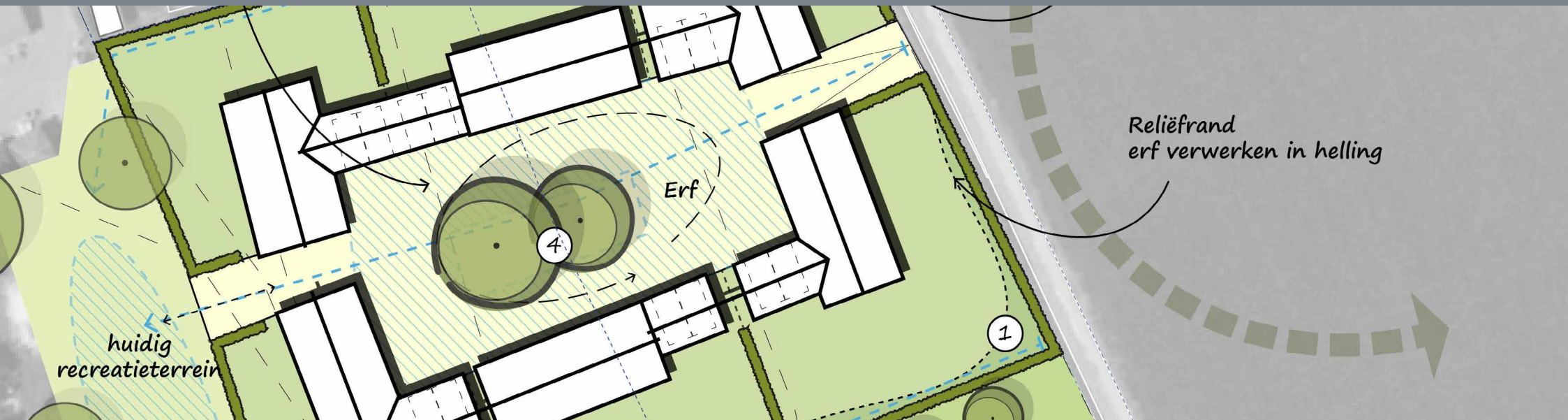


Landschappelijke inpassing

Woningbouwontwikkeling Leienhuisweg 1B te Wijlre

Gemeente Gulpen- Wittem



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
Juli 2023

projectnummer
P05046

opdrachtgever
't Leienhoes

BRO
projectleider
BPa

projectteam
RT en IB

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E 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	5
	Landschapstype en landschapskwaliteiten	5
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	10
2.2	Beplantingsindicatie	11
	Inpassingsplan	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen 6 woningen aan de Leienhuisweg 1B te realiseren. Om de transformatie mogelijk te maken, dient allereerst een planologische procedure te worden doorlopen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

BRO is gevraagd om in het kader van deze planologische procedure de benodigde onderzoeken uit te voeren. Een van deze onderzoeken is het op stellen van een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw.

Met de beoogde ontwikkeling 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 Kadern 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 een perceel aan de Leienhuisweg 1B te Wijlre in de gemeente Gulpen - Wittem, kadastraal bekend als: gemeente Wijlre, sectie D, nr. 4041 en 4152.

De planlocatie ligt tussen de bestaande bebouwing aan de Leienhuisweg en de Kleinveldjesweg in oostelijke richting. Het perceel vormt de grens tussen de kern van Wijlre en het buitengebied ten zuiden van het perceel en aan de overzijde van de Kleinveldjesweg.

Het plangebied is momenteel in gebruik als weide. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 6952 m².



Figuur 1: Globale ligging plangebied

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 6 woningen. Deze woningen dienen levensloopbestendig te zijn, wat betekent dat het programma geheel op de begane grond zal worden gerealiseerd. Men gaat uit van een oppervlakte van ca. 150m² aan woonoppervlak en ca. 50m² aan bergingen. De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag met kap. De beoogde omvang van de woonpercelen is 500 - 750m². De wens is om de ontwikkeling op een gefaseerde manier te ontwikkelen.

Beleidskaders

Bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'kern Wijlre'. Ter plaatse geldt namelijk de enkelbestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Permanente bewoning in reguliere woningen valt onder verboden gebruik.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft aangegeven dat er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid bestaat, noch een ontheffingsmogelijkheid middels de kruimelgevallenregeling. Tevens is er geen wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders.

