

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in het Kelmonder Veld, ten zuidwesten van de kern Kelmond in de gemeente Beek. Ten westen van het plangebied bevinden zich bedrijventerreinen van Maastricht-Aachen Airport. Het akkerland ten zuidoosten van het bedrijventerrein wordt momenteel als zodanig ontwikkeld. In het kader hiervan is reeds een forse aarden wal gerealiseerd. Het oorspronkelijke landschap is te kenschetsen als lichtgolvend open plateau. Zie de topkaart hieronder en de luchtfoto rechts.

kader

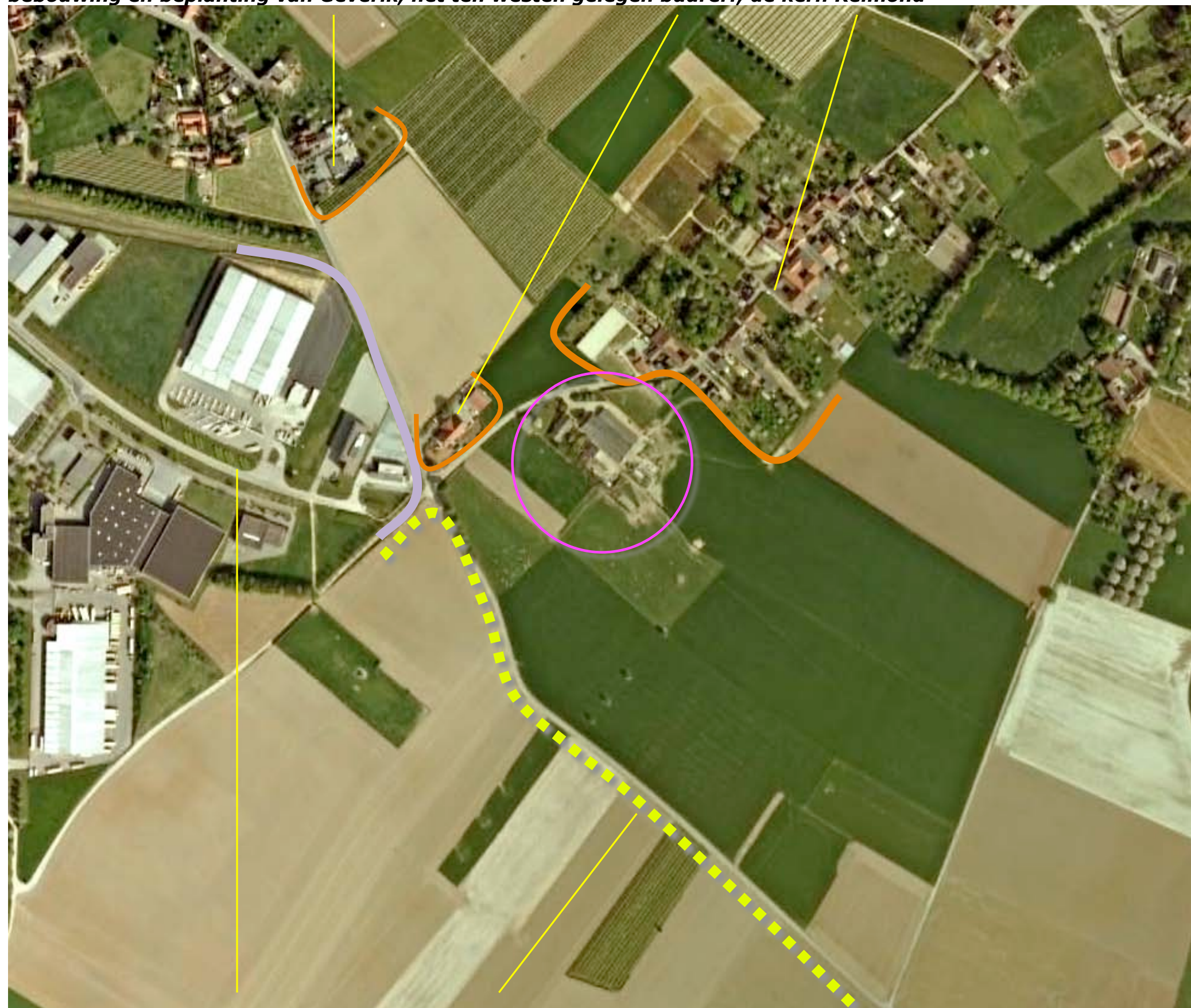
Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door navolgende elementen;

- de bebouwing en beplanting van Geverik, het ten westen gelegen buurerf, en het het gehucht Kelmond,
- de bebouwing op het bedrijventerrein,
- de aarden wal van het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein.



