

MEMO / ADVIES

Van: Ir. A.H.E. Sauren
Datum: 27 november 2020
Betreft: Uitwerking kernkwaliteiten t.b.v. bestemmingsplan 'Meerdel'
Project: P201326.002

Inleiding

De gemeente Stein en wooncorporatie Zaam Wonen zijn grondeigenaren van een aantal percelen aan de Meerdel in Elsloo. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Elsloo en betreft een onbebouwd stuk grond gelegen achter de bebouwing aan de Elserheggen en Meerdel en tegenover de bebouwing aan de Elserveldstraat. Een aantal jaren geleden zijn de gemeente en wooncorporatie gestart met een verkenning naar de mogelijkheden ter plaatse.

In het verleden is het plangebied (voormalige woonwagenstandplaatsen) door de gemeente al als passende locatie voor woningbouw beoordeeld. Middels het vigerend bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om ter plekke onder voorwaarden tien woningen te realiseren. Inmiddels bestaat de wens om vijftien woningen te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening ingezet.

Het plangebied is niet gelegen in het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg', echter wel gedeeltelijk in het buitengebied en nabij een Goudgroene natuurzone. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het buitengebied, waaronder de Goudgroene natuurzone, dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Voorliggend document voorziet hierin.

Landschappelijke context plangebied

Het plangebied is deels gelegen in het gebiedstype bestaand bebouwd gebied en deels in het gebiedstype buitengebied. Tevens grenst c.q. ligt het plangebied in de directe nabijheid van gronden die aangewezen zijn als Goudgroene natuurzone. Dit in combinatie met de ligging op de steilrand richting het Urbeekdal en in het verlengde hiervan het Maasdal, is de bescherming van de landschappelijke kwaliteiten ter plekke zeer belangrijk.

Op basis van het Handvat Kernkwaliteiten Zuid-Limburg is de locatie gelegen op een uitloper van het deelgebied 'Plateau van Schimmert' op de rand naar het deelgebied 'Maasdal'.

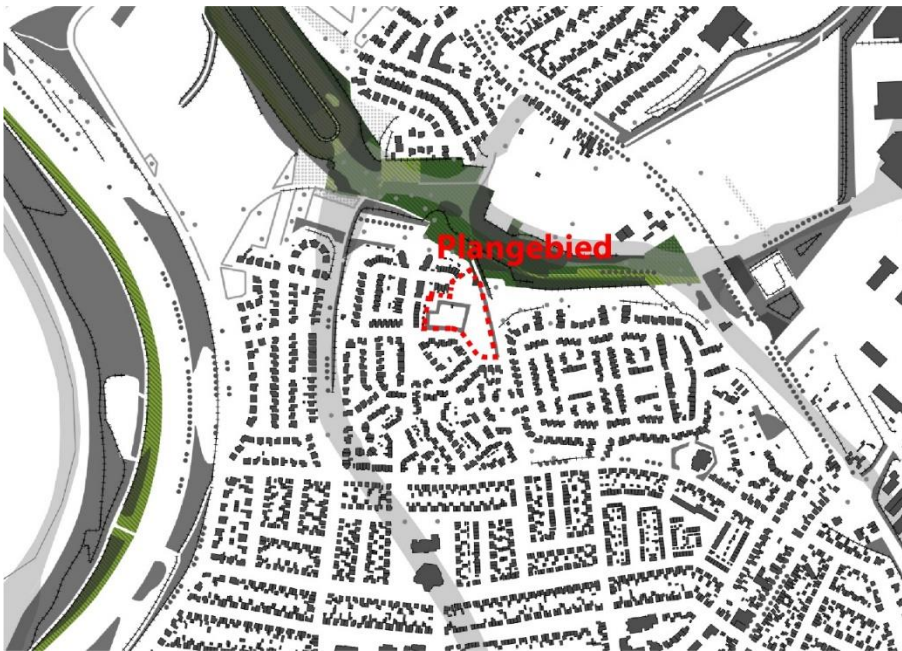
Het grote Plateau van Schimmert kenmerkt zich door een brede, open plateautop. De geringe indringing van de droogdalen in het plateau maakt dat de plateautoppen relatief groot en vlak zijn. Het plateau vormt de noordelijke inkadering van het Geuldal en langs de hele zuidwestrand is een smal hellingbos te vinden zoals het Bunder-, Geulder- en Elsloërbos. Alleen waar de droogdalen zich dieper insnijden in het plateau zoals bij Spaubeek, Ulestraten en Nuth is een verdichting in de bosrand te vinden. De oorspronkelijke lintbebouwing heeft plaatsgemaakt voor sterk uitgebreide dorpskernen. Hierdoor is het bebouwde oppervlak op de top relatief groot ten opzichte van andere plateaus. Daarnaast is ook de invloed van Maastricht-Aachen Airport (MAA), de A2 en het Chemelotterrein zichtbaar en deze geven het westelijk deel een stedelijk karakter. Op onderhavige locatie is het noodzaak om de bestaande groene rand langs het Urbeekdal te behouden en te versterken. Voorliggend plan voorziet daarin.

