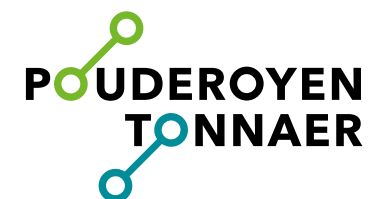




# **Landschappelijk inpassingsplan Bommerigerweg ong. te Mechelen Gemeente Gulpen-Wittem**

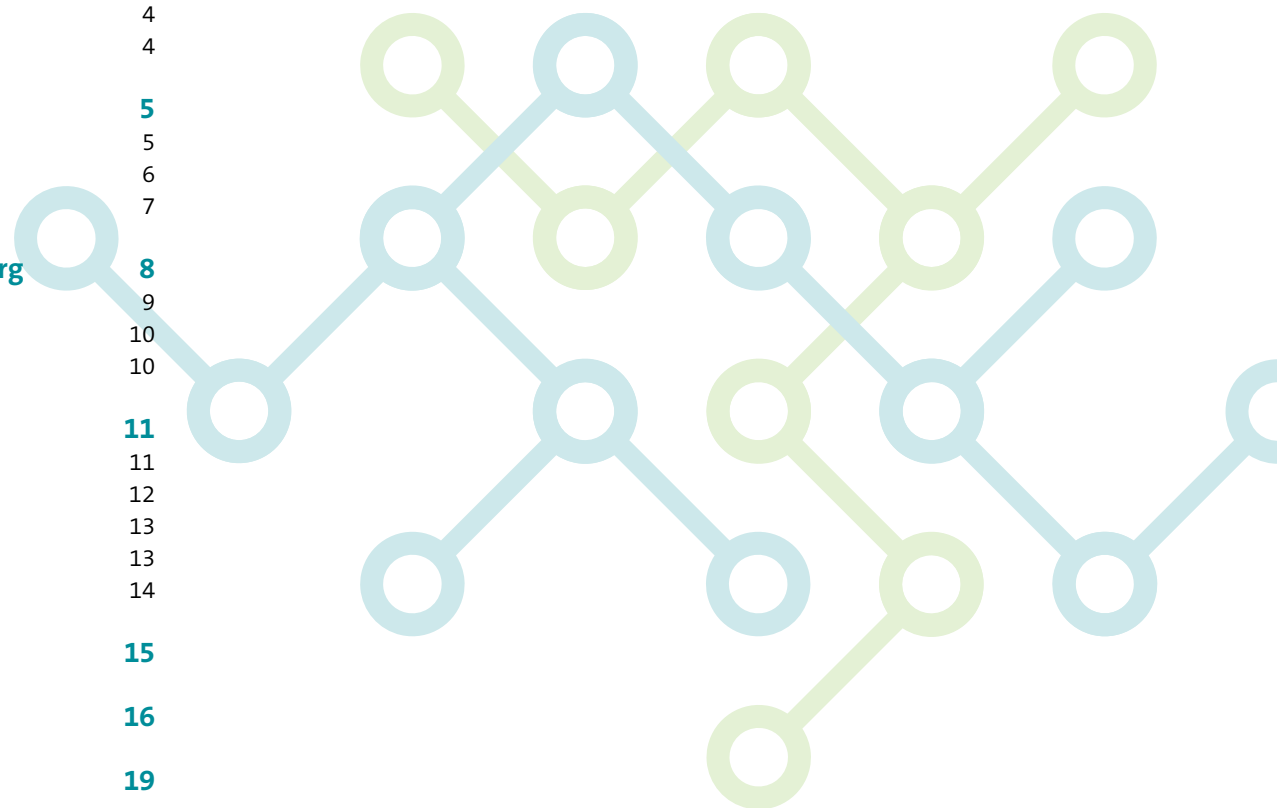
M221887 | 3 december 2024





# Inhoudsopgave

|           |                                                                 |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                                      | 4         |
| 1.2       | Projectgebied                                                   | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Ruimtelijke context</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1       | Historie van het gebied                                         | 5         |
| 2.2       | Landschap en landschapselementen                                | 6         |
| 2.3       | Intergemeentelijke Structuurvisie                               | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Handvaten Kernkwaliteit Nationaal Landschap Zuid-Limburg</b> | <b>8</b>  |
| 3.1       | Geuldal                                                         | 9         |
| 3.2       | Leidende beginselen                                             | 10        |
| 3.3       | Kansen voor ontwikkeling                                        | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Kernkwaliteiten en ontwerpprincipes</b>                      | <b>11</b> |
| 4.1       | Kernkwaliteit open-besloten                                     | 11        |
| 4.2       | Kernkwaliteit reliëf                                            | 12        |
| 4.3       | Kernkwaliteit cultuurhistorie                                   | 13        |
| 4.4       | Kernkwaliteit groen karakter                                    | 13        |
| 4.5       | Ontwerpprincipes                                                | 14        |
| <b>5.</b> | <b>Stedenbouwkundige analyse</b>                                | <b>15</b> |
| <b>6.</b> | <b>Landschappelijke inpassing</b>                               | <b>16</b> |
| <b>7.</b> | <b>Bijlagen</b>                                                 | <b>19</b> |



## Landschappelijk inpassingsplan Bommerigerweg ong. te Mechelen Gemeente Gulpen-Wittem

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer houdt op de locatie tegenover Bommerigerweg 38 te Mechelen in de gemeente Gulpen-Wittem sinds een aantal jaar maximaal tien paarden, deels hobbymatig en deels als pensionstalling. Nu is initiatiefnemer bezig met het opbouwen van een bedrijf voor het coachen van kinderen en volwassenen met (psychische) stoornissen, met behulp van de paarden. Deze activiteiten worden circa drie dagen per week uitgeoefend naast een reguliere baan.

Door het college is medewerking verleend om ter plekke het bedrijfsmatig (in plaats van hobbymatig) houden van paarden toe te staan. Tevens wordt het op de locatie mogelijk gemaakt om de coaching-activiteiten op een bedrijfsmatige manier uit te oefenen. Hiervoor is het noodzakelijk een kleine bedrijfswoning op de locatie toe te voegen.

In voorliggend gebied prevaleren de natuurlijke en landschappelijke waarden en verdere bebouwing/versterking van het gebied is planologisch in principe onwenselijk. Voorwaarde voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning op deze locatie is een goede landschappelijke inpassing.

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem en valt binnen de 'Beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en binnen de zonering 'Groenblauwe mantel'. Bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en/of de Groenblauwe mantel, dient op basis van de instructieregels van de Omgevingsverordening Limburg (artikel 7.1 en 7.2) een beschrijving te bevatten van (1) de in het plangebied

voorkomende kernkwaliteiten; (2) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan; (3) en de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

## 1.2 Projectgebied

Onderhavig projectgebied omvat een aantal percelen aan de Bommerigerweg, aan de overzijde van de locatie met huisnummer 38 te Mechelen en ligt in het buitengebied tussen Mechelen en Epen, binnen de gemeente Gulpen-Wittem. Het gehucht Bommerig, gelegen aan de Bommerigerweg, bestaat uit verspreid liggende bebouwingsclusters, deels met vakwerk. De onderstaande

luchtfoto illustreert de ligging van het projectgebied.

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van de Bommerigerweg, tegenover de bebouwing met huisnummers 38 t/m 44. De nieuwe bedrijfswoning zal onderdeel gaan uitmaken van het, ter plaatse, aanwezige bebouwingscluster. Het projectgebied omvat de bestaande bebouwing voor het houden van een aantal paarden (stal en schuur met overkapping) en de omliggende gronden. Hier zijn een aantal weiden voor de paarden aanwezig. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wittem – sectie L – nummer 194.



Figuur 1. Ligging projectgebied Bommerigerweg ong. te Mechelen

## 2. Ruimtelijke context

### 2.1 Historie van het gebied

Bommerig is een buurtschap ten zuiden van Mechelen langs de Bommerigerweg – de weg van Mechelen naar Camerig – op de overgang van het Geuldal naar het plateau van Vijlen.

