

# RAPPORTAGE KERNKWALITEITEN LANDGOED LOOIWINKEL

LOCATIE LOOIWINKELSTRAAT, SPAUBEK

AUGUSTUS 2019



De steenfabriek aan de Looiwinkelstraat voor (links) en tijdens van afbraak (rechts)

# COLOFON

## PROJECT:

Landgoed Looiwinkel

## OPDRACHTGEVER:

G. Widdershoven

H. Meijer

## OPDRACHTNEMER:

HeusschenCopier

Rijksweg 12

6217 AE Gulpen

043-458 34 37

[www.heusschencopier.nl](http://www.heusschencopier.nl)

[info@hclt.nl](mailto:info@hclt.nl)

## PROJECTCODE:

19810

## DATUM:

26.08.2019



# INHOUDSOPGAVE

|   |                                  |           |
|---|----------------------------------|-----------|
| 1 | Aanleiding & doelstelling        | <b>4</b>  |
| 2 | Locatie                          | <b>5</b>  |
| 3 | Foto-inventarisatie studiegebied | <b>6</b>  |
| 4 | Landschapstype                   | <b>7</b>  |
| 5 | Inventarisatie kernkwaliteiten   | <b>8</b>  |
| 6 | Confrontatie kernkwaliteiten     | <b>16</b> |

# 1 AANLEIDING & DOELSTELLING

In 2009 hebben de heren G. Widdershoven en H. Meijer in een overleg met *HeusschenCopier* aangegeven de westelijke dorpsrand van Spaubeek te willen ontwikkelen voor woningbouw. *HeusschenCopier* heeft hiervoor in het voorjaar van 2011 een modellenstudie opgesteld. Op basis van gevoerde overleggen en enkele beleidswijzigingen is het plan in periode tot 2015 door *HeusschenCopier* geoptimaliseerd en zijn er diverse milieutechnische onderzoeken uitgevoerd. Kwaliteitscommissie Limburg heeft het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp positief beoordeelt (d.d. 21.12.2015).

In de periode van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek' ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Beek. Gedurende deze termijn zijn er 12 zienswijzen ingediend.

Op basis van deze nota van zienswijzen betreffende het bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek' is een aanvullende inventarisatie en analyse van de kernkwaliteiten gewenst. De opdrachtgever heeft *HeusschenCopier* gevraagd antwoord te geven op deze wens.

*HeusschenCopier* zal het door Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan (zie rapportage met kenmerk 13505, d.d. 08.01.2016) confronteren met de inventarisatie van de kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten, groen karakter, cultuurhistorie) en op basis hiervan een rapport opstellen.



## HOOFDSTUK 2 LOCATIE

Het plangebied is gelegen aan de Looiwinkelstraat aan de westelijke rand van de woonkern Spaubeek, behorende tot de gemeente Beek. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Looiwinkelstraat, in het oosten door de Klooterweg en in het westen door het Vrouwenboschervoetpad. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door agrarische gronden. Het plangebied, grotendeels gelegen op de flanken van het Plateau van Schimmert, is op dit moment in eigendom van dhr. H. Meijer en heeft een oppervlakte van 11,18 ha.



