

GEMEENTE BEEK

Toelichting landschappelijke inpassing en tegenprestatie

Kapelstraat 76 Beek



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer.....	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Ruimtelijke context plangebied	4
2.2. Beschrijving huidig plangebied	5
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	6
3.1. Planvoornemen	6
3.2. Landschappelijke inpassing.....	6
Behoud van de tuinrichting	7
Inpassing achterzijde perceel.....	8
Waterberging.....	9
3.3. Natuurcompensatie	10

Bijlagen: tekeningen van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

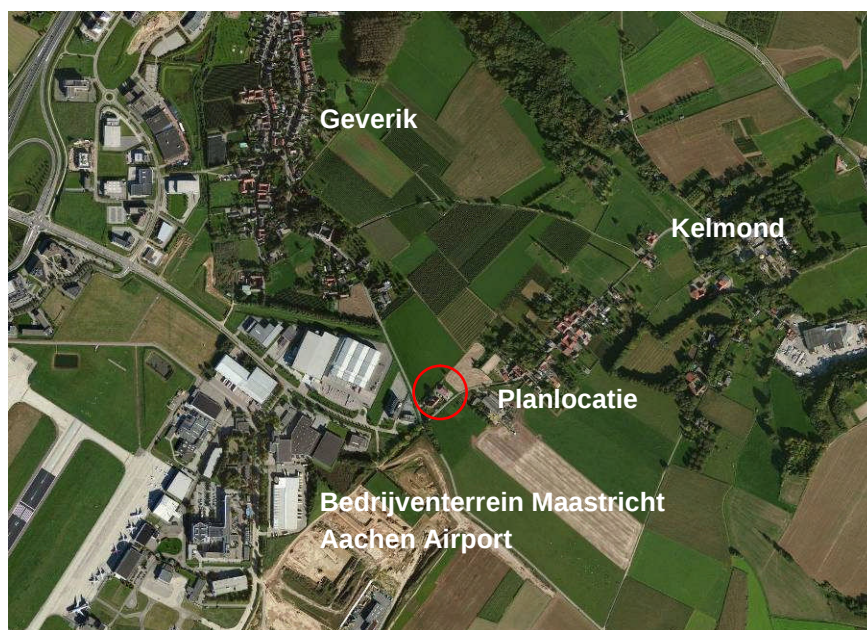
Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is de voorgenomen uitbreiding van een bedrijfsloods en gronden met een bedrijfsbestemming aan de Kapelstraat 76 te Geverik. De planlocatie betreft een installatiebedrijf en bestaat uit een erf met een hoofdgebouw en bijgebouw. Het hoofdgebouw staat voorop het perceel en wordt gebruikt als woning en kantoor. Het bijgebouw betreft een bedrijfsloods welke aan de achterzijde wordt uitgebreid. Voor deze uitbreiding dient het huidige bouwvlak te worden gewijzigd en het bestemmingsplan te worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

In het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu dient naast een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw op de planlocatie, een landschappelijke kwaliteitsbijdrage te worden uitgewerkt. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkeling wordt gedaan op het omliggende buitengebied. De voorgenomen maatregelen voor de kwaliteitsbijdrage worden in onderhavig document toegelicht.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt ten zuiden van de kern Beek, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. Het ligt in een hoek van de kruising van de Kapelstraat met de Kelmonderstraat. Aan de overzijde ligt het bedrijventerrein en het vliegveld Maastricht Aachen Airport. De Kapelstraat en de planlocatie kan hierdoor gekarakteriseerd worden als het grensvlak tussen het groene en deels kleinschalig karakter van het buitengebied en het stedelijke en grootschalige karakter van het bedrijventerrein. De planlocatie voor de tegenprestatie betreft een onbebouwd perceel aan de Putbroekerweg in Beek.



Ligging plangebied (luchtfoto Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage toegelicht in woord en beeld.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke context plangebied

Het plangebied ligt aan de Kapelstraat, een buitenweg ten zuiden van de kern Beek in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. In het noorden sluit de Kapelstraat aan op de Daalstraat, een woonlint van de kern Geverik. In het zuiden, ter hoogte van de planlocatie, gaat de Kapelstraat over in de Valkenburgerweg, die vervolgens doorloopt tot aan het dorp Schimmert.

