

Landschappelijk inpassingsplan

Rott 31 te Vijlen

Gemeente Vaals



Landschappelijk inpassingsplan Rott 31 te Vijlen

Gemeente Vaals

Status: vastgesteld

Datum: 21 augustus 2026



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.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke context	6
2.1	Het plangebied	6
2.2	Landschappelijke context plangebied	6
2.2.1	Ruime omgeving	6
2.2.2	Directe omgeving.....	6
2.2.3	Landschappelijke analyse omgeving.....	7
2.2.4	Landschappelijke analyse plangebied.....	8
2.2.5	Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg	11
2.3	Beleidskaders.....	15
2.3.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	15
2.3.2	Bestemmingsplan ‘Herziening Buitengebied 2013’	16
2.3.3	Intergemeentelijke Structuurvisie	17
3	Plantoelichting.....	20
4	Landschappelijke inpassing	23
4.1	Uitgangspunten ontwerp	23
4.2	Ligging gebouw	23
4.3	Landschappelijke inpassing	24
4.3.1	Te behouden: landschappelijk element perceelsgrens Rott 27	24
4.3.2	Te behouden: bos aan noordzijde perceel	24
4.3.3	Te behouden: bosschage op midden terrein	25
4.3.4	Te behouden/aan te vullen: hoogstamfruitgaard.....	25
4.4	Kwaliteitsbijdrage	25
4.4.1	Realiseren hoogwaardige landschappelijke schuur	26
4.4.2	Herbestemmen naar natuur	26
4.5	Sloop bestaande opstallen	27
4.6	Lijst van nieuwe beplanting.....	27

Bijlagen	28
-----------------------	-----------

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

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

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonaer.nl

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van Hoeve Villare op de locatie Rott 31 te (6294 NL) Vijlen. Op deze locatie is een karakteristieke carréboerderij gelegen. Deze voormalige boerderij dateert uit het jaar 1883 en ligt in het buurtschap 'Rott'. In Hoeve Villare zijn vakantieappartementen en een familiehuis aanwezig en daarnaast ligt direct aansluitend aan de hoeve een weiland. Na aankoop hebben de initiatiefnemers de carréboerderij grondig verbouwd en ter plaatse vijf 4- en 6- persoons vakantieappartementen gerealiseerd evenals een familiehuis dat plaats biedt aan 12 personen.

Na de kwalitatief hoogwaardige verbouwing van het pand Rott 31 te Vijlen hebben initiatiefnemers de wens om de authentieke beleevingswaarde die in het pand wordt geboden, door te trekken naar de tot agrarisch bestemde gronden op het buitenterrein. Het voornemen is om dit terrein van een natuurlijke kwaliteitsimpuls te voorzien en ter plaatse een meerwaarde te creëren voor gasten. Initiatiefnemers hebben de wens om het buitenterrein meer te betrekken bij de exploitatie van de aanwezige vakantieappartementen.

Op dit moment eindigt de recreatieve bestemming direct aan de achtergevel van de hoeve. Door voorliggend plan wordt een duidelijke scheiding worden aangebracht tussen het gebruik van de gronden voor recreatieve doeleinden en tegelijkertijd borgen dat de landschappelijke waarden van de overige gronden verderop in het landschap hun bestaande agrarische status behouden. Doel is een kwaliteitsverbetering van de beleevingswaarde van zowel het pand als de omliggende terreinen.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Vaals. Het ontwerp van de plannen dienen te voldoen aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en dienen deze kwaliteiten te worden gewaarborgd en waar mogelijk te worden versterkt. Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de bebouwing met de bijbehorende gronden op de locatie Rott 31 in het gelijknamige gehucht in het buitengebied tussen Vijlen en Mechelen binnen de gemeente Vaals. Het gehucht Rott bestaat uit verspreide bebouwing (deels met vakwerk) langs de gelijknamige weg. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het plangebied.



Ligging locatie

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor het plangebied toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

2 Ruimtelijke context

2.1 Het plangebied

Het plangebied omvat de gronden van de locatie Rott 31 te Vijlen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vaals – sectie F – nummers 180, 181 en 197.

2.2 Landschappelijke context plangebied

Voorliggende paragraaf is opgesteld aan de hand van het handvat kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

2.2.1 Ruime omgeving

Het plangebied bevindt zich in het Zuid-Limburgse Heuvelland, dat samen met het land van Herve (B), de Voerstreek (B) en de Haspengouw (B) een overgangsgebied vormt tussen de hoger gelegen Ardennen (B) en Eifel (D) en lagere gronden in Nederland en België. In het Heuvelland dat in een ver verleden een lössplateau was op een kalksteen ondergrond, hebben de beken dalen ingesleten. De geomorfologische structuur met afwisselend glooiende en plaatselijk (zeer) steile hellingen, de bodemopbouw en de waterhuishouding, die hierdoor zijn ontstaan vormden de basis voor het grondgebruik. Ook de ligging van de infrastructuur, de kernen en de andere meer gegroepeerde of incidentele bebouwing, is in belangrijke mate geënt op deze hoofdstructuur.

2.2.2 Directe omgeving

Op basis van het Handvat Kernkwaliteiten Zuid-Limburg ligt de locatie binnen het deelgebied Geuldal, grenzend aan het plateau van het Vijlenerbos.

Geuldal

Het Geuldal en haar vele aftakkingen zijn uitgesneden door de Geul en zo'n 130 zijbeken, waaronder de Selzerbeek. De Geul vindt haar oorsprong in Duitsland en mondt ten noordwesten van Bunde uit in de Maas. De bovenloop van het dal is hooggelegen en relatief smal terwijl naarmate de beek westwaarts stroomt het profiel breder wordt en de steilranden nadrukkelijker aanwezig zijn. Hoewel de Geullang een gecontroleerde waterloop is geweest, mag de Geul tegenwoordig weer meanderen. De veranderende oeverranden dragen bij aan een verhoogde ecologische kwaliteit. Het Geuldal kenmerkt zich door scheerheggen, graften en oeverbeplanting, waar met name in de bovenloop rond Epen nog veel van terug te vinden is. In veel gevallen hebben dorpskernen en daartoe behorende nevenactiviteiten zoals recreatie zich in het beekdal uitgebreid. Het Geuldal ontwikkelt zich vanaf de 19e eeuw tot aantrekkelijk toeristisch gebied. De bovenloop van de Geul is met haar geaccidenteerd terrein duidelijk meer besloten dan het meer verrommelde deel ten westen van Houthem.

