

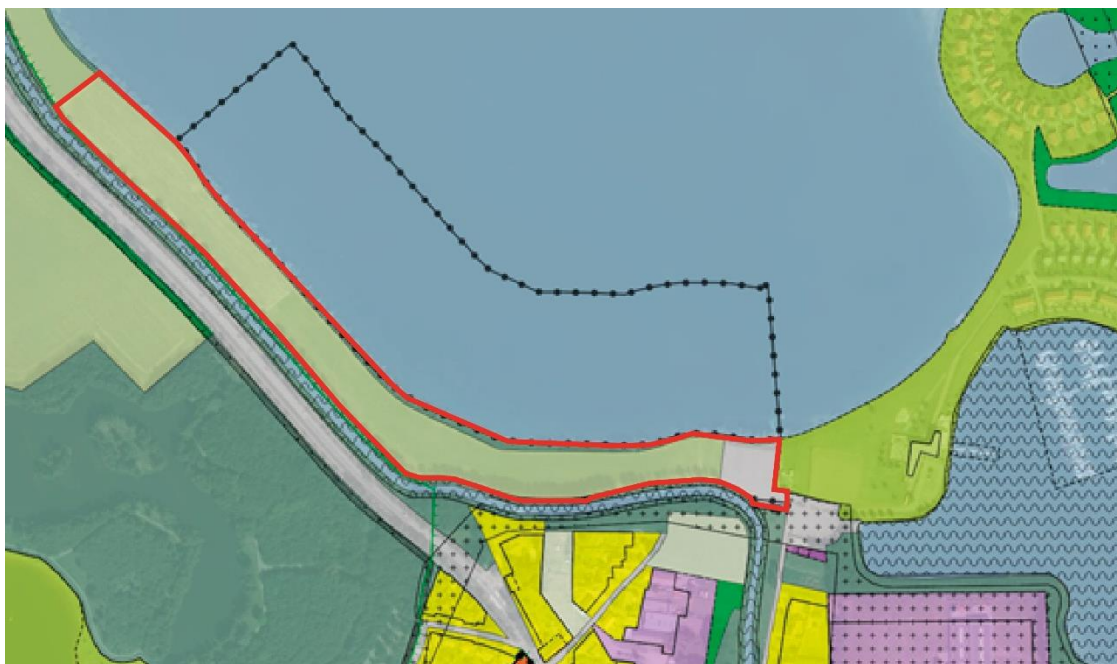
Advies : Principevoorstel landschappelijke inpassing en invulling gemeentelijk kwaliteitsmenu Duiklocatie Boschmolenplas Maasgouw

Datum : 12 oktober 2017
Opdrachtgever : M. van Gulick
Projectnummer : 211x08667
Opgesteld door : RvO en RT

Inleiding

Het voornemen bestaat tot een permanente vestiging van 'Duiklocatie Boschmolenplas' aan de Boschmolenplas in Panheel, in de gemeente Maasgouw. Hiertoe is voorzien in permanente bebouwing met bijbehorende voorzieningen en een uitbreiding van het aantal beschikbare parkeerplaatsen tot 210 parkeerplaatsen, waarvan een deel verhard, een deel halfverhard en een deel onverhard.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorziene ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. In de voorliggende notitie wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief en wordt tevens ingegaan op de benodigde kwaliteitsverbetering in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen, met het onderzoeksgebied rood omlijnd.

Huidige situatie

Binnen het onderzoeksgebied zijn in de huidige situatie nabij de entree tot het terrein een container en een met asfalt verharde parkeerplaats aanwezig. Het overige deel van het terrein bestaat uit gras met aan de oever een gesloten houtsingel waardoor de waterplas slechts beperkt zichtbaar is. Aan de zuidzijde van het onderzoeksgebied staat een bomenrij met net buiten het onderzoeksgebied een route voor langzaam verkeer, waarvan de gemeente de wens heeft deze op te waarderen tot fietspad.



Bestaande container op plaats geplande nieuwbouw, op de voorgrond de bestaande parkeerplaats



Aangrenzende waterloop 'Panheelderbeek' en uitzicht op gras omzoomd door houtsingel

Toekomstige ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens permanente hoofdbebouwing te realiseren van circa 750 m². Daarnaast zal de parkeerplaats uitgebreid worden tot 210 plaatsen, deels verhard, deels halfverhard en deels onverhard. Verder wordt aan de westzijde van de onverharde parkeerplaatsen het gebruik ten behoeve van bootcamp-activiteiten toegestaan, waarbij tevens beperkte voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld toestellen, overwegend bestaande uit natuurlijke materialen, kunnen worden geplaatst.

Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor dit initiatief zijn zowel een goede landschappelijke inpassing als de kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

Het onderzoeksgebied is van verschillende zijden zichtbaar. Vanaf de zuidzijde komende vanaf de Boschmolenweg, vanaf het naastgelegen fietspad parallel aan de Panheelderbeek en vanaf het water. Tevens is het plangebied zichtbaar vanaf Pater Jac. Schreursweg en vanuit enkele woningen in de directe omgeving. De oeverlijn wordt over de gehele lengte van het onderzoeksgebied gemarkeerd door een bestaande houtsingel. De zuidzijde van het onderzoeksgebied is gemarkeerd door een enkele bomenrij die parallel loopt aan het fietspad en de beek. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze bomenrij buiten het plangebied van het bestemmingsplan ligt en deze gronden niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer van de duiklocatie.

Om de openheid van het gebied zoveel mogelijk te behouden en daarnaast een directe verbinding met het water te maken, zal de hoofdbebouwing direct aan het water worden gesitueerd, waarbij middels vlonders en een steiger toegang tot het water kan worden verkregen. Daarnaast is ervoor gekozen om de bebouwing te beperken tot één bouwlaag, waarmee de impact op de omgeving beperkt blijft.

Door de situering van de bebouwing aan het water blijft ruimte behouden rondom de Panheelderbeek, waardoor een scheiding van verschillende vormen van recreatie als duiken, fietsen en wandelen wordt gecreëerd.

Het hoofdgebouw zal een eye-catcher worden. Daarom wordt voorgesteld deze niet te verstoppen achter groenelementen. Het gebouw is gesitueerd in de lijn van de Boschmolenweg en zal het eindpunt van deze weg markeren. Middels een groene daktuin kan hier de landschappelijke inpassing worden verzorgd.

De voorziene uitbreiding van het parkeerterrein zal niet te allen tijde volledig in gebruik zijn. Daarom zal het parkeerterrein gedeeltelijk (circa 131 plaatsen) in halfverharding worden uitgevoerd om het parkeerterrein een landschappelijke uitstraling te geven en in te passen in de natuurlijke omgeving. Voor incidentele pieken in de parkeerbelasting worden 47 van de 210 parkeerplaatsen op het gras gerealiseerd, waarbij de opvulling van de parkeerplaatsen bij grote drukte zal worden begeleid door een medewerker / parkeergeleider van de duiklocatie. Het halfverharde en onverharde deel van de parkeerplaats zal een groot deel van het jaar niet als parkeerterrein waarneembaar zijn aangezien deze buiten het hoogseizoen slechts in beperkte mate gebruikt worden en dus het overgrote deel van het jaar hun groene uitstraling behouden. De resterende plaatsen worden uitgevoerd op de reeds bestaande verharding.

Daarnaast zal de parkeerplaats aan de zuidzijde ingepast worden met een knip-scheerheg nabij de bestaande bomenrij, waardoor de auto's niet prominent in het gebied zichtbaar zullen zijn. Dit effect wordt versterkt doordat het terrein waar het parkeerterrein komt nu al lager ligt dan het fietspad naast de Panheelderbeek, waardoor fietsers en voetgangers over de auto's heen zullen kijken. Deze heg zal worden doorgetrokken langs de weide ten westen van de parkeerplaats. Om het groene aanzicht van de heg te behouden zal hier geen hoog hekwerk geplaatst worden.

De entree van het terrein zal worden voorzien van een hekwerk en groenvoorzieningen, passend in de omgeving.

De oeverlijn wordt in de huidige situatie gemarkeerd door een houtsingel. Om vanaf het fietspad dat parallel loopt aan de Panheelderbeek het water beter beleefbaar te maken wordt voorgesteld de bestaande houtsingel periodiek elke vijf jaar pleksgewijs te dunnen waarbij de grote bomen behouden blijven. Hierdoor worden enkele doorzichten richting het water mogelijk.

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende maatregelen:

- Parkeerplaats deels uitvoeren in halfverharding;
- Overloop van het parkeerterrein op gras realiseren;
- Knip-/scheerheg naast de parkeerplaats en weide;
- Geen hoog hekwerk aan zuidgrens perceel;
- Met beheer doorzicht richting water creëren in bestaande houtsingel;

- Groene daktuin op clubgebouw en bijgebouw.

