

Landschappelijke inpassing

Molsberg 96 Simpelveld

Datum : 7 november 2017

Nummer: 242-004

Betreft : Landschappelijke inpassing Molsberg 96 Simpelveld

Uitgangssituatie

Voor de recreatieve functieverbreding aan de Molsberg 96 wordt een aantal ruimtelijke aanpassingen voorgestaan, die een goede landschappelijke inpassing vereisen. Het betreft de volgende ingrepen:



- Uitbreiding met een parkeervoorziening ten behoeve van het recreatieve gebruik, voorzien aan de noordelijke rand van het erf, aansluitend op de weg Molsberg;



- Opruimen van enkele sleufsilo's en plaatverhardingen, een mestzak en andere voormalige agrarische bouwwerken aan de achterzijde van het erf;



- Vervangende nieuwbouw aan de achterzijde van het erf, deels in de vorm van een overdekt terras.

Alleen eerstgenoemde ontwikkeling heeft ruimtelijke impact op de landschappelijke inpassing van het erf, gezien vanuit het openbaar gebied.

Uitgangspunt is dat met een goede landschappelijke inpassing van het erf niet alleen het omgevingsbelang gediend wordt, maar dat ook de recreatieve aantrekkelijkheid van het erf en inbedding in het landschap hiermee worden gediend. Vandaar dat niet alleen de inpassing van de parkeervoorziening, maar ook de andere ruimtelijke ontwikkelingen hierna besproken zijn.



Landschappelijke inpassing (zie bijlage voor groter exemplaar)

Landschappelijke inpassing parkeervoorziening

Aan de zijde van de Molsberg, grenzend aan de noordelijke erfrand, wordt een compact cluster van 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze wordt zo compact als mogelijk aangelegd, om het ruimtebeslag zo minimaal mogelijk te laten zijn. De bestaande

erftoegang aan de noordzijde wordt benut om aansluitend daarop 2 korte insteekpaden te maken, met aan weerszijden telkens 8 parkeerplaatsen. Het totale ruimtebeslag van de parkeervoorziening is daardoor ca 25 meter bij 35 meter.

Ruimtelijk is het uitgangspunt gekozen de parkeervoorziening op te nemen in een gaard. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de bestaande gemengde haag die reeds aanwezig is aan de perceelsranden en die verder kan uitgroeien tot een haag van ruim 1 meter hoogte. Daarnaast worden in de parkeerstroken bomenrijen aangeplant met sierfruitsoorten, die het medegebruik als parkeerterrein niet belemmeren (geen valfruit, hars of andere beperkingen).

Met deze ruimtelijke opzet behoud het terrein een zekere transparantie, waardoor de terreininrichting een gebiedseigen element vormt dat passend is in de dorpsentree. Dit vormt een ruimtelijke meerwaarde, temeer omdat het terrein maar zeer zelden geheel bezet wordt met auto's. In de regel is het terrein slechts beperkt of geheel niet bezet met geparkeerde auto's. Het element neemt deels het zicht weg naar de nu nog wat open en kale erfrand met entree en private tuin.

De toepassing van een ruim 1 meter hoge haag rond de parkeergelegenheid leidt tot voldoende landschappelijke inpassing. De parkeerplaats is vanaf de Molsberg daarmee als volgt zichtbaar:

- Vanaf grotere afstand noordelijk van het erf en kijkend naar het erf: het erf is als silhouet in de dorpsrand zichtbaar, waarbij het parkeergedeelte voor het bestaande erf is gelegen. Het zicht is evenwel alleen van grote afstand (vanaf het hoger gelegen wegdeel, over het dal naar de planlocatie, die weer hogergelegen is). Door de grote zichtafstand is de detailinrichting niet herkenbaar. Wel is de overwegend groene invulling met hagen en bomenraster zichtbaar. Eventueel geparkeerde auto's worden hierin opgenomen en zijn vanaf grote afstand niet of slechts zeer beperkt zichtbaar. Dit is niet storend in het silhouet van de dorpsrand (zie onderstaande foto).



- Vanuit het wegdeel dat lagergelegen is in het dal is de planlocatie niet zichtbaar (zie navolgende foto). Hooguit is zicht op de bovenzijde van de kappen van bebouwing.

Parkeren op maaiveld wordt door het bestaande reliëf geheel aan het zicht onttrokken.



- Ter hoogte van de parkeerplaats ontstaat, daar waar de holle ligging van de weg afneemt, zicht op de beoogde parkeerplaats. In het deel waar de Molsberg meer dan 1 meter lager is gelegen dan het aangrenzende maaiveld, zal de parkeervoorziening niet zichtbaar zijn omdat in het perspectief van het zicht hooguit de voorstel parkeerstrook aan de weg deels zichtbaar zou kunnen zijn. Hier zal echter de uit te groeien bestaande haag het zicht op eventueel geparkeerde auto's voldoende wegnemen (zie navolgende foto).



