

Landschappelijk inpassingsplan

Walk 14-16 te Heythuysen

Gemeente Leudal

Landschappelijk inpassingsplan Walk 14-16 te Heythuysen

Gemeente Leudal

Naam opdrachtgever:	Dhr. van Heugten
Adres opdrachtgever:	Walk 10 6093 GT HEYTHUYSEN
Opsteller:	A.H.E. Sauren
Status:	ontwerp
Datum:	24 januari 2022



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Projectgebied.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijke context	5
2.1	Context projectgebied	5
2.1.1	Natuurlijk fundament	5
2.1.2	Gebruik en patroon in de tijd	5
2.1.3	Ruimte-massa huidige situatie	6
2.1.4	Kwaliteitskaart landschap	6
2.1.5	Kwaliteitsimpuls landschap	7
2.2	Directe omgeving.....	7
2.3	Bestaande situatie projectgebied.....	8
3	Landschappelijke inpassing	11
3.1	Uitgangspunten	11
3.2	Maatregelen inpassing	11
3.2.1	Lage beukenhaag voorzijde woonpercelen	12
3.2.2	Lage beukenhaag achterzijde perceel nr. 16	12
3.2.3	Hoge beukenhaag achterzijde perceel nr. 14	12
3.2.4	Aanplant struweel/houtsingel	12
3.2.5	Natuurlijk grasland	12
3.3	Lijst van nieuwe beplanting.....	13
	Bijlagen	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

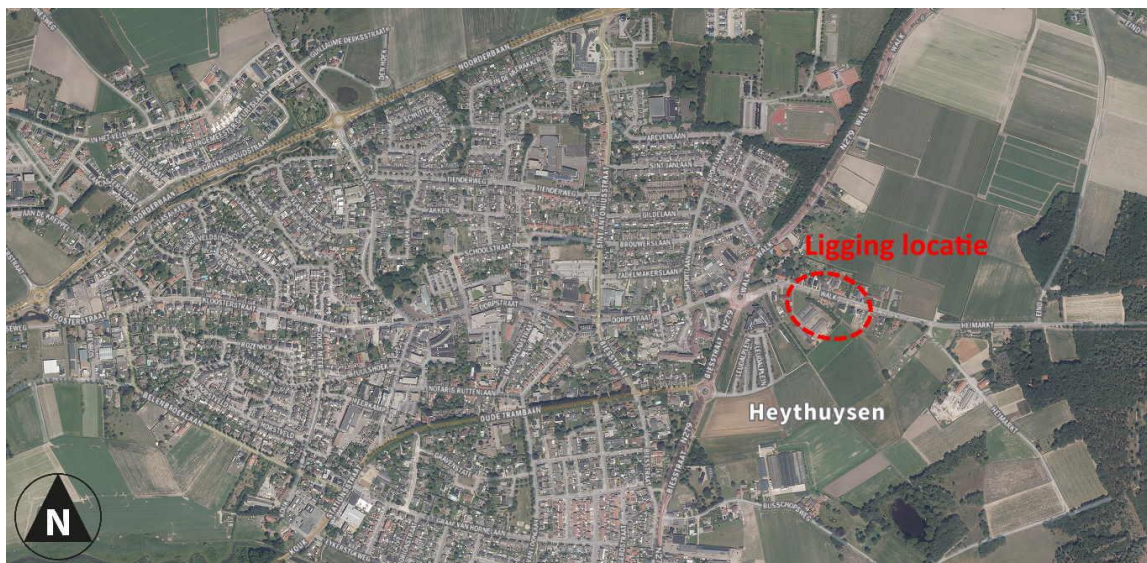
Initiatiefnemer, wonende aan de Walk 10, heeft in het verleden de woningen aan de Walk 14 en 16 verworven. Beide woningen, die grensden aan zijn voormalige pluimveehouderij op voornoemd adres, zijn sterk gedateerd. Daarnaast zijn de woningen tegen elkaar gebouwd waardoor het woongenot in deze woningen sterk onder druk staat. Voorgaande bracht met zich mee dat bij initiatiefnemer het plan is ontstaan om beide woningen te slopen en als twee vrijstaande woningen te herbouwen.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient van de vigerende bestemming afgeweken te worden. De gemeente Leudal heeft aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen (Eindadvies gemeente Leudal d.d. 21 juli 2021 met kenmerk 2021-002643). Een van voorwaarden is dat een landschappelijk inpassingsplan dient te worden opgesteld waarin wordt beschreven op welke wijze de bestaande houtsingel aan de achterzijde van de bestaande woningen wordt behouden en/of gecompenseerd.

Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.2 Projectgebied

Onderhavig projectgebied ligt op de locatie Walk 14-16 aan de rand van de kern Heythuysen binnen de gemeente Leudal. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het locatie.



Ligging locatie

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor het planvoornemen toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

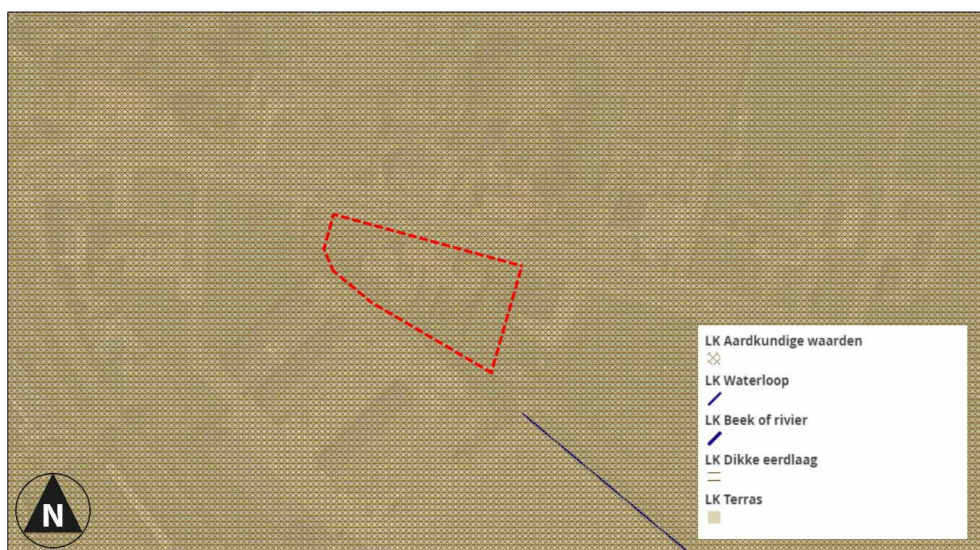
2 Ruimtelijke context

2.1 Context projectgebied

Onderhavig projectgebied ligt op de locatie Walk 14-16 te Heythuysen. Onderhavige locatie ligt op de overgang tussen de kern en het buitengebied van de gemeente Leudal. Ter plekke zijn momenteel twee woningen met tuinen aanwezig. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen – sectie N – nummers 815, 976, 1342 (gedeeltelijk) en 1598. Het landschap wordt hierna beschreven aan de hand van de kaartenreeks van ‘Landschapskader Noord- en Midden-Limburg’.

2.1.1 Natuurlijk fundament

Onderhavige locatie ligt, blijkens de kaart ‘Natuurlijk fundament’, op een terras. In de voorlaatste ijstijd is door de wind zand richting Noord- en Midden-Limburg aangevoerd. Deze zandvlakte is vervolgens door verschillende beken schoksgewijs ingesneden waardoor de terrassen zijn ontstaan. Door de eeuwenlange verrijking van de bodem met plaggenmest heeft zich op onderhavige locatie een dikke eerdlaag gevormd.



2.1.2 Gebruik en patroon in de tijd

Onderhavige locatie ligt op de overgang van de oude dorpskern van Heythuysen naar de oude bouwlanden. Tevens zijn de haag en bomenrij aan de voorzijde en de houtwal aan de achterzijde opgenomen als landschapselementen.



