Landschappelijk inpassingsplan

Veldschuurdijk ong. te Meers

Gemeente Stein

pouderoyentonnaer.nl

Landschappelijk inpassingsplan Veldschuurdijk ong. te Meers

Gemeente Stein

Status:	definitief
Datum:	29 november 2023

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

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

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Plangebied 3

1.3 Leeswijzer 4

2 Ruimtelijke analyse 5

2.1 Het plangebied 5

2.2 Landschappelijke context plangebied 6

2.2.1 Ruime omgeving 6

2.2.2 Directe omgeving 6

2.3 Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg 7

2.3.1 Kernkwaliteit reliëf 7

2.3.2 Kernkwaliteit contrast tussen open-besloten 7

2.3.3 Kernkwaliteit cultuurhistorie 8

2.3.4 Kernkwaliteit groen karakter 9

2.4 Beleidskaders 10

2.4.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) 10

2.4.2 Bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' 11

2.4.3 Facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein' 12

3 Plantoelichting 14

4 Ruimtelijke inrichting 15

4.1 Limburgs Kwaliteitsmenu 15

4.2 Uitgangspunten ontwerp 16

4.3 Landschappelijke inpassing 16

4.3.1 Behoud bestaande groenstructuur in kader van cultuurhistorie 17

4.3.2 Te slopen bebouwing 18

4.3.3 Struweelhaag langs kampeerterrein 18

4.3.4 Aan te planten (fruit)bomen in kampeerterrein 19

4.3.5 Aan te planten hagen rond parkeerplaatsen 19

4.4 Lijst van beplanting 20

Bijlagen 21

1 Inleiding

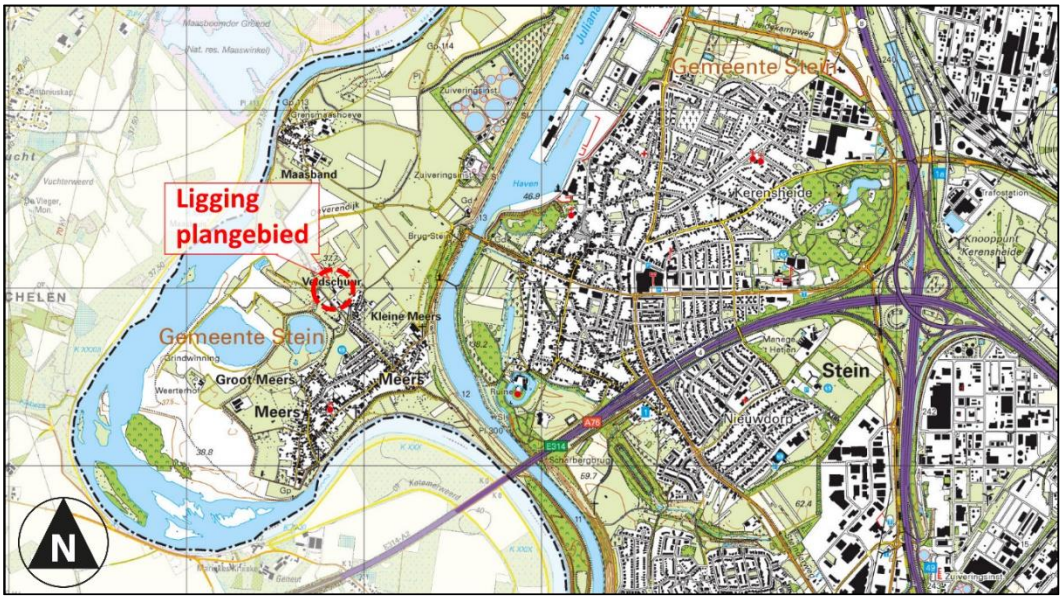
1.1 Aanleiding

Op de locatie Veldschuurdijk 6 te Meers wordt door de initiatiefnemers momenteel een agrarisch bedrijf uitgeoefend. De locatie is reeds tientallen jaren geëxploiteerd als veehouderij. De varkenshouderij is inmiddels afgebouwd, de rundveetak behelst nog 35 Groot Vee Eenheden.
De wens bestaat om het bedrijf toekomstbestendig te maken en geschikt voor opvolging. Met het oog op de huidige ontwikkeling van krimp in de agrarische sector in combinatie met de visie van de gemeente Stein voor het uitbreiden van de vrijetijdseconomie in combinatie met kansen van de doorontwikkeling van het nabijgelegen RivierPark Maasvallei, zien de initiatiefnemers nieuwe economische dragers voor het bedrijf. Het voornemen is om het agrarisch bedrijf om te vormen naar een kleinschalige kampeerplaats tot 25 plaatsen.

Door de locatie ligt op de overgang naar het buitengebied, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Daarom dient het plan landschappelijk te worden ingepast. In voorliggend landschapsplan worden de plannen in woord en beeld beschreven.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Veldschuurdijk ong., achter de bestaande bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf ter plekke (huisnummer 6) en bevindt zich op de overgang van de kern Meers naar het buitengebied nabij de Grensmaas, tussen de Maas en het Julianakanaal. Het plangebied omvat de agrarische bouwkavel en enkele aangrenzende gronden aan de noordwestzijde.



Figuur 1 Ligging plangebied

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.

