

# Heerlijkheid Sevenum en Sixty Seven - landschappelijke inpassing

ek stedenbouw | landschap  
in opdracht van FAAM BO.2 BV Eindhoven

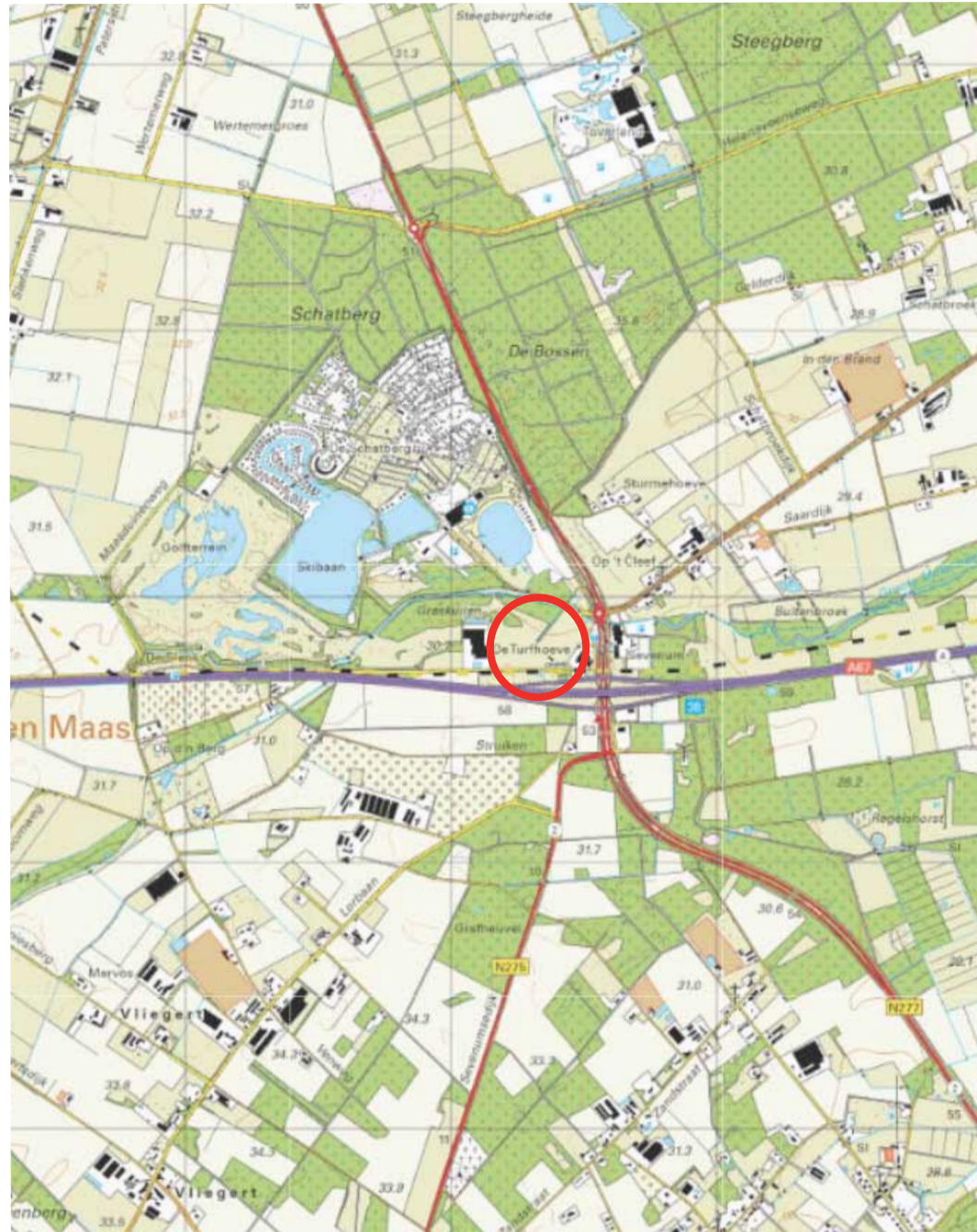
3 maart 2020



ek



## initiatief en plangebied



De ontwikkeling van de Heerlijkheid Sevenum gaat ten koste van onbebouwde ruimte en dient daarom landschappelijk ingepast te worden. Een landschappelijk inpassingsplan is te beschouwen als een complex van maatregelen en voorzieningen, dat de effecten van een ingreep op het landschap benut om de landschappelijke kwaliteit te verhogen.

De opdrachtgever is voornemens aan de Medegebroekweg een evenementenhal, beauty en wellnessvoorzieningen, restaurants en een hotel met bijbehorende parkeergelegenheid te ontwikkelen. Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van Sevenum, ten noordwesten van de kruising A67 en de N277 (midden Peelweg).

