

Landschapsplan
Bredeweg 29/29a te Banholt
P202191.001
27 januari 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	4. Aanleg en beheer	30
1.1. Aanleiding	4	4.1. Bomenlaan	30
1.2. Plangebied	6	4.2. Hagen	30
1.3. Leeswijzer	6	4.3. Struweel	31
LANDSCHAPSANALYSE	7	4.4. Fruitbomen	32
2. Ruimtelijke context	8	4.5. Aanplant boomgroepen	32
2.1. Context plangebied	8	4.6. Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland	33
2.2. Kernkwaliteiten Zuid-Limburg	9	4.7. Natuurlijke wadi	33
2.3. Landschapsonwikkelingsplan	13	BIJLAGE	
'Buitengewoon Margraten'		Tekening landschappelijk inpassingsplan	
2.4. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu	14	Bredeweg 29/29a te Banholt - schaal 1:1000	
Eijsden-Margraten 2013			
2.5. Plangebied	15		
2.6. Landschappelijke kwaliteiten plangebied	18		
2.7. Planvoornemen	20		
LANDSCHAPSPLAN	21		
3. Landschappelijk inpassingsplan	22		
3.1. Zicht vanuit de omgeving	22		
3.2. Stedenbouwkundig plan	23		
3.3. Landschappelijke inpassing	25		
3.4. Kwaliteitsbijdrage	27		

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voornemen is om de varkenshouderij ter plekke van de locatie Bredeweg 29/29a te Banholt duurzaam te beëindigen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw (5 vrije sector bouwkavels). Ter plekke van het plangebied is in de bestaande situatie sprake van een agrarisch bedrijfsgebouw en voedersilo's ten behoeve van de huisvesting van 1.168 vleesvarkens. Voorts is sprake van een vergunde opslagloods annex bewaarplaats voor akkerbouwproducten en een vergunde bedrijfswoning; beiden zijn niet gerealiseerd.

Het planvoornemen behelst het duurzaam beëindigen van de varkenshouderij ter plekke van het plangebied middels de sloop van de bestaande stal. Ook zullen de verleende vergunningen voor de opslagloods/bewaarplaats en de bedrijfswoning worden ingetrokken. Teneinde de duurzame beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten exploitatietechnisch rendabel te krijgen, is in overleg met de gemeente een woningbouwplan ontwikkeld ten behoeve van 5 bouwkavels voor vrije sector woningen.

In het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu, zoals vastgesteld door de gemeente Eijsden-Margraten, is de ontwikkeling van nieuwe woningen/nieuwe woonkavels alleen mogelijk indien ze naast een goede landschappelijke inpassing, per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.



Plangebied Bredeweg 29-29a te Banholt



Ligging plangebied (luchtfoto Atlas Limburg).

In voorliggend plan is de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering toegelicht, gebaseerd op een analyse van de gebieds- en locatiemarkers. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan het zoveel mogelijk in stand houden en mogelijk versterken van de aanwezige kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bredeweg 29a in de kernrandzone van Banholt. De locatie ligt aan een uitloper van Banholt in de richting van Reijmerstok. Aangrenzend aan het plangebied liggen ten westen de woning Bredeweg 27 en de harmoniezaal. Aan de zuidzijde, aan de overzijde van de Bredeweg, is de begraafplaats gelegen. De overige omliggende gronden zijn in agrarisch gebruik. Het plangebied maakt deel uit van het karakteristieke Zuid-Limburgse cultuurlandschap en is gelegen op het plateau van Margraten.

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregelen van de voorgenomen plannen voor onderhavig plangebied toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsmaatregelen toegelicht in woord en beeld. In hoofdstuk 4 wordt de aanplant en beheersmaatregelen aangestipt.



Deel
Landschapsanalyse

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bredeweg, aan de rand van de kern Banholt in de gemeente Eijsden-Margraten. De Bredeweg, gelegen op de plateaurug ter plekke, verbindt de kern Banholt met Reijmerstok en de provinciale weg N598.

De Bredeweg vormt een van de historische linten van de kern Banholt. Het plangebied ligt op de overgang van de kern naar het buitengebied langs deze weg. Door de ligging aan de kernrandzone, zijn tal van functies rond het plangebied gelegen. Onderhavige locatie maakt deel uit van een (voormalig) agrarisch bedrijf ter plekke. Aan de westzijde is een van de uitlopers van de bebouwing van Banholt gelegen met woningen en de harmoniezaal. Tevens zijn hier kleinschalige (huis)weiden met hagen en hoogstamfruitbomen aanwezig. Aan de zuidzijde ligt de begraafplaats. Tevens is langs de Bredeweg een talud met een aantal bomen aanwezig. Aan de oostzijde gaat het plangebied over in open agrarisch gebied met verre zichten (zie fotobeelden hiernaast).

Rond al deze functies zijn landschapselementen van verschillende schaal en maat aanwezig, waardoor sprake is van een karakteristiek Zuid-Limburgs cultuurlandschap van de dichte dorpsrand met clusters van bebouwing met daarom heen groene elementen als begeleidende beplanting op taluds, hagen en hoogstamboomgaarden, afgewisseld met verder van het dorp af gelegen open agrarische gronden met vergezichten over het glooiende heuvellandschap.



2.2. Kernkwaliteiten Zuid-Limburg

Het karakteristieke landschap van Zuid-Limburg is waardevol en dient daarom te worden behouden en versterkt. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap duidelijke kaders te bieden, is het 'Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg' opgesteld. Dit handvat biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten uit de Omgevingsverordening Limburg 2014. In de Omgevingsverordening bij het Provinciaal Omgevingsplan (POL 2014) wordt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan gevraagd om een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten van de te ontwikkelen locatie en haar omgeving. De initiatiefnemer geeft daarbij aan op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor het behoud of de ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. De aanwezige kernkwaliteiten op en rondom het plangebied worden hierna toegelicht.