Het Maasdal strekt zich uit langs de gehele westzijde van Zuid-Limburg, waarbij het voor het grootste deel dienst doet als landsgrens met België. De Maas is, getuige de vele Maasterrassen en oude stroomdalen, één van de primaire vormgevers van het Zuid-Limburgse landschap. Ten noorden van Maastricht zijn ten behoeve van de hoogwateropgave grote gebieden afgegraven en ingericht als ecologische zones. De Maas heeft buiten het stedelijk gebied een sterke groene begeleiding met bomenrijen en kleine bosjes. Van oudsher kende het Maasdal een groot areaal boomgaarden. De brede waterloop geeft het gebied, net als een beekdal, een sterke lengterichting, waarbij het zicht gefocust is op de brede rivier in de vlakke dalbodem.

De kernkwaliteiten Zuid Limburg zijn gestoeld op 4 leidende beginselen:

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

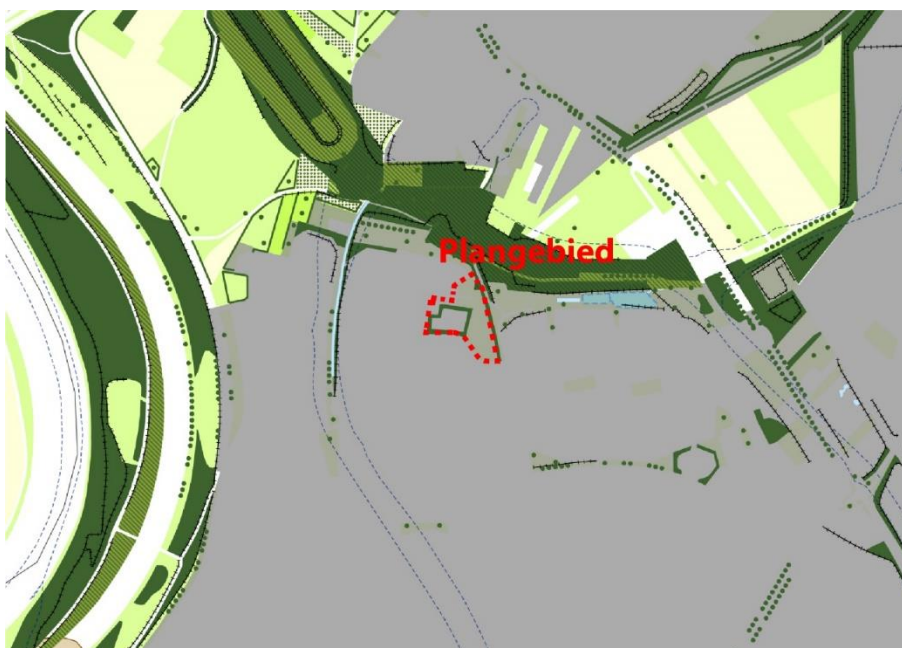
Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf. Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Van invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze spelen een belangrijke rol in het begrenzen van zichten. De helling vormt het kader van het plateau en de begrenzing van het dal. De aanwezigheid van dichte opgaande beplanting zoals hellingbossen of graften geven steile hellingen een besloten karakter ter plekke. Het plangebied is gelegen op de overgang tussen het plateau en het Urbeekdal en wordt gekenmerkt door de begroeide steilranden en de ligging aan de dorpsrand met de bestaande bebouwing. Derhalve is reeds sprake van een besloten landschap ter plekke. Door het toevoegen van vijftien extra woningen met extra beplanting wordt het contrast van zeer open naar besloten niet aangetast op de schaal van het grotere landschap. Er is alleen op de bouwlocatie zelf enige verdichting die de samenhang tussen open en besloten gebied niet doet veranderen.



Uitsnede beeld open en besloten waarden

Het groene karakter

Het groene karakter van Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect. Steile hellingen zijn ongeschikt voor ontginning en daardoor voor een groot gedeelte bedekt met bos. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en kenmerkt zich als een groene speelweide met grasland en rond het voormalige woonwagenkampje is opgaande beplanting aanwezig. De beoogde woningen worden omkaderd door groene erfafscheidingen en opgaande beplanting. De open ruimte tussen de woningen wordt als grasland ingericht. De ontsluitingspaden en parkeerplaatsen in het groen worden in halfopen verharding aangelegd zodat het groene karakter niet wordt verstoord. Overigens heeft de bestaande groenstructuur geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische betekenis die door dit initiatief wezenlijk zou worden aangetast. Meest van belang is nog dat de groene rand in combinatie met het reliëf richting beekdal (holle weg) behouden blijft. Deze is namelijk wel van landschappelijke en historische betekenis.



