

Bijlage 2

Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling (met 3 bijlagen)

Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Uitgangspunten

De onderhavige locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt-Susteren' en ter plaatse gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse regeling om de bestemming 'Wonen' te kunnen wijzigen in een bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Het initiatief dient derhalve getoetst te worden aan de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit'.

Op de kaart 'Functionele Zonering Buitengebied' behorende bij de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit' is het plangebied gelegen binnen 'Verwevingsgebied'. Verder geldt op basis van de afbeelding op pag. 75 van de Structuurvisie het landschapstype 'Jonge ontginningen'. De locatie kan op grond van de begripsomschrijvingen (pag. 145) aangemerkt worden als 'Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing (VAB)': *een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een (agrarisch) bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan*. Gezien het voorgaande is voor de beoogde ontwikkeling op basis van de tabel op pag. 108 van de Structuurvisie de ontwikkelmodule 'VAB of CHW-bebouwing'; zeer gewenst (= groen in legenda) van toepassing.

Op basis van de tabel 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' op pag. 126 van de Structuurvisie valt de beoogde ontwikkeling onder de ruimtelijke ontwikkeling nr. 15. 'Omzetting VAB of CHW-bebouwing' en is het VAB-beleid: 'Hergebruik van VAB's nabij woonkern of in bebouwingsconcentraties' op pag. 48 van toepassing. Als hoofdlijn geldt dat maximaal 500 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet zonder LKM-compensatie, mits het gaat om her te gebruiken bedrijfsgebouwen en onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Daar bestaande bebouwing ingepast dient te worden geldt voor de beoogde ontwikkeling de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus' (zie pag. 122 ad 2). Verder geldt op basis van het bepaalde op pag. 123 dat verdiscontering plaats kan vinden met landschappelijke inpassing die reeds in eerdere jaren heeft plaatsgevonden. (N.B. Mocht initiatiefnemer in de toekomst en dus na realisatie van de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' het bedrijf willen uitbreiden dan zal de ontwikkeling op basis van voornoemde tabel op pag. 126 aangemerkt worden als nr. 2 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'.)

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Dit betekent ook dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte landschappelijke inpassing of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak/bestemmingsvlak. Aangezien er in het onderhavige geval sprake is van hergebruik van meer dan 500 m² aan bedrijfsbebouwing dienen er ook kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen te worden. Als basis voor de omvang geldt 10% van de oppervlakte bebouwing > 500 m².

Omvang landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op basis van het voorgaande dient de volgende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering geleverd te worden:

Landschappelijke inpassing	
Oppervlakte nieuw bestemmingsvlak: (zie bijlage 1)	10.570 m ²
Omvang landschappelijke inpassing:	10%*10.570 = 1057 m ²

Kwaliteitsverbetering	
Oppervlakte bebouwing > 500 m ²	450 m ²
Omvang kwaliteitsverbetering	10% * 450 m ² = 45 m ²

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De landschappelijke inpassing ziet er als volgt uit:

Landschappelijke inpassing	
Nieuw aan te leggen groen cf. plantlijst inpassingsplan (zie bijlage 2):	140 m ² (haag 95 m * 1,5 m) 375 m ² 60 m ² ----- 575 m ²
50% verdiscontering bestaand groen (1.620 m ²) (zie bijlage 3)	810 m ²
Totaal landschappelijke inpassing	1385 m²

De kwaliteitsverbetering ziet er als volgt uit:

Kwaliteitsverbetering	
Sloop van bedrijfsbebouwing (zie bijlage 3)	96 m ² (stal) 8 m ² (stal) 500 m ² (voerplaat) 400 m ² (voerplaat) ----- 1.004 m²

Bylage 1

A. 2640 m²

B. 7930 m²

10.570 m² = oppervlakte nieuw bestemmings-
vlak.



Legenda		Bestemming	Functieaanduiding	Bouwvlak
	Plangebied	 R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie	 bedrijfswoning	
		Dubbelbestemmingen	 caravanstalling	
		 Waarde - Archeologie 3	 specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorzieningen	
			 specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen	
Bestemmingsplan:			Get.: MGS	Datum: 17-03-2014
Hommelweg 9			Formaat: A4	Schaal: 1:500
Susteren - Heide			Tekeningnummer: NL.IMRO.1711.BP20140039-OW01	
Gemeente Echt - Susteren			 GIS/CAD Ondersteuning en software Dalenstraat 4B, 6466 PM Eerde Tel: 0413-303279 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl	
Opdrachtgever: Likkel Advies				
Status: ontwerp				

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage Hommelweg 9/9a
Hommelweg 9, 6114 RR Susteren - PNR 6114RR9-260614

Bijlage 2
(print op A3)

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang
bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd
in de lijst rechts.

