

GEMEENTE EIJSDEN- MARGRATEN

Toelichting landschappelijke inpassing

Vroelen 27-27a en Schey ong



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Planbeschrijving	6
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	9
3.1. Landschappelijke inpassing Schey ong.	9
Afronding bebouwingscluster	9
Accentueren van de hoeken	10
3.2. Landschappelijke inpassing Vroelen.....	11
Voorzijde aan de weg Vroelen	11
Achterzijde (landschapszijde).....	13
Noord- en zuidzijde (overgang naastgelegen percelen).....	14

Bijlagen: tekeningen inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan voor onderhavige planlocaties zijn de plannen voor de bouw van een woning in Schey en de uitbreiding van een rundveebedrijf in Vroelen. In Schey staat een rundveeststal die door de maatschap Beusmans-Heitzer gebruikt wordt voor houden van zoogkoeien. De stal mag niet meer gebruikt worden voor het houden van dieren en wordt daarom afgebroken. Op de vrijgekomen plek wordt vervolgens een vrijstaande woning gerealiseerd.

Door de afbraak van de rundveeststal valt een deel van de huisvesting van de veestapel weg. Daarom wordt op de locatie Vroelen 27a het huidige rundveebedrijf van de maatschap uitgebreid met een veeststal en een werktuigenberging.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van de plannen uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

Voor zowel de nieuwbouw van de stal en berging bij het agrarisch bedrijf aan Vroelen als voor de woning aan Schey zijn globale bouwplannen uitgewerkt. Deze zijn als uitgangspunt genomen voor onderhavig plan voor landschappelijke inpassing.

1.2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen in de buurtschappen Vroelen en Schey. Beide buurtschappen liggen nabij de kern Noorbeek in de gemeente Eijsden-Margraten. In Vroelen ligt aan de gelijknamige weg het rundveebedrijf dat uitgebreid zal worden met een veeststal en een werktuigenberging. Hier zijn reeds een bedrijfswoning, meerdere stallen en berging en kuilplaten aanwezig. In Schey, eveneens aan de gelijknamige weg, ligt de huidige veeststal die vervangen zal worden door een nieuw te bouwen woning. Hier zal de bebouwing en erfverharding volledig worden gesaneerd.



Locaties plangebieden (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hieronder wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor de locaties toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de bouwplannen en de landschappelijke inpassing worden besproken.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

Schey

Schey is een hooggelegen buurtschap ten noordoosten van het dorp Noorbeek. Het gehucht telt ongeveer twintig boerderijen en woonhuizen en bestaat uit een hoog gedeelte, Opschey, en een laag gedeelte, Onderschey, aan de weg van Noorbeek via Hoogcruts naar Slenaken. Het plangebied van de te saneren stal maakt deel uit van een kleine bebouwingsconcentratie in Opschey, op enige honderden meters buiten de lintbebouwing. De bebouwingsconcentratie bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfslocatie met twee woningen en diverse stallen en schuren. Het ligt op een hoger gelegen plateau met aan weerszijden dalen.



Planlocatie te saneren stal te Schey, naast Schey 10 (Bing Maps en map5.nl)



De te saneren stal (links) en de naastgelegen woningen in Opschey.

Vroelen

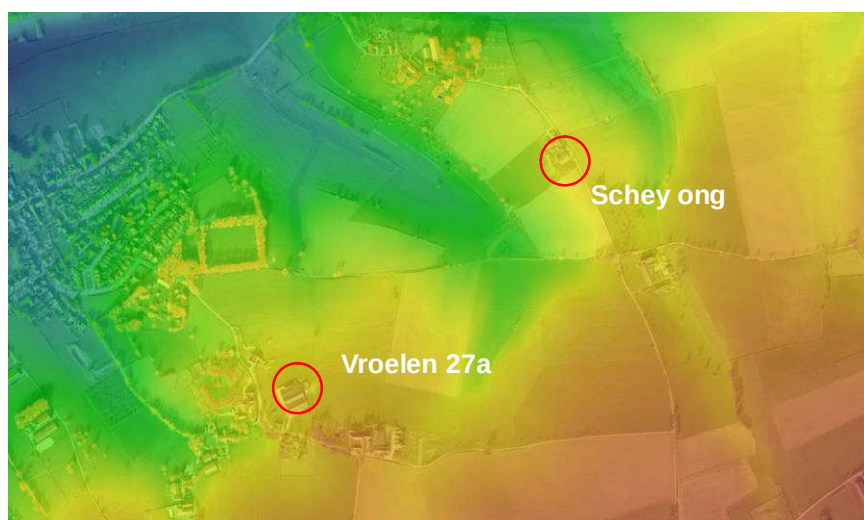
Vroelen is een hooggelegen buurtschap ten zuidoosten van het dorp Noorbeek. In het buurtschap staat een vijftiental boerderijen en huizen, waaronder verschillende in vakwerkbouw. Karakteristiek voor het landschap rondom Vroelen zijn het reliëf en de kleinschalige landschappelijke elementen zoals graften, steilranden en holle wegen.



