

**Advies : Landschappelijke inpassing
Waarderweg 20 - Montfort**

Datum : 12 december 2019
Opdrachtgever : Hippisch Centrum Montfort
Ter attentie van : EV
Projectnummer : P00687

Opgesteld door : RvO / RT

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is voornemens aan de Waarderweg 20 een Hippisch Centrum te realiseren. Naast een aantal bouwkundige aanpassingen die passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, gaat het om:

1. Het na sloop van de bestaande paardenstallen, realiseren van twee nieuwe paardenstallen.
2. Een verdichting van het bouwvlak met een extra paardenstal en een nieuwe hooiopslag, en het realiseren van een bed & breakfast met 5 kamers in de bestaande bedrijfswoning. De nieuwe hooiopslag, alsmede de bestaande rijhal, worden aan de achterzijde uitgebreid tot buiten het bouwvlak. Op het achterterrein worden 10 paddocks gerealiseerd, alsmede een stapmolen en longeercirkel. Tevens is hier ruimte voor parkeren voorzien. Aan de westzijde worden een buitenpiste, een losrijpiste en dressuurring gerealiseerd, met daarbij een jurylokaal. Tevens is hier een paardenwei aanwezig, welke kan worden ingericht als evenementenlocatie.

De gemeente Roerdalen heeft middels de beoordeling van het ingediend principeverzoek laten weten onder voorwaarden mee te werken aan het initiatief.

In het plan voor het hippisch centrum wordt er ten opzichte van de huidige situatie nieuwe bebouwing en verhardingen toegevoegd, maar ook geamoveerd. De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan, aangezien onder meer het maximaal toegestane bebouwingspercentage binnen het bouwvlak van 50% wordt overschreden. Voor deze ontwikkeling is daarom een landschappelijke inpassing (basiskwaliteit) met een aanvullende kwaliteitsverbetering noodzakelijk in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

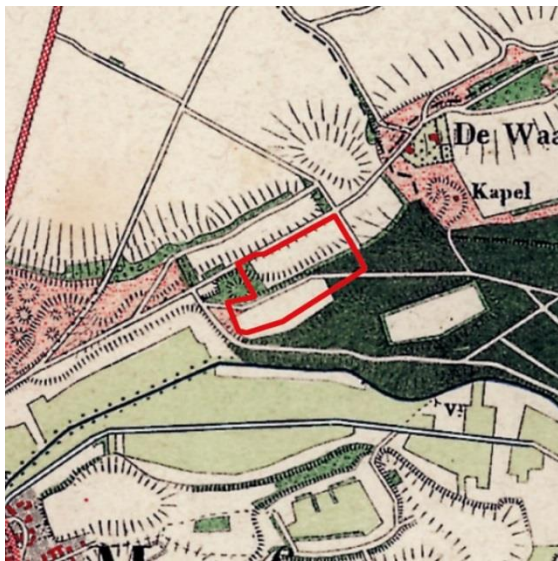
Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Montfort in de gemeente Roerdalen, tussen de kern Montfort en het beekdal van de Vlootbeek. Het gebied ligt aan de rand van de kern en wordt aan twee zijden omringd door bos. Dit zijn de uitlopers van bosgebied 'Het Sweeltje'. Aan drie zijden grenst het plangebied aan een gesloten rand, in het noorden is dit de aangrenzende kern en aan de west- en zuidzijde is dit de bosrand. Aan de oostzijde is de rand open en is er vanaf het plangebied zicht op het aangrenzende landschap. De Waarderweg is deels beplant met bomen, maar ter hoogte van het plangebied is er vrij zicht op het terrein. Het landschap in de directe omgeving van het plangebied is half-open, verder richting het noorden wordt het landschap meer open. De belangrijkste landschapselementen zijn de bossen, bomenlanen en –rijen langs de wegen, hagen en houtsingels.

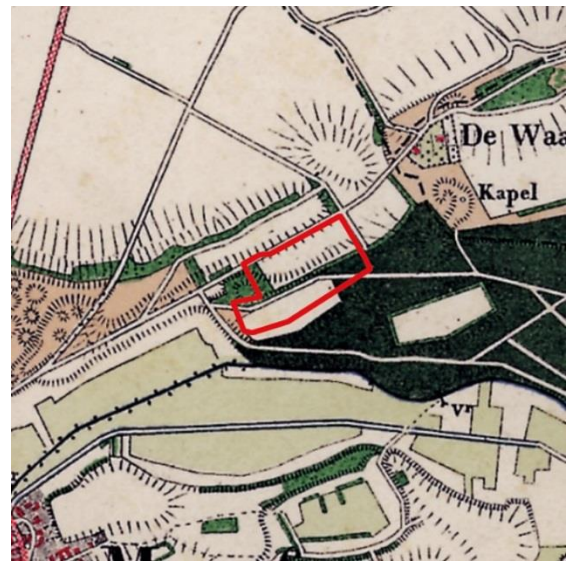
In het verleden is het plangebied flink veranderd (zie uitsneden historische kaarten op volgende pagina's). In de eerste helft van de twintigste eeuw was de kern Montfort nog klein en was er ook op en nabij het plangebied amper bebouwing te herkennen. Pas na 1950 groeide de kern tot aan het plangebied. Met deze groei werden de bossen kleiner. Tevens verdwenen de woeste gronden in het gebied en werden, behalve de bossen, de gronden volledig in cultuur gebracht voor de landbouw.



