



Landschappelijk inpassingsplan

Bilt 8A Stevensweert

Gemeente Maasgouw

22 maart 2019

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planlocatie	2
1.3	Leeswijzer	3
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1	Context planlocatie	4
2.2	Het planvoornemen	5
2.3	Landschappelijk beleidskader	6
3	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	8
3.1	Planconcept	8
3.2	Maatregelen landschappelijke inpassing	8
3.3	Beplanting en beheer	9

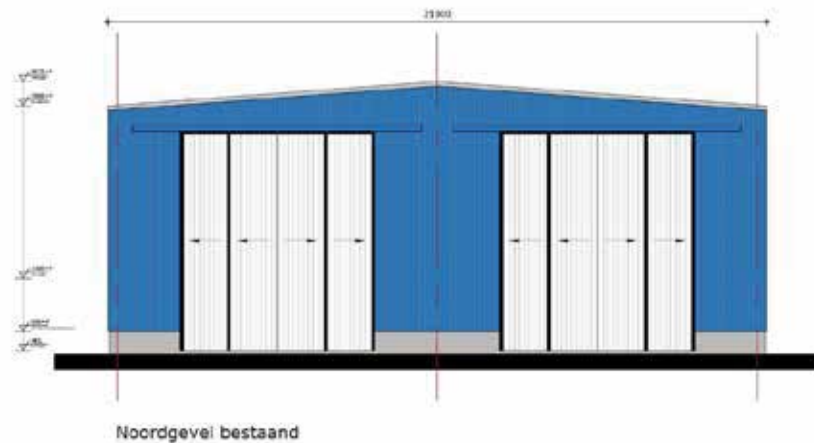
BIJLAGE(N) bij de landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 1 Schetsontwerp landschappelijke inpassing

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer [REDACTED] wil de botenstalling voor pleziervaartuigen op de locatie Bilt 8A te Stevensweert, die hij in april 2017 heeft overgenomen, opwaarderen en professionaliseren zodat het meer uitstraling krijgt binnen het duurdere segment pleziervaartuigen. Er is namelijk meer vraag naar overdekte stalling van duurdere boten; dit in verband met de levensduur van deze vaartuigen en criminaliteit (diefstal/molest). Daarbij speelt dat mensen die hun boot willen onderhouden, dit in een overdekte ruimte willen doen zodat ze niet afhankelijk zijn van de weersomstandigheden.



Figuur 1 Vooraanzicht bestaande winterstalling pleziervaartuigen aan de Bilt 8a Stevensweert

Aanleiding voor onderhavige landschappelijke inpassing is de uitbreiding van de bestaande winterstalling. Om de uitbreiding mogelijk te maken moet de vorm van het bouwvlak worden aangepast. De oppervlakte van het bijbehorende bouwvlak wordt daarbij zelfs met 8 vierkante meter verkleind. Het deel van het huidige bouwvlak binnen het stroomvoerend rivierbed komt daarbij te vervallen.



