aelmans

Landschaps-/mitigatieplan

Pastoor Albertsstraat ong. te Puth

gemeente Schinnen

Landschaps-/mitigatieplan

Pastoor Albertsstraat ong. te Puth

gemeente Schinnen

Rapportnummer:	13-04971-V-M-SV
Dossiernummer:	M18673.01
Naam opdrachtgever:	de heer L.J.A. Pijls
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Datum:	16 december 2013

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu 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 6

4 Uitgangspunten 7

4.1 Bestaand groen 7

4.2 Regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg 7

4.3 Flora- en faunaonderzoek 7

5 Landschappelijke inpassing 8

5.1 Bestaande ruimtelijk/landschappelijk situatie 8

5.2 Landschappelijke inpassing 8

5.3 Beplantingslijst 9

6 Tot slot 10

1 Inleiding

Middels toepassing van de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg’ is een bestemmingsplan in procedure gebracht om aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth een tweetal nieuwe woningen te kunnen realiseren.

Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Vanwege de ligging buiten de rode contour van Puth dient (vooraleerst) te worden voorzien in een landschappelijke inpassing van betreffende woningen.

Voorts is in het kader van de bestemmingsplanprocedure door Faunaconsult een flora- en fauna onderzoek verricht, op basis waarvan is geconstateerd dat in de directe nabijheid van het plangebied sprake is van een dassenburcht en dat het plangebied (waar de twee woningen worden gerealiseerd) onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de das.

Teneinde geen overtredingen van de Flora- en faunawet te bewerkstelligen, zijn mitigerende maatregelen ten behoeve van de das voorgesteld.

Voorliggend document voorziet in een landschappelijk inpassings- en tevens mitigatieplan.

2 Plangebied

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

2.1 Ligging

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de rand van de dorpskern Puth, gemeente Schinnen, en grenst aan bestaande vrijstaande woningen gelegen aan de Pastoor Albertsstraat. Aan de overzijde van de straat (westelijk) is sprake van een bebouwingslint. Ten noordoosten van het plangebied is een begraafplaats gelegen, terwijl ten oosten de sportvelden aan de Sittarderweg zijn gesitueerd.

Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied de percelen gemeente Schinnen – sectie B – nummers 321, 3665 (gedeeltelijk) en 3666 (gedeeltelijk).

Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is ter plekke van het plangebied sprake van weilanden. Aan de hand van navolgende foto's wordt deze bestaande situatie weergegeven.

Foto's bestaande situatie (bronnen: Faunaconsult en Google Streetview)

3 Planontwikkeling

De planontwikkeling aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth voorziet in het kunnen realiseren van twee nieuwe woningen. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, op basis waarvan in Ulestraten (gemeente Meerssen) ruim 1.500 m^2 aan (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Voor iedere 750 m^2 wordt de mogelijkheid gecreëerd op basis van voornoemde provinciale regeling om één woning te realiseren.

Vanwege de onmogelijkheden van woningbouw ter plekke van de slooplocaties in Ulestraten, is gezocht naar een planologisch aanvaardbare plek die is gevonden aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth.

Voorzien wordt in een tweetal bouwkavels. Kopers van deze bouwkavels kunnen – op basis van de regels van het nieuwe bestemmingsplan en met in acht neming van de binnen de gemeente geldende welstandsvereisten – een bouwplan voorleggen aan de gemeente.

Schets potentiële nieuwe woningen binnen plangebied

Naast het kunnen realiseren van een tweetal nieuwe woningen, zal de Pastoor Albertsstraat ter hoogte van het plangebied worden verbreed, alsmede zal direct naast de begraafplaats worden voorzien in extra parkeerruimte. Daarmee wordt een oplossing gecreëerd voor de reeds langere tijd aan de orde zijnde parkeerproblematiek.

4 Uitgangspunten

Bij het opstellen van voorliggend landschaps-/mitigatieplan is een aantal uitgangspunten gehanteerd.

4.1 Bestaand groen

In de omgeving van het plangebied is sprake van divers bestaand groen. Zo is sprake van hagen, houtsingels, (solitaire) bomen en/of boomgroepen, en hoogstamboomgaarden. Bij het opstellen van voorliggend plan is aansluiting gezocht bij deze bestaande groenstructuur.

Voorts dienen de bestaande houtsingels ten oosten van het plangebied (ín de oostelijke grens en circa 25 meter verder oostelijk) te blijven gehandhaafd.

