

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in het gehucht Walem, ten zuidwesten van de kern Klimmen. Walem is gesitueerd op een vlak, licht golvend plateau. De overgang van het gehucht naar het omliggende landschap, de zo te noemen 'dorpsrandzone' wordt gekleurd door huisweides met (hoogstamfruit)bomen. Het plangebied is gesitueerd in het gehucht, binnen de contouren van de dorpsrandzone. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de topkaart hieronder.



Ten zuiden van Walem bevindt zich de overgang naar een lager gelegen droogdal, een zijdal van het Geuldal. In het kader van de recent uitgevoerde ruilverkaveling is een strook met struweel op deze helling gerealiseerd. Deze is van belang als verbindingzone tussen de ten zuidwesten en zuidoosten van Walem gelegen bosjes en landschapselementen.

het gehucht Walem plangebied de 'dorpsrandzone' met (hoogstamfruit)bomen



recent gerealiseerde strook met struweel

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

KADASTRALE CONTOUREN

Het plangebied omvat de percelen 21 en 42 in de sectie U van de kadastrale gemeente Valkenburg. Zie de markeringen in het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal



plangebied in het veld

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

SITUATIE - BEBOUWING

In de uitgangssituatie zijn de navolgende zaken te onderscheiden;

- de aan de westkant gesitueerde sleuvsilo, melkveestal en jongveestal,
- de rond de binnenplaats gelegen oudere bebouwing,
- de aan de oostkant gelegen kalverstal met bergruimte en voorzieningen voor de camping (recreatieruimte en sanitair),
- een recenter gerealiseerde bedrijfsweg,
- de boerderijcamping,
- een huisweide,
- een ruimte voor tijdelijke opslag/stalling en de ruwvoeropslagen.

Sleuvsilo, melkveestal, jongveestal oudere bebouwing en plaats kalverstal, berging en voorzieningen camping



recent gerealiseerde weg boerderijcamping huisweide tijdelijke stalling en ruwvoeropslagen

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

SITUATIE – BEPLANTING

De beschreven elementen worden voor een groot deel aan het zicht onttrokken door de beplanting en bebouwing op omliggende erven en de ten zuiden gelegen boomgaard.

Hagen en (knot)bomen

Daar waar het plangebied aan het landschap grenst wordt het adequaat in het landschap ingebed door Beukenhagen met daarin opgenomen knotbomen en hoogstamfruitbomen. Deze elementen passen goed in de sfeer van de dorpsrandzone en vormen een passende overgang naar het omringende landschap.

Afscherming door beplanting en bebouwing op buurerven en de ten zuiden gelegen boomgaard



Beukenhagen met daarin opgenomen knotbomen

hoogstamfruitbomen

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

FOTO'S

De foto's rechts tonen de aanwezige bebouwing en beplanting in het plangebied gezien vanaf de ten zuidwesten gelegen Kleine weg en de ten zuidoosten gelegen weg (Walem). Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



zicht op de Beukenhagen en de knotbomen vanaf de Kleine weg



zicht op het plangebied vanaf de Kleine weg (en de hier gelegen picknickplaats)



de ten zuidoosten van het plangebied gelegen boomgaard, gezien vanaf de ten zuidoosten gelegen weg