Het landschap ter plaatse wordt gekenmerkt door vergezichten over het agrarisch landschap afgewisseld met kleine, besloten bosschages en bebouwingclusters. Besloten straatwanden in kleine dorpen waar de kenmerkende (carré) boerderijen direct aan de weg staan worden met elkaar verbonden door historische buitenwegen die op verschillende plekken doorzichten bieden naar het glooiende agrarisch landschap. Wegen en woongebieden zijn vaak voorzien van karakteristieke landschappelijke beplanting zoals geschoren hagen en bomenrijen op de perceelsgrenzen.



Het open landschap (links) en het aangrenzende bedrijventerrein. (afb. Google streetview)

Ten westen van de Kapelstraat is een ander beeld ontstaan. Het kleinschalige landschap van het buitengebied heeft hier plaatsgemaakt voor grootschalige bedrijvigheid. Hier ligt het bedrijventerrein en het vliegveld dat onderdeel uitmaakt van Maastricht Aachen Airport. Grootschalige bedrijfskantoren en loodsen op ruim opgezette bedrijfskavels domineren het beeld van het terrein. De Kapelstraat vormt daarbij een scherpe scheiding tussen deze contrasterende stedelijke en landelijke gebieden.

Geconstateerd kan worden dat de bedrijfsontwikkeling geen of nauwelijks een landschappelijke inpassing kent en dat hierdoor het voorgenoemde contrast ter plaatse een ruimtelijk en visueel onduidelijk en onlogisch beeld geeft aan het gebied.



Planlocatie met links het bedrijventerrein, rechts het buitengebied. (kademmo.nl)

2.2. Beschrijving huidig plangebied

Aan drie zijden van de locatie, ten zuiden, oosten en noorden, grenzen open weidevelden met vergezichten. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan een parkeerterrein met twee kantoorgebouwen.



Het hoofdgebouw en de tuin aan de voorzijde (links) en de bedrijfsloods op het achterterrein. (linkerafb. Google streetview)

Het plangebied bestaat uit een traditioneel hoofdgebouw met kenmerken van de architectuurstijl van de jaren '30, zoals ruime kappen opgetrokken met rode pannen en daklijsten. Aan het hoofdgebouw grenst een bijgebouw met een kap die twee bouwlagen beslaat. Rondom het hoofdgebouw ligt een ingerichte tuin met verschillende plantvakken, borders en bodembedekkers. De randen van het perceel zijn beplant met diverse struiken, blokhagen en enkele solitaire bomen. Achter op het perceel staat een bedrijfsloods van één bouwlaag met zadeldak. Rondom de loods is verharding aangebracht ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en parkeren.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Planvoornemen

De bedrijfsloods wordt aan de achterzijde uitgebreid met een tweede loods. Beide loodsen grenzen aan elkaar waardoor een samengesteld gebouw ontstaat met twee in elkaar overlopende zadeldaken. De nieuwe loods wordt opgetrokken uit baksteen en behoudens twee garagedeuren krijgt het geen gevelopeningen. Aan de landschapszijde, de achterzijde van het perceel, loopt het dak middels een flauwe helling af tot een hoogte van 3,0 meter. Het erf wordt uitgebreid ten behoeve van het manoeuvreren en parkeren van auto's. De parkeerstrook aan de noordzijde van het perceel is voorzien ter vervanging van de parkeerplaatsen die door het bouwplan komen te vervallen. De verharding wordt uitgevoerd met grasbetonstenen waar het gras doorheen kan groeien. Voor de uitvoering van het totale plan dient de bedrijfsbestemming van het perceel te worden vergroot met circa 745m² en het oppervlakte voor parkeren met circa 450m².

3.2. Landschappelijke inpassing

Onderhavige landschappelijke inpassing beoogt het perceel in te bedden in zijn omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Er wordt gestreefd naar behouden van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van behoud van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en een versterking van het groenbeeld aan de achterzijde (i.c. de landschappelijke zijde) van het perceel. Hierbij wordt uitsluitend gewerkt met streekeigen beplanting.

Hierna is de tekening van de landschappelijke inpassing weergegeven. Vervolgens wordt het plan toegelicht. In de bijlage is een groter exemplaar van de tekening opgenomen.



Landschappelijke inpassing (tekening is ter illustratie, in de bijlage is een groter exemplaar opgenomen).

