

Landschappelijk inpassingsplan

Vlootkant 1 en 3 te Stramproy

Gemeente Weert

Landschappelijk inpassingsplan Vlootkant 1 en 3 te Stramproy

Gemeente Weert

Naam opdrachtgever:	Familie Versteegen
Adres opdrachtgever:	Vlootkant 1 en 3 6039 RD STRAMPROY
Opsteller:	A.H.E. Sauren
Status:	ontwerp
Datum:	9 maart 2022



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke context	6
2.1	Context plangebied	6
2.1.1	Natuurlijk fundament	6
2.1.2	Gebruik en patroon in de tijd	6
2.1.3	Ruimte-massa huidige situatie	7
2.1.4	Kwaliteitskaart landschap	7
2.1.5	Kwaliteitsimpuls landschap	8
2.2	Directe omgeving.....	9
2.3	Bestaande situatie plangebied	9
2.4	Randvoorwaarden/uitgangspunten	11
2.4.1	Natuur en landschapsvisie Gemeente Weert 2016	11
3	Landschappelijke inpassing	13
3.1	Maatregelen inpassing	13
3.1.1	Aanplant hagen.....	13
3.1.2	Aanplant solitaire bomen	14
3.1.3	Aanplant hoogstamfruitbomen	14
3.1.4	Aanplant boomgroep fruitbomen.....	14
3.1.5	Aanplant boomgroep notenbomen	15
3.1.6	Aanleg kruidenrijk grasland voor paarden.....	15
3.2	Kwaliteitsverbetering landschap	15
3.2.1	Knotwilgen Dorperlossing.....	15
3.2.2	Verwijderen bebouwing en verharding	15
3.3	Lijst van nieuwe beplanting.....	16
	Bijlagen	17

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

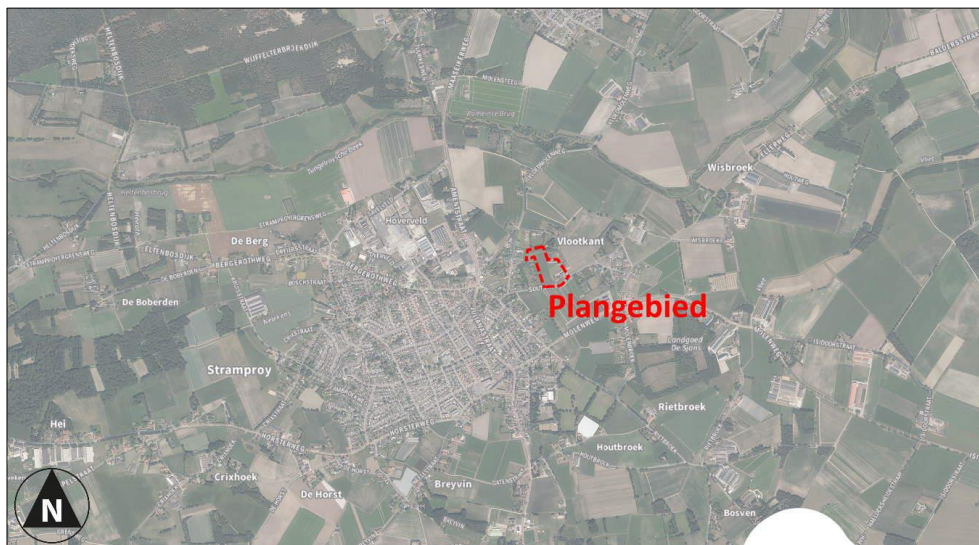
Initiatiefnemers, wonende aan de Vlootkant 1 en 3 te (6039 RD) Stramproy, exploiteerde op deze locatie van oudsher een gemengd agrarisch bedrijf. De boerderij werd rond 1900 op deze plek gebouwd. Ondertussen worden op zowel op de adressen Vlootkant 3 als Vlootkant 1 op dit moment door de initiatiefnemers geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Enkel de stal aan de overkant van de weg en de werktuigenberging worden, weliswaar door een derde partij, agrarisch gebruikt.

Omdat de initiatiefnemers hun eigen agrarische activiteiten hebben gestaakt, beogen de initiatiefnemers de huidige agrarische bestemming van de adressen Vlootkant 1 en 3 – de feitelijke bedrijfswoningen – te wijzigen in een woonbestemming. De locatie met stal (adres Vlootkant 4) en de werktuigenberging blijven in agrarisch gebruik.