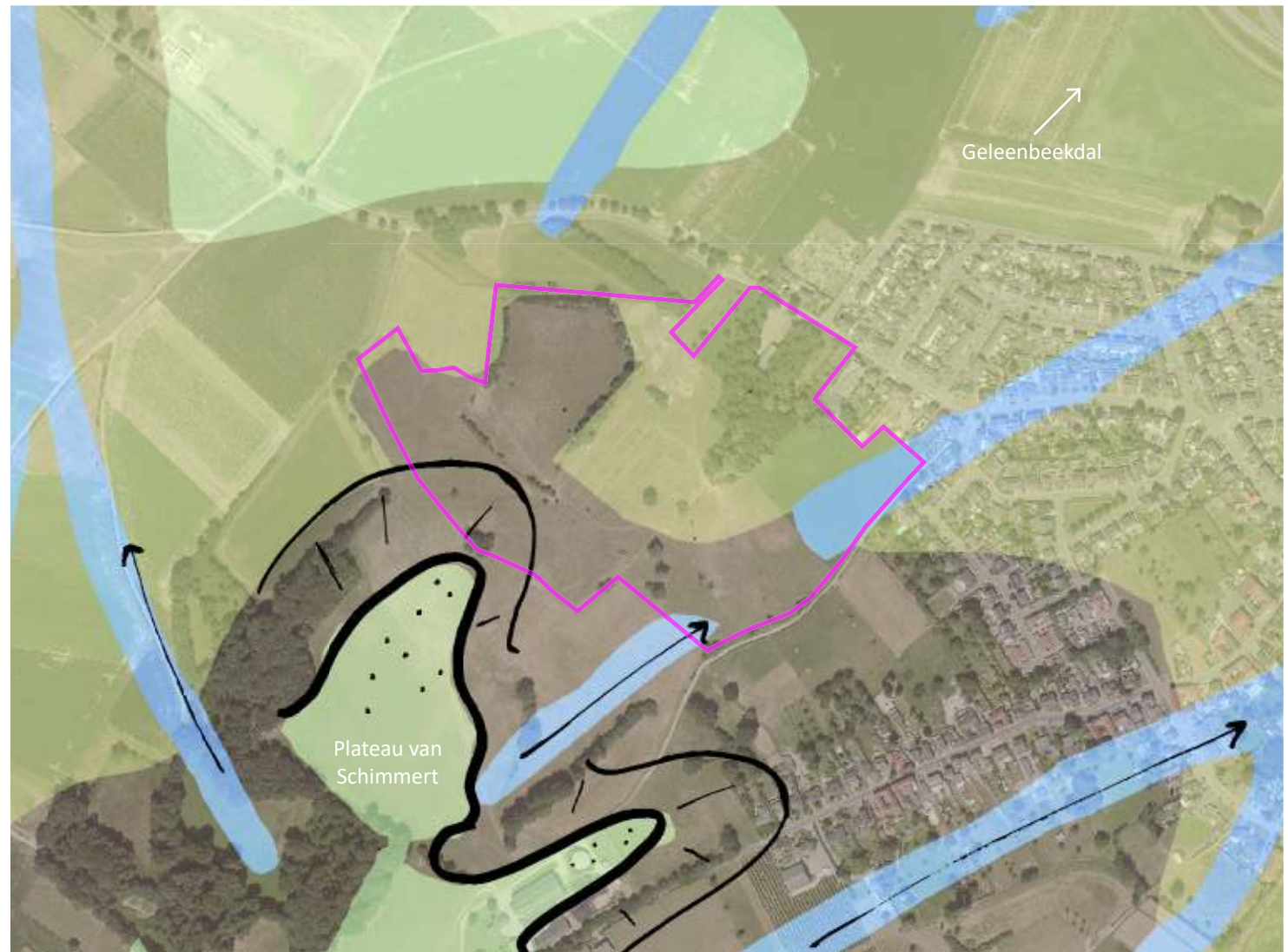
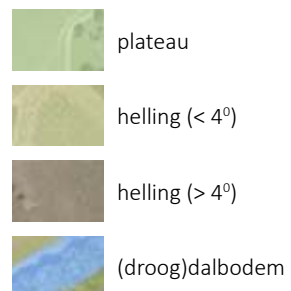




# HOOFDSTUK

## 4 LANDSCHAPSTYPEN

Het plangebied bevindt zich op de flanken van het Plateau van Schimmert, op de overgang van steile hellingen ( $> 4^\circ$ ) naar flauwe hellingen ( $< 4^\circ$ ) richting het noordelijk gelegen Geleenbeekdal. Het plateau manifesteert zich hier als een hooggelegen 'kaap' ten opzichte van het omringende landschap.





# HOOFDSTUK

## 5 INVENTARISATIE KERNCWALITEITEN

### KERNCWALITEIT RELIËF

Vanaf de Looiwinkelstraat naar het zuidwesten loopt de terreinhoogte op van 75m +NAP naar 100m +NAP op de perceelsgrens bij Vrouwenbosch. Het reliëf van het plangebied is in grote mate bepaald door de leemafraving van de steenfabriek.

Aan de zuidzijde van het plangebied prikt de uitloper van de 'kaap' van het Plateau van Schimmert het gebied in. Dit gedeelte vormt het hoogste punt van terrein en wordt gemarkeerd door een halfronde komachtige steilrand. Als gevolg van de leemafraving in het gebied is aan de zuidkant een opeenvolging van enkele (begroeide) steilranden ontstaan die haaks op de helling liggen. Tevens het gevolg van de leemafraving zijn een tweetal relatief vlakgelegen laagtes die scherp gemarkeerd worden door de omringende steilranden.