Behoud van de tuinrichting

Aan de voorzijde van het perceel ligt een ingerichte tuin met heesters, plantvakken, geschoren hagen en enkele solitaire bomen. Het biedt vanaf de weg gezien een fraai aanzicht en een nette omlijsting van het hoofdgebouw. Deze tuinrichting is het behouden waard en extra landschappelijke beplanting op de perceelsranden is hier niet nodig. Het straatgerichte hoofdgebouw behoudt aldus zijn ruimtelijke uitstraling en samenhang met de voortuin en Kapelstraat.

Aan de zijde van de Kapelstraat en de Kelmonderstraat ligt een klein talud, waarbij de weg lager ligt dan het perceel. Het talud is begroeid met klimplanten. Dit dient behouden te blijven en indien de klimplanten verwijderd worden, dient een andere groenblijvende bodembedekker te worden toegepast, waarbij inzaaien met gras de voorkeur heeft. Gezien de beperkte afmetingen en de wens om het hoogteverschil zichtbaar te houden, is opgaande beplanting op het talud ongewenst.



Het talud langs de Kelmonderstraat.

Inpassing achterzijde perceel

Aan de achterzijde van het perceel wordt de loods uitgebreid. Het bouwplan leidt ertoe dat er een logische samenhang ontstaat tussen het hoofd- en bijgebouw, met voldoende eenheid in architectuur en expressie. Daarbij hebben alle gebouwen een landelijke uitstraling en zijn deze als passend aan te merken op deze locatie. De landschappelijke inpassing gaat daarom uit van het voldoende inpassen van bebouwing met landschappelijke (groene) middelen, zonder de bebouwing en de samenhang tussen de gebouwen op het terrein aan het zicht te willen onttrekken.

Ten behoeve van de inpassing van de loods in het landschap wordt de (beuken)haag die reeds aan de noord- oost- en zuidzijde op de perceelsrand staat, behouden. De haag voorziet de bebouwing en het buitenparkeren van een groene plint en zorgt daarmee voor een nette, karakteristieke afronding van het perceel.

Evenwijdig aan de haag worden bomen geplaatst. Deze bomen naast de haag vormen een rij met de reeds bestaande bomen, waarbij eenmaal volgroeid de kronen elkaar zullen raken. De bomen langs de haag dragen bij aan een representatief groenbeeld, waarbij de boomkronen het zicht op de bedrijfsbebouwing breken, maar niet geheel ontnemen. Bijkomend en wellicht nog belangrijker voordeel van de overstaanders is dat ze het zicht op de hallen van het bedrijventerrein Maastricht Aachen Airport deels wegnemen, gezien vanaf de Kelmonderstraat. Navolgende foto illustreert dit.



Zicht op de achterzijde van de planlocatie en de bedrijfshallen van het bedrijventerrein. (afb. google streetview)

Aan de noordzijde zal een struweelhaag van ten hoogste 4 meter breed worden aangeplant. De struweelhaag bestaat uit inheemse soorten van het bosplantsoen en draagt bij aan een groene afronding van het deze zijde. Met name vanaf de Kapelstraat zal dit een groen aanzicht van het perceel opleveren. De aan te planten bomenrij in de struweelhaag zal dit beeld versterken.

Waterberging

De opvang van hemelwater dient in beginsel te worden geborgen op de bedrijfskavel zelf. De waterberging moet van voldoende omvang zijn om aan de verschillende normen die het waterschap hanteert te kunnen voldoen. De berging voorziet in de opvang van het hemelwater dat op het dakoppervlak van de bebouwing en op de verharding van het terrein valt. De berging dient twee maal een bui van $t=25$ binnen 24 uur aan te kunnen. Dit betekent er een buffercapaciteit beschikbaar dient te zijn van ten minste 56 kubieke meter. Er wordt hiervoor een ondergrondse voorziening beoogd door de initiatiefnemer.

3.3. Natuurcompensatie

Bij uitbreiding van solitaire bedrijvigheid in het buitengebied dient er, op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu, niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied.

