



Landschapsplan

B&B Op de Bos 5 Heythuysen

Gemeente Leudal

6 maart 2019

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planlocatie	1
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	2
2.1	Beschouwing van het landschap	2
2.2	Kwaliteiten en kansen.....	3
3	PLANVOORNEMEN	5
4	LANDSCHAPSPLAN.....	6
4.1	Planconcept.....	6
4.2	Inrichting- en inpassingsplan	7
4.3	Kwaliteitsbijdrage.....	10
5	OVERZICHT TOE TE PASSEN BEPLANTING	11

BIJLAGE(N)

Bijlage 1	Inrichtingstekening
Bijlage 2	Doorsnede en aanzichten

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de woonlocatie Op de Bos 5 te Heythuysen hebben de bewoners het voornemen om op het braakliggend deel van hun tuin achter het huis een Bed and Breakfast te beginnen. De slaapgelegenheid zal uit zes mahoniehouten tonhutjes bestaan, welke geschikt zijn voor twee personen. In eerste instantie beoogt initiatiefneemster te starten met twee van dergelijke hutjes om vervolgens uit te breiden tot maximaal zes hutjes (tien á twaalf personen). Om het voornemen mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan (projectbesluit). Alvorens die procedure wordt doorlopen, dient een inrichtingsplan en landschappelijke inpassing voor de locatie te worden uitgewerkt.

1.2 Planlocatie

De planlocatie betreft een woonlocatie nabij Heythuysen, in het buitengebied van de gemeente Leudal. De locatie bestaat uit een woonperceel met een woning en bijgebouwen. De beoogde locatie voor de tonhutjes ligt in een ruimte tussen de privétuin van de woning en de oostelijke perceelsgrens. Navolgende afbeelding illustreert de ligging van de planlocatie.



Ligging planlocatie (Google maps)

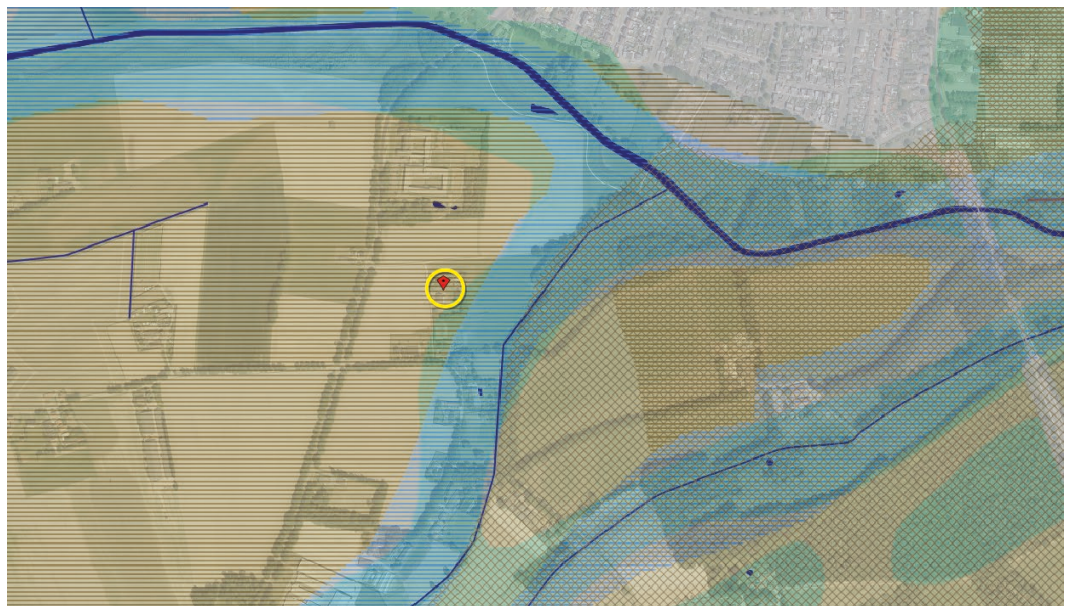
2 RUIMTELIJKE CONTEXT

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Leudal, nabij de dorpskern van Heythuysen. De locatie ligt aan een insteekweg van de Stationsstraat/Op de Bos, de doorgaande weg tussen Heythuysen en Baexem. Aan de noordzijde ligt het woonzorgcomplex St. Charles, aan de zuidzijde liggen enkele woonpercelen in het verder overwegend agrarisch landschap.

