Definitief Landschapsplan

in het kader van

- **Bouw win-win woning Hof Meijel**
- **Afbraak stallen Donk 47 te Meijel**











Stichting IKL
Susterderweg 31
6118 CP Nieuwstadt

ikl@ikl-limburg.nl
www.ikl-limburg.nl
T. 046 3030 530

KvK 41076923
NL74 RABO 0316 4790 71
BIC RABONL2U

Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Familie Kessels
Adres: Hof 5a
Postcode en plaats: 5768 RX Meijel

Contactpersoon
Naam; Dhr. Jeroen Kessels
E-mailadres: jeroen@verhaegh-bouw.nl

Telefoon: 06-22546733

Locatie Nieuwbouw woning Hof te Meijel
Locatie Afbraak stallen Donk 47 te Meijel

Dossiergegevens

Projectnummer	**60-2021-OV-002**
Titel	LKM Jeroen Kessels Meijel
Document	Plan 9-2-2021
Status	**Definitief**
Versie	9-2-2021
Opsteller	Ing. Ron Janssen

1. Inleiding

De initiatiefnemer Familie Kessels, wonende aan de Hof 5A te Meijel hebben nabij hun woonhuis een droomlocatie verworven, waar ze een nieuwe woning willen gaan realiseren. Hiertoe moet het Bestemmingsplan gemeente Peel en Maas aangepast worden en dienen er bijbehorende onderdelen toegevoegd worden, zoals een adequate landschappelijke integratie en tegenprestatie. Daar het een woning is vanuit het win-win project dient er ook elders afbraak/sanering van een agrarisch bedrijf als tegenprestatie onderdeel te zijn van het geheel. Dit is binnen dit project op de locatie Donk 47 te Meijel, een voormalig varkensbedrijf, dat stopt en zijn overtollige stallen saneert en de locatie omvormt naar een burgerwoning.

De nieuwe woonkavel is 750 m2 en 10 % hiervan dient te bestaan uit bestaand en nieuw groen op deze totale kavel. De woonkavel is onderdeel van het totaal perceel, dat in zijn geheel is meegenomen in het landschapsplan. Op de afbraaklocatie Donk 47 wordt 1558 m2 stal gesloopt en krijgt de nieuwe situatie een woonoppervlakte van 4270 m2, welke eveneens vanuit dit plan met 10 % ingepast moet worden vanuit het bestaande groen en het mogelijke nieuwe groen. Zo ontstaan er twee fraaie plekken in Meijel, is de voorwaarde van de gemeente.
Voor de nieuwe woning zal ook voor de infiltratie regenwater een oplossing inpast worden.

Voorgaande is iets dat de eigenaren geheel onderstrepen en zij wensen dat het naast een droomhuis, ook een groene oase zal worden, passend binnen de wensen en het gebruik.
Deze gedachte sluit ook aan bij eigenaar van het perceel op de Donk 47.

Het IKL, Ron Janssen, is gevraagd om samen met de eigenaren (tbv beide locaties) te komen tot een gedegen plan, dat in onderstaande staat beschreven en geheel is uitgewerkt.

Het is dus een vereiste om zorg te dragen dat op locatie woning er vanuit de kwantiteit met 75 m2 (bestaand groen en nieuw groen) de kwaliteit van het landschap op deze locatie een positieve impuls krijgt. Daarnaast is het de eis dat vanuit kwantiteit dat er met 427 m2 een kwalitatief fraai landschap op de Donk 47 gerealiseerd wordt, nadat de stallen zijn afgebroken.

De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi en functioneel landschappelijk geheel van te maken, waarbij in de nieuwe situatie rond de woning de bestaande beplanting wordt beoordeeld en dit vormgevend is voor het landschapsplan. Naast visueel, dient het ook functioneel te zijn! En een ecologische meerwaarde op te leveren.
Verder is het omliggende landschap mede een randvoorwaarde, waarbij wandelpad met de natuurlijke omgeving (speelweide en natuurterreintje) een erg mooi decor vormt om op aan te sluiten. Dit is middels onderstaand plan uitgewerkt en ingetekend.

Qua nieuwe bebouwing/verharding neemt dit een oppervlakte in beslag van ca. 200 m2 en zal hiertoe het waterinfiltratieplan op worden afgestemd.

