

Landschappelijk inpassingplan

Grootgenhouter- straat 186

Gemeente Beek



Landschappelijk inpassingsplan Grootgenhouterstraat 186

Gemeente Beek

Status: definitief

Datum: 15 november 2022



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
2.2.1	Ruime omgeving	6
2.2.2	Directe omgeving.....	7
2.3	Beleidskaders.....	8
2.3.1	POVI Limburg	8
2.3.2	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’	11
2.3.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
2.3.4	Structuurvisie Beek 2012 – 2022	12
3	Plantoelichting.....	15
4	Ruimtelijke inrichting	16
4.1	Inpassingsplan	16
4.1.1	Landschappelijke inpassing: te behouden beplanting	16
4.1.2	Landschappelijk inpassingsplan Grootgenhouterstraat 194.....	17
4.1.3	Landschappelijke inpassing: aan te planten beplanting	17
4.1.4	Kwaliteitsbijdrage: behoud kersenbomen	17
4.1.5	Overig: Aanleg wadi.....	18
	Bijlagen	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Grootgenhouterstraat 186 te Beek exploiteert dhr. R.H.M.J. Keulers (hierna: initiatiefnemer) een agrarisch loonwerkbedrijf. Ter plaatse van onderhavige locatie is een bedrijfsloods aanwezig waar machines worden gestald. Initiatiefnemer is voornemens om deze loods uit te breiden met circa 440 m². Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' en de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' laten deze ontwikkeling in beginsel niet toe, omdat de beoogde uitbreidingen buiten het bouwvlak worden voorzien.

Daarnaast wordt op het achterterrein van onderhavige locatie, binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', materieel opgeslagen ten behoeve van het loonwerkbedrijf. Opslagactiviteiten zijn echter niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Derhalve wordt beoogd om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het college van Burgemeester en Wethouders zowel het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' als het bouwvlak kunnen vergroten. Een van de voorwaarden binnen deze wijzigingsbevoegdheden is dat de ontwikkeling gericht moet zijn op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijke inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat nieuwe én bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd. Tevens moet een positief advies worden verkregen van de kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Beek, ten noorden van de kern Genhout, ten oosten van Beek en ten westen van Spaubeek. In navolgend hoofdstuk wordt verder ingegaan op de ligging en de ruimtelijke context.



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 worden de maatregelen ten behoeve van het landschappelijk inpassen van het planvoornemen in woord en beeld beschreven.

2 Ruimtelijke analyse

2.1 Het plangebied

2.1.1 Inrichting

Onderhavig plangebied omvat een agrarisch loonbedrijf met het bijbehorende erf op de locatie Grootgenhouterstraat 186 te Beek. De bebouwing ter plekke bestaat uit een bedrijfswoning en een agrarische loods.

De locatie is gelegen aan de kruising tussen de Grootgenhouterstraat met de Lindesteeg en Webrig. Door de ligging aan de uiteinde van de kern Grootgenhout is sprake van een gebied met gemengde functies. Ten noorden van het plangebied zijn de woningen Grootgenhouterstraat 192 en 194 met bijbehorende tuinen gelegen. Ten zuiden zijn tevens woningen (Grootgenhouterstraat 178, 180 en 182) gelegen. Ten westen, grenzend aan het erf is een kersenboomgaard gelegen. Ten oosten van het plangebied is sprake van agrarisch gebied, vooral in gebruik als weiland.



Foto's locatie

2.1.2 Erfbeplanting

Onderhavige locatie is momenteel in gebruik als vestiging van het agrarisch loonbedrijf. Aan de straatzijde is de bedrijfswoning gelegen. Daarachter bevindt zich de halfopen bedrijfsloods met een grondvlak van ca. 50 x 28 meter. Ten noorden van de bedrijfsbebouwing en woning is het deels verharde en deels halfverharde erf gelegen.

Ten westen van de loods wordt het erf begrensd door een afscheiding van legioblocken. Het erf wordt van het omringende perceel afgeschermd door een opgaande struweel/boschage met de soorten beuk, kers, den en laurier.

