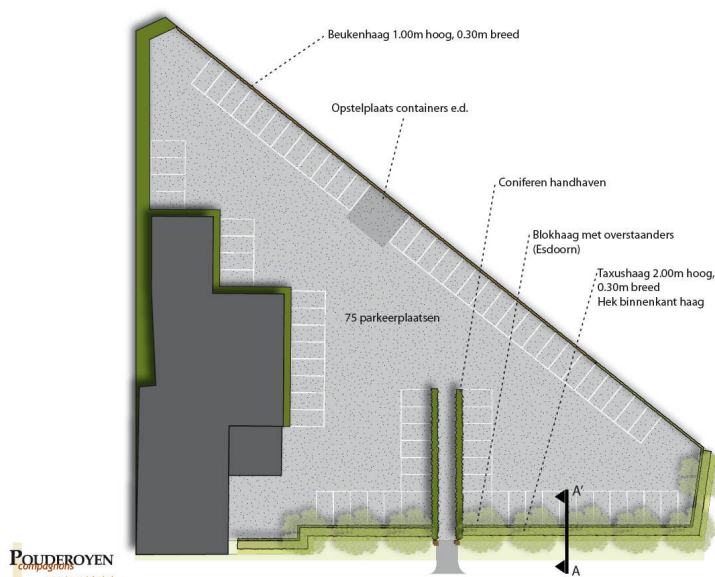


GEMEENTE VAALS

Toelichting landschappelijke inpassing

Rijksweg 1 Lemiers



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Ruimtelijk context plangebied	3
2.2. Beschrijving plangebied.....	4
2.3. Planbeschrijving	5
3. VIGEREND BELEID	7
3.1. Provinciaal beleid	7
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	7
Bronsgroene landschapszone	7
Zilvergroene natuurzone	7
Omgevingsverordening Limburg 2014.....	8
Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg	8
Conclusie provinciaal beleid.....	9
3.2. Gemeentelijk beleid.....	9
Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	9
Conclusie gemeentelijk beleid.....	10
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	11
4.1. Landschappelijke inpassing van het terrein.....	12
Voorzijde van het perceel.....	12
Zuidoostzijde van het perceel.....	13
Achterzijde van het perceel.....	13
4.2. Beleving vanuit de omgeving.....	13
4.3. Beleving aan de binnenzijde.....	15

1. INLEIDING

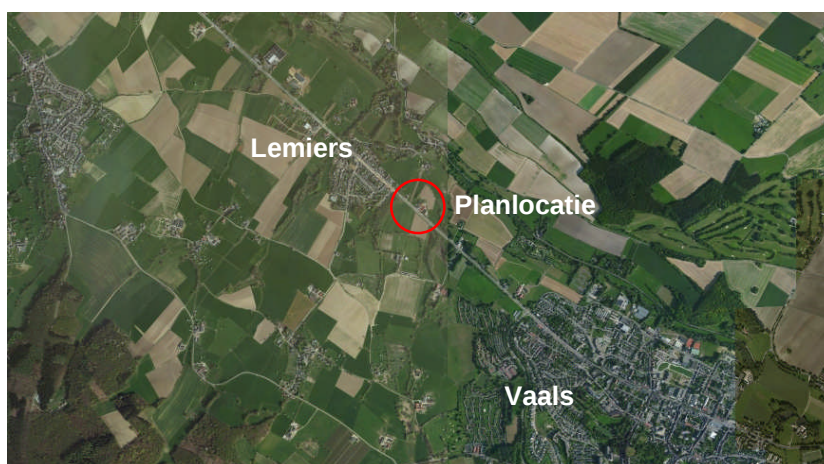
1.1. Aanleiding

Ter plekke van de locatie Rijksweg 1 te Lemiers is saunaclub SixSens gevestigd. Deze club is reeds langere tijd aanwezig en is enkele jaren geleden uitgebreid. Het parkeerterrein van de club is groter dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Om het correct regelen van het feitelijk aanwezige parkeerterrein mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Bij de aanvraag is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Vaals, ten zuidoosten van de kern Lemiers. De locatie ligt aan de Rijksweg, de provinciale weg N278, die Vaals met Maastricht verbindt. Aan weerszijden van de planlocatie liggen bebouwde erven, afgewisseld met agrarische gronden. De achterzijde van de locatie grenst aan het dal van de Selzerbeek.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hieronder wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context, beschrijving van het plangebied en de voorgenomen plannen. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend beleid uiteengezet. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing in woord en beeld toegelicht.

