

# Landschappelijk inpassingsplan

## Elzeterweg 2 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittem



# Landschappelijk inpassingsplan Elzeterweg 2 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittern

Status: ontwerp

Datum: 14 november 2023



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van  
**Pouderoyen BV**

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)

Op onze dienstverlening zijn de  
DNR 2011 van toepassing die u vindt op  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)

## Inhoud

|          |                                                                     |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                               | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding.....                                                     | 3         |
| 1.2      | Plangebied .....                                                    | 3         |
| 1.3      | Leeswijzer .....                                                    | 4         |
| <b>2</b> | <b>Ruimtelijke context .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 2.1      | Het plangebied .....                                                | 5         |
| 2.2      | Landschappelijke context plangebied .....                           | 5         |
| 2.2.1    | Ruime omgeving .....                                                | 5         |
| 2.2.2    | Directe omgeving.....                                               | 5         |
| 2.2.3    | Landschappelijke analyse omgeving.....                              | 6         |
| 2.2.4    | Landschappelijke analyse plangebied.....                            | 6         |
| 2.2.5    | Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg ..... | 7         |
| 2.3      | Beleidskaders.....                                                  | 11        |
| 2.3.1    | Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) .....                     | 11        |
| 2.3.2    | Bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm Buitengebied 2009' .....            | 12        |
| 2.3.3    | Intergemeentelijke Structuurvisie .....                             | 13        |
| <b>3</b> | <b>Plantoelichting.....</b>                                         | <b>15</b> |
| <b>4</b> | <b>Landschappelijke inpassing .....</b>                             | <b>16</b> |
| 4.1      | Maatregelen inpassing .....                                         | 16        |
| 4.1.1    | Aanplant markante bomen.....                                        | 16        |
| 4.1.2    | Aan te planten haag langs Schreursweg.....                          | 17        |
| 4.2      | Lijst van nieuwe beplanting.....                                    | 17        |
|          | <b>Bijlagen .....</b>                                               | <b>18</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers exploiteren op de locatie Elzeterweg 2 een agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Ter plekke van deze agrarische bedrijfslocatie is sprake van een T-vormige hoeve, grotendeels bestaand uit vakwerk, aangewezen als Rijksmonument (monumentnummer: 39134). Deze bebouwing is voor een hedendaagse en toekomstbestendige agrarische bedrijfsvoering niet meer geschikt. Tevens wensen initiatiefnemers het rustiger aan te doen, waarbij het bedrijf wordt overgedragen aan de zoon.

Daarnaast is initiatiefnemer voornemens één nieuwe woning te realiseren ten behoeve van bewoning hiervan door de dochter van initiatiefnemers en diens partner, grenzend aan het Rijksmonument. Hiervoor wordt een bestaande overkapping, ten behoeve van stalling van materieel voor de agrarische bedrijfsvoering, gesloopt. Ter plekke wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. De wens is om dit deel van het perceel te bestemmen tot reguliere woondoeleinden.

Door bovenstaande plannen wordt een duurzame invulling beoogde van de bestaande Rijksmonumentale bebouwing, waardoor deze voor de toekomstige generaties behouden blijven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem. Het ontwerp van de plannen dienen te voldoen aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en dienen deze kwaliteiten te worden gewaarborgd en waar mogelijk te worden versterkt. Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

## 1.2 Plangebied

Onderhavig plangebied omvat een gedeelte van de agrarische bedrijfslocatie aan de Elzeterweg 2 te Mechelen en ligt in het buitengebied tussen Mechelen en Vijlen binnen de gemeente Gulpen-Wittem.

Het gehucht Elzet, gelegen aan de Elzeterweg en Schreursweg, bestaat uit verspreide bebouwing, deels met vakwerk. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied Elzeterweg 2 te Mechelen

### 1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor het plangebied toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

## 2 Ruimtelijke context

### 2.1 Het plangebied

Het plangebied omvat een gedeelte van de gronden behorend bij de agrarische bedrijfslocatie Elzeterweg 2 te Mechelen. Meer precies omvat het plangebied de bestaande kapschuur met de naastgelegen gronden aan de Schreursweg, ten westen van de bestaande hoeve. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wittem – sectie M – nummer 433 (gedeeltelijk).

### 2.2 Landschappelijke context plangebied

Voorliggende paragraaf is opgesteld aan de hand van het handvat kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

#### 2.2.1 Ruime omgeving

Het plangebied bevindt zich in het Zuid-Limburgse Heuvelland, dat samen met het land van Herve (B), de Voerstreek (B) en de Haspengouw (B) een overgangsgebied vormt tussen de hoger gelegen Ardennen (B) en Eifel (D) en lagere gronden in Nederland en België. In het Heuvelland dat in een verleden een lössplateau was op een kalksteen ondergrond, hebben de beken dalen ingesleten. De geomorfologische structuur met afwisselend glooiende en plaatselijk (zeer) steile hellingen, de bodemopbouw en de waterhuishouding, die hierdoor zijn ontstaan vormden de basis voor het grondgebruik. Ook de ligging van de infrastructuur, de kernen en de andere meer gegroepeerde of incidentele bebouwing, is in belangrijke mate geënt op deze hoofdstructuur.

#### 2.2.2 Directe omgeving

Op basis van het Handvat Kernkwaliteiten Zuid-Limburg ligt de locatie binnen het deelgebied Geuldal.