Kwaliteitsverbetering

De gemeente Maasgouw werkt voor ontwikkelingen in het buitengebied met het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu¹ (GKM). Het GKM heeft als doelstelling om door de gemeente planologisch als wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De gemeente Maasgouw maakt hierbij onderscheid tussen een 'kwaliteitsbijdrage' en 'kwaliteitsverbeterende maatregelen'. Hoewel de uitwerking van het GKM volgens de gemeente maatwerk is voor elk afzonderlijk initiatief, worden wel een aantal richtlijnen gegeven:

- Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer een bijdrage stort in het gemeentelijk kwaliteitsfonds (GKF). De hoogte van de bijdrage is afhankelijk het initiatief;
- Op verzoek van de initiatiefnemer kan bij B&W een ontheffing aangevraagd worden voor de bijdrage in het GKF ten behoeve van de realisatie van kwaliteitsverbeterende maatregelen in de directe omgeving van het initiatief. In dit geval is in het GKM een richtlijn opgenomen voor de oppervlakte van de maatregelen.

Het voorgenomen initiatief valt binnen module 3 'recreatie en toerisme' van het GKM². Voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage worden hiervoor de volgende richtlijnen aangehouden:

€ 30 per m² gebouw en € 15 per m² (half)verharding. Hierdoor bedraagt de kwaliteitsbijdrage voor het voorgenomen initiatief **€ 45.855,-**. In de nieuwe situatie is 5.643 m² aan verharding voorzien: 32 parkeerplaatsen in verharding en 131 parkeerplaatsen in halfverharding. Voor de 47 parkeerplaatsen als overloop in het gras worden geen maatregelen genomen. Deze ruimte is dan ook niet meegenomen in de balans van het verhard oppervlak. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de maximaal planologisch toegestane oppervlakteverharding als 'bestaande verharding' wordt gezien. In de huidige situatie is maximaal 4.086 m² verharding toegestaan en ook voor het overgrote deel reeds verhard (zie navolgende kaart). Per saldo wordt er dus 1.557 m² verharding toegevoegd ten opzichte van de 'bestaande verharding'. Voor het onderzoeksgebied wordt de kwaliteitsbijdrage daardoor als volgt berekend:

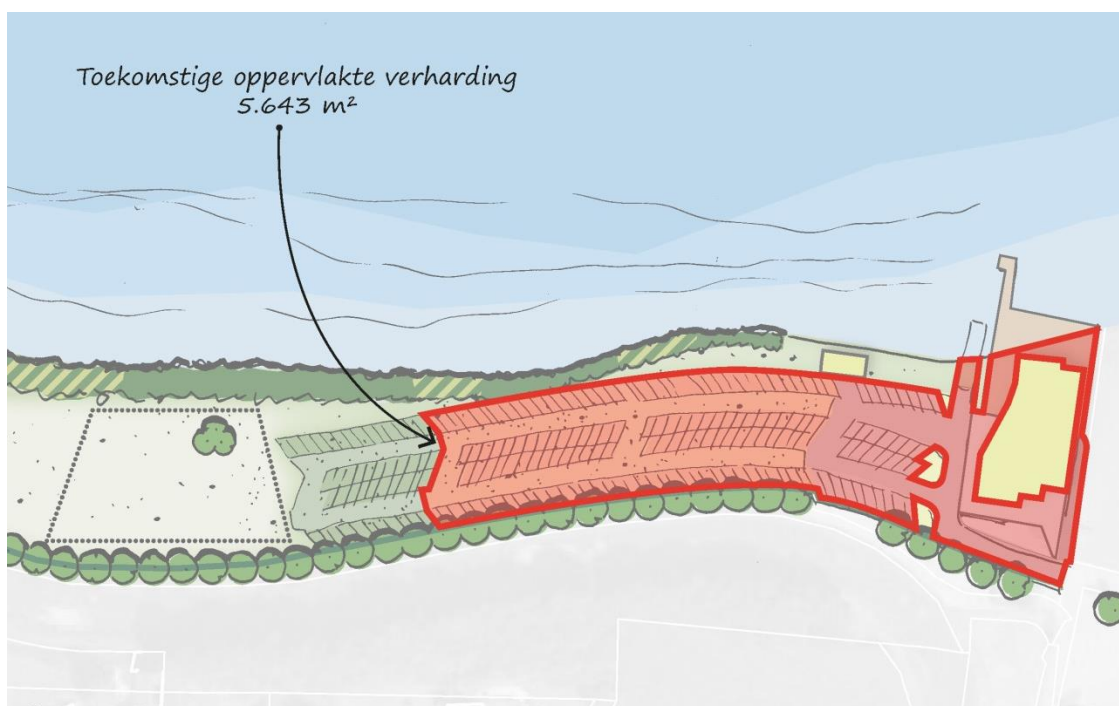
Gebouwen	750 m ² * € 30 =	€ 22.500,-
Verharding	1.557 m ² * € 15 =	€ 45.855,-
	(5.643 m ² totaal gepland – 4.086 m ² 'bestaande verharding' = 1.557 m ²)	
TOTAAL KWALITEITSBIJDRAGE		€ 45.855,-