plangebied

bebouwing en beplanting van Geverik, het ten westen gelegen buurerf, de kern Kelmond

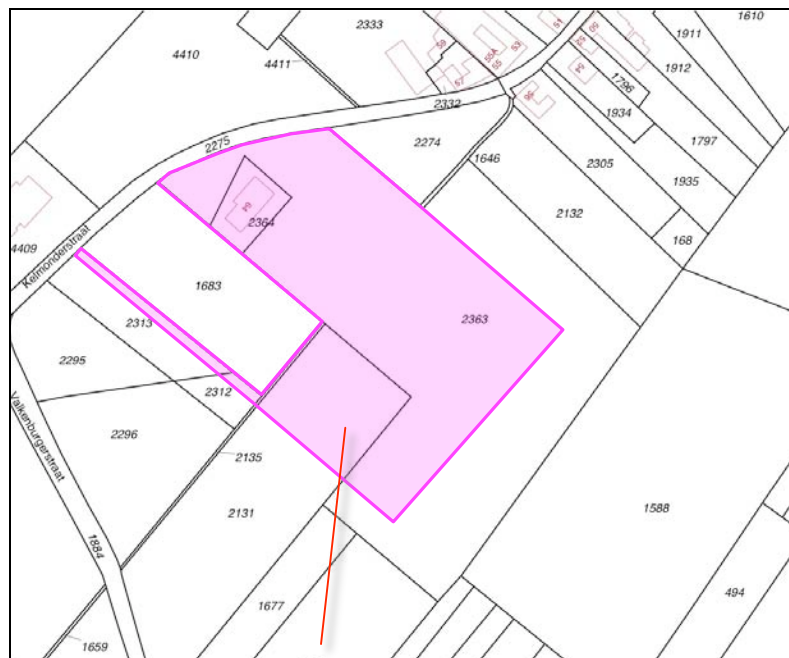


bebouwing van het bedrijventerrein, aarden wal ten behoeve van de uitbreiding van het terrein

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

SITUATIE

Het plangebied omvat perceel 2364 en delen van perceel 2363, 2131 en 2135 in de sectie D van de kadastrale gemeente Beek. Zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de ligging in het veld. De belendende percelen 1683 en 2274 zijn niet in eigendom en kunnen om die reden niet bij de planontwikkeling worden betrokken.



plangebied kadastraal



plangebied in het veld

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

AANGETROFFEN UITGANGSSITUATIE

In het veld wordt de navolgende bebouwing aangetroffen;

- een bedrijfswoning,
- een (rundvee)stal met bijbehorende sleufsilo's en verhardingen.

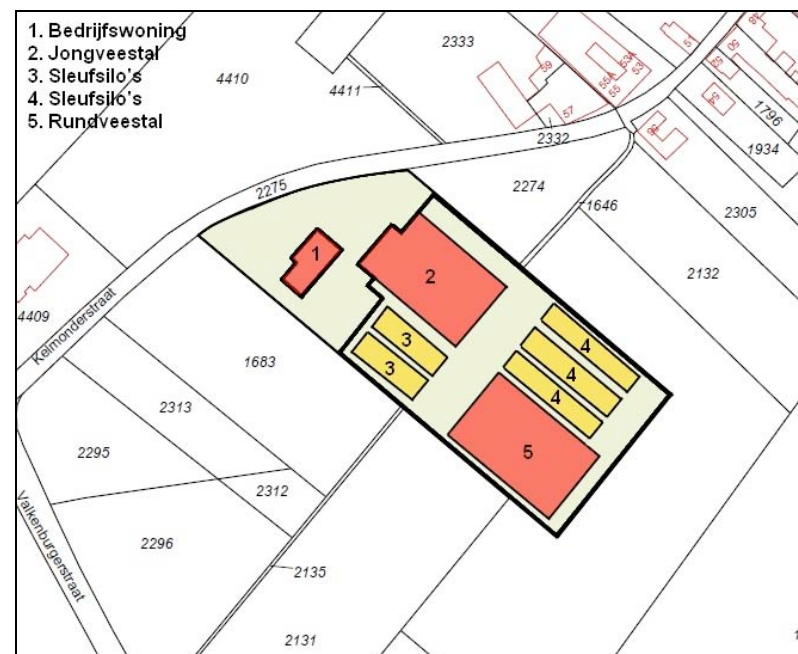
Zie de markering in de luchtfoto rechts.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

