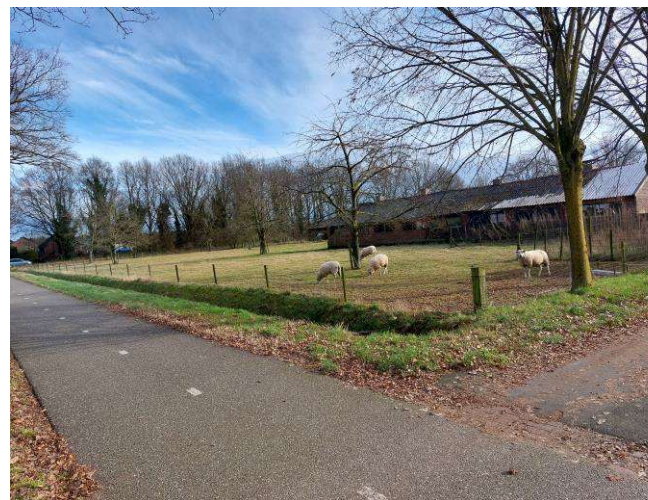


Definitief Landschapsplan

in het kader van

Inpassing en integratie van omvorming naar burgerwoning en bouw nieuwe woning op locatie af te breken stallen Broekhuizerdijk 48 Melderslo



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: [REDACTED]
Adres: Broekhuizedijk 48
Plaats: Melderslo
[REDACTED]

Contactpersoon:

Naam: [REDACTED]

RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving
Naam: [REDACTED]

Dossiergegevens

Titel	Inpassing omvorming en bouw woning Broekhuizedijk 48 Melderslo Plan 7-1-2023
Document	
Status	Definitief
Versie	7-1-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op de genoemde locatie een ander te wijzigen en gereed te maken voor de toekomst. Naast de omvorming van de bedrijfswoning naar burgerwoning gaat men ook de twee oude stallen opruimen en hier een nieuwe woning toevoegen (bouwvlak 750 m²) met een schuilgelegenheid schapen (max 18 m² buiten de bouwvlak).

Al met al een goede kwaliteitsimpuls voor de locatie.

De gemeente Horst aan de Maas heeft hierbij de eis gesteld dat er voor de bouw nieuwe woning een financiële kwaliteitsbijdrage aan de orde is van € 165.000,-. Daarnaast verwacht de gemeente een mooie landschappelijke inpassing.

Hierbij is met de gemeente geschakeld dat de landschappelijke inpassing de basis is, maar wanneer er aanvullende kwaliteit qua groen en beleving op project gerealiseerd wordt, dan kunnen deze kosten in mindering worden gebracht van de financiële kwaliteitsbijdrage.

Vanuit overleg met initiatiefnemers en uit voorgaande is helder dat de initiatiefnemers graag inzet plegen om voor de groene omgeving een meerwaarde te creëren en voor ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls te bieden.

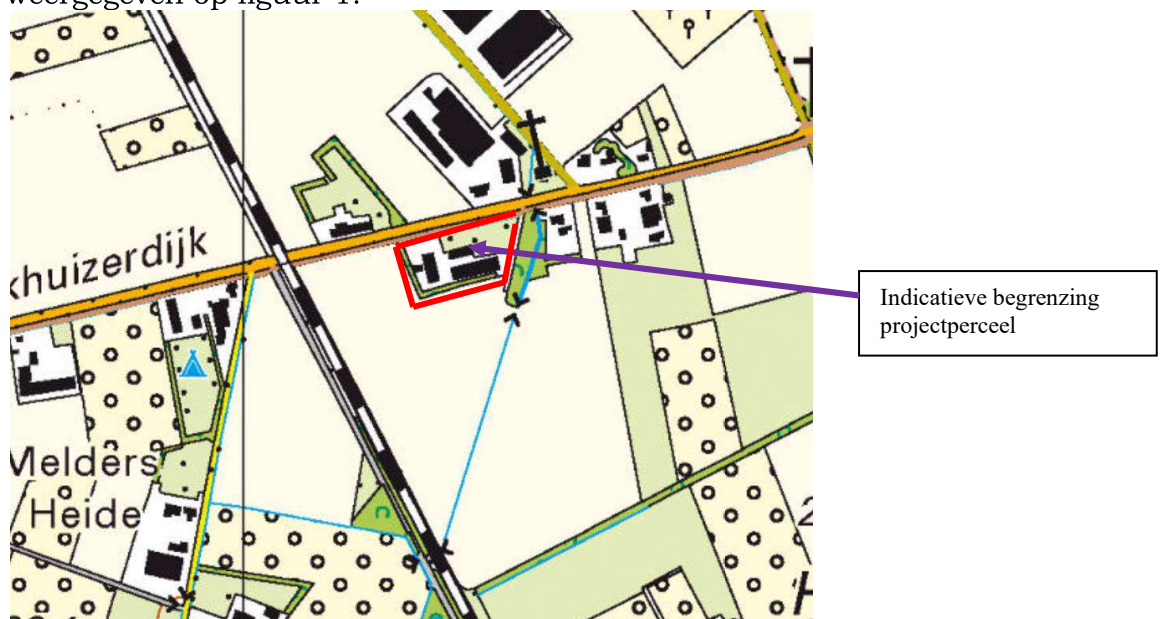
Daar de eigenaren begaan zijn met deze plek en hiermee ook met de groene omgeving, is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek en aansluiting op het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap vormt. Naast de inrichting met groen, wordt ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