#### *Geuldal*

Het Geuldal en haar vele aftakkingen zijn uitgesneden door de Geul en zo'n 130 zijbeken, waaronder de Selzerbeek. De Geul vindt haar oorsprong in Duitsland en mondt ten noordwesten van Bunde uit in de Maas. De bovenloop van het dal is hooggelegen en relatief smal terwijl naarmate de beek westwaarts stroomt het profiel breder wordt en de steilranden nadrukkelijker aanwezig zijn. Hoewel de Geullang een gecontroleerde waterloop is geweest, mag de Geul tegenwoordig weer meanderen. De veranderende oeverranden dragen bij aan een verhoogde ecologische kwaliteit. Het Geuldal kenmerkt zich door scheerheggen, graften en oeverbeplanting, waar met name in de bovenloop rond Epen nog veel van terug te vinden is. In veel gevallen hebben dorpskernen en daartoe behorende nevenactiviteiten zoals recreatie zich in het beekdal uitgebreid. Het Geuldal ontwikkelt zich vanaf de 19e eeuw tot aantrekkelijk toeristisch gebied. De bovenloop van de Geul is met haar geaccidenteerd terrein duidelijk meer besloten dan het meer verrommelde deel ten westen van Houthem.

### 2.2.3 Landschappelijke analyse omgeving

Elzet is een buurtschap ten oosten van Mechelen en ligt op de overgang tussen het beekdal van de Mechelderbeek en het Elzetterbosch op het plateau. De bebouwingsstructuur is sinds 1800 nauwelijks veranderd, waardoor sprake is van een historische dorpskern.



Landschappelijke analysetekening met aanduiding plangebied

Het beekdal van de Mechelderbeek en de Hermensbeek (ten oosten van het plangebied) vertoont overwegend nog zijn oorspronkelijke natuurlijke meanderende verloop. In de dalen kwelt er op veel plaatsen grondwater naar de oppervlakte. Dit kwelwater, bronnen van de nabijgelegen Elzetergrub en Spetsensweidebeek, is van grote betekenis door de waardevolle en zeldzame flora die zich vaak alleen op deze plekken kan ontwikkelen. Rond de (bron)beekjes is sprake van kleine landschapselementen en bosjes. De bodem in de beekdalen is vruchtbaar, maar vanwege de natte omstandigheden van oorsprong alleen bruikbaar als weide- en hooiland.

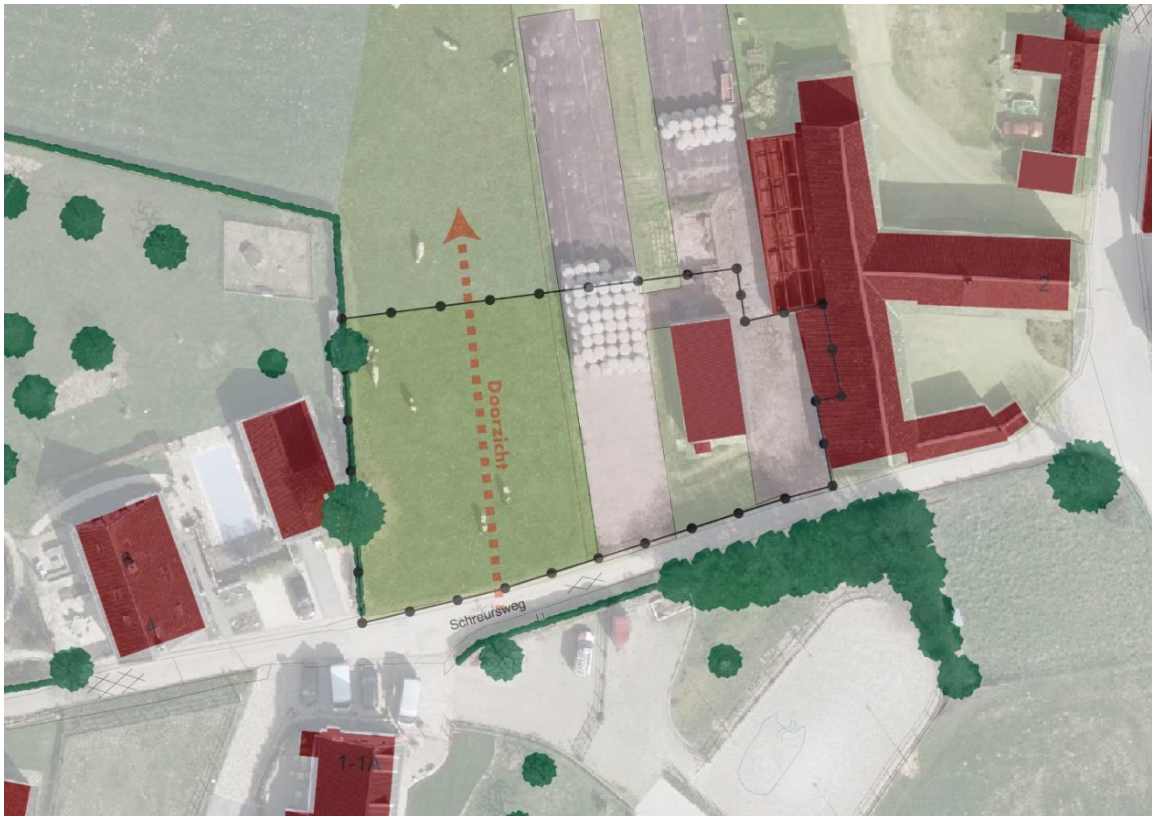
Het landschap binnen en rond het plangebied is door de eeuwen heen nauwelijks veranderd. De verkaveling en het wegen- en padenpatroon ter plekke is terug te voeren tot voor 1500 en is sinds 1800 nauwelijks veranderd. Dit kleinschalige landschap is cultuurhistorisch gezien waardevol en dient te worden beschermd.