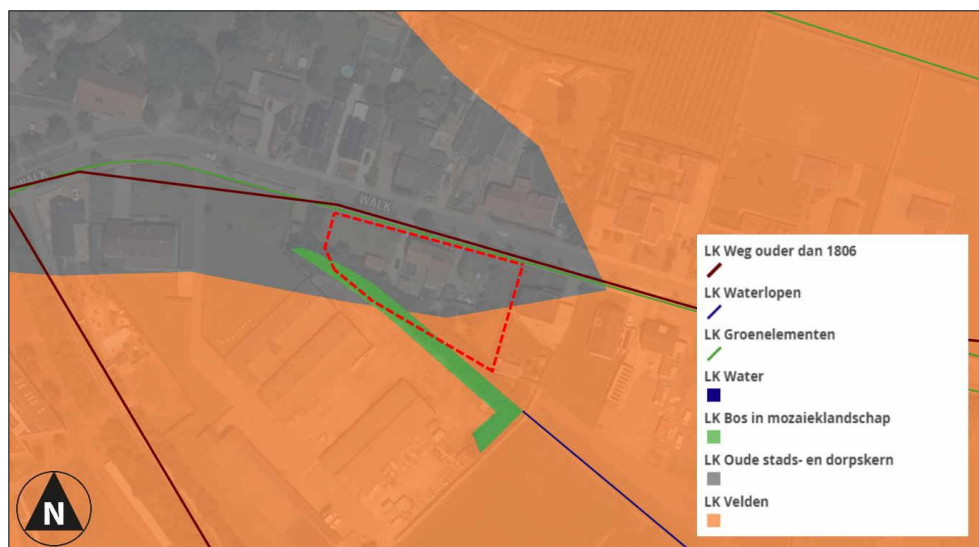
2.1.3 Ruimte-massa huidige situatie

De Ruimte – massa kaart geeft inzicht in de mate van openheid en beslotenheid in het huidige landschap. Door de ligging in de bebouwde kom met alle bebouwing in combinatie met de erfbeplanting en groenelementen is sprake van een besloten landschap met open ruimtes tot maximaal 100 meter.



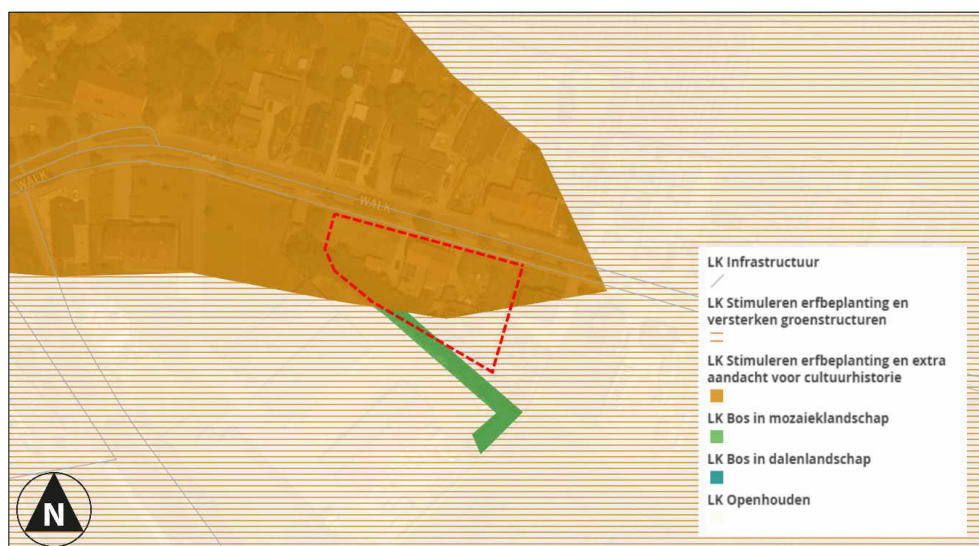
2.1.4 Kwaliteitskaart landschap

Onderhavige locatie ligt grotendeels in de oude dorpskern en deels in een cultuurlandschap met velden. De velden zijn de oudste landbouwgronden en daarom van cultuurhistorisch belang. Het contrast van open gebieden en de omliggende besloten bebouwde landschappen maakt deze gebieden bijzonder waardevol. Echter, door de landschapselementen rond onderhavig projectgebied in combinatie met de ligging tussen de bebouwing is geen sprake (meer) van een contrast tussen open en besloten landschappen.



2.1.5 Kwaliteitsimpuls landschap

Het belangrijkste impuls door het landschap ter plekke is het stimuleren/versterken van erfbeplanting en groenstructuren. Tevens dient extra aandacht te zijn voor cultuurhistorie.

