

Landschapsplan

in het kader van

Verbouw tot 2 woningen boerderij

Haaßenackersgoed

op de Hiept 3 Venray



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Bureau Leefomgeving BV
Adres: Schoolstraat 7
Postcode en plaats: 5961 EE Horst
pvandeligt@bureauleefomgeving.nl
077-2086099

Contactpersoon

Naam: Eigenaren Hiept 3
Telefoon: 06-31907833

Dossiergegevens

Titel	LKM Hiept 3 te Venray
Document	Plan 30-11-2021
Status	Definitief
Versie	30-11-2021
Opsteller	Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemers van Hiept 3 hebben de locatie Hiept 3 verworven met het doel hier binnen de bestaande gebouwen twee woningen te realiseren. Een prachtplek met een hele historie, dat na de verbouwing een plaatje zal worden in het landschap.

Naast de boerderij staan op het perceel een schuur, een restant bijgebouw en aan de overzijde een fraai stalletje en twee kleinere bijgebouwen. Dit alles in een fraai cultuurlandschap.

Voor de vergunning om de omvorming naar twee woningen en de noodzakelijke kwaliteitsimpuls mogelijk te maken is Bureau Leefomgeving ingeschakeld dit met de gemeente formeel te regelen.

De gemeente Venray heeft hierbij de eis gesteld dat bij deze omvorming naar twee woningen ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd dient te worden, passend binnen de wensen en criteria van de nieuwe bestemming en de bewoners. Daar de invulling van de buitenruimte nog niet geheel helder is, zal een landschapsplan aangeleverd worden, dat het landschappelijke decor weergeeft en waarbinnen de nieuwe bewoners hun inrichting nader vormgeven.

In het proces te komen tot het definitieve plan is er samen met de gemeente vanuit het conceptplan toegewerkt naar een eindplan. Hierin zit de juiste mate van kwantiteit en kwaliteit voor landschap en biodiversiteit dat in samenspraak met de nieuwe bewoners in november 2021 definitief is vormgegeven.

Het perceel aan de Hiept 3 met hierop een boerderij met aansluitende schuur en genoemde bijgebouwen maken het tot een karakteristiek erf. Het geheel krijgt een kwaliteitsimpuls en enkele bijgebouwen verdwijnen, zodat dit rust geeft op het erf om er een mooie en unieke plek te verkrijgen die de nieuwe bewoners levensvreugd zal brengen.

De inpassing met groen maakt dit mede mogelijk en creëert een decor voor een mooie plek in het landschap.

Het feit dat er rond de grotere omgeving van het erf reeds bestaand groen aanwezig is, maar ook een typische open akker aanwezig is, zal het plan hierop aansluiten en na de realisatie een mooi en functioneel en cultuurhistorisch verantwoord plaatje opleveren als kader voor de nadere inrichting door hen.

