

Landschappelijk inpassingsplan

Groot-Welsden

22 augustus 2024



janneke in't groen

Landschappelijk inpassingsplan

Foto's locatie bestaande situatie

.....



Zichtlijnen terrein vanuit foto's



Landschappelijk inpassingsplan

Stedenbouwkundige visie

.....

Bestaande situatie

Het kavel H 187 ligt in de bocht van de weg Groot-Welsden en loopt van noord naar zuid ca. 3m af. Aan de noordzijde is een bestaande tuinoprit (onverhard) en aan de zuidzijde is een lage oprit op straatniveau. Tegenover ligt de boerderij Groot-Welsden 44, een oorspronkelijke bebouwing op het hoger gelegen tuiniveau met voormalig woonhuisje en aangebouwde schuur. Het perceel bestaat uit 4 lagen beplanting: bomen, heesters, kruiden en grassen. Deze is aan de straatzijde omzoomd door een hoge beukenhaag (Fagus sylvatica). Het perceel heeft geen duidelijke gecultiveerde tuinaanleg.

Nieuwe situatie

Gebruik makend van de positie van de huidige bebouwing/schuur en het hoogteverschil van ca. 3,50 m t.o.v. de weg, positioneren wij op tuinniveau een nieuw hoofdvolume (woonhuis) nagenoeg gelijk met de bestaande positie. Op straatniveau wordt de oprit gehandhaafd resp. verbeterd en deze geeft toegang naar een garage die onder het woonhuis is gesitueerd. Dit resulteert feitelijk in een drive-in situatie die slim gebruik maakt van de positie van de oude schuur en hoogteverschillen. De beboste randen van het perceel kunnen als gevolg hiervan onaangetast blijven.

Kernkwaliteit stedenbouw en landschappelijke inpassing

De oude schuur ligt boven op het tuinniveau met de smalle zijde naar de straat gericht. De lange schuurgevels liggen naar achteren toe en vormen een natuurlijke begrenzing van de bosachtige tuin naar het linker buurpand Groot-Welsden 21. Tegenover de Carre boerderij 44 met brede straatgevels aan de overzijde van de straat vormt deze smalle kop samen met de koppen van de buurpanden 19 en 21 een herkenbare kwaliteit die vooral de groene tussenruimte tussen de koppen toont waarbij de gebouwen ondergeschikt blijven. Forse steenachtige overzijde en groene rand met smalle bebouwing vormt o.i. de kernkwaliteit in deze bocht.

De nieuwe woning behoudt deze karakteristiek met een smalle kop naar de straat en een lange gevel langs de tuin. De garage op straatniveau schiet voor de voorgevel van het woonhuis uit waardoor het dak van de garage als terras aan de straatzijde dient. De voorgevel van de garage loopt rechts weg in het talud en toont zich zo vooral als tuinmuur en minder als bouwmassa. De langs de weg gelegen bestaande taluds met bosachtige beplanting blijven gehandhaafd en worden niet aangetast. De hoger gelegen tuintoegang blijft behouden en wordt niet verhard.

Binnen deze landelijke setting wordt een weliswaar eigentijdse maar passende architectuur voorgesteld. Het eenlaagse woonhuis kent een rustige en vrij gesloten zijgevel naar buurpand 21 in een natuurlijke zinken beplating. Kopgevel en tuingevel openen zich naar de bosachtige tuin en kennen een maat en schaal die past in de dorpse karakteristiek. Het ritme van 2,50m tussen de zichtbare houten spanten geeft de woninggevel een verticale ritme waardoor het volume op de grond staat zonder modernistische uitkragingen e.d. De gevels worden deels met puien en deels met houten delen ingevuld en tonen daardoor niet streng maar meer organisch gegroeid. De plint met garage is sober vormgegeven in beton met een houten garagepoort. De diepe en brede oprit wordt in halfverharding met natuurlijk grint uitgevoerd.

Op het gehele terrein worden de verhardingen beperkt tot een rand van ca. 1,50m langs de tuingevel en een terras op het vooruitstekende garagedeel. Alle overige terreindelen blijven onverhard uitgevoerd.

Ten behoeve van de bouw blijven nagenoeg alle bestaande bomen gehandhaafd. Slechts een boom t.p.v. de rechterzijde van de garage komt te vervallen (Fraxinus excelsior). Op het terrein worden i.o.m. een tuin- en landschapsontwerper meerdere loofbomen bijgeplant. Een wadi zorgt voor de opvang van hemelwater op eigen terrein. Deze en andere niet aangeplante delen van het perceel worden ingezaaid met passende inheemse graszaadmengels.

Landschappelijk inpassingsplan

Bestaande situatie

.....

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het perceel ligt in Groot-Welsden. Dit is een buurtschap op het Plateau van Margraten (landschapstypologie Heuvelland) ten noorden van het dorp Margraten in het buitengebied van gemeente Eijsden-Margraten. In het buurtschap zijn verschillende opvallende boerderijen in een gebied met een agrarisch karakter, waaronder veel (hoogstam)fruitteelt. Het ligt binnen een na 1830 weinig, matig veranderend dorps-type. Het huis komt op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing. De kernkwaliteit wordt niet aangetast.



