



Landschapsplan

Stevensweg 6 te Valkenburg

gemeente Valkenburg aan de Geul

Landschapsplan

Stevensweg 6 te Valkenburg

gemeente Valkenburg aan de Geul

Rapportnummer: 12-00662-V-M-SV
Dossiernummer: M19813.01
Opdrachtgever: de heer P.F.J.E. Geuskens
Opsteller: drs. S.J. van de Venne
Status: definitief
Datum: 28 februari 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



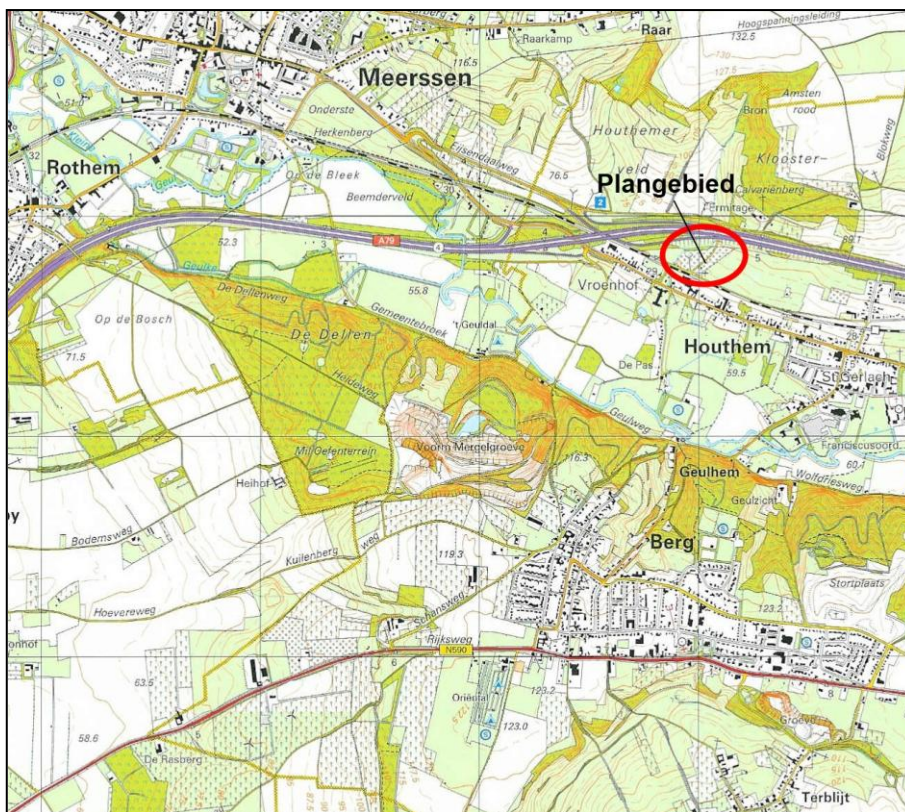
Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Plangebied	4
2.1	Ligging	4
2.2	Bestaande situatie.....	5
3	Planontwikkeling	7
3.1	Aanleiding	7
3.2	Voorwaarden	7
3.3	Toekomstige situatie	7
4	Landschappelijke inpassing	9
4.1	Bestaande landschappelijke situatie	9
4.2	Landschappelijke inpassing	10
4.3	Plantenlijst	12
	Landschappelijke inpassing (1:1000)	13

1 Inleiding

De heer P.F.J.E. Geuskens exploiteert op het adres Stevensweg 6 te Valkenburg 'Geuskens Tuinplanten', een bedrijf gericht op de teelt en verkoop van een groot assortiment aan tuinplanten. Om diverse redenen zal de bedrijfsvoering worden gestaakt en onderhavige locatie te koop worden aangeboden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het voortzetten van een (gelijsoortige) bedrijfsvoering in de bomenteel op onderhavige locatie is niet (meer) opportuun. De vraag naar dergelijke bedrijfslocaties is echter nihil en er heeft zich dan ook nog geen (potentiële) koper gemeld die de locatie als zodanig wenst over te nemen. Daarnaast is voortzetting van de huidige bedrijfsvorm op onderhavige locatie vanuit planologisch oogpunt onwenselijk.

Zodoende is ervoor gekozen om onderhavige locatie als woonlocatie te koop aan te bieden. Vanwege de huidige planologische situatie is het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning echter niet toegestaan. Derhalve is het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul verzocht om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging naar 'Wonen'.

Naar aanleiding van dit verzoek heeft het college kenbaar gemaakt daarmee in te willen stemmen onder een aantal voorwaarden. Één van de voorwaarden behelst het opstellen van een landschapsplan ten behoeve van de inpassing van de huidige teeltgronden en de (bedrijfs)woning.

Voorliggend document voorziet in het gevraagde landschapsplan.

2 Plangebied

In dit hoofdstuk worden de ligging van het plangebied en de bestaande situatie ter plekke beschreven.

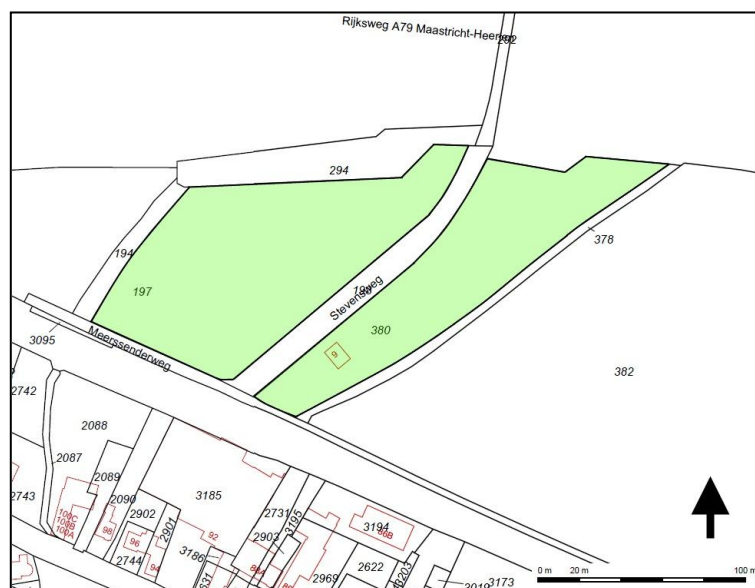
2.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Stevensweg 6 te Valkenburg, aan het einde van een doodlopende weg (met uitzondering van landbouwverkeer), en bereikbaar vanaf de Provinciale Weg Vroenhof. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de (zuidelijk gelegen) spoorlijn Maastricht – Heerlen en de (noordelijk gelegen) snelweg A79.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Valkenburg – sectie S – nummers 197 en 380.



