

Percelen 95, 119 en 120



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding en plangebied	2
1.2. Opgave	3
1.3. Leeswijzer	4
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	6
2.1. Omgeving	6
2.1.1. Stedenbouwkundige structuur	6
2.1.2. Landschappelijke structuur	6
2.2. Plangebied	8
2.2.1. Agrarisch perceel 95	8
2.2.2. Agrarisch perceel 119	9
2.2.3. Woonperceel 120	10
2.2.4. Ontwikkeling woonperceel 120	11
3. VISIE LANDSCHAPSZONERING	14
3.1. Landschappelijke zonering	14
3.1.1. Open agrarisch gebied	14
3.1.2. Beekdalherstel	15
3.1.3. Woonperceel in de lintstructuur	16
3.2. Cultuurhistorische samenhang	17
3.3. Ecologische meerwaarde	18
4. LANDSCHAPSPLAN PER PERCEEL	20
4.1. Agrarisch perceel 95	20
4.2. Agrarisch perceel 119	21
4.3. Woonperceel 120	22

BIJLAGEN

- Inrichtingstekeningen percelen 95, 119 en 120
- Quickscan natuur
- Beheer- en inrichtingsplan

1. INLEIDING

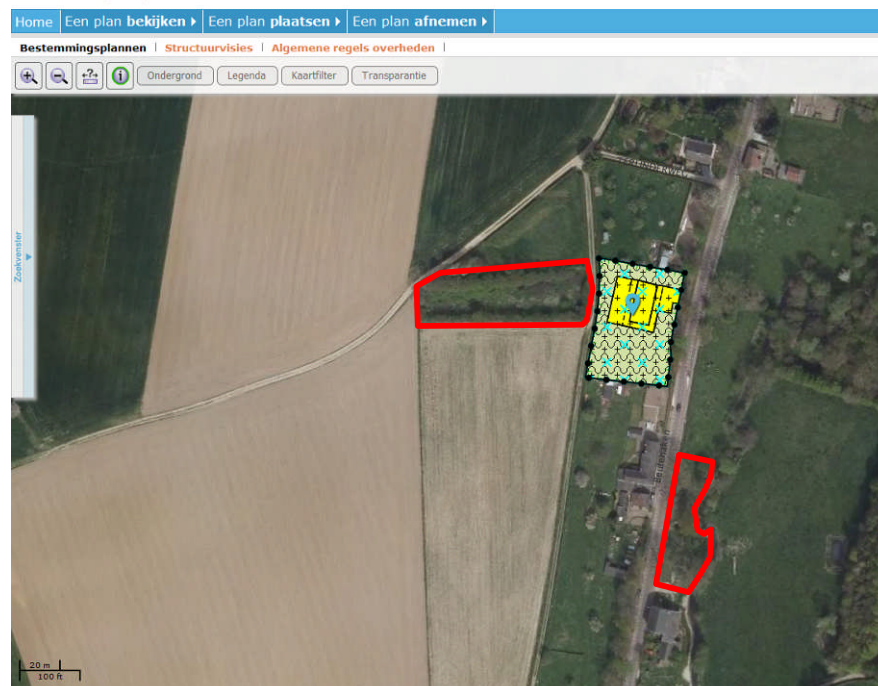
1.1. Aanleiding en plangebied

Ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning is voor het perceel, kadastraal bekend als de gemeente Wittem, sectie F, perceelsnummer 120 een wijzigingsplan vastgesteld (2014). Op basis van de uitspraak van de Raad van State, datum 29 juli 2015 onder nummer 201409749/1/R1 dient de intergemeentelijke structuurvisie zodanig te worden uitgelegd dat het verlies aan omgevingskwaliteit van elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied elders in het buitengebied dient te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient bij voorkeur vorm te krijgen door middel van fysieke verbeteringen aan de omgevingskwaliteit. De afdeling geeft aan dat als fysiek compenseren niet mogelijk of gewenst is, een bijdrage kan worden gestort in het kwaliteitsfonds. Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om compenserende maatregelen uit te voeren. Op basis van de module woningbouw (nieuwe solitaire woningen) zoals opgenomen in het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals zal er voor een waarde van € 65.000 gecompenseerd moeten worden (tegenprestatie). Initiatiefnemers hebben gekozen voor fysieke compensatie in de vorm van landschappelijke en ecologische versterking rond het woonperceel. Daartoe zijn inmiddels gronden onder voorbehoud van goedkeuring van daartoe gemachtigde autoriteiten en procedures aangekocht. Het gaat om de kadastrale percelen gemeente Wittem, sectie F nummer 95 en gemeente Wittem, sectie E nummer 119.

In voorliggend landschapsplan is de landschappelijke compensatie nader uitgewerkt en is een samenhangende visie beschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van zowel het woonperceel (120) als de 'compensatiepercelen' (95 en 119).

Het plangebied waarop dit landschapsplan betrekking heeft, is in navolgende afbeelding aangegeven. Het woonperceel waarvoor het wijzigingsplan is opgesteld, is aangegeven met geel en een zwarte bollencontour. In groen is een bestemming agrarisch met waarden weergegeven. De twee compensatiepercelen zijn met een rode contour aangegeven. Perceel 95 ligt westelijk van de woonlocatie en perceel 119 ligt zuidelijk, tussen de weg Beutenaken en de Gulp.