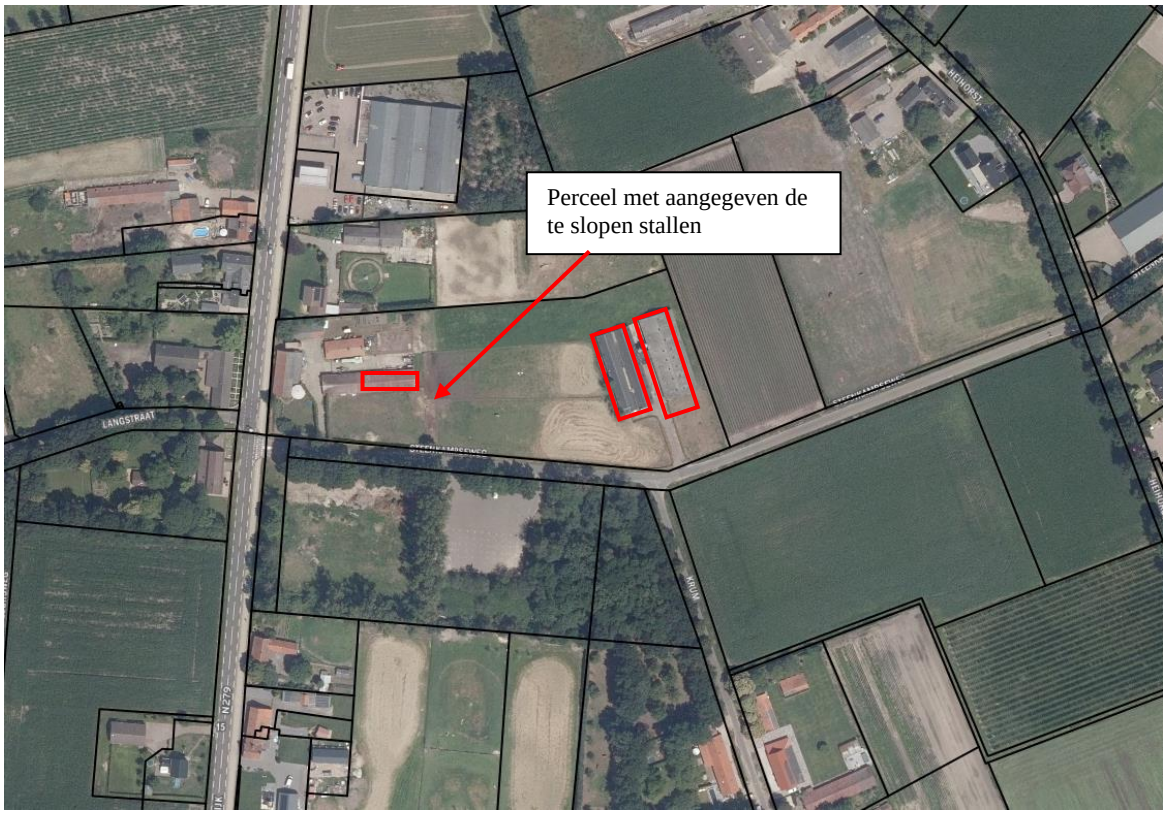
Voor Locatie Donk is deze analyse eveneens uitgevoerd vanuit onderstaand plan.

Locaties staat onder weergegeven op figuur 1 en 2.



Figuur 1: Locatie perceel met de bestaande buurbebouwing, met de woonkavel van 750 m2.

De locatie is aan de straat Hof te Meijel. Een locatie in de randzone van Meijel op de overgang van het dorp en het omliggende landschap. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door groene erven en het speelterrein met bijbehorende infiltratiebuffer welke met natuur is omgeven. Een mooi gebied, waar het groene decor van de omgeving het nu al tot een unieke plek maakt.
Op de plek nieuwe woning is het nu een weiland, dat dus deels de woonbestemming krijgt en verder agrarische bestemming behoudt. Op de locatie staat aan de zijde van de buurman een beukenhaag, welke al een mooi vertrekpunt vormt ikv de inkleding van het geheel. Verder is er het wandelpad tussen de kavel en het speelterrein, dat een intensief gebruikte verbinding vormt om vanuit het dorp het fraaie landschap te ervaren.