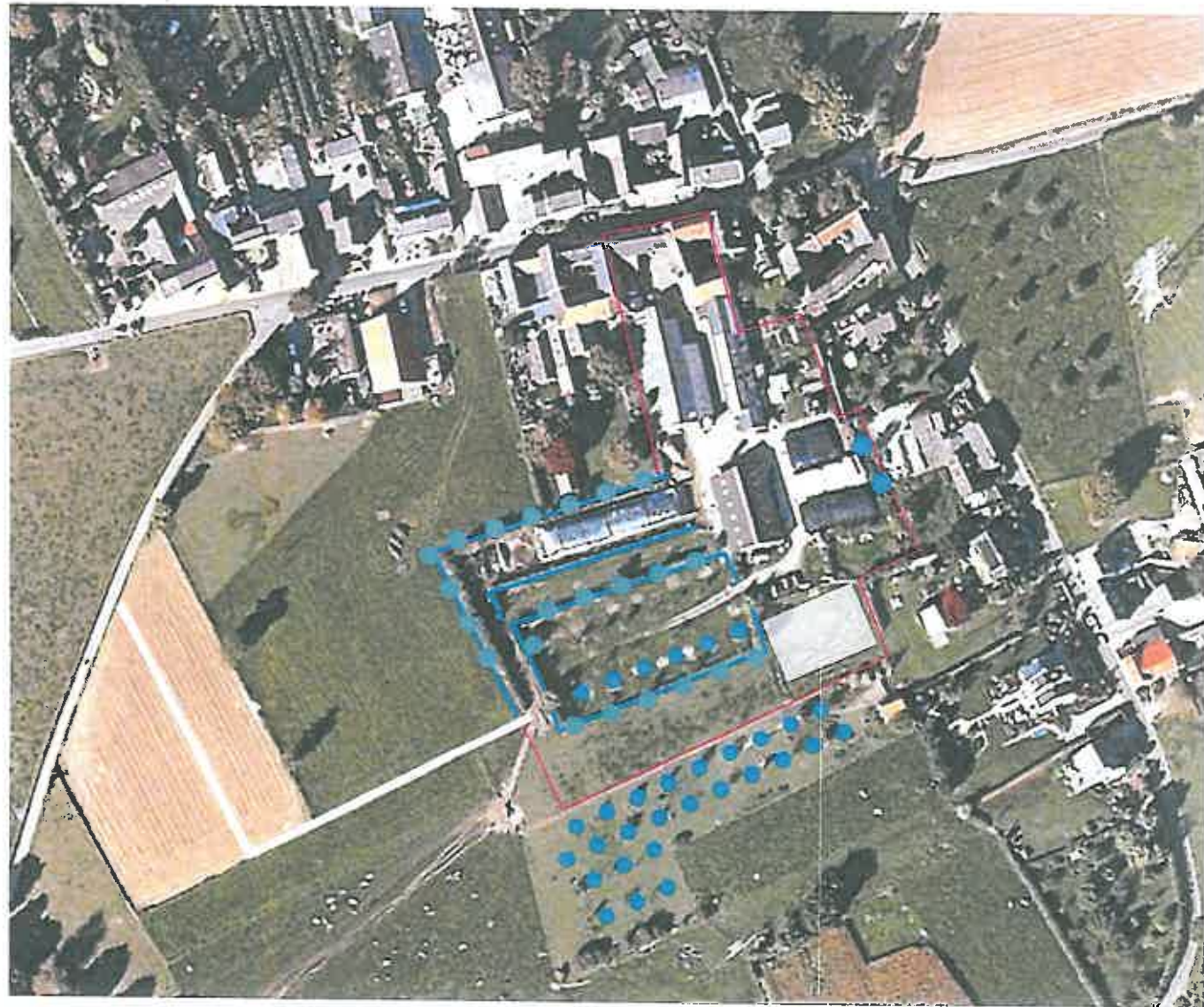
Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

BOUWPLAN

Het is wenselijk een loods voor de opslag van werktuigen en producten te realiseren. Deze loods is aan drie zijden dicht. Alleen de noordkant is open. De gesloten gevels zullen worden afgewerkt met hout (vergrijzende Larix). Het bouwplan is goedgekeurd door de welstand op 6 december 2010. Zie de situatietekening van de door Schreurs Architecten opgestelde bouwtekening hieronder en de markering in de luchtfoto rechts .



te bouwen loods



te bouwen loods

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

CONCEPT INPASSING

De te realiseren loods wordt reeds voor een aanzienlijk deel in het landschap verankerd door;

- de aanwezige beplanting in het plangebied zelf,
- de beplanting op de ten oosten gelegen buurerven,
- de ten zuiden gelegen boomgaard.

versterken

De inpassing van de loods is te versterken middels de aanplant van een solitaire boom, een haag en enkele knotbomen. De bomen zijn 2 meter uit de erfrens te situeren.

infiltratie

Het van het dak van de loods vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een tussen de geplande knotbomen en het gebouw te realiseren infiltratievoorziening.



solitaire boom haag en knotbomen infiltratievoorziening

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

INPASSING 1:1000

Op grond van het voorafgaande omvat het plan de realisatie van navolgende beplantingselementen;

B1 een Notenboom,

H1 een Beukenhaag,

B2 een rij te knotten Essen.