Plateau van het Vijlenerbos

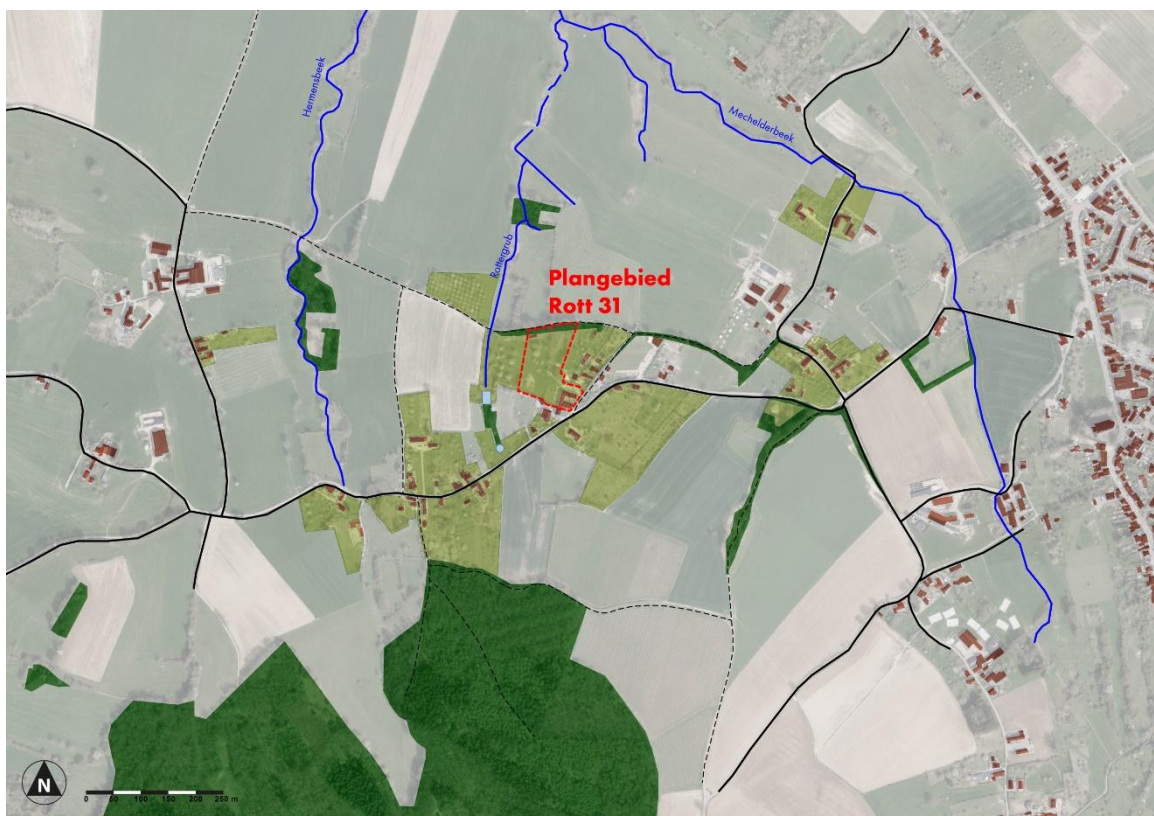
Het Plateau van Vijlenerbos bestaat voor slechts een klein deel uit vlak terrein terwijl het grootse

deel uit glooiende tot steile hellingen bestaat. De smalle maar hoge plateautop is geheel beplant met bos, waarvan relatief veel naaldhout. Dit gebied heeft een bijzonder microklimaat dat lijkt op dat van de Ardennen. Kenmerkend in dit gebied is het hoge aantal bronnen met beken die afwateren op de Geul in het westen of de Selzerbeek in het noorden. Hierdoor zijn er rond de bosrand een groot aantal natte brongebieden te vinden met hoge natuurwaarden.

Grafheuvels in de Vijlenerbos getuigen van een vroege geschiedenis van dit plateau, waar in de nabije omgeving ook Romeinse sporen terug te vinden zijn. Belangrijke elementen in dit gebied zijn de markante kerktoeren van Vijlen en het Drielandenpunt, het hoogste punt van Nederland gelegen op de Vaalserberg. Vanaf het hooggelegen Vijlenerbos strekt zich een smalle rug uit richting Mechelen. De kernen Vijlen en Hilleslagen, gelegen op deze geaccidenteerde rug, kennen uitgestrekte uitzichten terwijl de plateautop zelf een zeer besloten karakter heeft.

2.2.3 Landschappelijke analyse omgeving

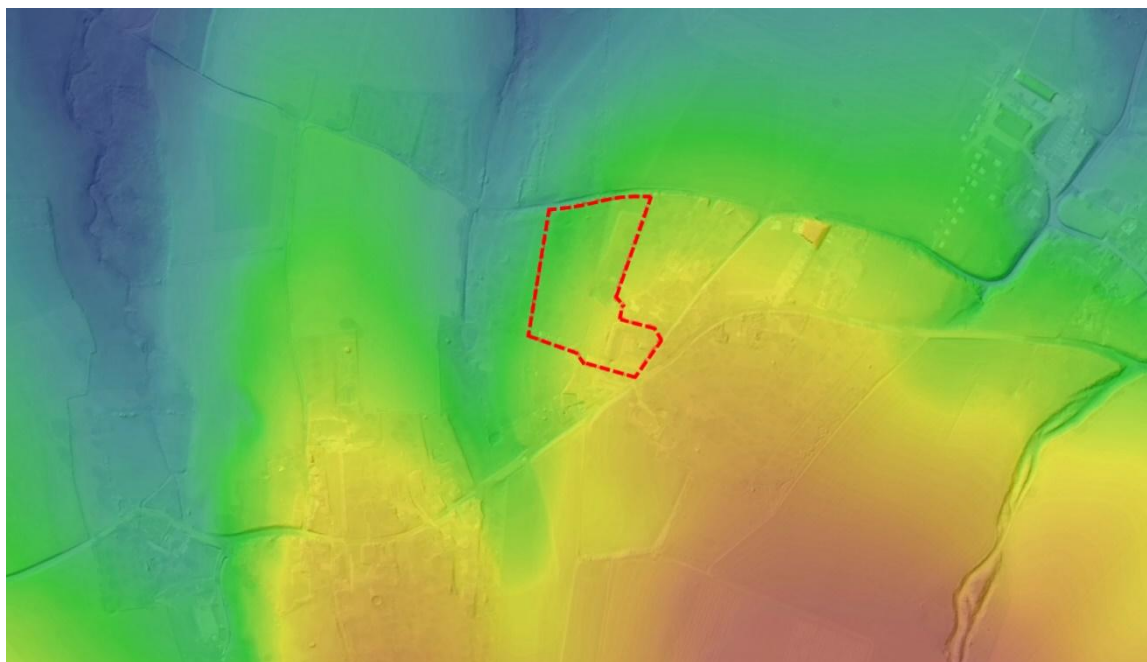
Het landschap binnen en rond het plangebied is door de eeuwen heen nauwelijks veranderd. De gewandverkaveling en het wegen- en padenpatroon ter plekke is terug te voeren tot voor 1500 en is sinds 1800 nauwelijks veranderd. Dit kleinschalige landschap is cultuurhistorisch gezien waardevol en dient te worden beschermd.



Landschappelijke analysetekening met aanduiding plangebied

Rott is een van de zeven gehuchten rond Vijlen die is terug te voeren op de ontginning van het landschap (Rode: kappen van de bossen voor het ontginnen van het landschap). Ook de

bebouwingsstructuur is sinds 1800 nauwelijks veranderd, waardoor sprake is van een historische dorpskern. Rott ligt op de overgang tussen het Elzetterbosch (onderdeel van het Vijlenerbosch) op het plateau ten zuiden en het beekdal van de Mechelderbeek in het noorden. Direct ten westen van het plangebied ontspringt de Rottergrub. Rond de (ingesneden) wegen en paden, de bebouwing met bijbehorende erven en tuinen en de beekjes is veelal sprake van opgaande begroeiing, waardoor een zeer besloten landschap is ontstaan. Dit landschap opent zich naar het noorden met uitzichten over het dal van de Mechelderbeek.