Figuur 2: Locatie perceel Donk 47 met de af te breken stallen

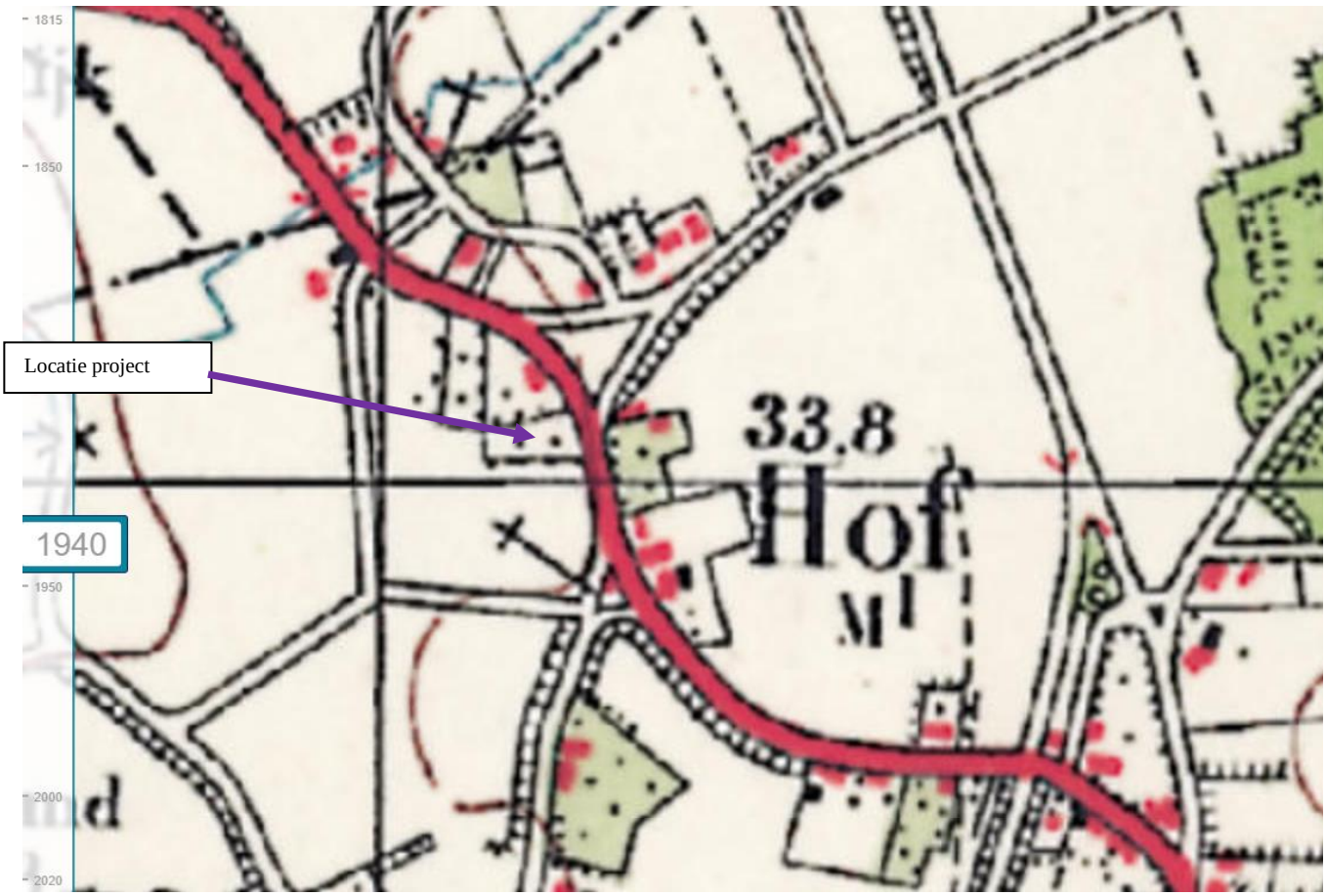
Figuur 2 geeft de af te breken stallen weer op de gehele kavel. Een geweldige verbetering voor de kwaliteit van het landschap. De vraag van de gemeente is dat de lintbebouwing aan de straat een fraaie inpassing behoudt.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de bestemmingswijziging op beide locaties en de initiatiefnemers zullen dit uitvoeren, nadat de bebouwing is gerealiseerd en het plantseizoen zich aandient.

2. Basisinfo en huidige situatie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de het landschap, dat veranderd door de toevoeging van de nieuwe woning. Een nieuwe woning die wordt geclusterd met de bestaande buurbebouwing. De inpassing sluit aan op het voorgaande en de wensen van de eigenaren.
De inpassing is het kader dat aansluit op de rest.
Op de afbraaklokatie wordt het landschap geanalyseerd en bezien vanuit de bestaande beplanting. De oppervlakte bestaande beplanting bedraagt ca 400 m2, zodat bezien wordt wat er aan kwaliteitsgroen toegevoegd kan worden.