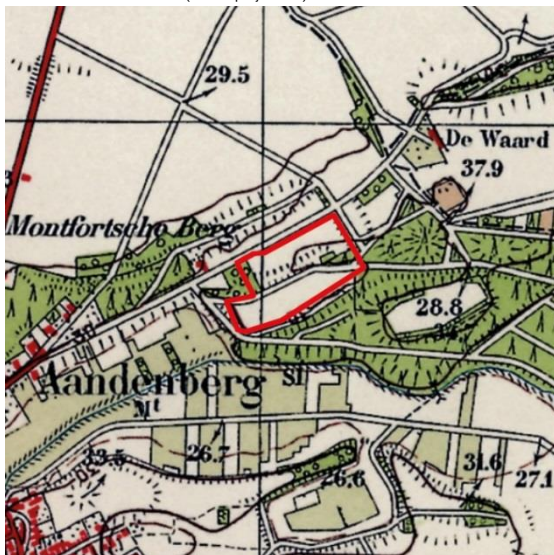
Huidige ligging plangebied



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



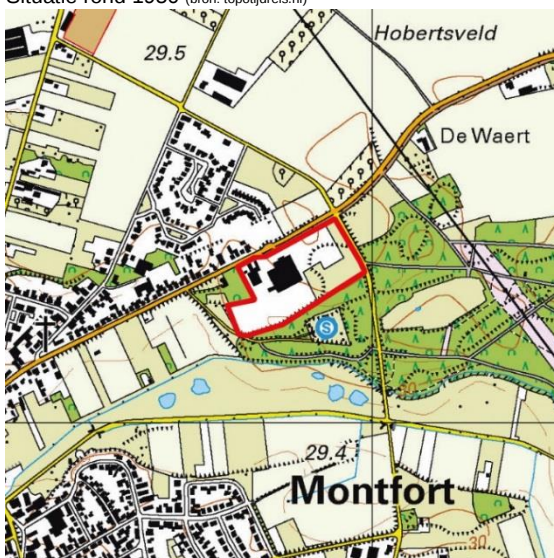
Situatie rond 1925 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1950 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1975 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2017 (bron: topotijdreis.nl)

Het plangebied omvat momenteel verschillende gebouwen, waaronder rijhallen met bijbehorende (paarden-)faciliteiten op het terrein. Het gebouw met de rijhallen is centraal op het terrein gelegen en prominent zichtbaar vanaf de Waarderweg. Aan de voorzijde bevindt zich een kantine met verhoogd terras. Tussen dit hoofdgebouw en de Waarderweg bevindt zich het parkeerterrein. Aan de oostzijde van het terrein zijn enkele buitenrijbakken voor paarden gesitueerd.

Er zijn op dit moment weinig landschapselementen op het terrein aanwezig. Toch heeft het terrein een groene uitstraling omdat het plangebied aan twee zijden omringd wordt door bos. Op het terrein zelf is enkel aan de oostelijke zijgevel van het hoofdgebouw een kleine houtsingel aanwezig.



Rijbakken aan oostzijde plangebied met zicht op Waarderweg.



Houtsingel naast de zijgevel van het hoofdgebouw.



