



Inpassingsplan

Gestraatje 53
te Posterholt

Inpassingsplan

Gestraatje 53
te Posterholt

Rapportnummer: M20365.01.006/JST

Naam opdrachtgever: Loonbedrijf J. Coenen & Zonen V.O.F.

Adres opdrachtgever: Gestraatje 53
6065 AB MONTFORT

Opsteller: J.L.C. Steenbakkers

Datum: 10 september 2014 (aangepast 13-8-2015)

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	Situering en ontwikkeling	3
1.1	Bedrijf en ligging	3
1.2	Limburgs Kwaliteitsmenu, Structuurvisie Roerdalen 2030	4
1.3	Landschapskader Gestraatje 53	4
1.4	Huidige en toekomstige situatie Gestraatje 53	5
2	Hoogte Kwaliteitsbijdrage Gestraatje 53	7
2.1	Inpassingsplan + kwaliteitsverbetering Gestraatje 53	7
2.2	Conclusie	10

1 Situering en ontwikkeling

1.1 Bedrijf en ligging

Loonbedrijf J. Coenen & Zonen V.O.F., gelegen aan Gestraatje 53 te (6065 AB) Montfort, betreft een loonbedrijf voor hoofdzakelijk de agrarische sector. Het bedrijf heeft de laatste jaren een aanzienlijke groei doorgemaakt hetgeen vraagt om een modern machinepark, dat op de bedrijfslocatie wordt gestald en onderhouden.

Inmiddels hebben de initiatiefnemers een plan uitgewerkt om de bouwkaavel te vergroten voor de bouw van een nieuwe loods op het achterterrein en de vervanging en vergroting van een bestaande loods op het voorterrein van de bouwkaavel. Tevens wil men een mantelzorgwoning realiseren op de bouwkaavel.

Het plangebied is gelegen aan Gestraatje 53 te Montfort. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Roerdalen, sectie C, nrs. 2919 en 3808. Het plangebied ligt ten zuid oosten van de kern Montfort.



Het plangebied kenmerkt zich door een cluster van bebouwing met omringend gelegen bebouwing en akkerbouwgronden. In de directe omgeving liggen andere agrarische bedrijven, overige bedrijven en enkele burgerwoningen. Het bedrijf ligt in dat opzicht tussen bestaande bebouwing en in bebouwd gebied.

1.2 Limburgs Kwaliteitsmenu, Structuurvisie Roerdalen 2030

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. In het LKM zijn drempelwaarden opgenomen die een minimale bijdrage aangeven waardoor een minimale kwaliteitsverbetering wordt gegarandeerd. Daarnaast verplicht het LKM in voorkomende gevallen tot een extra en dus aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid (Roerdalens Kwaliteitsmenu) dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee kan het (ruimtelijk, kwalitatief) beleid worden afgestemd op de specifieke Roerdalense situatie. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage is in de Structuurvisie Roerdalen 2030 opgenomen als LKM +. In tabel ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteitsmenu Structuurvisie Roerdalen 2030 (bijlage 2A) staan de Kwaliteit verbeterende maatregelen en omvang van de (financiële) kwaliteitsbijdrage als bedrijven willen uitbreiden.

1.3 Landschapskader Gestraatje 53

In de Structuurvisie Roerdalen 2030 staat Landschap, natuur en cultuur nader omschreven. De structuurvisie kent een viertal duidelijk te onderscheiden landschapstypen:

- Bos en Mozaiëklanschap,
- Het Dalenlandschap,
- Het Cultuurlandschap,
- Stedelijk landschap.

De locatie Gestraatje 53 ligt in het Cultuurlandschap nader aangeduid als 'Bouwland veld'. Binnen het Cultuurlandschap is behoud van zichtlijnen vanuit de kernen naar het buitengebied belangrijk. Er wordt gestreefd naar het behouden en versterken van deze ruimtelijke diversiteit. De open gebieden blijven hierbij open. Agrarische bedrijven zorgen voor een afwisselend landschap en dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit van Roerdalen.