Op de noordwestelijke punt van het erf vormt een struweel/boschage met de soorten beuk, kers, den en laurier een duidelijke grens van het erf en de omliggende percelen. In het westen wordt het erf afgeschermd door kersenbomen.

Aan de straatzijde rond de bedrijfswoning is rond de tuin een (meidoorn)haag aangeplant. Langs de gevel van de bedrijfsloods zijn tevens zeven stuks leibomen aangebracht die de blik op de versteende gevel verzachten. In de tuin is ook nog een rode beuk aanwezig.

De directe omgeving van het plangebied is tevens omgeven met opgaande beplanting. Direct ten noorden zijn op de woonpercelen met bijbehorende tuinen veelvuldig opgaande beplanting aanwezig, die mede ook onderhavig plangebied afschermen. Op deze percelen zijn volgroeide sparren, essen, Italiaanse populieren en essen aanwezig. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied is een kersenboomgaard in bedrijf. De rijen bomen met een hoogte van 3 – 4 meter ontnemen vanaf de omliggende wegen het zicht op onderhavige locatie.



Foto's locatie Grootgenhouterstraat 186

2.2 Landschappelijke context plangebied

2.2.1 Ruime omgeving

De gemeente Beek is gelegen op de overgang tussen het Zuid-Limburgse Heuvelland en het Maasdal. Zuid-Limburg bestaat uit Maasterrassen versneden door tal van dalen, waardoor een reliëfrijk landschap is ontstaan. De grote stroomdal van Maas, Geul en Geleenbeek verdelen het gebied in plateaus met elk meerdere terrasniveaus.

Een van deze plateaus is het Plateau van Schimmert oftewel het Centraal Plateau, waarop onderhavig plangebied is gelegen. Het hoogteverloop (t.o.v. NAP) loopt van zuid naar noord af van circa 115 meter naar 70 meter. In de hooggelegen plateaus van het Heuvelland hebben smalle rivieren en beken diepe dalen ingesleten met beboste steilranden. Van oudsher heeft het hemelwater dat op het plateau viel zich een weg gebaad naar het lager gelegen Geleenbeekdal. Hierdoor is een (droog)dalenstructuur ontstaan, een wijd vertakt stelsel dat in noordelijke richting afwatert. In het landschap is deze structuur goed zichtbaar.

Het Beekse landschap kenmerkt zich door een sterke afwisseling tussen open en besloten ruimtes. De ruimtes en massa's zijn grotendeels te herleiden tot het onderliggende landschap: de vlakkere delen in de dalen zijn vaak bebouwd en op de steilste hellingen is bos te vinden. Aanwezigheid van bos en natuur hangt nauw samen met de vorming van het landschap. Gebieden die te nat, droog of steil waren voor de landbouw zijn nu vaak de gebieden waar bos en natuur voorkomen. In het Beekse landschap komen de volgende specifieke landschapselementen voor:

- Opgaande beplanting: Grotere eenheden die zorgen voor een groen casco in het landschap. Groene elementen geven de samenhang tussen ondergrond en bodem weer en verwijzen naar het historische gebruik.
- Laanbeplanting: Deze beplanting begeleidt en accentueert wegen in het landschap waardoor lijnen, oude patronen en verbindingen zichtbaar zijn.
- Beeldbepalende bomen: Bomen met een op zichzelf staande kwaliteit. Vaak staan deze bomen op bijzondere plaatsen zoals kruisingen, bij wegwakruisen en kapellen of in het kleinschalig verkavelde landschap rondom dorpen.
- Fruitboomweides: Van oudsher voorkomende hoogstamboomgaarden rondom de dorpen. De weilanden direct rondom de dorpen werden multifunctioneel benut. Het vee kon dicht bij huis grazen onder de fruitbomen in de gaarden die zorgden voor fruit. Nu zijn veel hoogstamboomgaarden verdwenen en vervangen door grootschalige laagstamproductieplantages op de plateaus waardoor de karakteristieke zachte dorpsranden schaarser zijn geworden.