Kadastrale kaart met ligging plangebied

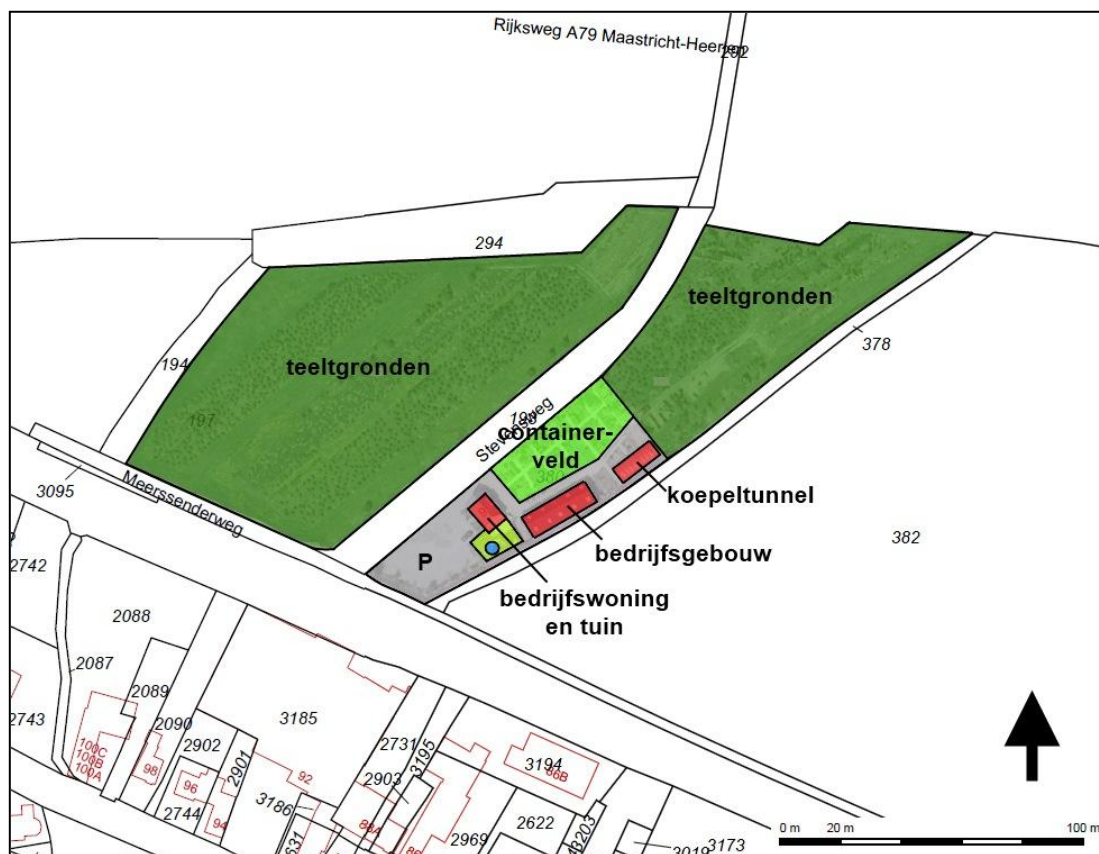
2.2 Bestaande situatie

Ter plekke van onderhavig plangebied kan een grove driedeling worden gemaakt tussen het huidige gebruik:

1. de (bedrijfs)bebouwing, bestaande uit de bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw en de koepeltunnel, inclusief bijbehorende infrastructuur en parkeervoorziening;
2. het containerveld gelegen achter de bedrijfswoning, alwaar de teelt van gewassen op een afdeklag los van de ondergrond plaats vindt in potten;
3. de teeltgronden ten noorden van de (bedrijfs)bebouwing en het containerveld, alsook gelegen aan de westelijke zijde van de Stevensweg.



Bestaande grondgebruik (1:2500)



Aan de hand van navolgende foto's wordt een impressie gegeven van de bestaande situatie ter plekke van onderhavig plangebied.



Locatie foto's



Foto 1: bedrijfswoning



Foto 2: bedrijfswoning en bedrijfsgebouw



Foto 3: containerveld en bedrijfswoning



Foto 4: bedrijfsgebouw



Foto 5: containerveld en koepeltunnel



Foto 6: containerveld, koepeltunnel en teeltgronden

3 Planontwikkeling

De aanleiding van de planontwikkeling, de daaraan door de gemeente gestelde voorwaarden en de toekomstige situatie worden in navolgend hoofdstuk beschreven.

3.1 Aanleiding

De bedrijfsvoering in de bomenteelt ter plekke van onderhavige locatie zal binnen afzienbare tijd worden beëindigd. De locatie zal te koop worden aangeboden als zijnde een woonlocatie. Vanwege de vigerende planologische situatie is echter het bewonen van de huidige bedrijfswoning als een burgerwoning niet toegestaan. Zodoende is aan het college van burgemeester en wethouders een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging naar 'Wonen'. Het college heeft ingestemd met de beoogde bestemmingswijziging onder voorwaarden.