Het college kan alleen medewerking verlenen aan dit initiatief middels een bestemmingsplanprocedure.

De Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

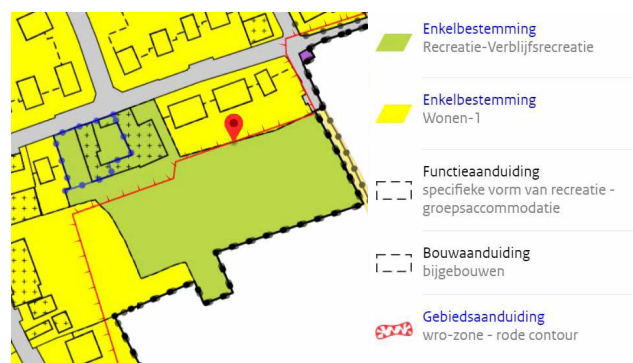
Binnen de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg, voorheen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) worden ontwikkelmogelijkheden in beeld gebracht. De kaart met de provinciale hoofdstructuur geeft aan dat gemeente Gulpen - Wittem valt binnen het "Nationaal Landschap Zuid-Limburg"

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Binnen het POL wordt aangegeven dat er binnen het Nationaal Landschap sprake is van een “ja, mits”-beleid. Dat betekent dat hier bestemmingswijzigingen alleen zijn toegestaan voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De volgende kernwaarden zijn hierbij van belang:

- Reliëf en ondergrond;
- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen;
- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen;
- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden;
- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen.

(Intergemeentelijke structuurvisie, Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, 2012)

1.3 Historische kenschets



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Kern Wijlre' (bron: ruimtelijke plannen)

De kernen in het buitengebied van de gemeente zijn vrijwel allemaal geconcentreerd langs de beeklopen. In het gebied bevindt zich al een sterke aanwezige lintstructuur langs de Knipstraat. De beekdalen zijn grotendeels in gebruik als wei- de- en hooiland. Op de flauwe hellingen en plateaus wordt aan akkerbouw gedaan. Later rond 1950 is de kern Wijlre flink gegroeid. In het landschap zijn nog veel kleinschalige landschapselementen aanwezig. Het wegennet bestaat uit verbindingen tussen de buurtschappen en dorpen. Later rond 2000 werden er lokaal boomgaarden aangeplant, welke later voor een groot deel zijn verdwenen. Zie op de volgende pagina een historische kaartenreeks.

Landschapstype en landschapskwaliteiten

Het plangebied bevindt zich in het landschapstype 'flauwe hellingen'. De beekdalen aan de flanken zijn grotendeels asymmetrisch met aan de ene zijde een steile en aan de andere zijde een flauwe helling. In de zone met flauwe hellingen is de landbouw de hoofdfunctie en zal dit ook in de toekomst blijven. Bij het agrarisch gebruik dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en natuurlijke elementen die er (nog) zijn. Deze hebben naast een landschappelijke functie veelal ook een functie in de erosiebestrijding. Evenals op de plateaus kunnen er in deze zone onder voorwaarden mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van bestaande en voor nieuwe bebouwing.

Bij de situering van de bebouwing is het wenselijk aan te sluiten bij het cultuurhistorische bebouwingspatroon, op de overgang van beekdalbodem naar helling en liefst zoveel mogelijk aansluitend bij bestaande clusters van bebouwing en/of landschapselementen. Landschappelijk gezien is er een wat grotere afwisseling tussen akkers, weilanden en kleine landschapelementen dan op de open agrarische plateaus. Het behoud van dit afwisselende beeld is de basis van het gemeentelijke beleid in deze zone. *(Intergemeentelijke*