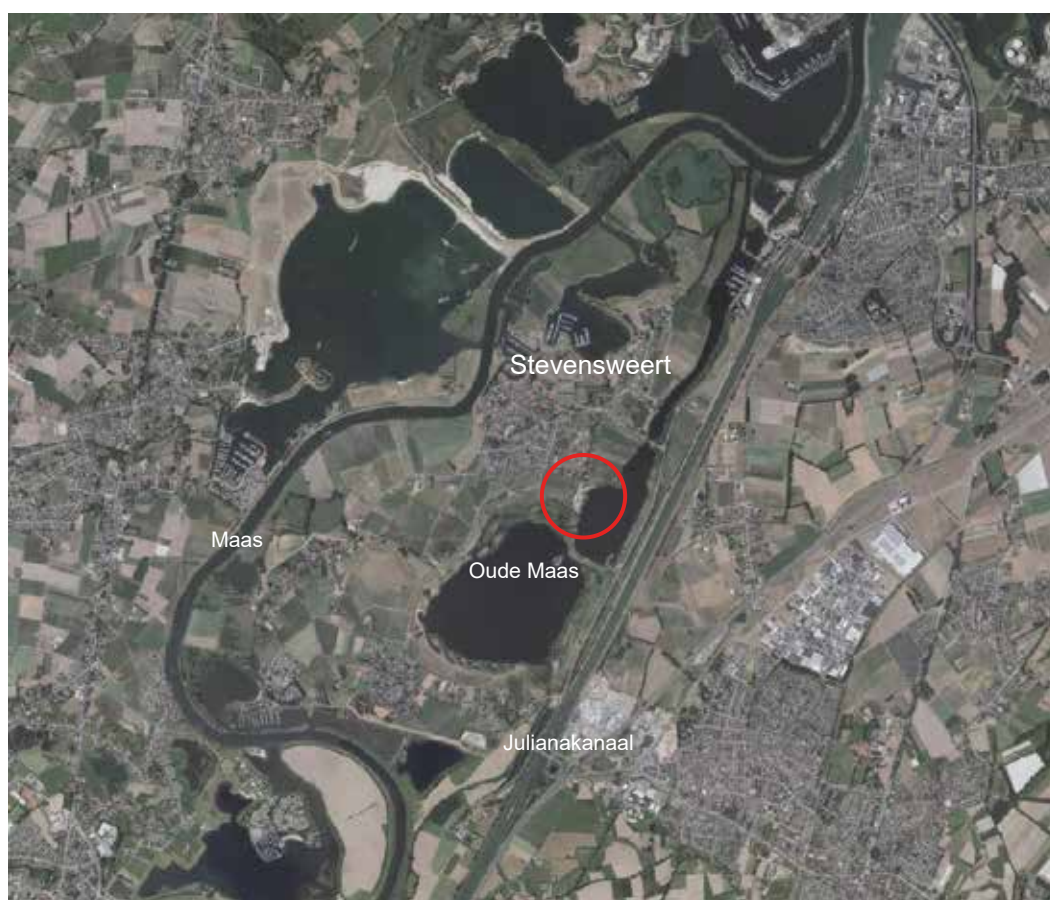
Figuur 2 Voorziene vormverandering van het bouwvlak

Alvorens de bestemming wordt gewijzigd en de omgevingsvergunning kan worden verleend, is het van belang om een de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In de principemedewerking op het principeverzoek is door de gemeente, als compensatieregeling in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, bepaald, dat de waarden die door de nieuwe ontwikkeling verloren gaan gecompenseerd moeten worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel in de vorm van een landschappelijke inpassing. In plaats van de landschappelijke inpassing kon ook gekozen worden voor een kwaliteitsbijdrage of combinatie van beide (50% inpassing – 50% kwaliteitsbijdrage).

Er is gekozen voor een landschappelijk inpassingsplan. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2 Planlocatie

De planlocatie ligt aan de weg Bilt 8A te Stevensweert in de gemeente Maasgouw. Het plangebied ligt tussen de Maas en de Oude Maas in de nabijheid van het Julianakanaal. Het betreft een overwegend agrarische omgeving in het rivierdal van de Maas.



Figuur 3 Ligging planlocatie

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor de planlocatie toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Context planlocatie

De locatie ligt in het oude rivierdal van de Maas, in het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Het landschap heeft een agrarisch karakter en is voornamelijk gevormd door het meanderen van de Maas door de eeuwen heen. Kenmerkend is de diversiteit van het landschap met onder andere haaks op de Oude Maas gelegen agrarische percelen ten noorden van het plangebied en natuurlijke zandbanken met verspreide bosschages ten zuiden van het plangebied. Op de locatie staat een bestaande loods voor de opslag van pleziervaartuigen. Ten zuiden en oosten van de loods worden de pleziervaartuigen in de buitenlucht gestald.



