

GEMEENTE MEERSSEN

Toelichting landschappelijke inpassing

Boschweg ong Bunde



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. Planvoornemen	5
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	6
3.1. Planconcept.....	6
3.2. Landschappelijke inpassing woonperceel.....	7
Zuidzijde perceel	7
Noordzijde perceel	8
3.3. Bepanting en beheer	9
3.4. Ruimtelijke kwaliteitscompensatie	11

Bijlage: tekening landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Boschweg te Bunde wordt op een onbebouwd agrarisch perceel een vrijstaande eengezinswoning opgericht. De woning wordt voorzien van een landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en een landschapstuin. Dit past bij het omliggende gebied dat gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen op ruime percelen in een overwegend groene omgeving. Omdat de huidige bestemming van het perceel geen woningbouw toestaat, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Tevens worden de maatregelen voor de benodigde landschappelijke compensatie uitgewerkt.

1.2. Planlocatie

De planlocatie betreft een agrarisch perceel aan de Boschweg te Bunde, in het kernrandgebied van de gemeente Meerssen. De Boschweg is een (voor gemotoriseerd verkeer) doodlopende parallelweg langs het spoor, die van de Kloosterberg tot circa 50 meter voorbij de planlocatie loopt. Aan de weg liggen enkele woonpercelen en de akker van de planlocatie.



De planlocatie (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

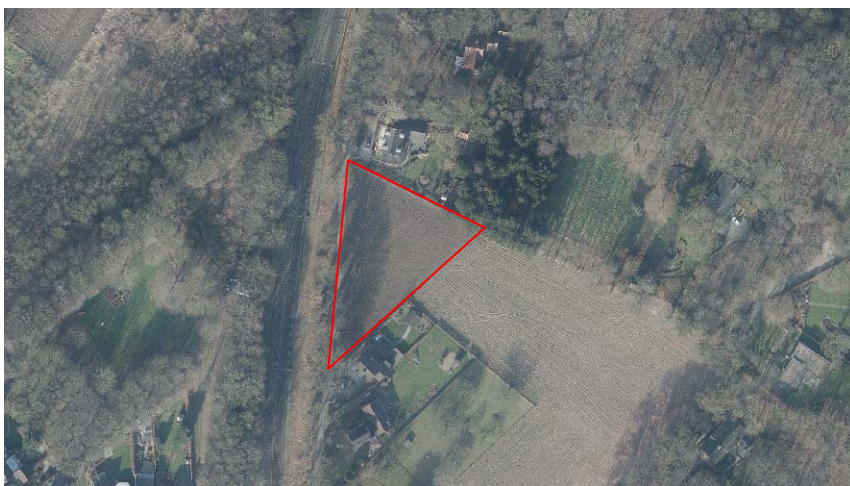
Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de landschappelijke inpassing en de kwaliteitscompensatie toegelicht.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

De planlocatie ligt aan de Boschweg te Bunde, in het buitengebied van de gemeente Meerssen. De Boschweg is een zijweg van de Kloosterberg die in groter verband gezien, onderdeel uitmaakt van de doorgaande weg tussen de kern van Bunde en het bosrijke buitengebied ten noordoosten van de kern.

De omgeving van de Boschweg wordt gekenmerkt door vrijstaande grondgebonden woningen op ruime woonpercelen, welke omgeven zijn door erfbeplanting en bospercelen. Ten westen van de weg ligt het spoortracé van het traject Maastricht-Sittard. De Boschweg wordt geflankeerd door een volwassen bomenrij met beperkte ondergroei. Ten noorden van de planlocatie liggen twee vrijstaande woningen waarna de Boschweg overgaat in een onverharde weg door het Bunderbos.



De planlocatie (rood omkaderd)



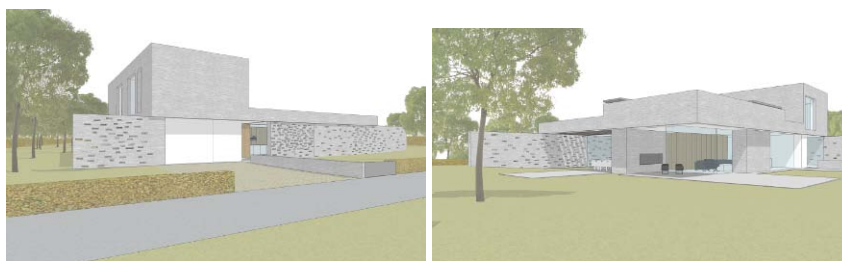
Het agrarisch perceel van de planlocatie, met de zijanten van de aangrenzende woonpercelen.