Ruimtelijkeplannen.nl



Plangebied

1.2. Opgave

De opgave die aan onderhavig landschapsplan ten grondslag ligt, is tweeledig. De in het kader van de intergemeentelijke structuurvisie vereiste compensatie is in dit plan uitgewerkt en betreft de compensatie op de percelen 95 en 119. Door middel van deze compensatie wordt voldaan aan de gemeentelijke vereisten. Daarnaast beogen de initiatiefnemers van het plan om ruimtelijke samenhang en een goede ruimtelijke inpassing te bereiken van zowel zijn woonperceel als de compensatiepercelen. Daarom worden er ook op het woonperceel landschappelijke maatregelen geadviseerd; niet als compensatie maar om een goede en samenhangende landschappelijke en ruimtelijke eenheid te creëren. Vandaar dat de 3 percelen binnen dit landschapsplan in samenhang zijn uitgewerkt, ondanks dat de compensatieverplichting uitsluitend (en volledig) op de percelen 95 en 119 wordt gerealiseerd.

In voorliggend landschapsplan worden de 3 percelen 95, 119 en 120 in hun ruimtelijke, landschappelijke en ecologische samenhang beschouwd.

Bij schrijven van 25 juni 2012 heeft de gemeente Gulpen-Wittem aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op perceel 120.



Percelen 95 (links) en 120 (rechts)

Gestreefd wordt naar een natuurlijk totaalconcept waarbij het welbevinden van de bewoners centraal staat. Naast de mens en het milieu wordt duurzaamheid ook vertaald naar flexibiliteit en multifunctionaliteit. Deze uitgangspunten en ontwerpopvattingen worden ook gehanteerd binnen het landschapsplan. Het landschap inclusief haar cultuurhistorische en ecologische waarden vormen hierbij belangrijke ijkpunten. Duurzaamheid begint immers met respect voor het landschap dat zowel bestaat uit de natuur als overige zichtbare onderdelen zoals bebouwing en infrastructuur.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied opgenomen. Allereerst is de omgeving van het plangebied beschreven, zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke structuur. Daarna zijn de 3 percelen waaruit het plangebied bestaat beschreven. Bij het beoogde woonperceel 120 is daarnaast het voorgenomen bouwplan beschreven, dat hiermee als een gegeven veronderstelling voor het landschapsplan wordt beschouwd.

In hoofdstuk 3 is de visie op de beoogde ontwikkeling van het plangebied in haar omgeving uitgewerkt. Allereerst is de landschappelijke zonering uitgewerkt, nader opgedeeld naar het open agrarisch gebied, het beekdal en de lintbebouwing. Tevens zijn paragrafen uitgewerkt voor de deelaspecten cultuurhistorische waarden en ecologische betekenis. Bij deze aspecten wordt zowel ingegaan op behoud van waarden als ontwikkelingskansen en potenties.



Perceel 120, gezien vanaf de weg Beutenaken

In het slothoofdstuk is de vertaling van voorgaande gelaagde visie uitgewerkt tot een concrete inrichting per perceel. Daarbij is rekenschap gegeven aan de specifieke onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van natuurontwikkeling. Tevens is een vertaling gemaakt van de inrichtingsmaatregelen naar een waardeberekening. Dit laatste onderdeel geeft aan hoe op de percelen 95 en 119 invulling wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitscompensatie. Het natuuronderzoek, de inrichtingsmaatregelen en waardebeoordeling zijn als bijlagen bij dit landschapsplan gevoegd.



Bramenopslag zuidelijk gedeelte perceel 119

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Omgeving

2.1.1. Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Beutenaken, gelegen ten noorden van de kern Slenaken, in het zuidelijk deel van de gemeente Gulpen-Wittern. Het plangebied bestaat uit 3 agrarische percelen, waarvan er 2 direct grenzen aan de gelijknamige weg Beutenaken. Deze weg is de basis voor de structuur van lintbebouwing, die noordelijk van het plangebied relatief verdicht is en zuidelijk van het plangebied meer open.

Het buurtschap wordt gekenmerkt door lintbebouwing van overwegend woningen met daartussen een drietal functies (bedrijf, dienstverlening en verblijfsrecreatie). De bebouwing wordt gekenmerkt door een wisselende architectuur, gevelindeling, frontbreedte, goothoogte en kapvorm. Hierdoor is sprake van een aantrekkelijke stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur. Percelen 119 en 120 maken onderdeel uit van deze structuur van lintbebouwing en vormen de overgang tussen het noordelijk deel van het buurtschap en het cluster woningen ten zuiden van het plangebied.

Daar waar woonpercelen grenzen aan agrarisch landschap, worden hagen van gebiedseigen soorten als herhaaldelijk terugkerend thema ingezet om de grens tussen privé en openbaar te markeren. Deze hagen en ook andere tuin- en landschapselementen met een landelijke uitstraling (denk aan fruitbomen, houten hekwerken etc.) geven de lintbebouwing en het omringende landschap een samenhangende landelijke uitstraling.

Uitgangspunt:

Deze herkenbare samenhang zal als uitgangspunt worden gehanteerd in het landschapsplan. Om het plan te voegen naar de kenmerkende stedenbouwkundige structuur wordt ingezet op:

- Individueel karakter van de woning;
- Straatgerichte woning;
- Markeren grens private tuin d.m.v. hagen;
- Aanbeveling om het landschappelijke karakter van het agrarisch deel van perceel 120 te behouden en eventueel met enkele fruitbomen te versterken

2.1.2. Landschappelijke structuur

Ten oosten van de weg Beutenaken ligt het stroomgebied van de Gulp, een van de zijbeken van de Geul. Dit beekdal wordt gekenmerkt door zijn natuurlijke uitstraling. Weilanden en vochtminnende vegetatie leiden tot een veelal kleinschalig landschap, waar de meandering van de Gulp als terugkerend beeld leidt tot een herkenbaar en samenhangend beekdal.

