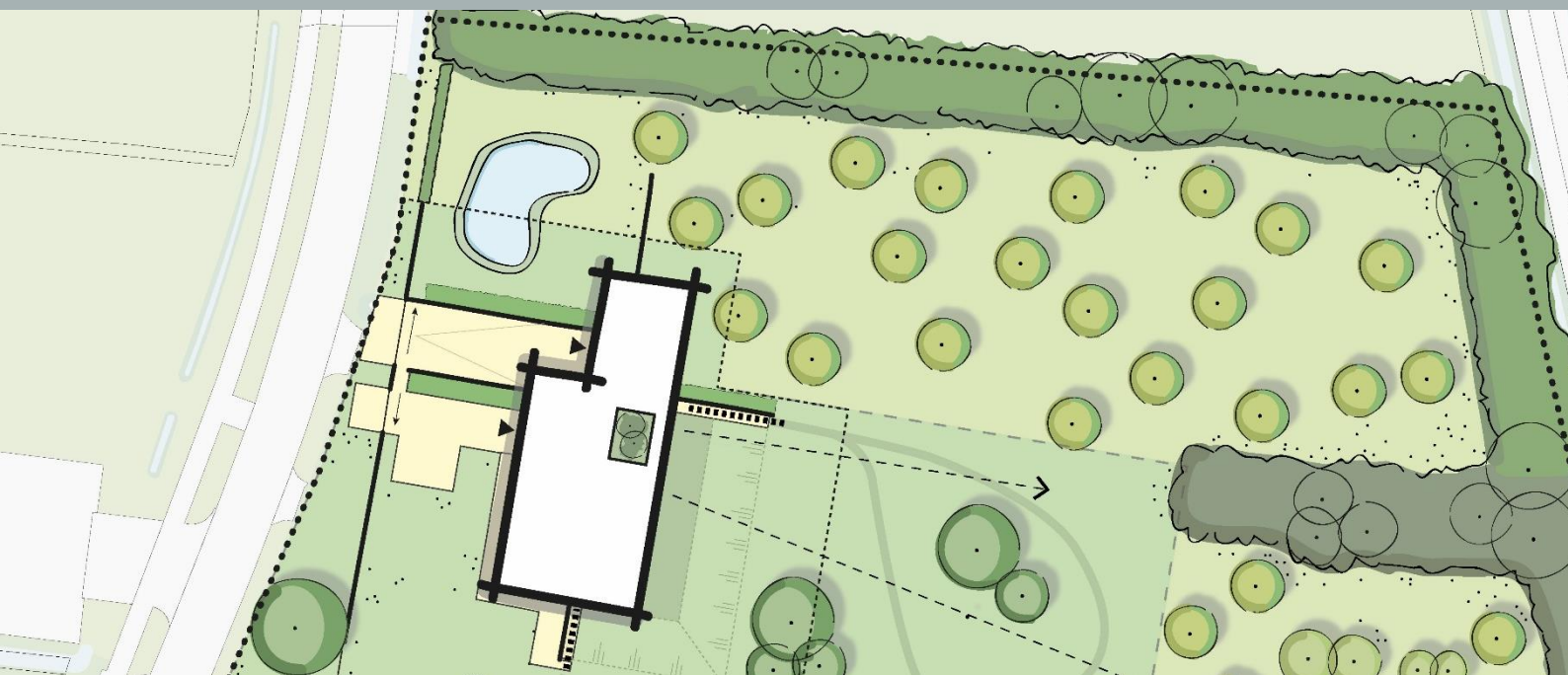


Landschappelijke inpassing
Heverstraat 8 te Roggel
Definitief - oktober 2019



Onderwerp : **Landschappelijke inpassing Heverstraat 8 te Roggel**

Projectnummer : P01868

Datum : 11 september 2019, aangepast 10 oktober 2019.

Van : R. Tak, S. van der Sterren

BLAD 2

INLEIDING

Aanleiding en initiatief

De familie Heerschap, hierna initiatiefnemer, is voornemens de bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning te slopen en een nieuwe burgerwoning te realiseren op het adres Heverstraat 8-8a te Roggel. Het huidige bedrijf, de bakkerij, wordt verplaatst naar een nieuwe locatie in Nederweert. De nieuwe woning krijgt een grotere oppervlakte dan binnen het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het verzoek van de initiatiefnemer betreft het omzetten van de bestemming 'bedrijf' en 'agrarisch met waarden-1' (gedeeltelijk) naar de bestemming 'wonen'.

