



Landschappelijke Inpassing

Mensheggerweg 35 6372 PX Landgraaf



Landschappelijke Inpassing

Mensheggerweg 35 6372 PX Landgraaf

Rapportnummer: M184913.002/ASA

Naam opdrachtgever: Arch.buro Ir. Louis Erens

Adres opdrachtgever: Zandweg 128
6418 PB HEERLEN

Opsteller: A.H.E. Sauren

Status: Definitief

Datum: 15 augustus 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Planlocatie	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Ruimtelijke analyse	5
2.1. Het plangebied	5
2.2. Landschappelijke context plangebied.....	6
2.2.1. Ligging.....	6
2.2.2. Reliëf	6
2.2.3. Beplanting in de omgeving	6
2.2.4. Gemengd gebied	7
2.2.5. Landschappelijke gevolgen Buitenring.....	7
2.2.6. Zicht op planlocatie.....	8
2.3. Beleidskaders	9
2.3.1. POL 2014	9
2.3.2. Beheersverordening Gravenrode Noord Oost.....	10
3. Plantoelichting	11
4. Ruimtelijke inrichting	13
4.1. Ontwerpprincipes.....	13
4.2. Landschapsplan	13
4.3. Waterplan.....	16
4.4. Lijst van nieuwe beplanting	17
4.4.1. Landschappelijke inpassing	17
4.4.2. Kwaliteitsverbetering.....	17
4.4.3. Herplantplicht	17
5. Bijlagen	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De heer J.L.J.M. Schneiders, wonend aan de Mensheggerweg 35 te (6372 PX) Landgraaf, is voornemens om naast het huidige huis een zwembad met aanverwante voorzieningen te realiseren voor privégebruik. Daarvoor is opdracht verleend aan Architectenburo Ir. Louis Erens.

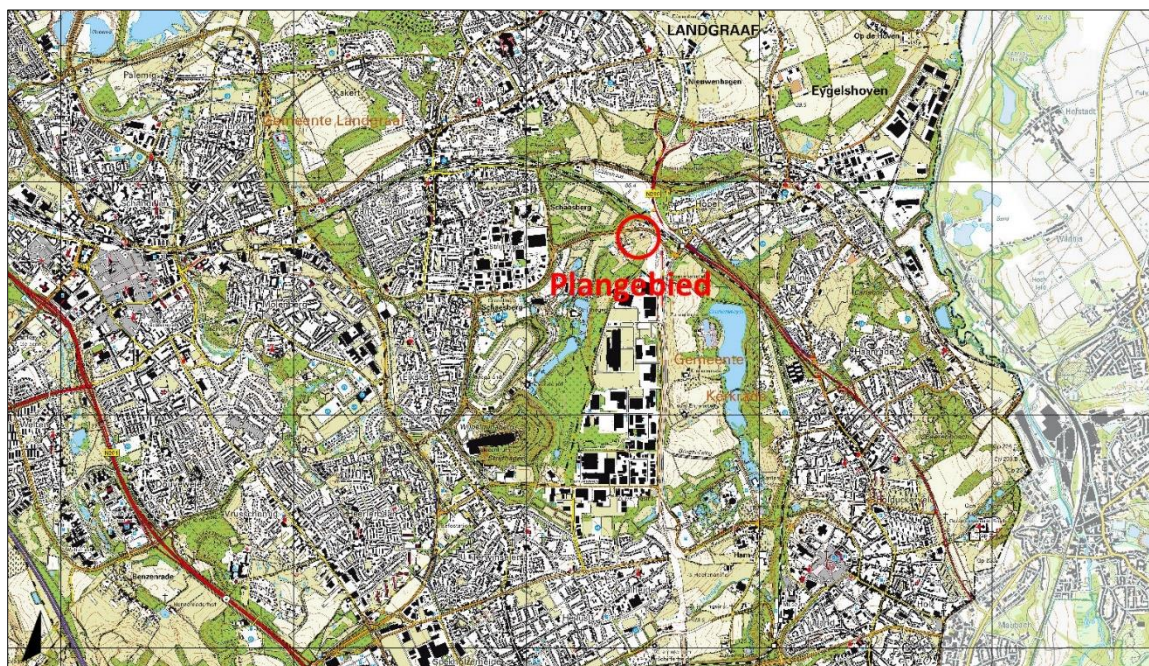
Voordat de gemeente Landgraaf stedenbouwkundige goedkeuring verleend aan het planvoornemen, dient eerst een positief standpunt van de welstandscommissie te worden verkregen, waarvoor een gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing noodzakelijk wordt geacht.

Voorliggend document voorziet in de verbeelding en toelichting van de landschappelijke inpassing.

1.2. Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Mensheggerweg, in het buitengebied tussen de wijken Schaesberg (gemeente Landgraaf) en Eygelshoven (gemeente Kerkrade).

De planlocatie is gelegen op het uiteinde van een heuvelrug tussen de dalen van de Strijthagerbeek en de Anstelerbeek.



Figuur 1 Locatie plangebied geprojecteerd op de topografische kaart



Figuur 2 Landschappelijke foto ligging locatie Mensheggerweg 35

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op de planlocatie zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de beleidskaders geldend ter plekke van de planlocatie.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt eerst een verbinding gelegd tussen de ruimtelijke analyse en het planvoornemen. Uit de analyse komt een aantal ontwerpprincipes naar voren waaraan het inpassingsplan moet voldoen. Daaruit volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. Ruimtelijke analyse

2.1. Het plangebied

Het huis van de heer Schneiders is in een helling gebouwd in 1968 als een bungalow. Eind jaren '80 werd op de bungalow een kap toegevoegd, waardoor de huidige bouwmassa is ontstaan. Achter het huis bevindt zich een stal voor paarden, die op de omliggende percelen worden gehouden.