Omdat sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan, moet worden voldaan aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Derhalve dient het planvoornemen landschappelijk worden ingepast. Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.2 Plangebied

Onderhavig plangebied ligt op de locatie Vlootkant 1 en 3, ten oosten van de kern Stramproy in het buitengebied van de gemeente Weert. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het plangebied.



Ligging locatie

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor het planvoornemen toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

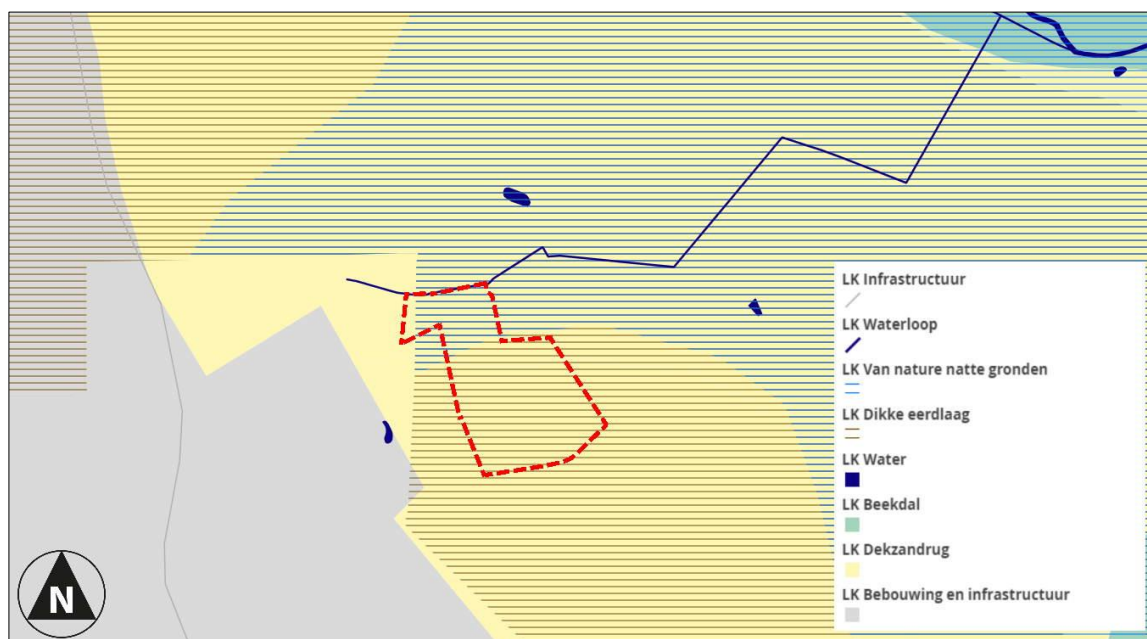
2 Ruimtelijke context

2.1 Context plangebied

Onderhavig plangebied ligt op de locatie Vlootkant 1 en 3, ten oosten van de kern Stramproy in het buitengebied van de gemeente Weert. Op onderhavige locatie was is agrarisch bestemd; ter plekke werd een gemengd bedrijf met kippen en rundvee geëxploiteerd. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Stramproy – sectie F – nummers 733, 734, 744, 975, 1122, 1123, 1124, 1125 en 1126. Het landschap wordt hierna beschreven aan de hand van de kaartenreeks van 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg'.