Het landschap met de daarbij behorende verkaveling, wegen- en padenpatroon is terug te voeren tot de Middeleeuwen. Ook de bebouwingsstructuur is al lange tijd aanwezig en sinds 1800 nauwelijks veranderd, waardoor sprake is van een historische dorpskern. De vele Rijksmonumentale panden bevestigen dat beeld. Daardoor zijn tal van kleine landschapselementen – bijvoorbeeld hagen op de perceelsgrenzen, kleine bosjes rond de bronbeken, etc. – aanwezig. Omdat geen sprake is geweest van (grootschalige) nieuwbouw of ruilverkavelingen, is nu nog sprake van een kleinschalig landschap met doorzichten.



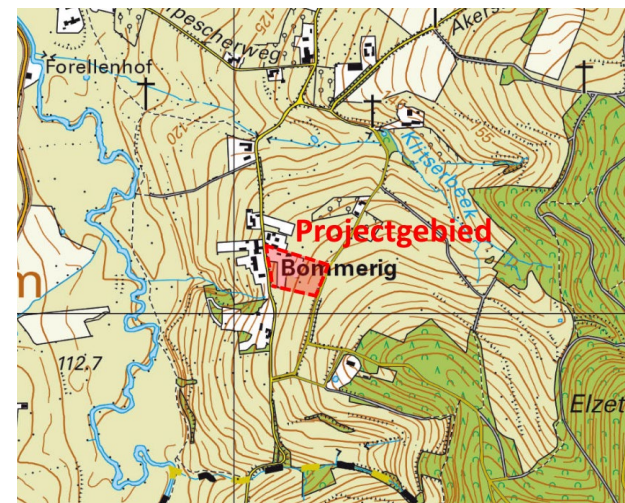
Figuur 2. Topografische kaart 1850



Figuur 4. Topografische kaart 1960



Figuur 3. Topografische kaart 1900



Figuur 5. Topografische kaart 2023

## 2.2 Landschap en landschapselementen

De locatie ligt op de overgang van het Geuldal ten westen en richting het oosten loopt het landschap geleidelijk op richting het plateau van Vijlen. Het glooiende landschap biedt kansen tot vergezichten over het Geuldal en de tegenover gelegen helling.

Ter plekke is sprake van een gevarieerd landschap met tal van elementen. Opvallend is dat de opgaande beplanting bestaande uit bosschages en broekbosjes met een gevarieerde structuur en hoge ecologische waarden zich vooral bevinden nabij de bronbeken als de Klitserbeek ten noorden van het projectgebied en de Bommerigerbeek ten westen. De overige opgaande beplanting in de vorm van boomgroepen met voornamelijk essen maar ook beuk, haagbeuk en een enkele berk concentreert zich vooral langs de Geul op de dalbodem, rond de woonpercelen en de Bommerigerweg.

Tussen deze opgaande elementen bevinden zich op de perceelsgrenzen veelal kleinschaligere en lagere meidoornhagen dan wel gemengde Limburgse hagen, aangevuld met een enkele boom of groter struweel. Deze elementen zijn dermate kleinschalig dat deze de doorzichten naar de omgeving niet belemmeren. De afwisseling met de besloten woonpercelen en de redelijk open doorzichten is een belangrijke kwaliteit ter plekke.

Binnen het eigen projectgebied is rondom op de perceelsgrens grotendeels een meidoornhaag aangeplant. Op enkele plaatsen zijn enkele bomen in de haag aangeplant. Nabij de bebouwing zijn dit knotbomen (es en wilg). Verder zijn tussen de paardenweides enkele (fruit)bomen aangeplant. Een gebiedsvreemd en niet-passend element is de groep met wilgen rond de mestopslag. De paardenbak ter plekke is deels ingegraven in het glooiende landschap en is door de verlaagde ligging vanuit de omgeving niet zichtbaar en herkenbaar aanwezig in het landschap.



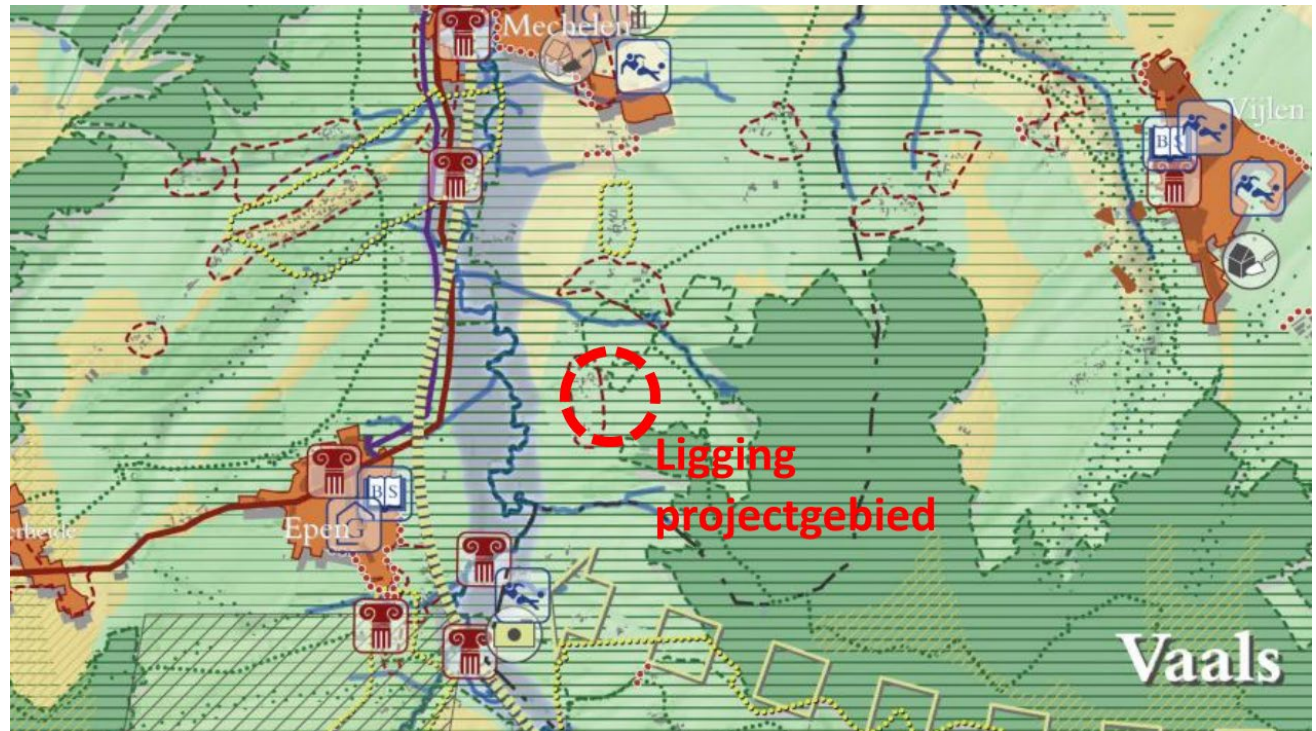
Figuur 6. Inventarisatie landschap en landschapselementen

### 2.3 Intergemeentelijke Structuurvisie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zal 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.