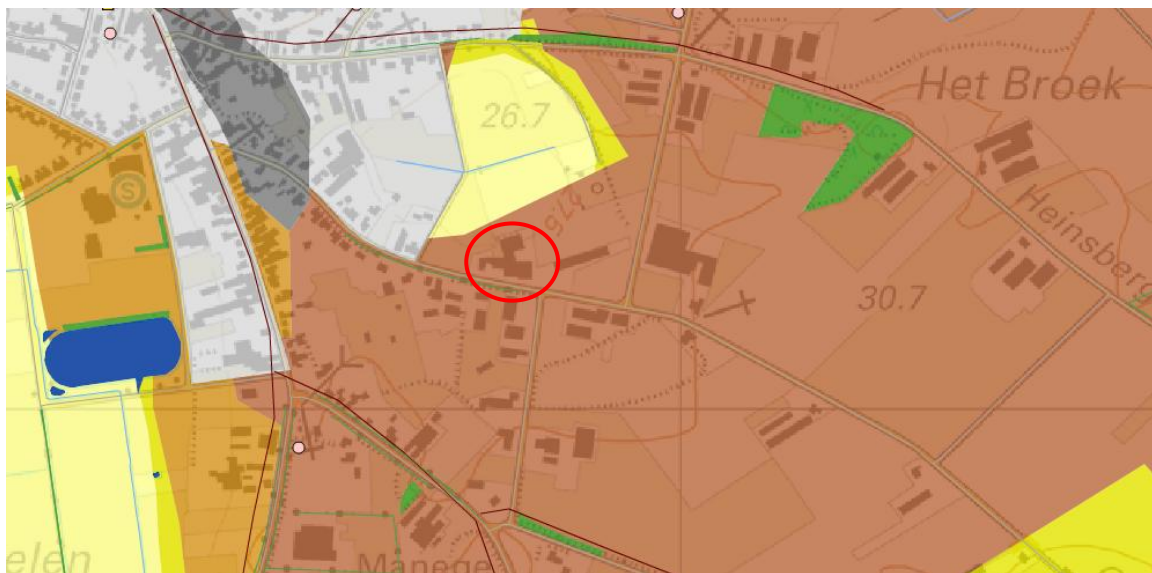
'De velden' zijn de oudste bouwlanden, die al eeuwen door mensen in gebruik zijn. Door bemesting vanuit het potstalsysteem zijn ze voorzien van een dikke humeuze bovenlaag waardoor grote bolligende akker ontstonden. De velden werden en worden slechts doorsneden door smalle zandpaden, zonder opgaande beplanting. In veel gevallen staat nu op een open veld nog een enkele solitaire boom, nabij de kruising van de zandpaden, al dan niet voorzien van een veldkruis.

Een typisch veld wordt gekenmerkt door een relatief grote maat van openheid zonder enige bebouwing met een kleinschaligere verdichte rand, waarin wel beplantingselementen en gebouwen staan. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend voor dit landschapstype en cultuurhistorisch van groot belang. Ook de archeologische verwachtingswaarde is hoog, vanwege de lange bewoningsgeschiedenis, die soms teruggaat tot de steentijd/ijzertijd. Doordat veel van deze gronden

door stedelijke uitbreidingen van de aanliggende dorpskernen in gebruik zijn genomen zijn de resterende gebieden zeldzamer en daardoor waardevoller. De oude bebouwingslinten zijn hierin door het meer kronkelige karakter met oudere bebouwing vaak nog goed herkenbaar.

De natuurwaarde van de velden is beperkt al zijn de voorkomende soorten vaak zeer zeldzaam; met name akkervogels. Vanwege de lange gebruiksgeschiedenis is er een hechte relatie tussen de gebruiks- en bewerkingmethode van de velden en de akkerorganismen.

In het Landschapskader Noord en Midden Limburg (NML) staan de landschapstypen en kwaliteiten omschreven. Op kaart 4a behorend bij Landschapskader NML staan de landschapstypen uitgewerkt. Ten Noorden van het plangebied is het landschapstype heide-ontginning gesitueerd. Ten oosten en zuiden van het plangebied is het landschapstype Bouwland- veld gesitueerd.