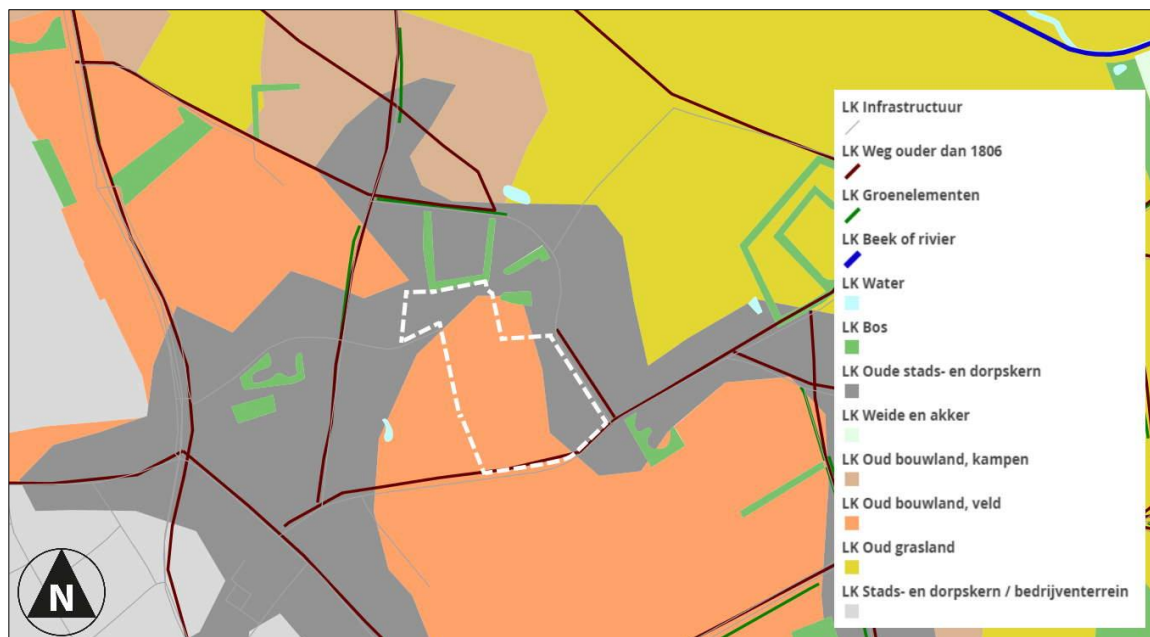
2.1.1 Natuurlijk fundament

Onderhavige locatie ligt, blijkens de kaart 'Natuurlijk fundament', op een dekzandrug. In de voorlaatste ijstijd is door de wind zand richting Noord- en Midden-Limburg aangevoerd waarbij op onderhavige locatie een dekzandrug is ontstaan. Door de eeuwenlange verrijking van de bodem met plaggenmest heeft zich op onderhavige locatie een dikke eerdlaag gevormd. De gronden rond de Dorperlossing zijn van nature natte gronden.