In de huidige situatie worden de gebouwen op de nagenoeg onbebouwde graslanden gesitueerd, ze worden ontsloten vanaf de Medegebroekweg. Ten noorden van de ontwikkellocatie ligt het beekdal van de Groote Molenbeek. De ontwikkeling komt ten westen van de Turfhoewe aan de Medegebroekweg in Sevenum. Aan de westzijde is IBT gesitueerd. Aan de zuidzijde van de Medegebroekweg ligt een gevestigde outdoorlocatie van Limburgs Uitje.



# ontwikkeling van het landschap



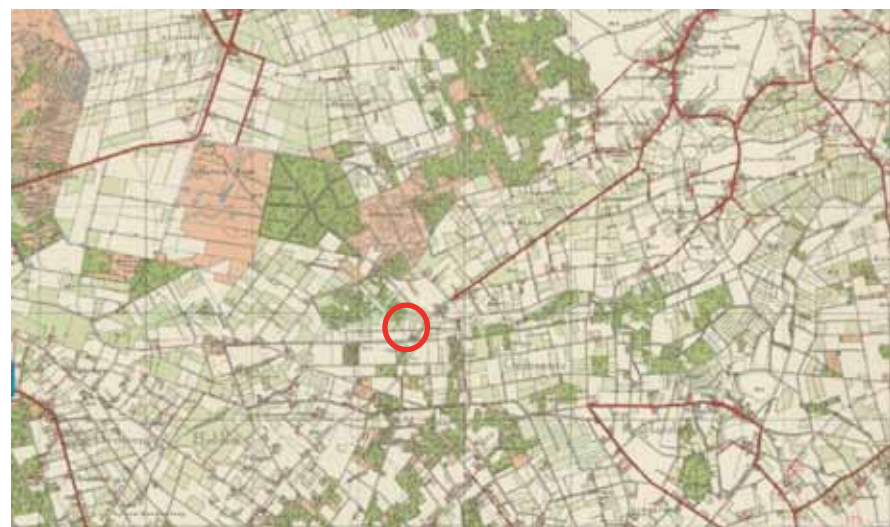
landschap 1854



landschap 1895



landschap 1926



landschap 1958



landschap 1967



landschap 2018

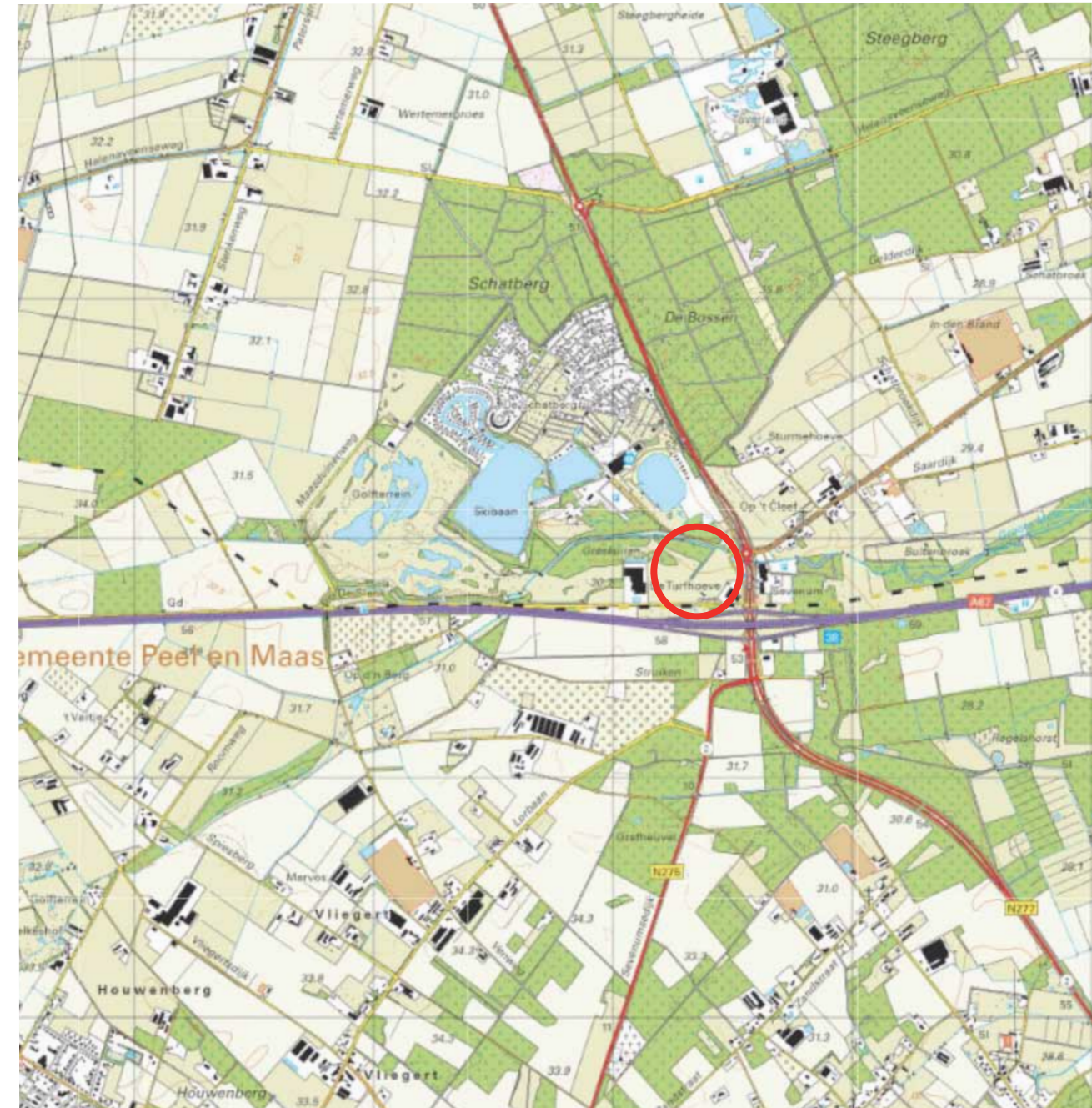


# plangebied in omgeving Medegebroekweg Sevenum



kaartbeeld 1895

Het plangebied en zijn context werd in 1895 gekarteerd aan de rand aan de rand van het natte beekdallandschap en het wat hoger gelegen heideontginningslandschap.



kaartbeeld huidige situatie

In de huidige situatie is plangebied nog steeds gesitueerd aan de rand van het beekdallandschap van de Groote Molenbeek. De ontwikkellocatie zelf is gestuurd op het jong ontginningslandschap.



