

Stedenbouwkundige visie RvR-locatie Cartils 4 te Wittem
Fam. Ploumen - Tijchon
gewijzigd



Stedenbouwkundige visie RvR-locatie Cartils 4 te Wittem
Fam. Ploumen - Tijchon
gewijzigd

Rapportnummer: 211x09053
Datum: 31 juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. J. Tijchon
Projectteam BRO: M. Oosting, S. Driessen
Trefwoorden: -
Bron foto kافت: Google Earth
Beknopte inhoud: -

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
2. BESCHRIJVING EN LIGGING PLANGEBIED	4
3. BESTAANDE SITUATIE	6
4. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
5. 3D VISUALISATIE	9
6. PLANTVOORSTEL	12
6.1 Bodem	12
6.2 Fruitboomgaard (1)	12
6.3 Perceelsgrenzen	14
6.4 Bouwperceel	16
6.5 Bronnen	18

1. INLEIDING

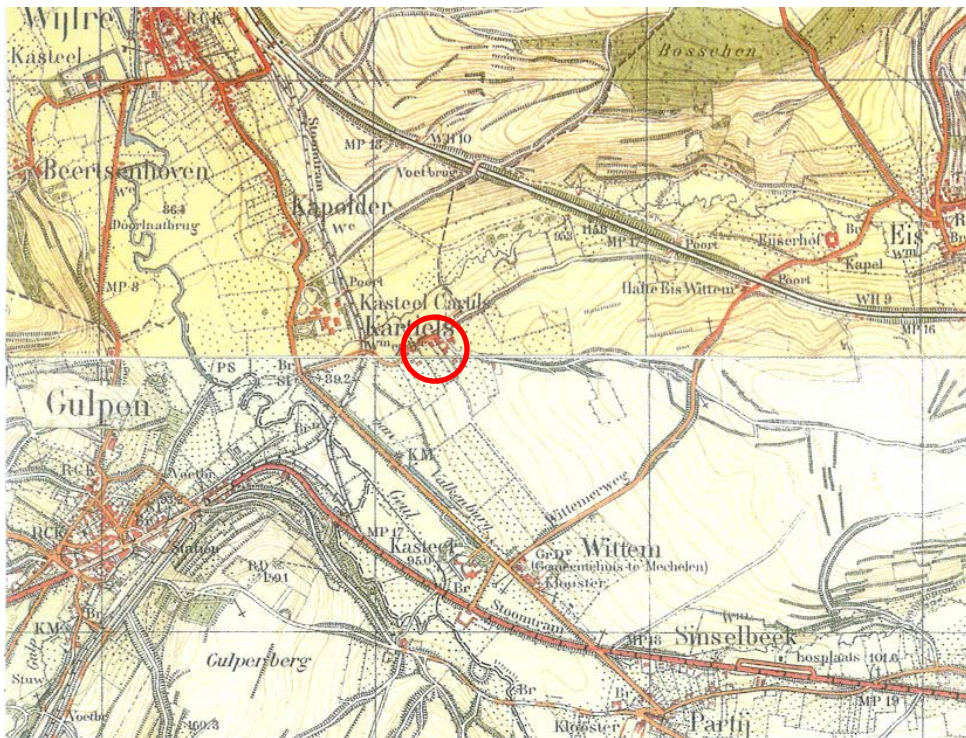
Medio december 2004 is voor onderhavige locatie een massastudie opgesteld voor de bouw van 3 ruimte voor ruimte kavels. Naar aanleiding van goedkeuring van deze studie door de Kwaliteitscommissie Limburg en de gemeente is vervolgens het bestemmingsplan “Buitengebied”, partiële herziening – Ruimte voor Ruimte Cartils – opgesteld die de bouw van 3 woningen mogelijk maakte. In de afgelopen tijd zijn de agrarische opstallen gesloopt, is de bodem gesaneerd en is getracht de locatie voor zowel drie als twee woningen te ontwikkelen.

Inmiddels is bij de opdrachtgever echter het idee ontstaan om zelf op deze locatie te gaan wonen en niet drie maar twee woningen op grotere kavels te bouwen. Hiertoe zal het vigerende bestemmingsplan moeten worden herzien en zal onderhavige stedenbouwkundige visie moeten worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de gemeente Gulpen-Wittem teneinde via het College van B&W uiteindelijk medewerking voor de bestemmingswijziging te kunnen krijgen.