#### 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. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw.

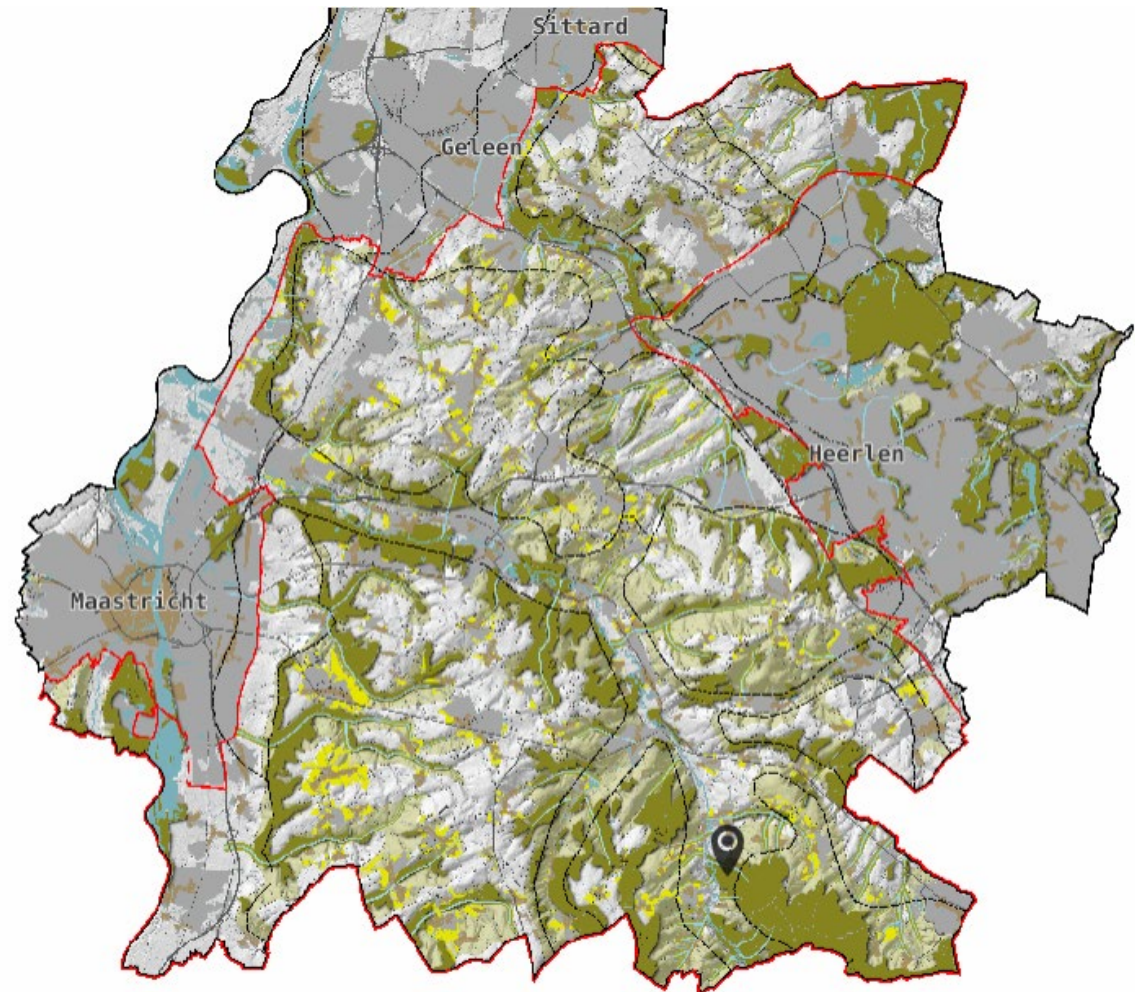


Figuur 7. Uitsnede visiekaart met ligging projectgebied

### 3. Handvaten Kernkwaliteit Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten uit de Omgevingsverordening en zal voor het project worden gebruikt om een antwoord geven op vraag waarom deze ontwikkeling mogelijk is op deze locatie en onder welke voorwaarden.

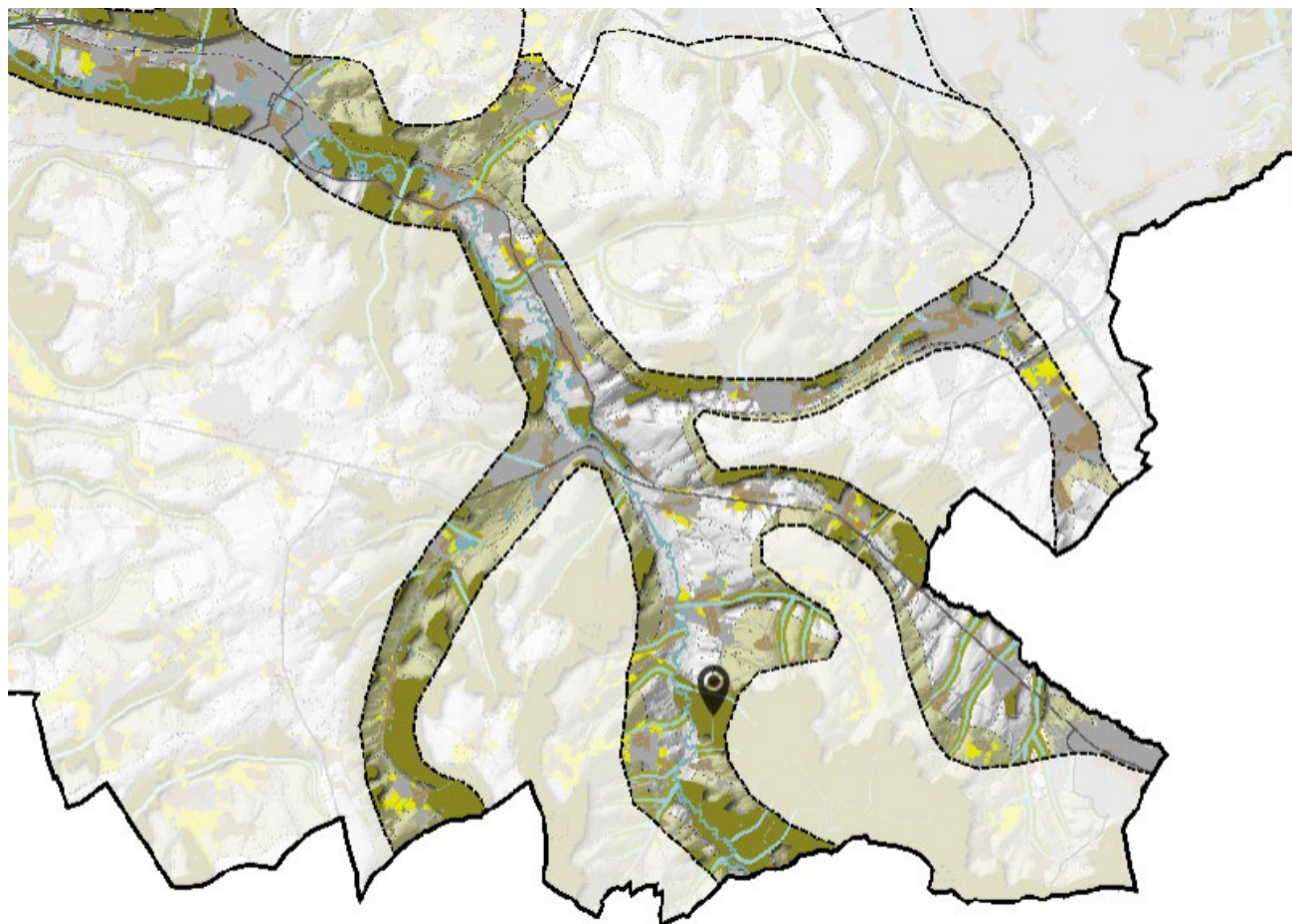
Op basis van het handvat maakt het projectgebied deel uit van het Geuldal.



Figuur 8. Nationaal landschap Zuid-Limburg met ligging projectgebied

### 3.1 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 Geul lang 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 geaccidenteerde terrein duidelijk meer besloten dan het meer verrommelde deel ten westen van Houthem.



Figuur 9. Uitsnede deelgebied Geuldal met ligging projectgebied

### 3.2 Leidende beginselen

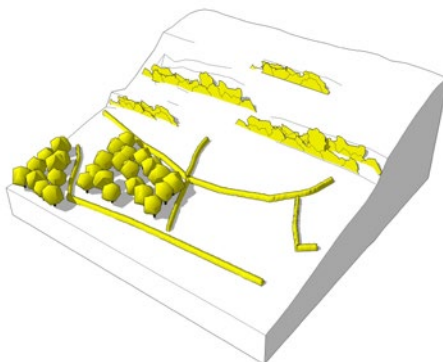
De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn niet vanzelfsprekend en zijn daarom gebaat bij een zorgvuldige omgang en bescherming. Om een raamwerk voor de bescherming en ontwikkeling van het Zuid-Limburgse landschap te bieden zijn een aantal zogenaamde leidende beginselen opgesteld. Op de locatie zijn een aantal leidende beginselen relevant voor voorliggend project.

