

GEMEENTE BEEK

Toelichting landschappelijke inpassing

Bosserveldlaan 25 Beek



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Context planlocatie	3
2.2. Planvoornemen	4
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	6
3.1. Sloop van de rundveestal.....	6
3.2. Inpassing woningen.....	6
3.3. Landschappelijke compensatie	7
Struinpad.....	7
Solitaire bomen	7
Fruitbomen Bosserveldlaan	8
3.4. Beplanting en beheer	8
Hagen rondom woonperceel voormalige bedrijfswoning	8
Hagen rondom woonperceel nieuwe woning	8
Bomen naast woonperceel	9
3.5. Landschappelijke compensatie	9

Bijlage: tekening landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Bosserveldlaan 25 in Beek ligt een woning met een (inmiddels gesloopte) rundveestal op het achterterrein. De gemeente verleent medewerking aan het realiseren van één woningbouwkavel op het naastgelegen perceel, als compensatie van de sloop van de stal en omdat het realiseren van één woning ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Tevens worden de maatregelen voor de benodigde landschappelijke compensatie uitgewerkt.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt ter hoogte van de Bosserveldlaan 25 in Beek. De locatie grenst met de voorzijde aan de kern van Beek en met de achterzijde aan het buitengebied van de gemeente. Het onbebouwde perceel voor de op te richten woning ligt tussen de bestaande woning van nummer 25 (de voormalige agrarische bedrijfswoning) en de overige woningen van het bebouwinglint.



De planlocatie (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de landschappelijke inpassing toegelicht en de wijze waarop aan de vereiste kwaliteitscompensatie invulling wordt gegeven.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De planlocatie bestaat momenteel uit een bestaande woning, de voormalige bedrijfswoning van de agrarische locatie. Op het terrein zijn recent een rundveestal en erfverharding gesaneerd. Aan weerszijden van de woning liggen onbebouwde percelen die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Op een afstandje van de woning, eveneens aan de Bosserveldlaan, staan recent gerealiseerde grondgebonden vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de planlocatie ligt een woonwijk met een meer planmatige opzet, bestaande uit aaneengesloten, geschakelde en vrijstaande eengezinswoningen. De omliggende woningen bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een zadeldak.



Context planlocatie (Google Maps)

Aan de oostzijde grenst de planlocatie aan het agrarisch buitengebied van de gemeente Beek. Het omliggend landschap wordt gekenmerkt door vergezichten over het agrarisch landschap afgewisseld met kleine, besloten bosschages, bomenrijen en bebouwingclusters. Wegen en woongebieden zijn vaak voorzien van karakteristieke landschappelijke beplanting zoals geschoren hagen en bomenrijen op de perceelsgrenzen.



De bestaande woning van nr. 25 (links) en het onbebouwde perceel voor de bouw van de woning.



Zicht op de groensingel aan de Eykgraaf (links) en de bomengroep op de planlocatie.

De planlocatie grenst aan agrarische percelen waarbij het zicht wordt beëindigd door een bomen- en struweelsingel van een holle veldweg (de Eykgraaf), die van de weg Cijnsberg tot aan de Putbroekerweg loopt. In de open ruimte van het glooiende landschap tussen de singel en de kern staan op enkele plaatsen solitaire bomen en liggen kleine boomgaarden. Ook binnen het plangebied staat een boomgroep van walnoten (zie voorgaand beeld). Langs het struinp pad staat reeds een lage haag. Verder is het gebied vrij van landschappelijke beplanting. De Bosserveldlaan wordt aan beide zijden begeleid door een volwassen bomenlaan met op enkele plaatsen onderbegroeiing welke het zicht naar het agrarisch landschap beperkt, waaronder ter hoogte van het plangebied.