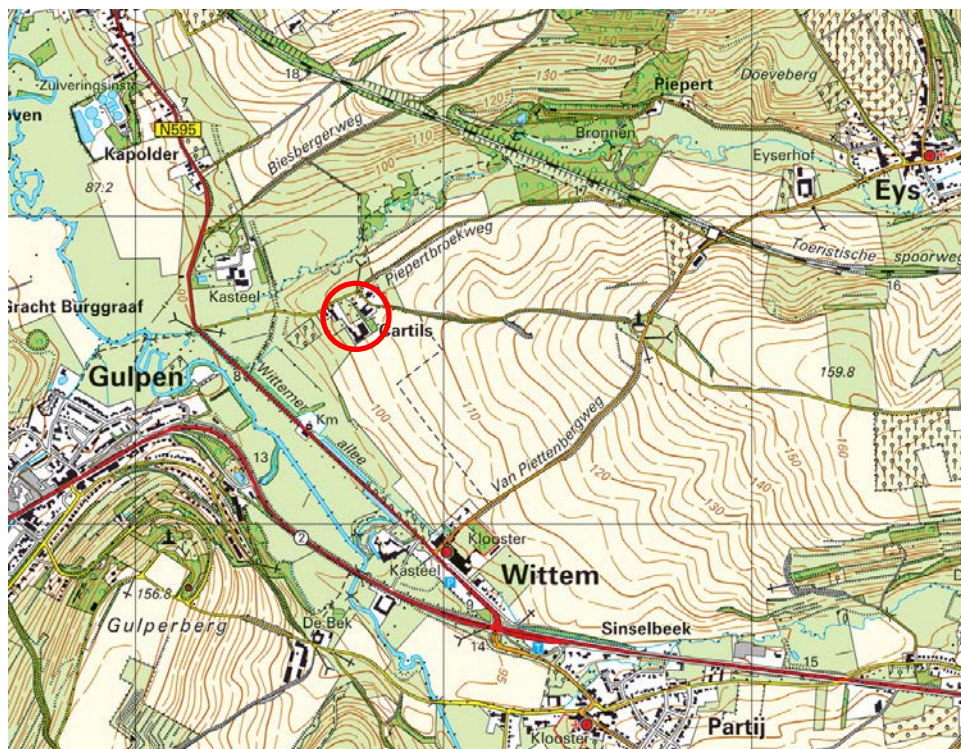
Dit rapport omvat de stedenbouwkundige visie voor de bouw van 2 woningen op het terrein van perceel nr. 5210 in het buurtschap Cartils. Dit buurtschap is gelegen op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem.

Zoals gezegd was op genoemd perceel een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een varkenshouderij. De bestaande bebouwing is begin 2012 gesloopt om plaats te maken voor twee ruimte-voor-ruimte kavels.

In deze studie wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, waarna op basis van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden een verkavelingsschets is opgesteld.



Figuur 1: Cartils omstreeks 1924



Figuur 2: Cartils omstreeks 2010

2. BESCHRIJVING EN LIGGING PLANGEBIED

Het buurtschap Cartils is gelegen in de directe nabijheid van het brede dal van de Geul. Dit beekdal-gebied is zowel landschappelijk als cultuurhistorisch van uitzonderlijke betekenis. Door de eeuwen heen is dit gebied nauwelijks of niet bebouwd geweest, mede vanwege de lage ligging. Voor zover er wel gebouwd is, bestaat de bebouwing overwegend uit een aantal monumentale landgoederen (kaste-len) en hier en daar enkele verspreid gelegen boerderijen en burgerwoningen.

Tot op de dag van vandaag is dit gebied, mede dankzij een behoedzaam beleid, grotendeels be-spaard gebleven voor elementen die dat zouden kunnen verstoren.

In dat licht gezien vormde de varkenshouderij, zeker vanwege de grote omvang van dat bedrijf, zowel cultuur-historisch als milieutechnisch een onmiskenbare aantasting. Het is dan ook een goede zaak dat er initiatieven zijn ontwikkeld om dit bedrijf te saneren. De ruimte-voor-ruimte regeling bood daar-voor reële mogelijkheden en derhalve is in 2006 op onderhavige locatie de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van 3 vrijstaande woningen. Anno 2017 is de planvorming hervat en ligt het in de rede op de locatie 2 woningen in plaats van 3 te realiseren.