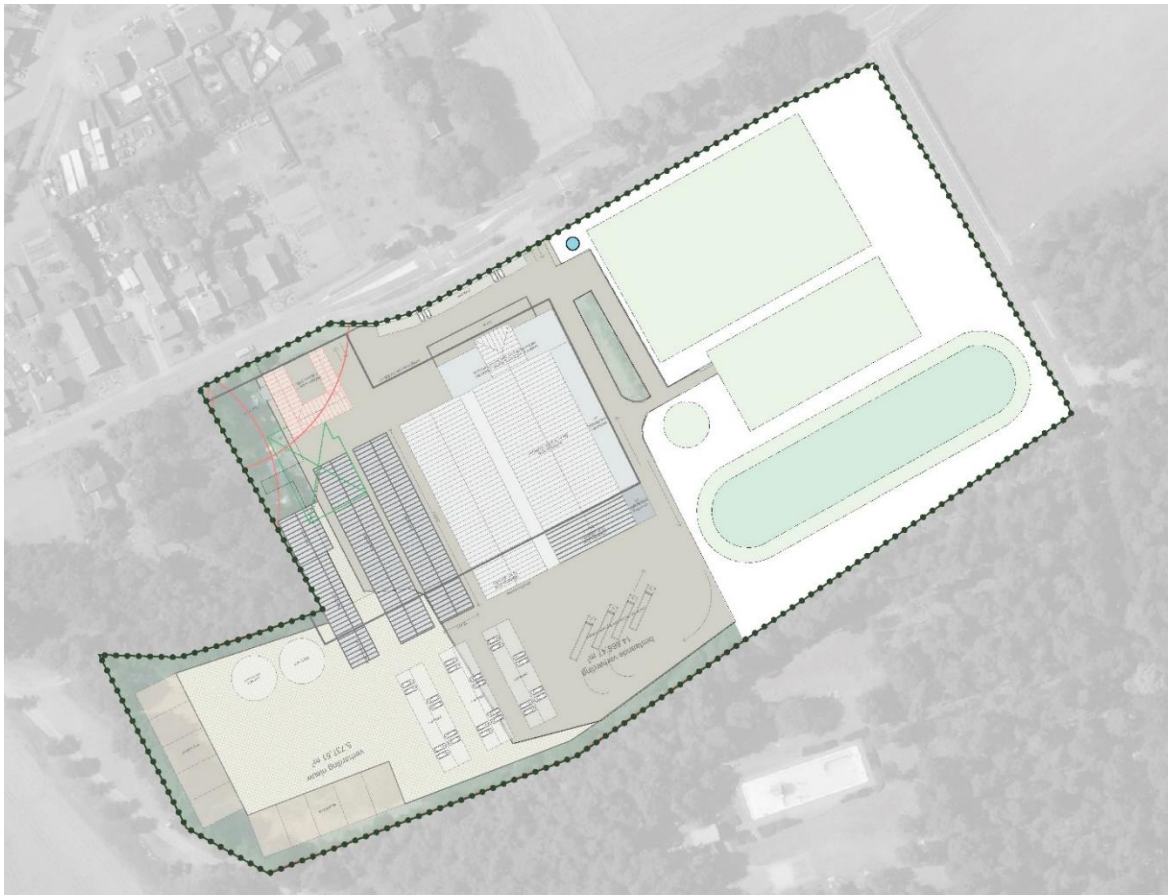
Waterbassin naast de inrit richting de Waarderweg



Zicht op de bosrand rond een groot deel van het plangebied

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

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. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.



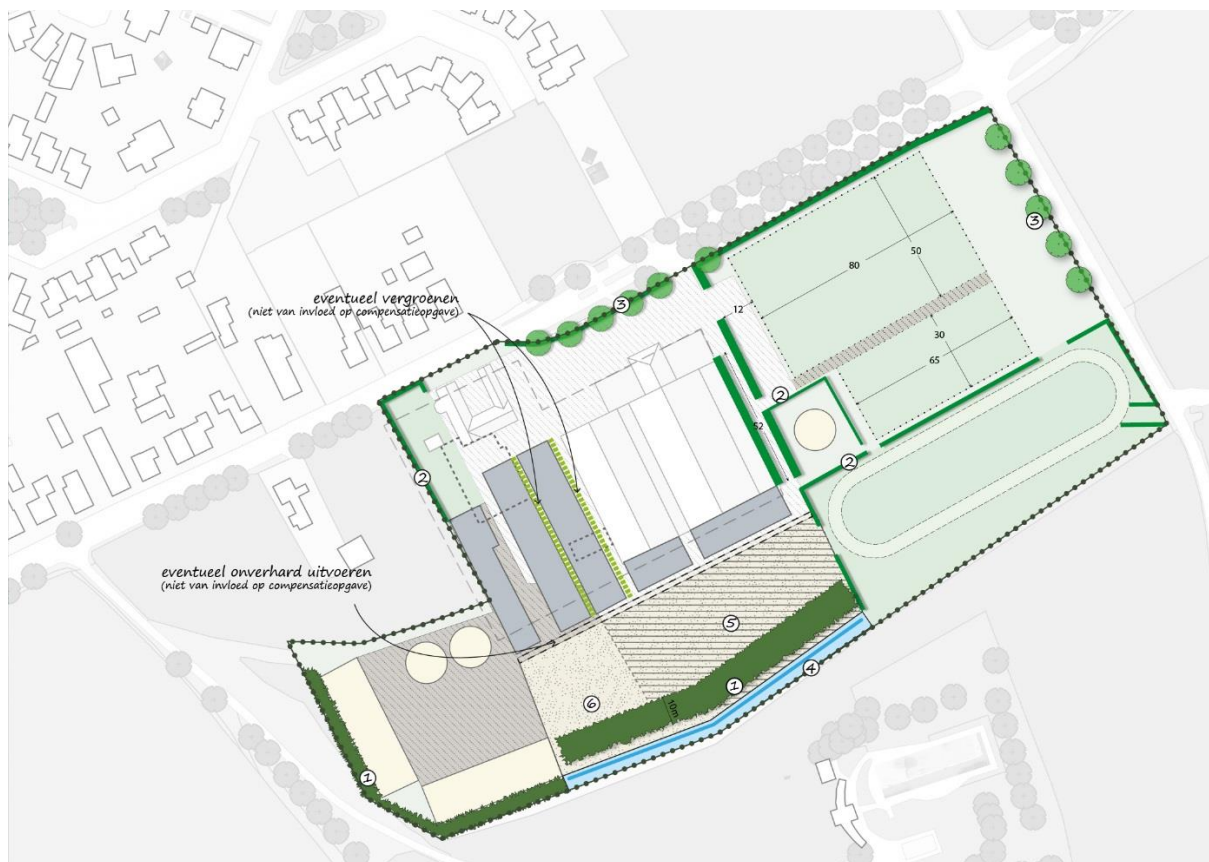
Beoogde nieuwe situatie planontwikkeling.