De sortimentskeuze sluit aan bij lokale groeiplaatsfactoren en de aanwezige soorten.

Zie de plantlijst hieronder voor soorten en aantallen.

| Omvang bij aanplant | | 12/14 | 60/80 | 12/14 |
|---------------------|-------------|----------|------------|----------|
| Code | | B1 | H1 | B2 |
| Naam | | st | 4 p/m | st |
| Fagus sylvatica | gewone beuk | | 160 | |
| Fraxinus excelsior | es | | | 5 |
| Juglans regia | okkernoot | 1 | | |
| Totaal | | 1 | 160 | 5 |

Beheer

De Notenboom is volgens goed gebruik – in beperkte mate – op te kronen. De haag is in stand te houden op de hoogte van een veekering (ongeveer 100 cm). De Essen mogen 1x per 4-5 jaar worden geknot. Richtlijn is dat de kroon van de bomen zich bevindt in de zone tussen de dakgoot en de nok van de belendende loods.



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911**

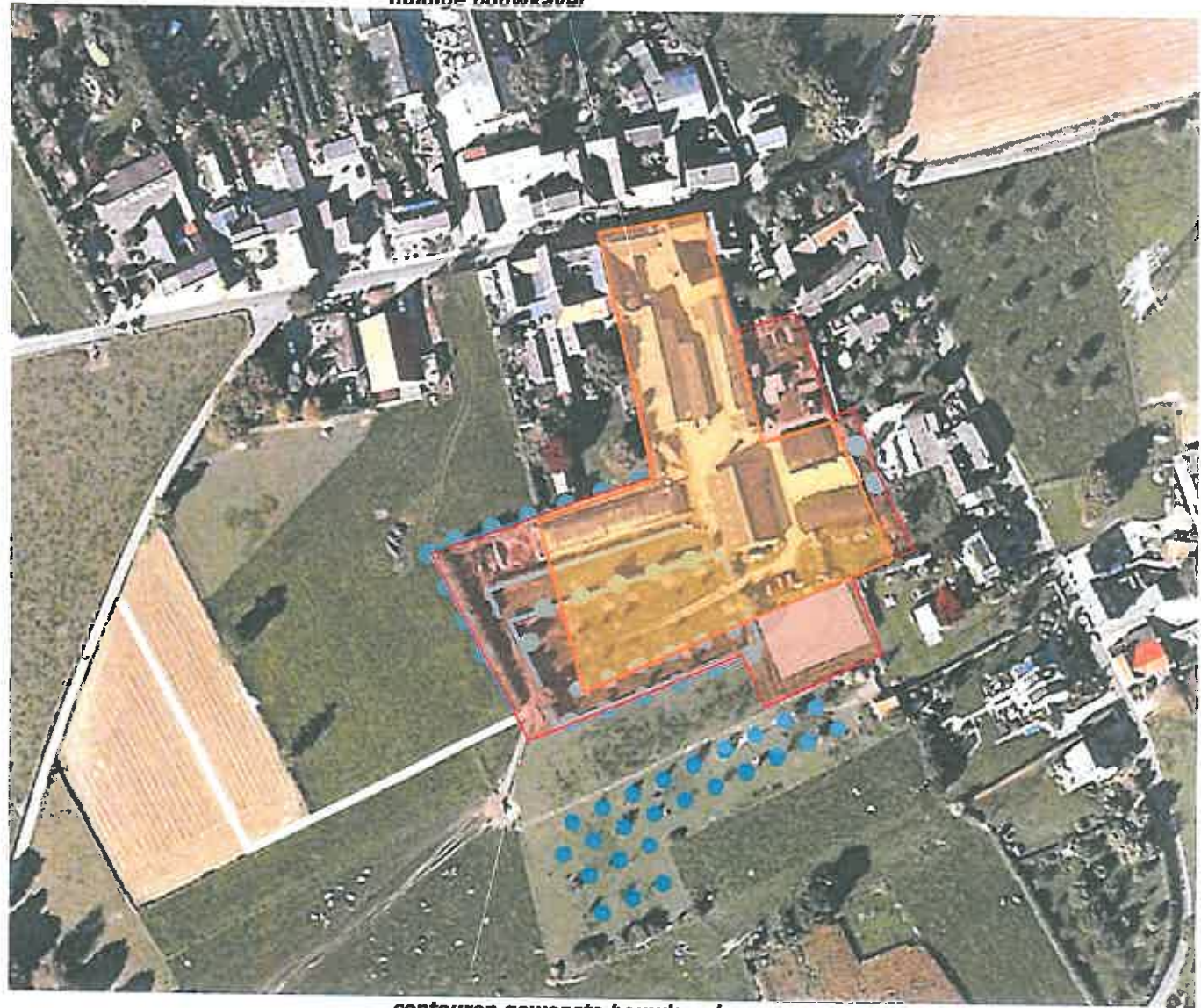
AANWEZIGE BOUWKAVEL / GEWENSTE

De aanwezige bouwkavel is ten behoeve van het bouwplan en de in recentere jaren ontstane situatie betreffende de camping en de bedrijfsweg, te herzien. De verruiming van de bouwkavel is te compenseren met een tegenprestatie. Zie de navolgende bladzijdes.



uitsnede vigerende bestemmingsplan

huidige bouwkavel



contouren gewenste bouwkavel

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

TEGENPRESTATIE

Naar aanleiding van het op 280411 ter plaatse gevoerd overleg met de heer Hennekens van de gemeente Valkenburg, wordt voorgesteld de recent gerealiseerde toegangsweg aan de westkant van het erf sterker in het landschap te verankeren middels de aanplant van een Meidoornhaag en enkele solitair staande bomen (twee Essen en een Linde). Zie de markering in de luchtfoto rechts.



een Linde en twee Essen

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg -- PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

