

Landschappelijk Inpassingsplan Gasstation

Inleiding

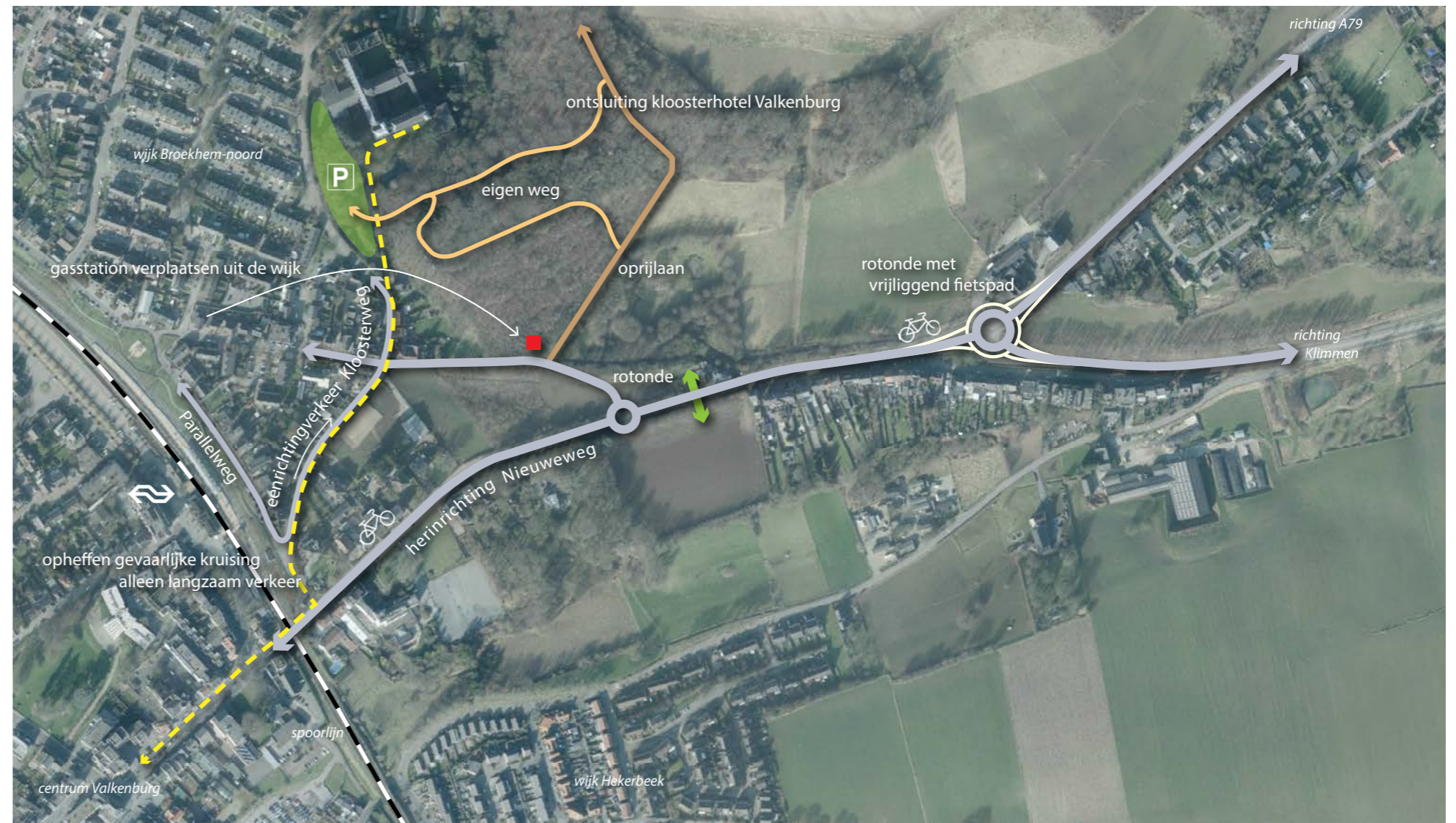
Aan de Kloosterweg in Valkenburg staat een oud klooster dit klooster is in het verleden door Jezuiten gesticht en gebouwd. Nadat deze orde het klooster had verlaten, heeft het gebouw nog diverse functies gehad. Op dit moment staat het gebouw leeg en is het in eigendom van LMEY. Deze ontwikkelaar wil het klooster aanpassen en doorontwikkelen tot hotel in het luxe segment.

Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat de gemeente de oostelijke entree van Valkenburg als de samenhangende herontwikkeling "Ignatius Vallei" benaderd. Deze herontwikkeling bestaat uit:

- ontwikkeling van het klooster tot hotel
- aanpassen van de verkeersstructuur Nieuweweg/Emmaberg/Hekerweg
- verplaatsen van het gasstation naar een nieuwe locatie buiten de bebouwde kom
- verbeterde ontsluiting van de wijk Broekhem Noord
- goede wandelverbinding over het spoor naar het centrum

Aanpassing van de verkeersstructuur van Nieuweweg/Emmaberg/Hekerweg betekent een nieuw profiel van de wegen en de aanleg van een tweetal rotondes. De rotonde het dichtst bij de kern zal in deze nieuwe verkeersstructuur gaan functioneren als de ontsluiting van het hotel.

Deze nieuwe rotonde geeft tegelijk de mogelijkheid de nieuwe locatie van het gasstation op een goede manier te ontsluiten.



Samenhangende ontwikkeling Ignatius Vallei



Bestaand pad, dat wordt verbreed. Links de grote te handhaven eik



Locatie van het gasstation



Locatie van de toekomstige rotonde

Uitgangspunten

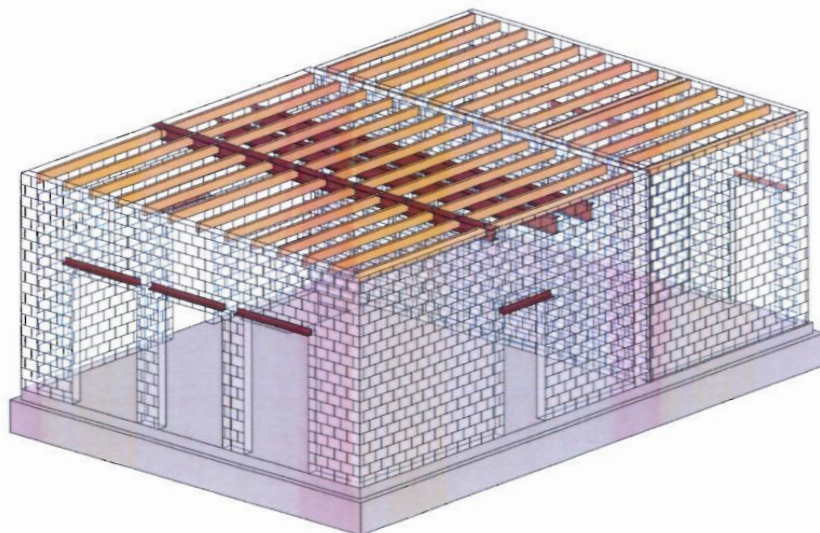
Het gasstation bestaat uit een omhekt terrein waarop een gebouw van ca 12m x ca,5m x ca4,2m (l x b x h) komt te staan. Het terrein dient hiervoor min of meer vlak te zijn. Op dit moment is het echter een hellend terrein (zie foto pag. 1). Door toepassen van kerende damwanden zal het terrein vlak worden gelegd.

De locatie van het gasstation moet goed bereikbaar zijn. Meerdere keren per jaar (ca 6 tot 12 maal) zal een onderhoudsploeg ter plaatse werkzaamheden en/of controles verrichten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van kleine bedrijfswagens, qua grootte vergelijkbaar met bijvoorbeeld de Volkswagen Transporter.