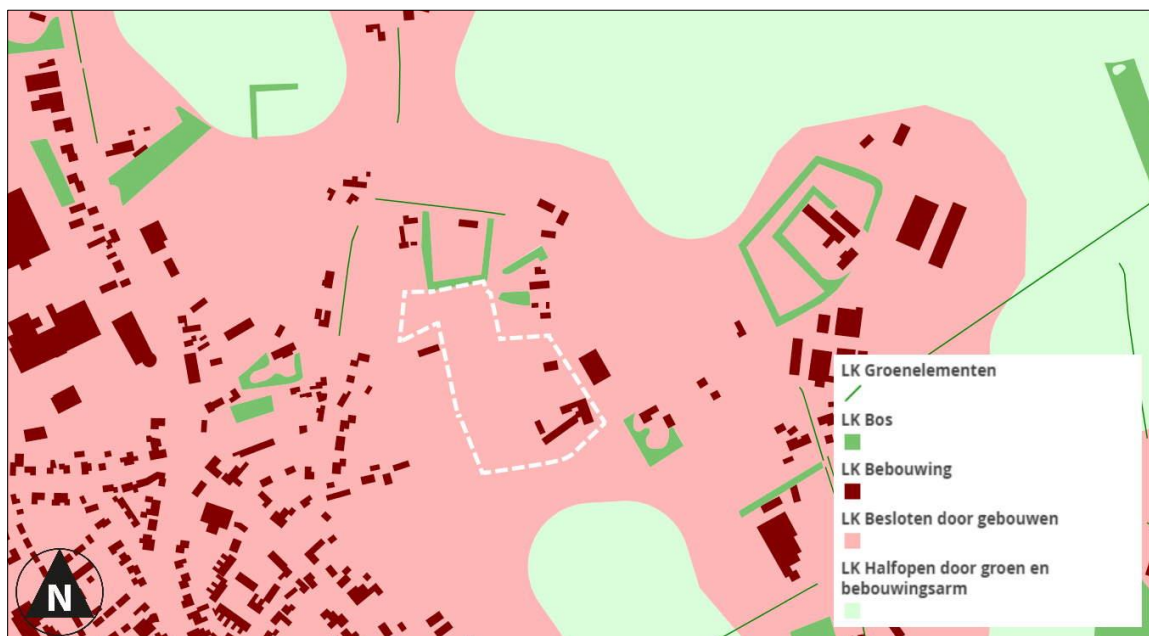
2.1.2 Gebruik en patroon in de tijd

Onderhavige locatie ligt op de oude bouwlanden. Door eeuwenlange bemesting (met heideplaggen vermengd met mest uit de potstallen) ontstonden de oude bouwlanden. Deze bouwlanden zijn nu nog als velden en kampen herkenbaar door het bolle profiel en de donkere, rijke bodem. De bebouwing aan de Vlootkant en Soutsweg maakt deel uit van de oudere bebouwing rond Stramproy. Ten noorden van het plangebied zijn enkele houtwallen als landschapselementen aanwezig.



2.1.3 Ruimte-massa huidige situatie

De Ruimte – massa kaart geeft inzicht in de mate van openheid en beslotenheid in het huidige landschap. Door de verspreide bebouwing in combinatie met de erfbeplanting en groenelementen is sprake van een besloten landschap met open ruimtes tot maximaal 100 meter.



2.1.4 Kwaliteitskaart landschap

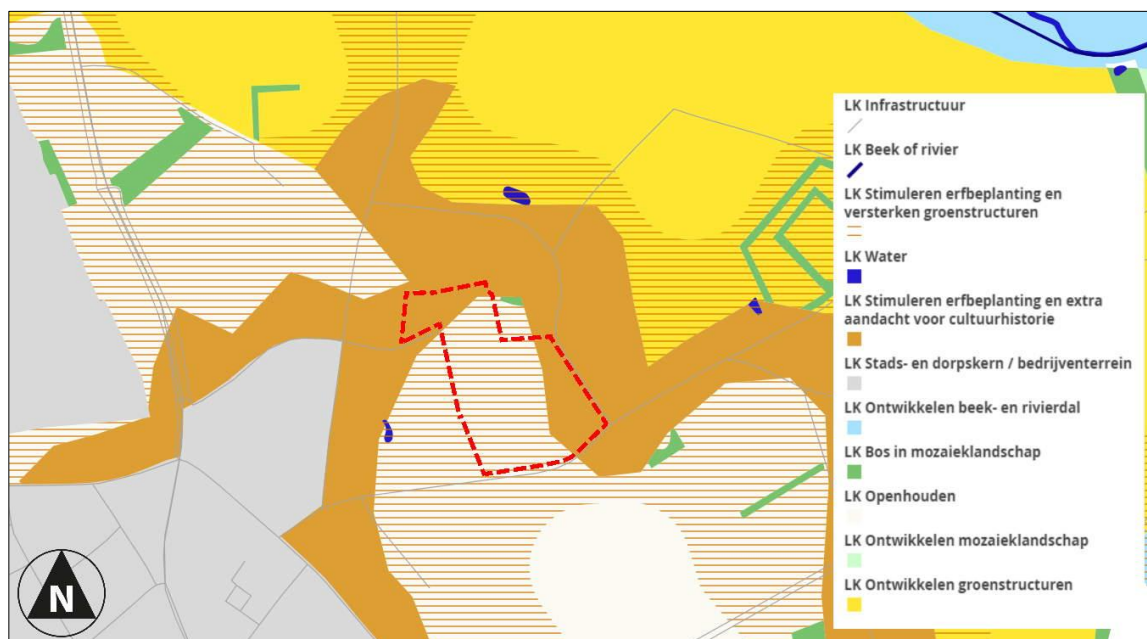
Onderhavige locatie is gelegen in een cultuurlandschap met velden. De velden zijn de oudste landbouwgronden en daarom van cultuurhistorisch belang. Het contrast van open gebieden en de

omliggende besloten bebouwde landschappen maakt deze gebieden bijzonder waardevol. Door de landschapselementen rond onderhavig plangebied wordt het contrast tussen open en besloten gebieden verder versterkt.



2.1.5 Kwaliteitsimpuls landschap

Het belangrijkste impuls door het landschap ter plekke is het stimuleren/versterken van erfbeplanting en groenstructuren. Tevens dient het achtergelegen gebieden open te worden gehouden.