Planlocatie rundveebedrijf aan de Vroelen 27a (Bing Maps en map5.nl)



Het huidige rundveebedrijf gezien vanaf de inrit (links) en de weg Vroelen.

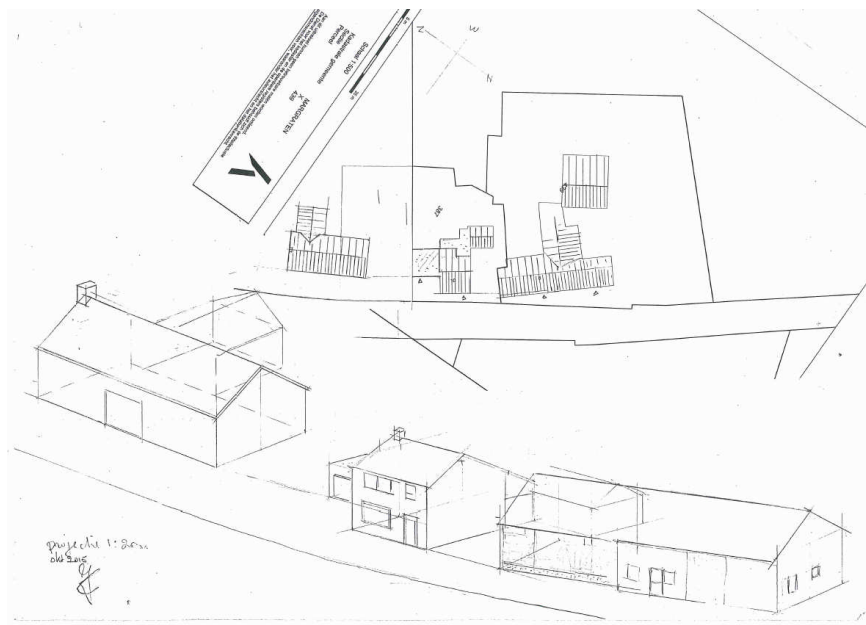
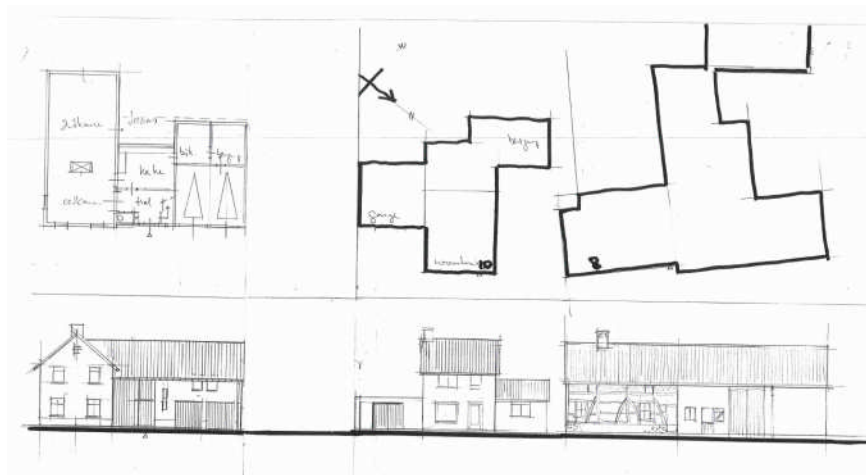


Hoogtekaart plangebied (ahn.nl)