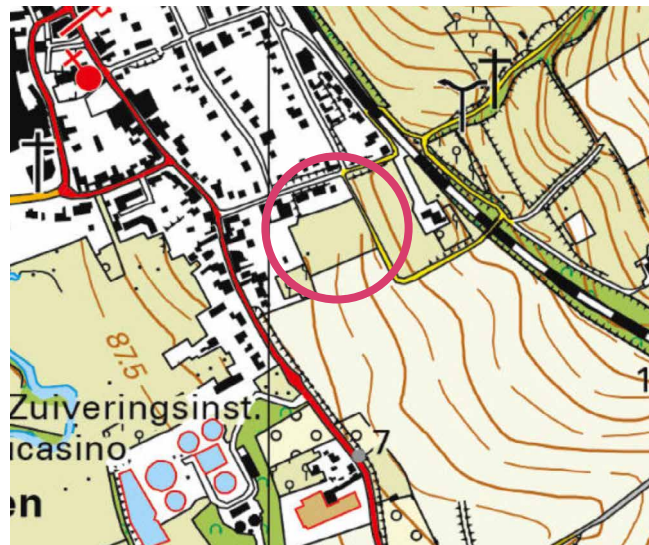
structuurvisie, Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, 2012)

Landschapskenmerken

- Diversiteit in het aanwezige reliëf (reliëfranden);
- Bodem bestaande uit Löss;
- Het wegenpatroon is rechtlijnig
- Een onregelmatige blokverkeveling;
- Beplantingen als bomenrijen, singels, kleine bosjes en boomgaarden typeren het landschap;
- Bebouwing in de vorm van incidentele boerderijen, clusters en lintbebouwingen.



Figuur 5: Historische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



Figuur 6: Historische kaart 2020 (bron: topotijdreis)



1.4 Huidige situatie

De planlocatie ligt globaal gelegen aan de Leienhuisweg en de Kleinveldjesweg in oostelijke richting. Het perceel vormt de grens tussen de kern van Wijlre en het buitengebied ten zuiden van het perceel en aan de overzijde van de Kleinveldjesweg. De huidige grond is momenteel in gebruik voor recreatiedoeleinden. Verder heeft het gebied een agrarisch karakter en wordt de open- en beslotenheid van dit landschap bepaald door kleinschalige landschapelementen.

Landschappelijke groenstructuren komen in de aangrenzende omgeving voor in de vorm van bomenrijen, solitaire bomen, hagen en bosjes. Ter plaatse het plangebied wordt de noordzijde begrensd door de percelen die liggen aan de Leienhuisweg. Ten westen van het plangebied bevindt zich van oudsher een oud bebouwingslint. Dit lint heeft zich in de loop der jaren langs de Knipstraat gevormd. De percelen langs de Knipstraat hebben een relatief diepe tuin. Ten oosten van de Kleinveldjesweg ligt een boerderij als solitair bebouwingselement in het landschap. Voorheen waren de gronden, rondom deze boerderij, in gebruik als boomgaard. Echter is deze groenstructuur later in het landschap verdwenen.

Het initiatief dient dan ook aan te sluiten op de aanwezige kwaliteiten. Daarnaast kan het initiatief bijdragen aan een versterking en afronding van de dorpskern/mantel. Hierbij gaat er eveneens aandacht uit naar de overgang van stad naar land.



Figuur 8: De Leienhuisweg met reliëfranden (bron: google maps streetview)



Figuur 11: De boerderij ten oosten van de Kleinveldjesweg (bron: google maps streetview)



Figuur 9: 't Leienhooes welke voor een deel op het perceelnummer 4152 staat (bron: google maps streetview)



Figuur 12: De Kleinveldjesweg (bron: google maps streetview)



Figuur 10: Kruispunt, Leienhuisweg met aanwezige hoogteverschillen (bron: google maps streetview)



