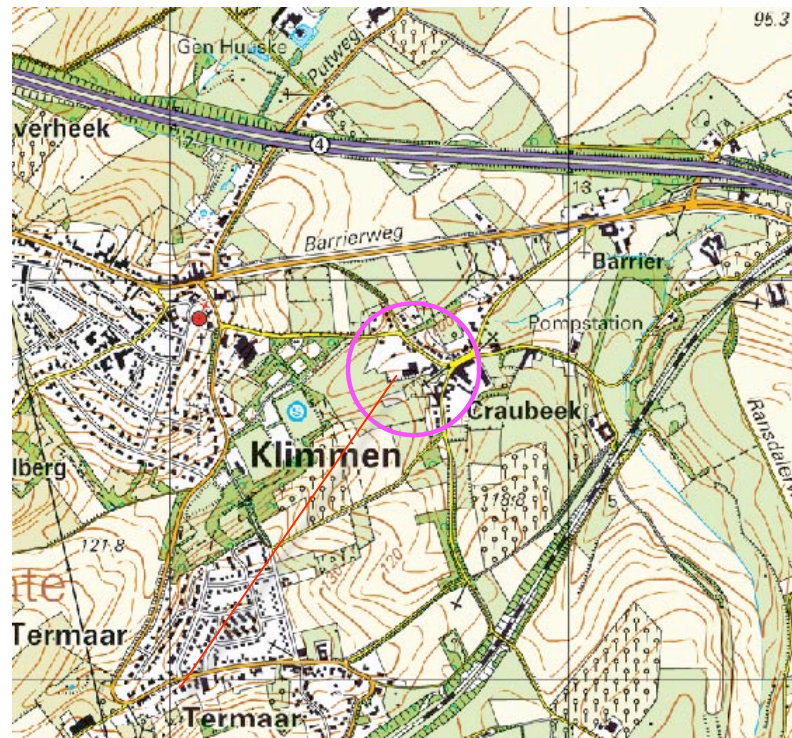


Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in het gehucht Craubeek, ten oosten van de kern Klimmen. Zie de markering in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

CONTEXT & HISTORIE

Het plangebied maakt deel uit van het gehucht Craubeek. De oudere bebouwing van Craubeek bevindt zich ten oosten van het plangebied. In de periode na de 2^e wereldoorlog werd het gehucht in westelijke richting uitgebreid. Het plangebied maakte deel uit van deze ontwikkeling, van het gehucht.

Kernrandzone

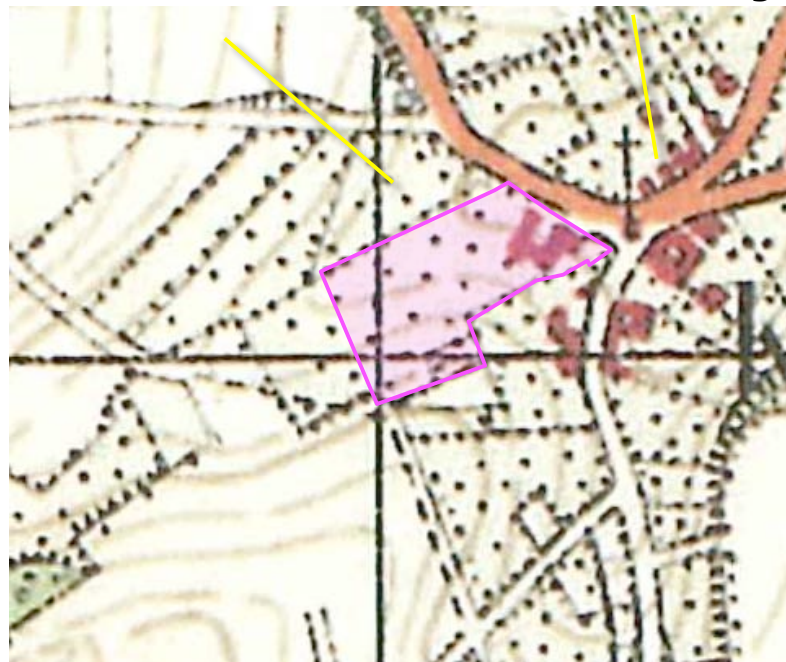
De overgang van het gehucht naar het omliggende gras- en akkerland verloopt traditioneel via een zo te noemen kernrandzone; een gebied met uitwaaierende, door hagen omzoomde, huisweides met hoogstamfruitbomen. Zie de historische topografische kaart uit 1924 hieronder.

Hagen en bomenrijen

Anno 2012 wordt de overgang naar het ten westen gelegen grasland ter hoogte van het plangebied, gevormd door bomenrijen en hagen die qua beeldvorming en karakter goed aansluiten bij de sfeer van de traditionele kernrandzone.

Kernrandzone

oudere bebouwing



uitsnede topografische kaart uit 1924



plangebied

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de opgaande beplanting nabij de ten westen gesitueerde sportvelden,
- de bebouwing en beplanting van de ten noordwesten, noordoosten en zuidoosten gesitueerde buurerven van het gehucht Craubeek.

opgaande beplanting bij de sportvelden

beplanting en bebouwing op buurerven



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

VISUELE ASPECTEN

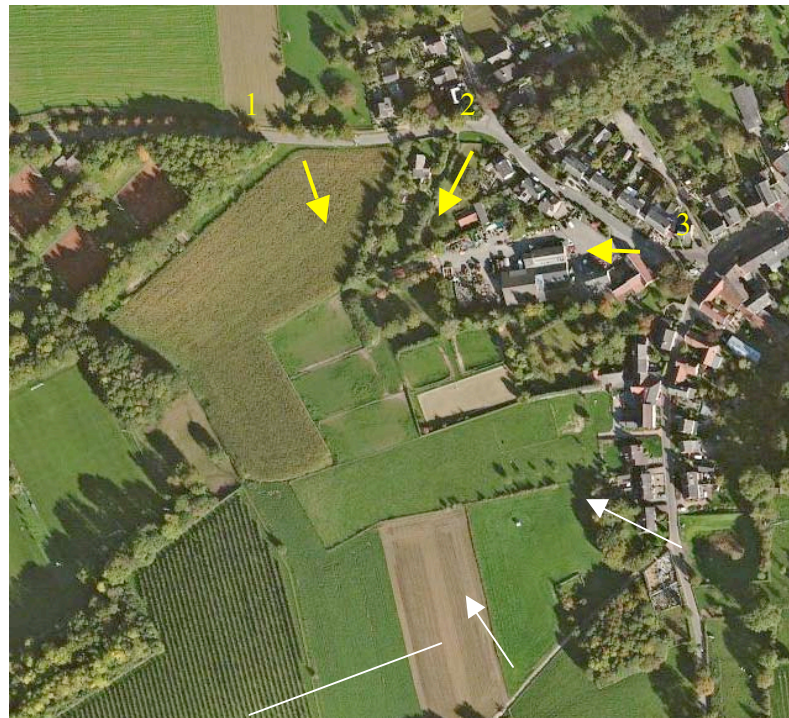
De in het plangebied zelf en de context aanwezige beplanting beperkt het zicht op het plangebied in hoge mate. Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. Het kan slechts worden waargenomen vanaf;

- de Holleweg zelf, ter hoogte van het plangebied,
- een kortdurende doorkijk via het huisweitje van het buurerf ter hoogte van de aansluiting van de Kerkveldweg op de Holleweg,
- de Kerkveldweg, ter hoogte van het hier gesitueerde akkerland.

Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.