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

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie projectperceel aan de Broekhuizerdijk 48

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Broekhuizerdijk, een zeer oude verbindingsweg tussen Melderslo en Broekhuizen en wat een mooie laan in het landschap vormt. De locatie is onderdeel van een cluster bebouwing, dat onderdeel maakt van een transparant lint aan deze straat, gelegen in een jonge heideontginning, dus relatief open achterland. De locatie is ingeklemd tussen (globaal) spoortracé en de beekloop (gegraven) Langevense Loop. De bestaande beplanting langs deze beekloop, de laan en de oorspronkelijke erfaanplant maken hier al een mooi groen decor.

Op de locatie verdwijnen de twee stallen en komt er een nieuwe bouwkevel. De invulling van de bouwkevel is nog in voorbereiding (bouwtekening), maar zal een landelijk woonhuis zijn met een aangrenzende garage. Het landschapsplan creëert een fraai decor, waarbinnen deze invulling mooi zal passen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de bestemmingswijziging en omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om naast "opruiming oude stallen" er een mooi huis te situeren en hierbij inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

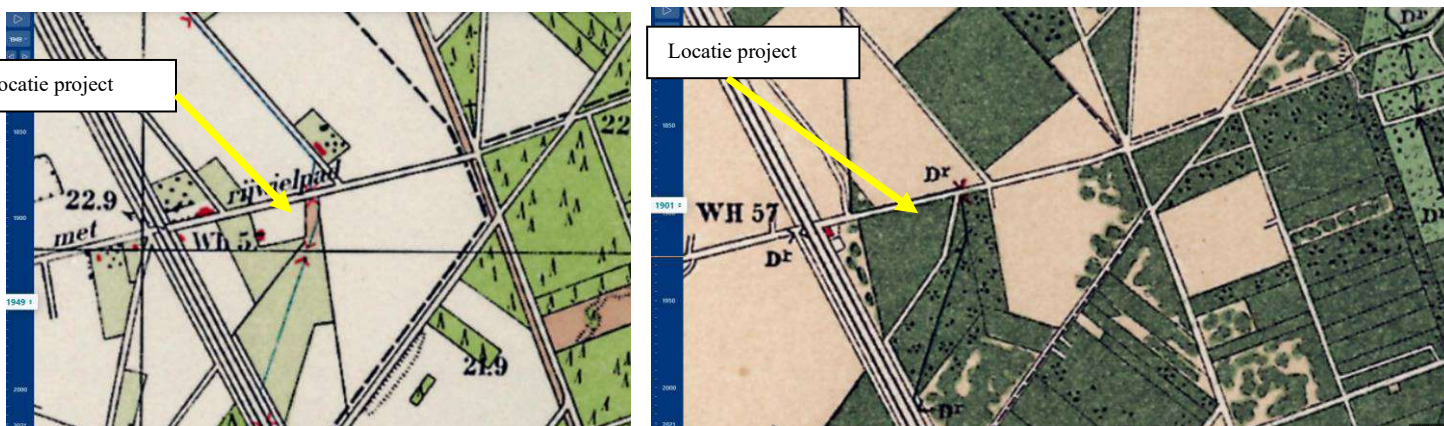
3. Basisinfo

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 en staat ook op foto's voorzien de weergegeven. De basisgegevens zijn nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan en eventuele aanvullende kwaliteitszaken.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