¹ Gemeentelijk Kwaliteitsmenu – Maasgouw, 2012

² Gemeentelijk Kwaliteitsmenu – Maasgouw, 2012



'Bestaande verharding' (4.086 m²) als basis voor berekening.'



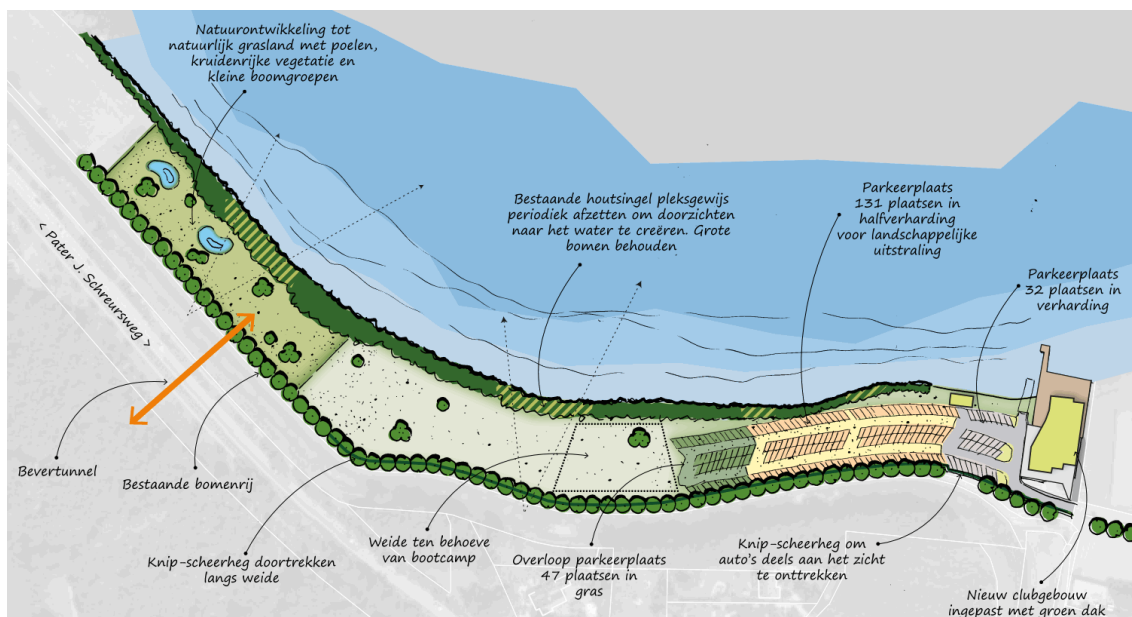
'Toekomstige verharding' (5.643 m²) als basis voor berekening.'

Het onderzoeksgebied biedt aanleiding om in plaats van de kwaliteitsbijdrage in het GKF de kwaliteitsverbeterende maatregelen binnen het onderzoeksgebied te realiseren. Naast het onderzoeksgebied is een langzaam verkeersroute gelegen, waarvan de gemeente voornemens is deze op te waarderen tot recreatieve fietsroute. Door binnen het onderzoeksgebied de kwaliteitsverbeterende maatregelen te realiseren wordt deze fietsroute aantrekkelijker voor recreanten. Daarnaast is reeds een bevertunnel gerealiseerd tussen het onderzoeksgebied en het natuurgebied ten zuiden van de Pater Jac. Schreursweg. Door binnen het onderzoeksgebied in te zetten op

het realiseren van een ecologische meerwaarde zal deze ecologische verbinding nog beter tot zijn recht komen. Het creëren van een landschappelijke en ecologische meerwaarde is het uitgangspunt bij het realiseren van de kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Voorgesteld wordt om het gebied in het westen van het onderzoeksgebied een natuurlijke inrichting te geven. Voor deze locatie is gekozen omdat hier de grootste landschappelijke en ecologische meerwaarde bereikt kan worden. Hier loopt bijvoorbeeld al een faunapassage. Op dit terrein zullen een tweetal poelen gerealiseerd worden en het terrein zal ingericht worden als natuurlijk grasland met een kruidenrijke vegetatie en kleine boomgroepen. De houtsingel op de oever blijft grotendeels intact als markering van de oever, gezien vanaf het fietspad. Op een aantal strategische locaties zal een opening in deze houtsingel gecreëerd worden om bijvoorbeeld vanaf het fietspad een doorzicht richting het water te creëren. In totaal zal op deze wijze ruim 6.700 m² een natuurlijke inrichting krijgen.