Het college van B&W van de gemeente Leudal heeft op 11 juni 2019 principemedewerking verleend aan deze ontwikkeling. In de principemedewerking is aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure nodig is om het planvoornemen juridisch- planologisch mogelijk te maken.

Onderdeel van deze procedure is het opstellen van een landschappelijke inpassing. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid met betrekking tot landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit de initiatiefnemer.

Gewenste inrichting terrein (initiatiefnemer)

- Ontsluiting via de bestaande toegangsweg Heverstraat: bestaande inrit verplaatsen of verbreden;
- Realisatie van een nieuwe woning, met een omvang van ca. 474 m²;
- Landschappelijke kwaliteiten op het achterterrein, zoals de bestaande houtwallen en fruitbomen zullen behouden blijven en worden versterkt.
- Beslotenheid creëren op het erf, met name vanuit het noorden gezien.



Globale ligging plangebied



Huidige ligging bedrijfsbestemming met bouwvlak en bebouwing en de nieuwe situatie van de woonbestemming.

Provincie Limburg – nota kwaliteit

- De huidige bedrijfskavel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', maar buiten het stedelijk gebied (conform de kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014). Daarnaast is de locatie ook gelegen buiten de gemeentelijke kwaliteitscontour. In het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' wordt in artikel 6.7 onder a, achtste lid aangegeven dat voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voldaan moet worden aan de eisen die gesteld zijn in de nota kwaliteit. Conform artikel 1.87 zijn in de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal de uitgangspunten opgenomen, waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zonering 'Buitengebied' (conform het POL 2014) een kwaliteitsbijdrage vraagt. Deze kwaliteitsbijdrage dient ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als 'Bijlage 1 Nota Kwaliteit' bij de regels van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

Onderhavige locatie is geheel gelegen binnen de zonering 'buitengebied', waardoor een kwaliteitsbijdrage zal moeten plaatsvinden. Binnen de nota kwaliteit wordt verwezen naar de modules van het provinciale kwaliteitsmenu. Voor onderhavig planvoornemen geldt de module 'nieuwe solitaire woningen'. Hiervoor geldt een compensatie van € 100 per m². De gemeente Leudal heeft in haar eindadvies aangegeven dat deze compensatie enkel van toepassing zal zijn voor het gedeelte van de nieuwe woonbestemming die op het huidige agrarische perceel (de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1') is gelegen (dus aan de oostzijde van de geplande woning). De gemeente Leudal heeft geconcludeerd dat de sanering van de bedrijfsbestemming (en de aanwezige bebouwing) als voldoende compensatie wordt gezien voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

- In navolging van het bovenstaande zal het planvoornemen voorzien in het betrekken van een gedeelte van de naastgelegen agrarische gronden (gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1') die worden omgezet naar een nieuwe woonbestemming (670m²). Gelet op de uitgangspunten van het kwaliteitsmenu moet hiervoor een bijdrage van €100,- per m² betaald worden;
- De bestaande sloot mag verplaatst worden/ ondergronds worden aangebracht met de functie als overstort.

Gemeente Leudal

- Het beoogde planvoornemen om de oorspronkelijke bestemming 'Bedrijf' in zijn geheel om te zetten naar 'Wonen' is vanuit gemeentelijke perspectief akkoord bevonden. Hieraan zijn echter wel drie voorwaarden verbonden. De eerste voorwaarde is dat het achterste gedeelte van de bestemming 'Wonen' géén bouwvlak mag krijgen. De tweede voorwaarde heeft betrekking op de vorm van het bouwvlak. Er mag géén sprake zijn van een 'stervormig' bouwvlak. Dit betekent dat het bestemmingsvlak een rechte vorm moet krijgen (daar wordt in het onderhavige voorstel aan voldaan; zie de eerste 2 bullets onder Provincie Limburg – nota kwaliteit hierboven). Tot slot moet de afstand van de omliggende agrarische bestemming tot de woning minimaal 5 meter bedragen. De voorgaande uitgangspunten zijn volledig verwerkt in het onderhavige inpassingsplan.
- Op de plek waar de nieuwe woning is voorzien ligt een afwateringsloot van het Waterschap Limburg. Het waterschap heeft aangegeven dat de sloot geen functie meer heeft en aangekocht mag worden. Voor gemeente Leudal heeft de sloot nog een overstort functie. Voorwaarde aan de principemedewerking is dat de sloot op eigen kosten verlegd wordt en ondergronds wordt aangebracht.