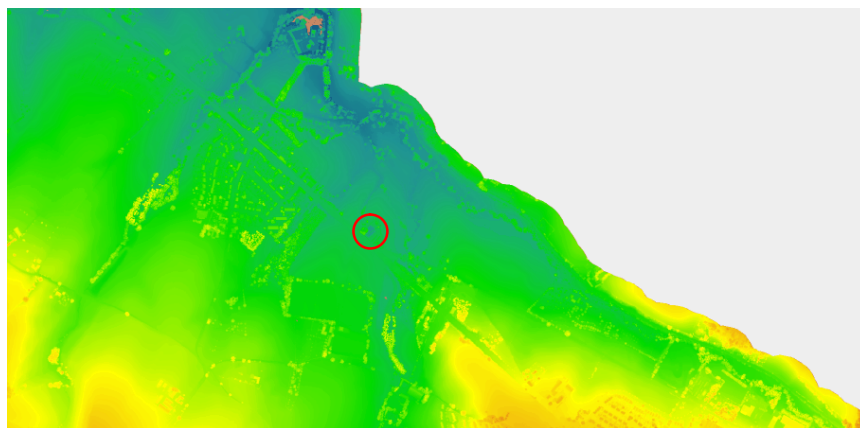
2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijk context plangebied

Het plangebied ligt aan de Rijksweg tussen Vaals en het kerkdorp Lemiers. Aan de Rijksweg liggen verspreid woningen en (agrarische) bedrijven waarbij de hoofdgebouwen direct aan de weg staan. Tussen de bebouwing staan op enkele plekken houtwallen en groensingels evenwijdig aan de Rijksweg, en op plekken waar de beplanting ontbreekt bepalen doorzichten naar het agrarisch landschap het beeld vanaf de weg. Door de ligging aan het dal van de Selzerbeek heeft de Rijksweg ter plaatse van het plangebied enkele vergezichten over het dal richting de Duitse grens.



Vergezicht vanaf de Rijksweg met links de planlocatie (Google streetview).



Uitsnede hoogtekarte met aanduiding plangebied (ahn.nl).

Tussen de kernen van Vaals en Lemiers kan het tracé van de Rijksweg door de aanwezigheid van groensingels, bebouwingsclusters en doorzichten derhalve gekarakteriseerd worden als een doorgaande verbinding met aan weerszijden een sequentie van open en gesloten 'wanden' in de vorm van bebouwing en erfrandbeplantingen. Het plangebied vormt samen met het naastgelegen perceel één van de gesloten clusters binnen deze sequentie.



Schematische weergave van de Rijksweg tussen Lemiers en Vaals. De wandvorming van bebouwingsclusters en groensingels vormen in samenspel met de doorzichten naar het achterliggende landschap een sequentie van open en gesloten.

Ook het agrarisch landschap kenmerkt zich door open en gesloten gebieden; agrarische bouwlanden worden afgewisseld met landschapselementen als kleine bospercelen, houtwallen en beekdalen. Naast agrarische bedrijven zijn diverse andere functies vertegenwoordigd in het buitengebied, waaronder recreatiegebieden en sportgelegenheden.

2.2. Beschrijving plangebied

De bebouwing van de planlocatie kent eenzelfde situering als de overige bebouwing aan de Rijksweg. Het hoofdgebouw van de club grens direct aan de weg, en kent derhalve geen voorterrein of tuin. Het gebouw is duidelijk straatgericht met op de begane grond en verdieping gevelopeningen in de vorm van nissen. De zijgevels zijn minder open en richten zich niet naar de omgeving.

