

Landschapsinpassingsplannen

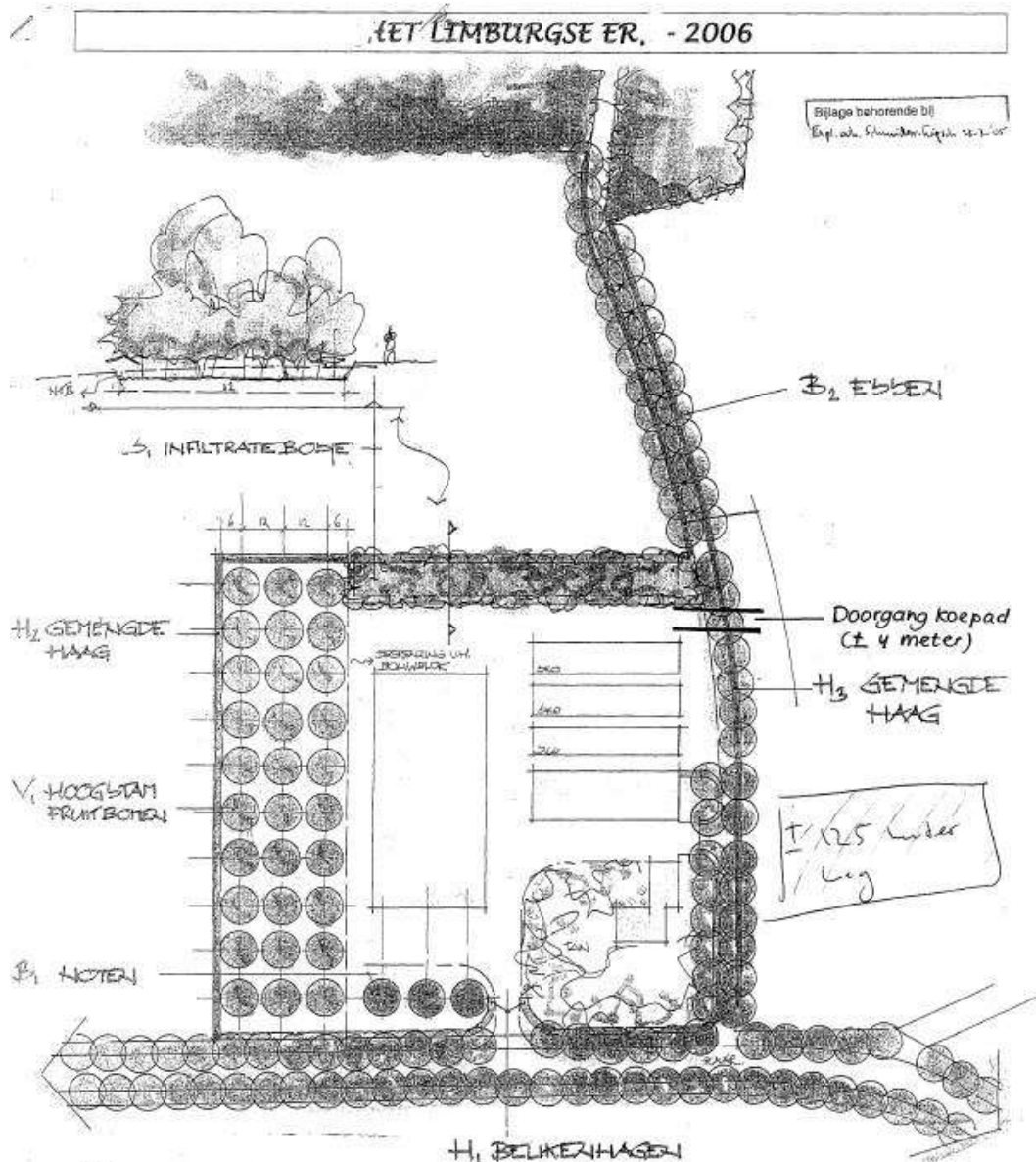
Ter plaatse van de aanduiding:	dient de landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie, zoals hagen, gebiedseigen bomen en op- gaande/ afscherpende beplanting, plaats te vinden overeenkomstig het landschapsplan:
specifieke vorm van groen - 1	Raar 55 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 2	Raar 51 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 3	Raar 17 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 4	Vogelzang 66 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 5	Waterval 1a en Genzonweg ong te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 6	Meerstraat 47 Popelboomsweg te Bunde
specifieke vorm van groen - 7	Raar 6 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 8	Heerenstraat 27 te Moorveld
specifieke vorm van groen - 9	Humcoven 9 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 10	Bonaertsweg ong te Bunde
specifieke vorm van groen - 11	Humcoven 4 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 12	Humcoven 14 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 13	Voulwames 1 te Bunde
specifieke vorm van groen - 15	Brommelen 58a te Geulle
specifieke vorm van groen - 16	Heerenstraat 13 te Moorveld
specifieke vorm van groen - 17	Raar 50 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 18	Genzonweg 6 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 19	Geulderlei 3 te Geulle
specifieke vorm van groen - 20	Pasweg 25 te Bunde
specifieke vorm van groen - 21	Trichterweg 71/73 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 22	Heerenstraat 37 te Moorveld
specifieke vorm van groen - 23	Genzonweg ong. te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 24	Raar 53 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 25	Langs de Gewannen 75-77 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 26	Waterval 1c te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 27	Weert 93 te Bunde
specifieke vorm van groen - 28	Tussen de Bruggen 93 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 29	Waterval 7a te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 30	Langs de Gewannen 20 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 31	Waterval 14 te Ulestraten
specifieke vorm van groen - 32	Houthemerweg 95 te Meerssen
specifieke vorm van groen - 33	Schonen Steynweg 4-12 te Geulle
specifieke vorm van groen - 34	Boschweg 2c te Bunde

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de gronden volgens de aangegeven bestemming ter plaatse is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het landschapsplan binnen 2 jaar na afgifte van de omgevingsvergunning is uitgevoerd en daarna ook als zodanig in stand wordt gehouden.

Indien verder geen nadere randvoorwaarden in het landschapsplan worden gegeven, worden de volgende minimale maten bij aanplant, beheer en onderhoud gehanteerd:

- Bomen: maat omtrek van de stam op 1.30 meter hoogte: minimaal 12-14 centimeter, plantgaten: 80 x 80 centimeter.
- Hagen: minimaal 2-jarig wortelgoed, hoogte: 80-100 centimeter.

specifieke vorm van groen - 1 Raar 55



Lokatie Raar 55 - Meerssen

Bijlage behorende bij
Reg.nr.: 2007 / 903
Behandelaar: Sien

PNR: 05-LEGP-6367JG94-1

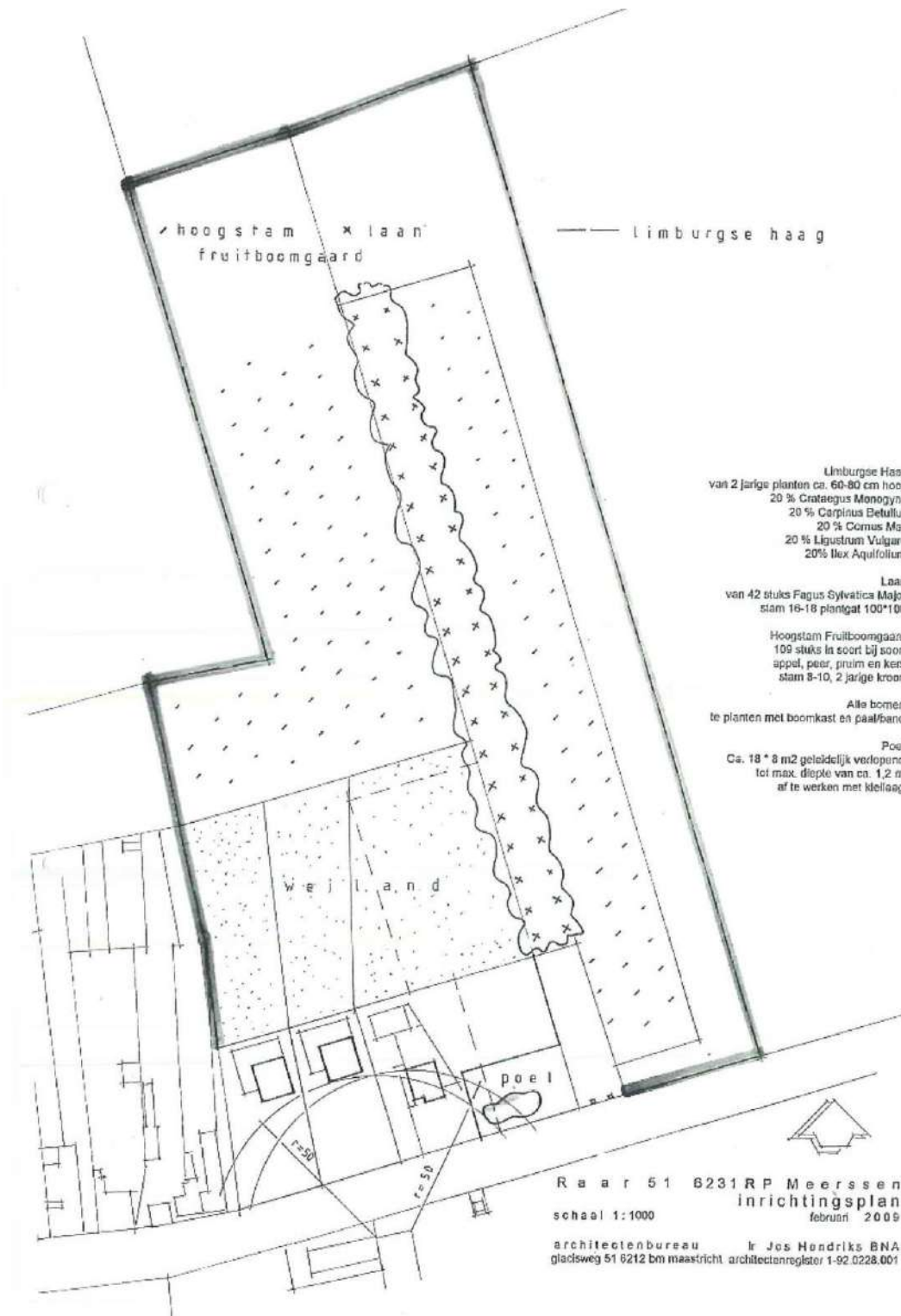
LE NR 0000 - Sittard
Mts Schneiders
Kerkstraat 94
6367 JG Voerendaal
T 045-5751649
F 045-00
M 06-21824702/11432701
@ r.schneiders@comveeweb.nl
1:1000 - 05.02.2005

Goedkeuring deelnemer:
Handtekening + datum

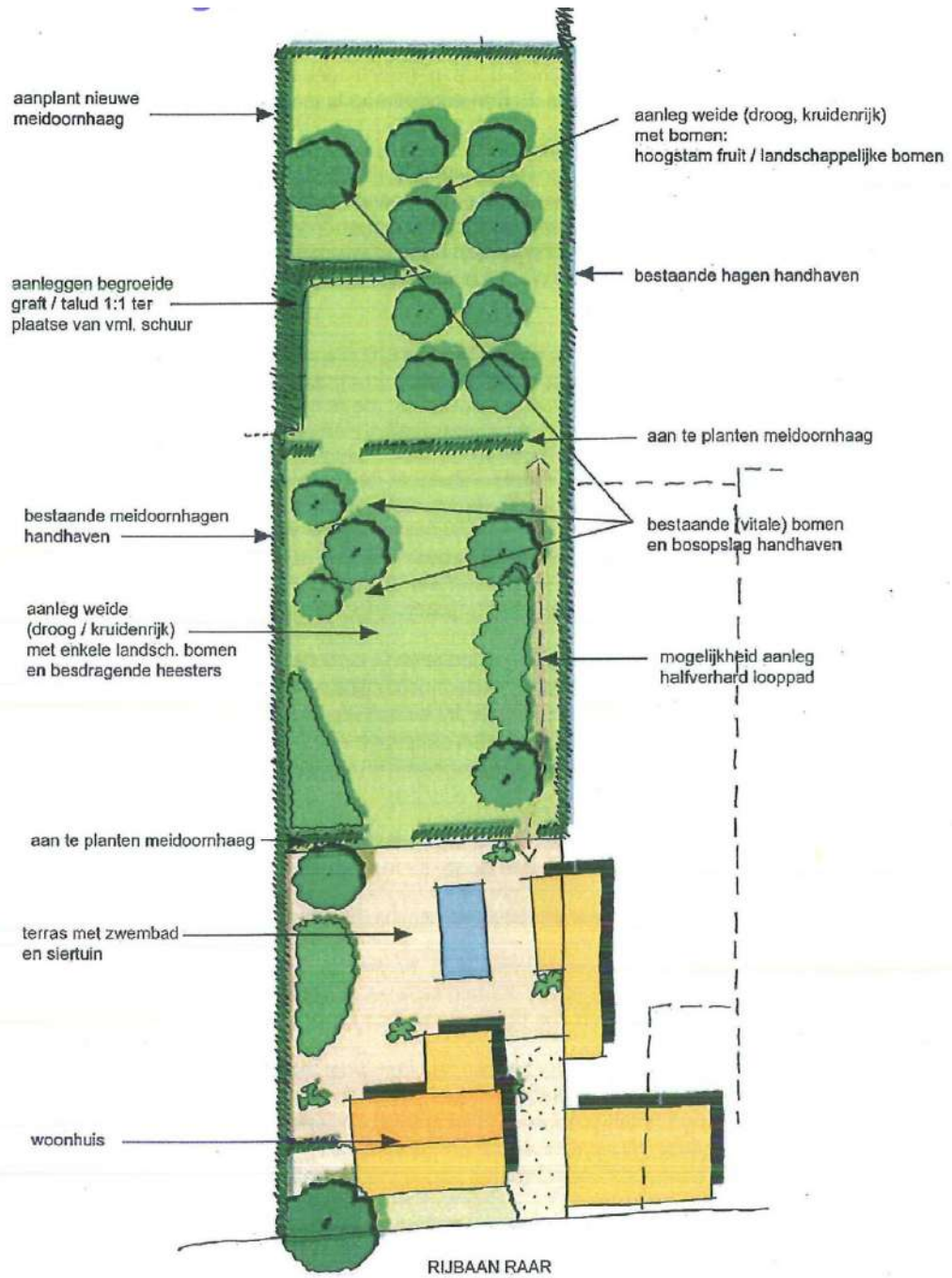
Goedkeuring DLG
Handtekening + datum

Guido W.F.M. Paumen
Tuin- & Landschapsarchitect Bnt
Zuidhoven 9M, 6042 PB Roermond
T 0475-430684, F 0475-430685
M 06-51852937
info@guidopaumen.nl /
www.guidopaumen.nl

specifieke vorm van groen - 2 Raar 51

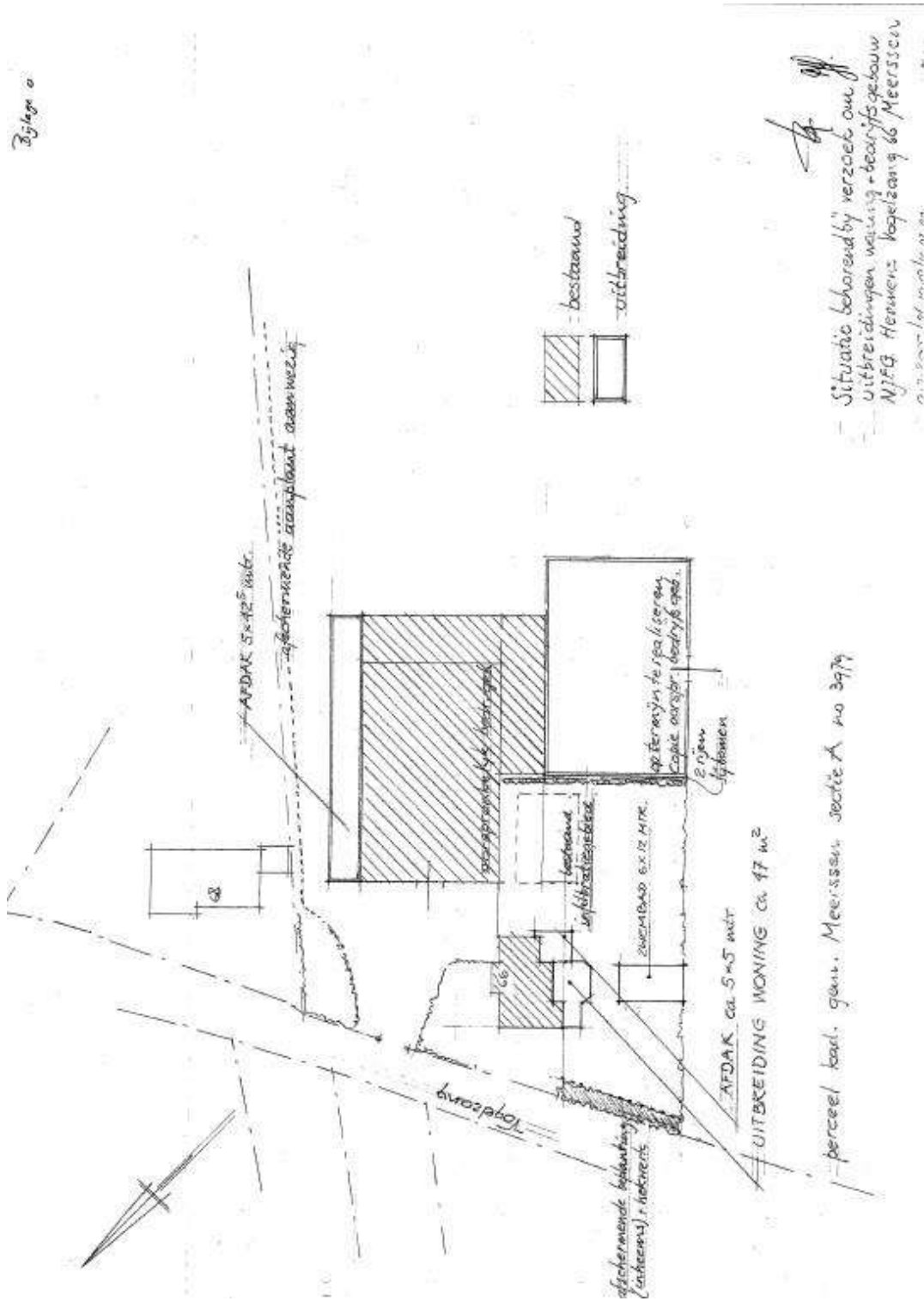


specifieke vorm van groen - 3 Raar 17



Plan voor een landschappelijke inpassing van de kavel, gelegen aan Raar 17

Bijlage 0



Gemeente Meerssen

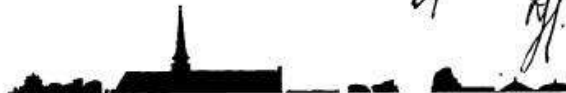


Bijlage 1.

Randvoorwaarden landschapsplan Vogelzang 66

- Er dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen beplanting, waarbij aangesloten dient te worden bij de gebiedsbeschrijving 2.67 G Watervalderbeek (Meerssen) zoals Opgenomen in het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap;
- Ten behoeve van de beplantingen dienen, indien nodig, grondverbeteringen te worden toegepast;
- Te hanteren maten bij de aanplant:
bomen : maat omtrek van de stam: 12 – 14 cm., plantgaten 80 x 80 cm.
hagen : wortelgoed, hoogte 100 – 125 cm., op 100 cm hoogte te knippen.
- De beplanting dient in goede beheersstaat worden gehouden, conform art. 1.1. van de privaatrechtelijke overeenkomst landschappelijke inpassing.

Meerssen, 20 mei 2008.



Bepantingslijst voor het beplantingsplan behorende bij de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Gemeente Meerssen en dhr. N.J.F.G. Hermens.

Fase I:

1. De haag volgens bijlage 3 : carpinus betulus (haagbeuk).
2. De haag volgens bijlage 4 : carpinus betulus (haagbeuk).

Fase II :

3. De haag volgens bijlage 5 : carpinus betulus (haagbeuk).

((

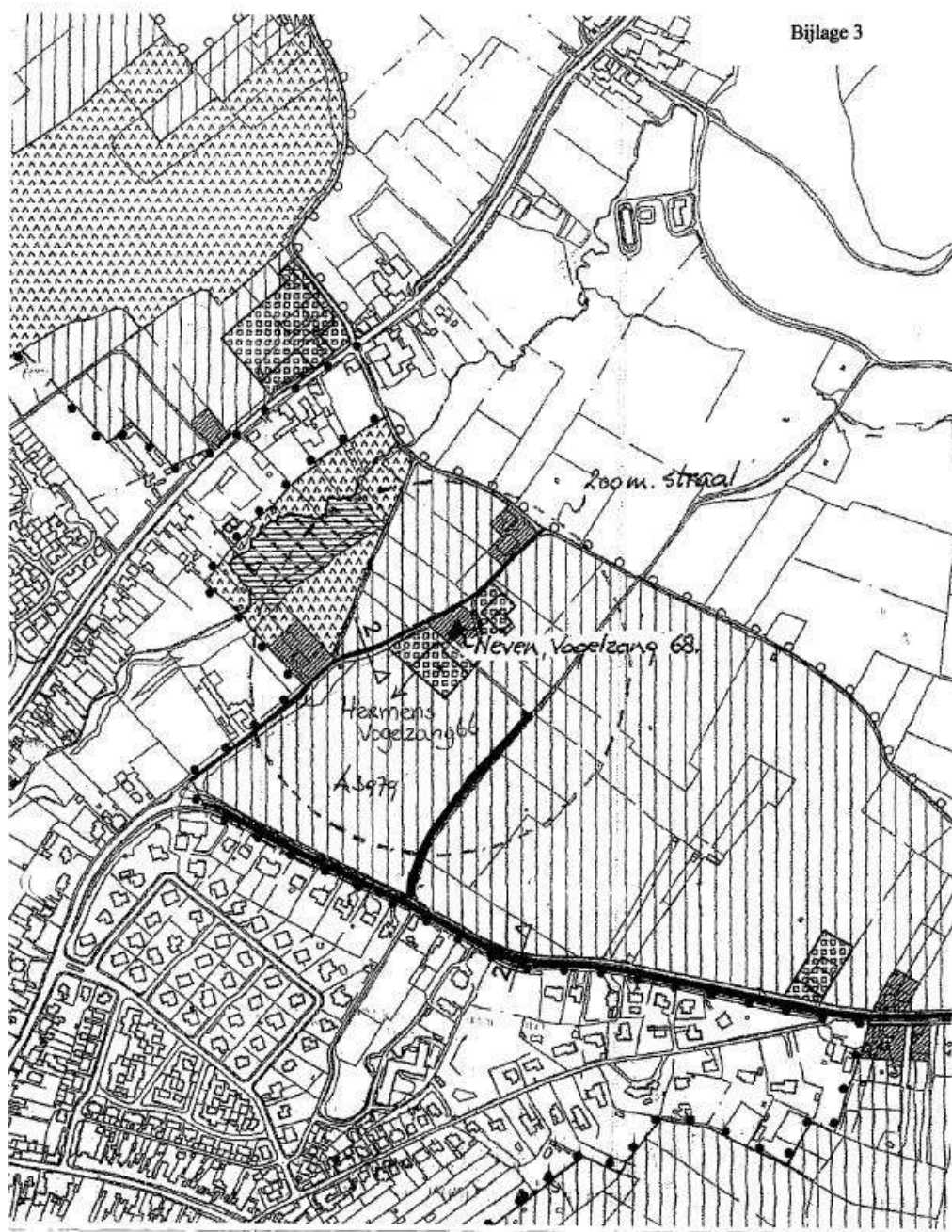
Alle hagen planten van wortelgoed, hoog 100 – 125 cm., na aanplant eenmalig terug te knippen op 100 cm. boven maaiveld.


Na het eerste groeiseizoen dode en zieke planten verwijderen en nieuw wortelgoed, hoog 100-125 cm herplanten met terugknip tot 100 cm.

Meerssen, 23/2009.

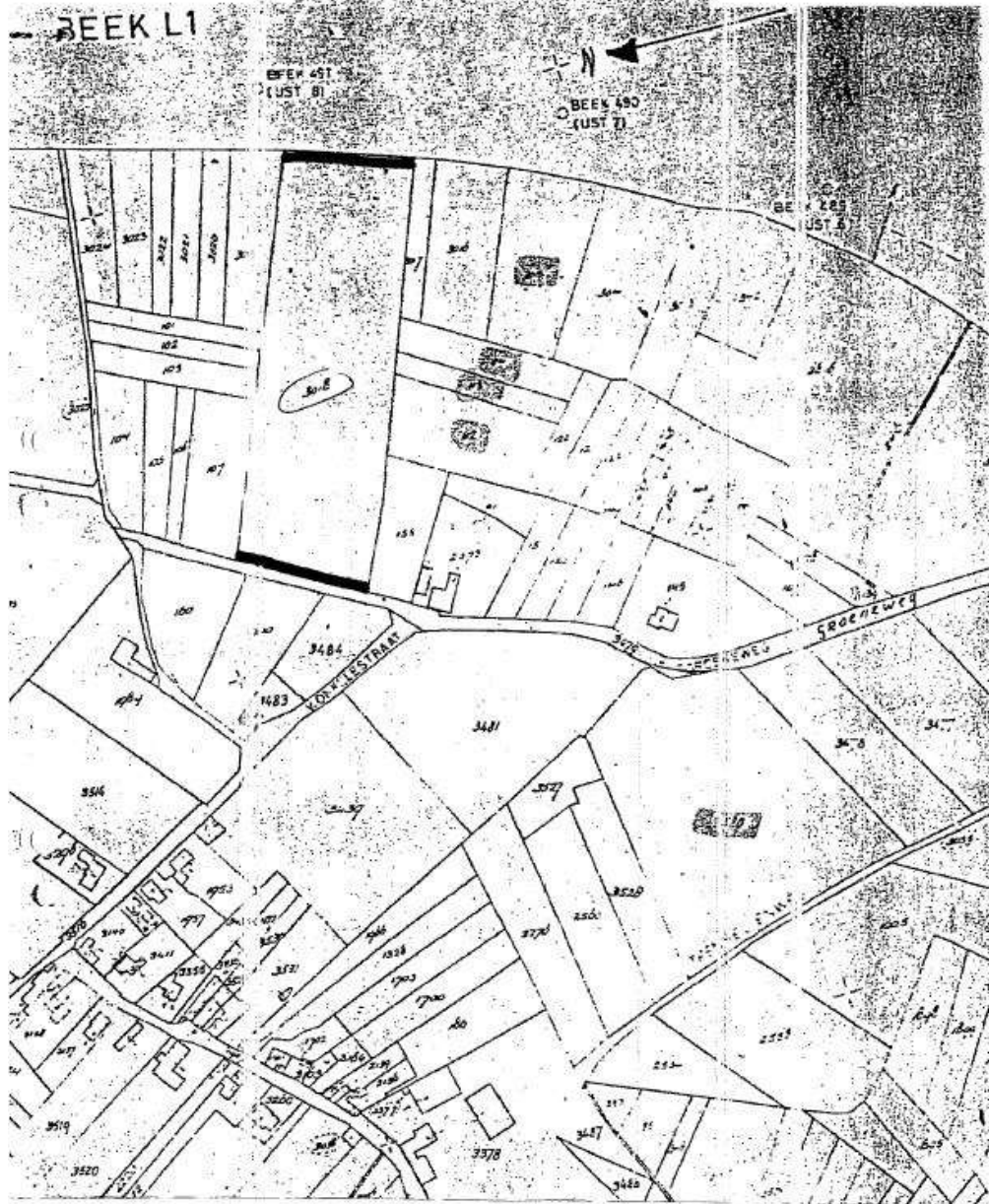
((



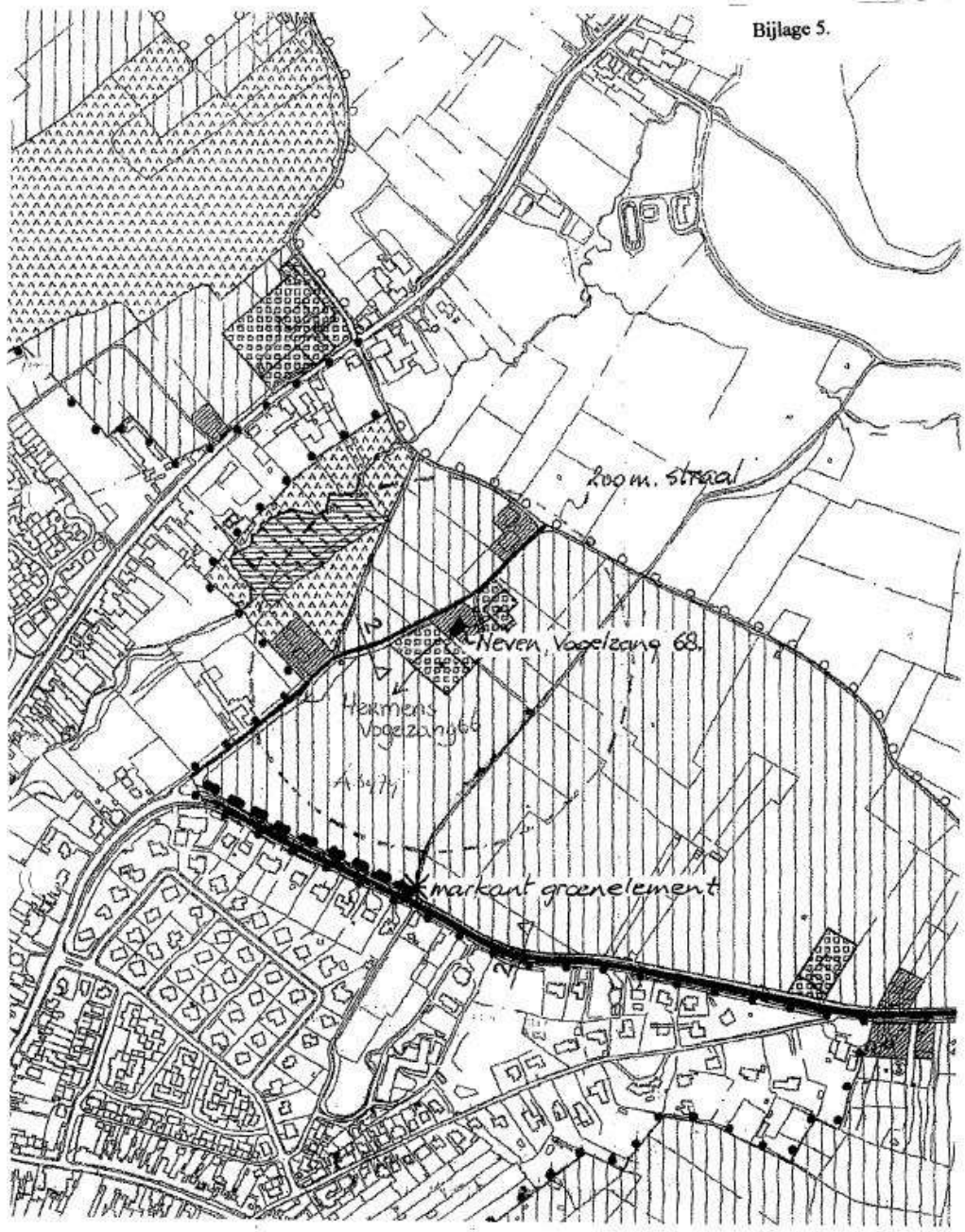


Meerssen, sectie A 3979, aan te planten haag 

Handwritten initials or signature.

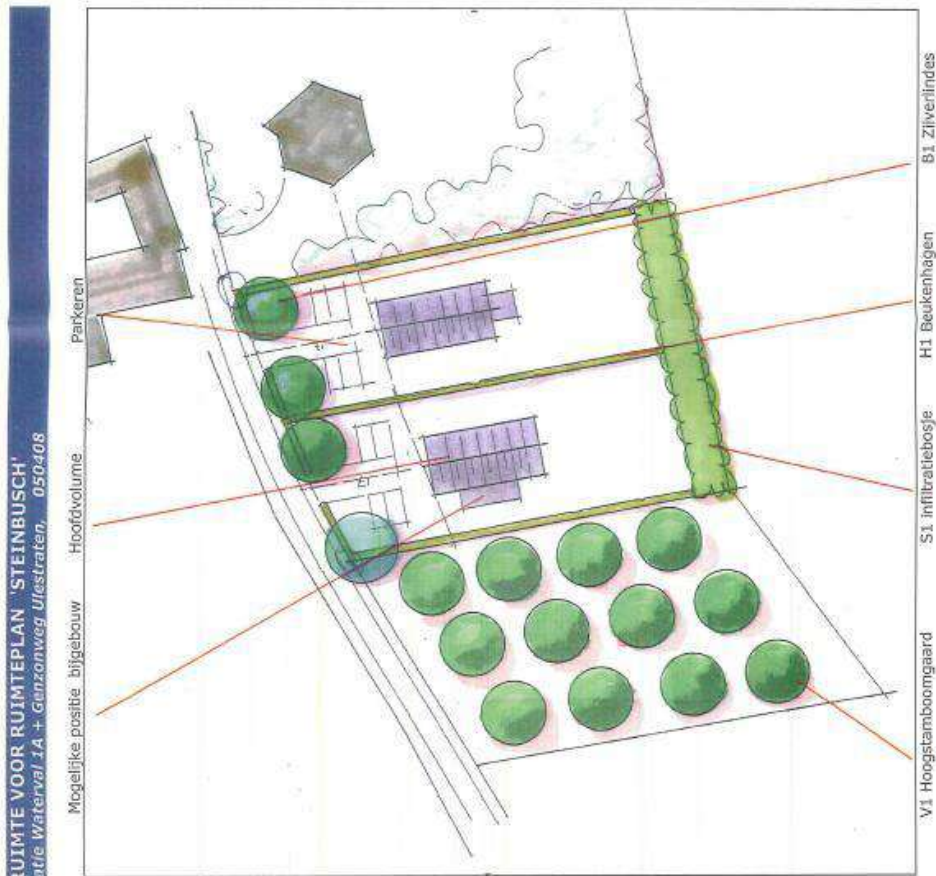


Bunde, sectie A 3018, aan te planten haag



[Handwritten signatures]

Meerssen, sectie A 3979, aan te planten haag ■■■■



RUIJTE VOOR RUIMTEPLAN 'STEINBUSCH'
Lokatie Waterval 1A + Genzonweg Ulestraten, 050408

BOUWPLAN GENZON - UITWERKING

Het bouwplan omvat de bouw van 2 woningen met een langgerechte vorm:

Massa - positie

Het grondoppervlak van het hoofdvolumen is maximaal 8 x 16 meter. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan gekoppeld aan het hoofdvolumen. De maximale oppervlakte bijgebouwen bedraagt 45 m². De afstand van het hoofdvolumen tot de openbare weg bedraagt respectievelijk 20 en 25 meter. De afstand hoofdvolumen tot erfafscheiding is minstens 5 meter. De afstand van de bijgebouwen tot erfafscheiding minstens 3 meter.

Massa - hoogte

De hoogte van het dak is maximaal 9,00 cm boven het peil van het midden van de weg. De goothoogte is maximaal 5,50 cm boven de weg. De dakhelling bedraagt maximaal 45 graden.

Massa - materialen

De gevels zijn uit te voeren in roodbruine bakstenen: kleur en type ter beoordeling door de welstand. De dakbekleding is van traditionele aard en uit te voeren in zwart/antraciet. Mergelkleurige accenten zijn toegestaan, zozijnem zijn bij voorkeur uit te voeren in lichte tinten: beide ter beoordeling door de welstandcommissie.

De landschappelijk inpassing

De kavels zijn op de lange zijden en aan de zijde van de Genzonweg in te planten met beukenhagen. Deze hagen zijn minstens 90 en maximaal 240 cm hoog in stand te houden. Nabij de Genzonweg is een vrij forse, beeldbepalende haagbeuk aanwezig. Deze is te behouden. Het effect van deze boom is te versterken middels de aanplant van een aantal 'dorps' bomen. De overgang naar het aangrenzende landschap wordt geleed door een hoogstamboomgaard. Aan de zuidkant van de kavels is een bosje aan te planten. Het maalkveld van dit bosje is 'een schoot' te verdiepen zodat dit voor de infiltratie van regenwater kan worden gebruikt. Aan te planten soorten zijn qua soort en aantal gedefinieerd in de "plantlijst Genzon".

Figuur 15 - Integraal plan Genzon 1:500

Ir Guido W.F.M. Faumen, Tuin- & Landschapsarchitect B.V.,
Pestoorswal 4, 6041 CP Roermond,
T 0475-436684 F 0475-436682 N 06-9185-9372 www.guidofaumen.nl info@guidofaumen.nl

WATERVAL > PLAN HERINRICHTING

Na de sloop van de stallen zal het erf "Waterval" puur voor bewoning worden gebruikt. De eigenaar wil de vrijkomende ruimte als huisweide of grasland in gebruik te nemen. De aanwezige houtopstanden en struweel zijn te handhaven en te "versterken".

Mantel- en zoom

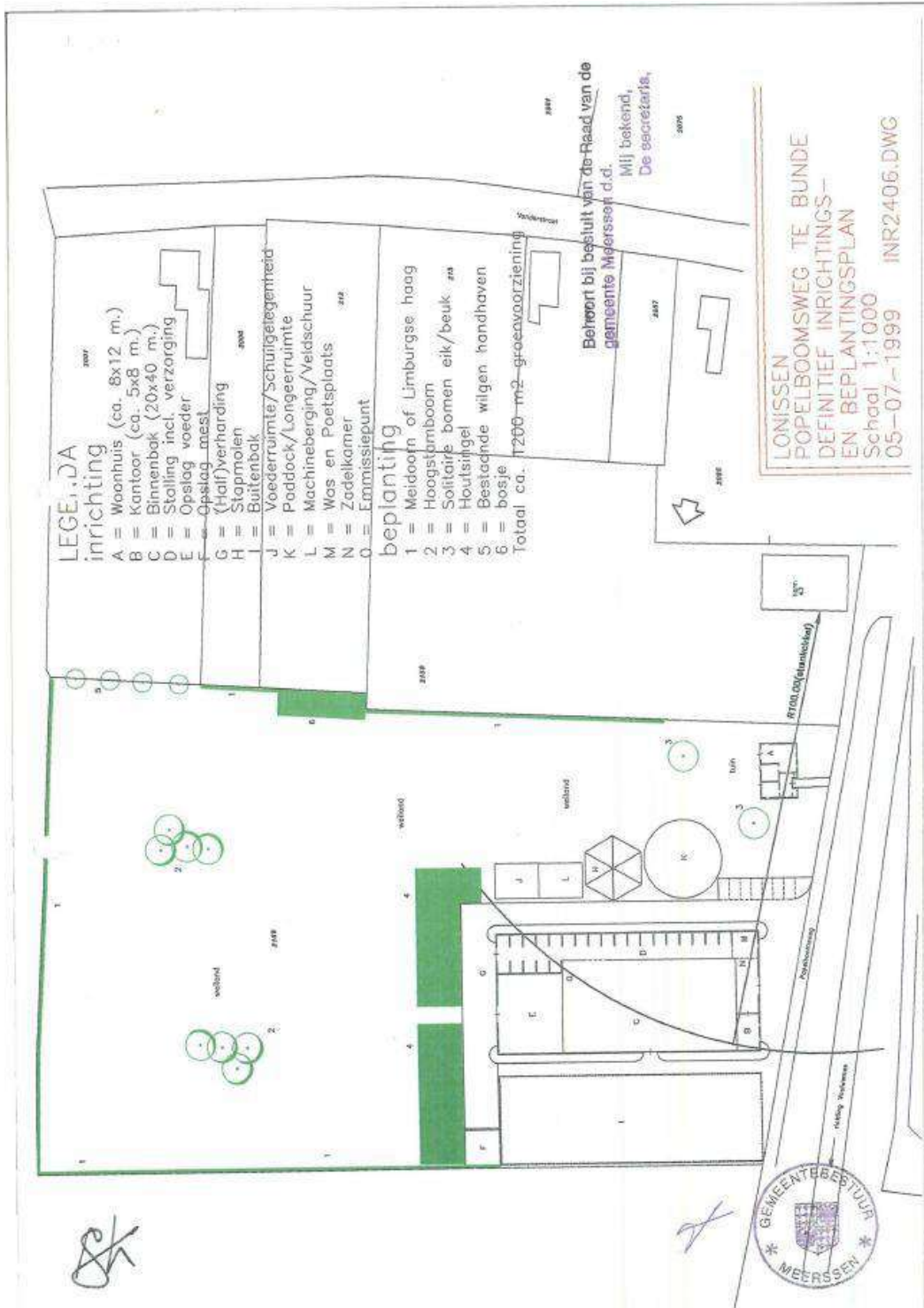
De ligging op een steile helling betekent dat het bos en struweel al relatief veel gradienten herbergt. In de situatie na sloop zijn met name de randen, de overgang van bos en struweel naar de weiltes, van bijzondere potentiële waarde: het ontwikkelen van mantel- en zoom vegetaties en open struweel levert hier enkele meters fourageer- en verblijfsruimtes op voor insecten, vogels en klein wild.

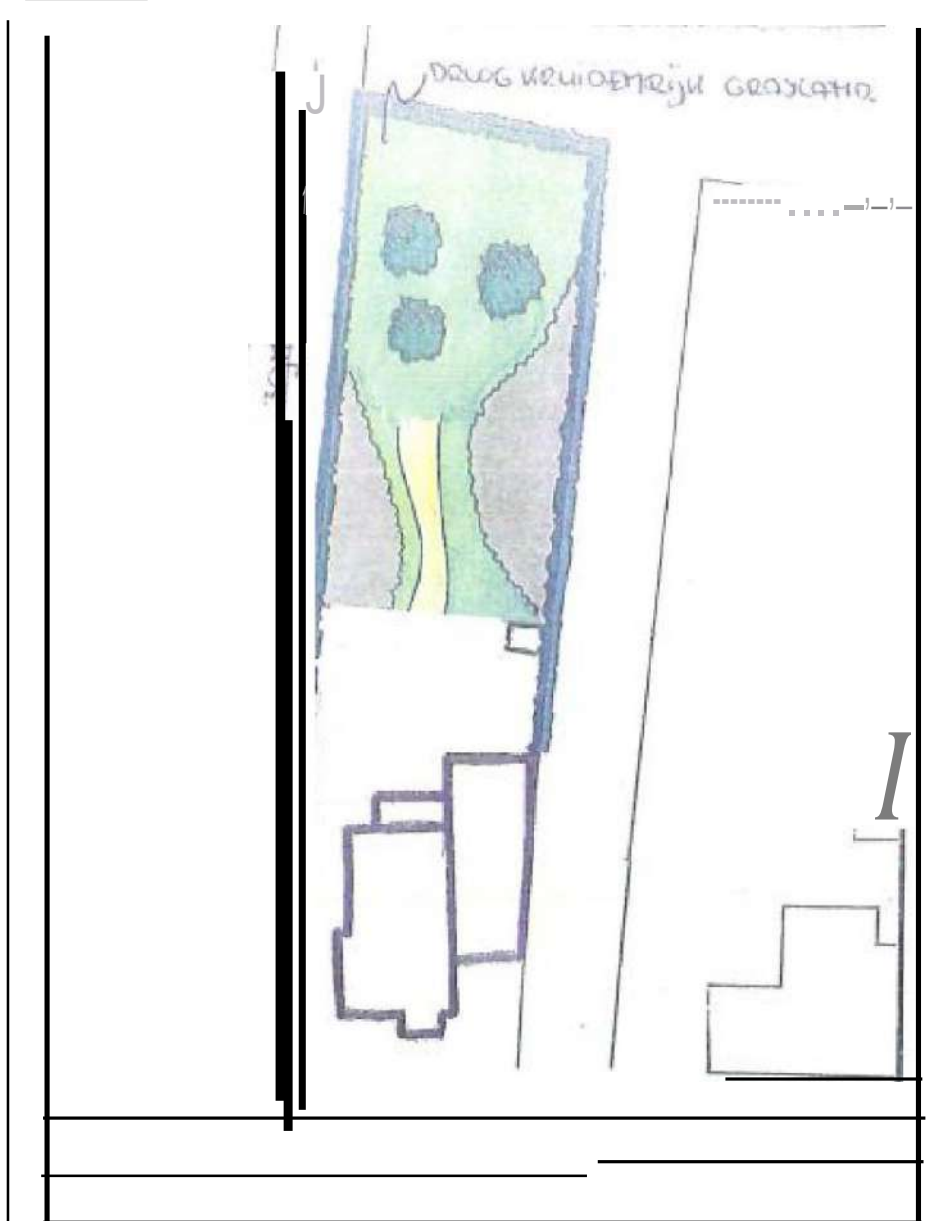
Ruige weiltes

De beschut en vlak gelegen weiltes zelf zijn daarbij bepaald niet "waardeloos". De waarde is echter sterk gerelateerd aan het toegepaste beheer. Dit bepaalt de bv. de mate waarin de weide als nest- of fourageerplaats van betekenis is. Voorgesteld wordt een minimaal maaibeheer toe te passen. Concreet betekent dat de weides slechts 1x per jaar + ná 1 juli mogen worden gemaaid. Afvoeren van het maaisel is nodig om (plaatselijke) overbemesting te voorkomen.