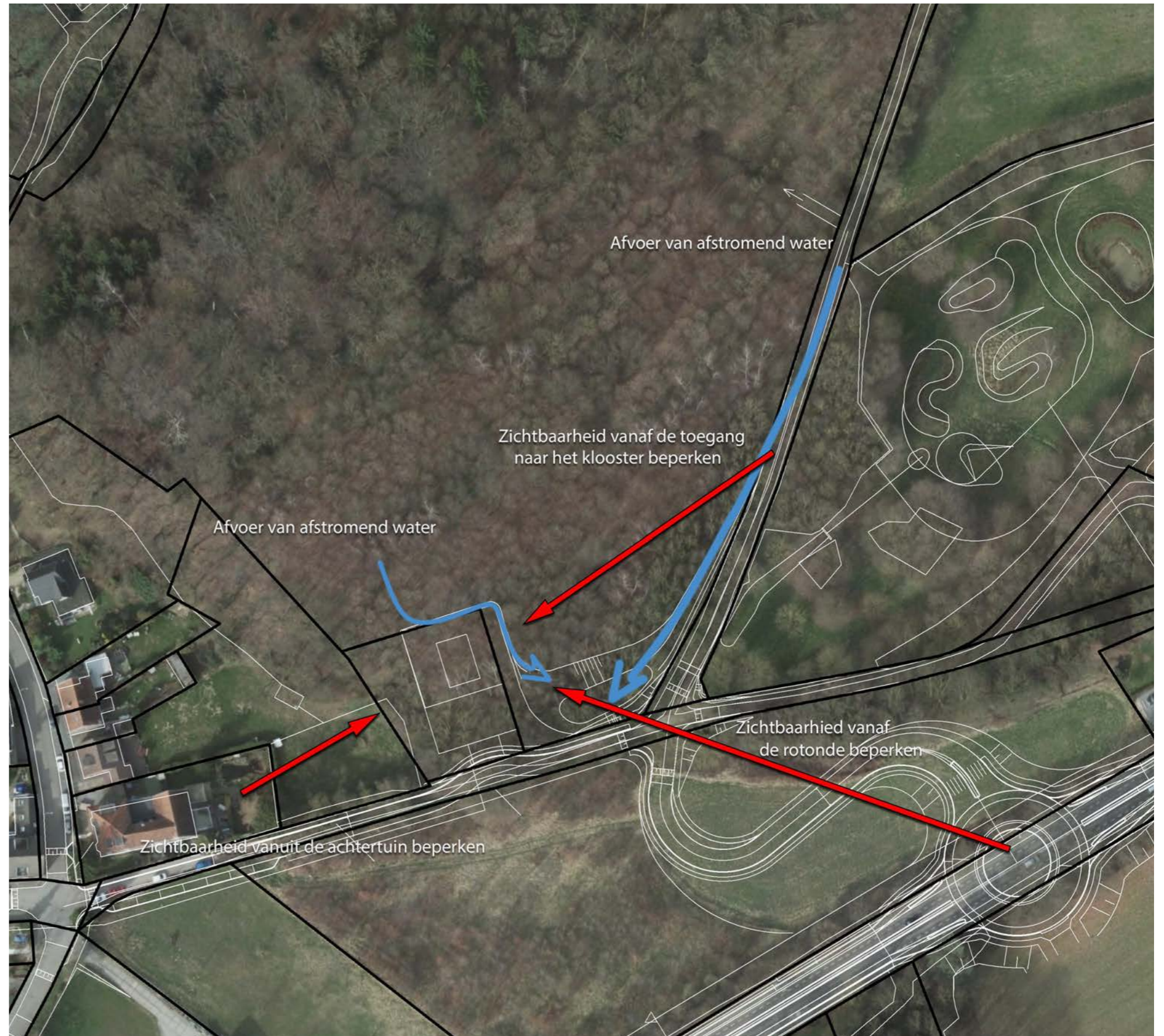
Naast bereikbaarheid is zichtbaarheid een belangrijk punt. Vanaf een aantal plekken is door de gemeente aangegeven dat de zichtbaarheid van het gasstation zo beperkt mogelijk moet zijn. Het gaat daarbij om:

- de zichtbaarheid vanuit de tuinen aan de Kloosterweg, die grenzen aan het perceel waarop het gebouwtje komt te staan,
- zichtbaarheid vanaf de nieuwe rotonde en
- zichtbaarheid vanaf de toekomstige ontsluitingsweg naar en van het hotel.

Tenslotte is het noodzakelijk dat water dat vanaf de helling stroomt zich niet verzameld op het perceel van het gasstation. De hoeveelheid water zal hoogstwaarschijnlijk beperkt zijn omdat de bodem hier goed doorlatend is (grof zand en grind).



Impressie gebouw



Uitgangspunten

Landschappelijk Inpassingsplan Gasstation

Inpassingsplan

Het belangrijkste thema voor de landschappelijke inpassing van het gasstation is zichtbaarheid. In het plan is dan ook voorzien in een stevige beplanting aan de drie zijden van het perceel die het meest zichtbaar zijn. Voorstel is dat deze drie zijden worden ingeplant met drie rijen bosplantsoen in driehoeksverband met een onderlinge afstand van ca 1,25m x 1,25m.

Om de zichtbaarheid van de entree van het terrein van het gasstation zo min mogelijk te laten opvallen is de entree zo smal mogelijk als binnen de specificaties voor de breedte van de toegang mogelijk is. Ten aanzien van de verharding is gekozen voor een gelijke verharding als op het terrein van het gasstation. Op deze manier sluit eea zo goed mogelijk op elkaar aan..