2.1 Beschouwing van het landschap

Hierna wordt het omliggend landschap beschreven aan de hand van de kaartlagen van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. De kaarten ontleden het omliggende landschap en bieden zodoende uitgangspunten voor de inrichting en inpassing van het terrein van de B&B.

De kaart van het natuurlijk fundament laat zien dat de planlocatie op de grens ligt van het terraslandschap en het landschap van de beekdalen van de Tungelroyse Beek en de Rijdtbeek.

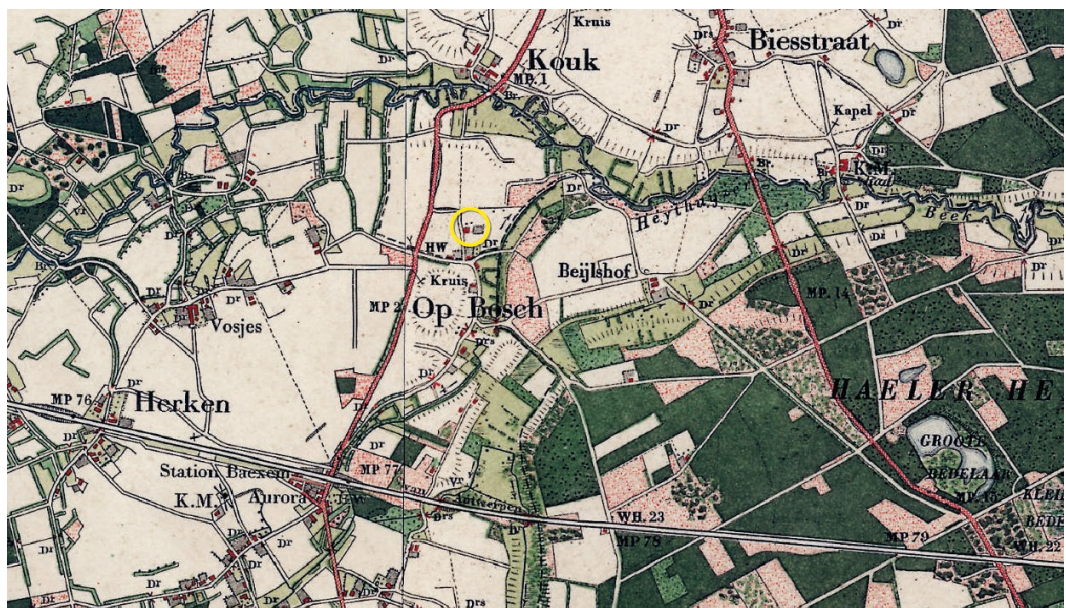


Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart 1 Natuurlijk fundament

De planlocatie maakt deel uit van een oude dorpskern met doorgaande wegen die vóór 1850 zijn aangelegd (donkerrode lijnen op navolgende kaart). Op de historische topografische kaart is te zien dat de locatie onderdeel vormde van buurtschap 'Op Bosch'. De buurtschap bestond uit een kruising van wegen en langs de huidige Koelestraat lagen enkele woningen te midden van bouwlanden en heideontginningen. Langs de wegen en perceelsgrenzen stonden veelal groensingels zoals bomenrijen en hagen. Deze zijn op een aantal plaatsen bewaard gebleven. Ook het oorspronkelijke tracé van enkele wegen is nog altijd ongewijzigd. Navolgende kaarten illustreren dit.



