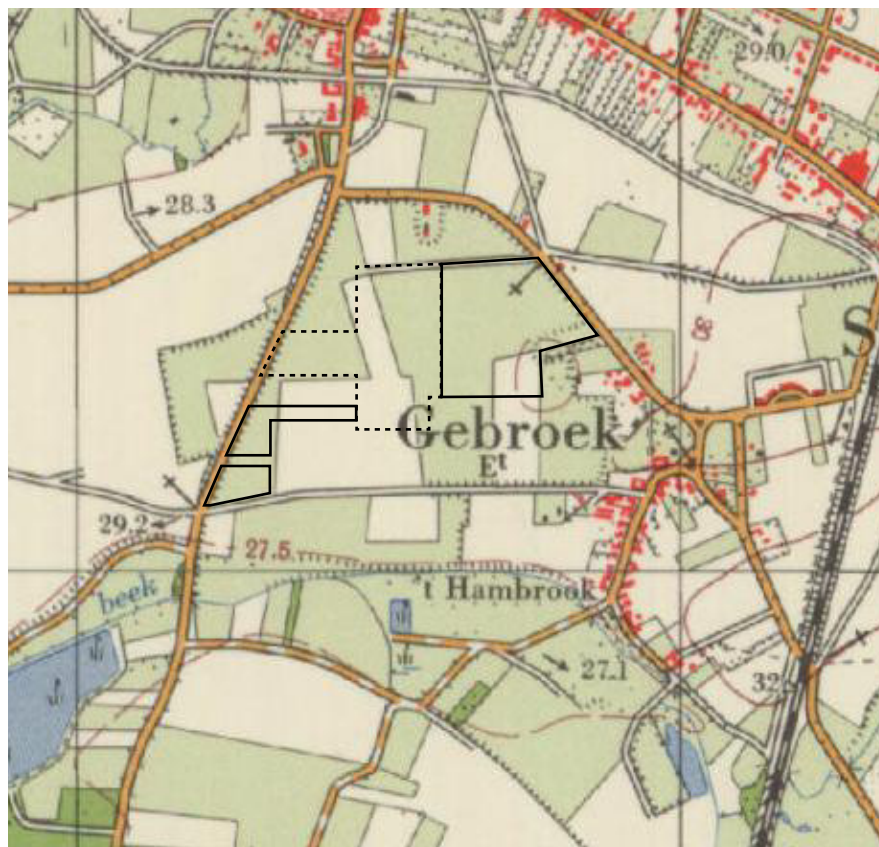
De Hammerweg is na afgraving hersteld als onverharde wegverbinding langs de zuidzijde van het plangebied. Ditzelfde geldt voor de onverharde veldweg aan de noordzijde van het plangebied.

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Woningbouwontwikkeling betekent rondom het plangebied tot in de jaren '70 vooral verdichting en uitbreiding van bestaande bebouwingslinten.

In de jaren '20/'30 zijn daarnaast verspreid langs de Gebroekerstraat enkele woningen/boerderijen gebouwd. Deze liggen in twee clusters, het ene direct noordelijk van de buurtschap Gebroek en het andere rondom de kruising Gebroekerstraat–Groenstraat bij het wegwijk. De boerderij ter plekke van de huidige woning Gebroekerstraat 6 is in de jaren '50 gebouwd.

In de jaren '70 komt woningbouw in de vorm van uitleglocaties op gang voor de huisvesting van de babyboomgeneratie. Echt groeit in die periode tot aan de Gebroekerstraat, terwijl aan de noordkant van de buurtschap Gebroek een bescheiden woonbuurt wordt toegevoegd.



Kaart 09: Situatie jaren '60



Kaart 10: Huidige situatie

Pas na de eeuwwisseling volgen nieuwe uitbreidingen met de woningen aan het Gebroekerpad en de ontwikkeling van de wijk Bocage. De Gebroekerstraat vormt nu over de gehele lengte de stadsrand van Echt. De bebouwing van Echt gaat na afronding van het bouwplan Bocage naadloos over in de bebouwing van de buurtschap Gebroek. De stedelijke bebouwing wordt daarbij op fraaie wijze van het buitengebied gescheiden door de laanbeplanting van de Gebroekerstraat.

Alleen de bebouwing van Gebroek gaat, gezien de historische verwevenheid met het agrarisch grondgebruik van de omliggende landerijen, een interactie aan met het open agrarische landschap van De Commel. Ditzelfde geldt voor de nieuwbouw ter plekke van Gebroekerstraat 6.

Monumenten

In en om het plangebied zijn noch rijksmonumenten, noch aardkundige monumenten, noch gemeentelijke monumenten aanwezig.

2.4 Functioneel kader

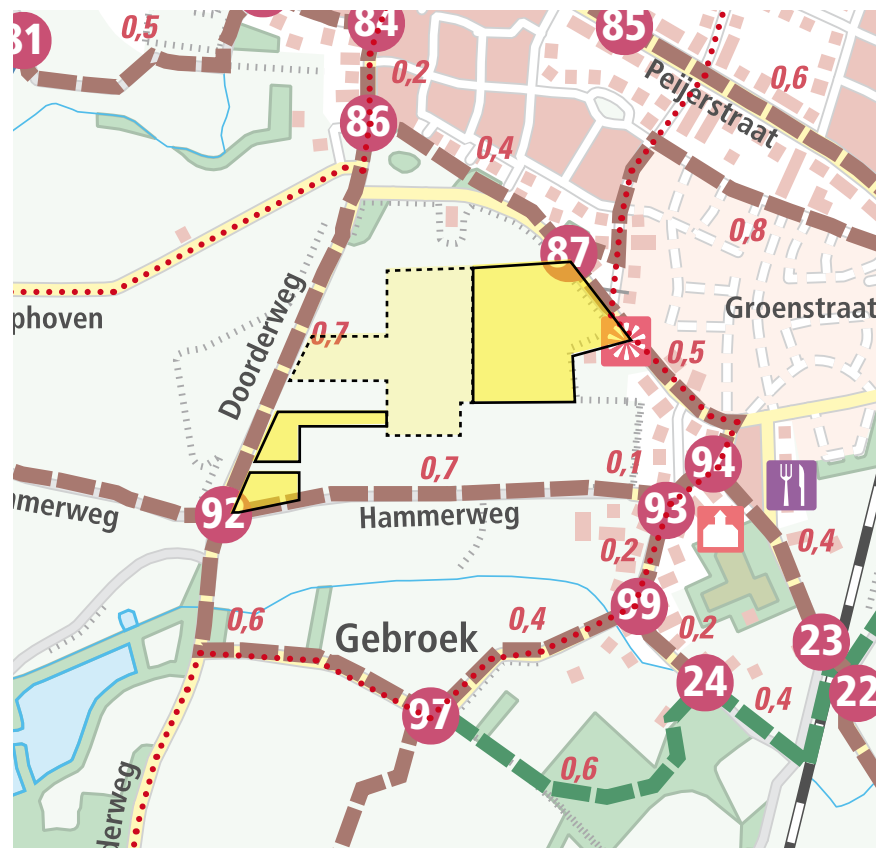
Grondgebruik

Het gehele plangebied is in landbouwkundig gebruik. Het perceel aan de Gebroekerstraat is in gebruik als paardenweide, terwijl de overige percelen voor de teelt van landbouwgewassen in gebruik zijn.

