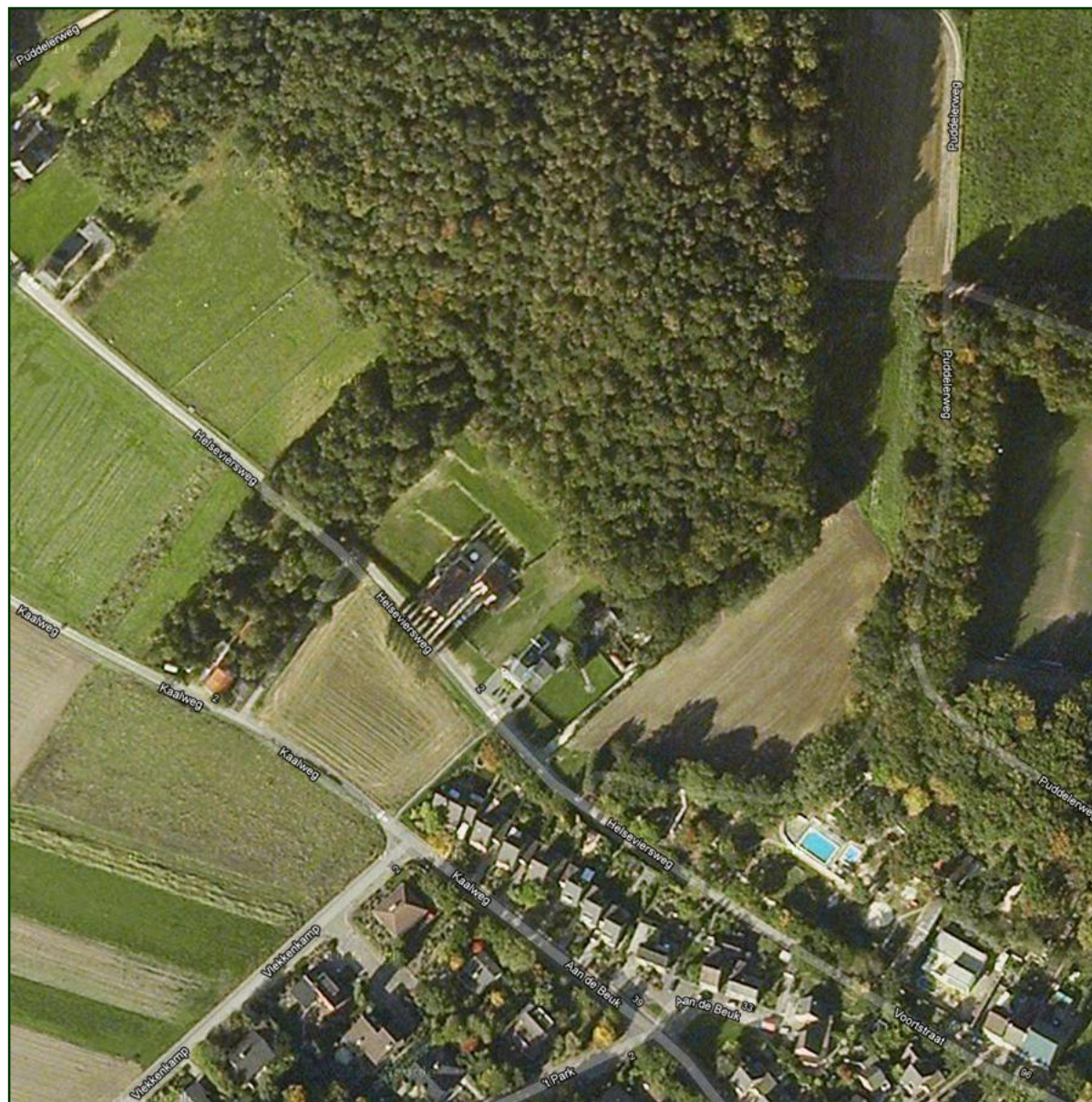


Plan Helseviersweg te Nieuwenhagen - Landschappelijke inpassing



Born, februari 2013

Status: Definitief
Kenmerk: 10.029.IP.JvS
Auteur(s): ing. P.J. van Schie



Landschappelijke inpassing plan Helseviersweg

Algemeen

Dhr van Heugten (initiatiefnemer) is voornemens om op een perceel aan de Helseviersweg te Nieuwenhagen, gemeente Landgraaf, een vrijstaande woning te realiseren. Het betreffende perceel is gelegen tussen de percelen Helseviersweg nr. 2 en Helseviersweg nr. 12. Ten behoeve van het project heeft Dhr van Heugten de gemeente Landgraaf verzocht om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. Middels een analyse van het plangebied en haar omgeving is de wenselijkheid van het initiatief door de gemeente Landgraaf beoordeeld. Uit de analyse is onder andere gebleken dat plangebied gelegen is in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Binnen dit gebied geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming van natuurlijke en landschappelijke waarden. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Gezien de ligging in de POG en gelet op het bepaalde in het Limburgs Kwaliteitsmenu heeft de gemeente Landgraaf in haar principemedewerking aangegeven dat een inpassingsplan moet worden ingediend, waarin wordt aangegeven hoe op het perceel compensatie in de vorm van aanplanting van groenvoorzieningen gerealiseerd zal worden.



luchtfoto plangebied

Leeswijzer

Voorliggende notitie betreft de beoogde landschappelijke inpassing van het plan aan de Helseviersweg. In deze notitie wordt eerst de situering en de huidige inrichting van het plangebied beschreven. Vervolgens worden zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan kort toegelicht. Daarna volgt de toelichting van het beoogde landschappelijke inpassingsplan met een globale raming van de kosten. Aansluitend volgen enkele uitgangspunten t.a.v. de oppervlaktes van bebouwing en/of verharding. Tenslotte wordt het aspect van de infiltratie toegelicht.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de wijk Nieuwenhagen. De omgeving van het plangebied heeft een uitgesproken groen karakter. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een open karakter. Incidenteel zijn dichter begroeide bospercelen in het landschap aanwezig. De Helseviersweg loopt uit in het gebied Brunssummerheide. De Brunssummerheide is een ca. 1.800 ha groot bos en natuurgebied. Onderdeel van de Brunssummerheide vormt een ca. 600 ha groot beschermd natuurgebied dat in eigendom en beheer is van de Vereniging van Natuurmonumenten.