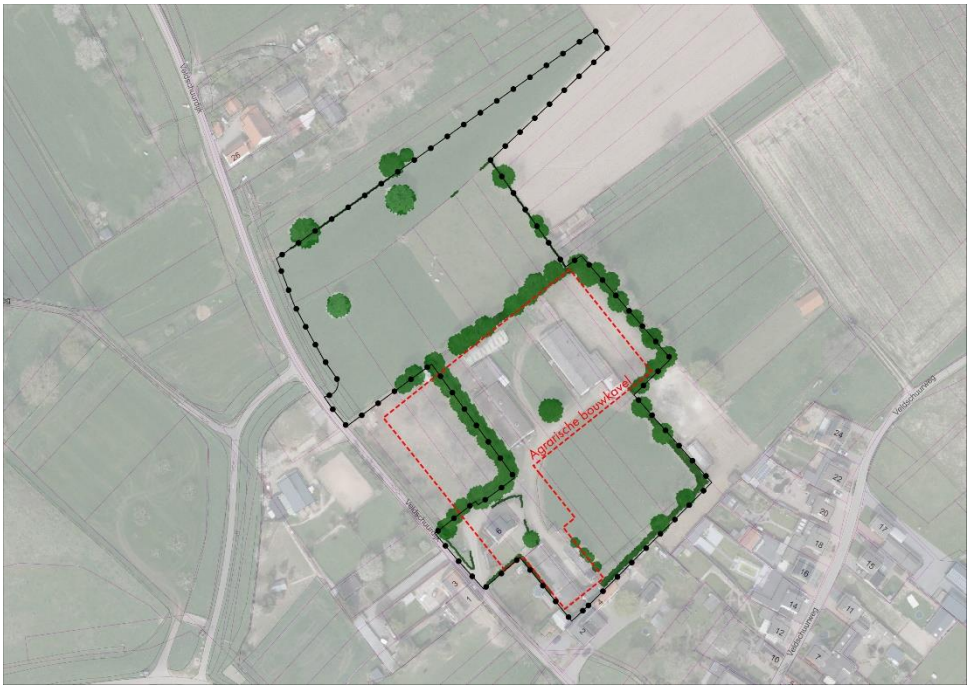
2 Ruimtelijke analyse

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt op de locatie Veldschuurdijk 6 en de aangrenzende gronden aan de rand van de kern Meers binnen de gemeente Stein. Het plangebied omvat de agrarische bouwkavel en enkele aangrenzende gronden aan de noordwestzijde.
Binnen de agrarische bouwkavel is naast de bedrijfswoning (huisnummer 6) aan de straat een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze bedrijfsgebouwen liggen ‘achterop’ het terrein zijn door de bebouwing en beplanting geheel omsloten. Tussen de bedrijfsbebouwing liggen een aantal kleine weides.

Door de robuuste beplanting rondom de bouwkavel worden de gebouwen geheel omzoomd. Aan de zuidoostzijde grenzen de woonkavels met tuinen gelegen aan de Veldschuurweg aan het plangebied. Aan de Veldschuurdijk aan de zuidwestelijke zijde ligt een kleine weide (van derde) omgeven met struweelhagen met verder opgaande begroeiing (veldesdoorn en essen) en fruitbomen die het zicht op de agrarische bouwkavel geheel wegneemt. Verder zijn op de overige perceelgrenzen (struweel)hagen (voornamelijk meidoorn, soms in gemengd sortiment met onder andere vlierbes) met daarnaast opgaande bomen als essen en elzen.

De beoogde locatie van de het kampeerterrein zijn de weiden aan de noordwestzijde van de agrarische bouwkavel. Deze weiden zijn opener van karakter. Op een aantal plaatsen op de perceelsgrens is een lage meidoornhaag aangeplant. Tevens bevinden zich binnen en direct rond deze weiden een aantal (fruit)bomen.



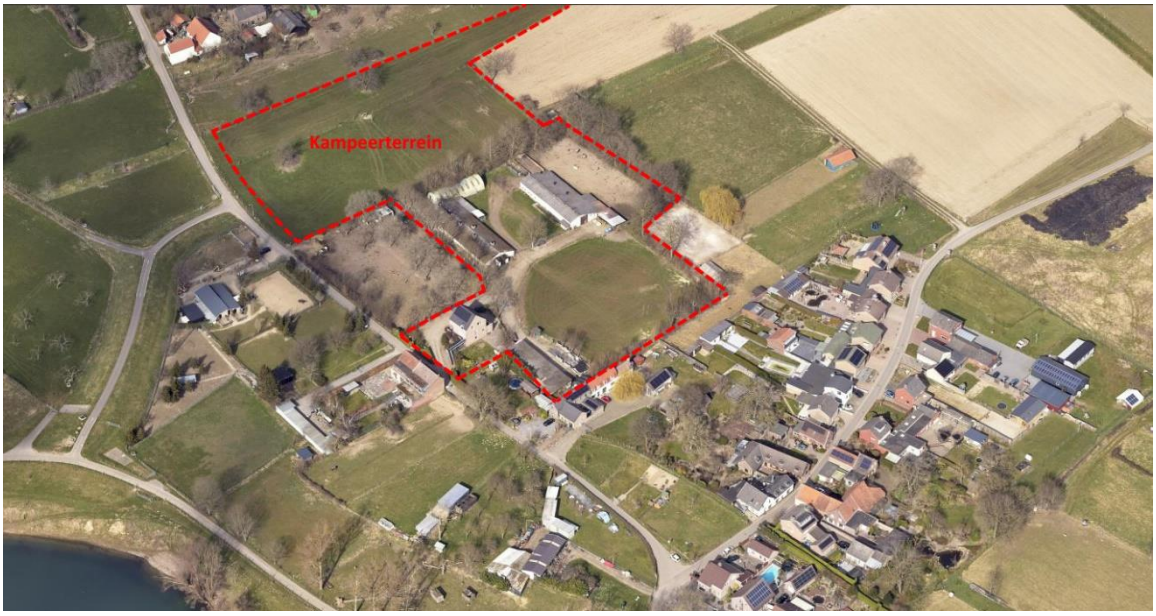
2.2 Landschappelijke context plangebied

2.2.1 Ruime omgeving

Het Maasdal strekt zich uit langs de gehele westzijde van Zuid-Limburg, waarbij het voor het grootste deel dienst doet als landsgrens met België. De Maas is, getuige de vele Maasterrassen en oude stroomdalen, één van de primaire vormgevers van het Zuid-Limburgse landschap. Ten noorden van Maastricht zijn ten behoeve van de hoogwateropgave grote gebieden afgegraven en ingericht als ecologische zones. De Maas heeft buiten het stedelijk gebied een sterke groene begeleiding met bomenrijen en kleine bosjes. Van oudsher kende het Maasdal een groot areaal boomgaarden. De brede waterloop geeft het gebied, net als een beekdal, een sterke lengterichting, waarbij het zicht gefocust is op de brede rivier in de vlakke dalbodem.

2.2.2 Directe omgeving

Het plangebied ligt nabij Meers in het Maasdal. Ten westen maakt de Maas een ruime bocht rond de kern Meers, ten oosten vormt het Julianakanaal een duidelijke lijn in het landschap ter plekke. Meers ligt hiertussen ingeklemd. Het buitengebied rond Meers is historisch gezien voornamelijk in gebruik als weiland. Echter, door het project Grensmaas heeft ook rond Meers grindwinning plaatsgevonden, waardoor het maaiveld is verlaagd of plassen zijn ontstaan. Deze gronden worden omgezet in natuurgronden. Tevens is nog steeds sprake van zand- en grindwinning in het gebied. Een aantal wegen, waaronder de Veldschuurdijk, liggen op dijkjes van anderhalf tot twee meter hoogte.



