

Memo

Datum 6 april 2021
Documentnummer M199735.011/ASA
Relatie Silverentand Hoveniersbedrijf, de heer L. Silverentand
Onderwerp Landschappelijk inpassingsplan Lindenstraat 1A

Inleiding

Dhr. Silverentand (hierna: de initiatiefnemer) is met zijn hoveniersbedrijf 'Silverentand Hoveniers' actief in tuinaanleg en groenonderhoud. De locatie Lindenstraat 1A te Berg en Terblijt is aangekocht met de bedoeling het hoveniersbedrijf te verplaatsen naar deze locatie en ter plekke wonen en werken te combineren.

Op basis van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' is de locatie Lindenstraat 1A te Berg en Terblijt bestemd tot 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf'. Een hoveniersbedrijf kan niet worden aangemerkt als een 'agrarisch bedrijf' waardoor het in beginsel niet is toegestaan om ter plekke van deze locatie een hoveniersbedrijf te exploiteren. Binnen de regels van het bestemmingsplan is in artikel 4.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben om de gronden waarop de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' van toepassing is, te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een of meerdere kleinschalige bedrijven.

Een van de voorwaarden is dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de omgevingskwaliteit als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witten, Vaals en Valkenburg aan de Geul', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 2012.

Omdat het hoveniersbedrijf wordt gevestigd binnen het bouwblok van een vrijkomend agrarisch bedrijf, is geen compensatie vanuit het intergemeentelijke Structuurvisie aan de orde. Wel is ten behoeve van voorliggend voornemen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Kernkwaliteiten Landschap Zuid-Limburg

Aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014, wordt een beknopte analyse gemaakt van de bestaande situatie op de locatie Lindenstraat 1A, de effecten van het planvoornemen op het landschap en op welke manier de locatie op een gedegen manier landschappelijk kan worden ingepast.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het ter plekke aanwezige schaalcontrast wordt niet aangetast. De bestaande agrarische bebouwing wordt in gebruik genomen door het hoveniersbedrijf. De bestaande bedrijfswoning zal worden uitgebreid ten behoeve van het woongenot, een kantoor aan huis en een kantine. Hiertoe is een vormverandering van het bouwvlak meegenomen in de planontwikkeling. Per saldo is geen sprake is nieuw ruimtebeslag op het open buitengebied.

Het groene karakter

De bestaande beplanting in en rond het plangebied zal worden gehandhaafd. Binnen het plangebied is reeds voldoende groen aanwezig. Het noordelijk gedeelte van het plangebied wordt omzoomd door een meidoornhaag. Ten zuiden van de bebouwing is een huisweide aanwezig met een voornamelijk kersenbomen. Recent zijn ten noorden van de kapschuur en loods vijf lei-platanen aangeplant. Het groene karakter zal worden behouden door het behoud van bestaande beplanting. Tevens zullen enkele aanvullende maatregelen worden genomen om het groene karakter te versterken.

Reliëf en ondergrond

De beoogde ontwikkeling heeft hoofdzakelijk betrekking op het wijzigen van het planologisch toegestaan gebruik. Aan de straatzijde wordt beoogd de bestaande bedrijfswoning uit te breiden. Bij dit bouwplan wordt het bestaande reliëf gerespecteerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke is geen sprake van een rijks- of gemeentelijk monument. Tevens is geen sprake van een planologisch vastgelegd beschermde dorpsgezicht of landschapselementen. Ter plekke is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed.

Maatregelen landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het landschappelijk inpassen van onderhavige locatie, wordt de bestaande beplanting behouden en worden een aantal aanvullende maatregelen genomen:

- Om een landschappelijke eenheid te creëren, wordt rond de zuidelijke 'huisweide' een meidoornhaag (*Crataegus monogyna*) aangeplant. Deze zal aansluiten op de meidoornhaag rond het noordelijk gedeelte van het plangebied, waardoor uiteindelijk sprake is van één haag rond het gehele plangebied. In totaal wordt 218 meter aan meidoornhaag aangeplant met een plantverband van 4 stuks per strekkende meter (totaal 872 stuks). De hoogte van de haag zal in de eindsituatie ongeveer 1,2 meter bedragen;
- Als aanvullende maatregelen wordt binnen het noordelijk deel van het plangebied vier stuks kleinbladige lindes (*Tilia cordata*) aangeplant. De bomen worden aangeplant met een onderlinge afstand van 12 meter, zodat ze kunnen uitgroeien tot robuuste bomen;
- Ten behoeve van het opvangen van hemelwater binnen op het eigen terrein, zal op het laagste punt van het plangebied aan de zuidelijke zijde een hemelwatervoorziening met voldoende capaciteit worden gerealiseerd.



Afbeelding landschappelijke
inpassing (in de bijlage is de
afbeelding in schaal 1:500
toegevoegd)

Lijst van beplanting

	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eindhoogete/ - breedte	Plantverband
<i>Aan te planten haag</i>				
meidoorn <i>Crataegus monogyna</i>	872 st (218 m)	80-100	1,2 m / 1,0 m	4 st/m
<i>Aan te planten bomen</i>				
Kleinbladige linde <i>Tilia cordata</i>	4 st	20-25		Onderlinge afstand: 12 m

Ir. A.H.E. Sauren
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