De bestemming van het westelijk deel van het terrein waar de natuurontwikkeling plaatsvindt zal gewijzigd worden van 'agrarisch' naar 'natuur', tevens zal de oever van het plangebied de natuurbestemming behouden. Ook voor de weide, als overgangsgebied van de parkeerplaatsen naar de natuurontwikkeling, zal de bestemming gewijzigd worden van 'agrarisch' naar 'natuur'. Voor het terrein van de duiklocatie en de bijbehorende parkeerplaatsen en het deel waar bootcampvoorzieningen worden toegestaan, zal in het bestemmingsplan de bestemming 'recreatie – dagrecreatie' worden opgenomen. Voor de onverharde parkeerplaatsen zal middels een functieaanduiding worden vastgelegd dat ter plaatse geen verhardingen zijn toegestaan.



Schets landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (zie bijlage voor schets op schaal)

De richtlijn voor het uitvoeren van kwaliteitsverbeterende maatregelen op de locatie van het initiatief zijn voor een ontwikkeling in module 3 'recreatie en toerisme' dat een factor 5 van de oppervlakte van de ontwikkeling in groen gerealiseerd moet worden. Voor dit initiatief is dit $(750 + 1.557) * 5 = 11.535 \text{ m}^2$ te ontwikkelen groen. Dit komt erop neer dat het nemen van kwaliteitsverbeterende maatregelen op de locatie van het initiatief onevenredig zwaar gecompenseerd zou

moeten worden in vergelijking tot een storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu benadrukt dat elk initiatief maatwerk is. Met de gemeente is afgestemd dat onder voorwaarden de kwaliteitsbijdrage leidend is en niet de oppervlakte-eis. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiertoe besloten in haar vergadering van 24 januari 2017 en heeft dit besluit bevestigd per brief van 7 februari met kenmerk UIT/50524. Op basis van de normen zoals gehanteerd in het Limburgs Kwaliteitsmenu worden de voorgestelde maatregelen begroot op €47.600. Hierdoor wordt er een grotere kwaliteitsverbetering bereikt dan noodzakelijk (€45.855).

Type natuur	Oppervlakte	Norm van LKM	Bedrag
Natuurlijk grasland	6.400 m ²	€65.000/1 ha	€ 41.600
Poel	300 m ²	€15.000/0.075 ha	€ 6.000
TOTAAL			€ 47.600

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheemse bladverliezende soorten. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
Knip-/scheerheg	404 m ¹	Meidoorn Plantmaat: 60-80 cm. Eindhoopte: 1,20 m.	Dubbele rij, driehoeksverband, 7 st/m ¹
Boomgroepen	21 st.	Boom: (21 st.) - Zomereik (4 st.) - Els (6 st.) - Schietwilg (3 st.) - Zoete Kers (4 st.) - Limburgse Boskriek (4 st.) Plantmaat: 16-18 cm. Eindhoopte: 15 m. Onderbeplanting: (63 st.) - Gewone Vlier. - Gelderse Roos. - Hondсроos. - Egelantier. - Rode Kornoelje. Plantmaat: 60-80. Eindhoopte: 3 m.	Zoals op tekening aangegeven. Driehoeksverband, onderlinge afstand 1,5 m. +/- 3 st. per boomvormer.
Kruidenrijk grasland	7.500 m ²	Kruidenrijk grasland.	n.v.t.

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt, des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- De bomen in de boomgroepen kunnen in principe vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de onderbeplanting gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar terugsnoeid.
- De bestaande houtsingel langs het water zal pleksgewijs periodiek elke vijf jaar gedund worden om zo doorzichten richting het water te creëren. Grote bomen zullen ten alle tijden hierbij behouden blijven.
- Het kruidenrijk grasland wordt 1 à 2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden.

Conclusie

Met deze voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zorgt ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door de focus op ecologische en landschappelijke meerwaarde draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschapskwaliteit.