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Waarderweg 20 richt zich op de overgang van het perceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

Inrichtingsmaatregelen

De groenontwikkeling zal voornamelijk vorm krijgen middels de aanleg van struweel-en knip/scheerhagen. Totaal voorziet het plan in de aanleg van **3.305m²** aan nieuwe groenelementen. Concreet bestaan de inrichtingsmaatregelen voor de inpassing en kwaliteitsverbetering uit:

- 1) Aanplant inheemse struweelhagen (2.041m²);
- 2) Aanplant lage hagen (1.154m²);
- 3) Aanplant bomenrij (110m²).
- 4) Aanleg greppel langs zijde parkeerplaats;
- 5) Aanleg halfverharding (split) t.b.v. parkeren/manoeuvreren.



Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal)

1) Aanplant inheemse struweelhagen

Voorgesteld wordt langs de zuidrand, waar het perceel overgaat naar een bosgebied, struweel aan te planten. Door deze maatregel wordt de vegetatiestructuur kwalitatief verbeterd, aangezien er nu geen sprake is van een kern-mantel-zoom opbouw. Met een breedte van 10 meter ter hoogte van de greppel wordt een robuust landschapselement gerealiseerd. De struweelhagen geven het erf een natuurlijke uitstraling. Door het toepassen van gebiedseigen soorten heeft de singel zowel een landschappelijke als ecologische functie. Bijvoorbeeld als schuil- en nestgelegenheid voor vogels.

2) Aanplant lage hagen

De lage hagen die rondom de paardenpistes en renbaan worden geplant zorgen voor een fysieke scheiding tussen de onderdelen op het terrein en tegelijkertijd een gelaagdheid in het perceel. De hagen worden doorgezet langs het hekwerk aan de voorzijde tussen het hoofdgebouw en de Waarderweg. Hiermee krijgt het plangebied een groene en eenduidige uitstraling. Daarnaast wordt hiermee het zicht op de parkeerplaats gebroken en de geparkeerde auto's grotendeels aan het zicht onttrokken.

De nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de westzijde van de hoofdbebouwing. Hiervoor zal een bestaande schuur gesloopt worden. Deze nieuwbouw zal vanaf de openbare weg amper zichtbaar zijn omdat deze aan de oost- en noordzijde grotendeels omsloten wordt door bestaande bebouwing en aan de westzijde door het bos op het naastgelegen perceel. Om ervoor te zorgen dat ook op het eigen perceel maatregelen genomen worden om de bebouwing landschappelijk in te passen zal een hoge haag aangeplant worden tussen de nieuwbouw en het

naastgelegen bos. Hiermee zal de zijgevel nog verder aan het zicht onttrokken worden, gezien vanaf de Waarderweg.

3) Aanplant bomenrij

Op een aantal strategische plaatsen worden bomen aangeplant. In de haag voor de parkeerplaats aan de Waarderweg en in de weide aan de Sweeltjesbosweg worden bomen aangeplant. Hiermee wordt het zicht op de bebouwing gebroken.