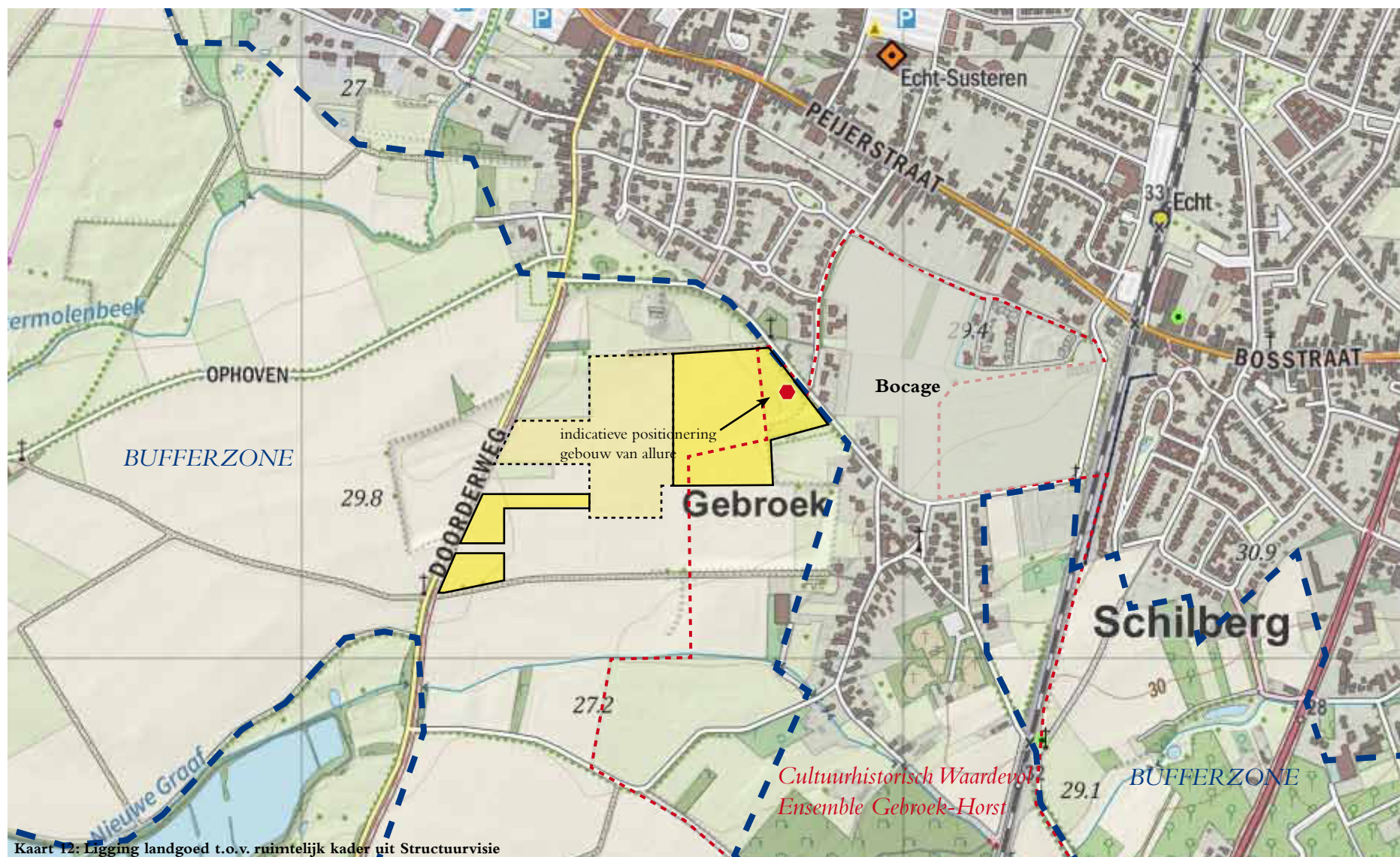
Toerisme en recreatie

De wegen rondom De Commel zijn opgenomen in het netwerk van fiets- en wandelknooppunten. De Gebroekerstraat wordt daarbij gewaardeerd om het uitzicht over het open agrarisch gebied.

De wegen rondom het plangebied worden daarnaast actief gebruikt voor het maken van ommetjes vanuit Echt of Gebroek.



Kaart 11: Recreatief routenetwerk: bolletjes (fietsen), blokken (wandelen)



3 Onderbouwing bufferzone en cultuur-historisch waardevol ensemble

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek voor de realisatie van een nieuw landgoed in het plangebied heeft de gemeente Echt-Susteren een tweetal vragen gesteld in relatie tot de positionering van het landgoed ten opzichte van de kaders uit de structuurvisie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de door de gemeente stelde vragen.

3.1 De bufferzone

De gemeente verzoekt om een goede onderbouwing van de landschappelijke waarde van deze specifieke bufferzone, waarbij ook een vergelijking en afweging van waarden wordt gemaakt met de andere bufferzones in het gebied 'Oude Ontginningen'. Met bufferzone wordt een gebied aangeduid dat als doel heeft behoud van groene (bij voorkeur open) ruimten tussen meer verstedelijkte delen. Wat hiermee bedoeld is, is nader toegelicht in de beschrijving van de 'Oude Ontginningen'. Binnen deze landschappelijke eenheid zijn 4 bufferzones aangewezen, te weten Ophoven-Gebroek, Sleik-Peij, Echt-Sint Joost en Echt-Berkelaar.

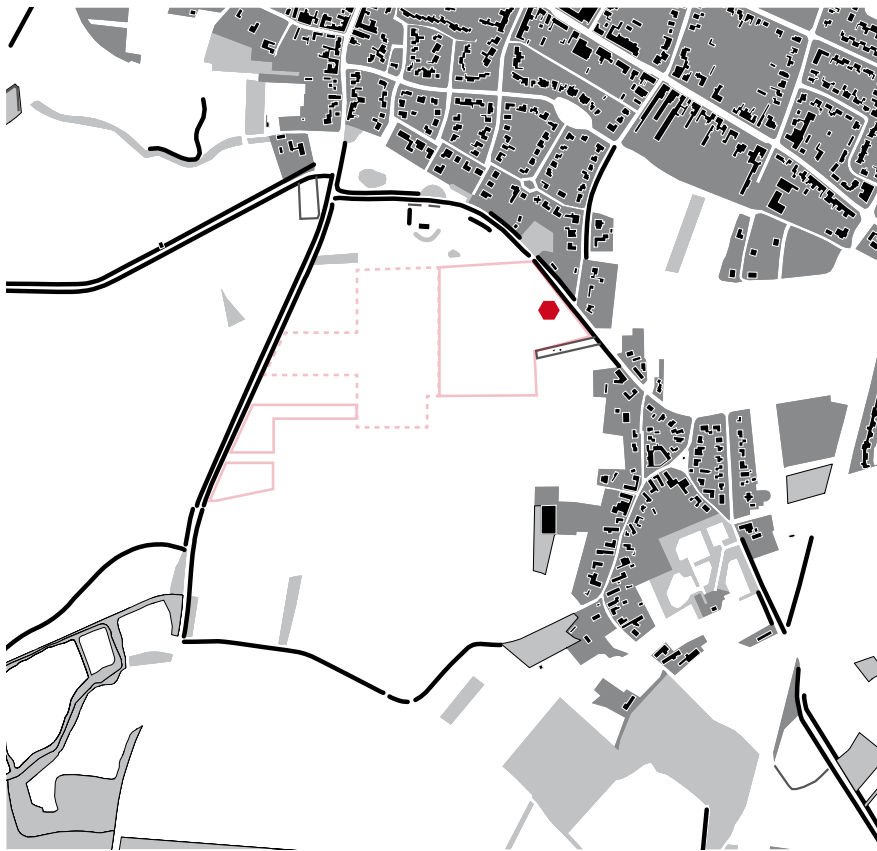
Deze 4 deelgebieden liggen allemaal op het middenteras van de Maas en worden gekenmerkt door een licht glooiend landschap met restanten van oude Maasmeanders. Het gebied Sleik-Peij onderscheidt zich daarbij door de aanwezigheid van een dekzandrug. Als gevolg van de kleiwinning door de diverse steenfabrieken van Echt en de afgravingen ten behoeve van de ophoging van de kanaaldijken van het Julianakanaal en de aanleg van de A2 zijn de bufferzones Ophoven-Gebroek en Echt-Berkelaar deels vergraven. In de bufferzone Echt-Berkelaar heeft dit niet geleid tot opvallende landschappelijke wijzigingen. In de bufferzone Ophoven-Gebroek is het patroon van afgravingen daarentegen sterk vertegenwoordigd in het landschappelijk beeld.