2.2. Planvoornemen

Het planvoornemen voor onderhavige locatie is tweeledig. De oude rundveestal is reeds gesloopt en de voormalige bedrijfswoning, welke reeds verkocht is aan een derde, wordt met landschappelijke beplanting ingepast. De sloop van de stal maakt deel uit van de landschappelijke kwaliteitscompensatie. De woning zal vervolgens worden bestemd tot burgerwoning. Daarnaast wordt een vrijstaande eengezinswoning opgericht op het naastgelegen onbebouwde perceel. Deze woning gaat onderdeel uitmaken van de recent gebouwde lintbebouwing ten noorden van de planlocatie. Navolgende foto illustreert dit.



De woningen aan de Bosserveldlaan met rechts de planlocatie.

De op te richten woning zal een moderne architectuur krijgen en bestaat uit één of twee bouwlagen of een combinatie hiervan. De moderne vormgeving zal niet misstaan bij de recent gebouwde woningen aan het lint, welke uiteenlopende bouwstijlen hebben. Tevens biedt de individueel vormgegeven woningen aan het lint een wenselijke afwisseling ten opzichte van de uniform vormgegeven woningen van de aangrenzende planmatig opgezette woonwijk.

Ondanks dat de planlocatie aan de kern van Beek grenst, maakt het deel uit van het buitengebied van de gemeente. Hierdoor dienen er landschappelijke maatregelen te worden genomen ter compensatie van de toevoeging van een woning aan het buitengebied. De toe te passen maatregelen worden in het volgende hoofdstuk toegelicht.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hieronder wordt eerst de inpassing van de woonpercelen besproken. Vervolgens worden de maatregelen voor de landschappelijke compensatie toegelicht.



Inpassingstekening (zie bijlage voor een groter exemplaar)

3.1. Sloop van de rundveestal

De rundveestal op het achtererf van de voormalige bedrijfswoning is reeds gesloopt en de omliggende erfverharding is verwijderd. De sloop van de stal maakt deel uit van de landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

3.2. Inpassing woningen

De op te richten woning is in het midden van het woonperceel voorzien, waarbij het woonperceel smaller wordt dan de onbebouwde ruimte tussen de twee bestaande woningen. Op deze manier blijft aan weerszijden van het woonperceel een strook vrij van bebouwing, zodat zicht naar het achtergelegen agrarisch landschap, gezien vanaf de Bosserveldlaan, behouden blijft. Het woonperceel krijgt een passende omkadering middels geschoren hagen.

De bestaande (voormalige bedrijfs-)woning heeft aan de straatzijde reeds een nette tuinrichting met daarnaast een oprit naar het bijgebouw. Aan de achterzijde heeft de rundveestal plaats gemaakt voor een privétuin en een deel zal bij de agrarische grond worden getrokken. De tuin wordt omzoomd met een streekgebonden geschoren haag. De haag dient aan de achterzijde niet hoger te zijn dan 1.0-1.5 meter zodat een zichtrelatie tussen de woningen en het landschap behouden blijft. Dit geldt voor zowel voor de bestaande als de op te richten woning.

3.3. Landschappelijke compensatie

Voor de landschappelijke compensatie worden de aanwezige ruimtelijke elementen en karakteristieken van het gebied als basis gebruikt. Hiervoor worden in het open agrarische gebied ten oosten van de planlocatie maatregelen genomen om het lokale cultuurlandschap te behouden. Hierbij wordt uitsluitend gewerkt met streekeigen landschappelijke beplanting en elementen.

Struinp pad

Tussen de uitvalswegen Putbroekerweg en de Hoolstraat ligt reeds een ruimtereservering voor een struinp pad, gemarkeerd door grasbanen langs akkerranden. Het pad is echter op sommige stukken slecht toegankelijk en mist enkele aansluitingen. Het pad biedt echter mogelijkheden om een ommetje te creëren voor omwonenden. Om dit te realiseren worden de losse stukken met elkaar verbonden en toegankelijk gemaakt, zodat een eenvoudig en doorlopend struinp pad ontstaat. Een uitgemaaid grasbaan tussen de akkerranden is al voldoende om een informele route te creëren. Verharding van het struinp pad is ongewenst omdat dit het landelijke karakter van het pad teniet doet.



Ruimtereservering voor het struinp pad.

