

Begeleidende notitie 08-02-2008

**Landschapsplan perceelranden
en voorontwerp plein Mingels Petit**

Heukelom Verbeek
landschapsarchitectuur

proj. nr. MR-128.700

mingels-petit

landschapsplan perceelranden en voorontwerp plein

begeleidende notitie

dossiernummer: MR-128.700

Heukelom Verbeek
landschapsarchitectuur

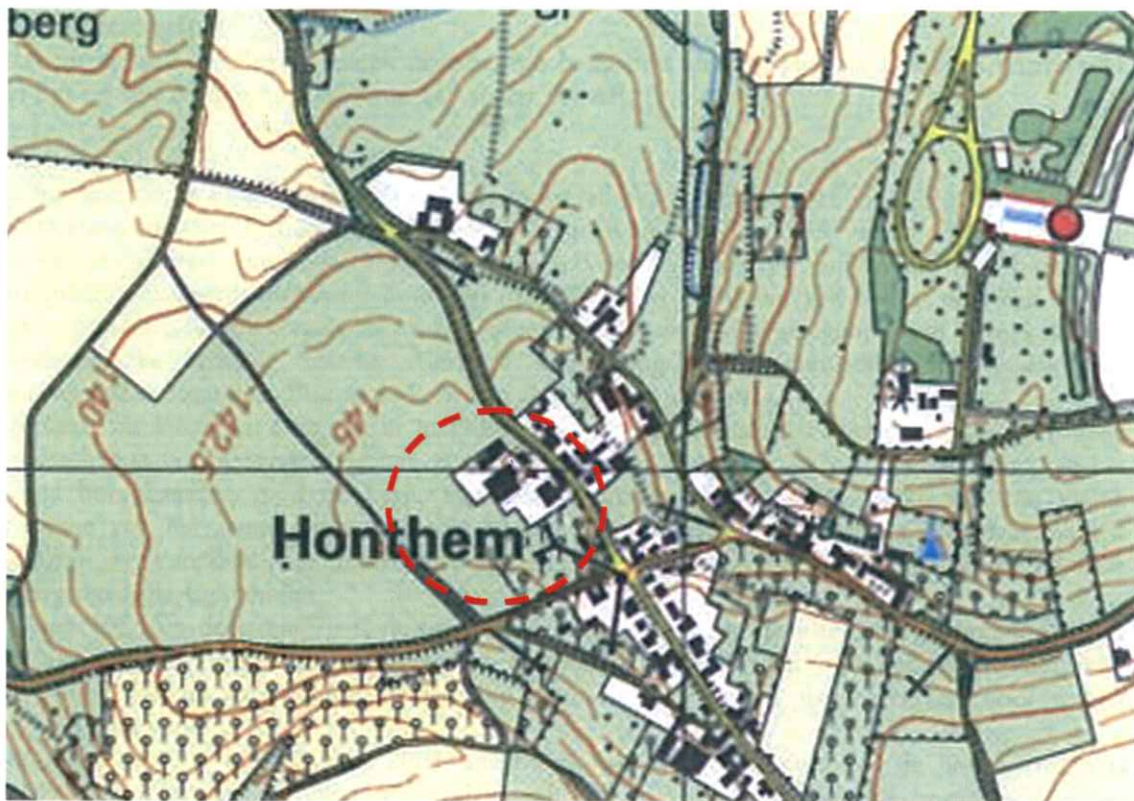
gulpen, 8 februari 2008

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
1 Inventarisatie en analyse	5
2 Uitgangspunten landschapsplan en voorontwerp centrale plein	7
3 Landschapsplan perceelranden	8
4 Voorontwerp centrale plein	9
Bijlage 1	12
Literatuur	14

Inleiding

Momenteel is aan de weg Honthem 39 in de gemeente Margraten de rundveehouderij gevestigd van de Maatschap Mingels-Petit. De Maatschap heeft vergevorderde plannen voor de verplaatsing van dit bedrijf. Op de locatie van het huidige bedrijf is door BRO in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling een plan ontwikkeld voor het realiseren van vijf woningen. Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur is gevraagd een landschapsplan op te stellen voor de landschappelijke inpassing van deze woningen en dan met name voor de vormgeving van de overgang tussen de percelen en het omringende landschap. Daarnaast is gevraagd een voorontwerp op te stellen voor de toegangsweg en het plein waaraan deze woningen worden gerealiseerd. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Deze notitie vormt de begeleidende tekst bij het landschapsplan en het voorontwerp.