3.2 Voorwaarden

Aan de medewerking van het college van burgemeester en wethouders zijn navolgende voorwaarden verbonden:

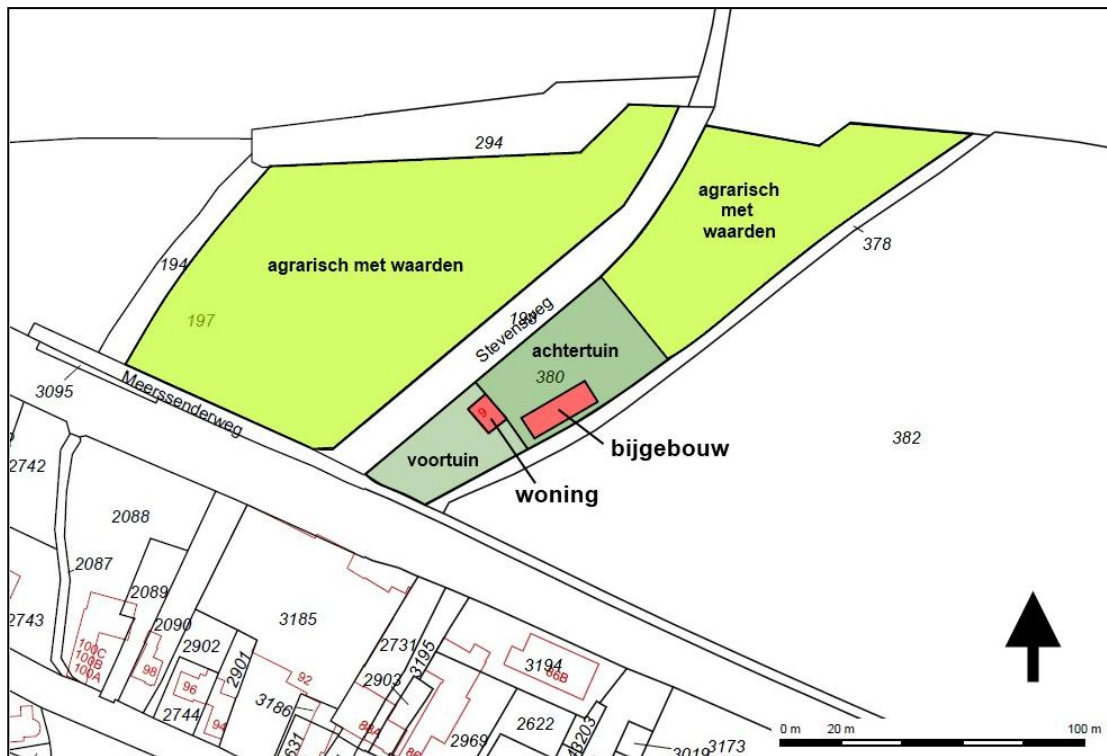
1. De bestemming van de aangrenzende teeltgronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met Waarden';
2. Voor de huidige teeltgronden en de woning dient een landschappelijke inpassingsplan te worden opgesteld;
3. De aanwezige koepeltunnel moet worden verwijderd;
4. Het uiterlijk van de aanwezige bedrijfsloods dient zo veranderd te worden, dat de bedrijfsmatige uitstraling verdwijnt (bijvoorbeeld door bekleding met houten planken en de aanplant van begroeiing);
5. De parkeerplaats voor de woning dient te verdwijnen;
6. Er dient een planschadeverhaalovereenkomst te worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Het huidige bedrijfsgebouw met een oppervlak van circa 200 m² kan na bestemmingswijziging gehandhaafd blijven als bijgebouw bij de (burger)woning. Op die manier bestaat de mogelijkheid voor een potentiële koper op hobbymatige wijze vee te houden, welke kunnen worden ingezet voor het beheer van de omringende gronden (de voormalige teeltgronden).

3.3 Toekomstige situatie

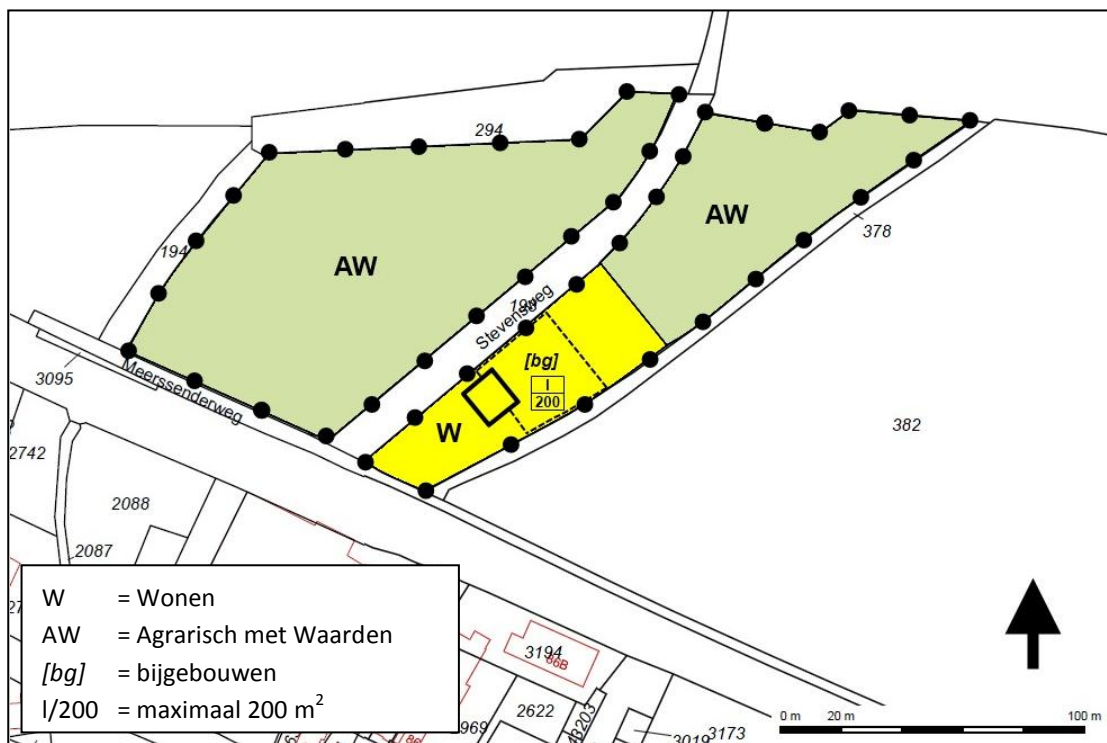
Ter plekke van de Stevensweg 6 te Valkenburg is in de toekomstige situatie sprake van een (burger)woning, een bijbehorend bijgebouw alsmede een voor- en achtertuin. Het gebruik van de omliggende gronden als teeltgronden is niet (meer) toegestaan. Ter plekke zal sprake zijn van de bestemming 'Agrarisch met Waarden' en het daarbinnen toegelaten gebruik.

