



Rapportage

Landschapsplan Kleebergerweg 2 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittem

RAPPORTAGE

Landschapsplan Kleebergerweg 2 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittern

Inhoud : Landschapsplan Kleebergerweg 2 te Mechelen

Profitmanagernummer : M182926

Opdrachtgever : Klinkenberg-Eijdens

Opsteller : ir. A.H.E. Sauren

Status : definitief

Datum : 17 december 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1. INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Planlocatie	1
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE ANALYSE	3
2.1. Het plangebied	3
2.1.1. Inrichting.....	3
2.1.2. Erfbeplanting	4
2.2. Landschappelijke context plangebied	6
2.2.1. Ruime omgeving	6
2.2.2. Directe omgeving	8
2.3. Beleidskaders	9
2.3.1. POL 2014	9
2.3.2. Bestemmingsplan ‘Gulpen-Wittem buitengebied’	10
2.3.3. Intergemeentelijke Structuurvisie	11
3. PLANTOELICHTING	13
3.1.1. Gewijzigde situering vakantiewoningen binnen bestaande bebouwing	13
3.1.2. Realisatie nieuwe schuur	13
3.1.3. Parkeerplaatsen	14
3.1.4. Afwijking verleende bouwvergunning	14
3.1.5. Kleinschalig gebruik	14
4. RUIMTELIJKE INRICHTING	15
4.1. Ontwerpprincipes	15
4.2. Inpassingsplan	15
4.2.1. Landschappelijke inpassing	16
4.2.2. Kwaliteitsverbetering	17
4.3. Limburgs Kwaliteitsmenu	18
4.4. Lijst van nieuwe beplanting	21

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De familie Klinkenberg – Eijdens (hierna: de Initiatiefnemers) is woonachtig op de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen. Deze voormalige boerderij is sinds 2006 met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' verbouwd tot een woning met vakantieappartementen.

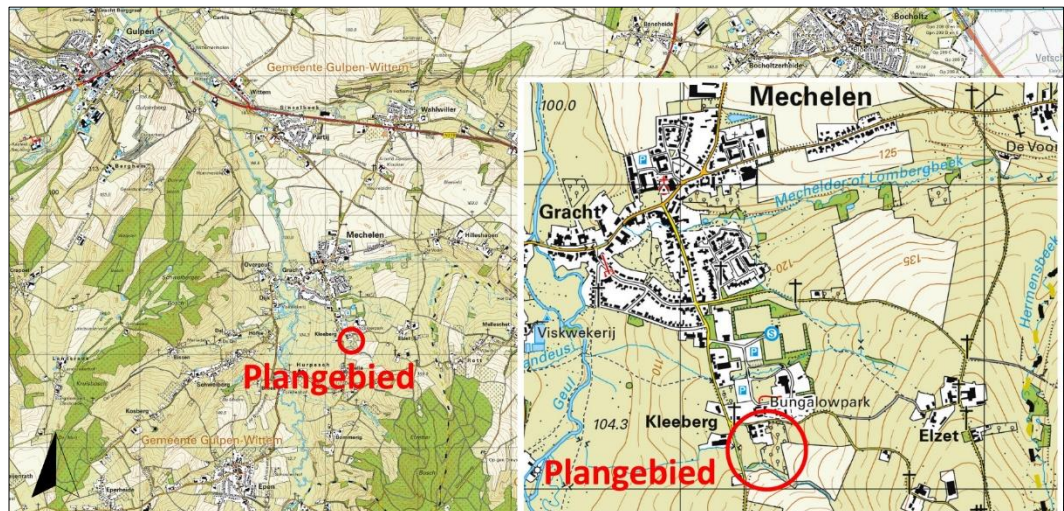
Inmiddels zijn de initiatiefnemers ruim 12 jaar verder ten opzichte van de oorspronkelijke ideeën. Als gevolg van voortschrijdend inzicht zijn een aantal aspecten niet meer in overeenstemming met het planologisch kader en zijn enkele ontwikkelingen beoogd.

Omdat deze ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Gulpen-Wittem zijn beoogd, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing, welke door de gemeente is vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie. De beoogde ontwikkelingen dienen te worden gecompenseerd middels een gedegen landschappelijke inpassing en een kwaliteitsbijdrage.

In voorliggend landschapsplan wordt de landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage in woord en beeld beschreven.

1.2. Planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Kleebergerweg 2, ten zuiden van de kern Mechelen. De locatie ligt op een voormalige 'Ruimte voor Ruimte'-locatie. De agrarische bebouwing is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor twee woningen en drie vakantieappartementen. Om de bebouwing is een huisweide gelegen. De bebouwing en de omliggende gronden hebben een totaal oppervlak van ca. 6,5 ha.



Ligging locatie



Landschappelijke foto locatie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op het plangebied zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst, waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de beleidskaders geldend in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt eerst een verbinding gelegd tussen de ruimtelijke analyse en het planvoornemen. Uit de analyse komen een aantal ontwerpprincipes naar voren waaraan het inpassingsplan moet voldoen. Daaruit volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1. Het plangebied

2.1.1. Inrichting

Gebouwencomplex

De hoofdbebouwing is georiënteerd op de Kleebergerweg, welke de noordgrens van het plangebied vormt. De bebouwing is opgericht in een carré-vorm rond een binnenplein. De huidige bebouwing is gelegen op de oorspronkelijke locatie van de agrarische bebouwing en bedrijfsgebouwen. De voormalige bebouwing is ingrijpend verbouwd waarbij de situering t.b.v. nieuwe functies is gewijzigd. Reeds zijn er twee woningen en drie vakantieappartementen aanwezig.



