

**Plan Paardenhouderij Oude Stevensweerderweg te Berkelaar
(gemeente Echt - Susteren)**

Landschappelijke inpassing



Born, 21 januari 2015

Status: Definitief
Kenmerk: 14.093.IP.JvS
Auteurs(s) ing. P.J. van Schie

INLEIDING

De gemeente Echt-Susteren is voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek van dhr. van den Heuvel (initiatiefnemer), om een paardenhouderij met bedrijfswoning te mogen realiseren op een perceel aan de Oude Stevensweerderweg, even ten zuiden van de kern Berkelaar.

Gebleken is dat het planvoornemen niet past binnen de bouwregels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Om deze reden kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de paardenhouderij niet zonder meer worden verleend. Ten behoeve van het plan dient een planologisch afwijkingsbesluit te worden genomen. Omdat het plangebied gelegen is in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren dient de toekomstige paardenhouderij op basis van de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit' tevens landschappelijk te worden ingepast in zijn omgeving.

In voorliggend inpassingsplan wordt de voorgestane landschappelijke inpassing beschreven.

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Breulderweg / Oude Stevensweerderweg ten zuiden van de kern Berkelaar.



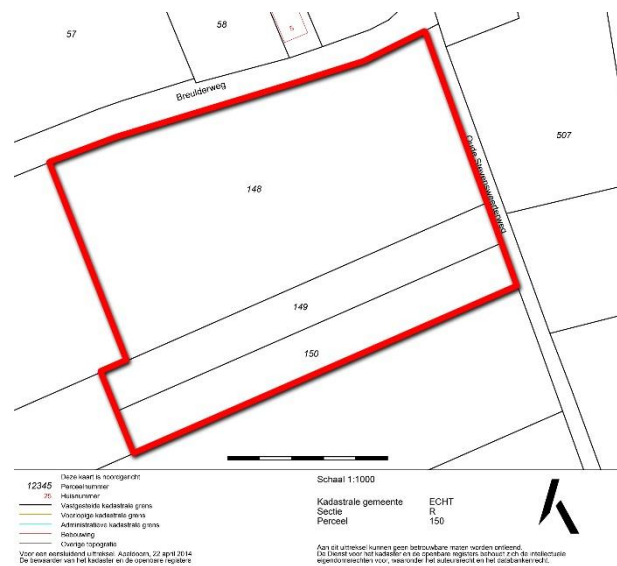
Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg rangschikt het plangebied in Kaart 5 (kwaliteitsimpuls) in een zone voor het stimuleren van erfbeplanting en versterken van groenstructuren.



Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de kern Berkelaar, de laanbeplanting langs de Breulderweg, de hagen langs de percelen ten oosten van het plangebied en de beplanting en bebouwing op het ten zuiden gelegen buurf.

PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen 148, 149, en 150 in sectie R van de kadastrale gemeente Echt. Zie de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.

