Landschapsplan

Definitief in het kader van

Inpassing ten behoeve van omvorming bedrijfswoning naar functie wonen Lanterdweg 1A Kessel-Eik







Colofon

Opdrachtgever:

[redacted]

Locatie: Lanterdweg 1 A Kessel-Eik

Contactpersoon:

[redacted]

Dossiergegevens

Titel	Inpassingsplan Lanterdweg 1A Kessel-Eik
Document	Plan 15-7-2025
Status	Eindplan
Versie	15-7-2025
Opsteller	[redacted]

1. Inleiding

De initiatiefnemers van de locatie Lanterdweg 1A hebben vele jaren café De Pleisterplaats in exploitatie en hiertoe is vanuit het verleden de woning waar men woont aan de Lanterdweg 1A de bedrijfswoning.
Voor de duurzame woontoekomst heeft de eigenaar het voornemen de woning af te splitsen van het bedrijf en deze een woonfunctie te geven. Dus dan is het geen verbonden bedrijfswoning meer en geeft meer mogelijkheden in de toekomst qua bewoning.

De locatie woning met bijgebouwen aan de Lanterdweg wordt omgezet naar een woonbestemming en verder verandert er niets qua hoeveelheid bebouwing.

De gemeente Peel en Maas heeft het standpunt dat dit past, maar stelt de voorwaarde dat er voor de nieuwe bestemming en nieuwe situatie er zorg dient te zijn voor een juiste landschappelijke inpassing.

De gemeente heeft hierbij de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor het woonvlak en omgeving een meerwaarde oplevert. Daarnaast dient de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls te krijgen.

Het verdere Ruimtelijke Ordeningsplan wordt uitgewerkt en aangeleverd door Bureau Arvalis.

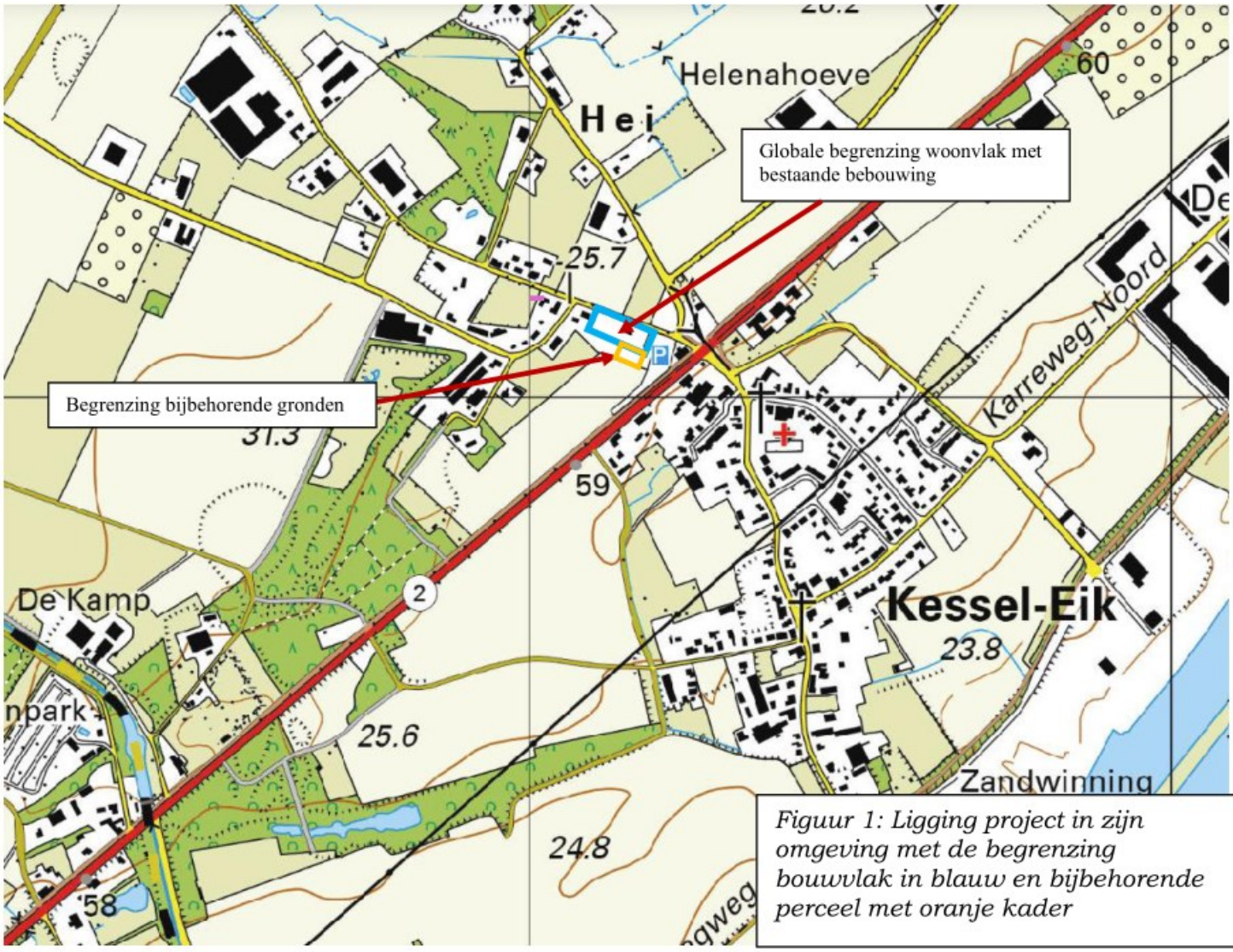
Daar het een mooie locatie is, hebben de eigenaren aangegeven dat het totaal een passend en fraaie plek dient te zijn, afgeschermd van het aangrenzende bedrijf De Pleisterplaats.
Het groene decor is ook de gebruiksruimte waarbinnen de eigenaren zelf ook rust en ontspanning krijgen en er heerlijk kunnen vertoeven op ieder zijn eigen manier.