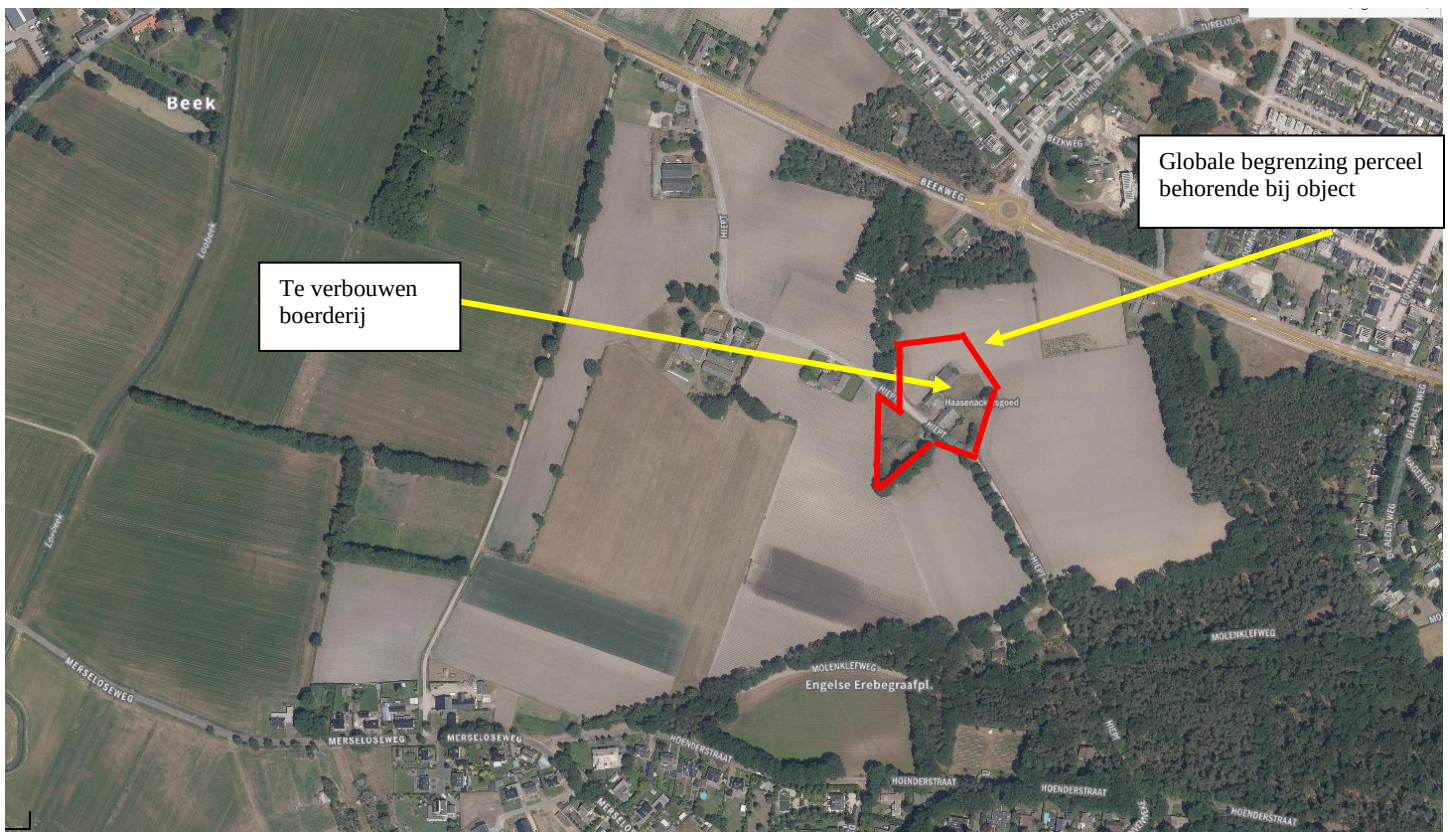
Het kwaliteits-inpassingsplan dient bij de gemeente intern akkoord bevonden te worden, waarna dit ook zo gerealiseerd dient te worden.

Het dus een vereiste om zorg te dragen voor een goed 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 als rustieke gebruiksruimte zien met ruimte voor biodiversiteit.

De basis van het inpassingsplan vormt de analyse en daarna het kader hoe de nieuwe functies hierbinnen geïntegreerd worden. Dit is middels onderstaand plan uitgewerkt en ingetekend.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie met de bestaande gebouwen en globaal de bijbehorende percelen

De locatie is gelegen aan de Hiept te Venray. Een prachtige oude boerderij in het cultuurlandschap aan de rand van Venray. Met een boerderij, bijgebouwen en aan de overzijde een mooi stalletje met soort van kapel, is het samen met de omliggende open akkers en (huis)weilandjes in een decor van bos- en landschapselementen een unieke plek, die potentie heeft er een mooi iets van te maken.

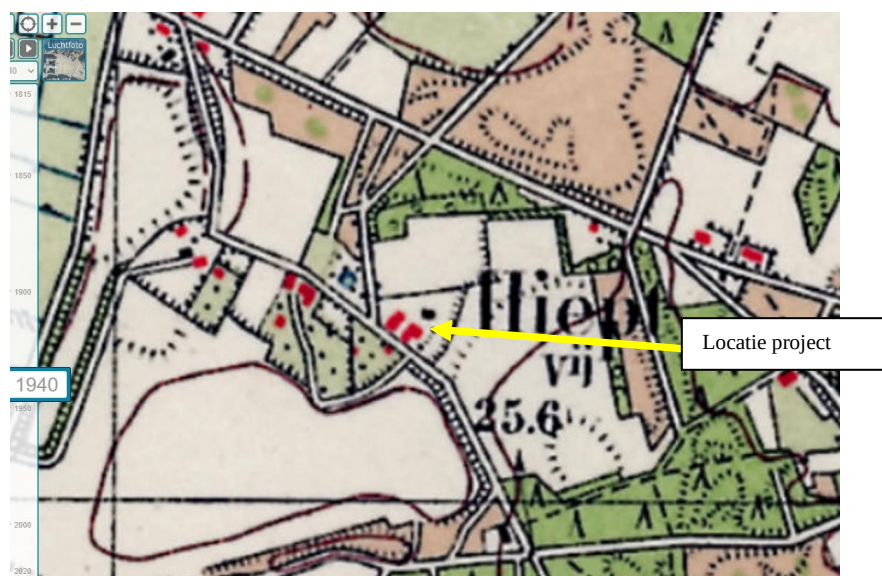
Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de vergunningverlening voor de realisatie van twee woningen binnen de bebouwing op deze locatie.