- Hemelwaterinfiltratie dient op eigen terrein te gebeuren. Het hemelwater mag opgevangen en hergebruikt worden of mag infiltreren in de bodem.

Kenschets landschap

De locatie aan de Heverstraat is gelegen in de grootschalige dekzandlandschapszone (Structuurvisie Leudal 2010). Dit landschapstype is gelegen aan de noordzijde van de gemeente. Kenmerkend voor het gebied is de grootschalige, rationele opzet van de verkaveling. De bebouwingsdichtheden in het gebied zijn laag en met name gelegen langs de infrastructuur. De openheid van het gebied, in combinatie met structuurdragers (zoals beplanting langs infrastructuur) wordt als waardevol beschouwd. De grootschalige (grondgebonden) landbouw is sterk vertegenwoordigd in dit gebied, en draagt bij aan de landschappelijke kwaliteiten. Landbouw is de voornaamste functie in het gebied. Er komen weinig bebouwingsconcentraties voor, er zijn geen kernen binnen deze zone gelegen.

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Heverstraat 8-8a te Roggel en is kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie G, nummer 2907, 2906, 756 en 1799. Het gebied heeft een totale oppervlakte van 12.975 m² en bestaat uit randbeplantingen in de vorm van een houtwal en een middegebied wat voor een deel bebouwd en verhard is. In het plangebied is bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. Deze gebouwen zullen worden geamoveerd ten behoeve van de planontwikkeling.

Het huidige groen bestaat voornamelijk uit weide en een robuuste houtwal rondom de achterkant van perceel. Deze houtwal bestaat uit diverse inheemse soorten als eik, berk, haagbeuk, veldesdoorn, hazelaar en kornoelje. De houtwal schermt de achterkant van het perceel af van de omgeving en zorgt voor een robuuste groene aanblik van de dorpsrand, mede door een hoge geschoren haag van (haag)beuk. De voortuin van het perceel aan de Heverstraat is volledig beplant met borders en beschikt over enkele solitaire bomen.



Huidige situatie plangebied

INPASSINGSPLAN

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.



Toekomstige situatie plangebied

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Heverstraat 8-8a richt zich op de overgang van de nieuwe woning naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van het planvoornemen, de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant houtwal (inheems bosplantsoen);
2. Aanplant houtwal (inheemse struweelbeplanting);
3. Aanplant hoogstamfruitgaard met extensief beheerd grasland;
4. Aanleg wadi;
5. Solitaire beeldbepalende boom;

1) Aanplant houtwal (inheems bosplantsoen)

De huidige houtwal met boomvormers die aanwezig is aan de zuid- en oostzijde van het terrein, wordt aangevuld langs de (nieuwe) noordelijke perceelgrens. Op deze manier wordt het gehele terrein omzoomd met een robuuste groenstrook. Hierdoor worden er structuurdragers aan het landschap toegevoegd, passend bij de grootschaligheid. Tevens draagt de inrichting bij aan de groene aanblik van de dorpskern.

2) Aanplant houtwal (inheems struweelbeplanting)

De houtwal met boomvormers loopt langs de noordelijke perceelsgrens door en eindigt ter hoogte van de achterzijde van de woning. Het laatste stuk tot de Heverstraat zal bestaan uit inheemse struweelbeplanting zonder boomvormers met een maximale hoogte van vier meter.

2) Aanplant hoogstamfruitgaard met extensief beheerd grasland

De agrarische gronden krijgen een agrarische invulling door de inrichting als hoogstamfruitgaard met daaronder extensief beheerd grasland. De fruitbomen versterken de beslotenheid en het landelijke karakter op het achtererf en bieden daarnaast nog een (beperkte) productiefunctie als grondstof voor de bakkerij. Op microniveau bieden de bomen kansen op ecologisch vlak, als schuil- en nestgelegenheid en voedselbron voor kleine fauna en insecten.

3) Aanleg wadi

De verwachte bergingsopgave is totaal ($1.150\text{m}^2 \times 0.04^* =$) 45.76 m^3 . Aan de zuidzijde van het perceel, langs de Heverstraat, is een wadi voorgesteld van ca. 145m^2 met een diepte van ca. 60cm en een talud 1:2. De bergingscapaciteit is hierdoor ca. 72m^3 . Op deze manier is er voldoende capaciteit om in de berging te voorzien. Het hemelwater wordt op deze manier op natuurlijke wijze opgevangen en zal zo vertraagd naar de bodem worden afgevoerd.