De noordzijde van het gebied is door haar ligging in de flauwe hellingen als relatief vlak te kenmerken en kent nauwelijks tot geen hoogteverschil. Een markant element buiten het plangebied is een komvormig dal nabij de voet van het Vrouwenbosch.





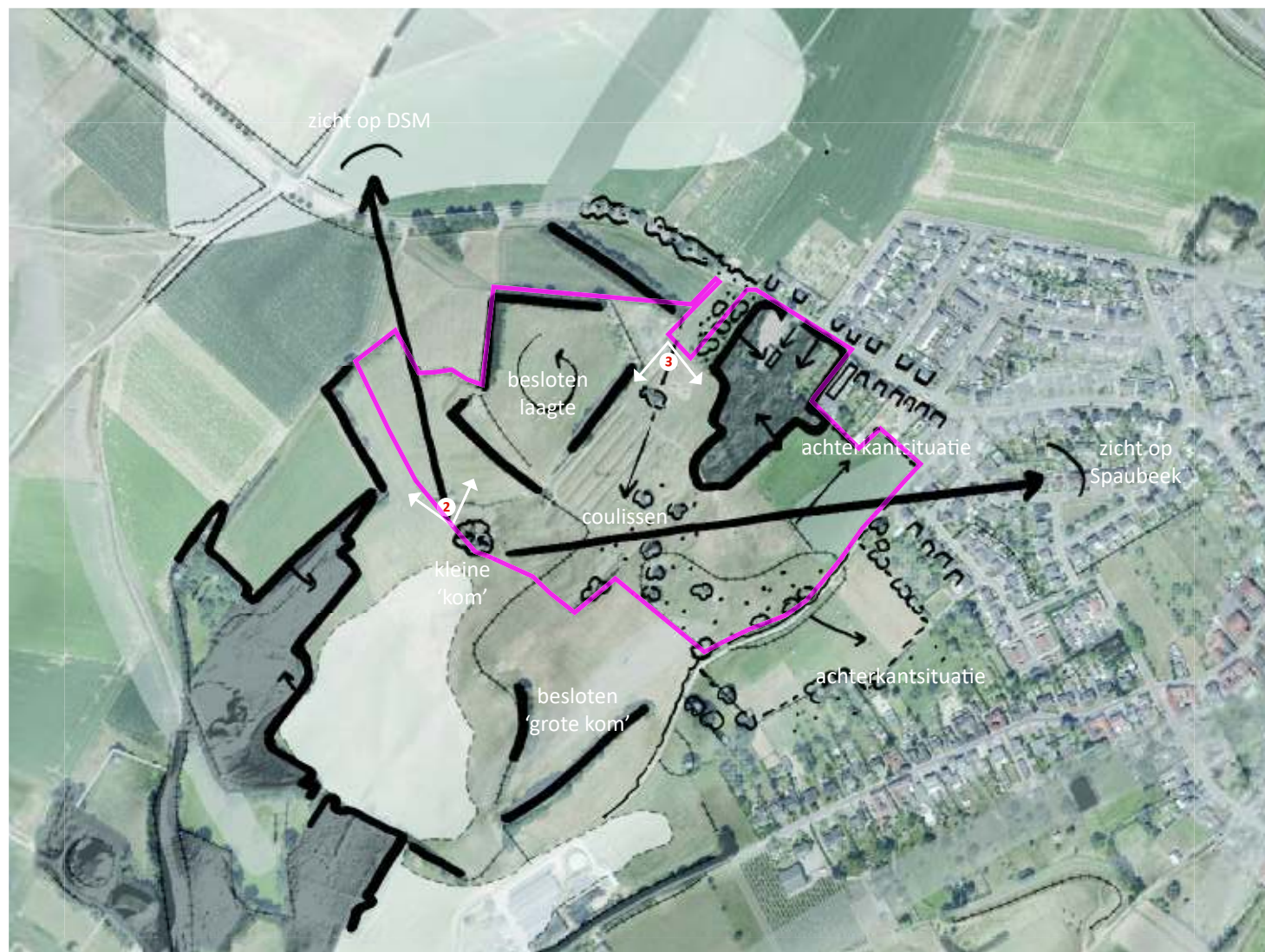


**STANDPUNT 1:** Vanaf het Vrouwenboschervootpad is de interessante opeenvolging van steilranden op de flanken van de helling goed waar te nemen. Op de voorgrond is tevens een vlakke laagte (voormalige leemaafgraving) zichtbaar, aan de linkerkant begrensd door een lage steilrand.