Langs de route staat voor een klein gedeelte reeds een lage streekeigen geschoren meidoornhaag welke behouden blijft. De haag past bij de Limburgse traditie om hagen langs wegen, paden en randen te planten. Om zicht over het landschap te behouden dient de haag niet hoger te worden dan circa 1.0 – 1.5 meter hoog.

Solitaire bomen

De vrijstaande bomen in het agrarisch perceel ten zuiden van het bestaande agrarische erf blijven in het landschapsplan behouden. Het betreft een kleine rij langs de volkstuinten en enkele solitaire bomen.

Het is tevens van belang om de bestaande bomengroep van vijf notenbomen te behouden. De bomen hebben reeds een volwassen maat en zijn derhalve een passend landschappelijk element in het verder open agrarisch landschap.



Te behouden notenbomen.

Fruitbomen Bosserveldlaan

Als extra compensatie wordt op de onbebouwde strook tussen de voormalige bedrijfswoning en de op te richten woning 5 fruitbomen in een rij aangeplant. De bomen zorgen voor een passende invulling van de strook en dienen als extra inpassing van de woning, waarbij doorzichten naar het achtergelegen landschap behouden blijven. Voor dit laatste betekent dit wel dat er uitsluitend hoogstam toegepast kan worden, zodat het zicht onder de boomkronen behouden blijft.

3.4. Beplanting en beheer

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden 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.

Hagen rondom woonperceel voormalige bedrijfswoning

Beuk

Plantmaat 1.20m, 4 planten per strekkende meter;

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.0-1.5 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot maximaal 1.5 meter hoog en gewenste breedte.

Totale lengte bedraagt circa 165m.

Hagen rondom woonperceel nieuwe woning

Meidoorn

Plantmaat 1.20m, 4 planten per strekkende meter;

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.5 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.5 meter hoog en gewenste breedte.

Totale lengte bedraagt circa 145m.

Bomen naast woonperceel

Peer (hoogstam)

Plantmaat bij aanplant 18-20cm, regelmatig opkronen t.b.v. doorzicht.
Aantal betreft 5 stuks.

3.5. Landschappelijke compensatie

Bij de bouw van woningen in het buitengebied dient er, op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu, niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied.

In het kader van de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De bijdrage bedraagt 100 euro voor iedere vierkante meter uitbreiding. Concreet betekent dit dat bij een uitbreiding van 500m² woonbestemming een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd van 50.000 euro. De sloop van de rundveestal wordt gewaardeerd op een bedrag van 30.000 euro. Dit betekent dat de bijdrage voor de hiervoor beschreven landschapsversterking 20.000 euro dient te bedragen. De berekening is als volgt:

Onderdeel kwaliteitsbijdrage	Omvang	Eenheidsprijs incl btw	Totaal incl btw
Aanplant haag per m	310	€ 6,29	€ 1.949,90
Onderhoud haag (10jr) (100m bestaande haag)*	4100	€ 2,20	€ 9.020,00
Aanplant bomenrij (fruit hoogstam 18-20)	5	€ 75,00	€ 375,00
Onderhoud bomenrij (10jr)**	50	€ 15,86	€ 793,00
Onderhoud bestaande bomen (17st) (10jr)***	170	€ 9,72	€ 1.652,40
Sloop rundveestal	1		€ 30.000,00
Totaal			€ 43.790,30
* Kosten 2,20 per meter per jaar, dus totaal 4100 m			
** Kosten 15,86 per boom per jaar, dus totaal 50 st			
*** Kosten 9,72 per boom per jaar, dus totaal 170 st			

De sloop van de rundveestal en de realisatie van de landschappelijke inpassing worden gewaardeerd op € 43.790,30. Dit is niet voldoende om volledig te voldoen aan de te leveren kwaliteitsbijdrage van € 50.000,-. Vandaar dat de initiatiefnemer het resterende bedrag inzet voor de realisatie van het Levensbomenbos. Het Levensbomenbos is als project opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Beek en als zodanig een project dat gefinancierd kan worden op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