#### L06 Herstel van kleine landschapselementen

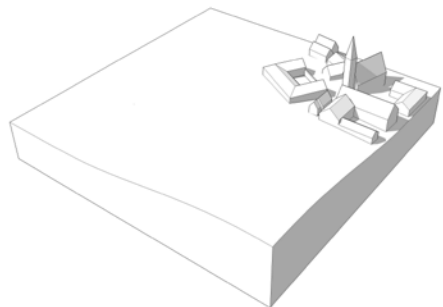
Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreide scala aan landschappelijke belevingen.

#### L09 Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpssilhouet

De dorpsstructuren en -silhouetten in de regio Zuid-Limburg zijn karakteristiek en uniek. Om dit te behouden is het belangrijk aandacht te besteden aan een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing in het dorpssilhouet. Ongestructureerde verspreide bebouwing wordt hiermee beperkt en wordt een bijdrage geleverd aan de logica van het landschap. De nieuwe bedrijfswoning wordt opgenomen in het bestaande bebouwingscluster waarbij het dorpssilhouet niet wordt aangetast.



Figuur 10. L06 - Herstel van kleine landschapselementen



Figuur 11. L09 - Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpssilhouet

### 3.3 Kansen voor ontwikkeling

#### Wonen

Niet alleen de bevolkingsgroei, maar ook de afname van het aantal personen per huishouden heeft in de 20ste eeuw voor een groei van het totaal aantal woningen gezorgd. Hierbij is sprake van verstening van de dorpsranden en een verlies aan groene landschappelijke kwaliteiten in en om de kernen. Waar vroeger een groene mantel met veel hoogstambomen en landschapselementen de kern omringde, is dit beeld nu vaak ingenomen door nieuwe woningen die buiten het historische lint of de kern zijn gebouwd. Het is de Zuid-Limburgse ambitie om het woon- en leefklimaat kwalitatief te behouden en te versterken. Dat kan door nieuwe woningen passend in de bestaande dorpslinten te situeren.

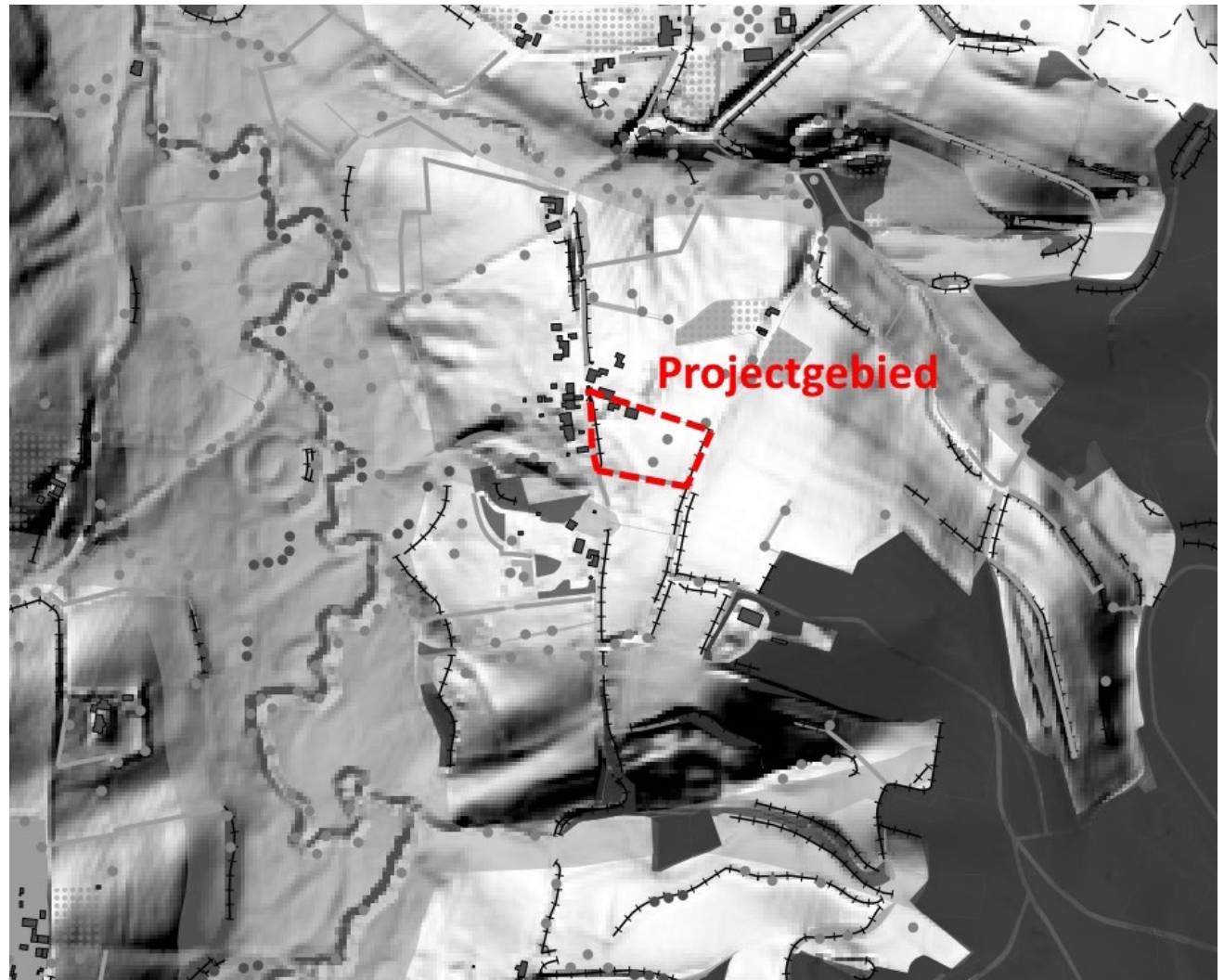
#### Landbouw/paardenhouderij

Karakteristiek voor Zuid-Limburg is de aanwezigheid van een grondgebonden landbouwsector. Landbouw vormt de grootste grondgebruiker in het NLZL en is niet alleen de grondlegger van het historische en huidige cultuurlandschap maar ook een belangrijke factor in het huidige beeld en de kwaliteit van het landschap. Juist door deze uitzonderlijke positie ligt een groot deel van het beheer van het cultuurlandschap in handen van de agrariër. Binnen deze sector vinden er twee hoofdontwikkelingen plaats. Naast een afname van het aantal agrarische bedrijven is er sprake van schaalvergroting en/of verbreding bij de resterende bedrijven. Voorliggend project voorziet in een verbreding van de agrarisch-verwante bedrijvigheid. De hobbymatige coaching-activiteiten met paarden wordt naar een bedrijfsmatige manier omgezet.