Het plangebied ligt aan de Helseviersweg. Op het perceel is in de huidige situatie een houten schuur aanwezig, welke als opslagruimte wordt gebruikt. De oostelijke plangrens wordt gevormd door het naast gelegen perceel Helseviersweg nr. 2. Het naastgelegen perceel Helseviersweg nr. 12 vormt de westelijke plangrens. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door een hekwerk, dat het perceel scheidt van de berm van de Helseviersweg. Ten noorden van het perceel bevindt zich een bosperceel, dat de noordelijke plangrens vormt.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weiland. Het plangebied is begroeid met een verruigde gras/kruiden vegetatie en bestaat uit twee helften, welke onderling worden gescheiden door een hekwerk. Op het noordelijke gedeelte van het perceel zijn enkele bomen aanwezig. Op het terrein bevindt zich thans nog een houten schuur, die mogelijk ten behoeve van de oprichting van de toekomstige woning zal worden gesloopt. Verder is in het plangebied geen bebouwing aanwezig. Evenmin bevinden zich andere (infrastructurele) voorzieningen op het perceel.

Het profiel van de Helseviersweg bestaat ter hoogte van het plangebied uit een rijstrook van ca. 3 meter breed met aan weerszijden een groenstrook. Ter hoogte van het plangebied zijn geen trottoirs aanwezig, waardoor het perceel slechts door middel van een hekwerk van de huidige berm wordt gescheiden. Aan de Helseviersweg liggen verspreid enkele woningen welke een landelijk uitstraling kennen. Ook aan weerszijden van het plangebied bevindt zich woonbebouwing, waardoor middels de oprichting van de toekomstige woning een lintstructuur wordt gecreëerd en als zodanig het bestaande stedenbouwkundig weefsel versterkt.



het plangebied aan de Helseviersweg



de Helseviersweg, gezien in westelijke richting



grasland aan de overzijde van het plangebied

Bestemmingsplan

De gronden waarop het plan betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan “Brunsummerheide”, vastgesteld op 23 september 1999 en goedgekeurd op 11 januari 2000, van toepassing is. De betreffende gronden zijn bestemd voor “Woondoeleinden-1”.