4) Aanleg greppel langs zijde parkeerplaats

Om in de afvoer van hemelwater te kunnen voorzien is een greppel voorzien aan de zuidzijde van het perceel. De infiltratie zal moeten plaatsvinden overeenkomstig de richtlijnen van zowel de gemeente als het waterschap. Dit betekent dat hemelwater dient te worden behandeld volgens de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Bij het dimensioneren van een infiltratievoorziening dient uit te worden gegaan van een dynamische buffer die geschikt is om een bui die eenmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm (T=10), te kunnen bergen. Bij een bui van 84 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

In de nieuwe situatie komt er 581m² aan verhard oppervlak (bebouwing en verhardingen) bij. De waterberging die nodig is bij een T=100 bui komt globaal neer 49m³.

Er is ruimte om een greppel te dimensioneren van 730m² met een diepte van 1.5m. De bergingscapaciteit van deze greppel is grofweg 489m³. Dit betekent dat met deze voorziening ook een groot deel van het hemelwater dat op bestaand verhard oppervlak valt kan worden geborgen.

5) Aanleg halfverharding (split) t.b.v. parkeren/manoeuvreren

De nieuwe parkeerplaats wordt aangelegd in halfverharding. Voorkeur gaat uit naar split.

Sortiment

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

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Struweelhagen	2.041m ²	Hazelaar, Lijsterbes, Gele Kornoelje, Kardinaalsmuts, Vlier, Liguster. Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 2,5m.	Plantverband: drie-hoeksverband 1 st. per m ²
2. Hagen	1.154m ²	Haagbeuk Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,20 m.	Plantverband dubbele rij, 8 st. per m ¹ .
3. Bomenrij	11 stuks	Linde. Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 15m.	Zoals op tekening aangegeven.

Beheer en onderhoud:

- De haag 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 rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De struweelhagen kunnen vrij uitgroeien. Eens per vier jaar zal het struweel gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal ten alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;

Kwaliteitsverbetering

Op de voorliggende planontwikkeling is de module 2 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' van toepassing (Structuurvisie Roerdalen 2012). In deze module is aangegeven dat voor ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan een landschappelijke inpassing (basiskwaliteit) met een aanvullende kwaliteitsverbetering noodzakelijk is in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

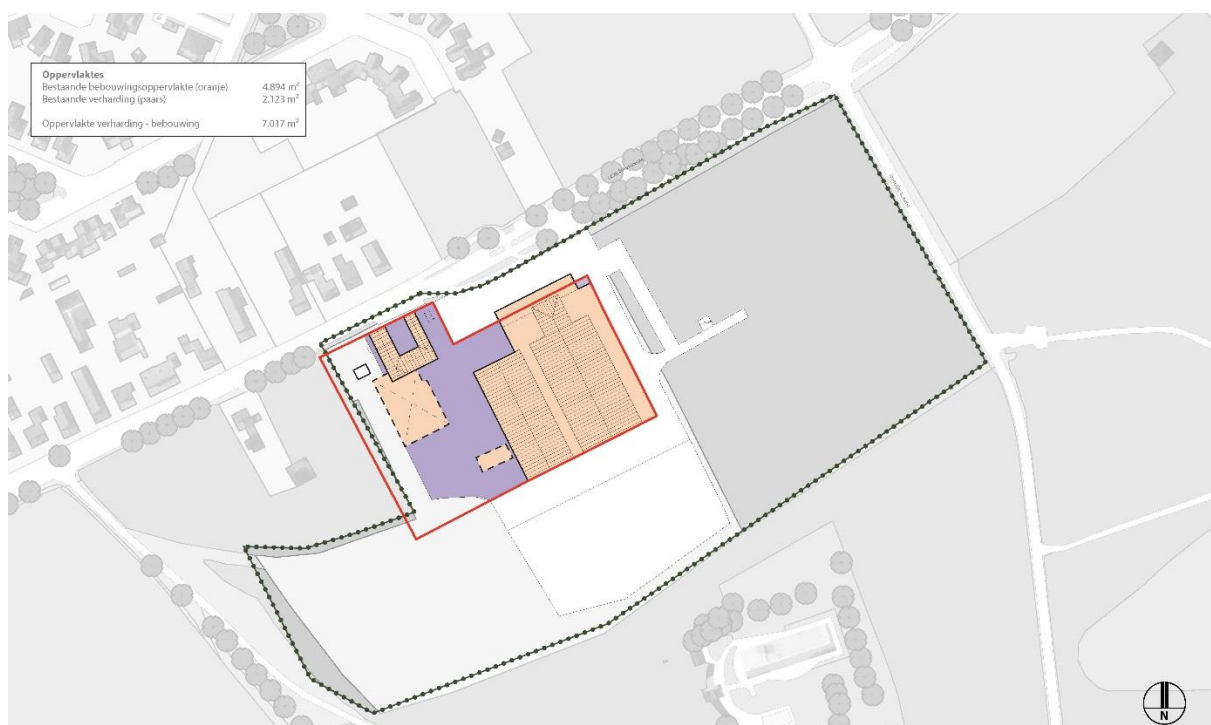
Voor de ontwikkeling aan de Waarderweg 20 betekent dit dat er moet worden voorzien in:

- Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en de parkeer-gelegenheid;
- De realisatie en instandhouding van nieuw groen (inclusief inpassing) van circa 5 keer de oppervlakte van nieuwe bebouwing en verhardingen. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd.