Afbeelding bestaande bebouwing

De hoofdgebouwen hebben een kwalitatief hoogstaande uitstraling. Het complex heeft kan worden gezien als een modern landhuis.

Beoogde schuur

Oostelijk naast de hoofdbebouwing is nu nog een hooitas en een verouderde schuur gelegen. In het kader van het advies van de adviescommissie “Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg” zou deze bebouwing moeten verdwijnen. De initiatiefnemer beoogt een nieuwe schuur te realiseren t.b.v. van het onderhoud van de omliggende landschapselementen. Binnen de bestaande bebouwing is geen ruimte beschikbaar voor deze beoogde functie. De beoogde schuur heeft een grondplan van 216 m². De schuur zal worden uitgevoerd in natuurlijke materialen (hout) om daarmee de landschappelijke kwaliteit te waarborgen en geen afbreuk te doen aan de huidige kwaliteit van bebouwing en landschap ter plekke.

Parkeerplaats

Bij de vergunningaanvraag in 2007 voor de bouw van de woningen en vakantieappartementen, was de eis vanuit de gemeente Gulpen-Witterm dat parkeren op eigen terrein mogelijk moest zijn. De verwachting was dat het projectgebied groot genoeg zou zijn om de parkeerbehoefte van bezoekers op te kunnen vangen op eigen terrein. De initiatiefnemer heeft bewust gekozen om twee vakantieappartementen in te richten voor invaliden. Deze doelgroep beschikt echter over grotere, en vaak ook meerdere voertuigen. Dat leidde tot parkeeroverlast voor de omgeving.

Door de initiatiefnemers is aan de achterzijde zonder de benodigde vergunning een parkeerplaats aangelegd om deze overlast te beperken. Door het vergroten van de vakantiewoning en de van toepassing zijnde parkeernorm zoals vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem', is de reeds gerealiseerde parkeerplaats te klein. Tevens wordt de parkeerplaats planologisch vastgelegd.

Paardenbak

Aan de achterzijde van het complex is een paardenbak met een afmeting van 40 bij 20 m gelegen. Deze paardenbak is onder het overgangsrecht legaal.

Wei

Direct aansluitend aan de bebouwing, parkeerplaats en paardenbak is een huisweide gelegen. De vakantieappartementen (aan de westzijde van de bebouwing) grenzen aan de wei. Aan de oostelijke zijde zijn in de weide hoogstamfruitbomen aangeplant.



Overzicht bestaande situatie

2.1.2. Erfbeplanting

Direct rond de (nieuw opgetrokken) bebouwing is weinig tot geen opgaand groen aanwezig. De zuidwestelijke hoek wordt gemarkeerd door een haagbeuk in boomvorm met een flinke massa. Verder is achter de verouderde (te slopen) schuur een walnootboom aanwezig. Daaronder hebben zich als ondergroei enkele hazelaars ontwikkeld. Tussen de paardenbak en de parkeerplaats is een struweel aanwezig van (knot)wilg en kers.

In het oostelijk gedeelte van de huisweide, om de paardenbak, is een hoogstamboomgaard aanwezig bestaande uit ca. 50 fruitbomen van de soorten appel, peer en pruim.



Hoogstamfruitgaard omzoomt de paardenbak

Aan de westzijde wordt de huisweide begrensd door een meidoornhaag, welke op enkele plaatsen verder is opgeschoten tot een struweel met aanvullende soorten als wilg. In de meidoornhaag staan verschillende overstaanders van de soorten eik, es en wilg. Aan de kruising Bommerigerweg-Kleebergerweg staat, weliswaar buiten het plangebied, een laan met zeven eiken, maar deze laan vormt visueel de grens met het plangebied.



De laan met eiken vormt een duidelijke landschappelijke grens van het plangebied

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een duidelijke landschappelijke grens gevormd door het struweel rond de aldaar gelegen Schaeberggrub. Dit struweel bestaat voornamelijk uit meidoorn en opgeschoten wilg.

Aan de noordzijde snijdt de Kleebergerweg zich in tot een holle weg. De meidoornhaag met enkele jonge beuken ontwikkelt zich op het groter wordende talud tot een struweel met meidoorn, berken en eiken. De haag en het struweel vormen een duidelijke afbakening van het plangebied.