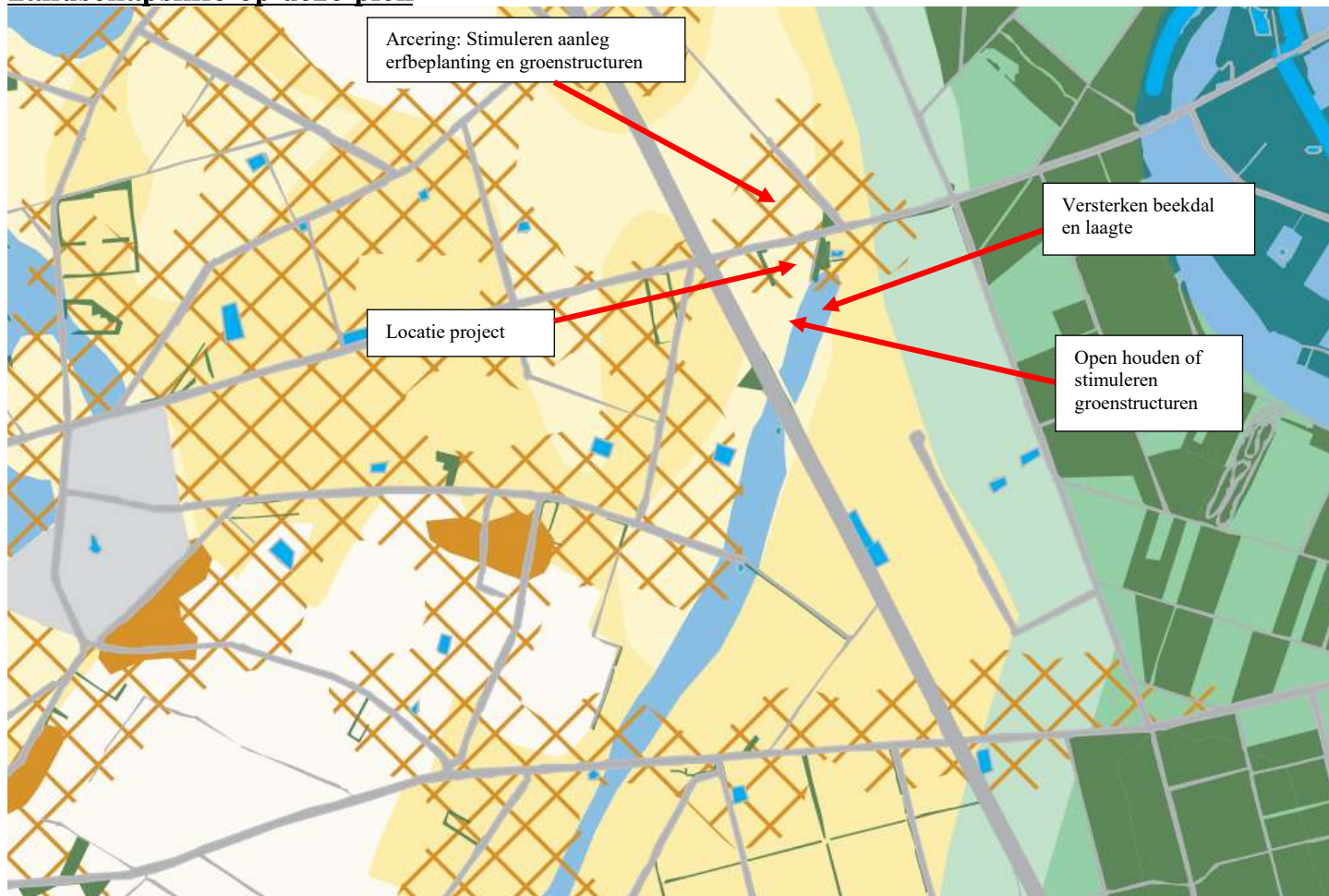
Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1950 en 1900