Aan weersijden van het perceel liggen agrarische gronden met doorzichten naar het achtergelegen dal. Ten zuidoosten van de club ligt het parkeerterrein op een driehoekig perceel dat omgeven wordt door een dichte haag van coniferen. In het midden van het terrein, aan de Rijksweg ligt de entree met oprijlaan welke eveneens begeleidt wordt met coniferenhagen. Aan de binnenzijde van de hagensingel ligt het parkeerterrein dat volledig is voorzien van halfverharding. De entree van de club zit eveneens aan de binnenzijde van de singel, waardoor vanaf de Rijksweg gezien enkel de voorgevel van het hoofdgebouw en de coniferenhagen te zien zijn.



Luchtfoto van het plangebied (2013).



Het huidige parkeerterrein, voorzien van halfverharding en omgeven door coniferenhagen.



Huidig straatbeeld van het plangebied; het hoofdgebouw en de coniferen haag.

2.3. Planbeschrijving

Voor de ondergrondse uitbreiding van de club is enkele jaren geleden het bestemmingsplan aangepast. Ter plaatse van het huidige parkeerterrein is een deel van de gronden aangeduid met de bestemming 'groen', dat voor de landschappelijke tegenprestatie was bestemd. Echter is gebleken dat het gehele buitenterrein benodigd is voor parkeerruimte, om op eigen terrein aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen.

Onderhavig landschappelijk inpassingplan voorziet in een ruimtelijke opwaardering van het parkeerterrein. Het doel is om alsnog een landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Het is van belang dat de landschappelijke inbedding de privacy van de bezoeker blijft waarborgen. Andersom is het wenselijk om de functie op een ruimtelijk goede wijze landschappelijk in te passen in haar omgeving, waarbij recht wordt gedaan aan de karakteristieken van de Rijksweg en omliggend gebied.

Naast het straatbeeld aan de voorzijde is de zuidoostzijde van het perceel van belang voor de landschappelijke inbedding. Deze zijde is namelijk als eerste zichtbaar komend vanuit Vaals over de Rijksweg en zorgt zodoende voor een inkadering van het doorzicht naar het achtergelegen dal.



Zicht op het perceel en het achtergelegen dal vanaf de Rijksweg komend vanuit Vaals.

De achterzijde grenst aan agrarische gronden en is daarom niet direct zichtbaar vanaf openbaar gebied. Ten noorden van de locatie ligt Oud Lemiers (doodlopende weg, kortste afstand 200 meter), ten oosten de Senserbachweg (afstand 280 meter, Duitsland). Gezien de afstand van deze openbaar toegankelijke wegen tot het plangebied en de tussenliggende beplanting en aanwezig reliëf, is hier een landschappelijke inpassing niet doelmatig.

3. VIGEREND BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Provinciale en gemeentelijke beleid. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL) en de omgevingsverordening. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

3.1. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone' en 'Zilvergroene natuurzone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

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.

Zilvergroene natuurzone

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.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het 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 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.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen.

In de structuurvisie is tevens een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu': het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. Dit beleid is van toepassing buiten de rode contouren. Op navolgende ruimtelijke ontwikkelingen (die plaats vinden buiten de rode contour) is het kwaliteitsmenu van toepassing ('modules'):

- Nieuwe landgoederen;
- Gebiedseigen recreatie en toerisme;
- Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- Uitbreiding solitaire bedrijfsvestigingen;
- Nieuwe (solitaire) woningen;
- Overige gebouwde functies.

In casu is de module 'uitbreiding solitaire bedrijfsvestigingen' aan de orde. Deze module toegepast op project impliceert dat voor iedere vierkante meter extra bestemd bedrijfsterrein (naast een 'standaard' landschappelijke inpassing) € 35,- dient te worden bijgedragen aan het kwaliteitsfonds van de gemeente. De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft met betrekking tot onderhavige locatie, en de daarbij spelende diverse ontwikkeling, op 7 oktober 2014 vergadert en vervolgens een tussenadvies uitgebracht.

Ten aanzien van het nu voorliggende parkeerterrein heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg aangegeven dat voor het oppervlak van het toe te voegen parkeerterrein, zijnde 900 m², op basis van het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' een financiële tegenprestatie dient te worden geleverd van € 31.500,-. Tevens is verzocht om een verbeter slag door te voeren voor wat betreft het eerst voorgelegde inpassingsplan.