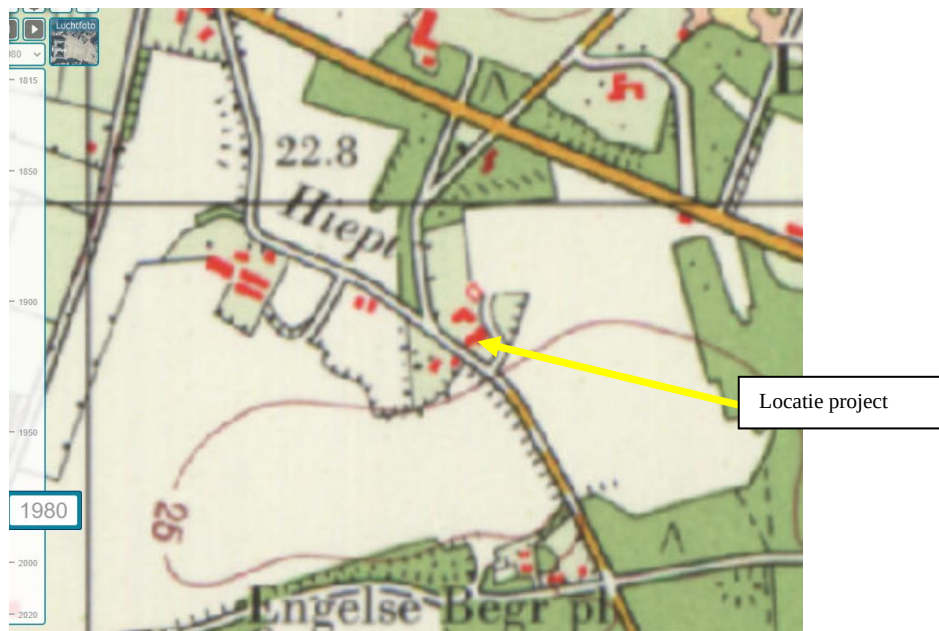
2. Basisinfo lokatie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, wat hier qua bebouwing niet groots is. Vandaar is de insteek om een landschapsplan op te stellen dat voor de eigenaren het kader voor een mooi erf vormt en een plaatje creëert in het landschap. Het dient wel kwaliteitsgroen te zijn vanuit landschap en ecologie, maar belangrijker te passen bij de eigenaren. Vandaar is de situatie goed bekeken (bestaand landschap en bestaand groen) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen het kader, waar de eigenaren in de toekomst hun ideeën binnen het woonvlak/tuin verder kunnen ontplooien, binnen de sfeer van het kader.