Met de gedachte van een kwaliteitsplan is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene en beleefbare parel in het landschap vormt en bijdraagt aan een duurzaam stukje biodiversiteit op deze plek. Met het bestaande juiste groen als vertrekpunt is de basisgedachte.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe de nieuwe situatie in het geheel juist geïntegreerd wordt in zijn groene omgeving.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Ligging project in zijn omgeving met de begrenzing bouwvlak in blauw en bijbehorende perceel met oranje kader

2. Locatie en situatie

De locatie is onderdeel van het gehucht Hei en ligt hier aan de buitenrandzone van dit cluster bebouwing grenzend aan De Pleisterplaats en bijbehorende parkeerzones. Op een mooie plek en omgeven met stevige groene elementen en verder de buurbebouwing en parkeerzones deels ingekleed in het groen. In het ruimere kader omzoomd door gemêleerde buurbebouwing en het vele groen op de erven van de buren.



Figuur 2: Beoogde bestemming Wonen op lokatie

Het voornemen is om het aangegeven vlak volgens figuur 2 om te zetten naar de Bestemming wonen en zodoende af te splitsen van het bedrijf en dus geen bedrijfswoning meer.

Op de locatie met beoogde bestemming wonen staat de woning met garage en twee kleine open opslagschuurtjes, welke opgeknapt gaan worden.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning/bestemmingswijziging voor het omzetten naar de woonbestemming en hiermee de impuls te geven aan het totaal.