Historie van de plek nieuwe woning

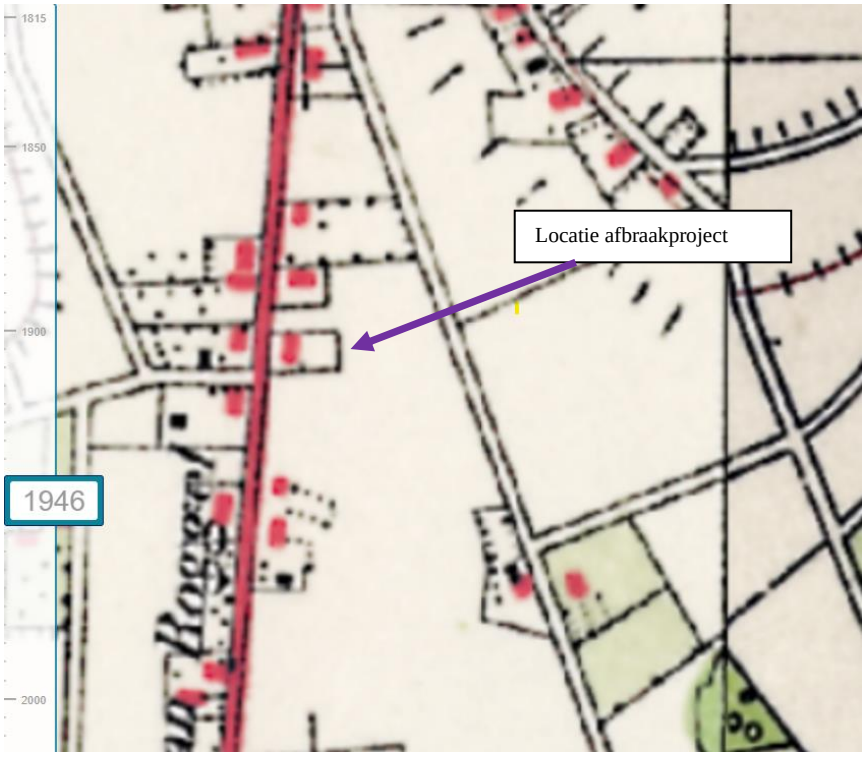


Figuur 3: Locatie van nieuwbouwproject op kaart 1940

De voorgaande kaart laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds de plek een kleinschalig weitje met wat bomen, behorende bij het gehucht Hof.

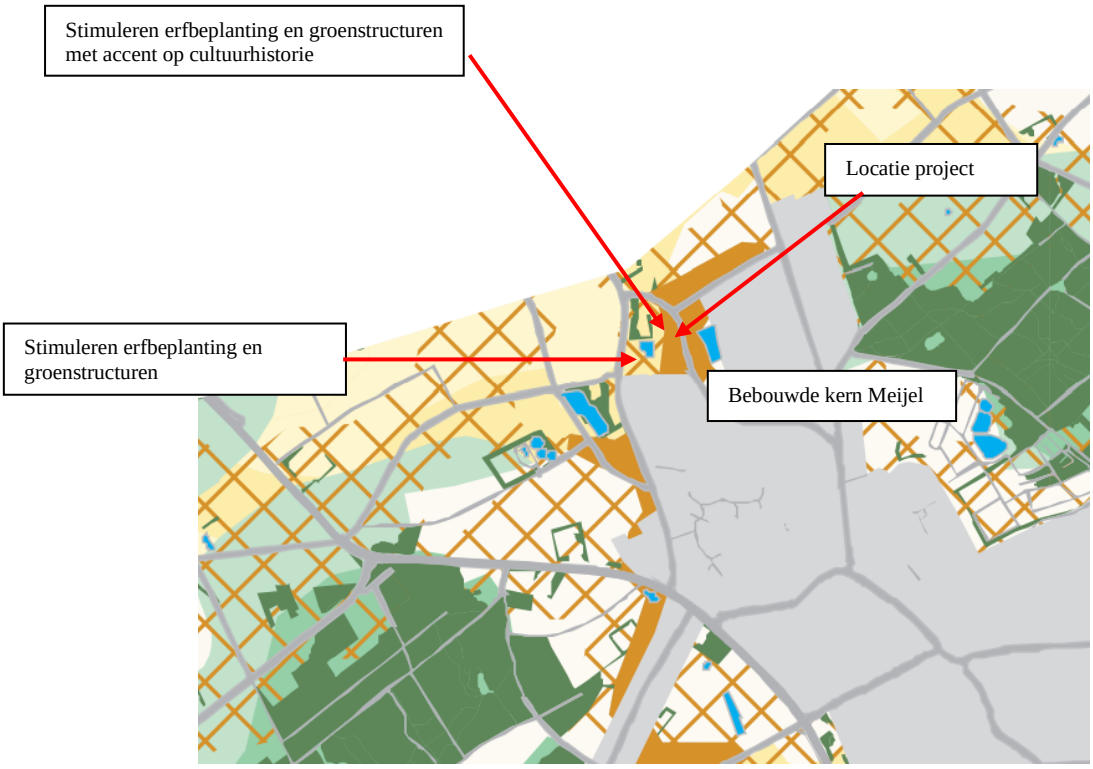
Je zag de bestaande oorspronkelijke agrarische bebouwing van het gehucht vergezeld werd met hagen, hoogstamweitjes en verdere omkadering met groen en zo een tegenhanger vormde van de open akker ten westen van het gehucht Hof.