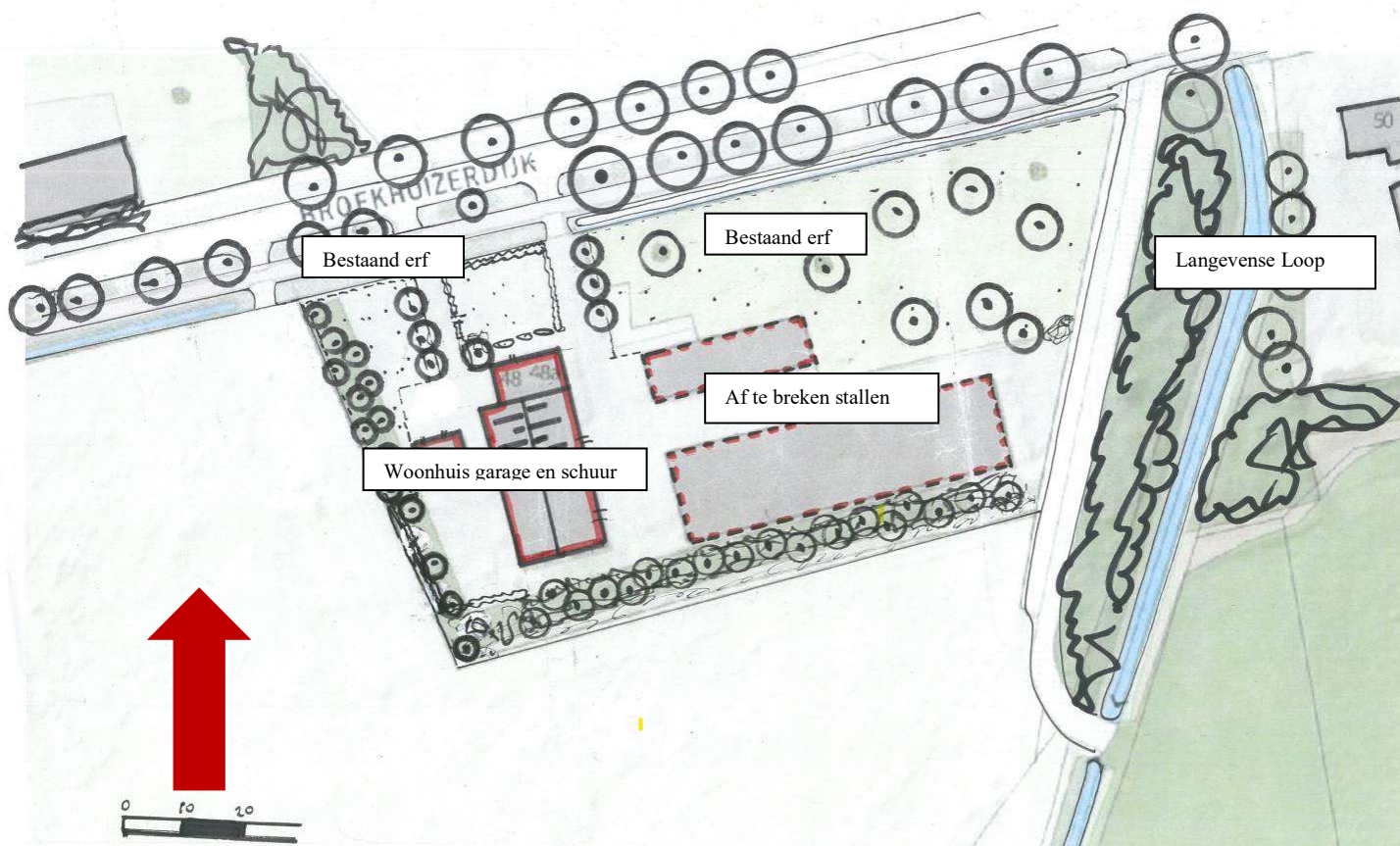
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van het open lint boerderijen en erven (met hagen, bomen, hoogstam) aan de Broekhuizerdijk. Op deze locatie was het een cluster gesitueerd rond kruising met het spoor. Veelal erven omkadert met groen en aan de achterzijde grenzend aan een halfopen jong landschap. De beekloop Langevense Loop is al een oud gegraven waterloop in een iets lager gelegen deel in het landschap, gezien de weilanden die grenzen aan de beekloop.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Het achterliggende gebied juist open te houden en in de nabijheid van de beekloop het stimuleren van beekdalversterkende elementen.



Figuur 4: Huidige situatie met de af te breken gebouwen

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Een stevige erfbepanting aan de achterzijde, bomen aan westzijde en de boomweide aan de oostzijde omkaderen de bestaande bebouwing. Voorzijde huis met mooie hagen en leibomen, zijn waardevol.

De 2 stallen zullen verdwijnen en hier is de nieuwe woning gesitueerd in het plan.

Het straatbeeld is een mooie groene straat, gevormd door de laan en door het groen bij de buurerven.