3. Basisinfo

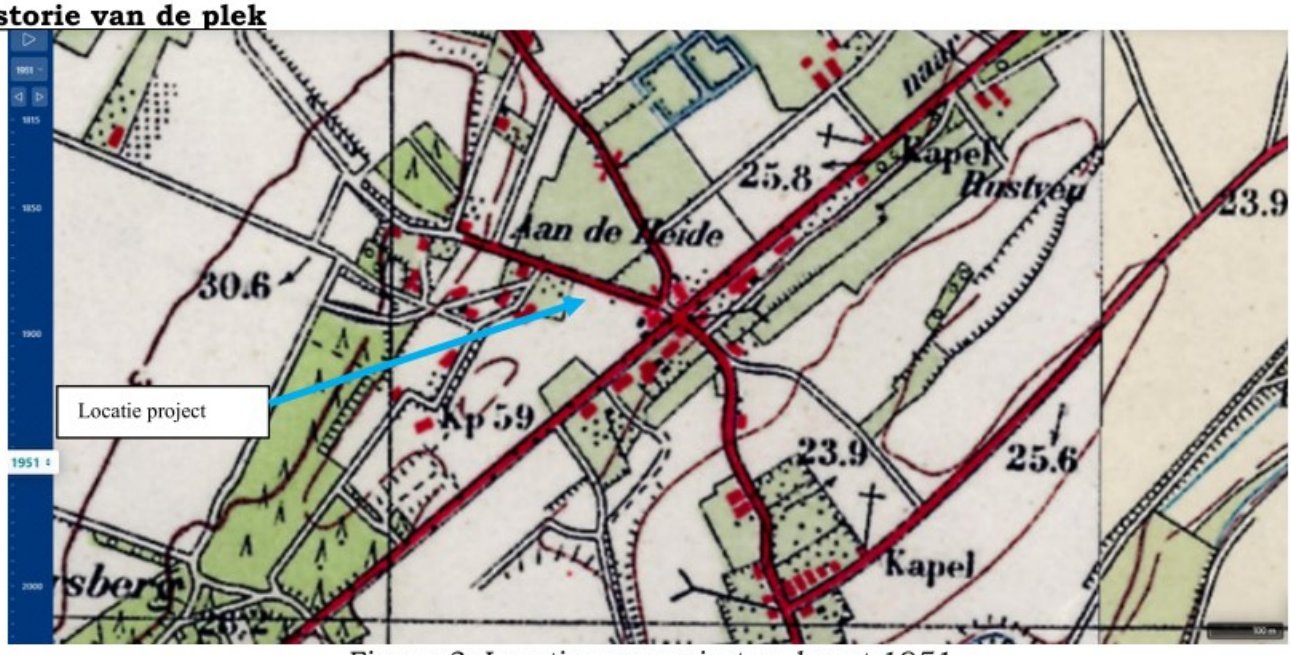
Het landschapsplan dient te passen binnen de criteria van het Nieuwe KwaliteitsKader gemeente Peel en Maas en op maat te zijn van de ingreep in het landschap, het erf en landschap. Dit alles passend binnen de nieuwe situatie en de wensen van de eigenaren.

Vandaar is de situatie goed bekeken (bestaand groen op figuur 5 en foto's voorzijde) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De oppervlakte van de woonkavel zoals indicatief op figuur 1 is weergegeven bedraagt 2049 m2. Vanuit het Nieuwe KwaliteitsKader gemeente Peel en Maas wordt gevraagd te voldoen aan de Basiskwaliteit landschappelijke inpassing. Dit wil zeggen dat 10 % van de kavel, zijnde 205 m2, in de nieuwe situatie-bestemming Wonen dient te bestaan uit streekeigen landschappelijk groen. Dit kan bestaand (kwalitatief juist) groen zijn en nieuwe aanplant vanuit het inpassingsplan.

