

# *Landschapsplan*

*in het kader van*

- **Oprichten van een woning aan de Blaktweg 14 te Melderslo**



**Opdrachtgever:**

**Dhr. JWF Wijnen Holding BV**

**P/a Achter de Pastorie 27**

**5962 BB Melderslo**

**[jfwijnen@gmail.com](mailto:jfwijnen@gmail.com)**

**Locatie:**

**Blaktweg 14 te Melderslo**

**Plattelandscoöperatie**

**Ing. R. Janssen,**

**November 2017**

## **1. Inleiding**

De initiatiefnemer dhr. Joris Wijnen heeft op zijn perceel aan de Blaktweg 14 een bestaande oude werkschuur staan, welke gesloopt gaat worden en op deze plek zal een woonhuis verrijzen met een bijgebouw.

De gemeente heeft hiertoe ingestemd en Van der Ligt Advies is doende de ruimtelijke voorbereiding verder in procedure te brengen. De situering woonhuis en schuur zijn momenteel duidelijk aan de hand van de definitieve bouwtekeningen en daarom kan dan ook het aspect landschappelijke integratie uitgewerkt worden.

Het landschapsplan bijvoegen is een gemeentelijke voorwaarde bij de vergunningsaanvraag, zodat er naast een kwaliteit woonhuis ook een kwaliteits-inpassing gerealiseerd wordt, dat bijdraagt aan de landelijke sfeer van deze plek.

Dit nieuwe woonhuis (landelijke architectuur) met bijgebouw (landelijke uitstraling) zal gebouwd worden op het perceel waar momenteel het bestaande bedrijfsgebouw staat. Hiervoor dient het woonbestemmingsvlak met 15 meter verbreed te worden en is een wijzigingsplan aan de orde met het genoemde landschapsplan.

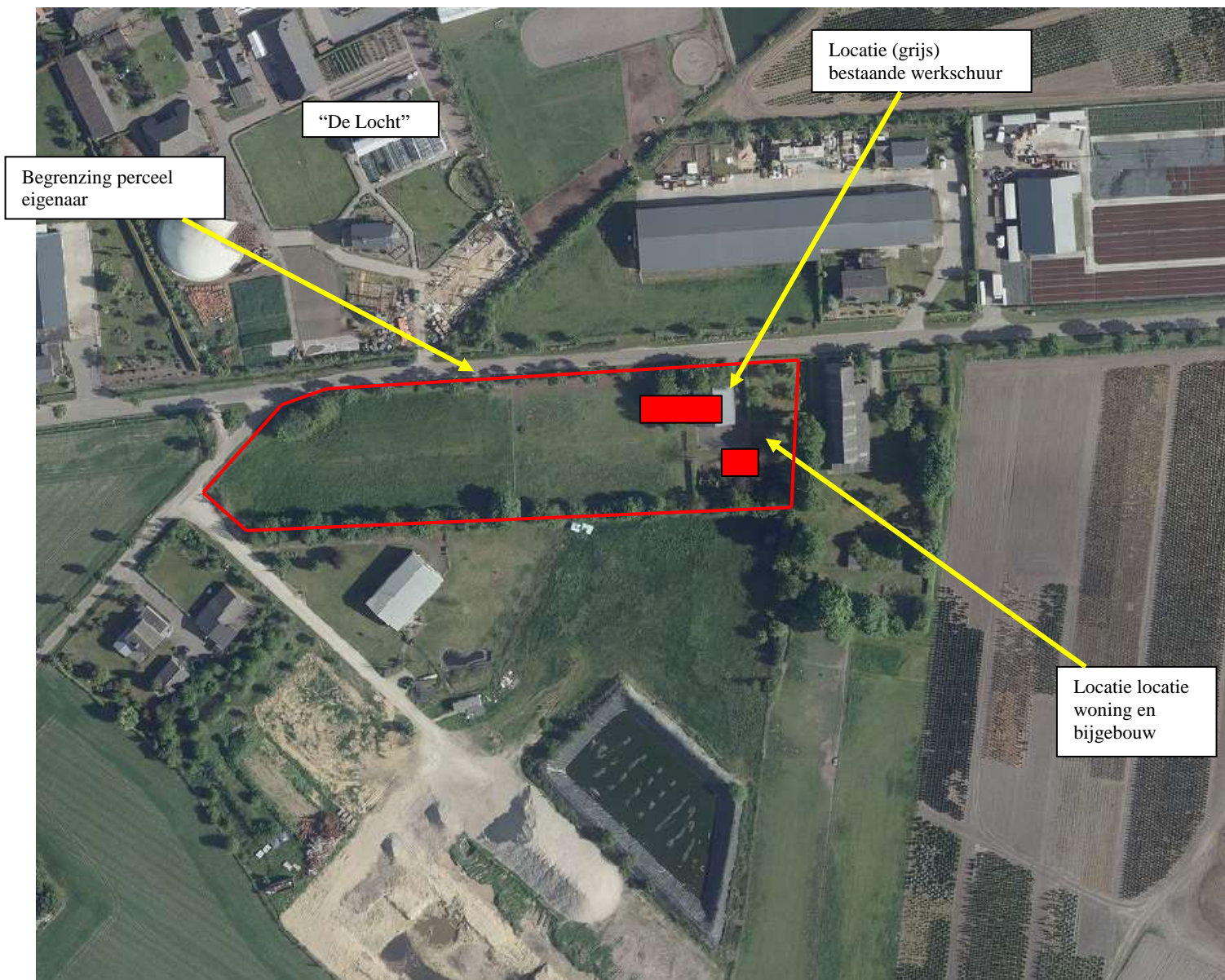
De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi landschappelijk geheel van te maken, waarbij bestaande beplanting (ook (hoogstam) van de buren en omgeving), ligging en omgeving mede vormgevend zijn. Dit is middels onderstaand plan juist uitgewerkt en ingetekend.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door de Plattelandscoöperatie opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemer.