### 2.2.4 Landschappelijke analyse plangebied

Het plangebied ligt tussen de Rijksmonumentale hoeve op het adres Elzeterweg 2 en de woningen Schreursweg 4 en 6. De locatie is momenteel in gebruik bij het agrarisch bedrijf Elzeterweg 2. Ter plekke is een losstaande overkapping/schuur (van latere bouwdatum, dus niet monumentaal) gebouwd, deze zal voor voorliggend plan worden gesloopt. Verder is het plangebied deels verhard voor de opslag van kuilvoer of hooibalen. Het westelijke gedeelte omvat een gedeelte van de huiskavel en is daarom in gebruik als weiland.

Binnen het plangebied is verder geen opgaande beplanting aanwezig. Op de westelijke

perceelsgrens (Schreursweg 4) is een gemengde Limburgse haag aangeplant als omzoming van het woonperceel. Langs deze grens is tevens een paardenkastanje aangeplant. Kenmerkend voor het plangebied is het doorzicht. Momenteel is een opening tussen de bebouwing van Elzet met daartussen een doorzicht naar de dalbodem van de Mechelderbeekdal en het tegenoverliggende plateau.



Landschappelijk analyse plangebied

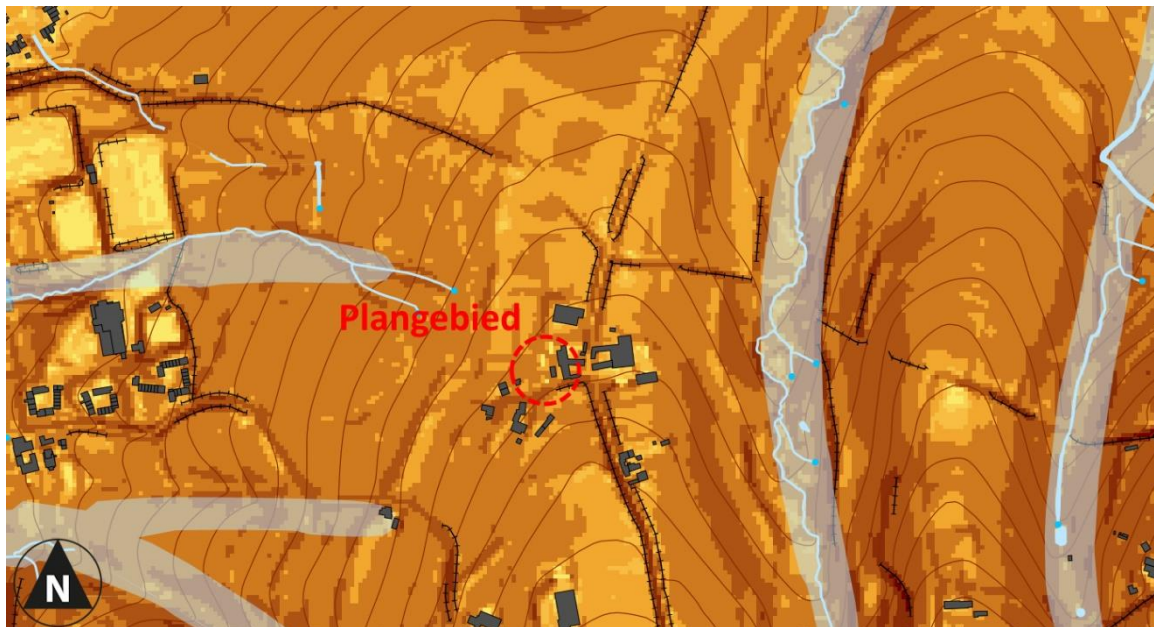
## 2.2.5 Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

### Kernkwaliteit reliëf

De basis van het landschap en van de drie landschapstypen wordt gevormd door het reliëf. De rijkdom aan reliëf in Zuid-Limburg is het gevolg van de insnijding van de Maas en de vorming van Maasterrassen door een stijgende bodem én de daaropvolgende versnijding van aanliggende met löss bedekte vlakke landschappen door beken (Geul, Gulp, Geleenbeek, Roode Beek, Worm Jeker en Voer). Op deze manier is de driedeling van het hooggelegen plateau, de tussenliggende helling en het lage dal ontstaan.

Een helling vormt de overgang tussen het hoge plateau en het lage dal. In het type helling is er een onderscheid tussen een steile ( $>8^\circ$ ) en een flauwe hellingen ( $1^\circ$ - $4^\circ$ ). Steile hellingen zijn voornamelijk te vinden aan de plateaurand terwijl flauwe hellingen vaak op de grens van het dal liggen. Het dal is het laagste deel in het landschap en vormt het vertakte natuurlijke afwateringssysteem van het landschap. Watervoerende dalen hebben een vlakke dalbodem waarin de beek of rivier stroomt.

Binnen het plangebied is het reliëf vrij vlak (hoogteverschil is minder dan 1 meter) en loopt het maaiveld licht af richting het noordwesten, richting de dalbodem van de Mechelderbeekdal. Door voorliggend voornemen (nieuwbouw van een woning op de locatie van een bestaand gebouw) worden geen wijzigingen aangebracht in het reliëf ter plekke. Deze kernkwaliteit wordt dan ook niet aangetast.