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

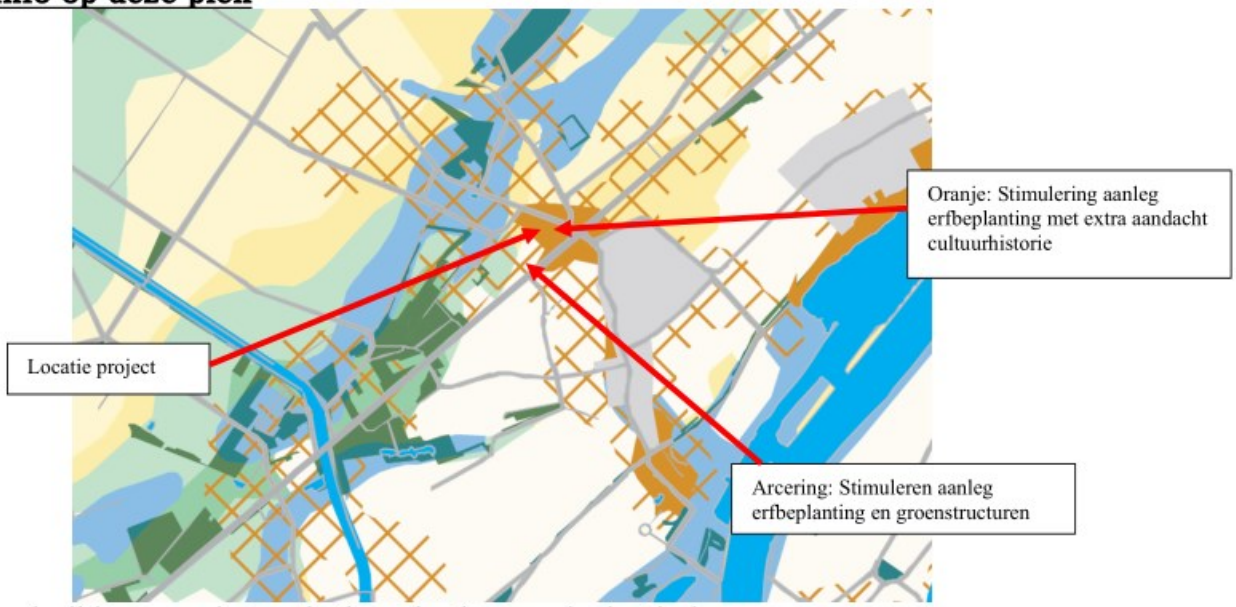
Historie van de plek



Figuur 3: Locatie van project op kaart 1951

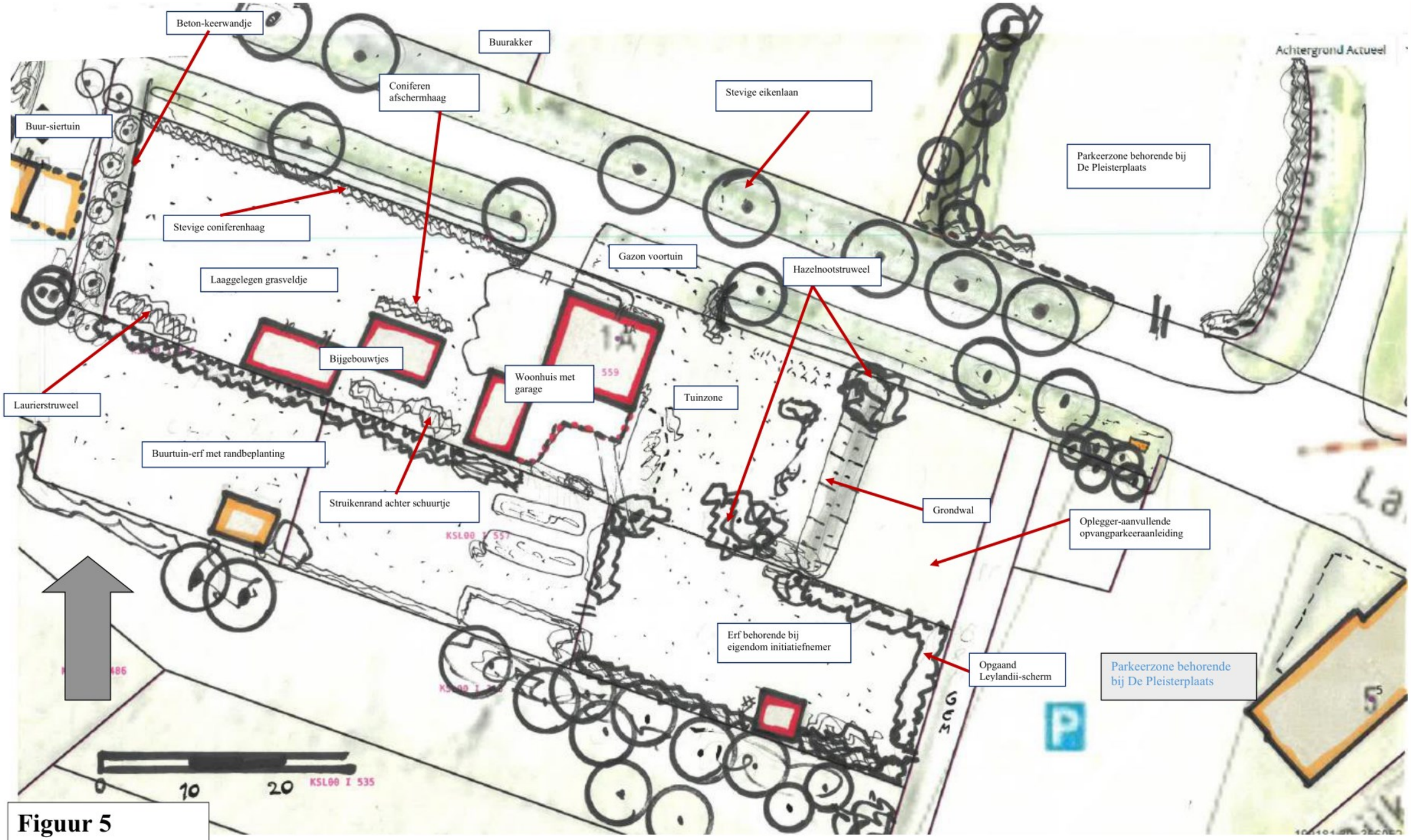
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie een agrarisch perceel grenzend aan het bebouwingscluster-gehucht Aan de Heide. Nabij de kruising met de Napoleonsweg was eveneens een cluster-gehucht met bebouwing gelegen. Rond de bebouwing in die tijd waren er hagen en ook huisweitjes met hoogstam aanwezig.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 4: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar rond de bebouwing inzet gevraagd wordt m.b.t. erfaanplant en groenstructuren. Daarbij is het in deze zone met ook nabijgelegen oude bebouwing wenselijk om extra aandacht te besteden aan de cultuurhistorie. Dus samen met de buurbebouwing van het oude gehucht dient de erfbeplanting dit cultuurhistorische beeld te versterken is het streven.
Mooie handreiking om het plan mede op te baseren.