Het hiervoor beschreven plan betreffen de maatregelen die nodig zijn om de bedrijfslocatie aan de Kapelstraat te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In het kader van de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap toe te voegen. De bijdrage bedraagt 35 euro voor iedere vierkante meter uitbreiding. Concreet betekent dit dat bij een uitbreiding van 742,5m² bedrijfsbestemming en 450m² t.b.v. parkeren een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd van 41.738 euro. De berekening is als volgt:

<u>Kwaliteitsbijdrage bestemmingsuitbreiding Kapelstraat 76</u>				
	<i>m²</i>	<i>€</i>		<i>totaal</i>
uitbreiding bestemming 'Bedrijf'	742,5	35	€	25.987,50
uitbreiding t.b.v. parkeerterrein	450	35	€	15.750,00
			€	41.737,50
<u>Kosten natuurrealisatie Putbroekerweg</u>				
	<i>opp.</i>	<i>€/eenheid</i>	<i>aantal</i>	<i>totaal</i>
afwaardering	5630	5		€ 28.150,00
aanplantkosten (stelpost)	5630			€ 3.000,00
beheer bloemrijk grasmengsel - maaien (10 jaar)	1500	0,0511	20	€ 1.533,00
beheer bloemrijk grasmengsel - afvoeren (10 jaar)	1500	0,008	20	€ 240,00
beheer bosplantsoen - uitmaaien en afvoeren (10 jaar)	4070	0,25	6	€ 6.105,00
dunnen bosplantsoen	4070	1,02	0,66	€ 2.739,92
				€ 41.767,92

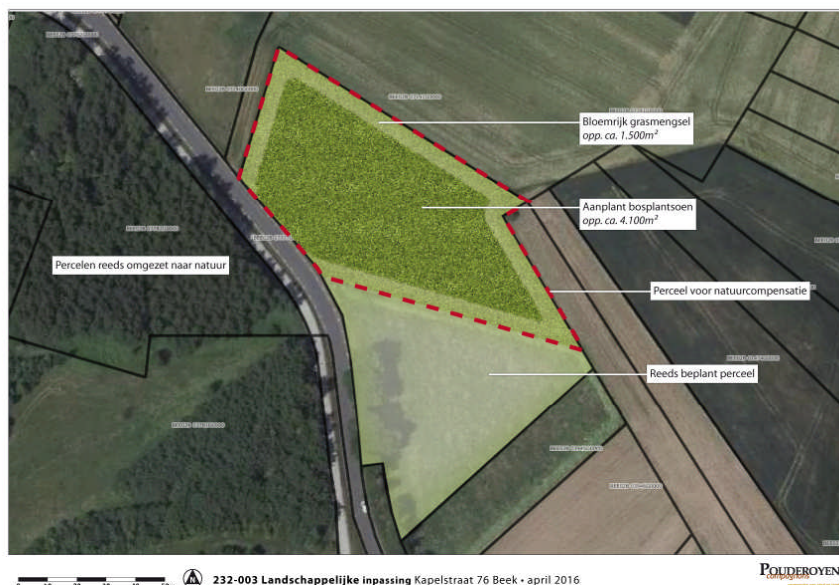
Voor de uitvoering van de kwaliteitsbijdrage wordt een perceel aan de Putbroekerweg aangewend. Dit perceel zal worden gebruikt voor de aanleg van natuur, aansluitend bij de reeds in gang gezette natuurproject ter plaatse. Het betreft het noordelijke deel van onderstaand perceel, bekend als perceel B3944.



Het perceel voor de natuuraanleg.