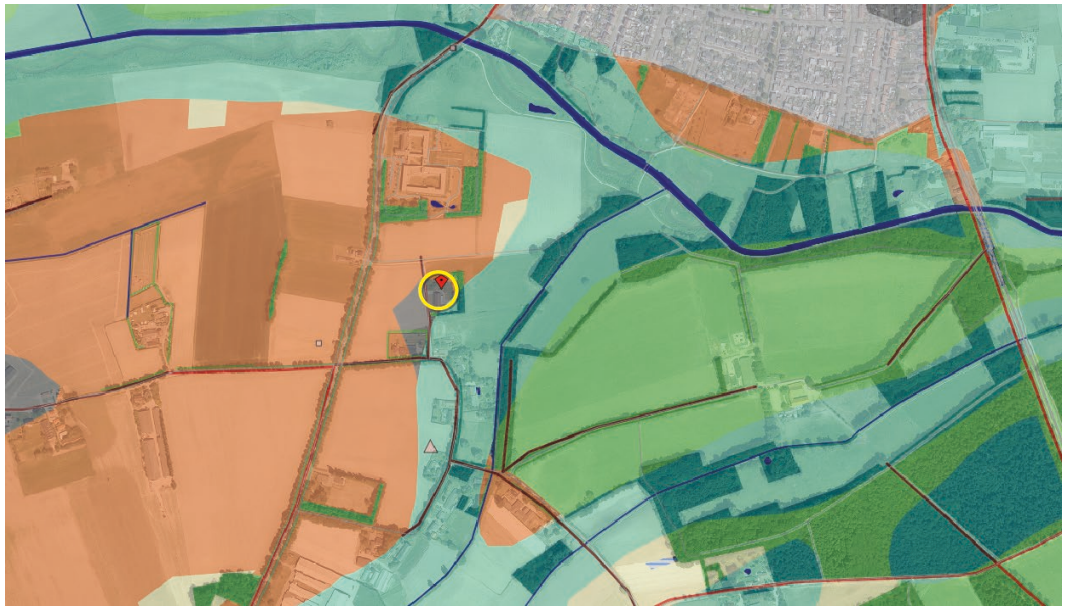
Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart 2: Gebruik en patroon in de tijd



De planlocatie op de historische topografische kaart van omstreeks 1900.

2.2 Kwaliteiten en kansen

De kwaliteiten van het omliggend landschap betreffen het beekdal van de Tunnelroyse en Rijdtbeek en de historische structuur van het oude buurtschap, dat grotendeels nog zichtbaar is in het landschap. Ook de kleinschalige landschapselementen zoals groensingels en bomenlanen, veelal overblijfselen van oude landschapsstructuren, zijn het behouden meer dan waard. Het streven is dan ook om de groenstructuren te behouden en te versterken waar mogelijk. Ook wordt gestimuleerd om de agrarische en woonerven te voorzien van streekeigen erfbeplanting. Naast het versterken van het groen is het van belang om de beekdalen te versterken, in combinatie met het aangrenzende landschap van het bos- en dalenlandschap.



Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart kwaliteiten landschap. De groenblauwe zone illustreert het aangrenzende beekdallandschap van de Tunnelroyse en Rijdtbeek. De planlocatie ligt op de grens van het hoger gelegen landschap van de bouwlanden.



Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart kwaliteitsimpuls landschap. De planlocatie ligt op een uitloper van de historische structuur van het buurtschap.

3 PLANVOORNEMEN

Op de locatie Op de Bos 5 beoogt initiatiefneemster een Bed & Breakfast te starten middels tonhutjes als slaapgelegenheden. Deze tonhutjes worden gebouwd in het achterste (braakliggende) gedeelte van de tuin achter het woonhuis. De beoogde doelgroepen zijn fietstoeristen (mede door de ligging aan het fietsknooppuntennetwerk) en 50-plussers.

De tonhutjes/slaapgelegenheden voor twee personen zullen bestaan uit (verplaatsbare) ton-hutjes met de afmetingen 6,5 x 2,7 x 2,7 (L x B x H in m), die van binnen en buiten zijn opgebouwd en afgewerkt met mahoniehout. De entree wordt gevormd door een deur met raam en in de wanden komen drie klappen. De faciliteiten in de hutjes zullen bestaan uit een douche/toilet, een aanrechtblokje en een zijje. Initiatiefneemster beoogt te beginnen met twee tonhutjes op het terrein (tot maximaal vier personen) en dit in een later stadium uit te breiden tot zes tonhutjes (tot een maximum van tien tot twaalf personen). In onderstaande figuur is de toekomstige situatie geschetst.