Uitsnede AHN4-kaart met aanduiding plangebied

2.2.4 Landschappelijke analyse plangebied

Het plangebied omvat de beeldbepalende bebouwing van Rott 31, alwaar de initiatiefnemers wonen en een aantal recreatieverblijven aanbieden. Direct nabij de bebouwing is het plangebied deels verhard (kiezelverharding) ten behoeve van het parkeren voor de gasten. De verharding is grotendeels omzoomd met inheemse hagen en enkele bomen (esdoorn en kersen), waardoor deze landschappelijk aan het zicht wordt onttrokken.

Het achterliggende terrein wordt duidelijk begrensd middels erfbeplanting in de vorm van hagen en struweel. Aan de oost- en zuidzijde zijn een aantal woningen met de daarbij behorende tuinen aanwezig. Het perceel direct ten westen van het plangebied is in gebruik als hoogstamfruitboomgaard. Het plangebied sluit qua landschappelijke uitstraling aan bij deze boomgaard. De gronden binnen het plangebied is deels open en in gebruik als recreatief terrein met kleinschalige (speel)voorzieningen. Echter, ter plekke zijn meerdere bomen/ boomgroepen aangeplant, passend bij de kleinschaligheid en beslotenheid van de omgeving. Het noordelijk gedeelte van het plangebied, nabij het talud naar de lager gelegen voetpad 'Rotterbeemdenweg/ Kinderbornsweg' kenmerkt zich als een robuuste bosschage/bos.

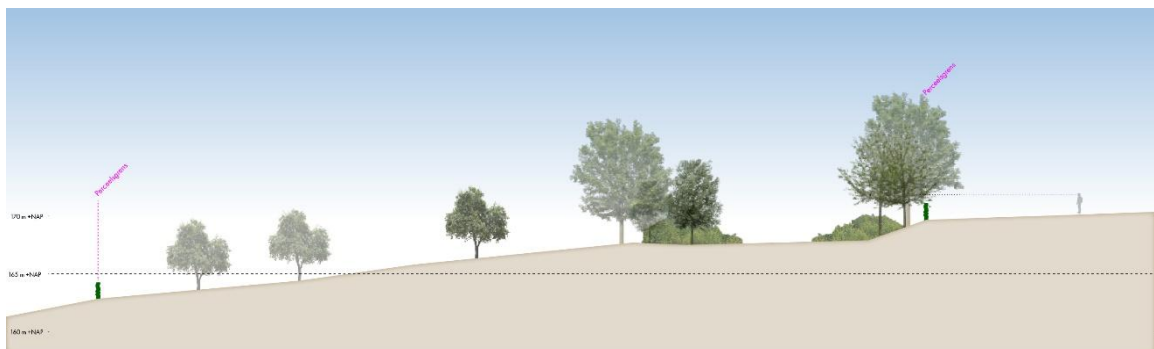


Landschappelijk analyse plangebied

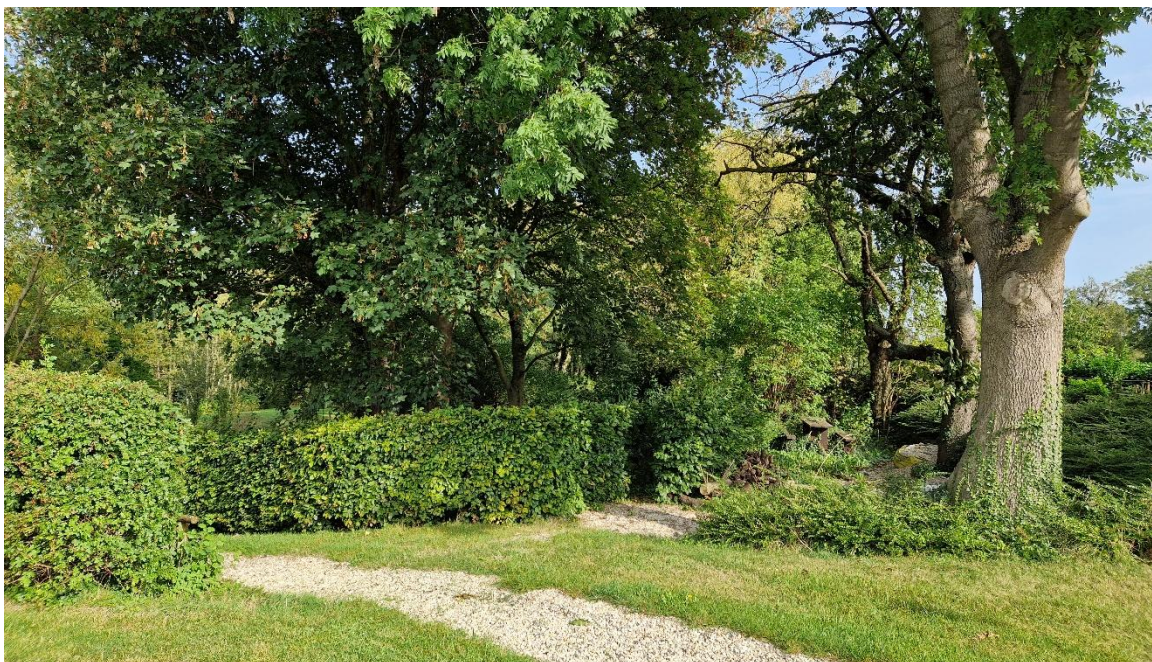
Vanuit de Provincie Limburg en de gemeente Vaals is voor voorliggend plan een aantal duidelijke eisen aangegeven. Een van deze eisen is dat de beoogde bebouwing zoveel mogelijk wordt geclusterd nabij de bestaande bebouwing van Rott, zodat in het buitengebied geen tot zo weinig mogelijk versterking plaatsvindt. Daarom is ervoor gekozen het gebouwtje te situeren op de hoek van de het perceel nabij de woning Rott 27. De bestaande beplanting en het hoogteverschil ter plekke kan worden gebruikt bij het landschappelijk inpassen van de bebouwing.

Tussen het redelijk vlakke maaiveld op eigen terrein en het terrein van de burens dient een hoogteverschil van 4 meter te worden overwonnen. Dit gebeurt momenteel middels een steil talud. Zie daarvoor de onderstaande doorsnede. Dit hoogteverschil kan worden gebruikt om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen. Doordat sprake is van een gebouw van één bouwlaag, kijkt de buurman als het ware over de nieuwe bebouwing heen.

Verder is rond de beoogde bebouwing veelvuldig beplanting aanwezig. Door de aanwezige volwassen bomen bovenop het talud (es, kers en peer) kan de bebouwing binnen de bestaande plantstructuren worden ingepast.