Figuur 1: de ligging van het plangebied

1 Inventarisatie en analyse

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de hoofdweg door Honthem, de Honthem. In het plangebied zijn diverse gebouwen aanwezig, namelijk een carréboerderij, een vrijstaande woning, en diverse stallen en sleufsilo's. De stallen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling gesloopt. De carréboerderij zelf, die het hoofdgebouw van het agrarische bedrijf vormt, blijft daarbij gehandhaafd. Ook de vrijstaande woning blijft gehandhaafd. Bij deze woning zijn diverse solitaire bomen aanwezig. De Honthem ligt aan deze zijde van het plangebied verdiept, als holle weg. Langs de straatzijde is aan weerszijden van de carréboerderij een haag aanwezig. In het weiland aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn oude hoogstamfruitbomen aanwezig, die recent zijn aangevuld met jonge exemplaren. De gronden aan de zuidoost-, zuid- en westzijde zijn als weides/hooilanden in gebruik.

Geomorfologie

Het plangebied is gelegen op een plateauterras bestaande uit löss. Het plangebied is relatief vlak en ligt op een hoogte net boven de 145 meter +NAP.

Historie

In figuur 2 op de volgende pagina staan de topografische kaarten van 1803-1813, 1925, 1975 en 2004 afgebeeld. De Tranchotkaart (1803-1813) geeft aan, dat begin 19^{de} eeuw reeds bebouwing in het plangebied aanwezig is. Dit gebouw is voorzien van een huisweide met daarin een hoogstamboomgaard, omzoomd door een haag. De kern Honthem zelf bestaat uit twee min of meer parallel gelegen wegen, waarlangs diverse gebouwen zijn gelegen. Deze kern kent een karakteristieke indeling waarbij rond de bebouwing weides aanwezig zijn waarin zich boomgaarden bevinden. Buiten de kern zijn akkerlanden aanwezig.

De kaart uit 1924 laat zien, dat er in Honthem, in vergelijking tot het vorige kaartbeeld, geen grootschalige veranderingen hebben plaatsgevonden. Er is wel sprake van een toename van het aantal boomgaarden rond de kern. Daarnaast is in Honthem slechts sprake van een kleine toename van het aantal gebouwen. De hoofdweg door Honthem, waaraan het plangebied is gelegen, is voorzien van halfverharding. In het plangebied zelf hebben geen zichtbare wijzigingen plaatsgevonden.

Tussen 1924 en de jaren '70 is de hoeveelheid bebouwing in Honthem toegenomen. Ook in het plangebied is de bebouwing uitgebreid. Daarnaast zijn veel hagen in de kern verdwenen. Het merendeel van de boomgaarden is dan nog aanwezig, ook in het plangebied. De hoofdwegen zijn volledig verhard.