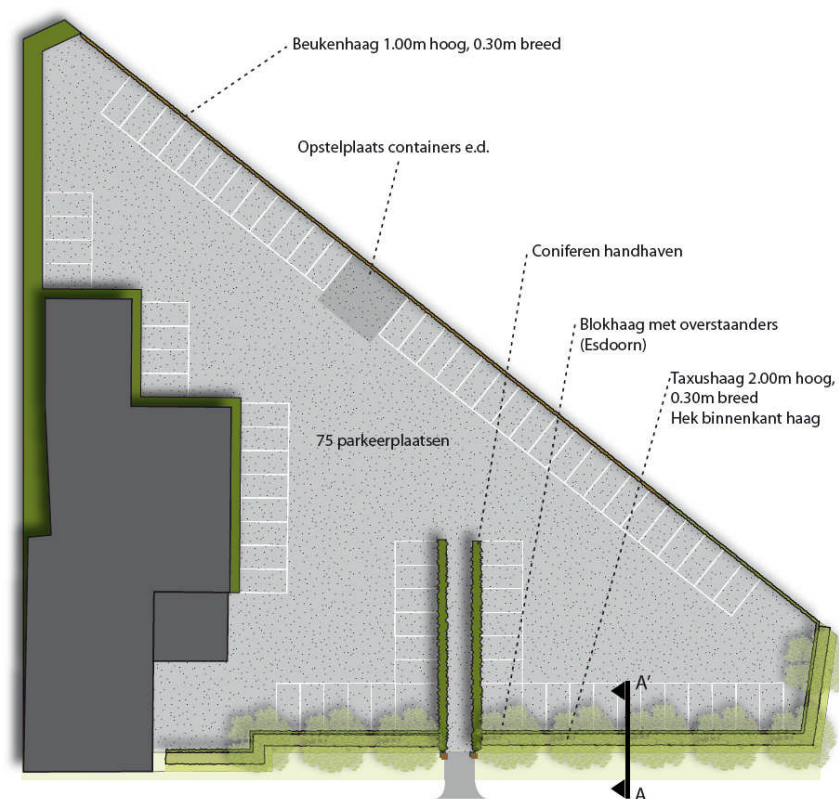
In hoofdstuk 4 wordt nadere ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan ter plekke van onderhavig projectgebied. Ter waarborg van de te leveren financiële tegenprestatie is door de eigenaren een 'Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' ondertekend.

Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat voorliggend project daarmee geen onoverkomelijke strijdigheden oplevert. De benodigde goede landschappelijke inpassing als onderdeel van de uitbreiding van het parkeerterrein is hierna uitgewerkt.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hieronder is de tekening van de landschappelijke inpassing weergegeven. Daaronder wordt het plan toegelicht. In de bijlage is een groter exemplaar van de tekening opgenomen.



Landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een passende en groene invulling aan de straatzijde, met een in het landschap passend en representatief karakter. Dit beeld wordt aan de zuidelijke kop van het parkeerterrein doorgezet.

De inpassing aan de oostzijde kan beperkt maar doelgericht plaatsvinden door alleen de geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken, voor zover die zichtbaar kunnen zijn vanaf de Rijksweg, komend uit zuidelijke richting.

De parkeerfunctie heeft een dusdanig ruimtebeslag dat de ruimte voor landschappelijke inpassing efficiënt en doelmatig moet worden ingevuld. Gezien de functie van het perceel, zijnde parkeren bij een niet-agrarische functie, heeft het erf een niet-buitengebied gebonden karakter. Dit karakter en de beschikbare ruimte leiden ertoe dat de inpassing wordt gezocht in een robuuste inpassing met culturele / gecultiveerde groene elementen die op een relatief smalle strook leiden tot een goede ruimtelijke inpassing en afscherming daar waar wenselijk.

Basiselementen voor een goede inpassing zijn dan ook geschoren hagen, gazon en boomrijen. Meer natuurlijk aandoende plantvormen zoals struweel en singels worden niet toegepast.