De entree wordt gevormd door twee zuilen waartussen een lange oprit naar de woning leidt. Deze oprit overwint een hoogteverschil van ca. 4 m. In de tuin is een aantal buxushagen aanwezig, die de contouren van de infrastructurele werken (fietspad, oprit, toegang tot de tuin en de stal) op en rond de planlocatie volgen. Waar deze contouren zijn losgelaten, volgen de hagen de hoogtelijnen van het landschap. De voortuin wordt opgesierd door een aantal kenmerkende bomen (o.a. esdoorn en spar). Tevens is veelal lage beplanting in de borders aanwezig.

Direct rond de planlocatie is een aantal boomgroepen aanwezig die de perceelsgrens aan de straatzijde accentueert of die is aangeplant op een (denkbeeldige) hoogtelijn. Deze boomgroepen bestaan aan de westzijde van de planlocatie uit vooral eiken met een tweetal kersen en aan de oostzijde uit een aantal kersen en een peer.

Binnen de planlocatie is een aantal vijvers gelegen.



Figuur 3 Overzicht bestaande situatie (een vergrote versie schaal 1:500 is opgenomen in bijlage 1)

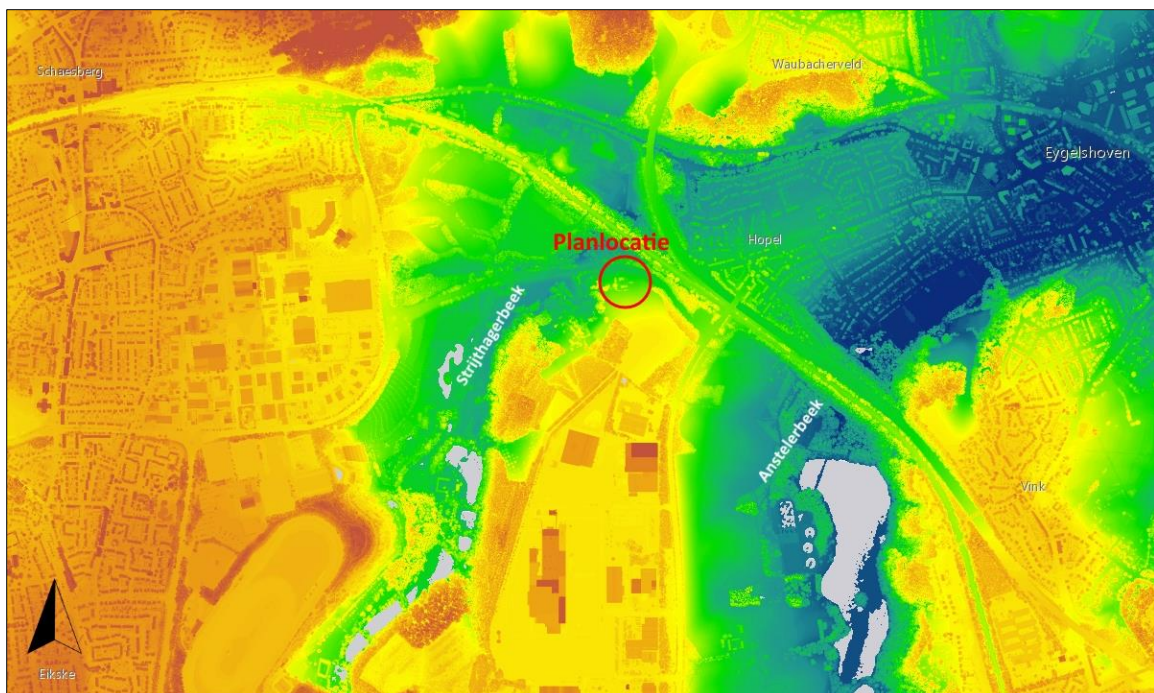
2.2. Landschappelijke context plangebied

2.2.1. Ligging

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landgraaf, tussen de wijken Schaesberg en Eygelshoven (gemeente Kerkrade). De locatie is gelegen op het uiteinde van een heuvelrug op een hellend vlak (zie ook paragraaf 2.2.2). Tevens kenmerkt de omgeving zich door het huisvesten van tal van functies en bestemmingen (zie ook paragraaf 2.2.4). De landschappelijke gevolgen van aanleg van de nabijgelegen Buitenring op de planlocatie wordt besproken in paragraaf 2.2.5.

2.2.2. Reliëf

De planlocatie is gelegen aan het uiteinde van een heuvelrug tussen twee beekdalen (Strijthagerbeek en de Anstelerbeek). De heuvelrug heeft een hoogte van ongeveer 140 m boven NAP, met een hoogteverschil tot de dalbodems van 30 m (Strijthagerbeek) en 40 m (Anstelerbeek).



Figuur 4 Reliëf rond planlocatie (bron: AHN online)

De planlocatie is gelegen op een hellend vlak waarbij in het plangebied een hoogteverschil wordt overbrugd van ca. 10 m.