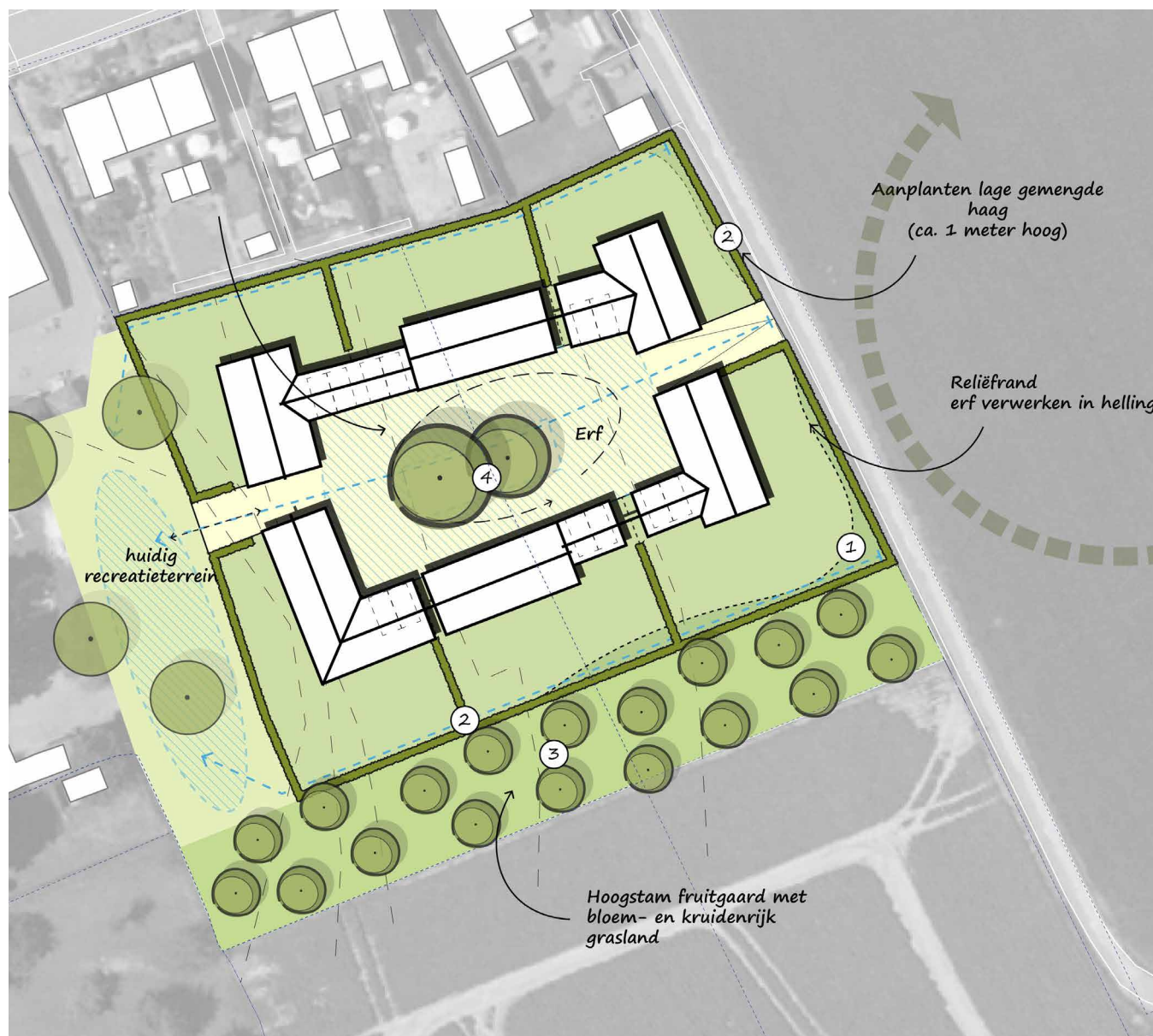
Figuur 13: De Knipstraat als bebouwingslint (bron: google maps streetview)

2 Inpassingsplan

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.

De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het planvoornemen gaat uit van herkenbare en bewezen ruimtelijke kwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap. De opzet van het woonensemble refereert naar de kenmerkende carréboerderijen langs de historische wegen en in de oude kernen in dit deel van Limburg. De woningen en bijgebouwen maken tezamen deel uit van een besloten woonensemble, met aan de binnenzijde de toegangen tot de woningen en inpandige parkeerplaatsen aan een gemeenschappelijke binnenplaats of cour, aan de buitenzijde de private ruimten en tuinen, gescheiden door lage gemengde hagen. Het woonensemble wordt gekenmerkt door variërende goot- en nokhoogten, breedten en gevelindeling, terwijl de eenduidige gevelrooilijn aan de binnenzijde en de bouwmassa (één bouwlaag met kap) de samenhang waarborgt. De toegangen tot de binnenplaats worden gemarkeerd en begeleidt door de kopgevels van de woningen aan weerszijden.