# positie studiegebied in de landschapstypen



ontwikkellocatie, met landschapstypen, gesitueerd op de luchtfoto (bron Google Earth)

## kenmerken beekdallandschap:

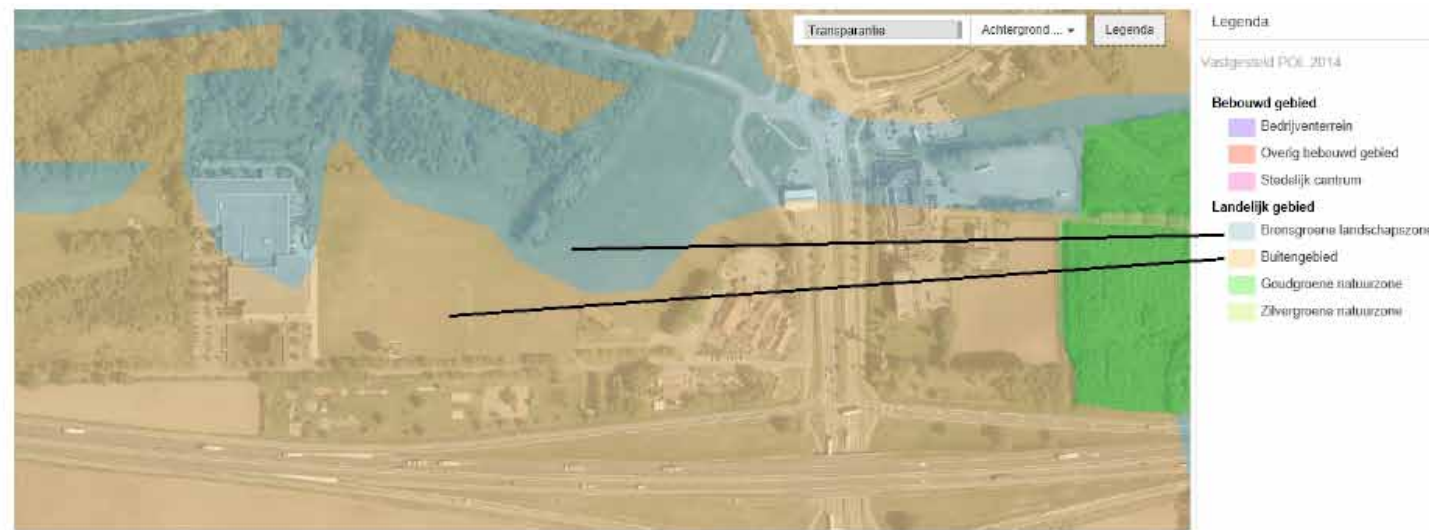
- langgerekte laagtes
- wegen parallel aan het beekdal, hoger op de oever
- kleinschalige verkaveling, onregelmatig of strokenverkaveling, erfgronden haaks op de beek, half open landschap
- kleine landschapselementen: houtsingels, heggen, beekbegeleidende beplanting, bosjes en populierenopstanden
- grondgebruik oorspronkelijk hooiland of weide, later rundveehouderij

## kenmerken jong ontginningslandschap

- strakke, rationele verkaveling en halfopen gebieden
- vlakke ligging, diepe sloten
- jongere bebouwing, lanen en grotere rechte kavels
- beplanting bestaande uit eiken en landschapselementen zoals bosjes, singels en heggen

Het projectgebied is gesitueerd op de rand van het jong cultuurlandschap. Dit landschap grenst aan het beekdallandschap van de Groote Molenbeek aan de noordzijde. Karakteristieken van dit beekdallandschap worden ingezet om de karakteristiek van het landschap te bevestigen, te versterken en tegelijkertijd de nieuwe ontwikkeling in te passen.