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

Historie van de plek

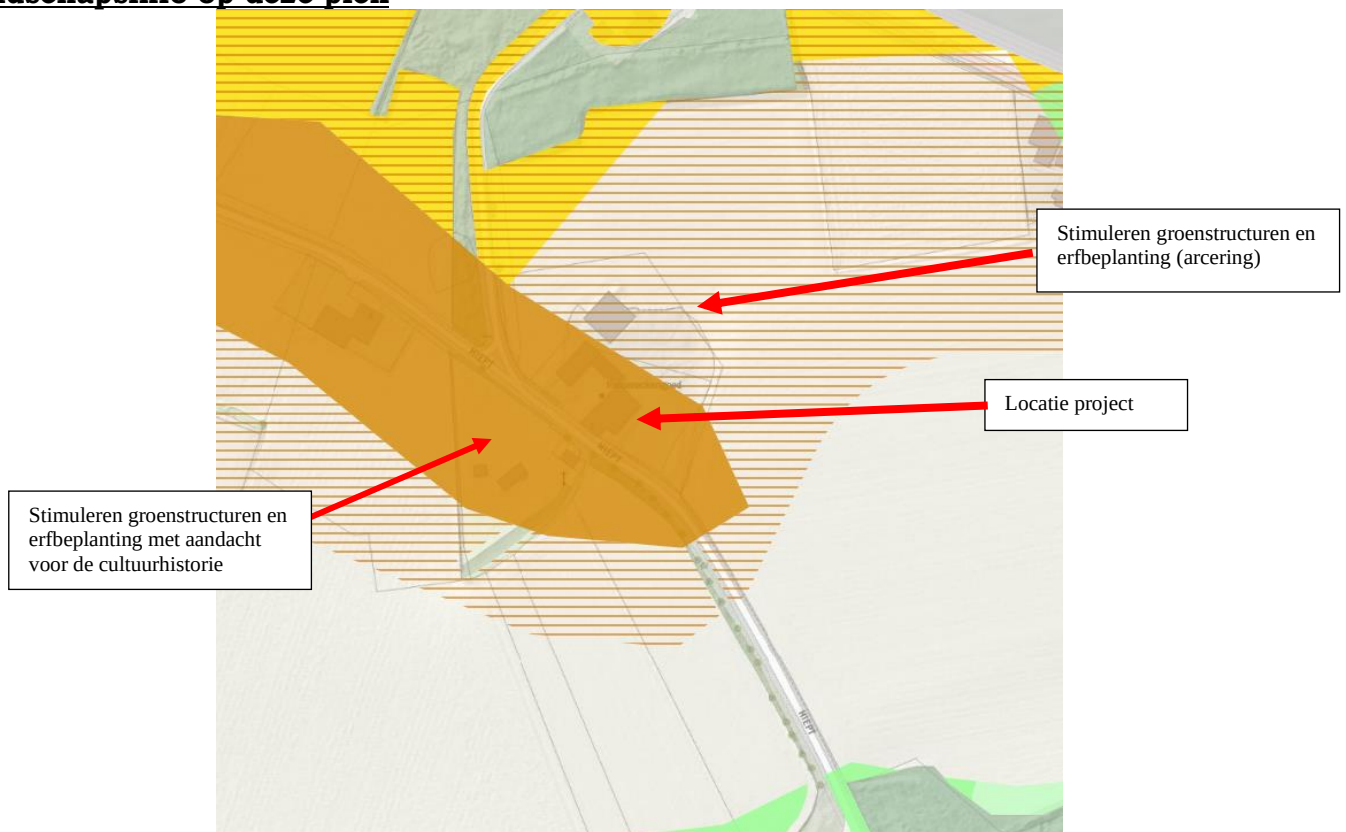




Figuur 2: Locatie van project op kaart ca. 1911, 1940 en 1980

De voorgaande kaarten laten zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van een cluster bebouwing, het gehucht Hiept, dat verder omgeven was met open akkers en verder het grote kader van bossen en landschapselementen. Op kleinere schaal was de locatie een boerderij met aan de overzijde een huisweide met hierin ook een bepaalde tijd een hoogstamgaard en omsloten met een houtopstand. De boerderij omgeven met de elementen vanuit het boerenerf (heggen, bomen bomenrij), maakte het tot een plek, die ook nu nog herkenbaar is en veel potentie in zich heeft.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

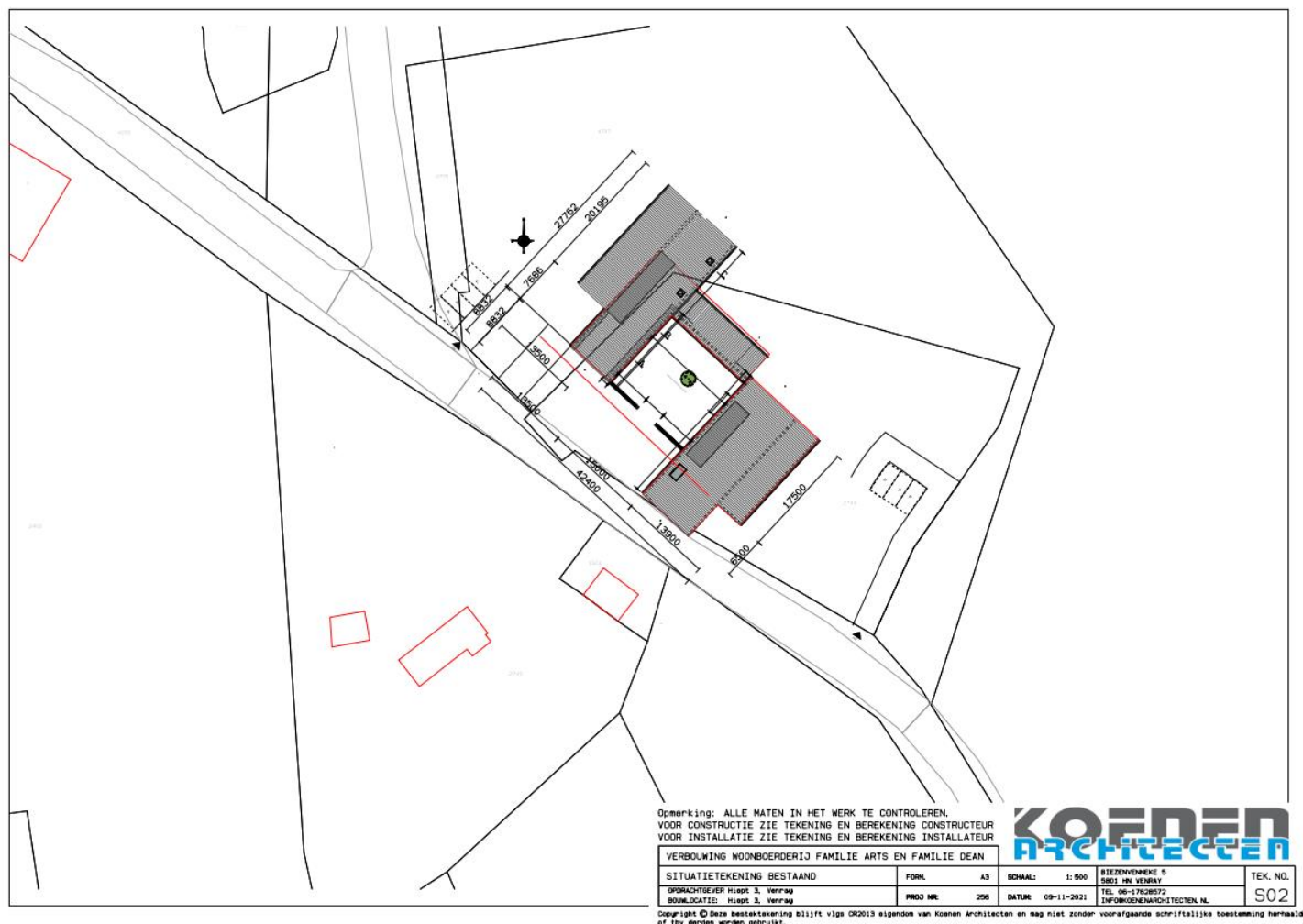
Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op erfbeplanting en groenstructuren met extra aandacht voor de cultuurhistorie op deze plek.