Impressies van de tonhutjes:

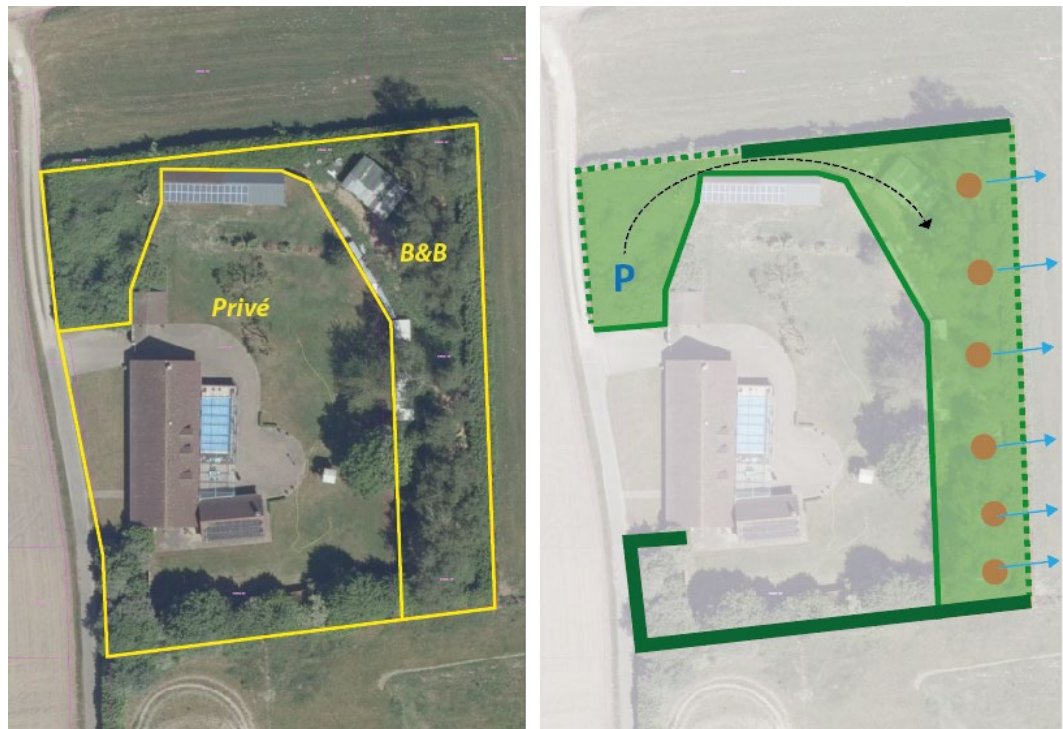


4 LANDSCHAPSPLAN

4.1 Planconcept

Het concept dat aan de inrichting ten grondslag ligt, gaat uit van een optimaal ruimtegebruik van de aanwezige ruimte. De ruimte tussen de privétuin en de B&B wordt gescheiden door een schutting en het bijgebouw aan de noordzijde. In de strook aan de oostzijde zijn de hutjes voorzien. Door afschermende beplanting langs de oostgrens deels open te houden ontstaan doorzichten vanuit de hutjes naar het achterliggende landschap. Door het toepassen van verschillende landschapselementen kan het zicht vanuit het landschap naar de hutjes echter beperkt blijven. Een goede inpassing van de locatie is ook van belang voor het omliggende landschap. Door de planlocatie te voorzien van streekeigen landschapselementen aan de randen en dieper op het perceel, krijgt deze een passende inbedding in de omgeving. Dit betekent niet dat de B&B en het woonperceel volledig achter groenaanplant weggestopt moeten worden; voor de leesbaarheid is het wenselijk dat de verschillende functies binnen het landschap zichtbaar en beleefbaar zijn. Te meer omdat gasten de B&B moeten kunnen vinden.