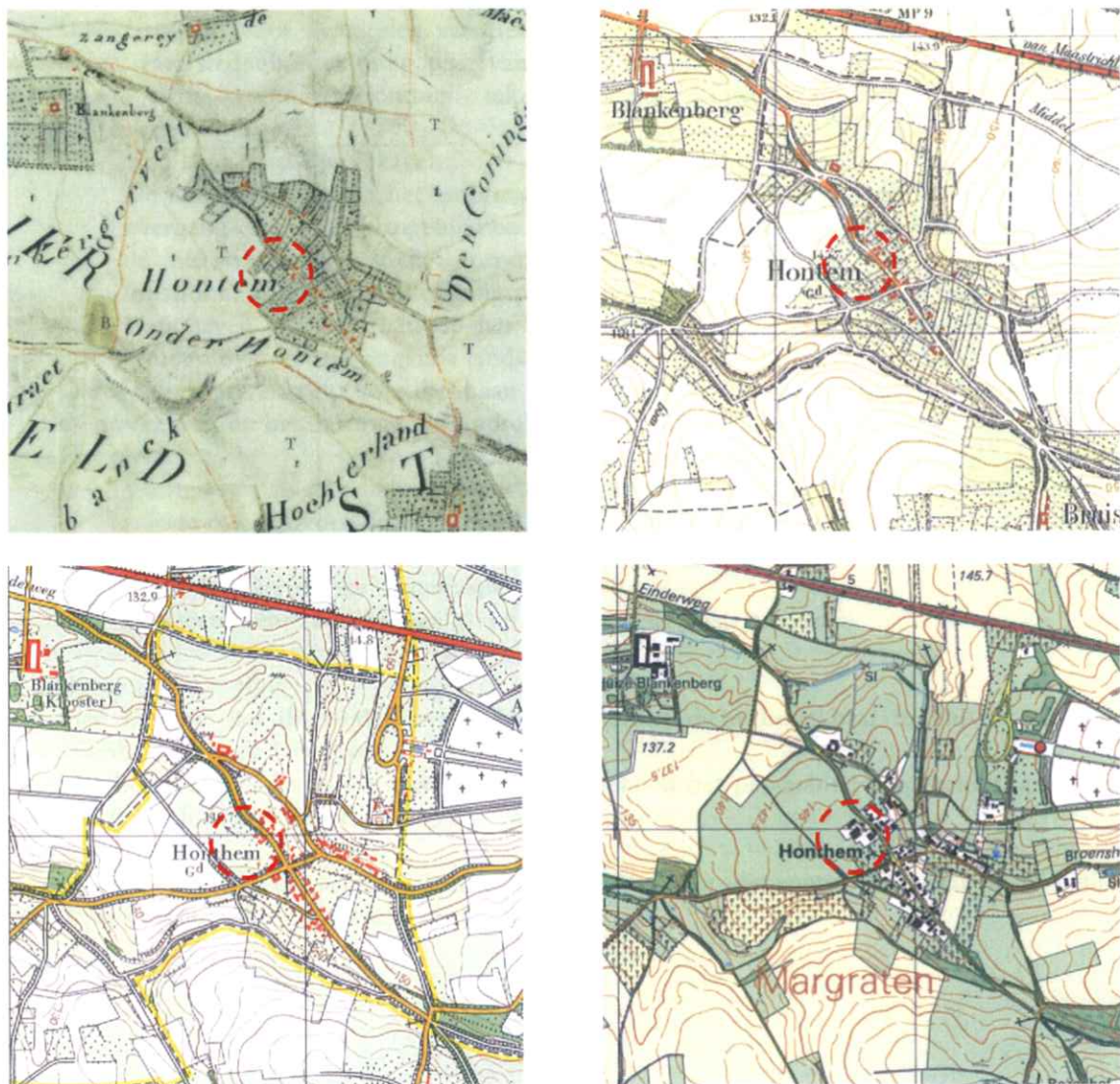
De meest recente topkaart, uit 2004, geeft aan, dat een groot deel van de boomgaarden is verdwenen. Het land is echter nog wel in gebruik als weide/hooiland. De boomgaard in het plangebied is eveneens verdwenen. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is nog wel een boomgaard aanwezig. De bebouwingsmassa is uitgebreid ten opzichte van de situatie in de jaren '70.

Archeologie

Om meer inzicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is door de ROB (Rijksarchief voor Oudheidkundig Bodemonderzoek) een archeologische verwachtingskaart ontwikkeld. Dit is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De verwachtingen zijn geclassificeerd als 'hoog', 'middel' en 'laag'.

Het plangebied kent de waarde 'middel'.

In het onderzoek van BRO wordt verwezen naar de provinciale brief (kenmerk: 2006/44053, 29 september 2006), waarin door de provincie gesteld wordt dat wegens het ontbreken van archeologische vondsten en de bodemverstorende activiteiten geen archeologisch onderzoek nodig is.



Figuur 2: De historische ontwikkeling van het plangebied. De situatie in 1803-1813 (lb), 1925 (rb), 1975 (lo) en 2004 (ro).

