



Nieuwe woning aan de Vilgert te Velden

DOEL	Ruimtelijke verantwoording
DATUM	13 juni 2023
LOCATIE	Ten oosten van Vilgert 9 Velden Gemeente Venlo

Inleiding

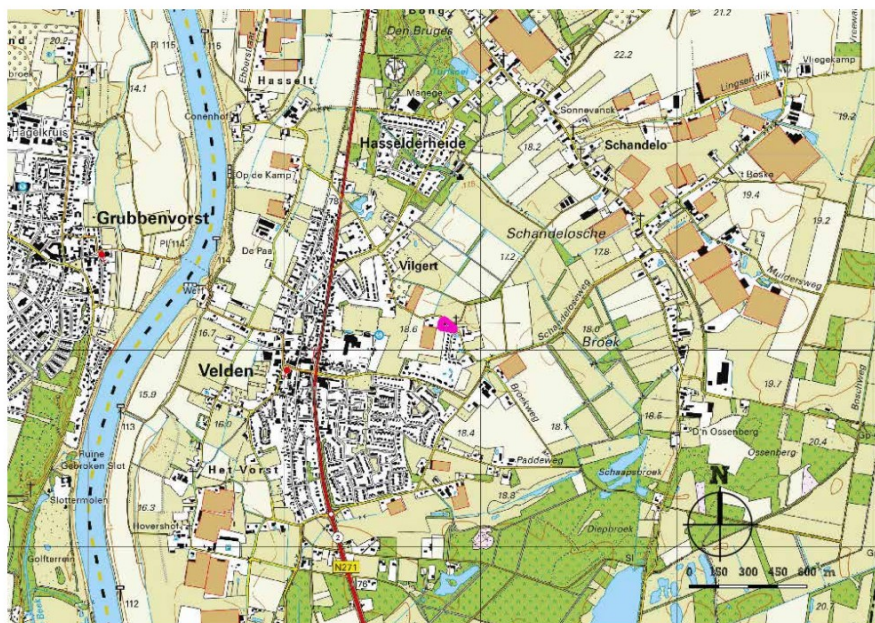
Initiatiefnemers zijn woonachtig in de woonboerderij aan de Vilgert 9 te Velden. De woonboerderij is gesplitst in twee wooneenheden (Vilgert 9 en 9a). De gronden rondom de woning zijn ingericht en in gebruik als tuin. Gezien de aanzienlijke grootte van het perceel (circa 2.500 m²) wordt een groot deel van de tuin echter niet als dusdanig gebruikt. Gezien de ligging binnen een dorpsrand met vele burgerwoningen zijn de initiatiefnemers voornemens om binnen het onbebouwde deel van het perceel een nieuwe woning te realiseren.

En heeft op 8 februari 2023 een principeverzoek bij de gemeente Venlo ingediend. De gemeente heeft via een principebesluit besloten dat er in Velden 'binnen de contour' woningbouwlocaties kunnen worden toegevoegd. Het perceel van de initiatiefnemers ligt binnen deze contour en gezien de situering (tussen reeds bebouwde percelen aan de dorpsrand) kan de ontwikkeling van het perceel worden gezien als afronding van de dorpsrand.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat het realiseren van een burgerwoning niet is toegestaan binnen de huidige bestemming. Er wordt een procedure gestart om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Een onderdeel in deze procedure is een landschappelijke inpassing. Deze notitie is daar een uitwerking van.

Locatie

Het plangebied ligt aan de Vilgert, in het buitengebied in de dorpsrand van de kern Velden, binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Arcen en Velden, sectie C, nummer 11979 en sectie L nummers 208 en 317. In de huidige situatie is binnen het plangebied een bestaande woning met bijgebouwen aanwezig. Het overige deel van het perceel is ingericht en in gebruik als tuin.



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Vilgert in het buitengebied in de dorpsrand van de kern Velden. In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen en onbebouwde gras- en landbouwgronden te vinden. In de dorpsrand en richting de dorpskern is veel bebouwing aanwezig en het gebied ten noorden betreft een open agrarisch gebied. Hierdoor kan de omgeving worden gekenmerkt als een halfopen gebied.

Ten zuiden van het plangebied zijn binnen het plan 'Nieuw Villigerveld' recentelijk (2008 – heden) een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd en nog steeds in aanbouw. Door de realisatie van deze woningen (Aan Vreezen) is een stedelijke dorpsrand ontstaan waar het



Figuur 2. Zicht vanaf de Vilgert op de woning nummer 9 en voortuin



Figuur 3 Bestaande boomgaard met beukenhaag



plangebied bij aansluit. Hierdoor wordt de bebouwing aan de Schandeloseweg doorgetrokken naar de Vilgert en kan hier worden gesproken van een bebouwingsconcentratie.

De straat Vilgert is een rustige landelijke weg. Het bestaat uit een smalle asfaltweg met aan de zijkant grasbetonkeien en een smalle groene berm van kruidenrijk gras. Op overhoeken staan enkele landschapsbomen, maar over het algemeen is de groeninrichting sober en wordt veelal gevormd door de grensbeplanting van aangrenzende tuinen.



Figuur 4. Het landschap ten noorden van Vilgert



Figuur 5. Klein kappelletje

Het agrarische land ten noorden van de Vilgert is in gebruik als weide. Men kan vanaf de Vilgert ver wegkijken; er zijn weinig groenstructuren. Op de achtergrond zijn de groenstructuren waarneembaar nabij de Schandelosche Beek in de vorm van struweel, singels en bomenrijen.

Op het perceel staat een voormalige boerderij. Deze is gesplitst in twee wooneenheden. De oostzijde van de boerderij vormt het zogenaamde 'voorhuis'. Via een inrit is de woning en het achterliggende gedeelte te bereiken. Naast de inrit en parallel aan de weg staat een groene beukenhaag.

De ruimte ten oosten van de boerderij is in gebruik als tuin. Achter in de tuin is een terrasje, kippenren en kleine groentetuin met kas. Het overige deel is gras (gazon). Ten oosten van het grasveld (in de hoek) staat een hoogstamfruitboomgaard en een solitaire boom (*Catalpa bignonioides*). Ook deze hoek is omzoomd met een haag van groene beuk, maar hoger dan het grasveldje. De boomgaard wordt vanaf de weg nauwelijks ervaren.

Ten oosten van de boomgaard staat een klein kappelletje op openbaar gebied. Het kappelletje wordt begeleid door een landschapsboom (linde) en struweel (hulst)



Figuur 6. Luchtfoto van planlocatie, aangeduid in paars

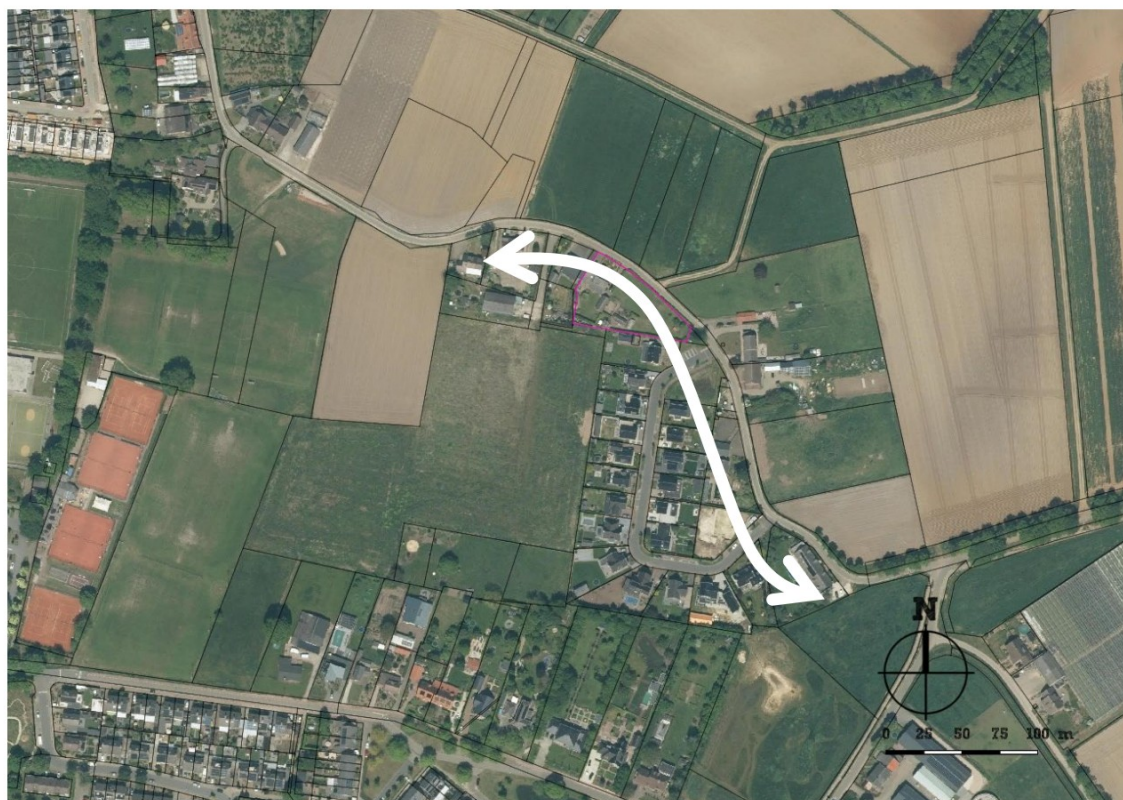
Beleidskader

Structuurvisie Venlo

Gemeente Venlo heeft in 2014 een structuurvisie vastgesteld. Hierin staat beschreven welk ruimtelijk beleid de gemeente de komende jaren nastreeft.

In de structuurvisie wordt het gebied aangewezen als cultuurlandschap. Hierin kunnen meerdere functies naast elkaar het primaat hebben. Volgens de structuurvisie moet verrommeling, verloedering en kwaliteitsverlies van het buitengebied tegengegaan worden. Nieuwe bebouwing die het stedelijk gebied uithollen worden niet toegestaan.

In dit geval wordt de locatie voor de nieuwe woning ingesloten door reeds bebouwde percelen. Daarnaast kan worden gesproken van een bebouwingslint vanuit de kern richting het buitengebied, waarbinnen veel bebouwing aanwezig is. Het ontwikkelen van het plangebied door de realisatie van slechts één woning zorgt voor een geleidelijke afronding van het bebouwingslint. Gezien de locatie voor de nieuwe woning in het bebouwde lint ligt, kan worden gesproken van een inbreidingslocatie, waardoor het halfopen karakter in de omgeving niet wordt aangetast. Kwaliteitsverlies is dan ook niet aan de orde.



Figuur 7. Aanduiding bebouwingslint

Historische analyse

Het plangebied ligt op de parallel aan de Maas lopende gordel van rivierduinen, die zich uitstrekt van Venlo tot Gennep. De Maas en het duinencomplex vormen belangrijke doorlopende landschappelijke structuren. Op de overgang van het laag- naar middenterras ontwikkelde zich bebouwing. Om geen overlast te ondervinden van hoge waterstanden van de het Maasdal zijn de nederzettingen juist hoog genoeg op het middenterras gesitueerd.

Op de natte lagergelegen graslanden was veeteelt en hooiwinning. De hooilanden waren veelal omgeven door sloten in combinatie met struweelsingels, houtsingels en bomenrij. Tegenwoordig is een deel van deze groenstructuren nog aanwezig.

Op de hogere delen lagen agrarische bedrijven tussen de akkers. Het plangebied was hier onderdeel van. De akkers waren waardevolle gronden, waardoor hier niet veel groenstructuren aanwezig waren. De randen van de akkers werden soms geaccentueerd door groenstructuren met bos en singels.

Op de erven van de boerderijen was kenmerkende beplanting aanwezig, zoals boomgaarden, hagen van diverse soorten en solitaire bomen voor verkoeling. Op oude kaarten van 1950 zijn deze elementen zichtbaar (puntjes op de kaart nabij rode bebouwing).



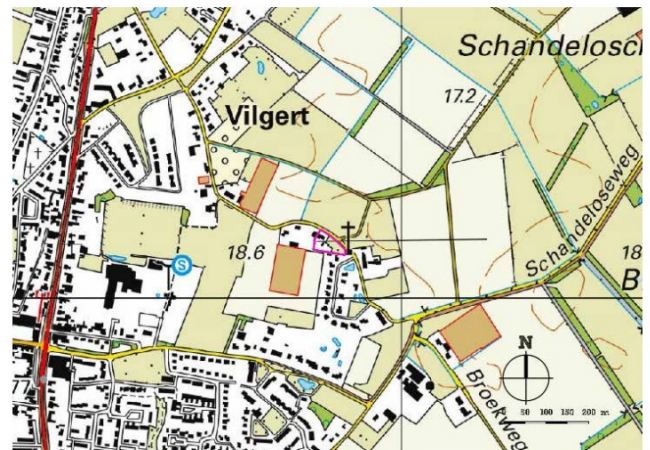
Figuur 87. Historische kaart uit 1850



Figuur 9. Historische kaart uit 1900



Figuur 10. Historische kaarten 1970



Figuur 11. Topografische kaart 2021

Velden was een dorp aan de Maas met een agrarisch, vroom en degelijk karakter. Halverwege de 20^e eeuw is het dorp sterk gegroeid met nieuwe woonwijken.

Door de jaren heen is veel randbeplanting verdwenen. Ondanks de schaalvergroting van het agrarisch landschap heeft het plangebied deels zijn karakter weten te behouden. De laanbeplanting met zuid-noord oriëntatie groenstructuren in het hooilandgedeelte (ten noord-oosten van het plangebied) is nog steeds aanwezig.

Planvoornemen

In de gewenste situatie wordt ten oosten van de bestaande woning aan Vilgert 9 een nieuwe woning in de vorm van een vrijstaande woning gerealiseerd. Bij de woning staat een bijgebouw met een eigen inrit.

Landschapsvoorstel

Kaders

De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. Dat betekent dat de nieuwe bebouwing wordt geïntegreerd in de bestaande situatie met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap door middel van architectuur, verschijningsvorm en aanplant van gebiedseigen beplanting.

Alle huidige opstal en verharding binnen het nieuwe bebouwingskavel wordt gesloopt en afgevoerd.

Wensen

Vanuit de initiatiefnemers zijn wensen gesteld ten aanzien van de inrichting:

- ✓ Behoud bestaande inrit en parkeervoorziening
- ✓ Behoud parkachtige tuin voor de woning
- ✓ Behoud boomgaard naast de inrit
- ✓ Het overige terrein rondom het huiskavel wordt in gebruik genomen als agrarische grond (akker met mais)
- ✓ Geen intensieve groenvoorzieningen ten aanzien van beheer

Voorstel



Figuur 12. Landschapsvoorstel (zie bijlage 1 voor plan op maatvastе ondergrond)

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. Bij de landschappelijke inpassing wordt het beleid en de omgeving bestudeerd 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.

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. Bovenstaande schets illustreert de toekomstige situatie, gevolgd door een argumentatie van de inpassingsmaatregelen.

1. Nieuw te bouwen woning met bijgebouw (Sted.)
2. Inrit met parkeren (LIP)
3. Behoud hoogstamfruitboomgaard (LIP)
4. Het rondom tuin (LIP)
5. Landschapsboom (LIP)

(Sted.): Stedenbouwkundige afweging
(LIP) inpassingsmaatregel

1. Nieuw te bouwen woning met bijgebouw

De nieuwe woning wordt in harmonie met de bestaande bebouwing aan de Vilgert gesitueerd. De afstand van de gevel tot hard van de straat is 10m met een langskap parallel aan de weg. De verschijningsvorm is 1 laag met kap en het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofd woning.

2. Inrit met parkeren

Ten oosten van de woning komt een nieuwe inrit. Hier is ruimte voor 2 auto's om te parkeren op eigen terrein. Ten gaste van de inrit worden de huidige Catalpa's verplant of gekapt.

3. Behoud hoogstamfruitboomgaard

De hoogstamfruitbomen blijven behouden. De onderbegroeiing van de boomgaard is kruidenrijk gras met een extensief beheer. De haag rondom de boomgaard wordt verlaagd naar maximaal 1m hoogte, zodat men vanuit noordwestelijke richting eerder zicht heeft op het kapelletjes achter de boomgaard.

4. Heg rondom tuin

Aan de zuidzijde van de tuin staat reeds een bestaande beukenhaag. Deze blijft behouden als erfafscheiding. Op de erfgrans met de bure van nummer 9 wordt een nieuwe inheemse haag geplant als afscheiding.

De voortuin wordt omzoomd met de bestaande lage beukenhaag.

5. Landschapsboom

Op de noordelijke hoek wordt een markante nieuwe boom geplant. Deze kan uitgroeien tot een landschapsboom.



Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. Daarnaast is voor het behoud van de bestaande landschappelijke structuren goed onderhoud van belang.

Onderstaand een beschrijving van de diverse landschapselementen met een aanleg- en onderhoudsadvies.



Figuur 13. Referentiebeeld landschapsboom

HOOGSTAMBOOMGAARD

5 stuks bestaand

Afbakening

- ✓ Een boomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Beheervoorschriften

- ✓ Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal in de twee jaar gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onderhoudsnoei nodig.
- ✓ De stam van de fruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden. Jonge bomen in een weiland met vee zijn voorzien van een boomkorf.
- ✓ De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt extensief gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- ✓ Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.



HEG

HEG BESTAAND LAAG: 61m

HEG BESTAAND HOOG: 56m

HEG NIEUW LAAG: 32m – 128 st

HEG NIEUW HOOG: 30m – 120st

Afbakening

- ✓ Een knip- of scheerheg is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Keuze uit de volgende soorten:
 1. Carpinus betulus (Haagbeuk)
 2. Fagus sylvatica (groene beuk)
 3. Acer campestre (Veldesdoorn)
 4. Ligustrum vulgare (Liguster)
- ✓ Het betreft een één- of tweerijig element in kruislings verband.
- ✓ Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- ✓ Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- ✓ De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de heg voor de voorgevel en aan de voorzijde van de boomgaard een minimale hoogte van 1,0 meter en maximaal 1,2m en is minimaal 0,5m breed. De heg achter de voorgevel heeft een minimale hoogte van 1,0 meter en maximaal 2,0m en is minimaal 0,5m breed.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee.



LANDSCHAPSBOOM

Nieuw: 1 stuks

Afbakening

- ✓ Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- ✓ Aanplant landschapsboom, minimaal maat 12-14 en goed verankeren. Keuze uit de volgende soorten op aangewezen locatie:
 1. Tilia cordata (Linde)
 2. Acer pseudoplatanus (Esdoorn)
 3. Fagus sylvatica (Groene beuk)
 4. Quercus robur (Eik)
 5. Castanea sativa (Tamme kastanje)
 6. Prunus avium (Kers streekeigen soort)

Beheervoorschriften

- ✓ Gedurende 10 jaar worden de bomen minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- ✓ Dood hout in de bomen aan De Hemel wordt uit de kroon verwijderd.
- ✓ Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- ✓ Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

BIJLAGE I

Landschapsplan op maatvastе ondergrond



- Nieuwe landschapsboom
- As van de weg
- Plangebied
- Tuin
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe verharding
- Nieuwe hoge haag
- Parkeerplaats
- Bestaande haag laag
- Nieuwe haag laag
- Bestaande fruitboom
- Bestaande haag hoog

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Vilgert ongenummerd Velden
Voorstel woning

8 juni 2023



0 5 10 15m