De landschappelijke maatregelen spelen een belangrijke rol in het planvoornemen. De lage gemengde hagen op de perceelsgrenzen markeren de overgang tussen privaat (achtertuinen) en de omliggende (bomen-)weiden. Door de hagen laag te houden (1- 1.20m) blijft het zicht op ooghoogte echter deels open en blijft het woonensemble ook vanuit de omgeving zichtbaar en beleefbaar. Door aan de zijzuid een hoogstamfruitgaard aan te planten wordt het woonensemble



Figuur 14: Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

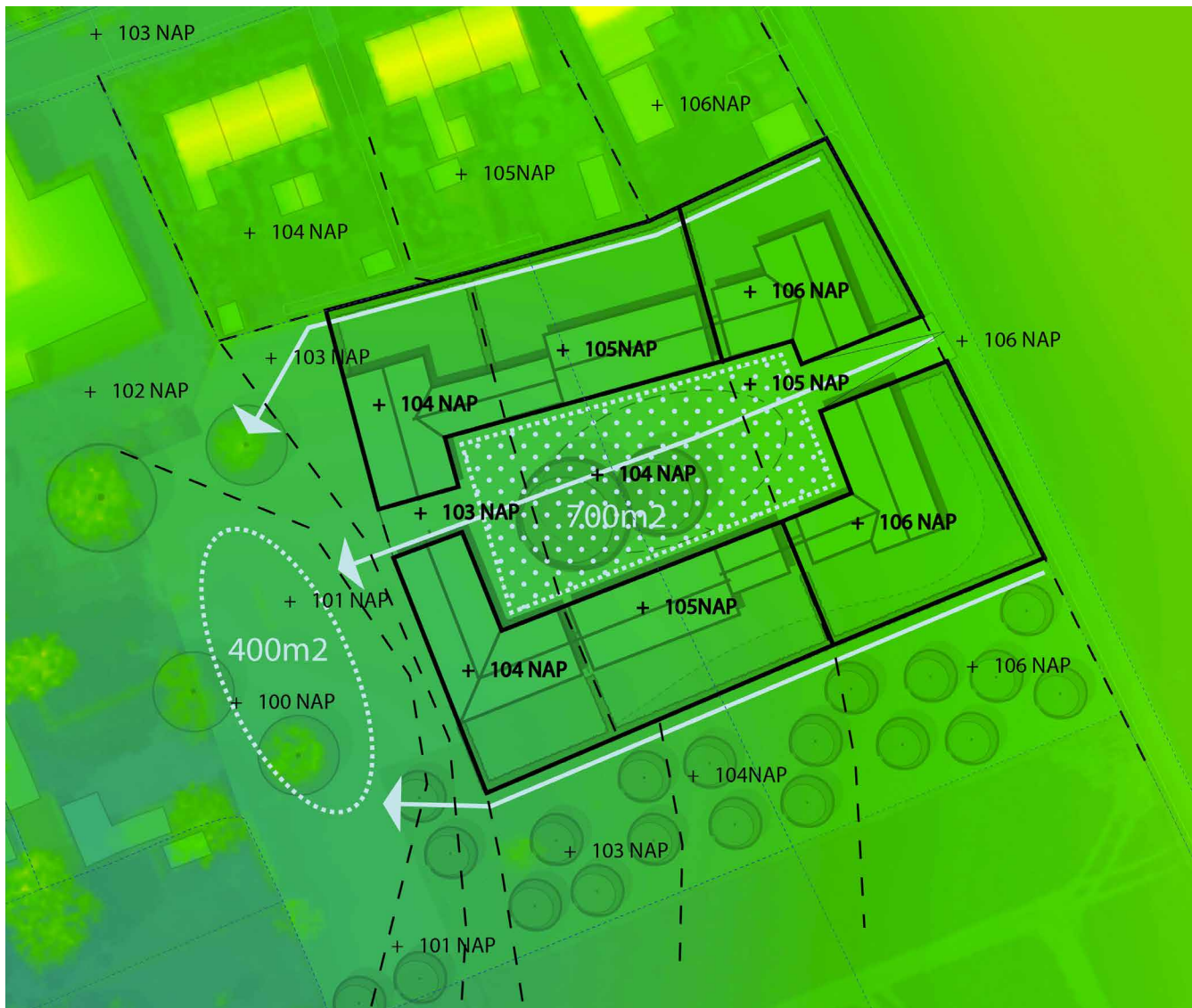
afgerond met een groene zoom. Door hoogstamfruitbomen toe te passen blijft het zicht op het achterland gewaarborgd en blijft eveneens het woonensemble beleefbaar vanuit de omgeving. Middels deze inpassingsmaatregelen wordt er een goede overgang gecreëerd naar het aangrenzende landschap en wordt de dorpsmantel fraai afgerond.

