




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*





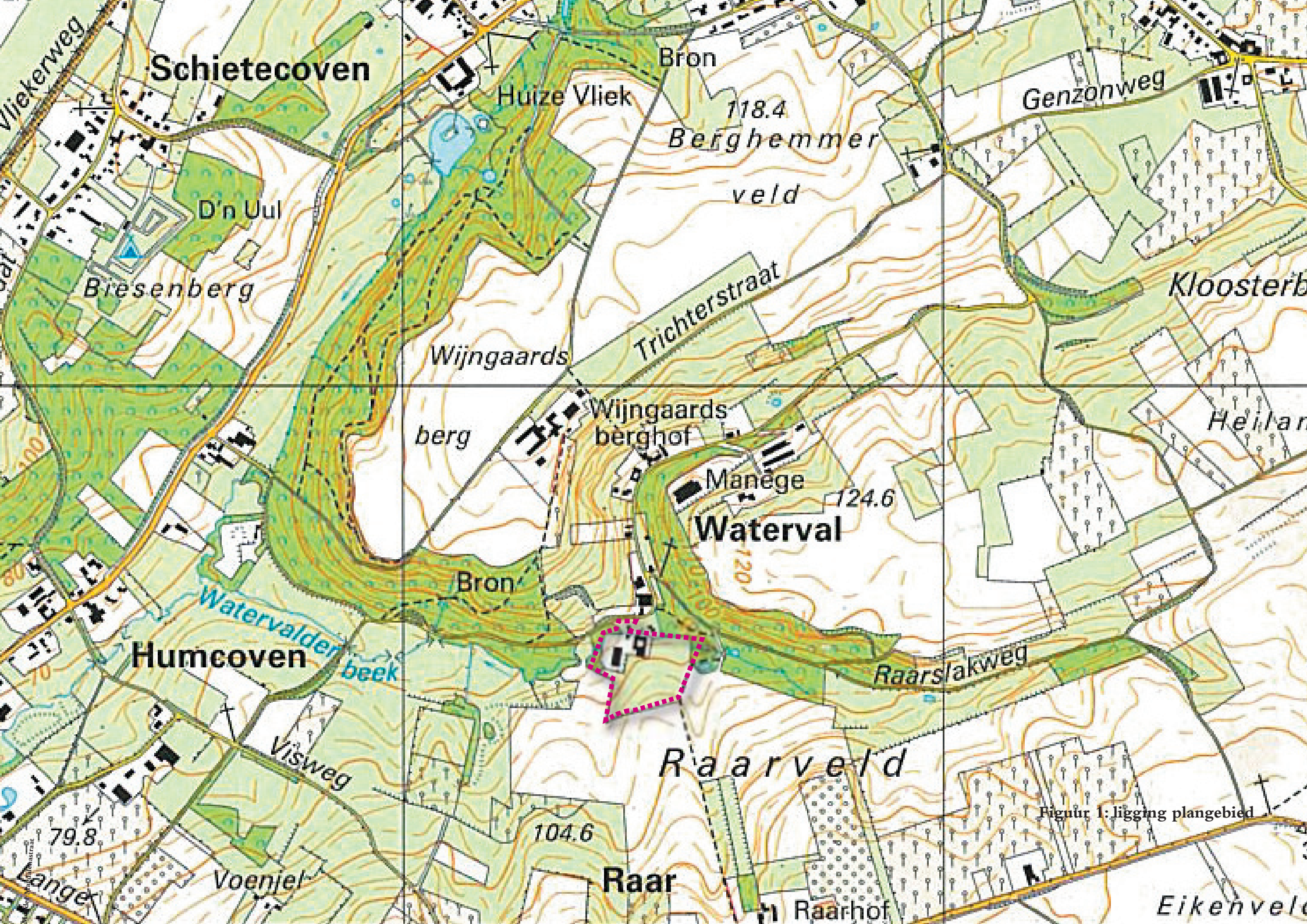
**Landschapsplan
Waterval 14, Waterval/Ulestraten
gemeente Meerssen**

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



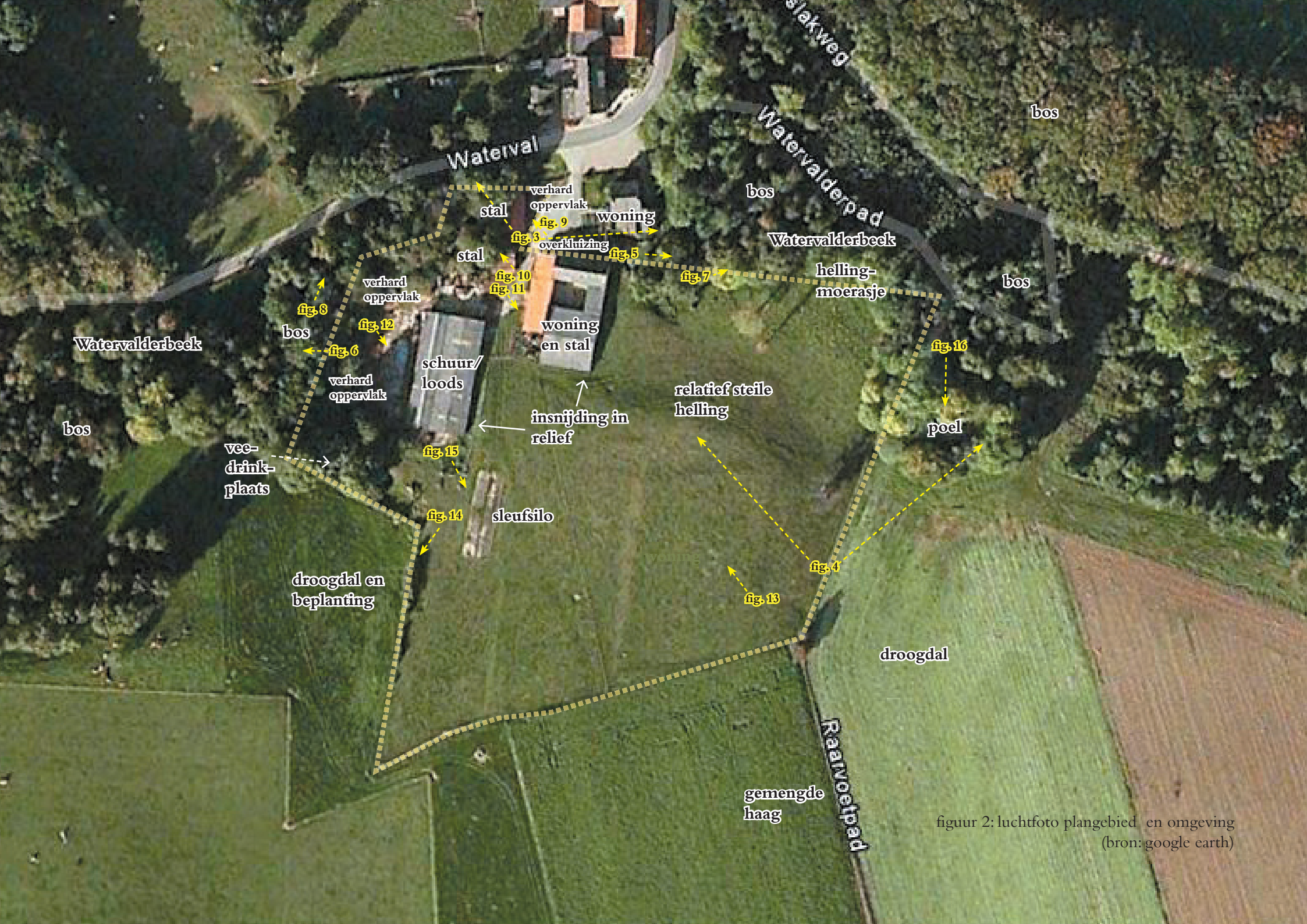
1 Inventarisatie en analyse

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



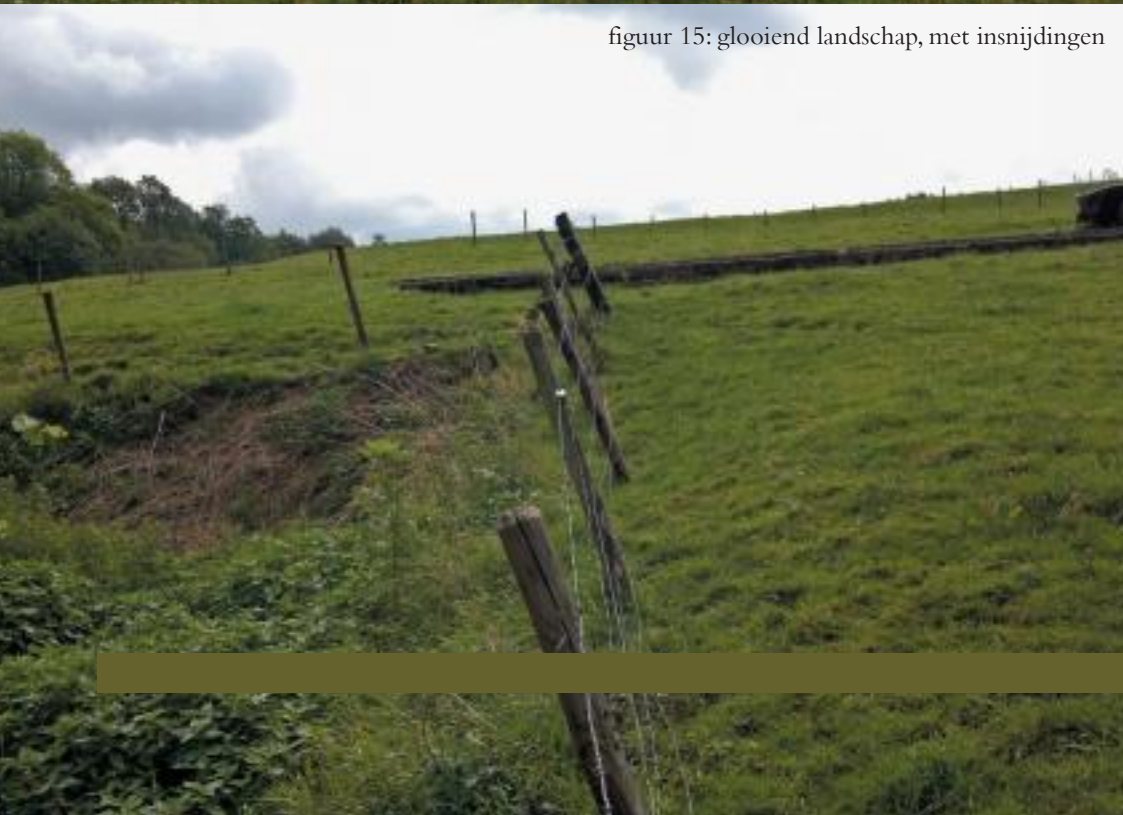
Figuur 12: schuur/loods en verhard terrein in westen van plangebied



figuur 13: glooiend terrein; 'heuvel' in plangebied



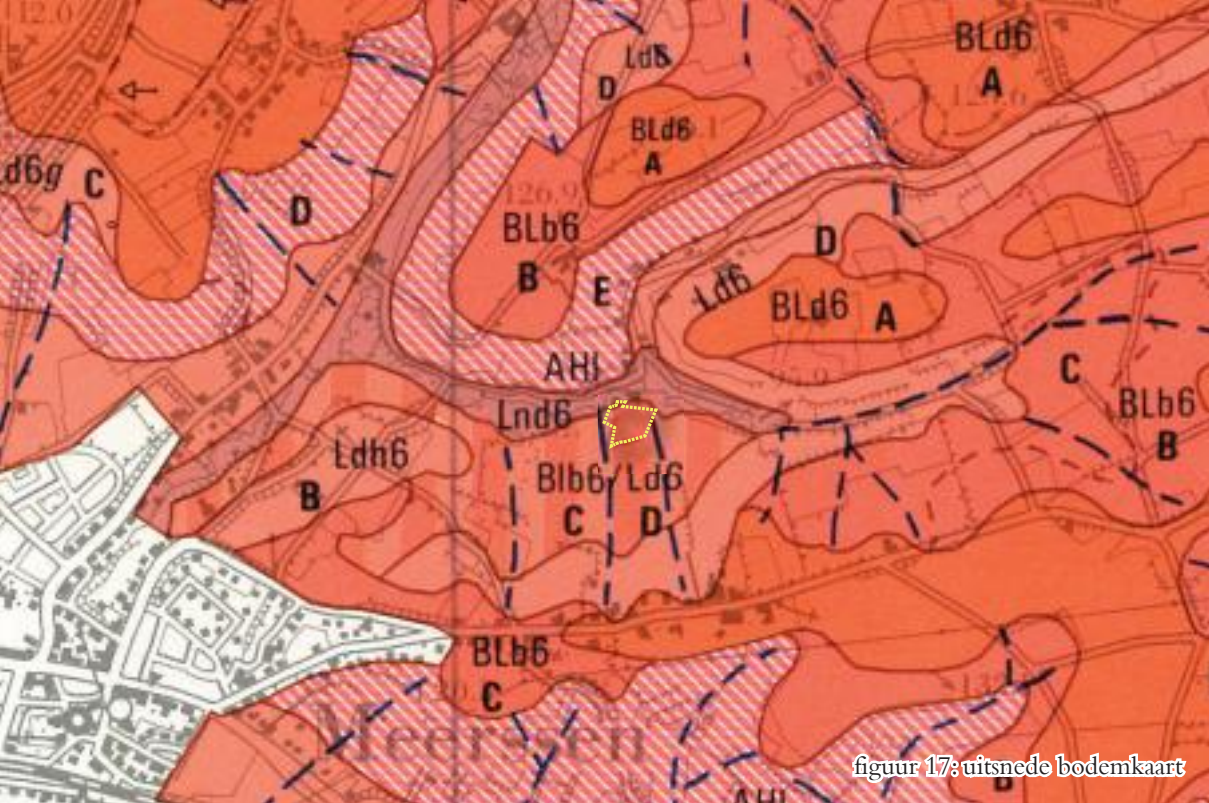
figuur 14: beplanting op de flank van het westelijke droogdal



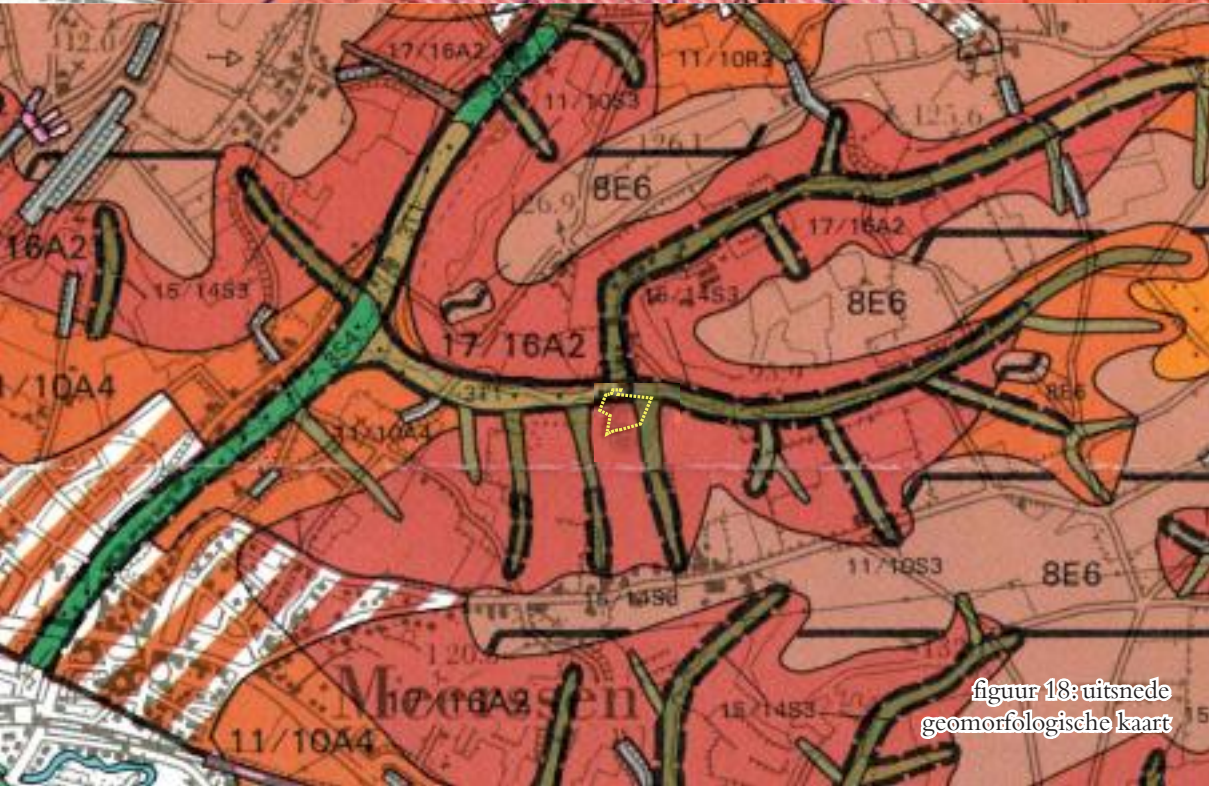
figuur 15: glooiend landschap, met insnijdingen



figuur 16: pool nabij plangebied



figuur 17: uitsnede bodemkaart



figuur 18: uitsnede geomorfologische kaart

BRIKGRONDEN

LEEMBRIKGRONDEN

601	Kalibrikgronden
602	sligte leem
603	Dalbrinkgronden
604	sligte leem
605	Fachrebrinkgronden
606	sligte leem
607	Bergbrinkgronden
608	sligte leem

LEEMGRONDEN

VAAGGRONDEN

609	Flodervlaaggronden
610	sligte leem in situ
611	sligte leem, colluviaal in dal
612	Overvalgronden, met roest beginnend tussen 50 en 80 cm
613	sligte leem in situ
614	Overvalgronden, met roest beginnend dieper dan 80 cm
615	sligte leem in situ
616	sligte leem in situ
617	sligte leem, colluviaal in dal
618	sligte leem, colluviaal in hellingvoet of uitspoelingsvoet
619	sligte leem, colluviaal in hellingvoet of uitspoelingsvoet

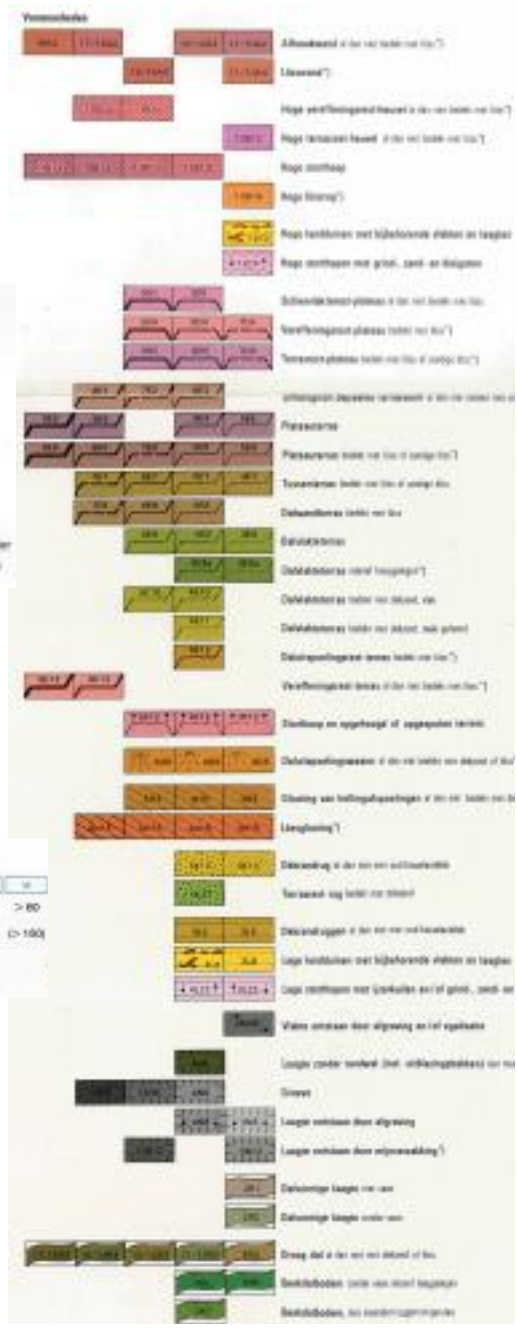
OVERIGE ONDERSCHIEDINGEN

620	Andere gronden of onderscheid
621	sligte leem, grond- of kalksteen
622	sligte leem, kalksteen
623	sligte leem, kalksteen
624	sligte leem, kalksteen
625	sligte leem, kalksteen
626	sligte leem, kalksteen
627	sligte leem, kalksteen
628	sligte leem, kalksteen
629	sligte leem, kalksteen
630	sligte leem, kalksteen

GRONDWATERTRAPPEN

631	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHS)	< 20	< 40	< 40	> 40	< 40	40-80	> 80					
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (LGS)	< 80	80-80	80-120	80-120	> 120	> 120	> 160					

GHS: drager deel van GHS (in: Algemene begrippen en tekeningen 4.3)



Legenda geomorfologische kaart

Legenda bodemkaart

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 Vlietkerwaterlossing. Sommige zijn doorplant met Populieren. Met uitzondering van de Vlietkerwaterlossing 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)

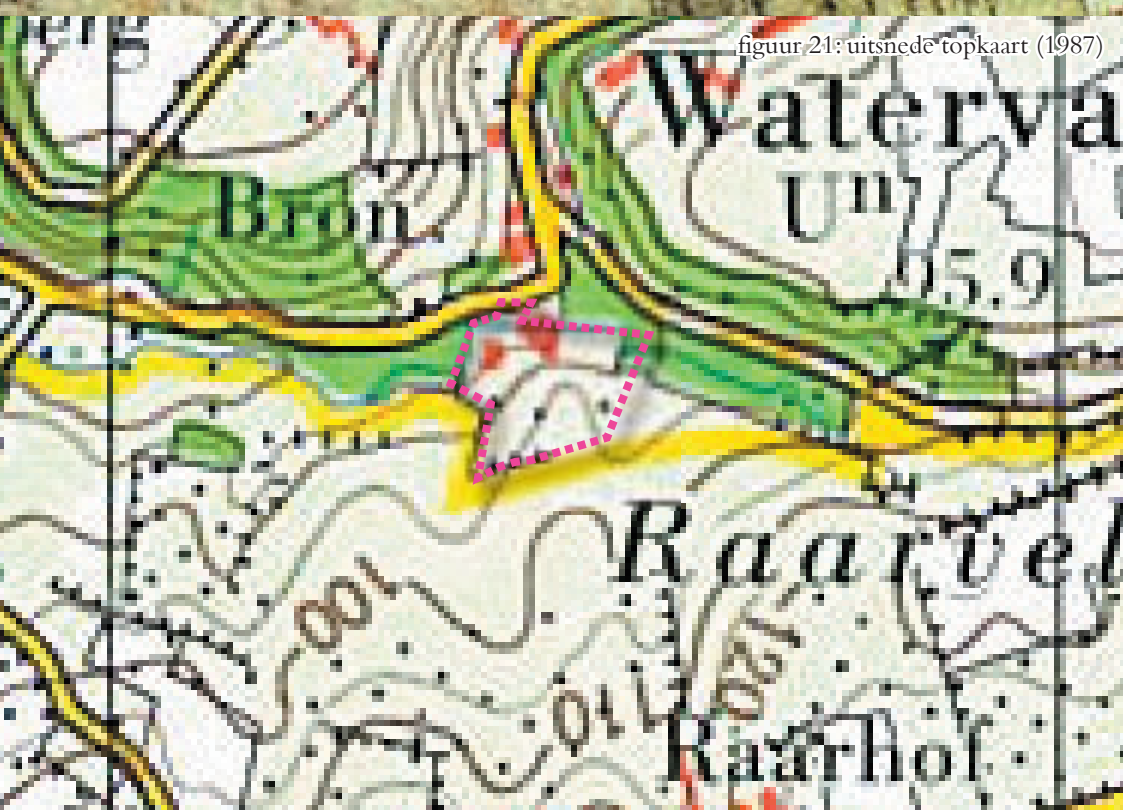
Het bos is opgebouwd zoals in de regiobeschrijving. De Maagderbeek ontspringt in het gebied.



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



figuur 20: uitsnede grote Historische Atlas Limburg (1921)



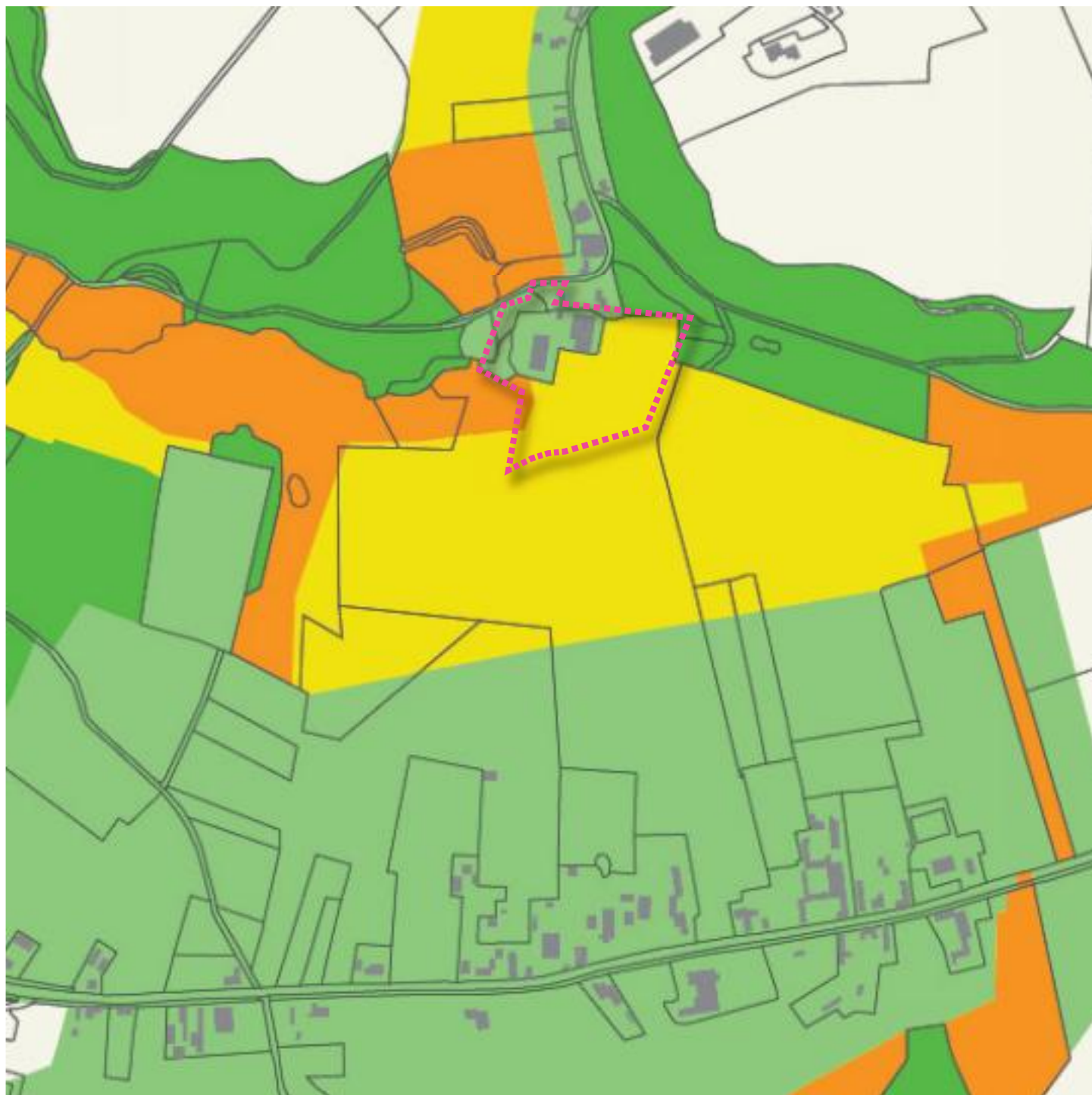
figuur 21: uitsnede topkaart (1987)



figuur 22: uitsnede topkaart (2005)

1.4 Historische ontwikkeling

Op pagina 18 zijn uitsnedes 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



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

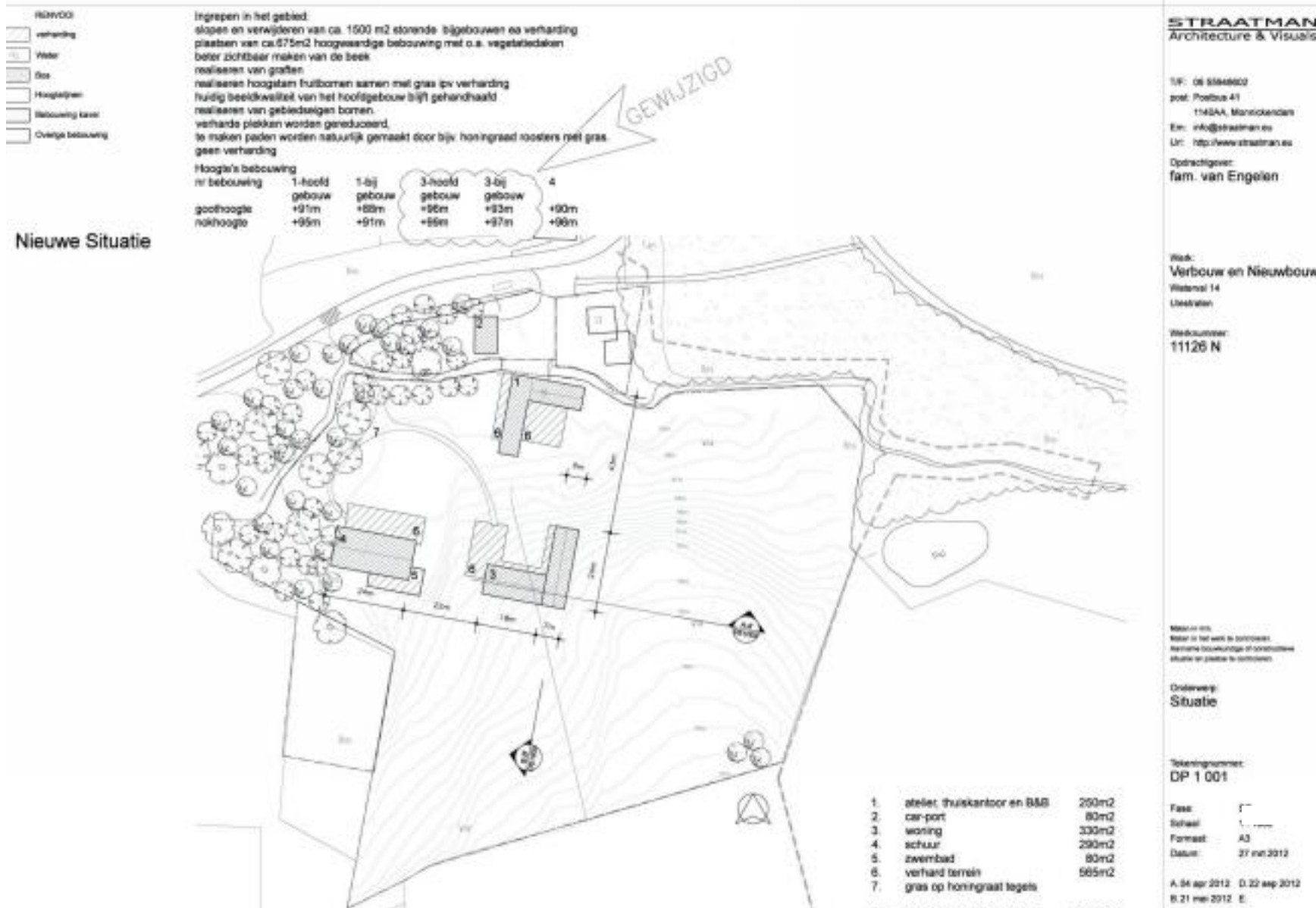
Op basis van gesprekken met de opdrachtgever en architect en op basis van de resultaten van voorgaande paragrafen is het volgende programma van wensen opgesteld:

- 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)

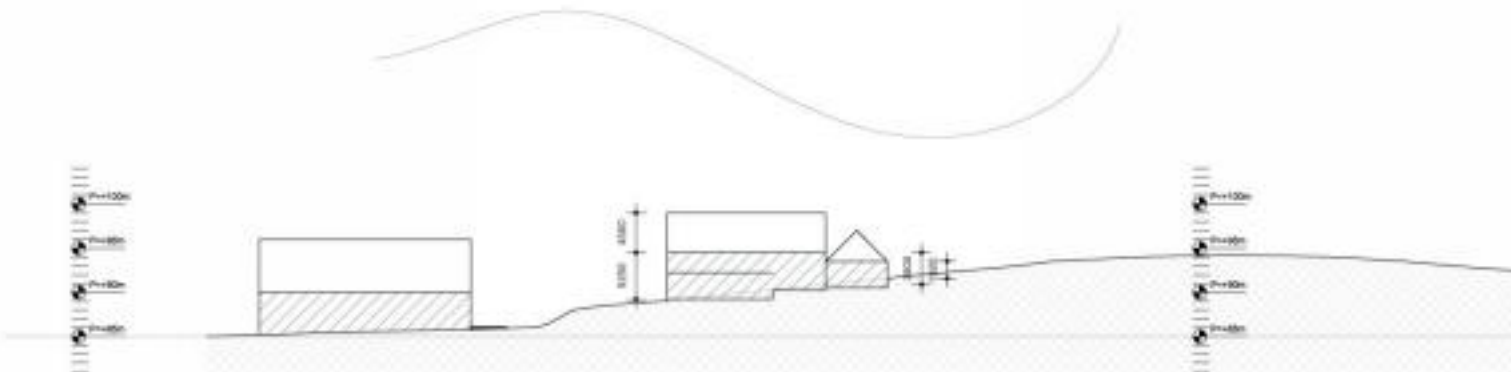
3 Stedenbouwkundig en architectonisch voorstel

In dit hoofdstuk is het bebouwingsvoorstel van Straatman
Architecture opgenomen.



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

Nieuwe Situatie



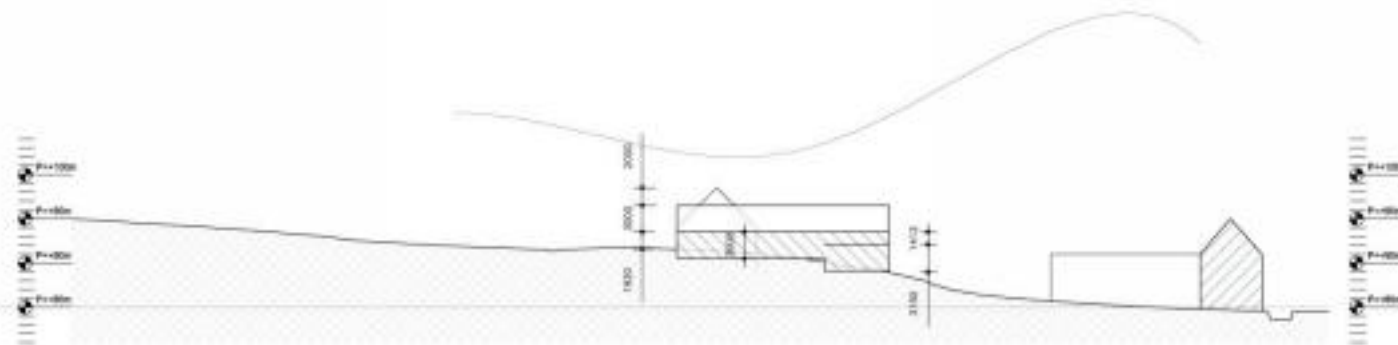
STRAATMAN
Architecture & Visuals

TF: 06 50448032
post: Postbus 41
1140AA, Molenlanden
Em: info@straatman.eu
Url: http://www.staatman.eu
Opdrachtgever:
fam. van Engelen

Werk:
Verbouw en Nieuwbouw
Waterval 14
Utrecht

Werknummer:
11126 N

Doorsnede A-A'



Maten in mm
Maten in het werk in centimeters.
Aanmerking: toonlijst van constructieve
situatie ter plekke in centimeters.

Orderwerp:
Situatie
langsdoorsnede

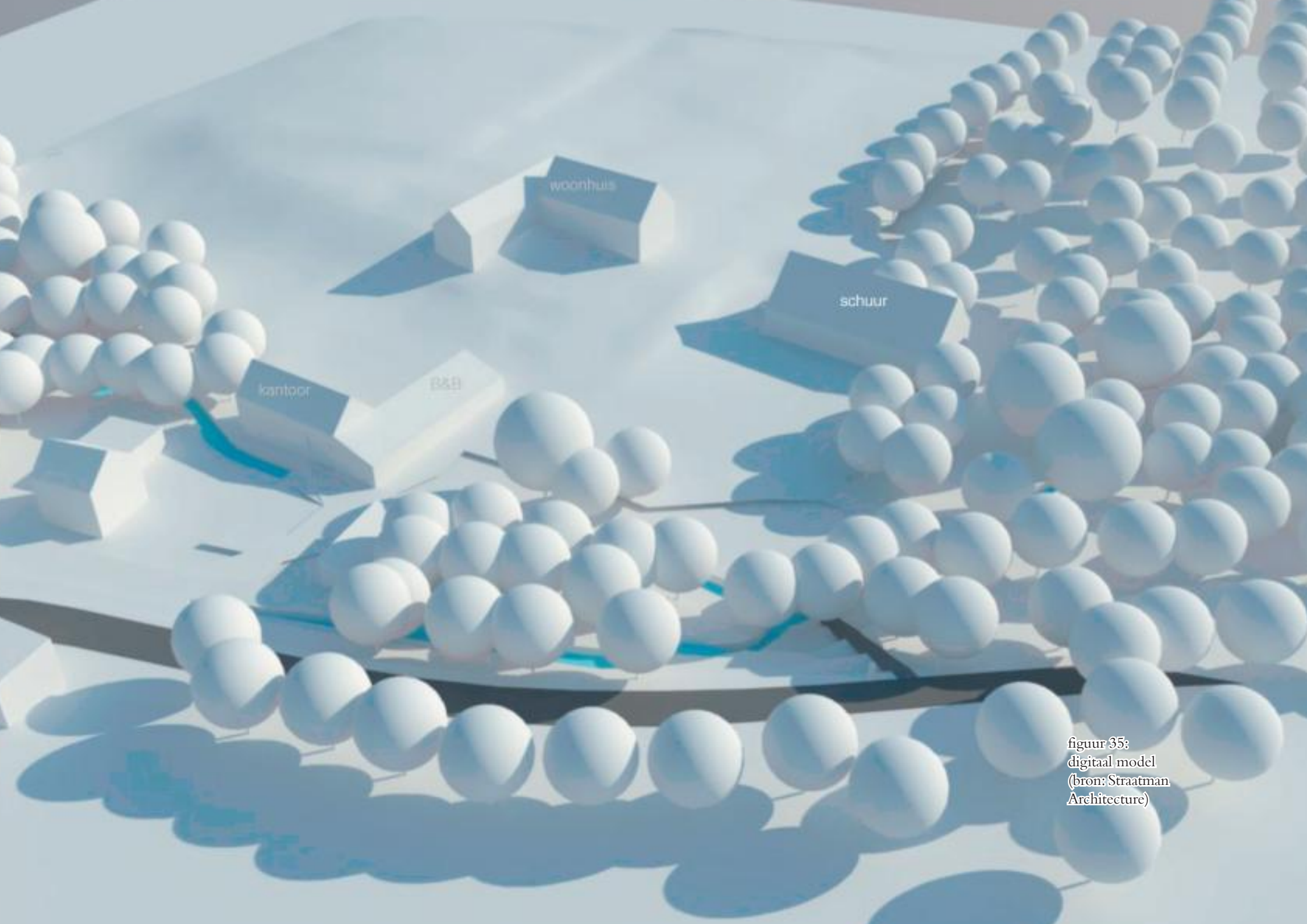
Tekeningnummer:
DS 1 003

Fase: 3D
Schaal: 1 : 500
Formaat: A3
Datum: 21 mei 2012

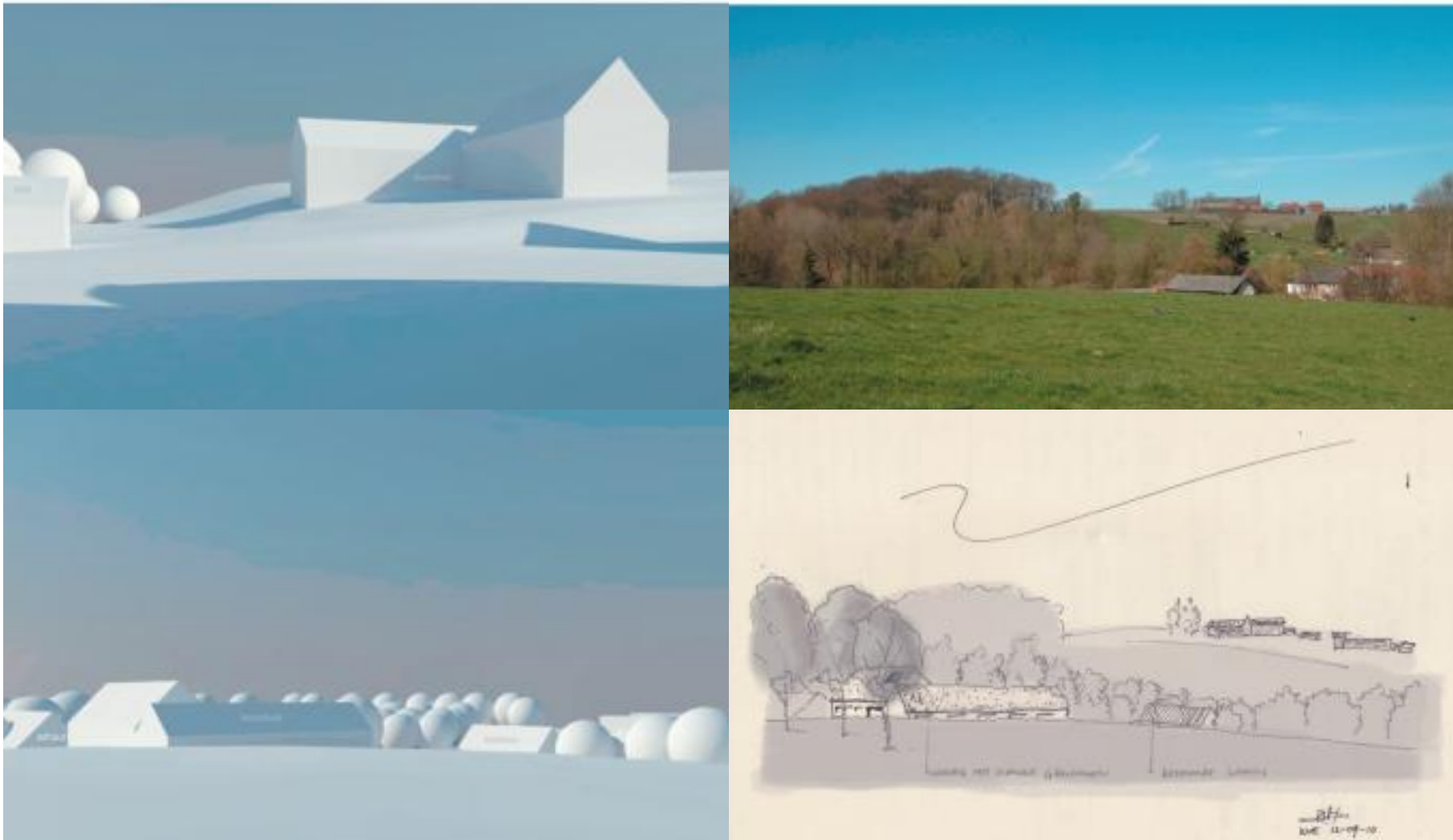
Doorsnede B-B'

A 22 sep 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 beplantingsplan 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 Riesenkirch	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 vloderbruggen. 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 Naturbeheerplan. 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.

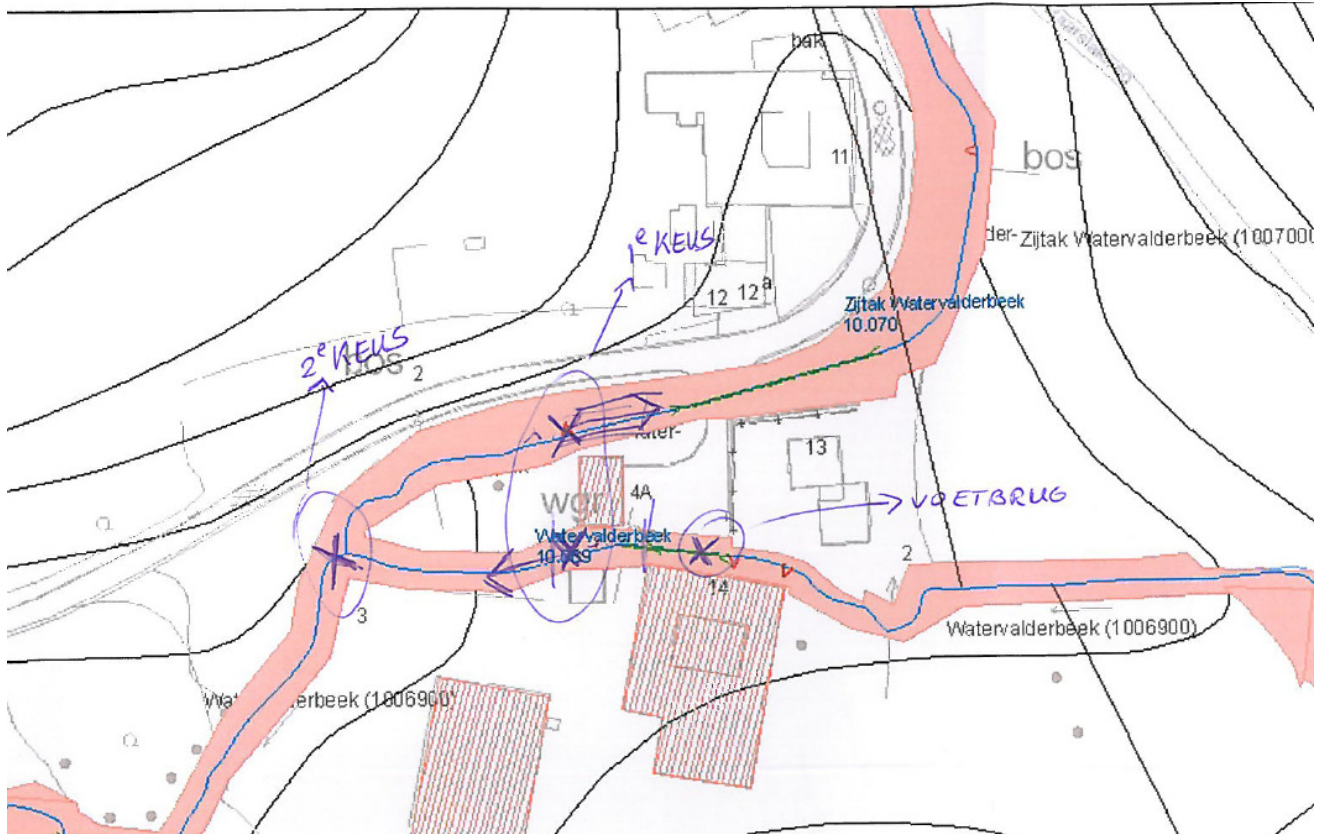
Variant 1:

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.

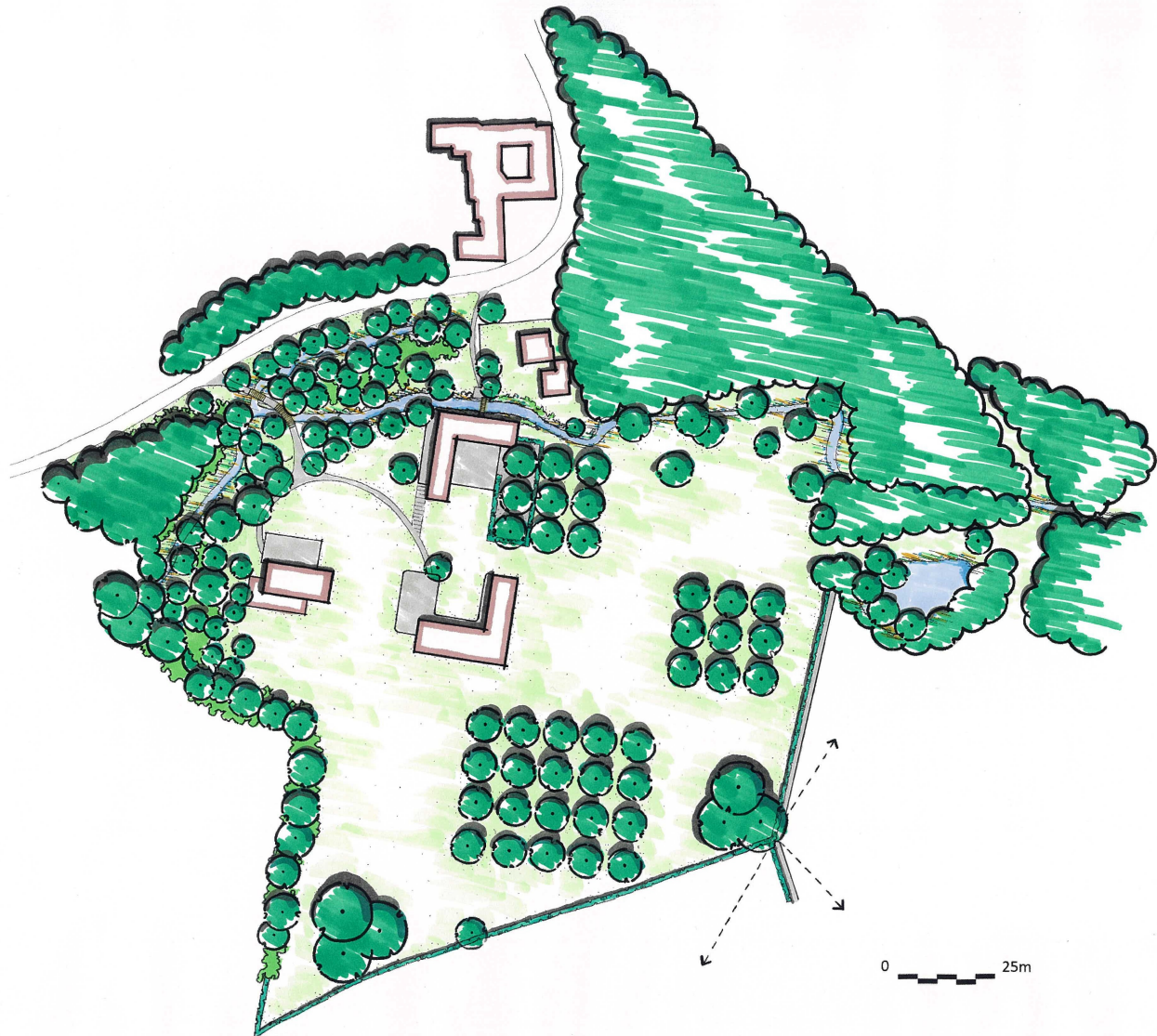
Variant 2:

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

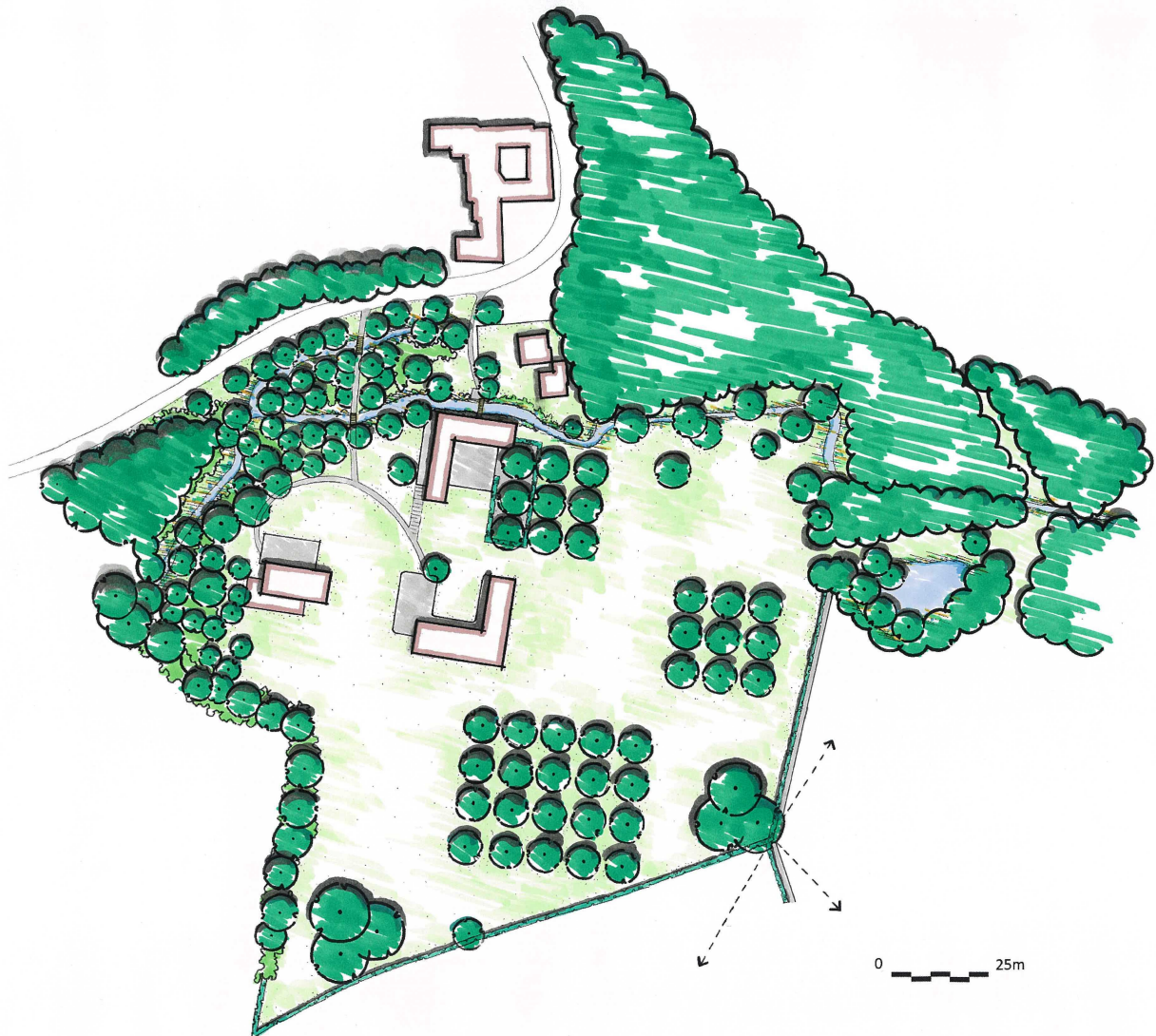


Bijlage 2: Landschapsplan variant 1



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

Bijlage 3: Landschapsplan variant 2



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 16 november 2012.

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Meerssen, amoveren van bedrijfsbebouwing en bouw van kantoorruimte en ruimte voor Bed & Breakfast van dhr. en mevr. Van Engelen, aan Waterval 14, te Ulestraten gemeente Meerssen (plan K12-17).

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 6 november 2012.

Aanwezig is dhr. B. Heffels namens de gemeente Meerssen, initiatiefnemer mevr. I. van Engelen en dhr. H. van Engelen, de architect dhr. P. Straatman en dhr. B. Kerckhoffs van bureau Verbeek. Dhr. R. Jaspers van de Provincie Limburg is verhinderd.

De planbehandeling door de Kwaliteitscommissie Limburg heeft betrekking op de aanvraag van de gemeente Meerssen om in het kader van het Limburgs Kwaliteit Menu (LKM) een advies te geven over het amoveren van de agrarische bedrijfsvoering en uitbreiding van bebouwing. Omdat het voorliggend plan is opgesteld door het bureau Verbeek is het commissielid dhr. J. Verbeek niet bij de behandeling van het plan aanwezig en heeft geen inbreng in het op te stellen advies. De behandeling betreft een vervolg op de vergadering van 2 oktober 2012.

De Kwaliteitscommissie adviseert als onafhankelijke regionale commissie over de kwaliteit van de ontwikkeling. Op basis van voorliggende gegevens, zoals een landschappelijk inpassingsplan en het bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) beoordeelt de commissie de economische haalbaarheid en weegt de commissie het gehalte van de kwaliteitsverbetering en eventuele extra prestatie - waar bouwkundige uitvoering, schaal en maat en presentatie in het landschap deel van uitmaken - af tegen de zwaarte van de ingreep.

De commissie waardeert de uitvoerige en goed opgestelde stukken bij de planaanvraag. Omdat ter plekke eerder een ander voorstel in de commissie aan de orde is geweest is afgezien van een locatiebezoek. De terreinsituatie is van uitzonderlijke kwaliteit en het gebied dient uit oogpunt van landschap en inzichtelijkheid eigenlijk vrij te blijven van bebouwing. Bovendien raakt de bebouwing - bedrijfskavel aan de

contour van de ecologische hoofdstructuur (EHS) waar een hoge mate van bescherming voor van toepassing is.

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 (2 oktober 2012) 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.

De commissie constateert dat in voldoende mate tegemoet gekomen is aan de gemaakte opmerkingen en dat de keuzes inzichtelijk werden toegelicht. Ten aanzien van de twee varianten is de commissie in beide gevallen positief.

Advies (plan K12-17):

De commissie adviseert voor beide varianten positief op de aangepaste aanvraag.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

M.W.J. Schormans, secretaris.