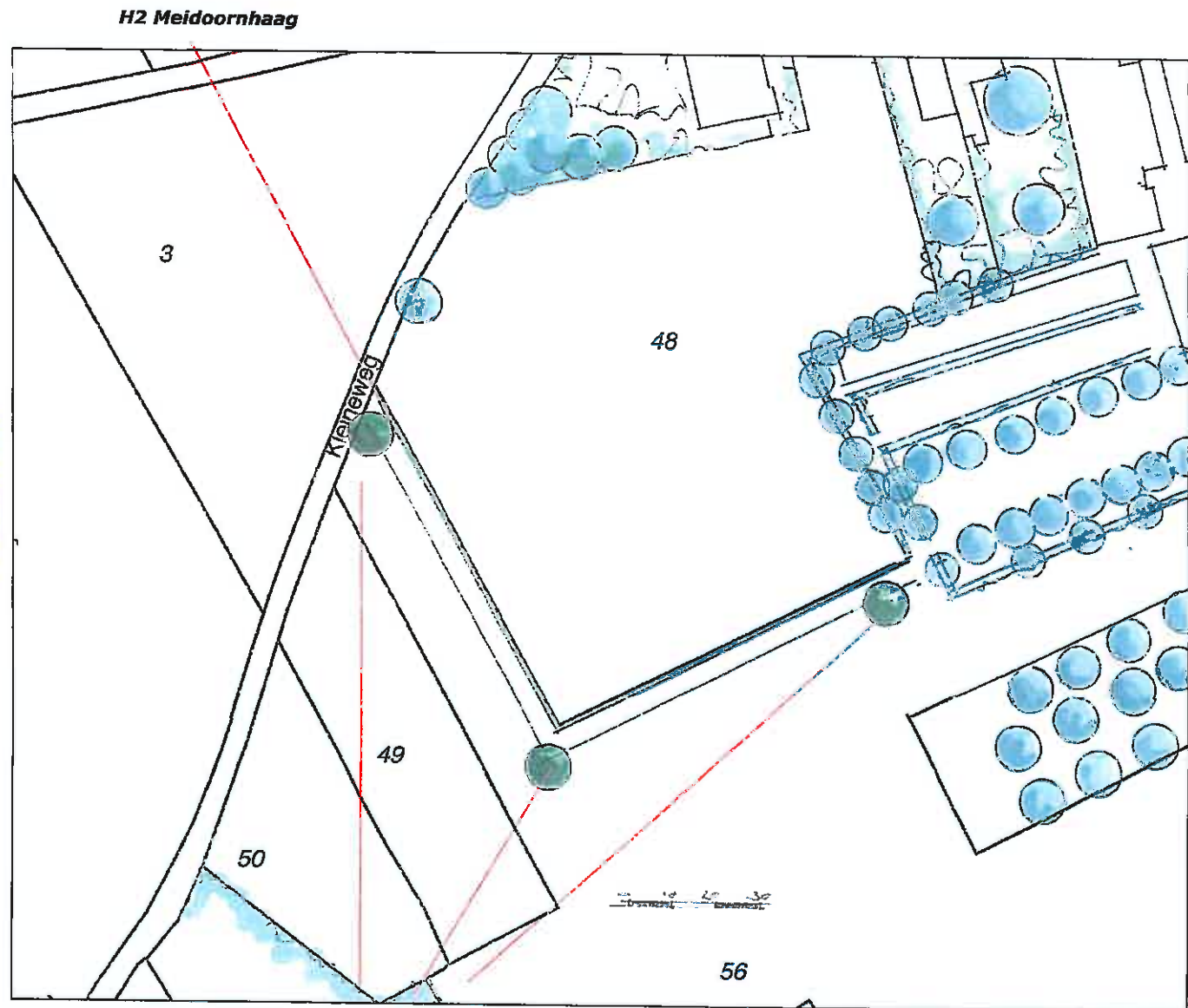
TEGENPRESTATIE 1:1000

Het plan omvat de realisatie van navolgende beplantingselementen;
 H2 een Meidoornhaag,
 B3 drie solitaire bomen.
 Zie de plantekening rechts.

Haag en bomen

De haag is aan de noord- en oostkant van de weg te realiseren en in stand te houden op een hoogte van 90-110 cm. De bomen zijn ter hoogte van de aansluiting op de openbare weg, in de knik en nabij de ingang van de camping aan te planten. De bomen zijn aan te planten in een forse plantmaat (20/25) en mogen worden opgekroond tot een hoogte van ongeveer 450 cm. Zie de plantlijst hieronder.

| Omvang bij aanplant | | 60/80 | 20/25 |
|---------------------------|------------------|-------|-------|
| Code | | H2 | B3 |
| Wetenschappelijke naam | Nederlandse naam | 4 p/m | st |
| <i>Crateagus monogyna</i> | meidoorn | 725 | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | es | | 2 |
| <i>Tilia cordata</i> | winterlinde | | 1 |
| Totaal | | 725 | 3 |



Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg – PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

AANPASSING INPASSING 300911

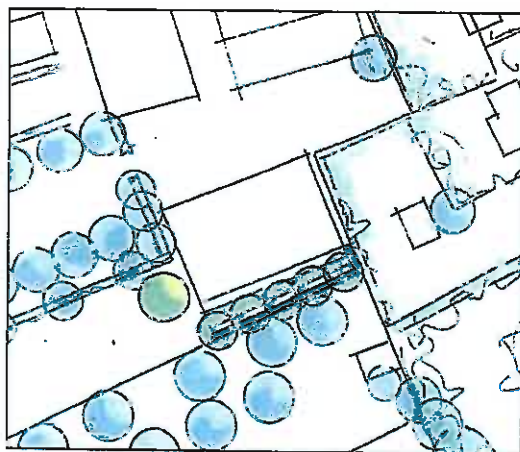
Op verzoek van de Provincie Limburg werd de inpassing van de te bouwen loods nader beoordeeld door mevrouw A. Herremans van de Dienst Landelijk Gebied. Insteek hiervan was een voorstel te ontwikkelen voor een sterkere inpassing van de te bouwen loods.

Extra bomen

Naar aanleiding van deze beoordeling is besloten het concept als zo danig te handhaven maar het sterker aan te zetten en sterkere richtlijnen voor het beheer vast te leggen. Dit impliceert o.a. dat:

- De inpassing van de loods aan de zuidwestkant zal worden versterkt door enkele Notenbomen extra aan te planten (B1).
- De inpassing aan de zuidoostkant zal worden versterkt door 7 Essen (in plaats van de eerder geplande 5) aan te planten en te starten met beduidend groter plantmateriaal; 80/100 voor de haag H1 en 16/18 voor de bomen B2.