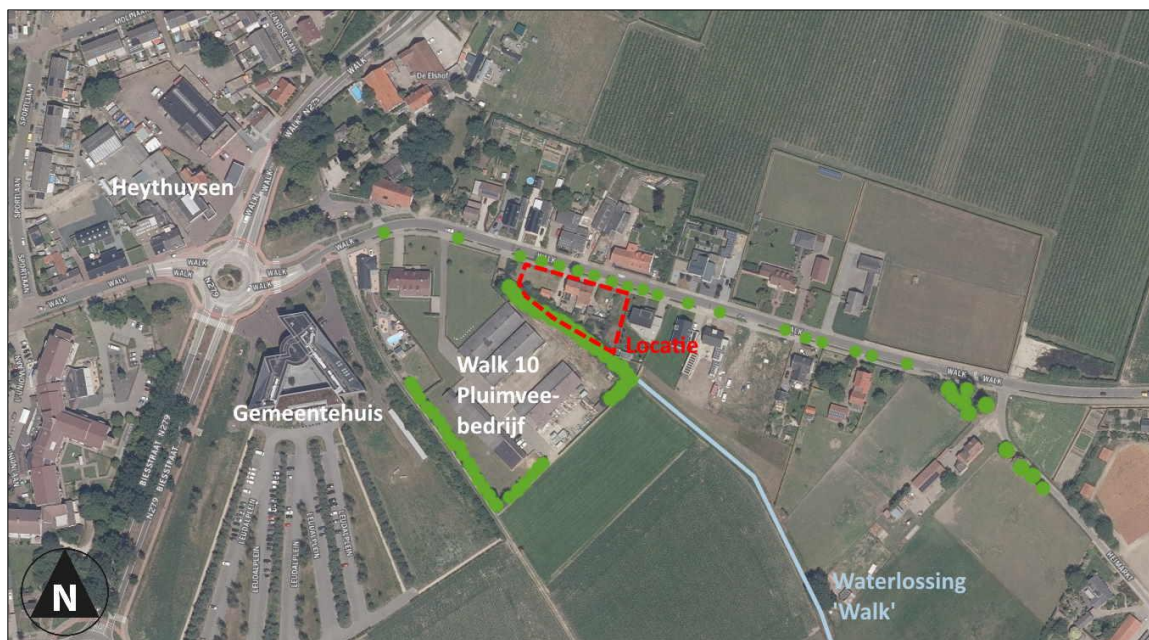


2.2 Directe omgeving

Onderhavig projectgebied ligt op de locatie Walk 14-16 te Heythuysen. Op onderhavige locatie zijn momenteel twee woningen met tuinen aanwezig, aansluitend aan de overige woningen aan de straat Walk, waardoor sprake is van een bebouwingslint ter plekke. Langs de straat is sprake van een haag en een bomenrij met (jonge) essen.

Ten westen, op de kruising tussen de provinciale weg en de straat Walk, is het gemeentehuis gelegen. Onderhavige locatie grenst tevens aan de (voormalige) pluimveehouderij, in eigendom van

de initiatiefnemer. Op de grens naar het bedrijf is een houtsingel aanwezig. Ten zuiden ontspringt de waterlossing 'Walk'; deze lossing is een sloot en heeft beperkte landschappelijke waarde.



2.3 Bestaande situatie projectgebied

Onderhavige locatie omvat de percelen Walk 14 en 16 met de bijbehorende erven. Ten behoeve van het project wordt een gedeelte van het achterliggende terrein, nu behorend bij het pluimveebedrijf, in het projectgebied opgenomen en zal deel uit gaan maken van de tuinen bij de nieuw te bouwen woningen. De bestaande aaneengebouwde woningen ter plekke (huisnummers 14 en 16) verkeren in een matige staat en sluiten niet (meer) aan bij de kwalitatieve woningen in het huidige bebouwingslint. De tuinen van beide woningen worden omsloten met verschillende vormen van beplanting. Aan de voorzijde is een coniferen haag aanwezig, aan de zijde van Walk 14 is dit een lage haag, aan de zijde van Walk 16 een hoge haag. De coniferen haag heeft een beperkte natuurlijke waarde.

Aan de achterzijde is, op de grens met het pluimveebedrijf, een houtsingel aanwezig. Deze houtsingel is in het bestemmingsplan vastgelegd middels de bestemming 'Groen'. Echter, de houtsingel, bestaand uit o.a. veldesdoorn, vlierbes en enkele bomen als berk, eik en walnoot, is matig onderhouden en daardoor van slechte kwaliteit. Door de matige kwaliteit is deze reeds deels gerooid.