2.3 Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

2.3.1 Kernkwaliteit reliëf

De basis van het landschap en van de drie landschapstypen wordt gevormd door het reliëf. De rijkdom aan reliëf in Zuid-Limburg is het gevolg van de insnijding van de Maas en de vorming van Maasterrassen door een stijgende bodem én de daaropvolgende versnijding van aanliggende met löss bedekte vlakke landschappen door beken (Geul, Gulp, Geleenbeek, Roode Beek, Worm Jeker en Voer). Op deze manier is de driedeling van het hooggelegen plateau, de tussenliggende helling en het lage dal ontstaan.
Een helling vormt de overgang tussen het hoge plateau en het lage dal. In het type helling is er een onderscheid tussen een steile (>8°) en een flauwe hellingen (1°-4°). Steile hellingen zijn voornamelijk te vinden aan de plateaurand terwijl flauwe hellingen vaak op de grens van het dal liggen. Het dal is het laagste deel in het landschap en vormt het vertakte natuurlijke afwateringssysteem van het landschap. Watervoerende dalen hebben een vlakke dalbodem waarin de beek of rivier stroomt. Niet-watervoerende dalen, oftewel droogdalen, voeren slechts incidenteel water af.

Het plangebied ligt in het oorspronkelijk vlakke dalbodem van het Maasdal. Ten behoeve van het beschermen tegen de overstromingen zijn ter plekke dijken aangelegd rond en tussen de dorpen in het Maasdal. Deze dijken, samen met de door de werkzaamheden van de Grensmaas ontstaande waterplassen, zijn de belangrijkste vormen van reliëf. De weg ‘Veldschuurdijk’ ligt op een dijk en steekt bijna 2 meter boven het omliggende maaiveld uit. Ten behoeve van voorliggend plan is geen sprake van het wijzigen van het reliëf. Van een aantasting van deze kernkwaliteit is geen sprake.



Uitsnede kaart kernkwaliteit reliëf

2.3.2 Kernkwaliteit contrast tussen open-besloten

Het contrast tussen de openheid en beslotenheid van het landschap in Zuid-Limburg is in de basis bepaald door het reliëf.

Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Doordat het plateau relatief vlak ligt en grootschalig ontgonnen is, heeft dit samen met de verschillende ruilverkavelingen tot het huidige open beeld geleid. De contrasten tussen de weidse openheid van de glooiende hoge plateaus enerzijds en intieme ruimtes op de steile hellingen of in de dalbodems anderzijds vormen een afwisselend landschapsbeeld. Van invloed op de openheid in het landschap is ook de aanwezigheid van opgaande elementen zoals bomen en heggen. Deze spelen een belangrijke rol in het begrenzen van zichten.

De helling vormt het kader van het plateau en de begrenzing van het dal. De aanwezigheid van dichte opgaande beplanting zoals hellingbossen of graften geven steile hellingen een besloten karakter ter plekke. Op de flauwe hellingen, waar landbouw plaatsvindt, is door het halfopen karakter vanzelfsprekend een breder zicht richting het dal mogelijk.

Rond het plangebied is sprake van een besloten landschap. Dit wordt veroorzaakt door het reliëf (Veldschuurdijk) langs het plangebied en de vele landschapselementen (hagen, houtsingels, hoogstamfruitboomgaarden en solitaire bomen) en bebouwing binnen en direct rond het plangebied. Door voorliggend plan is geen sprake van het aantasten van het schaalcontrast, mede door de vele landschapselementen.



Uitsnede kaart kernkwaliteit contrast open-besloten

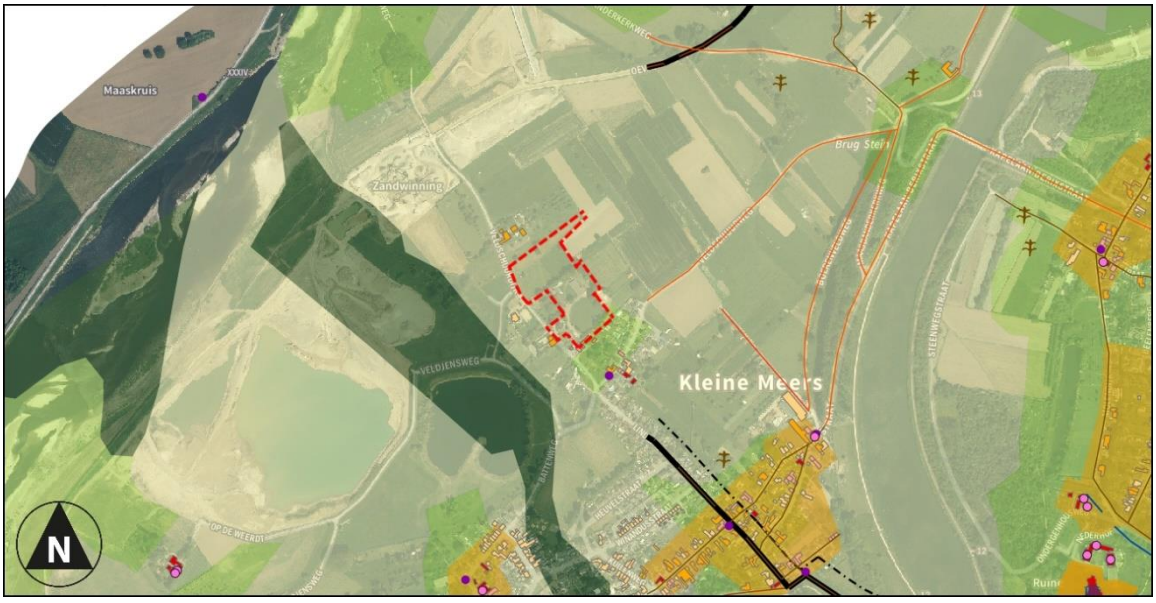
2.3.3 Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relicten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap. De fasen in de geschiedenis hangen nauw samen met het reliëf en het natuurlijke landschap. In combinatie met het groene karakter vormt cultuurhistorie de huidige aanblik van het pittoreske landschap.
Hellingen vergden meer moeite om bruikbaar te worden gemaakt voor de mens. Flauwe hellingen zijn door de kap van het bosgeschikt gemaakt voor landbouw terwijl de steile hellingen deels

onontgonnen zijn gebleven en functioneerden als houtopslag of graasgebieden. Met de ontginning van het plateau vormden zich langzaam maar zeker steeds meer holle wegen in de helling.
Het dal vormt de basis van de bewoningsgeschiedenis van Zuid-Limburg. De vroegste nederzettingen zijn ontstaan op smalle hoger gelegen zones tussen dalbodem en helling. De nabijheid van water voor hooiland en vruchtbare akkergrond onderaan de helling vormden een ideale vestigingsplek. In het dal vindt men veruit de oudste elementen van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap. Wegen- en nederzettingspatronen ontstonden evenwijdig aan de waterloop.