Figuur 5
Huidige situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 5 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde.
De woning met garage en bijgebouwen en locatie is veelal omgeven met de coniferen en Leylandiihaag. De grondwal als buffer naar aangrenzende parkeerzone Pleisterplaats en verder enkele struikengroepen met Hazelaar.
Sterk aanwezig de coniferenhaag aan de straat met het achterliggende laaggelegen gazon.
Verder omgeven met aangrenzende tuin en erf waarop veel groen staat.

Qua natuurwaarden vormen de groene elementen op het erf een toevluchtsoord voor flora en fauna. Zeker met de omliggende tuinen en erven zijn dit samen plekken waar flora en fauna kan vertoeven.

De GHG is hier vanuit veldanalyse-schakeling met eigenaar op 1,20 meter onder maaiveld bij woondeel en op 0,80 meter op het zijerf.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

Vanuit de huidige situatie, de analyse en samen met de eigenaren is het inpassingsplan (figuur 7) gecreëerd, waarbij de onderstaande visie leidend was.

Landschap:

De visie is om passend binnen de kwantiteit hier met groen een inpassing te creëren die de locatie meer passend maakt met erf- streekeigen beplanting, daar er nu veelal coniferen aanwezig zijn. Door de voorzijde woonhuis een rand met haagbeuk te geven vormt dit meer het tuindeel en omliggende kader meer het erf, dat met een knipoog naar het boerenerf wordt ingericht. Met gemengde hagen en een struikensingel en bomen wordt er een stevige afscherming gemaakt naar de parkeerzone Pleisterplaats. Bestaand struweel van Hazelaar is hiertoe al een mooi vetrekpunt.
De coniferenhaag aan de straatzijde omvormen naar een makkelijkere en qua snoei behapbare gemengde haag maakt dat dit perceel een boomgrasveld wordt, dat met de bomen het beter boerenerf passend maakt i.p.v. de hogere coniferenhaag. Ook de haag nabij grens met buurman maakt het kader compleet.
De nieuwe hagen en bomen zorgen dat de bijgebouwen mooi gelegen zijn in het groen en vanuit de straat ook dan minder te zien, ook i.v.m. veiligheid-diefstal.

Samengevat in een groter geheel is er een opsplitsing tussen tuin-erf. Door rond de bebouwing strak met haagbeuk en tuinplanten en het verdere kader met de gemengde hagen, struiken en het boomgrasveld. Zo blijft het een knus erf.

Biodiversiteit:

Het voorgaande heeft een scala aan variatie in zich, dat voor de biodiversiteit zal leiden tot een groene plek voor vele soorten vlinders en andere soorten.
Juist met struweel, boomgrasveld, gemengde hagen wordt er veel ruimte geboden voor soorten die vanuit het omliggende erven en landschap hier komen foerageren en vertoeven.
Mogelijk kan het grasveld beheer iets extensiever, waarmee het eensoortige grasveld een meer biodiverser kruidengrasveld wordt waar de vlinders erg enthousiast over zullen zijn!

Water:

Op de locatie verandert er qua bebouwing niets en is er dus ook qua waterinfiltratie geen verandering.

