

Landschapsplan

Zorgboerderij Lindezorg

in het kader van

- **Wijziging bestemming van Wonen naar Maatschappelijk**



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Lindezorg- Thuis in Dementie
Dhr. en mevr Schobbers
Rector Mulderstraat 3
5962 AH Molderslo
06-52861182
yvonne@venterra.nl

Contactpersoon

Naam; Venterra, mevr. Heuvelmans
E-mailadres: yvonne@venterra.nl
Telefoon: 06-52861182

Dossiergegevens

Projectnummer
Titel

Document
Status
Versie
Opsteller

LKM 20-2020-OV-001
Landschapsplan wijziging bestemmingsplan
Berghemweg 10 Sevenum
Plan 1-3-2020
Definitief
1-3-2020
Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemers dhr. en mevr. Schobbers hebben het initiatief om op de locatie Berghemweg 10 te Sevenum de bestaande boerderij een transformatie te geven naar een accommodatie bestaande uit 24 kamers en 3 zelfstandige woonstudio's voor het verlenen van dementiezorg. Hiertoe is Venterra de adviseur, samen met Beusmans en Jansen en heeft de gemeente eis gesteld, dat er een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te worden.

Momenteel is er op de kavel een woonboerderij gelegen met enkele bijgebouwen en wordt het geheel omgevormd tot een totaal complex, waarbij kwaliteit voor de totale landschappelijke omgeving bij de gemeente een belangrijke voorwaarde is.

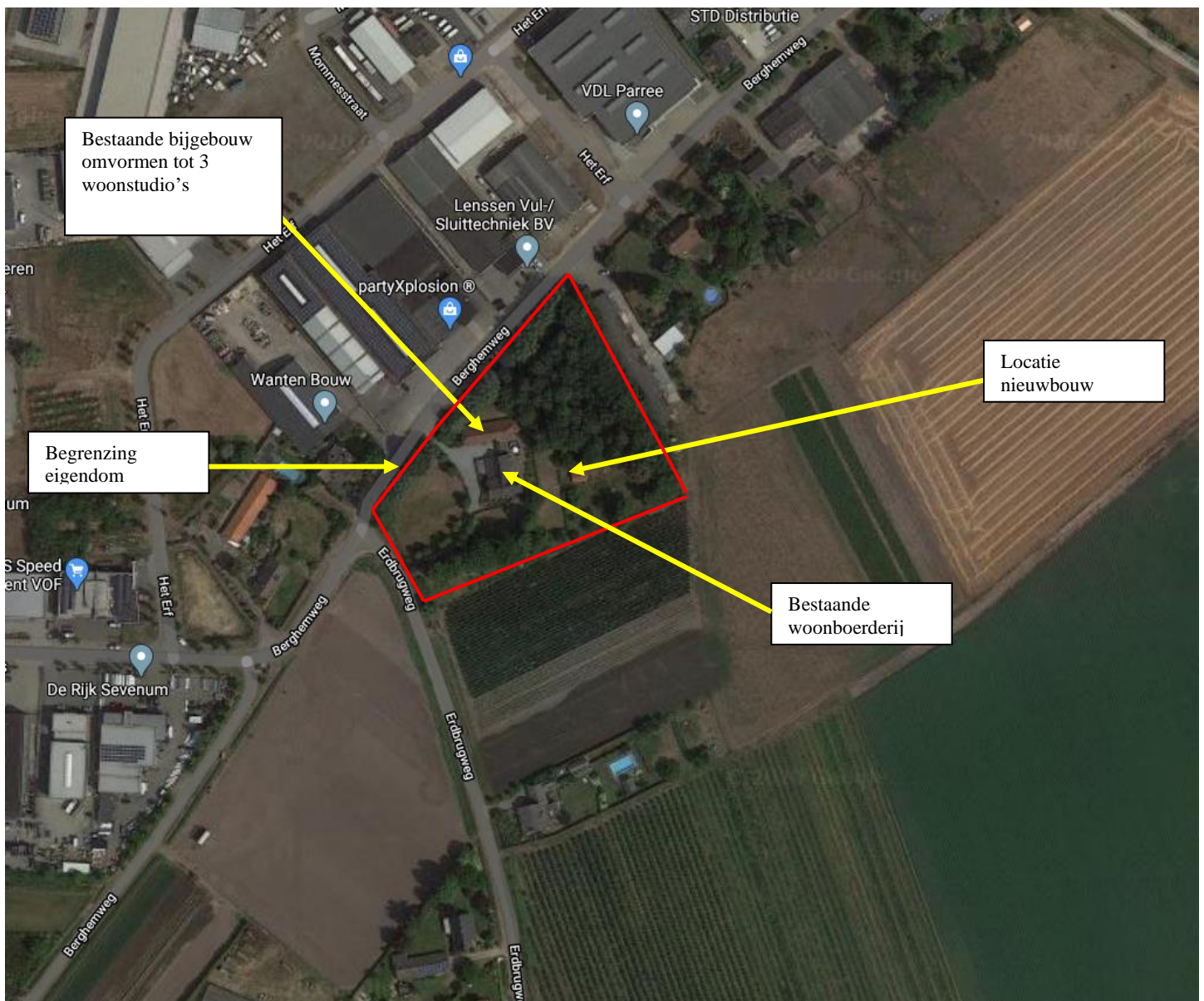
Vandaar heeft de gemeente gevraagd voor een gedegen landschapsplan, waarbij bestaand groen gewaardeerd wordt en het beheer wordt aangegeven en gezien wordt hoe de wijzigingen van het perceel en de nieuwbouw geïntegreerd kunnen worden in hun groene omgeving.