Het plangebied ligt in een gebied met verkavelingspatroon van bouwlanden van voor 1500, afgewisseld met graslanden richting de oude kern van Meers. Een aantal wegen is terug te voeren als cultuurhistorisch element uit de periode 1815 – 1910. De bebouwing binnen en direct rond het plangebied is van latere data is heeft nauwelijks tot geen cultuurhistorische waarden.

Door voorliggend plan is derhalve geen sprake van het aantasten van oude cultuurhistorische elementen. Op basis van het Facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein' (zie paragraaf 2.4.3) zijn enkele omliggende landschapselementen beschermd. Deze elementen vormen dan ook de basis voor het inpassen van de kampeerplaatsen. Verder wordt beoogd de kampeerplaatsen in te passen door het terrein vorm te geven als een hoogstamfruitgaard, passend rond de kernen. Voorliggende ontwikkeling is derhalve cultuurhistorische verantwoord en versterkt de cultuurhistorische waarden ter plekke.



Uitsnede kaart kernkwaliteit cultuurhistorie

2.3.4 Kernkwaliteit groen karakter

Waar het reliëf de abiotische, oftewel, de niet-levende ondergrond is van het landschap, vormt de kernkwaliteit groen karakter de biotische, oftewel de levende laag in het landschap.
Het groene karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een combinatie van natuurlijke invloeden van flora en fauna en menselijke activiteit sinds de prehistorie. Het groene karakter is hierbij niet alleen belangrijk voor de ecologie van het landschap maar heeft ook een visueel aspect.

In het verleden was het gehele landschap bedekt met bos. De mens vestigde zich in het begin vooral langs de beken, maar verplaatste zich in de loop der tijd steeds meer richting plateaus.
In dit landschapstype is het belangrijk onderscheid te maken tussen steile en flauwe hellingen. Steile hellingen zijn ongeschikt voor ontginning en daardoor voor een groot gedeelte bedekt met bos. Flauwe hellingen zijn geschikt gemaakt voor landbouw door het kappen van het bos, het beplanten van graften en het planten van heggen. Het onderscheid tussen de warme zuidhelling en de relatief koude noordhelling speelt ook een rol in het groene aanzien van het hellinggebied.
Het groene beeld van het dal wordt bepaald door verdichte begeleidende beplanting langs de beekloop en op de steilranden. Het groene karakter wordt sterk beïnvloed door de vochtigheid van de bodem en de oriëntatie van de waterloop. Het gebied tussen deze groene verdichting is, door het vochtige karakter en het gebruik als weidegebied, grotendeels vrij van opgaande beplanting op enkele populierenproductiebosjes na.

Rond het plangebied is sprake van vele landschapselementen (hagen, houtsingels, solitaire bomen en hoogstamfruitboomgaarden). Deze geven het plangebied een groen karakter. Ten behoeve van voorliggend plan wordt door de sloop van enkele gebouwen en het verder inpassen van de kampeerplaatsen het groene karakter verder versterkt.



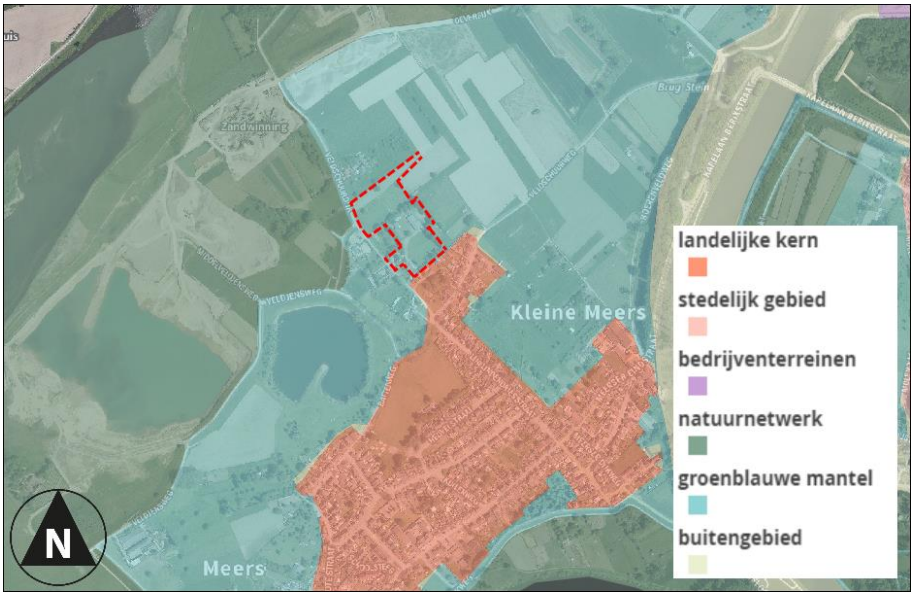
Uitsnede kaart kernkwaliteit groen karakter

2.4 Beleidskaders

2.4.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de POVI ligt onderhavig plangebied in de zone 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding plangebied

Groenblauwe mantel
Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

2.4.2 Bestemmingsplan ‘Grensmaas 2016’

Ter plekke van de locatie Veldschuurdijk ong. is het bestemmingsplan 'Grensmaas 2016', onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Stein d.d. 11 mei 2017, van kracht. De locatie is deels bestemd tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en deels tot 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Verder zijn (deels) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering', 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat - Waterkering' van kracht. Tevens zijn deels de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie 0-55 dB(A)' en 'geluidzone - industrie 50-55 dB(A)' van toepassing.