2.2.3. Beplanting in de omgeving

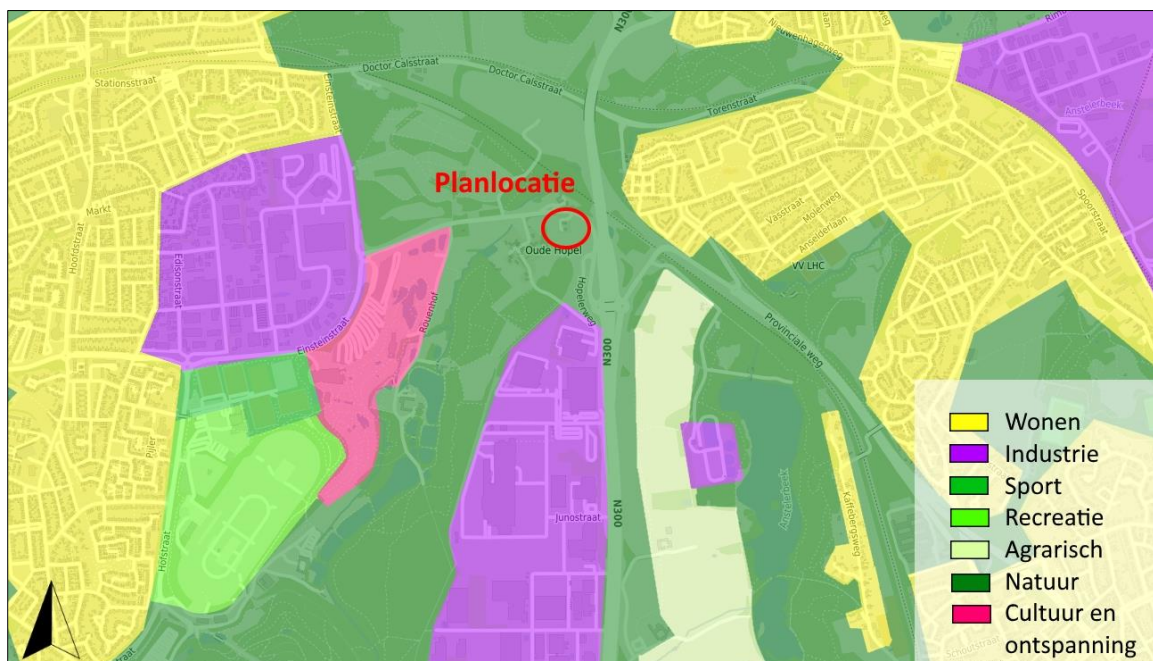
De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door veel beplanting als houtwallen en laanbeplantingen langs wegen. Aan de noordzijde van de Mensheggerweg is een houtwal/boschage gelegen met o.a. de soorten eik, berk, haagbeuk, esdoorn en kers. Aan de zuidzijde van de Mensheggerweg en aan de Hopelerweg is laanbeplanting van eik aanwezig.

Aan de zuidzijde is op ongeveer 150 m een bosje gelegen waarin een grote hoeveelheid aan soorten beplanting is waargenomen. Onder andere eik, berk, es, kers en esdoorn komen voor in dit bosje.

De direct aansluitende percelen rond de planlocatie zijn ingericht als weiland. De totale oppervlakte van deze weilanden bedraagt ongeveer 3 hectare.

2.2.4. Gemengd gebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied, met tal van bestemmingen en functies in de directe omgeving. De locatie zelf wordt omgeven door een natuurbestemming, echter met direct aangelegde infrastructurele werken zoals de nieuwe Buitenring en de spoorlijn Kerkrade-Heerlen en het industriegebied Dentgenbach. In een straal van 500 m ligt tevens woonbestemmingen, industriegebieden, agrarische gronden en cultuur en ontspanning (Mondo Verde).



Figuur 5 Schematisch weergave functies rond de planlocatie

2.2.5. Landschappelijke gevolgen Buitenring

De aanleg van de Buitenring (gelegen op ca. 100 m ten oosten van de planlocatie) heeft aangrijpende gevolgen gehad voor het landschap ter plekke. Met name het oorspronkelijke reliëf is aangetast, mede omdat hier een afrit van de Buitenring is gerealiseerd en een aantal aansluitende wegen (Mensheggerweg, Hopelerweg en Dentgenbachweg) werd heraangelegd. Om dit mogelijk te maken hebben flinke graafwerkzaamheden plaatsgevonden.

Dit heeft als gevolg gehad dat de gronden langs de planlocatie zijn afgegraven. Dit zorgt voor een hoogteverschil met een flink talud. Dit talud is beplant met jonge aanplant van verschillende soorten (o.a. eik, meidoorn, haagbeuk en hazelaar).



Figuur 6 Gevolgen aanleg Buitenring

2.2.6. Zicht op planlocatie

Door de aanwezige beplanting rond de planlocatie in combinatie met het reliëf heeft tot gevolg dat de planlocatie vanuit de omgeving nauwelijks tot niet zichtbaar is. Vanaf de zuid- en oostzijde is het reliëf de oorzaak dat de planlocatie niet zichtbaar is. Vanaf de westzijde ontnemt de beplanting het zicht op de locatie. Alleen vanaf de Mensheggerweg is de planlocatie over een lengte van ongeveer 130 m zichtbaar, maar daarbij moet worden opgemerkt dat dit verder beperkt wordt als de jonge aanplant op het talud verder uitgroeit.