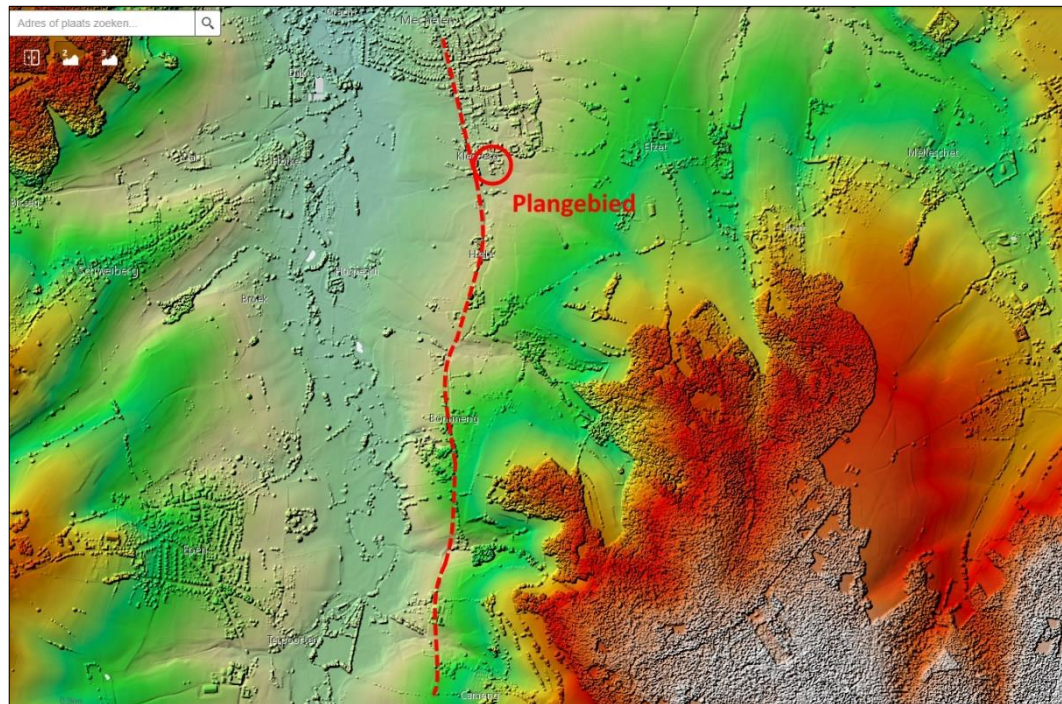
Inrichting erf met bestaande beplanting

2.2. Landschappelijke context plangebied

2.2.1. Ruime omgeving

Het plangebied bevindt zich in het Zuid-Limburgse Heuvelland, dat samen met het land van Herve (B), de Voerstreek (B) en de Haspengouw (B) een overgangsgebied vormt tussen de hoger gelegen Ardennen (B) en Eifel (D) en lagere gronden in Nederland en België. Binnen het Zuid-Limburgse Heuvelland is het beekstelsel van de Geul de belangrijkste vormende eenheid. In het Heuvelland dat in een ver verleden een lössplateau was op een kalksteen ondergrond, heeft deze beek met de zijbeken Gulp, Selzerbeek en Eyserbeek dalen ingesleten. De geomorfologische structuur met afwisselend glooiende en plaatselijk (zeer) steile hellingen, de bodemopbouw en de waterhuishouding, die hierdoor zijn ontstaan vormden de basis voor het grondgebruik. Ook de ligging van de infrastructuur, de kernen en de andere meer gegroepeerde of incidentele bebouwing, is in belangrijke mate geënt op deze hoofdstructuur.

De overgangen tussen de beekdalbodems richting de hellingen vormden aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor de mens. Het plangebied is gelegen op deze overgang. Dat is ook duidelijk waarneembaar middels de AHN-hoogtekaart. Vanaf Mechelen is een duidelijk lint van bebouwing te herkennen, richting Kleeberg (met onderhavig plangebied), Helle, Bommerig en Camerig.



Lijn met bebouwing op overgang beekdal en helling

Ruimtelijk en landschappelijk gezien vormt de noordelijk van het plangebied gelegen vakantiepark een vreemde eend in de bijt. Tussen de kern van Mechelen en het buitengebied is een duidelijke grens waarneembaar van besloten naar open gebied met aanvullend het bovengenoemde lint richting Bommerig. Aanvankelijk lag het plangebied in het buitengebied. Het recreatiepark, met de daarbij horende bebouwing, beplanting en voorzieningen is later toegevoegd in een extra 'uitstulping' van de kern Mechelen. Binnen dit gebied zijn ook een aantal sportvoorzieningen gelegen, waardoor sprake is van een gemengd gebied met tal van functies. Daardoor is de overgang kern-buitengebied vervaagd. Het plangebied kan derhalve worden gezien als overgang tussen de kern Mechelen en het buitengebied.

Aan de overige zijden wordt het plangebied omringd door agrarische percelen, die vooral in gebruik zijn als weiland. Op het eerder genoemde lint met bebouwing en beplanting rond Bommerigerweg na, is sprake van een open buitengebied met zeer weinig opgaande beplanting.



De bebouwing in het plangebied is gelegen op de grens tussen buitengebied en kern

2.2.2. Directe omgeving

De directe omgeving rond het plangebied wordt gevormd door de huisweide van de voormalige boerderij. De grenzen van deze weide worden scherp gedefinieerd door landschapselementen. Langs de Kleebergerweg (noordrand) en de Bommerigerweg (westrand) vormen de hagen met overstaanders en/of struwelen een duidelijke grens van het plangebied. Ook de aanwezige beekjes (de binnen het plangebied ontspringende Kleebergergrub en de Schaeberggrub) versterken de grenzen van het plangebied. In de zuidwestelijke hoek heeft zich een struweel ontwikkeld rond de Schaeberggrub. Alleen aan de zuidoostzijde van het perceel ontbreekt een duidelijke landschappelijke grens.



