

Memo

Datum 2 september 2019
Documentnummer M186602.009/ASA
Relatie de heer T. Peulen
Onderwerp Landschappelijke inpassing Molenweg 108

Aanleiding

De heer Peulen (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens om de bestemming op de locatie Molenweg 108 te Koningsbosch te wijzigen. In plaats van de agrarische bestemming wenst de initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning met opstallen te bestemmen als burgerwoning en een extra bouwvlak toe te kennen voor de bouw van een nieuwe (zorg)woning.

Door de ligging in het buitengebied dient het planvoornemen gepaard te gaan met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De provincie Limburg verlangt namelijk van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leidt tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt-Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Onderhavig plangebied is blijkens bijlage 3 (Landschapstypen en Kenmerken) van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelegen binnen het landschapstype 'Hoogterras' waarbij de kenmerken 'versterken beeld van steilrand en erosiedalen', 'behouden open ruimtes op plateau', 'behouden en versterken doorzichten', 'nieuw bos aansluiten op bestaande blokken' en 'inpassen kernen' als speerpunten worden benoemd.

Voor onderhavige gebiedseigen ontwikkeling is de categorie 'Basiskwaliteit' van toepassing. Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding (of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt) goed ingepast moet worden. Dit betekent dat er ook 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 deel van het bestemmingsvlak 'Wonen'. In voorliggend planvoornemen wordt de locatie Molenweg 108 herbestemd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' om naast de bestaande woning een (zorg)woning mogelijk te maken. De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' zal ca. 3.330 m² bedragen. Derhalve dient de landschappelijke inpassing/nieuw groen een oppervlakte van te 330 m² te omvatten.

Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Het plangebied is volgens het Landschapskader gelegen in het landschapstype 'velden'. Een typisch veld wordt gekenmerkt door een relatief grote maat van openheid zonder enige bebouwing welke in groot contrast staat met de kleinschaligere verdichte rand, waarin wel beplantingselementen en gebouwen staan. Het contrast in schaal en maat tussen dit open landschap en de omringende

bebouwing en dorpen in de directe nabijheid maakt deze gebieden bijzonder waardevol. Nabij bebouwing moet uiterst zorgvuldig met de doorzichten naar het (open) achterland te worden omgegaan.

Op aansluitende gronden is blijkens het landschapskader sprake van plateau-ontginningen. Het behoud van de weidsheid van de plateau-ontginningen staat voorop. Deze moet in voorliggend inpassingsplan worden gerespecteerd.



Uitsnede kaart landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Landschappelijke inpassing

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op onderhavige locatie zijn onder meer de toepassing van erfbeplanting, het verwijderen van overblijvende (agrarische) gebouwen en opstallen en het respecteren van de open ruimte en de doorzichten op van het hoogterras. Tevens wordt als een van de bouwstenen bij kavelinpassing gegeven om de kavel als vierkant te benaderen.

Voorliggend plangebied is gelegen aan de Molenweg, waarlangs sprake is van laanbeplanting in de vorm van eiken. Om het plangebied als vierkant te benaderen, is ervoor gekozen het plangebied te omzomen met verschillende vormen van beplanting, passend bij de afmeting en functie van de gebouwen. Rond de woningen zal de beplanting kleiner van vorm zijn; aan de achterzijde wordt rond de stal en schuur robuustere vormen van beplanting toegepast.

