

Landschappelijke inpassing Hekerweg 20 te Valkenburg

gemeente Valkenburg aan de Geul



Concept september 2020

colofon

projectnaam
**landschap-
lijke inpassing
Hekerweg 20 te
Valkenburg**

datum
02 september 2020

projectnummer
P03420

opdrachtgever
Dhr. G. Brouwers

BRO
projectleider
HLe

projectteam
HLe en RT

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.3	Huidige situatie	5
2	Landschappelijke inpassing	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Medio november 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een tiental kampeerplaatsen bij het agrarische bedrijf aan de Hekerweg 20 te Valkenburg.

Het huidige voornemen bestaat om het aantal kampeerplaatsen uit te breiden met vijf extra kampeerplaatsen.

De ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Kernen 2010', 'Kernen 2010, 1e herziening' en 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' voorzien niet in de toevoeging van extra kampeerplaatsen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul is in principe bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen.

Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke inpassing en kwaliteit getuigt.

Onderhavige rapportage voorziet in deze onderbouwing en geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

1.2.1 Planvoornemen

Het voornemen bestaat om binnen de huidige begrenzing van het kampeerterrein de vijf extra kampeerplaatsen in te passen.

In het recente verleden (2018 - 2019) zijn de tien kampeerplaatsen aangelegd en landschappelijk ingepast conform het inpassingsplan uit 2017 (zie volgende pagina). Daarnaast zal ten behoeve van de nieuwe kampeerplaatsen in extra parkeerplaatsen worden voorzien.

1.2.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is in de Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul uitgewerkt tot een gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). Het planvoornemen ligt binnen de begrenzing van het gebied waarop het GKM van toepassing is, zoals aangeduid in Hoofdstuk 4 van de Intergemeentelijke structuurvisie. De voorgenomen ontwikkeling van kampeerplaatsen valt onder de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Voor deze module staan de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen beschreven die plaats kunnen vinden in combinatie met ruimtelijke ontwikkelingen:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg;
- Nieuw groen, 5x verharde en bebouwd oppervlakken.

1.2.3 Landschappelijk inpassingsplan 2017

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft voor het landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van de eerste tien kampeerplaatsen (2017), aangegeven dat de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen noodzakelijk werden geacht:

- Een goede landschappelijke inpassing van de parkeergelegenheid en de kampeerplekken op basis van de Landschapsvisie en het inspiratieboek 'kamperen en landschap';
- Een kwaliteitsbijdrage voor de nieuwe parkeervoorziening: de realisatie en instandhouding van nieuw groen (natuur) in de verhouding 5:1.

Op basis hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat de initiatiefnemer in de periode 2018 - 2019 heeft aangelegd. De inrichtingsmaatregelen die genomen zijn betreffen:

- De tien voorgenomen kampeerplaatsen zijn verdeeld over twee terrassen, volgend aan de hoogtelijnen;
- De hoogteverschillen zijn opgevangen en de terrassen ingepast door middel van houtsingels met struik- en boomvormers die het reliëf accentueren;
- Aan de oostzijde van het perceel is een singel gesitueerd om het perceel in te passen vanaf de Hekerweg gezien;
- In de noordoostelijke hoek van het terrein is een parkeerplaats voor 20 auto's voorzien. Deze parkeerplaats is ingepast door de nieuwe singel aan de oostzijde en een rij met leilindes met lage haag over de gehele lengte van de parkeerplaats aan de zijde Hekerweg;
- Om voldoende waterberging te creëren als gevolg van de toename van het verharde oppervlak is er een

infiltratievoorziening aangelegd aan de voorzijde van het perceel.

- Om ruimte te creëren voor de kampeerplaatsen is de huidige greppel(zuidzijde) verplaatst naar de zuidrand van het perceel. Tevens is deze greppel uitgebreid zodat deze in combinatie met de houtwal bestand is tegen grote regenval op de heuvel.
- De kwaliteitsbijdrage in de vorm van nieuw groen ter compensatie van het parkeerterrein is door de aanleg van een hoogstamboomgaard aan de zijde van de Hekerweg ingevuld.



Figuur 1: (boven) huidige situatie na aanleg inpassingsmaatregelen

Figuur 2: (rechts) landschappelijk inpassingsplan 2017

1.3 Huidige situatie

De afgelopen jaren is de initiatiefnemer druk bezig geweest met de aanleg van het kampeerterrein en de realisatie van de inrichtingsmaatregelen zoals is voorgesteld in het landschappelijk inpassingsplan uit 2017.