De planlocatie voor de op te richten woningen betreft een onbebouwd perceel tussen de lintbebouwing. Het perceel is momenteel agrarisch in gebruik en vormt hierdoor een gat in de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing. Het agrarisch perceel ligt ingesloten tussen de

achtertuinten van de woningen aan de Boschweg, de Kloosterberg en de woningen aan de weg 'Op de Locht'. Van vergezichten is derhalve geen sprake, des te meer van zicht op diverse erfscheidingen welke vormgegeven zijn middels geschoren hagen, bomenrijen en kleine bospercelen.

2.2. Planvoornemen

Op het onbebouwde perceel van de planlocatie wordt een vrijstaande grondgebonden woning opgericht. De levensloopbestendige woning bestaat voornamelijk uit één woonlaag en met aan de straatzijde een beperkte opbouw. De woning krijgt een moderne vormgeving wat passend is binnen het diverse bebouwingskarakter van het bebouwingslint waarbij iedere woning een individuele expressie heeft.



Impressies van de te bouwen woningen (afb. Dreessen Willemse architecten)

Doordat de te realiseren woning het gat in de lintbebouwing opvult, vervalt het brede zicht op de achterzijde, gezien vanuit openbaar toegankelijke plekken. Onderhavige landschappelijke inpassing richt zich derhalve voornamelijk op de inrichting van de ruimte aan weerszijden van de woning en de straatzijde (zijde Boschweg) zodat de woning met groene perceelsinrichting een samenhangend geheel vormen, passend binnen de lintstructuur. In het volgende hoofdstuk wordt de inpassing toegelicht.

Naast de landschappelijke inpassing dienen er maatregelen te worden genomen ter compensatie van de toevoeging van een woning aan het buitengebied. Vanwege de ligging in een bosrijke omgeving zullen de overige maatregelen worden toegepast ten behoeve van het groene karakter van het gebied en het perceel. Deze maatregelen worden eveneens toegelicht in het volgende hoofdstuk.

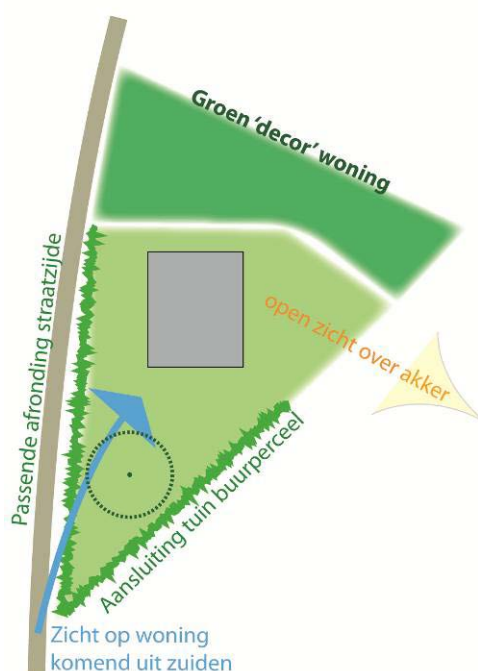
In samenhang met de planologische toevoeging van onderhavige woning, vervallen twee bouwtitels, welke gelegen zijn op de hoek van de Boschweg met de Kloosterberg. Deze bouwtitels liggen op een plek waar het ruimtelijk gezien ongewenst is om te bouwen, vanwege het groene karakter van het gebied en de nabijheid van een monumentaal pand (Boschweg 1).

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hieronder wordt eerst de landschappelijke inpassing van het woonperceel besproken. Vervolgens worden de maatregelen voor de landschappelijke compensatie toegelicht.

3.1. Planconcept

Met onderhavige landschappelijke inpassing wordt het perceel ingebed in zijn omgeving en worden de randen van passende landschappelijke beplanting voorzien. Het besloten, bosrijke karakter van de omgeving, met de tussengelegen woonpercelen met vrijstaande woningen en tuinen, vormt het uitgangspunt voor het landschapsplan. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat derhalve uit van een representatieve open inrichting aan de straatzijde, waarbij de woning centraal is gepositioneerd; dit tegen een groen decor van het uit te breiden bosperceel aan de noordzijde.



Planconcept voor de landschappelijke inpassing

Op het niveau van het bebouwingslint draagt de open zuidzijde en de meer besloten noordzijde bij aan de ruimtelijke beleving van het lint. Komend vanaf de toegangsweg in het zuiden (de Kloosterberg) liggen langs de weg aaneengesloten woonpercelen met groene en deels open tuininrichtingen. Aan deze zijde wordt met de perceelsinrichting van het toe te voegen woonperceel aangesloten op dit beeld, resulterend in een open inrichting met een vrije zichtlijn naar de woning.

