Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing

Landschapsplan

in het kader van

Inpassing en integratie van gehele woonbestemming en nieuwe woning aan de Hof te Meijel











Colofon

Opdrachtgever gemeente Peel en Maas tbv:

Adres: Hof 8
Plaats: Meijel

Dossiergegevens

Titel	Inpassing woonbestemming aan de Hof te Meijel
Document	Plan 23-9-2026
Status	Eind-plan
Versie	23-9-2026
Opsteller	Ing. [redacted]

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing

1. Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft middels afspraken met de bewoners van een bestaande woning binnen bedrijventerreininvloedsfeer het voornemen om ism hen een nieuwe woning te realiseren op perceel aan de Hof te Meijel.
Een perceel dat nu eigendom is van de gemeente, zal vanuit de afspraken hier een woning worden gerealiseerd en zal de bestaande woning elders verdwijnen tbv andere ontwikkelingen.

Het totale perceel van de gemeente tbv de woonbestemming is 1200 m2, wat momenteel de agrarische bestemming heeft.
De gemeente heeft hierbij de eis dat het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt volgens Gids Ruimtelijke Kwaliteit en vanuit bestaand groen in de omgeving en de wensen van de nieuwe eigenaren.

Vanuit het Ruimtelijke KwaliteitsKader staat aangegeven dat 10 % van de nieuwe woonbestemming ingevuld dient te worden met een vorm van landschappelijk groen en waarmee het nieuwe huis een fraai groen decor zal verkrijgen. Voor deze locatie komt het neer op 120 m2 nieuw landschappelijk groen, daar er verder geen groen aanwezig is op het perceel.

Vandaar wordt de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de bewoners en de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt.

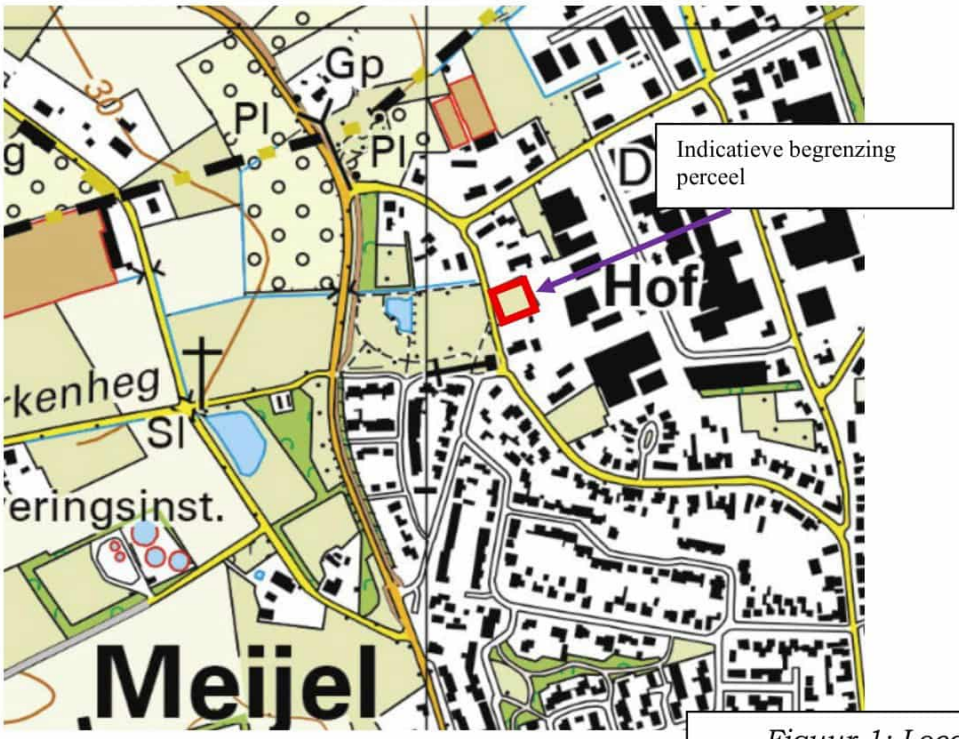
Daar de eigenaren begaan zijn met het groen rond hun huidige woning, wil men dit ook graag weer op de nieuwe locatie.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap vormt en men de nadere tuininrichting dan naar eigen inzicht hierbinnen kan creëren. Verder zal ook de waterinfiltratie tbv de nieuwe bebouwing worden opgenomen in het landschapsplan.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse ism bewoners en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit en gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

