

MEMO

Project : Elsteren 2, Well
 Onderwerp : Landschappelijk inpassingsplan
 Datum : 24 november 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.

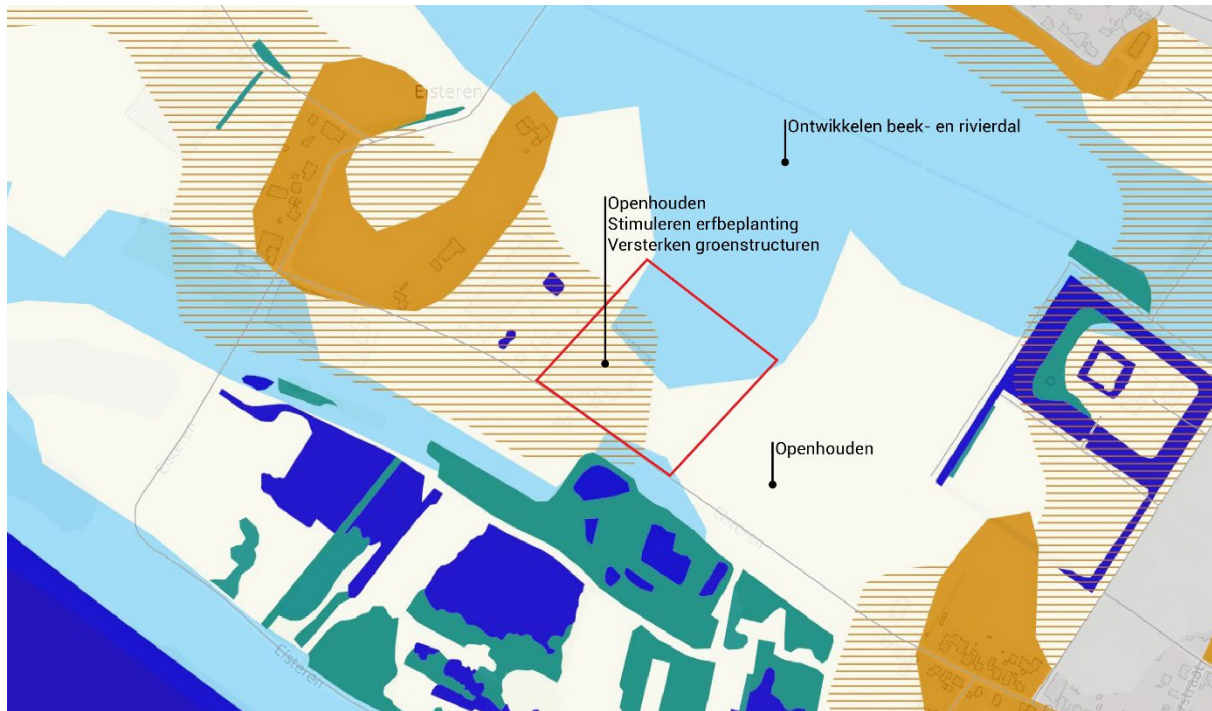


Afbeelding 1: Stedenbouwkundig schetsontwerp.

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.

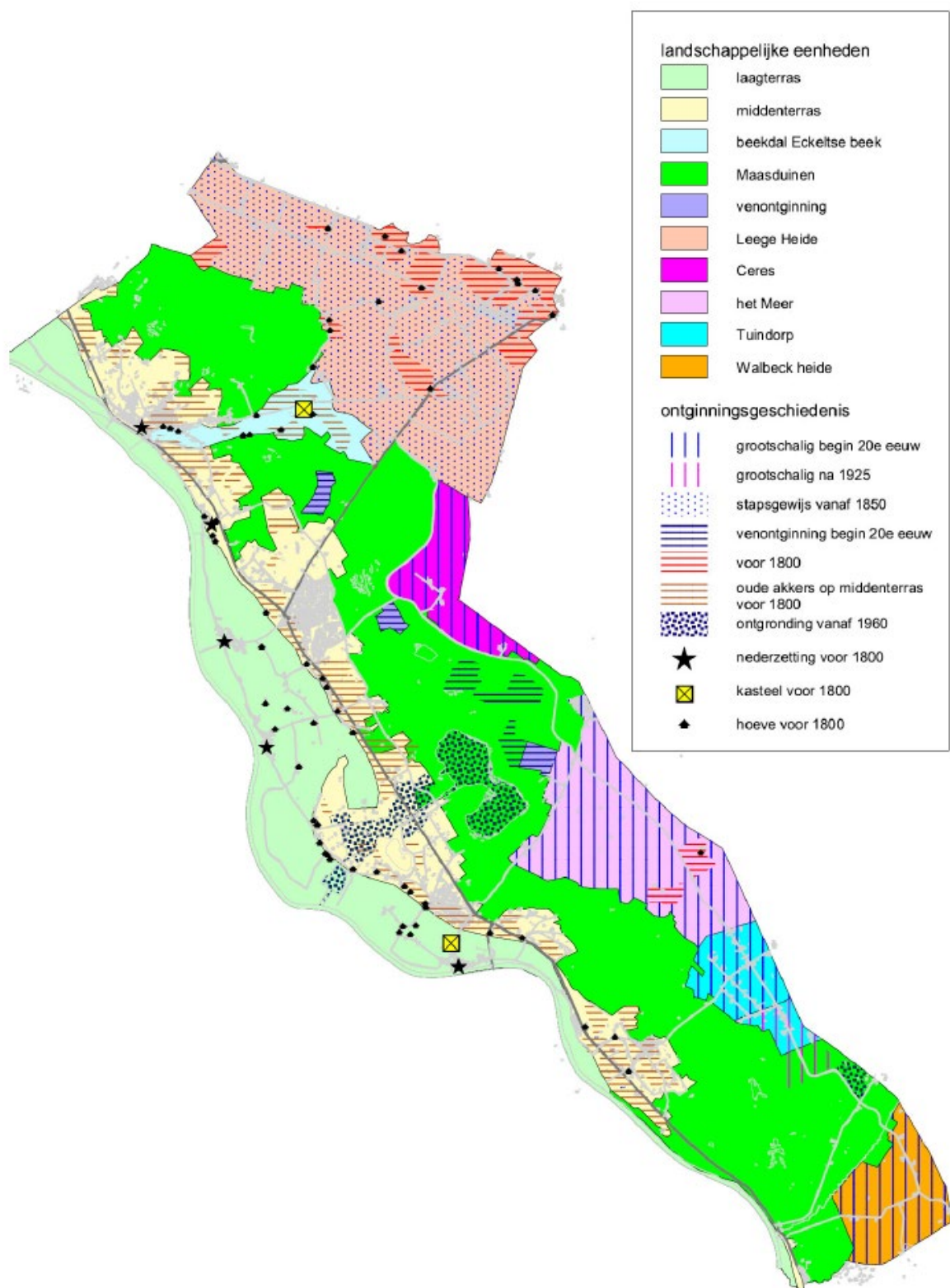
Onderstaande kaart geeft de landschappelijke uitgangspunten van het landschapskader weer. Voor het gedeelte van het plangebied wat bestemd is voor het woon- en tuingedeelte van de woningen, is het uitgangspunt om het gebied open te houden, maar wel erfbeplanting te stimuleren en de groenstructuren te 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)

