



Rapportage

Landschapsplan Vliedweg 1 Landgraaf

Gemeente Landgraaf

RAPPORTAGE

Landschapsplan Vliedweg 1 Landgraaf

Gemeente Landgraaf

Inhoud : Landschapsplan Vliedweg 1 Landgraaf

Projectnummer : M167809

Opdrachtgever : Vaessen C.V. Loonbedrijf

Opsteller : ir. A.H.E. Sauren

Status : definitief

Datum : 3 oktober 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1. INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE ANALYSE	4
2.1. Het plangebied.....	4
2.2. Landschappelijke context plangebied.....	5
2.3. Beleidskaders	7
2.3.1. POL 2014.....	7
2.3.2. Beheersverordening Buitengebied Noord-West.....	7
3. PLANTOELICHTING	8
4. RUIMTELIJKE INRICHTING	10
4.1. Ontwerpprincipes.....	10
4.2. Inpassingsplan.....	10
Nieuwe loods.....	11
Verharding.....	11
Beplanting	12
Waterplan	13
4.3. Lijst van beplanting	14

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Dhr. Vaessen exploiteert op de locatie Vliedweg 1 een agrarisch loonbedrijf (agrarisch aanverwant bedrijf) met een bijbehorende akkerbouwtak. Een zoon is tot het bedrijf toegetreden als medefirmant en heeft de keuze gemaakt voor het voortzetten van het bedrijf. Om die overname in goede banen te leiden en het bedrijf klaar te maken voor de toekomst is uitbreiding nodig met een nieuwe loods, zodat alle machines en werktuigen op de locatie Vliedweg 1 kunnen worden gestald en er daarnaast ruimte ontstaat voor de opslag van zelf geteelde aardappelen.

Dhr. Vaessen heeft afgelopen jaren al onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. In de loop der tijd moesten steeds meer landbouwwerktuigen en machines noodgedwongen in de open lucht worden gestald omdat er in de bestaande loods te weinig ruimte is. Als noodoplossing is de afgelopen jaren een gedeelte van het materieel gestald in een kleine loods (circa 360 m²) aan de Grensstraat te Waubach. Deze loods ligt midden in een woonomgeving en de afmeting (hoogte en diepte) is zodanig beperkt, dat daar hedendaagse werktuigen van een agrarisch aanverwant bedrijf moeilijk kunnen worden gestald. Daarnaast worden werktuigen nu ook in de buitenlucht rond de bestaande loods aan de Vliedweg gestald. Naast het feit dat dit een rommelige indruk geeft, leidt dit tot aanzienlijke hogere onderhoudskosten en een kortere levensduur door de weersinvloeden op die machines en werktuigen.