Afwisseling van open en besloten

Door de ligging aan de dorpsrand heeft het plangebied een meer besloten karakter, mede door de aanwezigheid van bebouwing en diverse landschapselementen binnen en rond het plangebied. Het plangebied, gelegen aan de Bredeweg, maakt deel uit van een duidelijke entree voor de kern Banholt. Bij het realiseren van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de bestaande verdichting van het landschap waarbij de grootschalige en dorpsrandvreemde bedrijfsbebouwing plaats zal maken voor in schaal, maat en uitstraling beter in de dorpsrand in te passen burgerwoningen. Door het toepassen van een terughoudend volume en het vastleggen van bestaande groenstructuren,

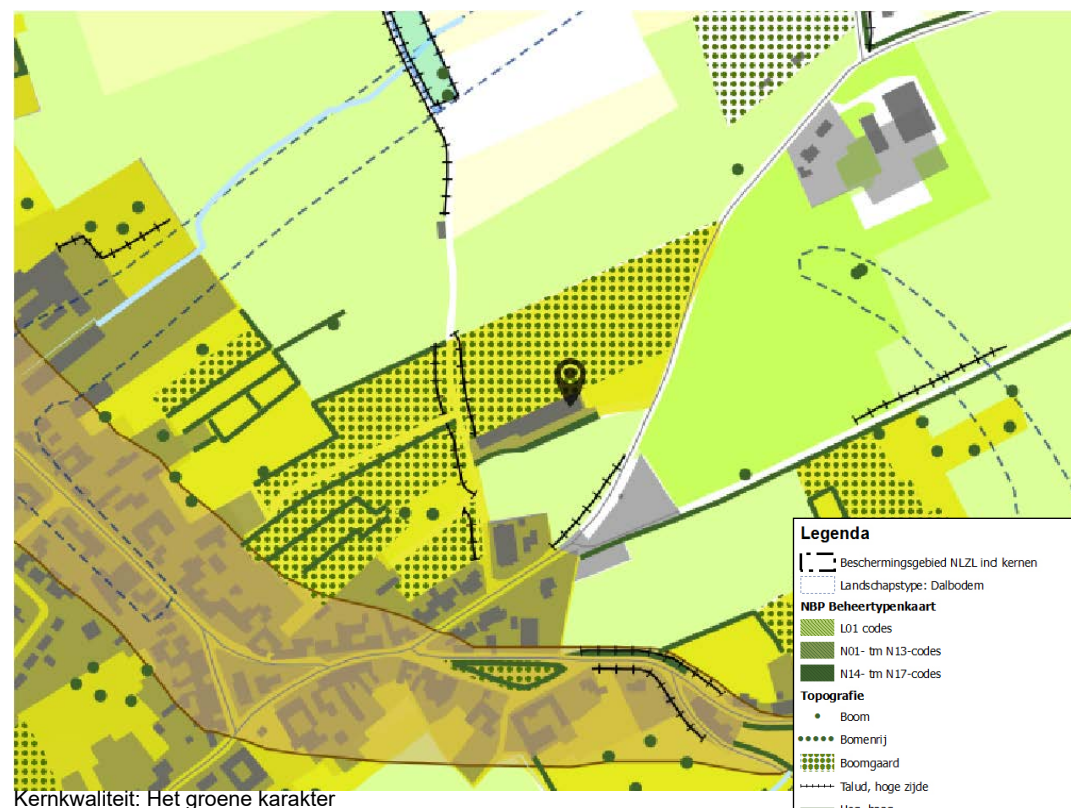


Kernkwaliteit: Open en besloten

wordt de beslotenheid en introverte ligging als stedenbouwkundig en landschappelijk concept benut en versterkt. Door een introvert woonensemble te realiseren, dat alleen aan de weg, als onderdeel van de dorpsentree op subtiële wijze een zichtrelatie aangaat met de omgeving.