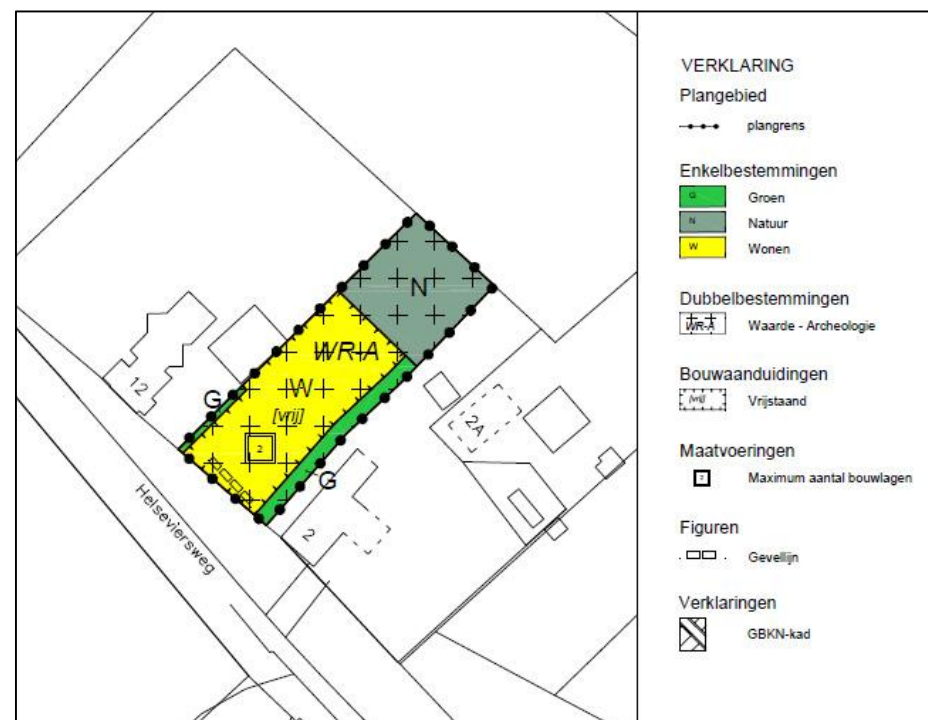
De gronden aangewezen voor de bestemming “Woondoeleinden-1” zijn bestemd voor wonen. De woningen gelegen op deze gronden kunnen conform het vigerende bestemmingsplan worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, onder voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Binnen de bestemmingen “Woondoeleinden-1” is nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Op het perceel rust derhalve geen directe bouwtitel, waardoor ondanks de bestaande woonbestemming de gewenste woningbouwontwikkeling niet mogelijk is. In het bestemmingsplan “Brunsummerheide” zijn geen wijzigings- of ontheffingsmogelijkheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van voorliggend project zal derhalve een nieuw bestemmingsplan dienen te worden vastgesteld.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt circa 1/3 deel van de totale kavel bestemd als ‘Natuur’. Het betreft het meest noordelijke deel van de kavel, grenzend aan het bos. Het zuidelijk deel van de kavel behoudt de bestemming ‘Wonen’ met de mogelijkheid voor het oprichten van een vrijstaande woning. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen worden enkele stroken bestemd voor ‘Groen’. Ter plaatse van de bestemmingen ‘Natuur’ en ‘Groen’ zal de landschappelijke inpassing plaatsvinden.



uitsnede vigerend bestemmingsplankaart



uitsnede nieuw bestemmingsplankaart

Inpassingsplan

Met het toekennen van de bestemming 'Natuur' aan ca. 1/3 deel van de kavel is in kwantitatieve zin winst behaald voor de natuur. Het doel van voorliggend landschappelijk inrichtingsplan is het behalen van kwaliteitswinst. De planopzet van dit landschappelijke inrichtingsplan gaat uit van:

- o Het creëren van een overgangszone naar het bestaande bos. Daartoe wordt een deel van de kavel als 'Natuur' bestemd (bestemmingsplan). Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken (schuttingen, tuinhuisjes etc.) toegestaan.
- o Deze zone (met de bestemming 'Natuur') zal worden ingericht als boomgaard bestaande uit grasvegetatie en enkele hoogstam fruitbomen.
- o Om het groene, landelijke beeld te versterken zullen de zijdelingse perceelsgrenzen met hagen worden vormgegeven (ca. 1,0 meter hoog).
- o Langs de zuidoostelijke perceelsgrens zal naast de haag nog een groenstrook opgenomen als groene verbinding en geleiding.
- o Keuze voor streekeigen, inheemse soorten.

Bomen

Op de kavel zijn nabij de noordelijke perceelsgrens enkele bomen aanwezig. Deze bomen worden gehandhaafd. Daarnaast worden in het noordelijk deel van de kavel een 8-tal hoogstam fruitbomen aangeplant.

De toegepaste soorten zijn:

- 2x peer (maat 25-30, met kluit);
- 2x appel (maat 25-30, met kluit);
- 2x zoete kers (maat 25-30, met kluit);
- 2x pruim (maat 25-30, met kluit).