Locatie staat onder weergegeven. In het halfopen lint als toegangsweg naar dorp Melderslo is het onderdeel van het halfopen landschap. Een gebied, gekenmerkt door de bebouwing van “De Locht” met verder in het lint afwisselende (agrarische) bebouwing met veel groen, enclaves landbouwpercelen en groen.

Grenzend aan de buurboerderijbebouwing ligt de locatie van de nieuwe landelijke woning, wat door de bestaande beplanting al en aanzet heeft van een groen decor.

De straat aan de voorzijde wordt grotendeels begeleid door de laanbeplanting en het groen van de aangrenzende erven.



*Figuur 1: De locatie perceel met de beoogde gebouwen*

Het criteria is dat de nieuwe situatie ook landschappelijk een fraai geheel dient te zijn in de ruime omgeving. Vandaar wordt er ook gekeken naar de ruimere omgeving zodat het gehele decor een kwaliteitswinst verkrijgt.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van en behorende bij de bestemmingsplanwijziging en de initiatiefnemer zal deze uitvoeren, nadat de bouw afgerond is.

## **2. Basisinfo en visie**

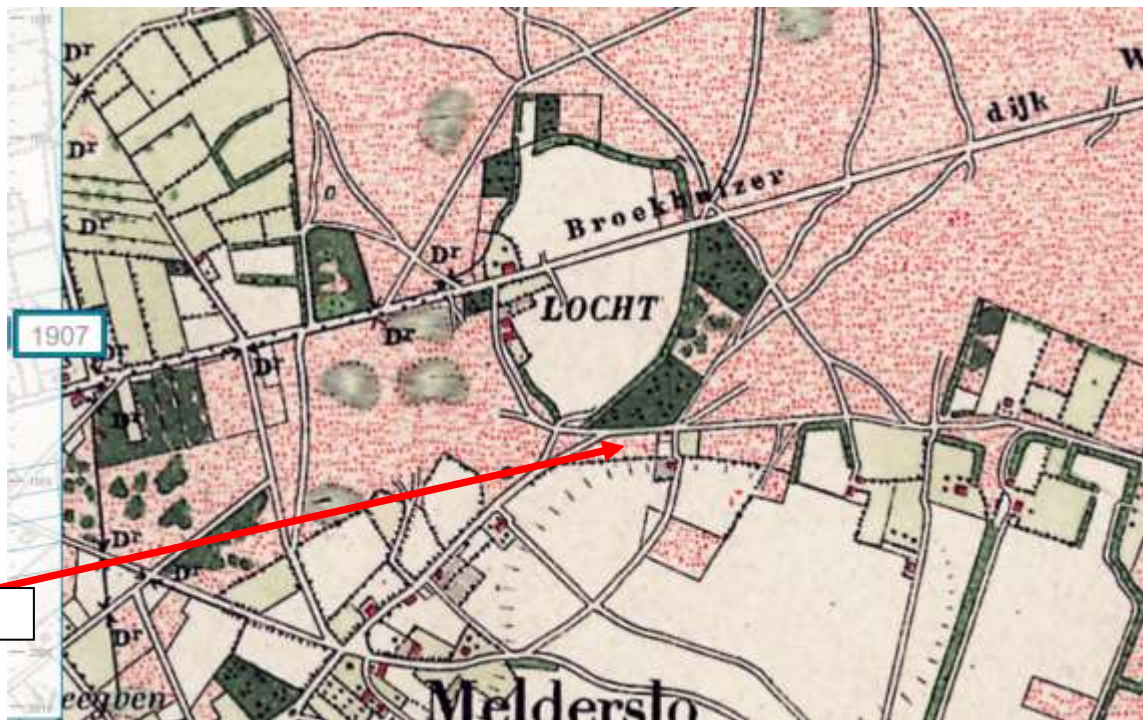
Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap en dit is samen met de eigenaar besproken. Hierbij zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen de basis voor het plan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke visie, zoals ook verwoord in het LOP.

De locatie is gelegen aan de Blaktweg, een mooie halfopen lint met afwisselend bebouwing, agrarische percelen en groen.

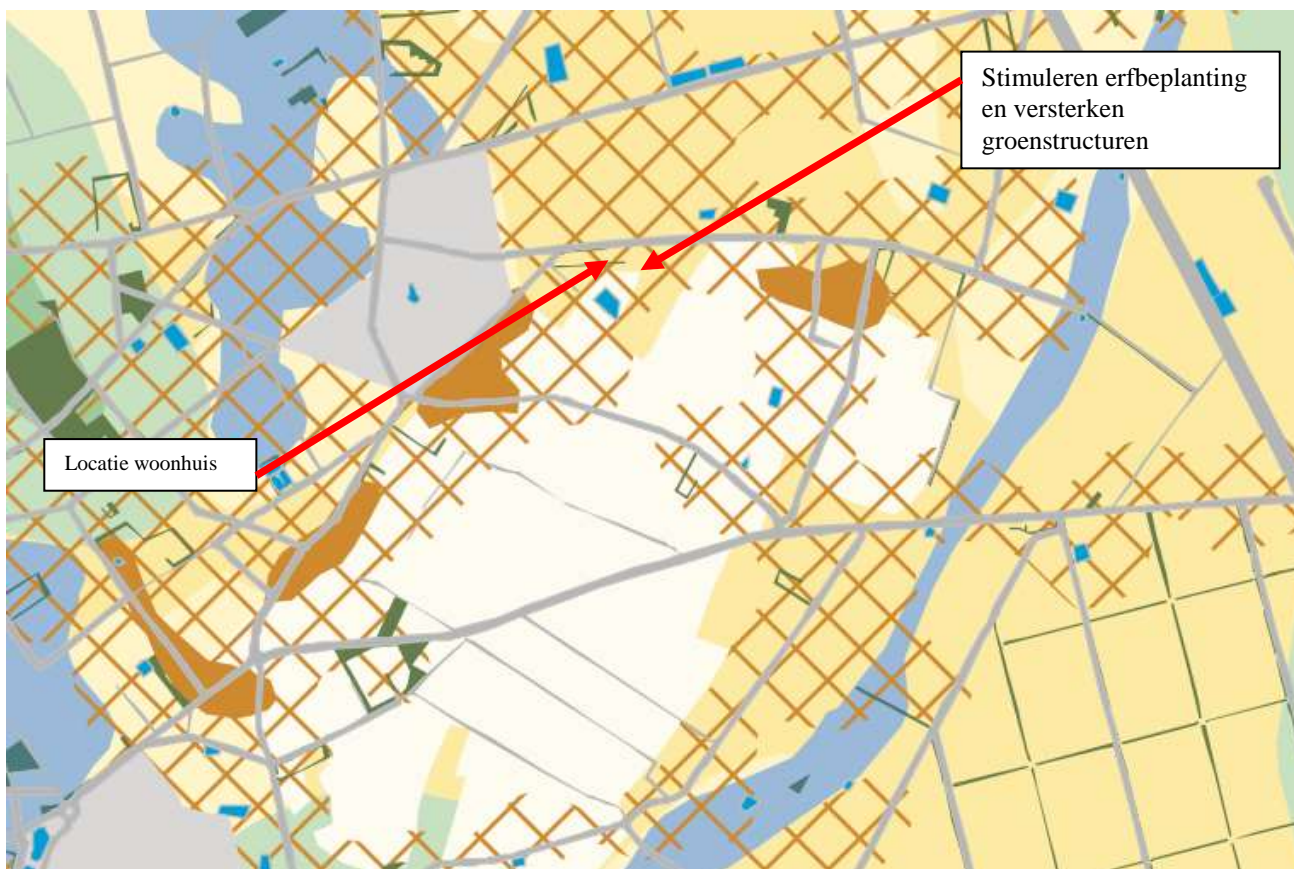
Dit alles in de halfopen randzone/toegangsweg naar de kern Melderslo.