Beleving:

Door de opdeling van het project in tuin-erf is er meer de beleving van het boerenerf. Leuke plekken op het erf-tuin en een knusse boomgrasveld zorgen dat bewoners hier maximaal van

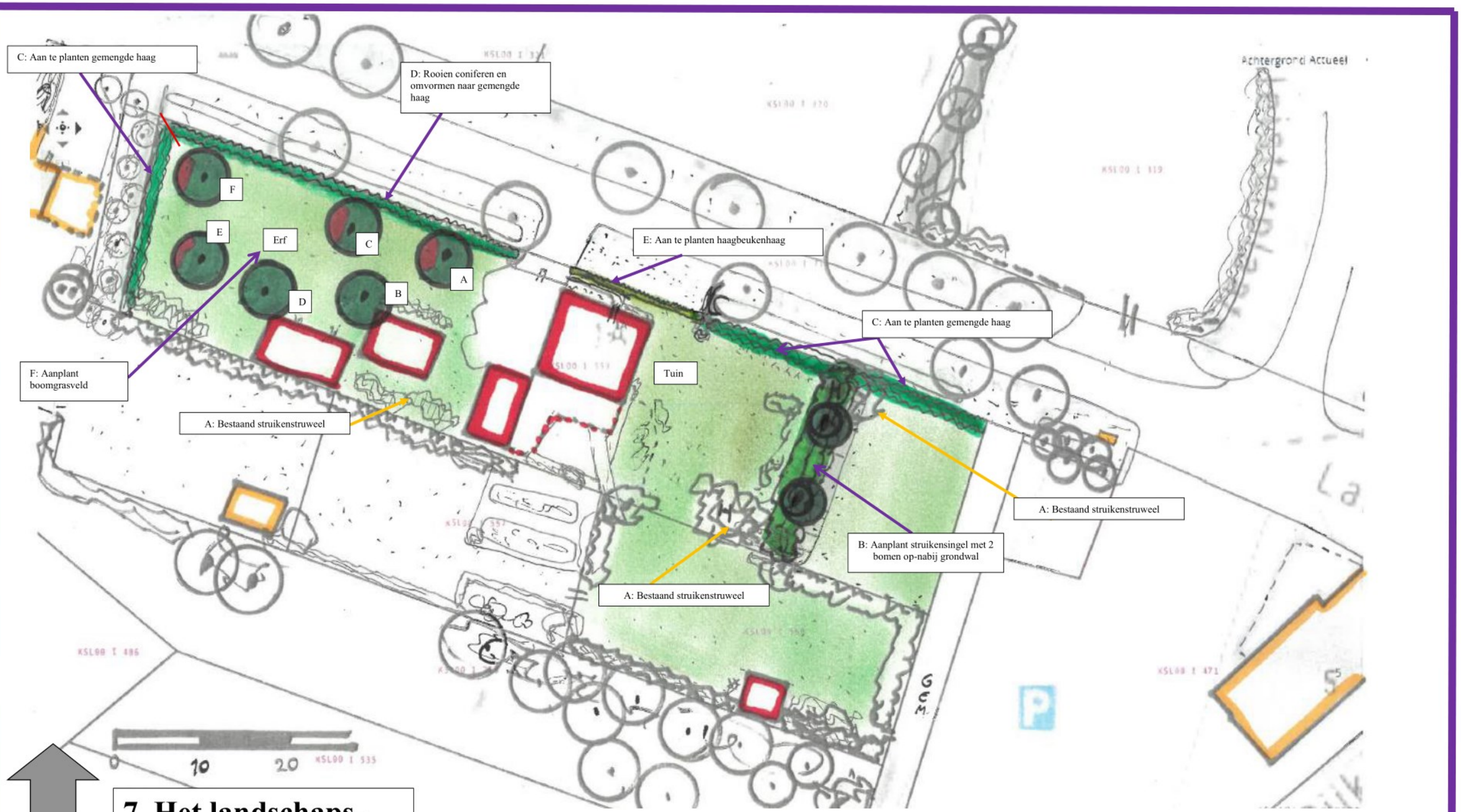
kunnen genieten. De iets meer openheid voorzijde geeft een minder opgesloten gevoel en zal mooi ervaren worden.
Al met al een mooie plek in het landschap.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



Figuur 6: 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 landschaps-inpassingsplan

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er een meerwaarde voor de ecologische waarden.







A) Bestaande struiken (30 m2)

Deze struikenstruwelen van hazelaar op de aangegeven plekken mooi behouden. Wellicht een keer uitdunnen, dus enkele zwaardere stammen weghalen, zodat deze zich verjongt, maar dan mooi de habitus behouden.

it struiken-bomensingel en -bosje mooi behouden en met uitdunning de toekomstbomen vrijstellen. De struiken iedere 8 jaar gefaseerd terugsnoeien en de takken als houtril verwerken in het element. Bij snoei het bleswerk vakkundig laten uitvoeren en de toekomstbomen verder met rust laten qua snoei.