4.2 Regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

Bij de planontwikkeling wordt de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg toegepast. Op grond van die regeling dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Zodoende dienen de twee nieuwe woningen aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth landschappelijk te worden ingepast.

Omtrent de landschappelijke inpassing heeft de Kwaliteitscommissie Limburg in haar advies van 21 oktober 2009 (kenmerk: ROm/KF/K09-23) aangegeven dat tussen de voorgevels van de nieuwe woningen en de straat voorzien dient te worden in een groene afscherming.

Met dit advies wordt in voorliggend plan rekening gehouden.

4.3 Flora- en faunaonderzoek

Uit het door Faunaconsult verrichte flora- en faunaonderzoek (december 2013) is in een houtsingel ten oosten van het plangebied een (kleinere) dassenburcht geconstateerd. Voorts is een aantal dassensporen (wissels en dassenhaar) aangetroffen.

Op basis van het onderzoek is aanbevolen om mitigerende maatregelen ten behoeve van de das uit te voeren, vanwege het verlies aan weiland vanwege de planontwikkeling. Vanwege het (relatieve) gebrek aan weilanden in de directe omgeving van het plangebied is voorgesteld om ofwel een akker buiten het plangebied permanent om te vormen tot weiland ofwel hoogstambomen aan te planten in het rondom het plangebied resterende weiland.

5 Landschappelijke inpassing

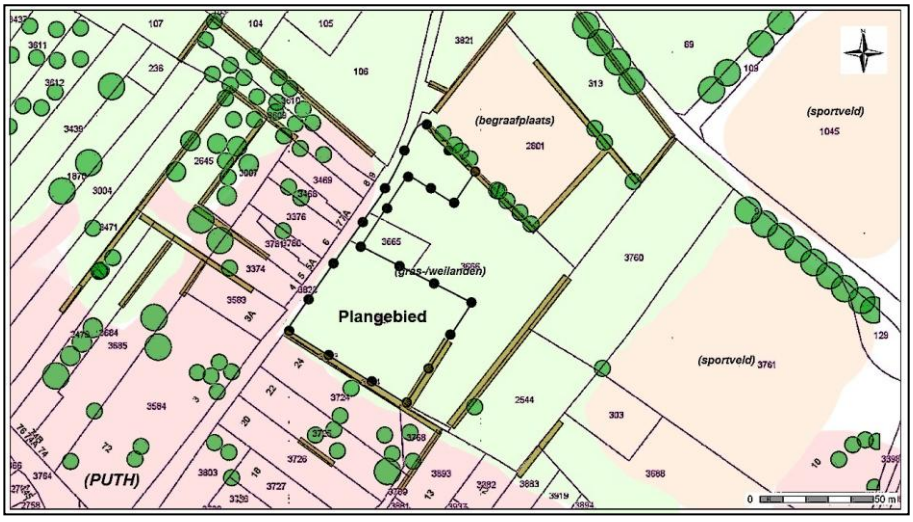
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande landschappelijke situatie ter plekke van het plangebied, alsmede de beoogde toe te voegen landschappelijke elementen ter inpassing van de nieuwe situatie.

5.1 Bestaande ruimtelijk/landschappelijk situatie

De bestaande ruimtelijke en landschappelijke situatie ter plekke – en in de directe omgeving – van het plangebied is als volgt te omschrijven.

- Ter plekke van het plangebied zelf is sprake van gras-/weilanden;
- Grenzend ten noordoosten van het plangebied is een begraafplaats;
- Ten zuiden en westen is de bebouwing van de dorpskern Puth gelegen;
- Ten oosten zijn sportvelden aanwezig;
- In de directe nabijheid van het plangebied is sprake van diverse hagen, solitaire bomen, (hoogstam)fruitbomen e.d..

Schetsmatig is de bestaande ruimtelijk/landschappelijke situatie weergegeven in navolgende figuur.