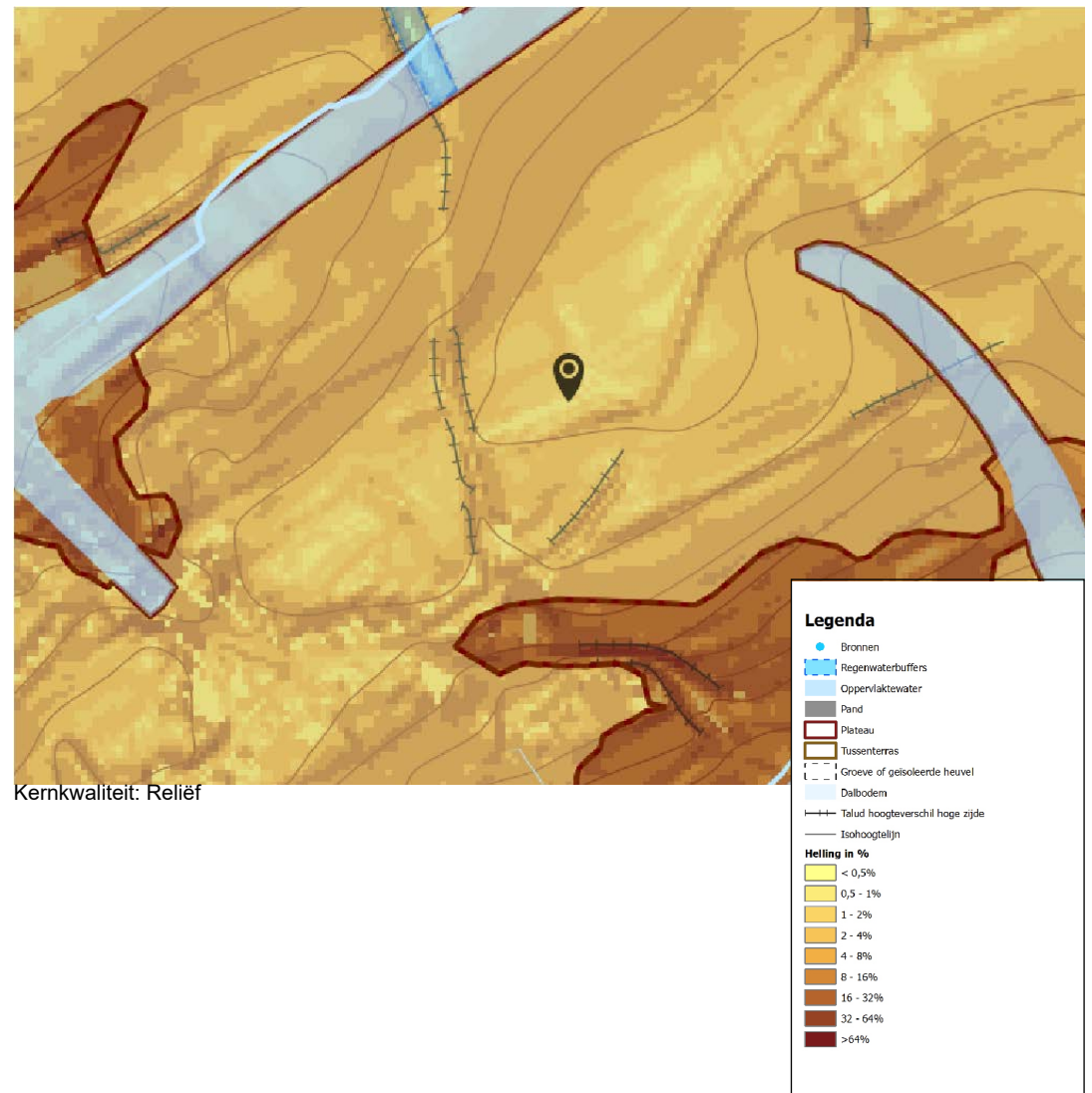
Het groene karakter

Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg vormt een belangrijk aspect van het heuvellandschap. De hellingbossen en open agrarische gronden op de vlakkere gedeeltes vormen samen een kenmerkende afwisseling in het landschap. Opgaande beplanting op de plateaus is veelal rond de kernen aanwezig, zo ook bij Banholt. Rond de dorpsrand zijn een aantal hoogstamboomgaarden, bomenrijen, hagen op perceelsgrenzen, beplante taluds en solitaire bomen aanwezig. De vrijwel alzijdige dichte omlijsting van opgaand groen langs wegen en boomgaarden is aanleiding om daarbinnen een naar binnen gekeerde woonenclave te realiseren. Door het wegnemen van de bedrijfslocatie, waarvan de bebouwing in schaal, maat en uitstraling een dissonant in de dorpsrand vormt en het streven naar een woonensemble met robuuste en dichte groene randen aan de buitenzijde en een binnendorpse groene dooradering aan de binnenzijde, wordt het groene karakter versterkt. Derhalve ontstaat een landschappelijke en vanzelfsprekende overgang tussen bebouwing, erf en het omringende landschap. Perceelsgrenzen kunnen worden voorzien van hagen. De beplanting zal allemaal in streekeigen soorten worden uitgevoerd.



Reliëf

Het plangebied is gelegen op het Plateau van Margraten, een van de plateaus van Zuid-Limburg. Door een wijdverbreid netwerk aan droogdalen, heeft het plateau een glooiend karakter. Onderhavig plangebied is net lager gelegen dan de landschappelijke rug ten noorden van het plangebied, zowel aan de noord-, west-, als zuidzijde loopt het landschap af richting een droogdal. Door de ligging net naast het hoogste punt, is maar beperkt zicht op het plangebied. Dit beperkte zicht op het plangebied wordt bovendien afgezwakt doordat de groene randen rond het plangebied reeds verdicht zijn. Door de omliggende landschappelijke elementen te behouden en aan te vullen, kan het planvoornemen landschappelijk worden ingepast.

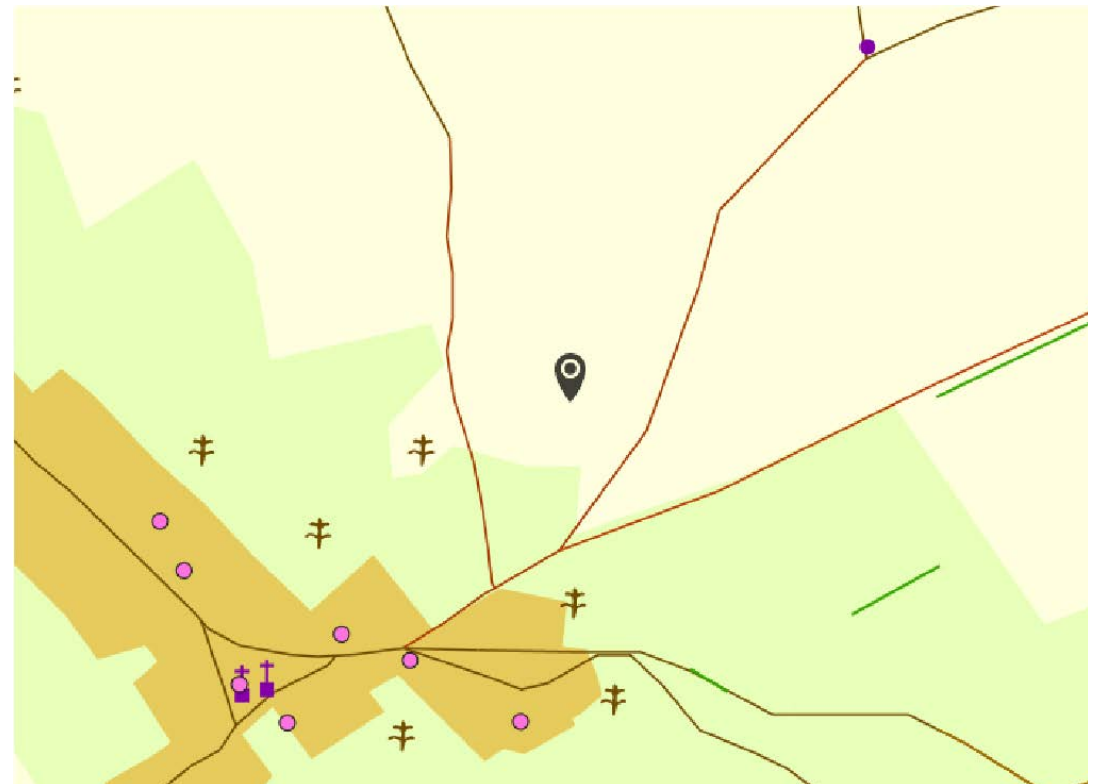


Kernkwaliteit: Reliëf

Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorische waarden binnen en rond het plangebied is voornamelijk te vinden in de historische lintbebouwing met de historische carréboerderijen in de kern van Banholt, het historisch wegenpatroon waarvan de Bredeweg deel uitmaakt, de hoogstamfruitboomgaarden rond de dorpskern en de historische gewandverkaveling dat sedert 1830 nauwelijks is veranderd. In schaal, maat en vormgeving vormt de agrarische bedrijfsbebouwing een dissonant in de karakteristieke dorpsstructuur en de kenmerken van deze invalsweg. Ter versterking en herstel van de cultuurhistorische kenmerken is het weghalen van de dissonant een positief uitgangspunt.