Aan de westzijde van de lintstructuur Beutenaken vormt het Beutenakerpad een markante begrenzing van het hoger gelegen en verder oplopende landschap van weilanden en akkerland. In tegenstelling tot het beekdal van de Gulp heeft het gebied hier een open karakter.

Een bijzonder detail in dit open en meer grootschalige landschap is de 'driehoek' tussen de Krutserveldweg en Beukenpad. Hier is een waterbuffer gerealiseerd die zou moeten functioneren als poel. Deze poel, die niet permanent water dragend is, ligt direct aansluitend aan perceel 95, dat onderdeel is van onderhavig plangebied. Perceel 95 kent door achterstalig beheer en onderhoud een verwaarloosd beeld.



Driehoek Krutserveldweg en Beukenpad

Uitgangspunt:

De landschappelijke zonering zal met het landschapsplan worden gerespecteerd en versterkt. Hiervoor wordt het landschapsplan geënt op de volgende uitgangspunten:

- Kleinschaligheid beekdalzijde met aflopend reliëf en zichtbaar maken beekmeandering;
- Woning voegen naar de lintstructuur waarin bebouwing een individueel karakter heeft en tussen woningen beperkt zicht is naar het landschap; daartoe de woning met bijbehorende verharding etc. rond de woning situeren op de noordelijke perceelshelft, zodat vanaf de weg Beutenaken een opening van maat behouden blijft.
- Versterken ruimtelijk beeld van de driehoek tussen Krutserveldweg en Beutenakerpad en daarbij de samenkomst van wegen ruimtelijk accentueren en gelijktijdig de openheid van het landschap vergroten.

2.2. Plangebied

2.2.1. Agrarisch perceel 95

Het westelijke perceel 95 ligt tussen Krutserveldweg en Beutenakerpad. Het is 2.440 m² groot en bestaat uit een verwaarloosd perceel met opslag van onder andere bramen en brandnetels. Ook bevindt zich in de zuid-oostelijke hoek van het perceel een oud schuurtje met stapels stenen en pallets.

Het perceel wordt op de perceelgrenzen omgeven door een doorgeschooten haag. Deze heeft veel gaten en is niet aaneengesloten. De hagen bestaan uit onder andere eenstijlige meidoorn, gewone vlier, Gelderse roos en hazelaar. Daarbinnen is door verruiging een besloten braamstruweel tot ontwikkeling gekomen.



Noordpunt perceel 95 aan de Krutserveldweg

In de noordwesthoek van het perceel ligt een dassenburcht. Deze wordt door de opgaande beplanting aan het zicht onttrokken.

Uitgangspunt:

De landschappelijke zonering zal met het landschapsplan worden gerespecteerd en versterkt. Hiervoor wordt het landschapsplan voor dit perceel geënt op de volgende uitgangspunten:

- Versterken ruimtelijk beeld van de driehoek tussen Krutserveldweg en Beutenakerpad en daarbij de samenkomst van wegen ruimtelijk accentueren en gelijktijdig de openheid van het landschap vergroten (zie ook voorgaande doelen m.b.t. versterking landschappelijke zonering).

- Omvorming van een verrommeld en verwilderd perceel tot een groenelement dat passend is in het agrarisch cultuurlandschap. Dit betekent o.a.:
- Doorgeschoten hagen op de perceelsrand herstellen;
- Terugbrengen van het deels open karakter, passend in deze landschappelijke zone;
- Behoud van de dassenburcht en afscherpende zone rond de burcht;
- Herplant met landschapseigen beplantingselementen uit het cultuurlandschap en het dorpsrandlandschap;

2.2.2. Agrarisch perceel 119

Dit oostelijk gelegen perceel bevindt zich als een smal en langgerekt perceel tussen de weg Beutenaken en de Gulp. Het is 665 m² groot en ligt op een van west naar oost aflopend talud naar de Gulp. Ook dit perceel is verwaarloosd en bestaat uit braamruigte, verruigd gras en opslag van struweel en jonge bomen. Voorts bevinden er zich twee forse Canadese populieren met maretak aan de beekoevers, een dode boom en een in het verleden afgezette zwarte els die daardoor meerdere stammen heeft en twee knotwilgen. De overige struikvormers en jonge bomen zijn spontaan gevestigd doordat geen maaibeheer is toegepast. Ten noorden van dit perceel bevindt zich een kruidenarm grasland van Staatsbosbeheer.



Perceel 119

Onderaan het talud langs de Gulp is veel opslag aanwezig van eenstijlige meidoorn, hazelaar, een enkele zomereik, zwarte els, gewone es en schietwilg.

In de kruidige ondergroei bevinden zich zevenblad, wijfjesvarens, Canadese guldenroede, sneeuwklokje en een enkele narcis en wat klimop; waarschijnlijk opgekomen als voormalige stort van tuinafval. Her en der op het perceel zijn stenen aanwezig die hier eveneens gestort zijn.

Op en bovenaan het talud bestaat de vegetatie uit gras (kropaar en gestreepte witbol), grote brandnetel, kleeftkruid, rietgras, pitrus en braam (in zuidelijke deel volledig bedekkend) met her en der opslag van enkele struiken. Boven aan het perceel, aan de straatzijde, maar ook langs de beek, staat prikkeldraadafrastering.