Kernkwaliteit Cultuurhistorie



Kernkwaliteit Reliëf

Kernkwaliteit Reliëf

Groot-Welsden bestaat uit een hoog en een laag gedeelte. Ten noordwesten van de plaats loopt tussen Groot-Welsden en Klein Welsden het droogdal Sibbersloot. Het perceel ligt op de rand van het plateau van een flauwe helling (<4°) maar is zelf vrij vlak. De nieuwe aanplant tast de kernkwaliteit reliëf niet aan.

Kernkwaliteit Contrast open-besloten

Het perceel ligt binnen het beschermingsgebied NLZL en binnen de dorps-mantel. Er is sprake van lage en opgaande landschapsbeplanting. Deze zal in de nieuwe situatie worden gehandhaafd en aangevuld op een zodanig manier dat de kernkwaliteit contrast open-gesloten niet wordt aangetast. Op de projectlocatie is er sprake van een besloten karakter, dit karakter wordt niet aangetast.



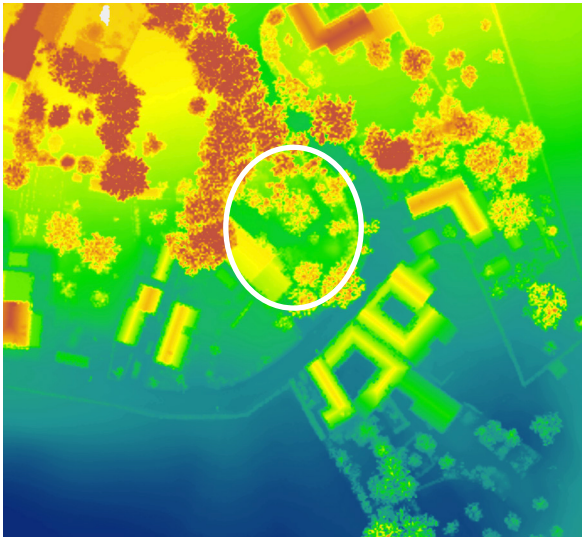
Situatie 1925



Situatie 1979 > eerste bebouwing



Situatie 2022 (bron Topotijdreis)



Hoogtekaart (bron AHN)



Kernkwaliteit contrast open-besloten



Ligging locatie met plangebied/perceel (bron PDOK luchtfoto 2022)

Kernkwaliteit Groen karakter

Het perceel bestaat uit 4 lagen beplanting: bomen, heesters, kruiden en grassen. Deze is aan de straatzijde omzoomd door een hoge beukenhaag (Fagus sylvatica - **Fs**). De perceelgrens aan de westzijde bestaat uit een doorgeschoten beukenhaag met een aantal solitaire beuken (Fagus sylvatica). Langs deze grens staat ook een zomereik (Quercus robur - **Qr**). In het perceel ten zuiden van het betreffende perceel staat een monumentale es (Fraxinus excelsior - **FrE**). Verspreid over het perceel staat een mix van Quercus, Fraxinus, Fagus, Prunus avium (**Pa**), Acer pseudoplatanus (**Ap**), Corylus avellana (**Ca**) en solitaire Betula pendula (**Bp**) en als groep. Ook staat er een Fagus sylvatica 'Pendula' (**FsP**) en een Juglans regia (**Jr**).

De onderbegroeiing (deels ruderaal, deels zoom) bestaat uit een mix van grassen, kruiden (o.a. wilde peen, klaver), kleine heesters (o.a. Hedera helix, brandnetel) en zaailingen van bestaande bomen. Op de vochtige delen gebiedseigen beplanting zoals Petasites hybridus (Groot Hoefblad). De aard van deze begroeiing is kenmerkend voor het gebied (heuvelland, plateau, helling (<4°), bergbrikgrond) en heeft geen aanvullende ecologische waarde. Door behoud van de bestaande beplanting en deze aan te vullen met gelijkende en inheemse beplanting wordt de kernkwaliteit niet aangetast.



Kernkwaliteit Groen karakter

Hydrologie / ecologie

De ondergrond is siltige leem (bergbrikgrond). De briklaag ligt dicht tegen het maaiveld aan waardoor deze een grote vastheid heeft en goed bestand is tegen erosie. Hierdoor ontstaan er makkelijk stilstaande poelen waar een andere beplanting is ontstaan dan op de drogere delen van het perceel. Deze eigenschappen worden meegenomen in het maken van het beplantingsplan.



Luchtfoto bestaande inrichting met huidige beplanting



Landschappelijk inpassingsplan

Nieuwe situatie

.....

Visie

Het perceel heeft een voornamelijk bosrandachtige aanplant (zoom) in combinatie met een ruderaal deel nabij de bebouwing zonder een duidelijke gecultiveerde tuinaanleg.