De beplanting bakent het plangebied duidelijk af



De beplanting rechts langs de Kleebergerweg vormt een duidelijke grens. De bebouwing binnen het plangebied is vanuit zuidoostelijke richting (standpunt fotograaf) zichtbaar

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

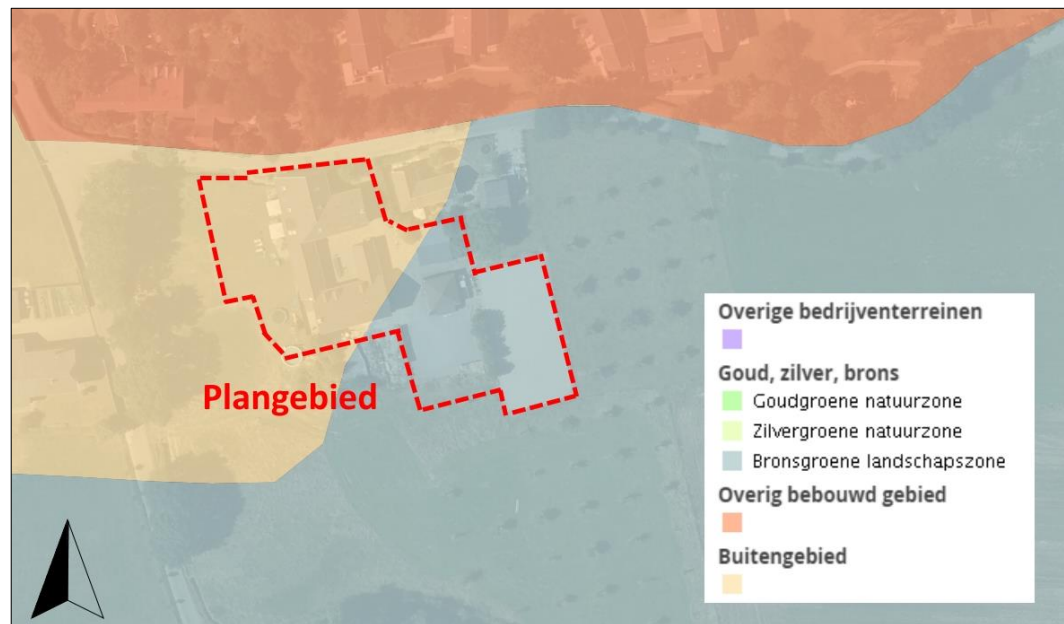
Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap, cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Zone Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

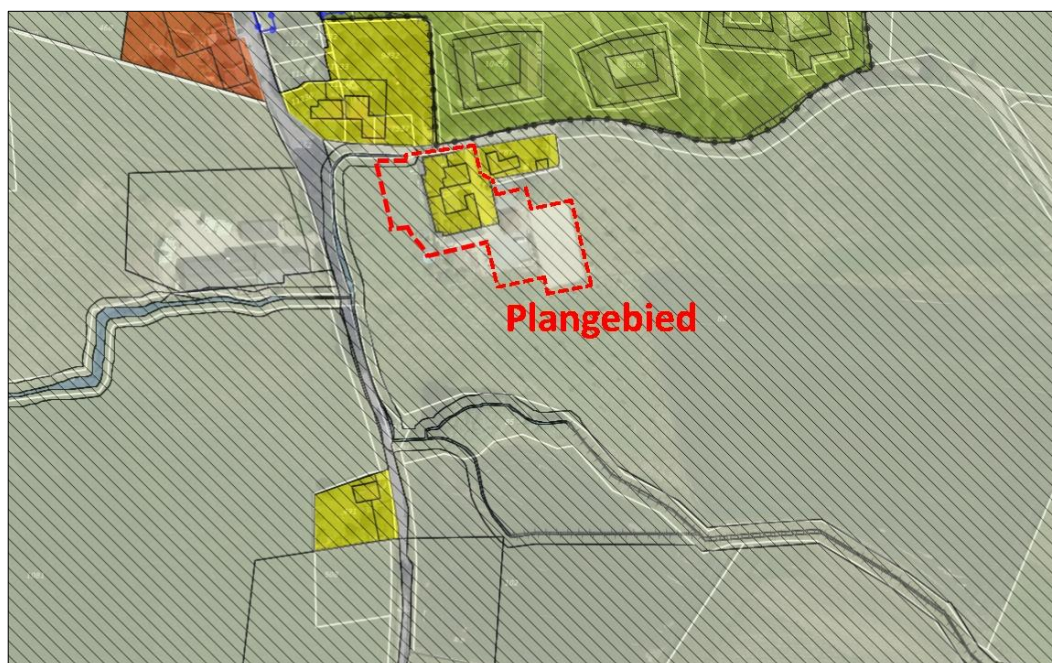


Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

2.3.2. Bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'

De locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 januari 2011.