Het dus een vereiste om zorg te dragen voor een kwaliteitsgedegen landschapsplan en dit bij te voegen, zodat de kwaliteit van het landschap op deze locatie een positieve impuls krijgt. Mooi te vernemen dat de eigenaren achter deze visie staan en graag hun erf met groen verder willen vervolmaken en deze plek ook zo in te richten.

De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi landschappelijk geheel van te maken, waarbij bestaande beplanting wordt beoordeeld en de ligging/omgeving bebouwing (buren) mede kwaliteits-vormgevend zijn voor het landschapsplan. Dit is middels onderstaand plan juist uitgewerkt en ingetekend.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen vanuit IKL Limburg opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers en de adviseur van Venterra.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: De locatie perceel met de bestaande woning en de locatie nieuwbouw

De locatie is gelegen in de oksel van de Berghemweg en de Erdbrugweg en ligt net buiten de grens van het bedrijventerrein Berghem van Sevenum.

In dit gebied is de boerderij al zeer lang onderdeel van de bebouwing rond de open akkers rond Ulfterhoek, dat nu in een halfopen landschap nog steeds waarneembaar is.

Het halfopen landschap wordt momenteel intensief door allerlei vormen van land- en tuinbouw gebruikt. Dit maakt de omgeving, buiten het industriële gebied tot een mooi cultuurlandschap.

De bebouwing ligt in het lint van de bebouwing Berghemweg, waar op de randzone van het bedrijventerrein er een lint is ontstaan op de grens met het aangrenzende cultuurlandschap.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de bestemmingswijziging en de initiatiefnemers zullen deze uitvoeren, nadat de gehele procedure is afgerond en het plantseizoen zich aandient.

Binnen het plan is eveneens de oplossing infiltratie regenwater meegenomen en ook de noodzakelijke afscherming tbv de spuitzone.

2. Basisinfo en visie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap. Het feit dat hier op het erf al erg veel groen aanwezig is en er een deel moet wijken voor het nieuwe gebouw, zal de nieuwe situatie op een fraaie en functionele wijze een plaatje in het landschap gaan vormen. Op de locatie is de situatie goed bekeken (bestaand groen) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen de basis voor het plan. Hierbij is de bestaande beplanting beoordeeld en is het geheel gezien vanuit de wensen van de initiatiefnemers.