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

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie perceel aan de Hof

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen in de randzone van de kern van Meijel. Een dicht en groen lint qua bebouwing met als achtergebied het bedrijventerrein. Vandaar ook dat aan de achterzijde woonlint de wadi ligt die regenwater bedrijventerrein opvangt en ook een groene buffer vormt tussen de woningen en de bedrijven. Vanuit de straat Hof is er een schouwpad richting deze wadi en dit wordt in het plan geïntegreerd.

De verdere omgeving zijn aan beide zijden de zeer fraaie buurerven met hagen, bomen en groen.

Op de locatie zal een woonhuis worden gezet met een bijgebouw. Mooi in de lijn van de andere woningen in de straat.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer.
Vanuit het KwaliteitsKader is dus de eis dat voldaan dient te worden aan Basiskwaliteit. Voor deze locatie is dit 10 % van 1200 m2= 120 m2 groen. Dit betreft het fraaie landschappelijke groene kader rond deze woonplek en het kader voor de verdere tuininvulling.

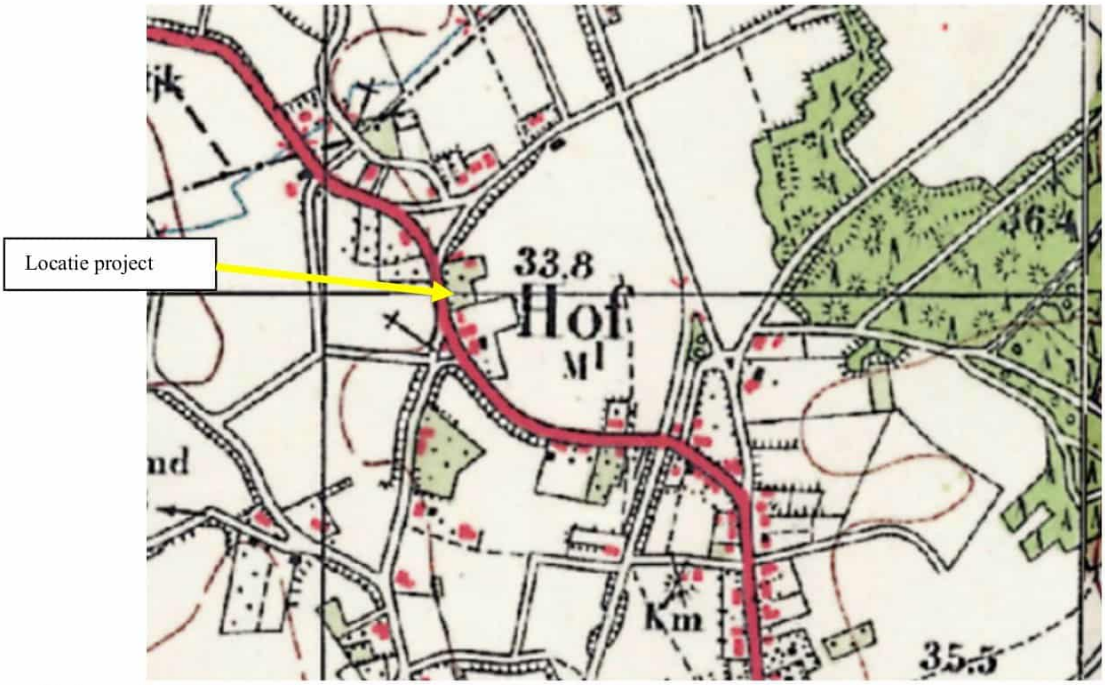
Verder zal tbv de nieuwe bebouwing de infiltratievoorziening worden opgenomen in het plan.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.
Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto voorzijde weergegeven en op figuur 4 en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