Landschapsplan gemeente Bergen

De gemeente Bergen heeft een landschapsplan opgesteld waarin een verkenning van het landschap binnen de gemeente en een afwegingskader voor landschappelijke inpassing is opgenomen. Het plangebied behoort, zoals in afbeelding 3 te zien, tot het landschapstype 'Laagterras': overstromingsvlaktes van de Maas die vaak al heel lang in agrarisch gebruik zijn. Op de hogere delen liggen oude bewoningskernen, zoals Well. De kern Elsteren ligt op de grens van middenteras en laagterras. Het plangebied ligt tussen deze kernen in. Kenmerkend voor het type laagterras zijn de hagen en daarnaast komen er ook andere lijnvormige landschapselementen veel voor in dit gebied, zoals bomenlanen en -rijen, houtsingels en maasheggen. Langs de wegen zijn vaak laanbomen aanwezig, soms in combinatie met heggen en hagen van meidoorn. Meidoorn is namelijk ook één van de meest voorkomende beplantingssoorten in dit landschapstype, samen met de zomereik en es. Solitaire bomen en kleine bosjes zijn ook passend in dit gebied.



Afbeelding 3: kaart met landschappelijke eenheden binnen de gemeente Bergen (Bron: Landschapsplan Bergen 2023)

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 4: 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. Het landschappelijke inpassingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De voorzijde van de kavels worden begrensd door lage knip- en scheerhagen (maximaal 1 meter hoog), zodat dit aansluit bij de bestaande woningen in de directe omgeving. Solitaire bomen in de voortuin fungeren als blikvangers in de straat. Aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden hogere hagen aangeplant (maximaal 2 meter hoog). Soorten zoals beuk, haagbeuk of liguster 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. De struweelhaag zorgt voor een landschappelijke uitstraling met een weelderig karakter in tegenstelling tot een geknipte haag.
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.



Afbeelding 5: Landschappelijk inpassingsplan Elsteren 2, te Well.

Beplantingslijst

Landschapselement	Soorten	Plantmaat en -verband
Houtsingel (ca. 5 meter breed)	2- of 3-jarig bosplantsoen met de volgende inheemse soorten: 5% Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) 5% Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) 15% Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>) 15% Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) 15% Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) 15% Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) 15% Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) 15% Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	Aanplant in drie plantrijen (struik - boom - struik), driehoeksverband met onderlinge afstand 1,5 m.
Struweelhaag (ca. 3 meter breed)	25% Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) 25% Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) 15% Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) 15% Kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>) 10% Hondсроos (<i>Rosa canina</i>) 10% Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>)	80/100 driehoeksverband met onderlinge afstand 1,25 m
Lage knip- en scheerheg	Soorten zoals: Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Liguster (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)	80/100 (Aanplant in 2 rijen)
Hoge gemengde haag	Mix van inheemse soorten zoals: Meidoorn (<i>Crataegus</i> spp.) Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) Kornoelje (<i>Cornus</i> spp.) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>) Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)	80/100 (Aanplant in 2 rijen)

Solitaire bomen	(Sier)fruitbomen, notenbomen of landschapsbomen zoals: Appel (<i>Malus domestica</i>) Perenboom (<i>Pyrus communis</i>) Kersenboom (<i>Prunus avium</i>) Tamme kastanje (<i>Castanea sativa</i>) Walnootboom (<i>Juglans Regia</i>) Linde (<i>Tilia cordata</i>)	
-----------------	---	--
