

MEMO

Project : Elsteren 2, Well
 Onderwerp : Landschappelijk inpassingsplan
 Datum : 25 augustus 2023
 Aan : Inger van Dommelen (Reland)
 Van : Aniek Stubenitskij (Urban Jazz)

Aanleiding

Op het adres Elsteren 2 in het buitengebied van het dorp Well is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De eigenaar wenst het agrarisch bedrijf te beëindigen en de glastuinbouwkassen te slopen. In ruil hiervoor is de wens om op het kavel twee nieuwe woningbouwkavels te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning, wat resulteert in een toekomstige situatie waarin het eigendom wordt opgesplitst in drie kavels. Eerder is door Urban Jazz een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld (zie onderstaande afbeelding). Als vervolg op dit stedenbouwkundig plan, bevat deze memo het landschappelijk inpassingsplan voor de ontwikkeling Elsteren 2 in Well.



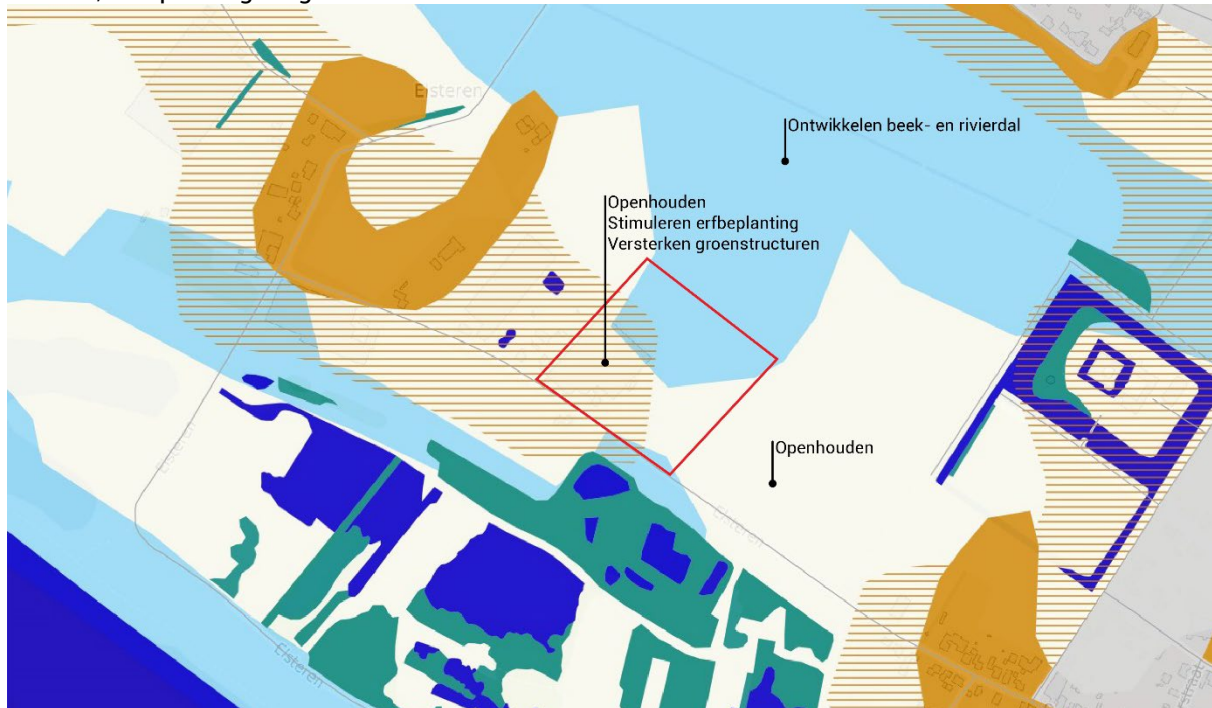
Afbeelding 1: Stedenbouwkundig schetsontwerp.

Echter is het voorstel om de kavels met woon- en tuinfunctie te beperken tot een kleiner gebied dat in het stedenbouwkundig ontwerp is voorgesteld, en de overige grond de functie 'agrarisch met waarden' toe te kennen. Dit is meegenomen bij het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan.

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

In het landschapskader Noord- en Midden-Limburg worden de kwaliteiten en kenmerken van de verschillende landschapstypes beschreven. Het plangebied ligt in een rivierdal, aan de rand van buurtschap Elsteren. Kenmerkend voor een rivierdal, is dat de bebouwing geconcentreerd ligt op de hogere delen, vaak parallel aan het water. Het rivierdal heeft een (half)open karakter door groen en is bebouwingsarm. Het buurtschap heeft daarentegen een besloten karakter door de bebouwing. Het plangebied ligt op de overgang van deze gebieden.