Hagen

Ter ondersteuning van de gewenste groene, landelijke beeld worden bij de zijdelingse perceelsgrenzen de limburgse haag toegepast met inheemse, streekeigen soorten.

Deze Limburgse haag bestaat uit:

Soort	Maat	%	Nederlandse naam
Acer campestre	100-125	15	Veldesdoorn
Carpinus betulus	100-125	20	Haagbeuk
Cornus sanguinea	80-100	10	Rode kornoelje
Fagus sylvatica	100-125	15	Beuk
Ligustrum vulgare	80-100	10	Liguster
Lonicera xylosteum	80-100	5	Struikkamperfoelie
Prunus spinosa	80-100	10	Sleedoorn
Rosa rubiginosa	a-kwal.	5	Egelantier
Ilex aquifolium	50-60	5	Hulst
Ribes uva-crispa	60-80	5	Kruisbes

Hagen:

- o Hoogte 1,0 meter;
- o 2-rijig; per rij 3 stuks/m1

Groenstrook langs zuidoostelijke erfgrens

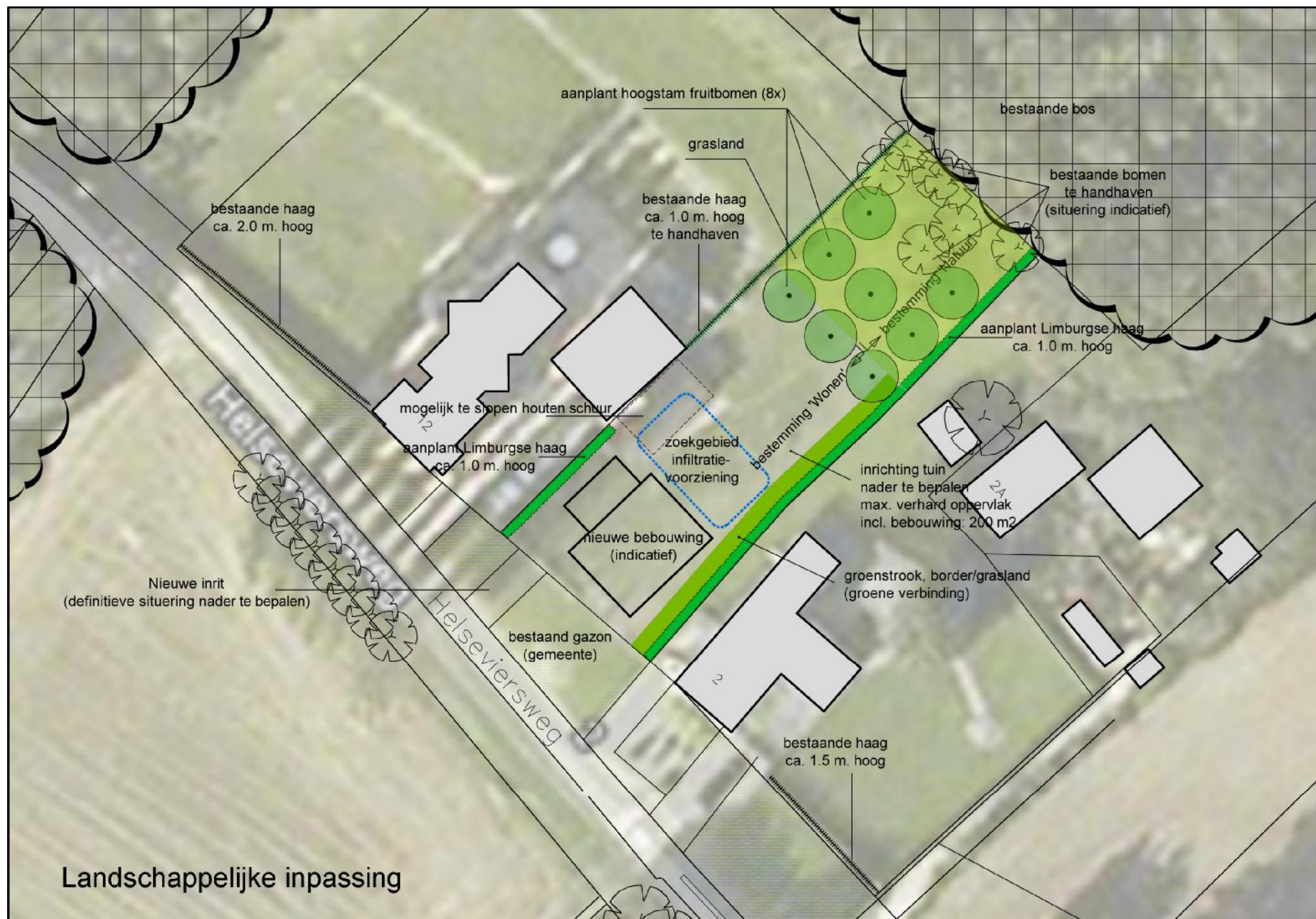
Langs de zuidoostelijke perceelsgrens is naast de haag nog een groenstrook opgenomen als verbinding en geleiding opgenomen. Betreffende strook zal worden ingericht met borders of grasland met enkele heesters. De invulling zal geschieden met streek eigen, inheemse soorten.