Historie van de plek afbraak stallen



Figuur 4: Locatie van het afbraakproject op kaart 1946

De afbraaklocatie is een oude boerderijlint met boerenerven en grenzend aan de open akkergebieden van deze bedrijven. Bij de lintbebouwing destijds waren de erven ingevuld met hagen en boomweides, dat mooi past in deze lintstructuur.



Figuur 5: Locatie van nieuwbouwproject binnen landschapskader Noord-Midden Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in de randzone

van de kern en onderdeel van het oude gehucht Hof. Hier wordt erfbeplanting en groenstructuren gestimuleerd. In de zone Hof is een extra accent voor de cultuurhistorie wenselijk.



Figuur 6: Afbraaklocatie van project binnen landschapskader Noord-Midden Limburg

De afbraaklocatie wordt gekenmerkt door de stimulering van erfbeplantingen en groenstructuren in het verdere halfopen agrarische cultuurlandschap.

Bestaande situatie nieuwbouw woning
Op de locatie is een kleinschalig weitje gelegen omgeven door het groen van de beide buren (achter en ten noorden) en het aangrenzende speelveld met het wandelpad met een zware laanbeplanting. Op de grens van het perceel en het pad is een afvoersloot gelegen, welke water vanuit de wijk afvoert naar de waterbuffer. Op de grens met de buren is de beukenhaag gelegen, wat een mooie groene afscherming vormt. Verdere bebouwing in dit lint Hof wordt fraai omgeven met landschappelijke beplanting.

In de bestaande situatie infiltreert het regenwater gewoon ter plekke, dat hier erg gemakkelijk verloopt met een GWS van ca. 1,20 meter onder maaiveld.

Bestaande situatie afbraaklocatie
Op de afbraaklocatie is de boerderij met bijgebouwen gelegen met aan de wegzijdes een grote hoeveelheid groen. De verder af te breken stallen liggen in het open achterland en door de haag langs de straat wordt het verbonden als 1 erf.

3. Visie en onderbouwing

Visie nieuwe woning
De visie is om de bestaande haagbeplanting te behouden. Verder is de visie om de woonkavel met een beukenhaag te omkaderen met enkele doorzichten naar het aangrenzende erf/weitje, dat met hoogstamfruit een groene schil vormt om de woonkavel.
Door langs de bestaande sloot een beukenhaag te zetten met knotbomen, wordt de kleinschaligheid versterkt en sluit aan op het achterliggende gebied. Waar de haag grenst aan het weitje is het goed om een gemengde haag te zetten. Daarnaast is de combinatie van een struikenstrook en een infiltratiesloot een goed iets en aan de achterzijde het groene decor verder te versterkt. De inrichting strookt met het gebruik en de basisgedachte van dit

cultuurhistorisch landschap. Naast landschappelijk is het ook ecologisch een leuke meerwaarde aansluitend op de groene waarden in deze dorpsrandzone.