3. Bestaande situatie

De locatie bestaat momenteel uit een oude boerderij met enkele bijgebouwen aan beide zijde van de straat. Rond het boerderij-erf zijn vanuit de oorspronkelijke bomenrij nog enkele bomen aanwezig. Op het voorerf zijn nog enkele oude Hulst en een eik aanwezig die duiden op het verleden. Aan de overzijde de fraaie houtwal met bomen en rond het schuurtje met aan de voorzijde de mooie kapel (ingegroeid) met enkele bomen en wat struiken, die wellicht te integreren zijn binnen de nieuwe situatie.

4. Toekomstige situatie

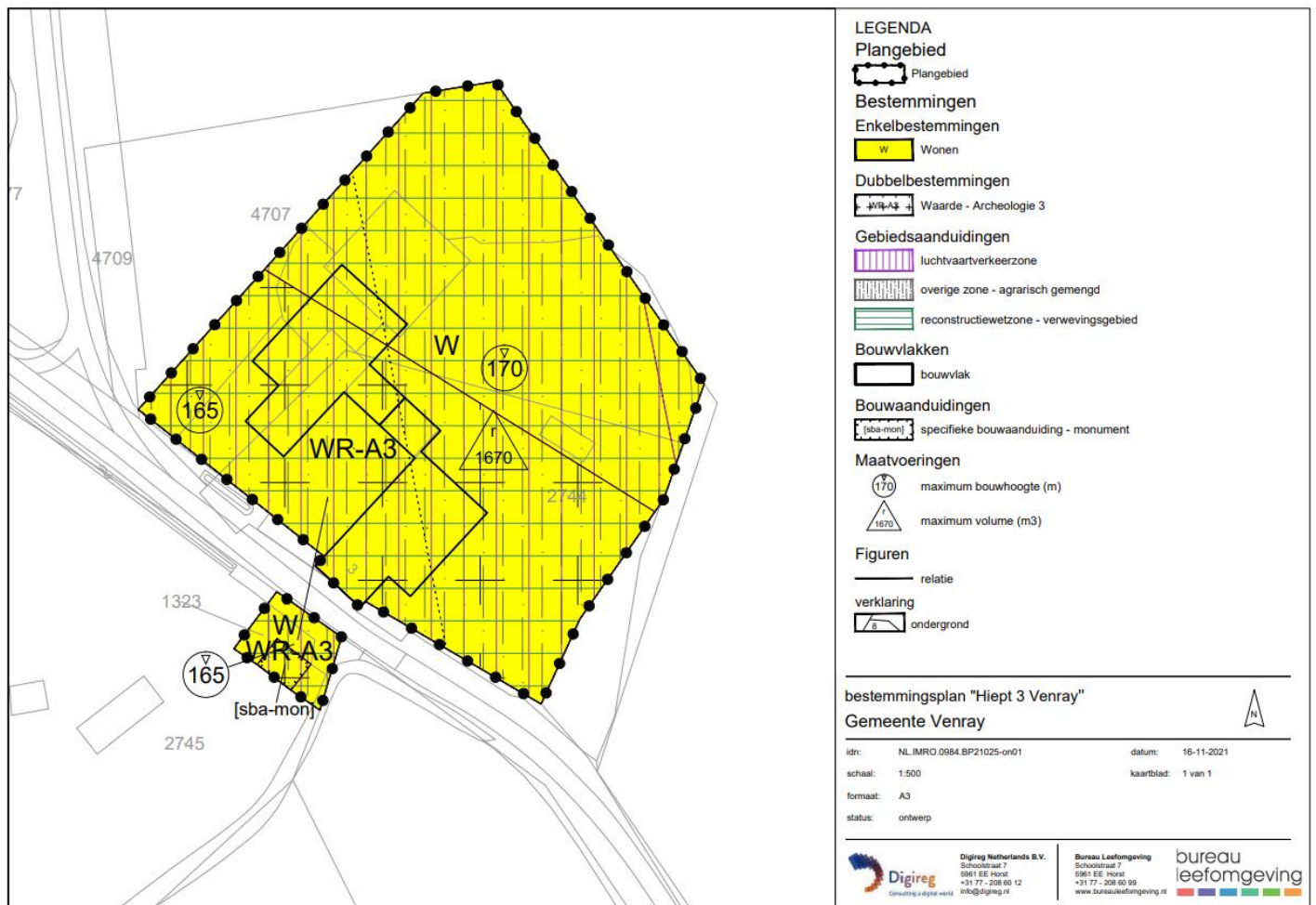
De toekomstige situatie staat op onderstaande verbeelding weergegeven.