Doorsnede locatie bestaand – het gebouw wordt beoogd rechts tussen de beplanting



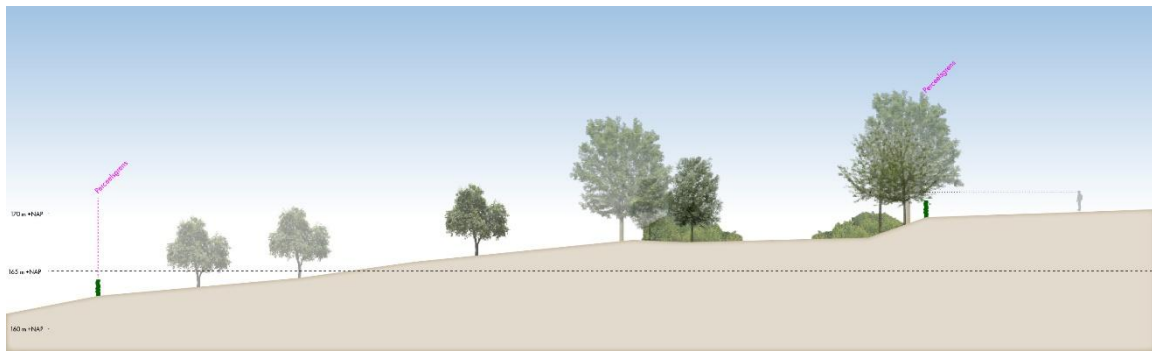
Foto's locatie beoogd gebouw

2.2.5 Beschrijving kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

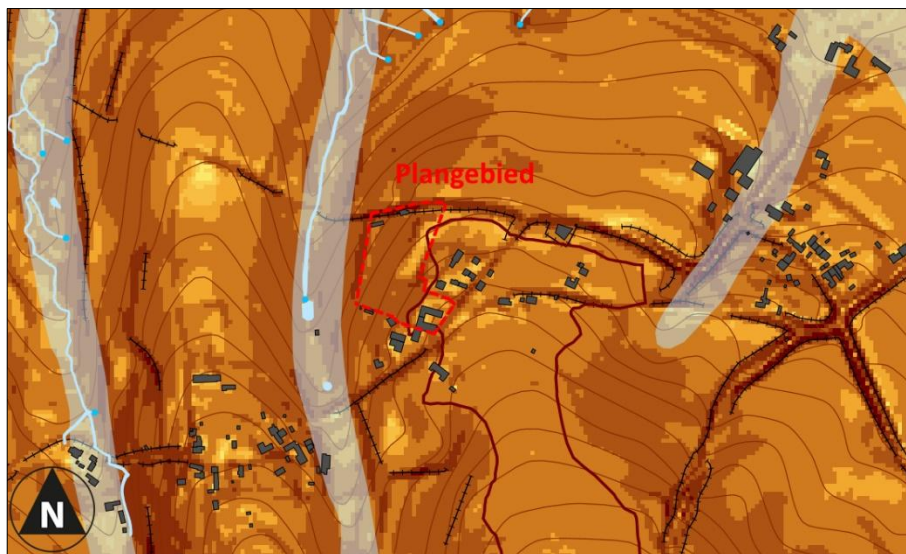
Kernkwaliteit reliëf

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 ($>8^\circ$) en een flauwe hellingen ($1^\circ-4^\circ$). 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.



Doorsnede bestaande situatie

Uitsnede kaart
kernkwaliteit reliëf

Binnen het plangebied loopt het maaiveld af richting het noordwesten. Binnen het voornemen wordt onder andere een nieuw gebouw gerealiseerd. Hierbij wordt het reliëf gebruikt om het gebouwtje in te passen in het landschap door het deels in te graven. De overige maatregelen zijn van dermate kleine aard, dat deze geen gevolgen hebben op het reliëf.

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.

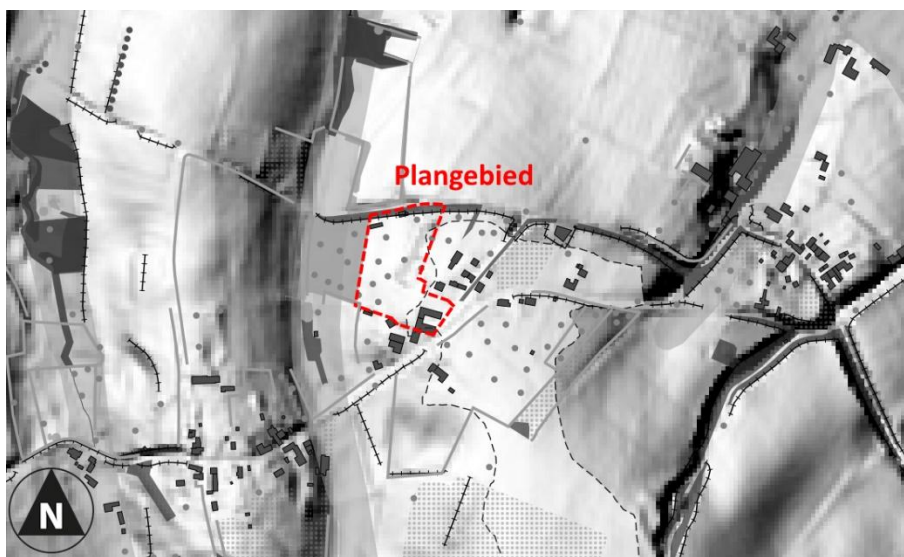
Het hoogteverschil tussen het hooggelegen plateau en het lage dal zorgt voor een scala aan verschillende zichtwerkingen. Doordat het plateau relatief vlak ligt en grootschalig ontgonnen is,

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.

Door de relatief smalle dwarsdoorsnede van het dal wordt het zichtveld in grote mate bepaald door de randen van het dal. Omdat de bebouwing en beplanting op deze randen veelal georiënteerd is op de waterloop, zijn de zichten in een eenzelfde lange lengterichting georiënteerd. Dit gegeven, in combinatie met de open dalbodem karakteriseert het dal als min of meer besloten.

Op basis van de landschappelijke analyse (zie paragraaf 2.2.4) is reeds geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van een besloten landschap. Door de beslotenheid van het landschap, ontstaan door het reliëf, de landschapselementen, bebouwing en overige beplanting binnen en rond het plangebied, is geen sprake van het aantasten van het besloten landschap ter plekke en het schaalcontrast.



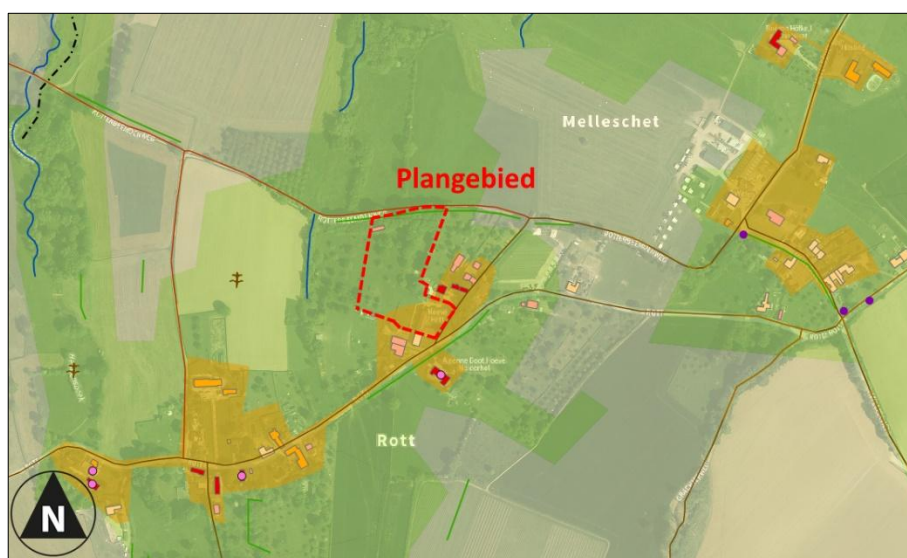
Uitsnede kaart
kernkwaliteit contrast
open-besloten

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot de prehistorie. In het landschap zijn de verschillende relictten en elementen een tastbare herinnering aan verschillende fases in de geschiedenis van dit heuvellandschap. De fases 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 nederzettingenpatronen ontstonden evenwijdig aan de waterloop.

