

# GEMEENTE EIJSDEN- MARGRATEN

## Toelichting schetsontwerp

### Herkenrade ong, Sint Geertruid



## INHOUD

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                               | <b>2</b> |
| 1.1. Aanleiding .....                                   | 2        |
| 1.2. Planlocatie .....                                  | 2        |
| 1.3. Kader .....                                        | 3        |
| <br><b>2. INRICHTINGSPPLAN.....</b>                     | <b>5</b> |
| 2.1. Ruimtelijke context .....                          | 5        |
| 2.2. Inrichtingsmaatregelen .....                       | 8        |
| 2.3. Beoogde stedenbouwkundige situatie plangebied..... | 8        |
| 2.4. Beeldkwaliteit bebouwing .....                     | 9        |
| 2.5. Landschappelijke inrichting van het perceel.....   | 10       |

Bijlage: schetsontwerp

## 1. INLEIDING

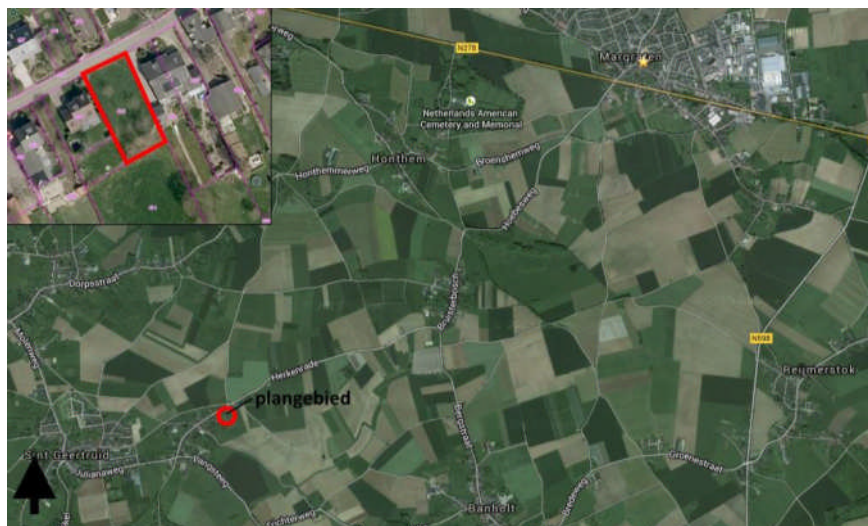
### 1.1. Aanleiding

De heer A.G. Curfs (hierna: 'initiatiefnemer') wenst op de locatie Herkenrade ong. te Sint Geertruid, zijnde een perceel gelegen tussen de huisnummers 9 en 11, een woning te realiseren. De gemeente heeft kenbaar gemaakt in principe, en onder voorwaarden, te kunnen instemmen met de realisatie van een woning op onderhavige locatie. Daarbij is evenwel door de gemeentelijke kwaliteitscommissie de voorwaarde gesteld dat er een goede stedenbouwkundige analyse van de lintbebouwing gemaakt moet worden en landschapsanalyse van de omgeving, welke als basis moet dienen voor een voorstel voor een goede ruimtelijke inpassing. Deze analyse en ruimtelijke inpassing is in voorliggend inrichtingsplan toegelicht.

Voor een meer uitgebreide toelichting op het initiatief, wordt verwezen naar de “Ruimtelijke onderbouwing Herkenrade ong. te Sint Geertruid”, opgesteld door Aelmans. Onderdelen uit deze onderbouwing zijn overgenomen in voorliggend inrichtingsplan, onder verwijzing van de bron (Aelmans).

## 1.2. Planlocatie

Onderhavig plangebied (zie onderstaand fotobeeld met detail inzet) is gelegen in het buurtschap Herkenrade, gelegen aan de gelijknamige weg, behorende bij het kerkdorp Sint Geertruid. Herkenrade kenmerkt zich als lintbebouwing, met her en der enkele open plekken. Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel Margraten – sectie T – nummer 415 (gedeeltelijk), groot circa 700 m2.