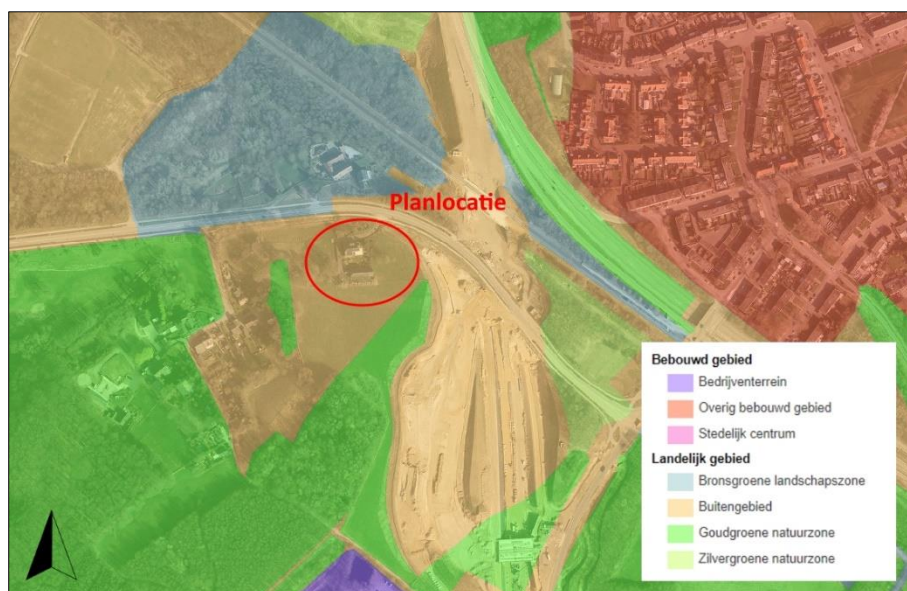


Figuur 7 Zicht op planlocatie (linksboven: vanaf de Hopelerweg ten westen ontnemt de beplanting het zicht; rechtstboven: zicht vanaf de Mensheggerweg; linksonder: vanuit het zuiden, door het reliëf valt het planlocatie weg; rechtsonder: vanuit het oosten, door de aanleg van de Buitenring wordt het zicht op de planlocatie ontnomen door een flink talud

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

Het plangebied ligt binnen de zone 'Buitengebied' van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

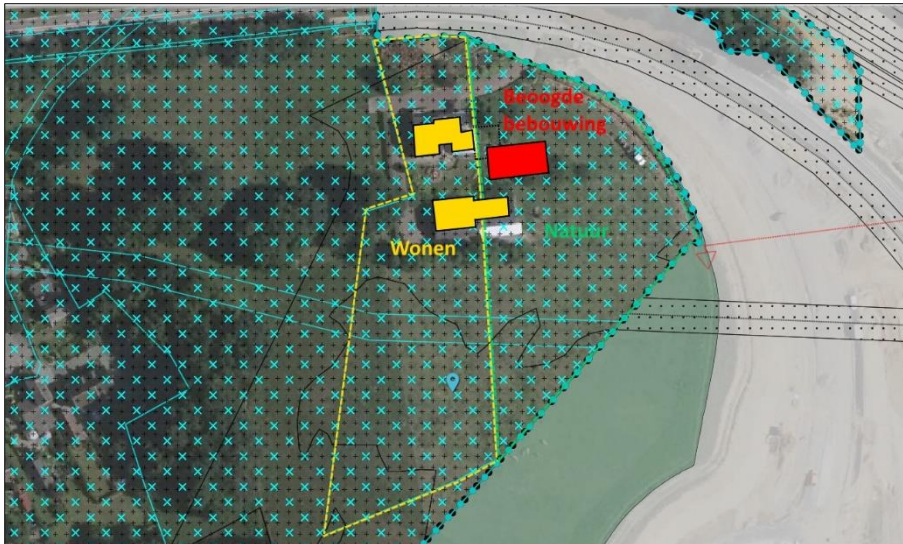


Figuur 8 Uitsnede POL-viewer

2.3.2. Beheersverordening Gravenrode Noord Oost

Ter plekke vigeert de beheersverordening 'Gravenrode Noord Oost', vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf op 27 juni 2013.

De planlocatie is gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd tot 'Natuur'.



*Figuur 9 Uitsnede
beheersverordening*

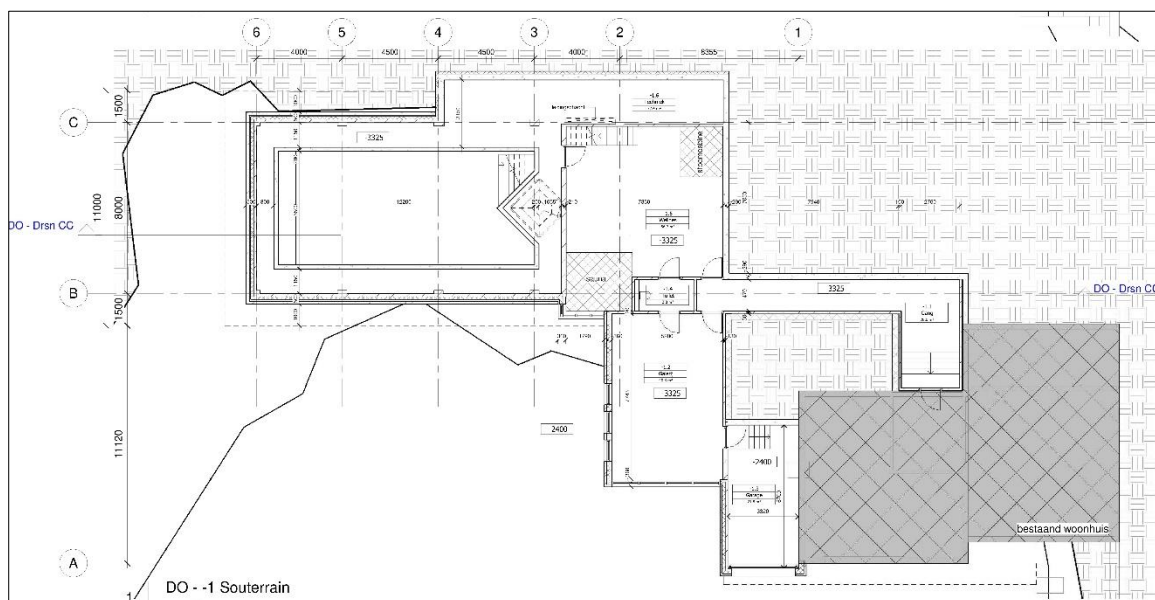
De bestemming 'Natuur' naast de bestemming 'Wonen' is niet gebruikelijk. Initiatiefnemer is tevens eigenaar van de omliggende percelen waar hij paarden (intensief) laat grazen, en is niet voornemens om invulling te geven aan deze bestemming.