Wel is het van belang dat nieuw te bouwen woningen op dit perceel zowel landschappelijk, steden-bouwkundig als architectonisch op zorgvuldige wijze worden ingepast in de omgeving. Dit is zowel op authentieke wijze mogelijk, waarbij direct aansluiting wordt gezocht bij de oorspronkelijke Limburgse bouwstijl, als op eigentijdse wijze, waarbij een moderne bouwstijl zich voegt in de omgeving en het landschap.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 5

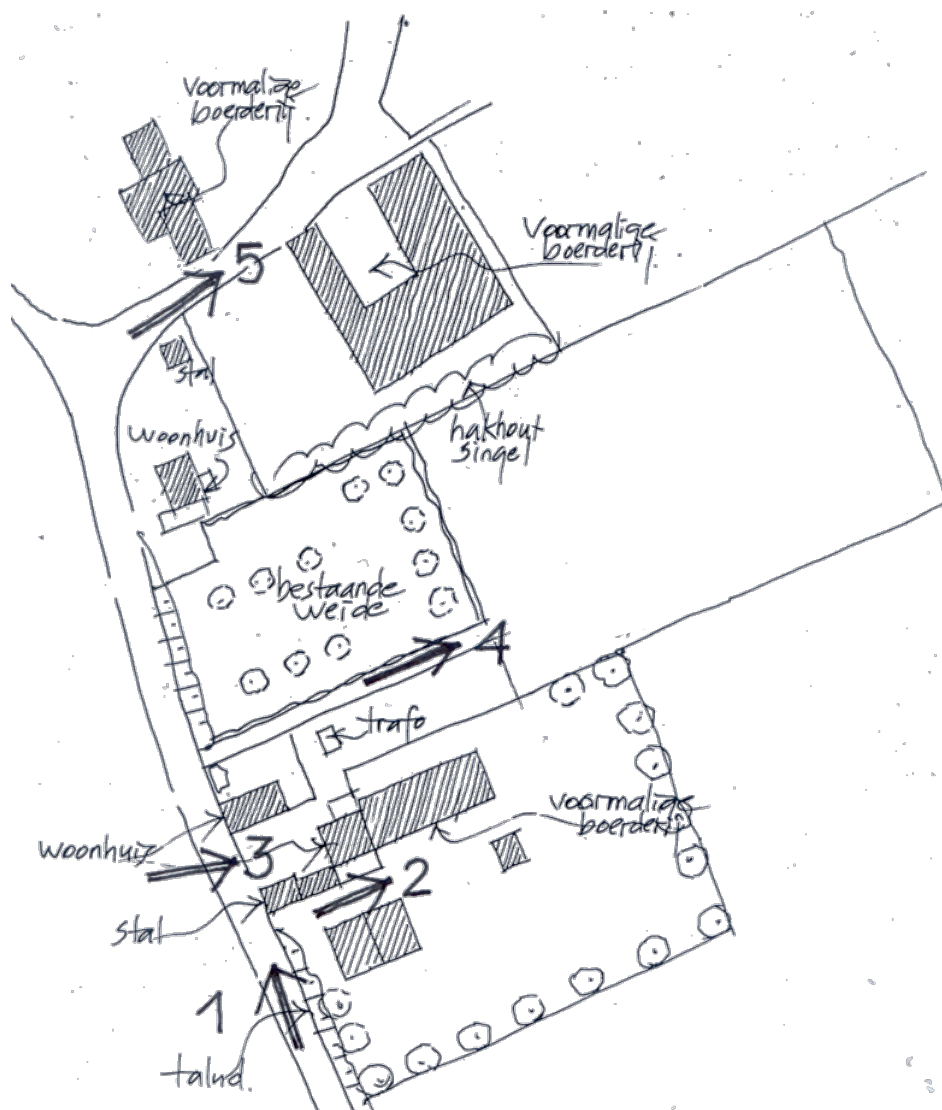


Foto 4

3. BESTAANDE SITUATIE

Het buurtschap Cartils is slechts beperkt van omvang. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een aantal voormalige boerderijen, stuk voor stuk historisch karakteristiek. De boerderijen liggen in een open setting ten opzichte van elkaar, rondom een weide omzoomd met hagen.

De bebouwing vertoont de typische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing in het Limburgs landschap: steile daken, smalle bouwlichamen, besloten gevels alsook overwegend gemetselde muren in gedekte aardekleurige tinten en overwegend blauw-grijze dakpannen. Hier en daar komen bijzondere vormen voor van gevels met speklagen in mergel. Ook wordt op een enkele plaats nog een pand in vakwerk aangetroffen.



Afbeelding 3: Bestaande situatie en verwijzing naar de foto's



Figuur 1: principeverkaveling

4. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De bouw van nieuwe woningen in een historische context als dat van Cartils vraagt, zoals vermeld, om een zorgvuldige inpassing en vormgeving.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn daarbij van belang.

