

Landschappelijk inpassingplan

Waterval 7A Ulestraten

Gemeente Meerssen



Landschappelijk inpassingsplan Waterval 7A Ulestraten

Gemeente Meerssen

Naam opdrachtgever:	dhr. en mevr. Kremers-Wetzels
Adres opdrachtgever:	Waterval 7A 6235 NC ULESTRATEN
Opsteller:	A.H.E. Sauren
Status:	definitief
Datum:	18 augustus 2020



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

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

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

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

Inhoud

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

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

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

1.2. Ligging plangebied

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



Ligging locatie

1.3. Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

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

2. Ruimtelijke analyse

2.1. Het plangebied

2.1.1. Inrichting

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



Foto's locatie

2.1.2. Erfbeplanting

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

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

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

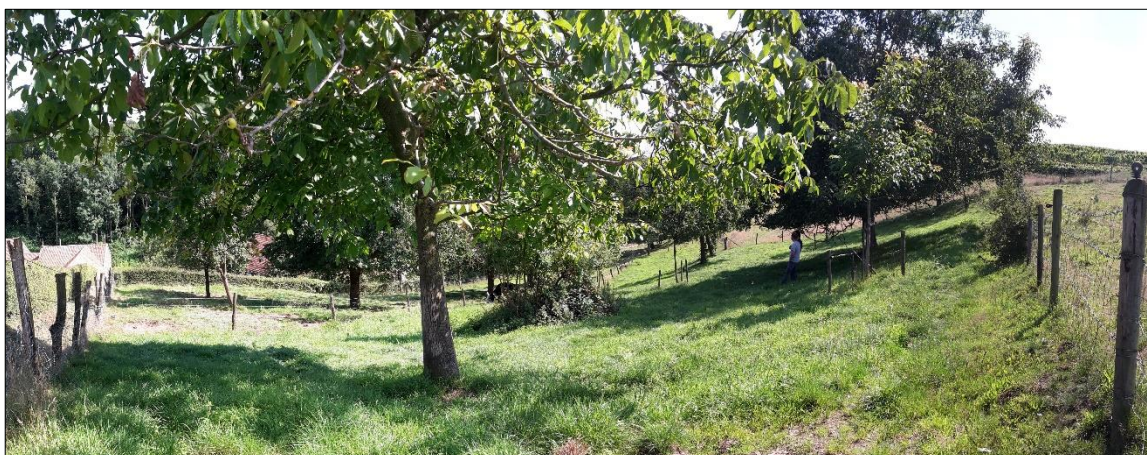


Luchtfoto locatie

2.2. Landschappelijke context plangebied

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





Landschappelijke foto's locatie

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

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



*Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied*

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

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

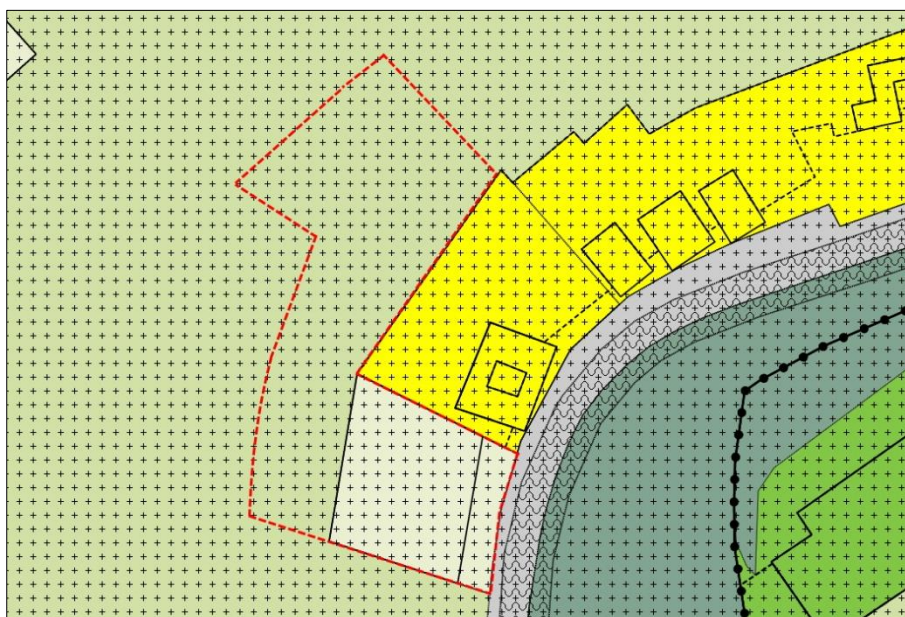
grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten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

2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied'

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

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

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



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

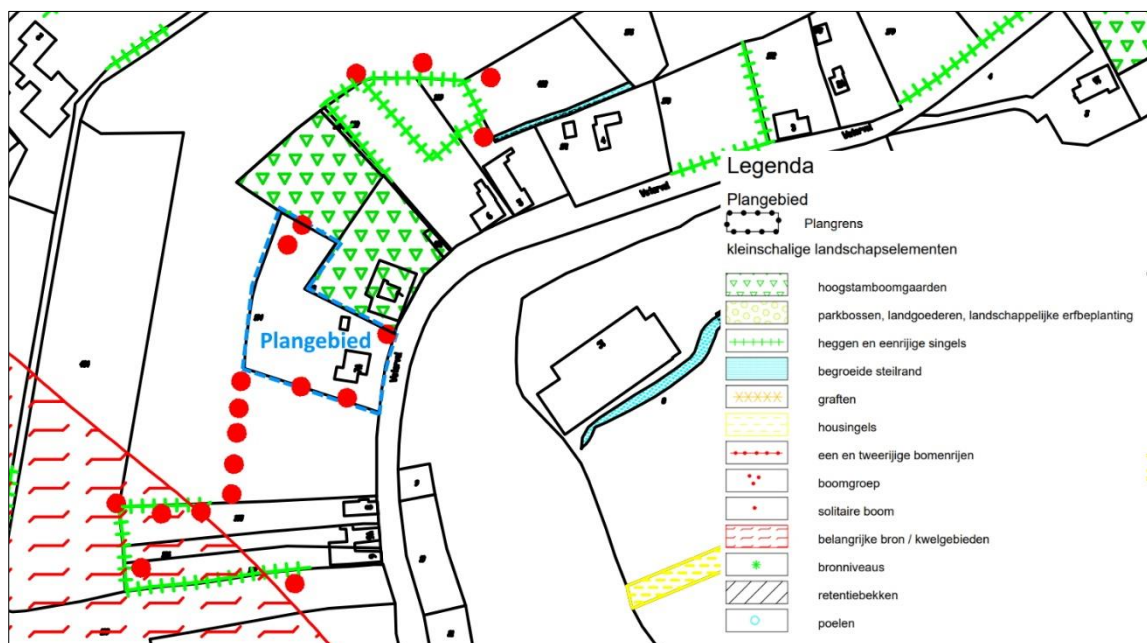
Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

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



Uitsnede beleidskaart 'Landschapselementen'

2.3.3. Structuurvisie Buitengebied Gemeente Meerssen

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

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

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

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

3. Plantoelichting

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

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

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

4. Ruimtelijke inrichting

4.1. Inpassingsplan

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



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

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

4.1.1. Landschappelijke inpassing

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

4.1.2. Kwaliteitsbijdrage

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

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

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

Bijlagen

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





Bomen:

- Kers (Prunus avium)
- Peer (Pyrus communis)
- Walnoot (Juglans regia)
- Appel (Malus domestica)
- Pruim (Prunus domestica)
- Treurwilg (Salix x sepulcralis 'Chryscoma')