2 Uitgangspunten landschapsplan en voorontwerp centrale plein

Vanuit de opgave voor het landschapsplan en het voorontwerp en de inventarisatie en analyse van het landschap in en om het plangebied komen een aantal uitgangspunten en voorwaarden naar voren die van belang zijn bij het opstellen van het landschapsplan en het voorontwerp van het centrale plein.

Uitgangspunten zijn:

- Het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld door BRO dient als basis voor het landschapsplan voor de randen van het plangebied en het ontwerp voor het plein en de toerit. Het stedenbouwkundig plan van BRO is weergegeven op de plankaart - Ruimte voor Ruimte woningen Honthem- tekeningnummer 211x00132-pk en is aan deze notitie toegevoegd (bijlage 1).
- Overgang landschap - privé-kavels:
 - De ingreep bestaat uit het aanbrengen van een landschappelijk waardevolle rand op de overgang tussen het plangebied en het omringende landschap. Daarbij wordt de vanuit de historie karakteristieke dorpsrand van weides voorzien van boomgaarden en omzoomd door hagen als uitgangspunt genomen;
 - Handhaven van het zicht op het landschap, zodat de toekomstige bewoners uitzicht houden over het omringende landschap;
- Grens tussen privé-kavels: deze dient aan te sluiten op de vormgeving van de overgang tussen de privé-kavels en het omringende landschap;
- Het plein:
 - Vormgeven als naar binnen gekeerde ruimte, zodat een duidelijke gemeenschappelijke ruimte ontstaat voor de aanliggende woningen;
 - Het plein dient een dorps karakter te krijgen, met gebruik van duurzame voor de streek 'karakteristieke' materialen;
 - Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.

Randvoorwaarden zijn:

- Het weiland aan de zuidzijde van het plangebied dient bereikbaar te blijven vanaf de openbare weg, de Honthem;
- Het hemelwater, dat in het plangebied valt, dient in het plangebied hergebruikt, geborgen en/of geïnfiltreerd te worden.

Voorts zijn de randvoorwaarden, zoals aangegeven door de gemeente Margraten in de notitie van 9 november 2006, verwerkt in het plan.

3 Landschapsplan perceelranden

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan en de aangrenzende percelen waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, opgesteld. Dit landschapsplan is gebaseerd op de conclusies en uitgangspunten uit hoofdstuk 2 en is op kaart R01 weergegeven.

Aan de hand van de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het vorige hoofdstuk is het landschapsplan voor de vormgeving van de overgang tussen de percelen en het omringende landschap opgesteld. Het landschaps- en beplantingsplan is weergegeven op kaart R01 en R02. Een belangrijk uitgangspunt voor de vormgeving van de rand van het plangebied vormt de karakteristieke rand, die van oudsher rond de kernen in Zuid-Limburg aanwezig was. Deze rand bestaat van oudsher uit huisweides en hoogstamboomgaarden omgeven door hagen.

In het plangebied worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd op relatief grote percelen. Langs de buitenzijdes van de vijf percelen worden 'Limburgse' hagen aangeplant, die ook gedeeltelijk op de onderlinge perceelsgrenzen worden aangebracht. Dit zijn hagen die bestaan uit een combinatie van Rode kornoelje, Veldesdoorn, Wilde kruisbes, Gewone haagbeuk, Liguster en Hulst.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt een strook grond buiten de percelen van de woningen gelaten. Deze strook wordt van gras voorzien en in gebruik genomen als toegang tot de aan de zuidzijde van het plangebied gelegen weide. Hiervoor wordt, op de grens tussen dit graspad en de weide, een hek geplaatst.

Op de zuid- en op de westhoek van het plangebied worden hoogstamfruitbomen aangeplant. Een aantal hoogstamfruitbomen wordt daarbij op de privé kavel aangeplant en gedeeltelijk op de aangrenzende weide. Hierdoor worden de percelen verbonden met het omringende landschap en wordt het ontstaan van een 'harde' grens naar het omringende landschap toe voorkomen. Voor de aanplant worden Kersen- en Pruimenbomen gebruikt.