Daarnaast blijft het reliëf in de ondergrond gewaarborgd en wordt het nieuwe erf extra geaccentueerd door de aanwezige hoogte verschillen in het landschap. Het woonensemble ligt als het ware verzonken in het landschap, waardoor men vanaf de kleinveldjesweg op het erf kan kijken. Enkele solitaire bomen accentueren de aanwezige zichtas op het erf.

Gezien het aflopende maaiveld vanuit de Kleinveldjesweg op ca. +106NAP naar het westen (ca. +100NAP), is een goede waterhuishoudig noodzakelijk. In het plan stellen we een voor om de twee woonpercelen aan de Kleintjesweg op het peil van de weg aan te laten sluiten (ca. +106NAP). Om het hoogteverschil op te vangen is het logisch om de woonpercelen trapsgewijs, met ca. een meter verschil, te laten aflopen naar het westen. Dit is namelijk ook het geval bij de bestaande woonpercelen aan de Leienhuisweg. De weg op het nieuwe erf kan geleidelijk aan aflopen naar het niveau van +102NAP aan de westzijde.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Het waarborgen en versterken van het aanwezige reliëf;
2. Het aanplanten van knip-en scheerhagen ter afscheiding van de percelen;
3. Het aanplanten van hoogstamfruitbomen;
4. Het aanplanten van erfbomen;
5. Hemelwaterinfiltratie (wadi / kratten).



De realisatie van een erf met een sterk ensemble d.m.v. woningen en bijgebouwen

In de aangrenzende omgeving komen vele hofboerderijen voor. Met deze gedachte is er een ensemble ontworpen. Voor het realiseren van 6 nieuwe woningen is er gekozen voor een sterk ensemble bestaande uit 6 hoofd woningen en bijgebouwen. De aanwezige dorpsmantel wordt op deze manier versterkt door middel van een gebiedseigen bebouwingsstructuur. Samen met de kleinschalige landschapselementen vormt dit ensemble een geschikte afronding van de kern en biedt het een goede overgang van stad naar land.

2.1 Inrichtingsmaatregelen**1. Het waarborgen en versterken van het aanwezige reliëf door de aanwezige reliëfrand in het plan op te nemen**

Ter plaatse het plangebied komen verschillende hoogteverschillen voor. Voor het behoud van dit reliëf wordt het erfje met woningen en bijgebouwen hierop ingepast. Het erf ligt als het ware verzonken in het landschap door de randen van de percelen aan de zijde van de Kleinveldjesweg terug te brengen op dezelfde hoogte van de weg.

2. Het aanplanten van knip-en scheerhagen ter afscheiding van de percelen

Ter afscheiding van de nieuwe kavels worden er knip- en scheerhagen aangeplant van max. 1.20 hoog. Deze hagen zorgen voor een duidelijke begrenzing. Tevens accentueren deze hagen de aanwezige hoogteverschillen in het landschap.

3. Het aanplanten van hoogstamfruitbomen

Ten zuiden van het nieuwe erf worden hoogstamfruitbomen aangeplant. Deze fruitbomen zorgen voor een goede dorpsafronding. Een fruitgaard is immers transparant, waardoor de relatie met de achterliggende agrarische gronden gewaarborgd blijft.

Daarnaast wordt deze structuur weer teruggebracht in het landschap. Rond 2000 waren de gronden ten oosten van het plangebied volledig ingericht als boomgaard echter is deze in de loop der jaren verdwenen. Door de toevoeging van een fruitgaard wordt er tevens een stukje kleinschaligheid teruggebracht. Daarnaast wordt er onder de hoogstamfruitgaard een bloem- en kruidenrijk grasland aangelegd ter versterking van de biodiversiteit.

