



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing RvR-kavel
Genrayweg, gemeente Venlo



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing RvR-kavel
Genrayweg, gemeente Venlo**

datum
Juni 2023

projectnummer
P03851

opdrachtgever
Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

BRO
projectleider
IM

projectteam
IB en TN

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
	Beleidskaders	4
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Landschapskwaliteiten	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	7
2.1	Inrichtingsmaatregelen	7
	1 Aanplanten lage beukhaag	7
	2 Aanplanten hoge beukhaag	7
	3 Aanplanten struweel	7
	5 Te realiseren woning	8
	6 aanplanten kruidenrijk grasland	8
	7 Behouden huidige inrit	8
	8 Aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding	8
	9 Slopen van huidig bijgebouw	8
	10 Te verwijderen beplanting	8
2.2	Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Het voornemen bestaat om aan de Genrayweg een Ruimte voor Ruimte kavel te ontwikkelen. Deze kavel wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte regeling. De kavel valt onder het gemeentelijke 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. Hierin wordt het bestaande agrarische perceel herbestemd naar woonperceel.

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als: gemeente Venlo, sectie U, nummer 912 (zie figuur 1). Het plangebied is gelegen in

het gebied 't Ven Oost. Dit gebied was voorheen vooral een gebied in gebruik voor de glastuinbouw. Het merendeel van deze glastuinbouwbedrijven in het gebied zijn gesloopt. Het plangebied ligt op de grens van het kampen- en beekdallandschap met aan de oostzijde een sterk aanwezige steilrand. Het plangebied is momenteel in gebruik als weide.

Planvoornemen

Zoals reeds aangegeven zal het bestaande perceel worden herbestemd naar een woonperceel. De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt door de Ruimte voor Ruimte regeling en het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van dit beleid worden meegenomen in de uitwerking van de landschappelijke inpassing, maar zijn niet leidend, wanneer een nadere invulling beter past in de aangrenzende omgeving. In afbeelding 2 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Het voornemen is om de nieuwe woning te oriënteren aan de Genrayweg. De woning komt in het bebouwingslint langs de weg te liggen, dit is in aansluiting op de bestaande woningen aan deze straat.

Beleidskaders

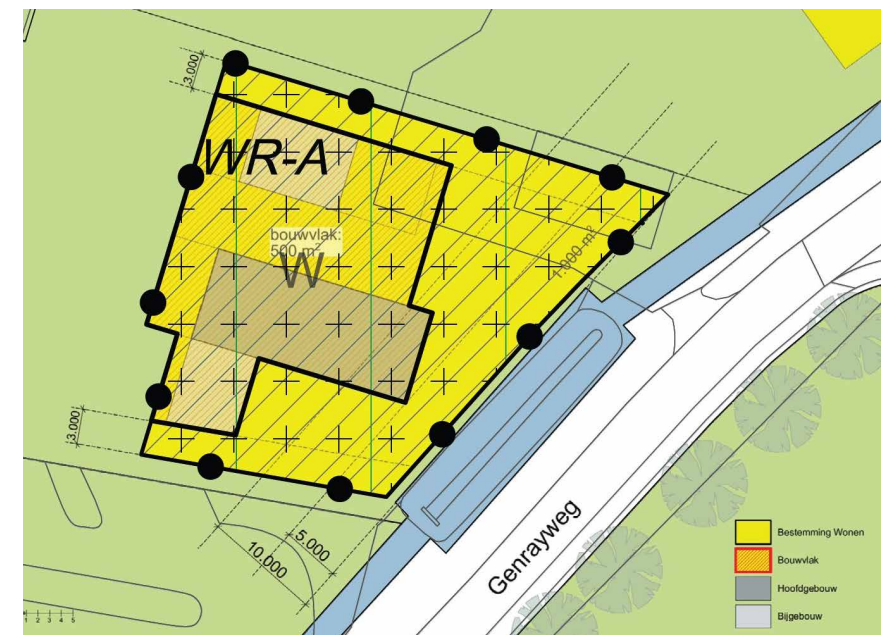
Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dat is vastgesteld op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo.

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden.' De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan



Figuur 1: Ligging RvR-kavel



Figuur 2: Nieuwe bestemmingen

een bouwvlak zijn gelegen. Verder zijn instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten op deze gronden. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.