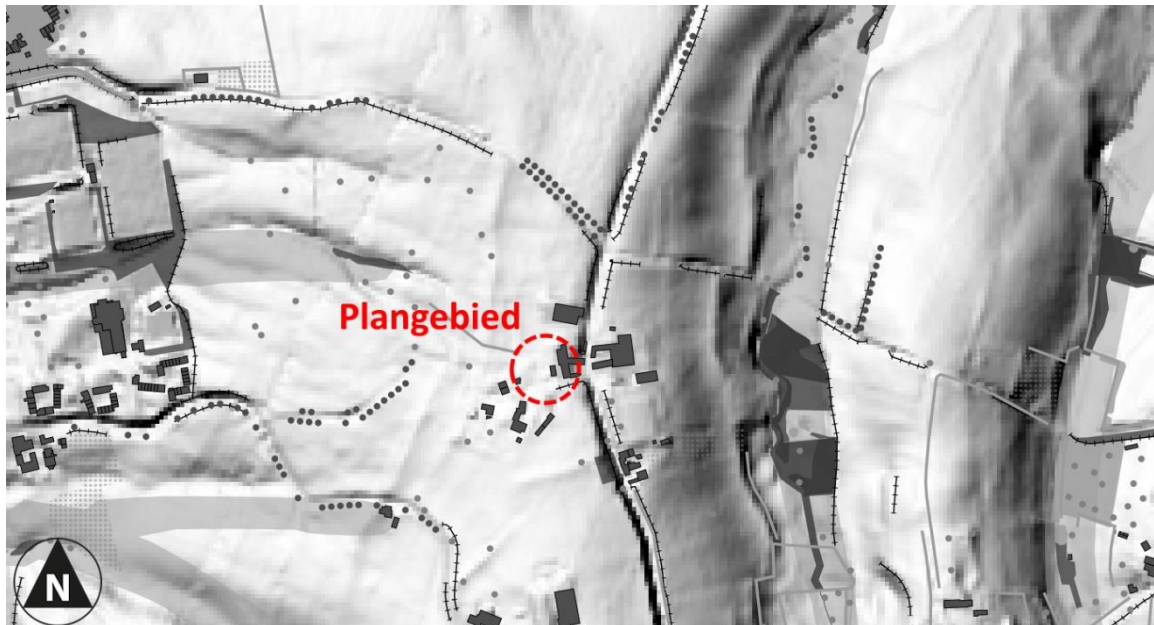
Uitsnede kaart kernkwaliteit reliëf

### Kernkwaliteit contrast tussen open-besloten

Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf.

Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Van invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze spelen een belangrijke rol in het begrenzen van zichten. De helling vormt het kader van het plateau en de begrenzing van het dal. De aanwezigheid van dichte opgaande beplanting zoals hellingbossen of graften geven steile hellingen een besloten karakter ter plekke. Op de flauwe hellingen, waar landbouw plaatsvindt, is door het halfopen karakter vanzelfsprekend een breder zicht richting het dal mogelijk. Door de relatief smalle dwarsdoorsnede van het dal wordt het zichtveld in grote mate bepaald door de randen van het dal. Omdat de bebouwing en beplanting op deze randen veelal georiënteerd is op de waterloop, zijn de zichten in een eenzelfde lange lengterichting georiënteerd. Dit gegeven, in combinatie met de open dalbodem karakteriseert het dal als min of meer besloten.

Door het glooiende landschap is ter plekke sprake van een redelijk open landschap met vergezichten mogelijk. Echter, door de verspreide bebouwing op en rond het plangebied, met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen, landschapselementen en overige erven is sprake van een halfopen tot besloten landschap, waarbij wel sprake kan zijn van doorkijkjes, waardoor dit besloten gevoel niet overal aanwezig is.



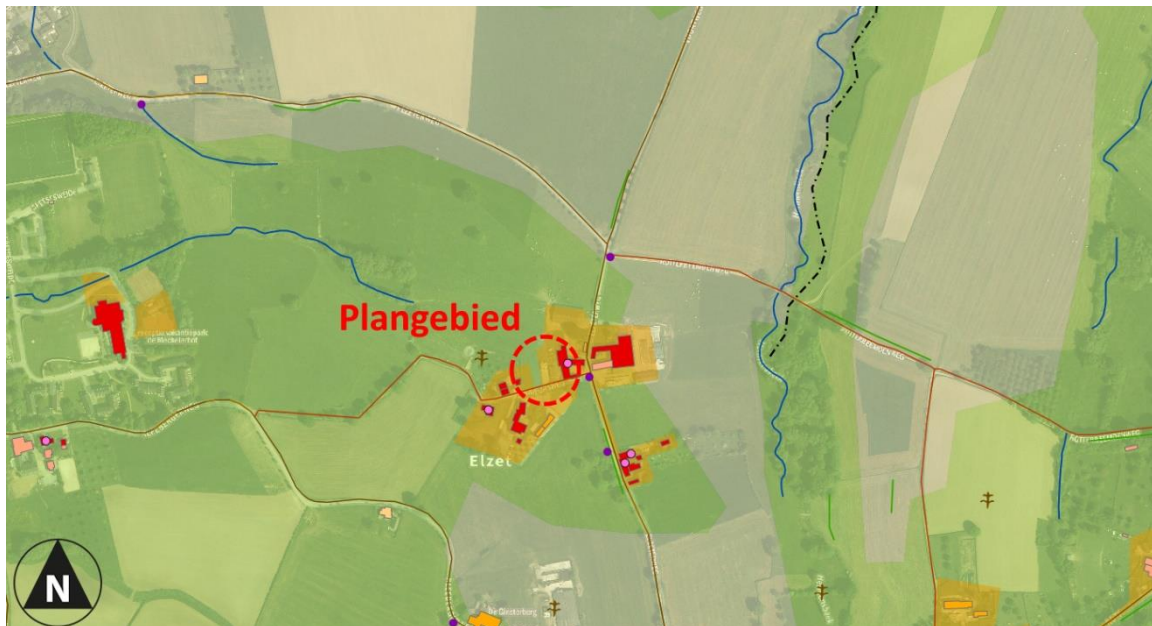
Uitsnede kaart kernkwaliteit contrast open-besloten

### Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap. De fases in de geschiedenis hangen nauw samen met het reliëf en het natuurlijke landschap. In combinatie met het groene karakter vormt cultuurhistorie de huidige aanblik van het pittoreske landschap.