Na afbraak is er ruimte om de nieuwe woning in landelijke sfeer in te passen en te bezien hoe dit een landschappelijk nog fraaier en biodiverser geheel kan worden.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om vanuit de blijvende bebouwing, de bestaande beplanting en de wensen initiatiefnemers er een mooi geheel van te maken. De situering nieuwe woning met bijgebouw zijn nog niet bekend, vandaar de weergave van het definitieve bouwvlak van 750 m², waarbinnen de nieuwe bebouwing gesitueerd wordt. Buiten het bouwvlak wordt het schuilschuurtje van 18 m² gesitueerd, vlakbij het erf. Daar tussen de bestaande woning en nieuwe woning ruimte is, is een aanvulling op de boomgaard wenselijk, waarmee de nieuwe woning ook privacy heeft en een kader krijgt van boerenerf-elementen.

Een mooie poort verbindt het erf en het aangrenzende weidebomenperceel.

Door het kader rond perceel, grenzend aan de open akkers, te vervolmaken met een struikenlaag onder de bomen (westzijde), het uitdunnen van de bestaande bomen (zuidzijde) en

de aanleg van de struikensingel nabij beek (oostzijde), ontstaat er een mooi landschappelijk kader, waarbinnen het bestaande erf en het nieuwe erf zijn gelegen.

Door het nieuwe erf te omkaderen met gemengde haag aan de zijkant en beukenhaag aan de voorzijde, de hoogstambomen en met 2 entreebomen is de privacy gewaarborgd. Door de gemengde haag aan Broekhuizerdijk voorzijde van de boomgaard deels door te zetten en af te wisselen met een Robiniahekwerk-Ursus ontstaat er een mooi kader vanuit de straat gezien. Dit is ook mooi aan de zijde Langevense Loop.

De boomgaard is erg mooi om verder aan te vullen met mix aan fruitbomen.

Tenslotte is in de hoek van het perceel, onderdeel van de beekdalzone/beekloopzone, ruimte voor een natuurlijke poel, welke uitgerasterd wordt en zo een leuk natuurelement vormt dat bijna jaarrond water zal bevatten.

De kamers rond huis is het erf, met hierin een "opsplitsing" die het knus maakt. Met aan de voorzijde een meer tuinrichting en de achterzijde/zijkant een natuurlijkere erfinvulling met extensief gras en het wekje.

Hiermee ook qua beheer een opsplitsing van intensief naar meer extensief en grenzend aan de Langevense Loop en achterliggende akkerperceel wat bijdraagt aan een mooie ecologische verbinding. Zeker vanuit het veld zijn er genoeg soorten, zoals patrijs, die hier in de randzone vertoeven.


Met het juiste beheer vormt het een oase voor vele flora en fauna.

De oppervlakte van ca. 250 m² verharding geeft met een bui T= 100 een hoeveelheid regenwater wat afgevoerd moet worden van 25 m³. Dit zal geleid worden naar de poel, zodat deze water krijgt en het hier deels zal infiltreren.

Met de GHG van 1,20 meter onder maaiveld is er meer dan afdoende bufferruimte om het regenwater kwijt te kunnen.

Een fraai landelijk gebied erf dat ook vanuit de omgeving beleefd kan worden door de vele voorbijgangers over de straat en vanuit het halfopen akkergebied.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



transparent bomenscherm

groene corridor met kruidlaag

greppel extensief maaibeheer

Verandering van kleuren in het landschap door veenbessenteelt

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 solitairegroepen op en rond het erf met wintereik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
HAAGANPLANT 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 wintereik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en bosschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van wintereik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, wintereik, 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 5: 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!



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.

Het plan is opgedeeld in twee delen.

Deel 1 is de algemene landschappelijke inpassing

Deel 2 zijn aanvullende inrichtingszaken als onderdeel van de kwaliteitsbijdrage.

Deel 1 Landschappelijke inpassing



A) ***Aan planten struiken als onderbeplanting***

Onder de aangegeven bomenopstand wordt de struikenlaag toegevoegd.

Als afscherming en leuk ecologisch element. Met een breedte van 5 meter en lengte van 40 meter is het een leuk element met struiken.

De aanplant is met struiken, groepsgewijs en onderlinge plantafstand 1 x 1 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten. Totaal 200 stuks.