Onderstaande kaart geeft de landschappelijke uitgangspunten van het landschapskader weer. Voor het gedeelte van het plangebied wat bestemd is voor het woon- en tuingedeelte van de woningen, is het uitgangspunt om het gebied open te houden, maar wel erfbeplanting te stimuleren en de groenstructuren de versterken. Voor het overige gedeelte is het uitgangspunt om het gebied open te houden, en op de lagere gronden is de visie om het rivierdal te ontwikkelen.



Afbeelding 2: kwaliteitsimpuls landschap (Bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg / Atlas Limburg)

Met deze landschapskwaliteiten en uitgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied Elsteren 2 opgesteld.

Landschappelijke inpassing

De toekomstige situatie wordt opgedeeld in woonkavels 1 t/m 3. De overige grond wordt bestemd als agrarisch met waarden. Dit is weergegeven in afbeelding 3.

De agrarische gronden in de omgeving hebben een open karakter. Ook is het uitgangspunt van het landschapskader om deze gronden open te houden. Daarom worden er geen landschappelijke maatregelen getroffen op deze grond, om het open karakter te behouden. Daarnaast wordt op dit stuk grond mogelijk een nieuw dijklichaam aangelegd, die rondom het buurtschap Elsteren komt.



Afbeelding 3: indeling van de kavels.

De toekomstige woonkavels bieden kansen om deze landschappelijk in te passen. In de huidige situatie ontbreekt het aan erfbeplanting. Kenmerkende beplantingselementen voor een rivierdal zijn hagen, (hout)singels en bos. Daarnaast moeten de nieuwe woonkavels ook passen in de bestaande situatie/straatbeeld van de omgeving. Voor het landschappelijk inpassingsplan, worden de volgende punten voorgesteld:

1. De voortuinen van de omliggende woningen zijn cultureel ingericht en bestaan veelal uit lage hagen en solitaire bomen als blikvangers in de straat. Ook aan de zijdelingse perceelsgrenzen staan veelal hogere hagen. Om de nieuwe woning te laten passen bij het huidige straatbeeld, worden lage hagen van ca. 1 meter en solitaire bomen voor de woning voorgesteld. De zijdelingse perceelsgrenzen worden aangeplant met een hogere haag van ca. 1,80 meter. Soorten zoals beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) of liguster (*Ligustrum ovalifolium*) zijn voorstelbaar als haag.
2. De oostzijde van de bestaande woning in het plangebied (kavel 3) vormt de grens tussen het buurtschap en het open landschap. Als men vanuit Well (gelegen ten oosten van Elsteren) het buurtschap Elsteren binnenkomt, is dit kavel het eerste wat men ziet. Daarom wordt op de oostelijke perceelsgrens van kavel 3 een struweelhaag voorgesteld. Deze struweelhaag bestaat uit meerdere diverse inheemse struiksoorten en enkele boomvormers. De struweelhaag zorgt voor een landschappelijke uitstraling met een weelderig karakter in tegenstelling tot een geknipte haag. Soorten struweel die toegepast kunnen worden, zijn bijvoorbeeld meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), hondsroos (*Rosa canina*) en kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*).
3. Aan de noordelijke perceelsgrenzen van de drie woonkavels is het voorstel om een houtsingel aan te leggen. Dit landschapselement is passend voor het rivierdallandschap. Daarnaast zorgt dit ervoor dat de groenstructuur van de bestaande percelen aan de westzijde van het plangebied wordt doorgezet. Deze groenstructuur is namelijk wat meer besloten en bestaat onder andere uit boomgroepen. Met behulp van een houtsingel, bestaande uit inheemse bomen en struweel, wordt deze groenstructuur doorgezet in het plangebied.
4. In tegenstelling tot de cultureel ingerichte voortuin, biedt het achterste gedeelte van de woonkavels mogelijkheden tot een meer natuurlijk/landschappelijk ingerichte tuin. De zijdelingse perceelsgrenzen gaan hier over van een geknipte haag naar een struweelhaag. Kruidenrijk grasland is hier passend, met solitaire bomen (eventueel kleine boomgroepen).



Afbeelding 4: Landschappelijk inpassingsplan Elsteren 2, te Well.