Bestaande ruimtelijk/ landschappelijke situatie

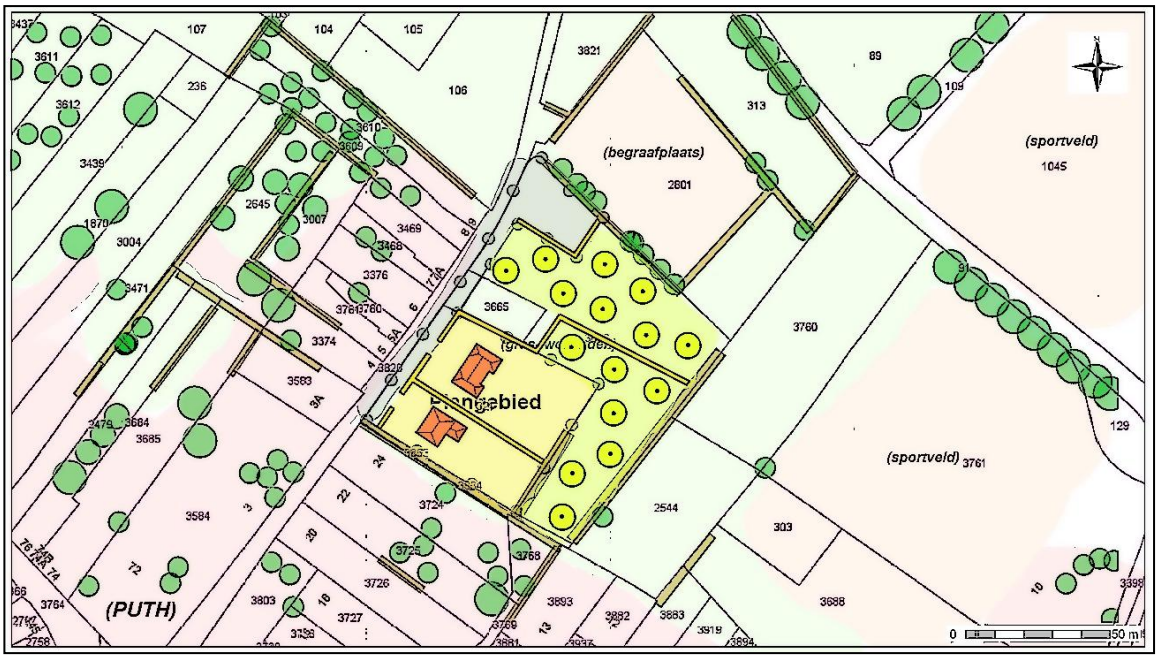
5.2 Landschappelijke inpassing

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

- Mede in navolging van het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg worden de nieuwe woonkavels omzoomd met gemengde hagen bestaande uit Veldesdoorn, Hazelnoot, Meidoorn en Zomereik. Ook rondom de nieuwe parkeervoorziening nabij de begraafplaats wordt voorzien in de aanplant van gemengde hagen. De totale lengte van deze hagen bedraagt circa 200 meter.

- Ten noord(oost)en en oosten van de nieuwe woonkavels wordt in totaal voorzien in circa 15 stuks Hoogstamfruitbomen. Deze kunnen gemengd worden aangeplant (bijvoorbeeld: Kers, Peer, Appel en/of Pruim).

Visueel is de voorgestelde landschappelijke inpassing weergegeven in navolgende figuur.



Landschapsplan

5.3 Beplantingslijst

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

Hoogstambomen			
		stuks	*maat*
Appel	Brabantse bellefleur	1	12-14
	Dubbele bellefleur	1	12-14
	Keuleman	1	12-14
	Sterappel	1	12-14
Peer	Beurre Alexandre Lucas	1	12-14
	Clapp's favourite	1	12-14
	Conference	1	12-14
	Zoete brederode	1	12-14
Kers	Bigareau Napoleon	1	12-14
	Koningskers	1	12-14
	Merton premier	1	12-14
	Puther dikke	1	12-14
Pruim	Belle de Louvain	1	12-14
	Opal	1	12-14
	Victoria	1	12-14
		15	

Gemengde hagen			
		stuks	*maat*
Veldesdoorn	Acer campestre	200	60-80
Hazelnoot	Corylus avellana	200	60-80
Meidoorn	Crateagus monogyna	200	60-80
Zomereik	Quercus robur	200	60-80
		800	

Beplantingslijst

6 Tot slot

Middels voorliggend landschaps-/mitigatieplan wordt, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, voorzien in:

- een adequate landschappelijke inpassing van de nieuw te realiseren woningen;
- mitigerende maatregelen ten behoeve van de in de directe nabijheid van het plangebied aangetroffen das.

Ter waarborging van daadwerkelijke realisatie van de landschapselementen, en duurzame instandhouding daarvan, zal met de gemeente Schinnen hieromtrent een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten.

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