Geen zicht door relief

Het plangebied is in een kom gelegen; het relief versterkt het verscholen karakter van de situering van het plangebied. Het kan daardoor niet worden waargenomen vanaf de ten zuiden van het plangebied gelegen wegen en de Penderskoolhofweg.



geen zicht mogelijk



1) doorkijk vanaf de Kerkveldweg; de beplanting op een buurerf en in het plangebied zelf vormen een stevig kader



2) doorkijk via een huisweitje nabij de aantakking van de wegen; hagen en bomen schermen het plangebied af

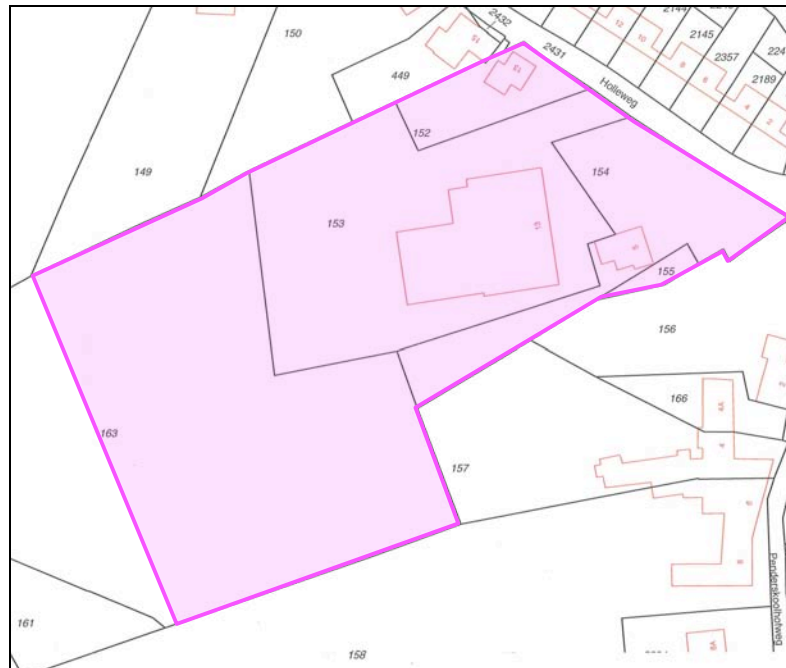


3) zicht vanaf de Holle weg; de bij het dorpse karakter passende beplanting beperkt de inkijk

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

KADASTRAAL

Het plangebied omvat de percelen 152, 153, 154, 155 en delen van 163, gelegen in de sectie N kadastrale gemeente Voerendaal; zie de markering in de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



kadastrale situatie



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

UITGANGSSITUATIE

In het plangebied bevinden zich;

- een uit meerdere segmenten bestaand bedrijfsgebouw met een magazijn, showroom, kantoor, kantine werkplaats in het centrum van het gebied,
- de woningen met de huisnummers 13 en 5 en een (prive)opslagruimte voor hooi en stro aan de straatkant,
- een paardenstal, mestplaat, containeropslag en buitenrijbak aan de westkant van het plangebied.

De ruimte ten noorden en oosten van het bedrijfsgebouw in het centrum is verhard.

bedrijfsgebouw met magazijn, showroom, kantoor, kantine en werkplaats

2 woningen, opslag hooi en stro

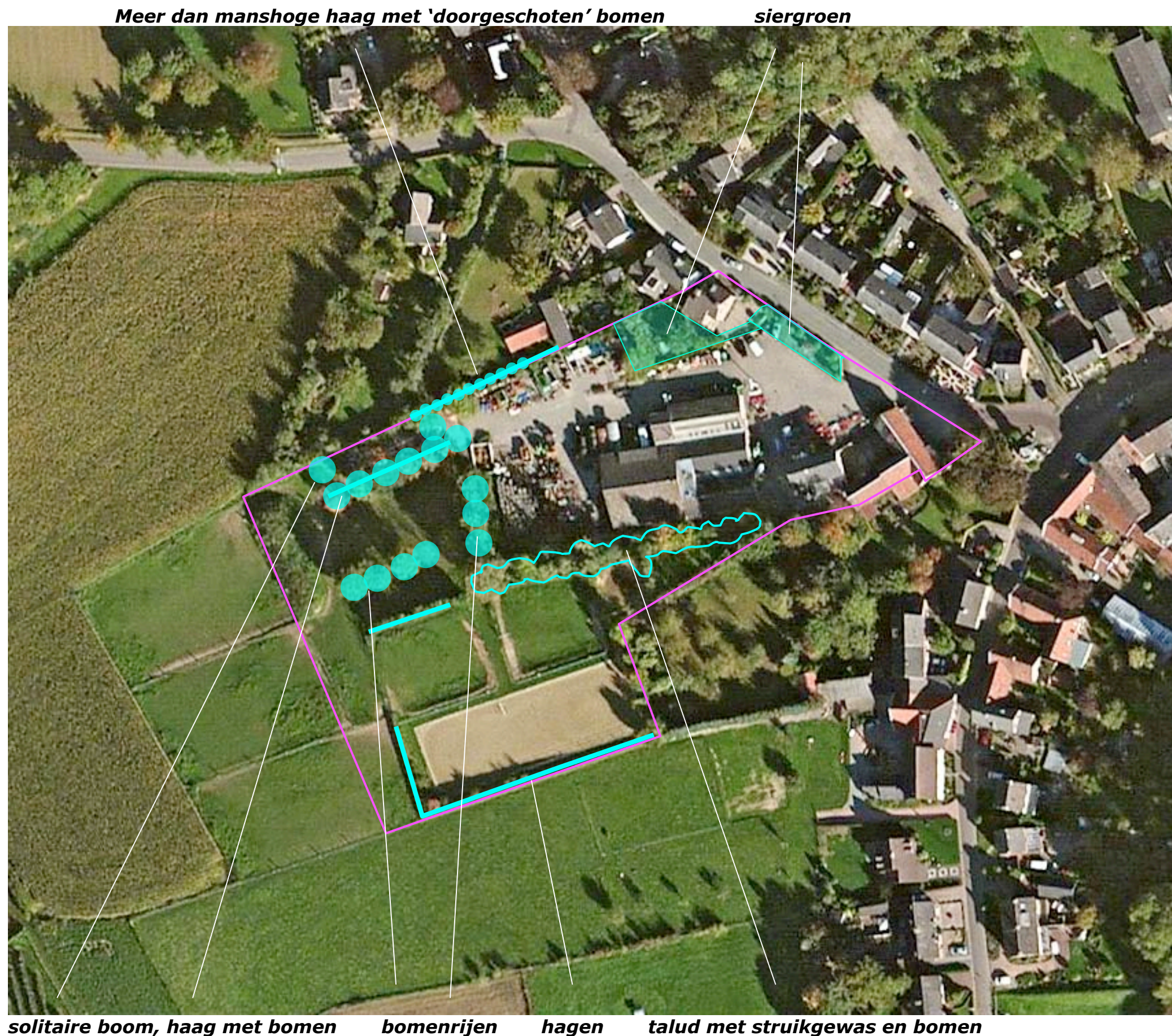


Paardenstal, containeropslag, mestplaat en rijbak

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- een meer dan manshoge haag bestaande uit Meidoorn en Veldesdoorn met 'uit de haag doorgeschoten' kleinere bomen op de grens met het buurerf aan de noordwestkant,
- wat siergroen in de tuin rond de woning met huisnummer 13 en aan de straatkant,
- een solitaire boom ten westen en oosten van de paardenstal (Berk en Es) een haag met een rij daarin opgenomen bomen (Essen en Esdoorn) bij de paardenstal,
- Bomenrijen (Noten en Kersen) ten westen van het bedrijfsgebouw,
- hagen bestaande uit Meidoorn en Veldesdoorn met een enkele uit de haag doorgeschoten kleinere boom, nabij de rijbak,
- struikgewas en bomen (met name Haagbeuken) op het talud ten zuidoosten van het bedrijfsgebouw.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

BOUWPLAN

Het bouwplan voorziet in het – aangrenzend aan de bestaande bedrijfsbebouwing – realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van stallingsruimte. Aansluitend aan het nieuwe bedrijfsgebouw wordt voorzien in een aan de noord(west)elijke zijde open, stapmolen. Zie de uitsnede van de door Aelmans Advies opgestelde verbeelding behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan hieronder.