2.2 Directe omgeving

Onderhavig plangebied ligt op de locatie Vlootkant 1 en 3, nabij Stramproy in het buitengebied van de gemeente Weert. Specifiek ligt de locatie op de kruising van de wegen Vlootkant en Soutsweg. Het plangebied ligt 200 meter oostelijk van de kernrand van Stramproy. Aan de wegen Vlootkant en Soutsweg liggen verspreid enkele woonpercelen. Door de erfbeplanting op deze percelen vormen dit landschappelijk gezien besloten 'eilandjes' tussen de redelijk open tussenliggende agrarische percelen. Dit contrast tussen de door bebouwing en beplanting omkaderde open ruimten, de 'open gebied/akkercomplexen' is een landschappelijke kwaliteit en wordt planologisch beschermd. Tevens zijn overige landschapselementen als enkele bomenrij planologisch beschermd. Verder naar het noordoosten opent het landschap zich verder richting de Tungelroyse Beek.

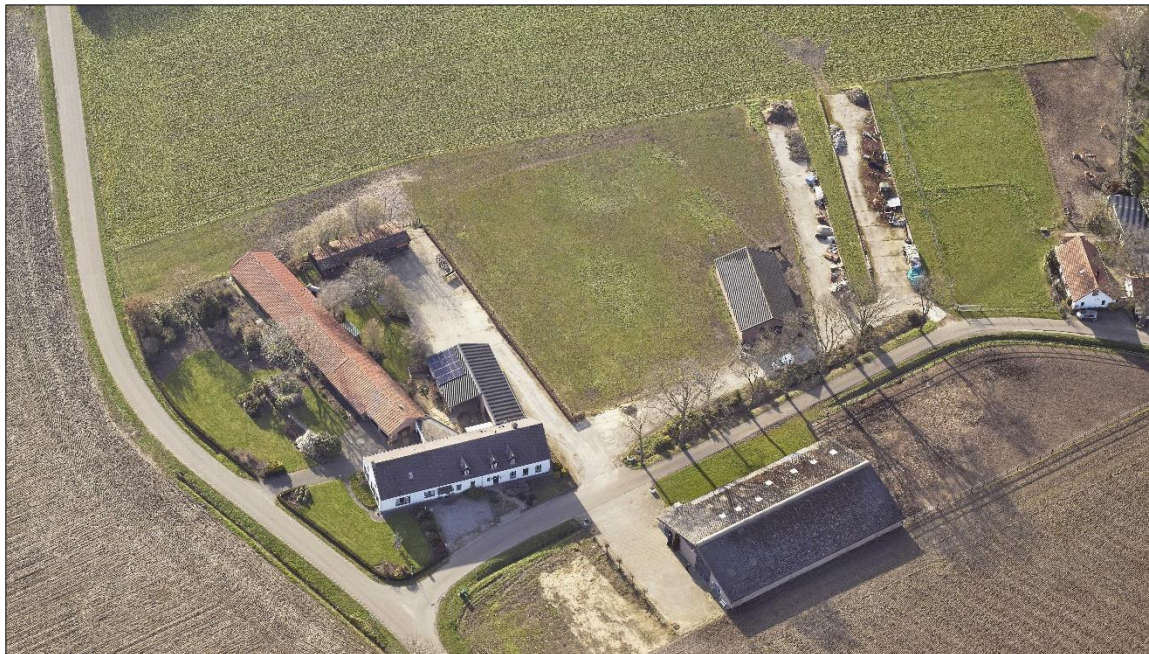


2.3 Bestaande situatie plangebied

Onderhavig plangebied omvat het (voormalige) agrarische erf en tuinen rond de woningen Vlootkant 1 en 3 en de omliggende gronden. Ter plekke is sprake van een karakteristieke langgevelboerderij. De kippenstallen zijn reeds in 2002 gesloopt.

Rond de bedrijfswoningen zijn de (privé)tuinen en enkele oude stallen aanwezig. Rond deze bebouwing is reeds opgaand struweel aanwezig, zorgend voor een groene inbedding van de bebouwing.