De bufferzone Ophoven-Gebroek valt dan ook uiteen in twee delen. Het ene deel betreft het niet vergraven gedeelte tussen Ophoven en de Doorderweg. Het andere deel bestaat uit de vergraven terreingedeeltes tussen Ophoven en de A2 en tussen de Doorderweg en Gebroek. Het grote verschil tussen beide delen is het ontbreken van het originele glooiende maaiveld op de vergraven delen. Het landschappelijk raamwerk daarentegen, de wegen-, groen- en bebouwingsstructuur, is in beide delen van de bufferzone gelijk. De te plaatsen kanttekening hierbij is, dat het lijkt alsof de wegen rondom de vergraven agrarische gebruiksruimtes op dijken zijn gelegen, terwijl deze juist het originele maaiveld markeren.

De waarde van de bufferzone ter plekke van het plangebied zit in de open agrarische gebruiksruimte en de nog grotendeels oorspronkelijke randen rondom dit open gebied.

Uit de structuurvisie blijkt, dat de ontwikkeling van landgoederen mogelijk is in het gebied tussen Echt en De Doort. Binnen het ontwikkelingsperspectief voor de 'Oude Ontginningen' valt een landgoed als volgt in te passen:

- Indien mogelijk en inpasbaar oude akkers herstellen, bijvoorbeeld als open groengebied of recreatieruimte: *De ontwikkeling van een landgoed past binnen dit kader, zowel wat betreft ontwikkeling van groen als de openbare toegankelijkheid.*
- In de open akker bebouwing langs de randen concentreren: *Om die reden wordt een gebouw van allure gepositioneerd langs de Gebroekerstraat, in het verlengde van het reeds aanwezige bebouwingslint.*
- In open veld in principe geen andere landschapselementen toestaan dan solitaire bomen of boomgroepjes (bij kruisen of kapellen): *Een landgoed krijgt hier dus een open karakter.*



- Binnen de verdichte rand, in bestaande bebouwingslinten op enkele plekke nog verdichting toestaan. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten: *De Gebroekerstraat kan worden gezien als een voormalig agrarisch bebouwingslint dat aan de noordzijde compleet verdicht is met woningen. Aan de zuidzijde is enerzijds de compleet verdichte rand van Gebroek aanwezig, anderzijds de solitair gelegen woning aan Gebroekerstraat 6. Rekening houdend met de positionering van woningen aan de noordzijde van de weg is langs de Gebroekerstraat sprake van een geleidelijke verdunning van het bebouwingslint van Gebroek in noordelijke richting, eindigend bij de solitaire woning van Gebroekerstraat 6. Deze situatie biedt een aanknopingspunt voor het toestaan van verdichting van het bebouwingslint ter hoogte van de Mulderstraat, mits de bouwmassa zich voegt naar de maat en schaalverhoudingen van de bebouwing van Gebroek en de woningen aan de noordzijde van de straat. Doorzichten blijven daarbij behouden en worden, in verband met de omvang van het landgoed duurzaam planologisch vastgelegd.*
- Waar mogelijk bebouwingskernen ruimtelijk-visueel van elkaar scheiden: *De kern van Echt ligt verscholen achter de bomenstructuur van de Gebroekerstraat. Vanuit het buitengebied gezien blijft Gebroek visueel gescheiden van Echt.*
- Het landschap overal dichtbij en toegankelijk maken door middel van ommetjes, paden of voetgangersbruggen: *90% van het landgoed wordt conform de regelgeving opengesteld voor publiek. Veel meer dan nu het geval is, ontstaat de mogelijkheid voor ommetjes aan deze zijde van Echt en Gebroek.*
- Het landschap en zijn ontstaanshistorie zichtbaar maken (bijvoorbeeld door rustieke dorpsaankleding, het benadrukken van de oude akkerstructuurinrichting en het plaatsen van infopanelen): *De inrichting van het landgoed kan bijdragen aan het afleesbaar maken en houden van de historie van het landschap ter plekke.*

In het plangebied bestaat dus binnen de ruimtelijke kwaliteitskaders van de Oude Ontginningen de mogelijkheid een landgoed in te richten zonder de ruimtelijke kwaliteit van het gebied nadelig te beïnvloeden.

Kaart 13: Massa-Ruimte met daarop de indicatieve locatie van het gebouw van allure

3.2 Cultuurhistorisch waardevol ensemble Gebroek-Horst

De gemeente vraagt om aan te geven hoe omgegaan wordt met het gegeven van het Cultuurhistorisch waardevol ensemble Gebroek-Horst.

Zoals de gemeente in haar brief aangeeft, is een belangrijk kenmerk van Gebroek dat de buurtschap nog aan alle zijden vrij ligt in het landschap. Gezien de huidige ontwikkeling van de woonwijk Bocage aan de noordzijde geldt dit nog voor drie zijden van de buurtschap. Dit hoeft de ontwikkeling van een landgoed echter niet in de weg te staan. Het gaat hier tenslotte om de ontwikkeling van één gebouw van allure met daarin ten hoogste vier wooneenheden. In de zone langs de Gebroekerstraat blijft daardoor een zone met groene ruimte bestaan die uitzicht biedt over de agrarische gebruikruimte die erachter ligt. Ook liggen nog onbebouwde percelen tussen het plangebied en de bebouwing van Gebroek die maken dat de openheid behouden blijft.

Vanaf de Doorderweg gezien, is de bebouwing van Echt zelf nauwelijks waarneembaar vanwege de bomen langs de Gebroekerstraat. Een enkele rode uitbreiding aan de zuidzijde van de Gebroekerstraat wordt daardoor niet ervaren als het vastbouwen van Echt aan Gebroek; eerder als het voortzetten van het dorpse bebouwingslint van Gebroek. Dit laatste past goed bij het landelijke karakter van het gebied. Het is hierbij wel zaak de maat en schaalverhoudingen van de buurtschap door te vertalen in de nieuwbouw op het landgoed, zodat een harmonieus geheel ontstaat.