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

Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart ca. 1900

De voorgaande kaart laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds een van de oude boerderijen rond de open akker Ulfterhoek. Op de locatie de oude boerderij met bijgebouwen en een hoogstambaard en het geheel omkaderd met een haag, zoals ook de buurerven destijds waren ingericht.

De beide straten Erbrugweg en de Berghemweg zijn vanuit verleden weinig veranderd, alleen de nieuwe bebouwing van het bedrijventerrein en de verdere verdichting van het lint bebouwing aan de straat Berghem.

De verdere omgeving was het typische cultuurlandschap met de open akker en in de nabijheid de Molenbeek en Blakterbeek met de lagere weilandjes.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie ligt op de buitenrand bedrijven terrein en omgeven is door de open te houden akker. Het erf zelf is onderdeel van het lint langs de straat, waar de erfbeplanting en groenstructuren verder gestimuleerd dienen te worden.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er op het perceel de bestaande woonboerderij en enkele bijgebouwen gelegen fraai in het groen. Het buurgebouw, de schuur, is fraai gelegen in het groen, dus het erf is geheel omkadert met een groene zone van opgaand bos aan de achterzijde en een knotbomenrij zijde Berghemweg en fraaie erfelementen in de verdere nabijheid van de bebouwing.

Aan de zijde van het landbouwperceel staan enige hagen en fruitbomen en vormen de basis ten behoeve van de afscherming vanuit de spuitzone.

De verdere omgeving van het erf wordt omkadert door het dichte buuserf en verder het open agrarische perceel, waarmee het erf erg fraai is gelegen.

De voorzijde van het erf bestaat uit een rondgaand toegangspad welke begeleid wordt door Paardekastanjes, welke grotendeels getroffen zijn door de bloedingsziekte en al eerder eens zijn gekandelaberd. In deze zone worden ook de nieuwe parkeerplekken gesitueerd, dus is het wenselijk het geheel in de nieuwe situatie te bezien.

Visie vanuit de verschillende invalshoeken.

Visie: Landschappelijk:

De visie is om het totale erf en omgeving een kwaliteitsimpuls te geven, waarmee het voor alle mensen een mooie plek vormt om te wonen en te vertoeven.

Vanuit veiligheid zal het gebruikserf omkaderd zijn met een raster en haag, zodat dit een grens vormt naar de omgeving en naar het natuurlijker achtererf en de mensen hiermee veilig kunnen vertoeven.

Door de bestaande beplanting vanuit de nieuwbouw maximaal te sparen blijft er al een fraai groen decor. Zeker met de kwaliteitsbouw nieuwe bebouwing en het vernieuwen/impuls geven van de bestaande oude schuur is dit als een mooi oorspronkelijk boererf.

Bestaande beplanting behouden en beheren, geeft al meteen de noodzaak aan om aan de Berghemwegzijde de bestaande mooie knotwilgen te snoeien en hiermee aan deze zijde een duurzaam groen kader te hebben. De voorzijde bestaat uit bestaande groepen Elzen-eikenbomen en de laan van zieke Kastanjes, welke omgevormd wordt maar een Lindelaan, passend binnen de nieuwe parkeerplekken. De bestaande haag aan de buitenrand inrit wordt grotendeels behouden en aan de binnenzijde komt er een geheel nieuwe die de parkeervoorziening geheel inkleedt, samen met de blokhagen tussen de nieuwe parkeersegmenten. Door de voorzijde verder open te laten, behaalde haag en bomen is er rust en een mooi aanzicht van de boerderij! De twee beoogde poorten bij de beide zijde inrit zijn dan de kers op de taart.

In de randzone van het erf, waar de bestaande beukenhagen en bomenrij staan zal een geheel nieuwe aanvullende haag de omkadering vormen van het erf en de afscheiding voor de mensen. Deze zone wordt ingericht als gebruikszone met kamers voor fruit, moestuin en bloementuin dat tijdens een ommetje op eigen erf beleefd kan worden. De bestaande fruitbomen vormen het vertrekpunt en de nieuwe hagen maken het tot leuke tuin-groente tuinkamers. De boszone aan de oostzijde wordt natuurlijk beheerd en aangevuld met de grove infiltratiebuffer, waar al het regenwater zal infiltreren. De nieuwe haag vormt de grens tussen het beleefterf en het natuurlijkere deel.