Bij het planvoornemen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige verkaveling en de omliggende landschappelijke cultuurhistorische waarden als de hoogstamboomgaarden. Door het toepassen en behouden van dergelijke landschappelijke elementen kunnen cultuurhistorische waarden ter plekke ruimtelijk goed worden geïntegreerd in de nieuwe groene dorpsrand.



Kernkwaliteit: Cultuurhistorisch erfgoed

2.3. Landschapsontwikkelingsplan 'Buitengewoon Margraten'

Het landschapsontwikkelingsplan geeft een integrale visie op het landschap van de voormalige gemeente Margraten, die uitgaat van bestaande kernkwaliteiten van het landschap en waarin de gewenste ontwikkelingen worden vastgelegd. Voor onderhavig plan geldt dat naast een landschappelijke inpassing, tevens aandacht dient te zijn voor de vormgeving, materiaalkeuze voor bebouwing en verharding en beplantingstructuren, aangezien deze elementen onderdeel uitmaken van het cultuurlandschap.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Herkenradergrub'. Meer specifiek is onderhavig plangebied gelegen op het Eiland van Banholt, een zacht glooiend plateau waar grootschalige landbouw plaatsvindt. Dit plateau heeft hoge geomorfologische waarde, omdat het een scheiding vormt tussen de dalen van de Oost- en Westmaas. Belangrijke uitgangspunten voor het Eiland van Banholt is het versterken van de inbedding van de dorpen in het landschap. Door het ontbreken van beplanting, de aanwezigheid van grootschalige bebouwing en doordat de achterzijde van de woningen naar het landschap is gelegen, is de landschappelijke inbedding van de kernen grotendeels verdwenen. Door het stimuleren van groenstructuren van hagen, houtwallen en hoogstamboomgaarden rond de kern, kan de inbedding worden verbeterd.



Deelgebied 'Herkenradergrub' met ligging plangebied

2.4. Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM).

Bij iedere nieuwe ontwikkeling op grond van het GKM moet er sprake te zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Hiervoor dient een inpassingsplan te worden opgesteld. Het inpassingsplan dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het LOP Eijsden – Margraten. Ter aanvulling kan eventueel de Beleidsnotitie Landschapsvisie Zuid-Limburg worden gebruikt. Naast een landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/ grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep. In het kwaliteitsmenu wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. Bij voorliggend planvoornemen wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd, worden de vergunde bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing niet gerealiseerd en worden in ruil daarvoor vijf woonkavels mogelijk gemaakt. Derhalve is geen sprake van nieuwe ruimtelijke druk op het maagdelijke buitengebied. Voor voorliggende ontwikkeling is de module 'Overige (bebouwde) functies' van toepassing, omdat ter plekke sprake is van een functieverandering naar 'Wonen'.

Naast een gedegen landschappelijke inpassing, dient voorliggend planvoornemen te voorzien in een kwaliteitsbijdrage. De hoogte

van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van de omgeving moet worden meegenomen.

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing vormt landschappelijk gezien een inbreuk op de kwaliteit ter plekke. De stal en silo's zullen worden gesaneerd, waarmee naast de landschappelijke kwaliteitsverbetering, tevens sprake is een milieutechnische kwaliteitsverbetering, omdat ter plekke een intensieve veehouderij wordt wegbestemd.

Op basis van de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten is een landschapsplan uitgewerkt waarbij, naast de landschappelijke inpassing, de aanvullende landschappelijke kwaliteitsbijdrage in woord en beeld is geschreven. Daarnaast is voor voorliggend planvoornemen een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin criteria zijn opgesteld waaraan het ontwerp van de beoogde woningen en inrichting van de buitenruimte om zo bij te dragen aan het behoud en versterking van kwaliteit, herkenbaarheid van het plan en samenhang met de omgeving.

2.5. Plangebied

Het plangebied bestaat uit een agrarisch erf met een varkensstal en voedersilo's met erfverharding, ontsloten via zowel de Bredeweg in het oosten als de onverharde Hondsrugweg in het westen. De overige vergunde agrarische bebouwing, zijnde een opslagloods/bewaarplaats en de bedrijfswoning, zijn niet gerealiseerd. Rond de varkensstal is een dichte en hoogopgaande houtsingel aanwezig. De rest van het perceel is momenteel in gebruik als grasland.

Direct rond het plangebied is veel opgaande beplanting aanwezig. Op de perceelsgrens naar de Bredeweg is een talud met een aantal bomen aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied staat een hoogstamfruitboomgaard. Aan de westzijde is rond de Hondsrugweg een aantal hagen aanwezig, met ten westen van deze weg een aantal huisweiden met hoogstamfruitbomen en hagen op de perceelsgrenzen.



Bestaande beplanting op en rondom het plangebied



Standpunten foto's A t/m G



A Zicht vanaf de Bredeweg



B Zicht vanaf de Bredeweg op taludje



C Zicht vanaf de Bredeweg vanuit het oosten



D Zicht vanaf de Hondsrugweg



E Zicht vanaf de Hondsrugweg



F Zicht op het erf en bedrijfsbebouwing



G Zicht vanaf de Hondsrugweg uit noordelijke richting

2.6. Landschappelijke kwaliteiten plangebied

Reliëf

Het plangebied is licht glooiend en loopt licht af richting de kern Banholt. Het hoogteverschil bedraagt circa 3 meter vanaf het oostelijke punt tot het westelijke punt van het plangebied. Door dit reliëf kan 'over' het plangebied heen gekeken worden naar de kern Banholt, waarbij boven de dakvlakken van de bestaande bebouwing de kerktoren van Banholt als een markant herkenningspunt/oriëntatiepunt boven het plangebied uittorent. Deze zichtlijn heeft landschappelijke kwaliteit en geeft Banholt een karakteristieke en herkenbare entree tot de kern. Deze kwaliteit dient te worden behouden/versterkt.



De kerktoren vormt een herkenningspunt, het zicht op de toren is een landschappelijke kwaliteit en moet worden behouden

Houtsingel

Binnen het plangebied is, zoals reeds aangegeven, een houtsingel aanwezig. De houtsingel is aangeplant op een kleine helling (maximaal ongeveer 40 cm) tussen de erfverharding en iets lager gelegen grasland, ontstaan bij de aanleg van de stal en verharding. De singel verduidelijkt het hoogteverschil en maakt de locatie herkenbaar. Het reliëf dient herkenbaar aanwezig te blijven in onderhavig plangebied.