GEPLANDE UITGANGSSITUATIE

Op kortere termijn zullen een rundveestal, sleufsilos en aanvullende verharding binnen de contouren van de bouwkafeel (als opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Beek) worden gerealiseerd. Zie de uitsnede van de door Aelmans Advies opgestelde situatieschets en de uitsnede van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied hieronder.



uitsnede situatieschets Aelmans Advies



ontwerp bestemmingsplan Buitengebied

binnen de bouwkafeel te realiseren rundveestal, sleufsilos en verharding



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

AANWEZIGE BEPLANTING

De in de uitgangssituatie aangetroffen beplanting bestaat uit;

- een gemengde haag rond het huisweitje ten noordwesten van de woning,
- een solitaire kers nabij de ingang,
- een gemengde haag aan de noordoostkant,
- een lage gemengde haag en een bomenrij aan de zuidwestkant van de tuin en ter hoogte van de sleufsilo's.

omgeving

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich navolgende elementen;

- een bomenrij langs de ten zuidwesten verlopende weg (eigendom van de gemeente),
- enkele fruitbomen en een haag op het ten noordoosten gelegen weitje (eigendom van derden),
- de op pagina 1 genoemde, ten zuidwesten van het plangebied gelegen wal (deze zal worden beplant met struweel en bomen).

een gemengde haag rond het huisweitje solitaire kers gemengde haag een haag en een bomenrij (Essen)



toekomstige beplanting op de wal

bomen langs de weg

hagen en enkele bomen bij de burens

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

FOTO'S

De foto's rechts tonen het plangebied gezien vanaf de Valkenburgerstraat, ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van de aansluiting van de Kelmonderstraat en vanaf de Kapelstraat ten noordwesten van het plangebied. De foto hieronder toont het plangebied gezien vanaf de Kelmonderstraat ten noordoosten van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



vanaf de Valkenburgerstraat komend uit het zuidoosten



vanaf de Valkenburgerstraat ter hoogte van de aansluiting van de Kelmonderstraat



vanaf de Kapelstraat komend uit het noordwesten

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

UITBREIDING

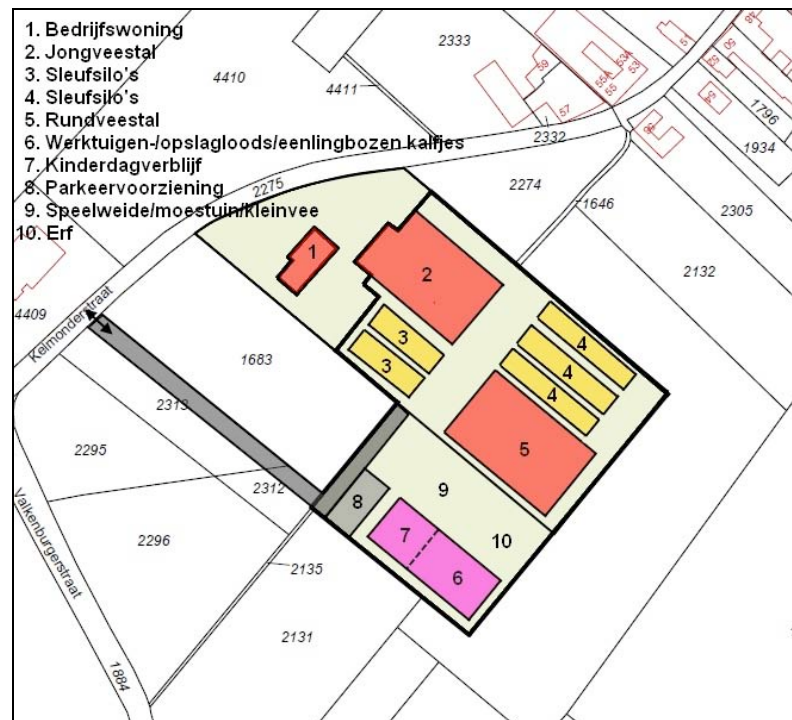
Opdrachtgever is voornemens om het erf in zuidwestelijke richting uit te breiden met;

- een werktuigen/opslagloods met aangrenzend gelegen verharding,
- een kinderdagverblijf,
- bijbehorende speelweide/moestuin en ruimte voor kleinvee,
- een ontsluitingsweg en parkeerruimte ten behoeve van het kinderdagverblijf.

Zie de door Aelmans Advies opgestelde situatieschets hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

bouwkavel

De uitbreiding is in het landschap in te passen. De bouwkavel zal ten behoeve van deze elementen moeten worden uitgebreid. De uitbreiding van de bouwkavel is te compenseren met een tegenprestatie. Voorgesteld wordt om de inpassing van de aangetroffen en 'geplande uitgangssituatie' als tegenprestatie te versterken.