Uitgangspunt:

De landschappelijke zonering zal met het landschapsplan worden gerespecteerd en versterkt. Hiervoor wordt het landschapsplan voor dit perceel geënt op de volgende uitgangspunten:

- Kleinschaligheid beekdalzijde met aflopend reliëf en zichtbaar maken beekmeandering (zie ook vorige paragraaf m.b.t. versterking van de landschappelijke zonering). Dit kan door o.a.;
- Verbeterd zichtbaar maken van aflopend reliëf naar de beek en van de beekmeanders door het perceel terug te vormen tot weide;
- Stimuleren van bloemrijk hooiland versterkt de karakteristiek als zijnde (nat) beekdalgrasland;
- Daartoe dient opgaand struweel, spontane boomgroei etc verwijderd te worden;
- Afrastering dient te worden verwijderd danwel te worden vervangen door een haag gecombineerd met afrastering;
- Enkele volwassen bomen (populier, els, knotwilg) kunnen als solitair behouden blijven; essentieel is dit niet.

2.2.3. Woonperceel 120

Het perceel van ongeveer 2.600 m² is momenteel als weiland in gebruik en is omzoomd door meidoornhagen. Op het perceel staan drie hoogstam fruitbomen (appel, "Zure Franse") die sterk verouderd en deels in verval zijn. Dit is een restant van een vroegere boomgaard waarin meer bomen hebben gestaan.

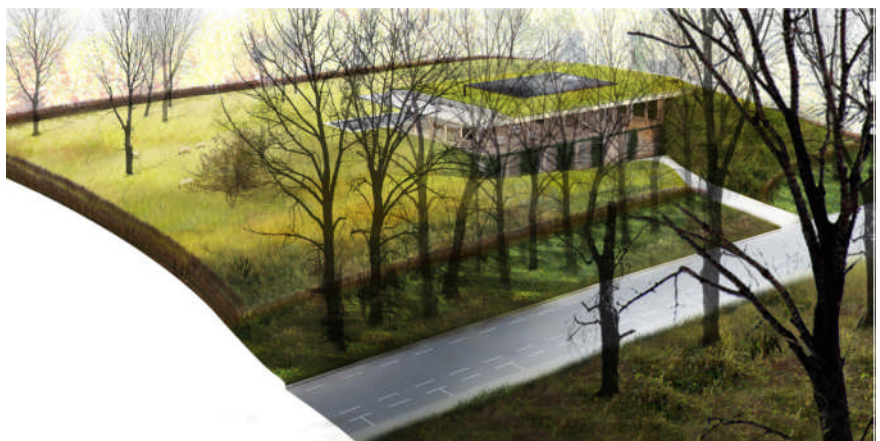
Aan de zijde van de weg Beutenaken ligt het perceel hoger dan de weg. Het hoogteverschil varieert van ongeveer 1 tot 3 meter. Dit hoogteverschil is begroeid met struiken en bomen, die deels het zicht vanaf de weg naar het perceel ontnemen. Aan de weg staan enkele straatbomen die tot redelijke wasdom zijn gekomen, maar door klimop worden bedreigt. Deze bomen hebben ieder individueel enige landschappelijke betekenis, al is er langs de weg Beutenaken geen doorlopende laanstructuur aanwezig en zijn ook de boomsoorten divers. Het beeld van diverse beplanting, deels straatbegeleidende bomen, is voor Beutenaken kenmerkend.



Perceel 120 met haag, zijde Beutenakerpad

2.2.4. Ontwikkeling woonperceel 120

Het beoogde bouwplan voor de woning op perceel 120 wordt in het kader van dit landschapsplan als een gegeven beschouwd. De geplande woning wordt op het noordelijk gedeelte van het perceel, in aansluiting op de noordelijk gelegen lintbebouwing van Beutenaken, gesitueerd. De woning wordt net zover van de weg teruggelegd als vergelijkbare huizen langs deze weg. Door deze positionering wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige structuur van het lint (rooilijn, bebouwingsmaat, bebouwingskorrel).

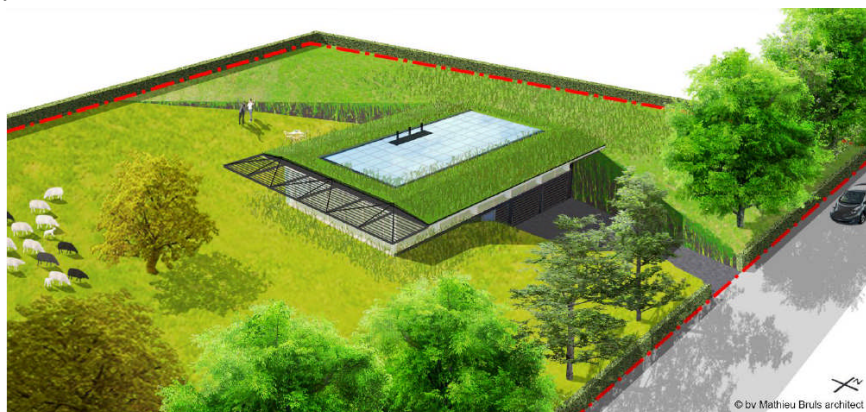


Vogelvluchtimpresie bouwplan, zijde weg Beutenaken

De toegang tot de woning wordt voorzien ter plaatse van een bestaande laagte in het aanwezige hoogteverschil, tussen bestaande bomen.

De inrit tot de woning wordt daarbij zo smal mogelijk gemaakt. Door deze bescheiden ingreep in het talud, de vegetatie en de perceelafscheidings blijft het straatprofiel ter plekke, in beleving, maar ook feitelijk nagenoeg ongewijzigd.

De woning wordt grotendeels in het aanwezige hoogteverschil geïntegreerd. Hierdoor wordt een gedeelte van de woning ondergronds gerealiseerd en bestaat de woning boven maaiveld maar uit één bouwlaag. Door de woning met een plat dak af te dekken blijft de bouwhoogte beperkt.