Uitsnede beeld groene karakter

Reliëf en ondergrond

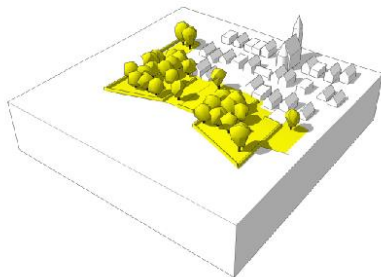
De rijkdom aan reliëf in Zuid-Limburg is het gevolg van de insnijding van de Maas en de vorming van Maasterrassen door een stijgende bodem én de daaropvolgende versnijding van aanliggende met löss bedekte vlakke landschappen door beken. Op deze manier is de driedeling van het hooggelegen plateau, de tussenliggende helling en het lage dal ontstaan. Het plangebied is gelegen op de overgang van het plateau en de tussengelegen helling richting het dal en is grotendeels vlak. Het voornemen voorziet niet in wijzigingen ten aanzien van reliëf en ondergrond. Historisch bepaalde reliëfranden en overgangen alsmede de holle weg blijven aldus in onderlinge samenhang behouden en zichtbaar.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

In het landschap vormen de vele relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van het heuvellandschap. Binnen voorliggend plangebied zijn echter geen bijzondere bebouwing of andere cultuurhistorische relictten. Direct ten oosten van het plangebied is een holle weg gelegen, ontstaan als gevolg van menselijke activiteit en natuurlijke erosie. Door de wisselwerking tussen veelvuldig gebruik door mens, vee (als veedrift) en voertuig en de afvloeiing van water heeft zich in de loop der tijd een steil talud naast de onverharde weg gevormd. Voorliggend voornemen respecteert de holle weg.

De hierna beschreven ontwerpprincipes zijn voor voorliggend ontwerpvoorstel relevant. De principes zijn toegepast, op een wijze waarbij ze ondersteunend zijn aan de ruimtelijke kwaliteit die past bij deze locatie en de kernkwaliteiten.

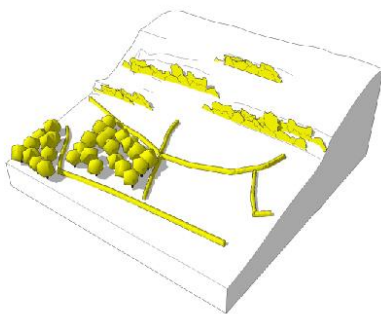
L05 Vergroenen dorpsranden



Het vergroenen van dorpsranden versterkt het cultuurlandschap, verbetert het uitzicht op de dorpsranden, creëert kleinschalige ecologische verbindingen, geeft ruimte voor de teelt van regionale producten, markeert dorpsranden en verbetert de lokale recreatiemogelijkheden. Geïnspireerd door het historische landschap worden dorpen op de plateaus bij voorkeur omzoomd met kleine weilanden, heggen en hoogstamboomgaarden. Het planvoornemen voorziet in het versterken van het groene karakter ter plekke met

een groene omkadering van de woningen.

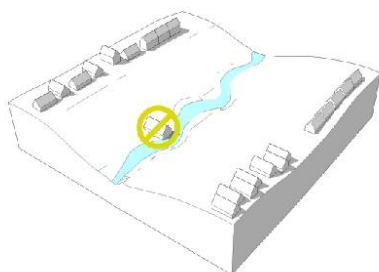
L06 Herstel van kleine landschapselementen



Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen. Door het realiseren van graslanden als kleine 'weides' om de

woningen en nieuwe landschapselementen van inheemse soorten rond de te realiseren woningen, wordt bijgedragen aan het herstel van landschapselementen. De holle weg met beplanting blijft onaangetast en behouden.

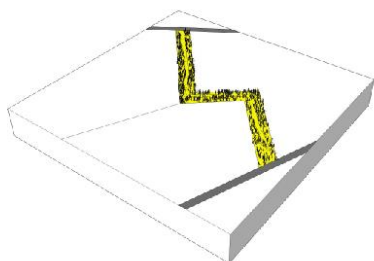
L10 Herstructurering bebouwd gebied



Vernieuwing en herstructurering van stedelijke en suburbane gebieden wordt idealiter gestuurd door de onderliggende landschapsstructuur. Zo worden er bijvoorbeeld zorgvuldige, op het landschap gebaseerde overwegingen gemaakt waar te bouwen en waar mogelijk bebouwing te saneren. Bebouwing op de dalbodem, steile hellingen en op de hogere delen van de plateau's wordt waar mogelijk vermeden. Voorliggend bouwplan voorziet in een menging van woonfunctie met