De parkeerplaats aan de noordzijde is conform plan ingericht met hagen en leilinden, waarbij de initiatiefnemer er voor heeft gekozen gebruik te maken van halfverharding in plaats van het terrein met klinkers te verharden. Dit komt de infiltratie van hemelwater ten goede en draagt bij aan de

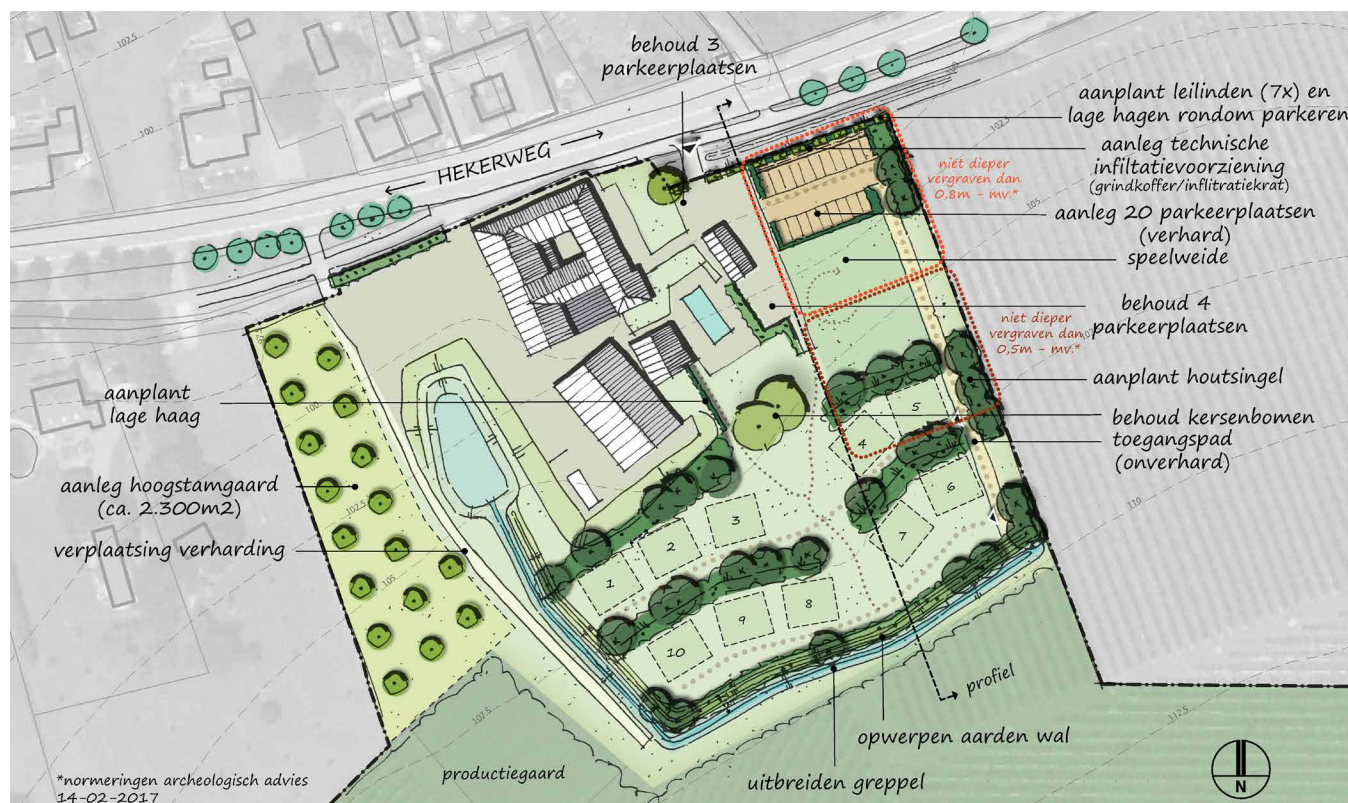
landelijke uitstraling.

Het kampeerterrein is in terrassen aangelegd, waarbij een extra niveau nodig bleek om het hoogteverschil met het lager gelegen speelveld op te vangen.

De terrashellingen zijn aangeplant en de greppel aan de zuidzijde is aangelegd. De greppel heeft reeds dienstgedaan als piekafvoer.

Aan de oostzijde zijn extra bomen toegevoegd langs de perceelgrens ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

De hoogstamgaard zorgt aan de westzijde voor een fraaie overgang naar de productiegaard op de helling (zuid).



*normeringen archeologisch advies
14-02-2017

2 Landschappelijke inpassing

De huidige landschappelijke inrichting van de locatie biedt voldoende draagkracht voor het planvoornemen. Aanvullende inpassingsmaatregelen worden daarom niet noodzakelijk geacht. Behoud van de aangelegde landschapselementen geldt hierin wel als voorwaarde.