Het plangebied ligt in een gebied met verkavelings- en wegenpatronen van voor 1500. Door het planvoornemen wordt binnen dit patroon enkele kleinschalige voorzieningen gerealiseerd. De oude cultuurhistorische patronen worden door het voornemen niet aangetast. De waarden worden voldoende beschermd.



Uitsnede kaart
kernkwaliteit
cultuurhistorie

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.

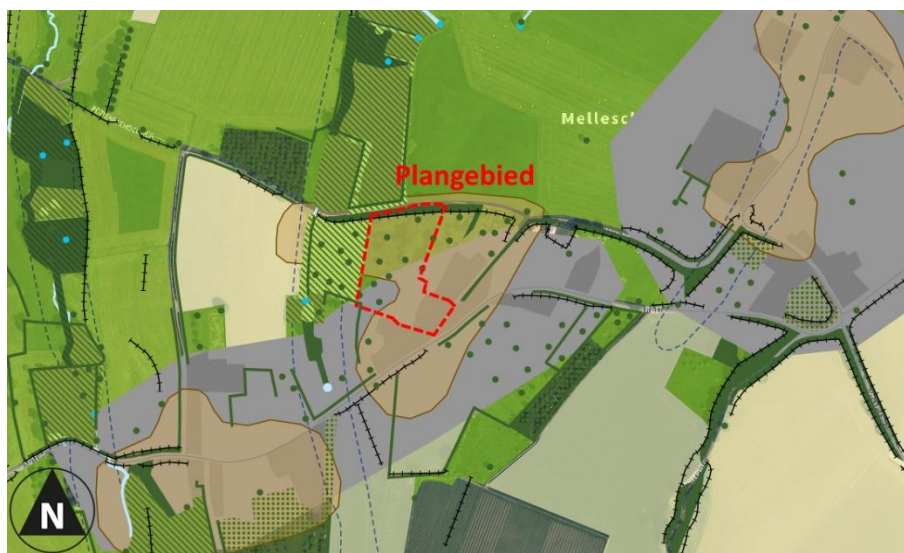
In dit landschapstype is het belangrijk onderscheid te maken tussen steile en flauwe hellingen. Steile hellingen zijn ongeschikt voor ontginning en daardoor voor een groot gedeelte bedekt met bos.

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.

Door de veelvoud aan beplanting binnen en direct rond het plangebied, heeft het plangebied reeds een groene uitstraling. Voorliggend plan voorziet in onder andere het toevoegen van een nieuw gebouwtje. Echter, door de bescheiden afmetingen en het toepassen van een groen dak, wordt het gebouw volledig in de groene omgeving geïntegreerd. Tevens worden een aantal andere opstallen gesloopt.

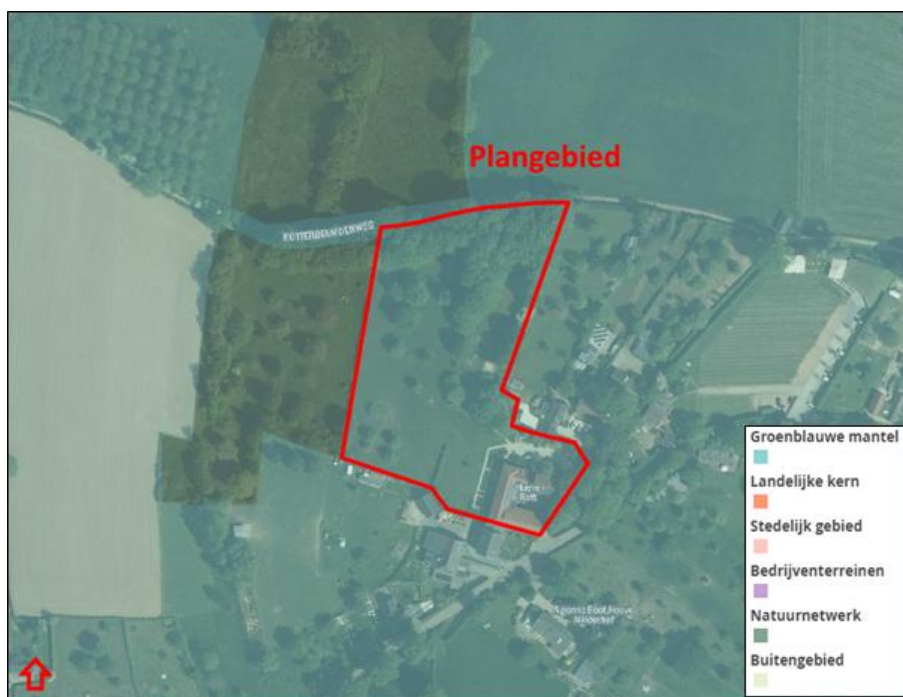


Uitsnede kaart
kernkwaliteit groen
karakter

2.3 Beleidskaders

2.3.1 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.



Uitsnede kaart
'Limburgse principes'
POVI met aanduiding
plangebied

Groenblauwe mantel

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. 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. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn de bebouwing en de omliggende gronden bestemd tot 'Recreatie' met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast zijn ter plekke de functieaanduidingen 'creativiteitscentrum' en 'recreatiewoning' van toepassing evenals de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 7'. De gronden ten noorden van de karakteristieke carréboerderij zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Voorts zijn ter plekke van de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur', 'Leiding – Brandstof', 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.



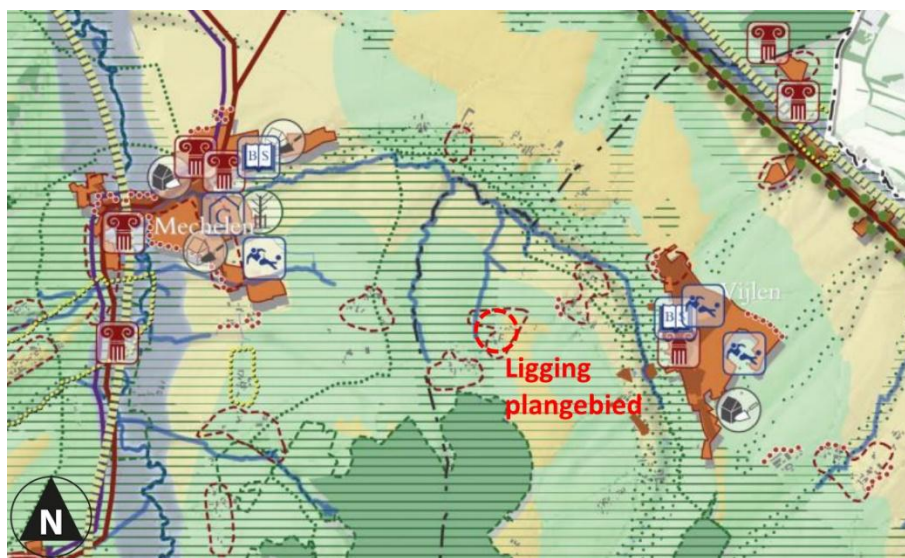
Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met aanduiding plangebied

2.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie

Op 27 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vaals de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witten, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld.