Bijkomend voordeel van de ontwikkeling van een landgoed op de voorgenomen locatie is, dat gelijktijdig 10 hectare grond als groene ruimte wordt verankerd in het bestemmingsplan, waarmee de openheid rondom de buurtschap niet alleen vast is gelegd via de 'Waarde' uit het huidige facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, maar ook via de onderliggende 'Bestemming'. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het mogelijk maken van de ontwikkeling van het landgoed. Het facetbestemmingsplan Cultuurhistorie vormt daarin geen belemmering.



Variant 1

4 Variantenstudie Landgoed De Commel

Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden voor inrichting van Landgoed De Commel is een variantenstudie uitgevoerd. Daarin is de beleidscontext en de landschappelijke context vertaald in een mogelijke ruimtelijke invulling van het landgoed. Op de linker en de volgende pagina's is een drietal schetsen opgenomen met mogelijke invullingen.

In alle drie de varianten is voor het gebouw van allure gekozen voor een plek op de overgang tussen het oorspronkelijke en het huidige reliëf in het plangebied. Deze plek is indicatief en zal in een later stadium nader bepaald worden. Uitgangspunt blijft in ieder geval dat het gebouw onderdeel is van het bebouwingslint aan de Gebroekerstraat.

Variant 1: De variant links gaat uit van een formele inrichting van het landgoed waarbij het rationeel ingerichte agrarische landschap als uitgangspunt dient. De inrichtingselementen rondom de het gebouw van allure voegen zich naar de oriëntatie van de perceelgrenzen en wegen. Naar de westzijde van het landgoed toe krijgt het landschap een meer informeel karakter met verspreid bomen en natuurlijke poelen. De openbare padenstructuur heeft een formeel karakter en verbindt de Gebroekerstraat met de Doorderweg.

Variant 2: Ook in deze variant is de inrichting van het landgoed formeel, maar is daarbij voor een meer natuurlijk karakter van de inrichtingselementen gekozen. Verspreid over het landgoed zijn solitaire bomen en boomgroepen aangeplant, bijvoorbeeld om perceelhoeken te markeren. De groenstructuur draagt hier bij aan het versterken van het rationele karakter van het landschap. Verspreid over het landgoed worden poelen aangelegd. De openbare padenstructuur behoudt een formeel karakter en verbindt de Gebroekerstraat met de Doorderweg.

Variant 3: In deze variant is gekozen voor een natuurlijke inrichting, waarbij veel meer het contrast is gezocht met de formele agrarische landschappelijke inrichting. Een vloeiende padenstructuur wordt geflankeerd door poelen. Daarmee refereert de inrichting van het landgoed aan de welvingen van het Maasterras die hier voor de afgraving van het terrein aanwezig zijn geweest. De bomenstructuur bestaat ook in deze variant uit verspreid aanwezige solitaire bomen en boomgroepen. Deze landschappelijke inscenering draagt bij aan de versterking van de beleving het uitzicht vanuit het gebouw van allure en vanaf de Gebroekerstraat en de Doorderweg.

Variant 3 geldt als voorkeursvariant voor de heer Smeets.







Variant 3



Doornweg

Gebroekerstraat



0 100m

5 Landschapsplan landgoed De Commel

Op basis van de variantenstudie is gekozen voor een inrichting van het landgoed met een structuur die is geïnspireerd op de natuurlijke welvingen van het onvergraven Maasterras.

De woning wordt centraal gepositioneerd tussen de woningen aan de Gebroekerstraat 9 en de Mulderstraat 23 op dezelfde positie ten opzichte van de Gebroekerstraat als de iets noordelijker gelegen nieuwe woning Gebroekerstraat 6. Het gebouw van allure op landgoed De Commel krijgt een vergelijkbare omvang en architectuur als deze woning. De woning is, gezien vanaf het maaiveld van de Gebroekerstraat in te delen in een begane grond en een souterrain, waarbij het souterrain vanuit het landschap zichtbaar zal zijn. De woning wordt in de hoogtesprong in het terrein ingeschoven, waarbij de begane grond iets hoger wordt gepositioneerd dan de Gebroekerstraat. Daarmee wordt de allure van het gebouw versterkt.

De oppervlakte van de begane grond, de woonlaag van het gebouw, bedraagt circa 500 m² en wordt zodanig ingericht dat de woning zo nodig op een later moment in twee wooneenheden te verdelen is.

Het reliëf wordt op vloeiende wijze om de woning gedrapeerd als verwijzing naar de welvingen van het Maasterras. De zone rondom de woning geldt als het privegedeelte van het landgoed en zal een inrichting krijgen die landschappelijk aansluit op de dorpsrand van Gebroek.



Referentie voor de architectuur van het gebouw van allure (Gebroekerstraat 6)



Sfeerbeeld van een open landschap met natte laagtes (Roggebotstaete)

Achterzijdes woningen Drukkerstraat/Brouwerstraat

Gebroekerstraat 6

Achterzijdes woningen Drukkerstraat/Inkerstraat

Gebroekerstraat 9

Positionering van de woning van allure aan de Gebroekerstraat, tussen Gebroekerstraat 9 en Mulderstraat 23





Sfeerbeeld voor een vlonderpad over een natte laagte (IJsselsteinse bos)



Sfeerbeeld voor een bijzonder element op de zuidwesthoek van het landgoed (Richard Serra, Sea Level)

Het openbare, landschappelijk deel van het landgoed behoudt zoveel als mogelijk haar openheid. Door enkele natte laagtes te integreren in het als kruidenrijk grasland ingerichte en beheerde terrein wordt gerefereerd aan de welvingen van het Maasterras die hier vroeger aanwezig waren. Op strategische plekken worden op het landgoed bomen en boomgroepen aangeplant. Deze creëren een subtiele geleiding in het terrein, zodat ondanks de openheid het landgoed niet in een keer te overzien is, noch vanuit de woning, noch vanuit het landgoed. Vanuit de woning wordt het zicht gestuurd naar de verschillende hoeken van het landgoed waarbij de positionering van bomen en boomgroepen de dieptewerking versterkt en het geheel grootser doet lijken.

Vanaf de bestaande veldweg in het verlengde van de Groenstraat wordt een wandelpad aangelegd dat aan de zuidwestzijde van het terrein aansluit op de Doorderweg. Op die wijze wordt een ommetje gecreëerd voor bewoners uit de omgeving. Ook vormt het pad een alternatief in het netwerk van wandelknooppunten voor de veel gebruikte Doorderweg.

Het wandelpad doorkruist het landgoed in een vloeiende beweging, waarbij de strategisch gepositioneerde bomen en boomgroepen doorzichten creëren die elk een ander deel van het landgoed zichtbaar maken, terwijl het gevoel van openheid behouden blijft. Een vlonderpad over één van de natte laagtes maakt de waternatuur beleefbaar.

De zuidwesthoek van het landgoed betreft een perceel dat niet direct verbonden is met de overige gronden van het landgoed. Hier is een bijzonder en nader vorm te geven groenelement voorzien. Deze locatie leent zich ook voor de positionering van een kunstwerk of een vorm van land art. De positionering van bomen en boomgroepen op het landgoed creëert een zodanige vista, dat het bijzondere groenelement of kunstobject vanuit de woning optimaal beleefbaar is.