## 4. Kernkwaliteiten en ontwerpprincipes

### 4.1 Kernkwaliteit open-besloten

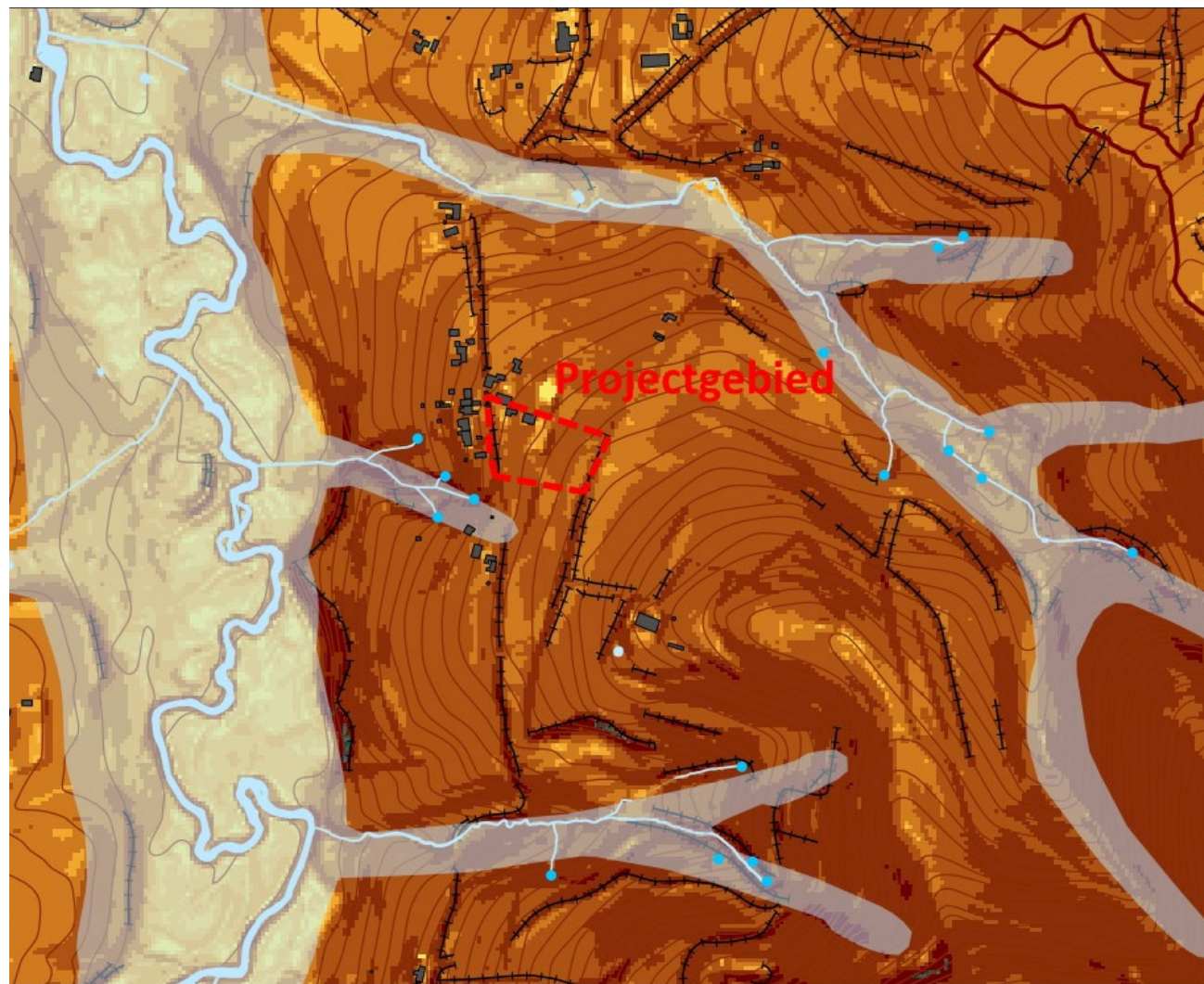
De omgeving van het projectgebied heeft een variatie van besloten locaties met opgaande beplanting, veelal geconcentreerd rond de woonpercelen en de bronbeken en meer open gebieden dat in samenspraak met het reliëf zorgt voor doorzichten en uitzicht. De openheid van de redelijk open delen is een belangrijke kwaliteit en dient te worden behouden.



Figuur 12. Uitsnede kaart Kernkwaliteit schaalcontrast open-besloten

#### 4.2 Kernkwaliteit reliëf

Binnen het project is sprake van reliëf. Dit reliëf wordt in samenspraak met de kernkwaliteit open-besloten gebruikt voor het logisch situeren van de nieuwe bebouwing, waarbij het reliëf helpt om de woning in het landschap in te bedden.



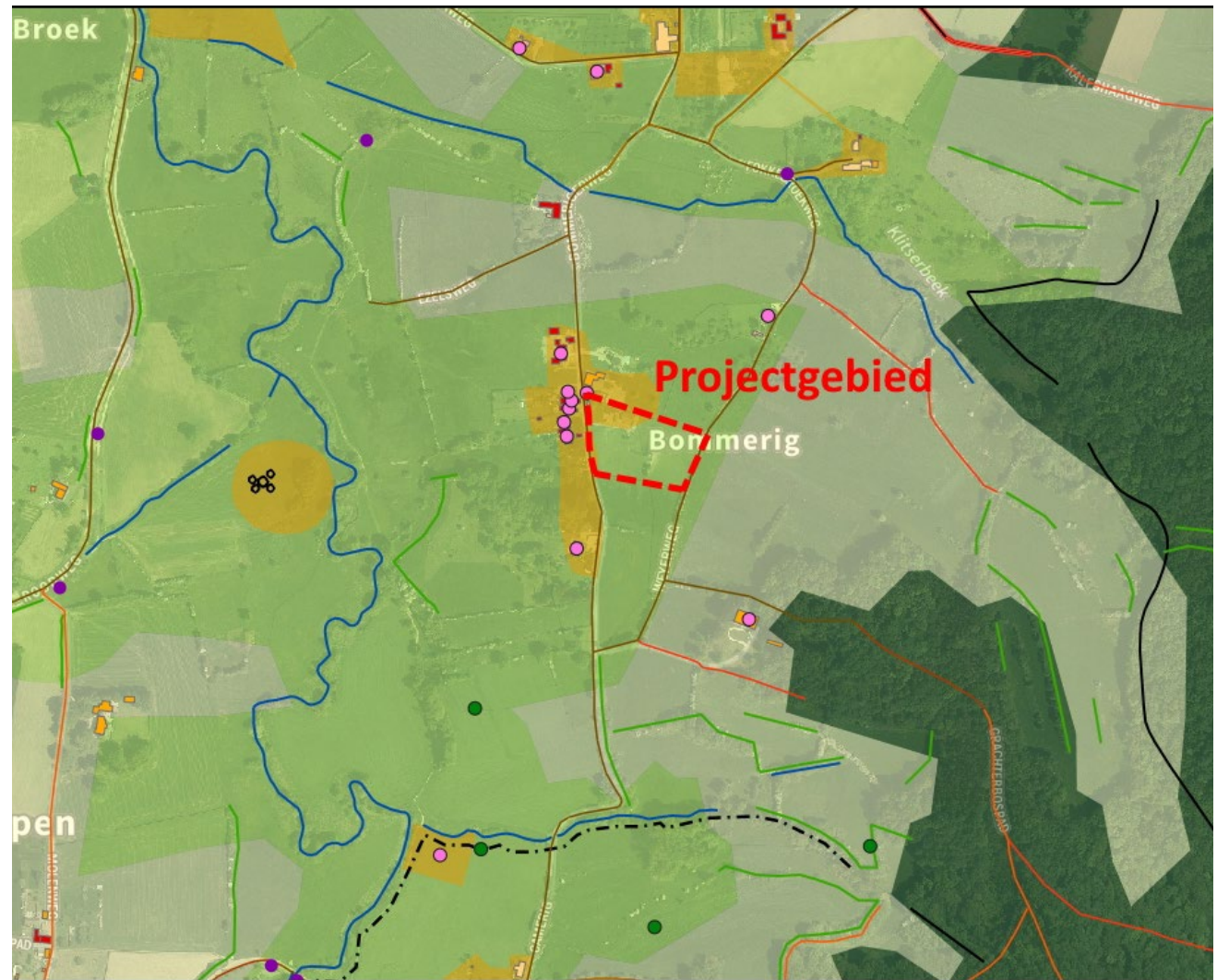
Figuur 13. Uitsnede kaart Kernkwaliteit reliëf

#### 4.3 Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het projectgebied ligt binnen het gehucht Bommerig, 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. Doordat sprake is van een veel monumentale en karakteristieke bebouwing, dient de beoogde bedrijfswoning te passen binnen het bestaande stedenbouwkundig patroon en de beeldkwaliteit. Hierover heeft de dorpsbouwmeester reeds positief geadviseerd.

#### 4.4 Kernkwaliteit groen karakter

Door het sterke groene karakter en de kleinschaligheid van het project is deze kernkwaliteit minder relevant. Het groene karakter wordt niet aangetast.