4) Solitaire beeldbepalende boom

Op het voorterrein wordt een solitaire beeldbepalende boom voorgesteld. Hierdoor wordt het zicht richting de achterliggende tuin verminderd en wordt de herkenbaarheid van het perceel vergroot. Voorgesteld sortiment: beuk, eik, kastanje, treurberk, wilg.

*richtlijn berging vanuit de gemeente uit brief principemedewerking 11-06-2019.

Toelichting beplantingsindicatie

Houtwal met boomvormers en onder beplanting

- Lengte: ca. 125m¹
- Opp. ca. 1250m²
- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 15cm diepte
- Aanplant tussen half november en half maart
- Planten in rijen evenwijdig aan lineaire structuur
- Planten in driehoeksverband, in groepen van 5-7 stuks per soort
- Plantafstand 1,5m x 1,5m
- Bosplantsoen 2-3-jarig autochtoon
- Maat 80-100cm
- Bomen maat minimaal 16 -18

Sortiment

- 30% Quercus robur (eik) - karakterbepalend
- 20% Betula pendula (berk)
- 10% Fraxinus excelsior (es)
- 10% Corylus avellana (hazelaar)
- 10% Frangula alnus (vuilboom)
- 10% Rosa canina (hondsroos)
- 10% Amelanchier lamarkii (krentenboompje)

Beheer

- Snoei en dunnen waar nodig na 5-6jaar
- Handhaven boomvormers
- Gedeeltelijk/gefaseerd beheer om variatie in leeftijd te borgen

Struweelbeplanting

- Lengte: ca. 25m¹
- Opp. ca. 250m²
- Terreinvoorbereiding: voor frezen tot ca. 15cm diepte
- Aanplant tussen half november en half maart
- Planten in rijen evenwijdig aan lineaire structuur
- Planten in driehoeksverband, in groepen van 5-7 stuks per soort
- Plantafstand 1,5m x 1,5m

Sortiment

- 20% Corylus avellana (hazelaar)
- 15% Frangula alnus (vuilboom)
- 15% Rosa canina (hondsroos)
- 15% Euonymus (kardinaalsmuts)
- 15% Ilex aquifolium (gewone hulst)
- 10% Ribes rubrum (aalbes)
- 10% Amelanchier lamarkii (krentenboompje)

Beheer

- Snoei en dunnen waar nodig na 5-6jaar

- Beheren als hakhout, afzetten na 10-12 jaar (20cm boven maaiveld)
- Gedeeltelijk/gefaseerd beheer om variatie in leeftijd te borgen

Extensief beheerd grasland

- Oppervlakte ca. 5.250m²

Beheer

- Extensief maaien, waarbij maaisel afvoeren
- Afhankelijk van eigen voorkeur is extensieve begrazing ook mogelijk

Hoogstamfruitgaard

- Aantal stuks: 26
- Terreinvoorbereiding: plantgat min. 70x70x70 (1.5x wortelomtrek)
- Aanplant tussen half november en half maart
- Plantafstand 10m uit elkaar
- Voorzien van boompaal, onbehandeld hout (maat 250x8cm)
- Maat 10 -12

Sortiment

- naar eigen inzicht en behoefte

Beheer

- Indien mogelijk, met name de eerste 2 jaar na aanplant voorzien van voldoende water in droge periode
- Na aanplant direct de eerste vormsnoei toepassen, waarbij 4 gesteltakken aanhouden
- Jaarlijkse snoei, waarbij minder vitaal afgedragen vruchthout wordt verwijderd.

Solitaire boom

- Aantal stuks: 1
- Terreinvoorbereiding plantgat 1.5x wortelomtrek
- Aanplant tussen half november en half maart
- Voorzien van boompaal, onbehandeld hout (maat 250x8cm)
- Maat 375 -425 met kluit (diameter kluit 50cm, hoogte kluit 55-60cm)
- Direct bodemverbetering toepassen

Sortiment

- *Fagus sylvatica* 'atropunicea'

Beheer

- Indien mogelijk, met name de eerste 2 jaar na aanplant voorzien van voldoende water in droge periode
- Onderhoudssnoei d.m.v. visuele beoordeling (in wintermaanden)