6 Beplantingsplan landgoed De Commel

Bij de aanplant van bomen en boomgroepen wordt uitgegaan van het principe ‘less is more’ waarbij de openheid van het gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Hieronder volgt een eerste aanzet van de toe te passen beplantingen.

Binnen het landgoed is daarbij een driedeling te maken, bestaande uit:

- de directe omgeving van de woning van allure
- het openbare landgoed
- het bijzonder groenelement of kunstwerk

Voor de directe omgeving van de woning wordt aangesloten op de dorpsrand van Gebroek en zo bij het Cultuurhistorisch Waardevol Ensemble Gebroek-Horst. De terreingedeelte omvat tevens het privegedeelte rondom de woning, zodat uitgegaan wordt van een overgang tussen tuin en landschap. Daarbij moet gedacht worden aan de toepassing van hagen van inheemse soorten en de aanplant van hoogstamfruit (fruit of noten). Teneinde de allure van de woning te versterken is het voorstel om op goed gekozen locaties rondom de woning enkele bomen met een potentieel monumentale statuur te planten, zoals een Linde (waarbij wordt gekozen voor een niet-druipende variant), Honingboom of Haagbeuk.

Het openbare deel van het landgoed wordt gemarkeerd door een aantal bomen en boomgroepen dat in soort afwijkt van de laanstructuren van de Gebroekerstraat (Esdoorn, Zomereik) en Doorderweg (Zomereik). Gezien de grondslag van het landgoed (lemige zandgrond; droog tot matig vochtig) en de gewenste natuurontwikkeling valt de keuze op inheemse soorten behorend tot het eiken-beukenbos. Het voorstel is daarbij Wintereik als solitaire boom toe te passen en Ratelpopulier en Ruwe berk



Sfeerbeeld van een fruitweide met haag



Zilverlinde



Honingboom



Haagbeuk



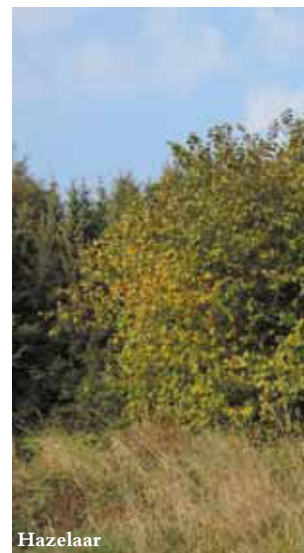
Wintereik



Ruwe berk



Ratelpopulier



Hazelaar



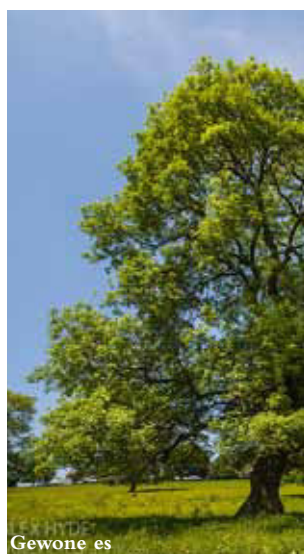
Gewone vlier



Fladderiep



Zwarte els



Gewone es



Gewone kardinaalsmuts



Eenstijlige meidoorn

in groepjes met Wintereik aan te planten, vergezeld van een struiklaag met Vlier en Hazelaar.

Rondom de natte laagtes worden enkele soorten toegepast die tegen nattere omstandigheden kunnen, zoals Els, Es, Iep en Schietwilg behorend tot het Essen-Iepenbos. In de hier aan te planten kleine boomgroepen worden Meidoorn, Kardinaalsmuts en Aalbes in de struiklaag toegepast.

De afwisseling in beplantingen van drogere en nattere gronden draagt in samenhang met de ontwikkeling van een kruidenrijke graslandvegetatie en oevervegetatie rond de natte laagtes bij aan het ontstaan van diversiteit in natuurwaarden en een afwisselend beeld van het landgoed door het jaar heen.

Voor het bijzonder groenelement en kunstobject aan de zuidwestzijde van het landgoed kan afgeweken worden van de hiervoor genoemde boom- en struiksoorten. Denk daarbij aan een bijzondere cultuurvariëteit (bladvorm, kleur, groeiwijze) van een van de genoemde soorten of een totaal afwijkende soort zoals een Italiaanse populier of een Tamme kastanje. De uiteindelijke keuze voor de invulling van deze locatie en daarmee ook voor de keuze van boomsoort volgt in een nadere uitwerking van het landschapsplan.

Colofon

Landschapsplan en onderbouwing voor Landgoed De Commel

projectnummer: ES-700.000

opdrachtgever: dhr Smeets

datum: december 2017

bureau VERBEEK

landschapsarchitectuur - ecologie - stedelijk ontwerp

Limmelderweg 6

6222 PB Maastricht

tel. +31 (0)43 450 30 45

info@bureauverbeek.nl

www.bureauverbeek.nl



Addendum landschapsplan

Project: Landgoed De Commel
Projectnummer: ES-700.001
Datum addendum: 31 oktober 2018
Aanleiding: Wijziging als gevolg van verworven gronden

In voorliggend addendum zijn de wijzigingen beschreven ten aanzien van het landschapsplan voor Landgoed De Commel (bureau VERBEEK, 16 februari 2018). Het beplantingsplan voor het landgoed is als bijlage bij dit addendum gevoegd.

Uitgangssituatie

Landgoed De Commel wordt gevormd door de percelen 650, 655, 1094, 1281, 1282, 1310, 1311, 1313, 1315 en 1344 in eigendom van de heer Smeets (totaal 10,513 hectare) en perceel 1082 in pacht bij de heer Smeets (0,1082 hectare). De percelen zijn gelegen binnen de kadastrale sectie ECH00AC. Het landgoed bestaat zo uit twee clusters percelen, die onderling slechts 25 meter uit elkaar liggen.

De percelen liggen in een open agrarisch landschap dat ruimtelijk wordt begrensd door bomenstructuren langs de Doorder Veldweg, de Doorderweg, de Gebroekerstraat en de bebouwing van de buurtschap Gebroek. Gecombineerd met de beperkte afstand tussen de twee delen van het landgoed mag geconcludeerd worden dat het landgoed vanaf de openbare weg in de huidige situatie als één ruimtelijk samenhangend geheel ervaren wordt.

Toetsing gewijzigde situatie aan het vigerend beleid

Ondanks de gewijzigde begrenzing van het landgoed ligt het geheel binnen dezelfde legenda-eenheden uit de gemeentelijke Structuurvisie als het in het landschapsplan begrensde landgoed. In dat opzicht gelden dezelfde uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van het landgoed, zoals beschreven in de hoofdstukken 1-3 van het landschapsplan. Deze uitgangspunten zijn dan ook doorvertaald in het beplantingsplan in de bijlage.

Landschapsplan landgoed De Commel

De woning van landgoed De Commel wordt centraal gepositioneerd tussen de woningen aan de Gebroekerstraat 9 en de Mulderstraat 23 op dezelfde positie ten opzichte van de Gebroekerstraat als de iets noordelijker gelegen nieuwe woning Gebroekerstraat 6. Het gebouw van allure op landgoed De Commel krijgt een vergelijkbare omvang en architectuur als deze woning. De woning is, gezien vanaf het maaiveld van de Gebroekerstraat in te delen in een begane grond en een souterrain, waarbij het souterrain vanuit het landschap zichtbaar zal zijn. De woning wordt in de hoogtesprong in het terrein geschoven, waarbij de begane grond iets hoger wordt gepositioneerd dan de Gebroekerstraat. Daarmee wordt de allure van het gebouw versterkt.