Schetsmatig is de toekomstige situatie qua gebruik weergegeven in navolgende figuur.



Toekomstige situatie (1:2500)

De toekomstige wijze van bestemmen is weergegeven in navolgende figuur.



Toekomstige bestemmingswijze (1:2500)

4 Landschappelijke inpassing

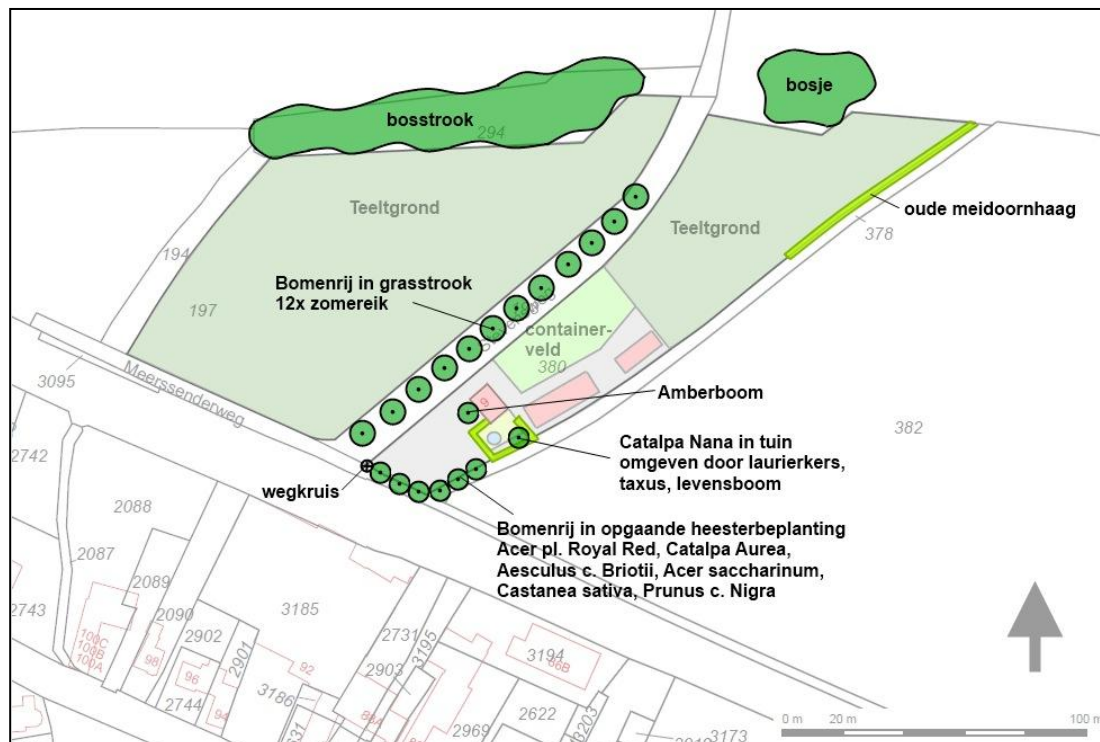
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande landschappelijke situatie ter plekke van het plangebied, alsmede de beoogde toe te voegen landschappelijke elementen ter inpassing van de nieuwe situatie.

4.1 Bestaande landschappelijke situatie

De bestaande landschappelijke situatie ter plekke van het plangebied is als volgt te omschrijven.

- Geheel aan de noordzijde, buiten de begrenzing van het plangebied, is sprake van een tweetal bosstroken welke een voor een afscherming zorgen tussen de A79 en het plangebied.
- Ten noordoosten op de grens van het plangebied is een oude Meidoornhaag aanwezig met een lengte van circa 75 meter.
- Langs de Stevensweg is van is sprake van een bomenrij bestaande uit twaalf Zomereiken.
- Aan de zuidzijde van de parkeerplaats (voor de woning) bevindt zich een bomenrij in opgaande heesterbeplanting, bestaande uit diverse soorten.
- Aan de voorzijde van de woning naast de voordeur bevindt zich een amberboom (Liquidambar *Styraciflua*) en in de tuin, omgeven door diverse soorten haagbeplanting, een *Catalpa Nana*.

Visueel is de bestaande landschappelijke situatie weergegeven in navolgende figuur.



Bestaande landschappelijke situatie (1:2500)

4.2 Landschappelijke inpassing

Als landschappelijke inpassing van onderhavige locatie worden navolgende nieuwe elementen voorgesteld.