Met het noordelijke deel van de terreininrichting wordt aangesloten op de noordelijk gelegen bebouwingsstructuur van erven omgeven door bospercelen en bosstroken. Binnen de planlocatie wordt daartoe een bosstrook aangelegd, die ertoe leidt dat het individuele en solitaire karakter van de boskamers van de bestaande woningen behouden blijft. Met deze twee ruimtelijke principes – open zuidzijde en besloten noordzijde – wordt de omslag in de ruimtelijke structuur van de bestaande lintbebouwing op een logische wijze afgerond. Deze ruimtelijke beleving past bij de karakterisering van de locatie in het bebouwingslint, waarbij de overgang van dorpskern, de dorpsrand van Bunde naar het bosgebied zowel in de bebouwingsdichtheid als de groenstructuur zichtbaar is.

3.2. Landschappelijke inpassing woonperceel

Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde inpassing van het woonperceel van de op te richten woning. Hieronder wordt het plan toegelicht op onderdelen.



Afbeelding landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Zuidzijde perceel

De zuidzijde van het perceel zal in samenhang met de inrichting aan de straatzijde als representatieve voorzijde worden ingericht. De architectuur en expressie van de te bouwen woning is hoogwaardig en is passend bij een open en eenvoudige terreininrichting. Hierdoor wordt de woning, met name de voorgevel die als bijzondere façade wordt vormgegeven, prominent zichtbaar. Deze wordt ondersteund met een landschapstuin. De op te richten woning staat met de voorgevel evenwijdig aan de as van de weg. De zuidelijker gelegen woningen staan allen gedraaid ten

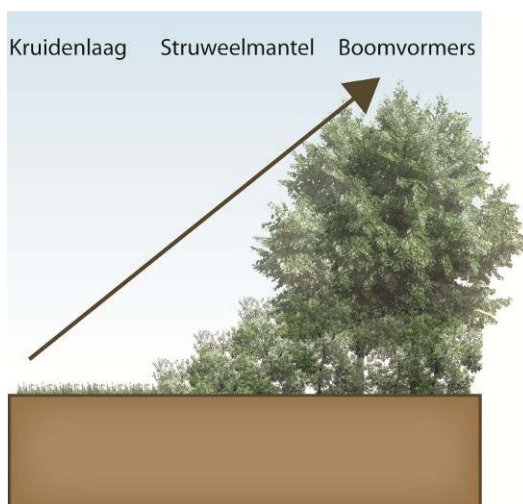
opzichte van deze as. Hierdoor loopt het woonperceel aan deze zijde in een wigvorm breed uit, waardoor de ruimte tussen de bestaande woning en de nieuwe woning aanzienlijk groter lijkt. Deze ruimte leent zich om een open zicht op de zij- en voorgevel van de woning te creëren

Passend bij deze plaats en ter ondersteuning van de ruimtelijke opzet met de woning als hoofdmoment op het perceel, wordt niet een fijnkorrelige en dichte tuininrichting voorgestaan, maar een open, landschappelijk geënceneerde groene inrichting. Om deze reden wordt de inpassing aan de zuidzijde eenvoudig en doeltreffend gehouden. Een lage geschoren beukenhaag aan de straatzijde (maximaal 1 meter hoog) zorgt voor een groene plint en een afronding van het woonperceel met een erfscheiding die passend is in het landschap. Tevens sluit de haag aan op de bestaande haag van het naastgelegen woonperceel, die als scheiding van tuinen hoger is. De ruimte tussen de hagen op de perceelsrand en de woning bestaat uit een aaneengesloten gazon, direct rond de woning, overgaand in een weide met stinzenflora in de meest zuidelijk en verder van de woning afgelegen punt van het perceel. De stinzenflora bestaat uit een geleidelijk en spontaan te laten verwilderen mengsel van bolle en knollen die in het voorjaar een kleurrijk tapijt vormen. Verharding wordt beperkt toegepast: aan de straatzijde ten behoeve van 2 parkeerplaatsen en toegang naar de woning en aan de zij- en achterzijde als kleine terrassen. De plaats en vorm van deze verharding is afgestemd op de plattegrond en indeling van de woning, waardoor binnenruimten en buitenruimte samenhang krijgen en verbonden worden.