Figuur 4 Locatie plangebied aan de rand van de kern Stevensweert en aan de Oude Maas

Het plangebied ligt nabij Stevensweert, een vestingstad met historische bebouwing en nog reeds aanwezige bastions. Daarnaast liggen een aantal pleziervaarthavens op korte afstand van de planlocatie. De Bilt, de Schuttersweg en Eiland vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van de planlocatie.



Figuur 5 Foto op de planlocatie met de buitenstalling en het landschap rond de Oude Maas

2.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van de overdekte winterstalling (loods) welke reeds op het terrein aanwezig is. De loods heeft momenteel een oppervlakte van circa 1.325 m². De uitbreiding van circa 1.425 m² resulteert in een totaal oppervlakte van 2.750 m²; met een grondvlak van 27 x 102 m. De uitbreiding vindt plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Feitelijk wordt ruimte waar nu boten in de buitenlucht worden gestald overdekt met een loods.



Figuur 6 Voorziene uitbreiding van de botenstalling

Met die uitbreiding ontstaat meer ruimte om grote en kleine boten binnen te stallen en er ontstaat meer ruimte om individuele ruimten in te richten waarin boten kunnen worden onderhouden en/of worden gerepareerd. Aan de zijkant (oostzijde van de bestaande loods) komen 10 extra stallingen voor kleine boten en aan de achterzijde (zuidzijde) komen 5 grote ruimten waar grotere boten kunnen worden gestald en onderhouden.

Tevens wordt in het voorste deel van de uitbreiding voorzien in een professionele kantoorruimte met kantine en bijbehorende voorzieningen. Op dit moment is er voor de ontvangst van mensen en administratieve werkzaamheden een (te) kleine kantoorunit, zonder spreekkamer naast de loods geplaatst. Deze unit heeft weinig uitstraling en is te klein voor het ontvangen van gasten en klanten.

Met deze uitbreiding kan de initiatiefnemer het hogere segment in de markt bedienen. In dat segment is de laatste tijd veel vraag naar individuele stallings- en onderhoudsruimten. De locatie zal zover wenselijk en noodzakelijk landschappelijk worden ingepast op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Door de landschappelijke inpassing wordt het terrein opgewaardeerd, waarbij de uitstraling beter aansluit bij het hogere segment pleziervaartuigen die de initiatiefnemer wil aantrekken.

2.3 Landschappelijk beleidskader

2.3.1 *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is door de gemeente Maasgouw uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid (Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Maasgouw, GKM) dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee is het (ruimtelijk, kwalitatief) generiek beleid afgestemd op de specifieke Maasgouwse situatie.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

2.3.2 *Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Maasgouw*

Het GKM richt zich op 'rode' ontwikkelingen die plaatsvinden in het buitengebied van de gemeente Maasgouw en niet mogelijk zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan voor het buitengebied.

Voor elke ontwikkeling geldt echter dat er een individuele afweging gemaakt wordt, die transparant en objectief is. De ervaring leert echter dat bij de beoordeling van de kwaliteit niet alles in regels vastgelegd kan worden. In de praktijk blijken initiatieven soms buiten regels te vallen. Om de kwaliteit en onafhankelijkheid te borgen wordt derhalve een kwaliteitscommissie ingesteld. De waarden die door de nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied verloren gaan, worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Op de eerste plaats dient in de gemeente Maasgouw ter plaatse van de beoogde ontwikkeling kwaliteit te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de meeste gevallen een (extra) kwaliteitsbijdrage verplicht in de vorm van een financiële bijdrage voor of rechtstreeks in de vorm van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en/of 'ontstening' van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering is afhankelijk van de ingreep. Wanneer een initiatiefnemer zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uitvoert, bijvoorbeeld door de sloop van bebouwing, kan dit verrekend worden met de te leveren kwaliteitsbijdrage. De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.

2.3.3 *Kwaliteitsverbeterende maatregelen*

Met kwaliteitsverbeterende maatregelen worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling in te passen en om het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling te compenseren. Kwaliteitsverbeterende maatregelen in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu dienen een fysiek karakter te hebben.