Figuur 4: Verbouwingsplan Hiepst 3

Helder is dat de bestaande bebouwing wordt aangepast en ruimte biedt aan twee woningen. De overige bijgebouwen op het erf verdwijnen en aan de overzijde zal het schuurtje/kapen behouden blijven en zullen de twee versleten schuurtjes in de wei eveneens verdwijnen. Voor de

twee wooneenheden is ten behoeve van het Bestemmingsplan onderstaand de bestemmingsverbeelding weergegeven.



Figuur 5: Verbeelding Bestemmingsplan met woonvlak in geel

Helder is dat een deel van het erf ingevuld is als woonvlak, vanuit criteria gemeente. Het bijgebouw aan de overzijde is eveneens ingetekend als woonvlak. Binnen woonvlak is veelal het tuindeel behorende bij de bebouwing. Het omliggende gebied blijft Agrarisch gebied met Landschappelijke en Natuurlijke waarden en hier is de invulling als een omliggend cultuurlandschap de basis vanuit de criteria gemeente.

5. Visie landschap, biodiversiteit en beleving

De visie is om na de verbouwing op de locatie in de mooie boerderij 2 woningen te realiseren, welke omkadert zijn met een groen decor, dat recht doet aan de cultuurhistorie en aan de plek, zijnde een boerenerf. Hierbij is het wenselijk om het onderhoud beperkt te houden. Daarbij is het plan het grove kader, waarmee de eigenaren hun eigen nadere specifiekere inrichting kunnen realiseren. Rond de woningen zal uiteindelijk een tuinzone ontstaan met eromheen de schil van het landschap. Hierbij ook de afnemende mate van het intensieve beheer, dat vanuit tijdsbesteding en biodiversiteit wenselijk is.

Vanuit de gemeente is de wens om te voorkomen dat de rustigheid plek in gedrang komt door opvallende hekwerken en afscheidingen. Zeker met de openheid/open akker aan de achterzijde is dit een kwaliteit welke bij de nadere inrichting als basis kan fungeren.

Door de oude boomstructuur te versterken en te combineren met de inrit ontstaat er een mooie entree naar het achterdeel. De beukenhagen aan de voorzijde (woonvlak) en de gemengde hagen (landschap) aan de straatzijde zijkant en overkant maken een fraai kader aan de straatzijde en behoud openheid aan de achterzijde richting de open akker.

Ook de boomgroep bij woning 2 is een knipoog naar het verleden en het totaal creëert mooie doorzichten vanuit woningen naar het omliggende landschap. Dit sluit aan op de kaarten uit het verleden.

De overzijde krijgt wellicht later een ander gebruik en vooruitlopend hierop is het creëren van meer zicht op de mooie plek en is het accenten met enkele bomen en haag aan de straat wenselijk, om het meer in the picture te zetten. Daarbij de mooie houtwal een impuls geven en met enkele bomen het weidje deels omkaderen, zoals in verleden ook is geweest. Dit weidje is een mooi iets om met extensieve begrazing te beheren.

Met mooie poorten, doorgangen en doorzichten kunnen de bewoners het erf- en (omliggende) landschap fraai ervaren. De voorzijde vormt het herkenbare visitekaartje van het geheel.

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



WAT EN WAAR PLANTEN?