Zicht op de projectlocatie erf, kijkend in zuidelijke richting



Zicht op de projectlocatie erf, kijkend in noordelijke richting



Zicht op de locatie Walk 14 vanaf de straat (Bron: Google Streetview, september 2020)



Zicht op de locatie Walk 16 vanaf de straat (Bron: Google Streetview, september 2020)

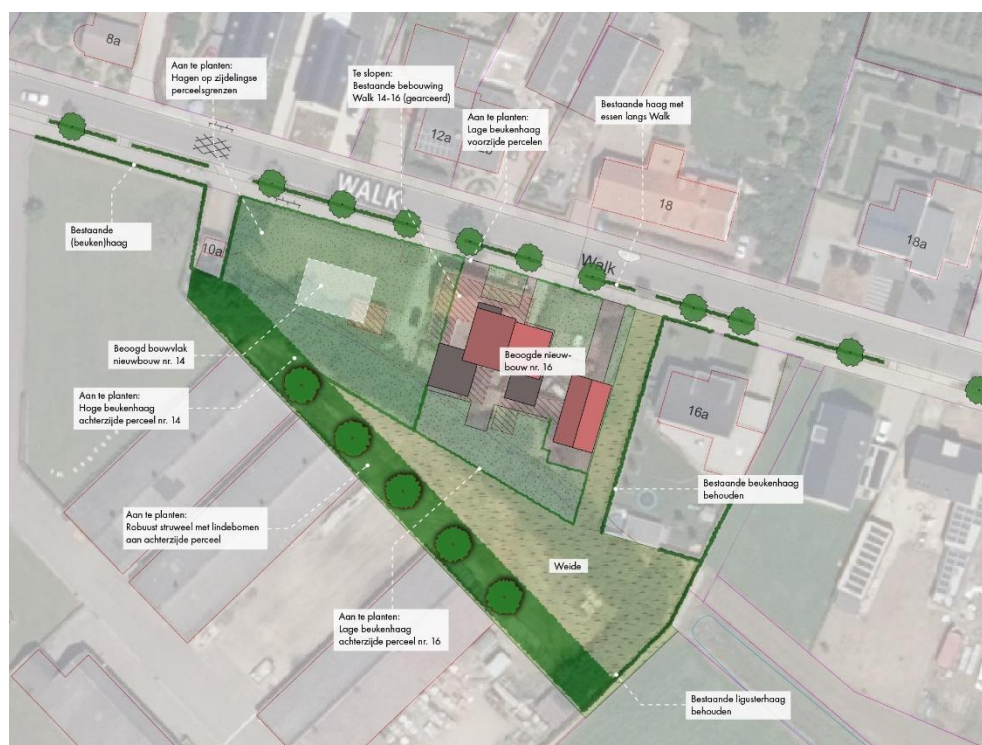
3 Landschappelijke inpassing

3.1 Uitgangspunten

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woningen Walk 14 en 16 te slopen en ter plekke twee nieuwe vrijstaande woningen te bouwen. Ten behoeve van dit voornemen is een vooroverleg ingediend bij de gemeente Leudal. De gemeente Leudal wil meewerken aan voorliggend voornemen. Ter plekke zijn momenteel twee woningen aanwezig. Deze mogen conform bestemmingsplan worden herbouwd, echter uitsluitend als twee aaneen gebouwde woningen. Stedenbouwkundig gezien passen twee vrijstaande woningen echter beter in het straatbeeld dan twee half vrijstaande woningen. In het huidige bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' is een gedeelte van het beoogde projectgebied bestemd tot 'Groen'. Ter plekke is een houtwal aanwezig. Als een van de voorwaarden om mee te werken aan voorliggend voornemen, dient een landschappelijk inpassingsplan te worden ingediend waarin wordt aangegeven op welke wijze de houtwal aan de achterzijde (deels) gehandhaafd kan blijven en/of gecompenseerd kan worden.

3.2 Maatregelen inpassing

Bovengenoemde uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.