Er zal bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied altijd moeten worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De eerste vraag die daarbij moet worden gesteld is of het initiatief past binnen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie. De tweede vraag is of de ontwikkeling voldoende intrinsieke kwaliteiten heeft qua functie en verschijningsvorm en landschappelijke inpassing op een goede wijze kan plaatsvinden.

Het plangebied ligt op de overgang van de zones 'plateaus' naar een steile helling.



Uitsnede visiekaart met ligging plangebied

Plateaus

De belangrijkste karakteristiek van deze zone is de openheid, de vergezichten tot aan de begroeide plateauranden of, indien hier geen of weinig begroeiing aanwezig is, over het naastgelegen dal heen naar het aan de overzijde hiervan gelegen plateau. In bepaalde gevallen kan tientallen kilometers ver worden gekeken. Echter, omdat het plateau van de Vijlenerbossen een veel schalere bodemsamenstelling heeft, zijn deze minder geschikt en is het plateau bebost gebleven.

Steile hellingen en droogdalen

Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Vanwege de steilte van de hellingen komt bebouwing hier vanouds veel minder of niet voor, tenzij uit strategische overwegingen, meestal op de overgangen naar de plateaus. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).

Naast een landschappelijke inpassing dient in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voorliggende ontwikkeling valt onder de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'.

Als kwaliteitsverbeterende maatregelen worden genoemd:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg;
- Nieuw groen, 5x verharde en bebouwd oppervlakken.

Ter plekke wordt ten opzichte van de bestaande planologische situatie de bestemming 'Recreatie' vergroot, zodat de bestaande terrassen nabij de recreatieverblijven binnen deze bestemming komen te liggen. In het bestemmingsplan worden in totaal drie aanduidingsvlakken 'terras': een voor het bestaande terras op de binnenplaats, een nabij de recreatiewoningen (aanduiding nr. 2 met een oppervlakte van 294 m²) en een bij het nieuw te realiseren gebouw (aanduiding nr. 3 met een oppervlakte van 36 m²). De vlakken nr. 2 en 3 mogen geheel worden verhard (totaal 330 m²).

Hiertegenover staat de sloop van een paardenstal (68 m²) en een pallethok (62 m²).

Tevens wordt een nieuw gebouw beoogd. Dit gebouw wordt in het terrein 'geschoven' waarbij de oostelijke en noordelijke gevel (grotendeels) ondergronds liggen, waardoor het gebouw opgaat in het landschap (zie paragraaf 4.2.1). Verder is sprake van het realiseren van een schuilgelegenheid van maximaal 30 m².

In totaal wordt 430 m² aan verharding mogelijk gemaakt voor voorliggend plan. Derhalve dient een vijfvoud (2.150 m²) aan nieuw groen te worden gerealiseerd. Deze maatregelen worden verder in hoofdstuk 4 toegelicht.

3 Plantoelichting

Na de kwalitatief hoogwaardige verbouwing van het pand Rott 31 te Vijlen hebben initiatiefnemers de wens om de authentieke belevingswaarde die in het pand wordt geboden, door te trekken naar de gronden op het buitenterrein. Het voornemen is om dit terrein van een natuurlijke kwaliteitsimpuls te voorzien en ter plaatse een meerwaarde te creëren voor gasten.

Hierna zal worden ingegaan op de voorzieningen die door de initiatiefnemers worden gerealiseerd.



Schuur (nr. 1)

Initiatiefnemers hebben vooraleerst de wens om ten noorden van de bestaande bebouwing Rott 31 een nieuwe schuur te realiseren met een oppervlak van circa 200 m². Met de realisatie van dit nieuwe bijgebouw kunnen initiatiefnemers hun gasten de mogelijkheid bieden om in deze bebouwing hun fietsen te stallen. Daarnaast wordt in het bijgebouw een oplaadpunt voor elektrische fietsen voorzien. Bovendien zal deze schuur worden ingezet voor de opslag van onder andere tuingereedschap en tuinmeubilair. Tot slot zal het nieuwe bijgebouw dienen als stallingsruimte voor het droog kunnen stallen van landbouwmaterieel welk wordt gebruikt ten behoeve van onderhoud aan de eigendomsgronden.

Rekening houdend met het voorgaande dient de betreffende schuur een vijftal doelen waarvoor ruimte wordt gereserveerd. Dit betreft (1) wellnessvoorziening (zie onderstaande alinea voor

verdere toelichting), (2) stalling voor elektrische fietsen, (3) ruimte voor gereedschap, aanhanger en hakselaar, (4) ruimte voor trekker met kar en grasmaaiër en tot slot (5) ruimte voor tuinmeubilair. Qua positionering en uitvoering heeft het aflopende maaiveld en het optimaal behouden van uitzicht op het dal (van zowel initiatiefnemers als omwonenden) als uitgangspunt gediend. Het bestaande hoogteverschil tussen de parkeerplaats van Hoeve Villare (alook het maaiveld met terras van het buurperceel Rott 27) ten opzichte van het maaiveld rond de huidige tractorstalling bedraagt circa 4 meter. Het voornemen is om het nieuwe gebouw aldaar te realiseren. De bestaande beplanting en het hoogteverschil ter plekke kunnen worden gebruikt bij het landschappelijk inpassen van de bebouwing; door het aflopende maaiveld vallen de oostelijke en noordelijke gevel grotendeels weg achter dit talud met beplanting, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Doordat sprake is van een gebouw van één bouwlaag, kijkt de buurman als het ware over de nieuwe bebouwing heen en is de bebouwing onzichtbaar vanuit oostelijke en noordelijke zijde vanuit de omgeving.

Wellnessvoorziening en bijbehorend terras (nr. 2)

Initiatiefnemers zijn voornemens om een wellnessvoorziening te realiseren waar de gasten van Hoeve Villare extra kunnen genieten. Kwaliteitstoerisme vraagt namelijk om het leveren van meerwaarde boven een goede slaapplek. Direct voor de nieuw te realiseren schuur worden een hottub en een buitensauna geplaatst. Daarnaast worden in de schuur een bijbehorende kleedruimte en doucheruimte beoogd. Degelijke voorzieningen passen binnen het totaalbeeld dat initiatiefnemers nastreven, namelijk het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven met bijpassende voorzieningen. De gewenste wellnessvoorziening zal grotendeels in pandig gerealiseerd worden met uitzicht over het dal.

Bovendien zal nabij de nieuwbouw een terrasje worden gerealiseerd. Initiatiefnemers wensen hun gasten ook de mogelijkheid te bieden om bij dit terrasje te barbecuen. Op deze wijze wordt één voorziening gecreëerd waarmee wordt geborgd dat op een centrale plek gebarbecued kan worden.

Terrassen (nr. 3)

Aansluitend aan de hoeve zijn vier buitenterrassen gesitueerd waar de gasten van elk vakantieappartement in de buitenlucht kunnen recreëren. Ter plekke wordt een uniek uitzicht geboden over de landerijen in de omgeving. Afscherming tussen de terrassen wordt gecreëerd door de aanwezige struiken en hagen.

Vooropgesteld moet worden dat de terrassen aan de westzijde van de hoeve reeds jarenlang aanwezig zijn. De aanwezigheid van de terrassen ter plaatse is echter niet als zodanig geborgd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' en het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013'. De begrenzing van de bestemming 'Recreatie' loopt immers strak langs de westgevel van de carréboerderij waardoor de terrassen zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'.