Hellingen vergden meer moeite om bruikbaar te worden gemaakt voor de mens. Flauwe hellingen zijn door de kap van het bos geschikt gemaakt voor landbouw terwijl de steile hellingen deels onontgonnen zijn gebleven en functioneerden als houtopslag of graasgebieden. Met de ontginning van het plateau vormden zich langzaam maar zeker steeds meer holle wegen in de helling. Het dal vormt de basis van de bewoningsgeschiedenis van Zuid-Limburg. De vroegste nederzettingen zijn ontstaan op smalle hoger gelegen zones tussen dalbodem en helling. De nabijheid van water voor hooiland en vruchtbare akkergrond onderaan de helling vormden een ideale vestigingsplek. In het dal vindt men veruit de oudste elementen van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap. Wegen- en nederzettingenpatronen ontstonden evenwijdig aan de waterloop.

Het plangebied ligt binnen het gehucht Elzet, met veelal bebouwing van voor 1850, waarbij een aantal gebouwen zijn aangewezen als Rijksmonument. Verder dateert het wegenpatroon en verkaveling uit de Middeleeuwen, waarbij de kavels veelal in gebruik zijn als grasland. Door voorliggend voornemen wordt ter plekke van de bestaande schuur één nieuwe woning beoogd, waarbij advies is ingewonnen bij de monumentencommissie, waardoor de nieuwe woning passend is tussen de bestaande bebouwing. Door middel van voorliggend landschappelijk inpassingsplan wordt de beoogde bebouwing middels streekeigen beplanting en cultuurhistorisch verantwoorde landschapselementen verder ingepast, waardoor de kernkwaliteit cultuurhistorie wordt versterkt.



Uitsnede kaart kernkwaliteit cultuurhistorie

### Kernkwaliteit groen karakter

Waar het reliëf de abiotische, oftewel, de niet-levende ondergrond is van het landschap, vormt de kernkwaliteit groen karakter de biotische, oftewel de levende laag in het landschap.

Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect. In het verleden was het gehele landschap bedekt met bos. De mens vestigde zich in het begin vooral langs de beken, maar verplaatste zich in de loop der tijd steeds meer richting plateaus.

Flauwe hellingen zijn geschikt gemaakt voor landbouw door het kappen van het bos, het beplanten van graften en het planten van heggen. Het onderscheid tussen de warme zuidhelling en de relatief koude noordhelling speelt ook een rol in het groene aanzien van het hellinggebied.

Het groene beeld van het dal wordt bepaald door verdichte begeleidende beplanting langs de beekloop en op de steilranden. Het groene karakter wordt sterk beïnvloed door de vochtigheid van de bodem en de oriëntatie van de waterloop. Het gebied tussen deze groene verdichting is, door het vochtige karakter en het gebruik als weidegebied, grotendeels vrij van opgaande beplanting op enkele populierenproductiebosjes na.

Ter plekke is de bebouwing/inrichting sinds 1830 nauwelijks veranderd. Dientengevolge is ter plekke veelvuldig beplanting aanwezig langs het wegenpatroon (o.a. hagen) en verspreid rond het plangebied is sprake van grasland met verspreid enkele bomen en opgaande elementen rond de aanwezige bronbeekjes. Door het toevoegen van één woning ter plekke van bestaande bebouwing wordt het groene karakter niet aangetast. Door een gedegen inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing, wordt het groene karakter versterkt.