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

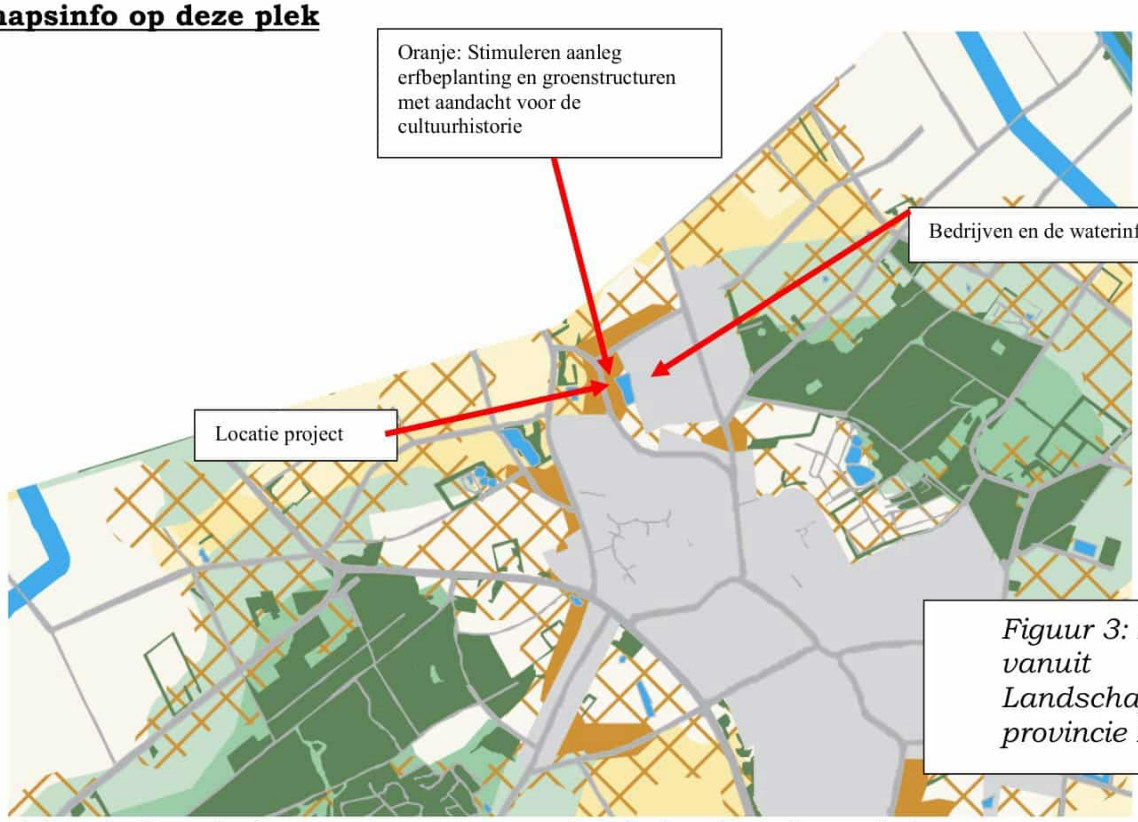
Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart ca 1950

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 onderdeel van een het bebouwingsgehucht Hof. Aan de straat een cluster boerderijen met erven omzoomd met hagen en fruitbomen. Achterland was nog akker en naderhand ingevuld met bedrijventerrein.