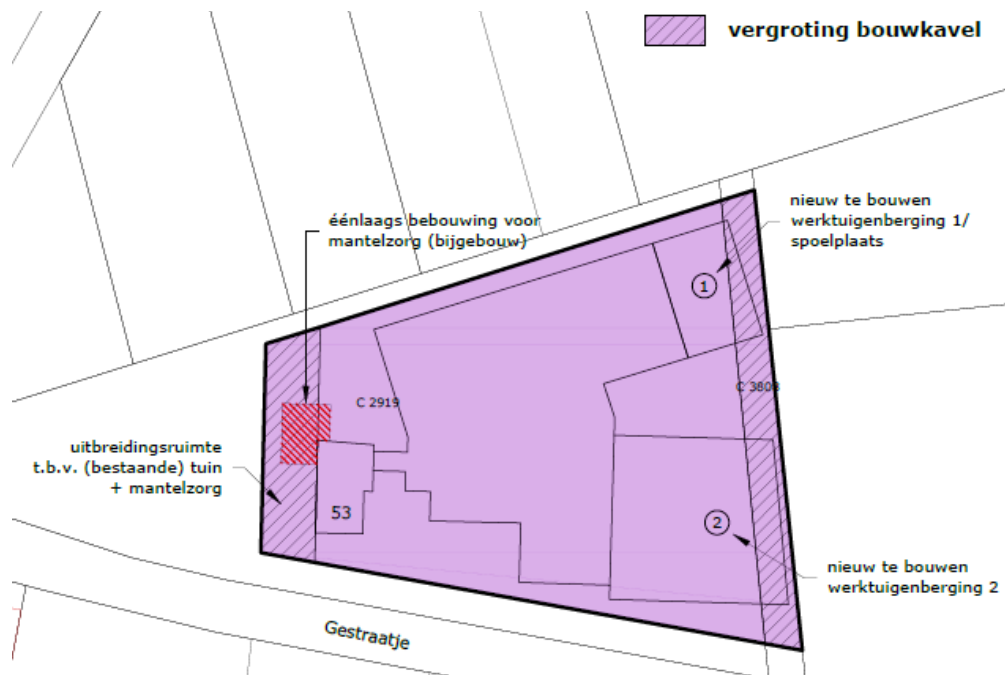
Figuur: Uitsnede Landschapskader NML Kaart 4a landschapstypen en kwaliteiten

1.4 Huidige en toekomstige situatie Gestraatje 53

De initiatiefnemers beogen een nieuwe loods op het achterterrein te realiseren. Tevens wordt beoogd een bestaande loods op het voorterrein te vervangen voor een grotere loods en een mantelzorgwoning te realiseren op de bouwkaavel.

Uitgangspunt is de uitbreiding van de agrarische bouwkaavel. De toekomstige ontwikkeling ziet toe op een netto uitbreiding van de agrarisch bouwkaavel met 786 m². Dit is qua oppervlakte een zeer beperkte uitbreiding.

In onderstaande figuur is de toekomstige situatie aangegeven.



Figuur: huidig bouwvlak en uitbreiding bouwvlak

2 Hoogte Kwaliteitsbijdrage Gestraatje 53

In de tabel 'ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteitsmenu' Structuurvisie Roerdalen (bijlage 2A) staan de Kwaliteitverbeterende maatregelen en omvang van de (financiële) kwaliteitsbijdrage. Voor de locatie Gestraatje 53 is uitbreiding van het bouwvlak voorzien. Voor vormverandering gelden geen kwaliteitverbeterende maatregelen.

Voor uitbreiding van het bouwvlak is art. 30 "Uitbreiding agrarische bedrijven in LOG buiten bestaand bouwblok van toepassing". De (financiële) kwaliteitsbijdrage bedraagt € 5,- euro per m² uitbreiding bouwvlak.

Berekening kwaliteitsbijdrage		bijdrage /m2		totaal	
Uitbreiding agrarisch bouwvlak met 786 m2	786 m2	€	5,00	€	3.930
				€	3.930

2.1 Inpassingsplan + kwaliteitsverbetering Gestraatje 53

Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de weg Gestraatje staan beeldbepaalde zomereiken (Quercus robur). De bedrijfswoning aan de Westzijde is reeds voorzien van een siertuin met Taxus-Buxsuhaag. Op het achtererf is een Taxushaag van ca. 10 meter aanwezig. Rondom de bestaande wateropvang (oostzijde) zijn 2 Salix bomen gesitueerd.