De locatie is bestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt twee. Tevens is voor een gedeelte van het bouwvlak de lettertekenaanduiding 'Vakantiewoning' van toepassing. Ter plekke zijn drie vergunde vakantiewoningen aanwezig.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

2.3.3. Intergemeentelijke Structuurvisie

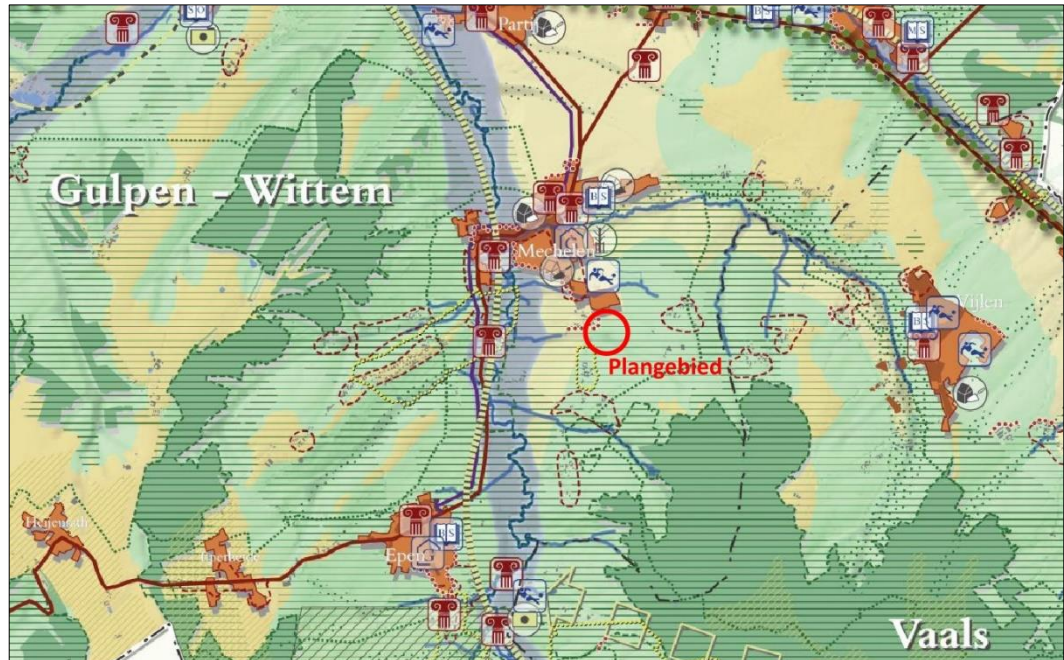
De gemeente Gulpen-Wittem beschikt, samen met de gemeenten Vaals en Valkenburg aan de Geul, over een intergemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

Volgens de visiekaart behoort het plangebied tot het type 'steile hellingen en droogdalen'. Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).

Uit raadpleging van de visiekaart blijkt tevens dat het plangebied is gelegen op een locatie waar aandacht dient te worden besteed aan de overgang tussen de kern en het buitengebied.

Binnen de structuurvisie wordt de wisselwerking tussen de kernen en het buitengebied (qua bebouwing en landschap) belangrijk geacht. Dit betreft met name de overgangen tussen de kernen en het buitengebied, de bebouwingsranden, de landschappelijke

overgangen, de dorpsentrees e.d. Harde overgangen van het bebouwde gebied naar het buitengebied dienen voorkomen te worden. Streefbeeld is een vloeiende overgang vanuit de kernen naar het buitengebied. Daarbij past vooral een beeld van transparante, in het groen en de geomorfologische situatie ingepaste, lagere bebouwing. Plaatselijk kunnen bebouwingsaccenten (bijvoorbeeld bij de entrees van de grotere kernen) passend zijn.



Uitsnede beleidskaart Intergemeentelijke Structuurvisie

3. PLANTOELICHTING

Voorliggend landschapsplan is het gevolg van een aantal planologische wijzigingen op de locatie Kleebergerweg 2 en aanvullende voornemens van de initiatiefnemers. In onderstaande afbeelding zijn de planologisch relevante wijzigingen opgenomen en vervolgens worden deze kort benoemd.



Plantoelichting

3.1.1. Gewijzigde situering vakantiewoningen binnen bestaande bebouwing

In de huidige situatie beschikken de initiatiefnemers over drie vakantiewoningen en twee (burger)woningen. Door de situering van burgerwoningen en vakantiewoningen te wijzigen, is er sprake van grotere vakantiewoningen, welke beter aansluit bij de beoogde doelgroep (mindervaliden/invaliden en het ontvangen van groepen).

3.1.2. Realisatie nieuwe schuur

De initiatiefnemers beogen de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen samen met een deel van de aansluitend gelegen landbouwgronden om te vormen tot een landgoed door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928. De initiatiefnemers beogen t.b.v. het onderhoud van het landgoed een schuur met een grondplan van ongeveer 216 m² ter plekke van een verouderde schuur en hooitas te realiseren. Deze schuur zal worden opgetrokken uit natuurlijke materialen als hout, zorgend voor een kwalitatief hoogstaand gebouw passend in het landschap. De te realiseren bebouwing dient conform het GKM landschappelijk te worden ingepast en aanvullend is een kwaliteitsbijdrage vereist. De

landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering worden verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.

3.1.3. Parkeerplaatsen

Om parkeeroverlast te beperken, hebben de initiatiefnemers reeds een parkeerplaats aangelegd. Initiatiefnemers wenst deze uit te breiden om aan de gemeentelijke parkeernorm te voldoen. De bestaande parkeerplaats zal daarvoor worden uitgebreid. Conform het GKM wordt deze landschappelijk ingepast en zal er een aanvullende kwaliteitsbijdrage worden geleverd.