			Aantal per groep	Totaal
25 %	Cornus mas	Gele kornoelje	3	50
15 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	3	30
20%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3	40
15 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	3	30
15 %	Amelanchier lamarckii	Krenteboom	3	30
20 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3	40

Het beheer is de struiken iedere 4 jaar terug snoeien en de takken verwerken als ril in de struiken.



B) ***Aan te planten Beukenhaag rond tuindeel 65 meter, 260 stuks***

Aan de voorzijde bestaande en nieuwe woning en langs de inrit (deels) wordt het tuindeel omkaderd met de Beukenhaag. Voor het bestaande huis voorzijde is reeds een mooie haag aanwezig.

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.



C) Aan te planten gemengde haag deels langs erfzijranden 130 meter, 520 stuks

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 (zijde wekje) en 1,60 meter (zijde bestaande huis). Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde wekje ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	100
10 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	55
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	100
10 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	55
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje	55
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	100
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	55

D) Aan te planten 4 hoogstam erfbomen en 1 entree-erfbomen

Op de aangegeven plek bij entree wordt de toegangsboom gezet zijnde Tilia cordata.

Verder op erf een groepje van 4 erfhoogstam zijnde 3 plekken worden 3 erfbomen gezet zijnde:

- 1 Juglans regia Okkernoot
- 1 Prunus "Van" Kers
- 1 Prunus "Mierlose Zwarte" Kers
- 1 Cydonia oblonga Kwee

De bomen hebben bij aanplant een maat van 14-16 en hebben na de aanplant weinig snoei nodig, behalve enige opkroning, en kunnen dus volledig mooi uitgroeien.



E) Uit te dunnen bomenopstand

De fraaie bestaande singel moet zeker behouden blijven. Door in de singel de bomen te reduceren wordt er ruimte geboden aan de struikenondergroei. Na vakkundig bleswerk kunnen deze weggehaald worden en kunnen de takken als houtril verwerkt worden in deze singel. Dit dient te gebeuren na afbraak stal en over 7 jaar, zodat hierna de bomen op eindafstand van ca 10 meter staan en het een mooie dichte en ecologisch waardevolle singel is.

Deel 2 Aanvullende elementen tbv kwaliteitsbijdrage

Onderstaande elementen zijn aanvullend op de Landschappelijke inpassing en vanuit de Groen-Blauwe Diensten normbedragen zijn deze ook financieel vertaald, incl. BTW.

F) Aan te planten gemengde haag voorzijde fruitweitje 20 meter, 90 stuks (€166,50)

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 (voorzijde weitje). Deze haag hoeft maar 1 x per 2 jaar gesnoeid te worden, waarmee er ruimte is voor meer biodiversiteit. De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

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



G) Aan te vullen hoogstamweide 4 bomen en 1 entreeboom met korf (€ 623,95)

Hier worden 4 hoogstam en 1 entreeboom gezet op onderlinge afstand van minimaal 10 meter.

Dit zijn makkelijke bomen, daar deze het minste onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning noodzakelijk is en de boom verder kan uitgroeien.

De volgende bomen is voorstel om te worden gezet:

1 Prunus "Kordia"	Kersenboom
1 Prunus "Bigarreau Napoleon"	Kersenboom
1 Mespilus germanica	Mispel
1 Pyrus "Conference"	Peer

1 Tilia cordata (entreeboom)	Winterlinde
------------------------------	-------------

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Naast aanplant zullen de bomen voorzien worden van een boomkorf.



H) Aan te planten struikenstrook (€ 277,50)

De aangegeven plek wordt een kleine struikensingel geplant. Als afscherming en leuk ecologisch element. Met een breedte van 5 meter en lengte van 30 meter is het een leuk element met struiken. De aanplant is met struiken, groepsgewijs en onderlinge plantafstand 1 x 1 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten. Totaal 150 stuks.

			Aantal per groep	Totaal
25 %	Cornus mas	Gele kornoelje	3	30
15 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	3	20
20%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3	30
15 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	3	20
15 %	Amelanchier lamarckii	Krentebloom	3	20
20 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3	30

Het beheer is de struiken iedere 4 jaar terugsnoeien en de takken verwerken als ril in de struiken.



I) Aan te planten beeldbepalende boom (€ 124,79)

Op de aangegeven plek komt een beeldbepalende boom:

1 Populus trichocarpa Balsempopulier

De boom heeft bij aanplant een maat van 14-16 en heeft na de aanplant weinig snoei nodig, behalve enige opkroning, en kunnen dus volledig mooi uitgroeien. Hij staat in weitje, dus korf is aan de orde.