Te rooien

In het kader van de uitbreiding zullen 3 Kersenbomen en 1 of 2 Notenbomen moeten worden gerooid.



schets verbeelding Aelmans Advies



te rooien Noten- en Kersenbomen

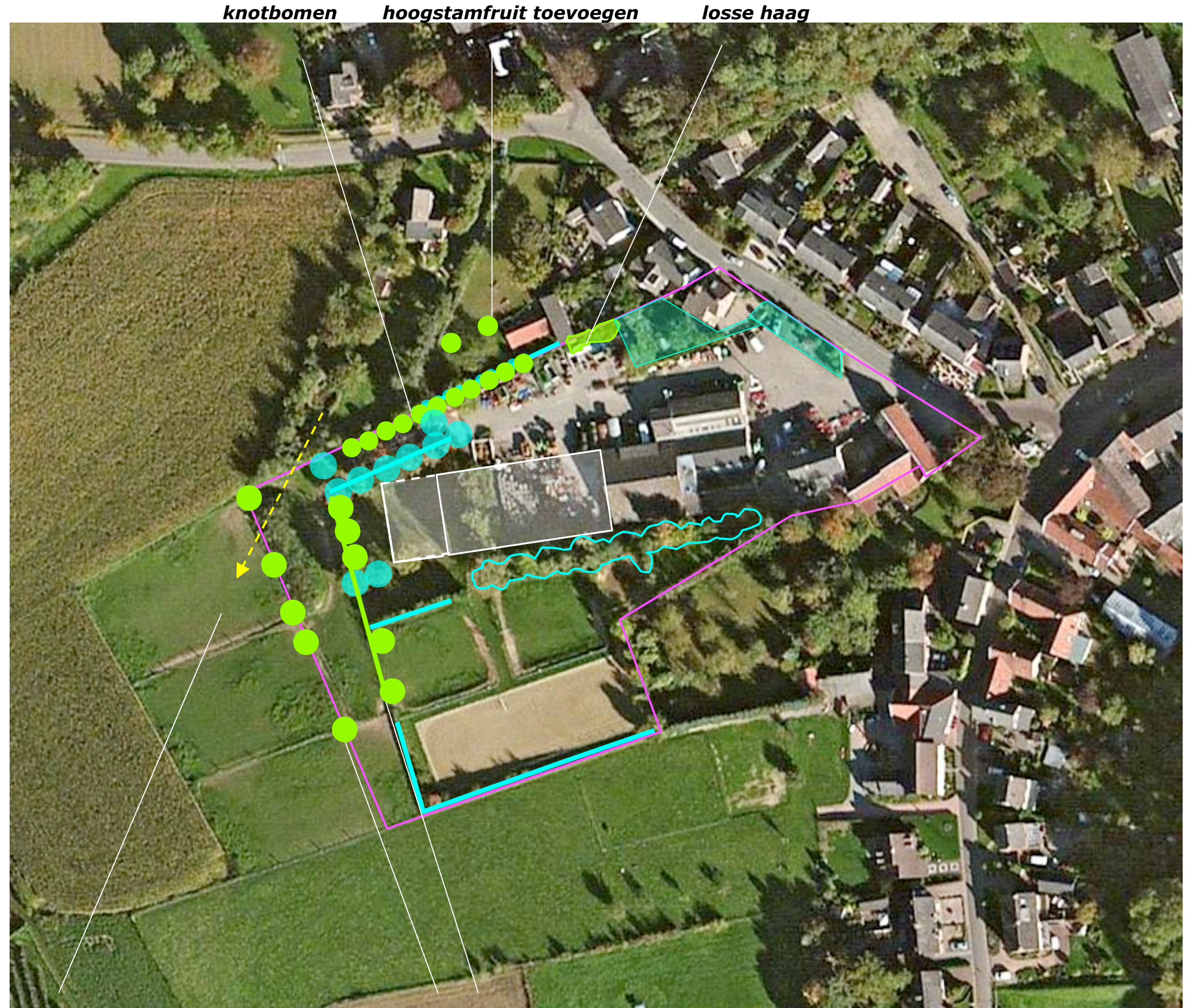
INPASSING & TEGENPRESTATIE

Het plangebied is, zoals eerder beschreven, in een kom gelegen en daarmee verscholen gesitueerd. Het te realiseren gebouw zal worden afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de omliggende erven en niet of nauwelijks kunnen worden waargenomen vanaf de Kerkveldweg of de Holleweg.

Fruitbomen, knotbomen en hagen

Vanaf de ten noordwesten gelegen buurpercelen horend bij Kerkveldweg 5, de Holleweg 17 en 15, zal het dak van het te realiseren gebouw vanaf specifieke punten, in beperkte mate zichtbaar kunnen zijn. Op grond hiervan wordt voorgesteld:

- a) Het effect van de uit de haag doorschietende bomen aan de noordwestkant te versterken middels;
 - de aanplant van rij bomen ten zuiden van de aanwezige haag met doorgeschoten bomen. Voorgesteld wordt om deze bomen (na verloop van tijd) te knotten. Hierdoor kunnen deze bomen dusdanig in stand worden gehouden dat deze het dakvlak van de te bouwen opslagruimte effectief afschermen zonder overlast door schaduwworp of bladval op de percelen van Kerkveldweg 5, of Holleweg 17 en 15 te veroorzaken.
 - de aanplant van enkele fruitbomen op de bij huisnummer 17 horende huisweide,
- b) Het zicht vanaf het perceel Holleweg 15 op het plangebied af te schermen middels de aanplant van een 'losse haag'.
- c) De overgang naar het ten westen gelegen grasland (in ecologisch) opzicht te versterken middels de aanplant van Noten- en Kersenbomen en hagen. De bomen zijn dusdanig te positioneren dat de (in potentie) aanwezige doorkijk vanaf het bij Kerkveldweg 5 horende perceel op het ten zuidwesten gelegen landschap in stand wordt gehouden.



(potentiele) doorkijk instandhouden

Noten en Kersenbomen en hagen toevoegen

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

BEPLANTINGSPLAN – SCHAAL 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende beplantingselementen;

- B1 een rij te knotten Essen,
- V1 enkele Hoogstamfruitbomen,
- S1 een losse haag bestaande uit Hazelaar en Gelderse Roos,
- B2 een rij Notenbomen,
- V2 een rij hoogstamkersen,
- H1 een Meidoornhaag.

inpassing - tegenprestatie

De elementen B1, S1 V2 en H1 zijn van betekenis voor de inpassing van het plangebied. De aan de westkant aan te planten Notenbomen en de hoogstamkersen op de huisweide ten noordwesten van het plangebied zijn te beschouwen als een tegenprestatie (B2 en V1).

soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de lokale groeiplaatsfactoren en de context aangetroffen soorten. Zie de plantlijst op de volgende pagina.

infiltratie

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen voor hergebruik.



AANVULLING 201212

Het plan van 110912 werd beoordeeld tijdens de zitting van de kwaliteitscommissie van de gemeente Voerendaal op 111212 jl. In aansluiting op het advies van de commissie is de inpassing van het bedrijf aan de straatzijde nader beschouwd en is een plan voor de verbetering hiervan ontwikkeld. Dit plan omvat het volgende;

- a) de aanwezige Bolacacia's en het uit siersortiment bestaande struikgewas in de plantstrook aan de straatkant zullen worden gerooid,
- b) de vrijkomende plantstrook zal worden ingeplant met een bij het dorpse straatbeeld passende beplanting bestaande uit een Ligusterhaag en een rij Lindes,
- c) de toegangspoort zal worden geflankeerd door twee zo te noemen poortbomen.

Soortkeuze en beheer

Betreffende de haag is gekozen voor de ontwikkeling van een stevige, uit 3 rijen bestaande Ligusterhaag. Deze zal op korte termijn reeds door het aanwezige spijlenhekwerk heen groeien, dit aan het gezicht onttrekken. Wat de bomenrij betreft is gekozen voor de toepassing van een Linde omdat dit goed aansluit bij de dorpse sfeer. Zie de plantekening en de doorsnede rechts. Ten aanzien van de poortbomen is gezien de positie van de bomen in de verharding, gekozen voor de toepassing van Platanen. De Ligusterhaag is in stand te houden als weergegeven in de doorsnede rechts. De Lindes mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm om de belichting van de haag te kunnen garanderen. De omvang van de kroon en de hoogte van de Lindes mogen worden beperkt tot 8 meter om overlast door schaduworps en bladval op ten noordoosten gelegen percelen te voorkomen. De Platanen mogen worden opgekroond tot een hoogte die nodig is om in- en uitrijdend verkeer ongehinderd toegang te verlenen.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek'
Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213

PLANTLIJST

In de lijsten rechts en hieronder zijn de aan te planten soorten, plantverbanden, omvang bij aanplant (hoogte en stamomtrek) en de omvang van de beplantingselementen aangegeven.

