



**Advies : Stedenbouwkundige en
landschappelijke inpassing
Kesselseweg Reuver**

Datum : 8 januari 2018
Opdrachtgever : Gemeente Beesel
Ter attentie van :
Projectnummer : 211x09345

Opgesteld door : R. van Och & D. van Gendt
i.a.a. :

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid. In de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft in mei 2016 een principeverzoek bij de gemeente Beesel ingediend met het verzoek een nieuwe burgerwoning te realiseren na beëindiging van de intensieve veehouderij activiteit aan Kesselseweg 43 en sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing.

Oktober 2016 heeft de gemeente principemedewerking verleend. Het initiatief is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan of de gemeentelijke structuurvisie. Desondanks ziet de gemeente de meerwaarde van dit initiatief doordat hiermee een intensieve veehouderij beëindigd wordt nabij recreatiepark de Lommerbergen. Daarnaast vormt de ontstening ten gevolge van de sloop van de bedrijfsgebouwen een grote meerwaarde voor de omgeving. Dit advies betreft enkel een advies voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.



Bestaande bedrijfswoning

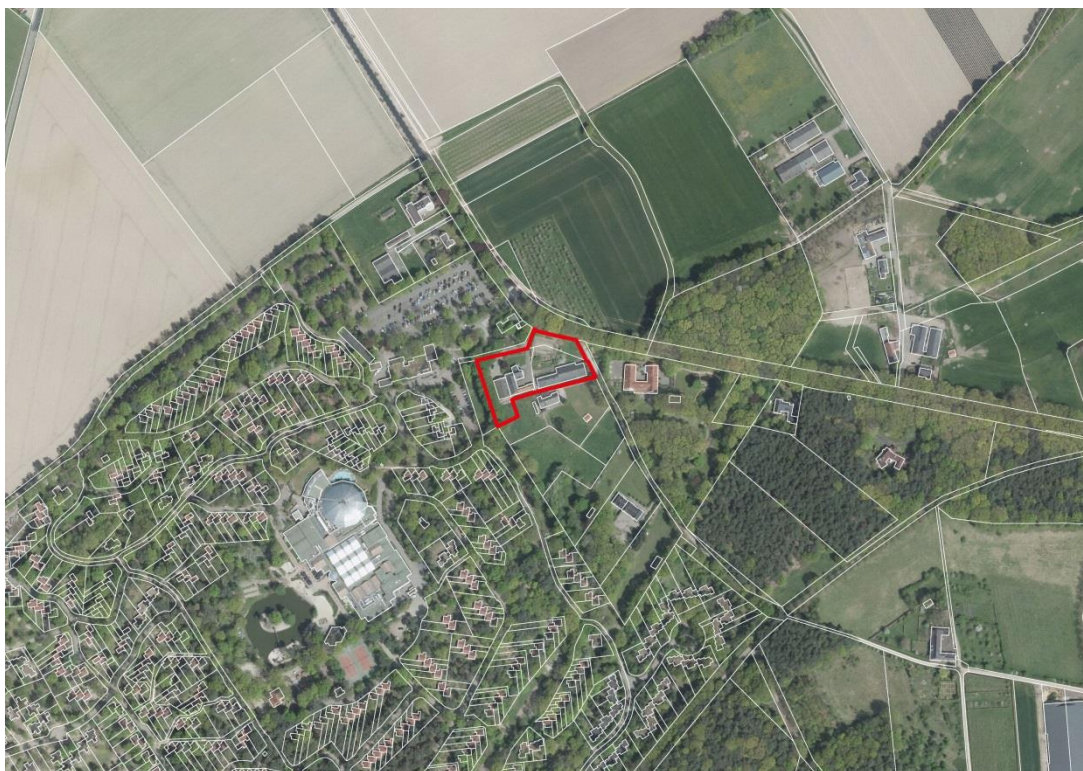


Te slopen intensieve veehouderij

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kesselseweg te Reuver, tussen de Roozendaelseweg en de Lommerbergen. Momenteel bevindt zich binnen het plangebied een agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen. De woning en de bedrijfsgebouwen liggen met de rooilijn relatief ver van de Kesselseweg waardoor aan de zijde van de weg ruimte is die ingevuld is met een moestuin en enkele fruitbomen. Pal ten zuiden van de bebouwing bevindt zich een andere boerderijwoning (Roozendaelseweg 3). Deze woning vormt een stedenbouwkundige eenheid met Kesselseweg 43.