2.2. Planbeschrijving

Schey

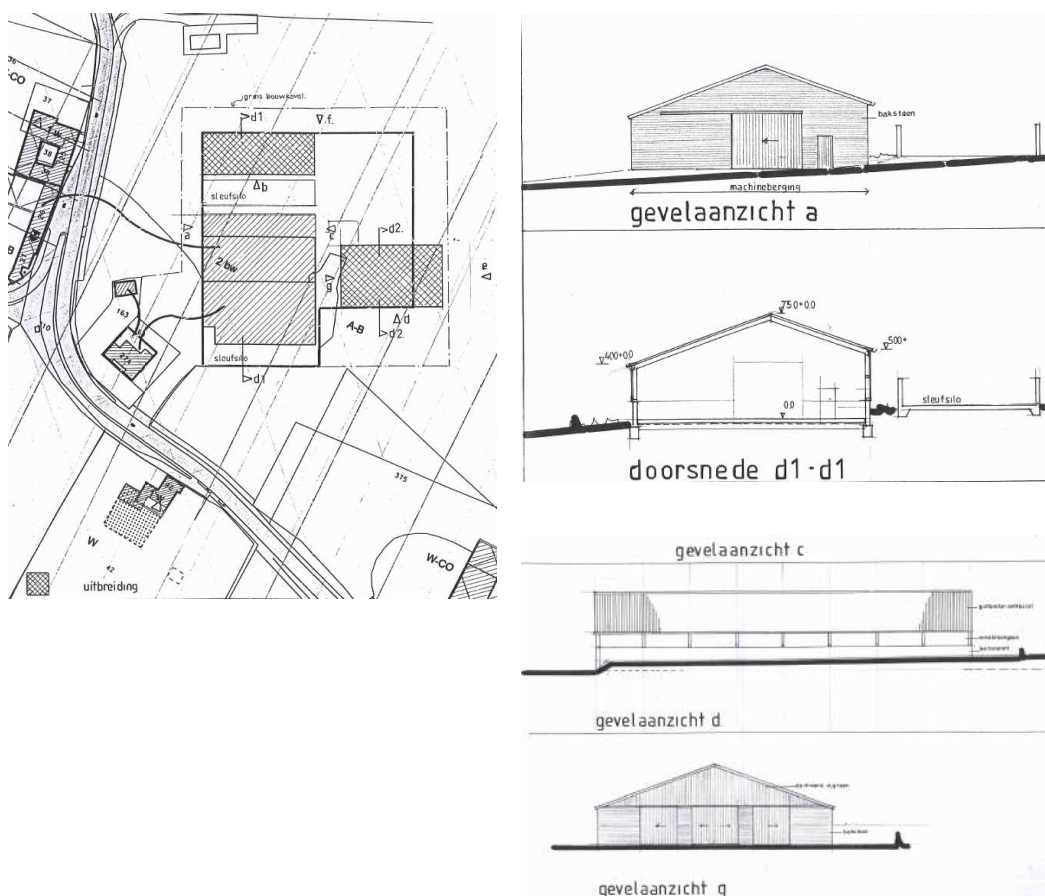
In Schey wordt de huidige rundveestal gesaneerd waarna een vrijstaande woning op deze plek zal worden teruggebouwd. Dit betekent dat een kleiner volume wordt teruggebouwd dan het huidige en de bouw van de woning zal een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de bebouwingsconcentratie.



Bouwplan voor Schey ong (Schreurs Architecten)

Bij de nieuwbouw wordt het bestaande woningcluster als uitgangspunt genomen voor de situering en toe te passen karakteristieken. De rooilijn ligt evenwijdig met het bijgebouw van de naastgelegen woning. Hierdoor komt de nieuwbouw dicht op de straat te staan, maar blijft afwisseling in rooilijnen behouden. De massa bestaat uit een samengestelde vorm waardoor een langsgevel en een kopgevel in elkaar over gaan. Het langgerekte gedeelte met kopgevel zorgt voor een duidelijke beëindiging van het bebouwingscluster. De garage wordt geïntegreerd in de samengestelde massa waardoor een losstaand bijgebouw overbodig wordt. Het zadeldak en de materialisering geven de woning een traditioneel voorkomen met een moderne vertaling.

Vroelen



Bouwplan uitbreiding Vroelen 27a (Schreurs Architecten)

De uitbreiding van het rundveebedrijf behelst de bouw van een werktuigenberging in dezelfde lijn van de bestaande stallen, en de bouw van een stal in de tweede lijn achter de stallen. De uitbreiding van het erf in dezelfde lijn zorgt voor het behoud van een leesbare vorm van het erf, waarbij het bouwblok aan de straatzijde een logische afronding krijgt. De bouw van een stal in de tweede lijn geeft het erf geen langgerekte vorm maar zorgt in samenspel met de buitenopslag voor een uitbreiding van

het erf in de diepte van het perceel. Rondom de bebouwing wordt een duidelijke indeling gerealiseerd met een routing rondom het cluster en een plaatsing van kuilplating in dezelfde geleiding als de stallen.

De nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing op het gebied van dakvorm, dakrichting, maat en schaal. De topgevels dragen bij aan het dakenlandschap waarbij de zijkanten gekenmerkt worden door de dakvlakken en lage goten. Voor de nieuwbouw worden dezelfde materialen gebruikt als van de bestaande stallen, welke kenmerkend zijn voor de agrarische bebouwing ter plaatse.

Beide ontwikkelingen vragen om een goede landschappelijke inpassing, gezien de openheid en de kwaliteit van het omliggend landschap. Hierna wordt het landschapsplan voor beide locaties weergegeven middels tekeningen en vervolgens toegelicht.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hieronder worden de landschappelijke inpassingen voor de planlocaties toegelicht in woord en beeld. In de bijlage zijn grotere exemplaren van de tekeningen opgenomen.

3.1. Landschappelijke inpassing Schey ong.

Allereerst wordt de landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning verbeeld en toegelicht. De situering van de inpassing is afhankelijk van de kavelomvang van de te realiseren woning. Omdat het aansluitend gelegen weiland in eigendom van de initiatiefnemer is, kan de omvang van het tuinperceel in overleg worden bepaald. De situering van de inpassing kan dan ook nog verschuiven.



Landschappelijke inpassing Schey ong (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Afronding bebouwingscluster

Met de bouw van een nieuwe woning ontstaat op deze plek een wooncluster van 3 woningen en enkele bijgebouwen. Op enkele solitaire bomen en een kleine bomenrij na, staat er rondom het wooncluster geen opgaande beplanting. De bewoners hebben een vrij zicht op het omringende open agrarisch landschap. Andersom vormt het bebouwingscluster een markante eenheid in het glooiende landschap. Vanwege de gekozen architectuur en materialisering van de nieuwbouw, wordt aangesloten bij het historisch karakter van dit ensemble. Een dicht beplante groensingel rondom het perceel van de nieuw te bouwen woning is derhalve niet gepast of gewenst gezien de openheid.

Om het wooncluster aan de zuidzijde een passende afronding te geven, wordt een geschoren haag van ten hoogste 1.5 meter hoog op de perceelsgrenzen aangeplant. Naast de afronding van het cluster zorgt de haag voor een groene plint rondom de woning, zonder dat het zicht op de zijgevel en de kap verloren gaat. Aan de voorzijde van de woning maakt de haag ter hoogte van het bijgebouw plaats voor verharding. Gekozen is voor een bij dit gebied passende oplossing, waarbij niet een oprit met tuinvorming ontstaat, maar een pleinachtige verbreding aan de weg, waardoor private en openbare ruimte naadloos in elkaar vervlochten worden. Dit versterkt de informele en voor dit deel van Limburg karakteristieke buitengebiedsituatie, waarbij woningen direct aan de weg staan.

Met deze oplossingen zal de relatie met de weg (ruimtelijke en functioneel) sterk zijn, terwijl aan de zijkant vooral een ruimtelijke relatie wordt bereikt (vrij zicht) terwijl de functionele scheiding middels een haag herkenbaar en gebiedseigen wordt ingepast.

Accentueren van de hoeken

Op de hoeken aan de zuidzijde van het perceel is tevens de mogelijkheid opgenomen om een of enkele solitaire bomen aan te planten. De bomen accentueren de hoeken van het perceel en in groter verband de hoeken van het bebouwingscluster. Tevens accentueren de boomkronen het zicht op het cluster met behoud van het zicht op de kap en zijgevel van de woning. Duidelijk zichtbare bebouwing met daaraan ondergeschikte solitaire bomen vormen een uitgebalanceerde ruimtelijke eenheid. Streekeigen geknotte boomsoorten aan de achterzijde, zoals wilgen, en een stevige solitair aan de voorzijde, zoals een walnoot of linde, hebben hierbij de voorkeur omdat ze bijdragen aan de versterking en het herstel van het cultuurhistorische beeld van het Zuid-Limburgse landschap. Dit geldt tevens voor de haag, die in veldesdoorn, meidoorn (landschapshaag) of liguster, beuk (tuinhaag) uitgevoerd zou kunnen worden.