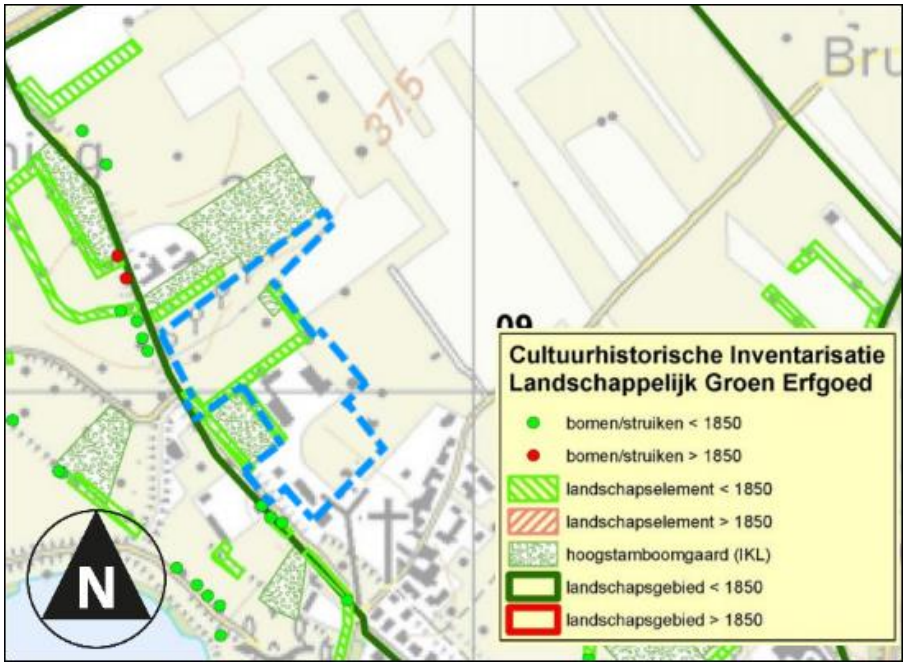
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' met aanduiding plangebied

Zowel binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zijn geen mogelijkheden om kampeerplaatsen of overige vormen van verblijfsrecreatie mogelijk te maken. Om voorliggend voornemen planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

2.4.3 Facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein'

De gemeente Stein heeft op 21 maart 2019 het ‘Erfgoedbeleid 2019’ vastgesteld. Dit beleid heeft betrekking op de aspecten nederzettingsstructuren, gebouwen, klein gebouwd erfgoed, groen- en landschap, infrastructuur en archeologie.

Uit de inventarisatie van dit erfgoedbeleid blijkt dat het plangebied ligt in een zeer waardevol kleinschalig uiterwaardenlandschap met oude meidoornheggen en hoogstamboomgaarden waarvan de structuren teruggaan tot voor 1850. De heggen bestaan uit eenstijlige meidoorn met verspreid hondsroos, beklierde hondsroos, beklierde heggenroos, gewone vlier, wilde kardinaalsmuts, es (deels met vlechtwerk), gladde iep en opgaande zomereik.



Uitsnede kaart Cultuurhistorische inventarisatie landschappelijk groen erfgoed

Deze landschapselementen zijn in het facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein' met de dubbelbestemming 'Waarde - Historisch groen en landschap' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject'.

3 Plantoelichting

Initiatiefnemers exploiteren momenteel op de locatie Veldschuurdijk 6 te Meers een agrarisch bedrijf. Echter, met het oog op de huidige ontwikkeling van krimp in de agrarische sector zijn initiatiefnemers genoodzaakt op zoek te gaan naar alternatieven om het bedrijf toekomstbestendig en geschikt voor opvolging te maken, passend bij de veranderende karakteristieke kenmerken van het gebied.

Daartoe zien initiatiefnemer kansen op basis van de visie van de gemeente Stein voor het uitbreiden van de vrijetijdseconomie in combinatie met kansen van de doorontwikkeling van het nabijgelegen RivierPark Maasvallei. De kern Meers ligt midden in het RivierPark Maasvallei. Onderhavige locatie ligt op 5 minuten wandelen van de Maas en fiets- en wandelroutes lopen langs het plangebied. Momenteel blijkt grote behoefte te zijn aan het realiseren van verblijfsaccommodaties in het gebied. Nu bevinden zich ten zuiden van Maaseik/Roosteren geen enkele camping aan de Nederlandse zijde van RivierPark Maasvallei. Vanuit het RivierPark is meegegeven om vooral in te zetten op kleinschalige logiesplekke met focus op duurzaamheid.

Initiatiefnemers beogen het agrarische bedrijf om te vormen naar een naar een kleinschalige kampeerplaats. De kampeerplaats wordt ingericht met 25 ruime camper- en caravanplaatsen en voorzien van een sanitairgebouw, afwasgelegenheid, gelegenheid tot lozen van afvalwater, elektra en wifi.

Op de beoogde kampeerplaats worden alleen campers, caravans en/of tenten toegelaten. Het is niet de bedoeling op het kampeerterrein worden vaste (plaatsgebonden) kampeermiddelen als chalets, stacaravans of glampingtenten te realiseren. Het oprichten van dergelijke bouwwerken doet afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten die initiatiefnemers beogen.

De doelgroep betreft volwassenen welke op zoek zijn naar rust, natuur, actieve recreatie in de vorm van wandelen en fietsen.

Ter plekke wordt momenteel nog een aantal stuks vee gehouden. Deze agrarische activiteiten, uitgevoerd door de vader van de initiatiefnemers worden afgebouwd naar een hobbymatige basis, waarbij nog enkele dieren (als kippen, geiten etc.) worden gehouden. Het is niet de bedoeling dat hier een inkomen uit wordt gehaald. Voor het houden van deze dieren is echter wel huisvesting noodzakelijk. De bestaande stal ten zuidoosten van de woning zal worden behouden met het doel voor het huisvesten van enkele dieren.

De bestaande bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van het terrein zal worden gebruikt voor de opslag en stalling van materiaal en materieel ten behoeve van het onderhouden van het kampeerterrein en de omliggende gronden. Deze bebouwing wordt deels gerenoveerd (o.a. verwijderen van asbestdaken) waarna de daken kunnen worden gebruikt voor het opwekken van duurzame energie door middel van zonnepanelen.

4 Ruimtelijke inrichting

4.1 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.

Op onderhavig initiatief is de module ‘Gebiedseigen recreatie en toerisme’ van toepassing. Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat inpassing en (verbetering van de) kwaliteit op de te ontwikkelen locatie zelf voorop. Het gaat daarbij om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, liefst een groene inrichting met een ruime parkachtige setting, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Om dat te kunnen bereiken moet er per m² nieuw bebouwd oppervlak en verharding, ongeveer een vijfvoud daarvan aan nieuw groen worden gerealiseerd op de locatie van de ontwikkeling zelf. Zijn hier niet voldoende mogelijkheden voor, dat is het kwaliteitsfonds een optie. In het geval van een financiële bijdrage zal deze worden gerelateerd aan een kostenberekening van de fysieke compensatie in de 1:5 verhouding.

Voor de voorliggende ontwikkeling dient een deugdelijk en robuust landschappelijk inpassingplan te worden opgesteld, waarbij de bebouwing en kampeerplaatsen landschappelijk wordt ingepast. Bij voorliggend voornemen wordt echter een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. De oppervlakte aan bebouwing neemt daardoor af. Daarentegen wordt door de initiatiefnemers beoogd om de kampeerplaatsen een hoogwaardige landschappelijke uitstraling te geven, passend in de omgeving. Daarvoor worden gebiedseigen landschapselementen aangeplant.