De ruimte is voldoende groot om er centraal een walnoot als solitaire boom te planten, als bakenboom op het perceel. Een walnoot heeft een relatief transparante kroon, wat ervoor zorgt dat de lichtfiltering onder de boom en op de zichtbare voorzijde van de woning leidt tot een serene uitstraling. Door aanplant van een grote maat met kroonvorming op enkele meters boven maaiveld, blijft het zicht op de woning behouden.

Noordzijde perceel

Aan de noordzijde wordt het bestaande bosgebied uitgebreid met een bosperceel dat als volgt is opgebouwd. De buitenrand wordt voorzien van een laagblijvende kruidenlaag. Aan de binnenzijde van deze kruidenlaag wordt een struweelmantel aangeplant die naar binnen toe hoger kan uitgroeien. Aan de binnenzijde van de groensingel worden bomen geplant die verder kunnen uitgroeien dan de struweelmantel. Landschappelijk en ecologisch ontstaat zo een zeer waardevolle gradiënt van mos-, kruid-, struik- en kroonlaag. Navolgende doorsnede illustreert de opbouw.



Gelaagde opbouw groensingel noordzijde

Het voordeel van deze gelaagde opbouw is dat de hoogte naar binnen toe oploopt. Hierdoor valt er meer zonlicht in de tuin van het noordelijk aangrenzende woonperceel. Tevens zorgt het voor een aantrekkelijker groenbeeld, en draagt de toepassing van gemengde inheemse beplanting bij aan een hogere natuurwaarde van het bosperceel.

3.3. Beplanting en beheer

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en –soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien.

Geschoren hagen straatzijde (Beuk)

Plantmaat 1.20m, 4 planten per strekkende meter;

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.0 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.0 meter hoog en gewenste breedte.

Solitaire boom (noot)

Plantmaat bij aanplant minimaal 18-20cm, regelmatig opkronen t.b.v. doorzicht.

Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken behouden boven ooghoogte (t.b.v. doorzicht).

Stinzenflora

Bollen en knollen zoals anemoon, sneeuwklrokje, boerenkrokus, winterakoniet etc. gestrooid aanbrengen voorafgaand aan inzaaien van gras. Jaarlijks eerste voorjaarsmaaisel uitvoeren nadat flora goeddeels uitgebloeid is, daarna regulier maaibeheer.

Bosperceel noordzijde:

Kruidengrasland (*Gras met mengsel*)

Extensief beheer. Twee maal per jaar maaien. Maaisel laten liggen tot het droog is, schudden (zaden af laten vallen) en daarna al het maaisel afvoeren.

Struweel

Gemengd struweel (Bosplantsoen bestaande uit: Hazelaar, Krent, Kardinaalsmuts, Vlier en Vogelskers; 1 plant per m², uit te groeien tot ca. 2-3 meter hoogte); wisselend terugzetten van de beplanting zorgt voor een continu volgroeiende en in hoogte oplopende beplanting;

Boomvormers (streekeigen loofhout)

Plantmaat bij aanplant 12-14cm. Opkronen niet nodig.
Plantmaat en verband, soorten, geleidelijk dunnen

3.4. Ruimtelijke kwaliteitscompensatie

Bij de bouw van woningen in het buitengebied dient er, op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu, niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied.

In het kader van de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De bijdrage bedraagt 100 euro voor iedere vierkante meter uitgeefbare bouwkaavel. Voor onderhavig project komt dit neer op een totale benodigde compensatie van 105.000 euro. De berekening hiervoor is als volgt:

1. Afwaardering grondprijs als gevolg van bestemming 'Natuur' voor +/- 1.500 m²:

Huidige waarde landbouwgrond: € 7,- x 1.500 m ²	= € 10.500,-
Toekomstige waarde natuurgrond: 80 % van €10.500,-	= € 2.100,-
Afwaardering:	€ 8.400,-

2. Afwaardering 2 bouwkaavels in kernrandzone:

Huidige waarde 2 kaavels 525 m ² met bestemming 'Wonen' met bouwvlak:	€ 200.000,-
Toekomstige waarde bestemming 'Wonen' onbebouwd: € 25,- per m ²	€ 26.250,-
Afwaardering:	€ 173.750,-

De totale compensatie bedraagt ruim 180.000 euro. Dit is ruim boven de benodigde 105.000 euro die benodigd is voor de ruimtelijke compensatie.



BDE00A 03592G0000

Kruidenlaag

Struweelmantel

Bomengroep

Boschweg

Solitaire walnoot

Stinzenbeplanting

Geschoren beukenhaag

BDE00A 03179G0000

BDE00A 03899G0000

BDE00A 03180G0000

0 5 10 15 20 25m



182-004 2016-08-31 Landschappelijke Inpassing Boschweg ong. te Bunde