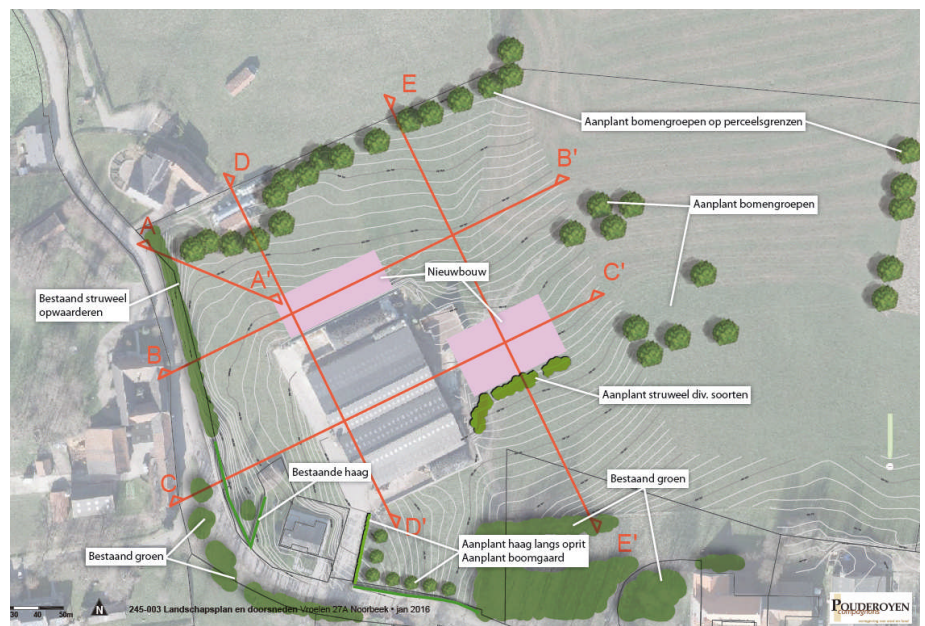


Aanzichtschets erfbeplanting voorzijde Schey ong.

3.2. Landschappelijke inpassing Vroelen

Hieronder wordt de landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf van Vroelen 27a toegelicht.

Het daarbij toegepaste ruimtelijke concept is dat een agrarisch erf logischerwijs onderdeel uitmaakt van het Zuid-Limburgse landschap; het erf mag dan ook gezien worden en herkenbaar zijn aan de bebouwing. Tegelijkertijd is inbedding van het erf gewenst, waarbij de samenhang tussen bebouwing en buitenruimte en de overgang van erf naar omliggende huiskavels met landschapseigen beplanting wordt bepaald. Daarbij worden karakteristieke zichtlijnen open gehouden, terwijl op strategisch gewenste zijden met beplanting zichten worden verzacht of optisch verengd. Tot slot is middels opgaande beplanting de oriëntatie van het erf ondersteund, door de voorzijde open te houden en de achterzijde meer introvert te maken door boomgroepen en solitaire bomen in de weiden. Dit alles leidt tot het volgende ruimtelijke inpassingsplan.



Landschappelijke inpassing Vroelen 27a (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Voorzijde aan de weg Vroelen

Aan de voorzijde wordt een nieuwe bedrijfsloods toegevoegd, waarbij de topgevel evenwijdig ligt aan de gevels van de bestaande stallen. Vanaf de weg Vroelen gezien wordt de ritmiek van de topgevels van de twee stallen en de woning uitgebreid met een extra gevel. Doordat de weg Vroelen ingesneden ligt in het landschap, zijn de onderkant (1-1,5 meter) van de stallen niet zichtbaar. Hierdoor heeft het plaatsen van een haag aan de rand van de erfverharding landschappelijk gezien weinig zin, omdat de haag enkel vanaf het erf te zien zal zijn.

De bomen met ondergroei langs de weg Vroelen dragen eveneens bij aan een beperkt doorzicht op de achtergelegen stallen. Door de bomenrij en het struweel op te waarden behoudt het de filterende werking van het zicht naar de stallen en blijft het een nette afronding van het perceel. De toe te voegen bebouwing meest westelijk op het perceel zal derhalve door het aanwezige reliëf en de wegbepanting slechts beperkt en hooguit gedeeltelijk zichtbaar zijn.

Aansluitend op de struweelrand langs de weg staat al een geschoren haag (jonge aanplant). Geschoren hagen op perceelgrenzen zijn kenmerkend voor het lokale landschap en dus dient de haag te worden behouden. Daarnaast wordt ook langs de oprit naar het bedrijfserf een haag aangeplant, zodat het zicht op de erfverharding wordt verzacht.