Deze hagen stroken ook met de noodzaak vanuit de spuitzone.

Onderbouwing nieuwe elementen passend binnen de visie

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	
BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF	Aanplant van bomen en solitaire groepen op en rond het erf met wintereik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF	Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk
AANPLANT PERCEELSRANDEN	Laanbeplanting langs wegen en paden van wintereik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en boschages; - 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 houtrij 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.

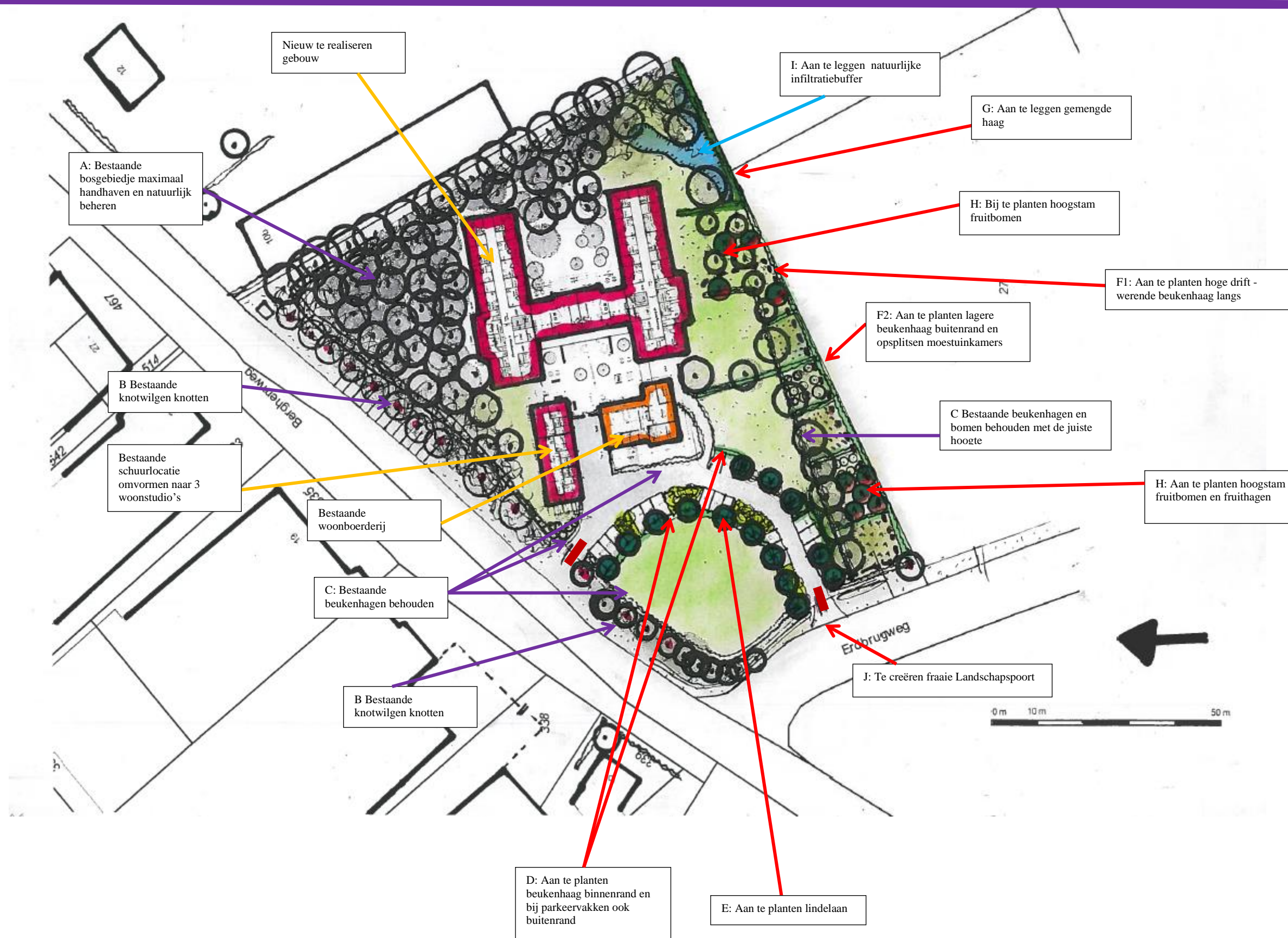
Figuur 4: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgronden

Visie : Natuurlijk

Het erf vormt door de variatie al een oase voor flora en fauna. Door de oostzijde met bosgebiedje, knobomen en de infiltratiebuffer natuurlijker te beheren ontstaan hier extra waarden voor planten en dieren, dat wordt versterkt door naast de bestaande elementen ook nieuwe hagen en bomen aan te planten die ook weer een grote meerwaarde creëren als groene oase aan de rand van het veld en het bedrijventerrein.

Visie: Water

Het is noodzakelijk dat het regenwater bij een bui van $T=100$, zijnde 1000mm, van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd op eigen erf waar het dan dient te infiltreren. Met een Grondwaterstand van 1,20- mv op het achtererf zal dit hier geen probleem zijn. Met een oppervlakte nieuwe bebouwing van 1200 m² is er dus bij $T=100$ een buffer noodzakelijk van 120 m³. Door in de buitenhoek een buffer aan te leggen van 30 meter lengte (creatieve vormgeving) en breedte van 6 meter is er met een diepte van 1,20 meter afdoende bufferruimte. Met deze GWS zal deze af en toe water bevatten, maar merendeels zal het regenwater infiltreren en zal het een ondiepe waterbuffer vormen.



Het landschaps-inpassingsplan

3. Het Landschapsplan met beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand staat beschreven. Ten eerste staat beschreven hoe het bestaande groen beheerd dient te worden om maximaal zijn functie te kunnen vervullen en daarna de nieuwe elementen en bijbehorend beheer, Met het bestaande en het nieuwe groen ontstaat er een fraai totaalbeeld van dit stukje landschap. Hiermee wordt ook voldaan dat het geheel duurzaam past binnen de gewenste landschappelijke kaders.

A) Bestaande bosgebiedje maximaal handhaven en natuurlijk beheren



De houtopstand wordt maximaal mogelijk behouden en verder weinig beheer toegepast, daar het een fraai bosje is. Wellicht kunnen wat houtrillen en opruimen zwerfafval het een extra kwaliteit geven.

B) Bestaande knotwilgen knotten





Deze bestaande knotwilgen zijn deels eigendom van de gemeente en deels op het erf, maar dienen in 2020 geknot te worden en daarna met een frequentie van 1 x per 4 jaar. Takken afvoeren of gedeeltelijk verwerken als houtril in het bestaande bosje.

C) Bestaande beukenhagen en bomen behouden met de juiste hoogte



Deze bestaande beukenhagen rond bebouwing zijn erg fraai en worden middels 1 x per jaar knippen duurzaam beheerd. De haag aan de buitenzijde, onder de bestaande bomenrij, foto links, zal op advies tbv spuitzone hoger dienen te worden en wel 2 meter, zodat dit een groen scherm vormt tbv de drift van de nabijgelegen fruitgaard.

De bestaande bomen hebben verder geen onderhoud nodig, behalve snoei van een dode tak of stamopslag.

D) Aan te planten beukenhaag binnenrand en bij parkeervakken ook in de buitenrand entree-inrit



Het feit dat hier parkeervakken worden gerealiseerd is het noodzakelijk dat de haag aan de binnenrand verplaatst wordt, en beteren een geheel nieuwe komt. Hetzelfde is op de plekken waar aan de buitenzijde parkeervakken worden toegevoegd.