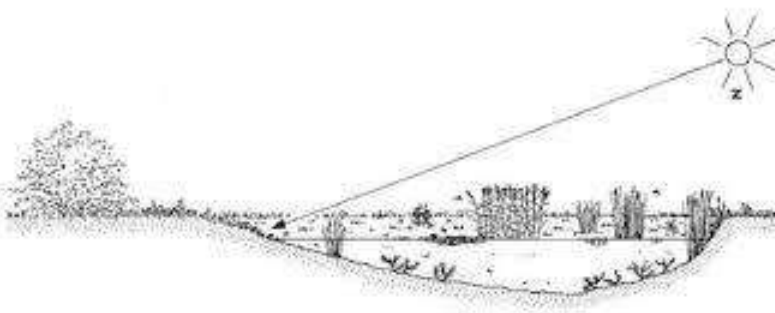
J) Aan te leggen poel met natuurzone (kosten aanleg € 1100,00)

Bovenstaand de locatie van de nieuwe poel.

De insteek van de poel heeft de maten 20 x 10 meter. De diepte op diepste punt is 2,50 meter. Wellicht staat de poel ook geregeld droog, maar de variatie op de plek biedt dan aan een keur van soorten plek om te vertoeven, een gevarieerde groene oase.

De grond verwerken onder de struikenbosschage, zodat de poel ook vanaf weiland in laagte ligt. Talud zuid is steil 1:1 en de noord (wegzijde) langzaam uitloop met 1 :3. Zo ontstaat er variatie, dat met een juist beheer zich zal ontstaan. Het uitrasteren (zie K) draagt zorg dat het ook een “begroeide poel” is in de randen, dus een natuurelement.

Poel zal eerste jaren niet jaarrond water bevatten, maar de bodem slijt dicht en houdt zo water.



Het regenwater van de nieuwe bebouwing (25 m³, bij T=100) wordt afgevoerd op deze poel dat erg goed past en hier ook kan infiltreren.

Na de aanleg van het waterelement is juist “niets doen” de eerste 3 jaar het beheer. Juist de spontane ontwikkeling van de poel geeft een natuurlijke vegetatie.

Om te voorkomen dat de oevers “verbossen” dienen de oevers (na) iedere 3 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 30 % maaien en afvoeren.

Het maaisel is goed te verwerken als “ril/broedhoop” aan de rand van de beplantingsstrook of als ril nabij de poel. Beste tijdstip is september dit te doen.

Om verlanding van de poelen te voorkomen dienen ze iedere 6 jaar “uitgediept” te worden. Dit wil zeggen dat 70 % van de poel met een kraan “leeggelepeld” wordt en deze bagger wordt verwerkt op een hoop langs de poel, beste in combi met de beplantingsstrook. Beste tijdstip is oktober dit te doen.

Hiermee behoudt de poel de gewenste variatie en is het aandeel open water maximaal. Daarom worden ook eventuele struweelsoorten aan de zuidzijde kleiner gehouden, die de lichtinval belemmeren.

Dus een leuk element, met variatie en natuurlijk beheer als toverwoord om er een natuurlijke oase van te maken en als voorbeeld in de beekloop zone Langevense Loop. Een mooie meerwaarde en beleving voor de biodiversiteit!

K) Te plaatsen Robinia palen met langsliggers hekwerk met Ursusgaas
Lengte 200 meter (€ 3600,00)



Om de nieuwe beplantingselementen, haag, singel, poel en bestaande singel te beschermen is bovenstaand raster erf fraai en functioneel. Met Robiniapalen en langsliggers in combi met Ursusgaas is het stevig en geeft een natuurlijke uitstraling.

L) Aan te leggen fraaie landschapspoort € 1100,00)



De kers op de taart is een poort naar het weitje en beoogde schuilstal. Mooie focus naar weitje! Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

8. Conclusie

Dit definitieve landschapsplan 7-1-2023 met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het gehele project en nieuwe woonhuis ook in een fraai landschappelijk decor te integreren en een mooie natuurlijke wei met landschapselementen te verkrijgen, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.

Naast de inpassing zijn er extra elementen toegevoegd, wat een financiële inspanning vergt van € 6992,74. Dit kan in mindering worden gebracht van de vastgestelde kwaliteitsbijdrage, zodat de afdracht in geld zal zijn €158.007,26.

7-1-2023