Figuur 14. Uitsnede kaart Kernkwaliteit cultuurhistorie

## 4.5 Ontwerpprincipes

### 01 Ruimtes behouden in lint

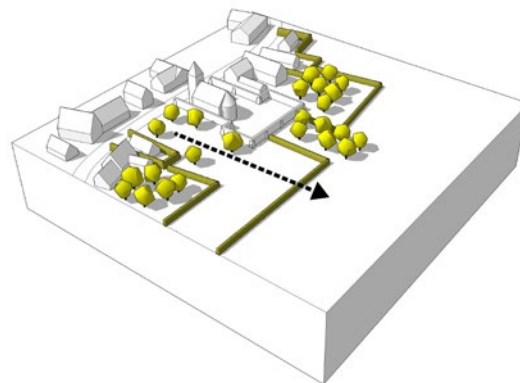
Door open ruimtes in het lint te behouden wordt de relatie tussen de kern en het achterliggende landschap versterkt. Deze ruimtes kunnen bijvoorbeeld door middel van een boomgaard een nieuwe groene ruimte tussen de bebouwing vormen.

### 02 Uitbreiding aansluitend

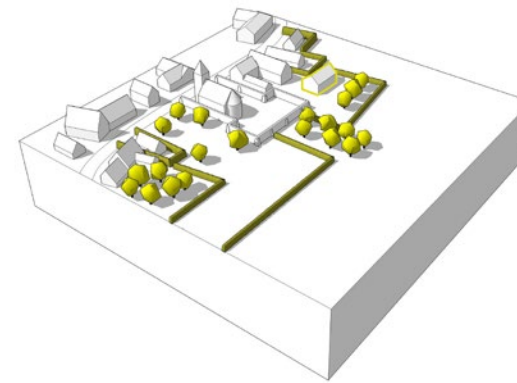
In het algemeen moet verdichting van oude kernen en lintbebouwingen voorkomen worden. Wanneer er toch gezocht wordt naar een mogelijkheid om een woning toe te voegen, behoud dan de bestaande ruimte in het lint en zoek aansluiting bij een bestaand ensemble door bijvoorbeeld op een bestaande kavel te bouwen.

### 13 Uitbreiding volgt reliëf

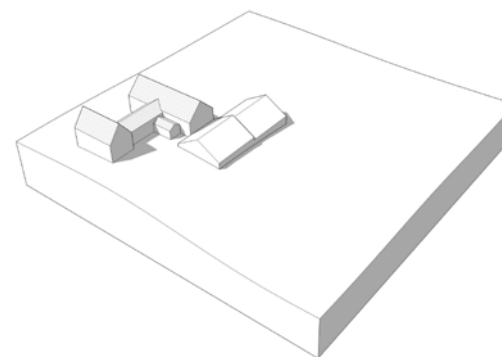
Door de uitbreiding het bestaande reliëf te laten volgen behoudt de bestaande bebouwing haar centrale functie in het gehele ensemble. Indien mogelijk reageert de uitbreiding door middel van een afwijkende dakvorm op het aanwezige hoogteverschil.



Figuur 15. Ontwerpprincipe 1 - Ruimtes behouden in lint



Figuur 16. Ontwerpprincipe 2 - Uitbreiding aansluitend



Figuur 17. Ontwerpprincipe 13 - Uitbreiding volgt reliëf

## 5. Stedenbouwkundige analyse

Ten behoeve van de nieuw te bouwen bedrijfswoning is op uitdrukkelijk verzoek van de provincie Limburg een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Dit stedenbouwkundige beeld wordt gedefinieerd door de ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

### Situering

Ter plekke binnen het projectgebied is sprake van een bakhuis/schuurtje aan de Bommerigerweg en twee grotere gebouwen achterop het terrein. Op het naastgelegen perceel is nabij de perceelsgrens een schuur aanwezig.

Een belangrijk kenmerk is dat het projectgebied verder vrij van bebouwing is waardoor een doorzicht naar de achtergelegen helling naar het Plateau van Vijlen mogelijk is. Dit doorzicht heeft landschappelijke waarden en dient te worden behouden.

Op basis van deze karakteristieken kunnen een aantal stedenbouwkundige lijnen worden getrokken waarbinnen een zoekgebied voor de nieuwe bebouwing ligt. Deze lijnen zijn getrokken op basis van bestaande gevelijnen van bebouwing op de omliggende percelen. Door de nieuwe bebouwing binnen deze lijnen te situeren, is sprake van clustering van bebouwing en wordt het doorzicht op de achterliggende heuvel behouden. Daarmee wordt geen nieuwe bebouwing in de open ruimtes toegevoegd en daarmee geen extra massa in een open gebied toegevoegd. Op deze wijze is sprake van een goede situering van de nieuwe bebouwing en worden de huidige stedenbouwkundige waarden niet aangetast.

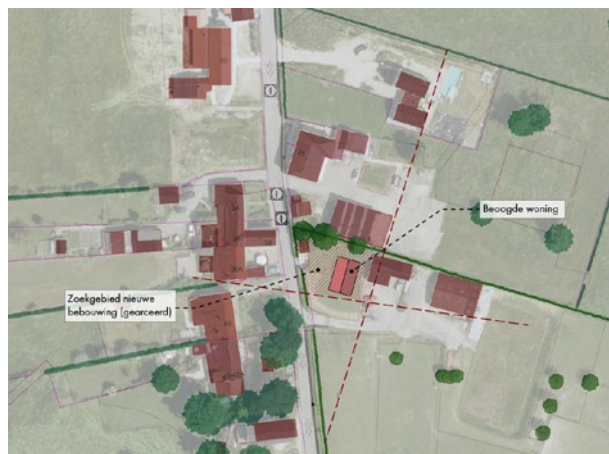
### Bouwmassa

De bouwmassa is in de Omgevingswet gedefinieerd als: “een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen inclusief aan en uitbouwen.”

De nieuwe bedrijfswoning op de locatie Bommerigerweg ong. is als één bouwmassa ontworpen zonder aan of uitbouwen om de uitstraling van een schuurwoning te bereiken. Daarmee wordt aangesloten op het stedenbouwkundige beeld van agrarisch passende bebouwing op deze locatie.

### Gevelindeling

De gevel en gevelopeningen bepalen voor een belangrijk deel het stedenbouwkundige beeld. Daarbij dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande woningen en overige bebouwing in Bommerig.



Figuur 18. Stedenbouwkundige analyse

De gevels van de beoogde woning zijn evenwichtig en harmonieus van opzet. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

### Dakvormen

Een van de aspecten die het stedenbouwkundige beeld bepalen is de dakvorm en -richting. Terplekke is veelal sprake van een zadeldak, waarbij de overwegende nokrichting van het dak parallel aan de weg loopt. Voor de nieuwe woning is een vergelijkbare opzet gekozen; de nokrichting van de woning is evenwijdig aan de weg conform de bebouwing langs de Bommerigerweg. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige waarden van het Bommerig.

### Materialisatie

Een belangrijk aspect omtrent de stedenbouwkundige waarden is de materialisatie van de bebouwing. De materiaalkeuze van de beoogde bebouwing sluit dan ook aan bij de bouwwijze in de regio Zuid-Limburg en wat passend is in het waardevolle buitengebied.

Voor de nieuwe woning worden bijvoorbeeld de volgende materiaalkeuzes toegepast:

- Keramisch dakpannen i.c.m. houten (Lariks) windveren;
- Veldbrand bakstenen;
- Houten (Lariks) gevelbekleding;
- Hardstenen raamdorpels.

## 6. Landschappelijke inpassing

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het project. Dit heeft geleid tot voorliggend landschappelijk inpassingsplan.

### Te behouden: bestaande beplanting

Op en direct rond het perceel aan de Bommerigerweg is beplanting in verschillende vormen aanwezig. Rond bijna het gehele perceel is een meidoornhaag aangeplant. Ook zijn verspreid, zowel in de haag als op het perceel zelf, een aantal bomen aanwezig. In de haag zijn dit voornamelijk knotbomen (es). De verspreide bomen rond de paardenweides zijn voornamelijk fruitbomen. Deze bomen zijn bedrijfsmatig wenselijk omdat deze zorgen voor schaduwwerking voor de paarden. Door het beperkte aantal is nog steeds sprake van een open landschap met doorzichten vanaf de Bommerigerweg richting de hoger gelegen Vijlenerbossen. Deze elementen dragen bij aan de landschappelijke inpassing en/of kwaliteit van de locatie en worden door voorliggend inpassingsplan vastgelegd.