## KERNKWALITEIT OPEN-BESLOTEN

Ten zuiden van het verdichte lint van de Looiwinkelstraat staat een zeer besloten en nauwelijks toegankelijke begroeiing met spontane houtige opslag op het voormalige terrein van de steenfabriek. Het gedeelte van de voormalige leemgravingen kenmerkt zich door de dicht beplante steilranden als besloten laagte, relatief afgezonderd van de rest van het terrein. Buiten het plangebied is de voormalige leemafraving tevens te herkennen als een besloten 'grote kom', relatief goed zichtbaar vanuit het terrein.

Vanaf de huidige toegang tot het gebied (vanaf de veldweg) ontstaat er door de verspreide boomgroepen en solitaire bomen een coulissenlandschap met doorkijkjes de helling op. Vanaf de top van het plangebied, nabij de besloten kleine 'kom' zijn weidse vergezichten over het omliggende landschap mogelijk. Vanaf de Klooterweg aan de oostzijde van het plangebied is over de open akker zicht op enkele halfopen achtersituaties met wisselende kwaliteit.







**STANDPUNT 2:** Vanaf het hoogste punt in het plangebied heeft men een panoramisch zicht op het omliggende landschap. Hier kijkt men in westelijke richting uit over Neerbeek en het DSM-terrein.



**STANDPUNT 3:** Door de verspreide boomgroepen en beplante steilranden ontstaat een halfopen coulissenlandschap met doorkijkjes richting de achterliggende hellingen.

## KERNKWALITEIT GROEN KARAKTER

Aan de zijde van de Looiwinkelstraat ligt, grenzend aan appartementencomplex 'De Rinkoaoove' het overgroeide terrein van de voormalige steenfabriek. Hier is in de loop der jaren op spontane wijze een houtige opslag ontstaan met dichte onderbeplanting. Aan de achterkant van deze houtige opslag wordt het groene karakter met name bepaalt door de afwisseling van weilanden, houtwalstructuren op de steilranden en verspreide boomgroepen. De beplante steilranden versterken de beleving en herkenbaarheid van het reliëf en schermen het gebied aan de noordzijde af van de weg. In het oostelijke gedeelte zijn tevens enkele solitaire bomen en kleine boomgroepen aan te wijzen. Ten oosten van het spontane houtopslag (huidige akker) bevinden zich enkele achterkantsituaties met een kwalitatief wisselende groene inpassing.

Buiten het plangebied vormt de verzorgde landschappelijke haag langs de Klooterweg de oostelijke begrenzing van het plangebied en biedt een aantrekkelijke geleiding het plateau op. Uitlopers van het Vrouwenbosch en de houtwallen rondom de 'grote kom' vormen de groene achtergrond van het plangebied.







**STANDPUNT 4:** Op de voorgrond zijn enkele verspreide boomgroepen en solitaire (van wisselende kwaliteit) te zien, met op de achtergrond de boomgaarden aan de achterkant van Hobbelrade (links) en de dichte houtwal langs de 'grote kom' (rechts).



**STANDPUNT 5:** Aan de noordzijde van het plangebied heeft men zicht op enkele achterkantsituaties met goed zichtbare aanbouwen.

## KERNKWALITEIT CULTUURHISTORIE

De recente geschiedenis van het gebied draait voor een groot gedeelte om de steenfabriek aan de Looiwinkelstraat. De steenfabriek werd in 1915 opgericht. Door de toenemende vraag ontstond de noodzaak om de winning van leem op eigen terrein te lokaliseren. Dit resulteerde vanaf de oprichting tot aan de sluiting in begin jaren