Omdat in principe geen nieuwe bebouwing is toegestaan in de bestemming 'Natuur', is initiatiefnemer bereid om een uitruil of vormverandering van bestemmingsvlak toe te passen, waardoor de beoogde bebouwing geheel in de bestemming 'Wonen' komt te liggen. Een gedeelte van 'Natuur' zal worden herbestemd naar 'Wonen'. Dit is tevens vanuit landschappelijk oogpunt te prevaleren, omdat dan sprake is van clustering van bebouwing. Tevens zal een gedeelte van 'Wonen' dan worden herbestemd tot 'Natuur'.

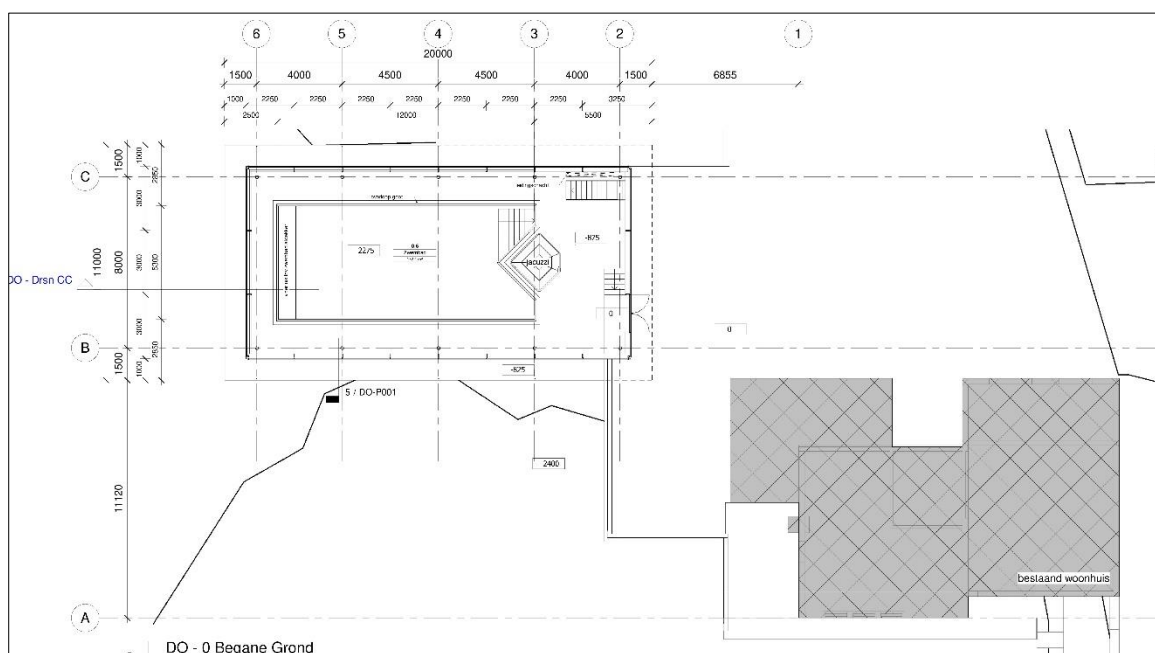
3. Plantoelichting

De initiatiefnemer wenst op onderhavige locatie een zwembad met aanverwante faciliteiten te bouwen als uitbreiding bij het hoofdgebouw. Het zwembad (afmeting: 12 x 5 m) is gelegen in een hal, die wordt verbonden met het hoofdgebouw door de kelder door te trekken. Binnen deze kelder wordt tevens een wellnessruimte, een galerij en een gang richting de bestaande kelder gerealiseerd.

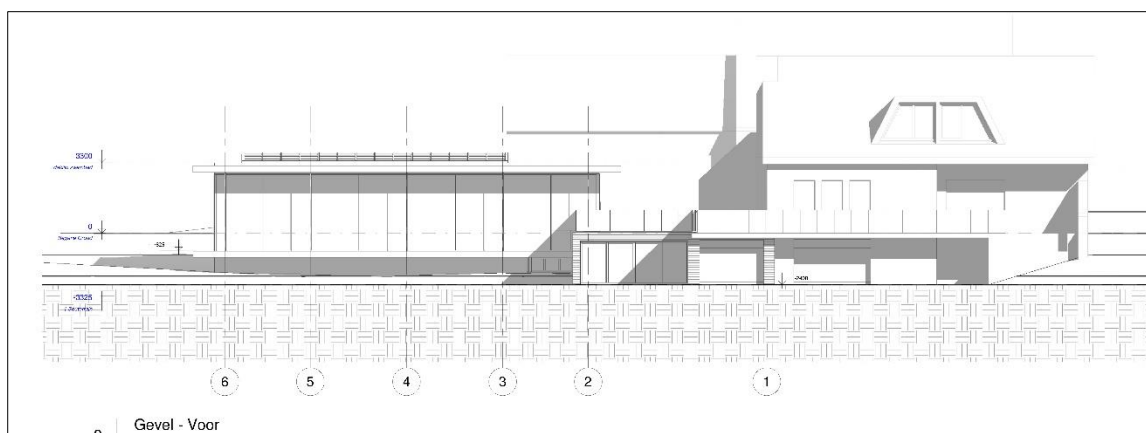
Onderstaande afbeeldingen geven het bouwplan weer.



Figuur 10 Plattegrond souterrain



Figuur 11 Plattegrond begane grond



Figuur 12 Vooraanzicht



Figuur 13 Visualisatie

4. Ruimtelijke inrichting

4.1. Ontwerpprincipes

De landschappelijke inpassing geschiedt volgens een aantal ontwerpprincipes, afgeleid vanuit de ruimtelijke analyse.

Huisweide

Doordat de planlocatie kan worden aangemerkt als huisweide, kan dat worden versterkt door de aanplant van fruitbomen, wat vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief recht doet aan de waarden van het landschap. Tevens zal door de omliggende bestaande beplanting en een nieuw aan te leggen haag het perceel worden omzoomd.