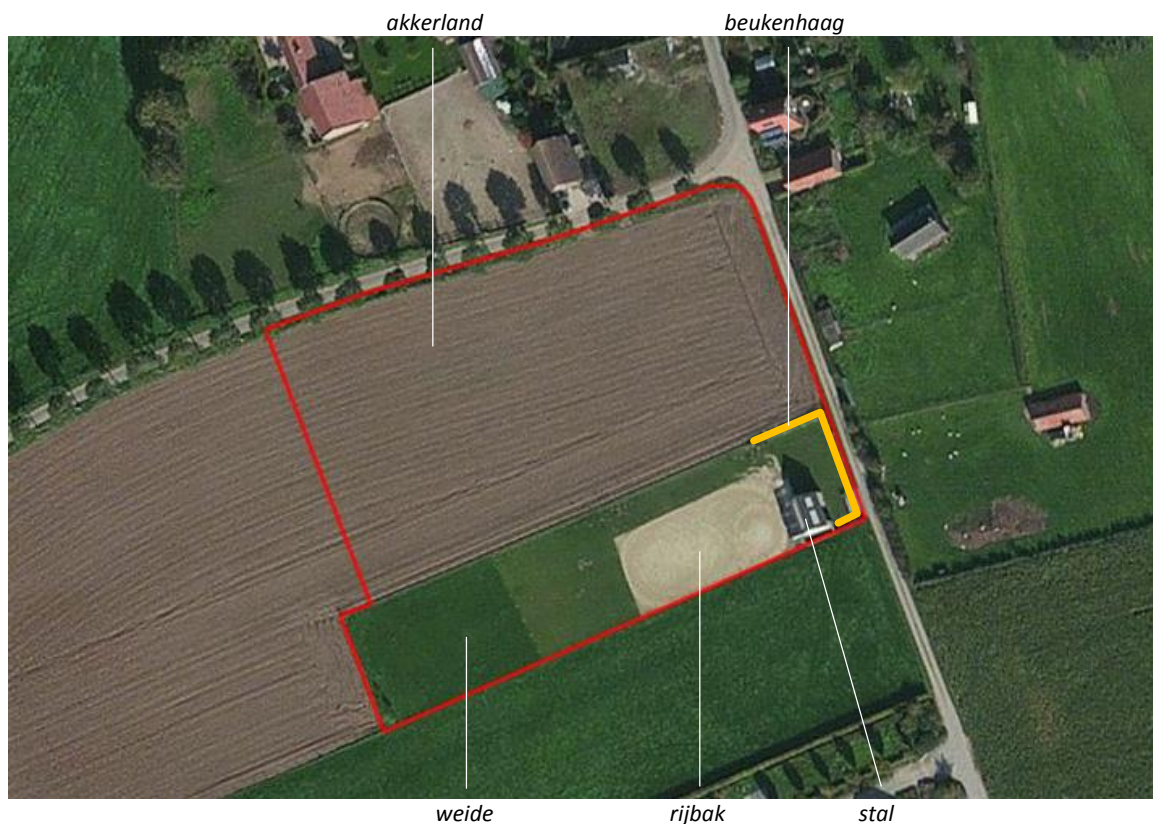


Plangebied met bestaande stal

SITUATIE

Zoals op de luchtfoto te zien is, bestaan het noordelijk deel van het plangebied uit akkerbouwland. Het zuidelijk deel van het plangebied is in gebruik als weide. In de zuidoost hoek van het plangebied bevindt zich een rijbak en een stal.

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit een beukenhaag van ca. 1 meter hoogte aan de zuidoostkant van het terrein.



FOTO'S

De foto's rechts tonen:

- 1+2 de aanwezige laanbeplanting langs de Breulderweg
- 3 bestaande bebouwing langs de Breulderweg
- 4 de vuurdoornhaag ten oosten van het plangebied
- 5 zuidelijk deel van het plangebied met stal, haag en rijbak
- 6 haag en bebouwing van buurerf