Landschappelijk inpassingsplan Walk 14-16 (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:500 bijgevoegd)

3.2.1 Lage beukenhaag voorzijde woonpercelen

Aan de voorzijde van het perceel wordt als groene erfafscheiding een lage beukenhaag aangeplant, aansluitend aan de lage beukenhaag op het buurperceel Walk 10. De beukenhaag heeft een beperkte hoogte van circa 1,2 meter. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenaafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

3.2.2 Lage beukenhaag achterzijde perceel nr. 16

De grond aan de achterzijde van de beoogde woonpercelen, tot aan de stallen, komt in eigendom van de bewoners van het perceel met huisnummer 16. De tuin wordt van de weide afgescheiden door een lage beukenhaag. De beukenhaag heeft een beperkte hoogte van circa 1,2 meter. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenaafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

3.2.3 Hoge beukenhaag achterzijde perceel nr. 14

Op de zijdelingse perceelsgrenzen en aan de achterzijde van het perceel met nr. 14 wordt een groene erfafscheiding beoogd in de vorm van een beukenhaag. Deze hagen hebben een hoogte van circa 2 meter. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenaafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

3.2.4 Aanplant struweel/houtsingel

In de huidige situatie is langs de zuidelijke perceelsgrens een houtsingel aanwezig. Deze singel verkeert in een kwalitatief slechte staat waardoor het behouden van deze singel niet (meer) mogelijk is. Derhalve wordt langs de zuidelijke grens van het ter compensatie een nieuwe houtsingel aangeplant. Ter plekke wordt gemengd struweel (haagbeuk, sleedoorn, gele kornoelje, hazelaar, wilde mispel en kardinaalsmuts) aangeplant. Onderhoud vindt plaats door het periodiek afzetten/inboeten van de beplanting. Per jaar wordt één rij van het struweel afgezet, de overige rijen blijven staan. Hierdoor blijft het groene karakter gewaarborgd en ontstaat een variatie in structuur binnen het struweel.

In de houtsingel worden als aanvullende inpassing 5 lindebomen aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).

3.2.5 Natuurlijk grasland

Op het perceel achter de nieuw te bouwen woning worden een aantal landschappelijk kwalitatieve maatregelen genomen. Het perceel achter de woning wordt omgevormd tot een bloemrijk grasland. Daarvoor wordt het ingezaaid met Cruydhoeck Bloemenmengsel G1 (Bloemrijk graslandmengsel voor lichtere gronden).