Langs de Vlootkant, nabij de werktuigenberging en de siloplaten, is een bomenrij van eiken aanwezig. Deze bomenrij is planologisch beschermd middels de aanduiding 'landschapswaarden'. De rest van het plangebied kenmerkt zich vooral als grasland, al is een gedeelte momenteel in gebruik als akkerland.



Zicht op het agrarisch erf, kijkend in westelijke richting



Zicht op bebouwing Vlootkant 1 en 3 vanaf kruising Vlootkant – Soutsweg (Bron: Google Streetview, juni 2021)



Zicht op bebouwing vanaf Vlootkant (Bron: Google Streetview, juni 2021)



Zicht op de te behouden werktuigenberging en te verwijderen sleufsilo's vanaf Vlootkant (Bron: Google Streetview, juni 2021)



Zicht op noordelijk gedeelte plangebied vanaf Vloedmolenweg (Bron: Google Streetview, juni 2021)



Zicht op plangebied vanaf Soutsweg (Bron: Google Streetview, juni 2021)

2.4 Randvoorwaarden/uitgangspunten

2.4.1 Natuur en landschapvisie Gemeente Weert 2016

De gemeente Weert beschikt over een bijzonder uitgestrekt en gevarieerd landschap, unieke natuur en is mede daardoor een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken, te verblijven en

te recreëren. Om de landschappelijke kwaliteiten op lange termijn te behouden, te verbeteren en adequaat in te spelen op kansen en bedreigingen werd in 2013 de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. De Natuur en Landschapvisie vormt een feite een verdieping van de Structuurvisie.

Beschrijving van het streefbeeld:

- De kernrandzone vormt een parkachtig kleinschalig agrarisch landschap als zachte overgang tussen stad en land.
- De randzones functioneren als groen-blauwe zone rond de kernen voor de opvang en buffering van regenwater. Deze bufferzones zijn natuurlijk ingericht en voorzien van belevingspaden.
- De groene zoom is ingericht met bloemenweides, extensief beheer, ruimte voor de ontwikkeling van bloeiende en boeiende natuur.
- Een goed ontsloten gebied voor recreatief en functioneel fietsverkeer aansluitend aan het netwerk naar het buitengebied van Weert.
- Het gebied is voorzien van vele rust en belevingspunten als recreatief en ontspanningsgebied.

Aantrekkelijke woon- en werkomgeving

Veel bedrijven met een beperkte oppervlakte cultuurgrond zijn vaak bepalend voor het aanzien van het cultuurlandschap. Dit geldt net zozeer voor beëindigde bedrijven of woonboerderijen die vaak nog wat grond aanhouden. Erven en huiskavels liggen meestal aan recreatieve wegen, zodat ze een grote invloed hebben op de beleving van inwoners en recreanten. Kleine landbouwbedrijven en landerijen kunnen aan de ene kant het landschap een 'verrommelde' aanblik bieden, maar zij hebben ook het potentieel om juist te werken aan behoud en versterking van het landschap. Over het algemeen zijn zij minder ingesteld op rationalisatie en meer op een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

3 Landschappelijke inpassing

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.



Landschapsplan Vlootkant 1-3 te Stramproy (in bijlage 1 is het landschappelijk inpassingsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

Het doel van voorliggend landschappelijk inpassingsplan is een gedegen inpassing van de te behouden werktuigenberging. De beoogde aanplant is zo gesitueerd dat de berging aan het zicht wordt onttrokken, maar daarnaast blijven de doorkijkjes vanaf de Vlootkant en Vloedmolenweg gehandhaafd. Door voorliggende maatregelen wordt de aantrekkelijkheid en de ruimtelijke werking van het landschap verbeterd.

3.1 Maatregelen inpassing

3.1.1 Aanplant hagen

Binnen het plangebied worden een aantal hagen aangeplant:

- Op de perceelsgrens tussen de weg 'Vlootkant' en de verharding, tussen de bestaande eikenbomen, wordt een gemengde haag aangeplant. De haag voorziet van het inpassen van de bestaande verharding en de werktuigenberging;
- Daarnaast wordt aan de zuidzijde van de werktuigenberging tevens een gemengde haag aangeplant. Binnen deze haag worden drie stuks elzen in boomvorm aangeplant, waardoor

het zicht op het dakvlak wordt gebroken;

- Tevens wordt langs de te slopen bebouwing tussen de percelen Vlootkant 1 en 3 een landschappelijke haag beoogd die wat robuuster mag uitgroeien.