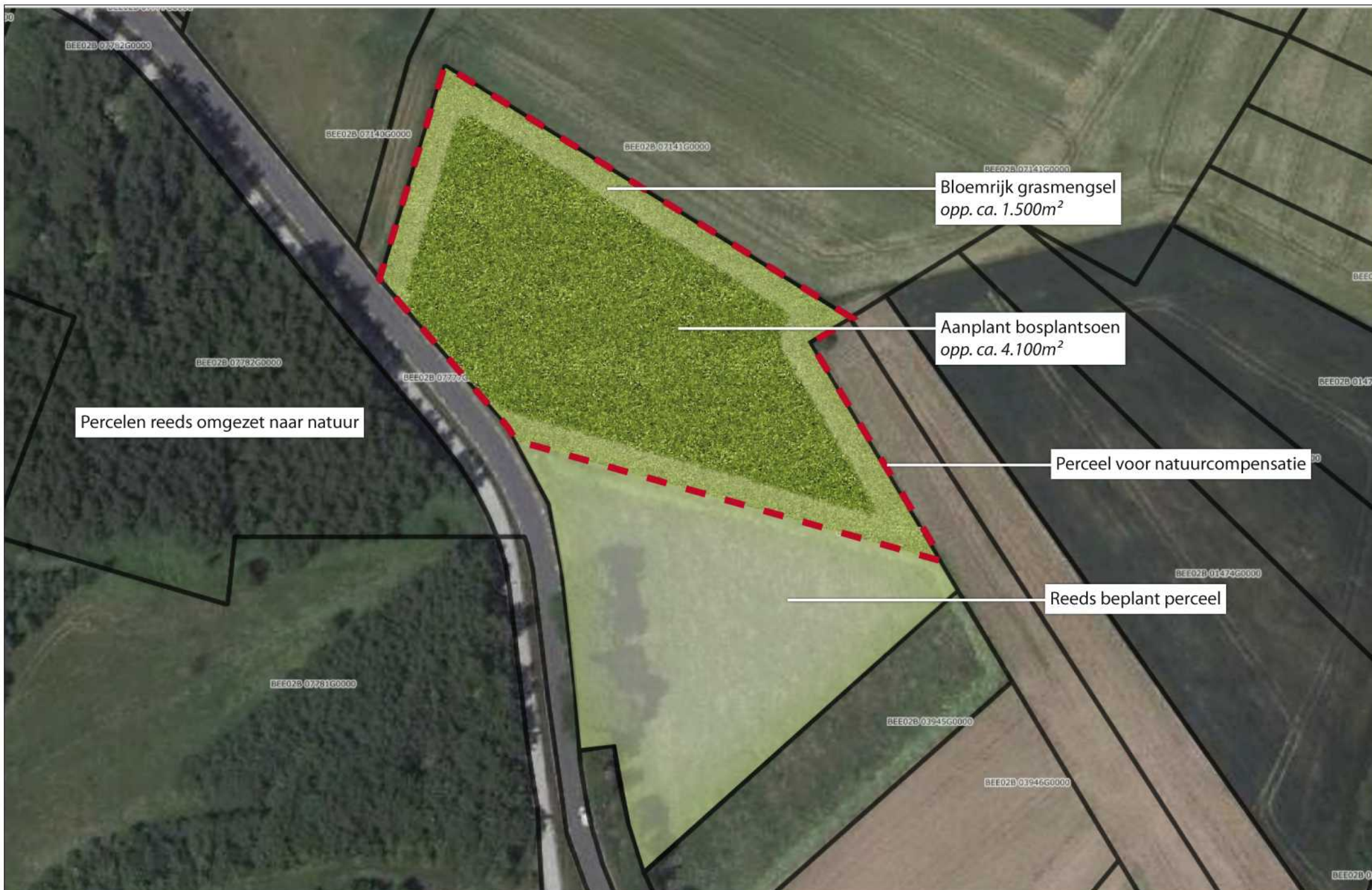
Een deel van het perceel is reeds door de gemeente Beek ingericht als natuur. Het overige deel is momenteel bestemd als agrarisch en zal in het kader van onderhavige plannen eveneens omgezet worden naar een natuurbestemming. Hierbij krijgt het perceel een inrichting overeenkomstig met de reeds ingerichte perceel en het natuurgebied aan de overzijde van de weg.

Deze inrichting bestaat uit een grasbaan van circa 5 meter breed aan de perceelsranden. De grasbaan wordt ingezaaid met een bloemrijk ruigtemengsel. Aan de binnenzijde van de grasbaan wordt een bosplantsoen aangeplant. Het plantsoen zal met de volgende soorten worden aangeplant: Amelancier, Cornus, Corylus, Prunus en Createagus. Onderstaande afbeelding illustreert het planvoornemen voor de natuurinrichting.



Plan voor de natuuraanleg in het kader van de kwaliteitsbijdrage (in de bijlage is een groter exemplaar opgenomen).





Bloemrijk grasmengsel
opp. ca. 1.500m²

Aanplant bosplantsoen
opp. ca. 4.100m²

Percelen reeds omgezet naar natuur

Perceel voor natuurcompensatie

Reeds beplant perceel