### Aanplant boomgroep nabij entree Bommerigerweg

Ter plekke wordt één nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Daarbij is qua architectuur, uitstraling en materialisatie gezocht naar architectonische kwaliteit. De nieuwe bedrijfswoning krijgt de uitstraling van een schuurwoning welke stedenbouwkundig aansluit bij de agrarisch bebouwing op deze locatie. Deze mag worden gezien. Daarom is het niet wenselijk de woning te verstoppert in 'schaamgroen'. Echter, voor een logische landschappelijke inbedding wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristieken van de directe omgeving. Op en rond de woonpercelen is, vooral aan de straatzijde, besloten en



Figuur 19. Landschappelijk inpassingsplan Bommerigerweg ong. te Mechelen (in de bijlage is het landschapsplan op schaal 1:1.000 bijgevoegd)

opgaande beplanting aanwezig, voornamelijk in de vorm van boomgroepen. Deze vormen ook de inspiratie voor het projectgebied.

Aan de straatzijde, nabij de entree, wordt een boomgroep van inheemse en passende bomen aangeplant met haagbeuk en iep. Naast dat deze soorten landschappelijk passend zijn, zijn de bladeren niet giftig voor paarden. Door de essentaksterfte worden geen essen toegepast.

Bij de aanplant (plantmaat 16-18 cm) worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en de begeleidingssnoei wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen juni en oktober. Wordt buiten deze periode snoei toegepast, dan bestaat de kans dat de bomen doodbloeden. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

#### Aan te planten haag rond woonperceel

Aan de Bommerigerweg is reeds een meidoornhaag aangeplant. Deze haag wordt vervolledigd rond het woonperceel. Daarmee wordt de woning met tuin op een

logische manier landschappelijk afgebakend van de rest van de kavel. Ter plekke wordt een lage haag aangeplant om twee redenen. Allereerst kan zo vanuit de woning toezicht worden gehouden op de paarden op de locatie. Verder zal een lage haag de openheid van het landschap niet aantasten en blijven de doorzichten behouden.

Ter plekke wordt een gemengde haag van meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk, hazelnoot, hondsroos en zwarte els beoogd. In totaal wordt 28 meter aan haag rond het woonperceel aangeplant. De hagen hebben een beoogde hoogte van 1,2 meter. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter met een plantmaat van 100-125 cm. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

#### Aan te planten haag rond verharding

Ook langs het zuidelijk deel van het projectgebied, tussen de Bommerigerweg en de paardenweides, is reeds een meidoornhaag aangeplant. Voor een goede landschappelijke inpassing van het erf, wordt deze haag verlengd langs de entree en erfverharding. Daarmee wordt de groene uitstraling van het projectgebied versterkt. Door te kiezen

voor een lage haag zal de openheid van het landschap niet worden aangetast en blijven de doorzichten behouden.

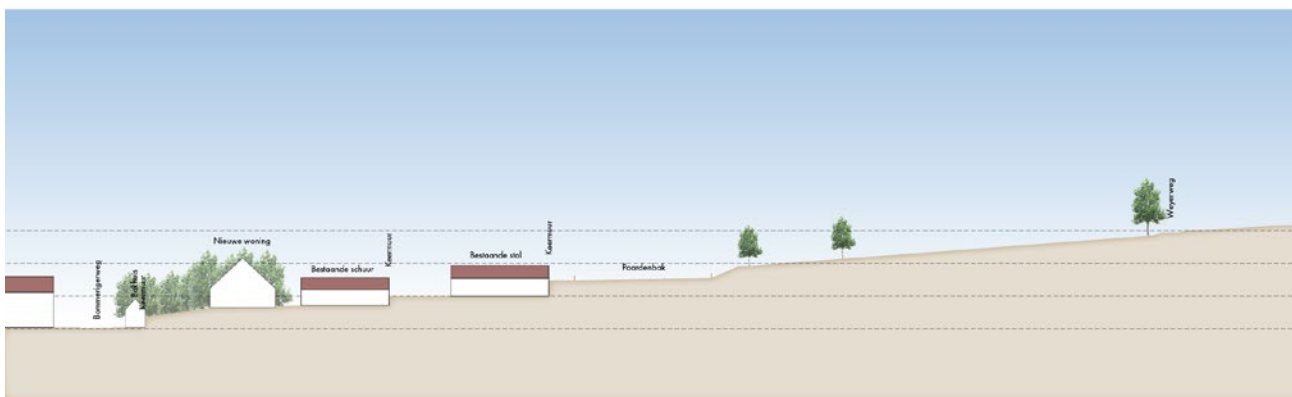
Door de ligging nabij de paardenweides en het feit dat een aantal plantensoorten giftig zijn voor paarden, is rekening gehouden dat de gekozen soorten niet schadelijk zijn voor paarden. Ter plekke wordt een gemengde haag van meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk, hazelnoot, hondsroos en zwart els beoogd. In totaal wordt 46 meter aan haag rond het woonperceel aangeplant. De hagen hebben een beoogde hoogte van 1,2 meter. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter met een plantmaat van 100-125 cm. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

#### Vervangen knotwilgen rond mestopslag door passende beplanting

Een gebiedsvreemd en niet passend element zijn de (knot)wilgen rond de mestopslag. Dit opgaand element is qua soortensamenstelling en verschijning niet passend op deze locatie. Voor een verdere landschappelijke kwaliteitsverbetering worden de wilgen gerooid en vervangen door een passend kleinschaliger en lager element in struikvorm met een lagere hoogte.

Ter plekke wordt een breder struweel met meidoorn en hazelaar aangeplant. Deze zijn passend in het gebied en niet schadelijk voor paarden. Deze beplanting past de mestopslag goed landschappelijk in en door de beperkte hoogte blijft de openheid behouden. Met deze beplanting wordt de mestopslag landschappelijk goed ingepast en door de beperkte hoogte blijft de openheid.

De struweelhaag wordt aangeplant in een dubbele rij met in de rij een onderlinge plantafstand van 1 meter. De



Figuur 20. Doorsnede A – A' (in schaal 1:500 opgenomen als bijlage)

twee rijen staan op een halve plantafstand ten opzichte van elkaar, zodat struiken in driehoeksverband worden aangeplant. De landschappelijke haag wordt eens in de twee jaar gesnoeid op de gewenste breedte van 2 meter en hoogte van 1,5 meter te behouden.

### Open houden projectgebied

Een van de grootste kwaliteiten ter plekke is de afwisseling tussen het besloten en het open landschap. Het grootste gedeelte van het projectgebied is redelijk open. Deze kwaliteit dient te worden behouden. Verdere aanplant van (opgaande) landschapselementen is dan ook niet wenselijk.

Het reliëf ter plekke helpt mee. Door de glooiing van het landschap en het feit dat de paardenbak deels is ingegraven, is deze niet zichtbaar vanuit de omgeving. Verdere aanplant rond dit element zou de paardenbak benadrukken en dus zichtbaar maken.

### Natuurinclusief ontwerpen; overige ecologische maatregelen

Een belangrijk uitgangspunt van voorliggend plan is, dat naast het inpassen van de nieuwe bebouwing, aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd voor de biodiversiteit op en rond het projectgebied. Dat kan door gebruik te maken van natuurinclusief ontwerpen bij de bouw van de woning of het treffen van aanvullende maatregelen.

Nabij de locatie komt onder andere de zeldzame vroedmeesterpad voor. Op het laagste punt van het perceel wordt een infiltratiepoel voor hemelwater aangelegd. Deze heeft een ecologische meerwaarde omdat het een aantrekkelijke vestigingsplaats kan worden voor de

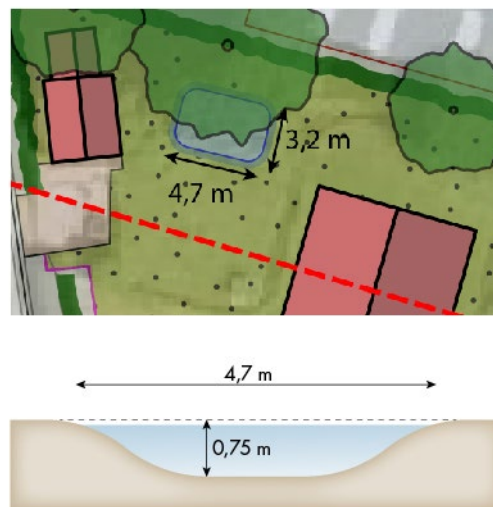
vroedmeesterpad en andere amfibieën die voorkomen in het Geuldal. Met de aanleg van deze infiltratiepoel wordt tevens voldaan aan de eis om het hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren.