Toe te passen soorten zijn o.a. kornoelje (*Cornus sanguinea*), kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), hazelaar (*Corylus avellana*), inheemse liguster (*Ligustrum vulgare*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), forsythia (*Forsythia intermedia*), gele mahonie (*Mahonia aquifolium*) en haagbeuk (*Carpinus betulus*). De gemengde haag heeft een natuurlijke meerwaarde door de aantrekkingskracht op vlinders, bijen en vogels. In het voor- en najaar geeft dit tevens een gevarieerder beeld vanwege de kleurverschillen (mozaïekpatroon).

De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenaafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

In de haag aan de zuidzijde worden drie elzen (*Alnus glutinosa*) aangeplant. De onderlinge afstand bedraagt 10 meter. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eenmaal per twee jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

3.1.2 Aanplant solitaire bomen

In voorliggend planvoornemen worden tevens twee solitaire bomen aangeplant. Het betreft een zomereik ten noorden van de te verwijderen sleufsilo's. Deze eik wordt aangeplant ter vervanging van de eik die in 2015 werd verwijderd. Deze eik heeft een plantmaat van 20-25 cm.

Tevens wordt in de hoek van de weide, nabij de woning Vlootkant 3, een lindeboom met een plantmaat van 16-18 cm aangeplant. Bij beide bomen worden bij de aanplant boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eenmaal per twee jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

3.1.3 Aanplant hoogstamfruitbomen

Ten noorden van de te behouden werktuigenberging wordt een hoogstamfruitgaard met een zestal fruitbomen aangeplant. Als bomen worden inheemse oude fruitrassen van appel en peer aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eenmaal per twee jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

3.1.4 Aanplant boomgroep fruitbomen

Op het perceel met nummer 975 wordt een boomgroep met een drietal pruimenbomen aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eenmaal per twee jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten

behoefte van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

3.1.5 Aanplant boomgroep notenbomen

Als aanvulling wordt op het hoekpunt van het perceel een boomgroep beoogd. Daarvoor worden robuuste en snelgroeiende walnootbomen voorzien. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).

3.1.6 Aanleg kruidenrijk grasland voor paarden

Op het perceel achter de nieuw te bouwen woning worden een aantal landschappelijk kwalitatieve maatregelen genomen. Het perceel achter de woning wordt omgevormd tot een bloemrijk grasland. Daarvoor wordt het ingezaaid met Cruydhoeck Bloemenmengsel BW1 (Paardengeluk beweidingmengsel inheemse kruiden).

Het grasland wordt 2 maal per jaar gemaaid, waarbij 25% van het grasland blijft staan. Gemaaid wordt met de cyclomaaier of de messenbalk ter bevordering van het natuurlijk uitzaaien, er mag niet worden gemaaid met een klepelmaaier. Maaisel enkele dagen laten liggen ter bevordering van zaad verspreiding. Vervolgens afharken en afvoeren. Maaien gebeurt in juni en september.

3.2 Kwaliteitsverbetering landschap

3.2.1 Knotwilgen Dorperlossing

Verder wordt in het kader van het kwaliteitsaspect een aanplant van knotbomen langs de Dorperlossing voorgenomen. De Dorperlossing is gegraven door de eigenaren van brouwerij Maes in Stramproy (huidige brouwerij Maeshof) die in opdracht van de gemeente Stramproy in het begin van de vorige eeuw een afwatering moesten maken voor hun brouwerij. Rond 1960 stonden naast deze Dorperlossing nog knotbomen, deze zijn echter verdwenen. Middels voorliggend inpassingsplan worden de knotwilgen teruggebracht in het landschap.

In totaal worden 7 bomen aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). De knotwilgen worden een keer per drie tot vijf jaar in de wintermaanden geknot.

3.2.2 Verwijderen bebouwing en verharding

Een gedeelte van de stal behorend bij de woning Vlootkant 1 wordt ten behoeve van voorliggend voornemen gesloopt, waardoor sprake is van ontstening en een verbetering van landschappelijke kwaliteit. Tevens worden de sleufsiloplaten aan de noordzijde van het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt het bouwvlak wegbestemd. Ter plekke is dus na de bestemmingsplanherziening geen bebouwing en/of verharding mogelijk.