Aan de zijde van de weg Aan de Bos is een parkeergelegenheid voorzien. Vanaf de parkeerplaats loopt een route naar de ruimte met de tonhutjes. Op deze manier blijft de ruimten van de B&B gescheiden van het woongedeelte met privétuin en woning. Dit is een nadrukkelijke wens van de familie.



Planconcept voor de inrichting van de B&B. De ruimte voor de B&B blijft gescheiden van het woongedeelte (woning en privétuin). De randen worden voorzien van dichte beplanting waar een robuuste inpassing benodigd is (dikke groene lijn), en een meer transparante inpassing waar het wenselijk is om interactie met het omliggende landschap te creëren (stippellijn).

4.2 Inrichting- en inpassingsplan

Hierna is de inrichtingstekening voor de planlocatie weergegeven. Vervolgens wordt de inrichting en inpassing toegelicht. In de bijlage zijn grotere exemplaren van de tekeningen opgenomen.



Inrichtingstekening B&B Op de Bos (zie bijlage voor een groter exemplaar).

4.2.1 Parkeren zijde Op de Bos

De parkeergelegenheid is naast de huidige inrit van de woning voorzien. Het sluit daarbij aan op de huidige weg van Op de Bos zodat extra wegverharding niet nodig is. De parkeerplaatsen zijn bestraat met grasbetonstenen, of een ander soort verharding waar het gras deels tussen kan groeien. Vanaf de acht parkeerplaatsen loopt een voetpad naar de oostzijde van de planlocatie, waar de tonhutes staan. Ten noorden van de parkeerplaats ligt een klein perkje dat omzoomd wordt met een lage haag. Vanaf het pad kijkt de gast langs het perkje naar het landschap. Vanuit het landschap en de weg Op de Bos ziet men de lage haag op de voorgrond en de hogere haag langs de schutting. Ook de parkeerplaatsen worden deels aan het zicht onttrokken door geschoren hagen. In samenspel met de aanwezige boomkronen zorgen de hagen voor een groen aanzicht vanuit de omgeving. Navolgende tekening illustreert dit.





Referenties voor grastegels en toepassing van hagen ver verschillende hoogten.

4.2.2 Toegang van de B&B

Het pad richting de tonhutjes loopt vervolgens ten noorden van het bijgebouw. Aan de noordzijde wordt op de perceelsgrens een geschoren haag aangeplant, die het zicht op het bijgebouw en de tonhutjes goeddeels onttrekt. Enkel ter hoogte van het smalste gedeelte van het pad maakt de haag voor een klein gedeelte plaats voor de grastegels van het pad. De beperkte ruimte op dit stuk vraagt om voldoende licht en ruimte voor het pad, zodat ook hier een prettige passage ontstaat. Tevens krijgen passanten zodoende een doorzicht naar het omliggend landschap.



Inrichting en inpassing noordzijde

4.2.3 Landschappelijke inbedding B&B

Het pad leidt vervolgens naar de tonhutjes in het onbebouwde gedeelte aan de oostzijde van het perceel. De ruimte van de hutjes krijgt een eenvoudige en natuurlijke inrichting. Een eenvoudige inrichting draagt bij aan de rust en overzicht in de enigszins beperkte ruimte. Een natuurlijke inrichting sluit aan op de het omliggend landschap en biedt de rustzoekende doelgroep van de B&B een aangename verblijfsplek.

De hutjes worden met de kopse kant naar het landschap gericht. De geschoren haag op de perceelsgrens krijgt een wisselende hoogte, zodat de uitsparingen in de haag de gasten een uitzicht over het landschap bieden. Hierdoor doet het gedeelte van de B&B ook ruimer en weidser aan, zonder dat de tonhutjes 'open' in het landschap komen te

staan. De huidige schutting van de privétuin wordt aan de zijde van de B&B volledig aan het zicht onttrokken door de aanplant van een geschoren haag van circa 3.2 meter hoog. De haag voorziet de haag de tonhutjes van een groen 'decor', gezien door de spaarzame doorzichten vanuit het landschap naar de locatie. Het samenspel van de kopse kant van de tonhutjes naar het landschap, de hoge haag als decor en de haag met wisselde hoogte op de perceelsgrens op de voorgrond, zorgt ervoor dat het zicht op de tonhutjes zeer beperkt is. Temeer omdat de boomkronen van de te behouden berkenbomen het aanzicht van de planlocatie blijven bepalen. Navolgende doorsnede en aanzicht vanuit het beekdallandschap illustreert dit.