Hagen

- De bestaande oude Meidoornhaag wordt over een lengte van circa 90 meter doorgetrokken tot voorbij het als bijgebouw te handhaven bijgebouw, met daarbinnen een tweetal openingen in de haag als doorsteek naar de naastgelegen openbare onverharde weg (element H1).
- Als overgang tussen de toekomstige achtertuin en het (nieuwe) agrarische gebied wordt een strook van heesterbeplanting voorzien (Kornoelje, Sneeuwbal, Krent, Veldesdoorn, Hazelnoot), tevens voorzien van een tweetal openingen als doorsteek naar de aangrenzend gelegen gronden. Deze gemengde beplanting wordt aangeplant in twee rijen met een plantafstand van circa 1,50 meter (element H2).
- Ter afscheiding tussen de (openbare) Stevensweg en het gedeelte ter plekke van de toekomstige achtertuin (ten noorden van de woning) wordt voorzien in een groene erfafscheiding in de vorm van een Haagbeukenhaag. De beheerhoogte van deze haag wordt beoogd op circa 1,50 meter vanwege de visueel afscherpende werking van het toekomstige bijgebouw vanaf de Stevensweg (element H3).
- Ter afscheiding tussen de (openbare) Stevensweg en het gedeelte ter plekke van de toekomstige voortuin (ten zuiden van de woning) wordt tevens voorzien in een Haagbeukenhaag, alhier met een beheerhoogte van circa 0,80 meter teneinde een geleidende functie te creëren (element H4).
- De oostelijke en zuidelijke rand van het perceel met nummer 197 zal worden ingeplant met een Gemengde haag (bestaande uit diverse inheemse soorten). De totale lengte van deze haag bedraagt circa 200 meter. Ter ontsluiting van deze gronden is voorzien in een drietal openingen (H5).

Bomen

- De toekomstige woonlocatie wordt rondom (ten noordoosten en ten zuidwesten) aanvullend voorzien met een zevental Lindebomen, welke een hoog en bindend element vormen (element B1). Als alternatief voor de Lindebomen kan gekozen worden voor Platanen.
- Ter plekke van de toekomstige voortuin (de huidige parkeerplaats) wordt voorzien in een solitaire Treurwilg. Door deze grote boom in het midden van de voortuin te situeren wordt een vriendelijker beeld gecreëerd (element B2).
- Aan de zuidoostzijde van het toekomstige bijgebouw wordt voorzien in een Haagbeuk hoogstam in leivorm, bestaande uit de aanplant van vier stuks op de perceelsgrens. Vanwege het ter plekke aanwezige hoogteverschil en middels het realiseren van onderste etage van deze Haagbeuk op maximaal 1,20 meter, wordt – tezamen met de ter plekke door te trekken Meidoornhaag – het zicht op het toekomstige bijgebouw aan het oog onttrokken (element B3).
- Op de kopse kant van het toekomstige bijgebouw (noordoosten) wordt voorzien in één Leipeer (element B4).
- Ten noorden(oosten) van de bebouwing wordt voorzien in tien stuks Hoogstamfruitbomen (B5). Deze kunnen gemengd worden aangeplant (bijvoorbeeld: Kers, Peer en/of Appel).
- Ter plekke van de westrand van het kadastrale perceel met nummer 197 worden zes stuks Knotwilgen aangeplant (B6). Als alternatief kan worden gekozen voor zes Knotessen.

Aanvullende maatregelen

Naast de toe te voegen landschappelijke elementen, wordt voorzien in een aantal aanvullende maatregelen zulks in navolging op de door het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul gestelde voorwaarden.

- De huidige koepeltunnel wordt afgebroken.
- Het gebruik van de huidige teeltgronden wordt beëindigd en ter plekke zal enkel het gebruik conform de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch met Waarden' zijn toegestaan.

Voor wat betreft de gestelde voorwaarde dat het als bijgebouw te handhaven bedrijfsgebouw dient te worden bekleed met beplanking, kan – gelet op de te realiseren beplantingen – komen te vervallen.

Visueel is de voorgestelde landschappelijke inpassing weergegeven in navolgende figuur.