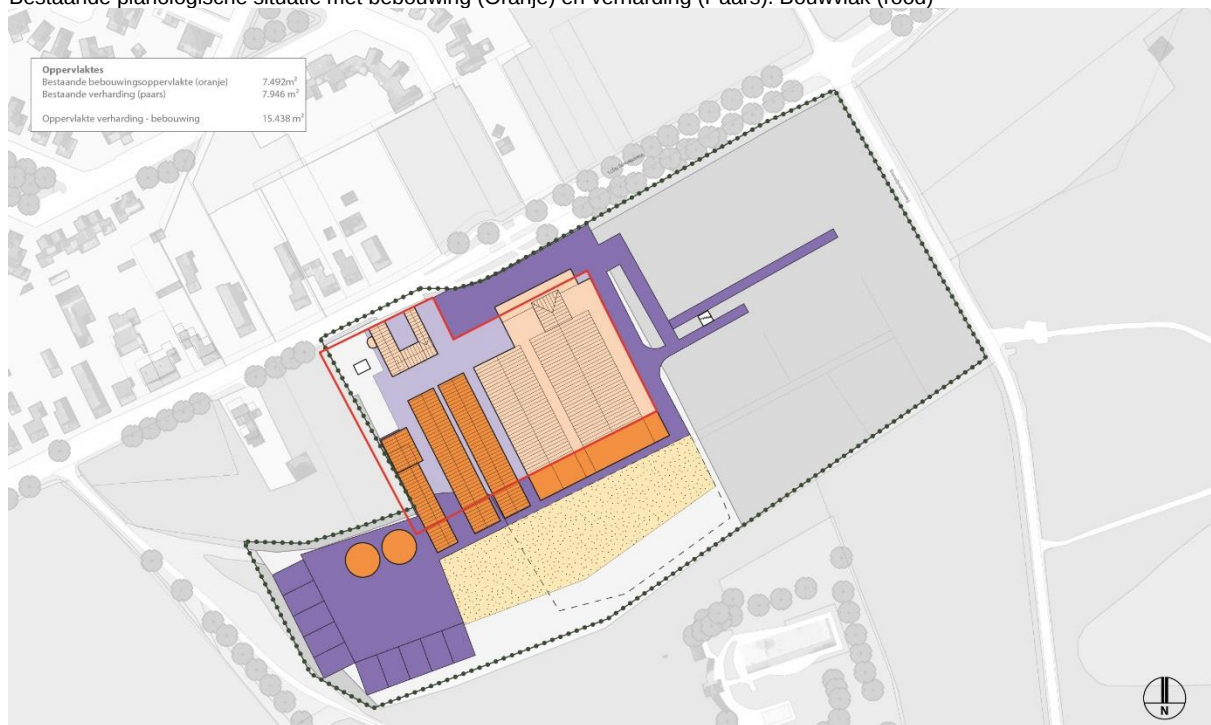
De benodigde kwaliteitsverbetering in het kader van het LKM wordt berekend op basis van de richtlijnen die in de gemeentelijke structuurvisie worden benoemd. Tijdens het planproces is gebleken dat de berekening van de compensatieopgave en de invulling van deze opgave voor het voorliggende initiatief zeer complex is. Er zijn namelijk veel factoren die niet eenvoudig binnen de standaardregeling van het LKM toe te passen zijn. Voor de berekening en invulling van de compensatieopgave is maatwerk daarom noodzakelijk. De meest voor de hand liggende maatwerkoplossing is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten:

- De compensatie wordt gebaseerd op de nieuw toe te voegen bebouwing en verharding ten opzichte van de planologisch toegestane situatie.
- De compensatieopgave mag (deels) van m² omgerekend worden naar te investeren euro's om ook kapitaalintensieve investeringen in het landschap evenredig mee te kunnen rekenen.
- De kosten voor de reeds uitgevoerde sanering mogen meegerekend worden bij de invulling van de compensatieopgave.
- Halfverharding wordt niet als verharding beschouwd en derhalve niet meegerekend in de compensatieopgave



Bestaande planologische situatie met bebouwing (Oranje) en verharding (Paars). Bouwvlak (rood)



Toekomstige situatie met bebouwing (Oranje) en verharding (Paars) Bouwvlak (rood) en halfverharding (geel)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' heeft de volgende bepaling: "Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten". Dit houdt in dat de oppervlakte bebouwing op 21-04-2016 (vaststelling BP) uitgangspunt is in de berekening van de compensatie.