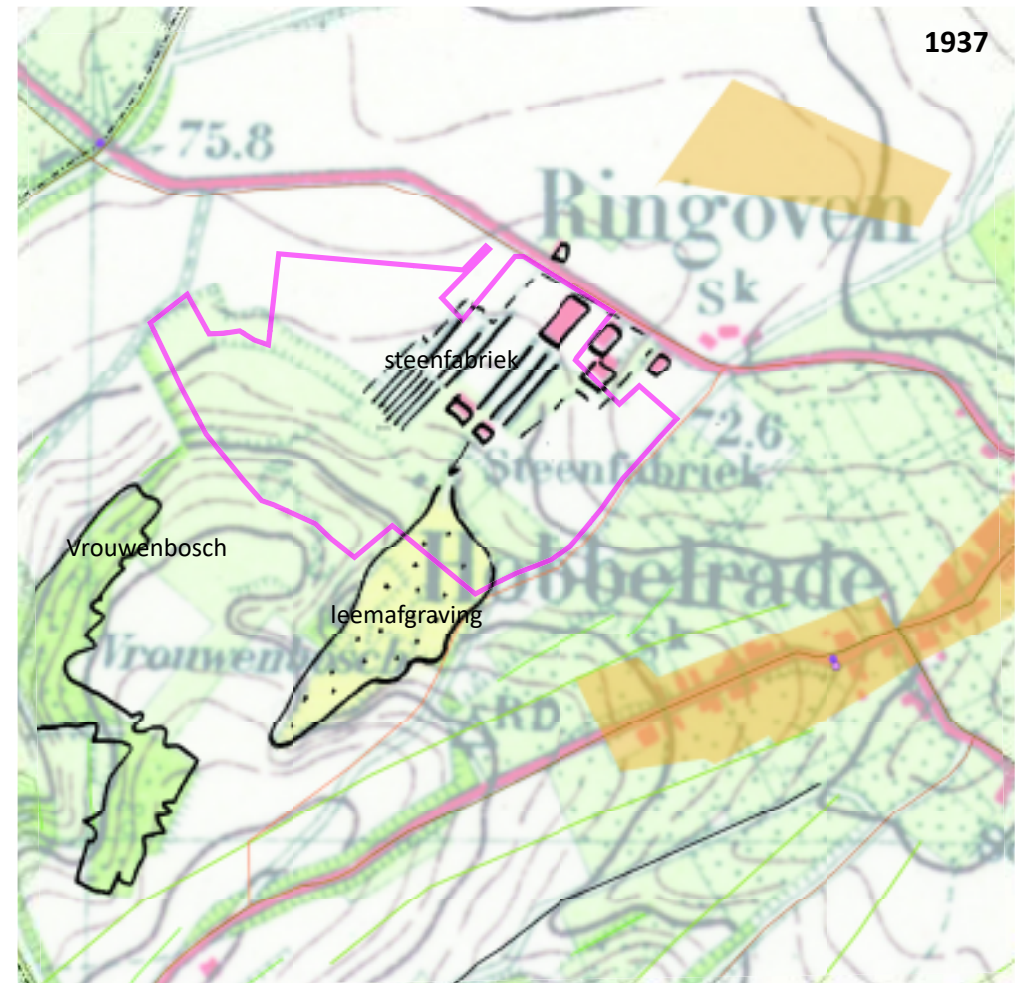
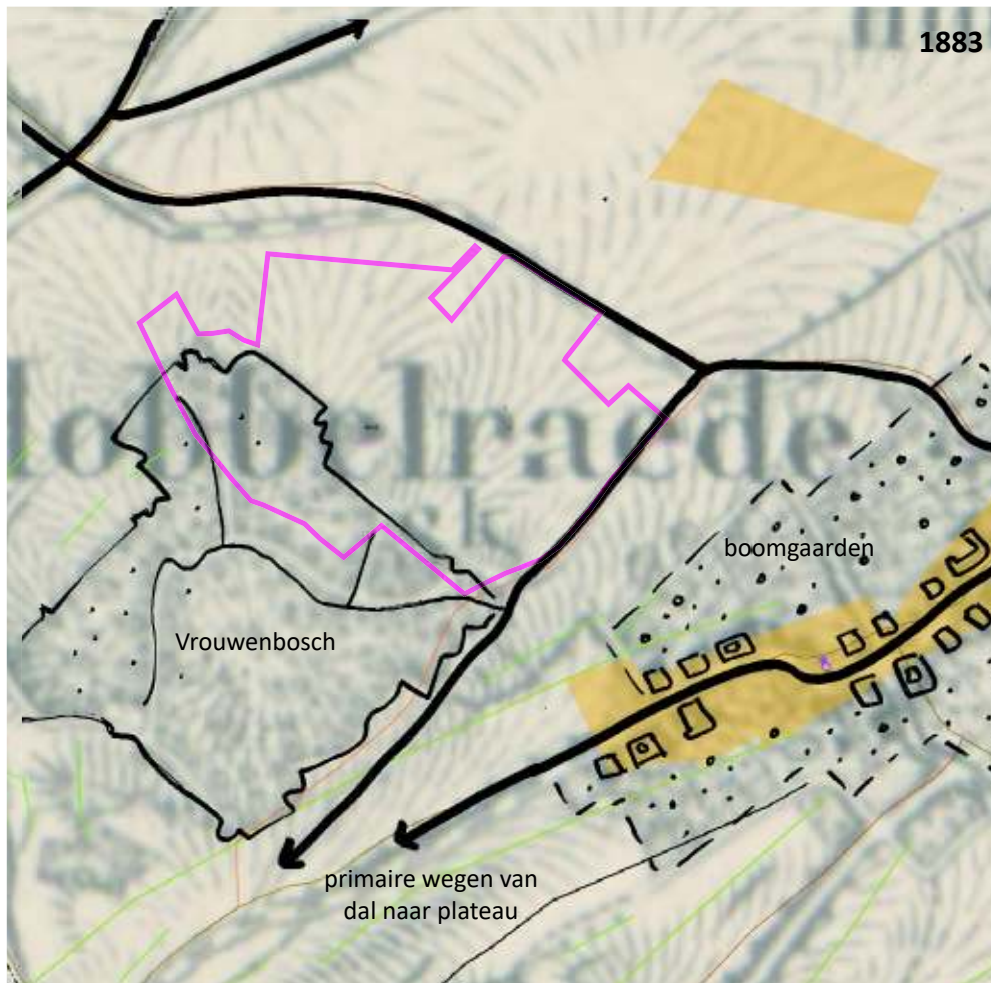
80 in een reeks afgravingen in het terrein ten noorden van het Vrouwenbosch.