4.1. Landschappelijke inpassing van het terrein

Voorzijde van het perceel

De voorzijde van het perceel grenst aan de Rijksweg en is daarmee beeldbepalend voor het terrein. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het wenselijk om het perceel middels een representatief beplantingsbeeld in te bedden in het omliggend landschap. Daarbij is voor de bedrijfsvoering van het onderhavige projectgebied van belang dat er voldoende privacy voor de bezoeker wordt geboden. Een dicht beplantingsscherm aan de voorzijde is hiervoor het aangewezen middel, aangezien een afscherming met andere materialen onwenselijk is.

De huidige coniferenhaag geeft echter niet het gewenste hoogwaardige beplantingsbeeld. De coniferen zijn doorgesloten en op enkele plaatsen dor aan de onderzijde. Daarnaast is de conifeer een gebiedsvreemde haagsoort wat niet past in het streven naar toepassing van inheemse, streekgebonden landschappelijke beplanting. De haag is niet meer terug te zetten tot een maat die gewenst is.



De voorgestelde kwaliteitsverbetering aan de voorzijde in twee stappen.

De voorgestelde kwaliteitsverbetering van het beplantingsscherm aan de voorzijde bestaat uit twee stappen om de privacy van de bezoekers te kunnen blijven garanderen tijdens de transformatie. Allereerst wordt op de perceelsgrens achter de bestaande coniferenhaag een taxushaag aangeplant. Een volgroeide taxushaag in geschoren vorm geeft een rustig straatbeeld en zorgt voor voldoende afscherming van het parkeerterrein zodat de privacy kan worden gewaarborgd.

Als de taxushaag een hoogte heeft bereikt van ca. 2.0 meter, worden de coniferen aan de straatzijde verwijderd en wordt de taxushaag zichtbaar vanaf de straat. Dit leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke verbetering omdat de taxushaag op grotere afstand van de weg staat en aanzienlijk lager is dan de inmiddels zo'n 6 meter hoge coniferenhaag. De massieve uitstraling van het terrein neemt hierdoor af.

Voor een diepere gelaagdheid in het beplantingsscherm wordt op de plek van de verwijderde coniferenhaag een blokhaag aangeplant van ten hoogste 1.0 meter. In deze haag worden overstaanders op gelijke afstand van elkaar geplant, zodat een bomenrij ontstaat. De twee gemetselde zuilen aan weersijden van de inrit blijven behouden zodat de entree tot het terrein gemarkeerd blijft. De zone tussen de blokhaagen en wegverharding bestaat voor het overige uit gazon / wegberm.

Zuidoostzijde van het perceel

De zuidoostzijde van het perceel is van afstand zichtbaar, rijdend over de Rijksweg vanuit Vaals. Het is daarom voor het straatbeeld van belang dat de taxushaag en bomenrij wordt doorgezet tot aan de achterzijde van het perceel.



Referentie geschoren
taxushaag.
(haagplanten.net)

Op de zijdelingse perceelsgrens met het noordwestelijk gelegen bebouwd perceel blijft de bestaande coniferenhaag behouden. De coniferen staan achter de hoofdbebouwing en zijn derhalve nauwelijks zichtbaar vanaf openbaar gebied.

Achterzijde van het perceel

De achterzijde van het perceel grenst aan het beekdal van de Selzerbeek en de grens met Duitsland. De waarborging van privacy van de bezoekers is aan deze zijde derhalve minder van belang. Het perceel kan zich hier meer open stellen naar het landschap. Daarom wordt hier een geschoren beukenhaag voorgesteld van ten hoogste 1.0 meter, zodat geparkeerde auto's grotendeels achter deze groene plint staan. Het zicht vanaf grote afstand naar het perceel is echter meer open doordat de huidige coniferen niet langer een muur opwerpen tussen het perceel en het dal.



De te verwijderen coniferen aan de achterzijde van het perceel.

4.2. Beleving vanuit de omgeving

Voor de goede landschappelijke inpassing van het erf is een drietal benaderingen van belang, die hierna zijn uitgeschreven.