Code	H1	S1	B1	S2
Omvang bij aanplant	80/100	80/100	16/18	80/100
Plantverband	4 p/m	150x100	1m	100x100
Omvang van het element	95 m	375 m2	3 st	80 m2
Acer campestre	veldeboom			
Acer pseudoplatanus	esboom			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drumstick			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Castanea sativa	haagbeuk			
Cornus mas	tuinmei			
Cornus sanguinea	meidoorn			
Corylus avellana	hazelaar			
Crataegus monogyna	heidebeuk			
Eurogynus europaeus	heidebeuk			
Fagus sylvatica	beuk			
Fraxinus excelsior	es			
Juglans regia	okernoot			
Ligustrum vulgare	liguster			
Ilex aquifolium	hulst			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ruispopulier			
Populus trichocarpa	balisambopopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus padus	vogelkers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	witloof			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus cathartica	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vulbeem			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsdoo			
Rosa rubiginosa	epigeanthe roos			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraswilg			
Salix repens	lijerikbes			
Ulmus laevis	resistente iep			
Ulmus minor	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde			
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		380	250	3

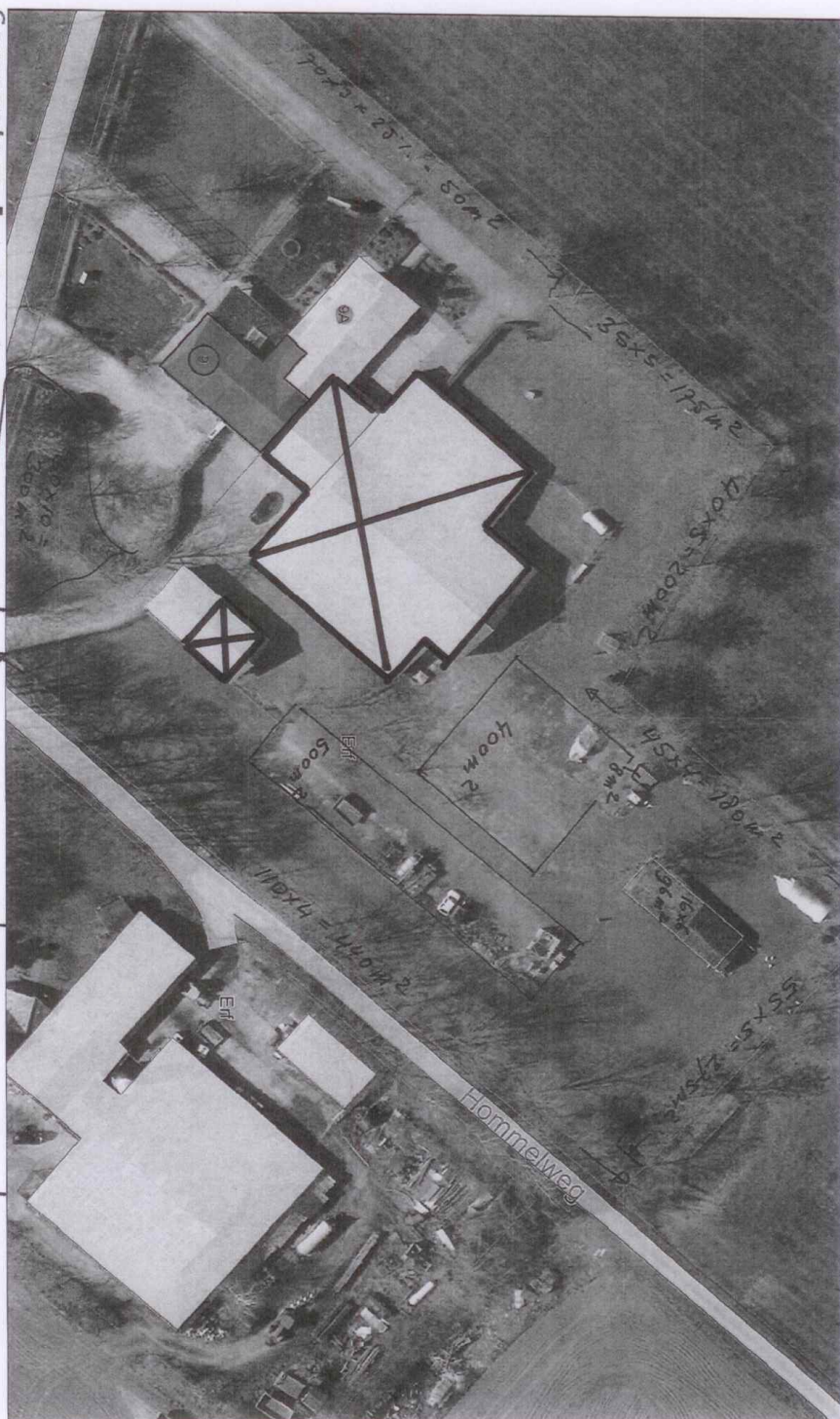
Jr. Guido W.F.M. Pauwen, Tulp- & landschapsarchitect BvB,
Haarlemsestraat 38, 5252S Waldfleucht, Duitland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopauwen.com guido@guidopauwen.com

Peter, Hommelweg 9 Susteren-Heide

Stroomlijn Rapport

03.02.15 RLV

Bijlage 3



Gemeente **Echt-Susteren**



Opmerking:



= 950 m² bestaande bebouwing

+ 175

+ 200

+ 180

50 m²

+ 440

+ 300

1.620 m² bestaande grond

Sloop

96 m² stuc

+ 8 m² stuc

+ 500 m² plaat

+ 400 m² plaat

1.004 m² Sloop.

Schaal 1:500

Datum: 03-02-15 10:14:25

Nieuw aanleg groen
• laag 95x1,5 = 140 m²
375 m²
60 m²

575 m²