Gezien vanaf de Kesselseweg wordt het zicht richting de achterliggende weiden geblokkeerd door de bedrijfsgebouwen.



Ligging plangebied

Advies

De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het perceel aan de Kesselseweg 43 richt zich op de relatie met de bestaande bebouwing en de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal stedenbouwkundige kaders en inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

Stedenbouwkundige inpassing:

- Woning ontsluiten richting Roozendaelseweg
- Voorgevel in lijn met Kesselseweg 43
- Achtergevel bijgebouw en/of woning in lijn met voorgevel Roozendaelseweg 3
- Representatieve gevel richting Kesselseweg en Roozendaelseweg
- Kaporientatie haaks op Roozendaelseweg

Landschappelijke inpassing

- Realiseren van een open en groen karakter
- Bestaande lage haag aanvullen
- Doorzicht vanaf Kesselseweg naar achterliggende weides realiseren
- Aanplant landschapsboom
- Aanplant hoge haag



Schets stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

Argumentatie

Stedenbouwkundige inpassing

- Woning ontsluiten richting Roozendaelseweg
Voorgesteld wordt de nieuw voorziene woning met een inrit te ontsluiten richting de Roozendaelseweg. Op deze wijze wordt aangesloten bij het naastgelegen Roozendaelseweg 3 en wordt tevens voorkomen dat er een extra inrit aan de drukkere Kesselseweg gerealiseerd wordt. Deze inrit kan ongeveer ter hoogte van de bestaande inrit naar de stal gerealiseerd worden. Karakteristiek voor het perceel is de groene half open ruimte aan de Kesselseweg. Door de inrit richting de Roozendaelseweg te realiseren kan deze groene ruimte behouden en versterkt worden. Hier zal verderop in de landschappelijke inpassing aandacht aan besteed worden.
- Voorgevel in lijn met Kesselseweg 43
De nieuwe woning is voorzien nabij Kesselseweg 43 en Roozendaelseweg 3. Beide bestaande woningen zijn met de rooilijn relatief ver van de weg gepositioneerd. Deze twee woningen en de nieuw voorziene woning dienen daarom samen een stedenbouwkundige eenheid te vormen omdat de stedenbouwkundige verbinding met de overige woningen in de straat beperkt is. Voorgesteld wordt de voorgevel van de nieuwe woning in lijn te positioneren met de voorgevel van Kesselseweg 43. Hierdoor wordt een stedenbouwkundige eenheid gevormd en wordt voorkomen dat de nieuwe woning te prominent zichtbaar wordt ten opzichte van de bestaande woning.
- Achtergevel bijgebouw in lijn met voorgevel Roozendaelseweg 3
Net zoals met Kesselseweg 43 dient de nieuwe woning ook met Roozendaelseweg 3 een stedenbouwkundige eenheid te vormen. Tevens dient voorkomen te worden dat er direct zicht ontstaat vanaf de voorgevel van Roozendaelseweg 3 op de achtergevel van de nieuw voorziene woning, onder meer om redenen van privacy. Dit kan bereikt worden door het bijgebouw met de achtergevel in lijn met de voorgevel van Roozendaelseweg 3 te positioneren.
- Representatieve gevel richting Kesselseweg en Roozendaelseweg
De nieuwe woning komt op de hoek van de Kesselseweg en de Roozendaelseweg te staan. Het is daarom van belang dat de woning zowel aan de voorzijde als de zijde richting de Kesselseweg een representatieve gevel krijgt.
- Kaporiëntatie haaks op de Roozendaelseweg
Gelet op vorenstaande kaders zoals de positionering in lijn met Kesselseweg 43 en Roozendaelseweg 3 is het van belang de nieuwe woning met de kap haaks op de Roozendaelseweg te oriënteren.