Daar waar sprake is van ontwikkelingen is ruimtelijke en landschappelijke inpassing en maatwerk leidend. De gemeente geeft op basis van omgevingskwaliteiten en streefbeelden in het gemeentelijk kwaliteitsmenu en de structuurvisie handvatten voor een nadere invulling van het maatwerk.

Daarnaast betreft de uitbreiding van de botenstalling een ontwikkeling van een solitair bedrijf in het buitengebied. Daarom is module 6 'Uitbreiding solitaire bedrijven' van toepassing. De bedrijfsfunctie blijft gehandhaafd. In het kader van de GKM onder module 6 betekenen de te nemen maatregelen het volgende voor het planvoornemen;

- Verkleinen van de oppervlakte van het bouwvlak met 8 m². Dit betekent dat er 8 m² minder bebouwing kan worden opgericht.
- Realisatie van een landschappelijke inpassing en aanvullend groen.

Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat in de basis een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing uitgewerkt moet worden.

2.3.4 *Inpassing in watervoerend rivierbed*

Het erf voor de loods ligt grotendeels in het watervoerend rivierbed van de Maas. In dit watervoerend rivierbed zijn alleen hagen toegestaan tot een lengte van 250 meter. De haag welke wordt aangeplant heeft een lengte van circa 185 meter en voldoet daarmee aan dit criterium. Vanuit rivierkundige optiek wordt een dergelijke haag beschouwd als een 'kleine ingreep' waar nog medewerking aan kan worden verleend. Een dergelijke kleine ingreep heeft een ondergeschikt effect op de afvoer van het water in het watervoerend rivierbed.

3 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

3.1 Planconcept

De uitbreiding van een bedrijfslocatie in het buitengebied vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Vanwege het open zicht vanaf de Oude Maas, het agrarisch buitengebied en de verlengde Oude Maasweg aan de overzijde van de Oude Maas, is afscherming middels beplanting aan de perceelsgrenzen zeer wenselijk. In de onderhavige landschappelijke inpassing wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de bestaande elementen op het terrein. Bestaande hagen en struwelen worden behouden en versterkt om de botenstalling zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Daarnaast wordt er voornamelijk aan de noord- en oostzijde (waterkant) extra maatregelen genomen om het terrein daar ook grotendeels aan het zicht te onttrekken. Hierdoor ontstaat een groene omzoming van het terrein dat aansluit bij het karakter van haar omgeving.



Figuur 7 Schetsontwerp van de landschappelijke inpassing. In de bijlage is een groter exemplaar opgenomen.

3.2 Maatregelen landschappelijke inpassing

Waterkant Oude Maas

Aan de waterkant van de Oude Maas is de aanplant van een singel met heesters met een eindhoogte van circa 3-4 meter voorzien. De singel voorziet de locatie van een landschappelijke inpassing, gezien vanaf de Verlengde Oude Maasweg en per boot vanaf het water. Hierdoor worden de boten op het erf en de onderzijde van de loods grotendeels aan het zicht onttrokken. De bovenzijde van de loods blijft deels zichtbaar, aangezien deze te hoog is om volledig achter beplanting te laten wegvallen. Dit zou echter ook onwenselijk zijn voor de leesbaarheid en herkenbaarheid van de plek.

Bestaande haag ten zuiden van de helling tewaterlating

De bestaande geschoren haag van ca. 3.0 m hoog aan de zuidzijde van de helling blijft behouden ten behoeve van de afscherming van het opslagterrein. De haag is reeds volgroeid en draagt zodoende bij aan de inpassing van de opslag, gezien vanaf de noordzijde.

Noordoostzijde perceel vanaf de Bilt en de Schuttersweg

Ter plaatse van de noordostrand van het terrein wordt eveneens een singel met heesters (ofwel gemengde haag) met een eindhoogte van circa 3-4 meter aangeplant. Hierdoor wordt de opslag aan de noordzijde ingepast, gezien vanaf de Schuttersweg en de Bilt.