Extra kampeerplaatsen

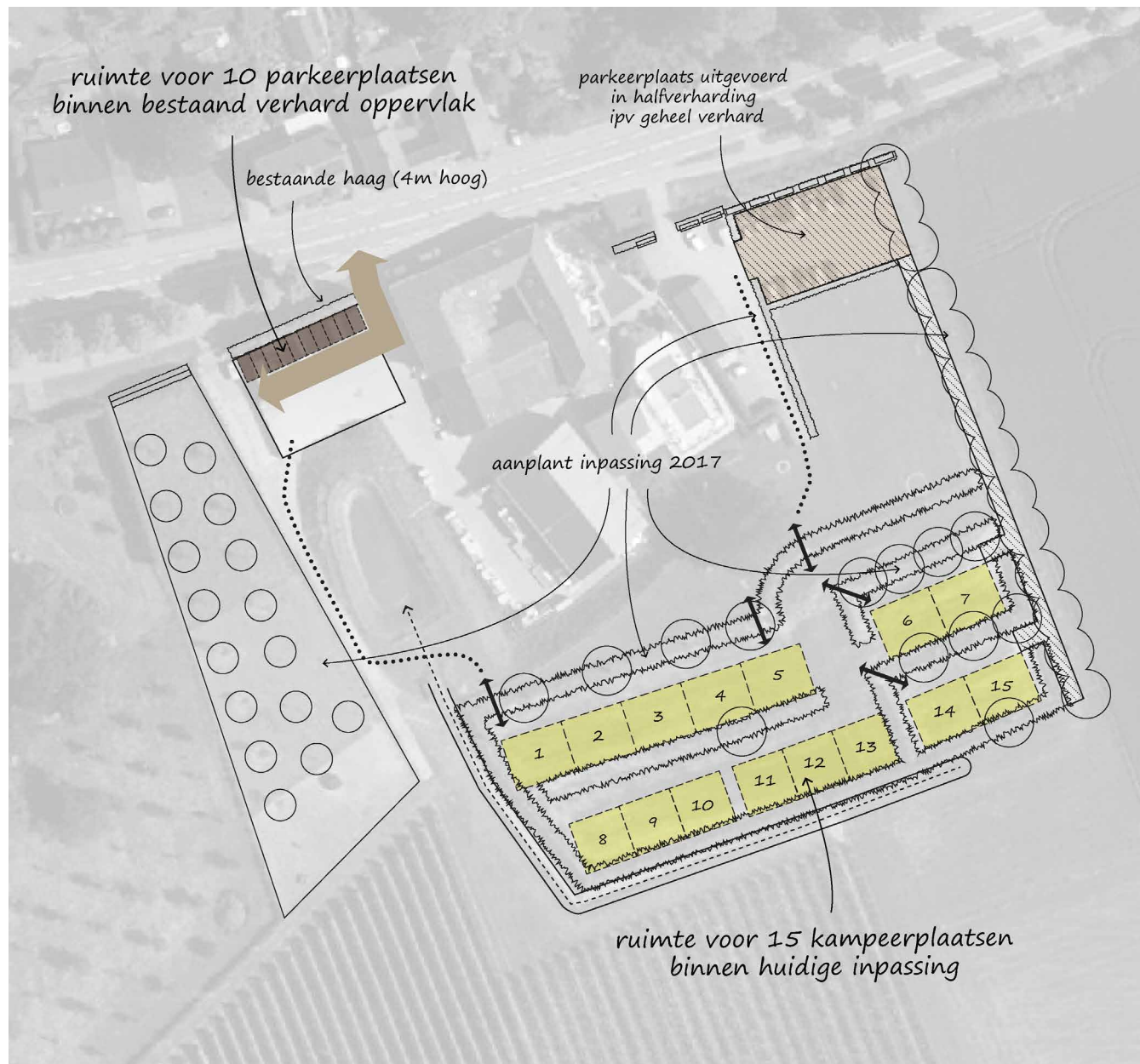
Er is voldoende ruimte om ter plaatse van het huidige kampeerterrein vijf extra kampeerplaatsen toe te voegen, zonder dat op de kwaliteit van het kampeerterrein en het omliggende buitengebied wordt ingeboet. De nieuwe plaatsen bevinden zich namelijk binnen de recentelijk aangeplante inpassingsmaatregelen, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Behoud van deze landschapselementen is wel van belang voor de goede inpassing van de extra kampeerplaatsen.

Extra parkeerplaatsen

De benodigde 10 extra parkeerplaatsen (volgens het inpassingsplan 2017 is de norm 2 parkeerplaatsen per kampeerplaats) kunnen op eigen terrein op huidige verharding worden gesitueerd. Doordat dit terrein niet meer wordt verhuurd aan derden kan de initiatiefnemer hier de benodigde extra parkeerplaatsen situeren. De parkeerplaatsen zijn reeds ingepast door middel van een bestaande haag. Vanuit deze locatie is het kampeerterrein goed bereikbaar.

Er is hierdoor geen sprake van een eventuele aanvullende kwaliteitsbijdrage in het kader van het GKM.

Figuur 3: Figuur 3: positionering extra kampeer- en parkeerplaatsen



www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01