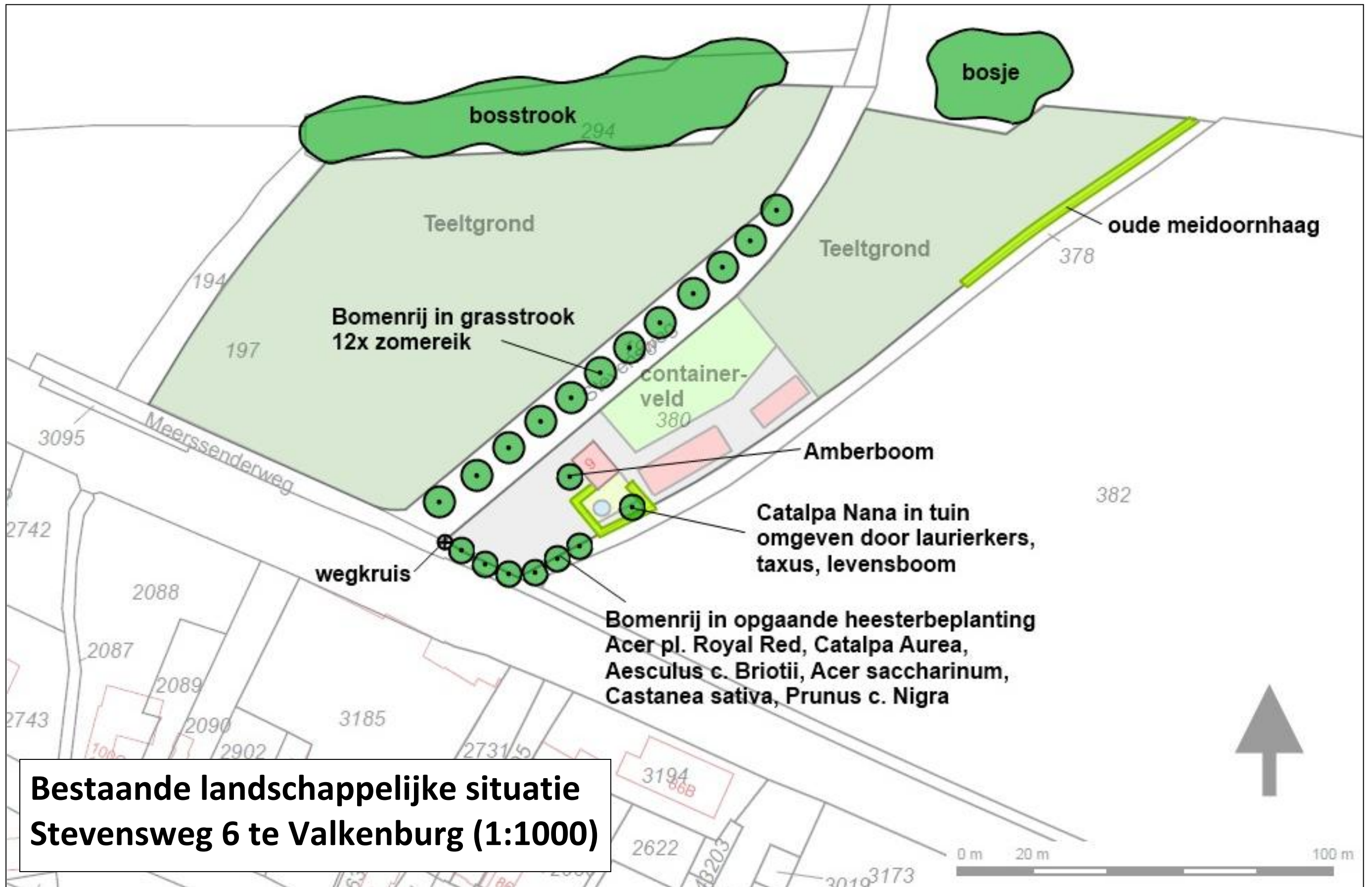
Landschapsplan (1:2500)

4.3 Plantenlijst

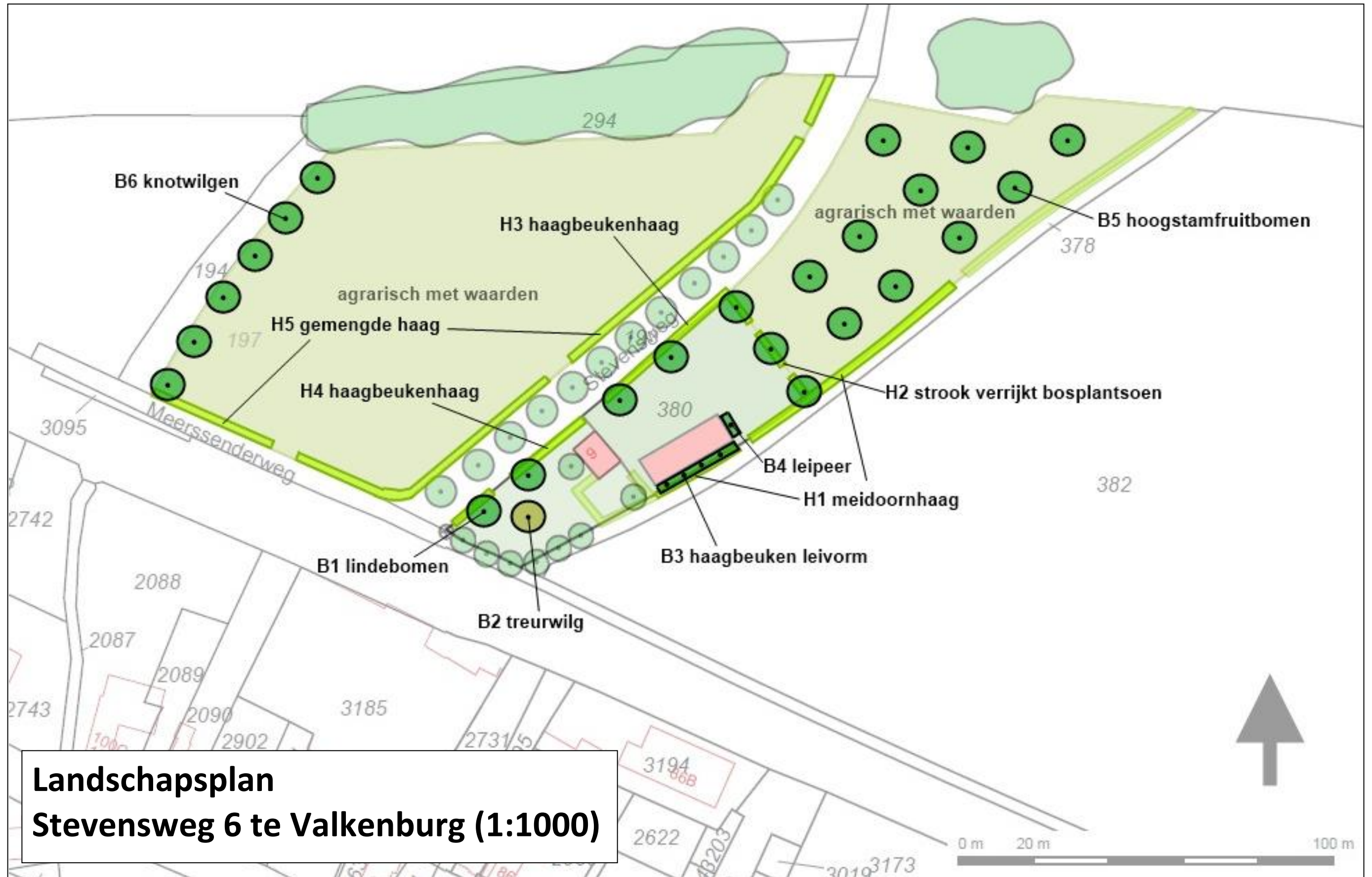
In navolgende tabel wordt de plantenlijst behorende bij de voorgestelde landschappelijke inpassing weergegeven.