Parkeergelegenheid (nr. 4)

Om de parkeergelegenheid van initiatiefnemers en gasten van Hoeve Villare te kunnen scheiden, wordt beoogd om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren. Aan de noordzijde van de hoeve is een buitenterrasje gelegen dat zal worden verwijderd. Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke extra ruimte te creëren voor twee extra parkeerplaatsen op het parkeerterrein. Met deze

ontwikkeling wordt bewerkstelligd dat initiatiefnemers en privébezoek hun auto's apart kunnen parkeren van gasten van Hoeve Villare. De aanvullende parkeergelegenheid is dan ook enkel bedoeld om de auto's van initiatiefnemers en hun privébezoek te plaatsen. Op het huidige terrein zijn voor de gasten van Hoeve Villare voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In de praktijk merken initiatiefnemers echter dat er door hun gasten niet altijd strak wordt geparkeerd. Daarnaast hebben initiatiefnemers uit oogpunt van duurzaamheid geïnvesteerd in elektrische laadpalen welke bij vier parkeerplekken zijn gerealiseerd. Deze plekken worden door gasten met een brandstofauto gemeden. Die plekken blijven vaak vrij terwijl de overige plekken dan aan de krappe kant zijn. Doordat initiatiefnemers hun eigen auto's elders kunnen parkeren, ontstaat op de overige parkeerplekken meer ruimte voor de gasten van Hoeve Villare.

Speel- (nr. 7) en dierweide (nr. 5) met schuilgelegenheid (nr. 6)

Voor het creëren van extra beleving bij gasten zijn initiatiefnemers voornemens om op hobbymatige wijze een aantal gezelschapsdieren te gaan houden. Gedacht wordt aan circa 10 kippen, 2 geiten en 1 pony. Kinderen kunnen op deze wijze spelenderwijs kennismaken met deze dieren. Vanuit oogpunt van dierenwelzijn bestaat de behoefte om aan de westzijde van de hoeve een kleinschalige schuilgelegenheid (kippenhok/-ren, geitenhok) te realiseren waar de dieren kunnen schuilen tegen extreme weersomstandigheden.

Het voornemen is om een schuilgelegenheid te realiseren conform de 'Beleidsregel schuilgelegenheden in het buitengebied gemeente Vaals'. Op basis van Hoofdstuk 2 en Voorwaarde 2 van de betreffende beleidsregel heeft een schuilgelegenheid een maximale bouwhoogte van 3,20 meter en een maximale goothoogte van 2,00 meter. Bovendien is in de beleidsregel opgenomen dat de grootte van de schuilgelegenheid afhankelijk is van de perceelsgrootte. Het begrip 'perceel' wordt in de beleidsregel als volgt gedefinieerd: *'een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, sloten of greppels.'* Rekening houdend met de situatie op de locatie Rott 31 te Vijlen wordt het 'perceel' als bedoeld in de beleidsregel gevormd door de percelen, kadastraal bekend als gemeente Vaals - sectie F - nummers 180, 181 en 197. Deze percelen hebben namelijk eenzelfde gebruik en zijn allen tezamen omgeven door een duidelijk herkenbare grens. Ter plekke wordt een schuilgelegenheid maximaal 30 m² opgericht. De w schuilgelegenheid is circa 10 meter lang en circa 3 meter breed. Het voornemen is om deze beoogde schuilgelegenheid in de nabijheid van bestaande bebouwing zoals aanwezig op het buurperceel (Rott 33) te situeren zodat clustering wordt behouden.

Rekening houdend met het voorgaande zijn cliënten voornemens om de betreffende voorzieningen te concentreren in de nabije omgeving van de bestaande carréhoeve. In dat verband beogen zij om twee verouderde opstallen aan de geheel noordelijke zijde van het terrein te slopen. Dit betreft een paardenstal en een palleshok (nrs. 8 en 9). Met deze ontwikkeling wordt een flinke kwaliteitsslag doorgevoerd en daarnaast wordt versnippering voorkomen.

Het concept van Hoeve Villare is naast het bieden van verblijf aan ouderen, ook gericht op het binden van gezinnen met jonge kinderen. Juist voor deze doelgroep zijn initiatiefnemers voornemens meer voorzieningen te realiseren zodat op de locatie ook genoeg mogelijkheden voor sport en spel worden geboden. In dat verband zijn zij voornemens om een natuurlijke speelplek te creëren waar enkele spelelementen worden voorzien. De speelweide wordt nabij de nieuwe schuur beoogd.

4 Landschappelijke inpassing

4.1 Uitgangspunten ontwerp

Op basis van de analyse blijkt dat de locatie ligt op de overgang van de bebouwing van Rott naar het buitengebied. De locatie ligt zelf grotendeels in een besloten landschap. Voor het versterken het schaalcontrast en het tegengaan van de verstening van het buitengebied, is in een vroeg stadium van de planvorming door gemeente Vaals en Provincie Limburg aangegeven dat sprake moet zijn van clustering van bebouwing. Ook kan het reliëf helpen met het landschappelijk inpassen van de bebouwing.

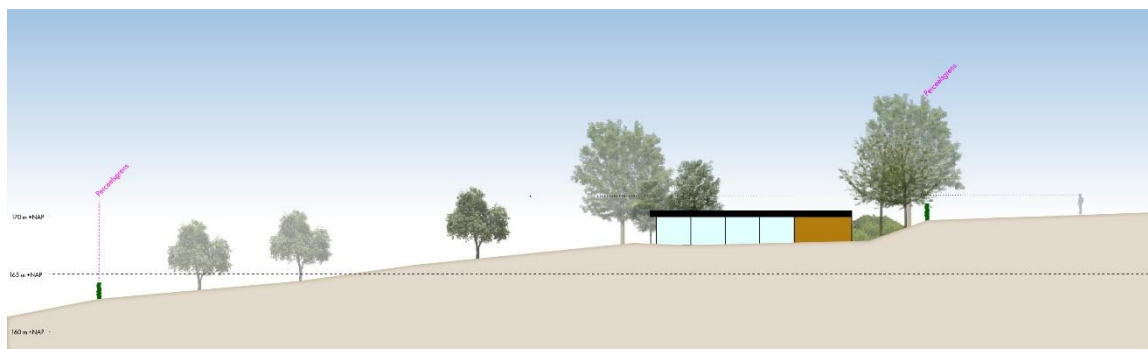
De initiatiefnemers hebben voor de bebouwing een locatie op het oog waarin de beoogde bebouwing in het landschap kan worden ingebed, waarbij gebruik wordt gemaakt van het huidige talud. De omliggende bestaande beplanting draagt zorg voor een goede inpassing van de bebouwing.

Het plangebied ligt op de overgang tussen de bebouwing van het gehucht Rott en het buitengebied. Ter plekke is reeds veelvuldig beplanting op en direct het plangebied aanwezig die bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing van de locatie.

4.2 Ligging gebouw

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst in de helling op de hoek nabij het perceel Rott 27. De beoogde schuur wordt als het ware in het terrein 'geschoven'. Daarbij zijn de oostelijke en noordelijke gevel (grotendeels) ondergronds gelegen, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Door het nieuwe gebouw qua hoogte te beperken tot circa 3,5 meter (maximaal 4 meter) en af te dekken met een aardebedekt dak (in te zaaien met gras o.i.d.) wordt dit nagenoeg onzichtbaar vanuit oostelijke en noordelijke zijde vanuit de omgeving.