# plangebied en POL2014 en kernkwaliteiten



uitsnede POL kaart

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling valt voor een gedeelte in de bronsgroene landschapzone volgens het POL2014. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten worden beschermd en versterkt. Bij negatieve effecten moeten de kernkwaliteiten worden gecompenseerd.

Vanuit het landschap wordt ingezet op de vergroting/versterking van de kwaliteiten van het landschapstype. Binnen de ruimtelijke ontwikkelvoorstellen worden daarmee tegelijk de ecologische waarden per landschapstype vergroot. Per landschapstype betekent dit:

## **beekdallandschap van de Grote Molenbeek:** natuurlijk:

Dit beekdallandschap functioneert als een ecologische verbindingzone. De voorgenomen bebouwde ontwikkeling tast het aanwezige beekdallandschap niet aan. De ontwikkeling wordt aan de medegebroekweg gesitueerd. Door de inpassing van een natuurlijke wadi aan de noordzijde van de ontwikkellocatie wordt, naast de infiltratiecapaciteit, het natuurlijk karakter van het gebied versterkt. Dit komt omdat er een verbetering van de waterhuishouding ontstaat en daardoor gunstige abiotische factoren worden gecreëerd. Met name de rijkdom aan gradienten, de doorlopende aaneengesloten structuur van dit beekdal en de kleinschaligheid, maken de locatie ecologisch waardevoller voor vissen, amfibieën en vogels. Door deze ingreep kan het gebied zich natuurlijk ontwikkelen en zullen er door de vernatting nieuwe broekbosjes (eiken-essenbossen en elzenbos) ontstaan. Hierdoor wordt het watervangend vermogen van het gebied versterkt.

## visueel ruimtelijk:

Het ruimtelijk beeld van het beekdal van de Grote Molenbeek is op deze locatie waardevol, maar kan sterker ruimtelijk worden ingezet. Door de waterbergingsopgave in dit beekdallandschap - en daardoor tegelijkertijd het vergroten van het beekdal van de Grote Molenbeeklandschappelijk in te passen, wordt dit beekdal verbreed en het beekdalsysteem zowel ruimtelijk als ecologisch versterkt. Door de vernatting ontstaan nieuwe broekbosjes (eiken-essenbossen en elzenbos) met een half open, kleinschaliger karakter. De beekdalkarakteristiek wordt daarmee op deze locatie visueel ruimtelijk versterkt.

## cultuurhistorie en reliëf

De Grote Molenbeek is een oud beekdal en speelt een belangrijke rol bij de waterhuishouding van het gebied. In de huidige situatie wordt het water via de Grote Molenbeek afgevoerd. Met de ontwikkeling is de wateropgave om het water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden en vertraagd af te voeren. Het beekdal van de Grote Molenbeek is hiervoor de juiste plek in dit gebied.

Het water wordt vertraagd afgevoerd door de greppels, die tegelijkertijd als een soort landschappelijke erfgrenzen fungeren van de bebouwingen. Vervolgens komt het water in de wadi terecht. Met meerdere overlopen kan de wadi verbonden worden met (een mogelijke toekomstige hermeandering van) de Grote Molenbeek. De landschappelijke kenmerken van het beekdallandschap van de Grote Molenbeek worden door middel van deze manier van waterafvoer versterkt in haar oorspronkelijke verschijningsvorm. Er ontstaat een meer vochtige, lager gebied (laagtes) met overgangen naar de drogere, wat hoger gelegen delen in het plangebied met de daarbij behorende oorspronkelijke beplantingskarakteristiek.

In het plangebied is in de huidige situatie nauwelijks sprake van reliëf, de locatie loopt nagenoeg vlak, heel flauw af vanuit de Medegebroekweg richting de Grote Molenbeek. De Grote Molenbeek is op deze locatie geen natuurlijke, maar een gegraven, gecultiveerde beek. Door de inpassing van de wateropgave (wadi) ontstaat er een flauwe laagte in het gebied met een verschillende natuurlijke taludhellingen, passend bij dit beekdal. Door het aanbrengen van hogere en lagere delen wordt het natuurlijk reliëf hersteld, waardoor er graskruidenvegetaties gaan ontstaan.