<i>Element</i>	<i>Soort</i>	<i>Stuks</i>	<i>Maatvoering</i>
B1	Tilia pallida (Linde)	7	circa 12-14
B2	Salix a. pendula (Treurwilg)	1	circa 14-16
B3	Carpinus betulus leivorm (Haagbeuk)	4	circa 10-12 (onderste etage op 1,20 meter)
B4	Pyrus conference leivorm (Leipeer)	1	circa 6-8
B5	Hoogstamfruitbomen (Kers, Peer, Appel)	10	circa 12-14
B6	Salix alba (Knotwilg)	6	circa 12-14
H1	Crateagus monogyna (Meidoorn)	360	circa 60/80
H2	Viburnum opulus (Sneeuwbal)	10	circa 80/100 (3 tak +)
H2	Amelanchier lamarckii (Krent)	10	circa 80/100 (3 tak +)
H2	Cornus alba (Kornoelje)	10	circa 80/100 (3 tak +)
H2	Corylus max. purpurea (Hazeloot)	10	circa 80/100 (3 tak +)
H2	Acer campestre (Veldesdoorn)	10	circa 80/100
H3	Carpinus betulus (Haagbeuk)	200	circa 60/80 (beheerhoogte: circa 1,50 meter)
H4	Capinus betulus (Haagbeuk)	212	circa 60/80 (beheerhoogte: circa 0,80 meter)
H5	Acer campestre (Veldesdoorn)	200	circa 60/80
H5	Corylus avellana (Hazeloot)	200	circa 60/80
H5	Crateagus monogyna (Meidoorn)	200	circa 60/80
H5	Quercus robur (Zomereik)	200	circa 60/80

Landschappelijke inpassing (1:1000)



**Bestaande landschappelijke situatie
Stevensweg 6 te Valkenburg (1:1000)**



**Landschapsplan
Stevensweg 6 te Valkenburg (1:1000)**

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement





Landschapsplan

- addendum -

Stevensweg 6 te Valkenburg

gemeente Valkenburg aan de Geul

Landschapsplan

- addendum -

Stevensweg 6 te Valkenburg

gemeente Valkenburg aan de Geul

Rapportnummer: 13-03068-V-M-SV
Dossiernummer: M19813.01
Opdrachtgever: de heer P.F.J.E. Geuskens
Opsteller: drs. S.J. van de Venne
Status: definitief
Datum: 18 juli 2013

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

Toelichting addendum	3
Bepantingslijst	5
Landschappelijke inpassing (1:1000)	7

Toelichting addendum

Ten behoeve van het planvoornemen ter plekke van de locatie Stevensweg 6 te Valkenburg is een landschapsplan opgesteld: 'Landschapsplan Stevensweg te Valkenburg' (d.d. 28-2-2012, kenmerk: 12-00662-V-M-SV). Dit landschapsplan vormt onderdeel van het op te stellen wijzigingsplan voor onderhavige locatie en uitvoering (en instandhouding) is planologisch-juridisch verankerd.

In het kader van ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan 'Stevensweg 6 te Valkenburg' heeft de N.V. Nederlandse Gasunie per email d.d. 9 juli 2013 de gemeente Valkenburg aan de Geul het navolgende bericht:

"Uit het inpassingsplan blijkt dat in de nieuwe hagen een aantal bomen voorkomt. Ook de bestaande beplanting langs de Meerssenderweg bestaat uit een aantal bomen binnen de leidingstrook. Wij verzoeken u, alle bomen, voor zover ze binnen de belemmeringstrook van onze gasleidingen vallen, te vervangen door minder diep wortelende soorten.

Ter informatie stuur ik u als bijlage de beplantingslijst van Gasunie. Als de hierin genoemde soorten worden aangeplant of gehandhaafd, is er geen probleem, wat Gasunie betreft."

Ten gevolge van deze reactie van de N.V. Nederlandse Gasunie dient het landschapsplan (d.d. 28-2-2012) te worden gewijzigd. Voorliggend document vormt een 'addendum' op het eerdere landschapsplan (kenmerk: 12-00662-V-M-SV), waarbij tegemoet wordt gekomen aan de hiervoor geciteerde reactie van de N.V. Nederlandse Gasunie, en dient in samenhang daarmee te worden gelezen.

Vanwege de ligging van de leidingstrook worden navolgende wijzigingen doorgevoerd:

- element B6 (rij van 6 stuks knotwilgen geheel in het westelijke deel van het plangebied) zal enkele meters in noordelijke richting worden opgeschoven;
- de (bestaande) bomenrij in opgaande heesterbeplanting (ten zuiden van de woning) zal in overleg met de N.V. Gasunie worden verwijderd danwel vervangen, voor zover deze bestaande bomen zijn gesitueerd binnen de leidingstrook. Indien sprake is van vervanging zal de 'Beplantingslijst' van de N.V. Nederlandse Gasunie worden toegepast;
- met betrekking tot de in het landschapsplan (d.d. 28-2-2012) opgenomen gemengde haag (element H5) gelegen binnen de leidingstrook, vervalt de daarin opgenomen Zomereik (*Quercus robur*, 200 stuks maat: circa 60/80). Indien sprake is van vervanging zal de 'Beplantingslijst' van de N.V. Nederlandse Gasunie worden toegepast.

Bepantingslijst

N.V. Nederlandse Gasunie
Waddinxveen

ADVIESLIJST VAN IN NEDERLAND ALGEMEEN VOORKOMENDE, DOORGAANS STRUIKVORMIGE, HOUTIGE GEWASSEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR AANPLANT OP DE STROOK VAN GASUNIE-LEIDINGEN.