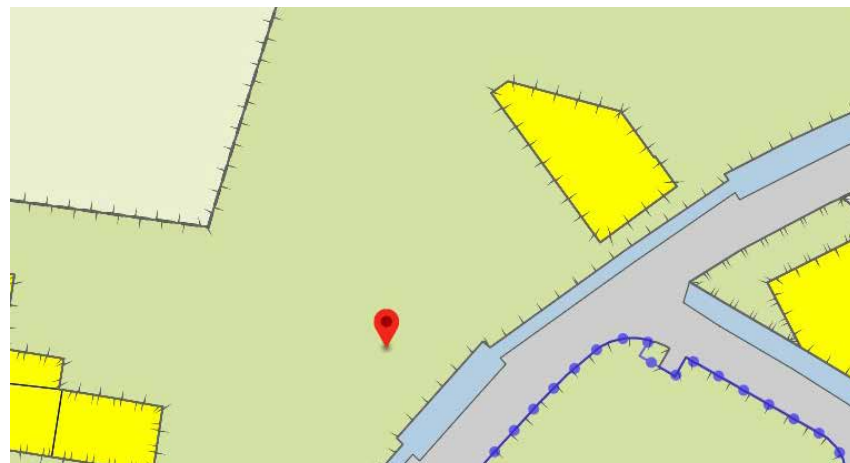
Ter plaatse van de aanduiding ‘robuuste landbouw en natuur’, die eveneens geldt voor het gehele plangebied, zijn de gronden mede aangewezen als een gebied met robuuste landbouw en natuur. Deze zone omvat de delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

Tot slot is het ‘Paraplubestemmingsplan kamerwoning’ (vastgesteld op 25 november 2020) van toepassing op het plangebied. Volgens dit bestemmingsplan is kamerbewoning in woningen door maximaal twee personen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden kamersgewijze bewoning door meer dan twee personen mogelijk te maken.

Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014). In de POVI Limburg is een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen

- Klimaatadaptatie en energietransitie;

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen.

Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 juni 2020 het ‘Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost’ vastgesteld. Het beleidskader zet in op meer openheid in het landschap met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast worden de natuur- en cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Om deze doelen te kunnen bereiken is de sloop van de kassen en de herbestemming van de glastuinbouwbedrijven van groot belang en wordt deze voorwaardelijk gesteld aan het toestaan van de woningbouw.

Vertrekpunten voor een landschappelijke inpassing zijn:

- Per ontwikkellocatie of kavel wordt vooraf een kavelplan met landschappelijk inpassingsplan gemaakt.

- Het kavelplan dient rekening te houden met het herstel van openheid en doorzichten in het landschap.
- De kavels binnen een cluster liggen tegen elkaar aan.
- De kavels nabij landgoed Arenborg liggen met de achterzijde op minimaal 45 m afstand van de cultuurhistorische contour.
- Landschappelijke inpassingsplan voorziet in de omzoming van het kavel door groene erfafscheiding
- Aan een (achter)zijde, grenzend aan open landschap wordt een greppel, die dienst kan doen als waterberging, en een lage grondwal met beplanting gerealiseerd.
- De beplanting op de grondwal bestaat uit inheemse houtgewassen van bomen en struiken.
- De beplanting mag niet worden omzoomd met een hekwerk of andere opgaande erfafscheiding.
- Eventuele erfafscheidingen dienen binnen de landschappelijke inpassingszone te liggen.
- De landschappelijke inpassing dient voorafgaand aan de bouw gerealiseerd te worden.

De gronden die niet verkaveld worden voor woningbouw, dienen een bestemming en inrichting te krijgen waarmee ze open worden en een landelijk karakter terug krijgen. Bijvoorbeeld bestemming natuur of een agrarische bestemming. Het inpassingsplan is op basis van het beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost vormgegeven, maar vormen binnen de planlocatie geen harde eisen. Zo is er wel een infiltratiegrappel aangelegd, maar is de grondwal vervangen voor struwbegroeiing met bomen. Zie op pagina 8 het inpassingsplan.



Figuur 4: Uitsnede stedenbouwkundige plankaart 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied is gelegen op de grens van het kampenlandschap en het beekdal. Het kampenlandschap is kleinschalig. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgon voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen.