De locatie wordt verder omgeven door een halfopen agrarisch cultuurlandschap.



*Figuur 2: Locatie op kaarten van ca. 1900 en 1950*

De kaarten van 1900 en 1950 laten zien dat de locatie ligt in de krans rond de oude open akker van Melderslo. De steilrand vormde de grens met het achterliggende open veld. In deze krans waren bebouwing, huisweijtjes, fruit en landschapselementen aanwezig, die het open veld omkaderden. Grappig is de zien de grote "veldkavel" van de Locht. Dit alles is momenteel toch nog herkenbaar op deze plek.



Figuur 3: Locatie op kaart Landschapskader Noord-Midden Limburg

Het provinciale landschapskader (figuur 3) staat hierboven weergegeven. Duidelijk is te zien dat er aandacht gevraagd wordt voor erfbeplanting en groenstructuren op deze plek aan de rand van de open akker.



	Kampen	Halfopen kampenlandschap
kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landschappelijk</li> <li>• ecologisch</li> <li>• functioneel</li> <li>• beleidsmatig</li> </ul>	<p>Open karakter van de velden met groene begrenzingen van lanen en singels; deels verdicht door landschappelijke beplanting (lanen, singels en houtwallen)</p> <p>Beperkt, verbindingzone geprojecteerd tussen Peel, Schadijksche Bosschen en Zuringspeel/Kronenbergerheide</p> <p>Mix van woonbebouwing, agrarische bedrijven, (glas-)tuinbouw en overige bedrijven</p> <p>Deels landbouwontwikkelingsgebied; deels Vitaal Landschap</p>
Toetsingselementen:		
kernen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meerlo W</li> <li>• Swolgen</li> <li>• Tienray</li> </ul>	<p>Draagkracht versterken door groene raamwerk te vervolmaken</p> <p>Ruimtelijke relatie met het buitengebied in standhouden en versterken</p> <p>* Groenbeleidsplan voorm. Gemeente Meerlo-Wanssum vormt uitgangspunt landschappelijke ontwikkeling rond Tienray</p> <p>* Recreatieve mogelijkheden benutten door onderzoek naar realisatie kleine verblijfsplekken langs fietsroutes</p> <p>* Agrarische ontwikkeling op integrale wijze inpassen in het landschap. Inpassingsmaatregelen kwalificeren door heldere toetsingscriteria</p> <p>* De Diepeling als recreatieve groeiplaats voor de lokale en kleinschalige initiatieven</p>
Landschaps Ontwikkelings Voorwaarden		<p>* Benoemen landschappelijke kaders van verschillende functies (bijv. land-/tuinbouw met landschapsbehoud) en sluipende verstedelijking (druk):</p> <p>* Netwerk van lanen vormt goede basis voor beeldkwaliteit bij veranderend grondgebruik; redelijk economische basis; herbestemming vrijkomende agrarische gronden</p> <p>* Ontwikkelingen sturen naar beeldkwaliteit op zowel landschap als gebouw</p> <p>* Verankeren positie lanen (ruimtelijk en juridisch);</p> <p>* Versterking kwaliteit randen (in relatie tot ontwikkeling landbouw); ontwikkelen verbindingzone</p> <p>* Vervolmaken landschappelijk raamwerk (lanen, houtwallen en singels)</p> <p>* Stimuleren samenwerking met IKL, particulier natuurbeheer</p> <p>* Nieuwe ontwikkelingen gaan altijd gepaard met hoogwaardige landschappelijke inpassing</p>