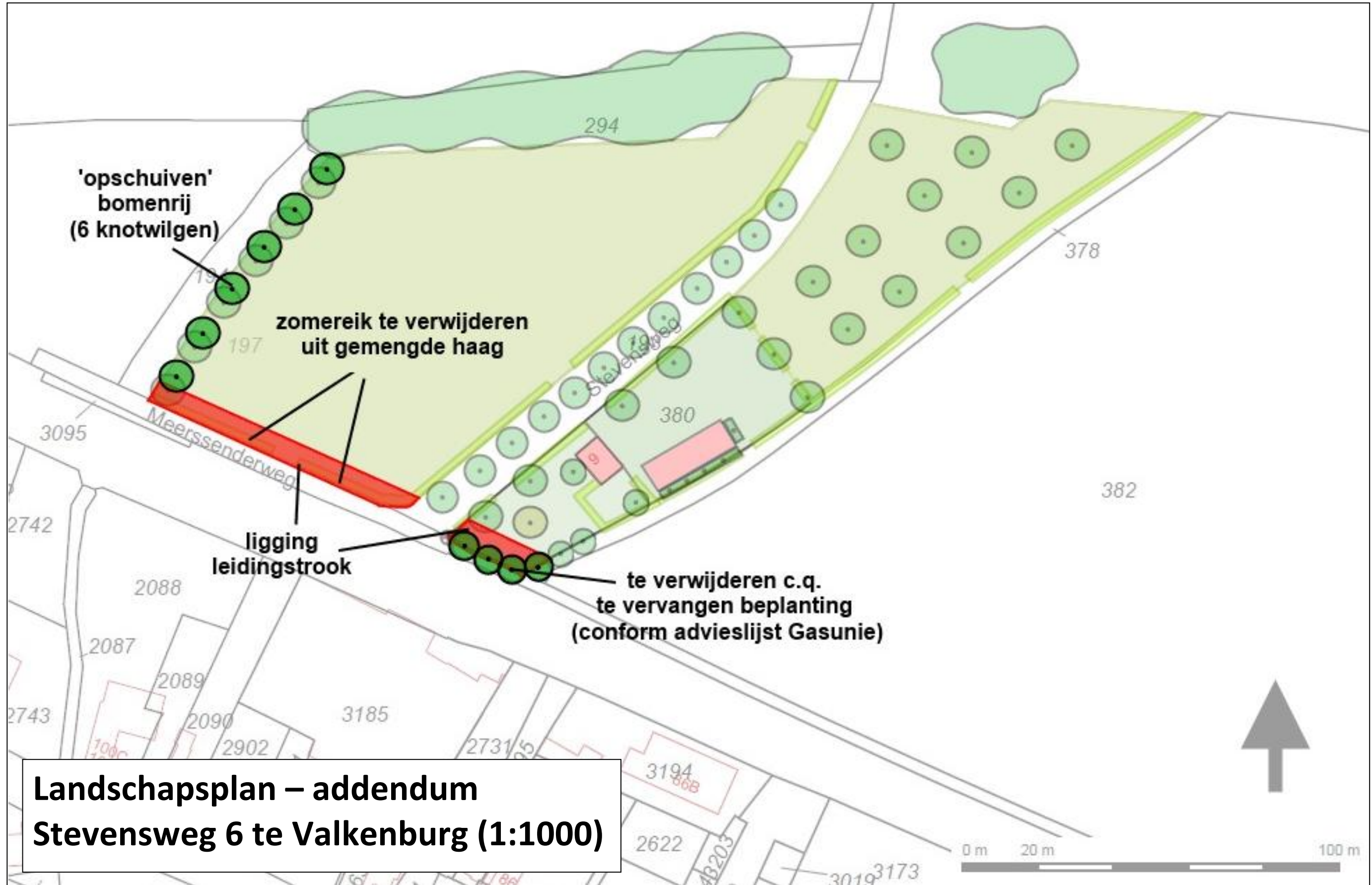
geslacht/soort	naam (NL)	karakter (struik/boom)	hoogte (max)
Amelanchier lamarckii	krent	s	6 m
Cornus mas	gele kornoelje	s	4 m
Cornus sanguinea	rode kornoelje	s	4 m
Corylus avellana	hazelaar	s	6 m
Cytisus scoparius	bezembrem	s	2 m
Eleagnus angustifolia	olijfwilg	s	8 m
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	s	4 m
Ligustrum vulgare	gewone liguster	s	3 m
Prunus spinosa	sleedoorn	s	4 m
Rosa canina	hondsroos	s	3 m
Rosa rubiginosa	egelantierroos	s	3 m
Rosa rugosa	bottelroos	s	3 m
Salix aurita	geoorde wilg	s	5 m
Salix cinerea	grauwe wilg	s	6 m
Salix pentandra	laurierwilg	s	6 m
Salix purpurea	bittere wilg	s	4 m
Salix repens	kruiwilg	s	2 m
Salix triandra	amandelwilg	s	8 m
Salix viminalis	katwilg	s	6 m
Viburnum opulus	Gelderse roos	s	4 m

N.B. Behalve de in de advieslijst genoemde soorten kunnen in bepaalde gevallen als beplanting boven gasleidingen worden toegestaan:

- 1 Bomen van eerste en tweede grootte (d.w.z. bomen die op volwassen leeftijd een hoogte kunnen bereiken van meer dan 12 meter), mits ze worden onderhouden als hakhout c.q. lage knotboom in bijvoorbeeld houtwallen en grienden, of als haag;
- 2 Zogenaamde Laagstam- fruitbomen.

Landschappelijke inpassing (1:1000)

(addendum)



**Landschapsplan – addendum
Stevensweg 6 te Valkenburg (1:1000)**

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