De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het vochtige zandgrondlandschap (beekdal en akkercomplexen) 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 zomereik, sierkers of notenboom
Aanplant van hoogstamfruitbomen met appel, peer en pruim omzoomd met een gemengde haag

HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF

Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten hazelaar, hulst, liguster en krent en Gelderse roos

AANPLANT PERCEELSRANDEN

Knotbomen in een kleine groep of solitair van zwarte els of kraakwilg
Houtwal (windscherm);
- Boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van zomereik en/of zwarte els
- Boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals witte els, zachte berk, zoete kers en zomereik en struiklaag van krent, hazelaar, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilgen/of lijsterbes

AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN

Stroken met struweelbeplanting langs (vochtige) beekrand bestaande uit hazelaar, kardinaalsmuts, wegedoorn en/of egelantier geoorde wil en/of boswilg
Extensief beheerd grasland of natte strooiselruigte met broeihopen op perceeldelen in lager gelegen percelen van het beekdal. Opvang van hemelwater via een poel.

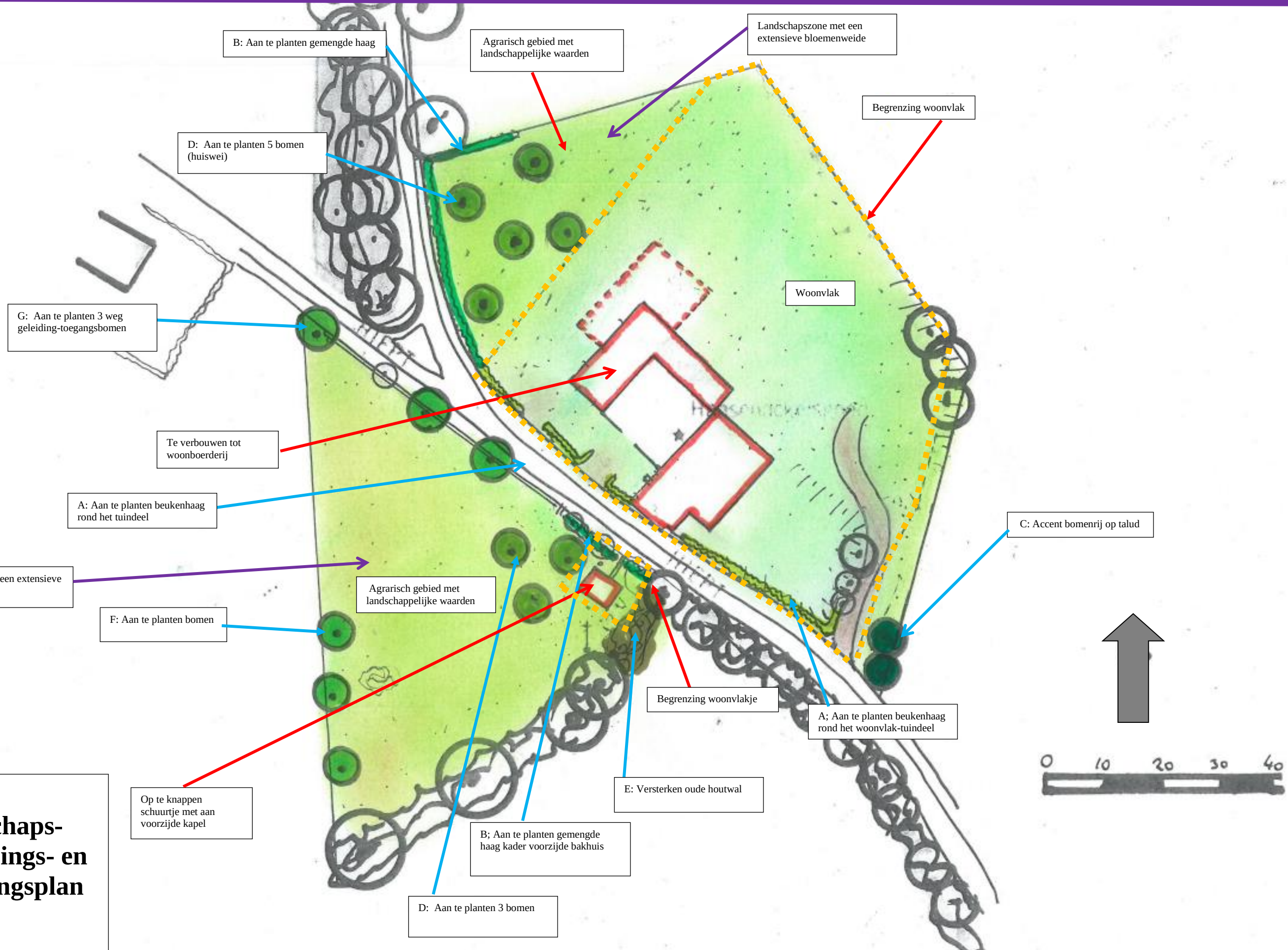
TIPS

Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Kies ook eens voor een houten hek of palen van kastanje hout.
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 coniferen en bomen met een opvallende bladkleur in de voortuin en niet als erfafscheiding.