Door de vorige eigenaar is veel verharding gerealiseerd in de aangrenzende agrarische bestemming. Dit is planologisch niet toegestaan. In deze maatwerkoplossing gaan we er daarom van uit dat niet enkel voor de toekomstig toe te voegen verharding gecompenseerd dient te worden, maar ook voor de verharding die door de vorige eigenaar illegaal is gerealiseerd.

Voor halfverharding is in het LKM geen specifieke norm opgenomen. De halfverharding heeft significant andere eigenschappen dan een gesloten of element verharding. In het voorliggende initiatief zal de halfverharding ingezet worden voor regenwaterinfiltratie. Daarom stellen wij voor dit initiatief voor de halfverharding niet door te rekenen in de compensatieopgave.

De planologisch toegestane oppervlakte bebouwing en verharding op 21-04-2016 is:

Bebouwing 4.894 m²

Verharding 2.123 m²

Totaal 7.017 m²

In de toekomstige gewenste situatie wordt de hoeveelheid bebouwing en verharding vergroot naar:

Bebouwing 7.492 m²

Verharding 7.946 m²

Totaal 15.438 m²

Per saldo betekent dit een toename van het verhard oppervlak van 8.421 m² (7.017 m² – 15.193 m²). Hiervoor moet aanvullend gecompenseerd worden. Het LKM geeft namelijk aan dat bij een uitbreiding van 'gebiedseigen recreatie en toerisme' die niet past binnen het bestemmingsplan de verplichte basis-kwaliteit LKM is: 'ruimtelijke en landschappelijke inpassing'. De aanvullende bijdrage LKM is de richtlijn 'compensatie verhouding 1:5'.

De toename van het verhard oppervlak van 8.421 m² moet dus met een compensatie verhouding van 1:5 gecompenseerd worden. Dit komt neer op 42.105 m² (8.421 m² * 5) te realiseren groen.

Deze compensatieopgave is onmogelijk in te vullen binnen het plangebied. Aangezien het gehele plangebied maar een totale grootte heeft van 42.370 m². In het huidige voorstel voor het landschapsplan is 3.305 m² groen opgenomen. Hierdoor blijft er nog 38.800 m² te compenseren over. Om de initiatiefnemer de mogelijkheid te geven aan deze grote compensatieopgave te voldoen wordt de oppervlakte omgerekend naar het bedrag wat normaal gesproken geïnvesteerd zou worden wanneer deze oppervlakte in groen gerealiseerd zou worden. Hierdoor kan daarna bekeken worden of deze investering op een andere wijze gedaan kan worden waarmee geïnvesteerd wordt in het landschap behalve alleen het aanleggen van groen.

Voor het omrekenen van de oppervlakte naar een te investeren bedrag is gekeken naar de STIKA normbedragen 2019. In deze vergoedingssystematiek worden normbedragen genoemd voor (1) aanleg, (2) onderhoud, en (3) inzet van grond voor verschillende groenblauwe diensten. Het landschapselement wat binnen deze systematiek het dichtste bij de ontwikkeling binnen het Hippijsch Centrum aansluit is 'aanplant bosplantsoen'. Hiervoor wordt een investering van € 1,66 per 1 m² voorgeschreven.

Binnen het plangebied betekent dit dat de compensatieopgave gelijk staat aan een investering van: € 64.408,- (38.800 m² * €1,66).



De op het terrein achtergelaten autobanden verwijderen.



Het puin is afgevoerd.



Er is een natuurlijke hemelwaterafvoer gerealiseerd.