Impressie verdiepte ligging en ophoging noordzijde

De vrijkomende grond wordt op het perceel hergebruikt door het aanbrengen van een bescheiden grondlichaam aan de noordzijde van de woning. Dit kunstmatige opgehoogde talud, dat afbuigt naar het westen, zorgt er voor dat noordgevel van de woning al van nature extra wordt geïsoleerd. Tevens dwingt dit talud op een natuurlijke manier de koude noordwestenwind over de woning. De woning blijft daardoor klimatologisch in de luwte. De woning wordt door dit talud ook onttrokken aan het zicht, zodat de woning vanuit het noordwesten gezien niet waarneembaar is in het landschap. Door het aanbrengen van een groen dak wordt de woning in harmonie gebracht met zijn omgeving.

Ruimtelijk betekent dit dat er vanuit de omgeving beperkt zicht zal zijn naar de woning. De meest karakteristieke aanzichten ontstaan – zonder rekening te houden met eventuele afschermende beplanting – vanuit de volgende standpunten:

- Vanaf Beutenaken komend vanuit zuidelijke richting; diagonaal zicht vanaf de weg naar de zuidgevel;
- Vanaf Beutenaken recht voor de beoogde woningtoegang en doorzicht naar de voorzijde ter plaatse van de te maken snede in het reliëf;
- Vanaf Beutenakerpad komend vanuit zuidelijke richting; diagonaal zicht vanaf het pad naar de zuidgevel en ter hoogte van de planlocatie naar de westgevel;

De beoogde woning wordt rechtstreeks ontsloten via de weg Beutenaken. Hiervoor wordt een beperkte inrit gemaakt ter plaatse van een bestaande laagte in het talud, tussen de bestaande bebouwing. Het parkeren voor de woning zal op eigen terrein plaats vinden. Het perceel is voldoende groot om de noodzakelijke parkeerplaatsen (minimaal 2) te kunnen realiseren. De bewonersauto's worden aan het zicht onttrokken door middel van een ondergrondse garage. De vloer van deze garage wordt nagenoeg op hetzelfde niveau als de doorlopende weg gerealiseerd. Als gevolg van het hoogteverschil in het terrein liggen de bovengelegen verblijfsruimtes daardoor op het niveau van het huidige maaiveld, waardoor de garage volledig aan het zicht is onttrokken.

Het goed functioneren van de woning stelt slechts beperkte voorwaarden aan de inrichting van de ruimte rond de woning. Van belang is dat de woning verschillende toepassingen kent van duurzame energie. Daartoe is er een noodzaak van vrije bezonning op de woning voor de klimaat-huishouding in de woning en toepassing van zonnepanelen in het gecentreerde deel van het dakvlak, dat voor het overige wordt omgeven door grasdaken.

Advies:

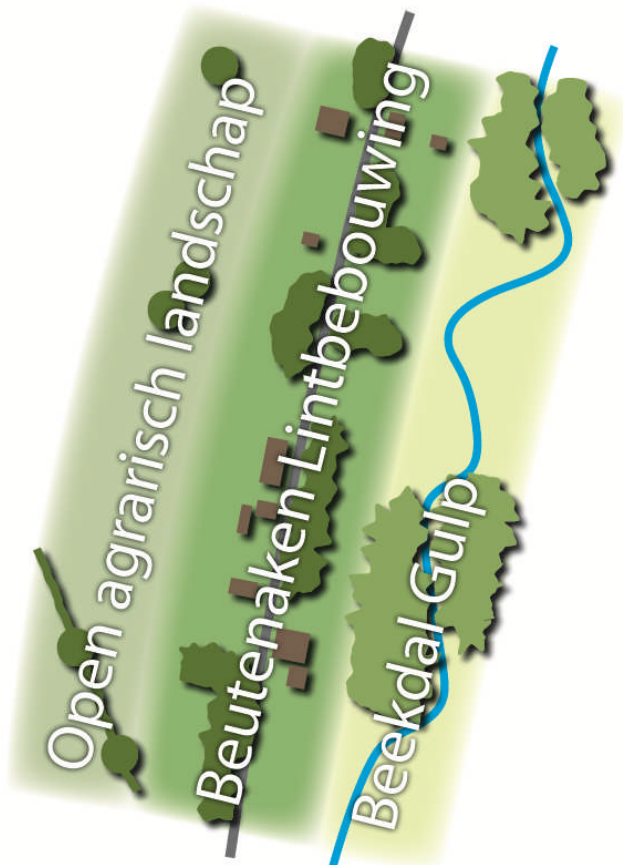
De landschappelijke zonering zal met het landschapsplan worden gerespecteerd en versterkt. Hiervoor wordt het landschapsplan voor dit perceel geënt op de volgende uitgangspunten:

- Woning voegen naar de lintstructuur waarin bebouwing een individueel karakter heeft en tussen woningen beperkt zicht is naar het landschap; daartoe de woning situeren op de noordelijke perceelshelft, zodat vanaf de weg Beutenaken een (onbebouwde) opening van maat behouden blijft (zie ook zoneringssuitgangspunt voorgaande paragraaf).
- Behoud en herstel van de terreinbegrenzing met hagen;
- Behoud en voldoende zichtbaar houden van bestaand reliëf, met name binnen zuidelijke perceelshelft;
- Behoud van de bomen in de wegberm aan de zijde van de weg Beutenaken, behoudens ter plaatse van de te realiseren erftoerit.

3. VISIE LANDSCHAPSZONERING

3.1. Landschappelijke zonering

De bestaande landschappelijke 3-deling in en rond het plangebied wordt met onderhavig landschapsplan als volgt versterkt.



Landschappelijke zonering

3.1.1. Open agrarisch gebied

De belevingswaarde van dit deelgebied wordt versterkt door de perceel 95 een meer open structuur te geven, zodat het Beutenakerpad een consequente ruimtelijke scheiding is tussen het westelijk open en meer grootschalige agrarische gebied en het oostelijk bebouwingslint. Het perceel wordt daartoe van een alzijdig dicht beplant perceel omgevormd tot een meer open en deels transparant perceel.