Bermen / groenstroken langs Helseviersweg

Ten behoeve van de bereikbaarheid van de kavel zal een inrit worden aangelegd over de gemeentelijke groenstrook (grasberm) langs de Helseviersweg. De ingreep in deze groenstrook zal zich uitsluitend beperken tot de aanleg van deze inrit. De groenstrook verder zal ongewijzigd blijven.

Afrasteringen

Indien naast de hagen nog aanvullende afrasteringen gewenst zijn op de perceelsgrenzen dient deze te worden uitgevoerd als een diervriendelijke afrastering zodat egels e.d. kunnen passeren.



Landschappelijke inpassing

Kwaliteitsbijdrage en globale kostenraming

Tussen initiatiefnemer en gemeente Landgraaf is aangaande de voorgenomen ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage van € 32.400,-- overeengekomen.

Op basis van het hiervoor beschreven inpassingsplan is een globale kostenraming opgesteld. De kosten voor de landschappelijke inpassing op de betreffende kavel worden geraamd op € 4.805,- excl. BTW.

nr.	Onderdeel	eenheid	prijs/eenheid	aantal	kosten
1.	Groenstrook • gras • heesters	m2 stuk	€ 1,50 € 5,00	90 12	€ 135,00 € 60,00
2.	Weide (boomgaard) • gras/kruiden	m2	€ 2,00	310	€ 620,00
3.	Limburgse haag	m1	€ 17,50	68	€ 1.190,00
4.	Hoogstam fruitbomen (incl. 2 boompalen, bemesting en planten)	stuk	€ 350,00	8	€ 2.800,00
Totaal excl. B.T.W.					€ 4.805,00

Het restantbedrag van € 27.595,-- zal door de initiatiefnemer aan de gemeente worden overgemaakt. Dit zal privaatrechtelijk worden vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Landgraaf. De gelden die worden overgemaakt, zullen worden toegevoegd aan het budget t.b.v. het project herinrichting 'De Voort'. Dit gebied ligt in de nabijheid van de Helseviersweg. De herinrichting van het gebied 'De Voort' draagt bij aan de vergroening van een belangrijke entree naar de Brunssummerheide alsmede naar de Helseviersweg. Met het inzetten van de gelden voor de vergroening van het gebied 'De Voort' vindt een (groene) kwaliteitsverbetering plaats in de directe nabijheid van de beoogde nieuwbouwlocatie (Helseviersweg), hetgeen aansluit bij de doelstellingen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bebouwing en verharding

De toekomstige woning zal in het zuid-westelijke deel van de kavel worden gerealiseerd, langs de Helseviersweg, op ca. 1 meter vanaf de zuid-westelijke perceelsgrens. De situering van de garage is aan de noord-west zijde van de kavel voorzien. Ter plaatse van de garage is een inrit voorzien.

De exacte inrichting van de tuin is in deze fase nog niet bekend maar uiteraard zal een deel van de tuin bestaan uit verharding t.b.v. paden en terras(sen). Om het gewenste groene karakter te waarborgen zal maximaal 200 m2 van de kavel met de woonbestemming mogen bestaan uit bebouwing en/of verharding. Dit komt overeen met een maximaal bebouwd/verhard oppervlakte van ca. 30%.

Het achterste deel van de kavel met de bestemming 'Natuur' wordt ingericht als boomgaard. Bebouwing en/of verharding is hier niet toegestaan.

Infiltratie

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Daartoe zullen op eigen terrein voorzieningen voorzieningen moeten worden getroffen. Vooralsnog wordt voor de beoogde ontwikkeling uitgegaan van het toepassen van infiltratiekratten. De situering van deze infiltratievoorziening is direct ten noord-oosten van de woning voorzien.

Plangroep Heggen BV
Born, februari 2013