Verspreid binnen het plangebied en op de rand daarvan worden enkele solitaire bomen aangeplant. Daarbij blijft vanaf elke bebouwingskavel vrij zicht op het omringende landschap behouden. De bomen die worden aangeplant zijn kenmerkend voor het landschap. Het gaat daarbij om soorten als Es, Haagbeuk, Noot en Zoete kers.

Voorgesteld wordt, het tuingedeelte van de percelen, dat direct aan de omringende weides/hooilanden is gelegen, als grasland, of als extensief beheerde tuin in gebruik te nemen. Aan deze zijde van de tuinen wordt op elk perceel een poel aangelegd voor de berging van het hemelwater. Hiermee wordt gerefereerd aan de waterpoelen die van oudsher in de weides aanwezig waren ten behoeve van het vee. Dit, in combinatie met de aanplant van hagen, hoogstamfruitbomen en solitaire bomen, verwijst naar de historisch gezien karakteristieke rand van Honthem.

4 Voorontwerp centrale plein

Aan de hand van de uitgangspunten en randvoorwaarden is het voorontwerp voor het centrale plein in het plangebied opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt was daarbij de ligging en de vorm van het plein, zoals deze zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld door BRO (bijlage 1).

Het plein wordt als een besloten, naar binnen gekeerde ruimte vormgegeven, zodat een duidelijke gemeenschappelijke ruimte ontstaat voor de aanliggende woningen.

De vijf woningen in het plangebied zijn gelegen rondom het plein, dat via een toegangsweg verbonden wordt met de Honthem. Deze toegangsweg wordt gerealiseerd op de plek waar in de huidige situatie de oprit naar het erf van het agrarische bedrijf is gelegen. Het plein wordt voorzien van een eenvoudige heldere, besloten inrichting. Hiervoor worden langs de rand van het plein leilindes aangeplant. Deze bomen verwijzen naar de leilindes die van oudsher voor de boerderijen aanwezig waren en gedeeltelijk nog altijd aanwezig zijn. De strakke rand van leilindes wordt doorbroken door een markante solitaire boom, die de ruimte een extra dimensie geeft. Deze Lindeboom is gekozen vanwege zijn monumentale karakteristieke uitstraling. De voorziene cultivar (*Tilia tomentosa* 'Brabant') heeft een goed doorgaande harttak met schuin opgaande takken die steviger zijn dan bij de soort. Bovendien is deze cultivar vrijwel ongevoelig voor luis waardoor het zogenaamde 'druipen' van de boom wordt voorkomen.

De toegangsweg zal worden opgebouwd uit asfalt (breedte ongeveer 5 meter) en een loopstrook van klinkers (breedte ongeveer 1,5 meter). Ook het plein zal worden bestraat met klinkers. Langs de randen van het plein worden twee stroken klinkers aangebracht, die als parkeerplaats dienst kunnen doen. Deze stroken zullen bestaan uit antracietkleurige klinkers, waardoor er een duidelijk verschil met de overige pleinruimte ontstaat. Rond de Lindeboom is een carré voorzien van dezelfde antracietkleurige klinkers waardoor de standplaats van de boom op de pleinvloer wordt benadrukt.

De leilindes worden voorzien van boomspiegels en -roosters van 2 bij 2 meter. De solitaire Lindeboom krijgt een boomspiegel van 3 bij 3 meter waarin Lavendel wordt aangeplant. Deze lavendel komt ook terug in de twee beplantingsvakken in de parkeerstroken. In deze vakken zijn twee verlichtingselementen opgenomen. Bovendien zijn er twee verlichtingselementen voorzien langs de ontsluitingsweg.

Twee voorstellen voor de verwerking van het hemelwater op het plein zouden kunnen zijn:

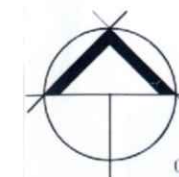
- Plaatsing van infiltratievoorzieningen onder de klinkerstroken op het plein infiltratievoorzieningen, plaatsing van infiltratiekratten;
- Afvoer van het hemelwater naar een locatie binnen het plangebied waar het geborgen cq geïnfiltreerd kan worden.