*Locatie plangebied (Aelmans)*

Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht alsook geen aangewezen cultuurhistorische waarden.

### 1.3. Kader

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling wordt toepassing gegeven aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. De kwaliteitsbijdrage is uitgewerkt en voorgelegd voor advies aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie. Één en ander is nader verwoord in paragraaf 4.3 en paragraaf 6.5 van de voornoemde ruimtelijke onderbouwing (Aelmans).

De gronden zijn gelegen in de provinciale zone 'Buitengebied'. Dit betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter zonder aanvullende hoge gebiedsbescherming. Wel maakt de locatie onderdeel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Onderhavig plangebied is op basis van het LOP (voormalige gemeente Margraten) gelegen in het deelgebied 'Herkenradergrub'. Met betrekking tot het buurtschap Herkenrade wordt in het LOP aangegeven dat dit vrij goed ligt ingebed in het omringende landschap. In combinatie met de nog aanwezige hagen en de bebouwing vormen de hoogstamboomgaarden langs de oostrand van Herkenrade een waardevol geheel, aangezien daardoor een vloeiende overgang naar het omringende agrarische gebied wordt gevormd. De inbedding van de kernen/buurtschappen in het deelgebied 'Herkenradergrub' met, c.q. het in stand houden en herstellen van, hoogstamboomgaarden staat hoog op de agenda.

Het toetsingskader bij ontwikkelingen in dit deelgebied is drieledig:

1. Voorgenomen ingrepen dienen op harmonieuze wijze te passen binnen de aanwezige kernkwaliteiten;
2. Voorgenomen ingrepen dienen geen afbreuk te doen aan de aanwezige kernkwaliteiten;
3. Voorgenomen ingrepen dienen gericht te zijn op versterking van de kernkwaliteiten.

Hierna is het ruimtelijk beeld weergegeven zoals dat in het LOP is opgenomen.



*Uitsnede LOP (Aelmans)*

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken.

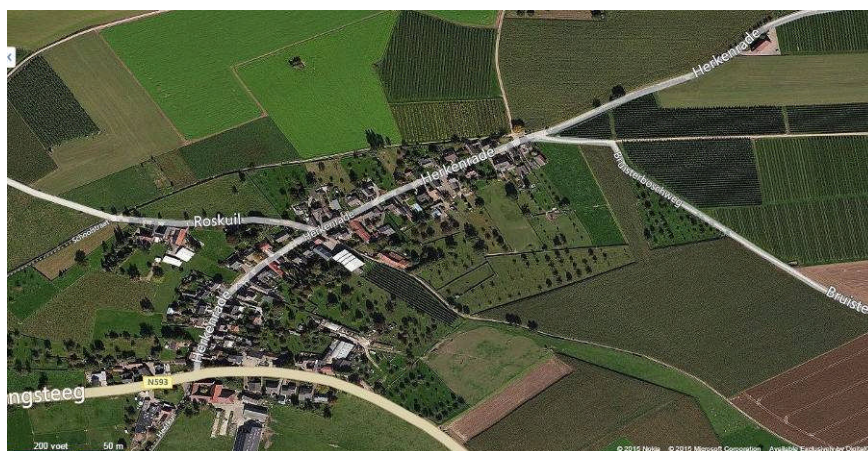
## 2. INRICHTINGSPPLAN

### 2.1. Ruimtelijke context

Herkenrade vormt een gebiedseigen en karakteristieke oudere route, zoals die in het Zuid-Limburgse buitengebied meer voorkomen. Daar waar geleidelijke verdichting met agrarische- en woonbebouwing is ontstaan, is stedenbouwkundig sprake van lintvorming. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in veelal aaneengesloten erven met een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap, overwegend zadeldaken) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Opvallend is overigens het asymmetrische bebouwingsbeeld van Herkenrade:

- Aan de noordoostzijde wordt het bebouwingsbeeld geleidelijk grofmazig, terwijl aan de zuidwestzijde bij de provinciale weg (N593 Langsteeg) een meer abrupte overgang is ontstaan van dichte bebouwing naar open agrarisch gebied;
- De noordelijke helft van de lintbebouwing is veelal meer open en kent regelmatig onbebouwde percelen tussen de bebouwde erven, terwijl aan de zuidzijde bebouwde erven vrijwel zonder uitzondering aaneengesloten zijn;
- Hoogteverschil heeft ertoe geleid dat de kavels aan de noordzijde van de weg veelal met een beperkt talud aansluiten op de weg (erven liggen verhoogd) terwijl aan de zuidzijde (planlocatie het maaiveld vrijwel vlak aansluit op het wegpeil.