Dit bos is een beeldbepalend element in de omgeving. Als gevolg van een brand in 1900 is het oppervlak sterk afgenomen en beperkt zich nu tot op de dag van vandaag tot de hellingen van het plateau.

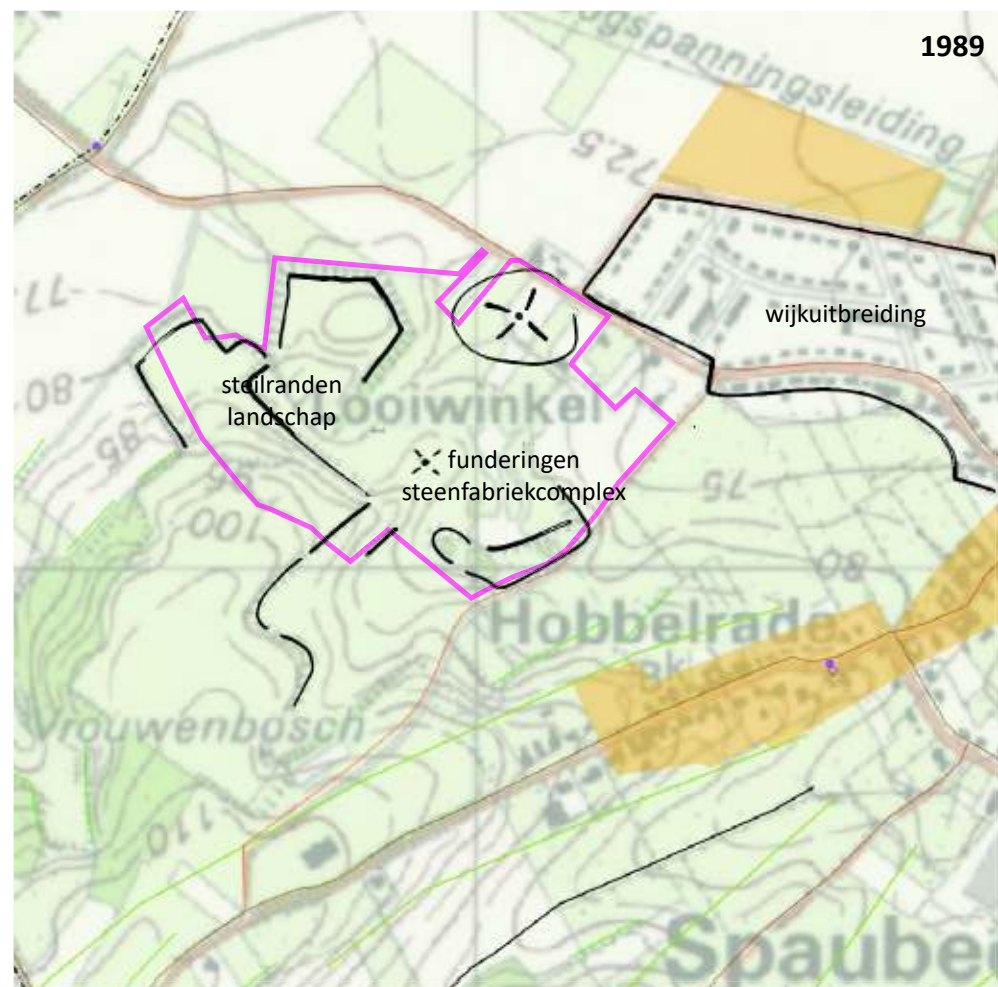
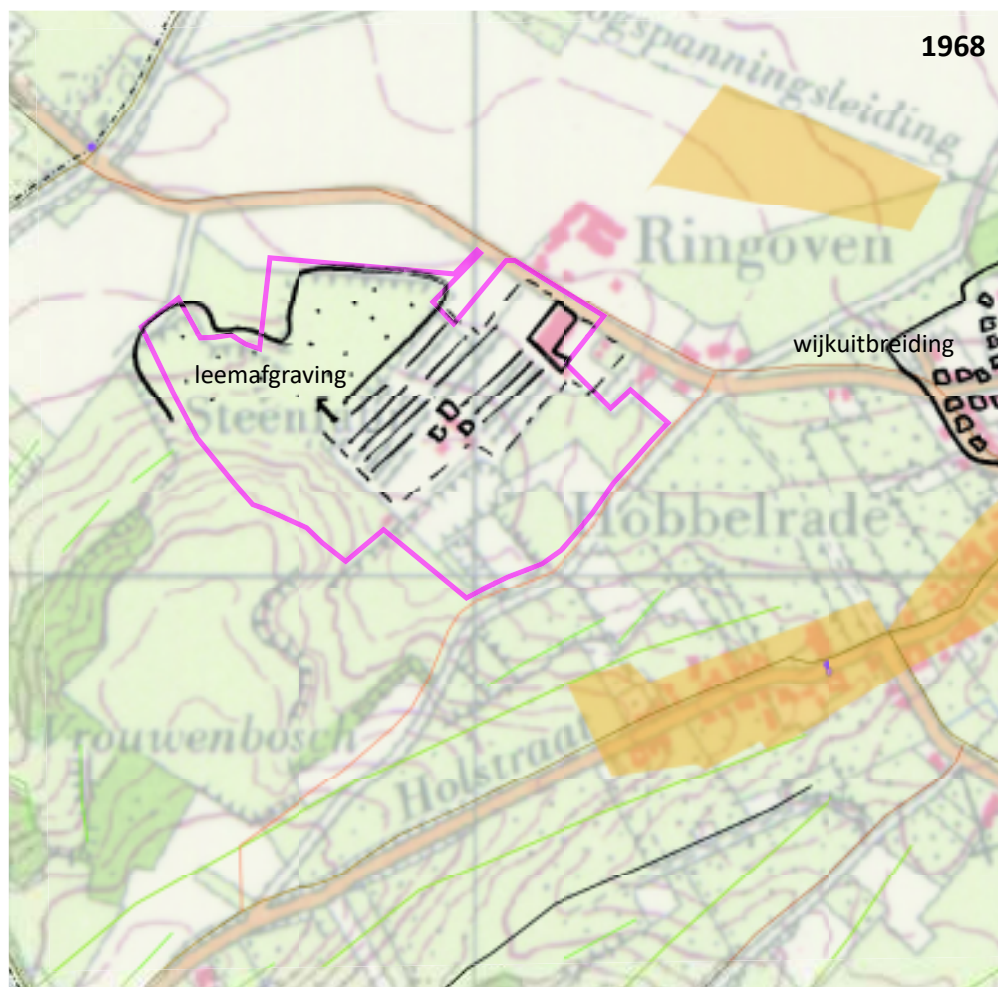
Na de sluiting is de steenfabriek vrijwel geheel gesloopt. Slechts enkele relictten vertellen nog het verhaal van het vroegere landschap: enkele funderingen en de vele steilranden in het terrein.

Gedurende de bedrijvigheid van de steenfabriek heeft de kern Spaubeek zich

vanuit een aantal buurtschappen sterk uitgebreid. De oorspronkelijke linten, zoals Hobbelrade, zijn verdicht en zijn omringende akkerlanden bebouwd. In deze periode zijn tevens veel kenmerkende boomgaarden verloren gegaan; restanten hiervan bevinden zich nog aan de oostzijde van het plangebied.