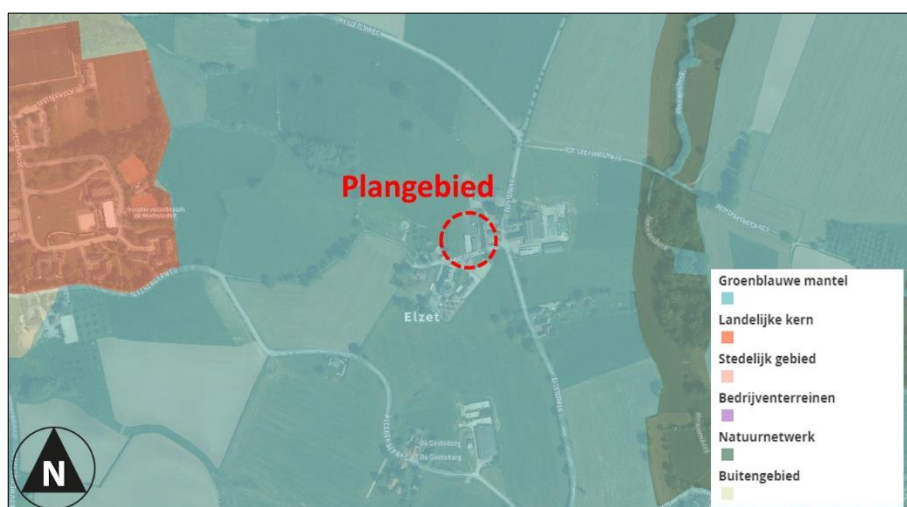


Uitsnede kaart kernkwaliteit groen karakter

## 2.3 Beleidskaders

### 2.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.



Uitsnede kaart  
'Limburgse principes'  
POVI met aanduiding  
plangebied

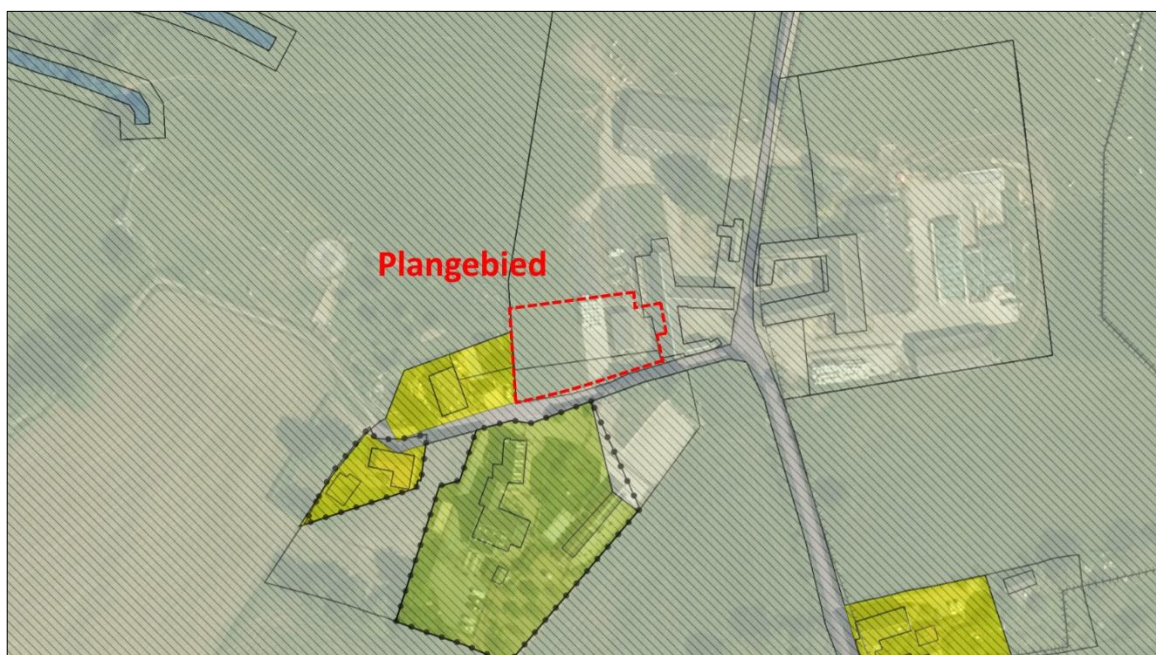
### Groenblauwe mantel

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

### 2.3.2 Bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied 2009'

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied 2009' van kracht, vastgesteld door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem op 2 april 2009. Op basis van dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf', met bijbehorend bouwvlak. De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en wonen in bedrijfswoningen, daaronder mede begrepen mantelzorg en huisvesting van de rustende boer, mits mantelzorg en huisvesting van de rustende boer niet leiden tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Landschapselement' opgenomen. Tot slot zijn de aanduidingen 'monument rijk', '10%-regeling toegepast', 'POG' en 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' van toepassing. De planologische situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



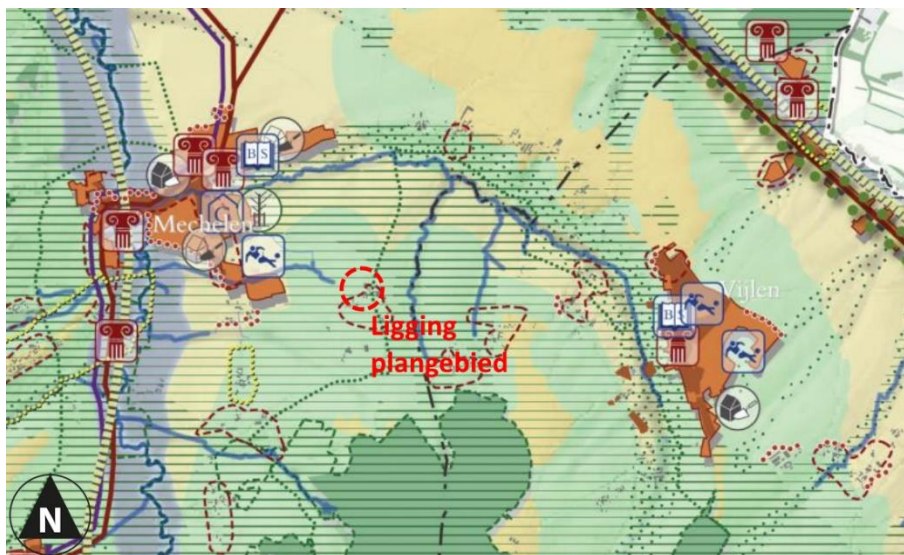
Uitsnede bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied 2009' met aanduiding plangebied

### 2.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie

Op 27 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vaals de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witten, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld.

Er zal bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied altijd moeten worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De eerste vraag die daarbij moet worden gesteld is of het initiatief past binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie. De tweede vraag is of de ontwikkeling voldoende intrinsieke kwaliteiten heeft qua functie en verschijningsvorm en landschappelijke inpassing op een goede wijze kan plaatsvinden.

Het plangebied ligt op binnen de zone 'steile hellingen en droogdalen'.



Uitsnede visiekaart met  
ligging plangebied

### Steile hellingen en droogdalen

Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Vanwege de steilte van de hellingen komt bebouwing hier vanouds veel minder of niet voor, tenzij uit strategische overwegingen, meestal op de overgangen naar de plateaus. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).

Binnen de intergemeentelijke structuurvisie valt voorliggend voornemen binnen de module 'nieuwe (solitaire) woningen'.

#### *Kwaliteitsverbeterende maatregelen*

Bij de bouw van nieuwe woning(en) zijn de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen van toepassing:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg.

#### *Kwaliteitsbijdrage*

De gemeenteraad van Gulpen-Wittem heeft d.d. 25 mei besloten dat als woningbouwplannen passen binnen de 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen', dat de gkm-regeling binnen de module 'nieuwe (solitaire) woningen', zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg, niet meer van toepassing is.