Haagherstel zuidrand perceel 95

In het kader van landschapsherstel zal daarbij de onverzorgde en verwilde beplanting worden getransformeerd tot een in het cultuurlandschap passend element. Niet een ongecontroleerde ontwikkeling van beplanting, maar beheerde groenstructuren versterken het landschapsbeeld. Dit perceel zal samen met de bestaande driehoek waarin de poel is gelegen de driesprong van het Beutenakerpad en de Krutserveldweg accentueren. Daarmee vormen de poel met onderhavig perceel 95 een ruimtelijk logische schakel in de ruimtereeks en landschapsbeleving voor wandelaars, die veelvuldig de omliggende wegen in hun wandelingen betrekken.

3.1.2. Beekdalherstel

Een vergelijkbare aanpak als hiervoor benoemd zal worden toegepast ter versterking en herstel van de beekdalstructuur rond de Gulp. Het perceel wordt ontdaan van wildgroei en opslag en wordt teruggebracht tot karakteristiek hooiland. Daarbij wordt het karakteristiek reliëf en de beekmeandering verbeterd zichtbaar gemaakt. Een enkele boom bij de beek mag daarbij behouden blijven. Vanuit landschappelijke inpassing is dit evenwel niet noodzakelijk. Immers is direct langs de beek voortdurend een dynamisch proces gaande, waarbij bomen als populieren snelgroeiend zijn maar ook regelmatig wegvallen en afsterven. Deze bomen zijn als incident passend maar niet essentieel voor de landschappelijke beleving. Wel van belang is dat het perceel parallel aan de weg zijn eenduidige en open inrichting krijgt en zal behouden, zodat voor de passant op deze weg (mede onderdeel van een toeristische verbinding tussen geuldal en eerdergenoemde Krutserveldweg) de landschapsstructuur optimaal kan aflezen en zicht heeft op een beekbegeleidend hooiland.



Herstel open inrichting, struweelvorming verwijderen

3.1.3. Woonperceel in de lintstructuur

Met de situering en omvang van de woning is reeds een belangrijk uitgangspunt vastgelegd voor een goede stedenbouwkundige inpassing binnen het lint. Tegelijkertijd maakt de positionering in de noordelijke perceelshelft het mogelijk om een passende invulling te geven aan het agrarische deel van het perceel aan de zuidkant. Hiermee zou de versmelting van erven waarop gewoond wordt met de landelijke omgeving tot op het woonperceel kunnen plaatsvinden.

Hoewel de inrichting van perceel 120 buiten de compensatieverplichting valt, verdient het aanbeveling om een zonering binnen de tuin aan te brengen waarbij de randen zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt vanuit het publieke domein. Ook kan in overweging worden genomen om in de kern van de tuin, nabij de woning, een beperkte afscherming op te nemen ten behoeve van de privacy van de bewoners. Een dergelijke opbouw – landschappelijk accent aan de zichtbare buitenzijde, afscherming aan de private binnenzijde – leidt tot een evenwichtige aansluiting bij de lintstructuur.



Creëren landschapstuin zuidelijke helft perceel 120

3.2. Cultuurhistorische samenhang

Binnen de planlocatie, feitelijk binnen ieder van de percelen, is zowel de landschappelijke karakteristiek als de samenhang tussen een landelijk wooncluster en haar omgeving kenmerkend. Beutenaken is een nederzetting van cultuurhistorische betekenis, waarbij het samenspel van bewoning gebruik makend van het agrarisch gebied leesbaar is gebleven. Daarom wordt met voorliggend landschapsplan op ieder perceel ingezet op versterking van deze samenhang. Met de volgende middelen wordt bijgedragen aan deze samenhang en worden vanuit de historie herkenbare elementen ingezet om de ruimtelijke doelstellingen te bereiken:

- Consequente toepassing van meidoornhagen met mogelijk deels bijmenging met andere gebiedseigen soorten, met als doel het creëren en behouden van de Zuid Limburgse hagen. Hagen worden als geschoren hagen beheerd zodat ze passend zijn in het landschap en deels hun functie als veekering weer kunnen vervullen. Consequente toepassing van hagen van ongeveer 1 meter hoogte maakt dat de ruimtelijke relaties tussen de percelen en omgeving zichtbaar blijven. Alleen aan de zijde van de Gulp is een haag niet wenselijk omdat hier bij voorkeur een open en onbeplante overgang van beekbegeleit hooiland naar de Gulp wordt hersteld. En ter hoogte van de dassenburcht is een verder uitgegroeide haagstructuur deels te behouden vanuit ecologische motieven.
- Wegnemen van prikkeldraad of andere gebouwde terreinafscherming. Daar waar dit functioneel toch noodzakelijk is (honden buiten houden of graasdieren binnen houden) wordt een eventueel raster aan de binnenzijde van de haag aangebracht, zodat deze zo veel als mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

- Toepassing van fruitbomen in lijnopstelling of raster, waarmee deze als cultuurelement de karakteristiek van de dorpsrand en het beloop van reliëf accentueren. Door toepassing van hoogstambomen kunnen kroonlagen worden gecreëerd zonder het zicht op maaiveld weg te nemen. Tevens wordt daarmee een historisch karakteristiek element teruggebracht dat het beeld van een dorpsrand in alle seizoenen versterkt; bloesem in het voorjaar, fruitdragend in de zomer, bladkleur in het najaar en kale takkenstructuur in de winter.
- Toepassing van weiden door begrazing, extensief maaibeheer of hooibeheer op alle percelen. Daarmee wordt het accent op een landelijke karakteristiek gelegd. Zo is bij de woning extensief maaibeheer van grotere landschappelijke waarde dan een gazon.