De oppervlakte van de begane grond, de woonlaag van het gebouw, bedraagt circa 500 m² en wordt zodanig ingericht dat de woning indien nodig op een later moment in twee wooneenheden te splitsen is. Het reliëf wordt op vloeiende wijze om de woning gedrapeerd als verwijzing naar de welvingen van het Maasterras. De zone rondom de woning geldt als het privégedeelte van het landgoed en zal een inrichting krijgen die landschappelijk aansluit op de dorpsrand van Gebroek. In de directe nabijheid van de woning zal een aantal lage zonnepanelen geplaatst worden die de woning nagenoeg zelfvoorzienend maken wat betreft elektriciteit. Het lage model zonnepanelen zal niet of niet veel hoger zijn, dan de scheerheg die de grens vormt met aanliggende percelen.

Het openbare, landschappelijke deel van het landgoed behoudt zoveel al mogelijk haar openheid. Door enkele natte laagtes te integreren in het als kruidenrijk grasland en kruidenrijke akker ingerichte en extensief beheerde (maaien of begrazen) terrein wordt gerefereerd aan de welvingen van het Maasterras die hier vroeger aanwezig waren.

Op strategische plekken worden op het landgoed bomen en boomgroepen aangeplant. Deze creëren een subtiële geleiding in het terrein, zodat ondanks de openheid het landgoed niet in één keer te overzien is, noch vanuit de woning, noch vanuit het landgoed. Vanuit de woning wordt het zicht gestuurd naar de verschillende hoeken van het landgoed waarbij de positionering van bomen en boomgroepen de dieptewerking versterkt en het geheel grootser doet lijken.

Het zuidelijk deel van het landgoed is niet zichtbaar van de woning. In dit gedeelte is samenhang gezocht met de buurtschap Gebroek en de landelijk gelegen onverharde veldweg Hammerweg. Aan deze zijde wordt een gemengde Limburgse haag aangeplant die beheerd wordt als scheerheg. In aansluiting op de landschappelijke inbedding van de buurtschap wordt in deze hoek van het landgoed nog een aantal fruitbomen aangeplant.

Langs de Hammerweg wordt de overgang tussen buurtschap en buitengebied gemarkeerd door in de eerste meters een scheerheg aan te planten, terwijl westelijk van de loods zuidelijk van de Hammerweg een tweetal houtkanten wordt aangeplant. Dit gebeurt in aansluiting op de aanwezige steilrand langs de Hammerweg. De veldweg houdt daarmee een semi-natuurlijk karakter, als tegenhanger van de strakke laanbeplanting langs de verbindingswegen met kern Echt.

Vanaf de bestaande veldweg in het verlengde van de Groenstraat wordt een halfverhard wandelpad aangelegd dat aan de zuidzijde van het terrein aansluit op de Hammerweg. Op die wijze wordt een tweetal ommetjes gecreëerd, een kort ommetje via het landgoed en de buurtschap en een langer ommetje via het landgoed, de Doorderweg en de Gebroekerstraat. Ook vormt het pad een alternatief in het netwerk van wandelknooppunten voor de veel gebruikte Doorderweg.

Het wandelpad kruist het landgoed in een vloeiende beweging, waarbij de strategisch gepositioneerde bomen en boomgroepen doorzichten creëren die elk een ander deel van het landgoed zichtbaar maken, terwijl het gevoel van openheid behouden blijft.

De zuidwesthoek van het landgoed betreft een aantal percelen dat niet rechtstreeks met de rest van het landgoed is verbonden. Hier is een bijzonder nader vorm te geven groenelement voorzien te midden van kruidenrijk grasland en kruidenrijke akkers. Deze locatie leent zich tevens voor de positionering van een kunstwerk of een vorm van land art. De positionering van bomen en boomgroepen op het landgoed creëert een zodanige vista, dat het bijzondere groenelement of kunstobject vanuit de woning optimaal beleefbaar is.

Ook dit vrijliggende gedeelte van het landgoed behoort tot het openbare deel. Hier worden echter geen bijzondere voorzieningen getroffen, anders dan creëren van één of twee toegangen, bijvoorbeeld gemarkeerd middels een draaiportje. Daarmee wordt voorkomen dat hier een hangplek kan ontstaan voor jongeren uit de omgeving.