Hoogtelijnen

Het ontwerp voor de bestaande tuin is grotendeels ontleend door rekening te houden met de hoogtelijnen in het landschap. Door de beplanting te koppelen aan de hoogtelijnen, wordt het reliëf geaccentueerd.

Markeren hoekpunten

De hoekpunten van het perceel zullen worden gemarkeerd met markante bomen, waardoor het perceel duidelijk wordt afgebakend en voorts wordt hiermee een kwaliteitsbijdrage geleverd aan de soortenrijkdom en beleving van het landschap.

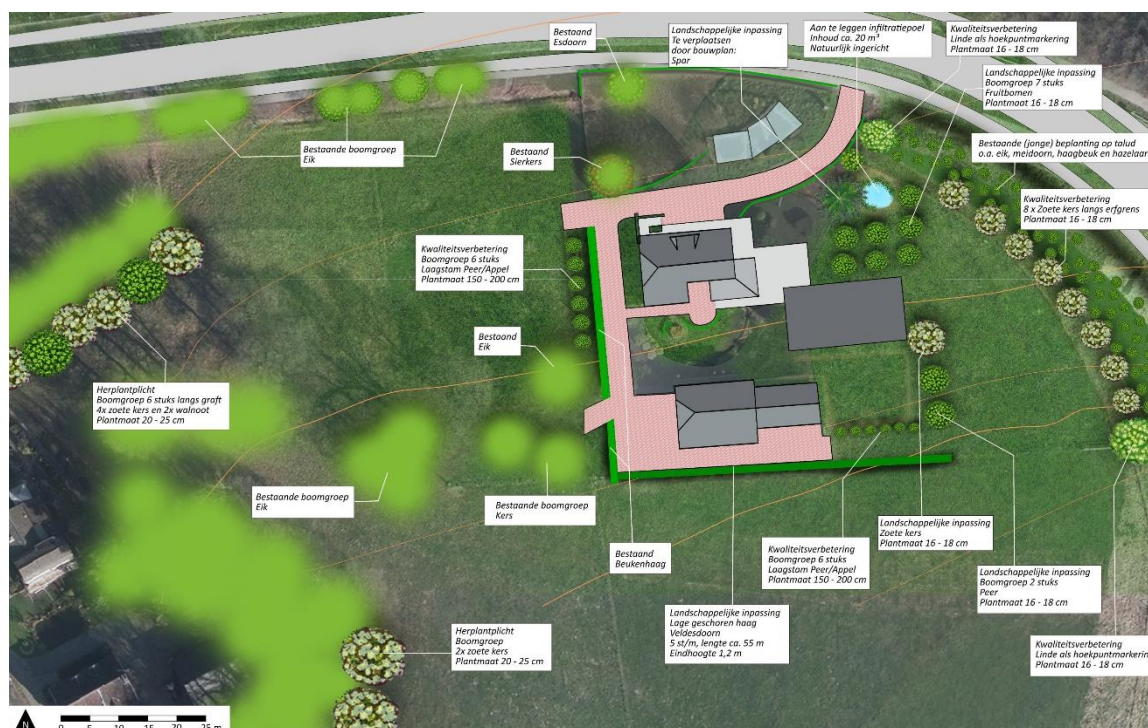
4.2. Landschapsplan

Het voorliggende landschapsplan omvat de volgende onderdelen:

- Landschappelijke inpassing:
De bestaande beplanting en het reliëf bieden kansen om het planvoornemen al voor een groot deel aan het zicht te onttrekken, en zo het planvoornemen in te passen in het landschap. Deze kansen zijn dan al ook benut in de locatiekeuze van het planvoornemen. De planlocatie is in potentie alleen zichtbaar vanaf de Mensheggerweg over een afstand van maximaal 50 m. Vanaf deze kant wordt beoogd de zichtbaarheid op de nieuwe bebouwing te beperken door nieuwe aanplant;
- Kwaliteitsbijdrage:
Naast de landschappelijke inpassing, moet het planvoornemen in het kader van het provinciaal beleid (Limburgs Kwaliteitsmenu, POL en Natuurbeheerplan) en het gemeentelijk beleid (Ontwikkelingskader Buitengebied, Structuurvisie e.d.) zorgen voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering;
- Herplantplicht:
De initiatiefnemer zal in het kader van een herplantplicht voor het kappen van een aantal Canadese en Italiaanse populieren nieuwe bomen aanplanten.

Voorstaande overwegingen hebben geleid tot het voorliggend landschapsplan, getoond in figuur 14. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering rond de bestaande en beoogde bebouwing en de herplantplicht. Deze kaart is tevens in schaal 1:500

bijgevoegd in **bijlage 2**.



Figuur 14 Landschapsplan Mensheggerweg 35

Bestaande beplanting

Door de bestaande beplanting heeft het plangebied reeds een groen karakter. Rond het huis staan een aantal solitaire bomen of boomgroepen met de soorten eik, (sier)kers, spar en esdoorn. Deze vormen een goede uitgangspunten als basis voor de landschappelijke inpassing.

Door de (her)aanleg van de Mensheggerweg is tussen het perceel van de initiatiefnemer en de weg een talud ontstaan. Deze is reeds aangeplant met jonge aanplant van o.a. eik, meidoorn, haagbeuk en hazelaar. Binnen een aantal jaar zal de aanplant flink zijn opgeschoten, welk zorgt voor een natuurlijke omzoming van het perceel van de initiatiefnemer. Tevens zal de aanplant, in combinatie met het hoogteverschil, zorgen voor een natuurlijke, landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

Om het planvoornemen verder landschappelijk in te passen, worden in de weide twee boomgroepen aangeplant. De eerste boomgroep omvat zeven fruitbomen. Deze nieuwe aanplant compenseert de vier bomen (drie stuk kers en één peer) die moeten wijken voor het bouwplan. De aanplant zal de hoogtelijnen volgen, waarbij twee rijen van drie bomen worden aangeplant en aan de weg nog een solitaire boom. Deze rijen van bomen voegen kwaliteitsbeleving van het landschap toe omdat sprake is van een karakter van een fruitboomgaard. Tevens zal door de aanplant het zicht op de nieuwe bebouwing verder afnemen.