Code	V1	V2
Omvang bij aanplant	10/12	10/12
Plantverband		
Omvang van het element	3 st	5 st
APPELS		
Brabantse bellefleur		
Dubbele bellefleur		
Lemoenappel		
Keuleman		
Schone v. boskoop		
Sterappel		
PEREN		
Beurre Alexandre Lucas		
Clapp's favourite		
Conference		
Gieser wildeman		
Nrd holl suikerpeer		
Zoete brederode		
KERSEN		
Bigareau Napoleon		1
Early rivers		1
Koningskers		
Merton premier		1
Puther dikke		1
Sch. spätke knorpelkirsch		1
PRUIMEN		
Belle de Louvain	1	
Hauszwetsche		
Mirabelle de nancy		
Monsieur hatif		
Opal	1	
Reine claudie verte	1	
Victoria		
Totaal	3	5

Code		B1	S1	B2	H1	B3	H2	B4
Omvang bij aanplant		14/16	60/80	16/18	60/80	16-18	80/100	16-18
Plantverband			2 p/m		4 p/m	st	12 p/m	st
Omvang van het element		8 st	15 m	5 st	60 m	6 st	50 m	2 st
Acer campestre	veldesdoorn							
Acer pseudoplatanus	esdoorn							
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							
Alnus glutinosa	zwarte els							
Alnus incana	witte els							
Amelanchier lamarckii	drents krentenboomje							
Betula pendula	ruwe berk							
Betula pubescens	zachte berk							
Carpinus betulus	haagbeuk							
Castanea sativa	tamme kastanje							
Cornus mas	kornoelje, gele							
Cornus sanguinea	kornoelje, rode							
Corylus avellana	hazelaar		20					
Crateagus monogyna	meidoorn				240			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							
Fagus sylvatica	gewone beuk							
Fraxinus excelsior	es	8						
Juglans regia	okkernoot			5				
Ligustrum vulgare	liguster						600	
Ilex aquifolium	hulst							
Platanus Acerifolia	Plataan							2
Populus tremula	ratepopulier							
Populus trichocarpa	balsempopulier							
Prunus avium	zoete kers							
Prunus padus	vogelkers							
Prunus spinosa	sleedoorn							
Quercus petraea	wintereik							
Quercus robur	zomereik							
Rhamnus catharticus	wegedoorn							
Rhamnus frangula	vuilboom							
Robinia pseudoacacia	acacia							
Rosa canina	hondsroos							
Rosa rubiginosa	egellantier roos							
Salix alba	schietwilg							
Salix aurita	geoorde wilg							
Salix caprea	boswilg							
Salix cinerea	grauwe wilg							
Salix fragilis	kraakwilg							
Sorbus aucuparia	lijsterbes							
Tilia cordata	winterlinde					6		
Tilia platyphyllos	zomerlinde							
Viburnum opulus	gelderse roos		10					
Totaal		8	30	5	240	6	600	2

\ memo

Datum: 29 januari 2013

Afkomstig van: Bjerre Bruins

Sector/afdeling: Openbare Ruimte

Aan: Kristof Rouffa

Sector/afdeling: Control

Onderwerp: Landschappelijke inpassing Landbouwmechanisatiebedrijf Horsmans

Vraagstelling: beoordelen landschappelijke inpassing als tegenprestatie voor de bedrijfsuitbreiding van Landbouwmechanisatiebedrijf Horsmans te Craubeek.

Uitgangspunt hierbij is het door dhr Paumen, Tuin & Landschapsarchitect opgestelde beplantingsplan. In dit beplantingsplan wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande groenelementen op het perceel. Daarnaast worden enkele bomen gekapt op de locatie waar de nieuwe loods moet komen, deze worden gecompenseerd ten westen van de nieuwe loods.

De voorgestelde inpassing en tegenprestatie voldoet in grote mate aan het wensbeeld van de gemeente. Wel is een aanvulling nodig om dit beeld optimaal te krijgen. Ten aanzien van de inpassing aan de straatzijde te Craubeek wordt voorgesteld om 2 platanen aan te planten als "poortbomen" en de huidige bolacacia's te vervangen voor een ligusterhaag met lindes. Om overlast te voorkomen wordt de hoogte van de lindes beperkt tot 8 meter.

1. In plaats van de platanen zien wij liever een soort die beter aansluit bij het landelijk karakter van de gemeente, bijv. beuk.
2. Als soort linde wordt voorgesteld Tilla cordata, deze soort kan 20 meter hoog worden. Beter is om te kiezen voor een cultivar, bijv. Tilla cordata "Rancho" die een eindhoogte kan bereiken van 8-10 meter. Hierdoor ontstaat een betere verhouding tussen stam en kroon wat een beter/mooier straatbeeld oplevert.

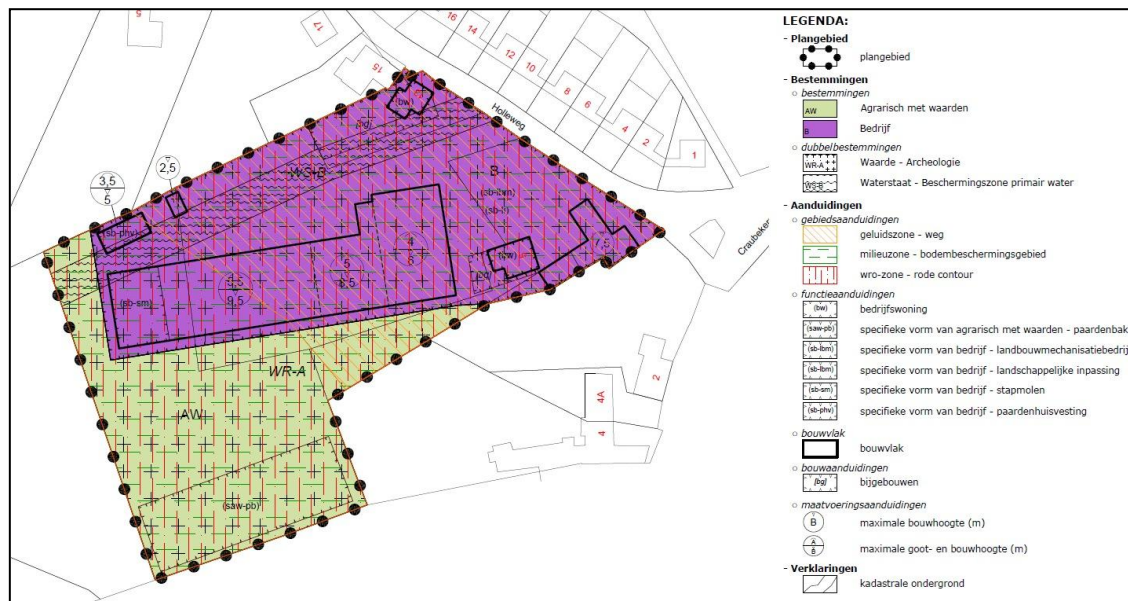
Na aanpassing van bovenstaande zaken kan het voorliggende voorstel onze goedkeuring verkrijgen.

MEMO

Datum 19 november 2013
 Locatie Voerendaal
 Correspondentienr. 13/04759/V/M/SV
 Onderwerp Aanvullingen c.q. wijzigingen landschapsplan Holleweg 5-13 te Craubeek

Aanleiding

Met ingang van 28 maart 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Holleweg 5-13 te Craubeek' ter visie gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet vooraleerst in het kunnen realiseren van een nieuwe bedrijfshal (45x22 meter) ten behoeve van het ter plekke reeds lange tijd gevestigde landbouwmechanisatiebedrijf Horsmans. Voorts ziet het bestemmingsplan toe op een correcte planologisch-juridische regeling met betrekking tot het bedrijfsonderdeel 'Horse Equipment' en de daartoe behorende paardenstal, voeropslag, mestopslag en een nieuwe stamolen.