Noordzijde perceel bij de entree

Naast de entree van de bedrijfslocatie wordt het bestaande struweel op de grondwal behouden en onderhouden. Hier zijn eveneens een rij populieren aanwezig welke ook worden behouden.

Zuid en westzijde terrein botenstalling

Op de zuid- en westzijde van het terrein wordt het bestaande struweel op de grondwal behouden en onderhouden. Indien nodig wordt de groensingel verdicht zodat aan deze zijde een dichte groensingel behouden blijft. De loods wordt zodoende aan deze zijde grotendeels aan het zicht onttrokken, gezien vanaf het agrarisch gebied ten oosten van de planlocatie.

3.3 Beplanting en beheer

Er dient voor de landschappelijke inpassing van het terrein uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen soorten. Voor de singels met heesters wordt gebruik gemaakt van verschillende soorten zodat een gemengde groenrand ontstaat. De soorten van het bosplantsoen zijn hier voor geschikt zoals, veldesdoorn, sleedoorn, meidoorn, rode kornoelje, kardinaalsmuts, Gelderse roos, krenteboompje.

Plantvak A en C

Plantmaat: bosplantsoen 80-100cm;

Aanplant in 2 rijen en driehoeksverband in groepen van 3-7 stuks per soort;

Eindhoogte ca. 3-4 meter hoog.

Op de maasoever kan spontane begroeiing ontstaan (laten verwilderen).

3.3.1 Beheer

Nieuwe aanplant: Gemengde haag¹ jaar na aanplant niet aangeslagen exemplaren inboeten. Na enkele jaren kan randenbeheer worden gesteld door overhangende takken te snoeien. Na 10 jaar gedeeltelijk terugzetten van de struiken, zodat deze van onder weer kunnen uitlopen en het beeld van een dichte struweelsingel gehandhaafd blijft.

Voor het beheer van de bestaande groensingel aan de westkant (E) wordt door de omgevingscommissie het navolgende advies gegeven:

In een periode van drie jaar in de wintermaanden helemaal af te zetten (elk jaar voor één derde deel) en vervolgens te verdelen in acht delen. Na de eerste onderhoudsbeurt kan vervolgens elk jaar één achtste deel afgezet worden. Hierdoor krijgt de singel een mooi besloten karakter.

BIJLAGE(N) bij de landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 1 Schetsontwerp landschappelijke inpassing

Bestaande rij populieren behouden
Totaal 7st (1st is uitgevallen)

Bestaande aanplant langs
toegangsweg en wandelpad
(niet in eigendom)

(opslag-)terrein
met
halfverharding

Vergroting volume
(stippellijn)

helling tewaterlating

Stroomvoertend rivierbed

Bestaande bomen aan waterkant behouden

Maatregelen landschappelijke inpassing

- A** Aanplant van een singel met heesters met een eindhoogte van circa 3-4 meter hoog. De singel voorziet de locatie van een landschappelijke inpassing, gezien vanaf de Verlengde Oude Maasweg. Hierdoor worden de boten op het erf en de onderzijde van de loods grotendeels aan het zicht onttrokken. Het talud aan de zijde van het water kan/mag verwilderen;
- B** Behoud van de geschoren haag (ca. 3.0m hoog);
- C** Aanplant van een singel met heesters met een eindhoogte van circa 3-4 meter hoog. Hierdoor wordt de opslag aan de noordzijde ingepast, gezien vanaf de Schuttersweg en de Bilt;
- D** Behouden en onderhouden van het bestaande struweel op de grondwal. Tevens behoud van de rij populieren.
- E** Behouden en onderhouden van het bestaande struweel op de grondwal. Eventueel verdichten van de groensingel indien nodig. Het doel is om deze zijde een dichte groensingel te behouden zodat de loods aan deze zijde grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.

0 10 20 30 40 50m