Figuur: Bestaande situatie met bestaande inpassing Gestraatje 53

Door ruimtegebrek i.v.m. eigendom van derden en reeds aanwezige bebouwing zijn de mogelijkheden voor landschappelijke inpassing aan de oost – en noordzijde beperkt. Op het erf aan de voorzijde van de bebouwing is inpassing niet mogelijk vanwege het moeten kunnen manoeuvreren van machines en werktuigen. Aan de oostkant is een inpassing niet mogelijk omdat toekomstige bebouwing op 5 meter van de erfgrans komt. Voorts dient men voor het planten

van bomen 2 meter uit de erfgrans te blijven. Na nieuwbouw heeft men aan de oostkant een doorrijbreedte nodig van 5 meter om het achtererf te kunnen bereiken met machines en werktuigen. Inpassing op het perceel kan alleen aan de noordkant (achter de bedrijfsgebouwen) plaatsvinden. Hier heeft men te maken met een hoogteverschil t.o.v. het aangrenzend perceel. Dit hoogteverschil is opgevangen middels een talud.

Het talud is 6 meter breed (afstand loods tot perceelsgrens). Op het aangrenzende perceel worden vollegrondsgroente voor consumptie gekweekt. Hierdoor zijn hoge bladverliezende struiken/bomen bos en haagplantsoen als inpassing niet gewenst.

Om aansluiting te zoeken bij de huidige situatie wordt op het talud de reed bestaande Taxushaag doorgetrokken achter de bedrijfsgebouwen.



Foto: bestaande situatie met talud en aanwezige Taxushaag.

Op de schuine zijde van het talud komen bodembedekkers en solitaire Hulst (*Ilex aquifolium*). De ruimte tussen de Taxushaag en bedrijfsgebouwen wordt ingericht als natuurlijk grasland.

Aan de westkant wordt de Taxushaag ook doorgetrokken gelijk met de contouren van de nieuwe bouwkevel.

Wateropvang (42 m^3) voor de uitbreiding van de bouwkevel wordt aan de Noord-westkant van de bouwkevel gerealiseerd middels een grindkoffer.

De landschppelijke inpassing/tegenprestatie op locatie bestaat uit.

115 m² Knip en scheerhaag Taxus baccata

150 m² Natuurlijk grasland

150 m² Singel met bodembedekkers (hedera) en solitaire hulst (Ilex aquifolium)



Figuur: Gewenste ontwikkeling bedrijf met inpassing en nieuwe extra wateropvang. In bijlage 1 zijn details van de inpassing weergegeven.

Advies Kwaliteitscommissie

Het inpassingsplan is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie van 9 februari 2015.

Deze kan zich in grote lijnen vinden in het voorgelegde plan en adviseert als volgt:

De aan de achterkant reeds aanwezige taxushaag wordt doorgetrokken en krijgt een eindhoogte van 2 meter. Het achter de haag aanwezige talud kan worden ingezaaid als grasland en behoeft niet te worden aangeplant met Hulst omdat dit voor het landschap geen meerwaarde heeft.

Voor wat betreft de compensatie adviseert de commissie om deze anders in te richten; waarbij de hiervoor beschreven inpassing niet als compensatie geldt. Als compensatie wordt een stuk grond ingezet waarop een drietal lindes wordt aangeplant met een boommaat van 20-25 cm. Dit stuk grond (driehoek) ligt op de kavel op de hoek van de Gestraatje-Venweg).

De agrarische bouwkaavel wordt, zoals hierboven beschreven, uitgebreid met 786 m². Voor uitbreiding van de bouwkaavel dient op grond van de structuurvisie van de gemeente een bijdrage te worden geleverd van € 5,-/m². Dit betekent dat op grond van de structuurvisie een bijdrage van 786 x € 5,- = € 3.930,- dient te worden geleverd. Het aanplanten van de bomen en de waardevermindering van de grond wordt hiervoor ingezet.

2.2 Conclusie

De toevoeging van het beoogde groen binnen het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap.

Door de blijvende zichtbaarheid van de bestaande groenstructuren en versterkingen van het groen binnen het plangebied wordt de landschappelijke kwaliteit gewaarborgd; zeker door de aanvulling van haag en beplanting achter de bestaande loodsen.

De kwaliteitsbijdrage conform Structuurvisie Roerdalen bedraagt € 3.930,-

Inpassing en extra tegenprestatie voldoet ruim aan hoogte van de kwaliteitsbijdrage.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem



J.L.C. Steenbakkers