2.2.2 Directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van de kern Groot Genhout. Groot Genhout is ontstaan als een lang lint gelegen langs een oude route boven op het plateau van Schimmert. Het lint is verdicht waardoor doorzichten en boomgaarden verdwenen zijn en plaats hebben gemaakt voor gecultiveerde tuinen. Toch is Groot Genhout in Beek een van de meest karakteristieke linten. Het lint kent veel openingen en met name aan de oostzijde heeft het een zachte rand met veel hagen, hoogstamboomgaarden en opgaande beplanting.

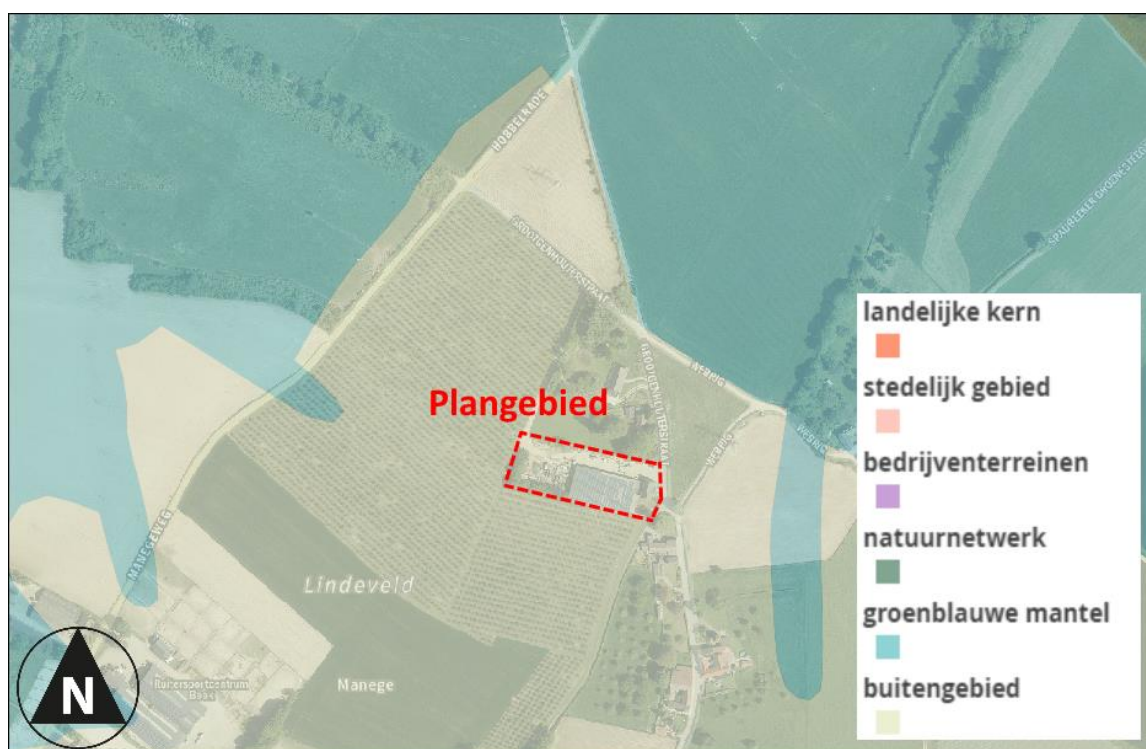
2.3 Beleidskaders

2.3.1 POVI Limburg

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd

cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Dienaangaande het volgende.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Dienaangaande het volgende.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf. Voorliggend plangebied ligt op het plateau.

Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Doordat het plateau relatief vlak ligt en grootschalig ontgonnen is, heeft dit samen met de verschillende ruilverkavelingen tot het huidige open beeld geleid. De contrasten tussen de weidse openheid van de glooiende hoge plateaus enerzijds en intieme ruimtes op de steile hellingen of in de dalbodems anderzijds vormen een afwisselend landschapsbeeld. Van invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze spelen een belangrijke rol in het begrenzen van zichten.

Door de combinatie van het vlakke en glooiende reliëf en het grotendeels ontbreken van opgaande beplanting wordt het plateau gekarakteriseerd als een open landschap. Het zichtveld op het plateau is veelal weids en ver. De aanwezigheid van hellingbossen of plateautoppen bepaalt het uitzicht op andere plateaus of beneden in het dal. Echter, de locatie Grootgenhouterstraat 186 ligt op de grens van de dorpsmantel en het buitengebied, dat ter plekke in gebruik is als boomgaard. Daarmee is ter plekke reeds sprake van een besloten landschap.

Doordat ter plekke reeds een besloten landschap aanwezig is, zal de toe te voegen bebouwing wegvallen tussen de bestaande opgaande beplanting en bebouwing van de fruitgaard en de dorpsmantel. De openheid van het plateau wordt door voorliggend voornemen niet aangetast.

Het groene karakter

Waar het reliëf de abiotische, oftewel, de niet-levende ondergrond is van het landschap, vormt de kernkwaliteit groen karakter de biotische, oftewel de levende laag in het landschap.

Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect.

In het verleden was het gehele landschap bedekt met bos. De mens vestigde zich in het begin vooral langs de beken, maar verplaatste zich in de loop der tijd steeds meer richting plateaus. Bij het ontginnen van het plateau voor landbouw zijn de bossen op de vlakke en glooiende delen gekapt. Op plateaus is opgaande beplanting tegenwoordig met name te vinden rondom de bebouwde kernen en plekken waar bodemkundig gezien geen landbouw mogelijk is (zoals

Eperheide). Het omringende open landbouwgebied kenmerkt zich door landschapselementen zoals heggen, grasbermen, poelen en laanbeplanting.

Voorliggend planvoornemen voorziet onder andere in het uitbreiden van een bestaande machineloods. In dat verband is relevant dat het aanzicht van onderhavige locatie niet wordt gewijzigd omdat de beoogde uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande loods plaatsvindt. Aan de overige zijden is reeds bestaande beplanting en een fruitgaard aanwezig. Daarmee is sprake van een duurzame groene omkadering van de bestaande bedrijfslocatie. Middels het landschappelijk inpassingsplan en de anterieure overeenkomst is vastgesteld dat deze beplanting duurzaam in stand dient te worden gehouden, waardoor het bestaande groene karakter in stand wordt gehouden.

Reliëf en ondergrond

De basis van het landschap en van de drie landschapstypen wordt gevormd door het reliëf.

De rijkdom aan reliëf in Zuid-Limburg is het gevolg van de insnijding van de Maas en de vorming van Maasterrassen door een stijgende bodem én de daaropvolgende versnijding van aanliggende met löss bedekte vlakke landschappen door beken (Geul, Gulp, Geleenbeek, Roode Beek, Worm Jeker en Voer). Op deze manier is de driedeling van het hooggelegen plateau, de tussenliggende helling en het lage dal ontstaan. Voorliggende locatie ligt op het plateau.

Het plateau is een relatief vlak tot glooiend gebied dat wordt begrensd door steile hellingen. Niet alle plateaus zijn hetzelfde van vorm, deze is bepaald door de mate van erosie en insnijding. Naarmate de erosie en insnijding sterker zijn vormen zich smallere en kleinere plateaus.

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft in hoofdzaak onaangeroerd. Het redelijk vlakke terrein blijft gehandhaafd. Bij het uitbreiden van de bestaande loods blijft afdoende aandacht voor het bestaande reliëf en ondergrond.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap. De fases in de geschiedenis hangen nauw samen met het reliëf en het natuurlijke landschap. In combinatie met het groene karakter vormt cultuurhistorie de huidige aanblik van het pittoreske landschap.

Het plateau is het laatst ontgonnen gebied. Na eerdere pogingen in de Romeinse tijd werd tussen de 10^{de} en de 13^{de} eeuw de definitieve ontginning van de bossen vanuit de beekdalen doorgezet en daarmee min of meer het huidige landschapsbeeld gevormd. Vanuit de dalen werden hiervoor op het plateau satellietnederzettingen gesticht. De vruchtbare maar relatief droge lössgrond bovenop het plateau is bijzonder geschikt voor akkerbouw en de ontginningswijze is bepalend geweest voor blokkavel- en wegenpatronen.

Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom naar bouwland. Het wegenpatroon en verkaveling is sinds de middeleeuwen nauwelijks gewijzigd. De bestaande bebouwing ter plekke is van latere datum en zeker de bedrijfsbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Doordat voorliggend voornemen voorziet in de uitbreiding van de bebouwing ter

plekke binnen de bestaande grenzen van de huidige bouwkafeel, is geen sprake van aantasting van de oude verkaveling of een aantasting van overige cultuurhistorische aspecten.

Conclusie kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend planvoornemen niet onevenredig aangetast. Voorts geldt op grond van de Omgevingsverordening primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Daarvan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011', vastgesteld door de gemeenteraad 7 juli 2011, van kracht. De locatie is deels bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en deels tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens een agrarisch loonbedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

2.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Het Limburgs Kwaliteitsmenu betreft een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Beek heeft de uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen in haar Structuurvisie Beek 2012 -2022 Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit.

2.3.4 Structuurvisie Beek 2012 – 2022

Beek zal het toepassingsbereik van de module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding enerzijds beperken en anderzijds verruimen. Deze module is enerzijds uitsluitend van toepassing op de uitbreiding of omschakeling van agrarische bedrijven, daar nieuwvestiging niet wordt toegelaten. Anderzijds zal deze module ook van toepassing zijn bij de invulling van vrijkomende agrarische bedrijven met nieuwe economische dragers en bij de uitbreiding van woningen en/of bijgebouwen in het buitengebied. Bij uitbreiding van agrarische gaat het om agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d.

Uitbreiding van agrarische bedrijven, invulling van vrijkomende agrarische bedrijven en uitbreiding

van woningen en/of bijgebouwen is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de voorgenomen uitbreiding een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

Voor elke genoemde ontwikkeling geldt dat:

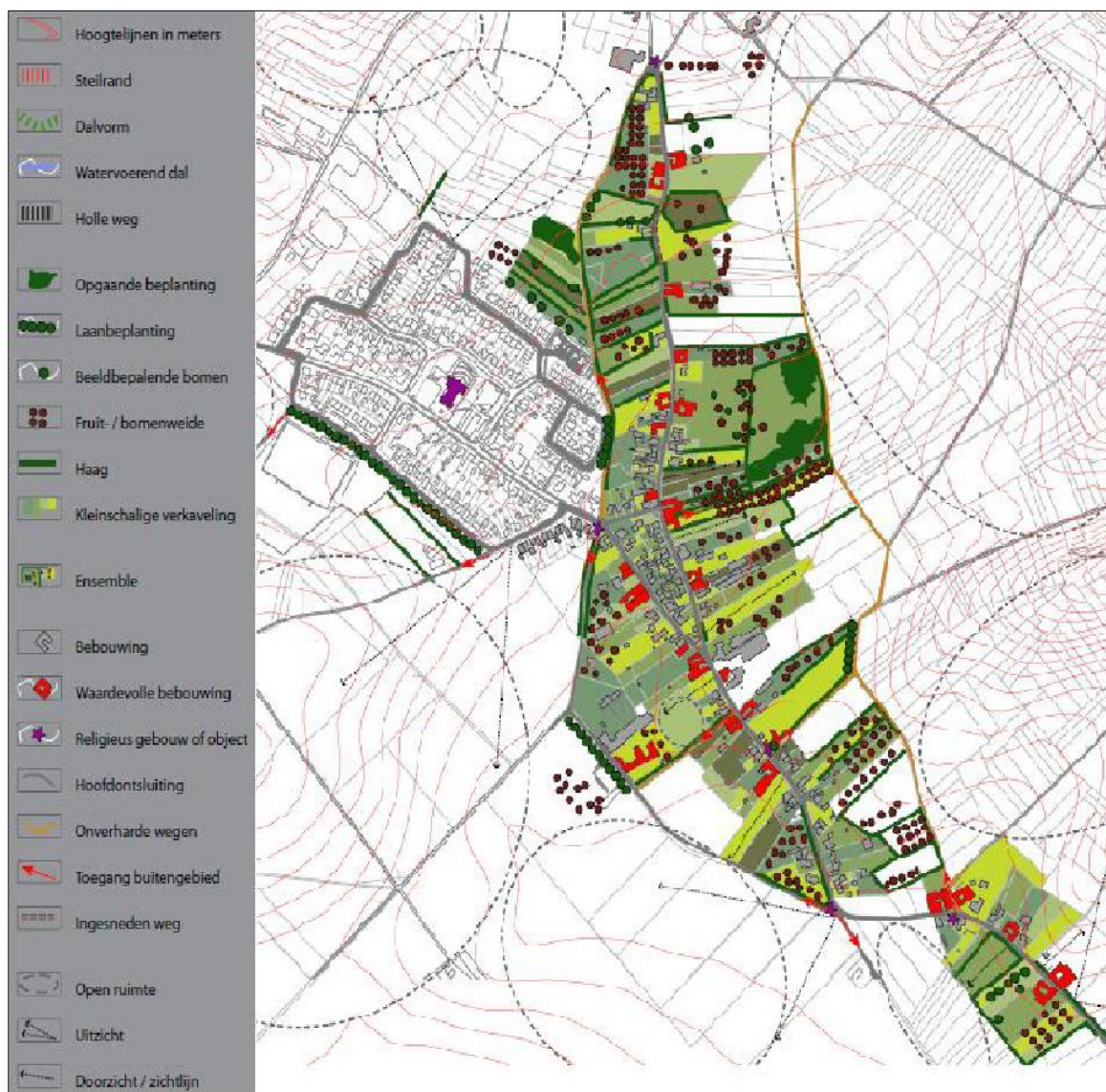
- de uitbreiding/ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de uitbreiding/ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn;
- er aanvullende kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm sloop van bebouwing en/of aanleg van nieuwe natuur of landschap en/of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Bij uitbreiding van agrarische bedrijven en invulling van vrijkomende agrarische bedrijven dient de volledige bouwkvael te worden ingepast.

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend. Bij landschappelijke inpassing dient gewerkt te worden met - voor zover van toepassing - het onderdeel Identiteit (kernkwaliteiten) van de Structuurvisie Beek, het provinciale voorbeeldenboek en de landschapvisie Zuid Limburg.

Kernkwaliteiten Groot Genhout

Blijkens de kaart 'Kernkwaliteiten Groot Genhout', zoals opgenomen in de structuurvisie, zijn rond het plangebied enkele landschappelijke kernkwaliteiten aanwezig. Tegenover het plangebied is een religieus object in de vorm van een veldkruis en een markeringsboom (lindeboom). Daarnaast is in de weide tegenover een aantal fruitbomen/bomenweide van landschappelijke waarde aanwezig. De achterzijde (westzijde) van het plangebied loopt licht af richting het Maasdal en is door de weidse uitzichten aangemerkt als open ruimte.

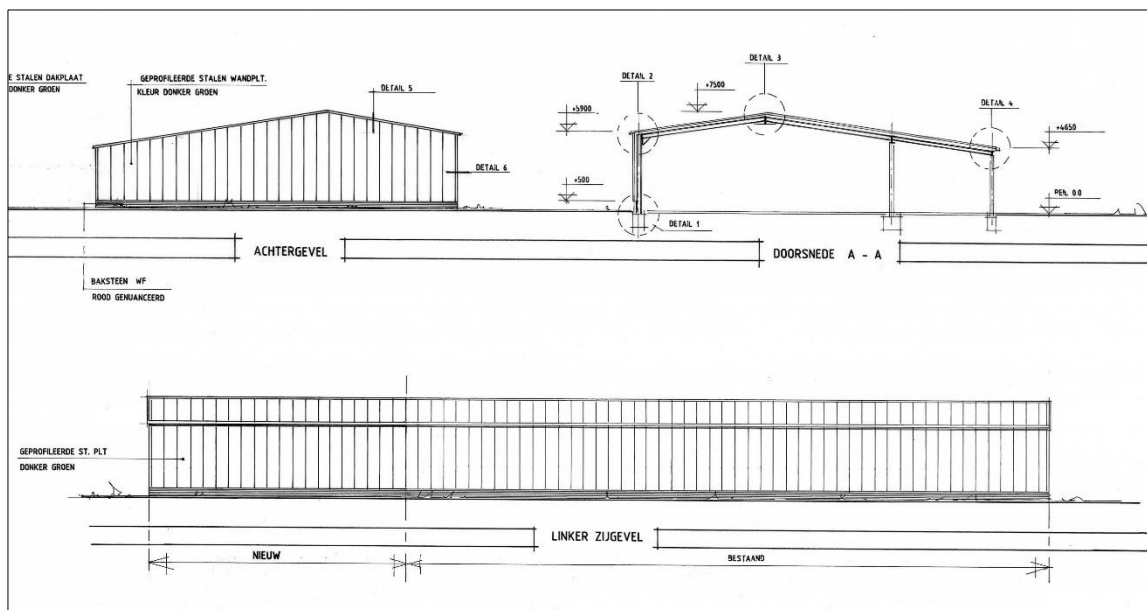


3 Plantoelichting

In de loop der jaren zijn de werkzaamheden van het agrarisch bedrijf Keulers, uitgebreid naar tevens een loonwerkbedrijf. Door de overname van het bedrijf Brouns Grondwerk & Transport VOF te Elsloo is daar enkele jaren geleden ook grondverzet aan toegevoegd. In september 2019 is een vergunningsprocedure gestart met als doel grondverzet- en loonwerkzaamheden op deze locatie te vergunnen, alsmede de loods met circa 15 meter lengte uit te breiden ten behoeve van het droog opslaan van machines. Echter, medio januari-maart 2020 is dit voornemen gewijzigd, onder meer omdat de locatie van het bedrijf op het industrieterrein in Elsloo beter geschikt blijkt om de grondverzetactiviteiten voort te zetten. Derhalve is door de firma Keulers besloten de grondverzetactiviteiten te gaan uitoefenen vanaf haar locatie op het industrieterrein in Elsloo. Daar zullen ook de machines worden gestationeerd. Op de locatie te Groot Genhout zal enkel nog sprake zijn van een agrarisch en loonwerkbedrijf.

Ten behoeve van onderhavig bedrijf is ter plaatse van onderhavig plangebied een loods aanwezig waar het materieel droog en beveiligd tegen inbraak kan worden gestald. In 2001 heeft de gemeente Beek aan initiatiefnemer een bouwvergunning verleend om deze loods te vergroten. In afwijking van deze vergunning is de betreffende loods destijds verlengd met circa 135 m², hetgeen niet in overeenstemming was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In aanvulling op deze uitbreiding heeft initiatiefnemer de wens om de bestaande loods te vergroten met circa 440 m², hetgeen valt te herleiden tot het feit dat het machinepark van onderhavig bedrijf de afgelopen jaren sterk is gegroeid. Zowel de doorgevoerde uitbreiding in 2001 als de uitbreiding welke initiatiefnemer momenteel wenst door te voeren, worden buiten het bouwvlak gerealiseerd. Derhalve is initiatiefnemer voornemens om het bestaande bouwvlak te vergroten.

In onderstaande figuur wordt de beoogde uitbreiding van de bestaande loods inzichtelijk gemaakt.



Aanzichten uit te breiden loods

4 Ruimtelijke inrichting

4.1 Inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding. Het plan is in schaal 1:1.000 bijgevoegd in **bijlage 1**.



Landschappelijk inpassingsplan (op schaal 1:1.000 bijgevoegd in de bijlage)

4.1.1 Landschappelijke inpassing: te behouden beplanting

Rond de agrarische bedrijfslocatie Grootgenhouterstraat is reeds veelvuldig beplanting aanwezig. Deze opgaande beplanting zorgt reeds voor een gedegen landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing ter plekke. Het verlengen van de loods aan de achterzijde brengt geen stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren met zich mee. Door de reeds aanwezige groene omkadering is de nieuwbouw samen met de bestaande bebouwing robuust ingepast. Het toevoegen van extra beplanting op en rond de bedrijfslocatie is niet opportuun. Voorliggend landschappelijk inpassingsplan voorziet dan ook voornamelijk in het vastleggen van de bestaande beplanting.

Aan de straatzijde wordt de bestaande meidoornhaag behouden als omzoming van de bedrijfslocatie. Tevens verzachten de rode beuk en de leibomen langs de loods het zicht op de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze bomen worden behouden.

Het erf en de (bestaande én toe te voegen) bebouwing wordt reeds door een opgaande struweel/boschage met de soorten beuk, kers, den en laurier afgeschermd. Deze beplanting heeft reeds een volwassen omvang en zorgt voor een gedegen inpassing. Dit struweel wordt dan ook behouden. Ook de rij met kersenbomen aan de westzijde van het erf zal worden behouden, aangezien deze bomen een geheel vormen met het struweel.

Het struweel op de noordwestelijke punt van het erf, met beuk, kers, den en laurier, wordt in voorliggend landschappelijk inpassingsplan vastgelegd.

Herplantplicht

De bovengenoemde elementen zijn (opnieuw) vastgelegd in voorliggend landschappelijk inpassingsplan. Deze elementen dienen duurzaam in stand te worden gehouden. Mocht deze beplanting verloren gaan, dient deze beplanting te worden vervangen door een vergelijkbaar sortiment.

4.1.2 Landschappelijk inpassingsplan Grootgenhouterstraat 194

Direct ten noorden zijn op de woonpercelen met bijbehorende tuinen veelvuldig opgaande beplanting aanwezig, die mede ook onderhavig plangebied afschermt. Omdat deze niet op het perceel van de initiatiefnemer staan, heeft hij hier geen zeggenschap over en kan middels dit landschapsplan geen verplichting voor behoud van beplanting worden vastgelegd. Echter, voor de percelen behorend bij de Grootgenhouterstraat 194, is in 2015 door Heusschen Copier een landschapsplan opgesteld. In het bestemmingsplan 'Grootgenhouterstraat 194', vastgesteld op 29 september 2016, is dit landschapsplan vastgelegd. Deze beplanting dient dan ook in stand te worden gehouden, waardoor een goede landschappelijke inpassing vanuit de noordzijde is gewaarborgd.

4.1.3 Landschappelijke inpassing: aan te planten beplanting

Vanaf de Grootgenhouterstraat is een entree naar het achtergelegen erf. Deze entree is momenteel ruim 12 meter breed, waardoor vanaf de straat zicht is op het geparkeerde materieel ter plekke. Ten behoeve van het verder landschappelijk inpassen van het erf wordt aan de straatzijde een meidoornhaag met een doorgang (voorzien van een poort) aangeplant.

De haag worden uitgevoerd als een gecultiveerde haag in een enkele rij met 4 planten per strekkende meter en dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de beoogde hoogte van 2 meter te handhaven.

4.1.4 Kwaliteitsbijdrage: behoud kersenbomen

De huidige kersenboomgaard rond de bedrijfslocatie ligt 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 oogpunt biedt deze beplanting een prima inpassing van de bestaande en beoogde bedrijfsbebouwing. De kersenbomen hebben een geringe hoogte, maar doordat het

perceel hoger is gelegen van de omliggende wegen en het flinke aantal rijen met bomen, is sprake van een goede inpassing. Door middel van het vastleggen van deze beplanting binnen een strook van 10 meter breed in voorliggend landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien dat deze beplanting in stand wordt gehouden. Dit wordt in de anterieure overeenkomst formeel vastgelegd.

4.1.5 Overig: Aanleg wadi

Het streven van het Waterschap Limburg is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. In totaal wordt door het voornemen 440 m² aan bebouwing toegevoegd, naast de 135 m² die door dit plan wordt gelegaliseerd. Het totale bebouwd oppervlak op onderhavige locatie bedraagt daarmee 1.740 m². Het hemelwater vallend op de bestaande en nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt een wadi beoogd waarin het hemelwater wordt opgevangen. De totale capaciteit van de wadi dient minstens $1.740 \times 0,08 \text{ (80 mm)} = 139,2 \text{ m}^3$. Ter plekke wordt een wadi middels beoogd met een lengte van ongeveer 40 meter en een breedte van 5 meter. Door het toepassen van taluds 1:1 en een diepte van 1 meter kan 160 m³ aan hemelwater in deze wadi worden opgevangen.

Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Grootgenhouterstraat 186 (schaal 1:1.000);