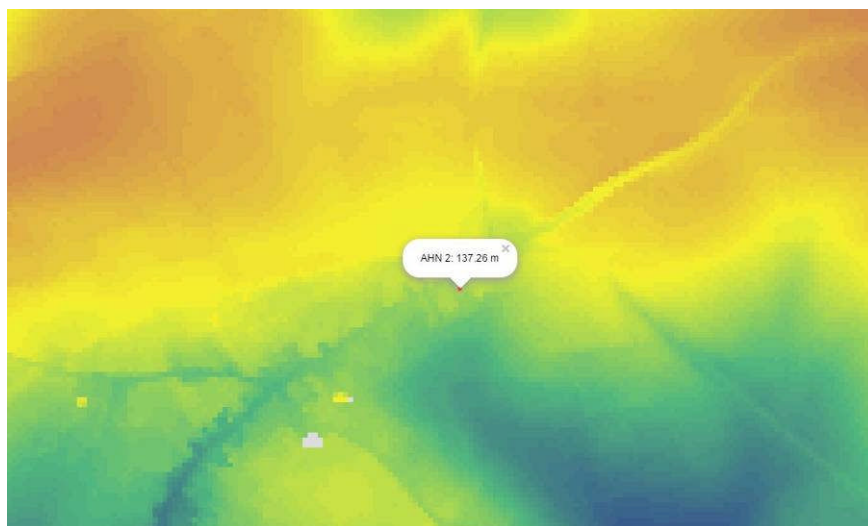
Bebouwing van onderhavig erf past binnen voornoemde patronen van asymmetrisch wegbeeld en versterkt het contrast tussen de verdichte zuidzijde en meer transparante noordzijde. Onderstaande foto-uitsnede toont deze structuur op hoofdlijnen.



*Vogelvlucht-aanzicht (Bing maps)*

Het lint heeft een vrij vlakke ligging en loopt in noordoostelijke richting zeer beperkt op. De planlocatie is ook vrijwel vlak gelegen, daar waar de meeste percelen aan de weg beperkt verhoogd zijn gelegen. Er is evenwel geen aanleiding de hoogteligging van het perceel aan te passen.

Onderstaand beeld toont het hoogteverloop in de omgeving. De planlocatie is met hoogte-aanduiding 137 m +NAP aangegeven. Dit is zo'n 7 meter boven het laaggelegen beekdal ten zuiden van de planlocatie (blauwe zone) en 8 meter onder de westelijk en oostelijk gelegen hoge agrarische gronden (rode kleurvlakken). Overigens is in onderstaande hoogtekkaart de insnijding van de wegen, waaronder de Herkenrade, zeer mooi geïllustreerd. Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan dit beeld.



*Uitsnede hoogtekkaart 130-145 m +NAP (AHN)*

De zuidelijke 'achterzijde' van het lint wordt gekenmerkt door een weliswaar versnipperd, maar als patroon herkenbaar beeld van fruitbomen, kleine boomgaarden en restanten van gaarden. Lagere hagen versterken het meer verdichte beeld, waar op de hogere gronden het landschap meer open en grootschalig is. Overigens leidt de insnijding van wegen en de aanwezigheid van windsingels en hogere teelten in het gebied ertoe dat lang niet overal het landschap als open en grootschalig is waar te nemen vanaf de openbare weg. Dit geldt ook voor de achterzijde van onderhavige planlocatie; de combinatie van ingesneden wegen, hagen en een brede zone met fruitbomen leiden ertoe dat de achterzijde van het perceel nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving.