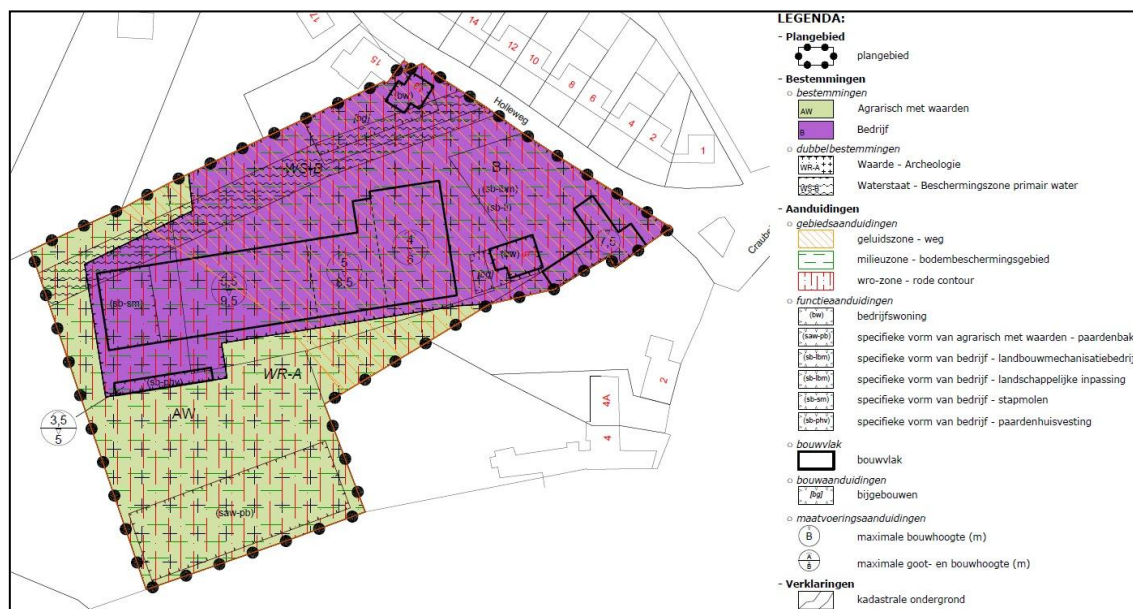


Verbeelding ontwerp bestemmingsplan 'Holleweg 5-13 te Craubeek'

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen is door de heer Horsmans een (vrijblijvend) voorstel gedaan aan de gemeente Voerendaal om de bestaande paardenstal, container en mestbak te verwijderen en aldaar de bestemming 'Bedrijf' te laten vervallen en deze te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Daardoor kan een groene buffer worden gecreëerd met het noordelijk gelegen buurperceel en de huidige milieuafstanden worden vergroot.

Ten zuiden van de nieuwe bedrijfsbebouwing zou dan een nieuwe paardenstal en mestopslag dienen te worden gerealiseerd. De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met een dergelijk voorstel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zowel bouwvlak voor de paardenstal als de bestemming 'Bedrijf' (maximaal) één op één dient te worden uitgeruild.

De verbeelding van het door de gemeenteraad van Voerendaal vast te stellen bestemmingsplan 'Holleweg 5-13 te Craubeek' is hierna weergegeven.



Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Holleweg 5-13 te Craubeek'

Het oppervlak van de bestemming 'Bedrijf' dat wordt uitgeruild bedraagt 350 m² (35x10 meter). Het oppervlak van de nieuwe paardenstal bedraagt 100 m². Er is – als gevolg van de wijziging – géén sprake van uitbreiding van de bestemming én géén sprake van uitbreiding van het bouwvlak.

Landschappelijk inpassingsplan en tegenprestatie

Op 11 december 2012 heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg onderhavige planontwikkeling behandeld. Het daarbij voorgelegde landschapsplan is hierna weergegeven.



Landschapsplan PNR 6343RH13-110912

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft middels schrijven d.d. 20 december 2012 een positief advies afgegeven omtrent de planontwikkeling (plan K12-22), met dien verstande dat een extra tegenprestatie dient te worden gerealiseerd. Daarbij is voorgesteld om deze tegenprestatie te realiseren aan de straatzijde; één en ander ter afhandeling door de gemeente Voerendaal zelf.

Naar aanleiding van het advies van de kwaliteitscommissie is navolgende tegenprestatie aan de straatzijde uitgewerkt en opgenomen in het landschapsplan.



Aanvulling landschapsplan met tegenprestatie

De gemeente Voerendaal heeft de aanvulling vervolgens beoordeeld en navolgende zaken opgemerkt in een memo d.d. 29 januari 2013:

1. In plaats van de Platanen ziet de gemeente liever een soort die beter aansluit bij het landelijk karakter van de gemeente, bijvoorbeeld Beuk;
2. Als soort Linde wordt voorgesteld *Tillia cordata*, deze soort kan 20 meter hoog worden. Beter is om te kiezen voor een cultivar, bijvoor *Tillia cordata* 'Rancho' die een eindhoogte kan bereiken van 8-10 meter. Hierdoor ontstaat een betere verhouding tussen stam en kroon wat een beter/mooier straatbeeld oplevert.

De memo met vorenstaande opmerkingen is vervolgens toegevoegd aan het landschapsplan, waarmee voldaan is aan het positieve advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

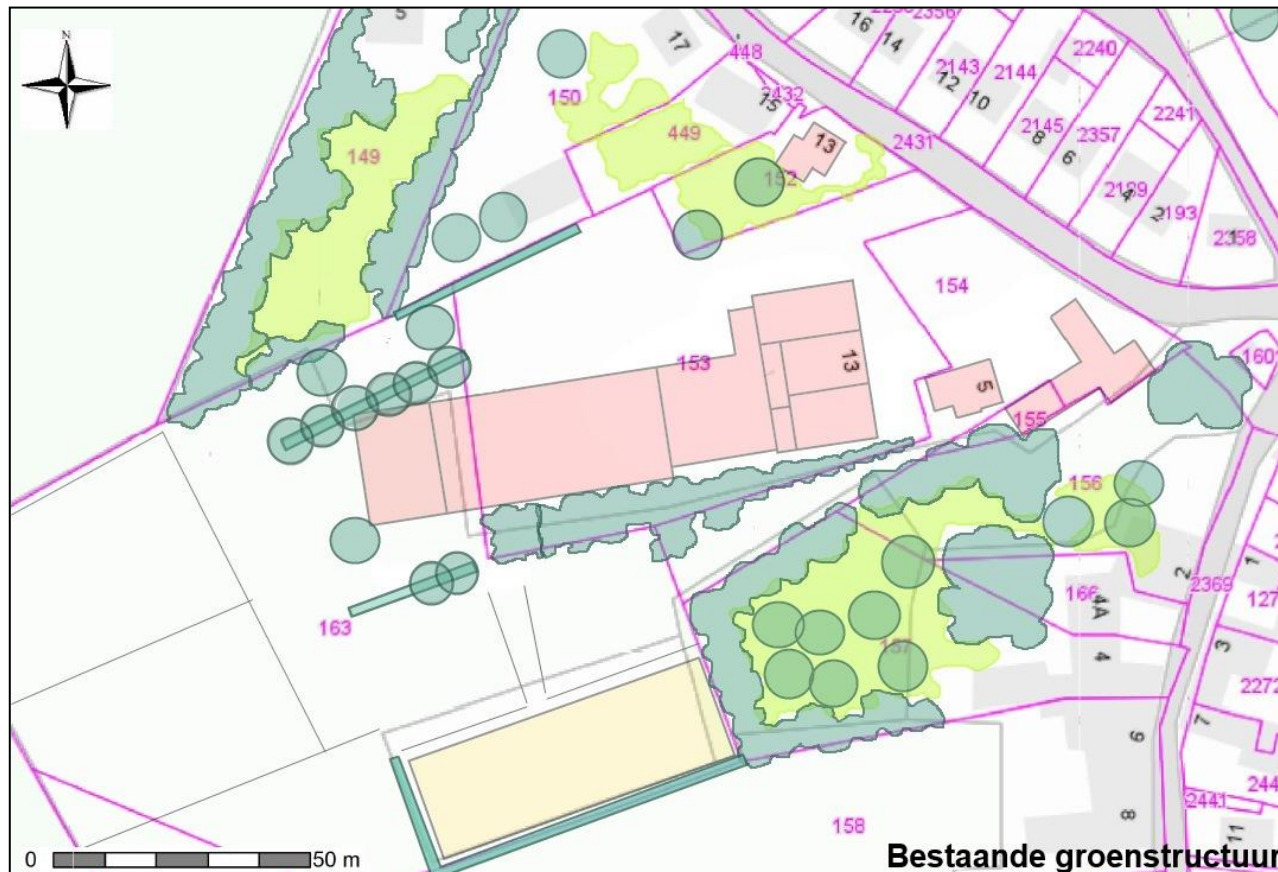
Aanpassingen c.q. wijzigingen landschapsplan

Vanwege de door te voeren wijzigingen (uitruil bestemmingsvlak en bouwvlak) dient het landschapsplan te worden gewijzigd c.q. te worden aangevuld.