Zie de plantekening rechts en de uitsnede van het oorspronkelijke plan hieronder.



oorspronkelijk plan 280411



B1 Noten

H1 Beukenhaag

B2 Essen

infiltratievoorziening

Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Bouwplan/bouwkavel Mts Dullens'
Walem 55, 6342 PA Valkenburg - PNR 6342PAD55-280411 /agp 300911

PLANTLIJST

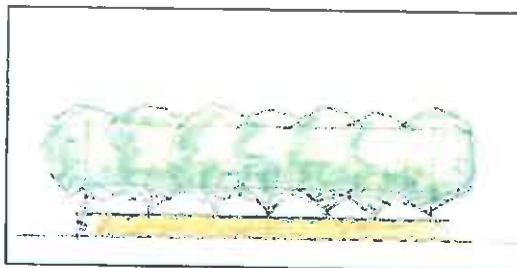
Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant, plantverbanden etc zijn vastgelegd in de plantlijst rechts. In totaal zijn 13 bomen en 220 meter haag aan te planten. Daarvan zijn 180 meter haag en 3 zeer fors aan te planten solitaires als tegenprestatie aan te merken.

Beheersafpraak

De Notenbomen zijn volgens goed gebruik te snoeien. Ten aanzien van het beheer van de haag H1 en de bomen B2 is het navolgende vast te leggen:

- De haag is in stand te houden op een hoogte van 200 cm.
- De bomen moeten het dakvlak beeldmatig afschermen.
- De bomen vertakken vlak boven de haag op een hoogte van 250-300 cm.
- Nadat de hoogte van de kronen de nok van de loods in ruime mate overtreft (minstens 15 jaar na aanplant) mogen de bomen worden gesnoeid. De kronen dienen daarbij minstens zo groot te blijven dat deze het gehele dakvlak kunnen afschermen.

Zie het aanzicht van de zuidoostkant van de loods hieronder.



| Omvang bij aanplant | | 60/80 | 80/100 | 16/18 | 60/80 | 20/25 |
|------------------------|----------------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| Code | | B1 | H1 | B2 | H2 | B3 |
| Wetenschappelijke naam | Nederlandse naam | st | 4 p/m | st | 4 p/m | st |
| Acer campestre | veldesdoorn | | | | | |
| Acer pseudoplatanus | esdoorn | | | | | |
| Aesculus hippocastanum | paardekastanje | | | | | |
| Alnus glutinosa | zwarte els | | | | | |
| Alnus incana | witte els | | | | | |
| Amelanchier lamarckii | drénts krentenboomje | | | | | |
| Betula pendula | ruwe berk | | | | | |
| Betula pubescens | zachte berk | | | | | |
| Carpinus betulus | haagbeuk | | | | | |
| Castanea sativa | tamme kastanje | | | | | |
| Cornus mas | kornoelje, gele | | | | | |
| Cornus sanguinea | kornoelje, rode | | | | | |
| Corylus avellana | hazelaar | | | | | |
| Crateagus monogyna | meidoorn | | | | 725 | |
| Euonymus europaeus | kardinaalsmuts | | | | | |
| Fagus sylvatica | gewone beuk | | 160 | | | |
| Fraxinus excelsior | es | | | 7 | | 2 |
| Juglans regia | okkernoot | 3 | | | | |
| Ligustrum vulgare | liguster | | | | | |
| Platanus x acerifolia | plataan | | | | | |
| Populus alba | witte populier | | | | | |
| Populus canescens | grauwe populier | | | | | |
| Populus nigra | zwarte populier | | | | | |
| Populus tremula | rtepopulier | | | | | |
| Populus trichocarpa | balsempopulier | | | | | |
| Prunus avium | 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 alba | geoorde wilg | | | | | |
| Salix caprea | boswilg | | | | | |
| Salix cinerea | grauwe wilg | | | | | |
| Salix fragilis | kraakwilg | | | | | |
| Sorbus aucuparia | lijsterbes | | | | | |
| Tilia cordata | winterlinde | | | | | 1 |
| Tilia platyphyllos | zomerlinde | | | | | |
| Viburnum opulus | gelderse roos | | | | | |
| Totaal | | 3 | 160 | 7 | 725 | 3 |