De houtsingel verduidelijkt het (micro)reliëf en is een herkenbaar element

Uitzicht

Ondanks dat rond het plangebied diverse landschapselementen aanwezig zijn, is mede vanwege de hoge ligging van het plangebied in het landschap uitzicht naar elke richting. Deze kwaliteit is een van de pluspunten voor de beoogde kavels ter plekke. Dit uitzicht voor de toekomstige bewoners dient in stand te worden gehouden.



Foto A



Foto B

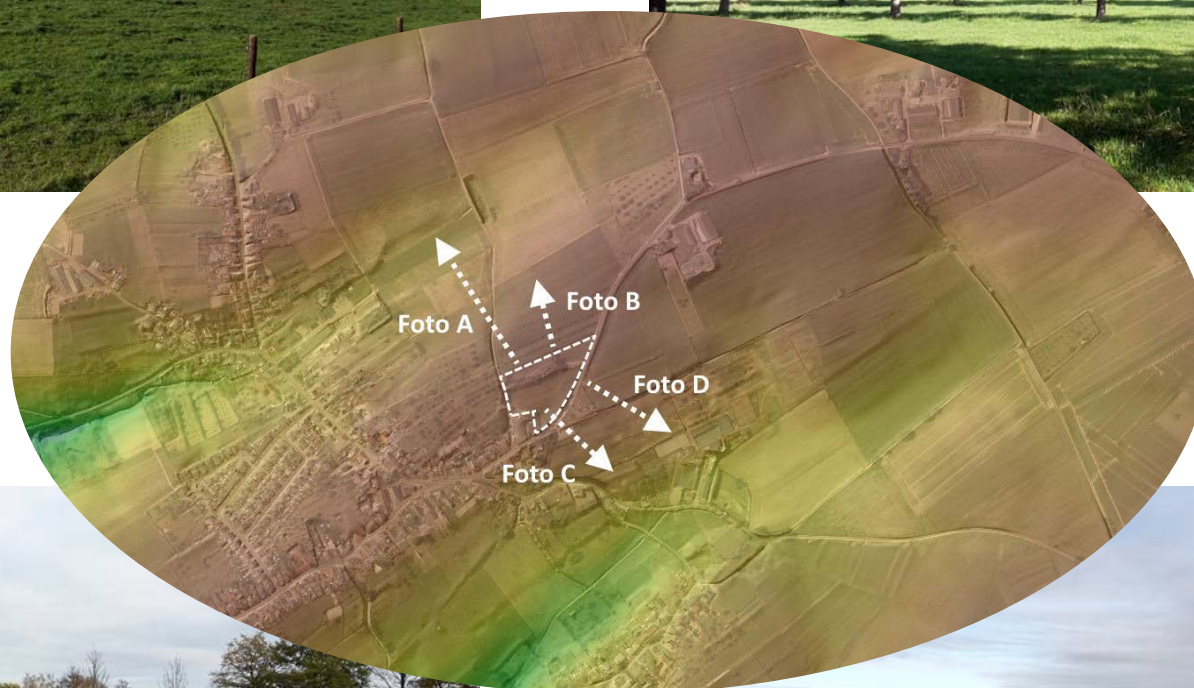


Foto C



Foto D



2.7. Planvoornemen

Het voornemen is om de varkenshouderij ter plekke van de locatie Bredeweg 29/29a te Banholt duurzaam te beëindigen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw (5 vrije sector bouwkavels). Ter plekke van het plangebied is in de bestaande situatie sprake van een agrarisch bedrijfsgebouw en voedersilo's ten behoeve van de huisvesting van 1.168 vleesvarkens. Voorts is sprake van een vergunde opslagloods annex bewaarplaats voor akkerbouwproducten en een vergunde bedrijfswoning; beiden zijn niet gerealiseerd.

Het planvoornemen behelst de sloop van de bestaande stal en silo's. Ook zullen de verleende vergunningen voor de opslagloods/ bewaarplaats en de bedrijfswoning worden ingetrokken. Teneinde de duurzame beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten exploitatietechnisch rendabel te krijgen en tot een goede ruimtelijke en functionele herinvulling van de vrijkomende locatie te komen, is in overleg met de gemeente een woningbouwplan ontwikkeld ten behoeve van 5 bouwkavels voor vrije sector woningen.

Voorliggend plangebied is gelegen op de overgang van de kern Banholt en het buitengebied. De kernen op het plateau van Margraten worden van oudsher omzoomd door een zone met hoogstamfruitgaarden, bomenrijen, geschoren hagen op perceelsgrenzen en verdere opgaande beplanting, waardoor de kernen werden ingebed in het plateaulandschap. Bij verdere ontwikkelingen in deze zone dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieken en dienen deze te worden versterkt. De bebouwing dient in schaal en karakter aan te sluiten bij de bestaande (woon)bebouwing en de landschappelijke

inpassing van de bebouwing dient bij te dragen aan de kenmerken en kwaliteiten van de groene kernrandzone. De landschappelijke inrichting van het plangebied voorziet naar maat en schaal passende bebouwing ter plekke dat deel uitmaakt van de kernrandzone en een passende en kwalitatieve entree van de kern Banholt vormt.



Deel
Landschapsplan

3. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

3.1. Zicht vanuit de omgeving

Voorliggend plangebied ligt aan de oostelijke rand van de kern Banholt aan de Bredeweg. Onderhavig plangebied is net lager gelegen dan het hoogste punt van de landschappelijke rug ter plekke, zowel aan de noord-, west-, als zuidzijde loopt het landschap af. Door de ligging net naast het hoogste punt, in combinatie met de reeds aanwezige (diffuse) landschapselementen rond het plangebied, valt het plangebied deels weg achter deze elementen, terwijl vanuit het plangebied wel zicht is om de omgeving.

Een uitzondering daarop vormt de Bredeweg, komend vanuit de richting Reijmerstok. Deze weg is de entree van de kern Banholt. In de huidige situatie is het zicht op de agrarische bedrijfsbebouwing en het bijbehorende erf beperkt door de opgaande beplanting. Het meest nabij de weg gelegen gedeelte van het plangebied is echter direct zichtbaar van de weg, door de afwezigheid van reliëf en beplanting langs de Bredeweg. De bestaande verharde inrit vormt een opvallend gebiedsvreemd element.

Aan de noordzijde van het plangebied is vanaf de (onverharde) Thelen Haagweg door de bestaande fruitboomgaard direct ten noorden van het plangebied, beperkt zicht op onderhavig plangebied.