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap. Een typisch beekdallandschap wordt gekenmerkt door een (half)open kleinschalig landschap met weilanden, hooilanden, bosjes en kleine landschapselementen.

Landschapskwaliteiten

- Op de hoger gelegen gronden de kampen met aangrenzend op de lageregelegen vlakken gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

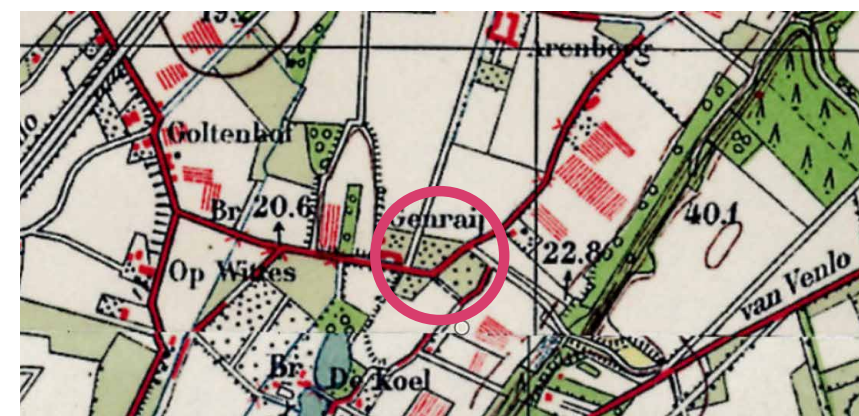
Geschiedenis

't Ven Oost wordt aan de oostzijde begrensd door een hoge beboste steilrand. Het gebied heeft van nature drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalig beekdal (Maasgeul). Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd (kampen).

De Genrayweg is een oud bebebouwingslint ontstaan voor 1806. Aansluitend aan dit lint liggen hogere gronden met een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden. Rond 1940 werd glas- tuinbouw met bijbehorende woningen geïntroduceerd. Een schaalvergroting was het gevolg. De grote massa's van de aanwezige kassen veranderde het karakter van 't Ven Oost aanzienlijk. Nu wordt er op veel plaatsen in het gebied door middel van sloop van deze kassen het oorspronkelijke karakter weer teruggebracht.



Figuur 5: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 2021, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Binnen het woonperceel is momenteel voornamelijk gras te vinden met verschillende kleine bomen. De oost- en zuidzijde worden begrensd met beplanting en enkele grotere bomen. Direct aan de huidige inrit bevindt zich kort op de weg een bijgebouw.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een woonperceel. De Genrayweg vormt de oostelijke grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg ligt een burgerwoning met tuin en gronden die zijn begroeid met gras, bomen en struiken.

Aan de zuidzijde van het perceel ligt een parkeerterrein behorend tot het bedrijf gelegen ten westen van het woonperceel. Tegen het bedrijfspann bevinden zich meerdere woningen met bijbehorende tuinen. Een zandpad zorgt hierin voor een scheiding tussen het woonperceel en de omliggende bebouwing.

De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van woningen en agrarische percelen.

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Door landschapselementen toe te passen worden de randen van het nieuwe woonperceel ingepast in het landschap en wordt het lint aan de Genrayweg versterkt. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten lage beukhaag;
2. aanplanten hoge beukhaag;

3. aanleggen struweel;
4. aanplanten struweel met bomen;
5. te realiseren woning;
6. aanplanten kruidenrijk grasland
7. behouden huidige inrit;
8. aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding;
9. slopen van huidig bijgebouw;
10. te verwijderen beplanting;

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1 Aanplanten lage beukhaag

Aan de voorzijde van de RvR-kavels en naast de inrit wordt de bestaande laurierhaag vervangen voor een lage knip- en scheerhaag. De huidige haag is erg robuust, waardoor de relatie vanaf de Genrayweg met het perceel nauwelijks aanwezig is. Door een inheemse lage haag (max. 120 m hoog) aan te planten wordt de kavel van de nieuwe woning ingepast en blijft het zicht op de nieuwe woning behouden, wat een positief effect heeft op de beeldkwaliteit.