B) Aan te planten struikensingel met 2 bomen (20x3=60 m2 + 2 x 14= 28 m2)

Dit kader is struikensingel met een breedte van 4 meter. Een stevig element voor beschutting en als vogelstruweel waardevol. Met onderstaande soorten wordt het aangeplant in groepjes.

De aanplant is met onderstaand sortiment:

			Aantal per groep
10 %	5 Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	5
25 %	15 Rhamnus frangula	Vuilboom	5
20 %	10 Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
5 %	5 Cornus mas	Gele kornoelje	4
20 %	10 Ligustrum vulgare	Gewone liguster	5
10 %	5 Viburnum opulus	Gelderse Roos	5

De onderlinge plantafstand is 1,25 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

Beheer singelstrook is ieder 4 jaar 33% terugsnoei, takken beste in het element verwerken, zodat het een dicht struweel blijft en niet hol wordt.
In dit struikenstruweel worden 2 bomen gezet zijnde:

2 Ulmus leavis Fladderiep

Bomen met aanplantmaat 14-16 en hebben na de aanplant verder weinig snoei nodig. Wellicht een dode tak of buitenzijde opkroning, maar niet kandelaberen of onnodig snoeien en mooi tot volwassen boom laten worden.





C) Aan te planten gemengde haag (60 meter= 30 m2)

Op de aangegeven plekken komen er gemengde hagen. Geeft een mooie rand van het erf en diversiteit. De haag heeft 4 stuks per meter en aanplantmaat 60-80.
Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden op hoogte ca 1,20 meter, wellicht kan de haag langs de buitenzijde nabij buurman hoger ism buurman.
De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
30 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	75
20 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	50
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	50
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	50
30%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	75




D) Leylandiihaag ruimen en vervangen door gemengde haag (50 meter X (0,5+0,25)= 37,5 m2, incl. ruimen

Deze haag rooien en mooi vervangen door de gemengde haag met aanplantmaat 60-80 met 4 stuks per meter. Dit zal een mooie vooruitgang zijn en minder snoeiwerk vragen.
De haag 1 x per jaar snoei na de langste dag en dit op een hoogte van 1,60 meter.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
30 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	60
20 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	40
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	40
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	40
30%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	60



E) Aan te planten haagbeukenhaag (18 x 0,25= 4,5 m2)

Nabij grens met gemeente wordt de Haagbeukhaag Carpinus betulus geplant met 4 stuks per meter. Aanplantmaat 60-80 en jaarlijkse snoei op hoogte van 1,20 meter geeft zicht op huis en een mooi groen kader.




F) Aanplant bomen op grasveld hoogstambomen (5 X 14= 84 m2)

Hier staan aangegeven de nieuwe bomen, waarbij de lagere ligging bepaald dat het "nattere" soorten dienen te zijn. Aanplantmaat 14-16 en onderstaande bomen worden gezet:

A: Prunus "Kordia"	Kersenboom
B: Pyrus "Conference"	Peer
C: Fraxinus excelsior	Es
D: Tilia platyphyllos	Zomerlinde
E: Fraxinus excelsior	Es
F: Alnus glutinosa	Zwarte els

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden.
De snoei is terughoudend. Enige opkroning en uitdunnen kroon, waarmee de habitus behouden blijft en de boom verder kan uitgroeien tot volwassen uitgegroeide boom.

De begroeiing onder de bomen bestaat vanaf het begin uit een grasvegetatie, welke met een iets minder intensief beheer langzaam een kruidenrijkere vegetatie kan worden, welke een oase voor biodiversiteit vormt.

8. Conclusie

Dit mooie landschapsplan met beplantingsplan en beheer geeft weer wat aangeplant wordt om vanuit het bestaande er een mooi groen geheel van te maken. Dit bezien vanuit kwaliteit op de locatie en vanuit kwantiteit. De oppervlakte vanuit het voorgaande is 274 m2.

Hiermee is er een fraai groen plaatje ontstaan om het geheel passend binnen de wens van de eigenaar om te vormen naar de nieuwe bestemming.
Dus een mooi plan vanuit kwaliteit inpassing en te behalen oppervlakte wordt het een zeer mooie plek!
Maar ook tbv de biodiversiteit en minder werk qua beheer. Een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

15-7-2025

[redacted]
Erf- en Landschapsverfraaiing