- Ter hoogte van de erftoegang ontstaat wel zicht op de parkeervoorziening. Hier is voor de leesbaarheid en herkenbaarheid enig doorzicht naar de parkeervoorziening ook gewenst, zodat toeristen en recreanten leesbaar en herkenbaar het erf benaderen. De helderheid van de centrale entree, met links een parkeervoorziening en rechts de recreatieve dag- en verblijfsvoorzieningen is daarbij passend en vormt een visitekaartje voor het bedrijf. Hier zal de landschappelijke inpassing er tevens toe bijdragen dat de parkeervoorziening een ruimtelijk herkenbaar en goed afgebakende plek krijgt en onderdeel wordt van het erf.



De parkeervoorziening zal meer zuidelijk vanaf de Molsberg niet zichtbaar zijn omdat vanaf daar de bestaande bebouwing leidt tot volledige afscherming van het zicht (zie onderstaand beeld). Overigens is nu nog een afschermend doek aanwezig rond de private tuin bij de woning op het erf. Zodra de daarachter aanwezige tuinhaag voldoende ver is uitgegroeid, zal dit doek worden verwijderd, zodat ook de tuin wordt afgebakend met een groene haag.



Landschappelijke inpassing onbebouwd erf achterzijde

Zoals hiervoor aangegeven, zullen aan de achterzijde bestaande verharding en bouwwerken, die overmatig zijn een dissonant vormen in de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, worden verwijderd. Daar voor in de plaats zal aan de achterzijde een bredere grasstrook worden gerealiseerd, die parallel loopt aan de ontsluitingsweg over het erf. Hier is een mogelijkheid om eventueel enige overloop van parkeren te realiseren, die incidenteel, bij piekbezoeken, extra parkeergelegenheid kan bieden. Deze ruimte is echter voor bedoeld om het erf veel nadrukkelijker ook een groen karakter te geven, naast de erfverharding. Deze groene erfinrichting wordt ruimtelijk afgebakend met een lage haag, zodat de informele speelruimte op het erf ruimtelijk logisch en functioneel wordt begrensd, maar er wel een breed panorama open blijft naar de recentelijk aangeplante grote gaard met hoogstambomen. De belevingswaarde vanuit het erf naar het omliggende landschap wordt daarmee maximaal benut en de verderop gelegen snelweg wordt door de omvang en de plantdichtheid van de boomgaard op termijn toch voldoende aan het zicht onttrokken.

Landschappelijke inpassing vervangende nieuwbouw

De overdekte terrasruimte (vervangend nieuwbouw) zal niet met buitenmuren worden omgeven, maar zal ruimtelijk onderdeel worden van het erf en afgezoomd worden met de lage haag, die ook meer noordelijk langs de erfrand wordt voorzien. Ook hiermee wordt een vergelijkbaar panorama op het landschap geborgd, vanaf het terras. Door de afstand van de snelweg tot het erf en de tussenliggende boomgaard, zal er vanaf de snelweg geen zicht zijn op het erf (maaiveldinrichting), hooguit op de kappen van de bebouwing, zoals dat nu ook het geval is.

Ter versterking van het landschappelijk karakter aan de achterzijde van het erf, zal hier ter plaats van de te saneren verhardingen, mestzak en andere te verwijderen elementen een nieuwe weide worden ingezaaid en zullen nog enkele `solitaire (fruit-)bomen toegevoegd kunnen worden. Wellicht wordt een deel van de weide uitgerasterd om er boerderijdieren te kunnen houden, ter vergroting van de recreatieve waard op en rond het erf.

Beplanting

Onderdeel	Naam	Omvang bij aanplant (cm)	Planverband st./m	Totale lengte (m)	Eindhooft (m)
Meidoornhaag (geschoren)	Crataegus monogyna	100-120	5	183	1,2
Hoogstam fruitbomen (sierfruit)		14-16		19 st.	

Geschoren hagen (Meidoorn)

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.2 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.2 meter hoog en gewenste breedte.

Bomenraster parkeerplaats (hoogstam (sier-)fruitbomen)

Totaal 19st, 15 st. op parkeerplaats, 4st. ten noorden van de parkeerplaats.

Onderhoud vindt plaats door:

- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant);
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode;
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Parkeerplaats
omzoomd met geschoren hagen (meidoorn)
Bomenrijen van sierfruit

Bestaande hoogstamd boomgaard
(jonge aanplant/ enkele volwassen bomen)

Bestaande inrit

Overloop parkeren (gras)

Bestaande privétuin

Aanplant geschoren haag
Meidoorn

Gepland terras

0 10 20 30 40 50m



242-004 2017-11-06 Landschapsplan Molsberg 96 Simpelveld