Vanaf de overige zijden is tevens geen sprake van direct zicht op het plangebied, mede door de bestaande bebouwing en bijbehorend groen van de kern Banholt. Tevens wordt vanuit het zuiden en oosten het zicht op het plangebied ontnomen door de bestaande agrarische bebouwing (Bredeweg 24, 26 en 35), de bestaande hoogstamfruitgaarden en de

opgaande beplanting (beukenhagen met een hoogte van circa 2 meter en enkele bomen) op de begraafplaats.

3.2. Stedenbouwkundig plan

De kernen op het plateau van Margraten worden van oudsher omzoomd door een zone met hoogstamfruitgaarden, bomenrijen, geschoren hagen op perceelsgrenzen en verdere opgaande beplanting, waardoor de kernen werden ingebed in het plateaulandschap. Bij verdere ontwikkelingen in deze zone dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieken en dienen deze te worden versterkt.

Aanvullend vormt onderhavige locatie een kenmerkende entree van de kern Banholt, met een directe zichtlijn richting de kerk. Dit herkenningpunt vanaf de Bredeweg vormt een centraal element in de stedenbouwkundige opzet van onderhavig plan. Verder wordt de bebouwing opgenomen in een ruime groene dorpsrand rekening houdend met de bestaande groene kwaliteiten om zo een logische overgangszone naar het open plateau te creëren.

De zuidelijke woning aan de entree heeft een zichtrelatie naar buiten en dient een voorkant te krijgen naar zowel de zuidzijde (bestaande weg) als westzijde (nieuwe entree) om zo het ensemble herkenbaar en leesbaar te maken en onderdeel te laten zijn van het woongebied. De overige woningen worden, rekening houdend en in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten, georiënteerd naar de nieuw te realiseren gezamenlijke ontsluiting eindigend met een 'cul de sac'.

De groene achtererven worden naar buiten gericht, maar door de ligging van de kavels en het gebruik van bestaande landschapselementen en reliëf is het niet nodig om de erven met hoog opgaand groen te



Stedenbouwkundig plan

omzomen. Er is dus geen sprake van een groen omzoomd 'eiland' aan de dorpskern zonder relatie met de omgeving. Dit zou tevens het uitzicht vanuit het plangebied op de omgeving aantasten.

Het is van belang een goede balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, waarbij de harmonie met name moet worden gezocht in de beoogde landelijke signatuur van de woningen, in maat en materialisering passend bij de bestaande bebouwing van de kern Banholt.



3.3. Landschappelijke inpassing

De basis voor de landschappelijke inpassing is het behoud en het beheer van karakteristieke en gebiedseigen beplanting. In en direct rond het plangebied is reeds veel opgaand en volwassen groen aanwezig. Aanvullend wordt beplanting toegevoegd waar dit nodig is om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Het doel is om met de beoogde bebouwing en beplanting een eenduidig landschappelijke kernrandzone te creëren waarbij een kwalitatieve entree van de kern Banholt wordt voorzien.

Landschapselement Bredeweg

In de huidige situatie staan op een talud langs de Bredeweg, bij de entree van de kern, een aantal bomen (o.a. esdoorn, veldesdoorn en eiken). Dit landschapselement wordt behouden waardoor ook het reliëf beter wordt benadrukt. Daarmee wordt naast het inpassen van het planvoornemen, de landschappelijke kwaliteiten ter plekke versterkt.

Aanplant bomenlaan langs ontsluitingsweg

Om de entree van het plangebied extra landschappelijke kwaliteit te geven, wordt langs de ontsluitingsweg een bomenlaan aangeplant. Ten behoeve van de functie is gekozen om smalle, zuilvormige bomen met aanvullende landschappelijke kwaliteit toe te passen. Door het smalle profiel van de bomen is voldoende ruimte beschikbaar voor passerende voertuigen. De keuze voor de Noorse esdoorn en veldesdoorn voegt extra kwaliteit toe in het voorjaar en herfst door de uitbundige kleuren van het bladerdek. Daarnaast bloeien de sierappel en -kers in het voorjaar.



Aanplant hagen rond woonkavels

Rond de woonkavels wordt, in het kader van erfafscheiding tussen de kavels en als inpassing van de toe te voegen bebouwing, een haag van inheemse soort(en) aangeplant. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt. De hagen voor de voorgevelrooilijn worden gecultiveerde geschoren hagen van een beperkte hoogte tot maximaal 1,2 meter. Om te voorkomen dat het plangebied een eigen 'eiland' gaat vormen, wordt de relatie met het omliggende landschap behouden door de hagen op de achterste perceelsgrens uit te laten groeien tot een beperkte hoogte van 1,2 meter. Daarmee wordt het zicht vanuit en op het plangebied behouden. Door de overige groene elementen en het reliëf is echter wel sprake van voldoende privacy.

Struweel Hondsrugweg en harmoniezaal

Aan de Hondsrugweg is in de huidige situatie een kleine talud gelegen met een hoogte van ongeveer 1 meter. Dit talud is begroeid met struweel als veldesdoorn en hazelaar met enkele overstaanders als kers en esdoorn. De onverharde weg snijdt zich ter plekke in, waardoor er sprake is van een holle weg. In de beoogde situatie wordt het gevoel van de holle weg behouden en versterkt. De combinatie van de lage ligging van de holle weg en versterkte beplanting boven aan het talud, leidt tot een vanzelfsprekende inpassing van de woningen en de beleving van een meer langgerekte en groene landschappelijke rand rond het dorp. In aanvulling op dit bestaande struweel, wordt op de zuidelijke perceelsgrens van kavel 1 - langs de harmoniezaal - tevens een robuust struweel aangeplant. Doordat het reliëf ter plekke daalt, is het mogelijk om een robuust landschapselement toe te voegen zonder dat het doorzicht op de kern Banholt wordt aangetast.



Struweel Bredeweg



Voorbeeld bomenlaan



Struweel Hondsrugweg blijft behouden en wordt versterkt



Voorbeeld hagen rond woonkavels

Aanplant robuust struweel tussen kavels

Binnen het plangebied is momenteel een dichte en hoogopgaande houtsingel aanwezig met onder andere Noorse esdoorn, es, eik veldesdoorn en hazelaar. Dit vormt een markant landschapselement en geeft het plangebied identiteit. Echter, het behouden van het struweel in combinatie met de bouw van de beoogde woningen is niet mogelijk; de te behouden bomen zouden te gevoelig zijn voor wind en kunnen een potentieel gevaar vormen. Derhalve wordt op de perceelsgrenzen tussen de kavels ter vervanging nieuw struweel aangeplant van inheemse soorten met enkele overstaanders. Deze struwelen kunnen vervolgens uitgroeien tot volwaardige en robuuste landschapselementen binnen het plangebied. Naast de functie als erfafscheiding, hebben de robuuste elementen aanvullende ecologische waarden.



