

**Advies : Landschappelijke inpassing
Oude Heerweg 68 te Velden**

Datum : 26 april 2018
Opdrachtgever : de heer E. Peters
Projectnummer : P00062
Opgesteld door : Ruud Tak
I.a.a. : Pieter Maessen

Inleiding

Aanleiding

De heer E. Peters (hierna initiatiefnemer) is voornemens op het perceel aan de Oude Heerweg 68 in Velden (gemeente Venlo) twee nieuwe woningen op te richten. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo is aangegeven dat uitsluitend medewerking wordt verleend aan nieuwbouw in de vorm van een gesplitste langgevelboerderij binnen de huidige bestemming 'Wonen'. Uitgangspunt is sloop van de bestaande bouw en nieuwbouw in de vorm van een vergelijkbaar volume. Binnen één volume kunnen twee wooneenheden worden gerealiseerd, mits er wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente.

De initiatiefnemer heeft aan BRO gevraagd deze ontwikkeling mogelijk te maken door het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan op basis van de randvoorwaarden. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten opdat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Luchtfoto met aanduiding perceel Oude Heerweg 68 (gele stippellijn)

Planvoornemen

- Realisatie van twee wooneenheden en percelen op de locatie van de voormalige boerderij;
- Realisatie van twee garages bij de woningen;
- Aanleg van twee tuinen bij de woningen;
- Behoud van bestaande inrit naar de provinciale weg.

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan eisen/wensen vanuit het planvoornemen en de gestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente. Op basis van het principeakkoord van 2016 gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling:

- Gebouw (één gebouw met maximaal 2 woningen) is gelegen binnen de huidige bestemming 'Wonen'.
- Gebouw heeft één bouwlaag met kap. Qua goot- en bouwhoogte is een maat van 3 meter goothoogte en een bouwhoogte van 6 meter in lijn met de beoogde bouwvorm.
- Om recht te doen aan de archeologische en cultuurhistorische waarden op de locatie wordt geadviseerd de positionering en architectuur van de nieuwe woningen te laten refereren aan de huidige bouwmassa.
- Voor het noordelijk deel de bestemming 'agrarisch' behouden, in verband met de landschappelijke waarde;
- Voor het overige gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'.

Omgevingskenmerken plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Oude Heerweg 68 te Velden. Het perceel bestaat momenteel uit een drassig braakliggend terrein. Alle beplanting is gerooid, wel is het fundament van de oude langgevelboerderij nog zichtbaar.

De noordrand van het perceel grenst aan de weg 'Vilgert'. Direct hieraan grenst een perceel met een woonhuis en een aantal foodtrucks op het terrein. Dit perceel wordt door een houtwal gescheiden van de naastgelegen provinciale weg de N271. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de N271 met aanliggend fietspad en begeleidende bomenrij. Het plangebied is hierop aangesloten d.m.v. een oprit.

Ten zuiden van het plangebied ligt een perceel dat is afgebakend met een hoge taxushaag. Daarnaast staan er een aantal bomen op het buurperceel van circa 15 meter hoog die zorgen voor een sterke ruimtelijke afscherming.

Westelijk van het plangebied ligt de Oude Heerweg. Deze weg wordt begeleid door een bomenrij van Elzen en een braamstruweel. Hier valt direct het sterke reliëfverschil op naar de westelijke gronden. Velden is gebouwd op een hogere deel nabij de rivier de Maas. Wat opvalt is dat het lager gelegen landschap een sterk open karakter heeft. Vanuit het plangebied heeft men goed zicht op de kerktoren van het dorpje Grubbenvorst. Ook de bomen die de Maas begeleiden zijn te zien vanuit het plangebied.



Oude Heerweg met bomenrij en braamstruweel



N271 en plangebied vanuit noordoostzijde



Plangebied vanuit noordwestzijde



Plangebied vanuit zuidwesten

Landschappelijke inpassing

De inpassing en vormgeving van de percelen aan de Oude Heerweg richt zich op de overgang van de nieuwbouw naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Een schetsontwerp illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Voor de planontwikkeling aan de Oude Heerweg is de nadruk gelegd op het versterken van de cultuurhistorische waarden van de plek, door te werken met elementen die passen bij het karakter van een boerenerf. De nieuwbouw is gepositioneerd op de fundamenteën van de oude langgevelboerderij en voor het noordelijk gedeelte is een open, agrarische inrichting gepland.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- 1) Aanleg dierenweide;
- 2) Positionering nieuwbouw
- 3) Aanplant lage haag voorzijde
- 4) Aanplant hoge haag achterzijde
- 5) Aanplant fruitbomen.



Schets inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

Argumentatie

1) Aanleg dierenweide

Om het open karakter van het noordelijk gedeelte te kunnen waarborgen wordt een dierenweide ingericht. Hierdoor kan het gedeelte onbebouwd blijven en zijn de doorzichten naar de Maasvallei in het westen geborgd. Het voorstel is de dierenweide te omkaderen met een transparant hekwerk van houten palen (kastanje), wat een natuurlijke uitstraling heeft.

2) Positionering nieuwbouw

De bebouwing is gelegen in het buitengebied van Velden aan de rand van de kern, het is daarom van belang dat het nieuwe bouwvolume (één bouwvolume in de vorm van een langgevelboerderij) wordt ingepast in het open en agrarische landschap. Dit volume is ter plaatse van de oude boerderij opgericht, zodat deze tegen de kern ligt, in lijn met de archeologische en cultuurhistorische waarden. De maatvoering komt vrijwel overeen met de footprint van de huidige (gesloopte) bouwmassa (totaal 380m²). Deze maatvoering is conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Achter het hoofdgebouw zijn de tuinen gepositioneerd, waarin per wooneenheid een bijgebouw opgericht kan worden.

3) Aanplant lage haag voorzijde

De woonpercelen worden omsloten door een lage haag aan de voorzijde. Op deze manier vormt het een ruimtelijke eenheid in het open agrarische landschap. Er is gekozen voor een beukenhaag, aangezien deze in de omgeving van het plangebied regelmatig zijn toegepast.

4) Aanplant hoge haag achterzijde

Aan de achterzijde van de percelen is een hogere haag gepland, om enerzijds privacy te kunnen garanderen in de tuinen en anderzijds aan te sluiten op de hoge beplanting van het buurperceel. Om een uniforme uitstraling te garanderen is hier ook gekozen voor een beukenhaag.

5) Aanplant fruitbomen

Aan de westzijde van de woonpercelen zijn een aantal fruitbomen voorgesteld, welke naast een ecologische functie, ook een bijdrage leveren aan de beslotenheid van het achtererf. Te midden van de nieuwe fruitbomen blijft de bestaande inrit van het noordelijke woonperceel gehandhaafd.

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant haag (laag)	150m ¹	Fagus sylvatica Plantmaat aanplant: 60 - 80 Eindhoopte: 1 – 1,2m.	Plantverband: 10 stuks per m ¹

Aanplant haag (hoog)	50m ¹	Fagus sylvatica Plantmaat aanplant: 160 - 180 Eindhoogte: 2 - 2,5 m.	Plantverband: 8 stuks per m ¹
Aanplant fruitbomen	7	Diverse fruitsoorten, appel, peer, kers, pruim. Diameter aanplant: 14 - 16 Eindhoogte: 6m.	Op locatie nader te bepalen

Beheer en onderhoud

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;