2 Aanplanten hoge beukhaag

Om de privacy te kunnen garanderen wordt er tussen de RvR-kavel en het perceel gelegen ten noorden van het nieuwe woonperceel een hoge beukenhaag aangeplant met een eindhoogte van ca. 2 meter. De haag zal vanaf de voorgevelrooilijn over gaan in een lage beukenhaag, hiermee blijft de beeldkwaliteit van de woning gewaarborgd.

3 Aanplanten struweel

Als erfafscheiding aan de zuidzijde worden er struwelen aangeplant. Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken. Door struweel toe te passen wordt er zicht vanuit het parkeerterrein ten zuiden beperkt. Hierbij kan er gekozen worden voor onder andere: lijsterbes, gelderse roos, krentenboompje, veldesdoorn of meidoorn.



Figuur 8: Parkeerterrein ten zuiden van de kavel.



Figuur 9: Zandpad tussen de kavel en het aanliggend bedrijf met woning.



Figuur 10: Huidig beeld kavel met voornamelijk gras en een aantal bomen

4 Aanplanten struweel met bomen

Aan de westzijde wordt er struweel aangeplant in combinatie met de aanplant van verschillende bomen. Dit zorgt voor privacy vanuit het zandpad met daarnaast een aantrekkelijk zicht vanuit de tuin. Hierbij kan er worden gewerkt met eerder genoemde soorten. Voor de bomen kan er gekozen worden voor berk, beuk of eik.

5 Te realiseren woning

Oriënterend aan de Genrayweg wordt een woning gerealiseerd. De woning is voorzien van bijgebouw met inrit. De voorgevel ligt 5 meter terug ten opzichte van het bouwvlak en heeft afstand van circa 15 meter tot de Genrayweg.

6 aanplanten kruidenrijk grasland

Ter versterking van de natuurwaarden en de aanwezige biodiversiteit wordt de achtertuin op het perceel benut door de aanleg van kruidenrijk grasland. Hierbij is het aangegeven vlak indicatief en kan het in een latere fase veranderen.

7 Behouden huidige inrit

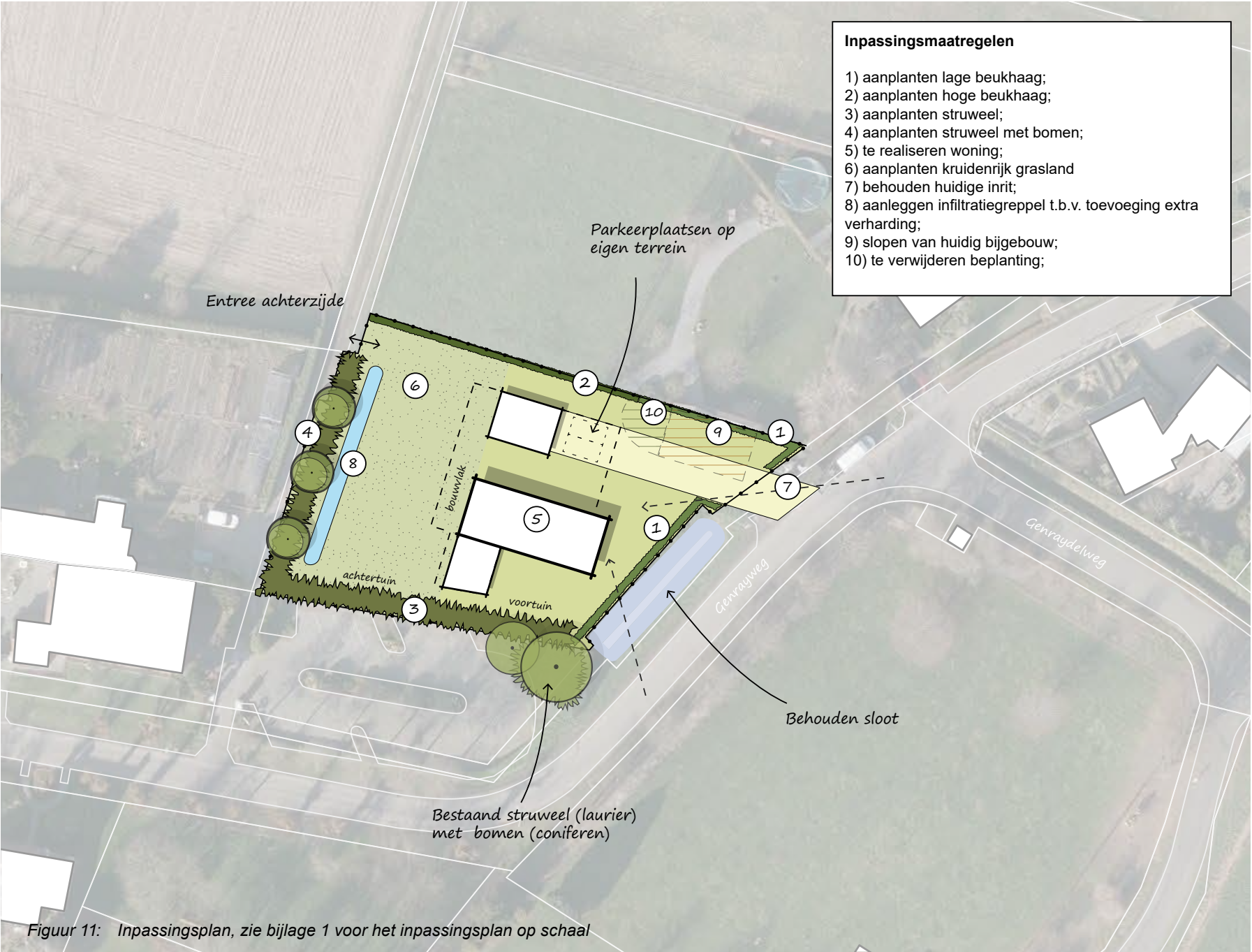
De huidige inrit kan behouden blijven en waar nodig worden aangepast voor de te realiseren woning.

8 Aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding

Door het toevoegen van extra verharding dient er een infiltratiegreppel aangebracht te worden. De infiltratiegreppel heeft een breedte van ca. 1,5 meter, een diepte van 0.8 meter en een lengte van circa 30 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de extra nodige waterbergingscapaciteit.

9 Slopen van huidig bijgebouw

Het bijgebouw gelegen aan de inrit zal worden verwijderd. Het bijgebouw is verouderd en kan kan plaats maken voor een kwalitatief bijgebouw.



Figuur 11: Inpassingsplan, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal

10 Te verwijderen beplanting

Beplanting aan de achterzijde van het bijgebouw zal plaatsmaken voor de nieuwe inrit en toegang bieden tot het te realiseren bijgebouw.

2.2 Beplantingsindicatie

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 de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

- H1

Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 40/60 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.
- H2

Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 200 cm.

Aanplanten struweel

- S1

Aanplanten struweel: in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Aanplanten bomen

- B1

Aanplant bomen in houtwal: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart.

Omvang bij aanplant		40-60	80-100	60/80	16/18
Code		H1	H2	S1	B1
Plantverband		7 p/m 1	7 p/m 1	1.25 x 1.25	nvt
Omvang element		55 m1/ 385 st.	40 m1/ 280 st.	ca. 100 m2/ 80 st. per wal Totaal: 240 st.	3 st.
Acer campestre	veldesdoorn			20%	
Amelanchier lamarckii	krentenboompje			20%	
Crataegus monogyna	meidoorn			20%	
Fagus sylvatica	gewone beuk	100%	100%		keuze
Viburnum opulus	gelderse roos			20%	
Sorbus aucuparia	lijsterbes			20%	
Quercus robur	zomereik				keuze
Betula pendula	ruwe berk				keuze

Kruidenrijke vegetatie

Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen.

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

Inpassingsmaatregelen

- 1) aanplanten lage beukhaag;
- 2) aanplanten hoge beukhaag;
- 3) aanplanten struweel;
- 4) aanplanten struweel met bomen;
- 5) te realiseren woning;
- 6) aanplanten kruidenrijk grasland
- 7) behouden huidige inrit;
- 8) aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding;
- 9) slopen van huidig bijgebouw;
- 10) te verwijderen beplanting;

Entree achterzijde

Parkeerplaatsen op
eigen terrein

bouwvlak

achtertuin

voortuin

Genrayweg

Genraydelweg

Behouden sloot

Bestaand struweel (laurier)
met bomen (coniferen)



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