Voorliggend plan zorgt voor een aanvullende kwaliteitsverbetering voor niet alleen de recreant ter plaatse, maar ook voor inwoners van Meers en passanten over de Veldschuurdijk. De bestaande agrarische bedrijfslocatie aan de rand van de kern wordt gesaneerd. Daarvoor komen een aantal gebiedseigen, in het Maasdal passende landschapselementen voor terug. Door voorliggend plan wordt een hoogstamfruitboomgaard aan de dorpsrand aangelegd, waarmee de Limburgse kernkwaliteiten ‘contrast tussen open-besloten’ en ‘groen karakter’ worden versterkt. Het element vormt een nieuwe hoogstamboomgaard, een passend cultuurhistorisch element aan de dorpskern. Verder zorgt voorliggend plan voor het versterken van de Groenblauwe mantel, zoals opgenomen in het POVI. Door middel van voorliggend plan worden de natuurlijke en landschappelijke waarden, passend binnen de groenblauwe mantel, verder versterkt.

4.2 Uitgangspunten ontwerp

Op basis van de analyse blijkt dat het kampeerterrein ligt op de overgang van de kern van Meers naar het buitengebied. Ter plekke is sprake van een besloten landschap, mede door de landschapselementen ter plekke. Deze elementen hebben tevens grote cultuurhistorische waarden en vormen de leidraad voor het ontwerp.

Een passend landschapselement ter plekke is een hoogstamfruitgaard. Deze is ook al deels aanwezig, maar de bestaande hagen en enkele bestaande fruitbomen bieden nog geen volwaardige fruitgaard. Door de aanplant van een strak raster met fruitbomen wordt een goed landschappelijk element gecreëerd waarbij de gasten kunnen recreëren in de boomgaard. De raster geeft een goede basis voor de ligging van de kampeerplaatsen, de ontsluiting en een centrale speel- en ontmoetingsveldje. Op het centrale veldje (afmeting ongeveer 25 bij 20 meter) aanvullende speelvoorzieningen mogelijk voor de recreanten.

Verder zijn een aantal praktische zaken om rekening mee te houden. De Veldschuurdijk heeft een waterkerende werking. Het aanbrengen van beplanting op of direct langs de dijk is vergunningplichtig en heeft mogelijke een verzwakkende werking op de dijk. In het plan is hiermee rekening gehouden door de kampeerplaatsen iets verder van de dijk te situeren. Dit geeft ook ruimte en mogelijkheden om de kampeerplaatsen met diverse vormen van beplanting in te passen.

4.3 Landschappelijke inpassing

De te treffen landschappelijke maatregelen worden stapsgewijs uiteengezet.



Landschappelijk inpassingsplan Veldschuurdijk ong. te Meers (in schaal 1:1000 opgenomen als **bijlage 1**)

4.3.1 Behoud bestaande groenstructuur in kader van cultuurhistorie

De gemeente Stein heeft op 21 maart 2019 het ‘Erfgoedbeleid 2019’ vastgesteld. Dit beleid heeft betrekking op de aspecten nederzettingsstructuren, gebouwen, klein gebouwd erfgoed, groen- en landschap, infrastructuur en archeologie. Uit de inventarisatie van dit erfgoedbeleid blijkt dat het plangebied ligt in een zeer waardevol kleinschalig uiterwaardenlandschap met oude meidoornheggen en hoogstamboomgaarden waarvan de structuren teruggaan tot voor 1850. De heggen bestaan uit eenstijlige meidoorn met verspreid hondsroos, beklierde hondsroos, beklierde heggenroos, gewone vlier, wilde kardinaalsmuts, es (deels met vlechtwerk), gladde iep en opgaande zomereik. Deze landschapselementen zijn in het facetbestemmingsplan 'Erfgoed Stein' met de dubbelbestemming 'Waarde - Historisch groen en landschap' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject'.

Deze elementen worden in voorliggend landschappelijk inpassingsplan overgenomen, zodat deze waardevolle groenstructuren bewaard en waar zo nodig versterkt worden. De aanvullende beplanting, zoals opgenomen in dit plan, dient aan te sluiten aan deze groenstructuren. Navolgend worden de elementen verder aangeduid en toegelicht.



Overzicht bestaande en te behouden landschapselementen (tekening op schaal 1:1000 opgenomen als **bijlage 2**)

Bestaand element 1: hoge haag op perceelsgrens voorzijde (waardevol groenobject)

Rond de weide aan de voorzijde aan de Veldschuurdijk (niet in eigendom van de initiatiefnemer) is

aan de zijde van de woning en de beoogde parkeerplaats een struweel aanwezig. Dit struweel is aangeplant op de perceelsgrens tussen het paardenweide aan de Veldschuurdijk en de gronden in bezit van initiatiefnemer. Het element bestaat uit een combinatie van eenstijlige meidoorn (haag tot 2 meter hoog) en essen (tevens als overstaanders). Deze zijn in elkaar gevlochten tot een robuust en waardevol element. Het element verkeert in een goede conditie en blijft zonder wijzigingen gehandhaafd. Het huidige onderhoud (twee keer per jaar scheren van de heg en eventueel opkronen van de bomen) wijzigt niet.

Bestaand element 2: Struweel langs bouwvlak

Langs het huidige bouwvlak, tussen de (huidige, te slopen) bebouwing en de weide (toekomstige kampeerplaatsen) is tevens een gemengd robuust struweel aanwezig, bestaand uit een gemengd sortiment van meidoorn, hondsroos, vlierbes, hazelaar en bomen als essen en een enkele eik. Dit betreft een gezonde struweel (aangeduid als waardevol groenobject) en wordt duurzaam in stand gehouden.

Bestaand element 3: Meidoornhaag met uitgelopen struweel

Aan de noordoostzijde van de weide waar de kampeerplaatsen worden beoogd is momenteel op de perceelsgrens een meidoornhaag aanwezig. Deze meidoornhaag bevat op enkele plaatsen een uitgelopen struweel van sleedoorn. Dit vormt een verrassend element. Deze haag met enkele uitgelopen struwelen wordt gehandhaafd, het huidige onderhoud (scheren van de haag op de huidige hoogte en breedte) wordt voortgezet.