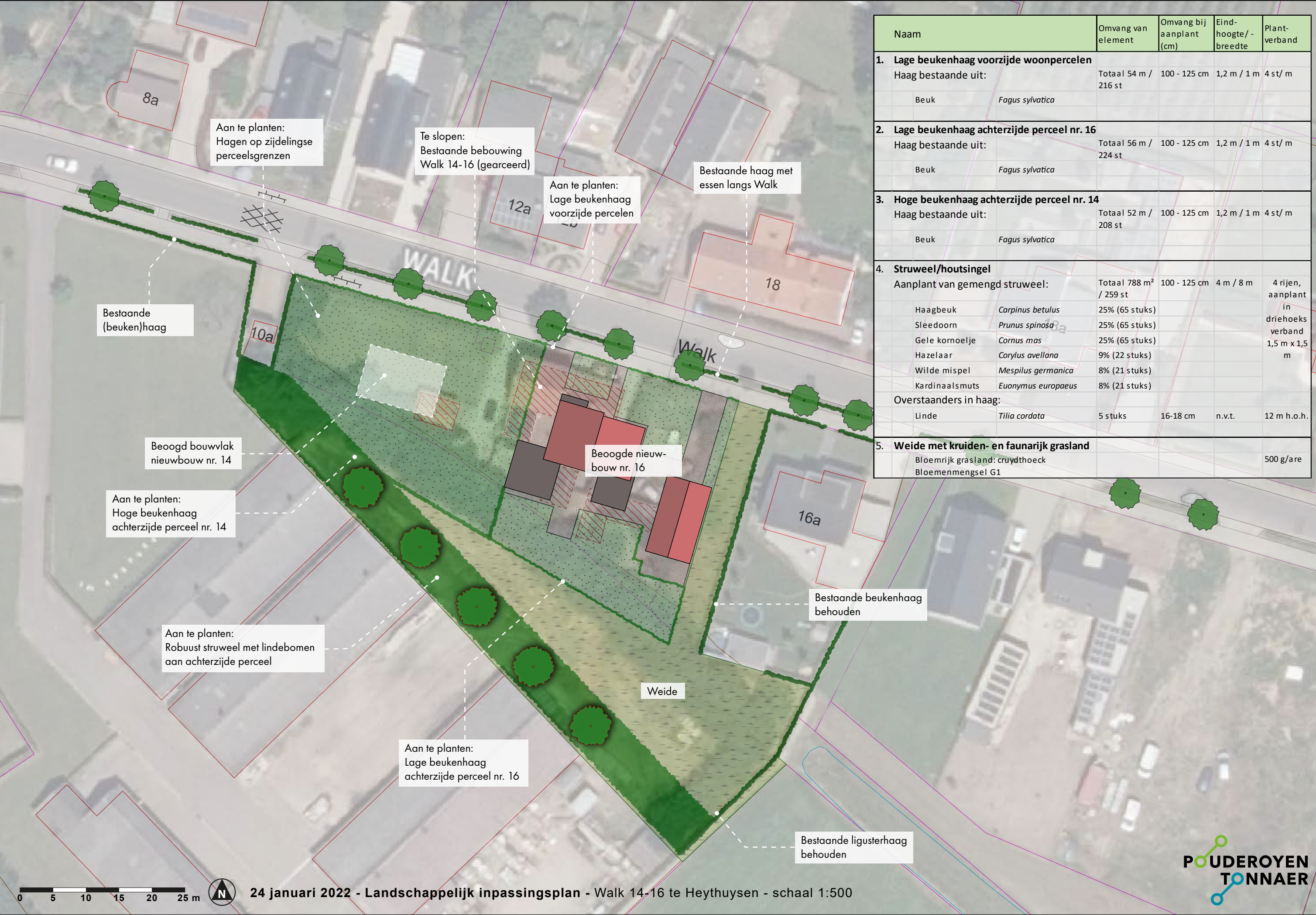
3.3 Lijst van nieuwe beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ - breedte	Plant-verband
1. Lage beukenhaag voorzijde woonpercelen						
Haag bestaande uit:			Totaal 54 m / 216 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
2. Lage beukenhaag achterzijde perceel nr. 16						
Haag bestaande uit:			Totaal 56 m / 224 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
3. Hoge beukenhaag achterzijde perceel nr. 14						
Haag bestaande uit:			Totaal 52 m / 208 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
4. Struweel/houtsingel						
Aanplant van gemengd struweel:			Totaal 788 m ² / 259 st	100 - 125 cm	4 m / 8 m	4 rijen, aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	25% (65 stuks)			
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	25% (65 stuks)			
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	25% (65 stuks)			
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	9% (22 stuks)			
	Wilde mispel	<i>Mespilus germanica</i>	8% (21 stuks)			
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	8% (21 stuks)			
Overstaanders in haag:						
	Linde	<i>Tilia cordata</i>	5 stuks	16-18 cm	n.v.t.	12 m h.o.h.
5. Weide met kruiden- en faunarijk grasland						
	Bloemrijk grasland: cruydthoeck Bloemenmengsel G1					500 g/are

Bijlagen

1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Walk 14-16 te Heythuysen (schaal 1:500);





Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/-breedte	Plant-verband
1. Lage beukenhaag voorzijde woonpercelen				
Haag bestaande uit:		Totaal 54 m / 216 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m 4 st/ m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
2. Lage beukenhaag achterzijde perceel nr. 16				
Haag bestaande uit:		Totaal 56 m / 224 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m 4 st/ m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
3. Hoge beukenhaag achterzijde perceel nr. 14				
Haag bestaande uit:		Totaal 52 m / 208 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m 4 st/ m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
4. Struweel/houtsingel				
Aanplant van gemengd struweel:		Totaal 788 m ² / 259 st	100 - 125 cm	4 m / 8 m 4 rijen, aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	25% (65 stuks)		
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	25% (65 stuks)		
Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	25% (65 stuks)		
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	9% (22 stuks)		
Wilde mispel	<i>Mespilus germanica</i>	8% (21 stuks)		
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	8% (21 stuks)		
Overstaanders in haag:				
Linde	<i>Tilia cordata</i>	5 stuks	16-18 cm	n.v.t. 12 m h.o.h.
5. Weide met kruiden- en faunairijk grasland				
Bloemrijk grasland: cruydthoeck Bloemenmengsel G1				500 g/are