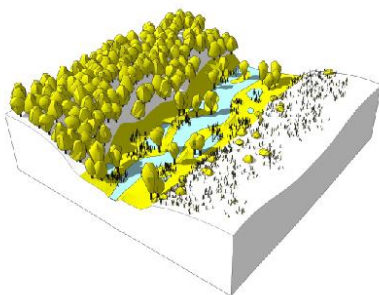
een groene omgeving, waarbij de bebouwing op een geleidelijke en natuurlijke manier overgaat in de reeds bestaande beplanting langs de holle weg. Door 'wooneilandjes' met steeds 2 woningen aan de buitenzijde ontstaat er een geleidelijk overgang naar de aangrenzende holle weg. Hierdoor komt het groen nadrukkelijk het wooncluster in. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke en groene overgang.

36 Gras als perceelscheiding



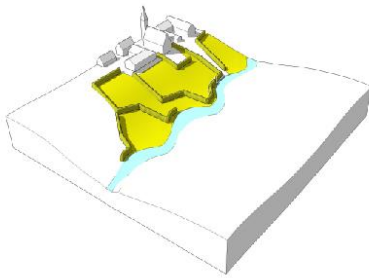
Een strook van extensief beheerd gras tussen percelen kan dienen als perceelscheiding, struinpad en waterretentie. Door de strook begaanbaar te maken wordt het mogelijk om verschillende ommetjes te maken door een gebied. Rond de beoogde wooneilandjes wordt grasland gebruikt als landschappelijke perceelscheiding. Deze graslanden zijn vrij toegankelijk en kunnen als entree naar de achtergelegen holle weg dienen.

61 Gebiedseigen beplanting



Besteed bij het aanleggen van nieuwe natuur, het versterken van groene landschapselementen of natuurherstel aandacht aan de gebiedseigen beplanting en gebruik deze op een passende manier. Vermijd het gebruik van exotische soorten. Binnen voorliggend voornemen wordt hiermee rekening gehouden. De te realiseren beplanting (bomen, landschappelijke struiken, heesters en graslanden) zullen worden uitgevoerd met inheems soorten en samenhang en versterking geven aan de beplanting langs de holle weg die behouden blijft.

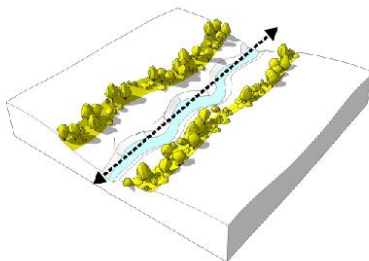
124 Vergroening koppelen aan kern



Door de aanleg of het herstel van een heggenstructuur in het beekdal te koppelen aan bebouwde kernen kan een consequent beeld van kleinschalige landschapselementen worden gecreëerd dat aansluiting biedt op de robuuste natuurontwikkeling in het beekdal. De te realiseren woningen worden omzoomd met landschappelijke beplanting en er is in elk aspect van het planvoornemen rekening gehouden met het versterken van het groene karakter ter plekke. Waar mogelijk zullen

bestaande bomen binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden blijven. De verharding zal bijvoorbeeld worden uitgevoerd als halfopen verharding. Daarmee wordt het bebouwd gebied verder vergroend. Meer nog dan het volledig opschonen van het terrein en nieuwe aanplant, draagt de voorgestane aanpak met behoud van volwassen beplanting rond de holle weg bij aan deze doelstelling.

131 Dalrand groen accentueren



In het geval van een smal, meanderend beekdal kan de zichtbaarheid en werking van het dal als doorlopende landschappelijke- en natuurlijke eenheid verhoogd worden door de dalrand te accentueren met een mix van lage- en hoge beplanting. Rond voorliggend planvoornemen is reeds sprake van en een groene rand van het Urbeekdal. Door het toevoegen van beplanting van verschillende schaalgroottes wordt de groene omkadering van het dal verder versterkt.

Conclusie

Uit de toetsing aan de kernkwaliteiten van het Zuid Limburgse landschap blijkt dat er op een juiste wijze conserverend wordt omgegaan met de meest belangrijke bestaande waarden, te weten de holle weg met bijbehorende reliëfranden en gebiedseigen en karakteristieke belendende beplanting. Er worden geen kernkwaliteiten aangetast.

Daarnaast wordt in aansluiting op en in samenhang met in het nieuwe woongebied de groenstructuur versterkt zodat de holle weg met beplanting niet op zichzelf staat maar aan zal sluiten bij een groene dooradering van het woongebied. Dit versterkt de ecologische potentie en kwaliteit van het plangebied.

Er wordt aldus invulling gegeven aan de beleidsdoelen en ambities op gebied van natuur, landschap en occupatiegeschiedenis.