De haag bestaat uit *Fagus sylvatica* en wordt met 4 stuks per meter aangeplant. Het beheer is 1x snoei per jaar (of 2 x per jaar) met een hoogte van 1,20 meter, zodat de auto's uit het zicht staan. Tussen de vakken staan enkele blokhagen en hier is het ook wenselijk gebruik te maken van *Fagus sylvatica*.

E) Aan te planten lindelaan



Door de parkeerplekken verandert de situatie en is het een goed moment om de zieke Paardekastanjes te rooien en op de aangegeven plekken de nieuwe lindes aan te planten tot fraaie lindelaanentree.

Het zijn *Tilia cordata* "Greenspire" en hebben bij aanplant een maat van 20-25 zodat ze meteen body hebben.

Het beheer is enige opkroning en kunnen verder volledig uitgroeien.

F) Aan te planten Beukenhagen

Hier worden op de aangegeven plekken beukenhagen aangeplant met 4 stuks beuken per meter en aanplantmaat 60-80. Het beheer van 1 x snoei per jaar is hier afdoende. De hoogte is verschillend; de haag F1 langs de bestaande hoogstamweide heeft de driftwerende functie en dient 2 meter hoog te worden. De haag F2 is de omkadering moesgaardjes en krijgt een hoogte

van 1 meter , waardoor de mensen zicht hebben op de omgeving. De hoge driftwerende haag is reeds de bestaande haag onder de bomenrij.

G) Aan te planten gemengde haag

De zijrand wordt een hoge driftwerende gemengde natuurlijke haag gezet, dat past bij de infiltratiebuffer.

De gemengde haag (op 50 cm van de grens planten) 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 haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 2,00 meter een groen kader vormen.

H) Aan te planten hoogstam fruitbomen en fruithagen

Op de aangegeven plakken worden de bestaande gaarden verder vervolmaakt met 5 en 4 hoogstamfruit, waarbij de keuze gemaakt dient te worden uit:

- Prunus hybr. Kers
- Mespilus germanica Mispel
- Cydonia oblonga Kweeper

Dit zijn makkelijke soorten, welke weinig beheer behoeven. Maar bij aanplant is 12-14 en bij begrazing achterste weijtje dient er een korf aangelegd te worden.

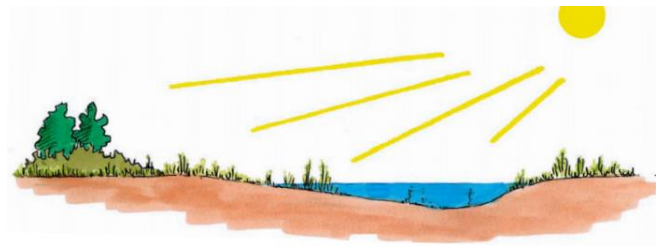
In de moestuin is het een idee om naast de gaard ook een bessenhaag van meerdere soorten aan te leggen, zodat er variatie ontstaat per vak.

I) Aan te leggen natuurlijke infiltratiebuffer





Bovenstaande beelden geven weer hoe de infiltratiebuffer er uit komt te zien. Met een lengte van 30x6 meter op een creatieve manier ontstaat er een grove laagte waar niet vaak water in zal staan (in tegenstelling tot de referentiebeelden), waarbij het zand wordt verwerkt op de hogere delen van het perceel. De infiltratielaagte moet voldoen aan onderstaand principe.



Doorsnede pool met flauwe helling op zonzijde.

Met een diepte van 1,20 meter, taluds 1: 1 (zuid) en 1: 3 (noord) ontstaat er variatie.

J) Te creëren landschapspoorten

De entrees worden verfraaid met een mooie landelijke houten poort. Deze staat vanaf straat juist mooi in het zicht. Wellicht met opschrift een meerwaarde in het geheel.



4. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van het bestaande erf op deze locatie vormt het een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemers, gebruikers/bezoekers en de omgeving.

Ron Janssen,

IKL Limburg, 1 maart 2020