CONCEPT INPASSING

De landschappelijke context is te kenschetsen als een door industriële ontwikkelingen verdicht, oorspronkelijk open, plateau. Aan de noordoostkant sluit het plangebied aan op de kern Kelmond. Aan de noordwestkant en de zuidwestkant resulteren de aanwezige bomen en hagen in een bij de sfeer van de landschappelijke context aansluitende inpassing in het landschap.

Hagen en bomen

Voorgesteld wordt hier bij aan te sluiten en de uitbreiding van de bouwkavel in het landschap te verankeren middels de realisatie van hagen en bomenrijen.



hagen en bomenrijen

TEGENPRESTATIE

De als 'geplande uitgangssituatie' gedefinieerde uitbreiding van het plangebied kan binnen de contouren van de bouwkael (als opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Beek) worden gerealiseerd.

ingegraven

Om een goede aansluiting op de aanwezige sleufsilos en stal te garanderen zullen de te realiseren rundveestal en de sleufsilos in lichte mate moeten worden ingegraven in de licht glooiende akker. Het verzonken positioneren van de gebouwen heeft een positief effect voor de "inbedding" in het landschap maar vergt bijzondere maatregelen en investeringen om in de berging en infiltratie van hemelwater te kunnen voorzien.

3 prestaties

Op grond hiervan wordt voorgesteld de navolgende 3 aspecten als tegenprestatie te waarderen;

- 1) het middels hagen en bomenrijen in het landschap verankeren van de rundveestal en de silos die binnen de bouwkael kunnen worden gerealiseerd,
- 2) het versterken van de inpassing aan de straatzijde met bomen en een haag,
- 3) het ingegraven realiseren van de stal en de sleufsilos, waardoor bijzondere voorzieningen voor het bergen en afvoeren van hemelwater naar de ten zuidoosten gelegen velden moeten worden gerealiseerd.

concretiseren

Pas bij het uiteindelijk bepalen van het peil van de verschillende te realiseren gebouwen is het mogelijk om de voorzieningen ten behoeve van het hemelwater in samenspraak met de gemeente nader te concretiseren. Gelet op de omliggende in eigendom verkerende gronden is ruimschoots ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in dergelijke voorzieningen.

1) binnen de bouwkael te realiseren stal/sleufsilos omzomen met hagen en bomen



2) inpassing aan de straatkant versterken

3) bijzondere voorzieningen voor infiltratie van hemelwater

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

PLAN 1:1000

Het plan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende beplantingselementen;

- H1 gemengde hagen,
- B1 een bomenrij bestaande uit Lindes,
- B2 een bomenrij bestaande uit Essen,
- B3 een bomenrij bestaande uit Haagbeuken,
- B4 enkele solitaire Lindes,
- H2 gemengde hagen,
- B5 een bomenrij bestaande uit Essen,
- B6 een bomenrij bestaande uit Haagbeuken.

Soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij lokale groeiplaatsfactoren en ter plaatse aangetroffen sortiment. Voor de gemengde hagen is een mengsel samengesteld wat aansluit bij de aangetroffen hagen. Ten aanzien van de boomsoorten is gekozen voor de statigere Lindes in situaties die op de straatzijde gericht zijn en is gekozen voor Es en Haagbeuk in situaties aan de flanken en de veldzijde. Zie voor de aantallen en de omvang bij aanplant de soortenlijst op de volgende pagina.

Verdeling

De elementen H1, B1, B2 en B3 zijn als inpassing, de elementen B4, H2, B5 en B6 zijn als tegenprestatie te beschouwen.



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie "Kelmonderstraat 64"
Kelmonderstraat 64, 6191 RE Beek - PNR 6191RE64-240611

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, de omvang bij aanplant is vastgelegd in de lijst rechts. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm. De bomen mogen worden opgekroond en gesnoeid volgens goed gebruik.

<i>Omvang bij aanplant</i>		60/80	12/14	12/14	12/14	60/80	12/14	12/14	12/14
<i>Code</i>		H1	B1	B2	B3	H2	B4	B5	B6
<i>Wetenschappelijke naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>	4 p/m	st	st	sst	4 p/m	st	st	st
Acer campestre	veldesdoorn	150				125			
Acer pseudoplatanus	esdoorn								
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								
Alnus glutinosa	zwarte els								
Alnus incana	witte els	50				25			
Amelanchier lamarckii	drents krentenboompje								
Betula pendula	ruwe berk								
Betula pubescens	zachte berk								
Carpinus betulus	haagbeuk	150			3	150			5
Castanea sativa	tamme kastanje								
Cornus mas	kornoelje, gele								
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25				25			
Corylus avellana	hazelaar	50				25			
Crateagus monogyna	meidoorn								
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts								
Fagus sylvatica	gewone beuk	150				150			
Fraxinus excelsior	es			7				8	
Juglans regia	okkernoot								
Ligustrum vulgare	liguster	150				150			
Pinus sylvestris	grove den								
Platanus x acerifolius	plataan								
Populus alba	witte populier								
Populus canescens	grauwe populier								
Populus nigra	zwarte populier								
Populus tremula	ratepopulier								
Populus trichocarpa	balsempopulier								
Prunus avium hedelfinger	zwarte kers								
Prunus padus	vogelkers								
Prunus spinosa	sleedoorn								
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik								
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom								
Robinia pseudoacacia	acacia								
Rosa canina	hondsroos								
Rosa rubiginosa	egelantier roos								
Salix alba	schietwilg								
Salix aurita	geoorde wilg								
Salix caprea	boswilg								
Salix cinerea	grauwe wilg								
Salix fragilis	kraakwilg								
Sorbus aucuparia	lijsterbes								
Tilia cordata	winterlinde		3				3		
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos	25				25			
Totaal		750	3	7	3	675	3	8	5

VOORSTEL TEGENPRESTATIE KELMONDERSTRAAT 64

Aanleiding

Ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling aan de Kelmonderstraat 64 te Beek (Coumans) is een tegenprestatie vereist. Het landschapsplan van landschapsarchitect G. Paumen (PNR6191RE64-240611) dient daarmee te worden aangevuld. Omtrent de invulling van de tegenprestatie heeft overleg plaatsgevonden op 11 november 2011 met de gemeente Beek (Sjoerd van Eck) en de provincie Limburg (Jeanine Brouns). Afgesproken is om een voorstel van de invulling van de tegenprestatie vanuit de initiatiefnemers voor te leggen.

Voorstel tegenprestatie

Het door initiatiefnemers beoogde voorstel van invulling van de tegenprestatie is visueel schetsmatig weergegeven op een luchtfoto op de bijgevoegde **bijlage**.

Vormen van tegenprestatie

Navolgende vormen van tegenprestatie worden voorgesteld:

1. Het realiseren van een haag met bomen langs de nieuwe (zuidelijke) ontsluitingsweg naar de agrarische bedrijfslocatie (circa 115 meter);
2. Het realiseren van een haag langs de Kelmonderstraat (circa 50 meter);
3. Het verlengen van de bestaande bomenrij langs de Valkenburgerweg (circa 50 meter);
4. Het realiseren van een haag aan de achterzijde van de huiskavel langs de Kelmonderhofweg (circa 550 meter);
5. 'Koeien in de wei' principe.

Ad 1:

Reeds in een eerder overleg met gemeente en provincie is geopperd om de nieuwe (zuidelijke) ontsluiting van de agrarische bedrijfslocatie te voorzien van geleidende beplanting in de vorm van een haag en bomen.

Ad 2:

Rijgend vanuit de Kelmonderstraat in de richting van de Valkenburgerweg is aan de linkerzijde (na de woonbebouwing) sprake van een haag. Met voorliggend voorstel wordt beoogd deze haag ter plekke van het eigendom van initiatiefnemers 'door te trekken'.

Ad 3:

Vanuit de gemeente en de provincie is de wens geopperd om de bestaande bomenrij langs de Valkenburgerweg te verlengen. Daarmee wordt een verdere geleiding van deze straat beoogd. Voorliggend voorstel voorziet daarin.

Ad 4:

Aan de achterzijde van de huiskavel, gelegen nabij het landgoed, wordt voorzien in een haag langs de Kelmonderhofweg. Deze haag sluit aan bij de plannen van de gemeente aan de oostzijde van deze straat om landbouwgronden met hagen te realiseren. Met een haag in het kader van voorliggend voorstel van de tegenprestatie wordt bedoeld een knip- en scheerheg met een maximale breedte van 1 meter.

Ad 5:

De bedrijfsvoering van initiatiefnemers is gericht op 'koeien in de wei'. Vanuit de beleving van het landschap biedt dit een meerwaarde voor de omgeving. Zodoende wordt ervoor gekozen om geen haag langs de Valkenburgerweg te realiseren, teneinde het zicht op de koeien in de wei te kunnen behouden.

BIJLAGE: VISUALISERING VOORSTEL TEGENPRESTATIE