Navolgende foto's illustreren de ruimtelijke situatie ter plaatse.



*lintbebouwing en asymmetrisch hoogteverloop*



*Perceelshoogte sluit aan op weg en verdicht beeld achterzijde door fruitbomen*



*Achterzijde: gardenen en hagen schermen zicht grotendeels af*



*Planlocatie gaat op in het dorpssilhouet*

## 2.2. Inrichtingsmaatregelen

Hierna zijn de voorgestane inrichtingsmaatregelen uitgeschreven. Daar waar stedenbouwkundige of landschappelijke maatregelen 'noodzakelijk' zijn om tot een goede inrichting te komen, zijn deze als *voorwaarde* beschreven. Indien de voorstellen niet strikt noodzakelijk zijn, maar aanvullend kunnen leiden tot een kwaliteitsimpuls, zijn deze als *suggestie* opgenomen. Deze behoeven in het kader van een goede ruimtelijke inrichting dus niet perse opgevolgd te worden.

## 2.3. Beoogde stedenbouwkundige situatie plangebied

Met de beoogde herontwikkeling op de planlocatie zal op het perceel één vrijstaande woning worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting op het omliggend landschap en de aansluiting bij de bestaande woonomgeving. Daar waar nu nog zicht is op zij- en achterzijden van bestaande woonbebouwing van de belendende percelen, zal in de nieuwe situatie een meer harmonieus en gesloten beeld ontstaan, zonder overigens alle zicht naar het achterliggende landschap volledig te ontnemen. De nieuwbouw zal de karakteristiek van de lintbebouwing bevestigen. Bij voorkeur worden daarom de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten toegepast:

1. Toepassing van een klassieke bouwvorm met een enkelvoudige footprint (plattegrond) met een breedte van maximaal 6,5 meter en een diepte van maximaal 15 meter, met een zadeldak (*voorwaarde*).
2. Situering van woning iets uit het midden van het perceel, met een aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 6,5 meter (zijde bijgebouw) en 5,5 meter (zijde van het te handhaven doorzicht) (*voorwaarde*).
3. Toepassing van goothoogte op 1,5 bouwlaag (ongeveer 4 tot 5 meter) en bouwhoogte maximaal 10 meter (*voorwaarde*). De maximale goothoogte bedraagt 6 meter (*voorwaarde*).
4. Toepassing van een steekkap, ofwel topgevel straatgericht maken en noklijn haaks op de weg (*voorwaarde*).
5. Toepassing van straatgerichte voorgevel waarvan de rooilijn op tenminste 4 meter van de weg komt te liggen, maar niet achter de denkbeeldig verlengde rooilijn van de naastgelegen woningen (*voorwaarde*).

Met deze toepassingen wordt het diverse bebouwingsbeeld van individuele woningen versterkt. Aangezien grenzend aan de planlocatie alleen langskappen zijn toegepast, leidt een steekkap tot een versterkt beeld. Bijkomend voordeel is dat hierdoor een relatief smalle voorgevel benodigd is en een diepere bouwmassa kan ontstaan met kloeke kap. Hierdoor wordt in het breedteprofiel (vooraanzicht) een relatief smal en rank gebouw gerealiseerd, dat recht doet aan de korrel en maat van de frontbreedten en tussenliggende onbebouwde tuindelen. Als gevolg van dit alles zal:

6. aan één zijde van de woning alleen bebouwd worden met bijgebouwen/aanbouwen op een tweede lijn (toepassing zone bijgebouwen/aanbouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel) (*suggestie*);
7. hierdoor (zij het beperkt maar voldoende) blijft visueel contact met de achterliggende hogere boomgroepen, waardoor het buitengebied voelbaar blijft. Hiertoe wordt een strook van 5,5 meter breed open gehouden, voorzien tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning met huisnummer 9 (*voorwaarde*).