Binnen het perceel dat in eigendom is van de Gasunie is aan de westzijde een driehoekige ruimte beschikbaar waar geen verharding hoeft te worden aangebracht. In dit plan wordt voorgesteld in dit deel enkele groepen struiken aan te planten in combinatie met een aantal grotere bomen (ca 10 stuks, minimaal maat 14-16). Op deze manier kan deze hoek zich op relatief korte termijn ontwikkelen tot bos, in aansluiting op het bestaande bos.

Om eventueel afstromend water snel af te voeren is in het plan voorzien in een ondiepe greppel aan de noordzijde van het perceel, die is verbonden met de regenwaterbuffer die in de oksel van de nieuwe ontsluitingsweg en de weg naar het hotel zal moeten worden aangebracht. Deze regenwaterbuffer is noodzakelijk om de toegang tot het hotel te vrijwaren van (modder)water.

Teneinde deze regenwaterbuffer min of meer onderdeel van het bos te laten worden is in dit plan voorgesteld langs de weg een aantal grotere bomen te planten (ca 10 stuks, minimaal maat 14/16). Tegelijkertijd is door het vrijmaken van de locatie ten behoeve van het gaststation en de regenwaterbuffer een kale bosrand ontstaan. Als onderdeel van dit landschappelijk inpassingsplan is dan ook voorgesteld deze rand in te planten met een mengsel van inheemse struiken, zodat zich hier op korte termijn een mooie bosrand kan ontwikkelen.

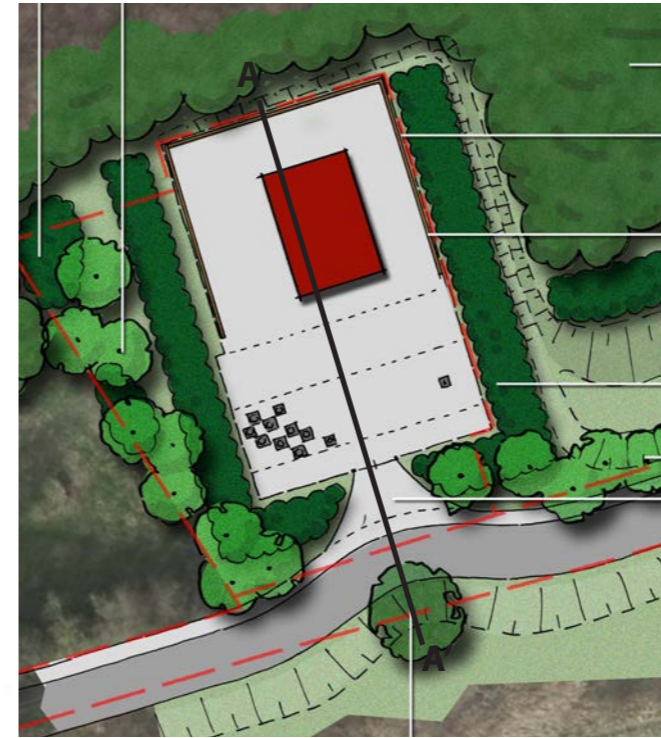


Landschappelijk inpassingsplan

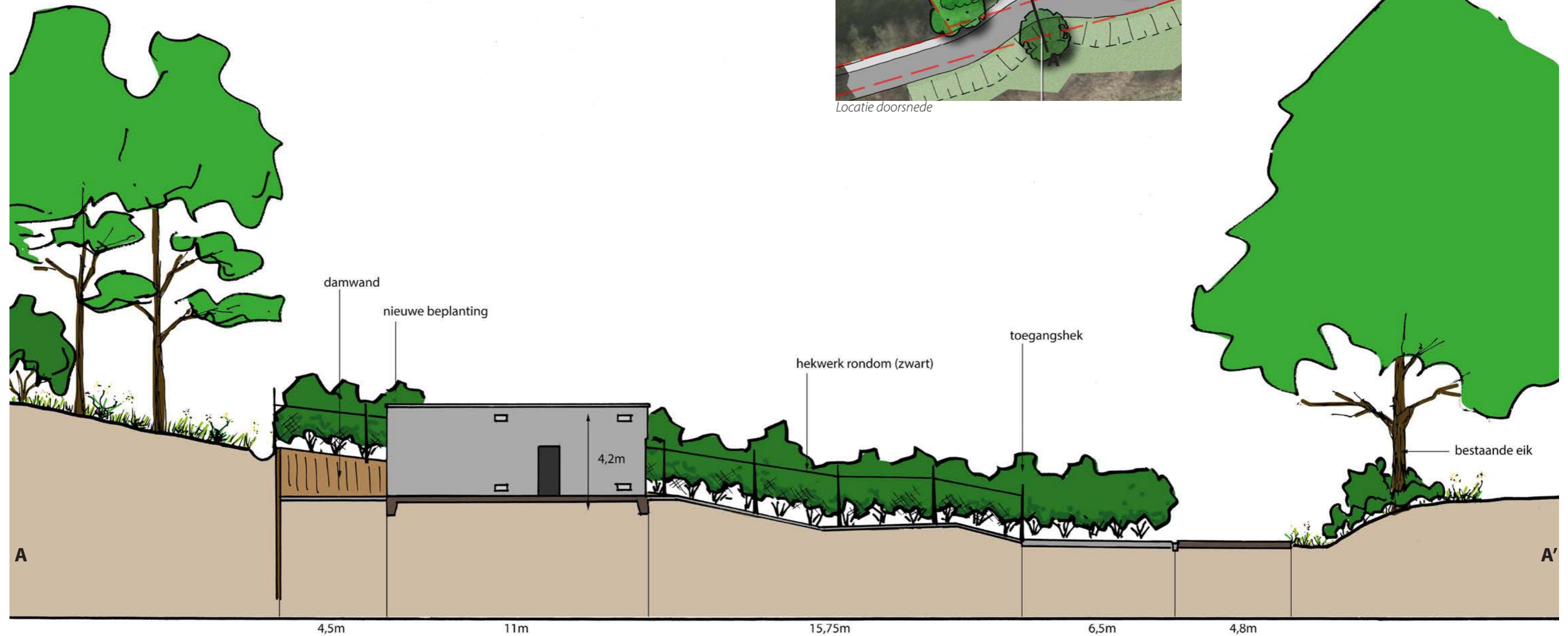
Landschappelijk Inpassingsplan Gasstation

Hieronder staat een doorsnede over het terrein, waarin duidelijk wordt dat door middel van het aanbrengen van damwanden een min of meer vlak terrein wordt verkregen waarbinnen ruimte is voor het gebouw. Tevens is aangegeven op welke manier het hekwerk rond het verharde deel van het perceel zal worden aangebracht. Er is gekozen voor een hekwerk met een buis tussen de opeenvolgende palen in combinatie met gaas. Hier is voor gekozen omdat er in het geval van een spijlenhekwerk of een hekwerk van matten gewerkt moet worden met een getrapt hekwerk waardoor dit hoger en robuuster oogt.

Tevens is duidelijk dat het laagste deel van het terrein ongeveer halverweg het terrein voor het gebouwtje ligt. Op deze manier wordt het water niet afgevoerd naar de weg, maar wordt dit halverweg afgevoerd op de regenwaterbuffer aan de oostzijde van het terrein.



Locatie doorsnede



Doorsnede

Landschappelijk Inpassingsplan Gasstation

Sortiment

Uitgaande van de vlakken zoals deze zijn opgenomen in de tekening betreft de aanplant ca 350 stuks. Uitgangspunt daarbij is dat rondom het gasstation wordt aangeplant op een afstand van 1,25m x 1,25m. De overige plukken worden aangeplant met een iets lagere dichtheid van 1,5m x 1,5m.

De beplanting wordt aangeplant in onregelmatige groepen van minimaal 5 tot 7 stuks, met uitzondering van de hazelaar. Omdat dit een snelle en stevige groeier is kan deze in kleinere groepen van 3 tot 5 stuks worden aangeplant.

Boomvormers:

Soortnaam	aantal
Eik (Quercus robur)	10
Beuk (Fagus sylvatica)	5
Linde (Tilia cordata)	5
Totaal	20

Struikvormers

Soortnaam	percentage	aantal
Hulst (Ilex aquifolium)	15	53
Hazelaar (Coryllus avellana)	10	35
Meidoorn (Crataegus monogyna)	10	35
Kardinaalsmuts (Euonymus europaeus)	10	35
Gelderse roos (Viburnum opulus)	10	35
Gele Kornoelje (Cornus mas)	10	35
Sporkenhout (Rhamnus frangula)	10	35
Wilde appel (Malus sylvestris)	10	35
Lijsterbes (Sorbus aucuparia)	15	52
Totaal	100	350



Voorbeelden van het sortiment: sporkenhout, wilde appel, hulst, lijsterbes, meidoorn, kardinaalsmuts, gelderse roos, gele kornoelje