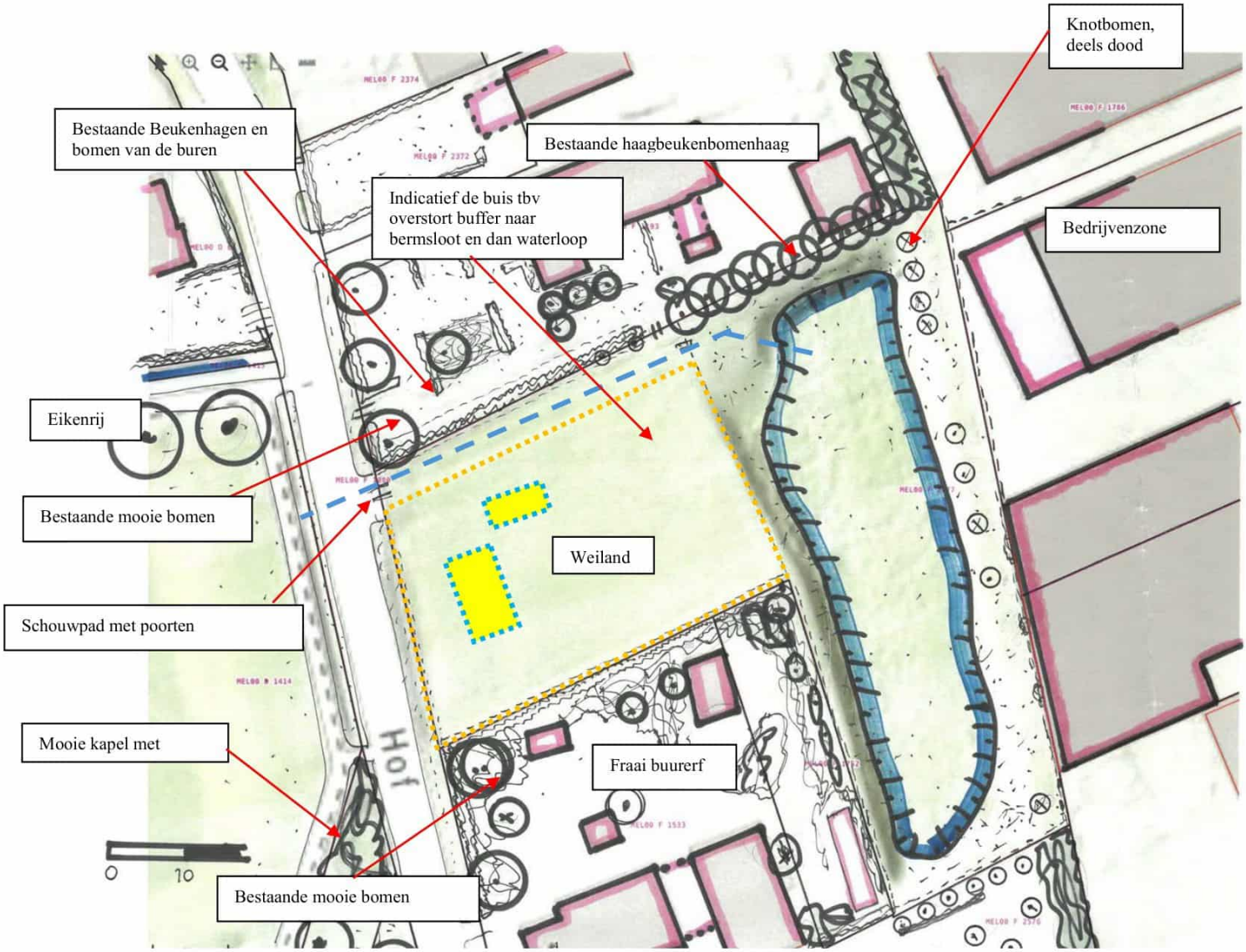
Landschapsinfo op deze plek



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 stimulering erfbeplanting en groenstructuren met aandacht voor de cultuurhistorie vanwege de mooie waardevolle cultuurhistorische bebouwing en erven in dit lint. Met aan de achterzijde de buffer en bedrijvenzone.



Figuur 4: Huidige situatie met indicatief (geel) de uitbreiding met carport

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft het open weiland tussen de twee fraaie erven met hagen en bomen. Het achtergebied de buffer en de knotbomen langs de rand met bedrijven. Verder het schouwpad met de twee poorten en het geheel omgeven met fraai en stevig opgaand groen. Onder het schouwpad is de afvoerbuis gelegen of zal hier komen te liggen, waarmee er geen onduidelijkheden in de toekomst zijn.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om vanuit functionaliteit, bestaand buurgroen en te realiseren groen een totale omkadering met passend groen te verkrijgen. Mooi met enkele bomen die passen in het straatbeeld en aan de achterzijde enkele bomen die het bedrijventerrein vanuit de woning

verdoezelen. Het schouwpad als open verbinding vanaf straat naar buffer en is ook de zone voor de afvoerbuis.
Een mooie woning met aan straatzijde de bomen en beukenhaag en aan de achterzijde zone de gemengde hagen en bomen als overgang naar het natuurlijke achtergebied met de grote waterbuffer. Met het nieuwe groen ook een meerwaarde in zijn geheel voor de biodiversiteit als groene zone die de bestaande buffer ontsluiten naar het verdere groene randgebied van Meijel.