Figuur 6: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met hoogstambomen en met perceelsrandbeplanting, waar dit passend is. Daarnaast is het wenselijk om de openheid te behouden naar de open akker en de doorkijken voor de bewoners te garanderen. Tenslotte is de beleefbaarheid van het erf en omliggende landschap voor bewoners en bezoekers een wenselijk iets op deze unieke plek.

Het landschaps- inpassings- en belevingsplan



7. Het Landschapsplan met de maatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, dat vanuit input gemeente en het functionele het kwaliteitskader vormt voor het landschap en waarbinnen de eigenaren hun nadere invulling kunnen situeren binnen het woonvlak. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.

A) Aan te planten beukenhaag rond voortuin en insteekjes inrit

Om een opsplitsing te creëren tussen woonvlak en landschap worden hier de Beukenhagen geplant (*Fagus sylvatica*), gewone beuk, met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,00 meter en vormt het kader van de intensiever beheerde voorzijde.

B) Aan te planten gemengde haag

De gemengde haag is het kader rond het verdere landschap en voorzijde huisweitzje overzijde. Hier worden 4 stuks per meter met een aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 meter. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden. Deze haag staat langs het raster en waar nog geen raster staat kan dit aangelegd worden middels een rustiek Ursusgaas en Robiniapalen, zodat het geen “industriële” uitstraling heeft.



De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

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

C) Accent bomenrij op talud

Vanuit verleden heeft op deze plek/talud een halfopen landschapselement gestaan, dat nu weer met enkele bomen geaccentueerd wordt en bijdraagt aan het kader van het woonvlak.

Er worden 2 bomen onregelmatig geplant.

Dit zijn:

1 Quercus petraea	Wintereik
1 Carpinus betulus	Haagbeukboom

De bomen staan op 6 meter afstand en met een aanplantmaat van 14-16 hebben ze vanaf de start al enige body.

Verder is het wenselijk om de bestaande beplanting aan de andere zijde inrit te behouden (mooie eik en hulst) en de conifeer te rooien.

D) Aan te planten huisweijtes van 3 en 5 bomen

Deze plekken een groep van enkele opgaande bomen, waarbij fruit nog geen wenselijkheid was. Vandaar de bijgaande opsomming van soorten:

Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Gewone berk
Prunus avium	Boskriek
Alnus cordata	Hartvormige els

De bomen hebben een maat van 14-16 en hebben na de snoei minimaal onderhoud nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

E) Versterken houtwal

De houtwal dient goed gezien te worden, met oog op behoud. Enige bijplant in de hoek met struiken is wenselijk met:

Rhamnus frandguila	Vuilboom
Cornus sanguinea	Rode kornoelje
Coryllus avallana	Hazelnoot
Viburnum opulus	Gelderse Roos

Verder de bestaande wal vakkundig bezien, mogelijk de struiken deels terugzetten en stimuleren van de ondergroei met hierin de monumentale bomen.

F) Aan te planten bomen nabij perceelsgrens

Om het landschap hier te versterken vanuit authenticiteit zijn enkele bomen hier wenselijk om de weide weer te omkaderen.

Dit zijn:

Quercus robur	Zomereik
Quercus petraea	Winterlinde
Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje

De bomen hebben bij aanplant een maat van 14-16 en na aanplant hebben deze bomen behalve enige opkroning geen onderhoud nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

G) Aan te planten 3 weg geleidingsbomen als entree

De toegang wordt geaccentueerd/begeleid met 3 bomen zijnde:

1 Tilia cordata	Winterlinde
1 Tilia platyphyllos	Zomerlinde
1 Tilia euchlora	Krimlinde

De bomen hebben een aanplantmaat van 16-18 en ze krijgen enige opkroning en kunnen verder geheel uitgroeien.

Aanvullende suggestie: Te creëren toegangspoorten en poortjes op het erf en bankje bij de kapel



Tenslotte is het mooi om bij toepassing toegangspoorten (met hierin de naam gegraveerd is mooi) en poortjes te werken met houten landschapspoorten/poortjes, waarmee het een erg mooie uitstraling krijgt!

En wellicht een leuke landschapsbank met spreuk aan de straat!

8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om er een mooi geheel van te maken en waarbinnen de eigenaren hun woonvlak-tuin kunnen vervolmaken. Zeker in de sfeer van het (historische) erf een kader binnen de huidige tijd. Dit geeft ruimte voor nadere invulling en hierna vormt het een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemer, de voorbijgangers en de omgeving.

In het proces samen met eigenaren, gemeente en adviseur een mooi geheel, dat een fraaie parel zal vormen in het landschap!



Ron Janssen,
30-11-2021