## **Jong ontginningslandschap (natte heideontginningen):**

De toekomstige parkeerplaats aan de noordoostzijde valt voor een deel in de POL2014-zone. In de huidige situatie is het een weidelandschap en zijn hier een beperkt aandeel landschapselementen en groenblauwe structuren aanwezig. Deze voormalige heideontginningen hebben weinig ecologische kwaliteiten en potentie. Bij de landschappelijke inpassing is gestreefd de kenmerkende groene elementen van het aangrenzende beekdallandschap met de nieuwe ontwikkeling te verweven, waardoor er direct een kwalitatieve impuls wordt ingebracht; dit zijn gebiedseigensoorten op parkeerterreinen (o.a. berken, salix-soorten als haagelementen). Hierdoor wordt zowel de ruimtelijke als ecologische waarde op deze plek vergroot. Het parkeerterrein zelf krijgt een half-open groene verharding (groenparkeren).

De kenmerkende bomen en beplantingen worden ook ingezet om de oostzijde van het aanwezig tankstation (oostzijde van het plangebied) te maskeren.

## recreatie:

Hoewel het plangebied in het landelijk buitengebied en de gedeeltelijk in de bronsgroene landschapzone is gesitueerd, is de directe omgeving in het bijzonder gericht op recreatie. Deze recreatieve functies zijn rondom en langs het beekdal van de Grote Molenbeek gesitueerd. Het groene beekdal biedt mogelijkheden om recreatieve functies te versterken en te verweven met aanwezige landschap (bijvoorbeeld struinpaden).



# ontwikkellocatie zicht richting zuidwestzijde

jong cultuurlandschap  
weiland (grasland)

beekdallandschap  
kleine landschapselementen, bosjes,  
houtopstanden



# ontwikkellocatie zicht richting noordzijde

jong cultuurlandschap  
weiland (grasland)

beekdallandschap  
kleine landschapselementen, bosjes,  
houtopstanden





# foto's huidige situatie Medegebroekweg

studielocatie



studielocatie - IBT

Medegebroekweg



Medegebroekweg  
(groensingel met bomen en struikgewas)