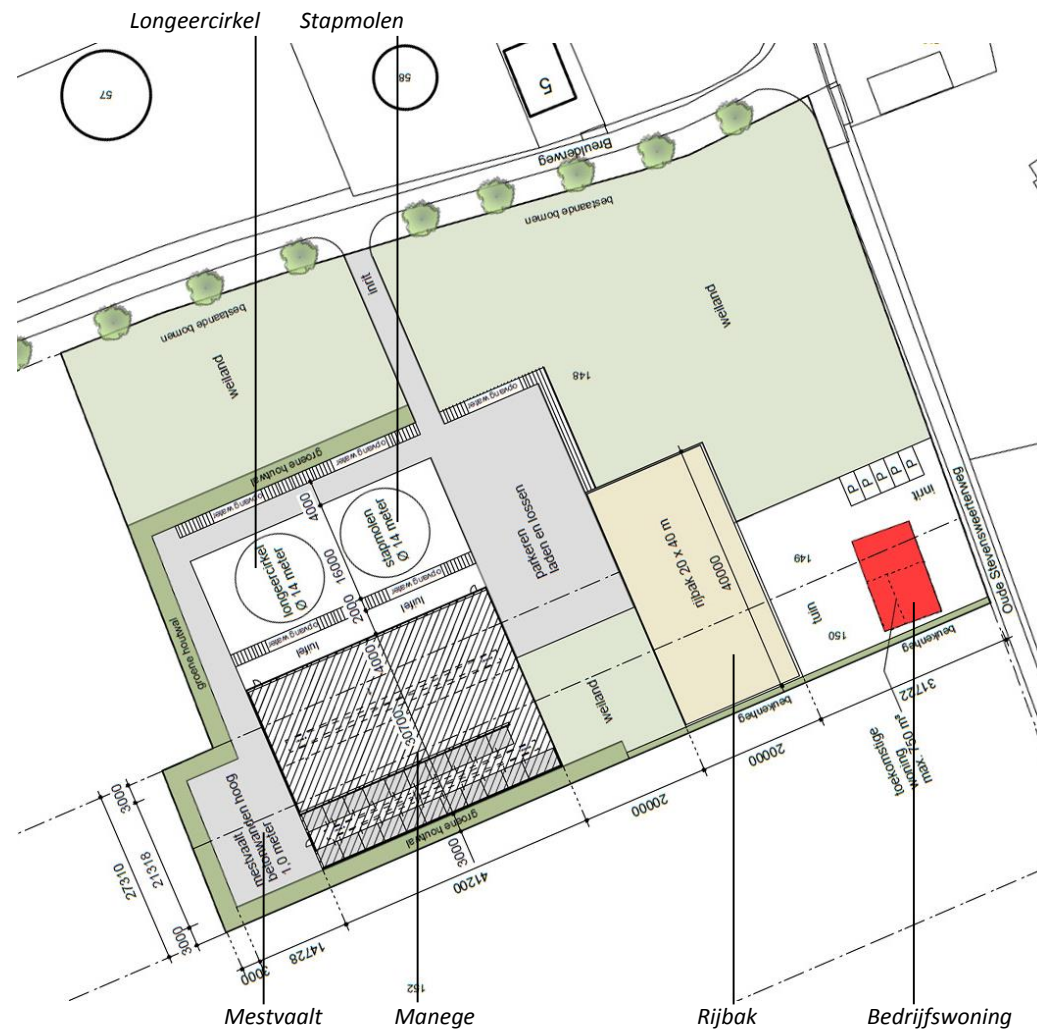
Op de luchtfoto hieronder is aangegeven vanuit welk standpunt de foto's zijn genomen.



BEBOUWING

In de toekomstige situatie zullen de bestaande stal met bijbehorende paardenrijbak worden verwijderd. In het plangebied zullen een bedrijfsgebouw (manege) en bijbehorende bedrijfswoning worden opgericht. Daarnaast zullen diverse bij een paardenhouderij behorende voorzieningen worden aangelegd: dit betreft onder andere een nieuwe paardenrijbak, twee stapmolens, en een ommuurde mestvaalt.

In de afbeelding hiernaast is de beoogde inrichting van het perceel weergegeven. De situering van de toekomstige gebouwen, bouwwerken en verharding, welke tot het bouwvlak gerekend worden, is tevens globaal aangeduid op onderstaande luchtfoto.



BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN

Planologische grondslag

Het plangebied voor de beoogde paardenhouderij is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt – Susteren'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch'. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in een regeling om via een binnenplanse procedure een nieuwe agrarische bouwkaavel toe te kunnen laten. Om deze reden is de planologische grondslag voor de beoogde paardenhouderij de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit'. De mate van de landschappelijke inpassing en eventuele kwaliteitsverbeterende maatregel wordt hiermee ook op basis van de Structuurvisie bepaald.

Kwaliteitsbijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Op de kaart 'Functionele Zoning Buitengebied' behorende bij de Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, 'Ontwikkelen met kwaliteit' is het plangebied gelegen binnen 'Verwevingsgebied' en buiten de aanduiding 'Bufferzone'. Verder geldt op basis van de afbeelding op pag. 75 van de Structuurvisie het landschapstype 'Oude ontginningen'. Op basis van de tabel op pag. 108 van de Structuurvisie is de ontwikkelmodule 'Overige gebouwde functies'; toegestaan met normale landschapsvoorwaarden (= licht blauw in

legenda) voor de beoogde ontwikkeling van toepassing.

Aanvullend geldt voor de onderhavige locatie dat weliswaar geen sprake is van nieuwvestiging in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, maar wel voldaan kan worden aan de voorwaarde dat de ontwikkeling plaatsvindt in of nabij een bebouwingscluster (= Berkelaar).

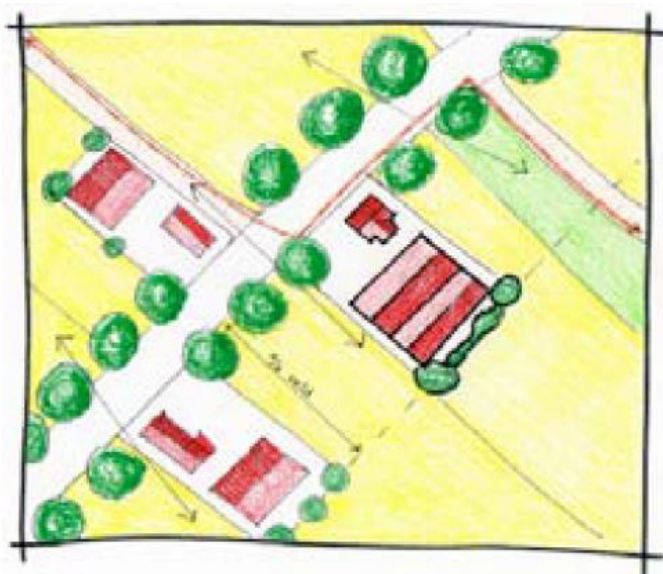
Op basis van de tabel 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' op pag. 126 van de Structuurvisie valt de beoogde ontwikkeling onder de ruimtelijke ontwikkeling nr. 16. 'Toevoeging van of aan overige gebouwde functies in buitengebied' en is het paardenbeleid op pag. 49 van toepassing. Voor het bepalen van de omvang van de kwaliteitsbijdrage is paragraaf 6.7 'Kwaliteitsbijdragen' van toepassing, omdat er sprake is van een agrarische nieuwvestiging/paarden gebruikgericht (ruimtelijke ontwikkeling nr. 4). Daar op basis van de tabel op pag. 108 sprake is van 'Normale landschapsvoorwaarden (lichtblauw)' en de te realiseren agrarische bouwkaavel binnen de referentiemaat van 1,5 ha blijft, is de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus' op de beoogde ontwikkeling van toepassing. Zie tevens illustratie 3: Kwaliteitsverbeteringen bij gebiedseigen functies op pag. 121.

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.

In onderhavig geval betreft het te compenseren bouwvlak (bestaande uit de hiervoor aangegeven gebouwen, bouwwerken en oppervlakteverharding) ca. 6.440 m². Dit betekent dat ca. 640 m² van het perceel ten behoeve van de landschappelijke inpassing moet worden ingericht.

Richtinggevende kaders voor het ontwerp van deze landschappelijk inpassing zijn opgenomen in bijlage 9 van de Structuurvisie (landschapstype Oude ontginningen) en het Landschapskader Noord- en Midden Limburg (hoofdstuk 4, landschapstype Velden).

De hiernaast opgenomen afbeelding betreft een uitsnede van pagina 194 van de Structuurvisie (bijlage 9, ontwerprichtlijnen per landschapstype, 'Oude ontginningen': 'Openheid en randen'.



Bouwstenen bij kavelinpassing (voorbeeld nieuwbouw)

- kavelgrens beplanten
- stallen evenwijdig met de rand
- kaveldiepte max 1/6 van diepte veld
- doorzichten vanaf rand vrijhouden

CONCEPT INPASSING

Struweel

Voorgesteld wordt om de bebouwing van de manege aan zowel de zuid als de westkant in te passen door de aanplant van een strook struweel. Het totaal oppervlak aan struweel zal ca. 450 m² bedragen.

Bomenrijen en hagen

Aan de noordzijde wordt voorgesteld om de afscherming vorm te geven door de aanplant van bomenrijen en hagen. De bomen zijn van betekenis voor de afscherming en geleiding van de dakvlakken, de hagen zijn van betekenis voor de inpassing in het maaiveld. Voor het zuidoostelijke deel van het perceel wordt voorgesteld om dit af te schermen middels een haag. Deze structuur van hagen sluit goed aan bij de aanwezige hagen van de percelen aan de Oude Stevensweerderweg. Het totaal oppervlak aan hagen zal ca. 215 m² bedragen.

Weiland

De gronden langs de Breulderweg worden als weiland ingericht.

Infiltratiesloot

Het van de daken en verharding vrijkomende regenwater zal worden geïnfiltreerd (bijv. via infiltratiesloot). Aan de noordzijde is hiervoor ruimte gereserveerd.



INPASSINGSPLAN

Het plan omvat op basis van het voorafgaande de aanplant van de volgende beplantingselementen:

- H1: Beukenhaag
- B1: Essen
- S1: Struweel

Soortenkeuze:

De sortimentskeuze is gebaseerd op lokale groeiplaatsfactoren en wensen met betrekking tot beeld en beheer. Zo is o.a. gekozen voor de toepassing van de Beuk op grond van het volle winterbeeld en weinig giftig voor paarden en voor de Es in verband met de geconcentreerde bladval en het feit dat deze soort (desgewenst) snoei kan verdragen.

Beheer

De Beukenhaag is aan te planten als bosplantsoen 60/80 cm hoog en in stand te houden op een hoogte van 120 – 200 cm.

De Essen mogen worden opgekroond tot goothoogte. De kroon kan d.m.v. snoei qua omvang worden beperkt. Richtlijn daarbij is dat de bovenkant van de kroon minimaal gelijk is aan de nok van de manege.

Het struweel is aan te planten als bosplantsoen en mag 1x per 5 jaar worden afgezet.

Weide

De gronden langs de Breulderweg zijn in te richten en te benutten als weide.



PLANTENLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst hier rechts op de pagina.

Zie voor de omvang van beplantingselementen de tabel hieronder.

CODE	NAAM	EENHEID	OMVANG
H1	Beukenhaag	m1	215
B1	Bomen	stuks	19
S1	Struweel	m2	450

Zoals aangegeven op pagina 10 bedraagt het oppervlak van deze beplantingselementen in ieder geval:

Struweel: ca. 450 m2
Hagenstructuur: ca. 215 m2
Totaal: ca. 665 m2.

Hiermee wordt voldaan aan de op pagina 6 beschreven eis dat 10% van het perceel (in onderhavig geval: 640 m2) ten behoeve van de landschappelijke inpassing moet worden ingericht.

Omvang bij aanplant		60/80	18/20	60/80
Code		H1	B1	S1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	aantal	aantal	aantal
Cornus mas	gele kornoelje			70
Cornus sanguinea	rode kornoelje			70
Corylus avellana	hazelaar			88
Euonymus europaeus	wilde kardinaalsmuts			114
Fagus sylvatica	gewone beuk	860		
Fraxinus excelsior	es		19	
Prunus spinosa	sleedoorn			123
Totaal		860	19	465