Voor passanten op de Rijksweg is het van belang dat een passende beeldvorming ontstaat met een meer vanzelfsprekend aanzien. Het erf heeft een asymmetrische opzet met de bebouwing aan de noordrand en een door wintergroen omgeven parkeerterrein aan de zuidzijde. Deze gestrekte vorm wordt meer ruimtelijke samenhang gegeven door langs het parkeerterrein de vervangende haag op grotere afstand van de weg te realiseren en daarvoor een rij opgekroonde bomen te realiseren. Dit geeft het terrein een meer open en luchtige inrichting, zonder het terrein op ooghoogte zichtbaar te maken. De bomenrij leidt ertoe dat het zicht

van de passant, komend vanuit zuidelijke richting, gericht wordt op de voorgevel van het pand en de groene terreinranden. De kronen nemen het zicht naar de minder representatieve zuidelijke zijgevel van het pand weg.



Te behouden zicht op voorgevel



Zijgevel; deels aan het zicht te onttrekken met wegbegeleidende bomenrij

Daarnaast wordt met de nieuwe inrichting aan de straatzijde de entree van het parkeerterrein verbeterd zichtbaar gemaakt, waardoor de leesbaarheid en samenhang van terreintoegang en parkeervoorziening wordt verbeterd. Dit is niet alleen voor passanten van belang, maar zeker ook voor bezoekers van de locatie. Er ontstaat een meer vanzelfsprekende toegang en routing, wat leidt tot een veilig en rustig verkeersbeeld.

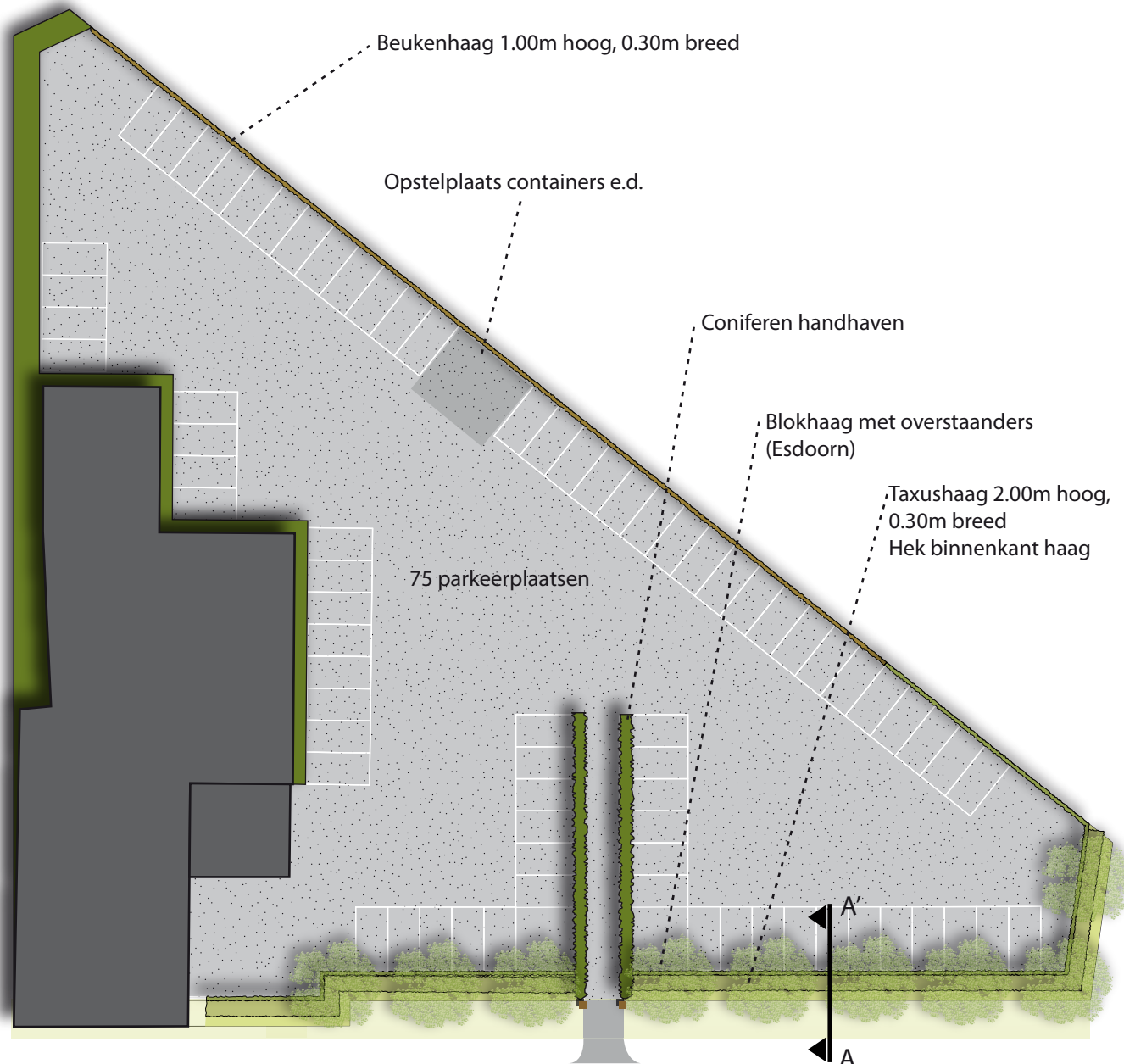
Zoals eerder aangegeven zijn andere openbare wegen en plekken op dusdanig grote afstand gelegen van de planlocatie, dat zowel vanuit de landschappelijke inpassing als vanuit privacyoverwegingen hier geen afschermende beplanting noodzakelijk is. Om de ruimtelijke footprint van het gehele terrein te beperken, is gekozen voor de lage hagen aan de achterzijde.