Figuur 4: Aandachtspunten vanuit het LOP

Vanuit het LOP staat bovenstaande handreiking weergegeven en is locatie geschaard onder halfopen kampenlandschap. Belangrijk hierbij is dat er in de zone rond de open velden kwaliteit verwacht wordt rond nieuwe ontwikkelingen, waarbij dit er een van is. Vervolmaken van de landschappelijke raamwerken en zorgdragen voor een hoogwaardige landschappelijke inpassing.

**De visie** is om de nieuwe woning op deze locatie met typisch groen aan te kleden, zodat het een landelijke boerenerfuitstraling heeft, welke van oorsprong ook lagen rond de velden en de kampen. Het versterken van de houtsingel op de rand van het open veld is wenselijk, daar deze ook vanuit verleden aanwezig was. Zo blijft de luchtige en groene landelijke sfeer behouden. De visie is om, aansluitend op het buurerf, de bebouwing in te kleden in het groen, passend binnen het oorspronkelijke idee van een kader als landelijke erfbeplanting met op het aangrenzende perceel een hoogstamaanplant, waarmee de bestaande buurbebouwing en de nieuwe bebouwing fraai ingebed ligt!

Hierbij is de visie om de voortuin/erf te omsluiten met beukenhaag en achterzijde grenzend aan het weiland met de gemengde haag. Enkele fruitbomen aan beide zijde van het erf, de twee toegangslindes (past mooi in sfeer van de straatlaan) geven mooie landelijke accenten. De hagen van de buren geven al een kader aan de zijkant erf/tuin. Verder is de singel achterlangs een mooie rand langs het veld en vanuit cultuurhistorie waardevol. Een juiste snoei is hier wenselijk.

Door de nieuwe landschapspoort net naast de woonkavel en entree tot het weiland wordt hier een mooie focus opgelegd.

Al met al elementen die op het erf bijdragen aan een fraai en gevarieerd “boerenerf”!