Aldus wordt op alle percelen 'standaard' toepassing gegeven aan afscherpende geschoren hagen aan de terreinranden, invulling met weiden en toepassing van fruitbomen in de vorm van hoogstam waar dat ruimtelijk gewenst is. Verhardingen en bouwwerken worden uitsluitend direct rond de woning toegepast. De toepassing van houten poorten/klaphekken op uniforme wijze maakt ieder perceel toegankelijk voor natuur- en landschapsbeheer.

3.3. Ecologische meerwaarde

Op het schaalniveau van de landschappelijke structuren draagt de hiervoor benoemde consequente toepassing van dichte hagen op de perceelsranden bij aan een fijn netwerk van migratie- en foerageermogelijkheden voor vele diersoorten. Dit versterkt op gebiedsniveau de ecologische structuur en er zal directe samenhang ontstaan met het stelsel van hagen in de directe omgeving en het beekdal van de Gulp als belangrijke regionale ecologische zone.

Natuuronderzoek heeft uitgewezen hoe met locatiespecifieke ingrepen de lokale ecologische betekenis hersteld en versterkt kan worden. De daartoe te treffen maatregelen zijn naar aard en omvang benoemd in een beheer- en inrichtingplan. In voorliggend landschapsplan is uitgewerkt hoe deze ecologische ingrepen ook landschappelijk en vanuit historisch perspectief het beste vormgegeven en gepositioneerd kunnen worden. In navolgend hoofdstuk is dit per perceel toegelicht.

Als ontwerpuitgangspunt is ervoor gekozen om in het landschapsplan uit te gaan van landschapselementen van het cultuurlandschap. Dit betekent dat de basis bestaat uit hagen, boomgroepen en weiden die hun maat, vorm en situering ontleen aan het patroon van het cultuurlandschap, waarbij deze elementen gelijktijdig van ecologische waarde zijn. Enige uitzondering in dit vormgevingsprincipe is de directe omgeving van de dassenburcht, waar behoud en bescherming van de burcht het noodzakelijk maakt om verruigd struweel te behouden.



Domein dassenburcht

Dit struweel wordt ruimtelijk ingepast door aansluiting te zoeken bij een samenhangende ruimtelijk element in de vorm van een boomgaard (zie volgend hoofdstuk).

4. LANDSCHAPSPLAN PER PERCEEL

4.1. Agrarisch perceel 95

Om het perceel van verwilderde groenopstand om te vormen tot passende element in het cultuurlandschap, worden de volgende ingrepen in het perceel voorgestaan.

De haag aan de perceelsrand wordt teruggezet en daarna regelmatig geschoren zodat deze op termijn zal uitgroeien tot een dichte scheerhaag. Waar nodig worden gaten herplant, zodat een aaneengesloten structuur ontstaat.

Ter versterking van de landschappelijk gewenste openheid en samenhang met het aangrenzende open gebied, wordt op het perceel een ruimtelijke tweedeling gerealiseerd. De zuidelijke perceelshelft wordt omgevormd tot een open weide (extensieve begrazing of hooilandbeheer), de noordelijke helft zal blijvende een zone van opgaande beplanting zijn. Om deze echter aan te laten sluiten bij het cultuurlandschap en om vanaf de Krutserveldweg het waardevolle open zicht naar de westelijke akkers te herstellen, wordt aan deze zijde een boomgaard aangeplant (hoogstam) van peer en pruim. Deze bomen kunnen volwaardig uitgroeien binnen een rasteropstelling van 8 x 8 meter. Door de bomen op te kronen als hoogstam, zal voor de passant een ononderbroken en open doorzicht ontstaan naar het westelijke agrarische landschap. Anderzijds zal met de hoogte en situering van deze bomen rekening worden gehouden dat ze geen schaduw veroorzaken op de zonnepanelen van het dak van het beoogde huis.

De westelijke helft van de plantstrook zal blijvend bestaan uit het struweel om zo de dassenburcht met directe omgeving af te schermen. Om dit element ruimtelijk tot eenheid te maken met de overige perceelsinrichting, zal de zuidelijke begrenzing van dit struweel in een rechte lijn worden bepaald met de boomkronen van de aan te planten boomgaard. Deze lijn wordt ruimtelijk ondersteund met een takkenril (snoeihout) waarmee tevens de afschermende werking van de dassenburcht wordt geoptimaliseerd. Zo vormen de boomgaard en het struweel samen op blokvormig en passende opgaande groenstructuur als ruimtelijke beëindiging van de driehoek met watervang buiten de planlocatie.

Op het snijpunt van weide, gaard en struweel wordt een langgerekte poel gerealiseerd, met veel noordoeverlengte. Dit om invulling te geven aan de ecologische doelstelling. Tevens wordt in de overgang van poel naar struweel voorzien in enkele steen- en houtstapels ter versterking van schuilmogelijkheden voor o.a. amfibieën (zie natuuronderzoek). Om extensieve begrazing, maai-beheer en onderhoud van de landschapsbeplanting mogelijk te maken, wordt een toegangshek voorzien tegenover de toegang naar perceel 120. Deze en andere hekken in het plan worden uitgevoerd als landelijk vormgegeven hekken van ruwhout.

Mochten de hagen onvoldoende veekerend zijn, dan kan eventueel aan de binnenzijde van de haag waar nodig een afrastering worden aangebracht, waarvan de hoogte lager is dan de bovenkant haag.