vanaf Medegebroekweg zicht richting A67







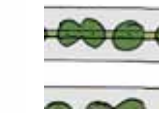





tankstation, de Turfhoeve aan de oostzijde

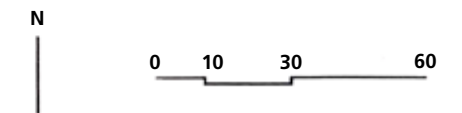


# landschappelijke inpassing



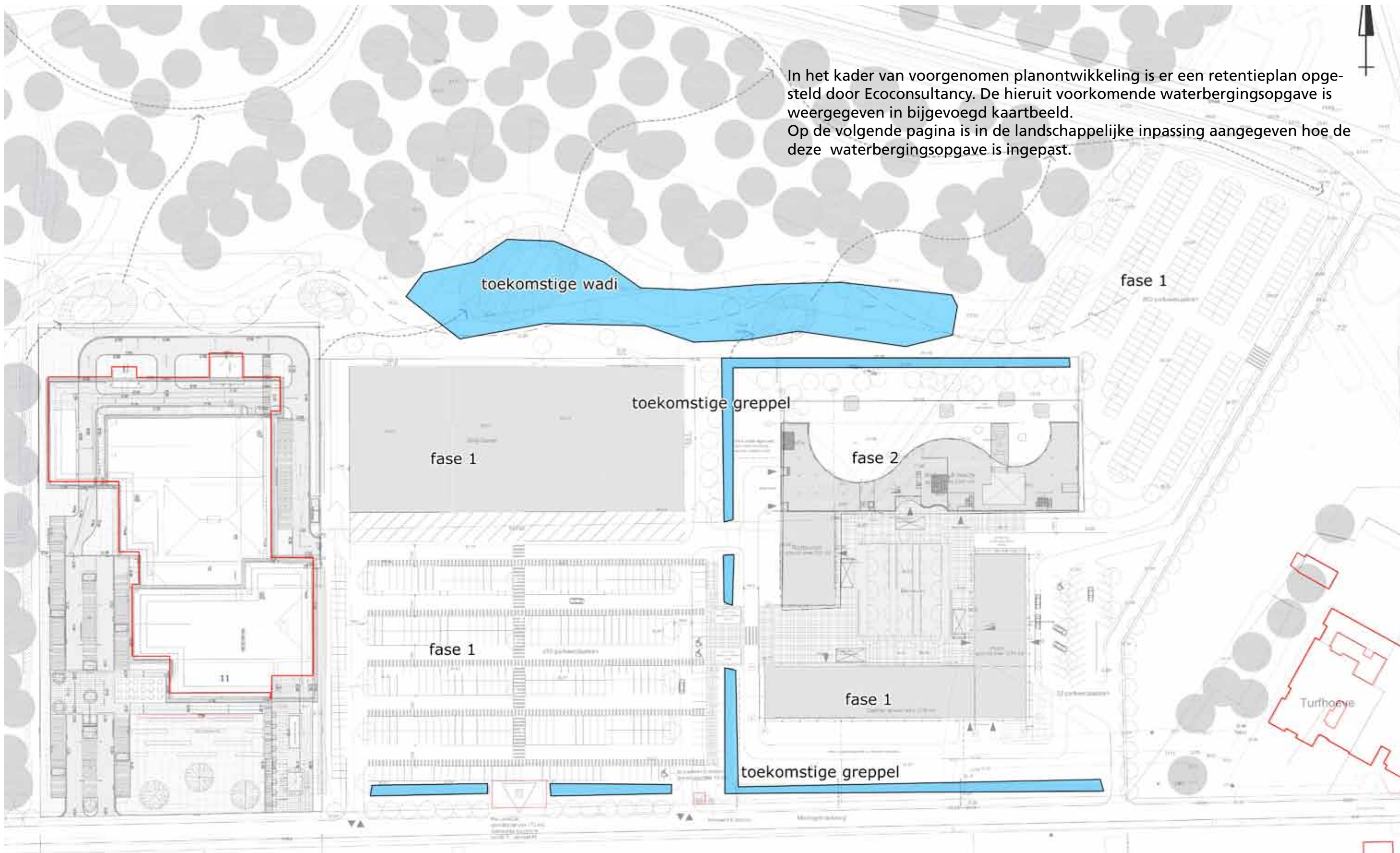
## Legenda

-  aanwezig broekbossen
-  aanwezig boomstructuur o.a. Quercus robur, Fagus sylvatica en onderbegroeiing
-  aan te planten Quercus robur 18-20 (16 st), Betula (8 st)
-  aan te planten meerstammige Betula pubescens
-  parkeerplaats 1: aan te planten meerstammige Amelanchier lamarckii (3 st/10m1) met een onderbeplanting van Salix repens (1st/m2)
-  parkeerplaats 2: aan te planten meerstammige Betula (18st) en meerstammige Alnus glutinosa (14 st.), beplantingsvakken Salix repens (1xt/m1), groen parkeren (grasbetonstraatstenen)
-  voetgangersverbinding met meerstammige Amelanchier lamarckii (3 st/10m1), ongelijke plantafstanden aanhouden
-  aan te planten groepen Salix cinerea (1 st/m2) met groepen Prunus spinosa (1st/m2)
-  greppel (ten behoeve van waterberging) bomen langs de greppel: knotwilgen
-  wadi maximaal 0.80cm diep zie pagina 12