Figuur 7 - herinrichting Waterval





Bep. m. insp. Ja R.: 1ar 6 te Raar
Gemeente Meerssen

Schaal 1:500

-  Onverhard pad
-  Bosplantsoen
-  Meidoornhaag
-  Hoogstamfruitboom

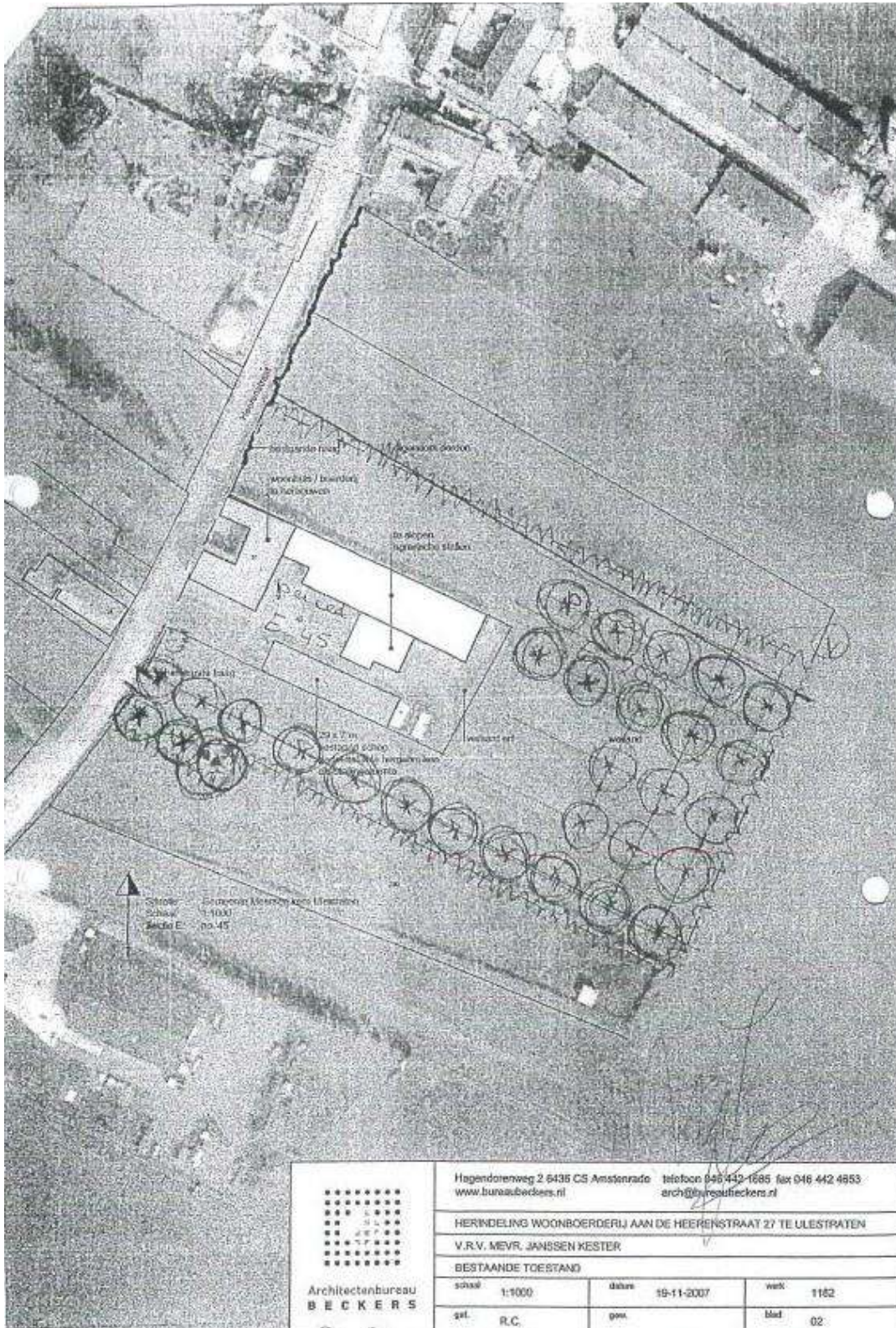


U)C)lt1lltnf,Q

166

03.0007

specifieke vorm van groen - 8 Heerenstraat 27



 Architectenbureau BECKERS	Hagendorenweg 2 6436 CS Amstelveen telefoon 046 442 1685 fax 046 442 4853 www.bureaubeckers.nl arch@bureaubeckers.nl	
	HERINDELING WOONBOERDERIJ AAN DE HEERENSTRAAT 27 TE ULESTRATEN	
	V.R.V. MEVR. JANSSEN KESTER	
	BESTAANDE TOESTAND	
schaal 1:1000	datum 16-11-2007	werk 1162
get. R.C.	gew.	blad 02

APPEL	PEER	KERS	PRUIM
Ananasreinet	Beurré Alexandre Lucas	Bigareau Napoleon	Anna Spath
Brabantse Bellefleur	Beurré de Merode	Bourtoulse	Belle de Louvain
Bramley Seedling	Beurré Hardy	Bruine vleeskers	Betuwe kwets
Court Pendu	Bongerspeer	Castor	Blue Belgique
Dubbele Bellefleur	Bonne Louise D'avranches	Dubbele meikers	Czar
Eysdener klumpke	Charneux Legipont	Early rivers	Dubbele boerenwitte
Fransé Bellefleur	Clapp's favourite	Eysdener	Early prolific
Fransé zure	Comtesse du Paris	Gross royal	Hauszwetsche
Freiherr von Berlepsch	Conference	Hedelfinger Riesenkirsch	Italiaanse kwets
Glockenappel	Cure	Hoeve Dobbelstein	Kirkespruim
Glorie van Holland	Doyenne du comice	Inspecteur Lhonis	Mirabelle de Nancy
Gravensteiner	Dr. Jules Guyot	Kernielse	Monarch
Grijze Rabouwe	Fransé wijnpeer	Koningskers	Monsieur Hatif
Groninger kroon	Gieser Wildeman	Kordia	Ontario
Gronsvelder klumpke	Herfstpeer van Geulle	Lapins	Opal
Lebel	Jutpeer	Merton premier	President
Los Musch	Kelmonder Grijskes	Mierlose zwarte	Reine Claude D' Althan
Keuleman	Kielpeer	Pater van Mansveld	Reine Claude D' Oullins
Lemoenappel	Kruidenier	Pullox	Reine Claude Souffrieau
Limburgse Bellefleur	Marguerite Marrilat	Puther Dikke	Reine Cl. van Schouwen
Margrater Reinette	Nrd. Holl. suikerpeer	Regina	Reine Claude verte
Notarisappel	St. Remy	Schneider Sp. Knorpelk.	Sultan
Ossekop	Super trevoux	Udense Spaanse	Sweykhuiser Reine Cl.
Present van Engeland	Triomphe de Vienne	Van	Victoria
Princesse noble	Williams bonne Crétien	Varikse zwarte	
Rambours	Winterriet peer	Vroege van Werder	
Reinette D'escadre	Zoete Brederode	Wijnkers	
Reinette de France			
Reymerst, kroonreinette			
Rode boskoop Sm. H.			
Schone van Boskoop			
Schone van Moorveld			
Schone van Nordhauzen			
Seventy nummer Striepke			
Sierappel			
Transp. Jaune			Walnoot
Zigeunerin			Tamme kastanje
Zoete kroon			
Ecolette (nieuw)			
Rubinola (nieuw)			
Santana (nieuw)			
Topaz (nieuw)			

Vetgedrukt zijn de sterkere, resisitente rassen 6 2 15 6

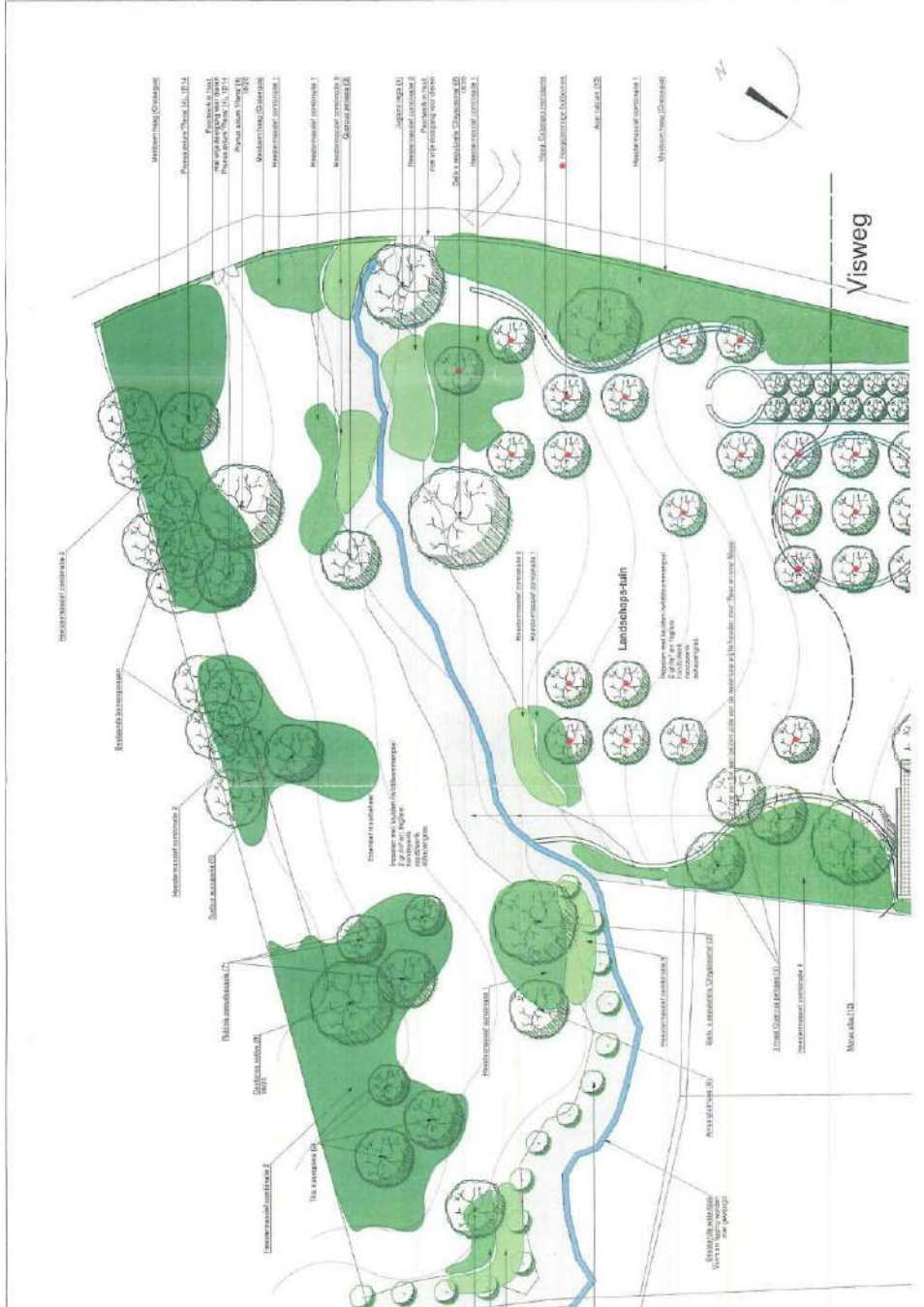


Randvoorwaarden landschapsplan Heerenstraat 27

- Er dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen beplanting, waarbij aangesloten dient te worden bij de gebiedsbeschrijving hoogstamboomgaard zoals opgenomen in het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap (bijgevoegd);
- Ten behoeve van de beplantingen dienen, indien nodig, grondverbeteringen te worden toegepast;
- Te hanteren maten bij aanplant:
 - **homen** : maat omtrek van de stam: 12-14 cm., plantgaten 80x80 cm.
 - **hagen** : 2-jarig wortelgoed, hoogte: 80-100 cm.
- De beplanting dient in goede beheersstaat worden gehouden, conform artikel 1.1 van de privaatrechtelijke overeenkomst landschappelijke inpassing.



NO	NAMEN	SYMBOL	HOOGTE	DIAMETER	PLAATSAAN
1	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
2	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
3	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
4	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
5	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
6	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
7	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
8	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
9	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
10	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
11	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
12	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
13	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
14	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
15	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
16	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
17	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
18	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
19	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)
20	ALBES	(Symbol)	100	100	(Locatie)



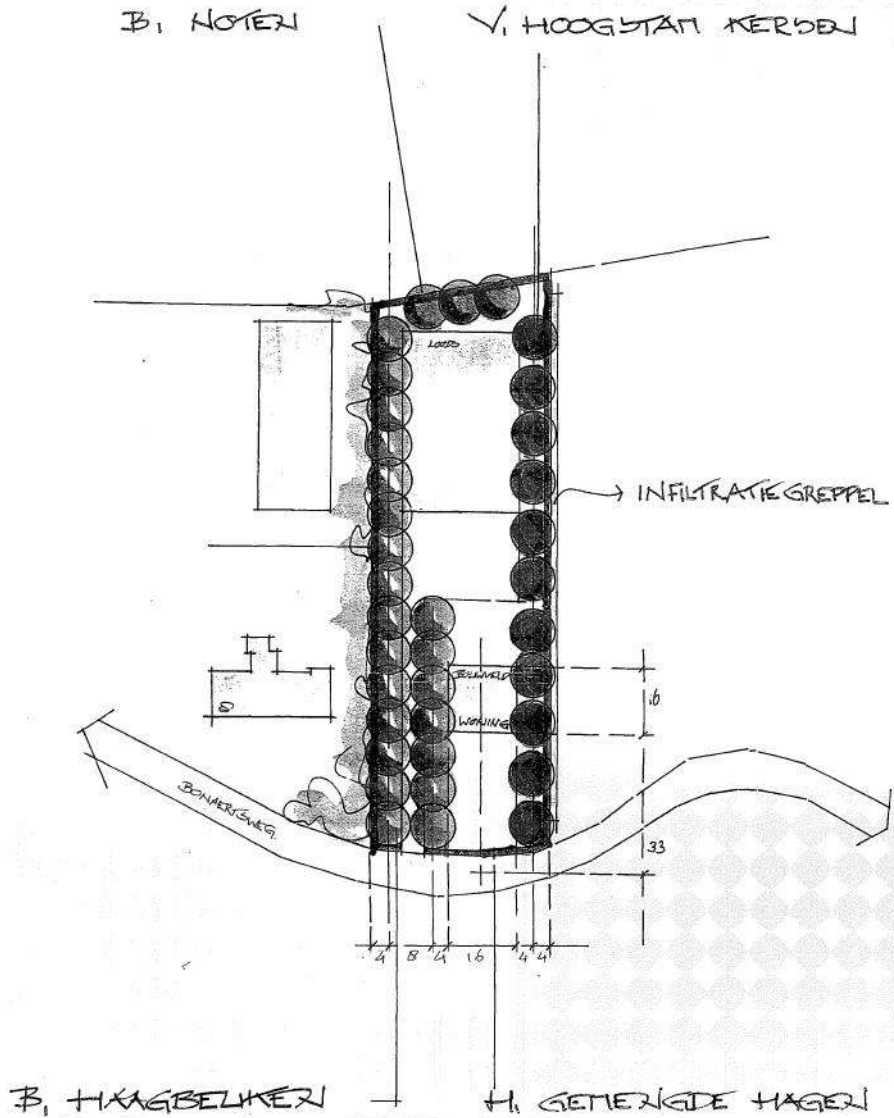
DOLMANS PRIVATE GARDENS
 Landbouw 2
 Postbus 100
 3720 AA Driebergen-Rijsenburg
 T +31 (0)375 610000
 E info@dolmans.nl

Projectgegevens
 Projectnaam: Familie Meijjerink
 Adres: Visweg 111, 3720 AA Driebergen-Rijsenburg
 Oppervlakte: 1000 m²
 Toestemming: 1000 m²
 Datum: 10-10-2017

Ontwerper
 Dhr. & Mevr. Meijjerink
 Adres: Visweg 111, 3720 AA Driebergen-Rijsenburg
 Telefoon: 0375 610000

Familie MEIJJERINK
BEPLANTINGSPLAN LANDSCHAPSTUIN

HET LIMBURGSE ERF 2006/2007



Lokatie Bonaertsweg

LEGP6241NA45A-040706

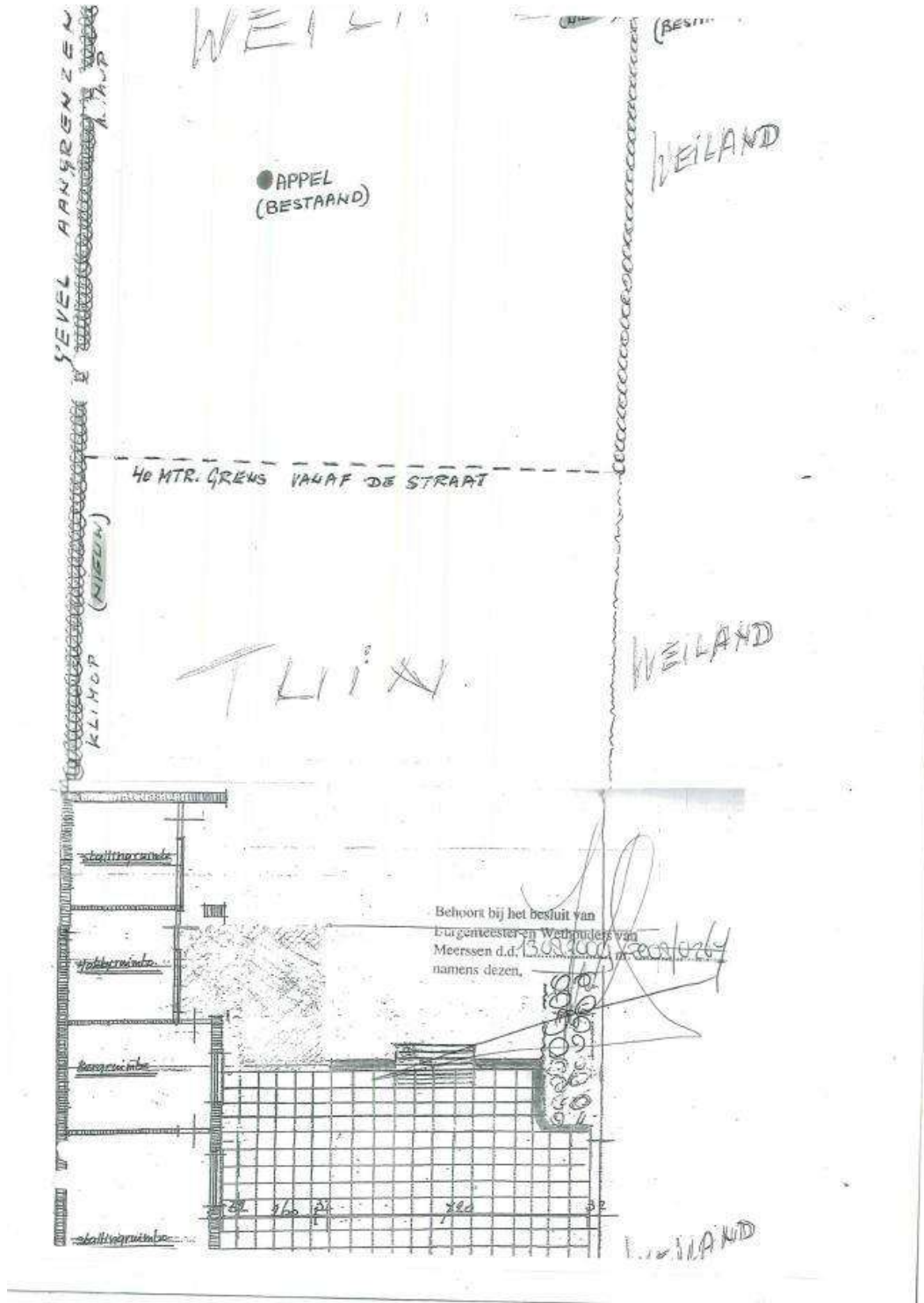


PNR 1769-A Gulpen
R. Dullens
Geulstraat 45
6241 NA Bunde
T 043-3645260
F 043-3645260
M 06-
040706 - 1:1000

Goedkeuring deelnemer:
Handtekening + datum

Goedkeuring DLG
Handtekening + datum

Ir Guido W.F.M. Paumen
Tuin- & Landschapsarch. Bnt
Pastoorswal 4,
6041 CP Roermond
T 0475-430684, F 0475-430685
M 06-51852937
info@guidopaumen.nl /
www.guidopaumen.nl



ROER EN OVERHAAS

WEILAND

● WALNUT
(BESTAAND)

● PRUIM
(BESTAAND)

HEIDORNHAAG
(BESTAAND)

WEILAND ● PEER
(NIEUW)

● PRUIM
(BESTAAND)

WEILAND

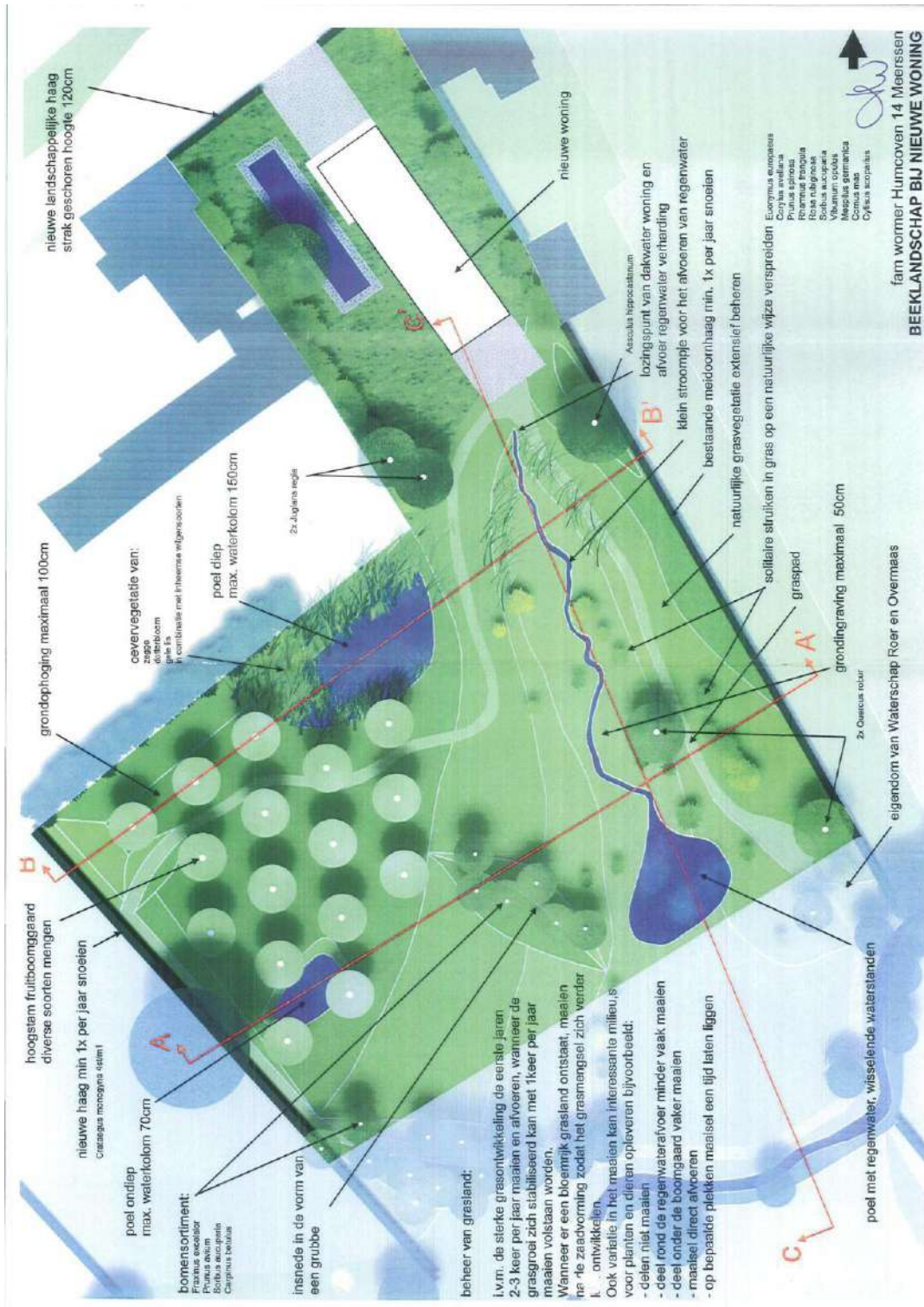
● EIK
(BESTAAND)

END PAAL
BEGROEIJING (BESTAAND)

● STERAPPEL
(BESTAAND)

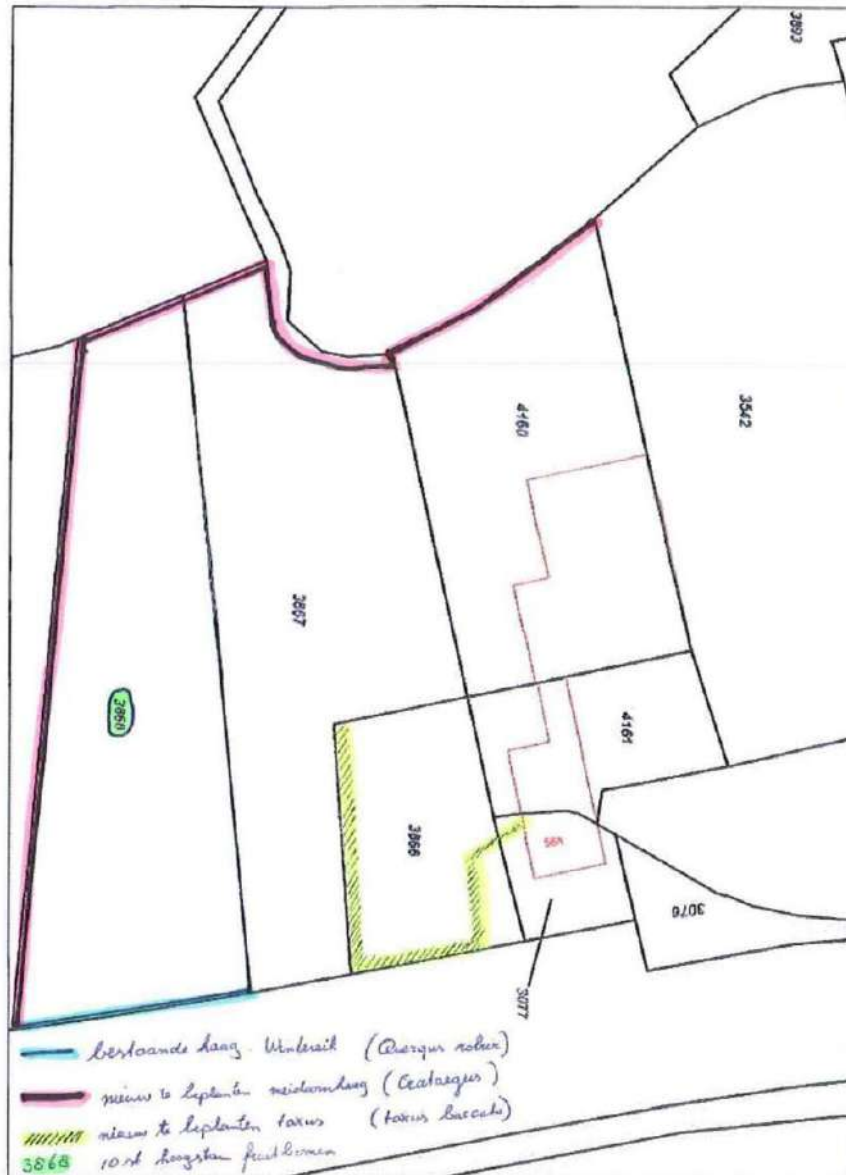
WEILAND ● KERS
(NIEUW)

HEIDORNHAAG
(BESTAAND)





Bepantingsplan Brommelen 58A, 6243 CR te Geulle



Opgesteld door Willem Otten, DeGinko Hoveniersbedrijf, Westbroek 27, 6243 GC, Geulle

3. Basisinspanning landschappelijke inpassing

Volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is de ontwikkeling te beschouwen als 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'. Voor iedere ontwikkeling in het buitengebied is een basisinspanning vereist. Deze basisinspanning richt zich op de inpassing van het gebouw en verharding in het landschap en het realiseren van infiltratievoorzieningen voor de wateropgave.

De nieuwe bebouwing omvat een (1.a) nieuwe loods voor aardappelbewaring en opslag. Daarnaast vinden er enkele kleine uitbreidingen aan de woning plaats. De landschappelijke inpassing richt zich op de agrarische opstallen en de directe omgeving ervan.

Op basis van een modellenstudie is afgewogen op welke wijze een uitbreiding kan plaatsvinden. Ten behoeve van het behoud van de kwaliteiten in het gebied wordt de nieuwe loods aan de oostzijde gesitueerd, aansluitend op de reeds bestaande loods. De loods wordt binnen het bestaande 'landschappelijk kader' van het perceel gesitueerd en vormt daarmee de achterrooilijn van de Heerenstraat. Het gebouw is qua hoogte gelijk aan de bestaande agrarische bebouwing (7 meter).

De zichtvensters vanaf de Heerenstraat aan weerszijden van het perceel blijven behouden. De invloed van de nieuwbouw op het zicht vanaf de Heerenstraat is beperkt te noemen. Aan de noordzijde zal het zicht meer worden ingekaderd, maar zal de reeds smalle doorkijk behouden blijven. Aan de zuidzijde is de verlenging van de loods, vanaf de straat zeer beperkt waarneembaar.

Vanaf de Vliegveldweg zal de verlenging van de bebouwing beperkt waarneembaar zijn. Het huidige beeld zal veranderen door de oriëntatie van de nieuwbouw in de breedte van het perceel waardoor het zicht op de losse gebouwen en het binnenterrein wordt afgeschermd. Het vormt tezamen met de reeds bestaande loods een eenduidige overgang van de agrarisch kavel naar de agrarische percelen.

Vanaf de Schonen Steijnweg is de lengte van de bestaande en nieuwe loods waarneembaar. Aangezien de uitbreiding binnen de bestaande landschappelijke kaders (de agrarische percelen) valt, zal een groot deel van de bebouwing wegvallen door de achtergrond van agrarische bebouwing en (erf)beplanting.

In architectuur, materiaalgebruik, kleurstelling en beplanting wordt een geleiding aangebracht om de lengte van de loods te doorbreken.

Uitgangspunt van deze landschappelijke inpassing is in te spelen op de landschapskarakteristiek en de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf in het landschap te vertalen. Beplanting wordt niet gebruikt als lapmiddel, maar als hulpmiddel om de gebouwen te geleiden en in het landschap te laten landen. De soortkeuze voor de nieuwe beplanting sluit aan op de reeds aanwezige beplanting (meidoornhagen) en de karakteristiek van het gebied. Het nieuwe gebouw bevat uit architectonisch oogpunt verschillende kwaliteiten.

De zuid- en oostzijde (bestaande en nieuwe gebouw) worden omkaderd door een vrij groeiende heesterstrook, waarbij open ruimtes worden gehanteerd om het zicht op de bebouwing te sturen en te geleiden. De (2.a) heesterstroken bestaan uit Meidoorn (*Crataegus monogyna*) met daarin eikenbomen (*Quercus robur*) op regelmatige afstand. De stroken waarin geplant wordt zijn aan de zuidzijde 3 meter breed, bestaan uit drie rijen meidoornplanten en wordt maximaal 4 meter hoog. Aan de westzijde verloopt de strook van 1 naar 6 meter breed. De eikenbomen worden uiteindelijk ca. 15-20 meter hoog.

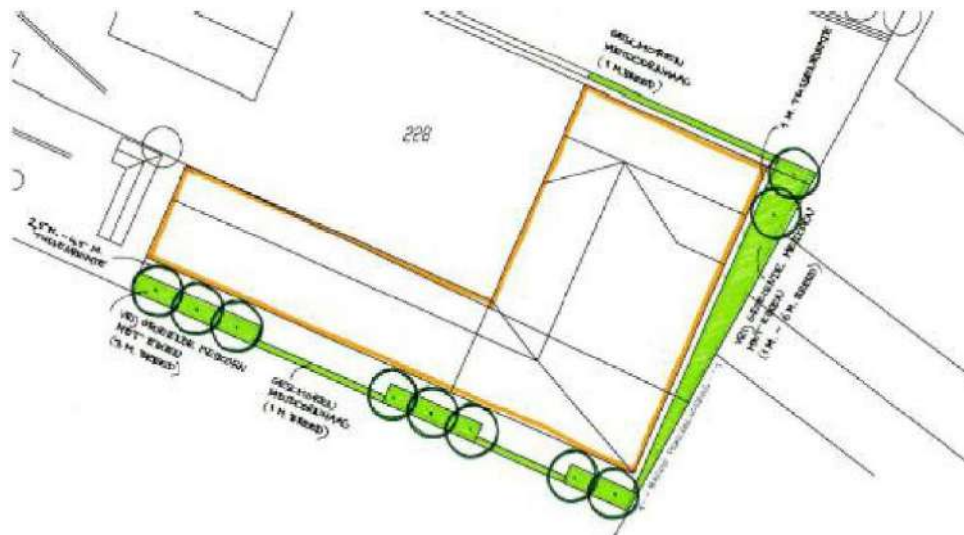
De heesterstroken worden afgewisseld door (2.b) lage hagen (knip, scheerheggen! van Meidoorn (Crataegus monogyna) van 1,5 meter hoog en 1,0 meter breed. Deze bestaan uit 1 rij meidoornplanten en vormt de rijnstante afbakening, afgewisseld door de vrij groeiende heesterstroken en de tuinbeplanting. Waar nodig wordt grondverbetelling toegepast

Om de bestaande situatie te optimaliseren het denkbaar fruitbomen in de tuin aan te planten en zo fruitboomweides te creëren. Het maakt geen onderdeel uit van de basisinspanning. Voor de fruitbomen kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld appel (Malus), kers-pruim (Prunus) en peer (Pyrus).

In onderstaande tabel zijn de - ten behoeve van de basisinspanning te realiseren - onderdelen nader uiteengezet.

IN.	Onder-deel	Materiaal	Plantafstand	Velband	Fonnaat	Oppervlakte / stukks	Opmerking
1. a.	Aardappelbewaai en opslagloof.					1.500m ²	
2. a.	Vrij groeiende haag met barmen	100% leidaom ([raetagem monogyn<l] EikiQue<rus robui)	1.0.1.0 m. 6,5 m	Driehoek 1rij	80-100 20-25	326 m, 10stu'ks	In cfrie rijen te planten. aan oostzijde met V'e,loop min.1-jajig wortelgoed
2. b.	Geschoenhiaag	Meidoorn (Crataegu, momogyn<l)	c; stfm1	1rij	80-100	67m,	

tabel 1: specifieke gegevens over de "i"erdeler, in het pta"



Detail landschappelijke inpassing



locatie: 4 C130 AA land
 Boeschweg 107 Raasd
 www.bro.nl
 info@bro.nl
 telefoon: +31 (0)411 85 04 08
 fax: +31 (0)411 85 04 07

datum: 15 augustus 2012
 project nr.: 211005970
 schaal: 1:500
 versie: A3
 tekening nr.: 4

Landschappelijke inpassing
Heerenstraat 13 Moorveld
 Gemeente Meerssen

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Raar 50'
Raar 50, 6231 RR Meerssen – PNR 6231RR50-040411/agp 160611/230811

PLAN EN PLANTLIJST

Op grond van het voorafgaande omvat het plan voor de inpassing van de stal de realisatie van;

- een poel,
- extensief te beheren grasland,
- een losse haag H1.

Zie de planttekening rechts en de plantlijst voor de nog te realiseren haag hieronder. In totaal zijn 25 meter haag, 175 m2 poel en 425 m2 grasland te realiseren.

Omvang bij aanplant	60/60
Code	H1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam
Cornus mas	kornoelje, gele
Cornus sanguinea	kornoelje, rode
Corylus avellana	hazelaar
Ligustrum vulgare	liguster
Viburnum opulus	gele roos
Totaal	50

Extra

- Daarnaast is vast te leggen dat; hoogstamfruitbomen op de weides rond de hoeve zijn aangeplant (en in stand zullen worden gehouden).
- diverse het landschap verstorende elementen zijn verwijderd op de nabijgelegen percelen 127 en 143, hoogstamfruitbomen zijn aangeplant op perceel 127.

Zie de navolgende pagina's voor een overzicht van laatstgenoemde tegenprestaties.



in stand te houden hoogstamfruitbomen

losse haag poel natuurlijk grasland

Het Limburgse Erf 2008

Landschappelijke inpassing en Compensatie Bouwplan R. Cobben
Genzonweg ongenummerd, Ulestraten - PNR 6235NV20-1-251007

PLAN

ONTVANGEN 13 DEC 2007



R. Cobben
Langs de Gewannen 20
6235 NV Ulestraten
T 043-3643830
F 043-3643830
M 05-20346999
r.cobben@planet.nl
251007 - 1:1250



Goedkeuring deelnemer:
Handtekening + datum

Goedkeuring DLG
Handtekening + datum

Ir Guido W.F.M. Paumen
Tuin- & Landschapsarch. Bnt
Pastoorswal 4, 6041 CP Roermond
T 0475-430684, F 0475-430685 M 06-51852937
info@guidoapaumen.nl / www.guidoapaumen.nl

Bijlage 1.

Gemeente Meerssen

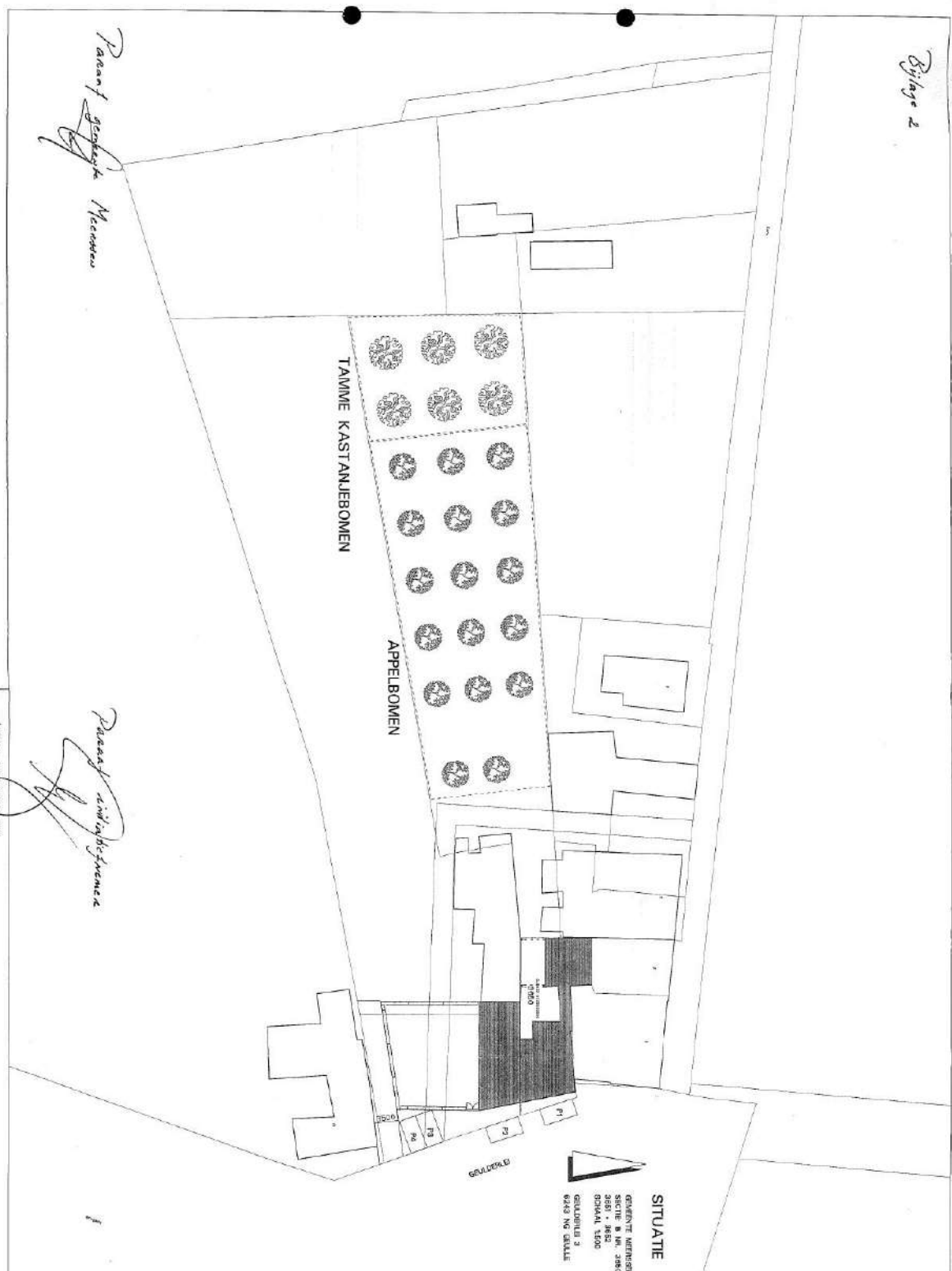


Randvoorwaarden landschapsplan Geulderlei 3

- Er dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen beplanting, waarbij aangesloten dient te worden bij de gebiedsbeschrijving 'hoogstamboompercelen', zoals opgenomen in het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap;
- Ten behoeve van de beplantingen dienen, indien nodig, grondverbeteringen te worden toegepast;
- Te hanteren maten bij aanplant:
 - bomen : maat omtrek van de stam: 12-14 cm., plantgaten 80x80 cm.
 - hagen : 2-jarig wortelgoed, hoogte: 80-100 cm., eerste jaar op 100 cm. hoogte knippen.
- De beplanting dient in goede beheersstaat worden gehouden, conform artikel 1.1 van de privaatrechtelijke overeenkomst landschappelijke inpassing.

Bijlage 2

*Plantengroen
Huisman*



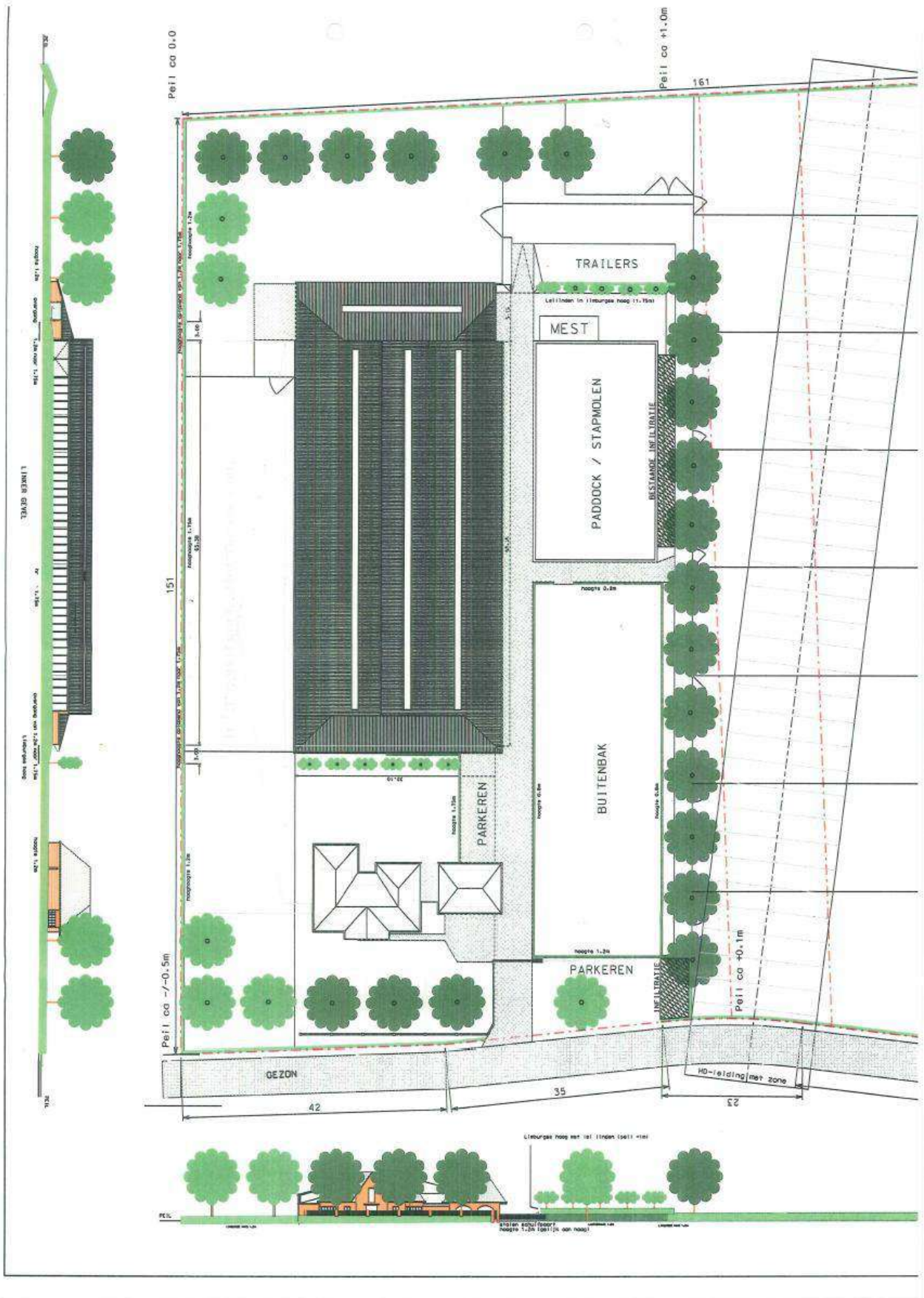
*Plantengroen
Huisman*

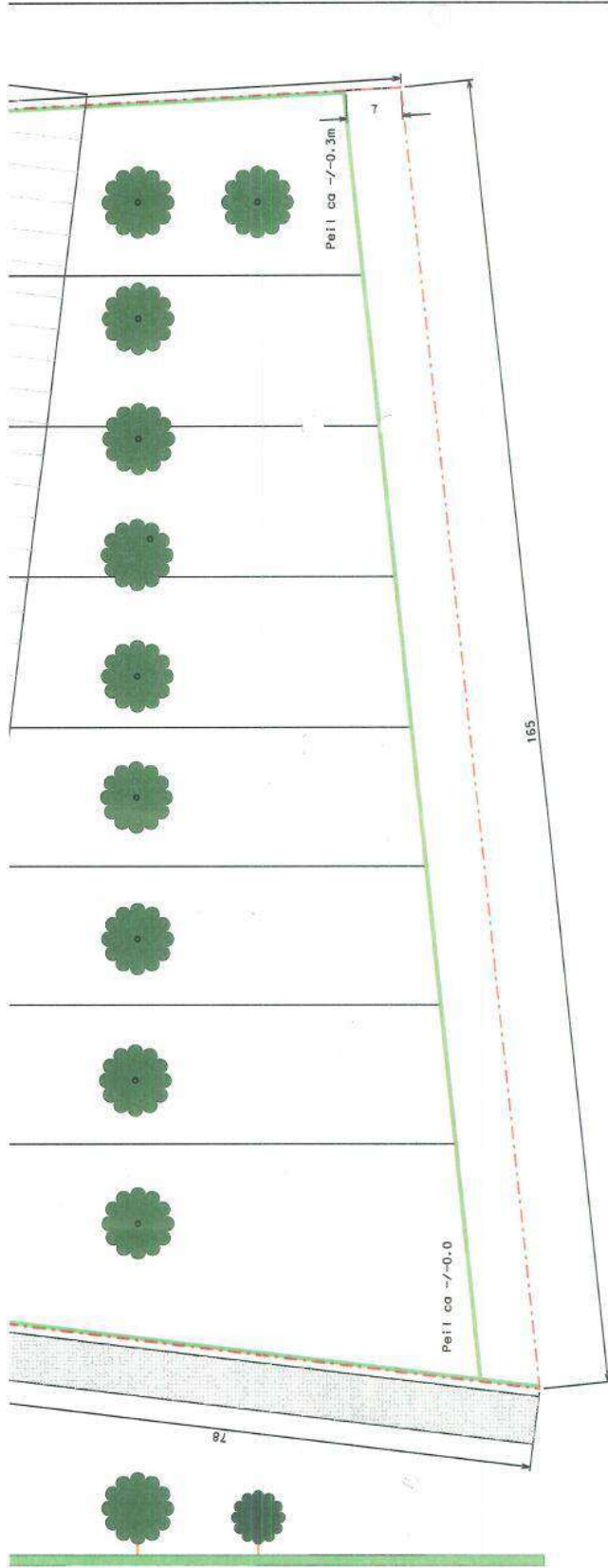
100% VERBODEN TOEGANG

BOOMGAARD J. GOOSSENS		ALBERTZ HENDRIX ARCHITECTEN BNA		V566
ONTWERP	HOOGSTAMBOOMGAARD	T +31 (0)45 - 4802200	F +31 (0)45 - 4802100	DO-01
DATUM : 27-07-2009	SCHAAL : 1:500	E info@bna.nl	W www.bna.nl	



specifieke vorm van groen - 21 Trichterweg 71/73





Bouw- en Woningtoezicht
MEERESSEN
GEBIJDEN

0 10 20 30

PERCEELSGRENZEN

LIMBURGSE HAAG hoogte 1.2m c.q. 1.75m (zie tekening)

HAAG LAURIER hoogte 0.8m, 1.2m c.q. 1.75m (zie tekening)

PLATAAN (bestaand)



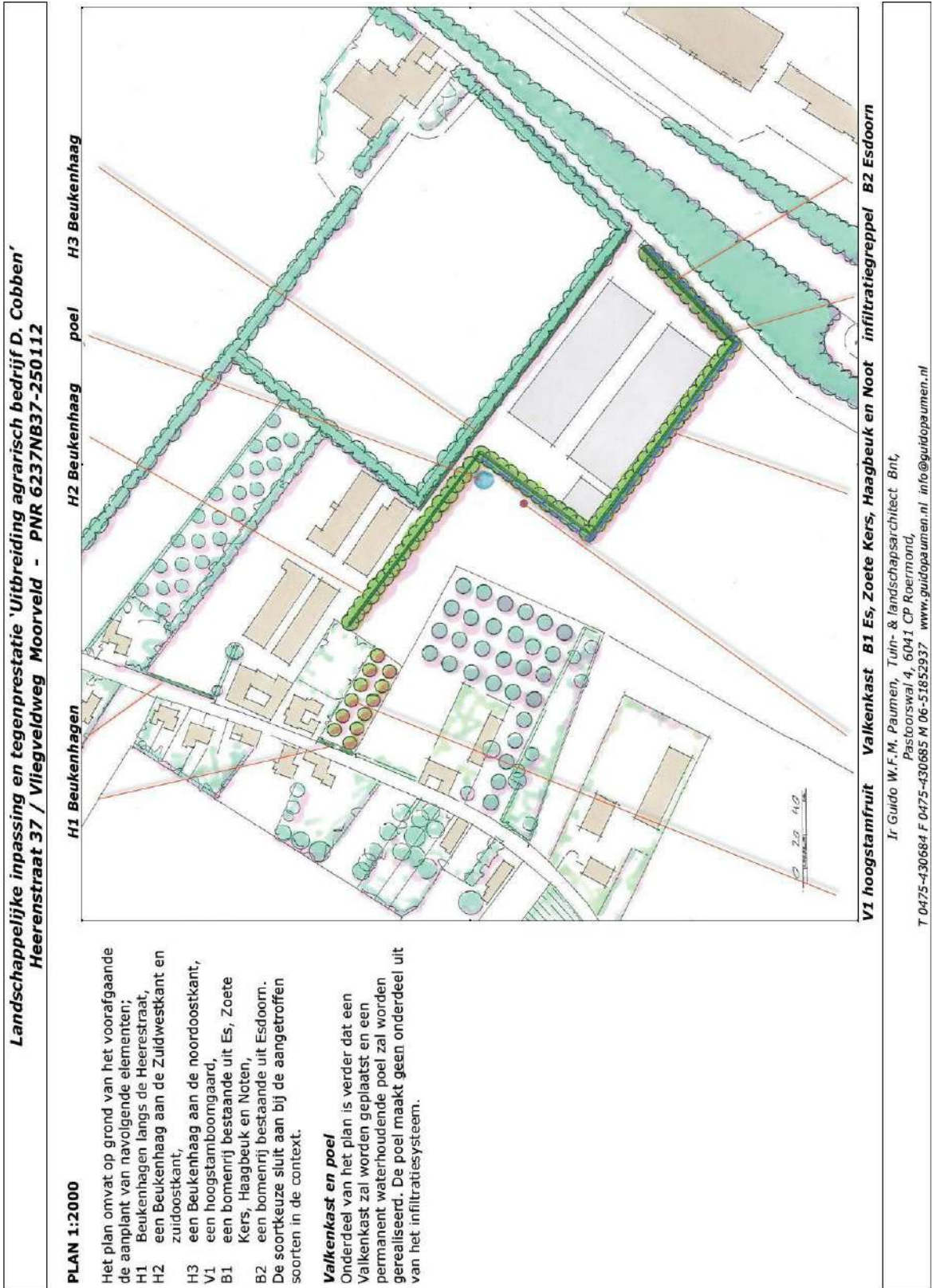
PLATAAN (nieuw), stamomtrek 16-18cm
plantgat 100 x 100cm



LEI LINDE (nieuw)

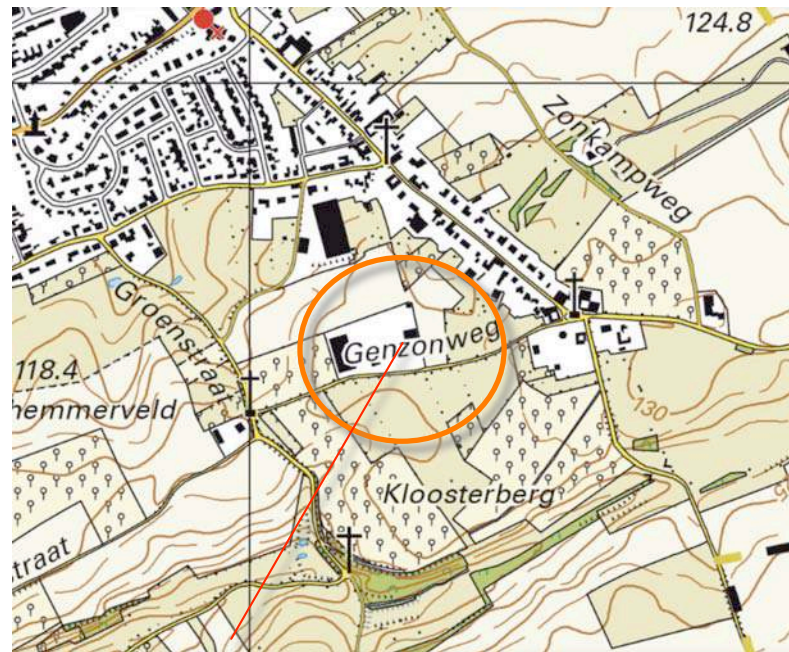


Betreeft	Opdrachtgever		
Gewijzigde landschappelijke inpassing	mw. D. Wester-Kamp		
Genzon 71-73 te Urestraten	Genzon 71		
Tek.nr 10-011.3a	6235 AA ULESTRATEN		
Schaal 1:500	Oet. P.J. Voessen		
Formaat A2	Datum 14-06-2010		
	Wijzig 23-07-2010		



LIGGING

Het plangebied is gelegen op een zacht glooiend plateau, ten zuidoosten van de kern Ulestraten. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

RUIMTELIJK KADER & BELEVING

Het plangebied is gesitueerd in een sterker verdichte context. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de bebouwde erven van de kern Ulestraten en het ten westen gelegen bebouwde erf,
- b) hagen en bomen langs de Genzonweg, plantages met teeltvoorzieningen ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

beleving

Het plangebied wordt waargenomen en beleefd vanaf de Genzonweg zelf in de benadering en tijdens de passage.

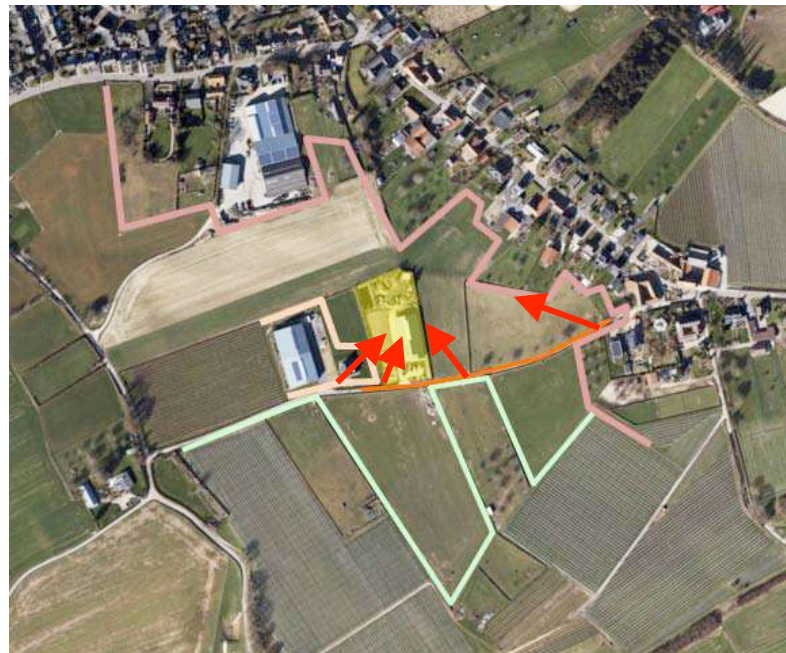
bebouwing en beplanting op het buurerf en van de kern Ulestraten



3D BELEVING

1+2) Komend uit het oosten is gedurende langere tijd een zicht op de oostkant mogelijk. Daarna toont zich de zuidkant tijdens de passage. Hagen en bomen in de context en in het plangebied zelf vormen een passend kader voor het qua maat en schaal goed in de context passend gebouw.

3+4) Komend uit het westen wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing op het westen gelegen erf, tijdens de passage toont zich de zuidkant. Hagen bepalen het beeld en vormen een sfeervol en bij het landschap passend kader.



standplaats fotograaf



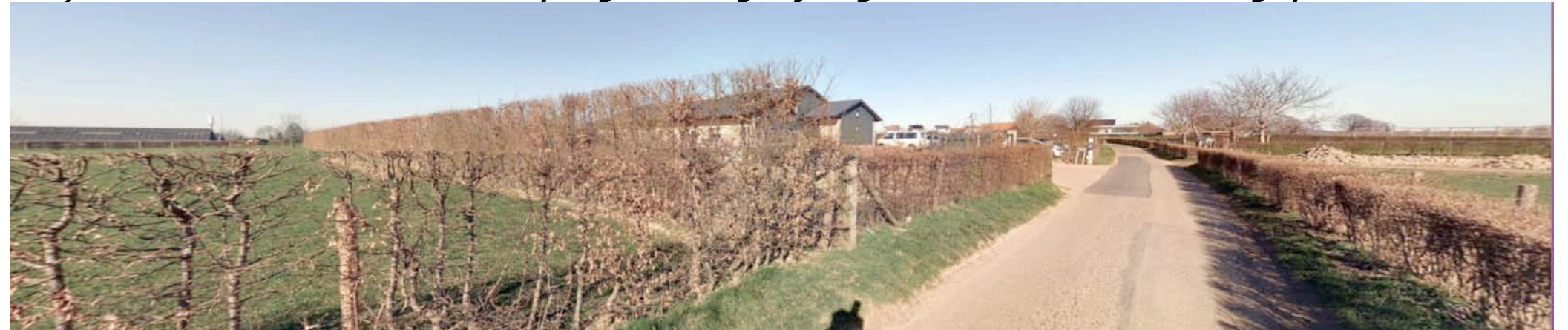
1+2) In de benadering toont zich de oostkant, tijdens de passage toont zich de zuidkant. Hagen en bomen...



... vormen een passend kader voor het qua maat en schaal goed in de context passend gebouw.



3+4) Komend uit het westen wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing op het buurerf.



Na de passage hiervan toont zich de westkant. Hagen bepalen het beeld, vormen een sfeervol kader.

PLANGEBIED - 1:1000

Het plangebied omvat perceel 65 en 70, gelegen in de sectie K van de kadastrale gemeente Meerssen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE

De aanwezige bebouwing omvat een multifunctioneel gebouw met bergruimte, stallen, groepsruimte, kantoor en voorzieningen.

ontsluiting en verhardingen

Het plangebied wordt ontsloten via de ten zuidwesten van het gebouw gelegen verhardingen de ten zuidwesten gelegen toegang. Ten zuiden van het gebouw bevindt zich een parkeervoorziening. De voertuigen worden op grasklinkers geparkeerd. De rijloper is voorzien van klinkers. Aan de oostkant van het gebouw bevindt zich een bereikbaarheidsstrook (onderhoud, calamiteiten). De ondergrond van deze strook is geschikt gemaakt voor berijding. De strook is met uitzondering van het ten oosten van de parkeerplaatsen gelegen deel onverhard, wordt beheerd als grasland.

tuinen, rijbak en vijver

Ten zuidwesten van het gebouw bevinden zich een moestuin en een kleinveeweitje, ten noorden hiervan is een provisorische rijbak gesitueerd. Aan de noordoostkant van het plangebied bevindt zich een blusvijver. Ten oosten van de vijver wordt voer opgeslagen (pakken met hooi en stro). De ruimte ten noorden van het gebouw werd tijdens de realisatie van het gebouw benut voor de opslag van bouwmaterialen.

multifunctioneel gebouw



blusvijver, voeropslag, rijbak, kleinvee en moestuinen

inrit, parkeren, bereikbaarheidsstrook

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen;
a) geschoren hagen bestaand uit beuk en haagbeuk aan de westkant, zuidkant en oostkant,
b) een pluk met wat inheems struikgewas (hazelaar, kornoelje, kardinaalsmuts) en spichtige bomen (es, els en haagbeuk) aan de noordkant,
c) enkele solitaire bomen (noot, linde en paardekastanje),
d) kleinfruit in de moestuin, wat tuingroen nabij de ingang en twee poortbomen bestaande uit siergroen (liquidambar) ter hoogte van de inrit. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Waardering en conditie

De beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de landschappelijke context. De beplanting verkeert in goede conditie en wordt goed beheerd.



GEPLANDE BEPLANTING 240507

In 2007 werd voor een beplantingsplan opgesteld voor de inpassing van de recenter pas gerealiseerde bebouwing. Het plan omvatte de realisatie van een bosje aan de noordkant, hagen en bomenrijen of bomengroepen aan de westkant, zuidkant en oostkant. Het beplantingsplan heeft betrekking op het oostelijk deel van het huidige plangebied; het plangebied is aan de westkant uitgebreid tijdens de na 2007 doorgevoerde ruilverkaveling. Zie de inzet met de uitsnede van het plan inn de luchtfoto rechts.

te realiseren

De aanplant van het bosje en de bomen is tot nu toe uitgebleven op grond van de recentere realisatie van het gebouw, uit de vergroting van het plangebied voortvloeiende veranderde wensen en eisen betreffende de benutting van de buitenruimte en nieuwe inzichten betreffende het gebruik van de buitenruimte. Zo is de toepassing van fruitbomen lastig te verenigen met klanten die allergisch zijn voor insectenbeten en levert valfruit risico's op voor dieren (kolieken).

actualisering

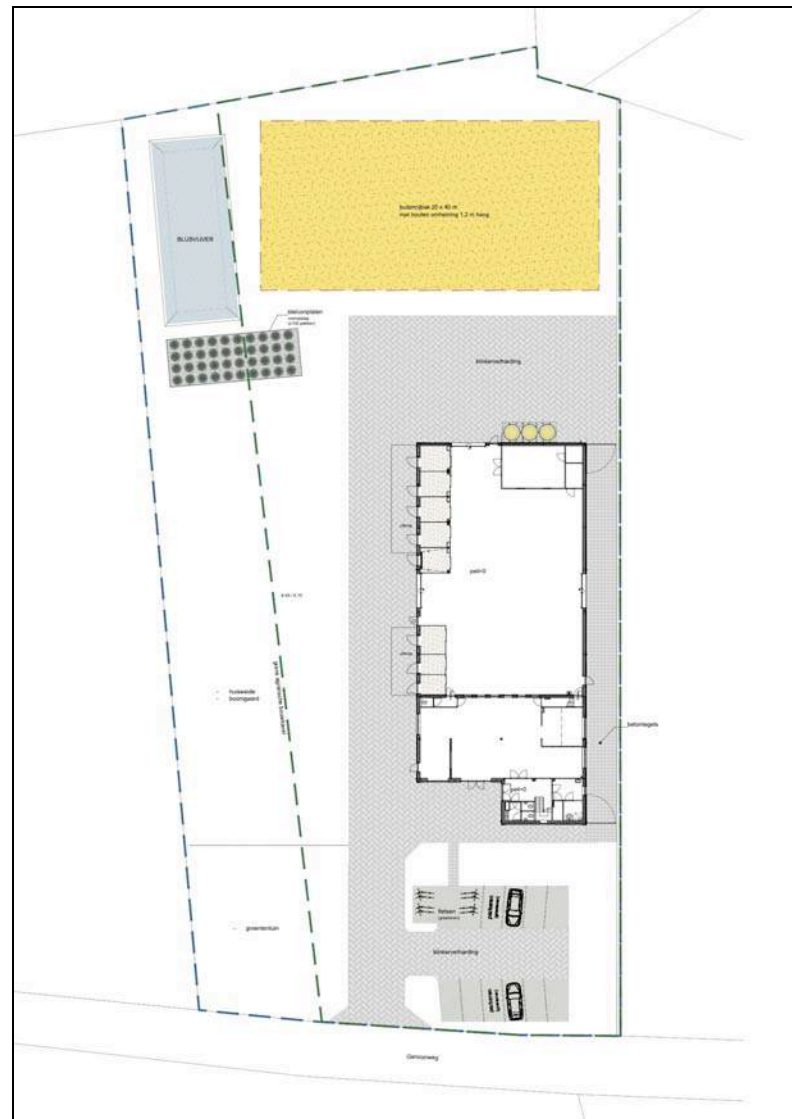
Het plan is betreffende de uitbreiding, punten van aandacht betreffende de benutting en navolgende wijzigingen in de zonering, te actualiseren.



uitbreiding plangebied aan de westkant

ONTWIKKELING

De rijbak zal worden verplaatst naar de noordkant. Het voer zal ten zuiden van de blusvijver worden opgeslagen. De moestuin zal in noordelijke richting worden uitgebreid. Het kleinvee wordt verplaatst naar de ter hoogte van de huidige rijbak in te richten huisweide. Ten oosten van de parkeervoorziening kan een stuk verharding worden verwijderd; de oprit die hier oorspronkelijk was voorzien blijkt niet te worden benut.



uitsnede situatietekening Arvalis

rijbak verplaatsen



voeropslag,

huiswei

moestuin vergroten

bestrating verwijderen

BEPLANTINGSPLAN

Op grond van de beschreven veranderingen in de situatie en de ontwikkeling wordt het plan voor de inpassing als rechts weergegeven herzien:

- H1 afschermen van de voeropslag met een stevige beukenhaag,
- S1 aanplanten van een groensingel bestaande uit inheemse struik- en boomvormers aan de noordkant,
- B1 aanplanten van een losse rij inheemse loofbomen aan de westkant,
- B2 ondersteunen van de functionele zonerings door de aanplant van 'dwars' op het kader te plaatsen, te knotten essen,
- B3 definiëren van de verharde ruimte rond het gebouw met in vorm te snoeien laanbomen,
- V1 aanplanten van enkele hoogstamfruitbomen ten oosten van de parkeervoorziening.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.



B1 een losse bomenrij

B2 knot essen

B3 haagbeuken

V1 hoogstamfruit

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 3 stuks bosplantsoen in de omvang 90/120 cm. De beukenhaag wordt jaarlijks geschoren en in stand gehouden op een hoogte die aansluit bij de maximale hoogte van het opgeslagen voer.

S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 125 x125 cm. De aanwezige struiken en bomen worden deel van de singel. De struikvormers mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% aan de binnen- of buitenkant worden gedund. De boomvormers worden in fases van 10-12 jaar gedund. De afstand tussen de bomen neemt daarbij toe van 375 naar 500, naar 625 cm.

B1 De bomen in de losse bomenrij worden aangeplant in de omvang 12/14 cm. De bomen worden beschermd tegen schuren en vraat. De bomen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.

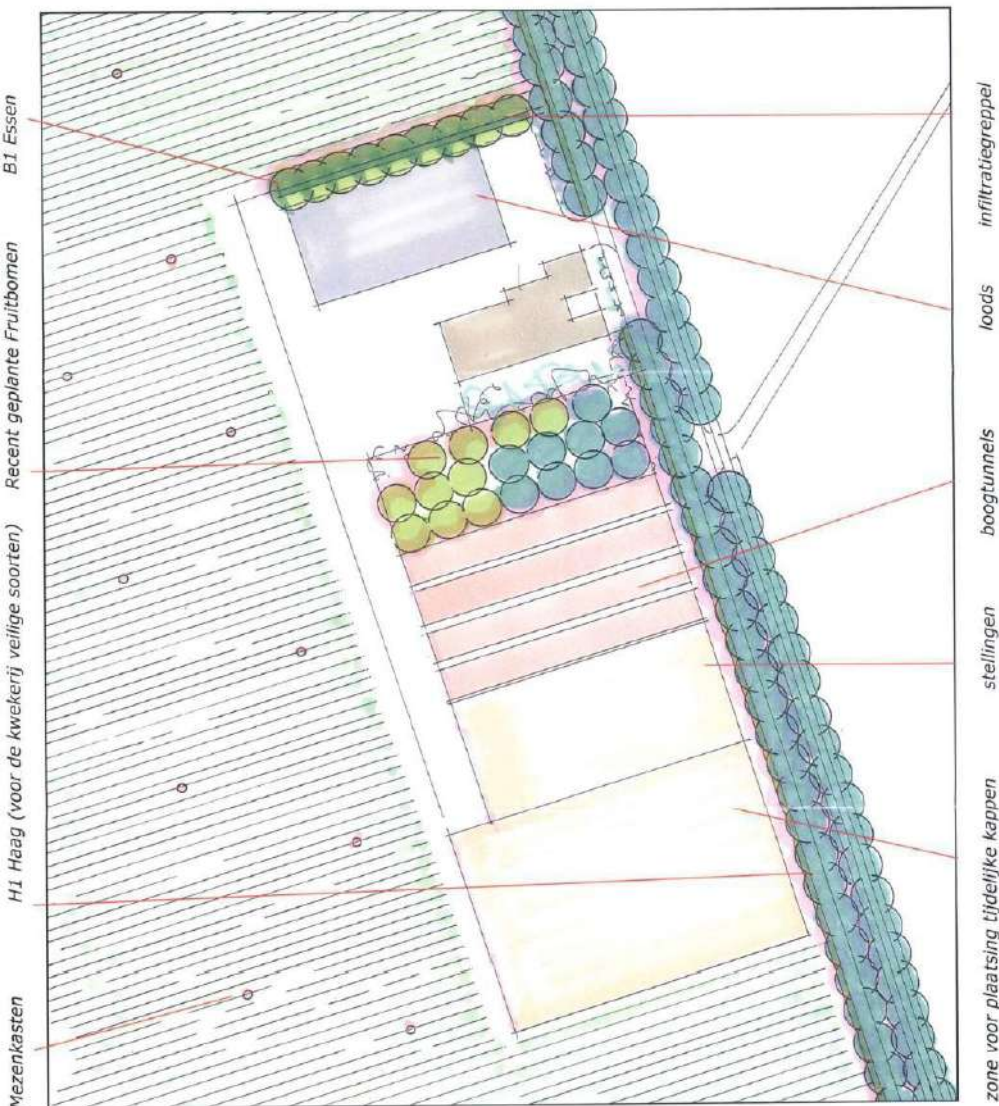
B2 De knot-essen worden aangeplant in de omvang 12/14 cm. De bomen worden 1x per 5-6 jaar geknot op een hoogte van 200 cm.

B3 De haagbeuken aan de rand van de verhardingen worden aangeplant in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350/400 cm.

V1 De hoogstamfruitbomen moeten worden aangeplant in de omvang 10/12 cm. De bomen worden conform goed gebruik jaarlijks gesnoeid.

Code		H1	S1	B1	B2	B3	Omvang bij aanplant		10/12
Omvang bij aanplant		90/120	80/100	12/14	12/14	16/18	Code		V1
Plantverband		4 p/m	125x125	nvt	nvt	nvt			
Omvang van het element		30 m1	350 m2	2 st	8 st	5 st			3 st
Acer campestre	veldesdoorn		25				HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn							Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els							Keuleman	
Alnus incana	witte els							Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje							Sterappel	
Betula pendula	ruwe berk						HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Betula pubescens	zachte berk							Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk		10	3		5		Conference	
Castanea sativa	tamme kastanje			2				Gieser wildeman	
Cornus mas	kornoelje, gele		25					Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		40					Zoete brederode	
Corylus avellana	hazelaar						HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn							Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		25					Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk	120	10					Merton premier	
Fraxinus excelsior	es			3	8			Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot			1				Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster		25				HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst							Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier							Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	
Prunus avium	zoete kers							Reine claude verte	
Prunus padus	vogelkers		10					Victoria	
Prunus spinosa	sleedoorn						Totaal		3
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik		10	3					
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom								
Robinia pseudoacacia	acacia								
Rosa canina	hondsroos								
Rosa rubiginosa	egelantier roos								
Sambucus nigra	gewone vlier								
Salix alba	schietwilg								
Salix aurita	geoorde wilg								
Salix caprea	boswilg								
Salix cinerea	grauwe wilg								
Salix fragilis	kraakwilg								
Sorbus aucuparia	lijsterbes		10						
Tilia cordata	winterlinde								
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos		35						
Totaal		120	225	11	8	5			

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie uitbreiding fruitbedrijf Heiland
Raar 53, 6231 RP Meerssen - PNR 6231RP53-200908**



PLAN 1:1000

Het uitbreidingsplan omvat de bouw van een loods en het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen. Meer concreet omvat dit:

- 1) de realisatie van een loods op de plaats van de boogtunnels,
- 2) de verplaatsing van de boogtunnels naar het huidige kweekveld,
- 3) het plaatsen van tijdelijke kappen in een zone ten westen van de aanwezige stellingen.

Inpassing

In ruimtelijk opzicht zorgen de aanwezige plantages reeds voor een behoorlijke zijdelingse inpassing. Alleen aan de oostkant van de loods zijn maatregelen gewenst. Het is hier wenselijk om het boven de plantage uitstekend dakvlak te geleiden of af te schermen. Om te voorkomen dat veel rijen fruitbomen moeten gerooid zijn de bomen dicht bij de loods te planten (B1). Hier is derhalve een windvaste soort (zonder takbreuk) toe te passen. Op grond hiervan werd gekozen voor de Es.

Aan de westkant worden de opstallen afgeschermd door de hoogstamboomgaard. Deze omvat een tweetal rijen fruitbomen. Recent zijn een 10-tal bomen toegevoegd. Omdat het ruimtelijk gezien wenselijk is dat deze boomgaard in stand wordt gehouden, wordt deze maatregel als onderdeel van de inpassing beschouwd.

Tegenprestatie

Als tegenprestatie wordt voorgesteld de reeds geplande haag (in de zuidwesthoek) door te trekken tot aan de grens met het recent gevestigde buurbedrijf. De aanplant hiervan versterkt de migratiemogelijkheden voor insecten, vogels en (klein)wild (H1). De haag versterkt daarnaast de inpassing van het bedrijf aan de openbare weg: een groen lintje resulteert in een rustige presentatie van het bedrijf. Met betrekking tot de hoogte is het wenselijk de haag niet veel hoger te laten uitgroeien dan 120-130 cm: het is (maatschappelijk en ruimtelijk) gezien namelijk niet wenselijk om het bedrijf te verstoppert.

Verder worden extra tegenprestaties geleverd in de vorm van infiltratie van hemelwater en het plaatsen van 10 mezenkastjes in de plantage.

Ir. Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt.
Pastaorswal 4, 6041 CP Roermond.
T 0475-430684 F 0475-430685 M 06-51852937 www.guidopaumen.nl info@guidopaumen.nl

Specifieke vorm van groen – 25

Langs de Gewannen 75-77 te Ulestraten

Nr.	Aantal	Soort(en):	Maat
1	1	Beuk <i>Fagus sylvatica</i>	85 cm
2	1	Tamme kastanje <i>Castanea sativa</i>	50 cm
3	divers	Struweel Haagbeuk <i>Carpinus betulus</i> Hazelaar <i>Corylus avellana</i>	
4	1	Witte els <i>Alnus incana</i>	40 cm
5	5	Es <i>Fraxinus excelsior</i>	40/50/60 cm
6	1	Walnoot <i>Juglans regia</i>	45 cm
7	4	Beuk <i>Fagus sylvatica</i>	60/80/100 cm
8	20	Laan Hollande linde <i>Tilia Europae</i>	15/20 cm
9	4	Beuk <i>Fagus sylvatica</i>	60/70/80 cm
10	2	Beuk <i>Fagus sylvatica</i>	60/80 cm
11	4	Zomereik <i>Quercus robur</i>	70/80 cm
12	1	Walnoot <i>Juglans regia</i>	60 cm
13	4	Es <i>Fraxinus excelsior</i>	70 cm
14	4	Es <i>Fraxinus excelsior</i>	70/80 cm
15	27	struweel Noorse esdoorn <i>Acer platanoides</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Quercus robur</i>	
16	4	Es <i>Fraxinus excelsior</i>	60/70 cm
17	divers	struweel Haagbeuk <i>Carpinus betulus</i> Hazelaar <i>Corylus avellana</i> Es <i>Fraxinus excelsior</i>	
18	1	Zomereik <i>Quercus robur</i>	70 cm
19	2	Noorse esdoorn <i>Acer platanoides</i>	60/70 cm
20	divers	Struweel	
21	1	Zomereik <i>Quercus robur</i>	70 cm
22	2	Zomereik <i>Quercus robur</i>	60/80 cm
23	divers	struweel	
24	divers	Zomereik <i>Quercus robur</i>	30/40/70 cm
25	1	Es <i>Fraxinus excelsior</i>	40 cm
26	250 m	haag Beuk <i>Fagus sylvatica</i> Haagbeuk <i>Carpinus betulus</i>	

0 10 20 30 40 50 m



28 april 2023 - Landschappelijk inpassingsplan - bestaande, te behouden landschapselementen -
Langs de Gewannen 75-77 te Ulestraten - schaal 1:1000

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/-breedte	Plant-verband
1. Aanplant meidoornhaag rond hoogstamfruitgaard				
Sortiment keuze:	Totaal 227 m / 908 stuks	100-125 cm	1,2 m / 1 m	4 st per m
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>			
2. Aan te planten fruitbomen in weide				
Sortimentskeuze:	Totaal 50 stuks	12-14 cm	nvt	nvt
Walnoot	<i>Juglans regia</i>	22 st		
Appel	<i>Malus domestica</i>	7 st		
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>	7 st		
Pruim	<i>Prunus domestica</i>	7 st		
Peer	<i>Pyrus communis</i>	7 st		
3. Op te waarden veldkruis				
Aanplant lindes:	2 st 16-18 cm	nvt	nvt	
Kleinbladige linde	<i>Tilia cordata</i>			
Aanplant ligusterhaag:	2 m / 8 stuks	100-125 cm	1,2 m / 1 m	4 st per m
Liguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>			



Kwaliteitsbijdrage:
Op te waarden veldkruis met aanplant twee lindes en ligusterhaag

Aan te planten:
Meidoornhaag rond hoogstamfruitgaard;
lengte: 227 m

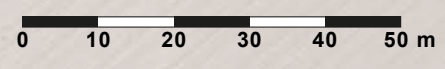
Aan te planten:
Hoogstamfruitbomen
(50 stuks)

Op te waarden paardenbak

2 bedrijfswoningen

Kapschuur/machineberging;
bedrijfslocatie hoveniersbedrijf
Cordewener Groen

Ligging paardenboxen
t.b.v. gebruikgerichte
paardenhouderij



Specifieke vorm van groen – 26

Waterval 1c te Ulestraten

Landschapsplan manege Waterval
Inrichtingsvoorstel



Colofon

Opdrachtgever

Stal Waterval
Mw. M. Knoors
Waterval 1C
6235 NC ULESTRATEN



Opdrachtnemer

Stichting IKL
Postbus 154
6040 AD ROERMOND

Contactgegevens IKL

Website www.ikl-limburg.nl
E-mail ikl@ikl-limburg.nl
Telefoon 0475 – 386 430



Dossiergegevens

Onze referentie 30-491-OV-008
Status rapport 0.2 praatstuk

Adviseurs

M. Luijten

Bedrijfsgegevens

Kvk 41076923
BTW-nummer: NL00 622 6334 B01

Inhoud

1.	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	
	1.2 IKL in het verleden	
	1.3 Samenwerking met IKL in het heden	
	1.4 Gewenste toekomstige samenwerking	
2.	Wat gaan we maken?	5
	2.1 Huidige situatie	
	2.2 Opgesteld landschapsplan 2007	
	2.3 Inrichtingsvoorstel Stal Waterval	
	2.4 Bijdrage volgens Limburgs Kwaliteitsmenu	
	2.5 Inrichtingsvoorstel herinrichtingsstrook	
3.	Adviseurs IKL	10
	3.1 Projectleider	
4.	Hoe gaan we dat maken?	11
	4.1 Bepalen realisatie	
	4.2 Samenbrengen van financiering	
	4.3 Uitvoering	
	4.4 Beheer	
5.	Uw investering	13
	5.1 Kosten realisatie	
	5.2 Realisatie	
	5.3 Beheer in de toekomst	
	5.4 Bijdrage volgens Limburgs Kwaliteitsmenu	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In juni 2016 heeft de huidige eigenaar van Stal Waterval stichting IKL verzocht om, op basis van het in 2008 opgestelde landschapsplan, te bepalen wat de mogelijkheden zouden zijn voor een groene inrichting van de directe omgeving alhier.

Het toenmalige plan is niet toentertijd niet tot uitvoering gekomen. Door een aanpassing van het huidige gebruik aan de voorzijde van de manege is het gewenst om de omgeving van Stal Waterval landschappelijk te versterken. Het inrichtingsvoorstel dat voor u ligt, is hiervoor de basis.

1.2 IKL in het verleden

Al ruim 33 jaar zet IKL zich met hart en ziel in voor het behoud en ontwikkeling van het landschap van Limburg. In het verleden was het werk van IKL met name gericht op landschapsbeheer. Daarmee hebben wij veel kennis en ervaring opgebouwd op het gebied van vrijwilligerswerk, landschapsbeheer, soortenbescherming en cultuurhistorie. Voor dit werk ontving IKL subsidie waarmee zij haar doelen op terreinen van anderen kon realiseren. Zo heeft IKL in de afgelopen jaren ook de nodige werkzaamheden uitgevoerd binnen de gemeentegrenzen van Meerssen. Te denken valt aan:

- De instandhouding van hoogstamboomgaarden door het planten van nieuwe fruitbomen, het snoeien van fruitbomen en het vervangen van boomkorven;
- Het knotten van knotbomen;
- Het herstel van waterbiotopen;
- Het herstel van karakteristieke landschapselementen, zoals graften;
- Maaien van botanisch waardevolle graslanden;
- Plaatsen van veekerende rasters;
- Opstellen inrichtings-, beheers- en onderhoudsplannen.

1.3 Samenwerking met IKL in het heden

Inmiddels heeft IKL haar kennis verbreed. Daarbij zoekt IKL de relatie van het landschap op met voedsel, cultuur, mensen, educatie, recreatie. Deze activiteiten koppelen wij aan bedrijvigheid in de omgeving. Recente projecten hebben plaatsgevonden zijn:

- Project BloesemGold: de ontwikkeling van recreatieve routes die landschap en lokale ondernemers met elkaar verbindt;
- Project ommetjes nieuwe natuur: het ontwikkelen van korte wandelingen rond dorpen/dorpskernen;
- Begeleiden vrijwilligers met betrekking tot landschapsonderhoud.

1.4 Gewenste toekomstige samenwerking

U heeft als wens om aan de voorzijde van de manege een woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken, is door de gemeente Meerssen gesteld dat er een structurele kwaliteitsverbetering plaats moet vinden. Deze kwaliteitsverbetering wordt gebaseerd op het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het gevraagde inrichtingsplan, met de daarbij behorende gestelde randvoorwaarden, wordt door stichting IKL voor u opgesteld.

Daarnaast wordt in dit inrichtingsplan ook per element een beschrijving gegeven omtrent het bestendige beheer. Op deze manier heeft u ook een basis in handen om de aangelegde elementen kwalitatief in stand te houden.

2. Wat gaan we maken?

2.1 Huidige situatie

Stal Waterval ligt in het gehucht Waterval, nabij Ulestraten (gemeente Ulestraten). De manege ligt geheel ingesloten door bosgebied, weiden en akkers.

Daarnaast ligt de manege tussen enkele hellingen in, waardoor het geheel een besloten, knus karakter krijgt.

Op het grondgebied van de manege zijn reeds diverse landschapselementen aanwezig. Zo is een gedeelte van de zuidoostelijke, beboste, helling in eigendom. De aanwezige hellingen (graften) zijn waar mogelijk begroeid met diverse bomen en struiken. Deze struwelen worden door de eigenaar momenteel onderhouden.



Fig. 1: entree van Stal Waterval

2.2 Opgesteld landschapsplan 2007

In 2007 is door stichting IKL, in opdracht van dhr. Schols, een landschapsplan opgesteld. Een uitsnede van dit plan is als figuur 2 bijgevoegd.

Dit plan hield in dat de entree versterkt zou worden met enkele hagen en solitaire bomen, terwijl in de bovenliggende weides een boomgaard met heggen gerealiseerd zou worden.

Door omstandigheden is dit plan toen niet tot daadwerkelijke uitvoering gekomen.

Het opgestelde plan van 2007 kan, door een wijziging in eigendom en veranderend inzicht, niet geheel gevolgd worden. In paragraaf 2.3 wordt dit nieuwe inrichtingsplan, incl. tekening, verder besproken.



Fig. 2: uitsnede landschapsplan 2007

2.3 Inrichtingsvoorstel Stal Waterval

De huidige eigenaar staat positief tegen een vergroening op zijn eigendom. Voorwaarde is dat deze praktisch en goed inpasbaar is in de omgeving. Zoals vermeld was het reeds opgestelde landschapsplan een goede basis, maar dient verder geoptimaliseerd te worden. De tekening behorend bij de onderliggende tekst is als bijlage 1 bijgevoegd.

De diverse te realiseren elementen worden in deze paragraaf puntsgewijs benoemd. Daarnaast worden ook, waar nodig, de noodzakelijke maatvoeringen en hoeveelheden benoemd.

2.3.1 Hellingbos

In het plan van 2007 staat reeds vernoemd dat het hellingbos aan de noordoostzijde versterkt kan worden over een oppervlakte van 250 m².

Deze vergroting is reeds uitgevoerd; onderstaande foto is een recente weergave van de actuele situatie. Door middel van natuurlijke verjonging is het aangegeven oppervlakte reeds bebost.



Fig. 3: huidige situatie vergrootte hellingbos

2.3.2. Opschonen poel

Aan de noordzijde van het perceel ligt een poel. Deze poel is gesitueerd in een oorspronkelijke mestopslag, gemaakt van beton. Sinds dat deze niet meer gebruikt wordt als mestopslag, is deze in gebruik als waterbiotoop. Gezien de rijke begroeiing (zie figuur 4) is de verwachting dat er zich de afgelopen jaren een sliblaag heeft gevormd.



Fig. 4: aanwezige begroeide poel

Aangezien in dit hogere deel van Waterval minder poelen aanwezig zijn, heeft deze een belangrijke functie voor diverse amfibieën. Om te voorkomen dat de poel nog meer verlandt en niet meer wordt geaccepteerd als voortplantingsbiotoop, dient de aanwezige sliblaag verwijderd te worden. Door middel van een kraan met kantelbak dient de poel ontdaan te worden van het aanwezige slib. Dit slib dient te worden afgevoerd om plaatselijke verrijking te voorkomen.

2.3.3 *Beukenhaag entree*

Langs de entree staan enkele bolacacia's. De eigenaar wil deze behouden, maar de entree wel versterken. Door middel van een beukenhaag tussen deze acacia's wordt dit doel bereikt. Tevens wordt deze haag aan de westzijde van de rijbak doorgetrokken.

Het te gebruiken plantgoed bestaat uit 3-jarig beukenplantsoen met een hoogte van ca. 1-1,25 meter. Dit plantsoen wordt aangeplant in een stramen van 4 stuks per strekkende meter. Na aanplant wordt de haag licht gesnoeid om goed uitlopen in de lente te bevorderen.

2.3.4 *Meidoornhaag weide*

De weide aan de zuidzijde van de manege is momenteel nog niet landschappelijk versterkt. Aan de oost- en zuidzijde van de weide is de wens om een meidoornhaag te planten. Deze haag zal, volgens de wettelijke eisen, op 50 cm van de erfgrans aangeplant worden. Ook dit plantsoen zal bestaan uit driejarige struiken met een hoogte van ca. 1-1,25 meter. Ook deze zullen met 4 stuks per strekkende meter aangeplant worden. Na aanplant wordt de haag licht gesnoeid om goed uitlopen in de lente te bevorderen.

2.3.5 *Versterken graft*

In de weide ligt een gedeeltelijk onbegroeide graft. Deze graft zou in landschappelijk oogpunt versterkt kunnen worden door middel van de aanplant van enkele struikvormers. Diverse vogels, insecten en kleine zoogdieren zullen dit element gaan gebruiken als voedsel-, schuil- en nestgelegenheid.

De aan te planten struiken zullen driejarige struiken zijn met een hoogte van ca. 1-1,25 meter. Het volgende plantsoen wordt voorgesteld:

- Hazelaar, 25 stuks
- Hondсроos, 25 stuks
- Kardinaalsmuts, 25 stuks



Fig. 5: te versterken graft

2.3.6 Raster weide

Het raster rond deze weide bestaat momenteel uit verschillende materialen. Dit geeft een rommelig beeld. Daarnaast wordt een gedeelte van de weide afgeschermd door middel van linten.



Fig. 6: huidige afrastering en poort

De afrastering dient een uniform geheel te worden van ronde verduurzaamde palen (maat 14-16). Twee ronde dwarsliggers van 2,50 meter welke in de palen gestoken kunnen worden zorgen voor een degelijk raster dat in landschappelijk oogpunt een meerwaarde biedt ten opzichte van het huidige raster. Het huidige raster dient voor aanvang van de werkzaamheden te worden verwijderd en afgevoerd.



Fig. 7: sfeerbeeld te plaatsen raster en poort

2.3.7 Poorten weide

Momenteel worden de weides met verschillende poorten afgeschermd. Om het totaalbeeld te completeren, worden enkele poorten in het nieuwe raster geplaatst welke in het totaalbeeld past en een passende entree vormen in de weides.

2.3.8 Bomen in weide

De zuidelijke weide heeft momenteel geen beschaduwing waar de paarden onder kunnen rusten. Een viertal notenbomen (maat 12-14), voorzien van een tweetal boompalen (maat 10-12) en een boomkorf (type rund) worden in een ruim plantverband (12 bij 12 meter) aangeplant. De bomen worden geplant in voorgegraven plantgaten van 80 bij 80 cm en worden voorzien van wortelgaas om vraat door woelratten zo goed mogelijk te voorkomen.



Fig 8. sfeerbeeld boom in boomkorf

2.3.9 Hekwerk rijbak

Rond de rijbak staat momenteel een hekwerk, welke vervangen dient te worden. Dit hekwerk wordt vervangen door eenzelfde raster als het raster dat rond de weides geplaatst worden. Wel wordt dit hekwerk voorzien van een hoefslagkering om te voorkomen dat het zand van de rijbak zich in de omgeving verspreid.



Fig 9. afrastering rond rijbak

2.3.10 Kosten realisatie op eigen terrein

De kosten voor de realisatie op eigen terrein, zoals beschreven in de eerste paragrafen, zijn als volgt verder te benoemen.

Werkzaamheid	Hoeveelheid	Kosten
Aanplant hellingbos	125 stuks	€ 312,- (*)
Opschonen poel (incl. afvoer materiaal)	1 stuk	€ 500,-
Aanplant beukenhaag	70 meter	€ 455,-
Aanplant meidoornhaag	130 meter	€ 845,-
Versterken graft	75 stuks	€ 187,-
Verwijderen raster en poorten weide	335 meter	n.v.t. (**)
Plaatsen raster	435 meter	n.v.t. (**)
Plaatsen poorten	3 stuks	n.v.t. (**)
Aanplant notenbomen	4 stuks	€ 600,-
Verwijderen hekwerk rijbak	100 meter	n.v.t. (**)
Plaatsen hekwerk rijbak	100 meter	n.v.t. (**)
Planvorming		€ 1.000,-
Totaal		€ 3.899,-

*= Deze aanplant is reeds gerealiseerd

**= Deze investering valt niet onder compensatie in het kader van het LKM

2.4 Bijdrage volgens Limburgs Kwaliteitsmenu

Gemeente Meerssen heeft voor de wens van de eigenaar (namelijk het toevoegen van een woning in het buitengebied) langs de eisen van het Limburgs Kwaliteitsmenu gelegd. Hieruit bleek dat voor de huidige woning een bijdrage van € 18.942,- noodzakelijk is om deze te mogen realiseren. Deze bijdrage dient in fysieke maatregelen te worden uitgevoerd.

De investeringen op het eigen terrein zijn niet voldoende om deze bijdrage te compenseren.

De gemeente Meerssen heeft als mogelijke investeringslocatie een landschapsstrook uit de Herinrichting Centraal Plateau. Deze strook is helaas toentertijd niet ingericht; met behulp van deze compensatie zou deze inrichting gestalte kunnen krijgen.

2.5 Inrichtingsvoorstel herinrichtingsstrook

De genoemde inrichtingsstrook ligt aan de zuidzijde van Manege Waterval. Het betreft een groenstrook met een breedte van 10 meter welke momenteel bestaat uit gras. Over de gehele lengte (525 meter) is geen verdere aankleding aanwezig.



Fig 10. Situering groenstrook zuidzijde manege

Voor deze inrichting zou een gevarieerd scala aan elementen uitgevoerd kunnen worden. Te denken valt aan de aanplant van:

- Solitaire bomen
- Knotbomen
- Kleine bosjes
- Inzaaien bloemenmengsels

In de volgende paragraaf worden deze elementen verder benoemd.

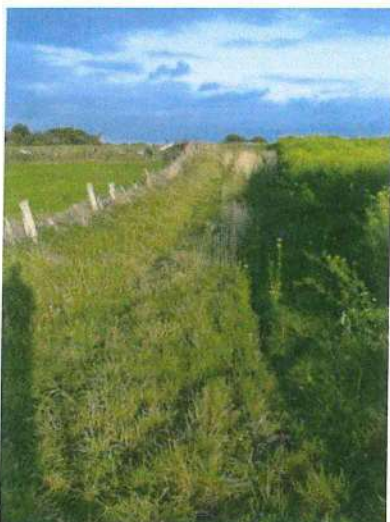


Fig 10. sfeerbeeld groenstrook

2.5.1 Aanplant solitaire bomen

In de groenstrook zijn momenteel nog geen gelaagdheden aanwezig. Dergelijke gelaagdheden zijn van ecologisch en landschappelijk belang. Solitaire bomen dienen op markante plekken aangeplant te worden. Te denken valt aan de aanplant van 5 solitaire bomen, verspreid over deze strook. Deze bomen (maat 16-18, eik) worden met draadkluit aangeplant om goed uitlopen te bevorderen. Daarnaast worden deze bomen voorzien van 2 boompalen (maat 10-12) en –band.

2.5.2 Aanplant knotbomen

Knotbomen zijn kenmerkende elementen van (meestal) wilgen, essen of haagbeuk. In het verleden werden knotbomen gebruikt om hakhout te telen. Niet alleen in open ruimten, maar ook op boerenerven, langs wegen en in hagen kunnen de grillig gevormde knotbomen opduiken. Door het knotten ontstaan grote knoesten bovenaan de stam. Doordat deze knoesten gemakkelijk inwateren verrot het kernhout, waardoor knotbomen vaak een holle stam hebben. Vele planten en dieren maken dankbaar gebruik van knotbomen, zoals bijvoorbeeld varens, bunzingen en steenuilen. De aan te planten knotbomen (30 stuks wilgentenen, ruimtelijk verspreid over de gehele lengte) zullen voorzien worden van 2 boompalen (maat 10-12) en –band om te voorkomen dat deze gaan scheefhangen.

2.5.3 Aanplant kleine bosjes

Kleine bosjes dienden in het verleden niet alleen als wind- en veekering, maar ook als leverancier van brand- en gebruikshout. Door in de toekomst hakhoutbeheer toe te passen wordt een gedeelte van de singel jaarlijks afgezet, waardoor een gevarieerd landschapselement ontstaat. Hakhoutbeheer zorgt voor de verjonging van de aanplant. Door bomen en struiken vlak boven de grond af te zagen wordt de beplanting geforceerd om op meerdere plekken uit te lopen. Hierdoor ontstaan veelstammige stobben.

Hakhoutbeheer kan uitgevoerd worden door de gehele vegetatie ineens af te zetten maar er kan ook gekozen worden om enkele bomen te sparen, bijvoorbeeld om de 12-15 meter. Dit wordt hakhoutbeheer met overstaanders genoemd.

Gezien de breedte van de groenstrook en een verdere bereikbaarheid zouden de bosjes ongeveer 5 meter breed te worden. Deze diverse bosjes, met een lengte variërend tussen de 20 – 30 meter, worden voorzien van diverse inheemse struikvormers om een gevarieerd voedselaanbod en schuilgelegenheid te genereren voor kleine (zoog)dieren en vogels.

2.5.4 Inzaaien bloemenmengsels

Om de gehele strook nog aantrekkelijker te maken voor diverse fauna, is het realiseren van enkele bloemenweides zeer gewenst. Deze locaties (5 stuks) kunnen de gehele breedte van de groenstrook beslaan en een breedte hebben van ongeveer 20 meter. Voordat het bloemenmengsel gezaaid wordt, dient het aanwezige gras gemaaid en afgevoerd te worden. Tevens wordt de grasmat gefreesd om te voorkomen dat het aanwezige gras de kruiden verdrukt.

Het te zaaien bloemenmengsel dient zodanig gekozen te worden, dat dit een grote slagingskans heeft. Te denken valt aan een speciaal voor deze situatie samengesteld mengsel, met diverse planttypen (eenjarig, tweejarig en vaste planten) voor een optimaal resultaat.

In de nazomer dient, na de zaadzetting, het aanwezige gewas gemaaid te worden. Ook dient het maaisel afgevoerd te worden om te voorkomen dat de kruiden verstikken. Dit dient op jaarlijkse basis voor de gehele groenstrook uitgevoerd te worden.

2.5.5 Onderhoud elementen

De verschillende ingerichte elementen dienen, vooral in de eerste jaren, doelmatig en correct onderhouden te worden. Indien dit niet gebeurt, is de kans aanwezig dat de elementen ten onder zullen gaan. Zo valt er aan te denken om de (knot)bomen bij droge perioden water te geven en te ontdoen van stamlot. Daarnaast zullen de stroken waar de bloemenmengsels worden ingezaaid, na zaadzetting gemaaid moeten worden. Dit maaisel dient te worden afgevoerd.

2.5.6 Kosten realisatie groenstrook

De kosten voor de realisatie op de groenstrook, zoals beschreven in bovenstaande paragrafen, zijn als volgt verder te benoemen.

Werkzaamheid	Hoeveelheid	Kosten
Aanplant solitaire bomen	5 stuks	€ 1.000,-
Aanplant knotbomen	30 stuks	€ 750,-
Aanplant kleine bosjes	50 are	€ 7.500,-
Inzaaien bloemenmengsels (incl. grondbewerking)	10 are	€ 2.000,-
Onderhoud elementen 2017 (incl. inboet)		€ 1.000,-
Onderhoud elementen 2018 (incl. inboet)		€ 1.250,-
Planvorming, voorbereiding, uitzetting in het veld (IKL)		€ 1.700,-
Totaal		€ 15.200,-

3. Adviseurs IKL

3.1 Projectleider

Voor dit project wordt Mark Luijten aangesteld als projectleider. Als projectleider zal hij ervoor waken dat de kwaliteit van dit inrichtingsvoorstel wordt gewaarborgd. Tevens zal hij zich houden aan gemaakte afspraken op onder meer planning en budget. Mark heeft op het gebied van landschapsbeheer zowel praktische ervaring als ervaring bij het opstellen en uitvoeren van beheer- en inrichtingsplannen. Indien gewenst kan Mark zorgen voor een soepel verloop van de daadwerkelijke uitvoering.

Mark als aanspreekpunt blijven functioneren voor het project; zowel binnen als buiten IKL.

Contactgegevens:

06 – 2248 6409

m.luijten@ikl-limburg.nl

4. Hoe gaan we dat maken?

4.1 Bepalen realisatie

Aangezien de beschreven werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden op basis van een compensatie-verplichting, dient de bevoegde instantie (gemeente Meerssen) akkoord te zijn met de beschreven werkzaamheden.

Wie de werkzaamheden uit gaat voeren, is momenteel nog niet bekend.

4.2 Samenbrengen van financiering

De financiering wordt geheel bekostigd door de eigenaar. Externe financiering is niet mogelijk gezien de wettelijke kaders van deze compensatieverplichting.

4.3 Uitvoering

De werkzaamheden zullen de komende maanden voorbereid worden en tot uitvoering komen. Het streven is om voor 15 maart 2017 de beschreven werkzaamheden te hebben uitgevoerd.

Indien gewenst kan stichting IKL deze werkzaamheden verder voorbereiden en begeleiden. Dit zal in samenspraak met de eigenaar bepaald worden.

4.4 Beheer

Na de realisatie is het van belang om deze goed te beheren. Het beheer wordt door de eigenaar op gezette tijden uitgevoerd. In het eerste jaar na aanplant verdient het de voorkeur om bij een droge periode de jonge aanplant te voorzien van extra water. In de onderstaande paragrafen wordt kort het beheer besproken van de verschillende elementen.

4.4.1 Beheer hellingbos

Het hellingbos is goed aangeslagen en gezien de groeikracht, zal het gewenst zijn om enkele jonge bomen in de komende jaren vrij te zetten om zodoende te zorgen dat deze bomen niet alleen in de hoogte, maar ook in de breedte zullen groeien. Er zal aan gedacht moeten worden dat er in deze fase 1 boom per are vrijgezet dient te worden.

4.4.2 Beheer poel

Als de poel ontdaan is van de aanwezige slib en begroeiing, is regulier onderhoud niet strikt noodzakelijk. Indien woekerende planten (bijvoorbeeld lisdodde) in de poel komen, kunnen deze verwijderd worden om de openheid te bewaren. Na enkele jaren kan bepaald worden of er weer een sliblaag in de poel aanwezig is, waarna deze weer (machinaal) verwijderd kan worden.

4.4.3 Beheer beukenhaag

De beukenhaag vormt de entree van de manege en zal derhalve regelmatig gesnoeid dienen te worden. Te denken valt aan 3 maal, verspreid over het groeiseizoen. Op deze manier wordt de haag een strak element dat voor de entree het gewenste beeld oplevert.

4.4.4 Beheer meidoornhaag

De meidoornheg rond de weide heeft een landschappelijk karakter en dient derhalve ook als zodanig onderhouden te worden. Eenmaal per jaar snoeien, in de nazomer, heeft de voorkeur. Het vrijkomende maaisel dient te worden afgevoerd om verrijking onder de haag te voorkomen.

4.4.5 Beheer graft

De aanplant in de graft behoeft geen jaarlijks regulier onderhoud. Indien de struiken te overdadig de weide in groeien, kan snoei worden uitgevoerd. Om een goede vertakking te bevorderen en om de graft geschikt te houden voor vogels en kleine zoogdieren, verdient het de voorkeur om de af te zetten struiken ca. 10 cm boven de grond af te zagen. Het vrijkomende hout dient te worden afgevoerd.

4.4.6 Beheer bomen in weide

De notenbomen in de weide behoeven geen jaarlijkse snoei. Indien dode takken worden aangetroffen, kunnen deze verwijderd worden om toekomstig letsel te voorkomen. Wel dient erop gelet te worden dat de boomband en -palen niet in gaan groeien of gaat knellen; bomen zouden hier schade van kunnen ondervinden.

Aangezien paarden graag aan bast van bomen vreten, is het van belang dat de boomkorven rond de boom blijven staan, ook als de bomen groter worden. Indien de palen verwijderd moeten worden, zouden de boomkorven los rond de boom gezet kunnen worden.

4.4.7 Beheer solitaire bomen

De aan te planten solitaire bomen zijn reeds opgaande bomen. In sommige gevallen vormen dergelijke bomen zgn. stamscheuten. Dergelijke scheuten dienen (vooral in de eerste jaren na aanplant) verwijderd te worden. Dergelijke scheuten kunnen namelijk de benodigde voeding van de kroon onttrekken. Daarnaast is het van belang om er goed op te letten dat deze bomen geen dubbele toppen gaan vormen; deze dienen eveneens verwijderd te worden.

Deze solitaire bomen worden aangeplant met een kluit; dit zorgt ervoor dat de bomen een goede groeistart krijgen. Wel is van belang dat de bomen in de eerste jaren na aanplant, bij een droge periode, van ruim voldoende water worden voorzien.

4.4.8 Beheer knotbomen

De aan te planten knotbomen zijn zgn. wilgenstaken. Deze polsdikke stammen worden in ca. 1 meter diep in de grond gestoken, waarna deze uitlopen. Aangezien de groei in de top bevordert dient te worden, is het van belang dat de stamscheuten in de eerste jaren worden verwijderd. Ook zal, bij een droge periode, de boom van ruim voldoende water moeten worden voorzien.

4.4.9 Beheer kleine bosjes

De bosjes worden aangeplant met bosplantsoen. Deze kleine struiken hebben veelal weinig extra nazorg nodig. Aangezien de aanplant plaatsvindt in de graszode, is het uitmaaien van dit plantsoen niet noodzakelijk. Na enkele jaren kan bepaald worden met welke intensiteit de bosjes periodiek zullen worden afgezet. Op deze manier behouden de bosjes hun doelmatigheid blijven ze van waarde voor vogels en diverse andere (zoog)dieren.

4.4.10 Beheer bloemenmengsels

Na het inzaaien van de bloemenmengsel in de gefreesde stukken is het van belang dat deze stukken jaarlijks, na de zaadsetting, gemaaid worden. Dit vrijkomende maaisel dient te worden afgevoerd om verstikking van de aanwezige bloemrozetten te voorkomen

5. Uw investering

5.1 Kosten realisatie

De kosten voor de realisatie, zoals beschreven in hoofdstuk 2, zijn als volgt verder te benoemen.

Werkzaamheid	Hoeveelheid	Kosten
Realisatie plan op eigen terrein		€ 2.899,-
Realisatie plan op groenstrook		€ 11.250,-
Nazorg/onderhoud groenstrook 2017 en 2018		€ 2.250,-
Planvorming, voorbereiding, uitzetten in het veld		€ 2.700,-
Totaal		€ 19.099,-

5.2 Realisatie

De bovengenoemde werkzaamheden zullen, zoals het er nu uitziet, door of in opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd. Zoals eerder vermeld zullen de werkzaamheden voor 15 maart 2017 zijn afgerond.

Indien gewenst kan stichting IKL ook zorgen voor een correcte uitvoering; u kunt daarvoor contact opnemen met Mark Luijten.

5.3 Beheer in de toekomst

De eigenaar van het perceel zal in de toekomst het beheer op zijn terrein op zich nemen. Met betrekking tot de inrichting van de groenstrook blijft deze persoon t/m 2018 verantwoordelijk voor het noodzakelijke beheer.

5.4 Bijdrage volgens Limburgs Kwaliteitsmenu

Gemeente Meerssen heeft voor de wens van de eigenaar (namelijk het toevoegen van een woning in het buitengebied) langs de eisen van het Limburgs Kwaliteitsmenu gelegd. Hieruit bleek dat voor de huidige woning een bijdrage van € 18.942,- noodzakelijk is om deze te mogen realiseren. Deze bijdrage dient in fysieke maatregelen te worden uitgevoerd.

De investeringen op het eigen terrein en op de aangedragen groenstrook aan de zuidzijde van de manege zijn voldoende om deze bijdrage te compenseren.

Specifieke vorm van groen – 27

Weert 93 te Bunde

GEMEENTE MEERSSEN

Toelichting landschappelijke inpassing

Weert 93 Bunde



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer.....	4
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	5
2.1. Ruimtelijk kader	5
2.2. Beschrijving planlocatie	5
2.3. Historische context	8
3. BELEID	10
3.1. Bestemmingsplan	10
3.2. Structuurvisie.....	10
3.3. POL 2014	11
3.4. Integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas	12
3.5. Resumé	13
4. BEOOGD PLAN.....	14
4.1. Planuitgangspunten.....	14
4.2. Passende landschappelijke inpassing en extra tegenprestatie ...	15
4.3. Positionering nieuwbouw op het perceel	16
4.4. Oriëntatie	16
4.5. Materiaal en architectuur	16
4.6. Landschappelijke inpassing van het perceel	17
4.7. Infiltratie	19
4.8. Extra kwaliteitsbijdrage (tegenprestatie).....	19
4.9. Beplantingslijst.....	22
4.10. Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	22
4.11. Inrit vanaf de weg Weert	23

Bijlagen:

- Tekening landschapsplan;
- Themakaart aanvullende kwaliteitsbijdrage landschap;
- Themakaart aanvullende kwaliteitsbijdrage sloop.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

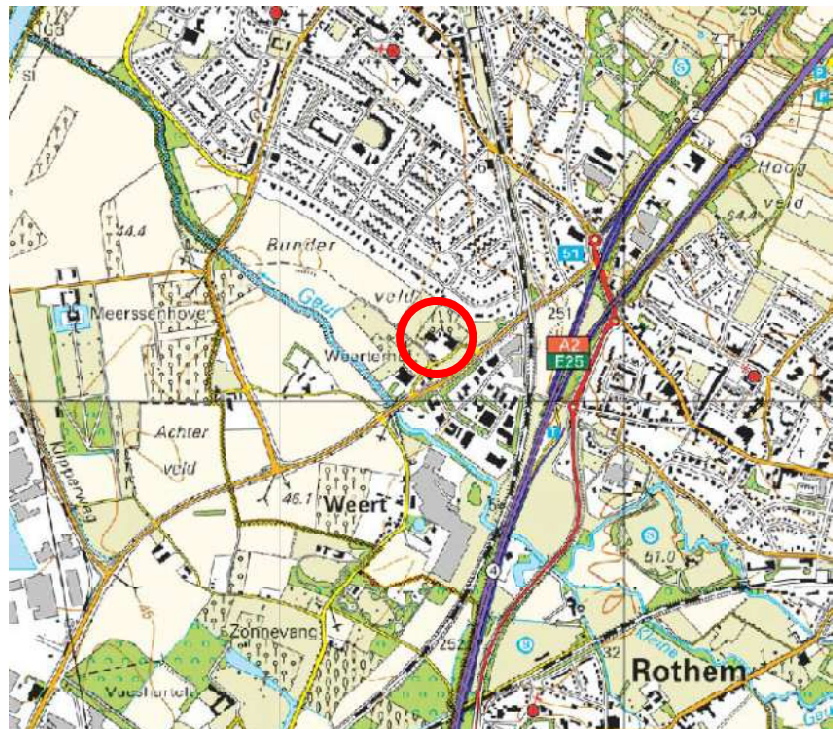
Aanleiding voor het opstellen van onderhavig landschapsplan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf op het adres Weert 93 te Bunde, in het buitengebied van de gemeente Meerssen. De uitbreiding betreft de nieuwbouw van twee agrarische loodsen op het achterterrein van het agrarisch erf en gedeeltelijke sloop en geïntegreerde herbouw van een bestaande kleine veestal.

Ten aanzien van het principeplan tot uitbreiding van het agrarisch bedrijf van de maatschap Vrancken, hebben burgemeester en wethouders op 14 februari 2012 een positief standpunt ingenomen. Deze principetoestemming is per brief van 29 maart 2012 aan de toenmalige vertegenwoordiger van de maatschap Vrancken bekend gemaakt. In de desbetreffende brief waren tevens de van toepassing zijnde randvoorwaarden vermeld. Door omstandigheden aan de zijde van de maatschap Vrancken heeft de principetoestemming geen vervolg gekregen. Toch wenst de maatschap het plan weer ter hand te nemen. Bij brief van 13 april 2016 is er een hernieuwd positief principebesluit genomen door het college.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen in het Geuldal, ten zuiden van de dorpsrand van Bunde, in het buitengebied van de gemeente Meerssen. Ten oosten van de planlocatie ligt een bedrijventerrein, de snelweg A2 en de spoorverbinding Maastricht-Sittard. Zie de uitsnede van de topografische kaart hierna.



Ligging planlocatie (topografische kaart pdok.nl)

1.3. Bestemmingsplan

Sinds 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende percelen aangewezen met de enkelbestemmingen 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan locatie Weert 93 te Bunde

Op grond van artikel 5.2.1 van de planregels mogen op deze gronden – onder specifieke voorwaarden – alleen andere bouwwerken dan gebouwen worden gebouwd. Het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is hier dan ook niet toegestaan.

Naast de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ rusten op de locatie ook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Landschapselementen’, ‘Waarde – Ecologie’ en ‘Waarde – Archeologie’.

1.4. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de landschappelijke inpassing toegelicht in woord en beeld. Hierin wordt ook de benodigde kwaliteitsbijdrage besproken.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de volgende ruimtelijke aspecten:

- De dorpsrand van Bunde in het noordoosten;
- de bebouwing en beplanting van het ten zuidoosten van de Fregatweg gelegen bedrijventerrein (Weerterveld);
- de bebouwing en opgaande beplanting van de ten zuidwesten gelegen Weerterhof;
- een tweetal schuren nabij de Fregatweg, waarvan de meest noordelijk gelegen schuur deel uitmaakt van onderhavig plangebied;
- de ten zuidwesten gelegen (aangrenzende) burgerwoning.



Context plangebied (luchtfoto pdok.nl)

2.2. Beschrijving planlocatie

Bebouwing

In de uitgangssituatie zijn op het huidige perceel de volgende bebouwingselementen aanwezig:

- De historische (karakteristieke) carréhoeve met de bedrijfswoning en voormalige koeienstal, een binnenplaats en een moestuin;
- twee loodsen voor de opslag van agrarische producten;
- een koeienstal;
- een berging en een garage.

Machines en werktuigen worden gestald in de open lucht en deels geborgen in een ten zuidwesten van het plangebied gelegen gebouw. Dit sluit in ruimtelijk opzicht aan op de bebouwing van de Weerterhof.

Landschappelijk

Het plangebied is aan de straatzijde op een in de lokale landschappelijke context passende wijze ingepast. Het agrarisch erf wordt omzoomd met geschoren hagen, bomenrijen en hoogstamfruit, waarbij het zicht op de bestaande loodsen wordt beperkt door volwassen paardenkastanjes.



Hagen met bomen (locatie gezien vanuit zuidoostelijke richting)

Aan de noordzijde (de landschappelijke zijde) wordt het zicht op de oude hoeve en de huidige opslagloodsen gefilterd door een fruitboomgaard. Een voetpad over de huisweide doorkruist de boomgaard en sluit aan op de dorpsrand van Bunde.



Zicht op de huisweide en de oude hoeve vanaf het voetpad

Het landschap rondom de planlocatie behoort tot het landschap van het Geuldal en Dellen. Belangrijke kwaliteiten zijn de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Er is een beperkte mate van versterking en de oorspronkelijke landschapsstructuren zijn nog goed te herkennen.



Uitsnede kaart met gebiedstypen uit de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen.

De planlocatie ligt in het gebied tussen de dorpsrand van Bunde en het dichtbeplante Geuldal. Dit gebied wordt gekenmerkt door historische tracés en perceelsgrenzen, veelal begeleidt door laanbeplanting en hagen. Het kleinschalige karakter wordt op grotere afstand doorsneden door structuren van latere perioden, zoals het bedrijventerrein, provinciale wegen en het spoor. Navolgende schematische weergave illustreert de context van de planlocatie.



Schematische weergave van de context van de planlocatie.

De landschapselementen in de omgeving bestaan veelal uit geschoren lage hagen, boomgroepen en solitaire bomen. Langs de Geul staat dichte begroeiing met bomen en struweelbeplanting. Op enkele plaatsen staat beeldbepalende bomen, zoals de volwassen solitaire boom op de hoek voor de carréhoeve.



Zicht op de carréhoeve en de monumentale boom.



Landschapselementen nabij de Weerterhof; geschoren langs de weg, solitaire bomen en een groensingel.

2.3. Historische context

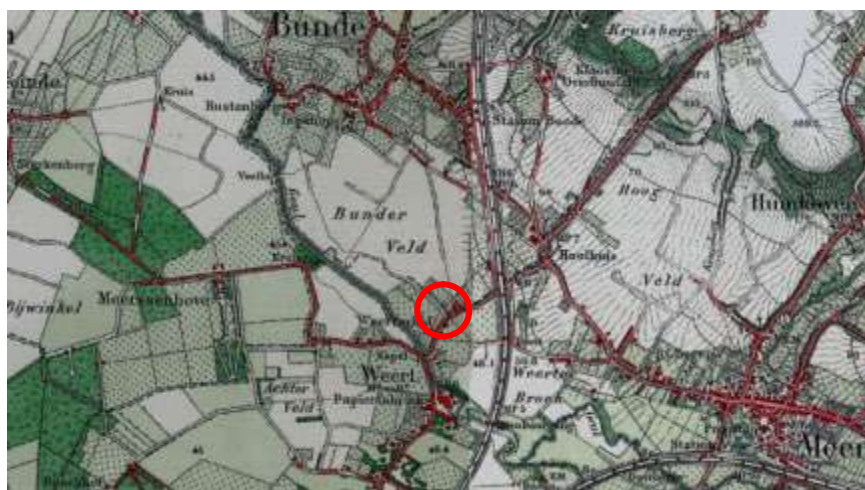
De hoeve met bedrijfswoning en een omsloten binnenplaats op het perceel vindt zijn oorsprong rond 1800. De woning wordt als historisch agrarisch element beschouwd en is aangemerkt als rijksmonument. Contouren van de historie zijn terug te vinden op historische kaarten, zoals in navolgende kaart van Jean Joseph Tranchot (1752-1815) waarop bebouwing waar te nemen is ter plaatse van de huidige planlocatie. Het bebouwingslint waar de planlocatie onderdeel van uit maakt, kent meerdere rijksmonumenten, waaronder Weerterhof (Weert 85) en aan de overzijde van de Fregatweg Villa Weert.



Historische kaart Jean Joseph Tranchot met aanduiding planlocatie (rood).



Topografische kaart van omstreeks 1880. Duidelijk zichtbaar zijn het spoor, de weg Weert en het Weerterhof.



De planlocatie op de topografische kaart van omstreek 1925.

3. BELEID

Voor het plan tot uitbreiding van het agrarische bedrijf aan Weert 93 in Bunde, is in 2012 een principetoestemming (onder voorwaarden) gegeven. Nu de maatschap het plan weer wenst op te pakken, moet dat tegen het nu geldende planologisch kader worden afgezet. Daarbij gaat het ten eerste om het bestemmingsplan en de Structuurvisie.

3.1. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid (via de wijzigingsbevoegdheid) om in beginsel aan het plan tot uitbreiding van het agrarisch bedrijf medewerking te verlenen. Voor medewerking is vereist dat aan diverse voorwaarden wordt voldaan. Onderdeel hiervan is dat de uitbreiding past in relatie tot de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke waarden. Deze voorwaarde is ook in de structuurvisie neergelegd en daarbij gelden nog verschillende kwalitatieve verplichtingen. Het wijzigen van het bestemmingsplan kan alleen wanneer:

- *de wijziging noodzakelijk is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf;*
- *de wijziging nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden van het agrarische bedrijf;*
- *de oppervlakte van het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na wijziging niet meer dan 1,5 ha zal bedragen, met dien verstande dat afwijking van deze maatvoering mogelijk is als de omgevingskwaliteit door het nemen van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen tenminste evenredig wordt vergroot, zulks ter beoordeling van de onafhankelijke, objectieve commissie;*
- *de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in de structuurvisie;*
- *de uitbreiding naar aard en omvang geen onevenredige nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving en de belangen van het grondwater- en bodembeschermingsgebied heeft;*
- *de landschappelijke openheid zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en rekening wordt gehouden met de waarden.*

3.2. Structuurvisie

De planlocatie maakt deel uit van de in de structuurvisie aangeduide gebiedstypologie 'Geuldal en Dellen'. De landschappelijke kwaliteiten van dit gebied bestaan uit de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de beperkte mate van verstening.

Agrarische uitbreiding is volgens de structuurvisie niet mogelijk. Echter, zoals hiervoor is aangegeven, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om – onder voorwaarden – de bestemming te wijzigen. Eén van die voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

De voorwaarde houdt niet in dat de wijziging alleen mogelijk is, voor zover die niet in strijd is met de structuurvisie. Wel zullen er, indien er van de structuurvisie wordt afgeweken, aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen moeten te worden. Met een goed ingepaste uitbreiding kan worden voldaan aan de wens van de initiatiefnemer alsook de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteiten.

3.3. POL 2014

Eenzelfde lijn is in het POL opgenomen. De locatie ligt binnen de bronsgroene zone en ook hiervoor is het beleid gericht op een goede verhouding tussen (agrarische) ontwikkeling en de ruimtelijk-landschappelijke waarden.



Uitsnede 'Kaart 1: Zonering Limburg' behorende bij het POL, met aanduiding bronsgroene landschapszone t.h.v. de planlocatie.

Behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de omgevingskwaliteiten

De grondgebonden land- en tuinbouw heeft van oudsher bijgedragen aan de ontwikkeling en het beheer van het zeer aantrekkelijke en afwisselende cultuurlandschap in de bronsgroene landschapszones. De in deze sector voorkomende schaalvergroting, verbreding en ketenintegratie kan een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid van deze gebieden. Behoud van de grondgebonden land- en tuinbouw is echter van groot belang voor het beheer en grondgebruik van deze gebieden. Vandaar dat wordt ingezet op het:

- meer toepassen van de beschreven ontwerpende aanpak;
- stimuleren van duurzame bedrijfsontwikkeling in een kwetsbare omgeving, specifiek voor bedrijven in monumentale en beeldbepalende agrarische bebouwing;

- toepassen van nieuwe financiële arrangementen en verdienmodellen, naast de reeds bestaande instrumenten zoals groenblauwe diensten. Hierbij worden ook de kansen van het nieuwe Gemeenschappelijke Landbouwbeleid (GLB) betrokken;
- reguleren en inpassen van teeltondersteunende voorzieningen inclusief containerteelt e.d. binnen de maat van het landschap. Om de identiteit van het landschap te waarborgen wordt uitgewerkt hoe de oprichting van grote opslagloodsen meer geclusterd kan plaatsvinden op landschappelijk minder kwetsbare locaties, zoals bij bestaande bebouwing en op bedrijventerreinen.

De kwaliteit van het landschap is van groot belang voor een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat en als motor voor de vrijetijdseconomie.

De ambitie is om een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken (de kernkwaliteiten) het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Gebiedskenmerken zijn hierbij de fysieke kwaliteiten als natuur, ondergrond, reliëf, landschapselementen, openheid, cultuurhistorische objecten en patronen, waarbij het vooral gaat om historische bouwkunst en historische geografie, watersystemen en milieukwaliteit.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat ook het POL ontwikkelingen in de bronsgroene zone toestaat, voor zover die passend zijn in relatie tot de aanwezige en te versterken landschappelijke waarden. Een uitbreiding van het agrarische bedrijf staat niet op gespannen voet met het beleid van het POL. Bij de uitwerking van het plan zal de initiatiefnemer met het beleid van het POL rekening moeten houden.

3.4. Integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas

De integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas heeft als doel om het cultuurhistorisch erfgoed van het buitengebied tussen Meerssen, Valkenburg en Maastricht te behouden, te beheren en te herontwikkelen. Het gebied omvat bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden die op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar gemaakt dienen te worden.

Onderhavig planlocatie maakt deel uit van het plangebied van de integrale gebiedsvisie. Van belang is de ligging nabij het Weerterhof, een

cultuurhistorisch waardevol gebouwenensemble aan de Kleine Geul. Het streven is om de Weerterhof onderdeel te laten uitmaken van een netwerk van ecologische verbindingzones en wandel- en fietspaden. Gezien de ligging van onderhavige planlocatie nabij de Weerterhof is het zaak om de nieuw te bouwen loodsen van een goede landschappelijke inpassing te voorzien, zodat de landschappelijke (groene) context van de Weerterhof een hoofdrol blijft spelen.



Uitsnede visiekaart landschappelijk en ecologisch raamwerk met de planlocatie aangegeven.

3.5. Resumé

Gezien het voorgaande is de conclusie dat een uitbreiding van het agrarische bedrijf in beginsel mogelijk is. Voor uiteindelijke vergunningverlening is echter van belang dat het plan voldoet aan de desbetreffende voorwaarden van het bestemmingsplan, de Structuurvisie en het POL.



Luchtfoto met aanduiding te roeien hoogstam fruitbomen (totaal 5 stuks).

4.2. Passende landschappelijke inpassing en extra tegenprestatie

In het POL en de gemeentelijke structuurvisie is de openheid en de agrarische karakteristiek van het landschap als belangrijk uitgangspunt benoemd. Ondanks de verstedelijking (bedrijven, dorpsrand en infrastructuur) rond de planlocatie heeft het agrarisch erf nog altijd zijn historisch bepaalde oriëntatie naar de weg (oostzijde) behouden. De groei van het bedrijf – historische boerderij als hoofdmoment met een superpositie binnen het erf en jongere bedrijfsuitbreiding op een tweede bebouwingslijn – is nog altijd leesbaar. Het rationele patroon van ontginningslijnen en kavelgrenzen westelijk van het erf (aan de achterzijde) zal door de uitbreiding van het erf niet wijzigen en waar mogelijk worden geaccentueerd.

Conceptueel zal het erf aan de achterzijde worden verruimd, waarbij de erfbegrenzungen helder worden vormgegeven. De erfopzet, met open voorzijde en introverte achterzijde, zal worden versterkt, ondersteund door een compacte bebouwingsopzet waarbij de bebouwing wordt geconcentreerd rondom een tweede binnenhof met groene erfranden.

Naast een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing wordt een extra tegenprestatie geleverd. Deze bestaat uit de volgende onderdelen:

- Aan de westzijde wordt een natuurlijke poel gerealiseerd met daaromheen flauwe taluds en knotwilgen;
- In aanvulling op de bestaande boomgaard worden 15 fruitbomen aangeplant;

De tegenprestaties worden in navolgende paragrafen verder toegelicht.

4.3. Positionering nieuwbouw op het perceel

Op de locatie van de te saneren hoogstam fruitbomen aan de noordwestelijke zijde van het perceel is een nieuwe loods voor de opslag van aardappelen voorzien. De ruimte voor het bergen van werktuigen en materialen, met daarin geïntegreerd de te herbouwen veestal, is in een aparte loods ten noorden van de bewaarloods voorzien.

4.4. Oriëntatie

De nieuwe aardappelloods staat parallel aan de weg (op een afstand van 5 meter) en de bestaande bedrijfsbebouwing. De werktuigloods wordt met de nokrichting haaks op de andere bedrijfsbebouwing gericht, waarbij de te integreren veestal evenwijdig op de bewaarloods wordt gesitueerd. Het dakenplan dat zo ontstaat is divers en het geheel krijgt, rekening houdend met minimale rijlijnen op het erf en de toegankelijkheid van gebouwen, een zo compact mogelijke en introverte opzet. Daarmee richt de ondersteunende bedrijfsbebouwing zich primair naar binnen, naar het eigen erf en wordt door de compacte opzet van bedrijfsgebouwen op het achterste erfgedeelte het onderscheid met de historische boerderij als hoofdmoment op het voorerf gerespecteerd: de historische boerderij blijft het hoofdmoment dat zich naar buiten richt en naar de te behouden waardevolle moestuin, terwijl de jonge bedrijfsuitbreiding zich naar binnen richt en zo geconcentreerd mogelijk wordt geplaatst, rond een tweede binnenhof.

De nieuwe aardappelloods en werktuigenloods met geïntegreerde veestal richt zich naar het erf, waardoor het ensemble van bedrijfsgebouwen een introvert karakter krijgt. De materialen- en werktuigenberging krijgt een ondergeschikte positie achter de bestaande stallen en de bewaarloods. Deze zal vanaf de weg gezien deels wegvallen achter de bestaande stallen. Daarnaast zorgt de variatie in oriëntatie (haaks op de bestaande bebouwing) voor een kleinschaliger en informeel aanzicht. Samen met de te herbouwen veestal staan de bedrijfsloodsen in een carrévorm, waardoor een besloten en van de dorpsrand afgekeerd cluster ontstaat.

4.5. Materiaal en architectuur

De op te richten loodsen worden voorzien van een eenvoudige vormgeving met rechthoekige plattegronden, bestaande uit een bouwlaag met een flauwe kap. De nokhoogte bedraagt voor de aardappelloods 11 meter, en voor de werktuigenloods 10 meter, gemeten vanaf het erf. De loodsen worden voorzien van bakstenen gevels, met aan de lange gevels een ritmiek van verticale profielen om zo de lengte van de gevel te breken. De topgevels, die vanuit de omgeving meer zichtbaar zijn dan de lage geveldelen, worden uitgevoerd met horizontale planken van duurzaam hout. De zijde waar de bewaarloods aan de naastgelegen weg grenst, krijgt eveneens een extra geleding door de toepassing van penanten zodat een schaalement in de gevel wordt aangebracht.

Tevens worden luiken toegepast die het gevelvlak voorzien van naar de straat gerichte openingen. Er wordt gewerkt met traditionele materialen die hun kwaliteiten reeds bewezen hebben, zoals hout en steen. Het materiaalgebruik is derhalve duurzaam en passend in de omgeving.

4.6. Landschappelijke inpassing van het perceel

Ruimtelijk wordt de erfstructuur versterkt door het contrast tussen de open voorzijde en besloten achterzijde te vergroten. Daarmee wordt de verankering van de beeldbepalende voorzijde aan de weg versterkt en wordt het achtererf ruimtelijk en landschappelijk hieraan zoveel als mogelijk ondergeschikt gemaakt. Op ooghoogte worden zowel bebouwing als erfverharding grotendeels aan het oog onttrokken door erfrandbeplanting. Doordat in de beplanting enige transparantie wordt behouden, is er beperkt maar voldoende zicht op de gebouwkappen, waardoor het agrarisch erf juist voldoende herkenbaar is en tegelijkertijd niet dominant of beeldbepalend wordt.

De aanwezige karakteristieke beplantingselementen als hoogstamfruit, geschoren hagen en boomgroepen en -rijen vormen een uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de voorgenomen bouwplannen op het achtererf. Door deze gebiedseigen landschappelijke elementen gemengd toe te passen, wordt de landschappelijke diversiteit en kleinschaligheid ondersteund en weerspiegeld in de erfinpassing. De erfinpassing wordt vervolgens geïntegreerd met extra versterking van de landschappelijke kwaliteit, die ruimtelijk samenhangend is met de erfinpassing en de bebouwingsstructuur op het erf. Voorgesteld wordt om de te realiseren gebouwen op soortgelijke wijze in het landschap te passen als de bestaande situatie.

Door de erfranden consequent en eenduidig te voorzien van plantranden en bredere beplantingszones, wordt het contrast tussen een introvert agrarisch erf en het op enige afstand gelegen meer open landschap versterkt, overeenkomstig het gemeentelijk beleid.

Door toepassing van gebiedseigen beplanting wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van het POL en de gemeentelijke structuurvisie om de plaatseigen landschapskarakteristiek te versterken.



Tekening landschappelijke inpassing

Inpassing zuidzijde

Tussen de weg en de nieuwe opslagloods van agrarische producten wordt een haag met zuilvormige bomen voorgesteld. De haag voorziet de nieuwbouw van een passende groene plint, die ook in de winter lang bladhoudend is, en de bomen zorgen voor een gefilterd zicht op de zijgevel van de nieuwbouw. De haag is reeds aanwezig. De loods blijft zichtbaar, maar de boomkronen domineren het aanzicht. Samen met de andere bestaande haag aan de zuidzijde zorgt de haag voor een inkadering van de weg en een groen aanzicht gezien vanaf de Weerterhof. Ter hoogte van de bedrijfsloods zal de beplanting aaneengesloten zijn. Aldus zal aan de straatzijde voorzien worden in een goede landschappelijke inpassing. Verdere landschapsversterking wordt aan de andere erfzijden ingevuld.

Inpassing westzijde

Door het aanbrengen van een groene plint van gebiedseigen soorten aan de achterzijde van het perceel tot aan de hoek van het gebouw, wordt invulling gegeven aan de in het POL en de structuurvisie gestelde eisen. De achterzijde wordt voorzien van kleine boomgroepen met slechts kleine openingen tussen de groepen. De boomgroepen geven een natuurlijk en enigszins gestrooid beeld, wat past bij de informele opzet van het erf. Er ontstaat een bredere beplantingsstrook die als landschapselement reeds van waarde is en die gelijktijdig door de verdichte struik- en kruinlaag voor voldoende afscherming van de bebouwing en een groen aanzicht van het achtererf zorgt.

De clustering van loodsen wordt immers met dichte aanplant grotendeels aan het zicht onttrokken, waardoor het beeld van een versteend landschap sterk wordt gereduceerd. Deze landschappelijke versterking

zorgt voor een sterke filtering van zicht op de bebouwing waarmee een betere invulling kan worden gegeven aan het gewenste natuurlijke karakter van de bronsgroene landschapszone zoals gesteld in de structuurvisie. De verschillende kaprichtingen (gevolg is zicht op fragmenten van een topgevel of dakvlak) leiden tot een extra verzachtende visuele werking van de bebouwde omgeving.

De groene toevoeging zorgt tevens voor een minder dominante aanwezigheid van de bebouwing op het perceel. Deze filtering heeft zowel betrekking op de bestaande bebouwing als op de voorgenomen nieuwbouw, waardoor gesproken kan worden van een landschappelijke kwaliteitsimpuls voor het gehele erf en niet uitsluitend een inpassing van de nieuwe toevoegingen aan het erf.

Aan de noordzijde, tussen het erf en de dorpsrand, wordt de bestaande boomgaard uitgebreid in westelijk richting, passend in het bestaande verband van de huidige boomgaard. Primair wordt daarmee de landschappelijke kwaliteit in de dorpsrandzone versterkt. Bijkomend, maar niet minder belangrijk, ontstaat hierdoor een gefilterd zicht vanaf de dorpsrand: de bebouwing is veel minder of niet zichtbaar tussen de bomenrijen van de boomgaard.

Om de open relatie met het landschap te behouden wordt er voorgesteld geen onderbeplanting toe te passen. Hierdoor blijft de gewenste transparantie en openheid van de structuurvisie met de omgeving zo veel mogelijk behouden, zonder dat de loodsen 'kaal' in het landschap komen te staan.

Soortkeuze

De soortkeuze is gebaseerd op lokale groeiplaatsfactoren en eisen met betrekking tot beeld en beheer. Voor de bomenrij is gekozen voor de beuk omdat deze een vrij ondiep wortelsysteem heeft, zodat dit geen problemen oplevert met de ter plaatse aanwezige riolering. De boomgaard wordt voorzien van passend hoogstamfruit, overeenkomstig de bestaande bomen in de boomgaard.

4.7. Infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een ten noordwesten van de geplande verharding gelegen (ondergrondse) infiltratievoorziening. Tevens wordt aan de landschappelijke zijde, langs het naastgelegen pad, een natuurlijke poel aangelegd met flauwe taluds en bloemrijk grasland. Aanvullend worden enkele solitaire bomen aan de randen geplant.

4.8. Extra kwaliteitsbijdrage (tegenprestatie)

De toename van bebouwing in het buitengebied dient gepaard te gaan met een extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan

in de vorm van het toevoegen van landschappelijke beplanting, het saneren van ontsierende gebouwen of het terugbrengen van historische structuren. Voor onderhavige plannen worden – in aanvulling op de erfinpassing - de volgende maatregelen voorgesteld ten behoeve van de kwaliteitsbijdrage ter plaatse:

- De karakteristieke moestuin en de monumentale boerderij zijn van groot belang voor cultuurhistorische waarde van de plek. Deze worden zoveel mogelijk in ere behouden, ter versterking van de superpositie van dit geheel binnen het erf. Dit leidt er ook toe dat juist hier geen moderne toevoegingen van gebouwen en buitenruimte worden gedaan, maar dat de volledige bedrijfsontwikkeling aan de achterzijde wordt gefaciliteerd. Uitzondering hierop vormt de beoogde inrit aan de zuidzijde van de planlocatie. De inrit wordt in paragraaf 4.11 toegelicht.
- Er dienen 5 bomen te worden gekapt voor de oprichting van de loodsen. Dit beeld wordt evenwel ruimschoots gecompenseerd met de uitbreiding van de bestaande boomgaard, die de volledige erfuitbreiding aan de achterzijde zal flankeren. De kap van 5 fruitbomen wordt meer dan gecompenseerd met de aanplant van 15 nieuwe hoogstamfruitbomen, die tegelijkertijd de structuur en betekenis van de huidige kleinere fruitgaard versterken.
- De plantstrook aan de achterzijde wordt niet uitgevoerd als smalle en rechte bomenrij, maar als een bredere strook waarin bomen en boomgroepen 'gestrooid' worden aangebracht. Dit leidt tot een meer organisch vormgegeven landschapselement, dat samen met de aan te leggen poel en omringende beplanting aan deze beekdalzijde een meer natuurlijke uitstraling geeft. Daarmee wordt de kenmerkende landschappelijke diversiteit versterkt. Deze extra landschappelijk maatregel leidt er wel toe dat de agrarische bruikbaarheid van dit perceelsgedeelte beperkt wordt, maar dit wordt desondanks als extra landschappelijke maatregel ingezet.
- Op het moment dat de nieuwe werktuigenberging op het achterterrein wordt gebouwd, wordt de loods aan de overzijde van de weg ontdaan van de ontsierende aanbouw. Zodoende wordt de karakteristieke schuur in ere hersteld.
- De kleine ontsierende veestal zal gesloopt en herbouwd worden. De nieuwbouw zal in (nok en gevel-) richting geïntegreerd worden in de nieuw te bouwen werktuigenberging.

Navolgende tekeningen illustreren de kwaliteitsbijdrage voor onderhavig plan.



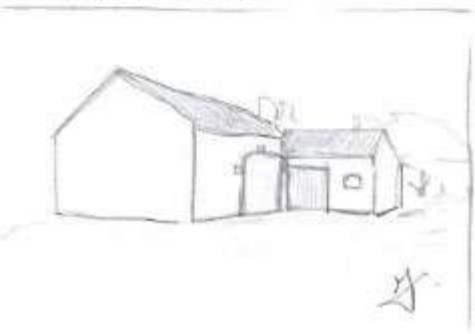
Naast de compensatie van de 5 te roeien fruitbomen, worden 10 extra fruitbomen aangeplant in het raster van de bestaande fruitboomgaard. De infiltratievoorziening wordt aangelegd in de vorm van een in het beekdal passende natuurlijke pool met flauwe oevers en bloemrijk grasland en 5 knotwilgen, nabij de erfrand met verbrede zone met gestrooide boomgroepen. Ten slotte wordt het asbest op de huidige ontsierende veestal vóór 2024 gesaneerd en wordt die stal vervangen voor een exemplaar dat beter past bij het totale erf en wordt als extra maatregel de historische waardevolle moes- en siertuin grotendeels bij de monumentale boerderij behouden.



Voorgevel schuur.



Achtergevel schuur huidige toestand.



De schuur aan de overzijde van de weg van de planlocatie, nabij de Weerterhof. Deze wordt ontdaan van de ontsierende aanbouw op het moment dat de nieuwe werktuigenberging op het achterterrein wordt gebouwd. In de nevenstaande afbeeldingen wordt dit geïllustreerd.

Links: Huidige situatie van de schuur en een projectieschets na sloop van de (latere) aanbouw (architect Jo Schreurs).

4.9. Beplantingslijst

Bomen:				
<u>Wetenschappelijke naam</u>	<u>Nederlandse naam</u>	<u>maat</u>	<u>st./m</u>	<u>aantal</u>
Fagus sylvatica	gewone beuk	12-14		10
Prunus avium	gewone kers	10-12		15
Fagus sylvatica	gewone beuk	12-14		11
Salix alba	knotwilg	12-14		5
Hagen inrit:				
Fagus sylvatica	gewone beuk	60/80	4	400

4.10. Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden voorzien van een passende landschappelijke inpassing en dienen maatregelen te worden genomen voor de toevoeging van extra ruimtelijk kwaliteit. Onderhavig planvoornemen valt onder de categorie 'uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming agrarisch met waarden'. Dit betekent dat als extra tegenprestatie kwaliteitsmaatregelen dienen te worden genomen.

	Het oprichten van nieuwe bouwwerken, bebouwing en verharding binnen de vigerende agrarische bouwkavel	Uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming 'puur' agrarische gebied	Uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming 'agrarisch met waarden'	Uitbreiding boven de referentiemaat ongeacht de omliggende bestemming	Nieuwvestiging/ omschakeling
Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing, bouwwerken en verharding.	+	+	+	+	+
Voorzieningen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn	+	+	+	+	+
Kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals sloop, de aanleg van natuur, landschap of andere ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen	-	-	+	+	+

Voor onderhavige plannen worden in het kader hiervan 15 kersenbomen aangeplant. Tevens wordt een natuurlijke poel met knotwilgen gerealiseerd en wordt de karakteristieke moestuin behouden. Deze maatregelen zijn reeds in paragraaf 4.8 toegelicht.

4.11. Inrit vanaf de weg Weert

De huidige ontsluiting van het erf verloopt via de weg Weert en de Blokwinkelweg (optie A in de tekening). Vanwege een vergunde woonbestemming met drie appartementen in de woningen van Weert 91, kan de aanvoer niet langer plaatsvinden via deze weg (route A op onderstaand figuur). Dit vanwege de te hoge geluidsbelasting op de gevel van het woongebouw.



Opties voor ontsluiting van het erf.

Hierdoor is een nieuwe inrit of het aanbrengen van maatregelen noodzakelijk. Gezien de te nauwe doorgang bij de woning, is er geen mogelijkheid om meer afstand te nemen van de gevel. Ook geluidsreducerende maatregelen kunnen hier niet plaatsvinden vanwege de afwezigheid van voldoende ruimte. Daarom is er gekeken naar een alternatieve ontsluiting.

Bij optie B wordt een nieuwe inrit door de bestaande moestuin aangelegd. Het voordeel is dat de afstand tot het erf kort kan blijven en dat deze direct aansluit op de weg Weert, zodat het bedrijfsverkeer op afstand kan blijven van de woningen. Optie C gaat ten noorden van de oude hoeve naar het achtererf. Dit vraagt echter om een aanzienlijke weglengte, en een aantasting van de oude structuur van het voetpad langs de hoeve. Daarnaast dienen enkele fruitbomen en de beeldbepalende boom aan de weg Weert te worden gerooid voor deze optie.

Gezien de onmogelijkheid van optie A en de onwenselijkheid van optie C, is gekozen om optie B uit te werken. Navolgende uitsnede uit de tekening voor de landschappelijke inpassing illustreert de beoogde inrit.



Uitsnede tekening landschappelijke inpassing, met de inrit door de moestuin ingetekend.

De inrit wordt op circa 7 meter van de gevel van het bijgebouw van Weert 91 aangelegd. Deze 7 meter is nodig om de bestaande bomen langs de gevel te behouden. De inrit wordt circa 3.5 meter breed. Aan de zijde van de weg Weert wordt enkel aan de noordzijde een bochtstraal toegepast van ca. 10.m. Dit dwingt bestuurders om het erf via de noordzijde te verlaten, en daarmee niet alsnog langs het woongebouw van Weert 91 te rijden. Ook voorkomt dit toekomstige verkeersproblemen bij het geplande crematorium Weerterhof.

De inrit wordt voorzien van een klinkerverharding en krijgt een zo eenvoudig mogelijke inrichting met enkel aan weerszijden een geschoren haag. De inrit wordt aan de wegzijde voorzien van een hekwerk, zodat deze kan worden afgesloten als het niet wordt gebruikt. Dit om te voorkomen dat de inrit wordt aangezien voor een doorgaande weg. De moestuin ligt voornamelijk aan de zijde van de hoeve en blijft zodoende zoveel mogelijk behouden. Ook de bomenrij aan de noordzijde kan behouden blijven.



Aanplant van boomgroepen achterzijde

Aanleg natuurlijke poel

Te bouwen loodsen

Aanplant van een bomenrij in de haag langs het pad

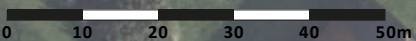
Uitbreiding van de bestaande boomgaard

Monumentale boerderij

Behoud moestuin, monumentale muur en geschoren hagen

Aanleg inrit met klinkerverharding
- Bocht enkel aan de noordzijde;
- Aanplant van een geschoren haag aan weerszijden van de inrit;
- Afsluitbaar met wekwerk.

Blad 1/2



182-005 2017-12-15 Landschappelijke inpassing Weert 93 Bunde



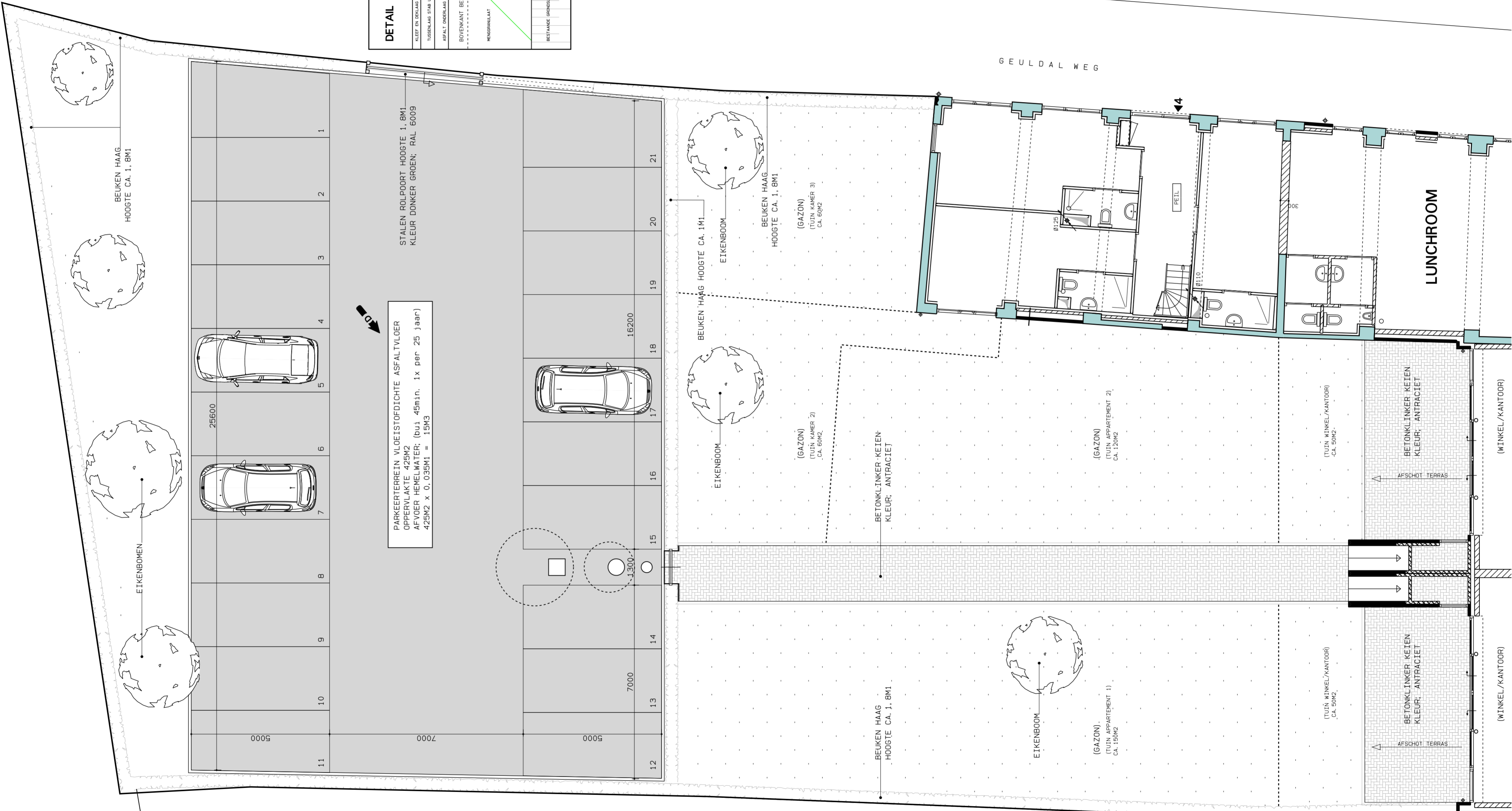
Te behouden beeldbepalende schuur

Te slopen ontsierende aanbouw



Specifieke vorm van groen – 28

Tussen de Bruggen 93 te Meerssen



DETAIL (1:10) VLOEISTOFDICHTE VLOER

06	KLEEF EN DEKLAM DAB 0/8
05	TUSSENLAG STAB UIT
05	ASFALT OBERSLAG STAB UIT
	BOVENKANT BESTAANDE VERHARDING
	WEGENBANKLANT
	BESTAANDE GRONDLAG

STALEN ROLPOORT HOOGTE 1,8M1
KLEUR DONKER GROEN; RAL 6009

PARKEERTERRAIN VLOEISTOFDICHTE ASFALTVLOER
OPPERVLAKTE 425M2
AFVOER HEMELWATER: (bui 45min. 1x per 25 jaar)
425M2 x 0,035M1 = 15M3

Specifieke vorm van groen – 29

Waterval 7a te Ulestraten

Landschappelijk inpassingplan

Waterval 7A Ulestraten

Gemeente Meerssen



Landschappelijk inpassingsplan Waterval 7A Ulestraten

Gemeente Meerssen

Naam opdrachtgever: dhr. en mevr. Kremers-Wetzels

Adres opdrachtgever: Waterval 7A
6235 NC ULESTRATEN

Opsteller: A.H.E. Sauren

Status: concept

Datum: 18 september 2020



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Ruimtelijke analyse	5
2.1. Het plangebied	5
2.1.1. Inrichting.....	5
2.1.2. Erfbeplanting	5
2.2. Landschappelijke context plangebied	6
2.3. Beleidskaders.....	7
2.3.1. POL 2014.....	7
2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied'	8
2.3.3. Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen	9
3. Plantoelichting.....	11
4. Ruimtelijke inrichting	12
4.1. Inpassingsplan	12
4.1.1. Landschappelijke inpassing.....	13
4.1.2. Kwaliteitsbijdrage	13
Bijlagen	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De heer en mevrouw Kremers-Wetzels (hierna: de initiatiefnemers) hebben recent de locatie Waterval 7a te Ulestraten aangekocht. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meerssen, in de dorpskern Waterval. Onderhavige locatie wordt op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' aangemerkt als een agrarische bedrijfslocatie. Initiatiefnemers hebben geen agrarisch bedrijf en ambiëren een dergelijke bedrijfsvoering niet. Zij zijn voornemens om onderhavige locatie als reguliere woonlocatie te gaan bewonen. Daartoe is in de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' kan wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Een van de voorwaarden is dat voorliggend voornemen moet voldoen aan de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen', waardoor voorliggende ontwikkeling landschappelijk dient te worden ingepast.

In voorliggend landschapsplan wordt de landschappelijke inpassing in woord en beeld beschreven.

1.2. Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan Waterval 7a te Ulestraten, ten noordoosten van Meerssen en ten zuiden van de kern Ulestraten. Onderhavige locatie maakt deel uit van het bebouwingslint ter plaatse van de weg 'Waterval'.



Ligging locatie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op het plangebied zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst, waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de beleidskaders geldend in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. Ruimtelijke analyse

2.1. Het plangebied

2.1.1. Inrichting

Onderhavig plangebied is gelegen aan Waterval 7a te Ulestraten, kadastraal bekend als gemeente Meerssen – sectie K – nummer 194 (gedeeltelijk). De dorpskern Waterval is ten noordoosten van Meerssen gelegen en ten zuiden van de kern Ulestraten. Voorts is relevant dat onderhavige locatie deel uitmaakt van het bebouwingslint ter plaatse van de weg 'Waterval'. In de directe omgeving van onderhavig plangebied zijn woningen gelegen evenals een manege.



Foto's locatie

2.1.2. Erfbeplanting

Het plangebied ter plekke kan landschappelijk worden opgedeeld in twee gebieden. Rond de bestaande (agrarische bedrijfs)woning is sprake van bestaande erfverharding, bijgebouwen en tuinen met de daarbij horende kleinschalige beplanting in de vorm van inheemse hagen als beuk en liguster, borders en andere vormen van beplanting.

In de helling achter de bebouwing is sprake van een weiland met hoogstamfruitbomen, waarbij delen van het perceel worden omkaderd door meidoornhagen. De bomen in het weiland zijn van de

soorten kers (*Prunus avium*), peer (*Pyrus communis*), walnoot (*Juglans regia*), appel (*Malus domestica*) en pruim (*Prunus domestica*).

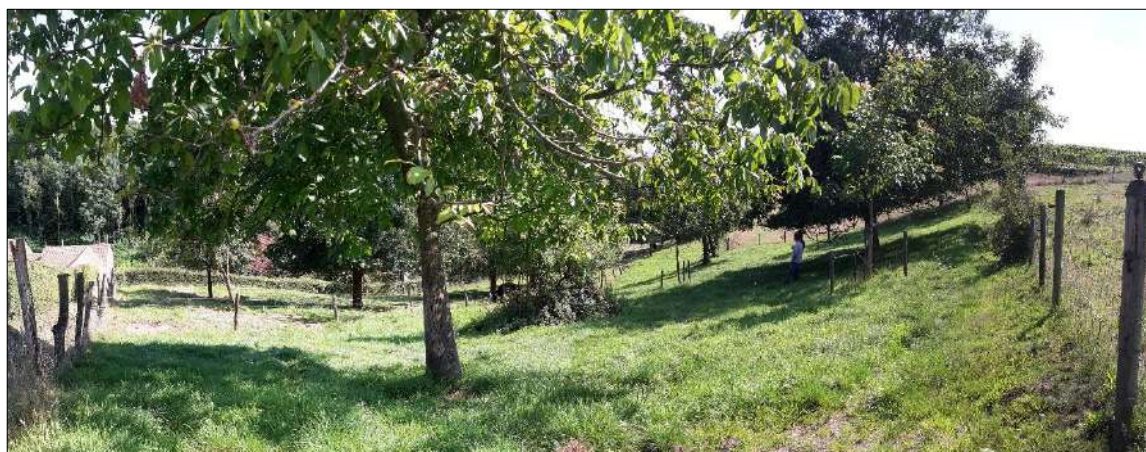


Luchtfoto locatie

2.2. Landschappelijke context plangebied

Onderhavige locatie is gelegen in het dal van de Watervalderbeek. Het betreft een bronbeekdal met daaraan gekoppeld een aantal droogdalen. Het beekdal wordt duidelijk begrensd door de dalwanden. Naast het feit dat de Watervalderbeekdal ecologisch zeer belangrijk is, heeft het tevens veel visueel-ruimtelijke kwaliteiten, omdat de oorspronkelijke landschapsstructuur nauwelijks is aangetast. Vooral de steile hellingen zijn onaangetast. Uitgangspunt bij ontwikkelingen in het beekdal is dat de natuurwaarden en de kleine landschapselementen in stand worden gehouden. Ook het herstel van de historische (landschaps)structuur wordt als een belangrijk landschappelijk uitgangspunt benoemd.





Landschappelijke foto's locatie

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

Het plangebied is in het POL2014 aangeduid als 'Zilvergroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone'.



*Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied*

De 'zilvergroene natuurzone' betreft landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een

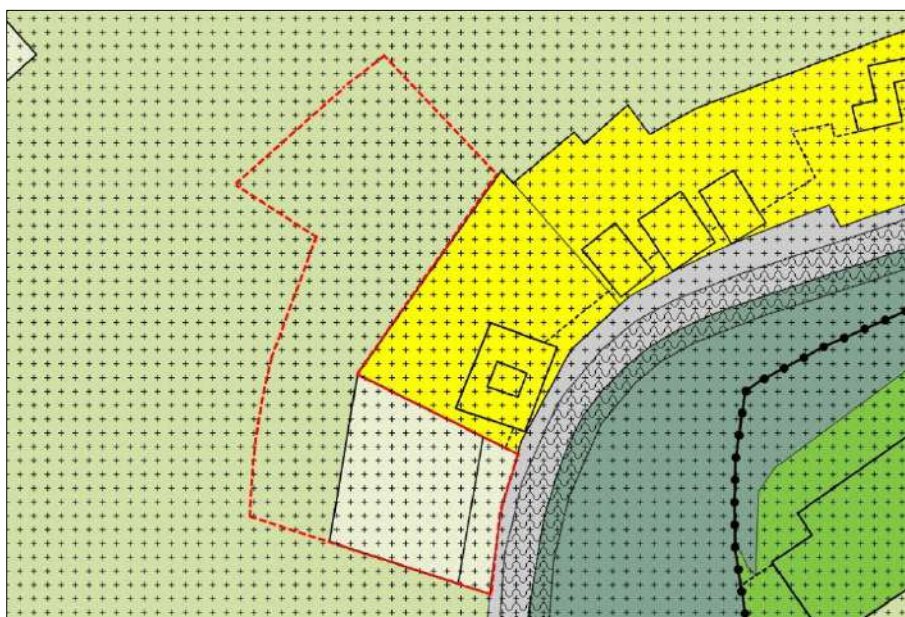
grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Meerssen op 25 april 2013. De bebouwing en het omliggend erf op onderhavige locatie is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van de bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van kracht. Deze functieaanduiding heeft tot gevolg dat ter plaatse één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

Het achtergelegen weiland met hoogstamfruitbomen is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselementen' van kracht evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



*Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied*

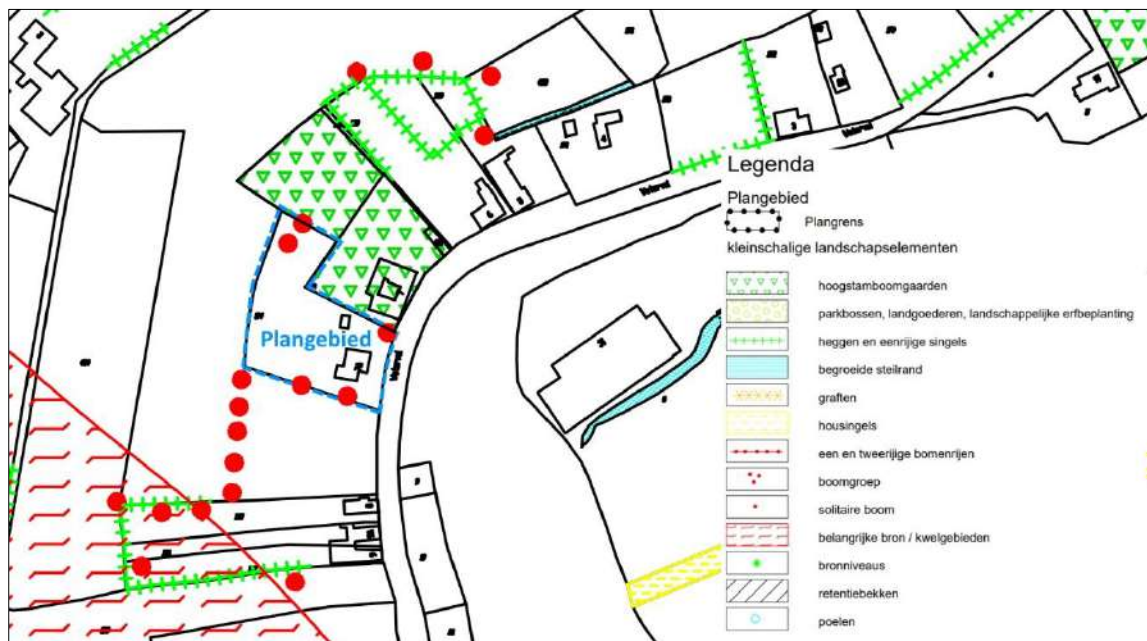
Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meerssen de mogelijkheid heeft om de gronden waarop de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' van toepassing is, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarvoor dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Een van de voorwaarden is dat *"de regels als bedoeld in de Structuurvisie Buitengebied (module 6) zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan in acht worden genomen"*.

In paragraaf 2.3.3 van voorliggend landschapsplan wordt nader ingegaan op de regels als bedoeld in de Structuurvisie Buitengebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

Met betrekking tot de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen' is de bijbehorende beleidskaart geraadpleegd. Ter plekke zijn binnen het plangebied een aantal solitaire bomen als waardevol landschapselement opgenomen.



Uitsnede beleidskaart 'Landschapselementen'

2.3.3. Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Meerssen de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een nadere uitwerking gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Met betrekking tot de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu maakt de gemeente Meerssen onderscheid in zeven modules, namelijk:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische omschakeling, uitbreiding en verbreding;
- overige (gebouwde) functies;
- hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies;
- teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten en afrasteringen.

Met inachtneming van onderhavig planvoornemen wordt beoogd om een functieverandering door te voeren ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfswoning en omliggende bijgebouwen. Het voornemen is om onderhavige locatie om te vormen tot een reguliere woonlocatie. In dat verband is module 6 van belang, namelijk 'hergebruik (vrijkomende) agrarische bebouwing voor niet agrarische functies.

Daarnaast staat in onderhavige structuurvisie een gebiedsindeling centraal. Met betrekking tot onderhavige locatie kan worden gewezen op het feit dat deze is gelegen binnen het gebied 'Bunderbos en Watervalderbeekdal'. Voor het wonen in een voormalige bedrijfswoning geldt in het gebied 'Bunderbos en Watervalderbeekdal' in beginsel een 'nee, tenzij'-principe waarbij maatwerk voorop staat. Gelet op het feit dat maatwerk als uitgangspunt geldt, is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling voorliggend landschapsplan opgesteld waarin nader wordt aangegeven op welke wijze onderhavig plangebied landschappelijk wordt ingepast en aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen.

3. Plantoelichting

Initiatiefnemers hebben de locatie Waterval 7a te Ulestraten recent aangekocht. Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' geldt ter plaatse van de bebouwing op onderhavige locatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. Initiatiefnemers hebben niet de wens om ter plekke agrarische activiteiten te exploiteren. Zij zijn namelijk voornemens om deze locatie als reguliere woonlocatie te bewonen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan dat een bedrijfswoning wordt bewoond door bewoners welke geen relatie hebben met het ter plekke aanwezige bedrijf.

In artikel 4.7.1 van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders onder specifieke voorwaarden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' kan wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Middels een wijzigingsplan kan de bestemming ter plekke worden gewijzigd naar 'Wonen', zodat de locatie in planologisch-juridisch oogpunt wordt aangepast aan het beoogde gebruik. Er worden ter plekke geen fysieke wijzigingen beoogd; de bestaande gebouwen met omliggend erf krijgen alleen een andere bestemming.

In het kader van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid dient een voornemen landschappelijk te worden ingepast en de landschappelijke kwaliteit ter plekke moet worden geborgd. Daarvoor is voorliggend landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

4. Ruimtelijke inrichting

4.1. Inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding. Het plan is in schaal 1:500 bijgevoegd in **bijlage 1**.



Landschappelijk inpassingsplan (op schaal 1:500 bijgevoegd in de bijlage)

Voorliggend landschappelijk inpassingsplan is opgesteld in het kader van de bestemmingsplanherziening ter plekke van onderhavige locatie van 'Agrarisch – Bedrijf' naar 'Wonen'.

4.1.1. Landschappelijke inpassing

De woning Waterval 7A wordt omzoomd door een aantal hagen van de soorten meidoorn, beuk en liguster. Deze hagen vormen samen met de robuuste treurwilg een prima landschappelijke inpassing van de bebouwing en verharding ter plekke.

4.1.2. Kwaliteitsbijdrage

De huidige hoogstamfruitboomgaard is gelegen binnen de agrarische bestemming en is planologisch gezien voorzien op teelt van gewassen. Binnen de huidige bestemmingsplanregels mag deze beplanting, mits voldaan wordt aan de flora en faunawetgeving, worden verwijderd.

Echter, vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt voegt de huidige hoogstamboomgaard kwaliteit toe op onderhavige locatie. Deze huidige beplanting voorziet in landschappelijke kwaliteit. Het beleid zoals vastgelegd in de 'Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen', beoogt om deze kwaliteit te behouden.

Door middel van het vastleggen van deze beplanting in voorliggend landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien dat deze beplanting in stand wordt gehouden. Binnen de regels van het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de beplanting zoals vastgelegd in dit inpassingsplan in stand dient te worden gehouden.

Bijlagen

1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Waterval 7A te Ulestraten (schaal 1:500);





Specifieke vorm van groen – 30

Langs de Gewannen 20 te Ulestraten

Landschapsbegraafplaats

Meerssen

Datum : 19 juli 2017

Nummer: 182-006

Betreft : Toelichting schetsontwerp landschapsbegraafplaats Meerssen

Inleiding

Voor enkele (voormalige) agrarische percelen aan de Waselderweg/Langs de Gewannen te Ulestraten, in het buitengebied gemeente Meerssen, is een schetsontwerp uitgewerkt voor de realisatie van een begraafplaats met een landschappelijke inscenering. Het schetsontwerp geeft een beeld van hoe de begraafplaats in het landschap vorm kan krijgen. Tevens laat het zien hoe verschillende landschappelijke thema's kunnen worden uitgewerkt tot een landschapsbegraafplaats met een eigen identiteit.

Toelichting schetsontwerp

De planlocatie voor de begraafplaats bestaat momenteel uit (voormalige) agrarische bedrijfbouw, een woning met tuin en diverse agrarische percelen. Voor een landschapsproject van het ten noorden gelegen bedrijventerrein zijn in het verleden reeds grondwallen aangelegd, die vervolgens beplant zijn met struweel en bomen. Deze grondwallen met tussengelegen boomgaarden vormen de basis voor het ontwerp van de begraafplaats.

Gezien de planlocatie agrarisch van aard is, is er geen sprake van ongerepte natuur of een bosrijke omgeving. De aanleg van een natuurbegraafplaats is derhalve niet passend, omdat het te lang zou duren voordat er gesproken kan worden van natuur op deze plek. Het planconcept dat aan het schetsontwerp ten grondslag ligt gaat daarom uit van een begraafplaats die beter aansluit bij de huidige ruimtelijke context, wat betekent dat een landschappelijke sfeer passender is op deze plek.

Hiertoe worden tussen de bestaande grondwallen enkele 'landschapskamers' aangelegd. De 'gaten', de open delen tussen de grondwallen, zullen worden opgevuld met toe te voegen groensingels zodat vrijwel volledige omsloten landschapskamers ontstaan. De begraafplaats krijgt hierdoor een introvert karakter wat de rust en de sereniteit ten goede zal komen. De landschapskamers hebben ieder een eigen thema, waardoor de begraafplaats verschillende soorten groene omgevingen kan bieden. Hierbij wordt niet uitsluitend gebruik gemaakt wordt van natuurlijk ogende omgevingen zoals een heideveld, maar ook van 'cultuurlandschappen' zoals een fruitboomgaard. De bestaande grondwallen zorgen voor de scheidingen tussen de kamers, en bieden daarmee ook 'randlengte' voor de graven.

Herdenkingsgebouw en compensatie

Ter plaatse van het huidige erf wordt een parkeerplaats gerealiseerd dat omgeven wordt door een dicht bomencarré. Vanaf de parkeerplaats leidt een pad naar een klein erf waar ruimte is voor het stallen van fietsen. Vervolgens leidt het pad naar het herdenkingsgebouw met een grondvlak van circa 225m². Het gebouw heeft een open karakter en kijkt uit over de omliggende landschapskamers. De in de bijlagen opgenomen schetsontwerpen van Vullings de Moor architecten geven een impressie van het te realiseren gebouw.

Voor de bouw van het herdenkingsgebouw dient elders in de regio bebouwing te worden gesloopt ter compensatie. Hiervoor wordt een vervallen bedrijfsgebouw gesloopt in het buitengebied ten zuiden van de kern Ulestraten. Het te slopen gebouw heeft een grondvlak van 13x9m. Het gebouw bevat asbest dat eveneens gesaneerd dient te worden. Daarnaast dient er fundatie, zij-beplating, houten zijwanden en vloerdelen geruimd te worden. Navolgende afbeelding illustreert de ligging van het te slopen gebouw ten opzichte van het plangebied voor de begraafplaats.



De bijgevoegde schetsen geven slechts een impressie van de mogelijkheden ter plaatse. Bij de uitwerking zullen diverse onderdelen nog nader onderzocht en ontworpen moeten worden.

Landschapsbegraafplaats Meerssen



Landschapskamer:
Heuveltuin

Helling/trapjes/doorgang over grondwallen

Landschapskamer:
Bloemenweide

Vijver met houten vlonder

Gedenkhuis

Parkeren 40pp.

Landschapskamer:
Monumentale tuin

Landschapskamer:
Fruitboomgaard

Gemeentegrens Beek -
Meerssen

Landschapskamer:
De glooiende heide

Bestaande grondwallen

Privé woning

Privaat terrein

Bestaande boomgaard



0 20 40 60 80 100m



182-006 2017-07-18 Schetsontwerp Landschapsbegraafplaats Meerssen

SITUATIETEKENING

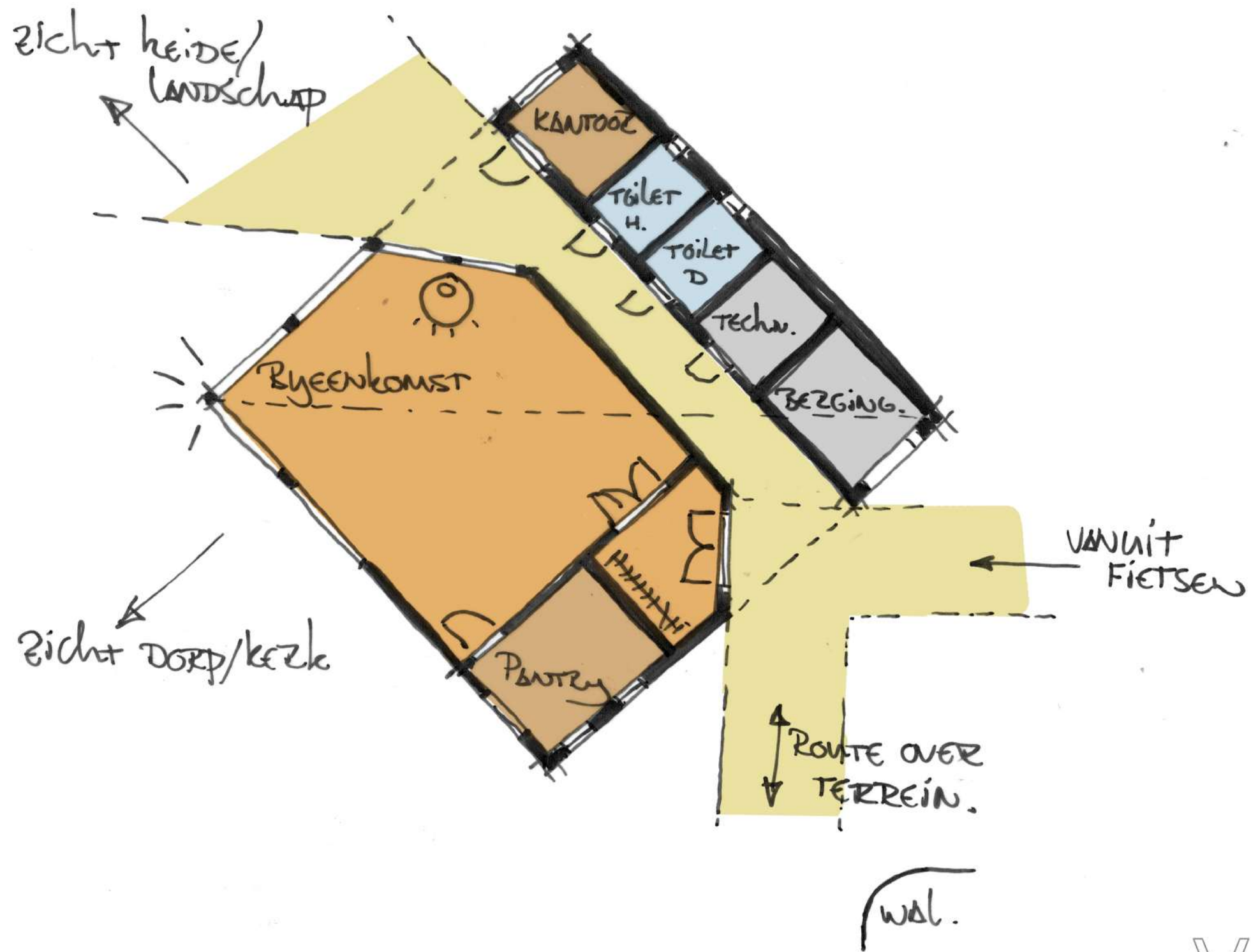
07-07-2017



VULLINGS
DE MOOR

PLATTEGROND

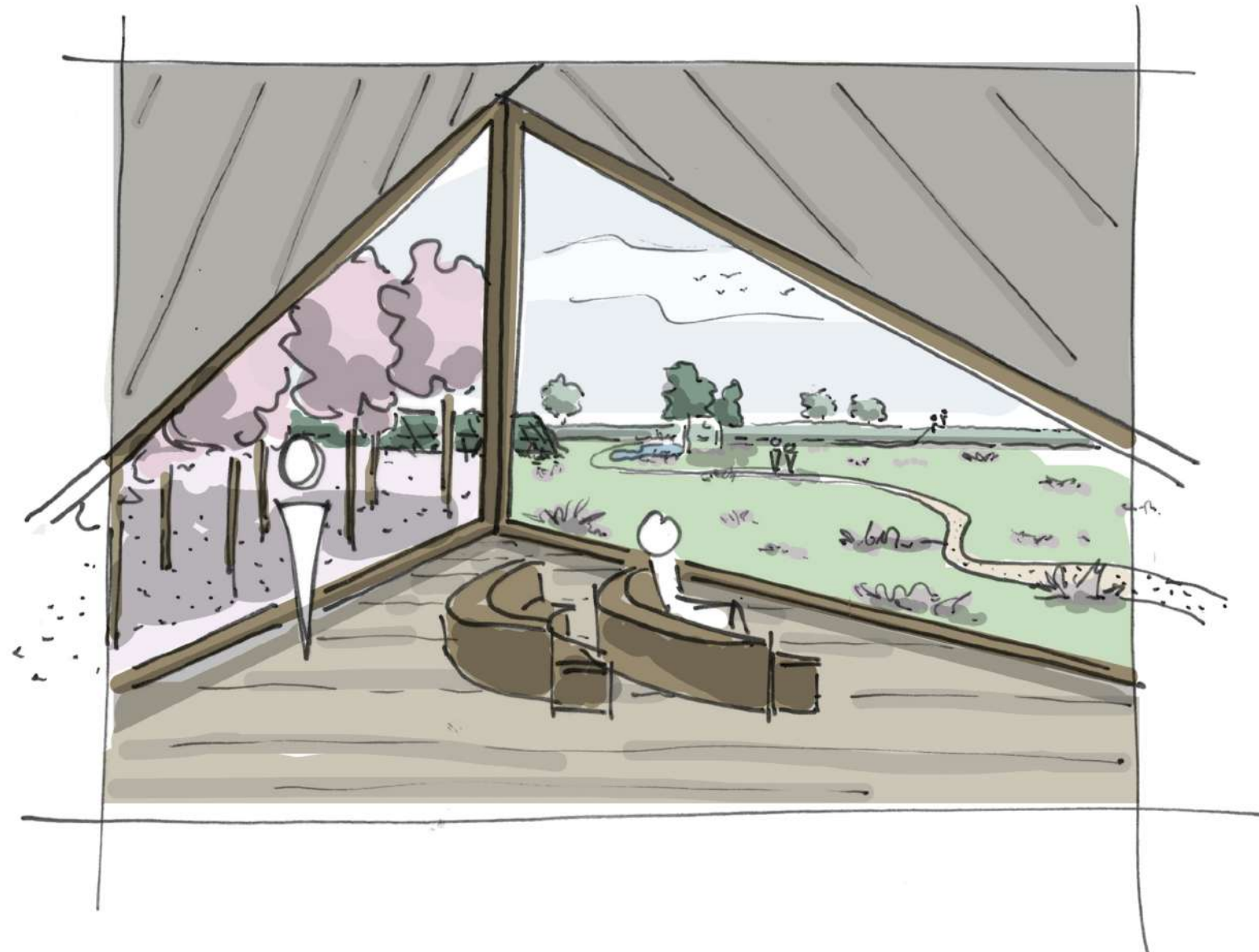
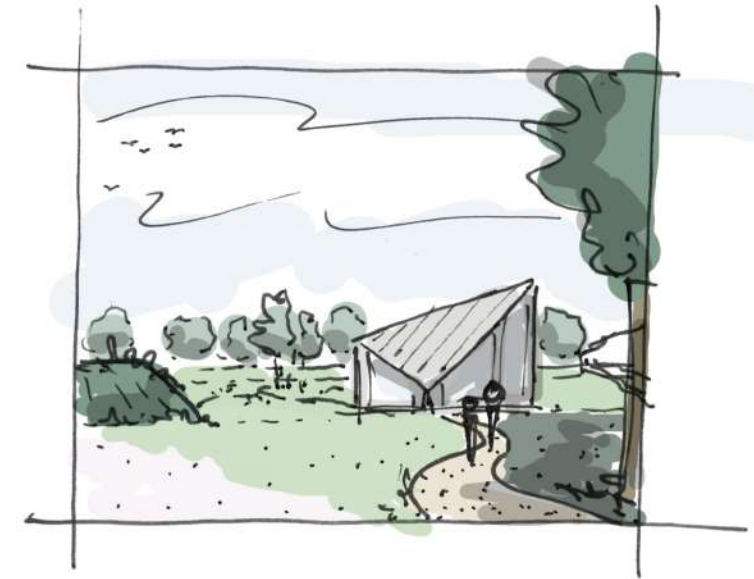
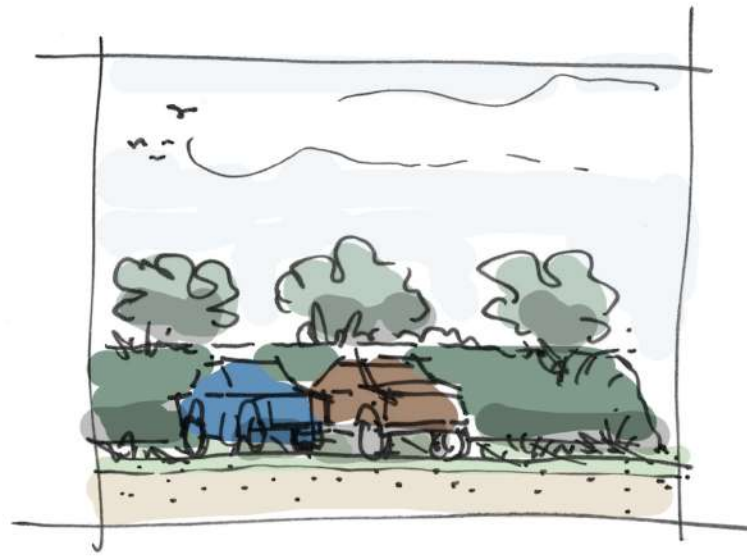
07-07-2017



VULLINGS
DE MOOR

STUDIE / SCHETSONTWERP

07-07-2017



VULLINGS
DE MOOR

Memo

Datum 24 oktober 2017
Documentnummer M167451.008/HST
Relatie Dhr. R.J.E.A. Cobben, Langs de Gewannen 20 (6236 NV) Ulestraten
Onderwerp **Nadere onderbouwing compensatiemaatregelen Landschapsbegraafplaats Cobben te Ulestraten**

- Algemeen

Op 28 juli 2017 zijn de stukken voor de realisatie van de Landschapsbegraafplaats ingediend ten behoeve van de beoordeling door de Kwaliteitscommissie Limburg. Deze stukken dienen mede als basis voor onderhavige Memo.

De gemeente heeft bij mailbericht van 22 september 2017 gevraagd om de te realiseren compensatie nader te kwantificeren; in die zin dat duidelijk wordt wat er ten opzichte van beheerplan van het bedrijventerrein MAA extra wordt gedaan in het landschap.

- Uitgangspunten

De landschapsbegraafplaats wordt gerealiseerd in een gebied dat eerder al is ingezet als natuurcompensatiegebied voor de realisatie van het bedrijventerrein MAA. Deze inrichtingsmaatregelen zijn opgenomen in **bijlage 1** bij deze Memo.

Deze inrichtingsmaatregelen worden uiteraard gerespecteerd in het plan voor de landschapsbegraafplaats.

In het voor de landschapsbegraafplaats door bureau Pouderoyen uitgewerkte inpassings- en inrichtingsplan is rekening gehouden met de inrichtingsmaatregelen als opgenomen in bijlage 1. Het inpassings- en inrichtingsplan voor de natuurbegraafplaats gaat echter op onderdelen verder dan de inrichtingsmaatregelen, zoals die de realisatie van het bedrijventerrein zijn voorgeschreven. Hieronder worden die extra maatregelen aangegeven. In het inpassingsplan zijn zodanige maatregelen en aanvullingen opgenomen, dat de voor de landschapsbegraafplaats vereiste sfeer optimaal wordt gecreëerd.

Voor de landschapsbegraafplaats wordt een bijeenkomst-/herdenkingsgebouw (gedenkhuys) gerealiseerd met een oppervlakte van circa 225 m². Aan de vijver komt een hardhouten vlonder met een oppervlakte van circa 320 m².

Verder wordt er een semi verharde parkeerplaats aangelegd met een oppervlakte van circa 1.000 m².

Als compensatie voor de realisatie van het bijeenkomst-/herdenkingsgebouw wordt er in het buitengebied van Meerssen een in slechte staat verkerend gebouw gesloopt van circa 120 m². Deze slooplocatie is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. Als **bijlage 2** zijn enkele foto's van dat te slopen landschapsontsierende gebouw bijgevoegd.

- Extra inpassingsmaatregelen

A) Extra natuuraanleg en instandhouding

Ter plaatse van de landschapsbegraafplaats worden conform het inpassings- en inrichtingsplan van bureau Pouderoyen ten opzichte van de inrichtingsmaatregelen op basis van het bedrijventerrein MAA de volgende vijf extra inpassingsmaatregelen genomen. Onderstaande nummering verwijst naar de nummering als opgenomen in **bijlage 3**.

Deze extra inpassingsmaatregelen kunnen naast de compensatie voor het gedenkhuis tevens dienst doen als compensatie voor de aan te leggen semi verharde parkeerplaats (circa 1.000 m²) en de hardhouten vlonder bij de vijver (circa 320 m²).

1) Beukenbosje

Aanplant en instandhouding beukenbosje ter grootte van circa 3.535 m² buiten de zuidelijke grondwal met daarop een houtwal.

2) Rode beuken

Op het perceel bij de privéwoning aan Langs de Gewannen 20 worden 14 rode beuken aangeplant/in stand gehouden. Het betreft twee rijen; één aan de zuid-westzijde van de kavel van de woning (11 stuks) en één aan de noord-oostzijde van de woning (3 stuks).

3) Perenbomen

Langs de inrit naar de privéwoning Langs de Gewannen 20 worden 60 middenstam perenbomen in stand gehouden. Dit betreft een kenmerkende rij fruitbomen in het landschap.

4) Beukenhaag

Aan de wegzijde Langs de Gewannen wordt een beukenhaag van 70 meter lengte in stand gehouden.

5) Omzoomd heidelandschap

Aan de westzijde wordt circa 5.000 m² (0,5 ha) hectare heidelandschap gerealiseerd met een omzoming van een haag en een bomenrij.

B) Verbetering beheer natuurcompensatie

Dhr. R. Cobben gaat het beheer van de aangelegde natuurcompensatie verbeteren. Op dit moment is er sprake van verruiging en achterstallig onderhoud van de natuurcompensatie.

Door bureau FF-advies (ir. F. Fahner) is een rapportage uitgewerkt (rapportnummer R201707-A; d.d. 5 oktober 2017). Dit rapport is bijgevoegd als **bijlage 4** bij onderhavige notitie. Dhr. Cobben zal het gebied overeenkomstig de in die rapportage opgenomen beheersmaatregelen in stand houden. Het beheer is daarmee op termijn beter gewaarborgd.

C) Kwalitatief hoogwaardige uitvoering bijeenkomst-/herdenkingsgebouw

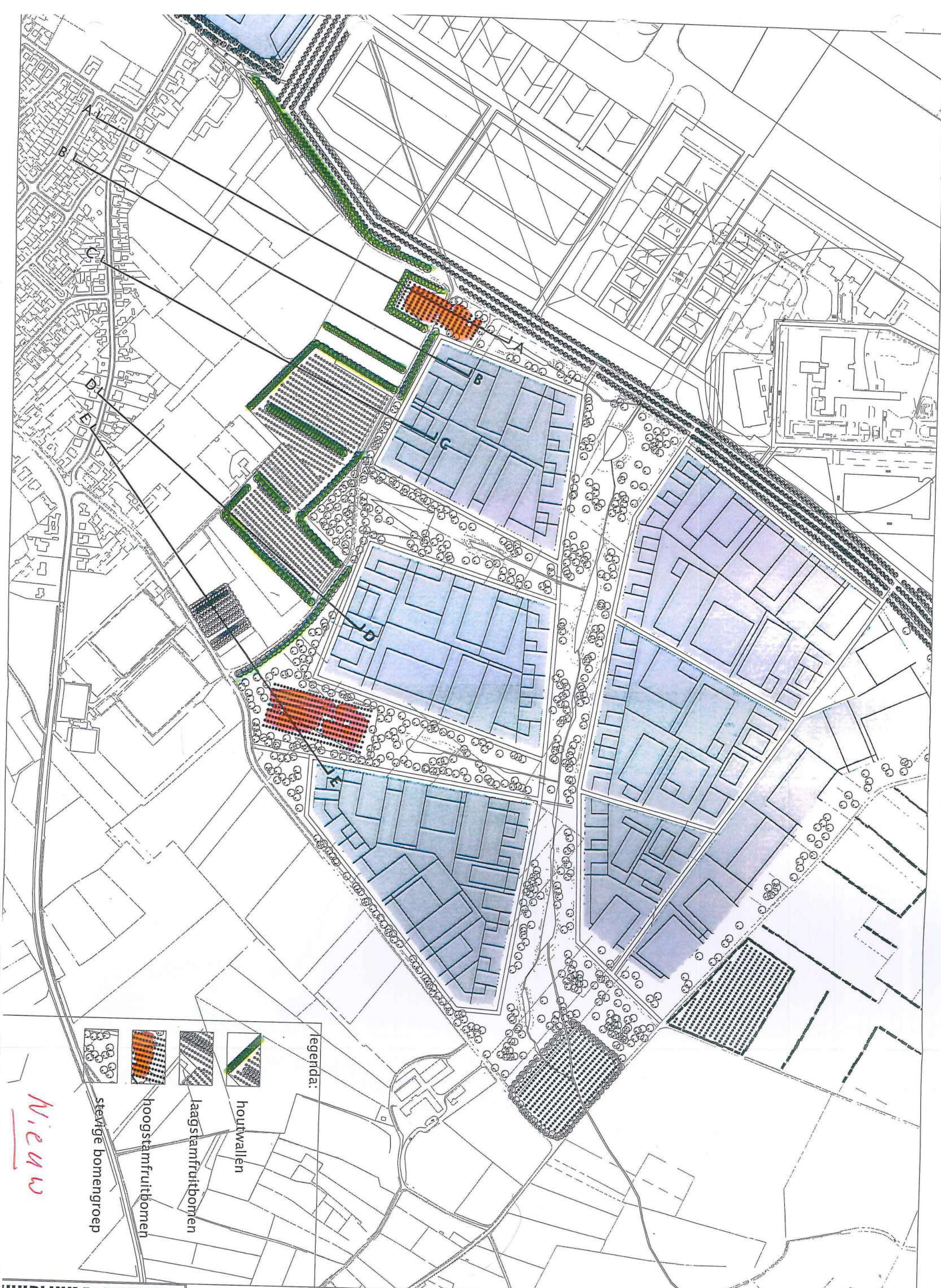
Het bijeenkomst-/gedenkgebouw wordt uitgevoerd in hoogwaardige natuurlijke materialen; passend binnen een landschapsbegraafplaats.

De toe te passen materialen betreffen hout, steen, glas en een afdekking met gebakken pannen. De te realiseren beeldkwaliteit is opgenomen in bijlage 3 (landschapsplan Pouderoyen), zoals gevoegd bij de stukken van de Kwaliteitscommissie.

Bijlagen:

- 1) Inrichtings- en compensatiemaatregelen Bedrijventerrein MAA;
- 2) Foto's te slopen landschapsontsierende gebouw;
- 3) Overzicht extra compensatiemaatregelen natuur;
- 4) Rapportage FF-advies inzake beheer- en beheersmaatregelen.

ing. H.N.J.M. Steins
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



Nieuw

legenda:

	houwwallen
	hoogstamfruitbomen
	laagstamfruitbomen
	stevige bomengroep

Bijlage 2

**Foto's van te slopen landschaps
ontsierende gebouw (circa 120 m²)**







Landschapsbegraafplaats Meerssen

Bijlage 3:
Extra aanplant/compensatie
t.o.v. inpassing Aviation Valley MAA





Raymond Cobben

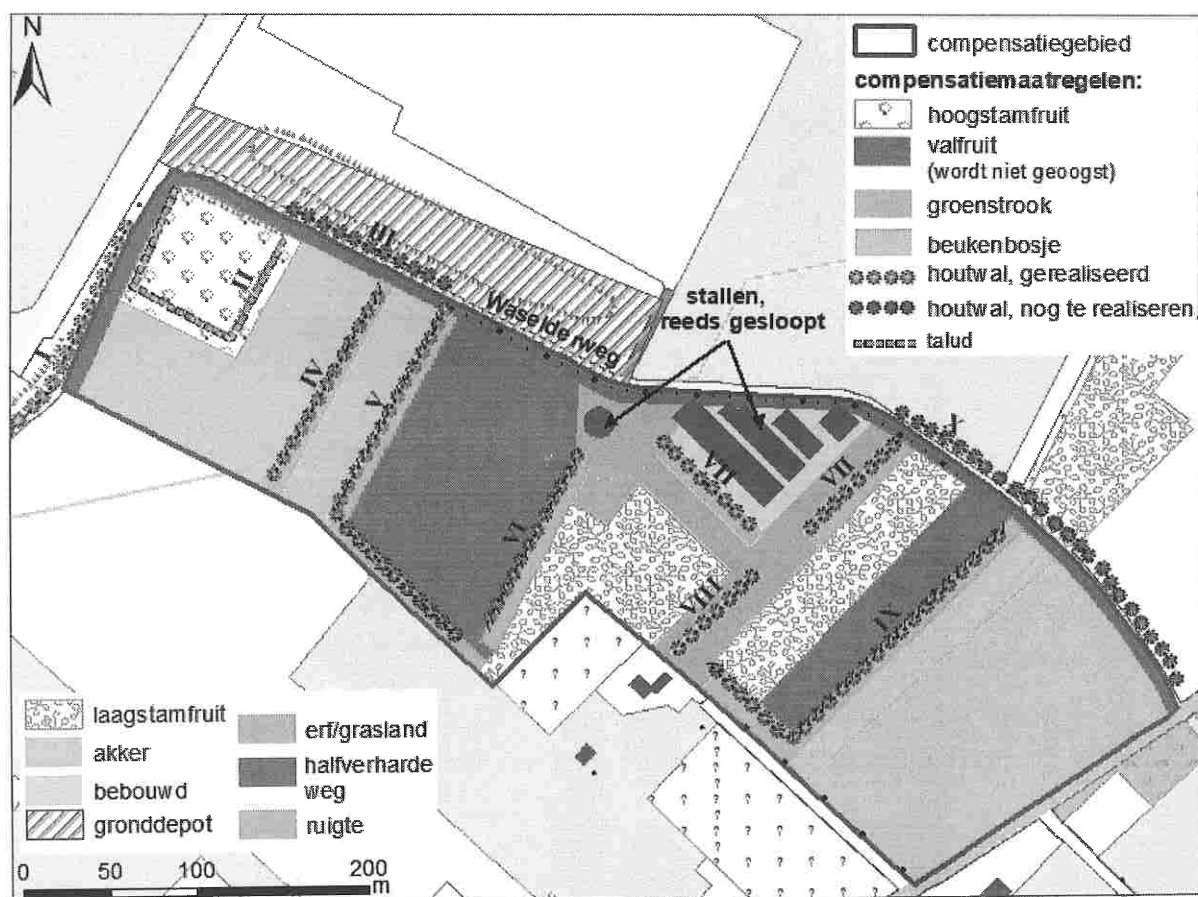
Ecologische aspecten van
Natuurbegraafplaats Waselderweg,
Ulestraten

Rapportnummer R201707-A
5 oktober 2017

Auteur:
Ir. F. Fahner

1. Inleiding, achtergrond

De heer Raymond Cobben is eigenaar van het gemengde boerenbedrijf aan de Waselderweg te Ulestraten, met onder andere een fruitkwekerij. Onlangs zijn de stallen waarin voorheen varkens werden gehouden, gesloopt. Op de gronden van de heer Cobben zijn in het kader van de ontwikkeling van het naastgelegen bedrijvenpark AviationValley natuurcompensatiemaatregelen gerealiseerd. Deze natuurcompensatie is uitgevoerd ter compensatie van het verlies van leefgebied van de das en de betreffende maatregelen zijn uitgevoerd conform de door het Ministerie verleende ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet (thans Wet natuurbescherming). De ontheffing dateert van 4-12-2009 (nr. FF/75C/2004/0359C) en is verlengd d.d. 13-03-2015 (nr. FF/75C/2014/0235) voor de periode 13-3-2015 t/m 31-8-2019.



Figuur 1: Inrichting natuurcompensatiegebied

De compensatiemaatregelen betreffen de aanleg en instandhouding van groenstroken (in de vorm van houtwallen), hoogstamfruitboomgaarden en een beukenbosje, zie overzichtskaartje (fig. 1).

In voorwaarde 29 van de ontheffing is onder meer het volgende bepaald: "Binnen de compensatiegronden en natuurstroken dient het beheer zodanig plaats te

vinden, dat de compensatiegronden optimaal leefgebied voor de das blijven en dat deze duurzaam in stand worden gehouden”.

2. Voornemen

Thans is de heer Cobben voornemens op zijn gronden een natuurbegraafplaats te realiseren. De begraafplaats is binnen het compensatiegebied gepland.

De begraafplaats is opgebouwd uit de volgende elementen (zie de betreffende inrichtingsschets):

- landschapskamers, met wandelpaden: bloemenweide, heide, monumentale tuin en fruitboomgaard;
- boerenerf met gedenkhuis (ter plaatse van de voormalige varkensstallen);
- vijver (idem) ;
- bestaande grondwallen (te handhaven).

3. Commentaar

Biotoopeisen van de das

De das prefereert een kleinschalig landschap met afwisseling van weilanden, bosjes en boomgaarden en verbindende groenstroken in de vorm van houtwallen, heggen, holle wegen en (droge) greppels. Dit is het voor de das optimale landschap dat in grote delen van Zuid-Limburg nog min of meer in tact is, evenals in delen van het Rijk van Nijmegen en in Noordoost-Brabant (Maasheggenlandschap). Het stapelvoedsel van de das wordt gevormd door regenwormen, welke in de boomgaarden door toepassing van stalmest in rijke mate aanwezig zijn, alsmede in vochtige graslanden op lössgronden. Verder is het menu van de das, die omnivoor is, rijk geschakeerd en bevat ook insecten als emelten en kleine zoogdieren (mol, woelrat e.d.), kikkers, padden, granen en fruit. Door de massale teelt van maïs in de afgelopen decennia, bestaat het voedsel van veel dassen in het najaar voor een belangrijk deel uit dit gewas.

Gelet op het belang van de aanwezigheid van stapelvoedsel, dienen de compensatiegronden zodanig beheerd te worden, dat regenwormen beschikbaar zijn en blijven. Verruiging past daar niet in, omdat dit de regenwormendichtheid doet afnemen en de wormen door bijvoorbeeld lang gras en verfilting van de zode slecht toegankelijk worden voor de das. Er dient dus een beheer te worden toegepast dat de (gras)vegetatie kort houdt. Extensieve begrazing met paarden en runderen (liefst jaarrond) levert de meeste structuurvariatie op, maar ook maaibeheer kan worden toegepast, of periodieke intensieve begrazing door schaapskuddes.

Evaluatie veranderingen binnen het compensatiegebied

- De structuur van het compensatiegebied zal in tact worden gelaten, het betreft met name het raamwerk van de bestaande grondwallen. Dit betekent dat aan migratieroutes en vestigingsmogelijkheden voor de das niets zal veranderen.
- Verder zal ook fruitboomgaard een plek krijgen binnen het nieuwe concept, zij het deels op een andere locatie dan waar nu het valfruit is (vergelijk fig. 1). In de huidige situatie is er sprake van een zeer grote beschikbaarheid aan valfruit. De oppervlakte van fruit zal iets afnemen, maar nog steeds ruim voldoende zijn voor de aanwezige populatie dassen.
- Het gebied zal iets intensiever worden gebruikt, vanwege de wandelpaden die de landschapskamers doorkruisen. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een geringe toename van verstoring, hoewel het recreatieve gebruik extensief van karakter zal zijn. Overigens wordt ervan uitgegaan dat alleen aangelijnde honden zijn toegestaan en dat het publiek de houtwallen niet zal betreden, uitgezonderd de plekken waar wandelpaden deze wallen kruisen. De struikenbegroeiing op de wallen is thans zodanig, dat de toegankelijkheid voor mensen slecht is en dit zal niet veranderen. Potentiële verstoring van dassenburchten zal daarom niet aan de orde zijn. Verder wordt ervan uitgegaan dat het terrein 's avonds/'s nachts niet door publiek betreden wordt, de periode van de dag dat dassen hun burcht verlaten en voedsel zoeken.
- Het beheer zal zodanig zijn, dat het karakter van de verschillende landschapskamers in stand gehouden wordt. Graslanden c.q. gazons zullen daarom kort gehouden worden, hetgeen gunstig is voor de das. Voorkeur heeft jaarrondbegrazing, waarbij bijvoorbeeld te denken is aan inzet van lakenvelders, die tevens in cultuurhistorisch opzicht een verrijking betekenen voor het landschapsbeeld en goed passen binnen het parkachtige concept.
- Er wordt verder gedacht aan instandhouding c.q. verbreding van het aanbod aan voedsel, met name fruit en granen. Hierin past de aanplant van besdragende struiken, zoals *Ribes spec.*. Hiermee kan men bijvoorbeeld de bestaande groenstroken verder optimaliseren. Daarnaast profiteert de das momenteel van periodieke teelt van maïs, waarin veel gefoerageerd wordt, in de herfst. Maar ook granen kunnen weer een plek krijgen binnen de landschapskamers, in de periferie zou men ruimte voor gewasstroken kunnen reserveren, waarbij desgewenst ook andere graansoorten toegepast kunnen worden als tarwe, haver, rogge en gerst.

Conclusie

De transitie van het huidige compensatiegebied naar een natuurbegraafplaats zal geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het dassenbiotoop, mits het beheer wordt afgestemd op een goede productie van het stapelvoedsel van de das (regenwormen) en het aanbod van andere voedselbronnen, met name valfruit en granen. Het beheer zal waarschijnlijk beter gewaarborgd zijn dan in de huidige situatie, waarbij men moet constateren dat hier en daar verruiging optreedt.

Specifieke vorm van groen – 31

Waterval 14 te Ulestraten




Landschapsplan
Waterval 14, Waterval/Ulestraten
gemeente Meerssen

18 september 2012

bureau VERBEEK
landschaparchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

*Titelpagina en figuur rechts: zicht vanuit het plangebied richting
het noorden*





**Landschapsplan
Waterval 14, Waterval/Ulestraten
gemeente Meerssen**

Datum: 18 september 2012
Projectnummer: ME-205.900
Opdrachtgever: Fam. van Engelen-Ribbels

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Inhoudsopgave

Inleiding	7
1 Inventarisatie en analyse	9
1.1 Gebiedsbeschrijving	11
1.2 Geomorfologie en bodem	17
1.3 Groenstructuur	17
1.4 Historische ontwikkeling	19
1.5 Beleidskader	21
1.6 Sterkte en zwakte analyse	23
1.7 Stedenbouwkundige / architectonische studie	25
2 Programma van wensen	29
3 Stedenbouwkundig en architectonisch voorstel	31
4 Het landschapsplan	37
3.1 Landschapsplan plangebied	37
3.2 Beplantingsvoorstel	39
3.2 Referentiebeelden	41
Literatuur en bronnen	45



Figuur 1: ligging plangebied

Inleiding

De planopdracht

De heer van Engelen en mevrouw Ribbels zijn voornemens om de bestaande bebouwing (voormalige boerderij + stallen) te Waterval 14 (gemeente Meerssen) deels te renoveren en deels te amoveren en in het ter plaatse aanwezige weiland een nieuwe woning te realiseren. De woning, schuur en het voorstel van de verbouwing vna de bestaande boerderij zijn ontworpen door Straatman Architecture uit Amsterdam. Bureau Verbeek is verzocht het landschapsplan op te stellen en de bij de bestemmingsplan benodigde onderdelen ‘watertoets’ en ‘verkennend natuurwaardenonderzoek (quickscan)’ uit te voeren.

Opbouw

Om te komen tot een eenduidig en integraal ontwikkeld landschapsplan wordt de volgende werkwijze gehanteerd, die zijn weerslag vindt in de verschillende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inventarisatie en analyse plangebied: In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens wordt een beknopte beschrijving gegeven van de geomorfologie en bodem Een korte beschrijving van de groenstructuur is ook in dit hoofdstuk opgenomen. Voorts wordt aan de hand van kaartbeelden de historische ontwikkeling toegelicht en wordt een kort overzicht gegeven van het vigerende beleid. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op het vigerende beleid. Uiteraard vormt ook

het bebouwingsvoorstel een wezenlijk onderdeel in het landschapsplan. Het voorontwerp van de bebouwing is in dit hoofdstuk opgenomen.;

Hoofdstuk 2 - Programma van wensen: Op basis van de voorgaande fase en overleg met de opdrachtgever is een programma van wensen opgesteld, dat is opgenomen in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 3 - Stedenbouwkundig en architectonisch voorstel: Op basis van de voorgaande fases, waaronder het programma van wensen, is een stedenbouwkundig voorstel opgesteld, dat in woord en beeld wordt toegelicht.

Hoofdstuk 4 - Landschapsplan: Op basis van veldverkenningen, de inventarisatie en analyse van de landschappelijke kwaliteiten, het beleid en het voorstel voor bebouwing van bestaande boerderij, het ontwerp van de nieuwe woning en het ontwerp van de schuur is het landschapsplan opgesteld. Dit plan wordt middels plankaarten, tekst en referentiebeelden in dit hoofdstuk uitvoerig toegelicht.

Gulpen, 18 september 2012

bureau VERBEEK

ir. B.A.F Kerckhoffs
landschapsarchitect



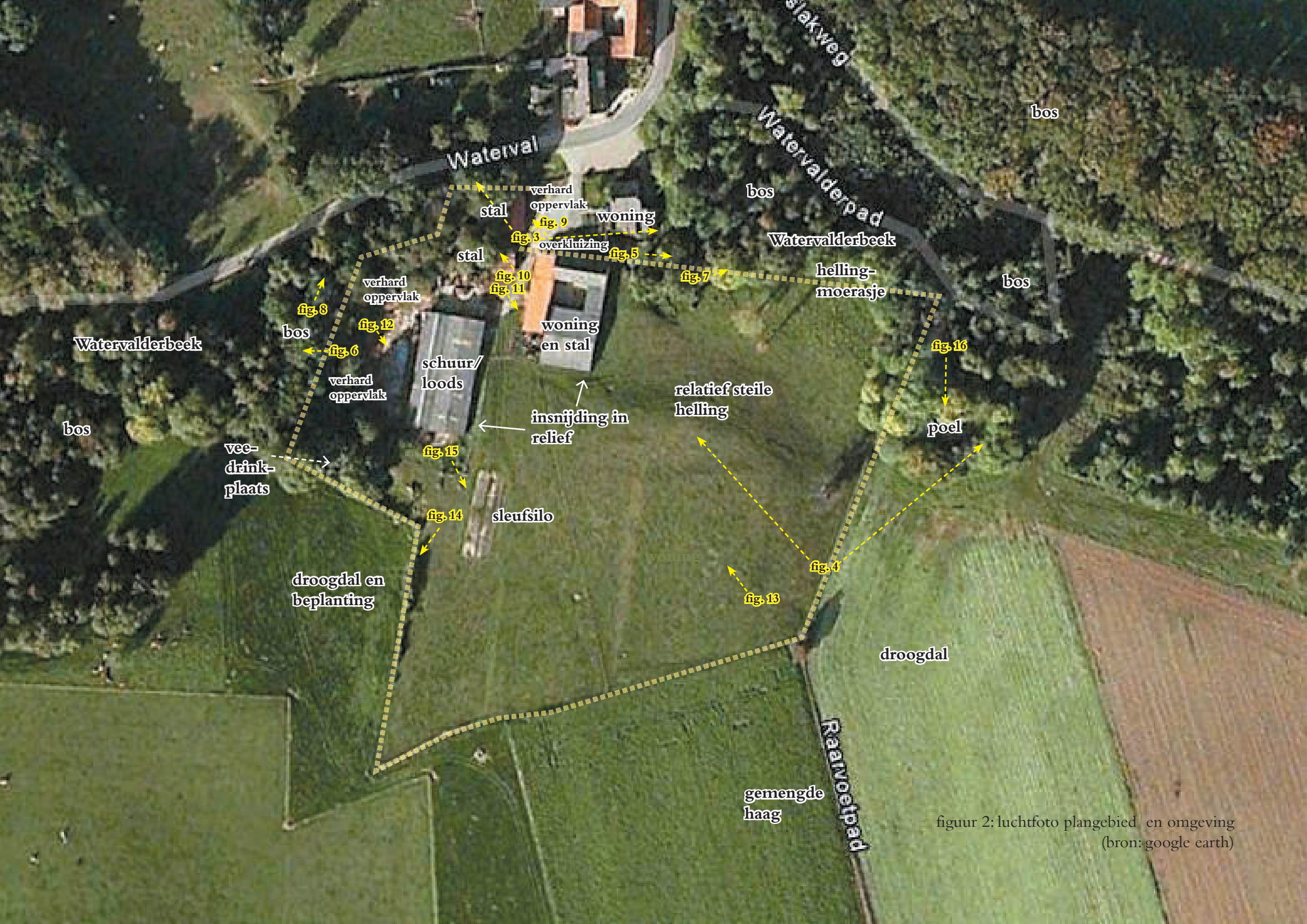
1 Inventarisatie en analyse

Voor het opstellen van een landschapsplan is het noodzakelijk om te inventariseren welke kwaliteiten (landschap, natuur/groen, historie, ecologie, etc.), eigenschappen en waarden het plangebied en omgeving bezit. Het landschap zoals we dit nu ervaren is een resultante van de abiotische, de biotische en de antropogene structuur (lagenbenadering). Deze structuren en hun verschijningsvormen en functies liggen ten grondslag aan de uiteindelijke kwaliteiten van een gebied.

De inventarisatie van voorliggende structuren heeft plaatsgevonden aan de hand van veldverkenningen, het raadplegen van literatuur en kaartmateriaal en het voeren

van gesprekken met bij het project betrokken partijen. De resultaten van de inventarisatie en analyse zijn in de vorm van kaarten en tekst verwerkt in deze rapportage. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- 1.1 Gebiedsbeschrijving
- 1.2 Geomorfologie en bodem
- 1.3 Groenstructuur
- 1.4 Historische ontwikkeling
- 1.5 Beleidskader
- 1.6 Sterkte en zwakte analyse
- 1.7 Stedenbouwkundige / architectonische studie



figuur 2: luchtfoto plangebied en omgeving (bron: google earth)

1.1 Gebiedsbeschrijving

Ligging

Het plangebied wordt gevormd door de kavel Waterval 14, gelegen aan de weg Waterval bij de buurtschap Waterval, in de gemeente Meerssen, ten zuiden van het dorp Ulestraten. In figuur 1 is een uitsnede van de topografische kaart met daarop de planlocatie opgenomen. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en directe omgeving opgenomen.

De omgeving bestaat uit een merendeels glooiend landschap waarin graslanden, akkers, bosschages, droogdalen en de Watervalderbeek het beeld bepalen. De dalhellingen ten noorden van het plangebied bestaan uit bos. De Watervalderbeek nadert het gebied aan de oostzijde en vormt aldaar de plangrens. Ter hoogte van de huidige bebouwing (voormalige boerderij) stroomt de Watervalderbeek door het plangebied. Hier is de beek deels overkluisd. De beek is eigendom van het Waterschap Roer en Overmaas en maakt derhalve geen onderdeel uit van het plangebied. Om geen postzegelplan op te stellen, maakt deze zone toch, als visie, onderdeel uit van het onderhavige landschapsplan. De Watervalderbeek vervolgt zijn weg richting het westen, alweer het water aan het zicht onttrokken wordt door bosschages. Aan de zuidzijde van het onderzoeksgebied liggen weilanden. Ten oosten en ten westen van het plangebied zijn twee droogdalen aanwezig. Een groot deel van het plangebied wordt ingevuld door bebouwing en verharding.

Resultaten terreininventarisatie plangebied

Op de pagina's 12 tot en met 15 zijn foto's van de terreininventarisatie opgenomen. De conclusies zijn in de vorm van een beknopte SWOT analyse opgenomen op de kaart, in figuur 24.



Figuur 3: zicht op voorterrein



Figuur 4: glooiend landschap, puntdraad, Raarvoetpad en de poel



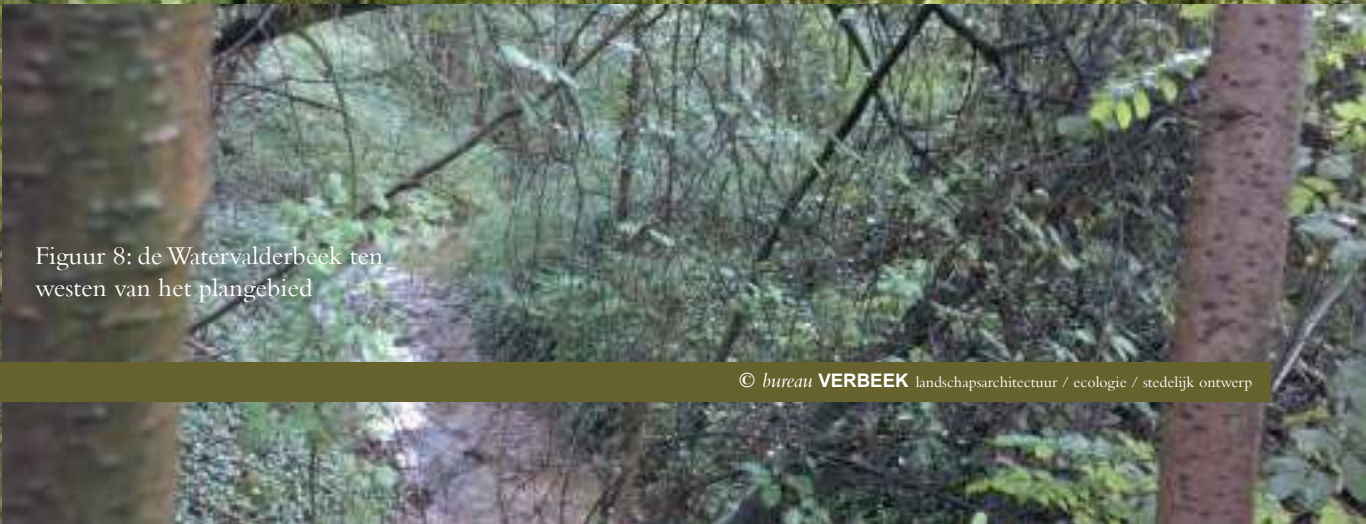
Figuur 5: de Watervalderbeek ten noordoosten van de (voormalige) boerderij



Figuur 6: de Watervalderbeek ten westen van het plangebied



Figuur 7: de Watervalderbeek ten noorden van het plangebied



Figuur 8: de Watervalderbeek ten westen van het plangebied



Figuur 9: 'veldschuur' op het voorterrein



Figuur 10: stalletje/garage tussen voorterrein en schuur/loods



Figuur 11: stal bij de voormalige boerderij



Figuur 12: schuur/loods en verhard terrein in westen van plangebied



figuur 13: glooiend terrein; 'heuvel' in plangebied



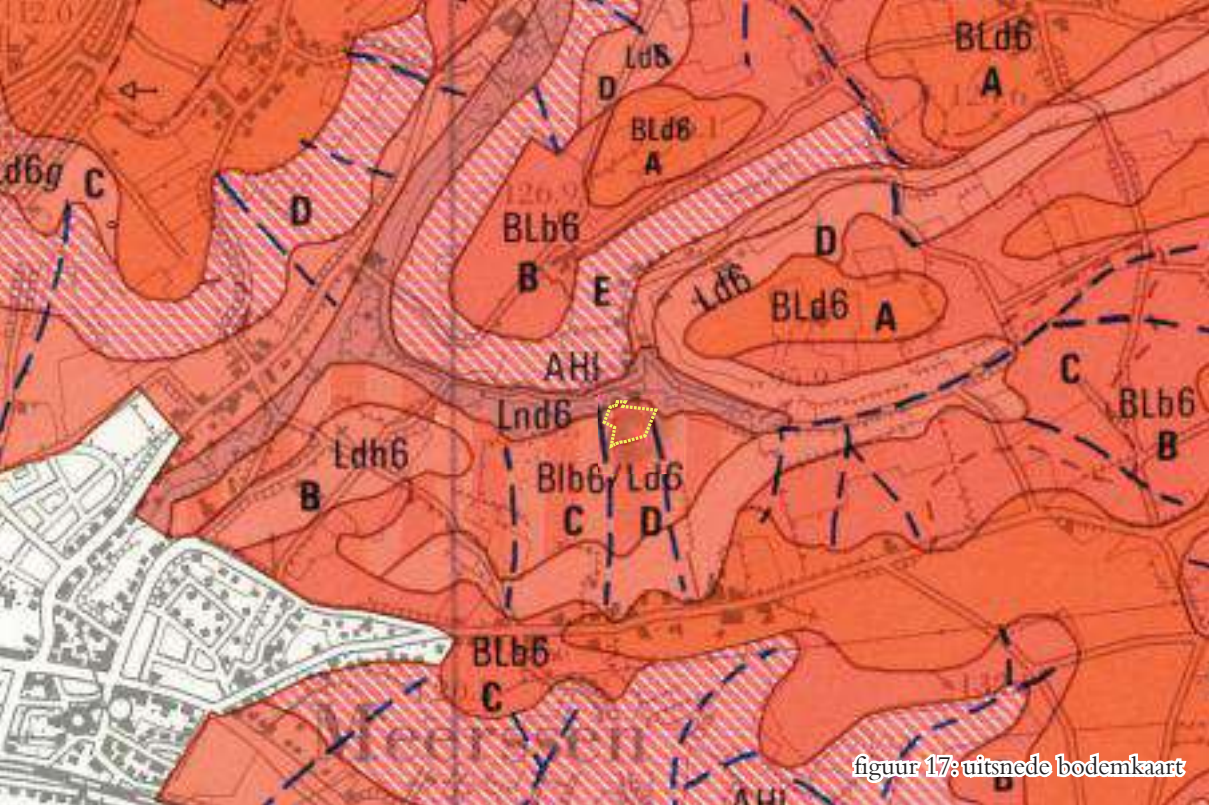
figuur 14: beplanting op de flank van het westelijke droogdal



figuur 15: glooiend landschap, met insnijdingen



figuur 16: pool nabij plangebied



figuur 17: uitsnede bodemkaart

BREKGRONDEN

LEEMREKGRONDEN

601	Kalkbrekgronden	ziltige leem,
602	Dalbrekgronden	ziltige leem,
603	Faciesbrekgronden	ziltige leem,
604	Beekbrekgronden	ziltige leem,
605	ziltige leem,	

LEEMGRONDEN

VAARDIGHEIDEN

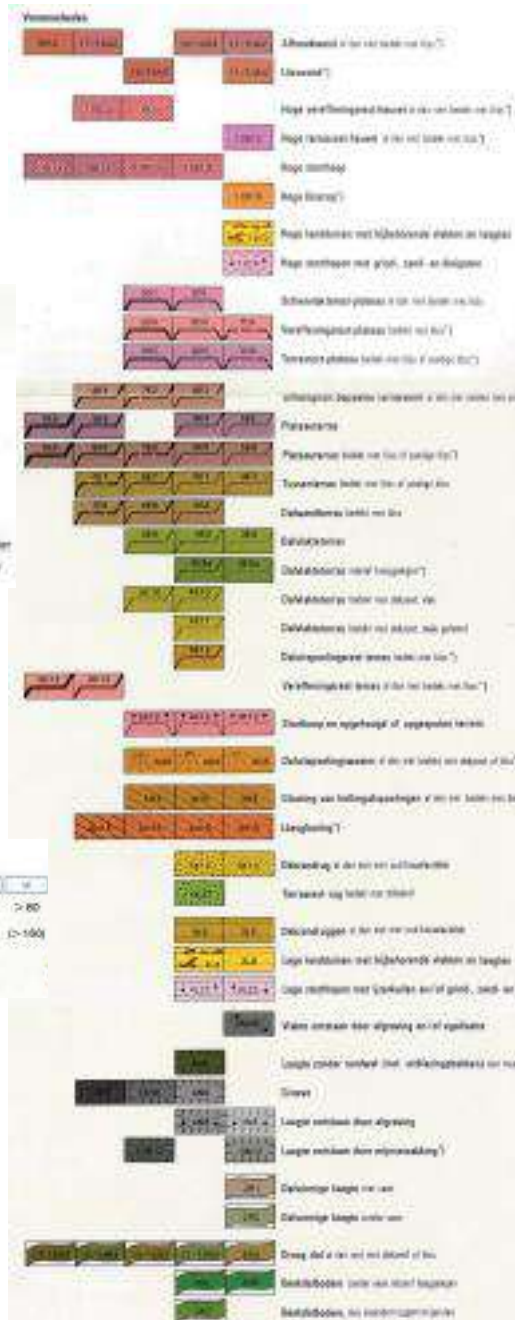
101	Fractuurrijke gronden	ziltige leem (in situ)
102	ziltige leem, colluviaal in dal	
103	ziltige leem (in situ)	
104	ziltige leem (in situ)	
105	ziltige leem, colluviaal in dal	
106	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier	
107	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier	

OVERIGE ONDERSCHIEDINGEN

108	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
109	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
110	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
111	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
112	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
113	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
114	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
115	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
116	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
117	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
118	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
119	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier
120	ziltige leem, colluviaal in hellingvoet of uitlopingswaaier

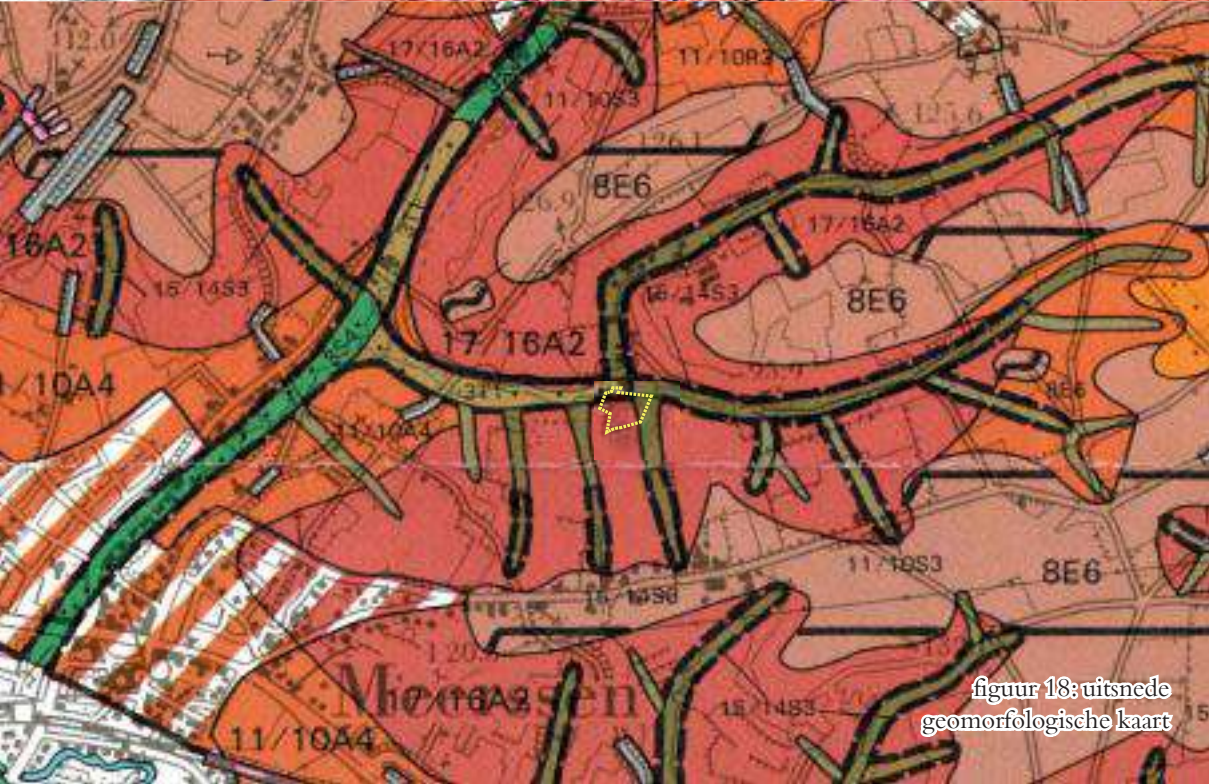
GRONDWATERTRAPPEN

Grondwater	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in de bodem (maximaal)	(H2)	(H2)	(H2)	(H2)	(H2)	(H2)	(H2)	(H2)
Gemiddeld laagste grondwaterstand in de bodem (minimaal)	(L2)	(L2)	(L2)	(L2)	(L2)	(L2)	(L2)	(L2)



Legenda bodemkaart

Legenda geomorfologische kaart



figuur 18: uitsnede geomorfologische kaart

1.2 Geomorfologie en bodem

In de figuren 17 en 18 op pagina 16 zijn uitsneden van de bodem- en geomorfologische kaarten van het plangebied opgenomen.

Bodemkaart:

Lnd6 Poldervaaggrond - siltige leem; colluviaal in dal;

Blb6 Bergbrikgrond - siltige leem;

LD6 Leemgrond - vaaggrond - siltige leem in situ.

Voorts zijn er rondom het plangebied erosiedalen aanwezig.

Geomorfologische kaart:

3T1 Droogdal al dan niet met dekzand of löss;

15/14 S3 Droogdal al dan niet met dekzand of löss;

17/16 A2 Afbraakwand al dan niet bedekt met löss.

1.3 Groenstructuur

In het Stimuleringsplan natuur, bos en landschap zijn de volgende beschrijvingen van gebieden in en rondom het plangebied opgenomen:

Algemeen - regio

De belangrijkste natuurgebieden binnen de regio zijn Kelmonderbos, Spaubekerbos, Waterval e.o., Kloosterbos en Ravensbos e.o. De bossen zijn over het algemeen als volgt opgebouwd. Op de droge delen bestaan ze uit Wintereiken-Beukenbos en Parelgras-Beukenbos.

Op de vochtige tot natte delen vinden we Eiken-Haagbeukenbos en Vogelkers-Essenbos. Op plaatsen waar bronwater uittreedt is Bronbos aanwezig. Met name in het Ravensbos, Kloosterbos en Waterval zijn de vochtige tot natte bostypen goed ontwikkeld.

2.43 Cp Waterval en Vliet

Het deelgebied bestaat uit graslanden langs de Watervalderbeek, Maagdenbeek en de Vlietwaterlossing. Sommige zijn doorplant met Populieren. Met uitzondering van de Vlietwaterlossing hebben de beken haar oorspronkelijke vrij meanderende karakter grotendeels behouden.

2.46 Gb Waterval

Met name op de plaatselijk steile hellingen van het droogdal komen nog diverse graften voor met een vrij schrale vegetatie. Voor het overgrote deel bestaan de percelen uit minder intensief gebruikte, droge graslandpercelen.

2.47 B Waterval (oostelijk deel)

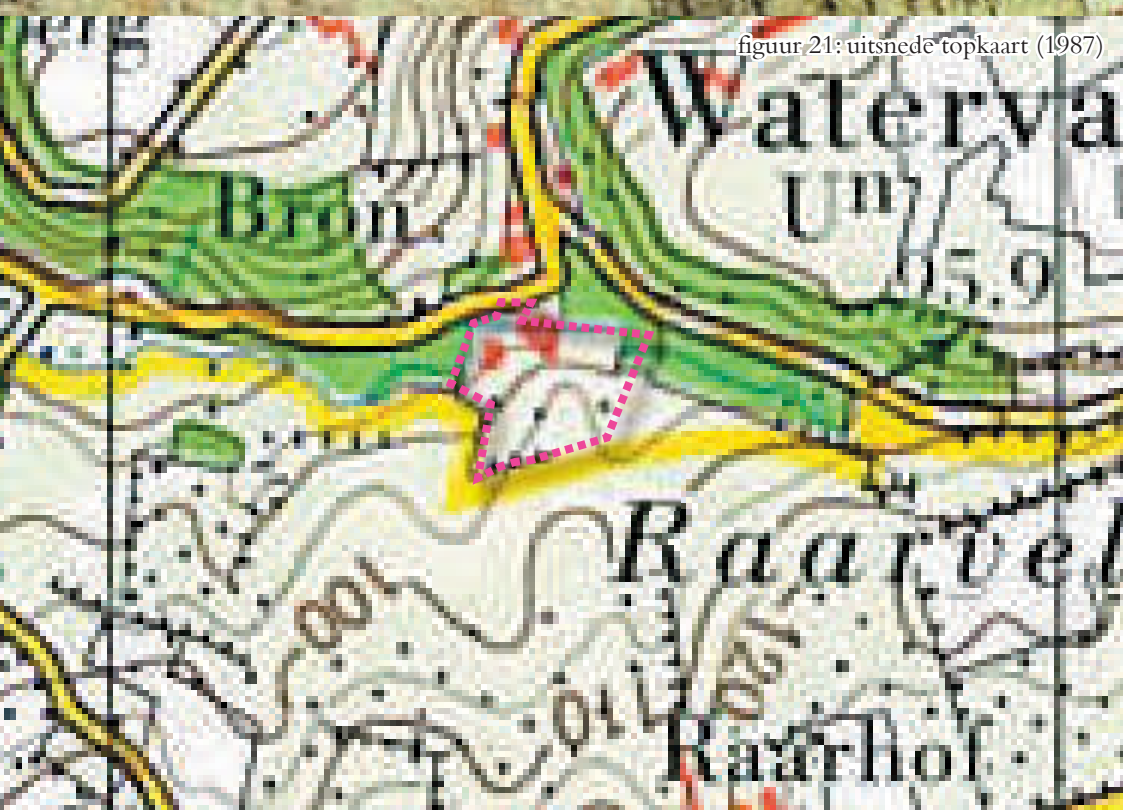
Het bos is opgebouwd zoals in de regiobeschrijving. De Maagderbeek ontspringt in het gebied.



figuur 19: uitsnede kaart Franchof und v. Müffling (1803-1820)



figuur 20: uitsnede grote Historische Atlas Limburg (1921)



figuur 21: uitsnede topkaart (1987)



figuur 22: uitsnede topkaart (2005)

1.4 Historische ontwikkeling

Op pagina 18 zijn uitsneden van kaartbeelden opgenomen, die de historische ontwikkeling van het plangebied en omgeving weergegeven.



figuur 23: uitsnede POL-kaart

1.5 Beleidskader

In het document ‘Verkennd natuurwaardenonderzoek voor Waterval 14, d.d. 11 juli 2011’ (Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur) is een uitgebreide beschrijving van het Rijks- en Provinciale beleid opgenomen. In de onderhavige rapportage is derhalve alleen een beschrijving van het POL en het Provinciaal Natuurbeheerplan opgenomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In het POL (Provincie Limburg, september 2006, actualisatie januari 2011) wordt het plangebied geclassificeerd als perspectief 1 ‘Ecologische Hoofdstructuur’ en perspectief 2 ‘Provinciale Ontwikkelingszone Groen’. Het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied ligt als beheersgebied in de Ecologische Hoofdstructuur. Het gedeelte van het onderzoeksgebied ter plekke van de bebouwing valt onder de Provinciale Ontwikkelingszone Groen. De gebiedscategorieën 1 en 2 zijn dan ook beide van toepassing op het plangebied.

Provinciaal Natuurbeheerplan

In het Provinciaal Natuurbeheerplan (Provincie Limburg, december 2001, herziening IX, september 2010) zijn de EHS en de POG nader geconcretiseerd. Het Natuurbeheerplan vormt een gebiedsgerichte

uitwerking, waarbij per gebied is aangegeven welke natuurdoeltypen ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast is aangegeven welke subsidiepakketten uit de subsidieregelingen Natuurbeheer en Agrarisch natuurbeheer van toepassing zijn op het gebied.

Het onderzoeksgebied ligt in het Provinciaal Natuurbeheerplan binnen het gebied ZLZ 2.46 Gb Waterval.

Gebiedsbeschrijving

Met name op de plaatselijk steile hellingen van het droogdal komen nog diverse graften voor met een vrij schrale vegetatie. Voor het overgrote deel bestaan de percelen uit minder intensief gebruikte, droge graslandpercelen. Langs de Maastrichterweg stond in de berm het zeldzame Weidekervel. Ten zuiden van het bos oostelijk van het onderzoeksgebied komt de Steenuil voor.

Aandachtssoorten

Steenuil.

Provinciale natuurdoeltypen

Voor het terrein zijn de volgende provinciaal natuurdoeltypen vastgesteld:

A 8.1 Heuvellandbeek

B 2 Vochtig kruidenrijk grasland

B 3 Droog kruidenrijk grasland

B6.2 Graften

B 6.5 Bermen en greppels langs wegen

B 6.6 Perceelranden



verstoorde schakel in groenen waterstructuur

deels overklungde Watervalderbeek

prachtig (helling)bos

prachtig (helling)bos

Watervalderbeek nauwelijks zichtbaar

veel bebouwing en verharding aanwezig

Watervalderbeek

hellingmoerasje

prachtig (helling)bos

Watervalderbeek

aantasting relief

aantasting relief

poel

veedrinkplaats

sleufsilo

terrein met glooiend karakter

erfafscheiding, puntdraad

prachtig uitzicht

droogdal

droogdal

erfafscheiding, puntdraad

Limburgse gemeente haag langs voetpad

figuur 24: beknopte SWOT analyse)

1.6 Sterkte en zwakte analyse

Op de linkerpagina zijn de sterktes en zwaktes van het plangebied weergegeven.

Sterktes:

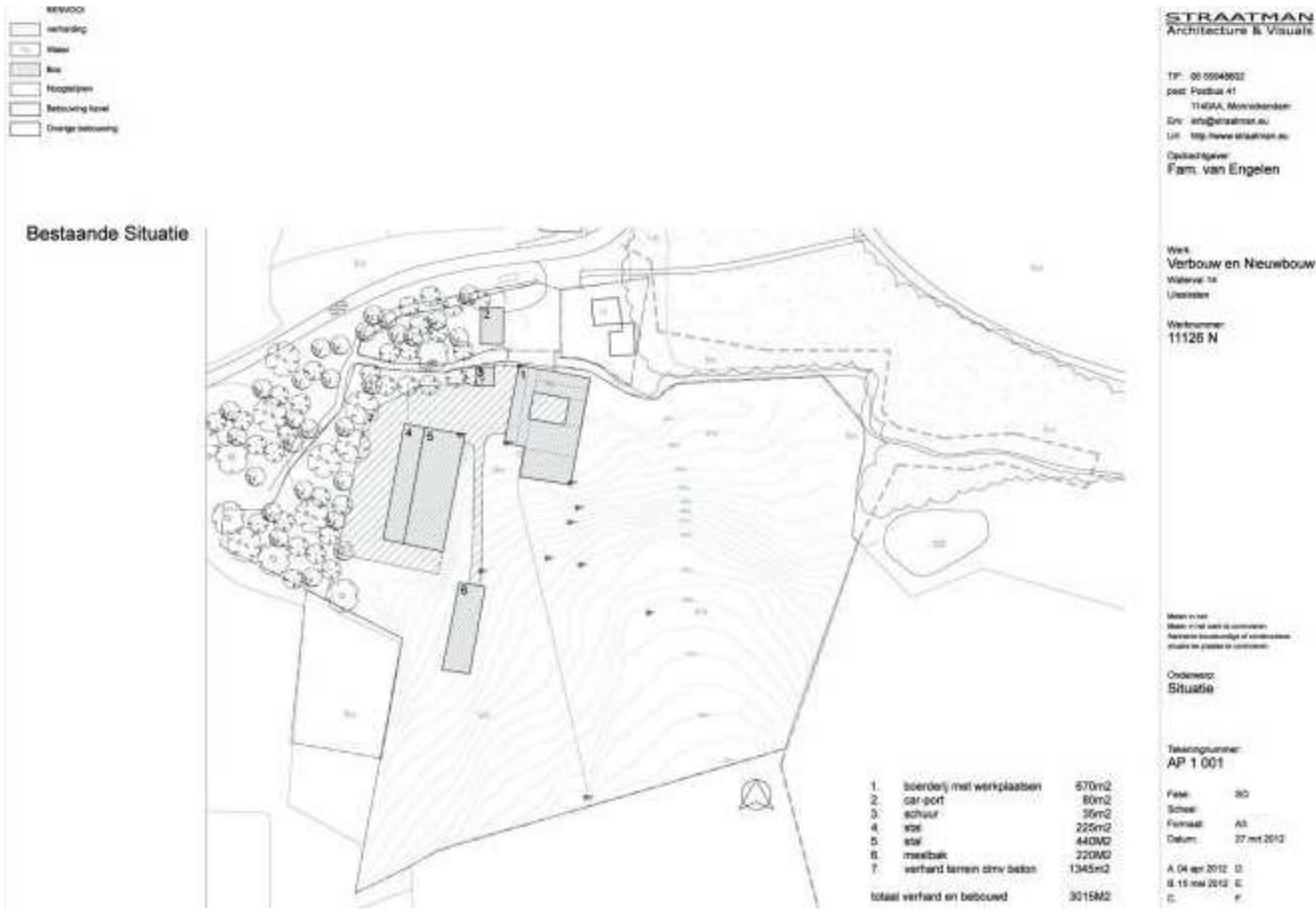
- Prachtig, reliëfrijk landschap met elementen als de Watervalderbeek, duidelijk aanwezige droogdalen en (helling)bossen;
- Deze plek wordt van oudsher gekenmerkt door de aanwezigheid van een hoeve als gevolg van de aanwezigheid van water (Watervalderbeek) en ligging nabij vruchtbare akkers;
- Markante locatie, waar twee droogdalen uitkomen op het beekdal van de Watervalderbeek;
- Markant uitzicht richting oosten en zuiden, dat vanuit verschillende plekken in het plangebied als gevolg van het reliëfrijke karakter van het landschap zeer divers ervaarbaar is.

Zwaktes:

- De aanwezigheid van veel bebouwing in abominabele staat;
- De aanwezigheid van veel verharding in de vorm van betonplaten, halfverharding en de sleufsilos;
- Ondanks de aanwezigheid van de Watervalderbeek is deze niet overal even sterk ervaarbaar. Dit als gevolg van (verruigde) beplanting en gedeeltelijke overkluizing van de beek;
- Het 'natuurlijke' reliëf is deels aangetast door

insnijdingen t.b.v. bebouwing;

- Als gevolg van de aanwezigheid van bebouwing en verharding is er sprake van een onderbreking van de groenstructuur, parallel aan de Watervalderbeek.



figuur 25:
huidige situatie
(bron: Straatman
Architecture)

1.7 Stedenbouwkundige / architectonische studie

Door Straatman Architecture is een stedenbouwkundige/ architectonische studie verricht naar de mogelijkheden van bebouwing in het plangebied.



Variant Gesloten Carré (figuur 26)

Bebouwing zorgt voor een omsloten binnenplaats. Het wonen speelt zich af op de binnenplaats. Er is weinig interactie met de omgeving. De nieuwbouw staat op het laagste niveau van het terrein, met de NO hoek in drassig gebied. De zichtlijn in de woonkamer ligt op ca. +88m NAP en wordt aan de zuidkant belemmert door de steile heuvel (+92m NAP) en aan de noord- en westkant door de bestaande bebouwing.

Voor de opdrachtgever is dit een niet wenselijke situatie.



L-variant (figuur 27)

De bebouwing wordt gesitueerd aan de westkant van het plangebied, waarbij de grote schuur met asbestkap blijft bestaan. Voor de locatie zou dit de goedkoopste optie zijn.

Er ontstaan 2 autonome gebouwen die los van elkaar staan en weinig interactie met elkaar hebben. Het uitzicht van de nieuwbouw wordt beperkt door het bos, oudbouw en de 'heuvel'. Het plan ligt in de schaduw van de locatie.

Voor de opdrachtgever vormt dit voorstel een niet wenselijke variant. Ook vanuit landschappelijk en architectonisch oogpunt is deze variant niet gewenst. Het zijn twee autonome gebouwen en bestaande gebouwen worden slechts gedeeltelijk geamoveerd.



Variant Open Carré (figuur 28)

De nieuwbouw ligt tegenover de oudbouw; waarbij de gezamenlijke bebouwing een carré vormt, waar het landschap doorheen meandert. Het geeft een besloten gevoel, maar opent zich toch richting landschap. De nieuwbouw vormt samen met de oudbouw een ensemble en wordt onderdeel van het gehele landschap. Het uitzicht is rondom op de verdieping vrij.

De beek kan vrij uitlopen onderaan de 'heuvel'; op een wijze zoals dit in de huidige situatie ook gebeurt.

Tussen hoek A en hoek B zit circa 5,5 meter hoogteverschil. Dit is een te grote ingreep in de heuvel en zorgt voor een kolossaal bouwvolume. De bebouwing ligt ook buiten de bestemming (agrarisch) bebouwing, maar binnen de bestemming groen.

Voor de opdrachtgever is dit, geredeneerd vanuit het uitzicht, een wenselijk model. Vanuit landschappelijk oogpunt is het te kolossaal en derhalve niet wenselijk.



Variant Open Carré II (figuur 29)

Deze variant is gebaseerd op variant 'open carré'; waarbij de bebouwing meer naar het westen is geschoven. Daarmee ontstaat een situatie waarbij het hoogteverschil hoek A - hoek B en hoek A - hoek C nog maar 2,5 meter betreft. Het bouwvolume blijft daarmee beperkt en het volume sluit beter aan bij de huidige bebouwing. Uitzicht rondom blijft redelijk vrij.

De wensen van de opdrachtgever zijn hiermee in voldoende mate gehonoreerd.



House with a view (figuur 30)

Deze variant bestaat uit het volledig verwijderen van de bestaande bouw en het oprichten van een L-vormige woning op de 'heuvel'.

De hoogste gootlijn komt in deze variant op +98,5 meter. Vanaf dit punt is er een spectaculair vrij uitzicht op het landschap.



Variant 'To the Top' (figuur 31)

In deze variant wordt een bouwvolume voorgesteld, dat is geïnspireerd op het Dutch-house van Rem Koolhaas, met een eigentijdse invulling van het project.

Vanuit de transparante woning is er een vrij zicht, rondom op het landschap. Andersom geredeneerd loopt het landschap, als gevolg van de glazen facade, door de woning heen.

De opdrachtgever is van mening dat dit niet aansluit bij de bestaande bebouwing en er weinig interactie bestaat tussen oud- en nieuwbouw. Alhoewel deze variant een prachtig uitzicht vanuit de woning zou opleveren, is dit bebouwingsvoorstel niet wenselijk.

Conclusie:

Op basis van de sterkte/zwakte analyse en op basis van de stedenbouwkundige / architectonische studie is gekozen voor variant 'Open Carré II'. Deze variant ligt dan ook ten grondslag aan het voorliggende landschapsplan.

2 Programma van wensen

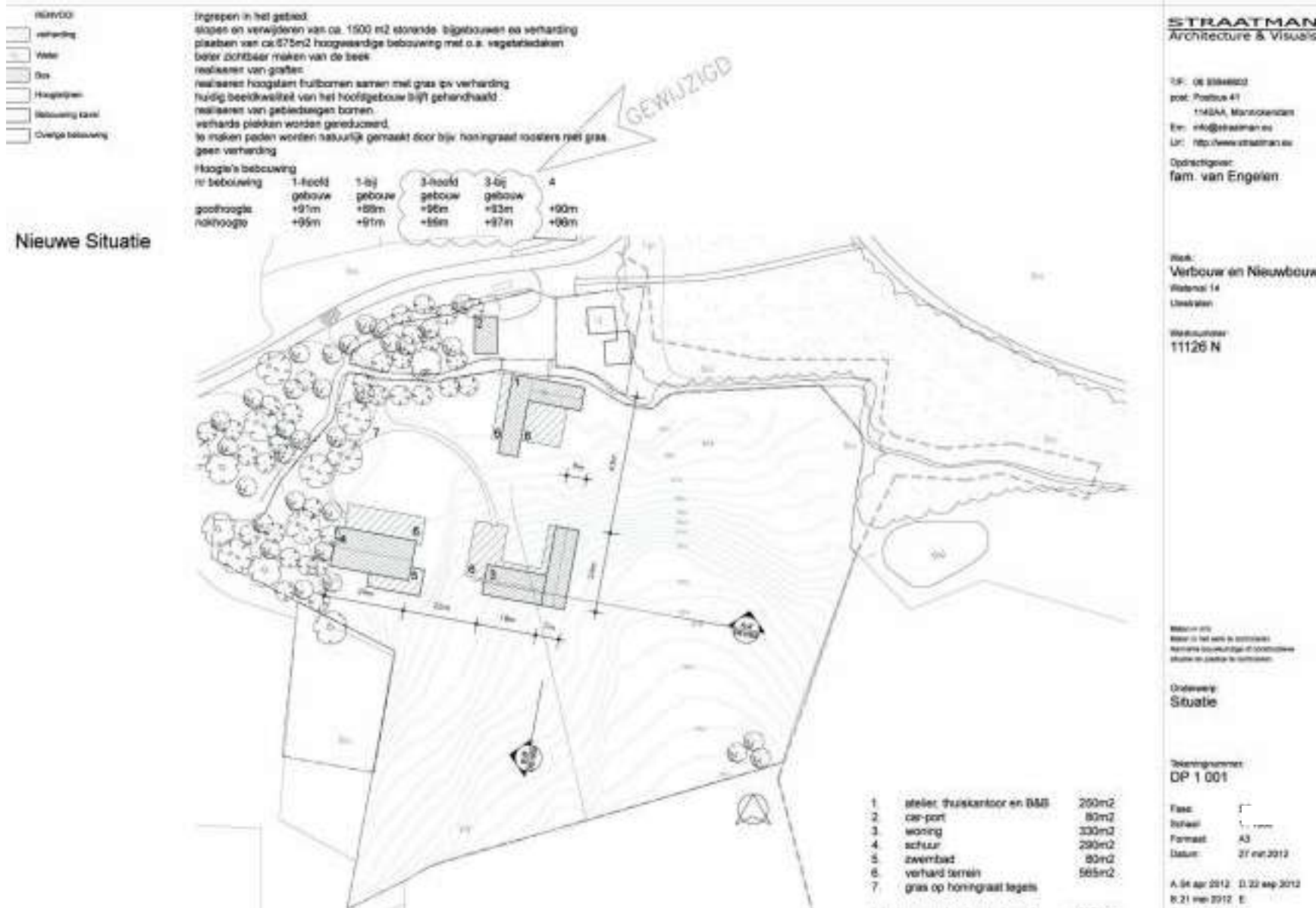
Op basis van gesprekken met de opdrachtgever en architect en op basis van de resultaten van voorgaande paragrafen is het volgende programma van wensen opgesteld:

- Het creëren van een unieke woonlocatie in een serene omgeving;
- Het amoveren van een groot deel van de bestaande bebouwing, het verbouwen van de huidige woning en het bouwen van een nieuwe woning en loods/schuur (zie paragraaf 1.7 voorstel bebouwing);
- Het verwijderen van de in het plangebied aanwezige verharding;
- Uitgangspunt is dat het landschap en bebouwing als één harmonieus geheel worden vormgegeven, waarbij een ‘nieuw’ landschap ontstaat dat past binnen de in de omgeving aanwezige structuren;
- Herstel van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke waarden;
- Het optimaal benutten en niet verstoren van de in het plangebied aanwezige structuur (reliëf) en het creëren van ‘subruimtes’ in het plangebied;
- Het in het landschapsplan opnemen van midden- en hoogstamfruitbomen;
- Het verplaatsen van de hoofdtoegang van de woning en loods/schuur, vanaf de huidige inrit, naar een meer westelijk gelegen nieuwe toegang.

- Het plangebied is zeer reliëfrijk, als gevolg van de ligging op de overgang tussen beekdal en helling. Dit houdt in dat er relatief weinig functionele buitenruimte overblijft. De opdrachtgever heeft aangegeven dat het relatief vlakke deel gebruikt moet kunnen worden als tuin / speelveld.

Tijdens voorbesprekingen met het Waterschap Roer en Overmaas zijn o.a. de volgende aandachtspunten meegegeven:

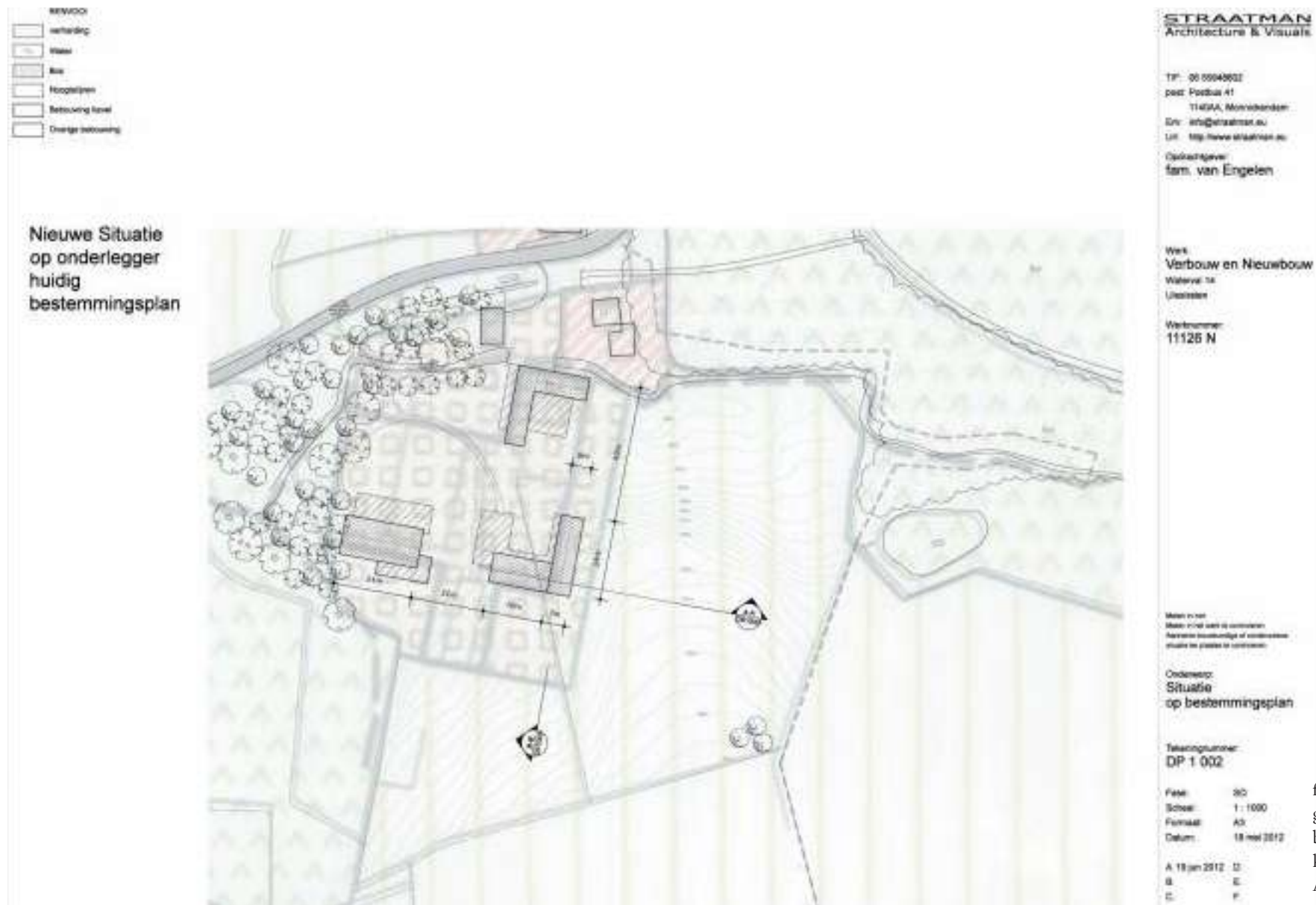
- Verbreding van het profiel van de Watervalderbeek nabij het bosgebied is ongewenst. Rond de huidige duiker en bovenstrooms hiervan zou profielverbreding onder voorwaarden wel mogelijk zijn en zelfs een kwaliteitsverbetering kunnen betekenen
- De omgeving rondom de beek in het westelijke plandeel is in een zeer natuurlijke toestand. Grootschalig rooien van begroeiing is hier ongewenst. Naar verwachting zal het wel mogelijk zijn om, in overleg met het waterschap, selectief en lokaal een deel van de ondergroei te verwijderen.
- Voorts zijn door het waterschap enkele aandachtspunten meegegeven voor het realiseren van poelen ten behoeve van de hemelwaterberging. Twijfels bestaan over de locatie t.b.v. berging en infiltratie.



figuur 32:
 bebouwingsvoorstel
 (bron: Straatman
 Architecture)

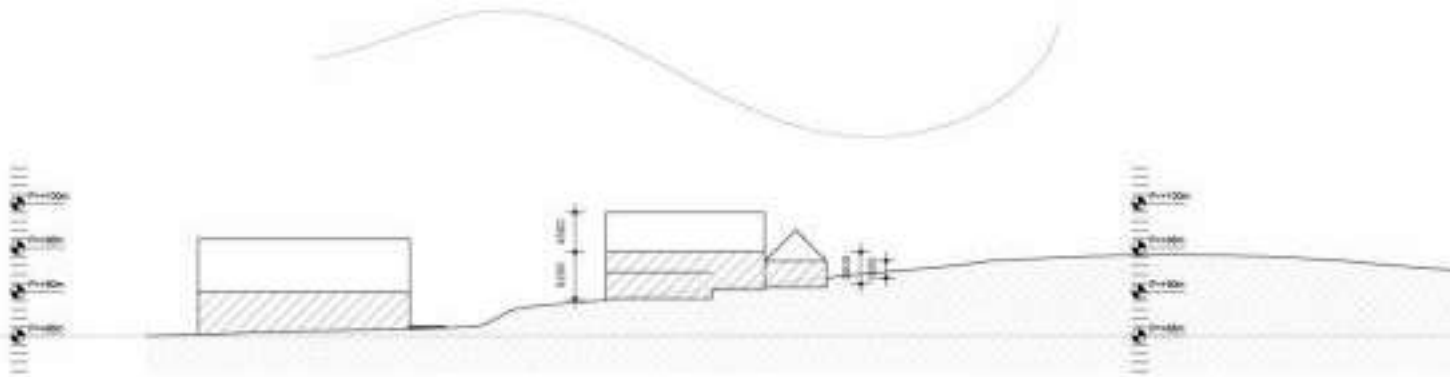
3 Stedenbouwkundig en architectonisch voorstel

In dit hoofdstuk is het bebouwingsvoorstel van Straatman
Architecture opgenomen.



figuur 33: bebouwing
geprojecteerd op
bestemmingsplan-
kaart (bron: Straatman
Architecture)

Nieuwe Situatie

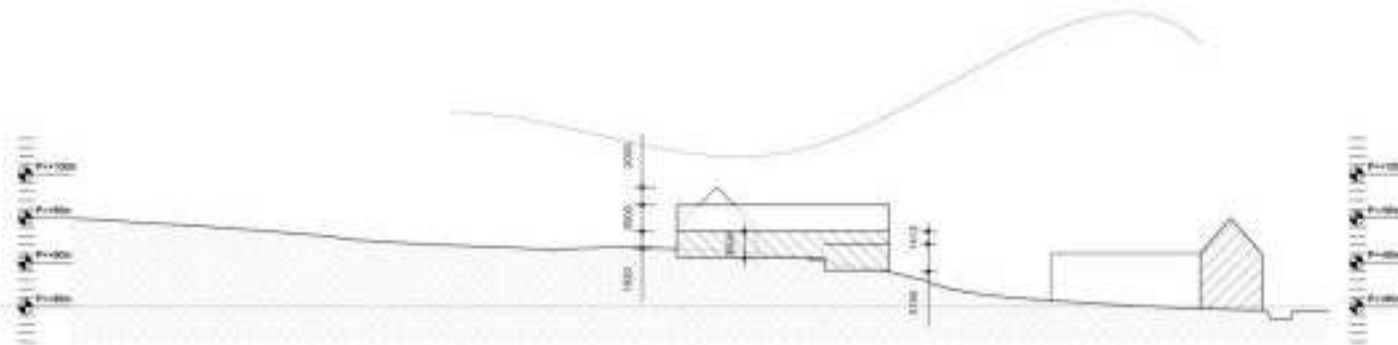


STRAATMAN
Architecture & Visuals

TF: 35 55043602
post: Forbus 41
1140AA, Merksplas
Em: info@straatman.eu
Url: http://www.straatman.eu
Contractgever:
fam. van Engelen

Werk:
Verbouw en Nieuwbouw
Waterval 14
Liesbeek
Werknummer:
11126 N

Doorsnede A-A'



Maat in m:
Maat 1:100 niet te gebruiken.
Accuracy: best available knowledge of construction
details for practice or construction.

Onderswerp:
Situatie
langsdoorsnede

Tekeningnummer:
DS 1 003

Fase: 90
Schaal: 1 : 500
Formaat: A3
Datum: 27 mei 2012

Doorsnede B-B'

A 22 mei 2012 D
B E
C F

figuur 34: profielen (bron: Straatman Architecture)



figuur 35:
digitaal model
(bron: Straatman
Architecture)



figuur 36: visualisaties
(bron: Straatman
Architecture)



figuur 37: landschapsplan

4 Het landschapsplan

4.1 Landschapsplan plangebied

Uit het programma van wensen kan gesteld worden, dat het voornaamste uitgangspunt voor het landschapsplan bestaat uit het verwijderen van bebouwing en verharde terreindelen. Dit is wellicht de grootste ingreep in het plangebied en heeft tegelijkertijd ook de grootste (positieve) invloed op de ruimtelijk-visuele kwaliteit van de omgeving. Ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt betekent het een sterke verbetering voor het plangebied en directe omgeving. Het water dat op dit moment via de daken en verharde oppervlaktes rechtstreeks geloosd wordt op de Watervalderbeek kan in de toekomst opgevangen worden in poelen, waarbij het daarna vertraagd afgevoerd kan worden richting de beek.

Voorts worden in het landschapsplan de volgende ingrepen voorgesteld:

- Het 'verbinden' van de ten oosten en westen van het plangebied gelegen bossen, middels bomengroepen en solitaire bomen;
- Het creëren van een 'natte' zone, die bestaat uit:
 - Het verbreden van het profiel van de Watervalderbeek;
 - Het omvormen van de taluds van de Watervalderbeek, van steile naar flauwe taluds;
 - Het zichtbaar maken van de beek, door het

deels weghalen van bosschages. Dit wordt met mate uitgevoerd, om te voorkomen dat de beek te zeer in de openheid komt te liggen, met als gevolg opwarming van het water door de zon. Op de overgang tussen de Watervalderbeek en de meer open terreindelen zijn solitaire bomen en bosschages voorzien. Hierbij moet gedacht worden aan soorten als *Fraxinus excelsior* (Es), *Alnus glutinosa* (Zwarte Els), *Salix alba* (Schietwilg);

- Het creëren van enkele poelen in deze natte zone, ten behoeve van hemelwaterbuffering;
- Hetaanleggen van twee fraaie toegangsbruggen over de natte zone.
- Het omvormen van het voorterrein tot een in het landschap passende parkeerplaats. De parkeerplaats wordt voorzien van een halfverharding. Om de 'harde' overgang naar de kavel van de burens te verzachten en de parkeerplaats op een harmonieuze wijze op te nemen in het totaalplan zijn in de halfverharding van de parkeerplaats enkele bomen voorzien;
- Het creëren van een toegangsweg, vanaf de nieuwe brug tot aan de nieuwe woning en schuur;
- Het verfraaien van het landschap, door het aanbrengen van kleine landschapselementen,

onder andere:

- Het aanbrengen van een gemengde Limburgse haag aan de oost- en zuidzijde van de kavel. Deze haag sluit aan op de reeds aanwezige haag langs het Raarvoetpad;
- Het aanbrengen van drie markante bomen aan de zuidoost punt van het plangebied, nabij het Raarvoetpad;
- Het aanbrengen van drie groepen hoogstamfruitbomen (peer, appel, kers, zowel midden- als hoogstam);
- Het planten van enkele solitaire bomen, verspreid over het plangebied.



figuur 38: landschapsplan met aanduiding ingrepen en beplanting

4.2 Bepanting

In het bepantingsplan zijn hoofdzakelijk inheemse soorten voorgesteld.

BOMEN				
Soort	Code	Aantal	Maat	Bijzonderheden
Alnus glutinosa	Ag	3	20-25	Meerstammig. Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Carpinus betulus	Cb	1	20-25	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Fagus sylvatica	Fs	3	20-25	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Fraxinus excelsior	Fe	7	20-25	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Juglans regia	Jr	1	20-25	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Quercus robur	Qr	3	20-25	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Tilia platyphyllos	Tp	2	25-30	Min. 2x verplant, m.dr.kl.

FRUITBOMEN - peren*				
Soort	Code	Aantal	Maat	Bijzonderheden
Bongerspeer	Pe-Bo	4	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Gieser Wildeman	Pe-GW	4	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Herfstpeer van Geulle	Pe-HG	4	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Kelmonder Grijske	Pe-KG	4	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Kruidenierspeer	Pe-Kr	4	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
FRUITBOMEN - appels*				
Soort	Code	Aantal	Maat	Bijzonderheden
Dubbele Bellefleur	Ap-DB	2	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Eisdener Klumpke	Ap-Ek	1	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Glorie van Holland	Ap-GH	2	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Limburgse Bellefleur	Ap-LB	1	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Reine de Reinettes	Ap-RR	2	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.

FRUITBOMEN - kersen*				
Soort	Code	Aantal	Maat	Bijzonderheden
Dubbele meikers	Ke-Dm	1	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Eysdener	Ke-Ey	2	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Hedelfinger Riesenkirsch	Ke-HR	2	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Koningskers	Ke-Ko	1	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Pater van Mansveld	Ke-PM	1	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.
Varikse zwarte	Ke-Vz	2	12-14	Min. 2x verplant, m.dr.kl.

* Fruitbomen op basis van beschikbaarheid van soort en maat. Indien een bepaalde soort niet leverbaar is, dan mag gekozen worden voor een alternatief. Voor alternatieve soorten; zie www.ikl-limburg.nl/bloesem.html/item/1177-assortimentslijst-rassen-hoogstam.html

HAGEN**		
Naam	Maat	Aantal planten
Gemengde Limburgse hagen, bestaande uit de soorten Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Rosa canina. Per meter zijn 5 stuks planten voorzien. Aantal meters haag: 220. Totaal aantal planten: 1100 stuks. Dit aantal wordt gelijkmatig verdeeld over de 5 soorten.		
Carpinus betulus	100-120	220
Crataegus monogyna	100-120	220
Euonymus europaeus	100-120	220
Prunus spinosa	100-120	220
Rosa canina	100-120	220

** Voor het plantgoed van de hagen is ook bosplantsoen toegestaan.

4.3 Referentiebeelden

In deze paragraaf zijn enkele referentiebeelden opgenomen, van de in het landschapsplan voorgestelde beplanting en elementen.



figuur 39: referentiebeeld
hoogstamfruitbomen (peer)



figuur 40: referentiebeeld
middenstamfruitbomen



figuur 41: referentiebeeld
hoogstamfruitbomen (kers)



figuur 42: referentiebeeld bronbeekje



figuur 43: referentiebeeld gemengde haag



figuur 44: referentiebeeld droog
kruidenrijk grasland



figuur 45: referentiebeeld
eenvoudige brug door nat milieu



figuur 46: referentiebeeld
eenvoudige brug door nat milieu

De hiernaast getoonde bruggen zijn referentiebeelden van eenvoudige, houten vlonderbruggen. Uiteraard dienen de bruggen bij de locatie Waterval 14 te voldoen aan verkeersklasse 300 (autoverkeer en licht vrachtverkeer) of verkeersklasse 450 (voor de combinatie auto- en vrachtverkeer).

Literatuur en bronnen

BKK Bodemadvies BV. Verkennd bodemonderzoek locatie Waterval 14 te Ulestraten, Meijel, augustus 2010.

Provincie Limburg. Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap. Tevens Natuurgebieds-, Landschapsgebieds- en Beheersgebieden. Zuid-Limburg-Zuid. Deel I: Inleiding en gebiedsbeschrijvingen, Maastricht, 2002.

Provincie Limburg. Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap. Tevens Natuurgebieds-, Landschapsgebieds- en Beheersgebieden. Zuid-Limburg-Zuid. Deel II: Bijlagen en kaarten, Maastricht, 2002.

Provincie Limburg. Stimuleringsplannen Natuur, Bos en Landschap. Tevens Provinciaal Natuurbeheerplan. Ontwerp. Herziening VIII, alsmede POL herziening op onderdelen EHS. Maastricht, 2009.

Stichting voor Bodemkartering. Bodemkaart van Nederland - schaal 1:50000. Wageningen, 1978.

Stichting voor Bodemkartering / Rijk Geologische Dienst. Geomorfologische kaart van Nederland schaal 1:50000. Toelichting op de legenda. Haarlem, 1977.

Aanvulling landschapsplan Waterval 14, Waterval/Ulestraten, gemeente Meerssen

Datum/variant: 31 oktober 2012, V2

Plancode: K12-17

Op 2 oktober j.l. is het landschapsplan / voorstel (versie 18 september 2012) 'Waterval 14' gepresenteerd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. Door de commissie is het onderstaande opgemerkt:

De commissie merkt op, dat voor de voorliggende aanvraag verzocht is de gevoelens van de commissie kenbaar te maken alvorens verdere uitwerking van de plannen ter hand wordt genomen. Een definitieve uitspraak kan om die reden niet verwacht worden. De commissie vraagt bij de verdere uitwerking, dat:

- 1. de situering van gebouwen minutieus onderzocht en gemotiveerd wordt, zodat duidelijk beoordeeld kan worden wat de invloed is op de zeer gevoelige ligging in het landschap,*
- 2. betreffende de toegang en overkluizing van de beekzone een beeldplan wordt uitgewerkt met inbegrip van de verwerking van het advies van het waterschap,*
- 3. een aangepast en uitgewerkt plan, in de vorm zoals dit ter vergadering is behandeld, aan de commissie wordt voorgelegd.*

Op de pagina's 6 en 7 zijn twee varianten opgenomen, waarin de opmerkingen van de kwaliteitscommissie en het Waterschap Roer en Overmaas zijn verwerkt. In onderstaande tekst is per aandachtspunt van de commissie opgenomen op welke wijze het commentaar is verwerkt.

1. Situering gebouwen

Straatman Architecture heeft het bebouwingsvoorstel nogmaals kritisch bekeken en heeft op basis van het advies van de commissie enkele wijzigingen doorgevoerd. De woning is iets richting noorden (richting bestaande bebouwing) opgeschoven. De schuur is verkleind en enkele meters richting noorden en 10 meter richting oosten opgeschoven.

2. Toegang / overkluizing beekzone

Op maandag 15 oktober heeft ter plaatse bij Waterval 14 een terreinbezoek en overleg plaatsgevonden. Hierbij waren de volgende deelnemers aanwezig: Dhr. Smits (waterschap), Mevr. Verheijen (waterschap), Dhr. Severijns (waterschap), Dhr. Van Engelen (initiatiefnemer), Dhr. Kerckhoffs (bureau Verbeek). Tijdens dit veldbezoek is de situatie rondom de Watervalderbeek goed bekeken en zijn twee varianten / locaties besproken en afgewogen. Tijdens de nabespreking werd door het waterschap geconcludeerd dat beide opties mogelijk zijn. Het volgende is hierover in e-mails op papier gezet:

Van: WROMF-P10-2@overmaas.nl [mailto:WROMF-P10-2@overmaas.nl]

Verzonden: dinsdag 16 oktober 2012 8:23

Aan: j.severeijns@overmaas.nl

Onderwerp: Message from 45C-2

beste allen,

Hierbij de scan van de 'gemaakte afspraken'. WRO heeft aangegeven dat aantasting van het beekdal van de Watervalderbeek niet gewenst is. Het heeft de voorkeur om een toerit te realiseren tpv aanduiding 1^e keus.

Ik heb ook nog even gekeken naar de buis die loost in de Zijtak Watervalderbeek. Dit is een lozing vanuit het riool van de gemeente Meerssen.

Met vriendelijke groet,

J.P. (Jean-Paul) M. Severeijns

Van: Barry Kerckhoffs [mailto:bkerckhoffs@bureauverbeek.nl]

Verzonden: dinsdag 16 oktober 2012 9:11

Aan: j.severeijns@overmaas.nl

CC: engelen@kve.nl; e.verheijen@overmaas.nl; m.smits@overmaas.nl

Onderwerp: Re: FW: Message from 45C-2

Goedemorgen,

Bedankt voor het sturen van de scan met de gemaakte afspraken.

De begeleidende mail is mij echter niet helemaal duidelijk. Gisteren is aangegeven dat beide opties mogelijk zouden zijn, waarbij de kanttekening geplaatst is dat ze nader onderzocht moeten worden. De twee locaties waren echter vanuit ecologisch oogpunt en vanuit vergunningtechnisch oogpunt mogelijk. Mijn vraag is dan ook wat wordt bedoeld met 'WRO heeft aangegeven dat aantasting van het beekdal van de Watervalderbeek niet gewenst is'. Is dit een samenvatting van hetgeen gisteren besproken is? Zo ja, dan strookt het mijn inziens niet helemaal met de inhoud van de bespreking van gisteren. Of heeft er intussen nog overleg plaatsgevonden met andere collega's bij het WRO? En zo ja, vanuit welk oogpunt is aantasting van het beekdal dan niet gewenst? Daarbij vind ik dat de term 'aantasting' wat genuanceerder gebracht zou moeten worden.

Kortom, graag zou ik wat meer duidelijkheid hebben hierover.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Barry Kerckhoffs

E-mail van Mevr. Verheijen op: 22 oktober 2012:

Beste Barry,

Inderdaad is aantasting van het beekdal niet gewenst. Daarom is tijdens het veldbezoek gezamenlijk bekeken op welke locatie een brug (mits juist vormgegeven: geen brughoofden in de beek, voldoende hoogte, voldoende overspanning) wel mogelijk zou zijn. Daaruit zijn een 1^e en 2^e voorkeur voortgekomen. Deze zijn zo gekozen dat het beekdal hydrologisch en ecologisch weinig tot geen hinder van de brug zal ondervinden.

Ik hoop dat de onduidelijkheid hiermee is opgelost.

Vriendelijke groeten,

Ellie Verheijen

Kortom: uit het gesprek met het Waterschap en de hierop gevolgde e-mail wisseling kan geconcludeerd worden dat het waterschap geen negatieve gevolgen ziet in het realiseren van toegangen naar de kavel via een brug over de Watervalderbeek. De voorwaarden zijn duidelijk besproken en opgenomen in de e-mails. Een duidelijk uitgangspunt en toezegging door de heer van Engelen is het ontluizen van de Watervalderbeek in het plangebied.

De scan waarover gesproken wordt in de bovenstaande e-mails is opgenomen als bijlage I.

3 Het aangepaste plan

Op basis van de gewijzigde stedenbouwkundige opzet en op basis van de bespreking met het Waterschap zijn twee varianten opgesteld, die zijn opgenomen in bijlage 2 en bijlage 3. In onderstaande tekst is een toelichting opgenomen, waaruit het aangepaste plan bestaat. *Voor de duidelijkheid: alle overige zaken in het eerder opgestelde landschapsplan blijven van toepassing!*

'Basiswijzigingen' beide plannen:

- Ontluizen van de Watervalderbeek in het plangebied;
- Slopen van schuurtje / carport bij toegang;
- Het doorzetten van de groenstructuur, parallel aan de Watervalderbeek;
- Het 'vergroenen' van de huidige parkeerplaats/voorterein;
- Het aanbrengen van een loopbruggetje naar de 'Bed and Breakfast' / kantoor.

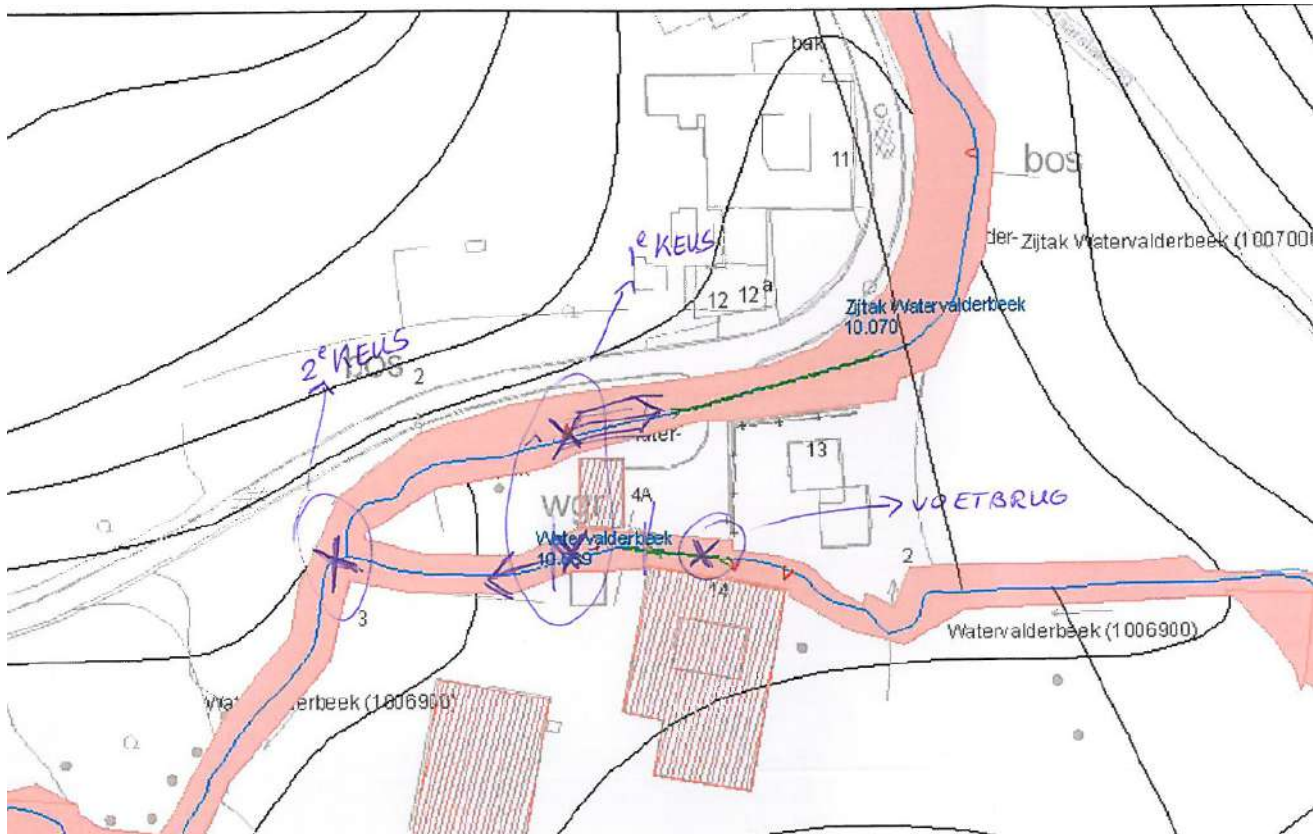
Variant 1:

Toegangsweg en brug(gen) op de plek waar de zijbeek en de Watervalderbeek samen komen. Dit is de variant, die in het eerder opgestelde landschapsplan is opgenomen. Waterschap geeft ter plaatse de voorkeur aan voor een grote brug.

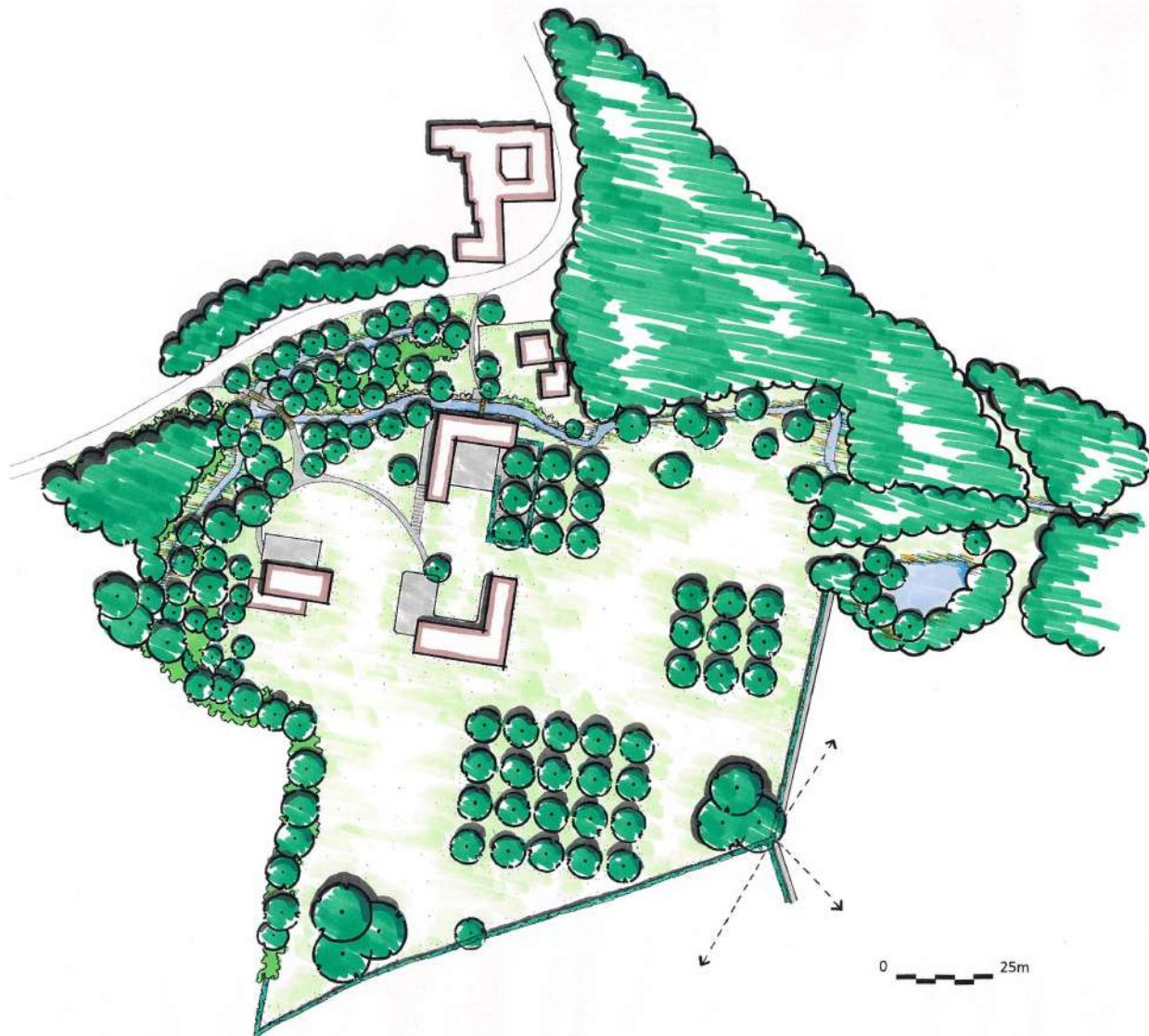
Variant 2:

Toegangsweg ten noord-westen van de 'bed and breakfast'/kantoor. Ter hoogte van de te verwijderen schuur/carport wordt een nieuwe toegang gecreëerd naar de kavel. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een brug gecreëerd dient te worden over de zijbeek en over de Watervalderbeek.

Bijlage 1: Scan kaart opgesteld tijdens terreinbezoek / bespreking met Waterschap

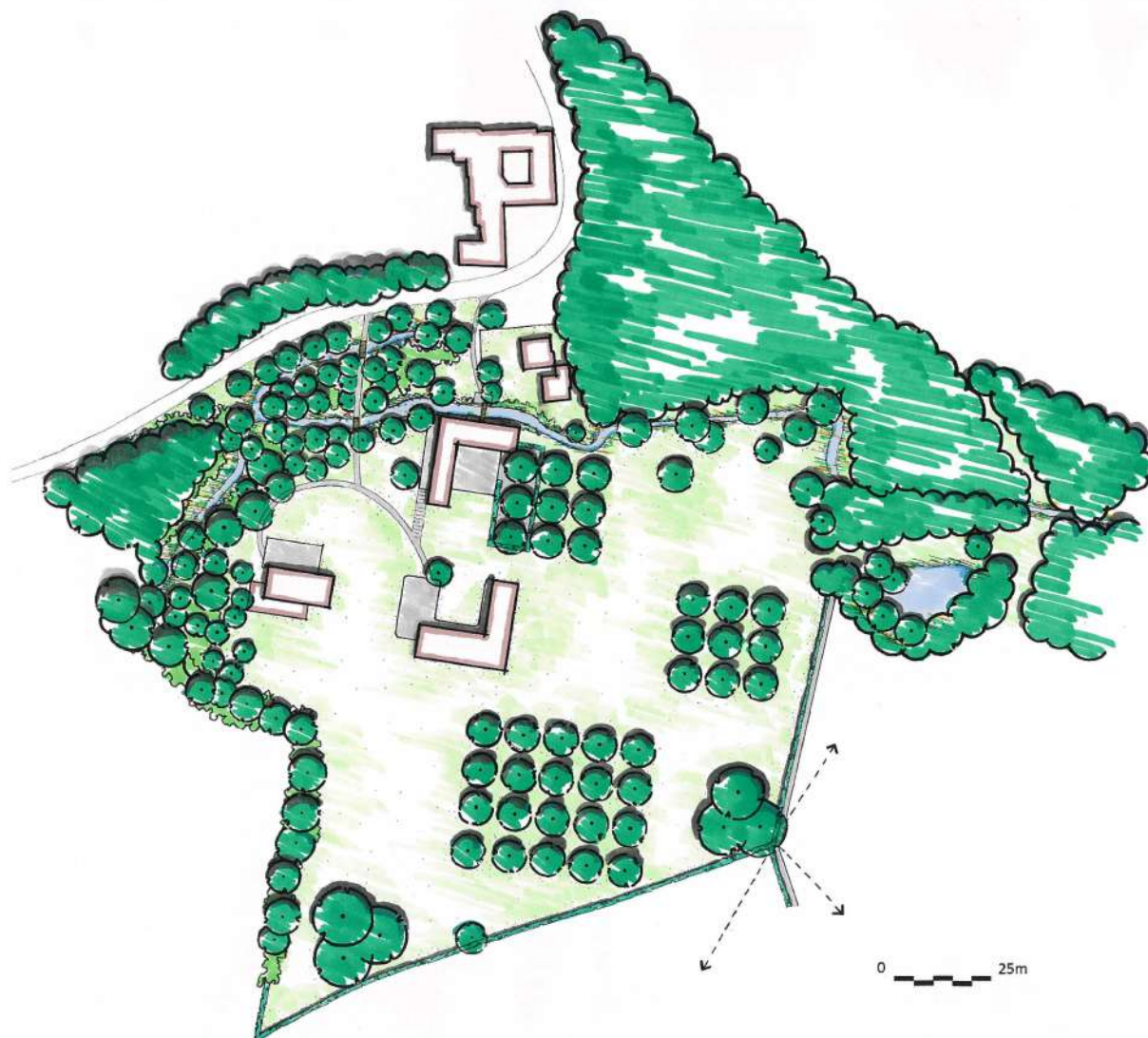


Bijlage 2: Landschapsplan variant 1



n.b.: de prent suggereert twee bruggen, maar in werkelijkheid zal dit één grote brug worden.

Bijlage 3: Landschapsplan variant 2



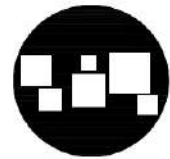
Specifieke vorm van groen – 32

Houthemerweg 95 te Meerssen



- Ramen:
 Rookmelder
 Kluisden
 Parkeerplaats
 Lichtgroen haag - licht groen
 Luchtwal haag - donker groen
 hekwerk harmonischeak - rood gestippeld
 Alle informatie is vermerkt op tekening
 tekstuur aangegeven

2022.036
 WDS Science Group Building BV
 Hazevlinderweg 10A
 6116 AG Roosteren



Camping Meersee V.O.F.
 Southhemweg 95
 6221 ET Meersee
 0475 41 54716.67e
 2001
 Sleuse toestand
 Oranjeschip2400grond

ontheroad
 architectuur | landschap | interieur | meubels
 Post (R.M.B.A.) Kenniscentrum
 Architectuur, Interieur, Landschap
 Central Westrijnlaan 9
 6525 BR Maastricht
 043 34 30000
 info@ontheroad.com
 www.ontheroad.com
 06 487888888

Specifieke vorm van groen – 33

Schonen Steynweg 4-12 te Geulle

HOEVE MOORVELDSHOF

Landschappelijke inpassingen

Zonnepanelen

T.b.v. interne overweging Gemeente Meerssen

Schonen Steynweg 4-12 | Gemeente Meerssen

Inghold Maastricht BV

Familie Cordewener-Lemmens



1. Context & situatieschets

Hoeve Moorveldshof is een carréboerderij in de specifieke traditionele Limburgse bouwstijl, die in haar huidige verschijningsvorm grotendeels dateert uit de 19^{de} eeuw. De grote carré vormige boerderij, met een omtrek van circa 200m en 3.400 m² ruimte verdeeld over twee of drie verdiepingen, kent twee grote toegangspoorten en is onder te verdelen in een viertal vleugels: vleugel A, de grootste vleugel en voormalige schuur, en met de klok meedraaiende de achter- zij- een voorvleugel, respectievelijk vleugels B, C & D, met daarin de voormalige stallen, opslag en een woonhuis. Daarnaast is ten zuidoosten van de carré het “bakkus”, een bakhuis, gelegen.

De gemeente Meerssen heeft dit pand als gemeentelijk monument (nr. 050dd2001) bestemd omwille van haar schoonheid, architectonische gaafheid van het exterieur en het bijzondere materiaalgebruik en detaillering. Daarnaast heeft Moorveldshof een cultuurhistorische waarde in relatie tot esthetische kwaliteit en heeft het een historische ruimtelijke relatie met de directe omgeving.

Inghold Maastricht, vertegenwoordigt door Familie Cordewener-Lemmens, streeft naar het kwalitatief hoogwaardig restaureren en herbestemmen van het gemeentelijk monument Moorveldshof en haar landelijke terreinen om zo instandhouding van de monumentale hoeve veilig te stellen. De vleugels C & D zijn hiertoe reeds gerestaureerd en herbestemd tot woonfunctie en tevens is het oorspronkelijke bakhuis gerestaureerd en herbestemd naar een horeca functie. Er wordt momenteel gewerkt aan de restauratie en herbestemming van de vleugels A & B. Daarnaast wordt de bijbehorende binnenplaats en het omliggende landschappelijke terrein (her)ingericht en wordt de historische relatie tussen de gebouwen en het omliggende terrein in ere hersteld met speciale aandacht voor kwalitatieve inpassing in het landschap.



Overzichtsfoto van Hoeve Moorveldshof

- A: linkervleugel (schuur)*
- B: achtervleugel (stallen – varkens en jongvee en voederopslag)*
- C: rechtere vleugel (koestallen)*
- D: voorzijde (woonhuis)*
- E: Bakhuisje / bakkus*

2. Aanleiding – Verduurzaming

Met het oog op de landelijke duurzaamheidsopgave, die geen verdere toelichting behoeft, en de bijbehorende noodzakelijke maar ambitieuze klimaatdoelstellingen, is lokaal groene energie produceren onvermijdelijk. Daarbij komen de ontwikkelingen die in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden rondom de energiemarkt en de ongewenste afhankelijkheid van energieleveranciers. Het maakt verduurzaming een noodzakelijke en urgente kwestie. Ook om de toekomst van de monumentale hoeve te garanderen, is verduurzaming en het zelf opwekken van groene energie noodzakelijk: instandhouding van de monumentale hoeve is immers uitsluitend mogelijk met een geslaagde herbestemming. Om deze te waarborgen in de toekomst en leef- en werkbaarheid van het monument te behouden, zijn inspanningen rondom verduurzaming noodzakelijk om comfort te optimaliseren en energielasten voor gebruikers te beperken.

Ten behoeve van intern overleg binnen de Gemeente Meerssen is dit document opgesteld met een toelichting op de noodzaak, de gewenste toepassing en landschappelijke inpassing inclusief impressies van groene energieopwekking.

3. Groene energie opwekken in een monumentale omgeving

De Moorveldshof is als carré boerderij met bakhuisje van grote cultuurhistorische waarde vanwege zijn lange geschiedenis, die teruggaat tot in elk geval in de 16^{de} eeuw (1560). De boerderij met bijbehorend bakhuis is sinds juni 2004 aangewezen door de Gemeente Meerssen als gemeentelijke monument (nr. 050dd2001) dat is gelegen aan de historische weg van Ulestraten naar Geulle. De hoeve is destijds door Gemeente aangemerkt als gemeentelijk monument omwille van haar schoonheid, architectonische gaafheid van het exterieur en het bijzondere materiaalgebruik en detaillering.

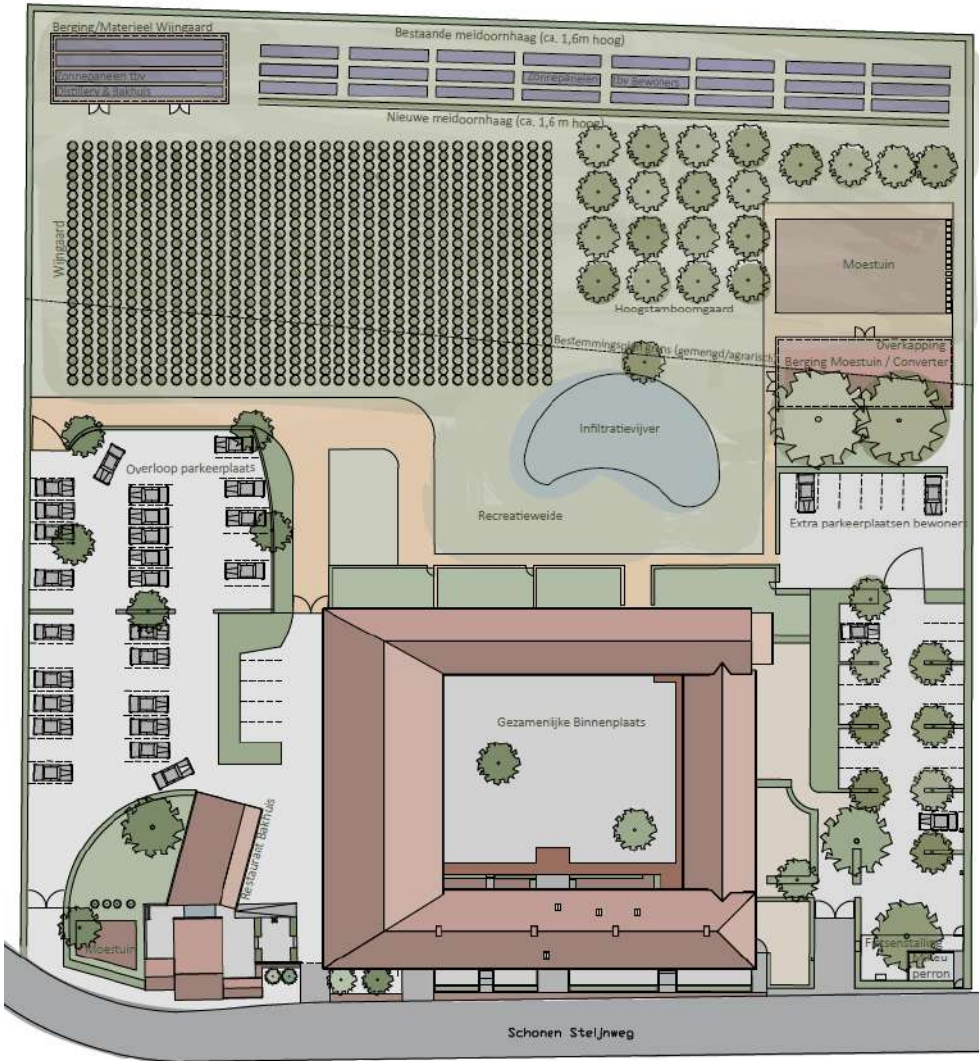
Het opwekken van groene energie middels zonnepanelen is niet mogelijk of wenselijk op de daken van de monumentale hoeve, aangezien dit direct afbreuk doet aan het historische karakter, de schoonheid en architectonische gaafheid van het exterieur van de hoeve. Hierdoor wordt het noodzakelijk om op creatieve wijze naar alternatieven voor de noodzakelijke lokale groene energie opwekking te kijken, waarbij de kwalitatieve inpassing van de groene energieopwekking in het landschap centraal staat. De geplande kwalitatieve herinrichting van het landschappelijke terrein rondom de hoeve, zoals deze is vormgegeven in een landschapsplan, geeft hiertoe een uitzonderlijke kans.

Aan de zuidkant van de hoeve wordt een parkachtige inrichting gerealiseerd met historisch landschappelijke elementen zoals hagen en hoogstamboomgaarden. Hagen, struwelen, vaste planten, weide, gaarden en poelen maken deel uit van de aanleg. Langs de perceelgrenzen is een haag voorzien die bestaat uit meidoorn. Naast de hagen is er ook een boombeplanting voorzien in de vorm van een hoogstamboomgaard. Middels deze beplantingen wordt aangesloten op de landschappelijke elementen die van oudsher kenmerkend zijn voor het gebied. De fruitbomen refereren aan de hoogstamfruitbomen die van oorsprong rond de hoeve stonden. De boomgaard bestaat uit verschillend fruitsoorten en wordt aangevuld door ruimte voor fruitstruiken (druiven) en ruimte voor de kleinschalige (biologische) teelt van groenten, kruiden en fruit, biologische wijn, destillaten en honing welke ter beschikking staan voor gebruik door bewoners en ambachtelijke ondernemers die in de hoeve gevestigd zijn. Met behulp van half-verharding is er ruimte voor recreëren, wandelen en genieten met uitzicht op het landelijke omliggende gebied.

Naast de waarde die de aanplant van de hagen heeft voor het herstellen van de historische kwaliteit van het landschap, biedt het tevens perfecte mogelijkheden voor de kwalitatieve inpassing van groene energie opwekking met behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Zonnepanelen kunnen worden geplaatst in de landelijke omgeving tussen streekeigen meidoorn hagen en op deze manier volledig aan het oog worden onttrokken van zowel bewoners of bezoekers van de monumentale hoeve, als passanten in de nabije omgeving. De natuurlijke glooiing van het gebied gelegen achter de hoeve draag hier nog eens extra aan bij.

4. Landschapsplan & impressie

De inpassing die initiatiefnemers voor ogen hebben is samengevat in een landschapstekening die op de volgende pagina is weergegeven en tevens is bijgevoegd als separate bijlage aan dit document. Tevens zijn er impressiebeelden toegevoegd van vergelijkbare inpassingen van groene energie opwekking in een landschappelijke omgeving met behoud van de landschappelijke kwaliteit.



Specifieke vorm van groen – 34

Boschweg 2c te Bunde

GEMEENTE MEERSSEN

Toelichting landschappelijke inpassing

Boschweg ong Bunde



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Planvoornemen	5
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	6
3.1. Planconcept.....	6
3.2. Landschappelijke inpassing woonperceel.....	7
Zuidzijde perceel	7
Noordzijde perceel	8
3.3. Beplanting en beheer	9
3.4. Ruimtelijke kwaliteitscompensatie.....	11

Bijlage: tekening landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Boschweg te Bunde wordt op een onbebouwd agrarisch perceel een vrijstaande eengezinswoning opgericht. De woning wordt voorzien van een landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting en een landschapstuin. Dit past bij het omliggende gebied dat gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen op ruime percelen in een overwegend groene omgeving. Omdat de huidige bestemming van het perceel geen woningbouw toestaat, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Tevens worden de maatregelen voor de benodigde landschappelijke compensatie uitgewerkt.

1.2. Planlocatie

De planlocatie betreft een agrarisch perceel aan de Boschweg te Bunde, in het kernrandgebied van de gemeente Meerssen. De Boschweg is een (voor gemotoriseerd verkeer) doodlopende parallelweg langs het spoor, die van de Kloosterberg tot circa 50 meter voorbij de planlocatie loopt. Aan de weg liggen enkele woonpercelen en de akker van de planlocatie.



De planlocatie (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de landschappelijke inpassing en de kwaliteitscompensatie toegelicht.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

De planlocatie ligt aan de Boschweg te Bunde, in het buitengebied van de gemeente Meerssen. De Boschweg is een zijweg van de Kloosterberg die in groter verband gezien, onderdeel uitmaakt van de doorgaande weg tussen de kern van Bunde en het bosrijke buitengebied ten noordoosten van de kern.

De omgeving van de Boschweg wordt gekenmerkt door vrijstaande grondgebonden woningen op ruime woonpercelen, welke omgeven zijn door erfbeplanting en bospercelen. Ten westen van de weg ligt het spoortracé van het traject Maastricht-Sittard. De Boschweg wordt geflankeerd door een volwassen bomenrij met beperkte ondergroei. Ten noorden van de planlocatie liggen twee vrijstaande woningen waarna de Boschweg overgaat in een onverharde weg door het Bunderbos.



De planlocatie (rood omkaderd)



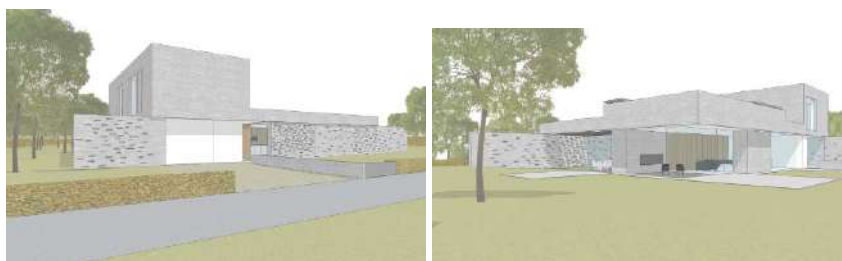
Het agrarisch perceel van de planlocatie, met de zijkanten van de aangrenzende woonpercelen.

De planlocatie voor de op te richten woningen betreft een onbebouwd perceel tussen de lintbebouwing. Het perceel is momenteel agrarisch in gebruik en vormt hierdoor een gat in de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing. Het agrarisch perceel ligt ingesloten tussen de

achtertuinten van de woningen aan de Boschweg, de Kloosterberg en de woningen aan de weg 'Op de Locht'. Van vergezichten is derhalve geen sprake, des te meer van zicht op diverse erfscheidingen welke vormgegeven zijn middels geschoren hagen, bomenrijen en kleine bospercelen.

2.2. Planvoornemen

Op het onbebouwde perceel van de planlocatie wordt een vrijstaande grondgebonden woning opgericht. De levensloopbestendige woning bestaat voornamelijk uit één woonlaag en met aan de straatzijde een beperkte opbouw. De woning krijgt een moderne vormgeving wat passend is binnen het diverse bebouwingskarakter van het bebouwingslint waarbij iedere woning een individuele expressie heeft.



Impressies van de te bouwen woningen (afb. Dreessen Willemse architecten)

Doordat de te realiseren woning het gat in de lintbebouwing opvult, vervalt het brede zicht op de achterzijde, gezien vanuit openbaar toegankelijke plekken. Onderhavige landschappelijke inpassing richt zich derhalve voornamelijk op de inrichting van de ruimte aan weerszijden van de woning en de straatzijde (zijde Boschweg) zodat de woning met groene perceelsinrichting een samenhangend geheel vormt, passend binnen de lintstructuur. In het volgende hoofdstuk wordt de inpassing toegelicht.

Naast de landschappelijke inpassing dienen er maatregelen te worden genomen ter compensatie van de toevoeging van een woning aan het buitengebied. Vanwege de ligging in een bosrijke omgeving zullen de overige maatregelen worden toegepast ten behoeve van het groene karakter van het gebied en het perceel. Deze maatregelen worden eveneens toegelicht in het volgende hoofdstuk.

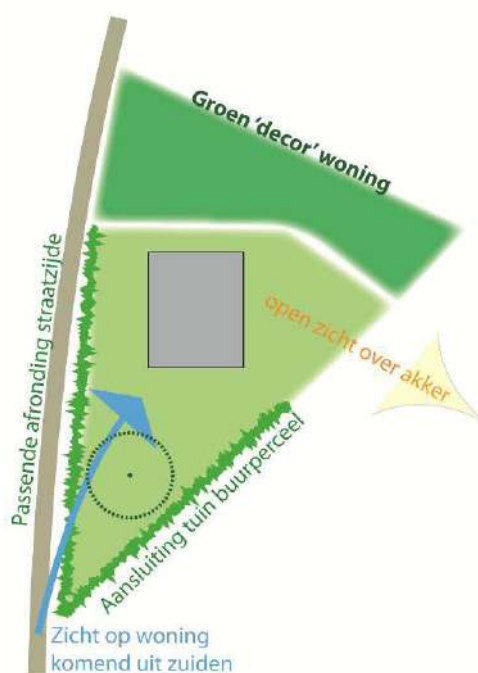
In samenhang met de planologische toevoeging van onderhavige woning, vervallen twee bouwtitels, welke gelegen zijn op de hoek van de Boschweg met de Kloosterberg. Deze bouwtitels liggen op een plek waar het ruimtelijk gezien ongewenst is om te bouwen, vanwege het groene karakter van het gebied en de nabijheid van een monumentaal pand (Boschweg 1).

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hieronder wordt eerst de landschappelijke inpassing van het woonperceel besproken. Vervolgens worden de maatregelen voor de landschappelijke compensatie toegelicht.

3.1. Planconcept

Met onderhavige landschappelijke inpassing wordt het perceel ingebed in zijn omgeving en worden de randen van passende landschappelijke beplanting voorzien. Het besloten, bosrijke karakter van de omgeving, met de tussengelegen woonpercelen met vrijstaande woningen en tuinen, vormt het uitgangspunt voor het landschapsplan. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat derhalve uit van een representatieve open inrichting aan de straatzijde, waarbij de woning centraal is gepositioneerd; dit tegen een groen decor van het uit te breiden bosperceel aan de noordzijde.



Planconcept voor de landschappelijke inpassing

Op het niveau van het bebouwingslint draagt de open zuidzijde en de meer besloten noordzijde bij aan de ruimtelijke beleving van het lint. Komend vanaf de toegangsweg in het zuiden (de Kloosterberg) liggen langs de weg aaneengesloten woonpercelen met groene en deels open tuinrichtingen. Aan deze zijde wordt met de perceelsinrichting van het toe te voegen woonperceel aangesloten op dit beeld, resulterend in een open inrichting met een vrije zichtlijn naar de woning.

Met het noordelijke deel van de terreininrichting wordt aangesloten op de noordelijk gelegen bebouwingsstructuur van erven omgeven door bospercelen en bosstroken. Binnen de planlocatie wordt daartoe een bosstrook aangelegd, die ertoe leidt dat het individuele en solitaire karakter van de boskamers van de bestaande woningen behouden blijft. Met deze twee ruimtelijke principes – open zuidzijde en besloten noordzijde – wordt de omslag in de ruimtelijke structuur van de bestaande lintbebouwing op een logische wijze afgerond. Deze ruimtelijke beleving past bij de karakterisering van de locatie in het bebouwingslint, waarbij de overgang van dorpskern, de dorpsrand van Bunde naar het bosgebied zowel in de bebouwingsdichtheid als de groenstructuur zichtbaar is.

3.2. Landschappelijke inpassing woonperceel

Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde inpassing van het woonperceel van de op te richten woning. Hieronder wordt het plan toegelicht op onderdelen.



Afbeelding landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Zuidzijde perceel

De zuidzijde van het perceel zal in samenhang met de inrichting aan de straatzijde als representatieve voorzijde worden ingericht. De architectuur en expressie van de te bouwen woning is hoogwaardig en is passend bij een open en eenvoudige terreininrichting. Hierdoor wordt de woning, met name de voorgevel die als bijzondere façade wordt vormgegeven, prominent zichtbaar. Deze wordt ondersteund met een landschapstuin. De op te richten woning staat met de voorgevel evenwijdig aan de as van de weg. De zuidelijker gelegen woningen staan allen gedraaid ten

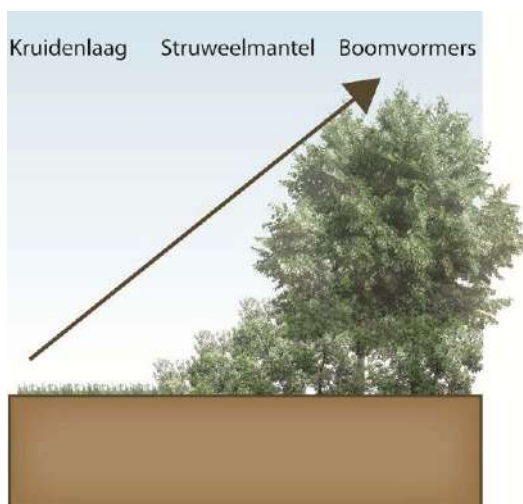
opzichte van deze as. Hierdoor loopt het woonperceel aan deze zijde in een wigvorm breed uit, waardoor de ruimte tussen de bestaande woning en de nieuwe woning aanzienlijk groter lijkt. Deze ruimte leent zich om een open zicht op de zij- en voorgevel van de woning te creëren

Passend bij deze plaats en ter ondersteuning van de ruimtelijke opzet met de woning als hoofdmoment op het perceel, wordt niet een fijnkorrelige en dichte tuininrichting voorgestaan, maar een open, landschappelijk geënceneerde groene inrichting. Om deze reden wordt de inpassing aan de zuidzijde eenvoudig en doeltreffend gehouden. Een lage geschoren beukenhaag aan de straatzijde (maximaal 1 meter hoog) zorgt voor een groene plint en een afronding van het woonperceel met een erfscheiding die passend is in het landschap. Tevens sluit de haag aan op de bestaande haag van het naastgelegen woonperceel, die als scheiding van tuinen hoger is. De ruimte tussen de hagen op de perceelsrand en de woning bestaat uit een aaneengesloten gazon, direct rond de woning, overgaand in een weide met stinzenflora in de meest zuidelijk en verder van de woning afgelegen punt van het perceel. De stinzenflora bestaat uit een geleidelijk en spontaan te laten verwilderen mengsel van bolle en knollen die in het voorjaar een kleurrijk tapijt vormen. Verharding wordt beperkt toegepast: aan de straatzijde ten behoeve van 2 parkeerplaatsen en toegang naar de woning en aan de zij- en achterzijde als kleine terrassen. De plaats en vorm van deze verharding is afgestemd op de plattegrond en indeling van de woning, waardoor binnenruimten en buitenruimte samenhang krijgen en verbonden worden.

De ruimte is voldoende groot om er centraal een walnoot als solitaire boom te planten, als bakenboom op het perceel. Een walnoot heeft een relatief transparante kroon, wat ervoor zorgt dat de lichtfiltering onder de boom en op de zichtbare voorzijde van de woning leidt tot een serene uitstraling. Door aanplant van een grote maat met kroonvorming op enkele meters boven maaiveld, blijft het zicht op de woning behouden.

Noordzijde perceel

Aan de noordzijde wordt het bestaande bosgebied uitgebreid met een bosperceel dat als volgt is opgebouwd. De buitenrand wordt voorzien van een laagblijvende kruidenlaag. Aan de binnenzijde van deze kruidenlaag wordt een struweelmantel aangeplant die naar binnen toe hoger kan uitgroeien. Aan de binnenzijde van de groensingel worden bomen geplant die verder kunnen uitgroeien dan de struweelmantel. Landschappelijk en ecologisch ontstaat zo een zeer waardevolle gradiënt van mos-, kruid-, struik- en kroonlaag. Navolgende doorsnede illustreert de opbouw.



Gelaagde opbouw groensingel noordzijde

Het voordeel van deze gelaagde opbouw is dat de hoogte naar binnen toe oploopt. Hierdoor valt er meer zonlicht in de tuin van het noordelijk aangrenzende woonperceel. Tevens zorgt het voor een aantrekkelijker groenbeeld, en draagt de toepassing van gemengde inheemse beplanting bij aan een hogere natuurwaarde van het bosperceel.

3.3. Beplanting en beheer

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en –soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien.

Geschoren hagen straatzijde (Beuk)

Plantmaat 1.20m, 4 planten per strekkende meter;

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.0 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.0 meter hoog en gewenste breedte.

Solitaire boom (noot)

Plantmaat bij aanplant minimaal 18-20cm, regelmatig opkronen t.b.v. doorzicht.

Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken behouden boven ooghoogte (t.b.v. doorzicht).

Stinzenflora

Bollen en knollen zoals anemoon, sneeuwkllokje, boerenkrokus, winterakoniet etc. gestrooid aanbrengen voorafgaand aan inzaaien van gras. Jaarlijks eerste voorjaarsmaaisel uitvoeren nadat flora goeddeels uitgebloeid is, daarna regulier maaibeheer.

Bosperceel noordzijde:

Kruidengrasland (*Gras met mengsel*)

Extensief beheer. Twee maal per jaar maaien. Maaisel laten liggen tot het droog is, schudden (zaden af laten vallen) en daarna al het maaisel afvoeren.

Struweel

Gemengd struweel (Bosplantsoen bestaande uit: Hazelaar, Krent, Kardinaalsmuts, Vlier en Vogelskers; 1 plant per m², uit te groeien tot ca. 2-3 meter hoogte); wisselend terugzetten van de beplanting zorgt voor een continu volgroeiende en in hoogte oplopende beplanting;

Boomvormers (streekeigen loofhout)

Plantmaat bij aanplant 12-14cm. Opkronen niet nodig.
Plantmaat en verband, soorten, geleidelijk dunnen

3.4. Ruimtelijke kwaliteitscompensatie

Bij de bouw van woningen in het buitengebied dient er, op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu, niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied.

In het kader van de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De bijdrage bedraagt 100 euro voor iedere vierkante meter uitgeefbare bouwkaavel. Voor onderhavig project komt dit neer op een totale benodigde compensatie van 105.000 euro. De berekening hiervoor is als volgt:

1. Afwaardering grondprijs als gevolg van bestemming 'Natuur' voor +/- 1.500 m²:

Huidige waarde landbouwgrond: € 7,- x 1.500 m ²	= € 10.500,-
Toekomstige waarde natuurgrond: 80 % van €10.500,-	= € 2.100,-
Afwaardering:	€ 8.400,-

2. Afwaardering 2 bouwkaavels in kernrandzone:

Huidige waarde 2 kaavels 525 m ² met bestemming 'Wonen' met bouwvlak:	€ 200.000,-
Toekomstige waarde bestemming 'Wonen' onbebouwd: € 25,- per m ²	€ 26.250,-
Afwaardering:	€ 173.750,-

De totale compensatie bedraagt ruim 180.000 euro. Dit is ruim boven de benodigde 105.000 euro die benodigd is voor de ruimtelijke compensatie.



BDE00A 03592G0000

Kruidenlaag

Struweelmantel

Bomengroep

Boschweg

Solitaire walnoot

Stinzenbeplanting

Geschoren beukenhaag

BDE00A 03179G0000

BDE00A 03899G0000

BDE00A 03180G0000

0 5 10 15 20 25m



182-004 2016-08-31 Landschappelijke inpassing Boschweg ong. te Bunde

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land