Bestaand element 4: Gemengde houtsingel rond perceel

Verder is rond het perceel, aan de noordoost- en zuidoostzijde een houtsingel met gemengd sortiment (meidoorn, hazelaar, gele kornoelje, boswilg en es) aanwezig. Deze heeft reeds een gezonde en robuuste conditie en wordt behouden in de huidige vorm, omdat deze beplanting bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing.

Bestaande (fruit)bomen

Tevens zijn binnen het plangebied enkele bomen aanwezig, waaronder een es tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en enkele fruitbomen in de weide, worden behouden.

4.3.2 Te slopen bebouwing

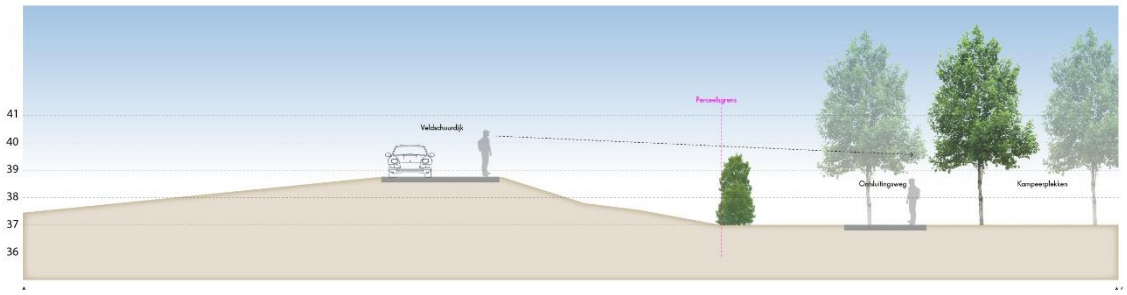
Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing ter plaatse, met een totale oppervlakte van ongeveer 590 m², wordt gesloopt. Deze bebouwing verkeert in mindere bouwkundige staat en is niet (meer) passend bij het beoogde gebruik. De bebouwing heeft geen monumentale status en draagt dus niet bij aan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plekke.

4.3.3 Aanplant doorschietende veekerende haag langs kampeerterrein

Het volledige kampeerterrein wordt omsloten door beplanting. Aan de oostzijde, tussen de (huidige) agrarische bouwvlak en het beoogde kampeerterrein is reeds een robuuste houtsingel aanwezig. Deze singel is als groenelement opgenomen in het facetbestemmingsplan ‘Erfgoed Stein’. Aan de noordwestzijde en langs de Veldschuurdijk is momenteel geen beplanting aanwezig. Voor een goede robuuste inpassing worden langs deze perceelsgrenzen een in het Maasdal passende doorschietende meersoortige, veekerende haag aangeplant.

Deze haag biedt, in combinatie met de aan te planten fruitbomen op het kampeerterrein zelf, en het feit dat de kampeerplaatsen niet tot aan de dijk liggen, dat vanaf de Veldschuurdijk het zicht op de kampeerplaatsen wordt afgeschermd. Tevens is hiermee de privacy van de kampeergasten gewaarborgd.

De doorschietende haag wordt aangeplant in een dubbele rij met in de rij een onderlinge plantafstand van 0,5 meter. Per rij wordt een plantafstand van 3 stuks per meter aangehouden. De haag wordt een keer per jaar gesnoeid op de gewenste breedte van 2 meter en hoogte van 2 á 3 meter te behouden.



Doorsnede Veldschuurdijk ong. te Meers (in schaal 1:100 opgenomen in **bijlage 3**)

4.3.4 Aan te planten (fruit)bomen in kampeerterrein

Ter plekke van het kampeerterrein zijn enkele fruitbomen aanwezig. Voor een groene en landschappelijke uitstraling van het kampeerterrein en het idee van het kamperen in een hoogstamfruitgaard, wordt in een strak raster nieuwe fruitbomen aangeplant. In combinatie met de bestaande beplanting zorgen de bomen ervoor dat de kampeerplaatsen goed zijn ingepast. In totaal wordt 22 bomen aangeplant.

In de fruitboomgaard worden inheemse (fruit)bomen (bijv. tamme kastanje, walnoot, zoete kers, appel, peer) aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eenmaal per twee jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

4.3.5 Aan te planten hagen rond parkeerplaatsen

Nabij de entree van het kampeerterrein, naast het beoogde sanitairgebouw, worden een aantal parkeerplaatsen beoogd ten behoeve van de kampeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden, net als de kampeerplaatsen, landschappelijk ingepast met een haag.
Aanplant van de hagen dient te bestaan uit inheemse soorten, desgewenst uitgevoerd als een gemengde Limburgse haag met meerdere soorten. De beoogde hoogte van deze hagen bedraagt 1,5 meter.
De hagen worden uitgevoerd als een gecultiveerde haag in een enkele rij met 4 planten per strekkende meter en dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

4.4 Lijst van beplanting

	Naam		Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
1.	**Aanplant doorschietende veekerende haag**					
	Gemengde sortimentkeuze:		Totaal: 172 m / 1.032 stuks	100-125 cm	3 m / 1,5 m	Dubbele rij; afstand tussen rijen 0,5 m, plantafstand in rij 3 st/m
	Haagbeuk	*Carpinus betulus*				
	Veldesdoorn	*Acer campestre*				
	Els	*Alnus glutinosa*				
	Hazelaar	*Corylus avellena*				
	Beuk	*Fagus sylvatica*				
	Hulst	*Ilex aquifolium*				
	Meidoorn	*Crataegus monogyna*				
	Liguster	*Ligustrum vulgare*				
2.	**Aanplant fruitbomen in kampeerterrein**					
	Sortiment keuze bomen:		22 stuks	16-18 cm	nvt	nvt
	Tamme kastanje	*Castanea sativa*				
	Walnoot	*Juglans regia*				
	Appel	*Malus domestica*				
	Zoete kers	*Prunus avium*				
	Peer	*Pyrus communis*				
3.	**Inheemse hagen rond parkeerplaatsen**					
	Aanplant meidoornhaag; evt gemengde Limburgse haag		58 m / 232 st	100-125 cm	1,5 m / 1 m	4 st per m
	Meidoorn	*Crataegus monogyna*				
	Eventueel aangevuld met:					
	Veldesdoorn	*Acer campestre*				
	Haagbeuk	*Carpinus betulus*				
	Kornoelje	*Cornus mas*				
	Hazelaar	*Corylus avellana*				
	Beuk	*Fagus sylvatica*				

Bijlagen

1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Veldschuurdijk ong. te Meers (schaal 1:1.000);
2) Overzicht bestaande en te behouden landschapselementen (schaal 1:1000);
3) Tekening doorsnede Veldschuurdijk ong. te Meers (schaal 1:100).