3.1.4. Afwijking verleende bouwvergunning

Bij een controlebezoek van een toezichthouder van de gemeente Gulpen-Wittem is geconstateerd dat de initiatiefnemers niet in overeenstemming hebben gehandeld met de verleende vergunning uit 2007. De achterste woning is 4,5 m meer naar achteren gebouwd dan oorspronkelijk vergund. De reden voor deze verschuiving is het feit dat de binnenplaats te donker werd. De initiatiefnemers wensen deze afwijking van de geldende vergunning te legaliseren. Om dat planologisch te regelen wordt de woonbestemming uitgebreid. Tevens wordt de noordwesthoek van de bebouwing de ligging van de bestemmingsvlakken aangepast zodat de vakantiewoningen bereikbaar zijn via de woonbestemming. Conform het GKM is daarvoor een kwaliteitsbijdrage vereist.

3.1.5. Kleinschalig gebruik

Een gedeelte van de huisweide aan de westzijde van de bebouwing vormt nu het buitenterrein van de reeds aanwezige vakantieappartementen. Een strook van vier à zes meter langs de bebouwing is feitelijk in gebruik als tuin/terras t.b.v. van de appartementen. Aan de zuidzijde van de woning is ook een strook van 4 m in gebruik als tuin. In samenspraak met de gemeente is overeengekomen om voor de hele huisweide de aanduiding 'kleinschalig gebruik' op te nemen. Omdat hiermee het eigenlijke gebruik niet wijzigt, zal alleen voor de verharde terrassen een bijdrage in het kader van het GKM worden gevraagd. De gemeente wenst dit gebruik planologisch vast te leggen. Derhalve is ook voor dit onderdeel het GKM van toepassing.

4. RUIMTELIJKE INRICHTING

4.1. Ontwerpprincipes

De landschappelijke inpassing geschiedt volgens een aantal ontwerpprincipes, afgeleid vanuit de ruimtelijke analyse.

Duidelijke grenzen

Binnen en rond het plangebied zijn de grenzen duidelijk herkenbaar door landschapselementen en beplanting. De grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied wordt gevormd door opgaande beplanting en struweel, waarbij het contrast tussen de beslotenheid van de bebouwing en de openheid van het buitengebied wordt benadrukt. Ook op kleinere schaal zijn grenzen duidelijk waarneembaar. In het kleinschalige landschap worden de grenzen definieert door meidoornhagen met enkele overstaanders.

Beplanting als markering

Om de huidige bebouwing binnen het plangebied is weinig opgaande beplanting aanwezig. Echter, de aanwezige beplanting markeert de hoekpunten rond de bebouwing. In de zuidwestelijke hoekpunt van de bebouwing staat een haagbeuk.

4.2. Inpassingsplan

De beoogde ontwikkelingen aan de Kleebergerweg 2 dienen landschappelijk te worden ingepast en er dient tevens een landschappelijke kwaliteitsverbetering te worden gerealiseerd.

De landschappelijke analyse, de beleidskaders en de eerder genoemde ontwerpprincipes hebben geleid tot het voorliggende landschapsplan voor de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen.



Landschapsplan Kleebergerweg 2 te Mechelen (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

4.2.1. Landschappelijke inpassing

De beoogde schuur, paardenbak en parkeerplaats dienen landschappelijk te worden ingepast. De huidige aanwezige boomgaard zorgt, zeker vanuit het oosten gezien, reeds voor een landschappelijke inpassing. Tevens is de beoogde schuur kleinschalig van aard, vanuit de omgeving valt de schuur qua formaat weg tussen de bestaande bebouwing. Gekozen is om de schuur op te trekken met natuurlijke materialen als hout, welke reeds kwaliteit uitstraalt, passend bij de bestaande bebouwing.

De bestaande parkeerplaats zal worden uitgebreid. Deze rijbaan zal worden uitgevoerd in klinkerverharding, dat zorgt voor een solide ondergrond en makkelijk schoon te houden is. De parkeervakken worden uitgevoerd in half-verharding in de vorm van kiezelsplit.

Rond de paardenbak wordt een nieuwe (meidoorn)haag aangeplant om deze verder landschappelijk in te passen. Daarmee wordt tussen de bebouwing/erf en de huisweide een duidelijke grens gedefinieerd. De invulling van de haag zal worden aangesloten op de bestaande beplanting; langs de noordelijke rand van de paardenbak zal struweel aansluitend op de bestaande hazelaarbeplanting worden aangeplant. Tevens zal dit hoekpunt worden aangesterkt met een aan te planten walnootboom.

Het bestaande struweel tussen de parkeerplaats en paardenbak zal worden versterkt door de aanplant van aanvullend struweel van meidoorn en wilg. Daardoor ontstaat een robuust landschapselement die vanaf de Kleebergerweg het zicht ontnemt op de parkeerplaats en vanaf de Bommerigerweg het zicht ontnemt op de paardenbak.

De haag zal verder worden doorgetrokken rond de parkeerplaats, leidend tot een haag met een totale lengte van meer dan 100 m. Tevens zal in de op de hoekpunt en naast het hoekpunt van de parkeerplaats twee (markerings)bomen worden aangeplant. Daarmee wordt de parkeerplaats met 18 plaatsen afgeschermd van de huisweide, waarbij de haag een duidelijke grens vormt tussen het erf en de weide.