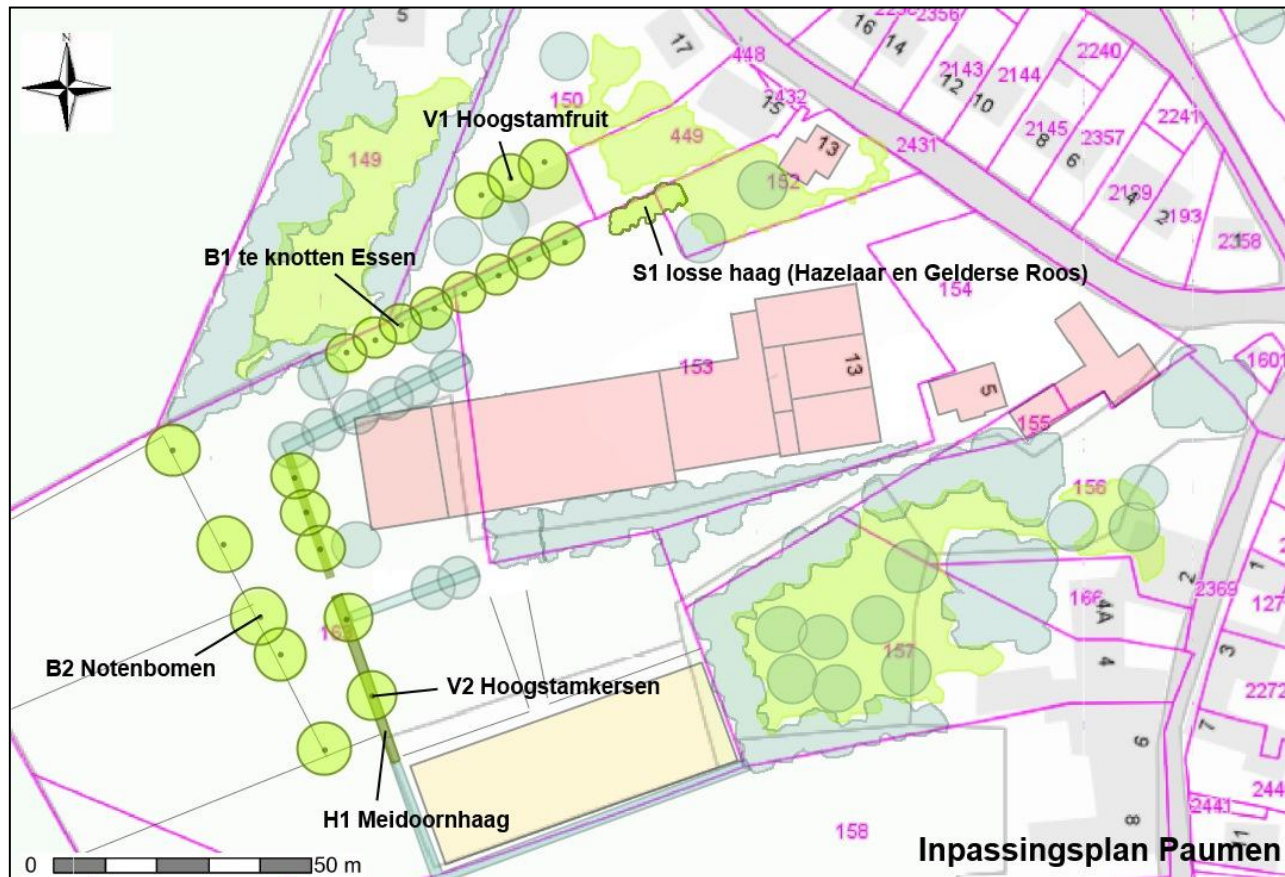
Hiernavolgend worden de aanvullingen c.q. wijzigingen aan de hand van beeldmateriaal inzichtelijk gemaakt.

N.B.: er vinden géén wijzigingen plaats ten aanzien van de tegenprestatie aan de straatzijde; deze is dan ook niet in navolgende figuren opgenomen.

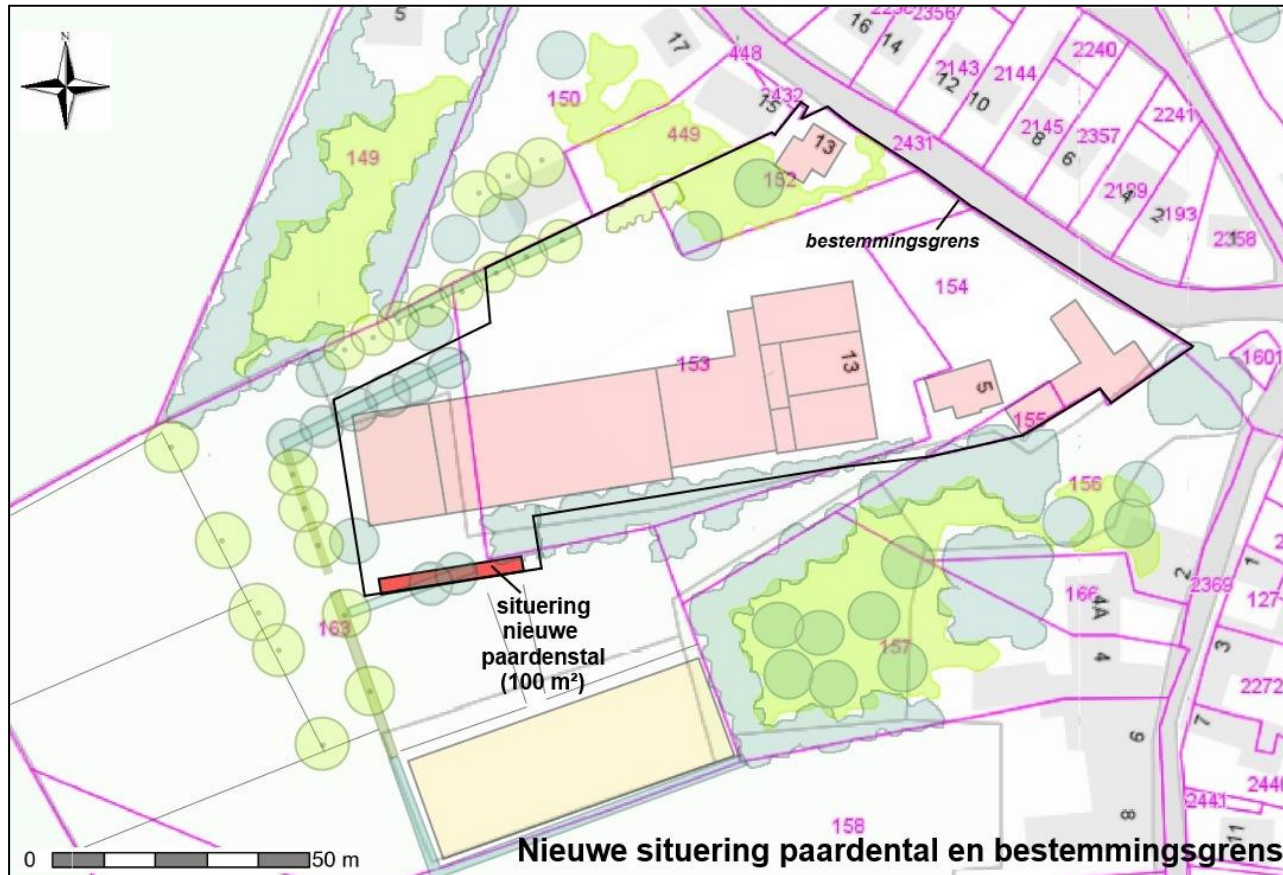
De bestaande groenstructuur ter plekke van het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied is weergegeven in navolgende figuur. Daarbij is – naast de bestaande bebouwing – de nieuwe bedrijfsbebouwing (bedrijfshal en overdekte stapmolen) ingetekend.



De nieuwe landschapselementen conform het eerder aan de Stichting Kwaliteitscommissie voorgelegde landschappelijk inpassingsplan zijn weergegeven in navolgende figuur.