4.2.4 Inrichting van de ruimte

De ruimte waarin de tonhutjes staan krijgt dus een natuurlijke en eenvoudige inrichting. De volledige ruimte wordt ingezaaid met een bloemrijk grasland tussen de bestaande berkenbomen. In het natuurlijke grasland wordt het looppad en de ruimten rondom de hutjes uitgemaaid. Op deze manier worden de tonhutjes door het hogere grasland van elkaar gescheiden, maar de gehele ruimte blijft beleefbaar. Het volledige gedeelte van de B&B blijft namelijk in één oogopslag zichtbaar. Het berkenbestand blijft behouden en waar mogelijk aangevuld. De smalle en open kroon van de berk zorgt voor voldoende licht in en rondom de hutjes. Aan de noord en zuidzijde wordt struweel aangeplant zodat de hutjes vanuit deze windrichtingen niet zichtbaar zijn.



Referenties van toepassing van uitgemaaid grasbanen. Het bloemrijke grasland zorgt voor een natuurlijk aanzicht; de uitgemaaide paden en terrassen voor toegankelijkheid en herkenbaarheid.

4.3 Kwaliteitsbijdrage

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient er sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de gemeente Leudal doorverwijst naar het LKM. Hierin is opgenomen dat een gebiedseigen recreatieve ontwikkeling een kwaliteitsverbetering vereist, waarbij voor elke m² bebouwing 5 m² aan nieuwe beplanting moet worden gerealiseerd.

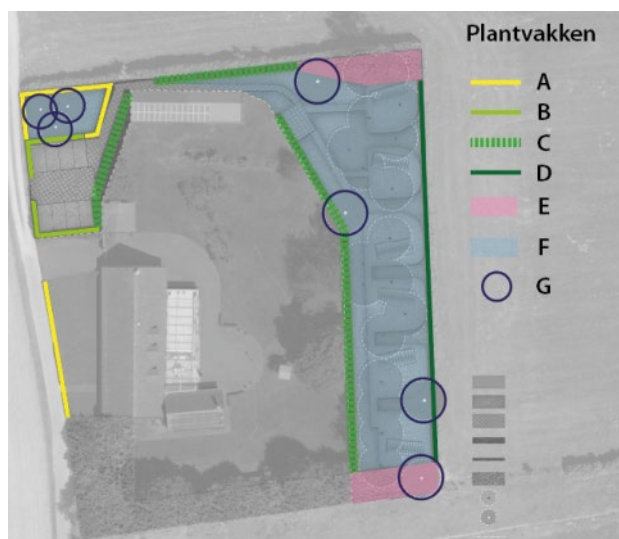
De totale bebouwing binnen de beoogde ontwikkeling bedraagt 105,3 m². In het kader van LKM moet minstens 631,8 m² aan inheems en streekeigen groen worden geplant. Initiatiefneemster realiseert naast de landschappelijke inpassing 887 m² aan groene tegenprestatie. Zij voldoet daarmee ruimschoots aan het gestelde in het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Verder is zij bereid om de kwaliteitsbijdrage op eigen gebied in te vullen, zodat voldaan wordt aan het LKM. Navolgende tekening illustreert het onderscheid tussen landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage.



Onderscheid tussen landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage landschap.

5 OVERZICHT TOE TE PASSEN BEPLANTING

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en –soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien. De bestaande (gebiedsvreemde) laurierhagen worden verwijderd, de berken blijven behouden.