Voor aanvullende landschappelijke inpassing zal ten zuidoosten van het planvoornemen nog een

boomgroep aangeplant met drie stuks fruitbomen (een keer zoete kers twee keer peer). Deze aanplant zal zorgen voor een extra groene aankleding van het planvoornemen. De aan te planten zoete kers is tevens ter vervanging van de bestaande, scheefstaande kers ter plekke.

Om de groene omzoming van het gehele perceel te complementeren zal aan de achterzijde over een lengte van ca. 55 m een nieuwe haag van veldesdoorn worden aangeplant. Door het reliëf valt de bestaande en beoogde bebouwing grotendeels uit het zicht weg, maar door de haag zal het hele perceel aan alle kanten groen worden aangekleed. Tevens vormt deze haag de afronding van de huisweide, zorgend voor een authentieke landschappelijke inpassing. De geschoren haag zal een beoogde hoogte hebben van 1,2 m.

Tevens wordt op verzoek van de initiatiefnemer de bestaande spar omgeplant. Initiatiefnemer is gehecht aan deze boom en vindt het jammer als deze boom moet verdwijnen. Echter, bij het beoogde bouwplan moet deze boom wijken. Daarom wordt deze (volwassen) boom in de hoek aan de voorzijde van de huisweide geplant, zodat deze een markante entree vormt richting het huis. Tevens zal de spar op deze locatie bijdragen aan het landschappelijk inpassen van het planvoornemen.

Kwaliteitsverbetering

Op de hoekpunten van het perceel gelegen aan de Mensheggerweg worden lindes als markerings-/herkenningspunten aangeplant. Naast hun status als markeringsbomen, zorgen lindes tevens voor een ecologische kwaliteitsbijdrage, omdat deze bomen grote aantrekkingskracht uitoefenen op bijen.

Tussen deze hoekpunten zal langs de erfgrans gelegen aan het talud aan de Mensheggerweg als extra kwaliteitsbijdrage acht keer een zoete kers worden aangeplant. Deze zullen tevens zorgen voor een aanvullende inpassing van het zwembad.

Verdere kwaliteitsverbetering in de vorm van opgaande beplanting rond de bestaande en beoogde bebouwing is niet wenselijk. Initiatiefnemer is voornemens om het huis te verduurzamen/energie neutraal te maken. Tevens speelt het zwembad hierin een belangrijke rol als energiebuffer. Daarvoor beoogt initiatiefnemer het dak van de stal te gebruiken voor zonnecollectoren. Opgaande beplanting zou een verlies aan capaciteit van deze panelen betekenen. Tevens houdt initiatiefnemer op hobbymatige wijze paarden. Daarvoor moeten de weiden regelmatig gemaaid worden. Een teveel aan struweel en bomen is dan ook niet wenselijk.

Omdat de kwaliteitsverbetering een relatie dient te hebben met de (bestaande en toe te voegen) bebouwing is besloten om de bebouwing landschappelijk te omzomen met de bestaande beukenhaag en de aan te planten veldesdoornhaag. Deze worden aangevuld met de aanplant van inheemse laagstamfruitbomen. Aan de zuidzijde van het beoogde zwembad wordt de beoogde ligweide afgebakend met een rij van zes stuks appel- of perenbomen. Aan de westzijde wordt langs de bestaande beukenhaag ook een rij van zes stuks laagstamfruitbomen aangeplant.

Herplantplicht

In het kader van de herplantplicht zullen acht extra bomen worden aangeplant. Deze zullen worden gesitueerd op locaties waar deze bomen een aanvulling zullen zijn voor de bestaande beplanting.

Beoogd wordt een intrinsieke verbetering van landschappelijke én ecologische waarden ter plekke na te streven.

Langs de westzijde van de percelen van de initiatiefnemer zijn reeds een aantal boomgroepen/boschages gelegen. De beplanting op de graft aan de noordwestelijke zijde van het perceel van de initiatiefnemer zal worden aangevuld. Op deze locatie zal een boomgroep van vier stuks kersen en twee stuks walnoot worden aangeplant. Deze bomen groeien relatief snel en zullen zo spoedig een robuuste massa vormen met waarde voor landschap en ecologie.

Een tweede boomgroep, bestaande uit twee zoete kersen, wordt aanvullend aangeplant aan de bestaande beplanting aan de westzijde van het perceel van de initiatiefnemer.

4.3. Waterplan

De nieuwe bebouwing en het vergroten van het erf zorgt voor een toename van het verharde oppervlak. In totaal wordt ca. 270 m² aan nieuwe verharding gerealiseerd, waarvan 200 m² aan bebouwing en de rest als erfverharding.

Uitgaande van twee buien van $t=25$ (35 millimeter neerslag) in 24 uur, moet de capaciteit van de infiltratievoorziening 20 m³ bedragen.

Het hemelwater van (dak)verharding wordt opgevangen waarna het richting een nieuw aan te leggen vijver/infiltratiepoel gelegen op het laagste gedeelte van het terrein. De grootte van de vijver zal een capaciteit hebben van 20 m³, om zo te voldoende regenwater te kunnen bufferen. In het kader van de landschappelijke inpassing, wordt beoogd om de infiltratiepoel op een natuurlijke en landschappelijk gepaste manier aan te kleden en te omzomen met waterminnende vegetatie. Deze zal deels op een natuurlijke wijze ontstaan.