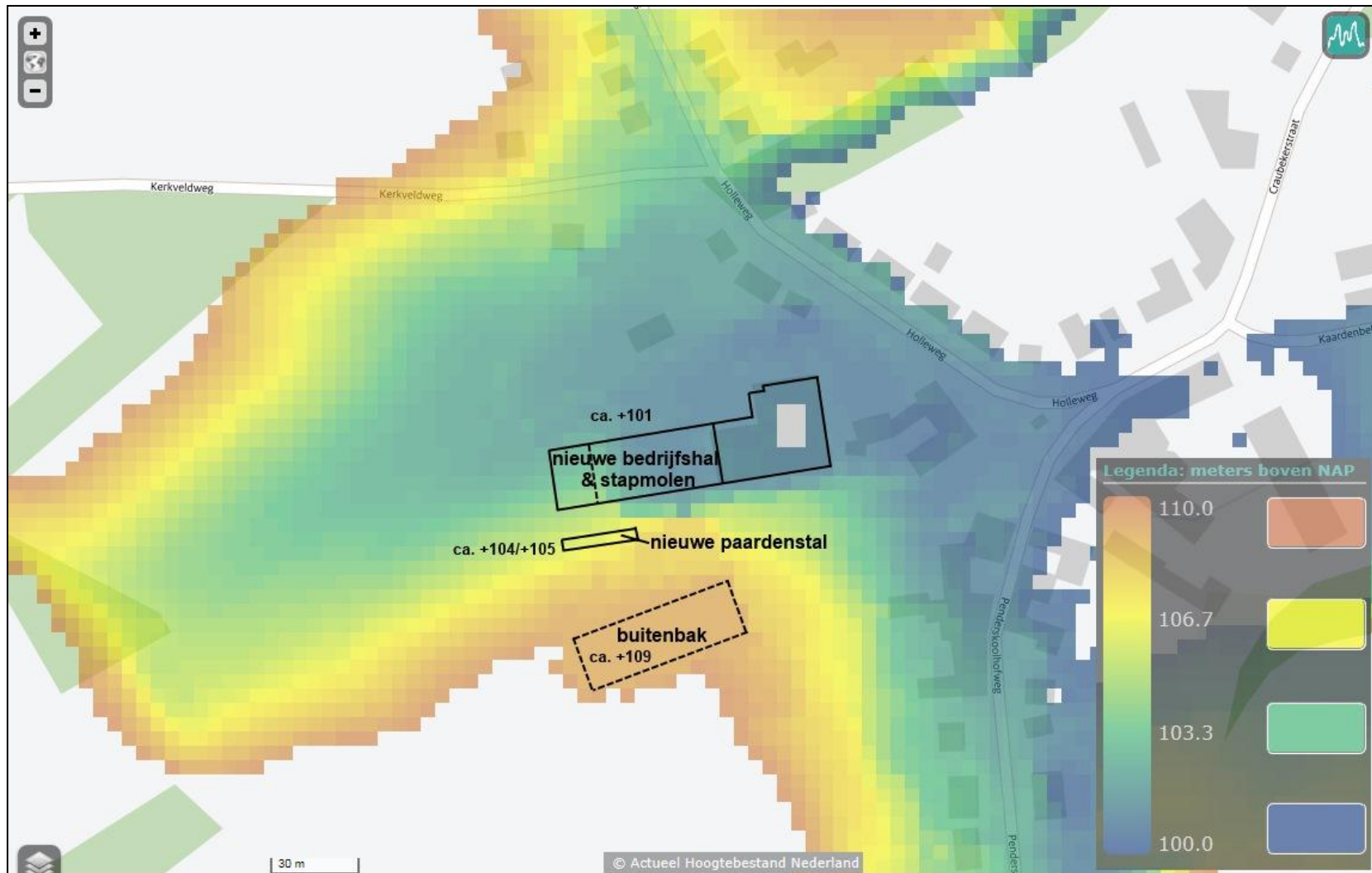


De voorgestelde wijziging – naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan – impliceert een wijziging in de bestemmingsgrens alsook een nieuw bouwvlak ten behoeve van de paardenstal. Deze wijzigingen zijn hierna weergegeven op het inpassingsplan.

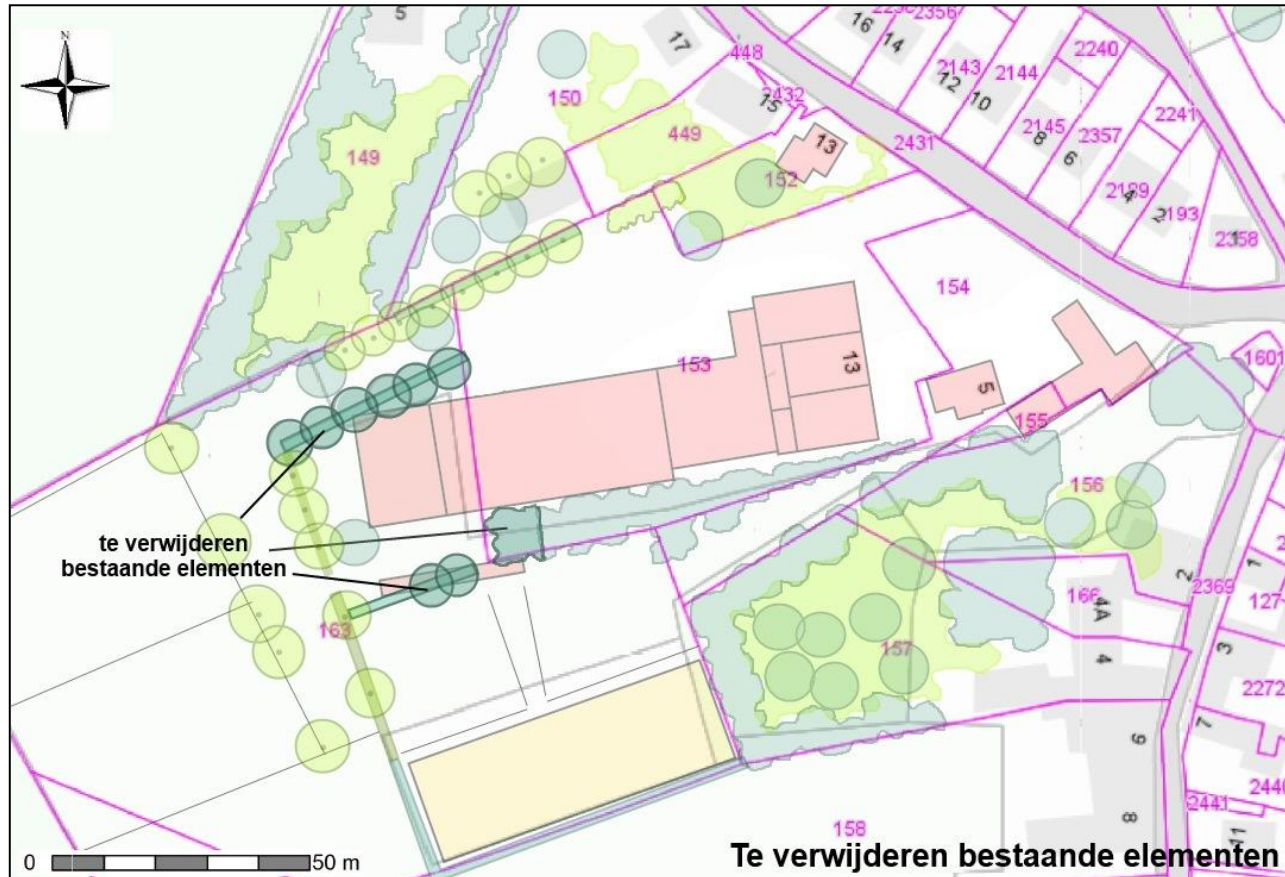


De nieuwe paardenstal zal in een bestaand talud moeten worden gerealiseerd. Dit talud zal daartoe deels worden uitgevlakt. Het niveau van de paardenstal zal circa 3 meter hoger zijn dan het niveau van de nieuwe bedrijfshal en stapmolen. Vervolgens loopt het terrein (in zuidelijke richting) enkel verder op. Om dit inzichtelijk te maken is in navolgende figuur de (bestaande en nieuwe) bedrijfsbebouwing, nieuwe paardenstal en aanwezige buitenbak ingetekend op een hoogtekaart.