Met de eigenaar is het voorstel ontstaan dat de visie leidt tot een inrichting van het erf en het bijbehorende landschap om er iets prachtigs van te maken.
Hierbij zal het deel vanuit de GKM plicht worden als eerst worden benoemd en het aanvullende extra groen wordt aangemeld voor de erfbeplantingsregeling van Groen Platform Peel en Maas. Zo betaald de deelnemer de verplichting zelf en wordt de extra groenaanleg mede mogelijk gemaakt vanuit de regeling.

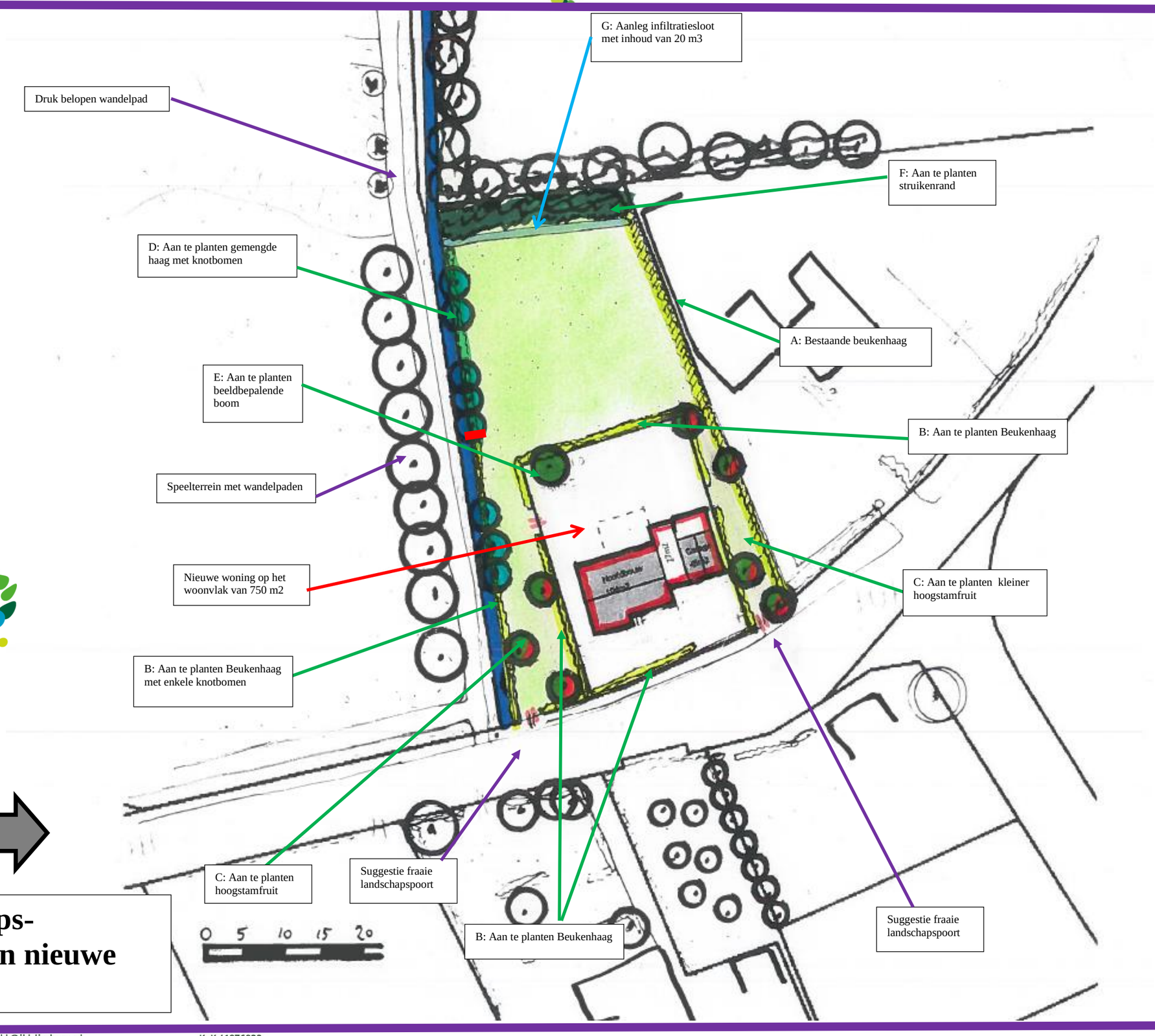
De infiltratiesloot op de rand van het perceel geeft een extensief beheerde zone samen met de struikenstrook (langs de eiken van de buren) waar water infiltreert. De oppervlakte bebouwing vraagt bij T=100 een buffercapaciteit van 20 m3.