De nieuwe bebouwing kan het water mooi kwijt in de natuurlijke nieuwe wadi op het achtererf, welke mooi wordt geïntegreerd in de toekomstige tuin.

Qua regenwater zal de bebouwing-verharding met een oppervlakte van ca 300 m2 bij T=100 vragen om een buffercapaciteit van 30 m3. De nieuwe infiltratiewadi dient hierop te worden afgestemd.

Een mooi groen decor, dat het moois accentueert en de mindere aanzichten in de achter omgeving met groen verdoezeld en verder een mooie geleiding van het schouwpad naar de buffer.

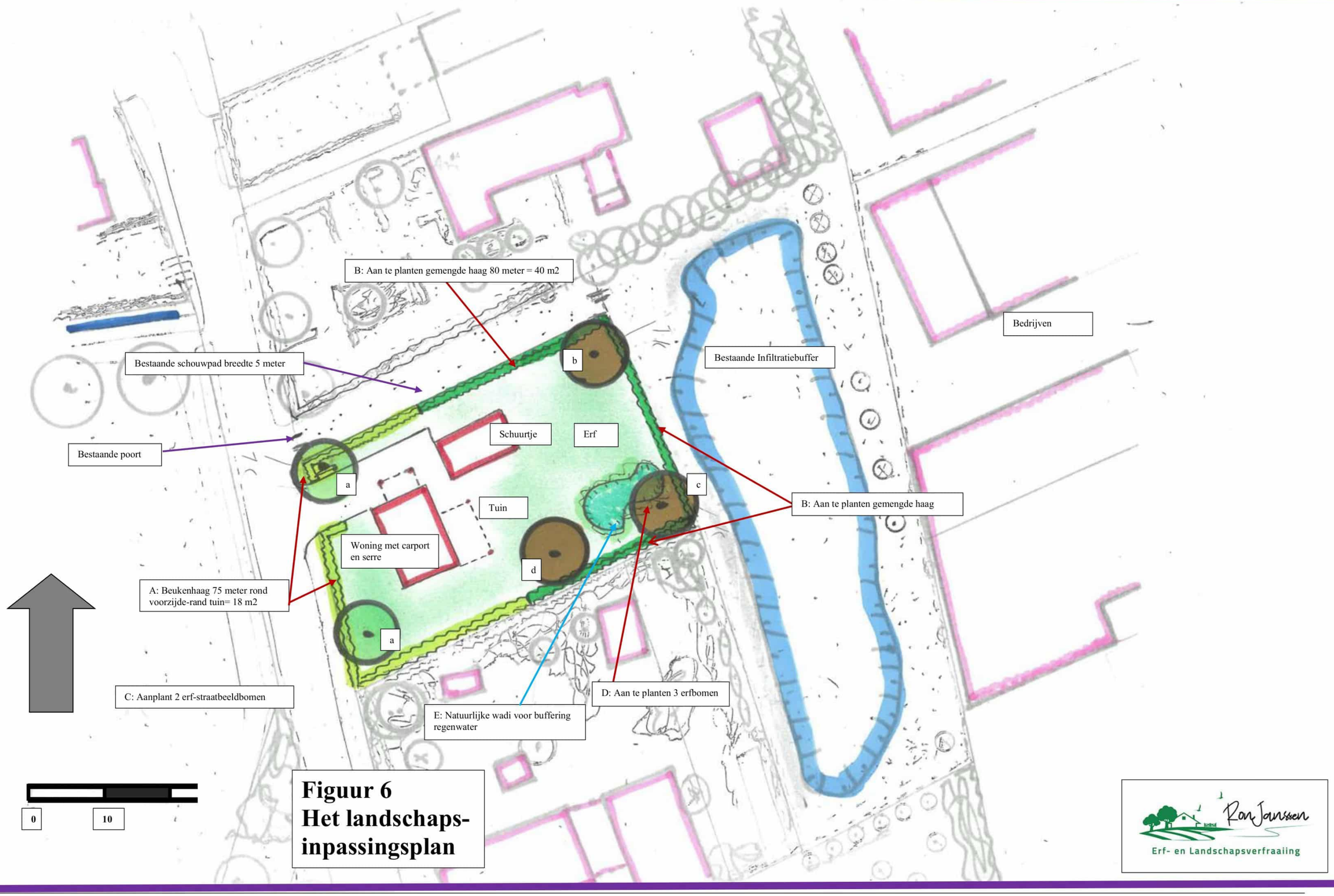
Hiermee is er ook qua beheer een opsplitsing van intensieve tuin bij de woning met op achtererf een meer extensievere zone met wadi. De hagen vormen een natuurlijker, maar strak kader en hierbinnen de tuin en het achtererf. Deze variatie geeft weer een mooie meerwaarde biodiversiteit, dat je dus op korte afstand kan ervaren!