Landschappelijke inpassing

- Realiseren van een open en groen karakter
- Bestaande lage haag aanvullen
Karakteristiek aan het plangebied is de groene half open ruimte die nu in gebruik is als moestuin met enkele fruitbomen. Deze ruimte is van belang om het zicht op de bestaande woning te behouden en anderzijds kan deze ruimte ingezet worden om de bestaande en nieuwe woning landschappelijk in te passen. Voorgesteld wordt een open en groen karakter te behouden middels inrichting met inheemse beplanting danwel invulling als moestuin. De bestaande lage haag zal

behouden blijven en op enkele plaatsen aangevuld worden. Dit geeft een groen en eenduidig beeld richting de Kesselseweg en tevens is hierdoor gewaarborgd dat de bestaande en nieuwe woning (deels) zichtbaar zijn vanaf de Kesselseweg.

- Doorzicht vanaf Kesselseweg naar achterliggende weides realiseren
De bestaande stal blokkeert het zicht vanaf de Kesselseweg richting de achtergelegen weiden. In de positionering van de woning en de aanplant van opgaande gewassen wordt voorgesteld een doorzicht te realiseren waardoor de groene weiden zichtbaar gemaakt worden.
- Aanplant landschapsboom
Ter markering van het einde van het perceel wordt voorgesteld een landschapsboom aan te planten.
- Aanplant hoge haag
Om de achtertuin van de nieuw voorziene woning aan het zicht te onttrekken wordt een hoge haag in hetzelfde soort als de lage haag voorgesteld. Hierdoor wordt het landschappelijk beeld vanaf de openbare weg gewaarborgd.

Met bovenstaande inrichtingsmaatregelen kan het initiatief op een goede manier ingepast worden. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast veel bomen en ander opgaand groen aanwezig die het perceel een extra groene uitstraling geven.

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Lage haag	174 m ¹ (deels bestaand)	• Gewone beuk Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.
2.Landschapsboom	1 stuks	• Walnoot Plantmaat aanplant: 12- 14, Eindhoogte: 15m.	Solitair – zoals op tekening aangegeven
4.Hoge haag	130 m ¹	• Gewone beuk Plantmaat aanplant: 140-160, Eindhoogte: 2,00 m.	Plantverband enkele rij, 4 st. per m.

Beheer en onderhoud

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De solitaire bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal tel alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

Weert, 26 april 2019

Ons kenmerk: KL 19-03

Advies KL 19-03: Beëindigen intensieve veehouderij, wijziging agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, sloop agrarische bedrijfsbebouwing en realisatie (extra) burgerwoning op het perceel Kesselseweg 43 te Beesel

De aanvraag is behandeld in de vergadering van 18 april 2019

Dhr. en mevr. Reijnders (initiatiefnemers) en dhr. Janssen (adviseur) zijn aanwezig tijdens de behandeling van het advies. Mevrouw Pas en dhr. Hölzmann vertegenwoordigen de gemeente Beesel.

Tijdens de behandeling van het plan komt naar voren dat de bestaande situatie zoals die op tekening is aangegeven niet klopt met de werkelijkheid. De commissie kan zich vinden in het plan dat voorligt. Het gaat voornamelijk om de aanplant van hagen en een notenboom die de bestemming tuin dan ook typeren. Met dit plan wordt een open en groen karakter gerealiseerd.

De commissie wil de initiatiefnemers en de gemeente meegeven dat de Quick Scan niet erg professioneel is.

De commissie gaat akkoord.

De Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal
De Voorzitter van de commissie Dhr. G. Extra
Namens deze,

Mevr. I. Schmitz, secretaris.