4.2.2. *Kwaliteitsverbetering*

Ter plekke aan de Kleebergerweg is sprake van bebouwing die van zichzelf kwaliteit uitstraalt. Het zou landschappelijk gezien dan ook jammer zijn om de bebouwing geheel in wordt gepast met beplanting. De beoogde schuur valt qua formaat in het niet bij de hoofdbebouwing.

Tevens wil de initiatiefnemer extra kwaliteit leveren door voor de gevels en het dak van de schuur gebruik te maken van hoogwaardige en duurzame bouwmaterialen. De materialisatie van de schuur zal worden uitgevoerd met een dak van keramische dakpannen, wanden uitgevoerd in lariks opdekwerk en een plint van veldbrandstenen. De meerkosten van het gebruik van deze materialen is verrekend in de kwaliteitsbijdrage en is inzichtelijk gemaakt in de tabel op pagina 20.

Rond het plangebied zijn reeds meerdere landschapselementen met opgaande beplanting gelegen. Het betreft onder andere de eiken aan de Bommerigerweg, het struweel te zuiden van het plangebied rond de Schaeberggrub en het struweel langs de Kleebergerweg. Deze beplanting is echter niet geheel gelegen op het perceel van de initiatiefnemer. Deze landschapselementen voegen kwaliteit toe aan het huidige landschap en zorgen reeds voor een gedegen inpassing van het planvoornemen. Vanuit de enige open hoek zonder duidelijke grens met lijnvormige beplanting (zuidoostelijke perceelsgrens), vormt de hoogstamfruitgaard een gedegen landschappelijke inpassing.

Als extra kwaliteitsbijdrage (voor het compenseren van het toevoegen van de aanduiding 'kleinschalig gebruik') zal de bestaande fruitboomgaard oostelijk worden uitgebreid. Het betreft een uitbreiding van ongeveer 1800 m². Het agrarisch grasland wordt opgezet naar een hoogstamfruitgaard met 14 extra bomen. De aan te planten bomen zijn vergelijkbaar met de bestaande hoogstamfruitbomen in de weiden, waaronder de soorten appel (*Malus domestica*), peer (*Pyrus communis*) en pruim (*Prunus domestica*). Het grasland wordt omgevormd naar een soortenrijk grasland (bijv. Sikkelklaver-kruisdistel-grasland of daarmee vergelijkbaar). Daarmee wordt een landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering beoogd. Met de vorm en ligging van de kwaliteitsbijdrage is rekening gehouden met de beoogde opstelling van het landgoed.

Verdere opgaande beplanting op en rond het plangebied is landschappelijk gezien ook niet aan te bevelen om daarmee de openheid van het buitengebied te kunnen waarborgen. Verdere kwaliteitsverbeterende maatregelen in de vorm van beplanting tast de bovengenoemde landschappelijke waarden aan.

4.3. Waterplan

In de huidige situatie is het grootste gedeelte van de bestaande (dak)verhardingen reeds afgekoppeld van het riool. De initiatiefnemers hebben bij het (ver)bouwplan de verharding afgekoppeld en maatregelen genomen dat het hemelwater afvloeit richting de weide, alwaar het water kan infiltreren in de bodem.

Binnen het planvoornemen is sprake van een beperkte toevoeging van verharding. Binnen de planontwikkeling wordt een nieuwe schuur van 216 m² beoogd. De parkeerplaats zorgt voor een beperkte toevoeging van verharding.

Voor elke nieuwbouw geldt dat het regenwater geborgen moet worden op eigen terrein. De infiltratie- en bergingsvoorziening voor de opvangen van regenwater zal een opvangcapaciteit moeten hebben voor het bergen van een bui T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Dit betekent dat een neerslaggebeurtenis die 1 keer per 25 jaar valt op het eigen terrein geborgen moet kunnen worden. Op onderhavige locatie dient een voorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van 7,56 m³ (35 mm x 216 m²). Voor het bergen van een bui T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten) is een opvangcapaciteit nodig van 9,72 m².

De nieuwe te bouwen schuur zal op een vergelijkbare wijze worden afgekoppeld als de bestaande bebouwing. Er zullen voorzieningen worden getroffen dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het omliggende weiland alwaar het kan infiltreren in de bodem. Met een oppervlakte van ruim 10.000 m² is voldoende mogelijkheid om het hemelwater te bergen.

Omdat in de huidige situatie de afvoer van hemelwater tot geen problemen heeft geleid en de parkeerplaats een beperkte toevoeging betreft, is besloten om het hemelwater dat op de parkeerplaats valt, op soortgelijke wijze af te voeren richting het weiland, alwaar het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Om het effect van verharding te beperken, worden de parkeervakken uitgevoerd in half-verharding met waterdoorlatende capaciteit.