Bij het ontwerp en de bouw van de woning kan middels nestkasten en openingen nestgelegenheid worden geboden voor verschillende vogels en vleermuizen. Momenteel zijn meerdere vormen van in de gevel en dakrand geïntegreerde nestkasten beschikbaar.

Daarnaast worden een aantal aanvullende maatregelen voor het aantrekken van onder andere bijen, hommels en vlinders genomen binnen het plangebied. Zo kunnen een

aantal bijen- en insectenhôtels worden geplaatst. Deze hotels bieden een veilige plek waar insecten zich kunnen terugtrekken, voeden en voortplanten. Aanvullend kan het talud rond de paardenbak worden benut als insectenheuvel. Het talud wordt vrijgehouden van beplanting waardoor deze niet te snel begroeid raakt. De zonzijde van talud biedt ruimte voor bijen en overige insecten om een nestholte aan te leggen.

De voorgenomen ontwikkeling, het toevoegen van een bedrijfswoning, wordt, met de zorgvuldige positionering van de bedrijfswoning op de kavel, de goede en kwalitatieve landschappelijke inpassing met behoud van de kernwaarden van het Limburgs Landschap, en de passende architectonische verschijningsvorm, optimaal ingepast in het landschap en opgenomen in het aanwezige bebouwingscluster.



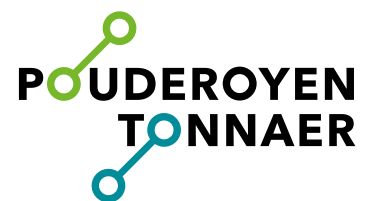
Figuur 21. Detailtekening aan te leggen infiltratiepoel

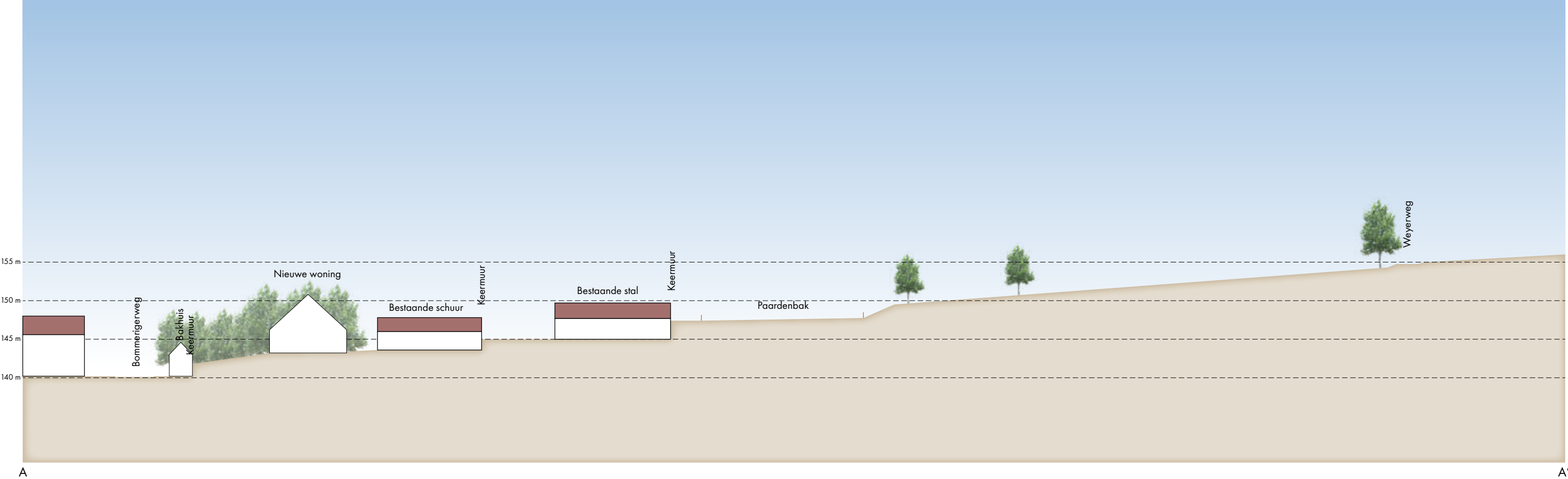
| Naam                                                                     |                           | Omvang van element   | Omvang bij aanplant (cm) | Eind-hoogte/-breedte | Plant-verband                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| <b>1. Aan te planten boomgroep nabij Bommerigerweg</b>                   |                           |                      |                          |                      |                                                  |
| Aanplant bomen, keuze uit:                                               |                           | 3 stuks              | 16-18 cm                 | n.v.t.               | n.v.t.                                           |
| Haagbeuk                                                                 | <i>Carpinus betulus</i>   |                      |                          |                      |                                                  |
| Iep                                                                      | <i>Ulmus x hollandica</i> |                      |                          |                      |                                                  |
| <b>2. Aan te planten haag rond woonperceel</b>                           |                           |                      |                          |                      |                                                  |
| Aanplant van inheemse haag:                                              |                           | Totaal 28 m / 112 st | 100 - 125 cm             | 1,2 m / 1 m          | 4 st/m                                           |
| Veldesdoorn                                                              | <i>Acer campestre</i>     |                      |                          |                      |                                                  |
| Haagbeuk                                                                 | <i>Carpinus betulus</i>   |                      |                          |                      |                                                  |
| Gele kornoelje                                                           | <i>Cornus mas</i>         |                      |                          |                      |                                                  |
| Hazelnoot                                                                | <i>Corylus avellana</i>   |                      |                          |                      |                                                  |
| Meidoorn                                                                 | <i>Crataegus monogyna</i> |                      |                          |                      |                                                  |
| Hondsroos                                                                | <i>Rosa canina</i>        |                      |                          |                      |                                                  |
| <b>3. Aan te planten haag rond verharding</b>                            |                           |                      |                          |                      |                                                  |
| Aanplant van inheemse haag:                                              |                           | Totaal 46 m / 184 st | 100 - 125 cm             | 1,2 m / 1 m          | 4 st/m                                           |
| Veldesdoorn                                                              | <i>Acer campestre</i>     |                      |                          |                      |                                                  |
| Haagbeuk                                                                 | <i>Carpinus betulus</i>   |                      |                          |                      |                                                  |
| Gele kornoelje                                                           | <i>Cornus mas</i>         |                      |                          |                      |                                                  |
| Hazelnoot                                                                | <i>Corylus avellana</i>   |                      |                          |                      |                                                  |
| Meidoorn                                                                 | <i>Crataegus monogyna</i> |                      |                          |                      |                                                  |
| Hondsroos                                                                | <i>Rosa canina</i>        |                      |                          |                      |                                                  |
| <b>4. Vervangen knotwilgen rond mestopslag door struikvormig element</b> |                           |                      |                          |                      |                                                  |
| Aanplant van inheemse haag:                                              |                           | Totaal 36 m² / 36 st | 100 - 125 cm             | 1,5 m / 2 m          | 2 rijen, aanplant in driehoeks verband 1 m x 1 m |
| Hazelnoot                                                                | <i>Corylus avellana</i>   |                      |                          |                      |                                                  |
| Meidoorn                                                                 | <i>Crataegus monogyna</i> |                      |                          |                      |                                                  |
|                                                                          |                           |                      |                          |                      |                                                  |

## 7. Bijlagen

1. Tekening Landschappelijk inpassingsplan Bommerigerweg ong. te Mechelen (schaal 1:1000);
2. Doorsnede locatie Bommerigerweg ong. te Mechelen (schaal 1:500).

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)





A  
Doorsnede A - A'



3 december 2024 - Doorsnede A - A' - Bommerigerweg ong. te Mechelen - schaal 1:500