Door deze inrichting zal in de nieuwe situatie niet langer een alzijdige, hoog opgaande aanplant aanwezig zijn rond het terrein, maar zal de aard en dichtheid van de beplanting aansluiten bij de mate waarin afscherming en een representatief karakter gewenst zijn. Meest opvallende aanpassing daarbij is dat aan de beeldbepalende straatzijde een bredere groenstrook wordt ingericht die goed onderhouden zal worden. Het beoogde lengte- en breedteprofiel leiden tot een goede ruimtelijke inpassing en representatieve uitstraling passend bij de functie.

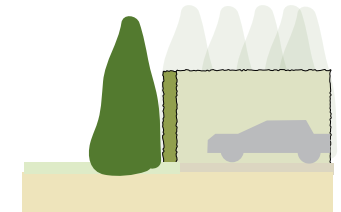
4.3. Beleving aan de binnenzijde

Aan de binnenzijde van de beplantingssingel zal het beeld minimaal veranderen. De coniferen maken plaats voor een geschoren taxushaag, waardoor de privacy gewaarborgd blijft. De halfverharding blijft behouden en ook de interne structuur zal ongewijzigd blijven. Hierbij worden ook de huidige coniferen langs de inrit behouden.

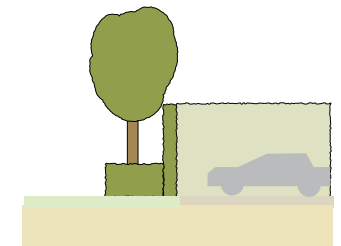
Aan de achterzijde van het perceel, ter plaatse waar de coniferen plaats maken voor een geschoren beukenhaag, opent het zicht vanaf het perceel zich naar het achtergelegen landschap. Vanaf het parkeerterrein, waar enkel bezoekers van de club parkeren, zal de kwaliteitswinst kleiner zijn dan vanuit het dal en de verder gelegen wegen langs de Duitse grens. Vanaf deze plekken gezien maakt de 'muur' van coniferen plaats voor een meer bescheiden plint van beukenhaag. Hierdoor zal vanuit deze zijde een minder massief beeld ontstaan en zal het beeld meer gemêleerd zijn (haag die mee kleurt met de seizoenen, evenals de daarachter zichtbare boomkroonlaag van de rij bomen aan de wegzijde).



Doorsnede A-A'



1: Coniferen behouden totdat de nieuwe taxushaag volgroeid is.



2: Coniferen verwijderen en ontstane ruimte opnieuw inrichten met blokhaag en overstaanders.