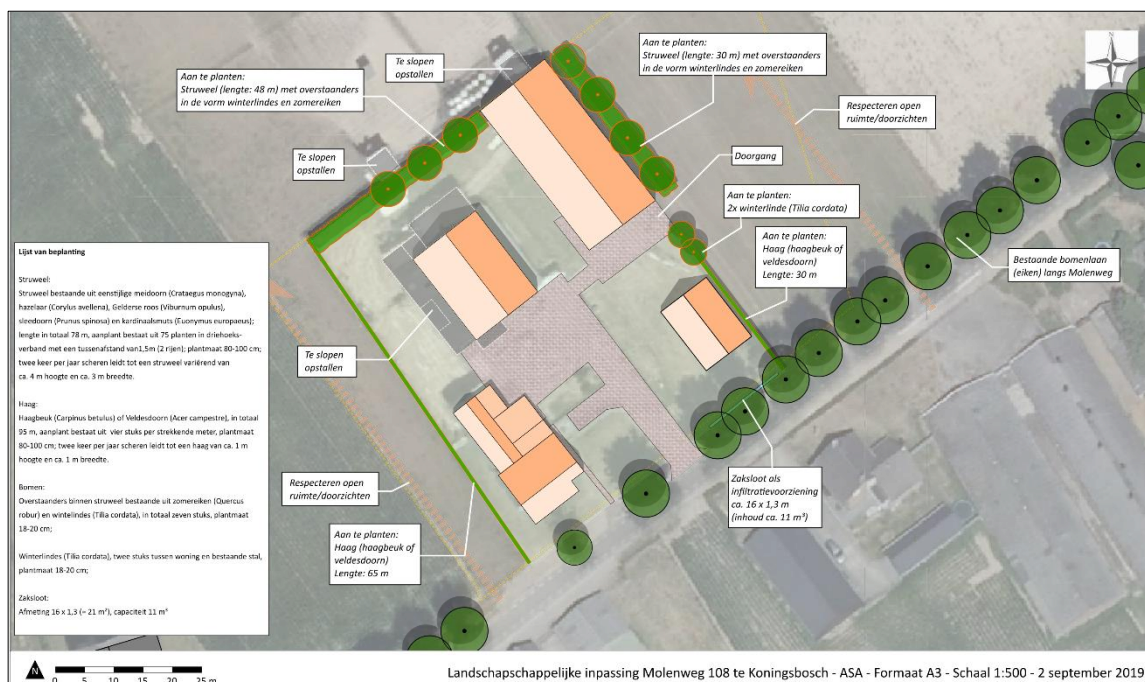
Aan de westzijde van de schuur wordt een struweel aangeplant welke het zicht op de bestaande schuur ontnemt. Om het aanzicht op het dak te breken, zullen binnen dit struweel een aantal overstaanders in de vorm van zomereiken (*Quercus robur*) en winterlindes (*Tilia cordata*) worden aangeplant.

Ook aan de achterzijde van het perceel is gekozen voor een robuustere vorm van beplanting. Ook hier is gekozen voor struweel met enkele overstaanders, om het zicht op de varkensstal en de schuur te verminderen.

Voor de beide struwelen is gekozen voor een combinatie van inheemse struiksoorten eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), hazelaar (*Corylus avellana*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*). De struwelen worden aangeplant in driehoeksverband van 1,5 m in twee rijen, met een beoogde eindbreedte van het struweel van 3 m.

Rond de woningen worden fijnere vormen van beplanting beoogd. Om het plangebied toch als één landschappelijke eenheid te benadrukken zal langs de zijdelingse perceelsgrenzen hagen worden aangeplant. Langs de beoogde zorgwoning wordt een haag van circa 30 m aangeplant. Aan de andere zijde van het plangebied wordt een haag aangeplant met een lengte van 65 m. De hagen worden aangeplant in de soort haagbeuk (*Carpinus betulus*) of veldesdoorn (*Acer campestre*), omdat het groen van deze soorten niet schadelijk zijn de paarden die de initiatiefnemer wenst te houden. Als aanvulling zullen tussen de beoogde woning en de bestaande stal twee winterlindes worden aangeplant. Daarmee worden de twee losstaande 'landschappelijke' massa's visueel gekoppeld tot één erf, waarmee wordt beoogd om samen met de bestaande bebouwing één vierkante kavel met bijbehorende massa te creëren.

Als aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregel zullen een aantal agrarische opstallen worden gesaneerd. Initiatiefnemer is voornemens om rond de bestaande varkensstal circa 220 m² aan opstallen af te breken.



Landschappelijk inpassingsplan (het landschappelijk inpassingsplan is in schaal 1:500 - formaat A3 – opgenomen als bijlage 1)

Hemelwatervoorziening

In voorliggend planvoornemen wordt 125 m² aan nieuwe (dak)verharding toegevoegd. De capaciteit van de infiltratievoorzieningen dient in onderhavig geval $125 \times 0,084 = 10,5 \text{ m}^3$ te bedragen. Aan de voorzijde van het perceel wordt als infiltratievoorziening een zaksloot aangelegd met een capaciteit van 11 m³.

Lijst van beplanting

- **Struweel:**
Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), hazelaar (*Corylus avellana*), gelderse roos (*Viburnum opulus*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*); lengte in totaal 78 m; aanplant bestaat uit 75 planten in driehoeksverband met een tussenafstand van 1,5 m (2 rijen); plantmaat 80 – 100 cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een struweel variërend van ca. 4 m hoogte en ca. 3 m breedte.
Binnen het struweel worden 7 stuks overstaanders geplant.
- **Haag:**
Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Veldesdoorn (*Acer campestre*), in totaal 95 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100 cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag variërend van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte.
- **Bomen:**
Overstaanders binnen struweel bestaande uit zomereiken (*Quercus robur*) en winterlindes (*Tilia cordata*), in totaal zeven stuks, plantmaat 18-20 cm;

Winterlindes (*Tilia cordata*), twee stuks tussen woning en bestaande stal, plantmaat 18-20 cm;
- **Zaksloot:**
Afmeting 16 x 1,3 (= 21 m²), capaciteit 11 m³

Ir. A.H.E. Sauren
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