Het is lange tijd ongemoeid gelaten waardoor het aannemelijk is dat de fauna op het perceel in grote getalen aanwezig is. Deze kwaliteit moet behouden blijven, maar ook versterkt worden. Door zo min mogelijk ingrijpen en aanvullen van waardevolle beplanting willen we dit bereiken.

Het deels open en deels gesloten karakter van het perceel moet worden gehandhaafd en zo waar mogelijk versterkt.

Beplanting

Het geheel is omzoomd door een volwassen beukenhaag (Fagus sylvatica). Zaailingen (Prunus avium, Corylus avellana, Juglans regia) worden gerooid. Hierdoor zorgen we ervoor dat de delen van het perceel met een open karakter behouden worden en belemmeren zij de groei van de nabijgelegen oudere solitaire bomen niet. Om de gesloten delen van het perceel te benadrukken worden er een 6-tal nieuwe bomen aangeplant. Deze zorgen ook voor een vergroting van de biodiversiteit omdat deze soort weinig (1 exemplaar) op het perceel aanwezig is, maar wel gebiedseigen is.

In de open delen waar de Rubus (braam) teveel de overhand neemt worden deze ook gerooid. In de zoom delen van het perceel kan deze gehandhaafd worden.

Het versterken van de biodiversiteit wordt ook bereikt door middel van het toepassen van gefaseerd maaibeheer op de open delen grasland. Eventuele open kale plekken worden ingezaaid met inheems graszaadmengsel.

Waterbeheer

Er wordt een wadi aangelegd dat zorgt voor de opvang van hemelwater op eigen terrein. Deze zal aangeplant worden met inheemse beplanting en zal daarmee ook verder bijdragen aan de biodiversiteit.

Verlichting

Er wordt geen extra verlichting aangelegd op het perceel of aan het huis om verstoring voor bijvoorbeeld vleermuizen en nachtvlinders zo veel mogelijk te vermijden.

Deze maatregelen geven voor dit perceel invulling aan het concept van de ‘groenblauwe mantel’.



Landschappelijk inrichtingsplan met nieuwe bebouwing

Landschappelijk inpassingsplan

Nieuwe situatie

.....

Beplantingsplan

Bomen

Om de biodiversiteit te verhogen en tegemoet te komen aan het open-gesloten karakter van het perceel worden er walnootbomen (Juglans regia ‘Broadview’) aangeplant. Er worden 6 bomen aangeplant met een diametermaat van 14-18 cm. Tijdens de aanplant worden boompalen met boombanden aangebracht ten behoeve van een rechte stamgroei. Deze worden na 5 jaar verwijderd. De bomen worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Eventuele snoei wordt uitgevoerd in de winterperiode. Bij uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen (zie beplantingslijst voor specificatie).

Wadi

Rondom de wadi wordt een graszaadmengsel wadi ingezaaid. Deze is afgestemd op de unieke omstandigheden van de werking van de wadi, namelijk een fluctuerende waterstand (zie beplantingslijst voor specificatie).

Open grasland

De delen van het perceel met grassen worden gehandhaafd. Delen waar gerooid is worden ingezaaid met inheems graszaadmengsel (zie beplantingslijst voor specificatie). Deze delen worden beheerd met gefaseerd maaibeheer: een- tot tweemaal per jaar gefaseerd maaien en het maaisel afvoeren.

Rondom woning / parkeerplaats

De nieuw aangelegde delen rondom de woning en de parkeerplaats worden ingezaaid met inheems graszaadmengsel (zie beplantingslijst voor specificatie). Deze delen worden beheerd met gefaseerd maaibeheer: een- tot tweemaal per jaar gefaseerd maaien en het maaisel afvoeren. De parkeerplaats wordt uitgevoerd in halfverharding in de vorm van water-passerende betonnen bestrating (open variant).



Beplantingsplan

Landschappelijk inpassingsplan

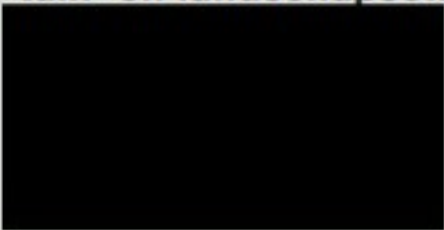
Nieuwe situatie

.....

Beplantingslijst

Naam	Aantal/hoeveelheid	Omvang bij aanplant (cm)	Eindhoogte/breedte	Plantverband
Bomen				
Juglans regia ‘Broadview’	6	14-18 cm	15-20 m	solitair
Grasland				
M4 Laag bloemrijk grasland - kalkrijk graszaad mengsel (Cruydthoek)	nader te bepalen			zaaien
Wadi				
W2 Wadi - zware grond graszaagmengsel (Cruydthoek)	nader te bepalen			zaaien
Talud parkeerplaats				
M4 Laag bloemrijk grasland - kalkrijk graszaad mengsel (Cruydthoek)	nader te bepalen			zaaien

Janneke in 't groen
tuin- en landschapsontwerp



janneke in't groen