Visie afbraaklocatie
De visie is om het bestaande groen van de boerderijlocatie te behouden en te bezien of een verdere volmaking aan de orde is. Met een stevige groene rand aan de straatzijde is het erg wenselijk aan de veldzijde" wat luchtig groen toe te voegen. Waarmee kwaliteit en kwaliteit gehaald worden. Hierbij is het ook fijn de dode beuk aan de straatzijde in te boeten. De afbraak van de stallen hier en in het veld vormen als een geweldige landschappelijke winst.

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 solitairgroepen 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 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 kroondiameter 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 7: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgrond



Het landschaps-inpassingsplan nieuwe woning

Stichting IKL
Susterderweg 31
6118 CP Nieuwstadt

ikl@ikl-limburg.nl
www.ikl-limburg.nl
T. 046 3030 530

KvK 41076923
NL74 RABO 0316 4790 71
BIC RABONL2U

Het landschaps-inpassingsplan afbraaklocatie



4 . Het Landschapsplan met maatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan op beide locaties, wat onderstaand staat beschreven qua inrichting en beheer.
De bestaande beplanting zal juist beheerd worden en de nieuwe beplanting zal de integratie en aankleding verder vervolmaken.

Locatie nieuwe woning, vanuit GKM ingepast en aanvullend via de EBP regeling:

A) Bestaande beukenhaag 65 meter (32 m2) (Verplichting vanuit GKM)
Deze haag (Fagus) wordt wat aangevuld en is een mooie afscheiding welke met een hoogte van ca 1,80 meter en 1 x per jaar snoeien privacy oplevert.

B) Aanplant beukenhagen met aan pad zijde 3 knotbomen zijnde 120 meter (68 m2) (Verplichting vanuit GKM)
Als dicht kader rond de woonkavel wordt er een beukenhaag aangeplant. De haag wordt aangeplant met 4 stuks per meter met aanplantmaat minimaal 60-80. De haag wordt gesnoeid 1 x per jaar op een hoogte afgestemd op het gebruik. Rond de woning zal dit ca 1,20 meter zijn en langs het pad een hoogte van 1,80 meter, ivm privacy.
Totaal 480 stuks Fagus sylvatica.
In de haag aan padzijde zullen de 3 knotters zorgdragen voor extra privacy en aankleding. Aangeplant als poot met een knot op hoogte van 1,50 meter, welke iedere 4 jaar geknot wordt en de takken mogelijk verwerken als houtril.

C) Aan te planten 3 hoogstambomen en 4 kleinere fruitboompjes (14 m2) (Verplichting vanuit GKM)
Om het deel rond de woonkavel in te vullen (passend bij historie) is aanleg hoogstam wenselijk. Met aan de padzijde wat grotere toekomstbomen en de zijde garage zijn het wat kleintjes, ivm de ruimte, maar het toch te doen lijken op een gaard.
Dit zijn beoogd:

Grotere:

- Prunus hybr.”Regina” Kers
- Prunus “Kordia” Kers
- Pyrus “Conferance” Peer

Kleinere:

- Malus “Sterappel” Appel
- Mespilus germanica Mispel
- Cydonia oblonga Kweepeer
- Morus alba Moerbei

Dit zijn makkelijke soorten, welke weinig beheer behoeven. Bij aanplant is de maat 12-14.

D) Aanplant 25 meter gemengde haag met 5 knotters (30 m2) (aanvullend via EBP regeling)
Deze haag met lengte van 25 meter bestaat voor de variatie uit meerdere soorten en vormt zo een mooie landschappelijke haag. De haag bestaat uit de volgende soorten:

			Aantal per groep
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje	2
30 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	3
15 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	2
30 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	3
15 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	2

In de haag staan er 4 stuks per meter met aanplantmaat van 60-80. Na de aanplant is een jaarlijkse snoei afdoende en krijg je een natuurlijkere gevarieerde haag met een hoogte van

1,70 meter! In de haag staan net als vooraan 5 knotters. Dit vormt een mooie geleiding naar het achterliggende paadje, ook met knotters. Aangeplant als poot met een knot op hoogte van 1,50 meter, welke iedere 4 jaar geknot wordt en de takken mogelijk verwerken als houtril.