Behoud en versterken houtsingel oostzijde

Een gedeelte van de reeds benoemde houtsingel ligt deels op de oostelijke grens van kavel 4. Dit gedeelte van de houtsingel blijft behouden als landschapselement en vormt een reeds robuuste inpassingsmaatregel. Dit element kan zo nodig worden versterkt snoei/uitdunnen van de struiklaag en de aanplant van een gevarieerde inheemse soorten als aanvulling op de ecologische waarden ter plekke.



Hoogstamfruitgaard

Rond de kernen op het plateau van Margraten zijn cultuurhistorisch gezien veelal hoogstamfruitboomgaarden aanwezig. Naast de cultuurhistorische waarden zorgen deze landschappelijke elementen ervoor dat de bebouwing op het open plateau worden ingebed in het landschap. Rond het plangebied zijn reeds enkele fruitboomgaarden

gelegen. In het noordoostelijke punt van het plangebied, grenzend aan de bestaande hoogstamfruitgaard wordt een hoogstamfruitgaard aangelegd. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de zichtlijn op de kerktoeren, die open blijft. De hoogstamfruitgaard wordt op de erfgrans omzoomd met een gemengde Limburgse haag.

Bloemrijk grasland

Om de zichtlijn op de kerktoeren en op de markante woning te beschermen, in combinatie om ter plekke ecologische variantie aan te bieden voor flora en fauna, wordt een gedeelte van het plangebied ten oosten van de kavels ingericht is bloem- en kruidenrijk grasland. Bij waardevolle soorten in kruidenrijk grasland moet vooral gedacht worden aan dagvlinders, bijen, hommels en (broed)vogels. Een rijk insectenleven dient als voedsel voor overige dieren en heeft een aantrekkende werking waarmee de biodiversiteit ter plekke wordt verhoogd.

Aanplant solitaire bomen

Om de karakteristieken van het Zuid-Limburgse landschap binnen het plangebied verder te benadrukken, worden binnen het plangebied een aantal boomgroepen van markante soorten aangeplant. Bij de positionering van de bomen is rekening gehouden dat de bomen de zichttas op de kerktoeren benadrukken.

Natuurlijke wadi

Ten behoeve van waterberging en infiltratie van hemelwater, wordt in het openbaar gebied een wadi/infiltratiegreppel beoogd. In de wadi wordt bloemrijk grasland (Cruydhoeck Bloemenmengsel G3) met aanvullende ecologische waarden ingezaaid. Daarnaast leidt de afwisseling tussen de



deels natte maar grotendeels droge vegetatie tot een ecologisch divers biotoop met een variatie aan schuil- en foerageermogelijkheden.

3.4. Kwaliteitsbijdrage

Saneren erf en bedrijfsbebouwing

Ter plekke is momenteel sprake van een agrarische erf en een varkensstal die momenteel niet meer worden gebruikt. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden of andere vormen van landschappelijke en/of karakteristieke kwaliteiten. De bebouwing en het erf worden gesaneerd.

Zichtlijn op kerktoren

De Bredeweg vormt een kenmerkende entree van Banholt, omdat vanaf deze weg over bebouwing de kerktoren van Banholt als een markant herkenningspunt/oriëntatiepunt boven het plangebied uittorent. Om dit zicht te behouden, is in voorliggend plan een zichtlijn opgenomen. Deze zichtlijn heeft landschappelijke kwaliteit en versterkt een karakteristieke en herkenbare entree tot de kern. Deze kwaliteit dient te worden behouden/versterkt door het openhouden van deze lijn. Binnen de zichtlijn wordt de bebouwingshoogte en hoogte van de beplanting aangepast zodat het zicht op de kerktoren gewaarborgd blijft.

Beeldkwaliteitsplan

Voor voorliggend stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door middel van dit beeldkwaliteitsplan wordt beoogd om de bebouwing door middel van situering, materialisatie en beplanting binnen het plangebied een passend en eenduidig beeld te creëren, passend bij de kwalitatieve entree van de kern Banholt.



Te saneren bebouwing en erf

4. AANLEG EN BEHEER

De te realiseren aanplant zal als volgt worden aangebracht en beheerd:

4.1. Bomenlaan

Ten behoeve van de functie is gekozen om smalle, zuilvormige bomen met aanvullende landschappelijke kwaliteit toe te passen. Door het smalle profiel van de bomen (soorten zie tabel) is voldoende ruimte beschikbaar voor passerende voertuigen.

Bij de aanplant (maat 16-18 cm) worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).

4.2. Hagen

Aanplant van de hagen binnen het plangebied dient te bestaan uit inheemse soorten (zie tabel), desgewenst als een gemengde Limburgse haag met meerdere soorten. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt tussen de hagen voor de voorgevelrooilijn en aan de achterste perceelsgrenzen met een hoogte van 1,2 meter en de hagen tussen de percelen met een hoogte tot 2,0 meter. De lage hagen tot een hoogte van 1,2 meter worden uitgevoerd als een lage gecultiveerde haag in een enkele rij met 4 planten per strekkende meter en dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

De hagen tussen de woningen bestaan uit gecultiveerde geschoren hagen bestaande uit 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De soortensamenstelling is nader te bepalen. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte van ongeveer 2 meter te handhaven. De haag rond de hoogstamfruitgaard is van gemengde samenstelling met een hoogte van circa 1,2 meter.