De toerit loopt af richting de Honthem. Het hemelwater dat valt op de toerit wordt dan ook in deze richting afgevoerd. Dit zijn opties; de verwerking van het hemelwater dient echter in de nadere uitwerking van dit plan verder bestudeerd te worden.



legenda

-  solitaire boom (bestaand)
-  solitaire boom (nieuw)
-  hoogstamfruitboom (bestaand)
-  hoogstamfruitboom (nieuw)
-  leiboom (nieuw)
-  haag (bestaand)
-  haag (nieuw)
-  tuin / erf
-  grasland
-  poel ten behoeve van opvang hemelwater
-  elementverharding
-  asfaltverharding
-  bebouwing (bestaand)
-  bebouwing (nieuw)
-  verlichtingselement

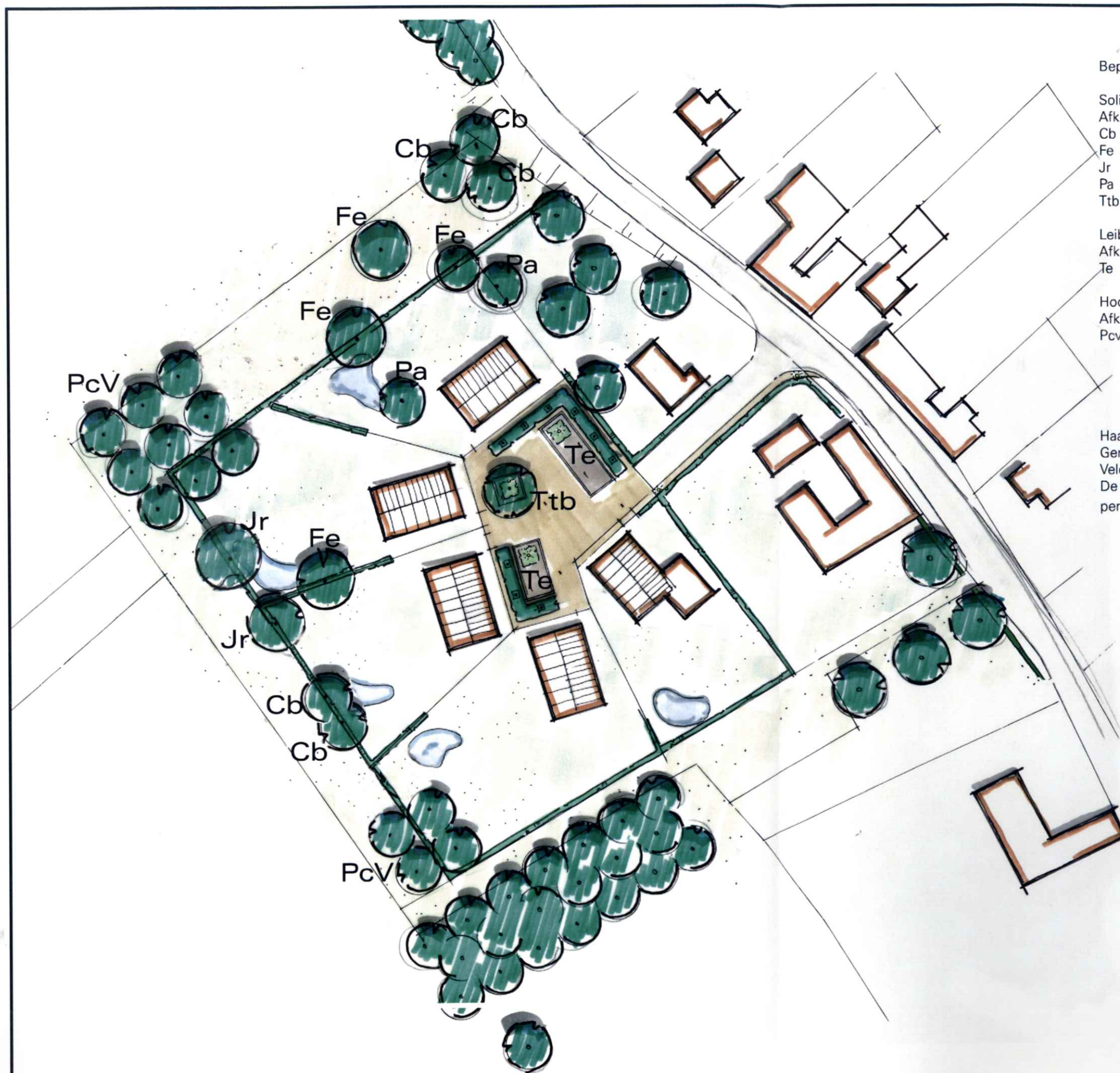


0 50m

Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur

project	landschapsplan mingels-petit	datum	08.02.2008
onderdeel	landschapsplan	schaal	zie maatbalk
projectnr	MR-128.700	formaat	A3
blad	R01	getekend	rs
opdrachtgever	maatschap mingels-petit	gecontroleerd	bk

kon. julianastraat 21a tel +31 (0)43 450 30 45 info@heukelomverbeek.nl