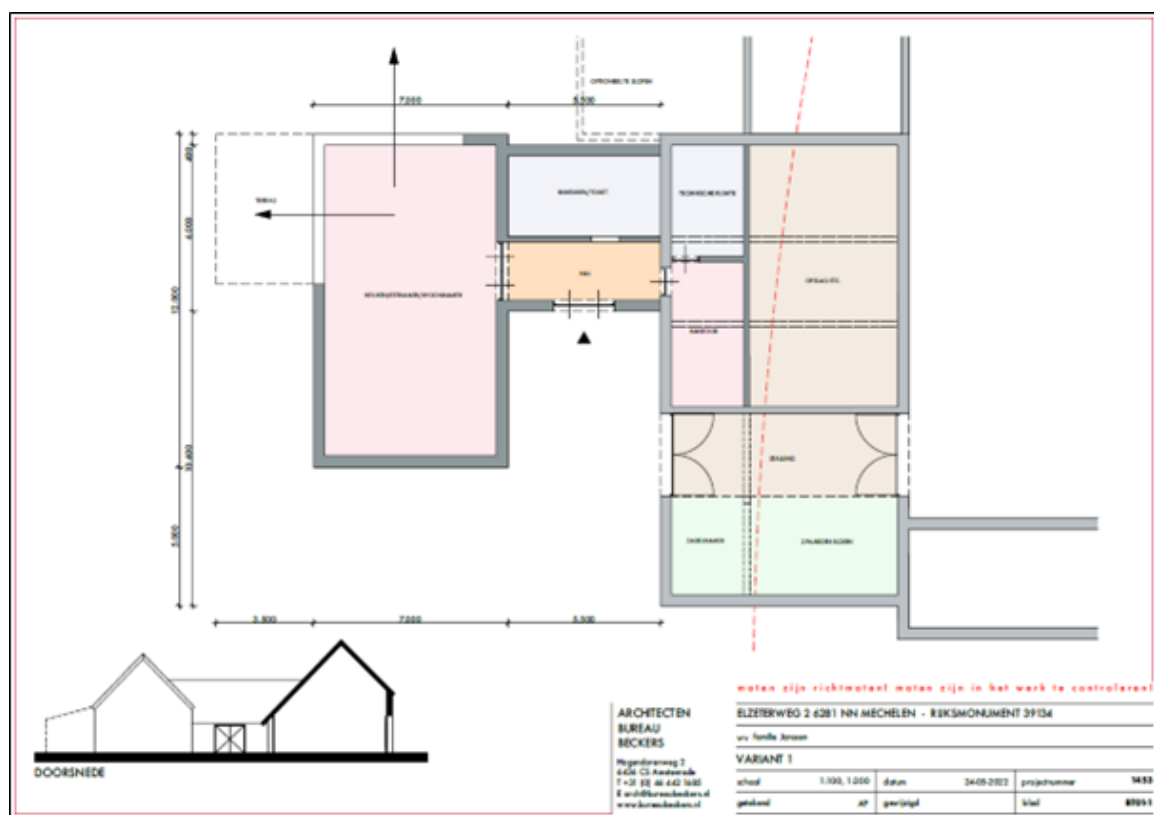
### 3 Plantoelichting

Op de locatie Elzeterweg 2 te Mechelen is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ter plekke is een T-vormige hoeve aanwezig, grotendeels bestaand uit vakwerk, aangewezen als Rijksmonument (monumentnummer: 39134).

De dochter van initiatiefnemers en diens partner wensen aan de zuidzijde van de agrarische bedrijfslocatie een nieuwe burgerwoning te realiseren voor eigen gebruik. Dit gelet op het feit dat de dochter van initiatiefneemster graag wil gaan wonen op de plek waar zij is opgegroeid en waar zij zich thuis voelt. In dat verband wordt beoogd om een deel van de gronden af te splitsen van het agrarisch bedrijf en ter plekke een nieuwe levensloopbestendige burgerwoning met bijbehorende tuin te realiseren ten behoeve van reguliere woondoeleinden.

Ten behoeve van het realiseren van de nieuwe woning dient de bestaande kapschuur te worden gesloopt. Deze is namelijk aanwezig op de gronden waar de nieuwe woning wordt voorzien. De nieuw te realiseren woning zal worden ontsloten via de Schreursweg.

In onderstaande figuur wordt de beoogde uitstraling en indeling van de nieuwe woning gevisualiseerd.



## 4 Landschappelijke inpassing

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.



Landschappelijk inpassingsplan Elzeterweg 2 te Mechelen (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:500 bijgevoegd)

### 4.1 Maatregelen inpassing

#### 4.1.1 Aanplant markante bomen

Om het monumentale karakter van de (bestaande) bebouwing en de cultuurhistorie van Elzet te benadrukken, wordt op de grens tussen de tuin/erf en het weiland, op de hoek nabij de Schreursweg, een markante boom aangeplant. De soortenkeuze dient passend te zijn, zoals een linde, eik en/of (rode) beuk. Deze boom zorgt voor een aanvullende landschappelijke kwaliteit. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken dienen te worden behouden. Daarna regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk.

#### 4.1.2 Aan te planten haag langs Schreursweg

Het perceel tussen de nieuw te realiseren woning en de woning Schreursweg 4 wordt ingericht als een weiland annex hoogstamfruitboomgaard. Voor een duidelijke landschappelijke afbakening van de weide wordt aan de Schreursweg een gemengde haag aangeplant. Deze haag mag uitgroeien tot een robuust element met aanvullende landschappelijke en natuurlijke waarden. Door de beoogde forse omvang dient de haag ook als nest-, schuil- en foerageermogelijkheid voor tal van dier- en vogelsoorten. Daarmee krijgt de haag ook een ecologische functie.