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
1. Aanplant laanbomen	Totaal 9 stuks	16-18 cm	nvt	8 m h.o.h.
Sortiment keuze bomen:				
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i> 'Green Column'			
Noorse esdoorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'			
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>			
Sierappel	<i>Malus</i> 'Van Eseltine'			
Sierkers	<i>Prunus sargentii</i> 'Rancho'			
Hollande linde	<i>Tilia x europaea</i>			
Iep	<i>Ulmus</i> 'Lobel'			

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
2. Inheemse lage haag rond woonpercelen	Totaal 330 m / 1320 stuks	100-125 cm	1,2 m / 1 m	4 st per m
Sortiment keuze (eventueel gemengde haag):				
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>			
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>			
Kornoelje	<i>Cornus mas</i>			
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>			
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>			
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	* maximaal in groepen van 3 st		
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>			
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>			
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>			
3. Inheemse hoge haag tussen woonpercelen	Totaal 98 m / 392 stuks	100-125 cm	2 m / 1 m	4 st per m
Sortiment keuze (eventueel gemengde haag):				
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>			
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>			
Kornoelje	<i>Cornus mas</i>			
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>			
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>			
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	* maximaal in groepen van 3 st		
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>			
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>			
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>			

4.3. Struweel

De aanplant van struweel langs de Bredeweg en de Hondsrugweg bestaat uit een gemengde struweelaanplant, die wordt aangeplant in een dubbele rij met in de rij een onderlinge plantafstand van 1 meter. De twee rijen staan op een halve plantafstand ten opzichte van elkaar, zodat struiken in driehoeksverband worden aangeplant. De uitsluitend inheemse struiksoorten (hazelaar, veldesdoorn, meidoorn en sleedoorn) worden individueel en groepsgewijs gemengd in groepen van maximaal 3 gelijke soorten op een rij, zodat een afwisselend beeld ontstaat door solitaire en groepsgewijze menging. Tevens wordt daarmee voorkomen dat overheersende soorten als sleedoorn gaan overwoekeren. Dit draagt bij aan het robuuste beeld van de groenstroken en aan de ecologische diversiteit.

Onderhoud vindt plaats door jaarlijks of tweejaarlijks scheren tot een hoogte van 3 meter om een weelderige struweel te behouden, dat zich door het scheren steeds verder zal verdichten. Bij eventuele uitval van meer dan 5% na het eerste jaar worden de betreffende struiken in het voorjaar erna vervangen. Daarna is vervanging niet nodig omdat de uitgroei dicht genoeg zal worden op basis van de aangeslagen aanplant.

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
4. Struweel Hondsrugweg			135 m ² / 90 stuks	100-125 cm	3 m / 3 m	2 rijen, aanplant in driehoeksverband 1 m x 1 m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	20% (18 stuks)			
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	10% (9 stuks)			
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	20% (18 stuks)			
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	10% (9 stuks)			
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	10% (9 stuks)	* maximaal in groepen van 3 st		
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	10% (9 stuks)			
	Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	10% (9 stuks)			
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	10% (9 stuks)			
5. Struweel langs de harmoniezaal			Totaal: 150 m ² / 100 stuks	100-125 cm	3 m / 3 m	2 rijen, aanplant in driehoeksverband 1 m x 1 m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	20% (20 stuks)			
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	10% (10 stuks)			
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	20% (20 stuks)			
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	10% (10 stuks)			
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	10% (10 stuks)	* maximaal in groepen van 3 st		
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	10% (10 stuks)			
	Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	10% (10 stuks)			
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	10% (10 stuks)			
6. Struwelen tussen woonkavels			Totaal: 84 m ² / 168 stuks	100-125 cm	3 m / 3 m	2 rijen, aanplant in driehoeksverband 1 m x 1 m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	20% (34 stuks)			
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	10% (23 stuks)			
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	20% (34 stuks)			
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	10% (23 stuks)			
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	10% (22 stuks)	* maximaal in groepen van 3 st		
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	10% (22 stuks)			
	Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	10% (22 stuks)			
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	10% (22 stuks)			
7. Struweel ten oosten van kavel 4			Totaal: 105 m ² / 70 stuks	100-125 cm	3 m / 3 m	2 rijen, aanplant in driehoeksverband 1 m x 1 m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	20% (14 stuks)			
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	10% (7 stuks)			
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	20% (14 stuks)			
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	10% (7 stuks)			
	Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	10% (7 stuks)	* maximaal in groepen van 3 st		
	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	10% (7 stuks)			
	Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	10% (7 stuks)			
	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	10% (7 stuks)			

4.4. Fruitbomen

In de fruitboomgaard worden inheemse fruitbomen (bijv. zoete kers, pruim, appel, peer) aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eenmaal per twee jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
8. Aanplant fruitboomgaard	8 stuks	16-18 cm	nvt	
Sortiment keuze bomen:				
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>			
Pruim	<i>Prunus domestica</i>			
Appel	<i>Malus domestica</i>			
Peer	<i>Pyrus communis</i>			
Sortiment keuze haag (eventueel gemengde haag):	Totaal 218 m / 872 stuks	100-125 cm	1,2 m / 1 m	4 st per m
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>			
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>			
Kornoelje	<i>Cornus mas</i>			
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>			
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>			
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	* maximaal in groepen van 3 st		
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>			
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>			
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>			

4.5. Aanplant markante bomen

Binnen het plangebied worden een aantal markante bomen (bijv. linde, tamme kastanje, eik, iep) aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken dienen te worden behouden. Daarna regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk.

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
9. Aanplant markante bomen	Totaal 4 stuks	16-18 cm	nvt	
Sortiment keuze bomen:				
Kleinbladige linde	<i>Tilia cordata</i>			
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>			
Zomereik	<i>Quercus robur</i>			
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>			
Hollande linde	<i>Tilia x europaea</i>			
Iep	<i>Ulmus 'Lobel'</i>			
Grauwe wilg	<i>Salix Cinerea</i>			

4.6. Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland

Ten oosten van de kavels wordt bloem- en kruidenrijk grasland gezaaid. Het grasland wordt 2 maal per jaar gemaaid, waarbij 25% van het grasland blijft staan. Gemaaid wordt met de cyclomaaier of de messenbalk ter bevordering van het natuurlijk uitzaaien, er mag niet worden gemaaid met een klepelmaaier. Maaisel enkele dagen laten liggen ter bevordering van zaad verspreiding. Vervolgens afharken en afvoeren. Maaien gebeurt in juni en september.

4.7. Natuurlijke wadi

Wadi inzaaien met wild grasmengsel. Extensief beheerd, 2 maal per jaar maaien, maaisel enkele dagen laten liggen ter bevordering van zaadverspreiding. Vervolgens afharken en afvoeren. Maaien in juni/juli en augustus/september.

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
10. Bloem- en kruidenrijk grasland				500 g/are
Cruydt Hoeck G1 Bloemrijk graslandmengsel voor lichtere gronden				

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
11. Natuurlijke wadi				500 g/are
Cruydt Hoeck G3 Bloemrijk graslandmengsel voor jaarrond natte tot vochtige gronden				