Met deze situering van woning en bijgebouwen, zal er altijd voor en naast de woning voldoende ruimte zijn voor een grotere toerit die ruimte biedt aan minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Het is daarbij aan initiatiefnemer te bepalen aan welke zijde van de woning de inrit wordt gewenst. Stedenbouwkundig is er geen aanleiding om dit vast te leggen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze de inrit aan de zijde van de woning met huisnummer 11 wenst. Aan de andere zijde is het doorzicht naar het achtergelegen landschap voorzien.

Een afstand van 4 meter tussen de voorgevel (kopgevel) en de weg draagt bij aan het rooilijnpatroon van het bebouwingslint. Een kleinere afstand is niet gewenst vanwege het feit dat tegenover de nieuwe woning een woning met straatgerichte kopgevel staat. Gezien het karakter van de lintbebouwing is het ruimtelijk ongewenst indien op deze plaats twee woningen exact tegenover elkaar zeer kort op elkaar staan.

## **2.4. Beeldkwaliteit bebouwing**

De woningen in de directe omgeving hebben overwegend een traditionele bouwmassa van anderhalve of twee bouwlagen en een zadeldak. Ook zijn traditionele materialen gebruikt waaronder bruine en rode bakstenen met donkere dakpannen. Er zijn echter uitzonderingen, zoals de toepassing van wit geschilderde gevels.

Passend binnen het beeld van de buurt, krijgt de nieuw woning een traditionele vorm. Dit wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. (*voorwaarde*). Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan de diversiteit van de vrijstaande woningen in de straat en maakt de geleidelijke groei van de kern met individuele woonkavels afleesbaar.

Het plan kan aan kwaliteit winnen indien de hoofdbouw en een eventuele garage, erker of andere aan- of bijbouw mee-ontworpen wordt, zodat het ensemble een eenduidige uitstraling krijgt (*suggestie*).

## 2.5. Landschappelijke inrichting van het perceel

Voor een goede landschappelijk inpassing van de achterzijde van het perceel (zijde landschap) zijn nauwelijks maatregelen vereist. Bij voorkeur worden geen schuttingen of andere gebouwde voorzieningen aangebracht (*voorwaarde*), daar deze de zachte overgang van achtertuin naar landschap te zeer doorsnijden. Dit is vanuit de (beperkte) beleving vanuit het omliggende landschap niet gewenst, maar zou ook jammer zijn voor het woongenot. Bij voorkeur wordt aan de achterzijde een lage haag toegepast, die de tuin afdoende afbakening geeft. Een dergelijke groene plint van bijvoorbeeld beuk of veldesdoorn, past prima in het landschap en laat op ooghoogte het zicht open (*suggestie*).

Aan de zijdelingse perceelsgrenzen en achter de voorgevelrooilijn van de woning kan uit privacyoverwegingen en de zeer beperkte ruimtelijke zichtbaarheid de invulling van de perceelsrand naar eigen inzicht plaatsvinden. Aan de straatzijde is de tuinafscherming in de omgeving vooral vormgegeven met lage hagen of geen afbakening. Daar dit beeld zo divers is, kan op onderhavig perceel één van de vaker voorkomende terreinbegrenzings worden gehanteerd: een haag van maximaal 1 meter hoog of een meer diverse plantrand, danwel een gazon dat aansluit op de weg (*suggesties*).

Tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning met huisnummer 9 is een doorzicht naar het achtergelegen landschap voorzien. Daartoe wordt een strook van 5,5 meter breed vrijgehouden van opgaande beplanting (indien hoger dan de haag aan de voorzijde) en bijgebouwen (*voorwaarde*). Door de vrijgehouden strook blijft het landschap vanaf het lint zichtbaar en beleefbaar.

Optioneel kan overwogen worden om een fraaie solitaire boom aan de voorzijde van het perceel aan te brengen (*suggestie*). Dit markeert het perceel en de woning op een bijzondere wijze en breekt de ruimte in dit deel van de straat, waar voortuinen veelal vrij open zijn en beplanting laag, geschoren en vaak in plantperken is aangebracht. Een solitaire boom, wellicht meerstammig, kan een fraaie verbijzondering hierin vormen.



Stedenbouwkundige inrichting Herkenrade, Sint Geertruid - Aug 2015