6271 cb gulpen fax +31 (0)43 450 46 70 www.heukelomverbeek.nl



Beplantingslijst

Solitaire bomen

Afk.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat
Cb	Carpinus betulus	Haagbeuk	18-20
Fe	Fraxinus excelsior	Gewone Es	18-20
Jr	Juglans regia	Gewone Walnoot	20-25
Pa	Prunus avium	Zoete Kers	18-20
Ttb	Tilia tomentosa 'Brabant'	Zilverlinde	18-20

Leibomen

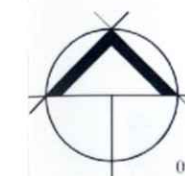
Afk.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat
Te	Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde	18-20

Hoogstamfruitbomen

Afk.	Wetenschappelijke naam	Nederl. naam	Maat
Pcv	Prunus cerasus 'Morel'	Kers	12-14
	Prunus domestica 'The Czar'	Pruim	12-14
	Prunus domestica 'Reine Claude d'Atthan'	Pruim	12-14

Haag

Gemengde Limburgse haag, met daarin de soorten: Rode Kornoelje, Veldesdoorn, Wilde kruisbes, Gewone haagbeuk, Liguster en Hulst. De maat van het toegepaste haagplantsoen is 50-80, waarbij 4 stuks per meter aangebracht worden.