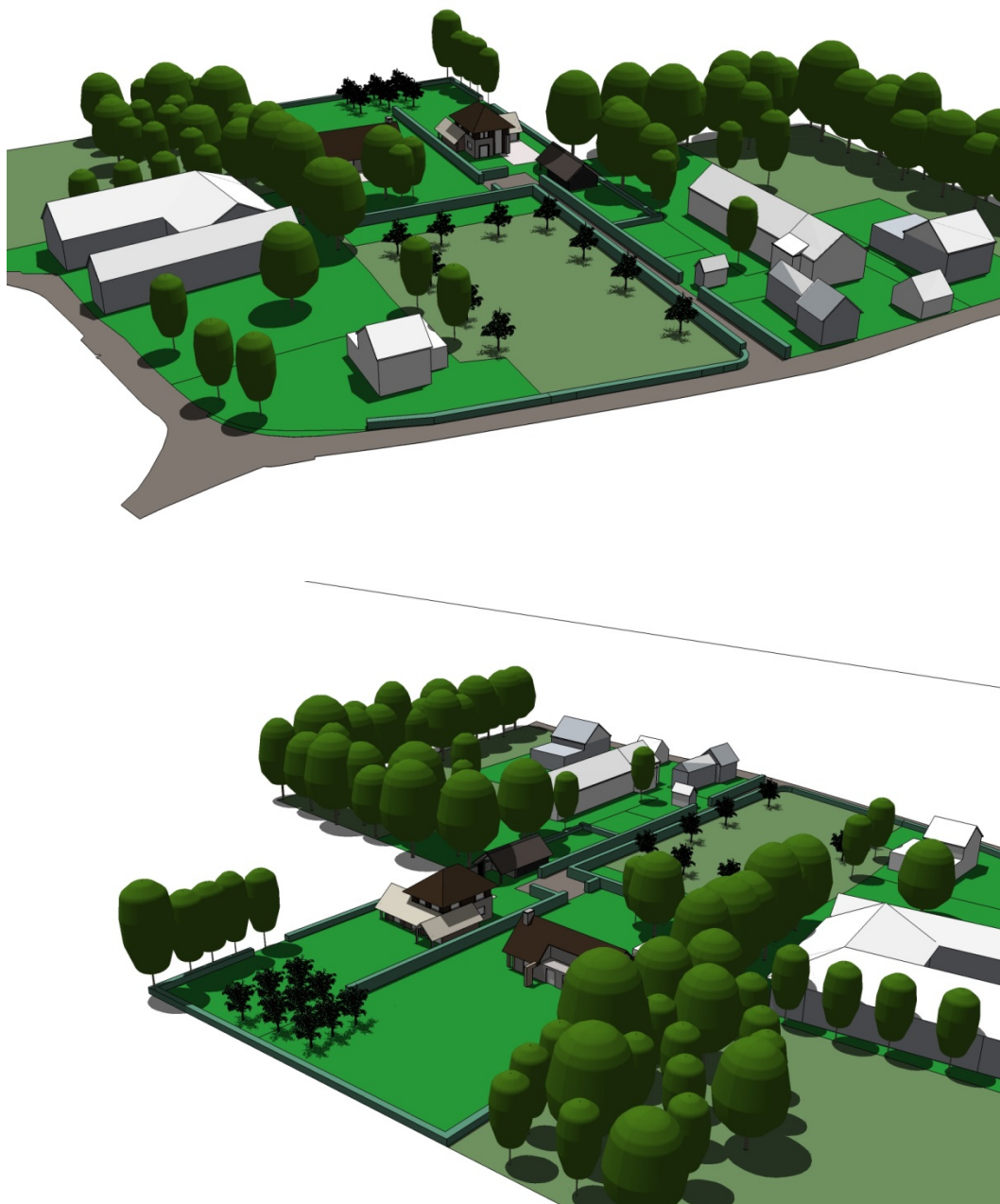
- a. Er dient niet zozeer te worden gedacht aan een lineaire situering van woningen naast elkaar, maar veeleer aan een gebonden nederzetting van woningen in de vorm van een bebouwingscluster, waarbij de solitaire gebouwen (woningen en (aangebouwde) bijgebouwen) qua situering, oriëntatie en vormgeving onderlinge samenhang vertonen passend binnen de gebruikelijke vormgeving van agrarische nederzettingen. Dit ten gunste van ruime openheid daaromheen en het voorkomen van solitaire incidenten.
- b. Binnen de samenhang van het bebouwingscluster mogen de woningen een individueel karakter krijgen alsof zij ieder een eigen functie binnen het cluster vertegenwoordigen. De wijze waarop het individuele karakter wordt vormgegeven is vrij. Dit kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in de keuze voor afwijkende bouwvormen.
- c. Naast de samenhang binnen het bebouwingscluster dient bij de inrichting van de percelen zowel voor wat betreft de tuininrichting, de begrenzingen met naastgelegen percelen en de landschappelijke inpassing sprake te zijn van een samenhang in ontwerp en verwantschap met het limburgse landschap.

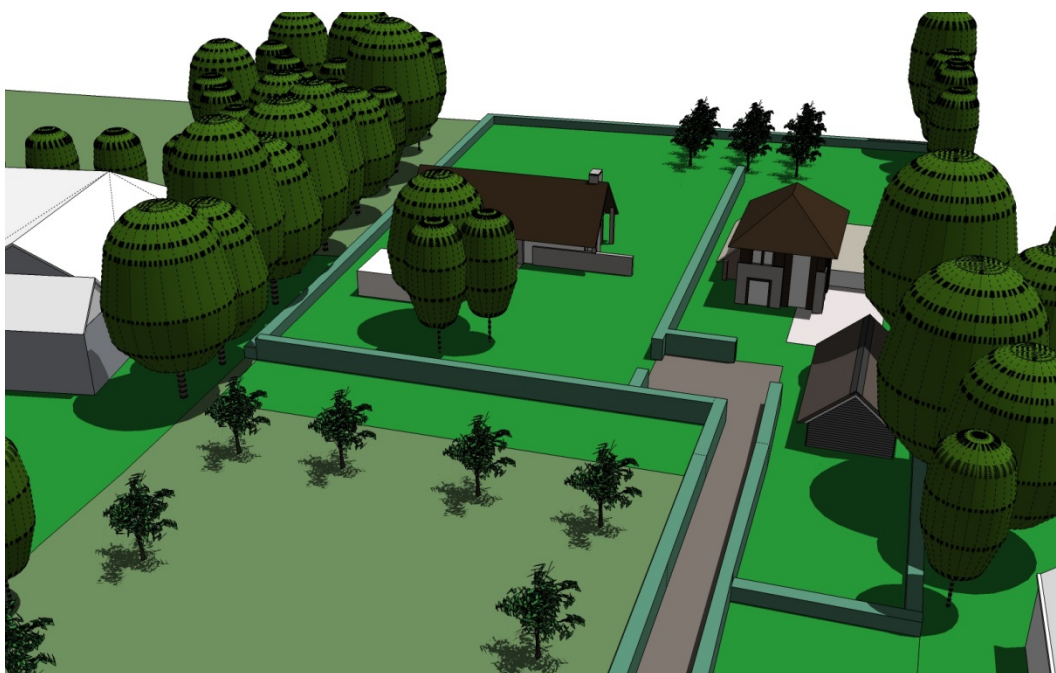
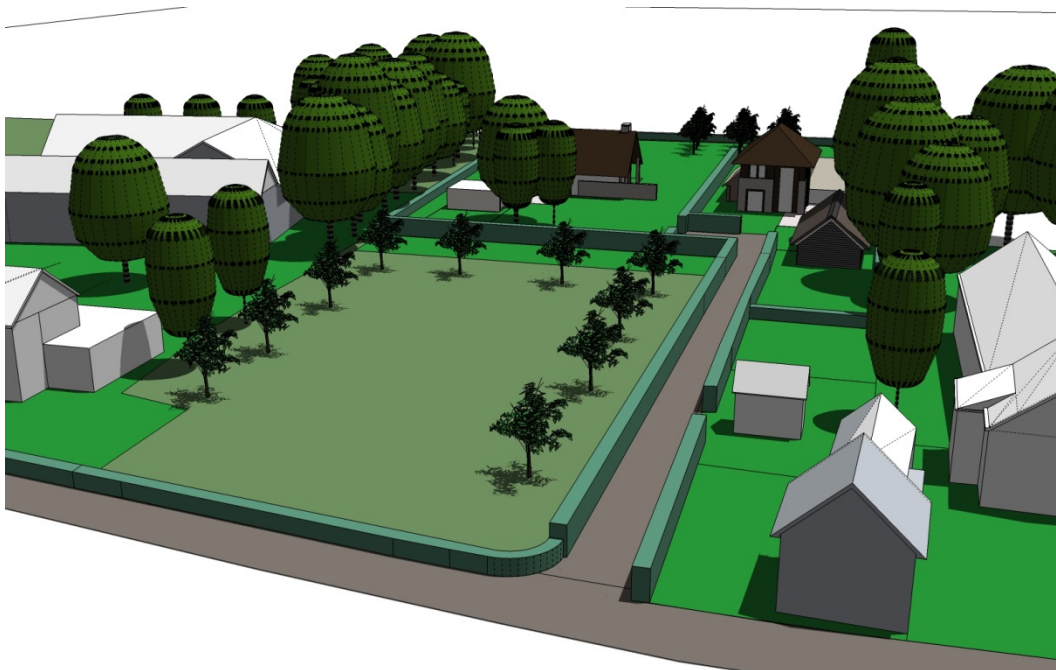
Naast voorgaande stedenbouwkundige, zijn onderstaande architectonische aandachtspunten van belang:

- De architectonische verschijningsvorm van de bebouwing voegt zich naadloos in de omgeving, Hierbij wordt gebruik gemaakt van traditionele bouwvormen bestaande uit volle bouwlagen met een schuine afdekking.
- De verschijningsvorm van de gebouwen is tijdloos en daarmee duurzaam en is niet toe te schrijven aan een bepaalde stijlperiode.
- De gebruikte materialen:
 - o zijn passend in het landschap.
 - o versterken het totaalontwerp
 - o vertonen samenhang
 - o zijn kleureigen
 - o zijn duurzaam en kwalitatief hoogwaardig

5. 3D VISUALISATIE

Enkele beelden in vogelvlucht.







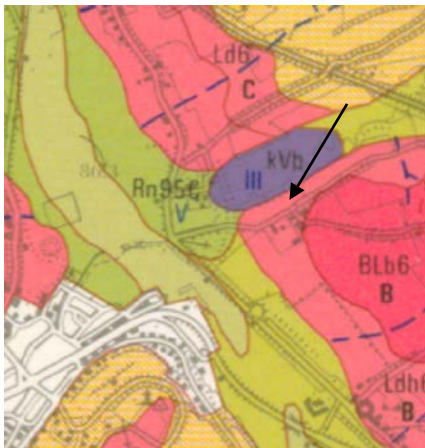
Figuur 2: onderdelen plantvoorstel

6. PLANTVOORSTEL

Onderstaand het plantvoorstel voor Cartils 4.

6.1 Bodem

Lh6 Ooivaaggronden met roest beginnend tussen 50 en 80 cm; siltige leem



De ooivaaggronden hebben een 20 a 30 cm dikke, donker grijs-bruine, zwak roestige, humusarme tot matig humeuze bovengrond (Apg) met 10 a 20% lutum en ca.90% leem.

Bron: Toelichting bij kaartblad 61 - 62 West en Oost Maastricht – Heerlen van de bodemkaart van Nederland.

De bodem van het plangebied is een siltige leembodem(roze) en is ideaal voor de fruitteelt. Deze bodem kan het water goed vasthouden, maar moet het overtollig water snel afvoeren.

6.2 Fruitboomgaard (1)

Locatie: Er wordt een kleine fruitboomgaard op de erfscheiding tussen de twee percelen binnen het verkavelingsplan voorzien.

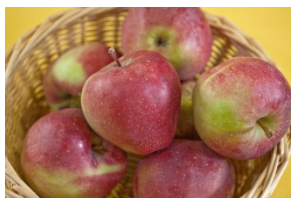
Groenvorm: Boomgaard

Plantafstand: 8 meter

Soorten: Bij de soortenkeuze is van belang dat de ene soort de andere bestuift. Op de volgende pagina staat een lijst met appel- en pruimsoorten. Deze soorten kunnen met elkaar gecombineerd worden tot een hoogstamboomgaard. De takvrije stam van de hoogstamfruitboom is 1,80 tot 2,25 m. Er wordt geadviseerd om geen peren aan te planten in verband met een ziekte (Bacterievuur) en een worm(Perenringworm) die de bomen zou kunnen aantasten. De ziekte wordt overgedragen van Crataegus Monogyna (Meidoorn) door bestuiving wanneer de meidoornhaag in bloei staat. Als de bestaande meidoornhaag bloeit voor de snoeitijd dan moet deze eerder gesnoeid worden.

Appel

- Malus 'Keuleman' (wordt bestoven door Malus 'Jacques lebel')
Bloeitijd: eind april
Oogst: eind oktober
Bewaren tot: half april
Gebruik: zure moesappel
- Malus 'Jacques lebel' (wordt bestoven door Malus 'Keuleman')
Bloeitijd: eind april, begin mei
Oogst: augustus
Bewaren tot: december
Smaak: friszuur, aromatisch, zacht vruchtvlees en ook een moesappel
- Malus 'Gloster' (zelfbestuivend)
Bloeitijd: eind april – begin mei
Oogst: begin oktober
Bewaren tot: februari – maart
Smaak: friszuur en sappig



Pruimen

- Prunus 'Early rivers'
Bloeitijd: midden april
Oogst: Eind juli
Bewaren tot: begin augustus
Gebruik : handpruim en keukenpruim
- Prunus 'Bleue de Belgique'
Bloeitijd: Half augustus
Oogst: Eind augustus
Bewaren tot: half april
Gebruik : handpruim en keukenpruim



6.3 Perceelsgrenzen

Langs de perceelsgrenzen van de uit te geven kavels kan men één soort als haag aanplanten of deze kan afgewisseld worden met verschillende soorten.

Mogelijke groenvorm één: Gemengde haag (5)

De haag kan afgewisseld worden met andere soorten. Elke deel is ongeveer 5 meter lang. Ook kan er afwisselend een andere haagplant aangeplant worden.

Plantafstand: 4 stuks/m

Hoogte: 1,2 - 2 meter

Breedte: 0,7 meter

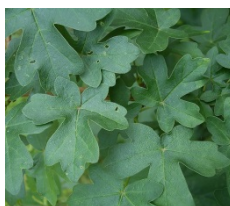
Onderhoud: de haag moet twee keer (begin juni en september) in het jaar gesnoeid worden. Als er wordt gekozen om de bestaande meidoornhaag door te trekken dan mag deze niet in bloei komen. Dit omdat deze haag een ziekte (bacterievuur) kan overbrengen via bestuiving aan de fruitbomen. Als de haag eerder in bloei komt dan de aangegeven snoeitijd dan moet deze gesnoeid worden. Als men dit onderhoud niet ziet zitten dan kan men kiezen om de haag te vervangen door één van de twee andere soorten.

Soorten:

- *Crateagus monogyna*
(Eenstijlige meidoorn)



- *Acer campestre* (Spaanse aak)



- *Cornus mas* (Gele kornoelje)



Mogelijke groenvorm twee: Haag (5)

Bij deze groenvorm wordt gekozen om één soort aan te planten.

Plantafstand: 4 stuks/m

Hoogte: 1,2 - 2 meter

Breedte: 0,7 meter

Onderhoud: de haag moet twee keer (begin juni en september) in het jaar gesnoeid worden. Hetzelfde geldt voor de meidoornhaag. Deze mag niet in bloei komen in verband met een ziekte die aan de fruitbomen overgebracht kan worden. Als de haag eerder in bloei komt dan de aangegeven snoeitijd dan moet deze gesnoeid worden.

Soorten:

- *Crateagus monogyna*
(Eenstijlige meidoorn)



- *Acer campestre* (Spaanse aak)



- *Cornus mas* (Gele kornoelje)



- *Fagus sylvatica* (Beuk)



6.4 Bouwperceel

Het verkavelingsplan is opgedeeld in twee bouwpercelen. De volgende groenvormen gelden als een indicatie/aanbeveling voor de beplanting op deze percelen.

Groenvorm: Solitaire bomengroep (2)

Deze groenvorm komt voor op het grootste bouwperceel. Er kunnen drie bomen aangeplant worden. Men kan kiezen voor drie verschillende soorten of voor drie dezelfde soorten.

Soorten (afmetingen na 40 tot 50 jaar):

- *Juglans regia* (walnoot)

Hoogte: 25 meter

Diameter: 15 meter

Kroon: rond

Plantafstand: 12 meter



- *Tilia platyphyllos* (Zomerlinde)

Hoogte: 30 meter

Diameter: 20 meter

Kroon: breed rond

Plantafstand: 16 meter



- *Fraxinus excelsior* (Gewone es)

Hoogte: 25meter

Diameter: 15 meter

Kroon: smal vaasvormig

Plantafstand: 12 meter



- *Quercus robur* (zomereik)

Hoogte: 30 meter

Diameter: 15 meter

Kroon: rond

Plantafstand: 12 meter



Groenvorm: extensief grasland (3)

Locatie: Dit type grasland kan aangelegd worden op het achterste deel van beide percelen tegen het grasland van de buurpercelen aan. Door het lange gras kunnen door intensiever te maaien enkele paden worden aangelegd.

Hoogte: 0,30 – 0,50 meter

Onderhoud: Het grasveld moet minstens 3 keer per jaar op een hoogte van 10 cm gemaaid worden waarbij het maaisel wordt afgevoerd. De paden worden minstens 20 keer per jaar gemaaid (0,03 – 0,05 meter).

Soorten voor een matig voedselrijke, droge gronden (niet op kleigrond):

- Anthoxanthum odoratum (Gewoon reukgras)
- Cynosurus cristatus (Kamgras)
- Dactylis glomerata (Gewone kropaar)
- Festuca rubra (Rood zwenkgras)
- Festuca tenuifolia (Fijn zwenkgras)

Groenvorm: intensief grasland (4)

Locatie: Dit grasland kan onder de solitaire bomengroep worden aangelegd omdat het gras minder hoog kan worden door de schaduw van de bomen.

Hoogte: 0,03 – 0,05 meter

Onderhoud: minimaal 20 keer per jaar maaien (3 – 5 cm)

Soorten voor een matig voedselrijke, droge gronden (niet op kleigrond):

- Anthoxanthum odoratum (Gewoon reukgras)
- Cynosurus cristatus (Kamgras)
- Dactylis glomerata (Gewone kropaar)
- Festuca rubra (Rood zwenkgras)
- Festuca tenuifolia (Fijn zwenkgras)

6.5 Bronnen

Malus 'Keuleman':

<http://www.tuinplant.nl/keuleman-appel-16>

Malus 'Jacques lebel':

<http://www.veluwebomen.nl/webwinkel/malus-domestica-jacques-lebel-p-505.html>

Malus 'Gloster':

http://nl.wikipedia.org/wiki/Bestand:Malus_Gloster_4558.jpg

Bloembollen:

www.vanacker.be

Juglans regia

<http://www.fruitpluktuin.nl/fruit/Walnoot/juglans-regia-buccaneer>

<http://www.vdberk.nl/boom/tilia-platyphyllos>

Tilia platyphyllos

<http://de-kruiderie.nl/Lindebloesem.htm>

<http://www.vdberk.nl/boom/juglans-regia>

Fraxinus excelsior

<http://www.commanster.eu/commanster/Plants/Trees/Trees/Fraxinus.excelsior.html>

<http://www.vdberk.nl/boom/fraxinus-excelsior>

Quercus robur

<http://www.vdberk.nl/boom/quercus-robur>

http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/82/Zomereik_blad_Quercus_robur.jpg

<http://www.natuurweetjes.nl/zomereik-quercus-robur/zomereik/>

Crateagus monogyna

<http://davisla.wordpress.com/2011/04/23/plant-of-the-week-crataegus-monogyna-2/>

Ligustrum ovalifolium

<http://www.br.fgov.be/PUBLIC/GENERAL/GENERALNL/poisonousplantsnl.php>

Fagus sylvatica

<http://www.tuinkrant.com/plantengids/hagen/6490.htm>

Carpinus betulus en Acer campestre

<http://creativeurbanite.wordpress.com/tag/carpinus-betulus/>

Alnus glutinosa

http://www.cirrusimage.com/tree_pyramidal_black_alder.htm

Cornus mas

<http://sandybottom.com/shrubs.html>

<http://www.heckenzentrum-bodensee.de/Cornus-mas-Kornelkirsch>

<http://www.veluwebomen.nl/webwinkel/cornus-mas-p-86.html>

Coryllus avellana

http://www.koopkeus.nl/a/lijt_product/idx/5070313/mot/Geen_vrouwelijke/lijt_product.htm

http://en.wikipedia.org/wiki/File:Corylus_avellana.jpg

Sambucus nigra

<http://www.catharinaweb.nl/cathforum/index.php?topic=4185.30>

Pyrus 'Wijnpeer

<http://www.esveld.nl/htmlDia/p/pyczwi.php>

Pyrus `Saint-Remy

<http://tuintechnikshop.nl/Home/Beplanting/Fruitbomen-en-planten/48958-Pyrus-communis-Saint-Remy-hoogstam--180-cm-stam.html>

Pyrus 'Conference

http://dwarffruitrees.co.uk/index.php?main_page=product_info&cPath=0&products_id=47

Intensief en extensief beheer

[http://www.lne.be/themas/natuur-en-](http://www.lne.be/themas/natuur-en-milieueducatie/nmerond/vergroening/kiezen/groenvormen/graslandvegetaties)

[milieueducatie/nmerond/vergroening/kiezen/groenvormen/graslandvegetaties](http://www.lne.be/themas/natuur-en-milieueducatie/nmerond/vergroening/kiezen/groenvormen/graslandvegetaties)

Hakhout

<http://www.lne.be/themas/natuur-en-milieueducatie/nmerond/vergroening/kiezen/groenvormen/bomen-en-struiken>

Vademecum voor bomen

<http://www.lne.be/doelgroepen/lokale-overheden/so-2008-2013/handleiding-1/na-vademecum-bomen>

Toelichting bodem

J. J. Vleeshouwer, J.H. Damoiseaux.(1990). *Toelichting bij kaartblad 61 - 62 West en Oost Maastricht – Heerlen van de bodemkaart van Nederland*. Arnhem: Van der Wiel B.V

Prunus `Early Rivers`

<http://www.shootgardening.co.uk/plant/prunus-domestica-early-rivers>

Prunus `Blue de Belgique`

<http://www.visionpictures.com/image/visi/visi08865\>

Brochures fruitbomen

L. Royen, P.Van Laer, E.Vets, (2010), *Fruitwijzer*.(2^{de} druk). Antwerpen: Daniel Toenen

L. Royen, (2008), *Hoogstamfruitbomen in West-Vlaanderen*,(2^{de} druk), Oostende: Lowyck