# HOOFDSTUK 5 CONFRONTATIE KERNKWALITEITEN

## LANDGOED LOOIWINKEL

HeusschenCopier 08.01.2016

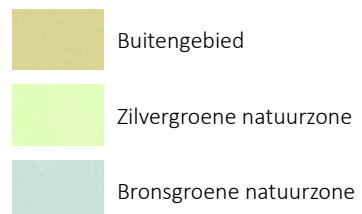
Landgoed Looiwinkel voorziet in vijf nieuwe kavels aan de westelijke dorpsrand van de kern Spaubeek. De vijf kavels (bouwvlak en privétuin) zullen op landschappelijke wijze worden ingepast.





## POL NATUURZONES

Het westelijke gedeelte van Landgoed Looiwinkel ligt in de Zilvergroene natuurzone terwijl het oostelijke deel gedeeltelijk binnen de Bronsgroene natuurzone en het buitengebied ligt.





## KERNKWALITEIT RELIËF

Binnen het plangebied vindt slechts een geringe verstoring van het reliëf plaats. Enkel binnen de bouwvlakken mag er conform ontwerp-bestemmingsplan worden geëgaliseerd. De privétuinen voegen zich naar het bestaande reliëf. Hierbuiten zal het aanwezige reliëf worden gehandhaafd.

Uitgaande van de, in het beeldkwaliteitsplan voorgestelde, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw zullen deze ingrepen in het reliëf in dienst staan van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.





## KERNKWALITEIT OPEN-BESLOTEN

Door het gedeeltelijk opruimen van de besloten spontane houtige opslag direct ten zuiden van de Looiwinkelstraat wordt het contrast tussen de dorpsrand en het landschap minder sterk. Echter, in combinatie met de openstelling van het gebied en de open zichtcorridors tussen de kavels worden wel de zichtrelaties tussen kern en landschap versterkt.

Tevens wordt met de versterking van de aanplant op de oost-west steilranden (graften), de groene inpassing van de kavels en de boomgaarden aan de achterkantsituatie bijgedragen aan een verbetering van de gelaagdheid van het landschap. Hierbij wordt voortgebouwd op het bestaande halfopen coulissenlandschap. Zichten vanaf het hoogste gedeelte van het plangebied (zuidzijde) blijven behouden.





## KERNKWALITEIT GROEN KARAKTER

De toevoeging van vijf nieuwe kavels en het hiermee gepaarde verlies aan groen wordt gecompenseerd middels een passende versterking van het groene karakter in het plangebied.

De huidige, rommelig aandoende, spontane houtige opstand wordt op strategische wijze deels opgeruimd en deels nieuw aangeplant. Hierbij wordt bijgedragen aan een groene entree tot het landgoed met een meer toegankelijk, parkachtig karakter.

De groene inpassing van de kavels voorziet in de toevoeging van nieuwe graften en hagen met inheemse soorten, passend in de lokale PNV. De graften versterken de herkenbaarheid van reliëf en versterken samen met de nieuwe hagen de gelaagdheid van het landschap.

De achterkantsituatie van de huidige dorpsrand wordt kwalitatief opgewaardeerd met een combinatie van landschappelijke hagen en fruitboomgaarden. Deze inpassing sluit tevens aan op een cultuurhistorische passende inrichting van de dorpsrand.





## KERNKWALITEIT CULTUURHISTORIE

Met de toevoeging van vijf nieuwe kavels wordt het verwaarloosde terrein van de voormalige steenfabriek opgeruimd. Daarnaast wordt de herkenbaarheid van de resterende steilranden (restanten van de de leemafraving) verbeterd middels de aanplant van nieuwe graften en een versterking van de bestaande beplanting.

Ook bevinden zich in het plangebied nog enkele funderingen behorende tot het steenfabriekcomplex (omcirkeld). Deze funderingen liggen op geruime afstand van de kavels en buiten de voorgestelde zichtcorridors.



## CONCLUSIE CONFRONTATIE

Het door Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel (onderdeel van ontwerp bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek, kenmerk NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOIWINKEL15-ON01) draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het gebied.

Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap. De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap.

In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de kern naar het landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek.

Op basis van de confrontatie van het plan (zie rapportage met kenmerk 13505, d.d. 08.01.2016) met de kernkwaliteiten voorzien wij geen verdere planaanpassing.