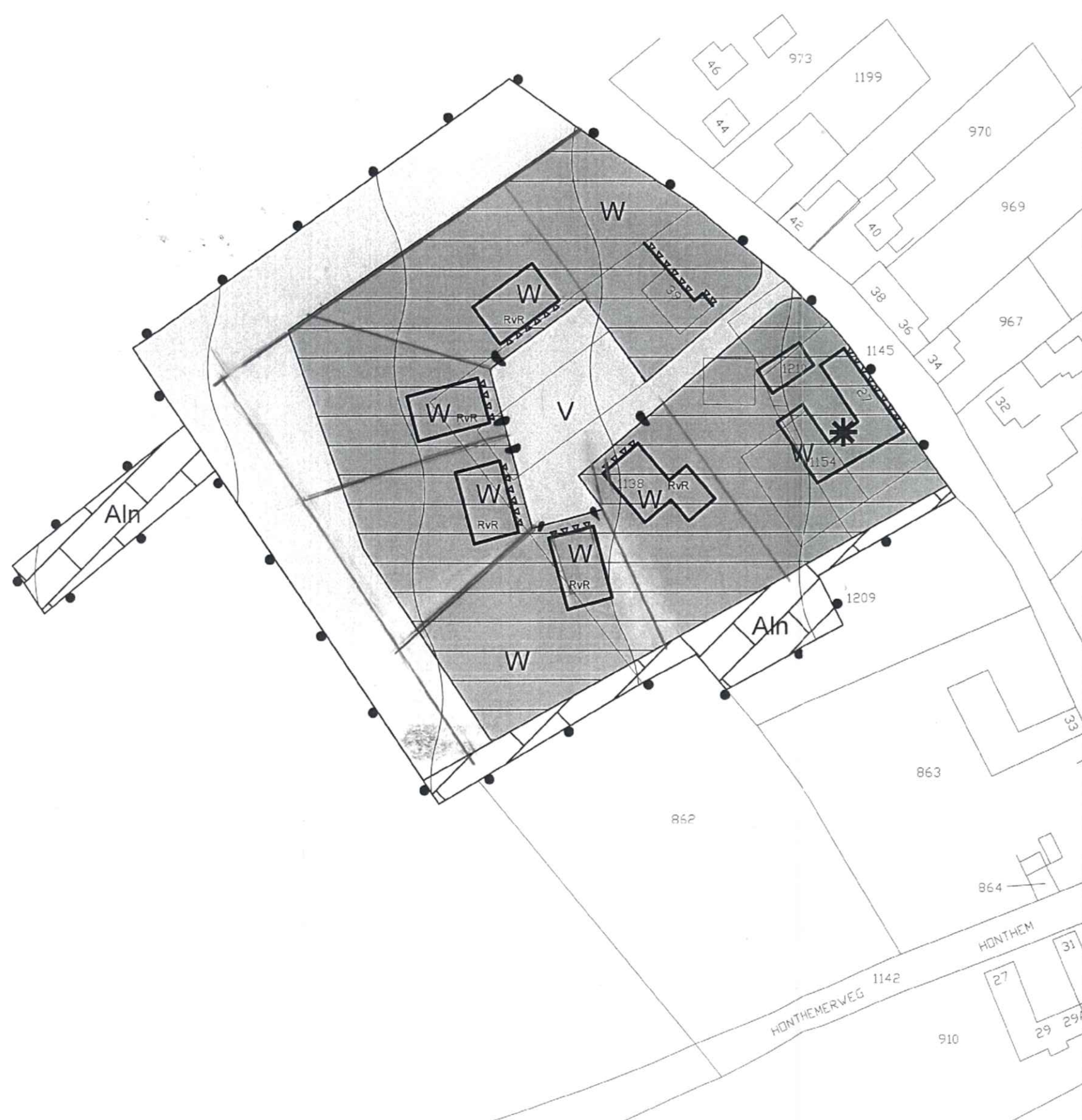


Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur

project	landschapsplan mingels-petit	datum	08.02.2008
onderdeel	landschapsplan	schaal	zie maatbalk
projectnr	MR-128.700	formaat	A3
blad	R02	getekend	rs
opdrachtgever	maatschap mingels-petit	gecontroleerd	bk

Bijlage 1

Ruimte voor Ruimte woningen Honthem (BRO, 06-12-2007)

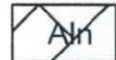
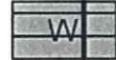
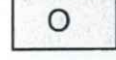


Verklaring

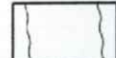
Aanduidingen

-  Kadastrale ondergrond
-  Grens van de partiële herziening
-  Bestemmingsgrens
-  Bouwgrens
-  RvR Woning gerealiseerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg
-  Voorgevelrooilijn
-  Historische carréboerderij

Bestemmingen

-  Aln Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden
-  W Woondoeleinden
-  V Verkeersdoeleinden
-  O Overgangszone

Dubbelbestemming

-  Grondwaterbeschermingsgebied

Gemeente Margraten

-VOORONTWERP-

Partiële herziening 2007 bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

Plankaart A/uitsnede 49

- Ruimte voor Ruimte woningen Honthem -

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.

datum:	04.04.2007	schaal:	1:1000	wjz. 1:	19-09-2007	DH
get.:	DH / PvdL	formaat:	A3	wjz. 2:	06-12-2007	DH
tel. nr.:	211x00132-pk4	proj. nr.:	211x00132	wjz. 3:		

BRO

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Verlorenweg 2
5931 GT Tegelen
www.bro.nl
telefoon: 077 373 06 01
fax: 077 373 76 94
e-mail: tegelen@bro.nl

Literatuur

BRO, Ruimte voor Ruimte woningen Honthem, Tegelen, november 2005.