	Naam		Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/-breedte	Plant-verband
1.	**Aanplant doorschietende veekerende haag**					
	Gemengde sortimentkeuze:		Totaal: 172 m / 1.032 stuks	100-125 cm	3 m / 1,5 m	Dubbele rij; afstand tussen rijen 0,5 m, plantafstand in rij 3 st/m
	Haagbeuk	*Carpinus betulus*				
	Veldesdoorn	*Acer campestre*				
	Els	*Alnus glutinosa*				
	Hazelaar	*Corylus avellena*				
	Beuk	*Fagus sylvatica*				
	Hulst	*Ilex aquifolium*				
	Meidoorn	*Crataegus monogyna*				
	Liguster	*Ligustrum vulgare*				
2.	**Aanplant fruitbomen in kampeerterrein**					
	Sortiment keuze bomen:		22 stuks	16-18 cm	nvt	nvt
	Tamme kastanje	*Castanea sativa*				
	Walnoot	*Juglans regia*				
	Appel	*Malus domestica*				
	Zoete kers	*Prunus avium*				
	Peer	*Pyrus communis*				
3.	**Inheemse hagen rond parkeerplaatsen**					
	Aanplant meidoornhaag; evt gemengde Limburgse haag		58 m / 232 st	100-125 cm	1,5 m / 1 m	4 st per m
	Meidoorn	*Crataegus monogyna*				
	Eventueel aangevuld met:					
	Veldesdoorn	*Acer campestre*				
	Haagbeuk	*Carpinus betulus*				
	Kornoelje	*Cornus mas*				
	Hazelaar	*Corylus avellana*				
	Beuk	*Fagus sylvatica*				

Veldschuurdijk

26

Bestaande perenboom blijft gehandhaafd

Bestaand element 3: meidoornhaag met uitgelopen struweel blijft gehandhaafd

Calamiteitendoorgang

Bestaande fruitbomen blijven gehandhaafd

Aan te leggen: Pad van halfverharding

Aan te planten: Doorschietende veekerende haag langs kampeerterrein

Bestaand element 2: Struweel langs bouwvlak (waardevol groenobject) blijft gehandhaafd

Aan te leggen: 25 kampeerplaatsen

Aan te planten: Fruitbomen op kampeerterrein (totaal 22 stuks)

Centraal (speel)veldje

Te slopen bedrijfsbebouwing (gearceerd); totaal: 590 m²

Bestaande fruitboom blijft gehandhaafd

Doorsnede A - A

Beoogd sanitairgebouw

Aan te planten: Doorschietende veekerende haag langs kampeerterrein

Gebouw voor opslag materiaal onderhoud kampeerterrein

Agrarisch bouwkavel

28 parkeerplaatsen t.b.v. kampeerterrein

Grens plangebied

Bestaand element 1: hoge haag op perceelsgrens voorzijde (waardevol groenobject) blijft gehandhaafd

Bestaand element 4: Gemengde houtsingel rond perceel blijft gehandhaafd

Servicegebouw nabij bestaande aansluitingen

Veldschuurdijk

Bedrijfswoning Veldschuurdijk 6

Stal voor hobbymatig houden van dieren

Bestaande entree blijft gehandhaafd

Veldschuunweg

0 10 20 30 40 50 m

N

29 november 2023 - Landschappelijk inpassingsplan - Veldschuurdijk ong. te Meers - schaal 1:1000

POUDEROYEN TONNAER

Bestaande fruitbomen blijven gehandhaafd

Bestaand element 3: meidoornhaag met uitgelopen struweel blijft gehandhaafd

Bestaand element 2: Struweel langs bouwvlak (waardevol groenobject) blijft gehandhaafd

Bestaande fruitboom blijft gehandhaafd

Bestaand element 1: hoge haag op perceelsgrens voorzijde (waardevol groenobject) blijft gehandhaafd

Bestaand element 4: Gemengde houtsingel rond perceel blijft gehandhaafd

Agrarische bouwkavel

Grens plangebied

Veldschuurdijk

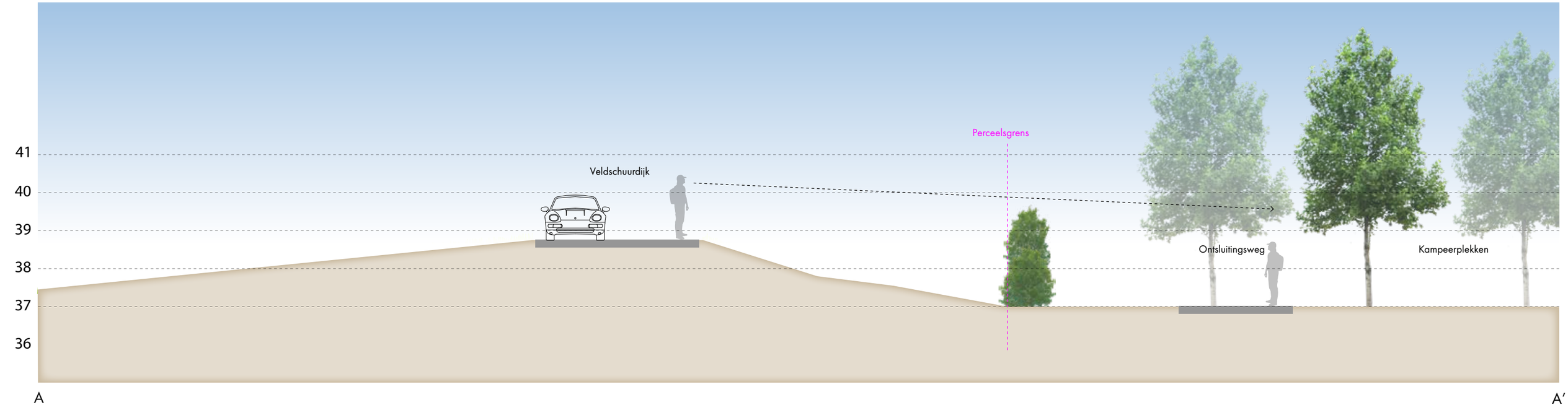
Veldschuurweg

0 10 20 30 40 50 m

N

29 november 2023 - Bestaande, te behouden landschapselementen - Veldschuurdijk ong. te Meers - schaal 1:1000

POUDEROYEN TONNAER



0 1 2 3 4 5 m

29 november 2023 - Doorsnede A-A' - Veldschuurdijk ong. te Meers - schaal 1:100

POUDEROYEN TONNAER