Overzicht plantvakken

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoogte
A Lage hagen	63m	5st/m	80-100	1.0m
B Middelhoge hagen	37m	5st/m	80-100	1.5m
C Hoge hagen	121m	5st/m- 2rijen	80-100	2.5-3.2m
D Hagen variërende hoogte	69m	5st/m	80-100	1.2-2.0m
E Struweelsingel	tot. 32x5,5m	1st/1.25m	80-100	ca. 4.0m
F Bloemrijk grasland	ca. 622m ²			
G Bomen	7st	min 6m h.o.h	16-18	natuurlijk

Plantvak	Sortiment
A Lage hagen	gewone beuk
B Middelhoge hagen	gewone beuk
C Hoge hagen	gewone beuk
D Hagen variërende hoogte	gewone beuk
E Struweelsingel	div. soorten van het bosplantsoen (zie onder)
F Bloemrijk grasland	(zie onder)
G Bomen	Berk (perkje voorzijde meerstammige berk)

5.1.1 *Bomen*

Soorten: ruwe berk, voorzijde meerstammige berk.
plantmaat stamomtrek 16-18 cm.

Beheer

Berken hebben een oppervlakkig haarwortelstelsel en gebruiken veel voedsel en vocht uit de bovenlaag. Bij aanplant dus een zo ruim mogelijk plantgat (circa 0,5x0,5m) maken en opvullen met potgrond of compost mengen. Na een aantal jaar zonodig opkronen tot een hoogte van 4 meter. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

5.1.2 *Struweelsingel*

Soorten: Hazelaar, Gelderse roos, Krenteboompje, Gewone vlier.
Plantmaat: bosplantsoen 80-100cm.
Aanplant in rijen en driehoeksverband in groepen van 3-7 stuks per soort.

Beheer

1 jaar na aanplant niet aangeslagen exemplaren inboeten. Na enkele jaren kan randenbeheer worden gesteld door overhangende takken te snoeien. Na 10 jaar gedeeltelijk terugzetten van de struiken, zodat deze van onder weer kunnen uitlopen en het beeld van een dichte struweelsingel gehandhaafd blijft.

5.1.3 *Hagen*

Soort: Gewone beuk.
Plantmaat: haagplantsoen 80-100cm.
Aanplant van 5st per strekkende meter.

Beheer

Aanplant na 1 jaar terugzetten. Daarna 2 maal per jaar scheren tot de hoogte zoals in de tabel aangegeven en de gewenste breedte.

5.1.4 *Bloemrijk grasland*

Voor het te ontwikkelen bloemrijk grasland onder de transparante boomlaag van berken wordt aangesloten bij het natuurdoeltype Kruiden- en Faunarijk grasland (N12.02) volgens de Index Natuur en Landschap. Aangezien de berken een transparante kroon hebben en daarmee relatief veel licht doorlaten, is het mogelijk ter plaatse een bloemen- en kruidenrijke graslandvegetatie te ontwikkelen. Wel zal de graslandvegetatie onder de bomen dunner worden, afhankelijk van de dichtheid van de boomkronen.

Bloemrijk grasland omvat graslanden die bloemen- en kruidenrijk zijn. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties zoals kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweide of gehooid en niet of slechts licht bemest.

Dit beheertype kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter. Bloemrijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. De graslanden worden doorgaans niet bemest. Om verzuring tegen te gaan kan, bij uitzondering, ruige stalmest of bekalking toegepast worden.

Mengselkeuze

Mengsel G2 Bloemrijk graslandmengsel van Cruydhoeck is geschikt voor het ontwikkelen van bloemrijk grasland. Dit mengsel heeft een ingetogen karakter. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Het mengsel bevat soorten zoals duizendblad, fluitenkruid, gewoon barbarakruid, knoopkruid, klein streepzaad, peen, vertakte leeuwentand, gewone margriet, avondkoekoeksbloem, boerenwormkruid, kleine ratelaar, gewone brunel, gele morgenster, vogelwikke, smalle wikke en rode klaver. Het mengsel kan eventueel worden aangepast met het weglaten of toevoegen van soorten.

Beheer

Het bloemrijk grasland bevat naast grassen ook veel meerjarige bloemen. De bodem wordt niet of nauwelijks verstoord. Maaien en afvoeren van de vegetatie vindt een of tweemaal per jaar plaats.