4.2. Agrarisch perceel 119

Dit perceel wordt omgevormd tot het streefbeeld Kamgrasweide. Dat houdt in dat er een bloemrijk grasland ontstaat, waar naast kamgras ook beemdkroon, gulden sleutelbloem, harige ratelaar, rapunzelklokje en wilde marjolein gaan groeien. Om dit streefbeeld te kunnen bereiken dan wel in ieder geval een significant schralere uitgangssituatie te krijgen met kans op hogere natuurwaarden, dienen de volgende maatregelen te worden genomen (zie ook bijlagen):

- de voedselrijke teelaarde inclusief de vegetatie, reliëfvolgend afgraven en verwijderen. De dikte van de benodigde af te graven teelaarde dient door middel van bodemonsters te worden onderzocht; afgraving dient er wel toe te leiden dat het karakteristieke hoogterelief van straatzijde richting beekdal behouden blijft. Dit betekent een geleidelijk aflopend talud zonder steilranden, zodat één aaneengesloten weidevlak ontstaat. Het benodigde hooilandbeheer is beschreven in de bijlagen bij deze visie;
- alle jonge boom- en struikopslag verwijderen met uitzondering van de twee populieren met maretak en de dode boom.

Aan de overzijde van de Gulp bevinden zich graslanden met lokaal een hoge bedekking van kamgras. Ook noordelijk van perceel 119 is het beheer gericht op extensief weidebeheer. Het beoogde ruimtelijke beeld op perceel 119 sluit aan op onderstaande referentie van het aangrenzende noordelijke perceel.



Perceel 119 (voorgond) en referentie winterbeeld (achtergrond)

Aan de straatzijde en aan de noordelijke en zuidelijke perceelsrand wordt de aanplant van een 1 meter hoge Zuid Limburgse haag voorzien. Daarmee wordt de kleinschaligheid en structuur van de perceelsindeling ruimtelijk onderstreept. Aan de zijde van de Gulp wordt geen haag aangebracht om de overgang van beekdalweide naar beek open te houden. Dit versterkt het zicht op de beekmeanders en de ecologische samenhang in de gradiënt van open water via nat hooiland naar hoger gelegen hooiland. De toe te passen poort wordt zoals eerder toegelicht als ruwhouten hek geplaatst.

4.3. Woonperceel 120

Het planconcept van de woning in relatie tot de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en de insnijding in het reliëf, is in het tweede hoofdstuk van deze visie toegelicht. In voorliggende paragraaf wordt de landschappelijke inbedding van dit woonperceel gemotiveerd.

Op het perceel zal een tweedeling worden gerealiseerd; een noordelijke kern met verzonken woonbebouwing. Op het zuidelijk deel van het perceel is overwogen om de bestaande fruitbomen te behouden. Echter zijn deze in dusdanige staat dat de voorkeur is gegeven aan vervanging. Bovendien zijn de bomen een relict van een voormalige boomgaard met een dusdanig beperkte omvang dat deze niet meer als gaard herkenbaar is. Daarom wordt geadviseerd om een aantal nieuwe fruitbomen te plaatsen.

Voorts verdient het aanbeveling de bestaande meidoornhagen op de perceelsgrenzen van het perceel te herstellen en versterken. De woning wordt hierdoor ook vanuit de zuidkant gezien landschappelijk ingepast, zonder deze volledig aan het zicht te onttrekken. Tevens wordt hiermee bijgedragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit, zowel vanuit het landschappelijke als het cultuurhistorische perspectief.

Na de realisatie van de woning zal langs de noordzijde van de grondwal eveneens een Zuid Limburgse haag gerealiseerd dienen te worden. Deze groene lijnstructuur dient bij aanplant al aaneengesloten te zijn en enige omvang te hebben.

De tussenruimte tussen de huidige hagen en de nieuwe aanplant dient circa 80 cm te zijn. Hierdoor zal voldoende ruimte tussen de hagen aanwezig zijn en blijven waar de das zich tussen kan verplaatsen. Op basis van de natuurdoelstellingen is een dergelijke dubbele haag ook mogelijk aan de zuidzijde van het perceel.

Daar waar het wenselijk is om bij de woning eventueel een privaat deel van de tuin af te schermen (privacy), wordt geadviseerd om dat te doen met beukenhagen.

Met de toepassing van beukhagen wordt een duidelijk onderscheid gecreëerd t.o.v. de meidoornhagen, die vooral een agrarisch en landelijk karakter hebben, daar waar de beuken meer passend zijn als begrenzing van de tuinzone direct bij de woning. De grondophoging aan de noordzijde van de woning leidt ertoe dat hier de woning als het ware onder het landschap geschoven wordt. Afbakening van een tuindeel met hagen is hier niet gewenst. Hier zal de weide overgaan in het dakvlak.

Status landschapsplan

Zoals in de inleiding is aangegeven, is de inrichting op de percelen 95 en 119 mede erop gericht om invulling te geven aan de verplichte compensatie in het kader van de Structuurvisie. Deze onderdelen dienen dan ook naar aard en omvang gerealiseerd te worden zoals in dit plan is aangegeven. De inrichting van perceel 120 betreft geen compensatieverplichting, maar is een geadviseerd inrichting waarmee gekomen kan worden tot een samenhangend ruimtelijk beeld tussen de 3 percelen onderling en in relatie tot de directe omgeving. De toe te passen fruitbomen en toepassing van beukenhagen is daarbij indicatief weergegeven en kan en mag bij uitvoering op een beperkt andere wijze worden ingericht, bijvoorbeeld om daarmee in afstemming op de exacte woningsituering zorg te dragen voor gewenste doorzichten, mits de landschappelijke inpassing van de bouwkaavel blijft gewaarborgd.