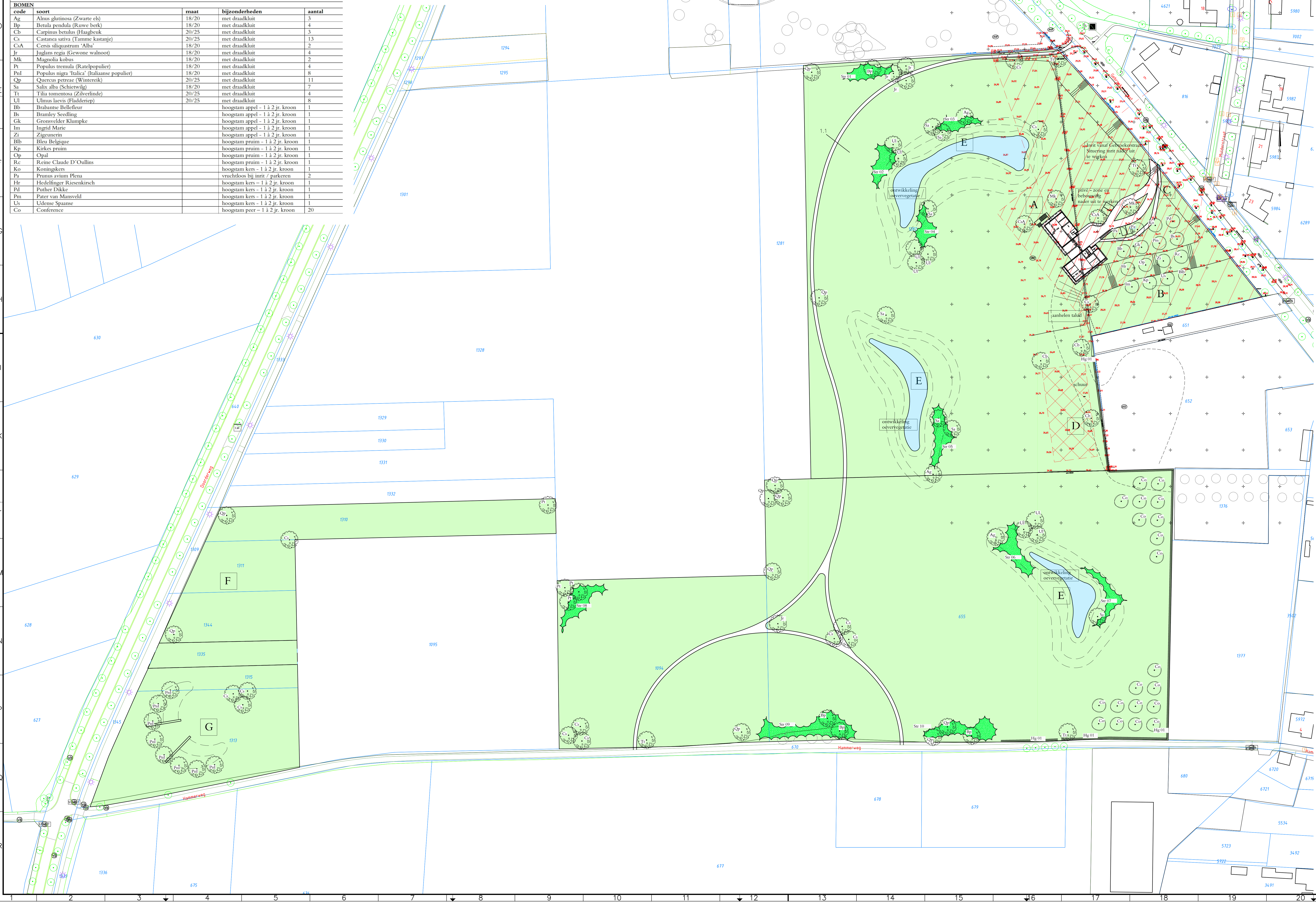
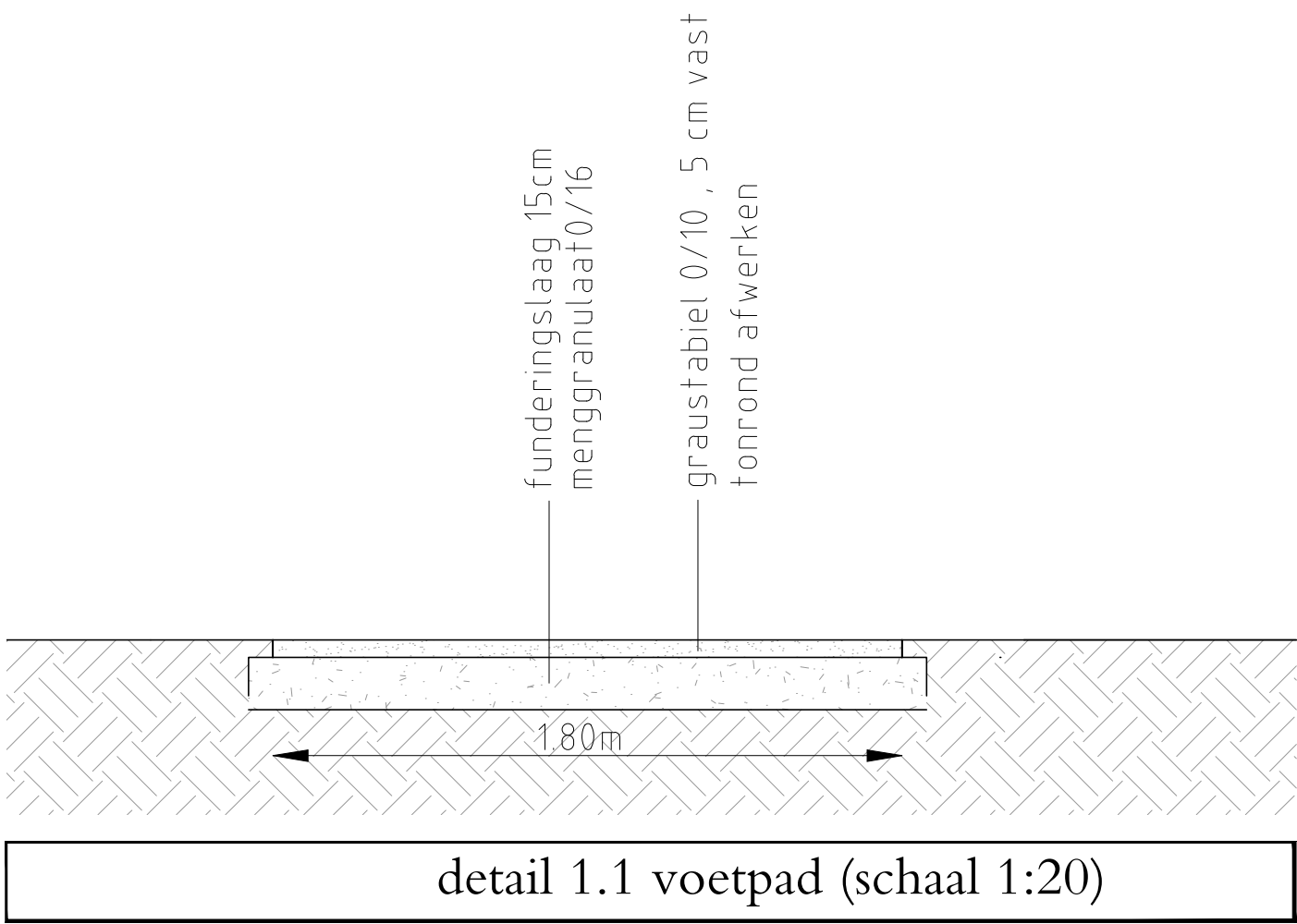
De beplantingskeuze in het beplantingsplan is conform hoofdstuk 6 van het landschapsplan. Ten aanzien van de kruidenrijke graslanden en kruidenrijke akkers dient opgemerkt te worden dat deze ingezaaid worden met een voor het aanwezige bodemtype passend zaadmengsel. De spreiding van kruidenrijke akker- en graslandgedeeltes over het landgoed wordt niet vastgelegd en kan jaarlijks wisselen, gelijk regulier agrarisch grondgebruik. De keuze voor een extensief beheer bestaande uit maaien of begrazen is nog niet gemaakt.

Opgesteld door:

bureau **VERBEEK**

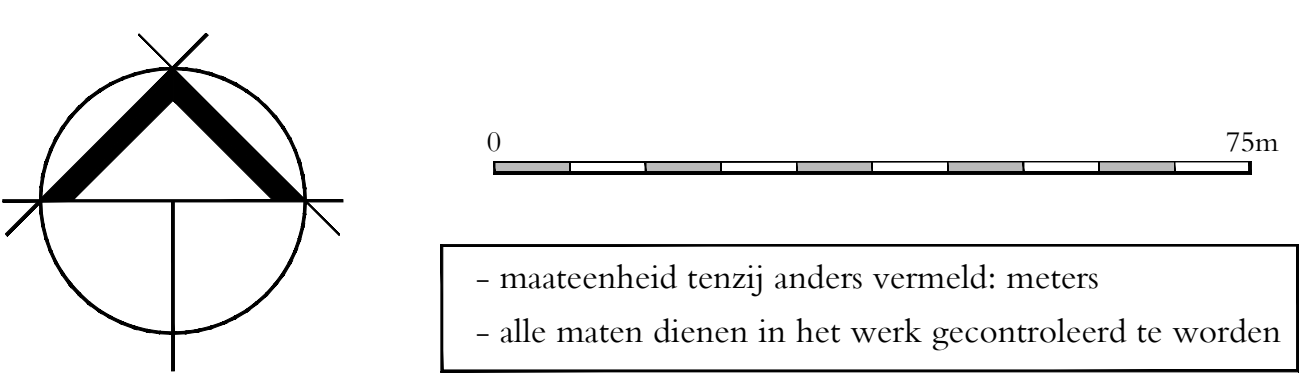
ir. Martijn Blaas
landschapsarchitect

BEPLANTINGSLIJST LANDGOED DE COMMEL				
HEESTERS / STRUIKEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Sr01	Corylus avellana (Gewone hazelaar) – 60%	125/150	kluit, struikvorm	37
(140m)	Sambucus nigra (Gewone vlier) – 40%	125/125	kluit, struikvorm	25
Sr02	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	22
(164m)	Eucynimus europaeus (Kardinaalsmuts) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	22
	Ribes rubrum (Aalbes) – 40%	125/150	kluit, struikvorm	29
Sr03	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	14
(106m)	Eucynimus europaeus (Kardinaalsmuts) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	14
	Ribes rubrum (Aalbes) – 40%	125/150	kluit, struikvorm	19
Sr04	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	17
(130m)	Eucynimus europaeus (Kardinaalsmuts) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	17
	Ribes rubrum (Aalbes) – 40%	125/150	kluit, struikvorm	23
Sr05	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	26
(198m)	Eucynimus europaeus (Kardinaalsmuts) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	26
	Ribes rubrum (Aalbes) – 40%	125/150	kluit, struikvorm	35
Sr06	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	26
(193m)	Eucynimus europaeus (Kardinaalsmuts) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	26
	Ribes rubrum (Aalbes) – 40%	125/150	kluit, struikvorm	34
Sr07	Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	20
(154m)	Eucynimus europaeus (Kardinaalsmuts) – 30%	125/150	kluit, struikvorm	20
	Ribes rubrum (Aalbes) – 40%	125/150	kluit, struikvorm	27
Sr08	Corylus avellana (Gewone hazelaar) – 60%	125/150	kluit, struikvorm	56
(209m)	Sambucus nigra (Gewone vlier) – 40%	125/125	kluit, struikvorm	37
Sr09	Corylus avellana (Gewone hazelaar) – 60%	125/150	kluit, struikvorm	109
(406m)	Sambucus nigra (Gewone vlier) – 40%	125/125	kluit, struikvorm	73
Sr10	Corylus avellana (Gewone hazelaar) – 60%	125/150	kluit, struikvorm	69
(260m)	Sambucus nigra (Gewone vlier) – 40%	125/125	kluit, struikvorm	46
HAAG				
Hg01	Crataegus monogyna	80/100	5tr/m, 337meter	1685
BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Ag	Alnus glutinosa (Zwarte el)	18/20	met draadkluit	3
Bp	Betula pendula (Ruwe berk)	18/20	met draadkluit	4
Cb	Carpinus betulus (Haagbeuk)	20/25	met draadkluit	3
Cs	Castanea sativa (Tanne kastanje)	20/25	met draadkluit	13
CsA	Cercis siliquastrum 'Alba'	18/20	met draadkluit	2
Jr	Juglans regia (Gewone walnoot)	18/20	met draadkluit	4
Mk	Magnolia kobus	18/20	met draadkluit	2
Pt	Populus tremula (Katelpopulier)	18/20	met draadkluit	4
Pu1	Populus nigra 'Italica' (Italiaanse populier)	18/20	met draadkluit	8
Qp	Quercus petraea (Vintereik)	20/25	met draadkluit	11
Sa	Salix alba (Scherwilg)	18/20	met draadkluit	7
Tt	Tilia tomentosa (Zilverlinde)	20/25	met draadkluit	4
Ul	Ulmus laevis (Fladderiep)	20/25	met draadkluit	8
Bb	Brauniae Bellefleur		hoogstam appel – 1 à 2 jr. kroon	1
Bs	Bransley Seedling		hoogstam appel – 1 à 2 jr. kroon	1
Gk	Gronsvelder Klumpke		hoogstam appel – 1 à 2 jr. kroon	1
Im	Ingrid Marie		hoogstam appel – 1 à 2 jr. kroon	1
Zi	Zigeunerin		hoogstam appel – 1 à 2 jr. kroon	1
Bb	Bleu Belgaue		hoogstam pruim – 1 à 2 jr. kroon	1
Kp	Kirkes pruim		hoogstam pruim – 1 à 2 jr. kroon	1
Op	Opal		hoogstam pruim – 1 à 2 jr. kroon	1
Rc	Reine Claude D'Oullins		hoogstam pruim – 1 à 2 jr. kroon	1
Ko	Koningkers		hoogstam kers – 1 à 2 jr. kroon	1
Pi	Prunus avium Pema		vruchtbos bij muur / parkeren	2
Hr	Hedelfinger Riesenkirsch		hoogstam kers – 1 à 2 jr. kroon	1
Pd	Puther Dikke		hoogstam kers – 1 à 2 jr. kroon	1
Pm	Pater van Mansveld		hoogstam kers – 1 à 2 jr. kroon	1
Us	Udenne Spaarne		hoogstam kers – 1 à 2 jr. kroon	1
Co	Conference		hoogstam peer – 1 à 2 jr. kroon	20



- legenda**
- boom nieuw, solitaire boom / boomgroep
 - boom nieuw, fruitboom
 - heester/ struiken nieuw
 - haag nieuw
 - kruidenrijk grasland / kruidenrijke akker
 - natte laagte
 - zoekgebied locatie woning en privé tuingedeelte
 - inrichting zone naar aanleiding van positionering en vormgeving woning
 - natte laagte
- A zoekgebied locatie woning
- B positionering bomen / hoogstamboomgaard nader te bepalen op basis van locatie en vormgeving woonhuis
- C positionering toegangsweg en bomen nader te bepalen op basis van locatie en vormgeving woonhuis
- D Zoekgebied zonnepanelen en schuur. De oppervlakte van de schuur maximaal 200 m2 met aansluitend maximaal 200 m2 aan verharding.
- E omvang natte laagtes wordt bepaald op basis van grondbalans
- F struinnatuur, toegankelijk via tourniquet
- G bijzonder landschapselement

- Situering solitaire bomen en boomgroepen in zichtlijnen vanuit de woning, aanpassen op basis van de definitieve 'inplanting'/ plaatsing van gebouw in het landschap/ reliëf.
- De directe omgeving rond de bebouwing (privé zone en overgang privé-landschap) nader uitwerken op basis van concrete plannen gebouw en plaatsing in landschap.
- In de directe omgeving rond de bebouwing (gearceerde zone in tekening) blijft het aantal/ soort beplanting ongewijzigd.



2019-04-03	rs	mb	wijziging nav overleg
2019-03-01	ff	mb	wijziging nav overleg
2019-02-13	rs	mb	wijziging nav nieuwe bebouwing, en inrit
2019-01-21	rs	mb	wijziging pad, verder tov woning
2018-11-05	rs	mb	
2018-11-01	rs	mb	wijziging landschapsplan nav gewijzigd eigendom
2018-09-11	rs	mb	aanvulling/ wijziging nav overleg
2018-09-07	rs	mb	aanvulling/ wijziging nav overleg
datum	paraaf	controle	opmerking

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project	landgoed smeets	datum	2017 11 16
ontwerper	landschapsplan	schaal	1:750
projectnr	ES-700.001	formaat	A0
blad	S01	getekend	rs
opdrachtgever	dhr smeets	gecontroleerd	mb
status	concept	vrijgegeven	jv

limmelderweg 6
6222 pb maastricht
tel +31 (0)43 450 30 45

www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl