

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

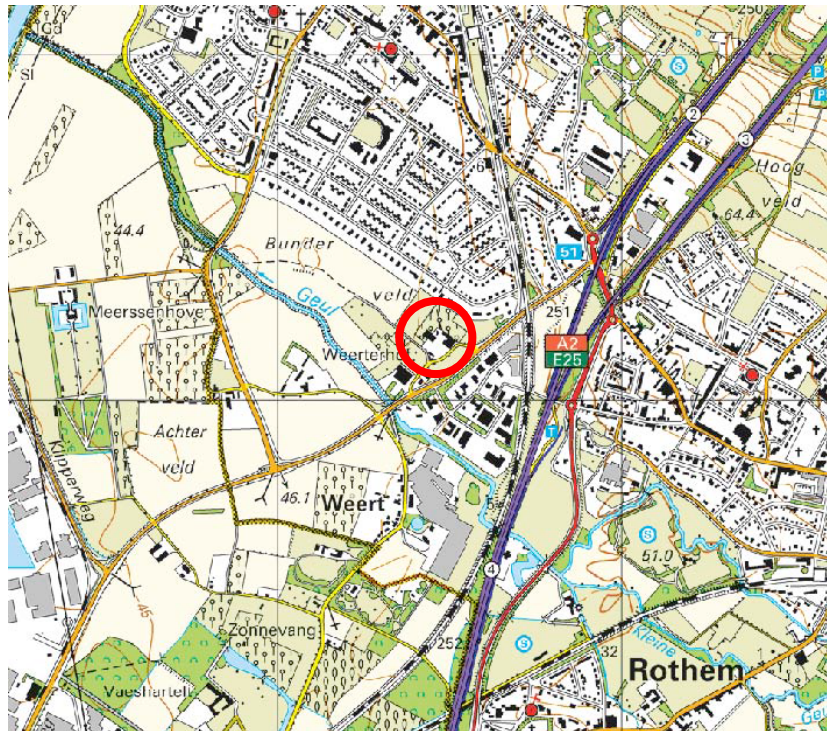
Aanleiding voor het opstellen van onderhavig landschapsplan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf op het adres Weert 93 te Bunde, in het buitengebied van de gemeente Meerssen. De uitbreiding betreft de nieuwbouw van twee agrarische loodsen op het achterterrein van het agrarisch erf en gedeeltelijke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

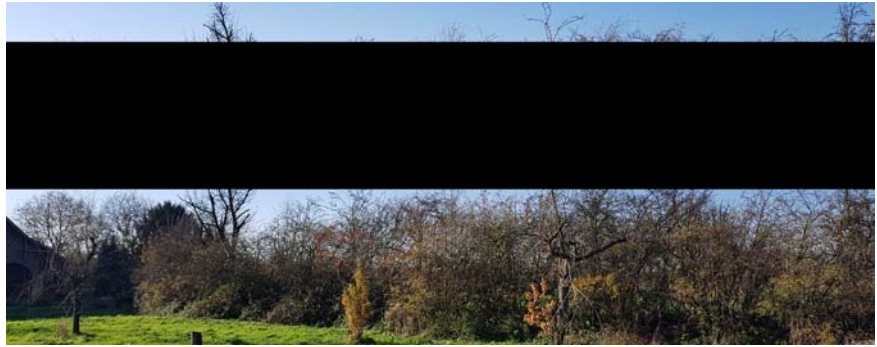


Schematische weergave van de context van de planlocatie.

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

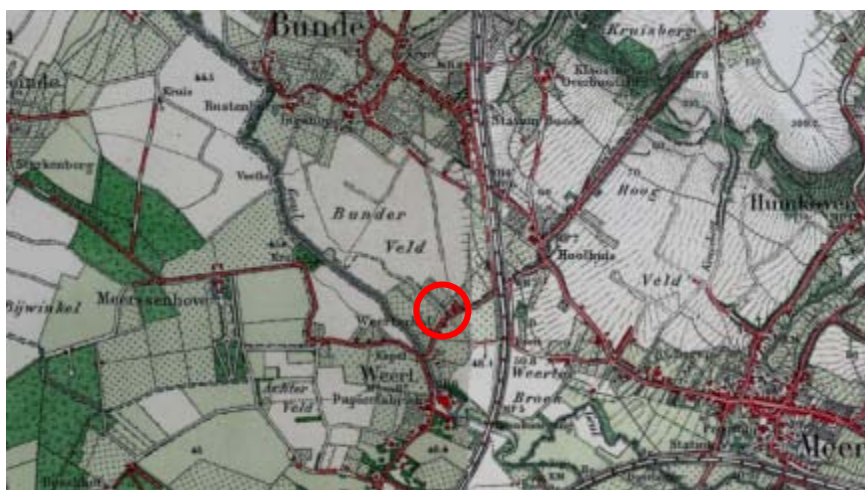
De hoeve met bedrijfswoning en een omsloten binnenplaats op het perceel vindt zijn oorsprong rond 1800. De woning wordt als historisch agrarisch element beschouwd en is aangemerkt als rijksmonument. Contouren van de historie zijn terug te vinden op historische kaarten, zoals in navolgende kaart van Jean 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.

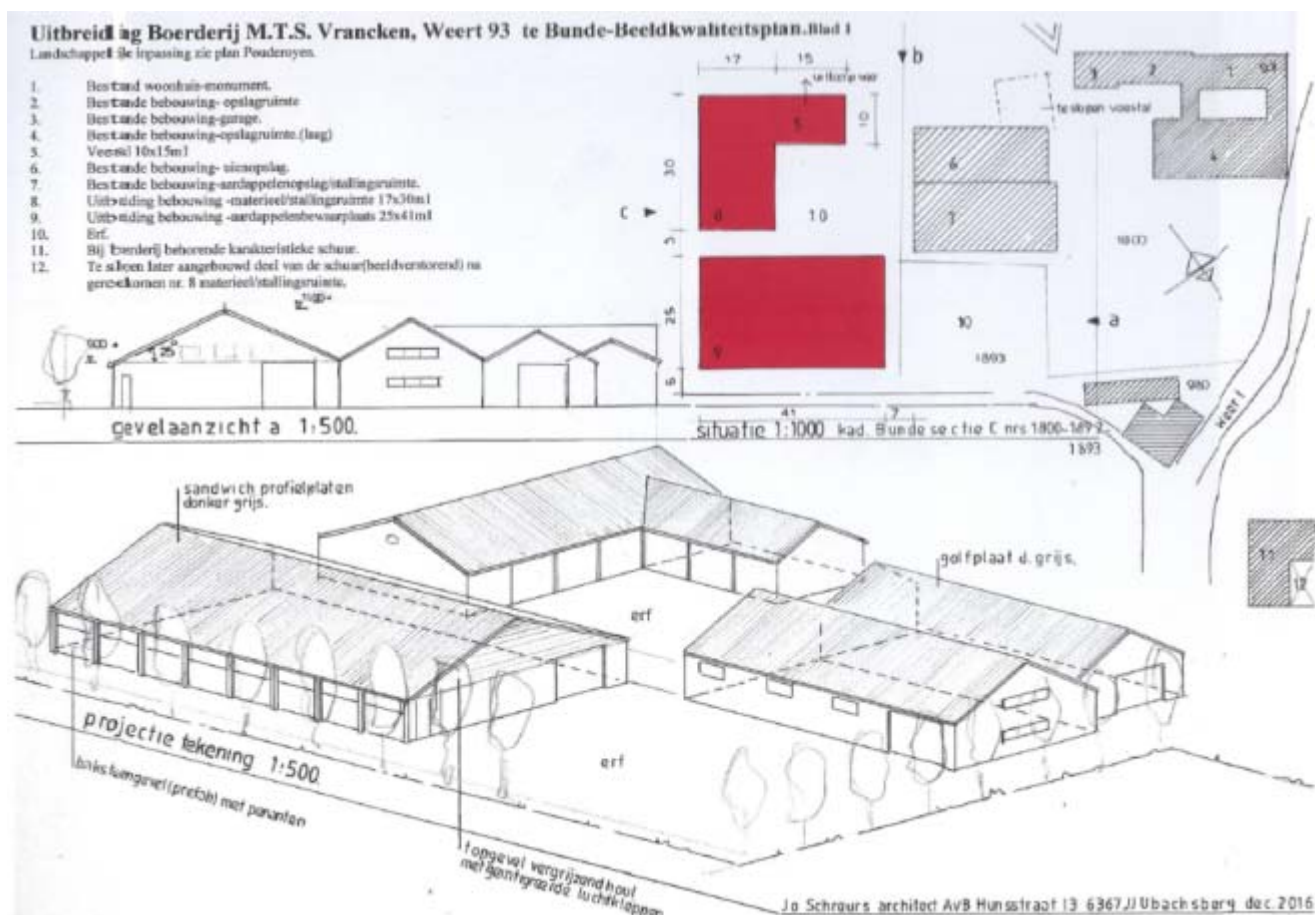
4. BEOOGD PLAN

4.1. Planuitgangspunten

Het bouwplan omvat:

- De bouw van een nieuwe loods voor de opslag van agrarische producten;
- de bouw van een ruimte voor het bergen van werktuigen en materialen;
- de sloop en geïntegreerde herbouw van een kleine veestal;
- de sloop van een beeldverstorende aanbouw van een karakteristieke schuur.

In het kader van het bouwplan, dat vanwege de beperking van de ruimtelijke impact zo compact mogelijk wordt uitgevoerd rondom een tweede binnenhof, zal een 5-tal fruitbomen aan de noordwestzijde van het plangebied worden gerooid. Hieronder staat een uitsnede van het door architect Jo Schreurs opgestelde schetsplan en op de volgende pagina is een luchtfoto met de te rooien bomen opgenomen.



Schetsplan (Architect Jo Schreurs)



Luchtfoto met aanduiding te rooien 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 erfbegrenzingslijnen 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. Verdergaande 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 rooien 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 poel 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
Fagus sylvatica (naast inrit)*	gewone beuk	20-25		1
Hagen inrit:				
Fagus sylvatica	gewone beuk	60/80	4	400
*aanplanthoogte 5,0m				

4.10. Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

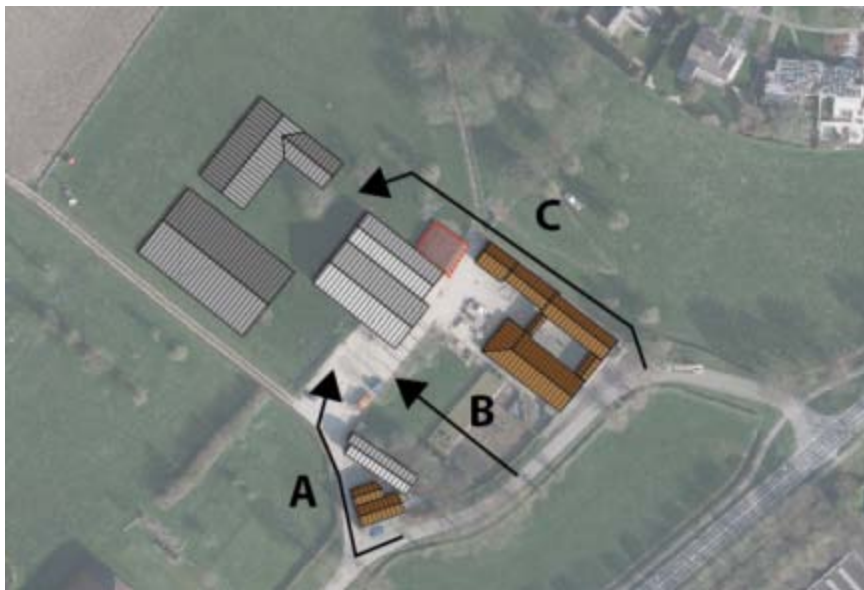
Volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden voorzien van een passende landschappelijke inpassing en dienen maatregelen te worden genomen voor de toevoeging van extra ruimtelijk kwaliteit. Onderhavig planvoornemen valt onder de categorie 'uitbreiding onder de referentiemaat 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 kersbomen 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

Aanplant beuk maat 20-25
Aanplanthoogte: 5.0m hoog

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.



Te behouden beeldbepalende schuur

Te slopen ontsierende aanbouw