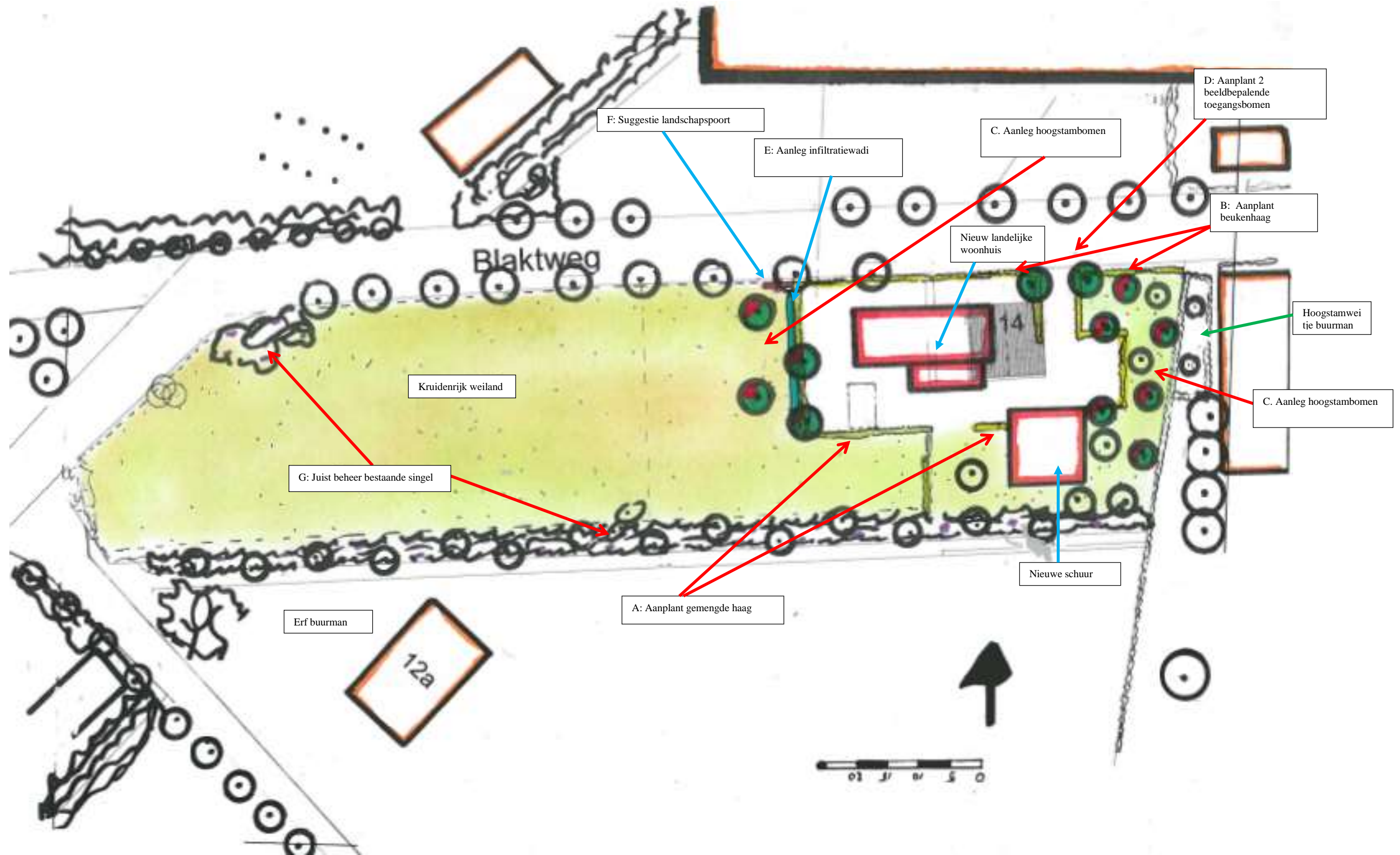
Vanuit de *handreiking zandgronden* is in onderstaande tabel weergegeven welke elementen in dit gebied wenselijk zijn en dit strookt met de visie voor deze locatie.

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	
<b>BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF</b>	Aanplant van bomen en solitaire groepen op en rond het erf met: winterreik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
<b>HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF</b>	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
<b>AANPLANT PERCEELSRANDEN</b>	Laanbeplanting langs wegen en paden van winterreik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en boschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winterreik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, winterreik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel
<b>AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN</b>	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
<b>TIPS</b>	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 houtrif 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: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgronden (dit is een tekstuitsnede en geldt zowel voor bedrijven als woonlocaties)*

Om het onderhoud in de toekomst te beperken is ook de opsplitsing erf en achterliggende extensievere landschap erg goed. Zo is er een verschil tussen intensieve tuin en het weiland met de singel, welke een natuurlijke uitstraling en beheer mogen hebben. Ook vanuit de biodiversiteit erg wenselijk.

De eigenaar moet ook het water op eigen erf infiltreren, waarvoor de wadi (laagte aan de zijkant perceel/haag) dienst zal doen. Dit zal een zeer beperkt element zijn waar tbv T=10 maximaal 40 m<sup>3</sup> (is erg ruim) in past, behorende bij de norm T=100 en neerslagbui van 840 m<sup>3</sup>/ha. Dit is ruim voldoende bij de beoogde oppervlakte bebouwing en verharding van ca 500 m<sup>2</sup>.



Het landschapsinpassingsplan



### 3. Het Landschapsplan met maatregelen en beplanting

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven. Ook waterinfiltratie-element is meegenomen.

#### A) Aanplant gemengde haag

De zij- en achterrand naar het aangrenzende weiland wordt gevormd door de gemengde haag. Als een "lijst om de schilderij" omkadert dit het weiland samen met de bestaande singel.