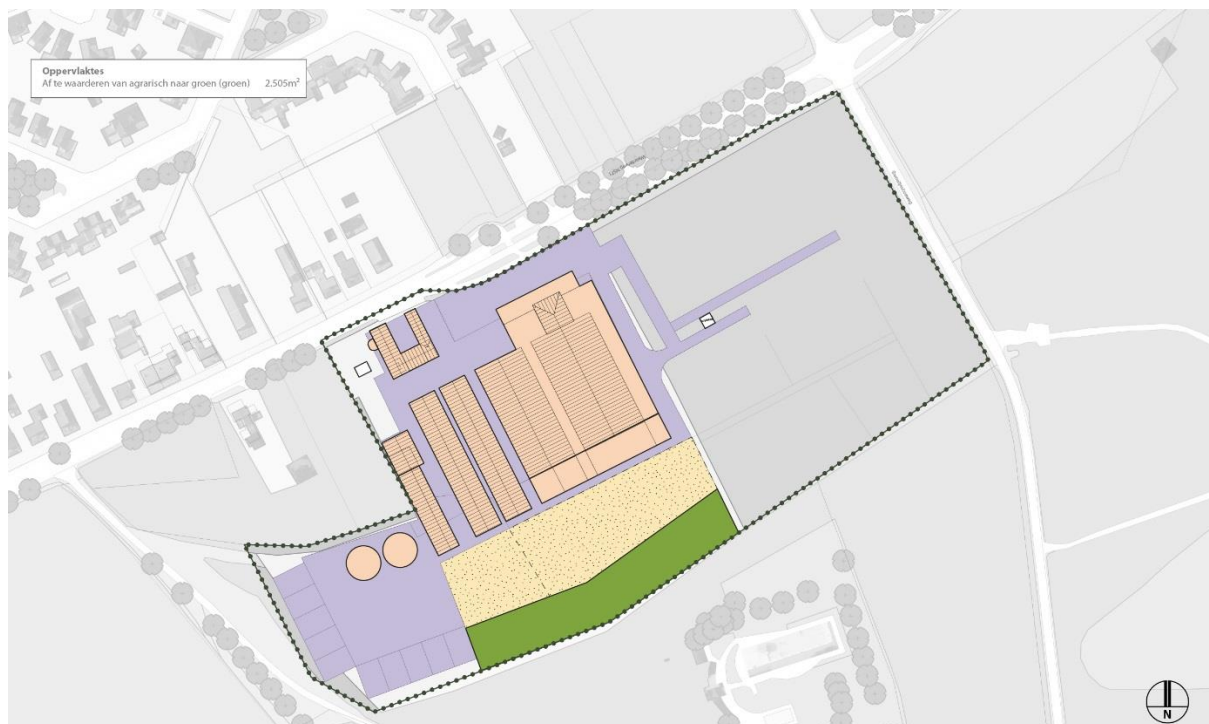


Het terrein is ontdaan van puin.

De initiatiefnemer trof het terrein bij aankoop aan in een slechte staat. Omdat de initiatiefnemer waarde hecht aan een goede uitstraling van het terrein richting de omgeving is hij direct gestart met het saneren van het terrein. Onder meer het afval wat op het terrein achtergelaten was zoals een grote hoeveelheid autobanden is afgevoerd en er is voorzien in een natuurlijke hemelwaterafvoer van het terrein. Zie de bijgevoegde foto's voor een impressie van deze werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn weliswaar reeds uitgevoerd, maar hebben een significante verbetering voor het landschap opgeleverd. Daarom wordt voorgesteld deze saneringskosten op te voeren als landschapsinvestering. Deze kosten bedragen in totaal € 57.169 en zijn als volgt opgebouwd (facturen kunnen op verzoek overlegd worden):

Sloop- en breekwerk	€ 21.935
Riolering en natuurlijke afwatering terrein	€ 14.000
Verwerking afvalstoffen (o.a. autobanden)	€ 21.234
Totale saneringskosten	€ 57.169

Naast het investeren middels het saneren van het terrein zal het gebied waar de struweelhaag en de greppel ten behoeve van regenwaterinfiltratie gepland zijn in het landschapsplan ook in bestemming gewijzigd worden van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Groen'. De grondwaardedaaling die deze bestemmingswijziging met zich meebrengt kan gezien worden als investering in het landschap. De waarde daalt namelijk van € 5 bij een agrarische bestemming naar € 1 bij een groenbestemming. Binnen het plangebied gaat het om een zone van 2.505 m². Hierdoor wordt met deze maatregel € 10.020,- in het landschap geïnvesteerd (2.505 m² * € 4).



Af te waarden van bestemming Agrarisch met landschapswaarden naar Groen

In het totaal wordt er dus op drie onderdelen in het landschap geïnvesteerd:

- De realisatie van 3.305 m² groen (conform landschapsplan)
- De investering van € 57.169 in de sanering van het terrein
- De investering van € 10.020,- in de afwaardering naar de groenbestemming

Zoals eerder aangegeven dient in aanvulling op de fysieke maatregelen een bedrag van minimaal € 64.408,- in het landschap geïnvesteerd te worden. Met een bedrag van € 67.189 (€ 57.169 + € 10.020) voldoet de initiatiefnemer hier ruimschoots aan.

Conclusie

Vanwege de complexe en locatie specifieke omstandigheden bij voorliggend initiatief is voor de berekening van de compensatieopgave en de invulling hiervan maatwerk vereist. Met de voorliggende oplossing is hier op de beste manier op aangesloten en kan het initiatief op een goede manier worden ingepast in het landschap.