4. Het aanplanten van erfbomen

Ter versterking van de binneplaats worden er twee erfbomen aangeplant. Deze bomen benadrukken de zichtlijn vanuit de entree naar het achterland. Samen met het woonensemble ontstaat er een sterke structuur. Bomen op de binnenplaats dienen boomsoorten te zijn van minimaal de tweede boomgrootte.

5. Hemelwaterinfiltratie (wadi / kratten).

Het water dat op de nieuwe percelen valt zal aflopen naar het westen. Het is daarom van belang dit te begeleiden langs de noordzijde en zuidzijde van de nieuwe percelen (blauwe pijlen) met greppels of drains. In het westen kan er een wadi worden aangelegd waarin het water zich kan verzamelen om in te zijgen (blauwe cirkel 400m²). Uit de watertoets komt naar voren dat er ca. 600m² aan wadi nodig is om voldoende capaciteit te garanderen. Er is daarom ook gedacht aan de toepassing van infiltratiekratten onder het nieuwe centrale erf (blauwe arcering – 700m²). Deze kratten kunnen het water afvangen dat valt op het erf, de huizen en tuinen. Dit vermindert de belasting op de wadi.

Er is voldoende ruimte op het binnenterrein. Het inpassingsplan gaat daarom uit van zowel een wadi (afstroom tuinen noord en omgeving langs woonpercelen zuid) én infiltratiekratten. Ten behoeve van de infiltratie bestaat de materialisatie van het binnenterrein idealiter uit halfverharding.

In een latere fase (na bestemmingsplanwijziging) kan worden bekeken wat de optimale verhouding is tussen het gebruik van kratten en de opvang in een wadi. Dit wordt o.a. bepaalt op basis van de nieuwe bouwpeilen.

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 gemengde hagen (ca. 235 m1)

H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 60/80 cm en met een eindhoogte van 100 - 120 cm.

Aanplanten erfbomen (2 stuks)

B1 Aanplant bomenrij: met een minimale stamomtrek van 16/18 cm met een eindhoogte van ca. 20 meter.

Aanplanten hoogstamfruitbomen (18 stuks)

B2 Aanplant hoogstamfruitbomen: met een minimale stamomtrek 10/12cm, 3 rijen in kruislingsverband met een onderlinge plantafstand van 8 meter.

Kruiden- en bloemrijke vegetatie bij fruitgaard

Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem.
Samenstelling nader te bepalen ca. 1.350 m2.

Omvang bij aanplant		60-80	16/18	10/12
Code		H1	B1	B2
Plantverband		7 p/m1	n.v.t.	onregelmatig
Voorstel sortiment		ca. 350 m1/ 2.450 st.	2 st.	ca. 18 st.
Acer campestre	veldesdoorn	10%		
Frangula alnus	sporkehout	10%		
Crataegus monogyna	meidoorn	30%		
Ligustrum vulgare	liguster	10%		
Cornus mas	kornoelje	10%		
Carpinus betulus	haagbeuk	10%		
Berberis vulgaris	zuurbes	5%		
Amelanchier lamarckii	krent	5%		
Sambucus nigra	vlier	10%		
Malus domestica 'Reinette van Magraten'	Appel			x
Malus domestica 'Gronsvelder Klumpkes'	Appel			x
Pyrus	Gieser wildeman			x
Prunus padus	vogelkers			x
Quercus robur	zomereik		x	
Tilia platyphyllos	zomerlinde		x	

Tabel 1: Beplantingsindicatie

Bijlage 1

Inpassingsplan

De realisatie van een erf met een sterk ensemble d.m.v. woningen en bijgebouwen (verkaveling indicatief)

Aanplanten lage gemengde haag (ca. 1 meter hoog)

Reliëfrand erf verwerken in helling

huidig recreatieterrein

Erf

Hoogstam fruitgaard met bloem- en kruidenrijk grasland

Inpassingsmaatregelen

- 1 Het waarborgen en versterken van het aanwezige reliëf door de aanwezige reliëf in het plan;
- 2 Het aanplanten van een gemengde haag ter afscheiding van de percelen;
- 3 Het aanplanten van hoogstamfruitbomen voor een groene transparante afronding;
- 4 Het aanplanten van erfbomen;
- 5 Hemelwaterinfiltratie (wadi en kratten)

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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