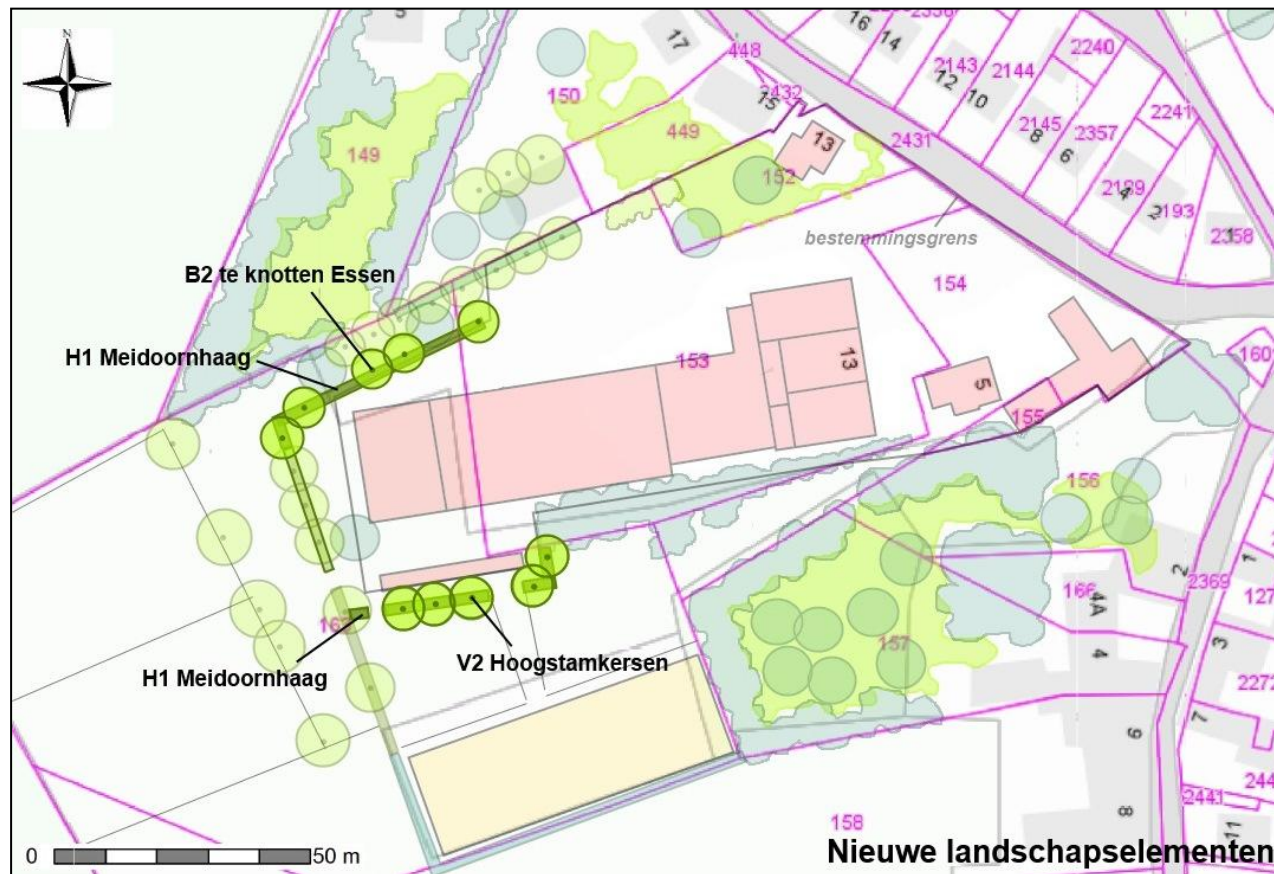
Enkel reeds vanwege deze aanzienlijke hoogteverschillen is de nieuwe paardenstal vanuit de omgeving niet zichtbaar.



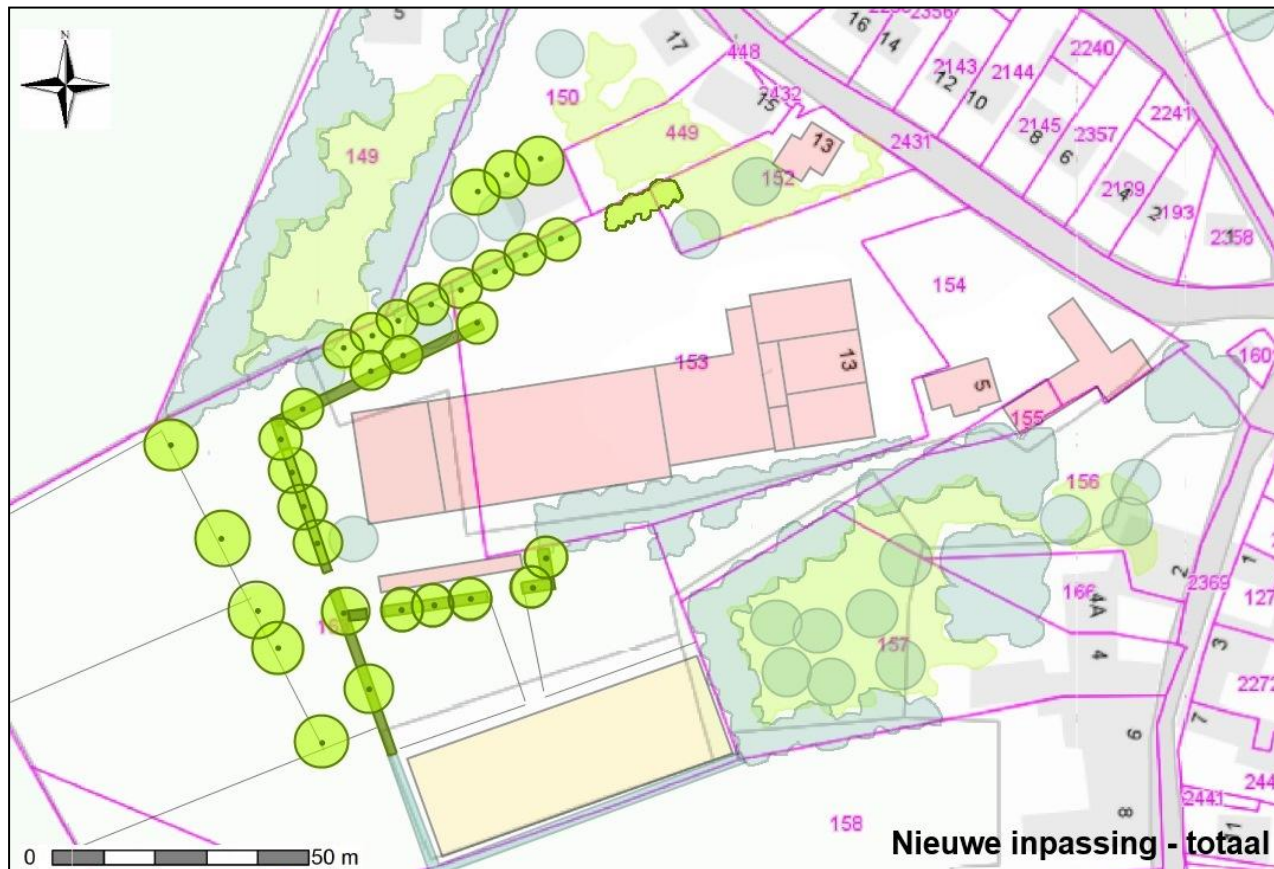
Vanwege de nieuw te realiseren paardenstal en ter plekke te vestigen bestemming 'Bedrijf', dient een aantal bestaande groen elementen te worden verwijderd. Vanwege de aan de zijde van de weg te nemen bestemming 'Bedrijf' en de aldaar te wijzigen bestemmingsgrens, komt een bestaand groenelement 'in de weg te liggen' binnen de bedrijfsbestemming. Navolgende figuur geeft de te verwijderen elementen weer.



Ter compensatie van de te verwijderen elementen, alsook ter inpassing van de nieuwe paardenstal, worden navolgende nieuwe landschapselementen voorgesteld. Daarbij is qua soorten aansluiting gezocht bij die zoals opgenomen in het (oorspronkelijke) landschapsplan.



Vorenstaande impliceert navolgend totaalbeeld van het aangevulde c.q. gewijzigde landschapsplan (m.u.v. de tegenprestatie aan de straatzijde, alwaar geen wijzigingen in worden doorgevoerd).



Tot slot

Voorliggende memo dient te worden gezien als een aanvulling op c.q. wijziging van het plan 'Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek' Holleweg 5-13, 6343 RH Craubeek - PNR 6343RH13-110912/201212/150213' (G. Paumen) én de memo van de gemeente Voerendaal d.d. 29 januari 2013.

De stukken tezamen vormen het landschappelijk inpassingsplan en tegenprestatie behorende tot de planontwikkeling Holleweg 5-13 te Craubeek.