3.3 Lijst van nieuwe beplanting

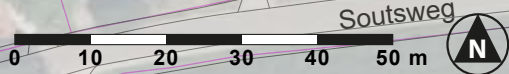
Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ - breedte	Plant-verband
1. Aanplant hagen						
Aan te planten haag:			Totaal 100 m / 400 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
	Kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>				
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Liguster	<i>Ligustre vulgare</i>				
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>				
	Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>				
	Gele mahonia	<i>Mahonia aquifolium</i>				
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
Waarvan langs de Vlootkant:			60 m (240 st)			
Waarvan langs de te slopen bebouwing:			10 m (40 st)			
Waarvan ten zuiden van berging:			30 m (120 st)			
Overstaanders in deze haag:						
	Els	<i>Alnus glutinosa</i>	3 stuks	16-18 cm	nvt	10 m h.o.h.
2. Aanplant solitaire bomen						
Lindeboom nabij Vlootkant 3			1 stuk	16-18 cm	nvt	nvt
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>				
Eik nabij te verwijderen sleuvsilo			1 stuk	20-25 cm	nvt	nvt
	Zomereik	<i>Quercus robus</i>				
3. Aanplant hoogstamfruitgaard						
Aan te planten bomen:			Totaal 6 stuks	12-14 cm	nvt	12 m h.o.h.
	Appel	<i>Malus domestica</i>				
	Peer	<i>Pyrus communis</i>				
4. Aanplant boomgroep fruitbomen						
Aan te planten bomen:			Totaal 3 stuks	12-14 cm	nvt	10 m h.o.h.
	Pruim	<i>Prunus domestica</i>				
5. Aanplant boomgroep walnoot						
Aan te planten bomen:			Totaal 3 stuks	12-14 cm	nvt	12 m h.o.h.
	Walnoot	<i>Juglans regia</i>				
6. Kruiden- en faunarijk grasland						
	Bloemenmengsel BW1					500 g/are
7. Aanplant knotwilgen Dorperlossing						
Aan te planten bomen:			Totaal 7 stuks	12-14 cm	nvt	nvt
	Wilg	<i>Salix alba</i>				

Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Vlootkant 1-3 te Stramproy (schaal 1:1000);



Naam		Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/-breedte	Plant-verband
1. Aanplant hagen					
Aan te planten haag:		Totaal 100 m / 400 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
Kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>				
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>				
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
Liguster	<i>Ligustre vulgare</i>				
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>				
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>				
Gele mahonia	<i>Mahonia aquifolium</i>				
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
Waarvan langs de Vlootkant:		60 m (240 st)			
Waarvan langs de te slopen bebouwing:		10 m (40 st)			
Waarvan ten zuiden van berging:		30 m (120 st)			
Overstaanders in deze haag:					
Els	<i>Alnus glutinosa</i>	3 stuks	16-18 cm	nvt	10 m h.o.h.
2. Aanplant solitaire bomen					
Lindeboom nabij Vlootkant 3		1 stuk	16-18 cm	nvt	nvt
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>				
Eik nabij te verwijderen sleufsilo		1 stuk	20-25 cm	nvt	nvt
Zomereik	<i>Quercus robur</i>				
3. Aanplant hoogstamfruitgaard					
Aan te planten bomen:		Totaal 6 stuks	12-14 cm	nvt	12 m h.o.h.
Appel	<i>Malus domestica</i>				
Peer	<i>Pyrus communis</i>				
4. Aanplant boomgroep fruitbomen					
Aan te planten bomen:		Totaal 3 stuks	12-14 cm	nvt	10 m h.o.h.
Pruim	<i>Prunus domestica</i>				
5. Aanplant boomgroep walnoot					
Aan te planten bomen:		Totaal 3 stuks	12-14 cm	nvt	12 m h.o.h.
Walnoot	<i>Juglans regia</i>				
6. Kruiden- en faunarijk grasland					
Bloemenmengsel BW1					500 g/are
7. Aanplant knotwilgen Dorperlossing					
Aan te planten bomen:		Totaal 7 stuks	12-14 cm	nvt	nvt
Wieg	<i>Salix alba</i>				



9 maart 2022 - Landschappelijk inpassingsplan - Vlootkant 1-3 te Stramproy - schaal 1:1000