E) Aan te planten beeldbepalende boom (2 m2) (aanvullend via EBP regeling)

Deze beeldbepalende boom, zijnde een Ulmus laevis, steeliep, heeft een aanplantmaat van 14-16 en 1 boompaal, waarmee hij zich verder als mooie boom kan ontwikkelen.

F) Aanplant struikenrand langs infiltratiesloot (70 m2) (aanvullend via EBP regeling)

Met een lengte bvan 25 meter en breedte van 3 meter is het 75 m2. Plantafstand van 1,5 x 1,5 meter en aanplant groepsgewijs met maat 60-80. Dus ca 35 stuks.
De struikenstrook bestaat uit de volgende soorten:

			Aantal per groep	Totaal (afgrond)
25%	Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	4	10
10 %	Cornus mas	Gele Kornoelje	3	5
20 %	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	4	10
20 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2	10
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5	10

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 is gefaseerd elke 5 jaar terugsnoeien en de takken verwerken in de strook.

G) Aanleg infiltratiesloot tbv 20 m3 water. (Verplichting vanuit GKM)

Deze plek krijgt een infiltratiesloot/wadi met afmeting van 25 x 1,5 meter insteek en taluds 1:1. Dit geeft een oppervlakte van 40 m2 (insteek) en met een diepte van 70 cm een inhoud dat ruim voldoet aan de gevraagde 20 m3.

Met de GWS van ca. 1,20 meter onder maaiveld is er niet vaak water in de wadi, dus is er een afdoende buffer aanwezig is om regenwater op te vangen en te laten infiltreren. In de droge tijden vormt het een aantrekkelijke kruidenrijke oase.

Middels de inzaai met een mengsel (via bloemenproject IKL) wordt dit gehaald. Een vegetatie welke je om de 2 jaar in maart maait en afvoert, waardoor het verschraald en steeds bloemrijker wordt.

Aanvullende vrijwillige suggestie: Landschapspoort



Een suggestie is het creëren van een mooie houten landschapspoort bij de toegangen aangrenzende perceel naar de gaard. Hierop de naam van de plek, zodat dit voor vele een fraaie herkenning vormt! Dit is dan de kers op de taart van deze bijzondere plek!

Locatie afbraak stallen:

A) Bestaande beplanting (ca 400 m2) (Verplichting vanuit GKM)

De bestaande beplanting zijnde 170 meter Beukenhaag, 6 Leibomen, 6 bomen, beplante wal en erfstruweel leidt tot een oppervlakte van ca 400 m2.
Vandaar dienen er vanuit kwantiteit en kwaliteit enkele bomen toevoegt te worden.

B) Inboet beukenboom 2 m2. (Verplichting vanuit GKM)

Het bleek dat deze mooie plek de boom dood was en hier goed is een nieuwe te zetten. Een Fagus sylvatica maat 14-16 en deze kan na aanplant verder volledig uitgroeien.

C) Aanplant 6 hoogstamkersenbomen (24 m2) (Verplichting vanuit GKM)

Om het groene kader af te ronden om nieuwe woonkavel worden er 6 hoogstamkersenbomen gezet met aanplantmaat 10-12 en voorzien van een korf, ivm vraat.

De volgende makkelijke soorten zijn beoogd.
2 Prunus “Kordia”
2 Prunus “Van”
Prunus “Regina”
Prunus “Kelleris”

De bomen hebben na de aanplant, behalve opkroning, verder geen snoei nodig.

5. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om er een mooi geheel van te maken.

Voor het woonhuis: Zeker nu het geheel met groen omkadert is, aansluit bij de buren, wordt het nieuwe woonhuis opgenomen in de landelijke sfeer en vormt het een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemer en de omgeving.
Naast de kwaliteit voldoet het zeer ruim binnen de gevraagde kwantiteit van 75 m2!
Vandaar is de opsplitsing gemaakt van het verplichte deel vanuit GKM 114 m2 en het extra groen ism de EBP regeling GroenPlatform Peel en Maas. Dit is een mooi iets om dan op te pakken binnen de mogelijkheden welke er dan zijn vanuit deze regeling.

Voor de afbraaklocatie: Hier is de afbraak al een geweldige meerwaarde, maar met het bestaande groen en de aanvulling wordt er voldaan aan de eis van inpassing geheel en passend binnen de kwantiteitsvraag.

Beide een mooie verrijking in het Meijelse landschap.

Ron Janssen,
IKL Limburg,
9-2-2021