4.4. Lijst van nieuwe beplanting

4.4.1. Landschappelijke inpassing

Bomen:

- Fruitbomen; soort nader te bepalen, bv. peer (*Pyrus communis*), appel (*Malus domestica*), zoete kers (*Prunus avium*) of pruim (*Prunus domestica*); zeven stuks, plantmaat 16-18 cm;
- Peer (*Pyrus communis*), twee stuks, plantmaat 16-18 cm;
- Zoete kers (*Prunus avium*), een stuk, plantmaat 16-18 cm;

Hagen:

- Veldesdoorn (*Acer campestre*), 55 m, circa 5 stuks per strekkende meter, regelmatig scheren leidt tot gewenste hoogte van ca. 1,2 m;

4.4.2. Kwaliteitsverbetering

Bomen:

- Linde (*Tilia cordata*), twee stuks, plantmaat 16-18 cm;
- Zoete kers (*Prunus avium*), acht stuks, plantmaat 16-18 cm;

Laagstam:

- Fruitbomen; peer (*Pyrus communis*), appel (*Malus domestica*); twaalf stuks, plantmaat 150-200 cm;

4.4.3. Herplantplicht

Bomen:

- Zoete kers (*Prunus avium*), zes stuks, plantmaat 20-25 cm;
- Walnoot (*Juglans regia*), twee stuks, plantmaat 20-25 cm.

5. Bijlagen

- 1) Bestaande situatie met beplanting 1:500
- 2) Landschapsplan in schaal 1:500

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

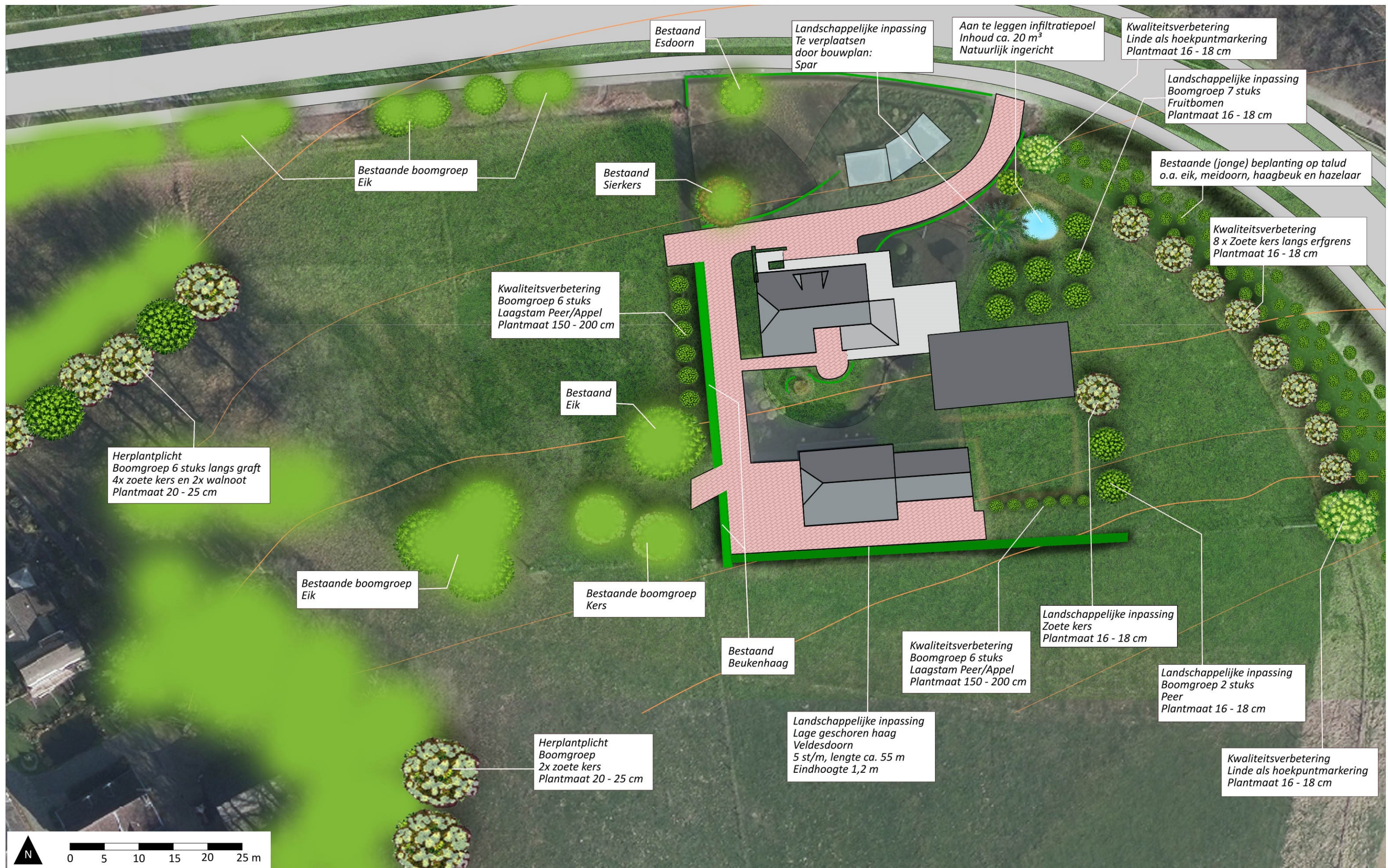
Opgemaakt te Ubachsberg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A Sauren".

Ir. A.H.E. Sauren



Bijlage 1: Overzicht bestaande situatie - Landschappelijke inpassing Mensheggerweg 35 - ASA - Formaat: A3 - Schaal 1:500 - Definitief



Bijlage 2: Landschappelijke inpassing Mensheggerweg 35 - ASA - Formaat: A3 - Schaal 1:500 - Definitief