Let op: onderstaande afbeelding geeft weer hoe de bebouwing in het landschap wordt ingebed. De architectuur dient verder te worden uitgewerkt.



4.3 Landschappelijke inpassing

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.



Landschappelijk inpassingsplan Rott 31 te Vijlen (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

4.3.1 Te behouden: landschappelijk element perceelsgrens Rott 27

Op de perceelsgrens tussen onderhavig plangebied en de locatie Rott 27 is momenteel een gemengde haag (o.a. beuk en hazelaar) aanwezig. Dit element wordt verder robuuster doordat hierlangs ook bomen (soortensamenstelling o.a. esdoorn, eik en wilg) zijn aangeplant. Dit element zorgt voor een landschappelijke scheiding en inpassing van het terrein en zal worden behouden.

4.3.2 Te behouden: bos aan noordzijde perceel

Het noordelijke gedeelte van het plangebied, langs de onverharde weg 'Rotterbeemdenweg/ Kinderbornsweg' is momenteel een bos/boschage aanwezig. Dit bosje is een robuust en volwassen element en draagt bij aan de huidige landschappelijke kwaliteitsbeleving binnen het plangebied. Middels voorliggend inpassingsplan wordt dit element vastgelegd.

4.3.3 Te behouden: bosschage op midden terrein

Tussen de westelijke fruitweide en de (huidige) speelweide is momenteel als uitloper van het bovenstaande element een bosplantsoen (soorten: o.a. esdoorn en eik) aanwezig. Deze uitloper verdeelt het plangebied in meerdere 'kamertjes' en draagt bij aan de inpassing van het plangebied. Dit element wordt middels voorliggend inpassingsplan vastgelegd.

4.3.4 Te behouden/aan te vullen: hoogstamfruitgaard

Het westelijk deel van het plangebied is momenteel in gebruik als hoogstamfruitgaard. Op de perceelsgrens is momenteel een gemengde haag aanwezig, echter dit element is onvolledig, er bevinden zich een aantal openingen in dit element. Door de aanplant van nieuwe haag wordt uiteindelijk één element op de perceelsgrens gerealiseerd, dat zorgt voor een eenduidige afbakening van het plangebied.

In totaal wordt 30 meter aan nieuwe haag aangeplant. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

Tevens worden enkele fruitbomen aangeplant voor het vervolledigen van de boomgaard. Deze bomen hebben een diametermaat van 12-14 cm. Tijdens de aanplant worden boompalen met boombanden aangebracht ten behoeve van een rechte stamgroei. Deze worden na 5 jaar verwijderd. De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en begeleiding snoei wordt uitgevoerd in de winterperiode. Bij eventuele uitvalt wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

4.4 Kwaliteitsbijdrage

Naast een landschappelijke inpassing, dient in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voorliggend voornemen valt onder de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'.

Als kwaliteitsverbeterende maatregelen worden genoemd:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg;
- Nieuw groen, 5x verharde en bebouwd oppervlakken.

In totaal wordt 430 m² aan verharding mogelijk gemaakt voor voorliggend plan. Derhalve dient een vijfvoud (2.150 m²) aan nieuw groen te worden gerealiseerd. Op basis van de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' met een vijfvoud van deze oppervlakte aan groen worden gecompenseerd.

Aan te leggen bebouwing en verharding			
Verharding			
	Schuur	200	m ²
	Terras nabij bebouwing	294	m ²
	Terras	36	m ²
	Dierenverblijf	30	m ²
Te slopen:	Paardenstal	-68	m ²
	Pallethok	-62	m ²
	Totaal	430	m²
Benodigd oppervlakte groen:		2.150	m ²

4.4.1 Realiseren hoogwaardige landschappelijke schuur

Het doel van de initiatiefnemers is om de kwaliteitsbeleving van het pand door te trekken naar het buitenterrein. De beoogde bebouwing dient dan ook passend te zijn in het landschap en deze kwaliteit uit te stralen. Bij landschappelijke beleving staat niet alleen de ervaring van de initiatiefnemers en hun gasten centraal, maar is ook rekening gehouden met omwonenden. Met de burens is overleg gevoerd op welke wijze de beoogde bebouwing kan worden geplaatst zodat ook voor hen het uitzicht en de beleving kan worden gewaarborgd.

Qua mogelijke herpositionering en uitvoering van de nieuwe schuur heeft het aflopende maaiveld en het optimaal behouden van uitzicht op het dal als uitgangspunt gediend. Het bestaande hoogteverschil tussen de parkeerplaats van Hoeve Villare (alsook het terras van het buurperceel Rott 27) ten opzichte van de beoogde locatie van de schuur bedraagt bijna 4 meter en biedt kansen om middels het bestaande reliëf de beoogde bebouwing in het landschap op te laten gaan.

Dit hoogteverschil wordt gebruikt om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen. Door het aflopende maaiveld vallen de oostelijke en noordelijke gevel grotendeels weg achter dit talud met beplanting, terwijl de westelijke en zuidelijke gevel van het nieuwe gebouw zichtbaar zijn en zich oriënteren op het dal. Doordat sprake is van een gebouw van één bouwlaag, kijkt de buurman als het ware over de nieuwe bebouwing heen.

De architectuur van de schuur dient verder te worden uitgewerkt, waarbij in vormgeving en materialisatie wordt aangesloten op de landschappelijke kwaliteiten ter plekke.

4.4.2 Herbestemmen naar natuur

Langs de noordzijde van het plangebied is momenteel de dubbelbestemming 'Waarde – Kwetsbaar reliëf' opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Ten behoeve van aanvullende landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering, wordt dit gedeelte met een oppervlakte van 2.150 m² herbestemd tot 'Natuur'. Deze bestemming is beter passend bij het reliëf en biedt een betere bescherming voor de bestaande waarden. Daarmee wordt ook voldaan aan de eis van compensatie.

4.5 Sloop bestaande opstallen

Rekening houdend met het voorgaande zijn initiatiefnemers voornemens om de betreffende voorzieningen te concentreren in de directe omgeving van de bestaande carréhoeve. In dat verband beogen zij om twee verouderde (niet vergunde) opstallen aan de geheel noordelijke zijde van het terrein te slopen. Dit betreft een paardenstal (68 m²) en een pallethok (62 m²). Verder is wel een vergunning verleend voor een houten stal van 49 m². Deze stal is echter tot op heden niet gerealiseerd. In voorliggend plan wordt deze bouwmogelijkheid definitief geschrapt.

Met deze ontwikkeling wordt een flinke kwaliteitsslag doorgevoerd door middel van ontstening en het saneren van kwalitatief laagwaardige/niet passende bebouwing in het buitengebied en daarnaast wordt versnippering voorkomen.

4.6 Lijst van nieuwe beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
1. Aanvullen gemengde haag						
Sortiment keuze:			Totaal 30 m / 120 stuks	100-125 cm	1,2 m / 1 m	4 st per m
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>				
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>				
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>				
2. Aanplant fruitbomen, keuze uit:						
Aanplant fruitbomen in weide			4 stuks	12-14 cm	n.v.t.	10 m h.o.h.
	Walnoot	<i>Juglans regia</i>				
	Appel	<i>Malus domestica</i>				
	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>				
	Pruim	<i>Prunus domestica</i>				
	Peer	<i>Pyrus communis</i>				

Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Rott 31 te Vijlen (schaal 1:1000);