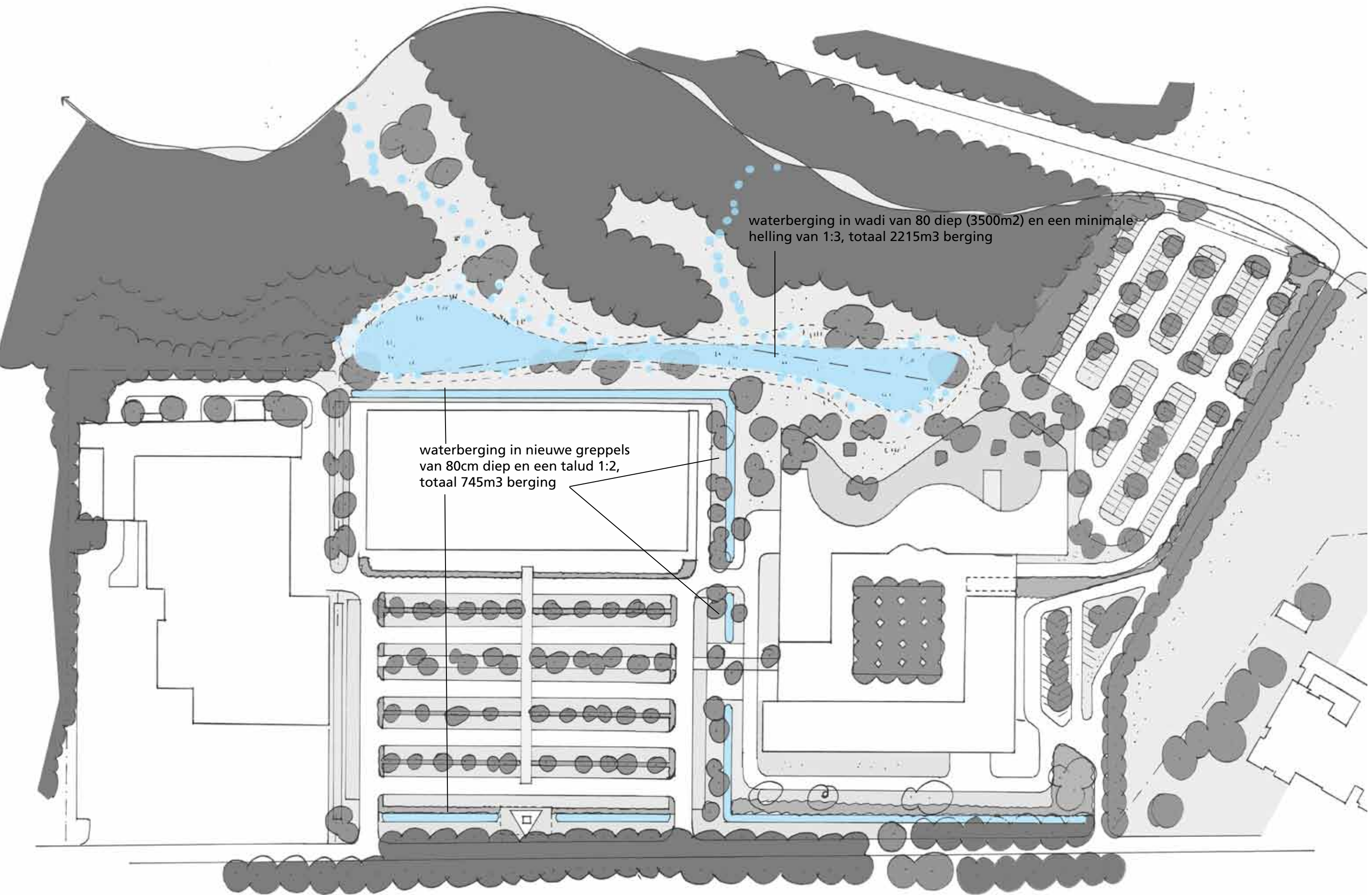




# landschappelijke inpassing waterbergingsopgave retentieplan (bron ecoconsultancy)

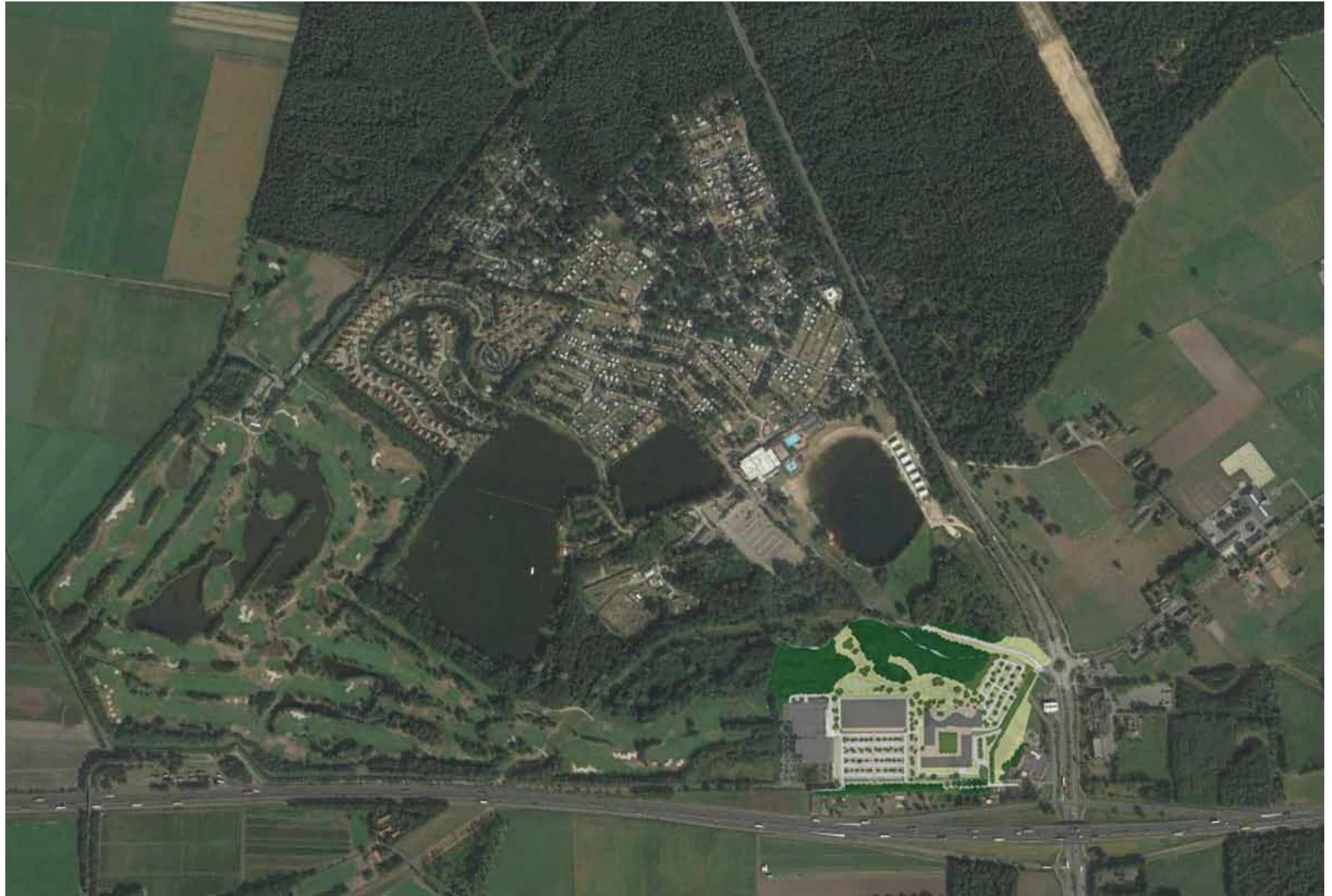






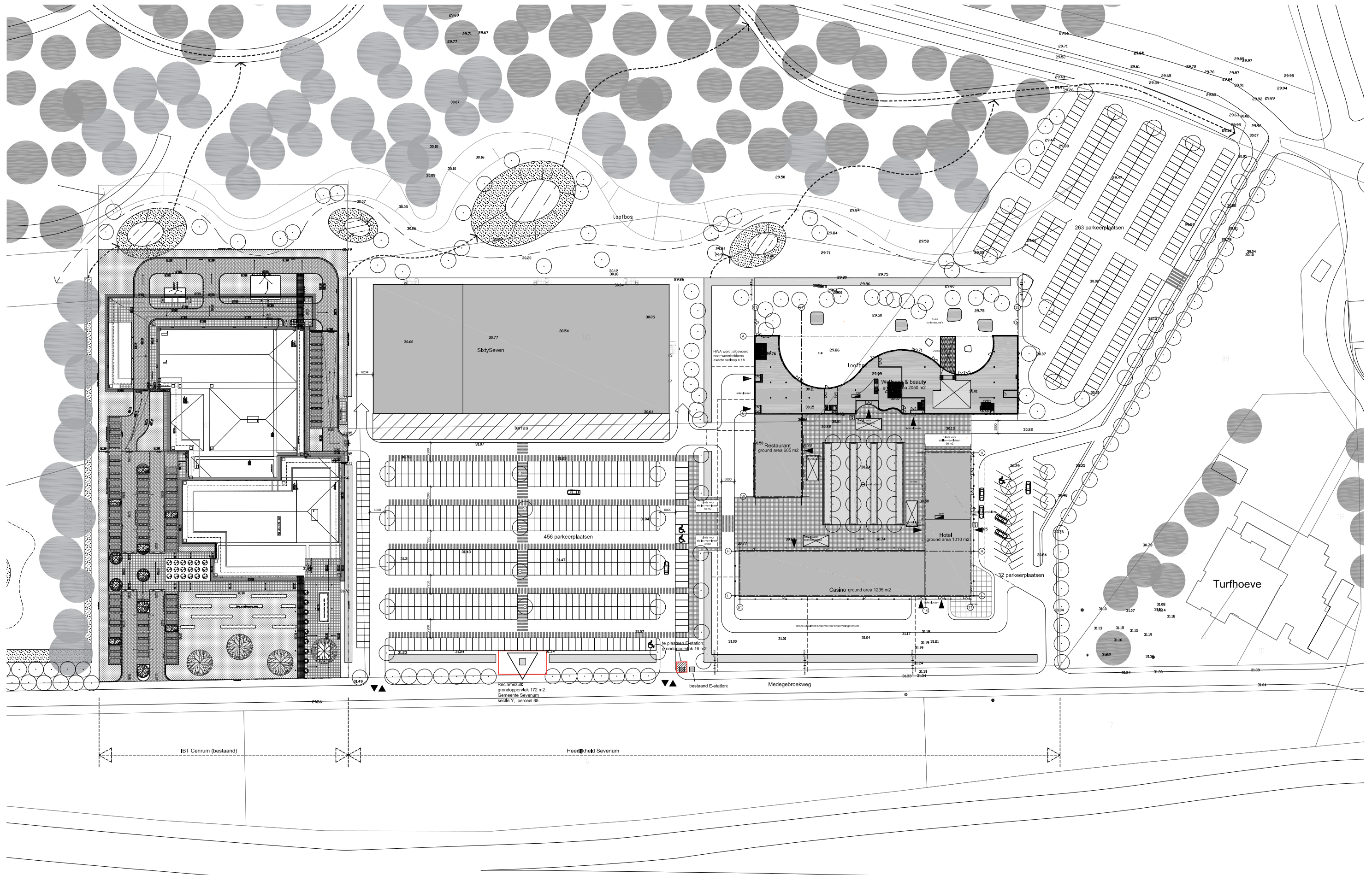


# landschappelijke inpassing op luchtfoto





# bebouwing heerlijkheid sevenum en sixty seven - architect FAAM BO2





FAAM BO.2 BV

Nachtegaallaan 13M  
5613 CM Eindhoven

t 040-2963396  
m info@faamarchitects.nl  
w www.faamarchitects.nl

ek stedenbouw | landschap

Mozartlaan 2  
5283 kc Boxtel

t 06 27254714  
m ek@stedenbouwlandschap.nl  
w www.edithkolkman.nl