Aansluitend op de hagen is langs de weg en de oprit een kleine boomgaard voorzien. Eenmaal volgroeid zorgen de boomkronen voor een gefilterd zicht op de kopgevels van het bedrijf, zonder dat doorzichten naar het achtergelegen landschap volledig verdwijnen. (Kleinschalige) boomgaarden zijn net als geschoren hagen karakteristiek voor een Zuid-Limburgse landschap en dus passend op deze plek.

Daarnaast mag het karakter van het erf, bestaande uit enkele straatgerichte topgevels met duidelijke agrarische uitstraling, deels zichtbaar blijven. Dit draagt bij aan het beeld van het cluster met een menging van oudere boerderijen en relatief jonge agrarische erven.



Topgevels aan de weg Vroelen; de huidige stallen (links) en de bedrijfswoning.



Bomen met ondergroei langs de weg zorgen in combinatie met de steilrand voor een beperkt zicht op de achtergelegen stallen.

Achterzijde (landschapszijde)

Aan de zijde van het landschap, de oostzijde, dient het erf te worden inpast met landschappelijke beplanting om zo het zicht op de bebouwing, verharding en sleufsilo's te verzachten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van landschappelijke elementen die karakteristiek zijn voor de omgeving. Daartoe worden solitaire bomen en boomgroepen in de weide en op de perceelgrenzen geplant. De bomen zorgen ervoor dat de stallen en berging slechts gedeeltelijk zichtbaar zullen zijn vanuit de omgeving. De kronen breken het zicht op de gevels, maar verhullen de bedrijfsactiviteit achter de bomen niet volledig. Vanaf grotere afstand bezien, zorgen de bomen voor een groen beeld met op enkele plekken een doorzicht naar het erf. Ter plaatse blijft op de erfranden doorzichten behouden tussen het erf en de aansluitende huiskavels, waar de koeien van het bedrijf grazen.

De zij- en achterkanten van het erf zijn door het wegbehoor in de omgeving alleen van grote afstand zichtbaar. Vanuit noordelijke en oostelijke zichtrichting zal het bestaande en toekomstige silhouet van Vroelen versterkt worden door de aan te planten bomen en boomgroepen.



Zicht op de achterzijde van het rundveebedrijf. Aan deze zijde worden boomgroepen aangeplant om het zicht op de stallen te verzachten.

Noord- en zuidzijde (overgang naastgelegen percelen)

Naast de zichtrelatie vanuit openbaar gebied is ook de zichtrelatie vanuit de belendende erven relevant voor de landschappelijke inpassing van onderhavig erf.

Ten zuiden van de planlocatie, op enige afstand van onderhavige agrarisch bedrijf, staat een bebouwingsensemble. De ruimte tussen het ensemble en de huidige stallen is momenteel dicht beplant met bomen en ondergroei. Om het zicht op de nieuw te bouwen stal verder te verzachten zal langs de gevel groepen struweel worden aangeplant. Het struweel draagt bij aan de onttrekking van het zicht op de stal vanuit het bebouwingsensemble. In samenspel met de boomgroepen in de weide zorgt het struweel voor een groen aanzicht van het erf met haar bebouwing.

Ten noordwesten staat op enige afstand van het erf eveneens een bebouwingsensemble op een samenhangend erf. De bebouwing heeft vooral gesloten gevels die gericht zijn op onderhavige locatie. Daarnaast is ook de buitenruimte van onderhavig agrarisch bedrijf afgekeerd. Om het zicht op de nieuwbouw verder te beperken wordt over de lengte van de perceelgrens boomgroepen aangeplant. De boomgroepen worden 'gestrooid' aangeplant langs de grens zodat het perceel van een passende afronding wordt voorzien, zonder dat hier een 'strakke' bomenlaan ontstaat.

Tussen de boomkronen zal een deel van de werktuigenberging zichtbaar blijven. Echter zal aan de voorzijde van het erf de huidige – minder

gestructureerde – buitenopslag plaatsmaken voor een eenvoudig maar goed vormgegeven gevel van de nieuwbouw. Het geheel krijgt aldus een meer verzorgd aanzien.



Bakenbomen
op hoek perceel

Lage geschoren haag
op perceelsgrens

Bakenboom
op hoek perceel

Verharding oprit

0 5 10 15 20 25m