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



Figuur 5: 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!



Figuur 6
Het landschaps-inpassingsplan

7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

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

A) Aanplant beukenhaag aan voorzijde en rand tuin (75 meter= 18 m2 groen)
Aan de voorzijde tuin en zijkant wordt de "grens" begeleid met een Beukenhaag.
Dus Fagus sylvatica, gewone beuk, met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 90 cm voorzijde (verkeersveiligheid) en 1,60 meter zijkant en wordt jaarlijks half juli gesnoeid.

B) Aan te planten gemengde haag (80 meter = 40 m2 groen)
De gemengde haag wordt op de aangegeven plekken met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd, dus totaal 320 stuks en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,60 meter. Mogelijk als grens naar de buren kan deze 1,80 hoog worden. Met de voorgestelde hoogte blijven mooie doorzichten behouden.
Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	80
25 %	Acer campestre	Veldesdoorn	80
25 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80
25 %	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	80

Onderstaand een referentiebeeld van soortgelijke haag.



C) Aanplant erf-straatbomen 2 x 25 m2= 50 m2
Hier de aanplant van 2 mooie compacte bomen, die leuke pluimen vormen voorzijde huis.
Dit zijn: a) 2 Tilia cordata, Winterlinde. Aanplantmaat 16-18.
Ook deze bomen na aanplant minimaal snoeien. Mogelijk enige opkroning i.v.m. doorzicht, maar verder geheel laten uitgroeien en zeker niet kandelaberen.
Bijgaand het beeld van deze boom.



D) Aanplant 3 erfbomen (2 x 25 en 1 x 6 m2= 56 m2 groen)
Als achterrand ook al groene afscherming naar de bedrijven worden hier de volgende bomen gezet:

b) Castanea sativa	Tamme kastanje
c) Prunus avium “Regina”	Kers
d) Juglans regia “Buccaneer”	Zuivere notenboom

Deze bomen hebben de aanplantmaat 16-18 (b en c) 14-16 (d).

Na aanplant deze bomen minimaal snoeien en mooi volledig laten uitgroeien. Zeker niet kandelaberen.

E) Wadi met natuurlijke vegetatie tbv infiltratie regenwater
In deze hoek een laagte waarin ruim 30 m3 regenwater kan worden gebufferd en hier kan infiltreren. Hier kan al het regenwater worden opgevangen en kan mooi infiltreren.

Bij de integratie van het element in het groen van de toekomstige tuin vormt het een oase van planten en vele insecten, die hier vertoeven. Dit vormt een mooie plek.

7. Conclusie

Dit ***landschapsplan met beplantingsplan met beheer*** geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het woonvlak ook in een fraai landschappelijk decor te integreren, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. Met een oppervlakte nieuw groen van 164 m2 is het mooi voldoende in kwantiteit en een mooie kwaliteit voor het verkrijgen van een prachtplek. En passend binnen de infiltratiekaders!
En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.

23-9-2026

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing