

Landschappelijke inpassing Uitbreiding woonwagenlocatie Molenzicht Heythuysen

Gemeente Leudal

Rapportnummer: 01

Datum: juli 2020

Projectteam BRO: R.T/ SvdS

Projectnummer: P02240

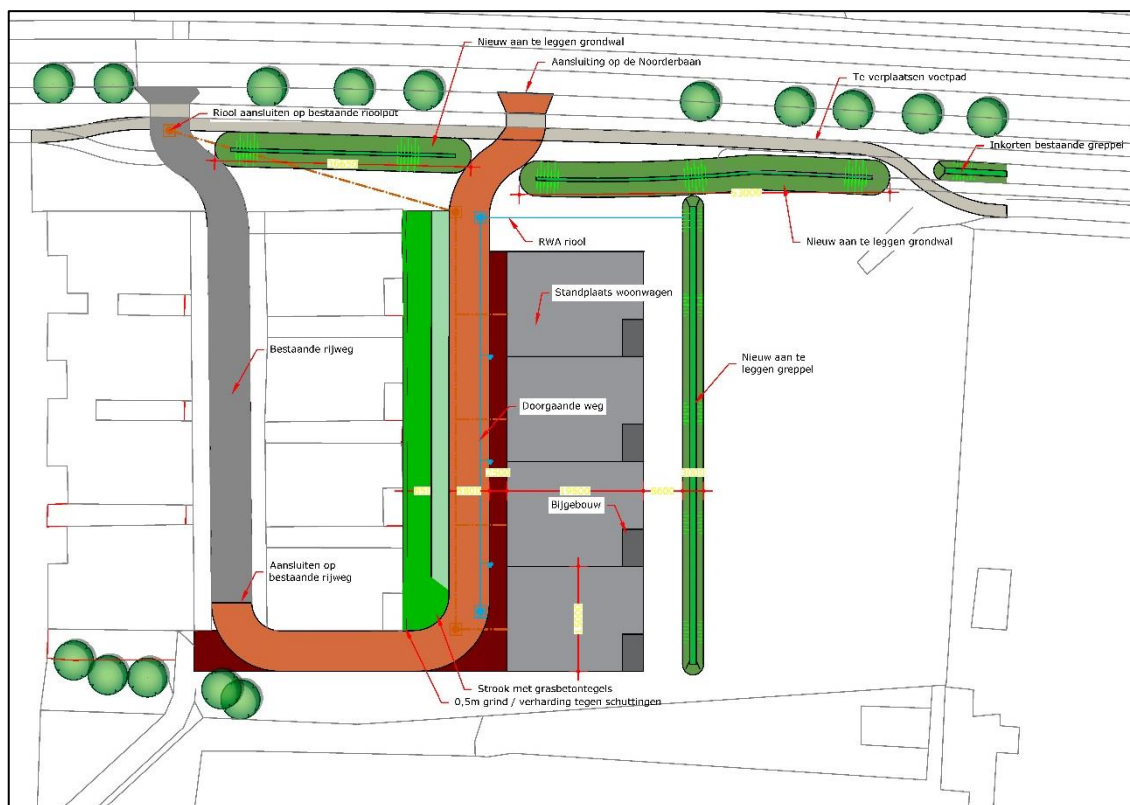
Trefwoorden: Landschap, Biodiversiteit, Groene omlijsting, Beekdal, Velden, Droog dooraderend, Ecologisch waardevol, Nestmogelijkheden, Overgangszone

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te kunnen werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerp bureaus richten wij ons daarbij op het social-design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we o.a. visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

Inleiding

Het voornemen bestaat om de reeds bestaande woonwagenlocatie aan de Molenzicht uit te breiden met vier nieuwe woonwagenstandplaatsen. De uitbreiding is voorzien aan de oostzijde van de bestaande plaatsen. Om deze nieuwe standplaatsen bereikbaar te maken wordt de bestaande ontsluiting verlengd en aangesloten op de Noorderbaan.



Figuur 1 Weergave toekomstige functionele invulling (bron: Brouwers Adviesbureau)

De locatie waar de beoogde uitbreiding is voorzien, is bestemd tot 'Groen'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop'.

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een voorwaarde voor deze afwijking is een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

In het kader van de voorgenomen uitbreiding is een aanpassing van de geldende planologische regeling noodzakelijk. Hiertoe is het Bestemmingsplan 'Woonwagenlocatie Molenzicht' opgesteld. Daarnaast speelt dat binnen het plangebied geen ruimte is voor herplanting van te rooien bomen, compensatie van herplanting van bos n.a.v. uitbreiding van de woonwagenlocatie (door Natuurmonumenten bij een nieuwe bosaanplant in de gemeente Weert) bestaat uit 1.000 m². De kosten daarvan (€ 8/m²) zijn voor rekening van de gemeente Leudal. Aanplant vindt dit najaar plaats.

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

Plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een woonwagenterrein gelegen aan het Molenzicht grenzend aan de Noorderbaan met acht woonwagens met bijbehorende bergingen op acht standplaatsen. Op onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2 Uitsnede luchtfoto plangebied (2018)

Landschappelijk gezien ligt het plangebied op het snijvlak van twee landschapstypen. Naar het noorden toe vormt het de overgang naar het beekdal van de Bevelandsebeek, bestaande uit graslanden, loof- en populierenbosjes. Naar het zuiden toe is het gelegen op een terras/velden (dekzandvlakte), de direct aangrenzende percelen kennen een bestemming als sportveld. De omgeving heeft hierdoor een eenduidig halfopen door groen en bebouwingsarm karakter.

Gebiedskarakteristieken

Het gebruik door de tijd heen heeft ertoe geleid dat ter plaatse van het plangebied oorspronkelijk een patroon van zogenoemde velden is gelegen. Velden zijn voornamelijk te vinden op de dekzandruggen langs beekdalen. Het veranderingsproces van de primaire landbouw en het komen van functies als sportvelden, woonwagenkamp etc. heeft ertoe geleid dat het landschap ter hoogte van de planlocatie de karakteristieke(n) (openheid) van de velden grotendeels heeft verloren. De variatie in schaal en ruimte sluit nu beter aan bij het beekdal. Om de beoogde ontwikkeling goed te kunnen verankeren in dit landschapstype is hieronder beknopt beschreven hoe de velden/beekdal zijn opgebouwd en wat de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten zijn vanuit bodem, ecologie en landschap. Deze gebiedskarakteristieken vormen de uitgangspunten voor de ruimtelijke inpassing van het plan.

Bodem

Om tot een duurzame invulling van gronden te komen is het belangrijk om ook duurzaam met de ondergrond om te gaan, zodat eventuele aardkundige maar ook archeologische waarden intact kunnen blijven. Zo kent het hele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5.

Velden zijn landbouwgronden welke collectief werden ontgonnen en gebruikt. Door deze gronden decennialang te bemesten ontstond een dikke humusrijke bovenlaag. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat dan ook uit een dikke enkeerdgrond met daaronder een laag van lemig fijn zand.

Ecologie

De natuurwaarde van de velden is beperkt al zijn de voorkomende soorten vaak zeer zeldzaam; met name akkervogels. De huidige situatie laat zien dat aanwezigheid van versnipperde houtopstanden ertoe geleid heeft dat de relatieve grote mate van openheid plaats heeft gemaakt voor een halfopen groen karakter.

Wel herkenbaar is het beekdal van de Bevelandse Beek welke aangeduid is als bronsgroene natuurzone. De afwisseling van stukken bos in het dal (bestaan voornamelijk uit populieren, naald en gemengd loofbos) en open graslanden biedt nestgelegenheid voor broedvogels waaronder o.a. de Grote Bonte Specht, Groene Specht, Bonte Vliegenvanger, Grasmus, Boomklever en Boomkruiper. Daarnaast zijn er enkele poelen in de directe omgeving van het plangebied te vinden welke als natte stapstenen fungeren.

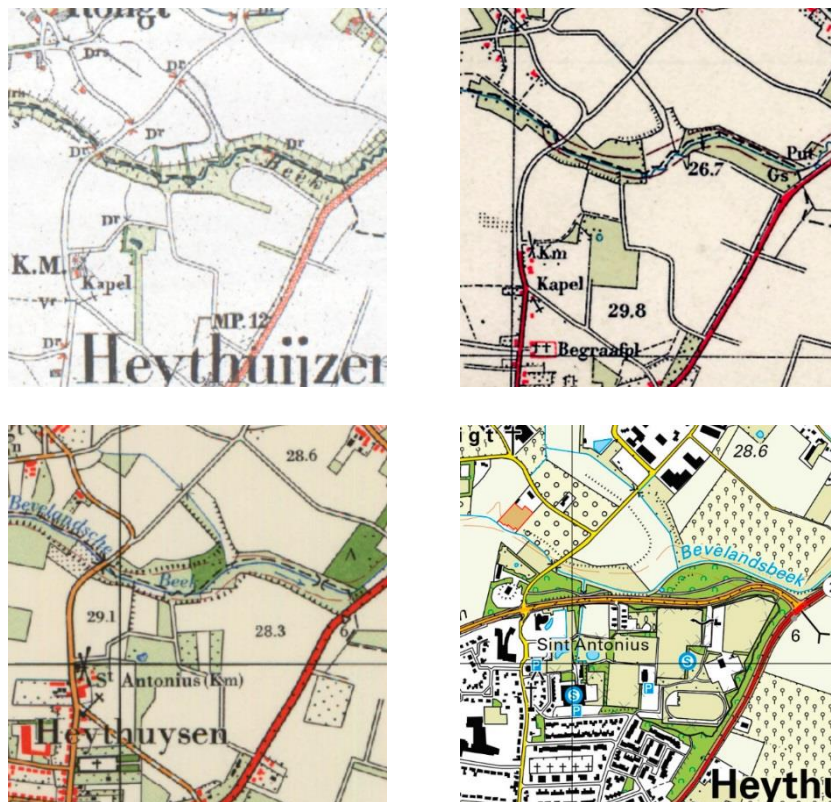
De ligging op deze in het oog springende plek aan de rand van het beekdal biedt mogelijkheden om enerzijds hierop aan te sluiten. Door middel van het stimuleren van robuuste streekeigen beplanting kan het inpassen van de woonwagenlocatie bijdragen als verbinding tussen beekdal en zandgronden. Anderzijds wordt hiermee het landschap in de toekomst minder bepaald door gebiedsvreemde woonwagens.

Landschap

Zoals gezegd ligt het plangebied op het snijvlak van het beekdal en het plateau (beiden het natuurlijk fundament) welke in cultuur is gebracht en te herkennen is als velden. De cultuurhistorische-landschappelijke opbouw van zowel het beekdal als de velden kent unieke ontwerpprincipes. Echter laat de huidige situatie zien dat door het gebruik van de laatste jaren met name het patroon van de velden diffuus is geworden. Gezien dit feit kan er gesproken worden over een beekdal randzone.

Zo bestaat de opbouw van het landschap ter plaatse van het plangebied aan de ene kant uit de sportvelden. Deze velden hebben een zekere mate van openheid welke benadrukt wordt door een groene omlijsting van singels welke visueel-ruimtelijk zorgen voor kleinschaligheid en afwisseling passend bij het beekdal. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Noorderbaan welke begeleid wordt door een bomenlaan, versnipperde struiken en bostukken tevens onderdeel van het beekdallandschap.

Door aan te sluiten bij de sfeer en identiteit van het gebied kan de uitbreiding van het woonwagenkamp bijdragen aan behoud en/of versterking van aanwezige kwaliteiten. Onderstaande uitsneden van historische kaarten illustreren de ruimtelijke ontwikkeling welke het plangebied heeft gemaakt afgelopen decennia.



Figuur 3 Uitsnede historische kaarten anno: 1925, 1950, 1975 en 2018 (bron: Topotijdreis.nl)

Landschappelijke inpassing

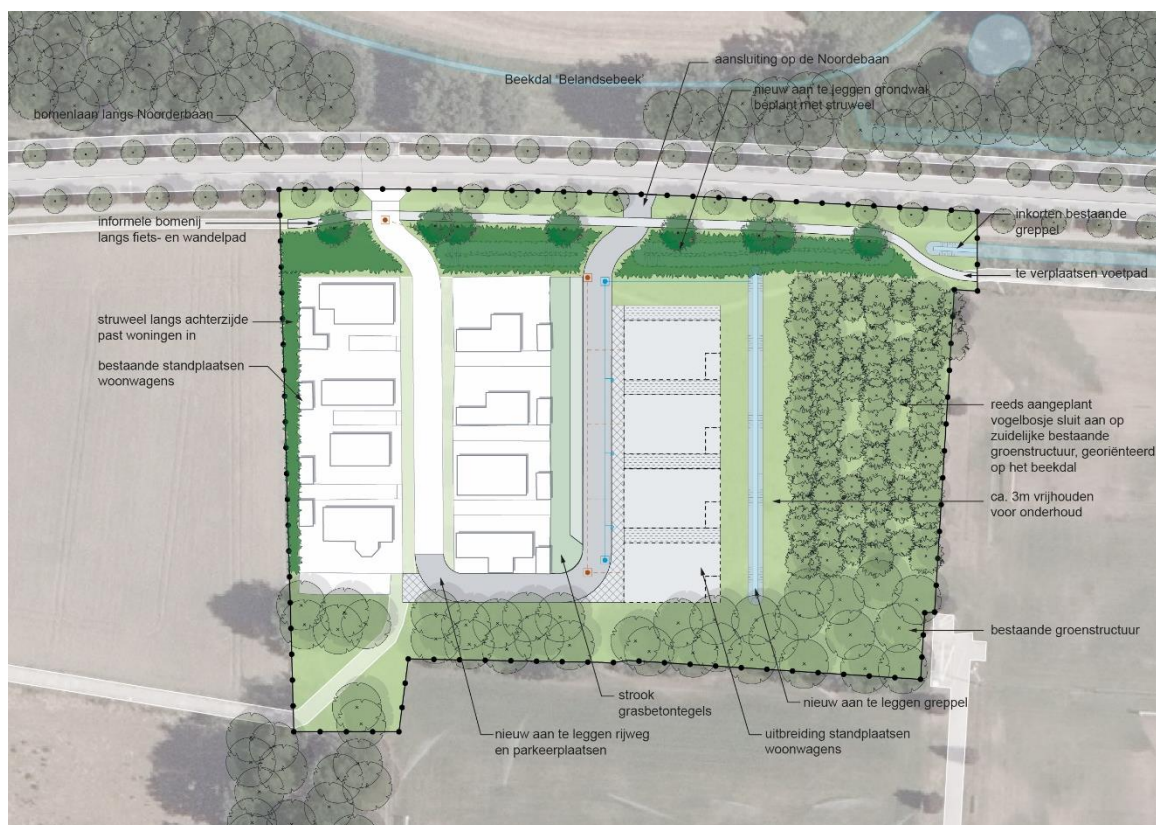
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de uitbreiding op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

De inpassing en vormgeving van het perceel aan het Molenzicht richt zich op de overgang van het woonwagenkamp naar het omliggende landschap. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders (LKM), kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

De landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van het beekdallandschap dient als basis voor de vormgeving van de inpassing. Onderstaande inrichtingstekening illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant vogelbosje
2. Aanplant struweel
3. Informele bomenrij



Figuur 4 Inrichtingstekening, zie bijlage voor kaart op schaal

Inrichtingsmaatregelen

De landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling aan de Noorderbaan bestaat uit de volgende inrichtingsmaatregelen.

1. Gebruik maken van bestaand vogelbosje

Ter afscheiding naar het oosten toe is reeds de restruimte aangeplant als vogelbosje. Direct gelegen aan de Noorderbaan sluit deze zowel aan qua oriëntatie (haaks) op het beekdal als verdichting van randen (conform karakteristiek 'velden', uit LKM). Dergelijk op deze manier ingerichte vlakvormige beplantingselementen bestaan voornamelijk uit bes- en doorndragende inheemse struiken en boomvormers, de ondergroei bestaat uit vroegbloeiende planten en uit schaduw minnende soorten. Het vogelbosje biedt voedsel en bescherming, daarnaast trekt het veel insecten aan als hommels en vlinders, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de landelijke afname van het aantal insecten. Deze geschakeerde inrichting verhoogt ook nog de belevingswaarde van het geheel en zorgt voor een vriendelijke aanblik en robuuste overgang naar het omliggend landschap.

2. Aanplant struweel

Gepaard met de uitbreiding van de locatie wordt aan de noordzijde, parallel aan de Noorderbaan, een tweetal grondwallen met een hoogte van 1,5 meter opgeworpen. Deze geluidswerende maatregel voorziet in een acceptabel woon- en leefklimaat. Als onderdeel van de inpassing wordt een robuuste struweelhaag van inheemse soorten op en langs de helling van de wal aangebracht waarmee wordt aangesloten op de al aanwezige struweel welke vanuit het oosten de Noorderbaan aan de zuidkant begeleid. Dergelijke struwelen creëren een leefomgeving voor veel planten, vogels, vlinders en andere insecten. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel.

Door deze maatregel ook langs de westzijde in te zetten zal het kamp voor een groot deel aan het oog worden onttrokken waarmee de visuele impact van de standplaatsen op de omgeving aanzienlijk wordt verminderd.

Beplantingsindicatie

Cornus sanguinea	(Rode kornoelje, maat 100-125) 25%
Euonymus europaeus	(Kardinaalsmuts, maat 100-125) 25%
Corylus avellana	(Hazelaar, maat 100-125) 25%
Prunus spinosa	(sleedoorn, maat 100-125) 25%

3. Informele bomenrij

Recht tegenover de locatie opent zich een doorzicht naar het beekdal. De losse (vaak geclusterde) boomstructuur (zonder onderbegroeiing) die dit mogelijk maakt is hier eigen. Eenzelfde informele bomenrij (elzen) is voorgesteld aan de zuidkant van de Noorderbaan om aan te sluiten op dit karakter.

Slot

De nieuwe ontwikkeling aan het Molenzicht kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen landschappelijk worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