4.4. Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' heeft de provincie Limburg de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) in het leven geroepen. In deze beleidsregel geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft samen met de gemeenten Valkenburg aan de Geul en Vaals de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals vastgesteld waarin een uitwerking wordt gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Binnen het planvoornemen zijn drie modules uit het GKM van toepassing:

- Voor het uitbreiden van de woonbestemming t.b.v. de realisatie van de schuur en het planologisch regelen van het afwijken van de bouwvergunning is de module 'Nieuwe solitaire woningen' van toepassing. Daarvoor dient, naast de landschappelijke inpassing, een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd van €100,- per m² uitgeefbaar kaveloppervlak bij grondgebonden woningen;
- De parkeerplaats wordt geschaard onder de module 'Overige bebouwde functies'. Blijkens deze module dient het voornemen landschappelijk te worden ingepast en dient er per m² verhard oppervlak een kwaliteitsbijdrage van €35,- te worden geleverd;
- Het kleinschalig gebruik aan de westzijde van de bebouwing ten behoeve van de vakantiewoningen en aan de zuidzijde als tuin bij de woning valt onder de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Per m² verhard oppervlak dient het vijfvoudige aan m² groen te worden gerealiseerd.

Module 'Nieuwe solitaire woningen'		€100,- per m ²	
Nieuwe schuur		252 m ²	€ 25.200,00
Afwijking verleende bouwvergunning		166 m ²	€ 16.600,00
			€ 41.800,00
Module 'Overige bebouwde functies'		€35,- per m ²	
Parkeerplaats		440 m ²	€ 15.400,00
			€ 15.400,00
Module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'		Per m ² verhard oppervlak 5 m ² groen	
Kleinschalig gebruik	Verhard	360 m ²	-
	Groen	1080 m ² (x €6,-)	€ 10.800,00
			€ 10.800,00
Totaal			€ 68.000,00

Zoals aangegeven in bovenstaande tabel, dient de benodigde compensatie voor het planvoornemen € 68.000,- te bedragen. Zoals berekend in onderstaande tabel bedragen de kosten voor het aanplanten en onderhoud van de hagen, struweel en bomen € 45.888,-. Gezien de beperkte ruimte en het reeds aanwezige groen is een aanvullende groenaanplant in het plangebied niet mogelijk/wenselijk. Daarmee zal het resterende bedrag van € 22.112,- gestort worden in het groenfonds van de gemeente. De gemeente Gulpen-Wittem gebruikt dit groenfonds voor het realiseren van projecten in het buitengebied, gericht op kwaliteitsverbetering van het landschap.

Overzicht kwaliteitsbijdrage

	eenheid	aantal	eenheidsprijs	totaal
<u>Bepanting - kwaliteitsbijdrage</u>				
handhaving bestaande haag	meter	220	€ -	€ -
onderhoud bestaande haag (10 jaar)	meter	2200	€ 2,20	€ 4.840,00
handhaving bestaande bomen	stuks	60	€ -	€ -
onderhoud bestaande bomen (10 jaar)	stuks	600	€ 16,00	€ 9.600,00
aanplant nieuwe bomen	stuks	14	€ 127,95	€ 1.791,30
onderhoud nieuwe bomen (10 jaar)	stuks	140	€ 16,00	€ 2.240,00
Totaal				€ 18.471,30
Aanlegkosten hoogstamfruitgaard	ha	0,18	€ 54.000,00	€ 9.720,00
Extra kosten hoogwaardige bouwmaterialen schuur				€ 17.696,70
Bijdrage totaal				€ 45.888,00

Tabel hoogwaardige bouwmaterialen schuur

Afwerkstaat standaard				Afwerkstaat duurzame materialen			
Wanden	204 m²			Wanden	204 m²		
Dak	264 m²			Dak	264 m²		
Dak uitgevoerd in dakprofielplaten				Dak uitgevoerd in OVH gebakken pan			
	264	€ 12,20	€ 3.220,80		246 x 16	€ 1,35	€ 5.702,40
Manuren	46	€ 40,00	€ 1.840,00	Manuren	99	€ 40,00	€ 3.960,00
Wanden uitgevoerd in potdekselprofielplaten				Overstek	54		€ 5.400,00
				Wanden bekleed met lariks opdekwerk			
Groen	204	€ 13,23	€ 2.698,92		204	€ 26,00	€ 5.304,00
Manuren	52	€ 40,00	€ 2.080,00	Manuren	80	€ 40,00	€ 3.200,00
Plint uitgevoerd in betonband				Plint uitgevoerd in veldbrandstenen			
	53 m		€ 1.060,00		42 m²	€ 65,00	€ 2.730,00
Manuren	16	€ 40,00	€ 640,00	Manuren	63	€ 40,00	€ 2.520,00
				Voegwerk			€ 420,00
Totaal afwerkstaat standaard				Totaal afwerkstaat duurzame materialen			
			€ 11.539,72				€ 29.236,40

4.5. Lijst van nieuwe beplanting

Bomen

- Walnoot (*Juglans regia*), één stuk, plantmaat 16-18 cm;
- Linde (*Tilia cordata*), twee stuks, plantmaat 16-18 cm;
- Fruitbomen, waaronder appel (*Malus domestica*), peer (*Pyrus communis*) en pruim (*Prunus domestica*), veertien stuks, plantmaat 16-18 cm;

Struweel

- Hazelaar (*Corylus avellana*), totale lengte 20 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100 cm, eindhoogte ca. 2 à 3 m, eindbreedte ca. 1,5 m;
- Struweel met wilg (*Salix alba*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*) en veldesdoorn (*Acer campestre*), plantmaat 80-100 cm, eindhoogte ca. 2 à 3 m, eindbreedte ca. 7 m;

Haag

- Meidoornhaag (*Crataegus monogyna*) rond paardenbak en parkeerplaats, in totaal ca. 100 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100 cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte.