De aan te planten haag dient te bestaan uit inheemse soorten, desgewenst uitgevoerd als een gemengde Limburgse haag met meerdere soorten. De hagen worden aangeplant in een dubbele rij met 4 planten per strekkende meter per rij en dient uit te groeien tot een struweelhaag. Onderhoud vindt plaats door de haag eenmaal per 2 jaar te snoeien om de gewenste hoogte te handhaven. Ook mogelijk is om de haag eens in de 5 jaar terug te zetten tot 1 meter hoogte en vervolgens weer te laten uitgroeien.

#### 4.2 Lijst van nieuwe beplanting

| Naam                                                 | Omvang van element                | Omvang bij aanplant (cm) | Eind-hoogte / -breedte | Plant-verband                |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>1. Aanplant markante bomen</b>                    |                                   |                          |                        |                              |
| Sortiment keuze bomen:                               | 1 st                              | 16-18 cm                 | nvt                    | nvt                          |
| Rode beuk                                            | <i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i> |                          |                        |                              |
| Zomereik                                             | <i>Quercus robur</i>              |                          |                        |                              |
| Kleinbladige linde                                   | <i>Tilia cordata</i>              |                          |                        |                              |
| Iep                                                  | <i>Ulmus 'Lobel'</i>              |                          |                        |                              |
| <b>2. Aanplant inheemse haag langs Schreursweg</b>   |                                   |                          |                        |                              |
| Aanplant haag; sortiment keuze (evt. gemengde haag): | 54 m / 216 st                     | 100-125 cm               | 2 m / 1 m              | 2 rijen / 4 st per m per rij |
| Veldesdoorn                                          | <i>Acer campestre</i>             |                          |                        |                              |
| Haagbeuk                                             | <i>Carpinus betulus</i>           |                          |                        |                              |
| Kornoelje                                            | <i>Cornus mas</i>                 |                          |                        |                              |
| Hazelaar                                             | <i>Corylus avellana</i>           |                          |                        |                              |
| Meidoorn                                             | <i>Crataegus monogyna</i>         |                          |                        |                              |
| Kardinaalsmuts                                       | <i>Euonymus europaeus</i>         |                          |                        |                              |
| Beuk                                                 | <i>Fagus sylvatica</i>            |                          |                        |                              |
| Sleedoorn                                            | <i>Prunus spinosa</i>             |                          |                        |                              |
| Hondsroos                                            | <i>Rosa canina</i>                |                          |                        |                              |
| <b>3. Aanplant (fruit)bomen in weide</b>             |                                   |                          |                        |                              |
| Aanplant fruitbomen, keuze uit:                      | 7 stuks                           | 12-14 cm                 | n.v.t.                 | 10 m h.o.h.                  |
| Walnoot                                              | <i>Juglans regia</i>              |                          |                        |                              |
| Appel                                                | <i>Malus domestica</i>            |                          |                        |                              |
| Zoete kers                                           | <i>Prunus avium</i>               |                          |                        |                              |
| Pruim                                                | <i>Prunus domestica</i>           |                          |                        |                              |
| Peer                                                 | <i>Pyrus communis</i>             |                          |                        |                              |

## Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Elzeterweg 2 te Mechelen (schaal 1:500);





| Naam                                                   | Omvang van<br>element             | Omvang bij<br>aanplant<br>(cm) | Eind-<br>hoogte/-<br>breedte | Plant-<br>verband            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>1. Aanplant markante bomen</b>                      |                                   |                                |                              |                              |
| Sortiment keuze bomen:                                 |                                   | 1 st                           | 16-18 cm                     | nvt                          |
| Rode beuk                                              | <i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i> |                                |                              |                              |
| Zomereik                                               | <i>Quercus robur</i>              |                                |                              |                              |
| Kleinbladige linde                                     | <i>Tilia cordata</i>              |                                |                              |                              |
| Iep                                                    | <i>Ulmus 'Lobel'</i>              |                                |                              |                              |
| <b>2. Aanplant inheemse haag langs Schreursweg</b>     |                                   |                                |                              |                              |
| Aanplant haag; assortiment keuze (evt. gemengde haag): |                                   | 54 m / 216 st                  | 100-125 cm                   | 2 m / 1 m                    |
|                                                        |                                   |                                |                              | 2 rijen / 4 st per m per rij |
| Veldesdoorn                                            | <i>Acer campestre</i>             |                                |                              |                              |
| Haagbeuk                                               | <i>Carpinus betulus</i>           |                                |                              |                              |
| Kornoelje                                              | <i>Cornus mas</i>                 |                                |                              |                              |
| Hazelaar                                               | <i>Corylus avellana</i>           |                                |                              |                              |
| Meidoorn                                               | <i>Crataegus monogyna</i>         |                                |                              |                              |
| Kardinaalsmuts                                         | <i>Euonymus europaeus</i>         |                                |                              |                              |
| Beuk                                                   | <i>Fagus sylvatica</i>            |                                |                              |                              |
| Sleedoorn                                              | <i>Prunus spinosa</i>             |                                |                              |                              |
| Hondsroos                                              | <i>Rosa canina</i>                |                                |                              |                              |
| <b>3. Aanplant (fruit)bomen in weide</b>               |                                   |                                |                              |                              |
| Aanplant fruitbomen, keuze uit:                        |                                   | 7 stuks                        | 12-14 cm                     | n.v.t.                       |
|                                                        |                                   |                                |                              | 10 m h.o.h.                  |
| Walnoot                                                | <i>Juglans regia</i>              |                                |                              |                              |
| Appel                                                  | <i>Malus domestica</i>            |                                |                              |                              |
| Zoete kers                                             | <i>Prunus avium</i>               |                                |                              |                              |
| Pruim                                                  | <i>Prunus domestica</i>           |                                |                              |                              |
| Peer                                                   | <i>Pyrus communis</i>             |                                |                              |                              |