Mooi ook in combi met de landschapspoort.

De gemengde haag geeft juist variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde hagen bestaan uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De hagen wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groen kader vormen.



*Referentiebeeld gemengde haag*

#### B) Beukenhaag straatzijde en oostzijde erf (richting buurboerderij)

Deze haag is gelijk aan de andere hagen in de buurt en vormt zo en meer cultuurlijke haag, wat past aan de straatzijde/zijde zijtuin.

Ook deze haag wordt met 4 stuks/meter Fagus sylvatica 80-100 aangeplant en zal een hoogte verkrijgen van 1,20 meter en een keer per jaar worden geknipt.

#### C) Aanplant 10 hoogstambomen

Om het zijerf, aansluitend op buurerf, een authentieke en een landelijke uitstraling te geven worden hier en aan de andere zijde woonhuis samen 10 hoogstambomen aangeplant op onderlinge afstand van ca 8 meter, waarbij gekozen kan worden uit soorten die weinig onderhoud vergen en tussen de bebouwing niet te groots worden.

Voorstel is aan de oostzijde erf:

1 Prunus hybr. "Kordia"	Kers
1 Prunus "Reine Claude"	Pruim
1 Malus "Bellefleur"	Appel

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| 1 Malus "Sterappel"  |          |
| 1 Cydonia oblonga    | Kweepeer |
| 1 Mespilus germanica | Mispel   |

Voorstel is aan de westzijde erf:

- |  |                |
|--|----------------|
| 2 Prunus hybr. "Van" en "Bigarde Napoleon" | Kers           |
| 1 Castanea sativa                          | Tamme kastanje |
| 1 Juglans regia                            | Okkernoot      |

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14.

Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien.

Grasland zal als gras-kruidenweitje worden beheerd, dus liefst geen intensieve maaibeurten, maar zorgdragen voor een bloemrijk grasveldje.

Wanneer begraasd wordt (zoals de twee in de wei, dienen de bomen met een boomkorf beschermd te worden.

*D) Aanplant 2 beeldbepalende toegangsbomen*

Langs de inrit staan op de aangegeven plekken 2 opgaande bomen. Dit zijn Lines, wat mooi past in de laan. Dit zijn 2 Tilia cordata "Greenspire".

Deze hebben bij aanplant een maat van 12-14 en hebben behalve opkroning verder geen snoei nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

*E) Aanleg wadi voor waterinfiltratie*

Dit onderdeel wordt in het totaal plan meegenomen. Daar de verharding beperkt blijft is de infiltratie makkelijk in te passen. Op de rand van het erf aan de zijde van het weiland past deze wadi. Hier komt een laagte van 25 x 2,00 x 0,60 meter en kan hiermee ruim de 40 m3 opvangen en kan hier makkelijk infiltreren. De GWS zit op ca. 1,20 meter, dus zal de wadi bijna altijd droog staan. Deze wordt met het beheer van het weiland meegenomen.

*F) Suggestie landschapspoort*

De suggestie voor een fraaie poort zou het aanzicht nog meer verfraaien. Samen met een authentieke tekst vormt het ook een aanwinst op deze bijzondere plek.



Mooi voorbeeld

#### G) *Juist beheer bestaande singel*



Bestaande “holle” singel

De bestaande singel en landschapselement in de bocht bestaat uit struiken en bomen. Door juist de bomen te reduceren in aantal en de struiken gefaseerd terug te snoeien ontstaat er een dichte struikensingel in het eindbeeld met op onderlinge afstand van 10 meter een uitgroeende boom.

Het is goed dit met goed bleswerk aan de duiden in het veld, zodat dit goed gebeurt en de takken graag verwerken als houtril in de singel.

#### **4. Conclusie**

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van de omliggende erven, de landelijke bebouwing in vormt het een mooi landschappelijk plaatje.

Al met al een plan op maat van de ingreep in het landschap en passend bij de sfeer op deze locatie en de criteria/sfeer van de initiatiefnemer.

Zo ontstaat er een project wat door aanplant rond de nieuwe bebouwing een mooi groen kader vormt en een fraaie invulling geeft op deze plek.

Het geheel vormt het visitekaartje van de woning!

Plattelandscoöperatie, November 2017