Figuur 1 Stallingsloods gelegen aan de Grensstraat te Waubach

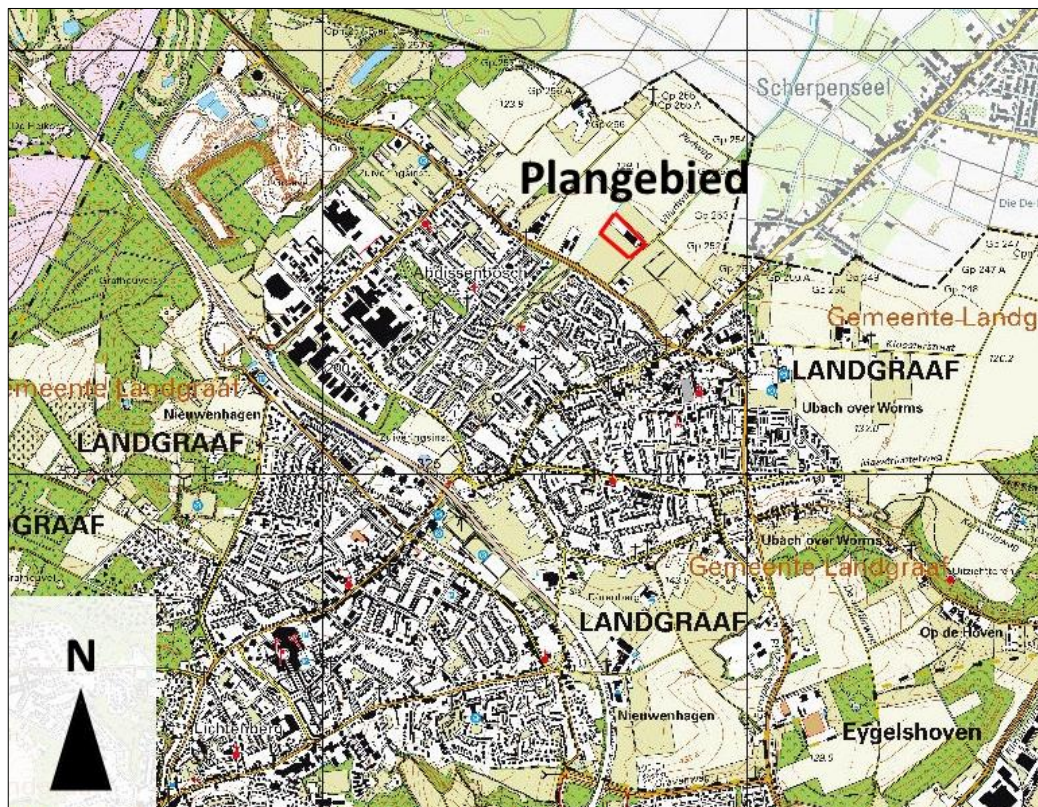
Voor de bedrijfsuitbreiding is in eerste instantie gekeken naar de kavel (Sectie D, nr. 534) aan de noordoostzijde van de locatie Vliedweg 1. Dit zou t.o.v. het huidige erf de meest logische uitbreidingsrichting zijn, omdat die kavel het beste aansluit op het bestaande erf en buitenterrein. Na meerdere overleggen met de eigenaren en na overdracht van die grond aan de kinderen van de vorige eigenaar is gebleken, dat die nieuwe eigenaren de grond niet aan dhr. Vaessen willen verkopen.

Vervolgens heeft dhr. Vaessen zich gericht op de aankoop van de kavel (sectie D, nr. 577) aan de zuidwestzijde van de huidige locatie Vliedweg 1. Dit perceel heeft een oppervlakte van 8.105 m². Die eigenaar was wel bereid tot verkoop en dhr. Vaessen heeft die kavel dan ook aangekocht. Ook op die kavel blijft met de uitbreiding van het bedrijf sprake van een compacte bouwkaavel, welke de openheid van het achtergelegen gebied zo min mogelijk aantast.

Op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) dient de uitbreiding van een agrarisch bedrijf landschappelijk te worden ingepast. Tevens streeft de gemeente Landgraaf ernaar om de kwaliteit van haar buitengebied op hoog niveau te houden. Daarom wordt gevraagd om een plan op te stellen om de nieuwe loods landschappelijk in te passen. Voorliggend landschapsplan voorziet daarin.

1.2. Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Vliedweg 1 aan de noordostrand van de wijk Abdisbosch in de gemeente Landgraaf (zie kaartje figuur 2). De locatie ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het open landbouwgebied met zicht op Duitsland (zie foto figuur 3 op de volgende pagina).



Figuur 2 Locatie plangebied geprojecteerd op de topografische kaart



Figuur 3 Landschappelijke foto ligging locatie Vliedweg 1

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op het plangebied zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de beleidskaders geldend in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt eerst een verbinding gelegd tussen de ruimtelijke analyse en het planvoornemen. Uit de analyse komen een aantal ontwerpprincipes naar voren waaraan het inpassingsplan moet voldoen. Daaruit volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1. Het plangebied

Het plangebied kan worden opgedeeld in twee landschappelijke eenheden: het huidige erf met de bijbehorende bebouwing en verhardingen enerzijds en het open grasland anderzijds.

De bedrijfswoning en de overige bebouwing zijn rond het jaar 2000 gebouwd nadat het bestaande bedrijf werd verplaatst. De bedrijfswoning is een vrijstaand huis met een grote voortuin, waar een aantal solitaire bomen zijn aangeplant. Daaronder walnoot, spar, catalpa en wilg.

Het bedrijf omvat een loods met een noordoostelijk gelegen erf. De loods vormt een bijzondere verschijning in het landschap vanwege de lichte kleuren. Daarmee is getracht de visuele impact te verzachten. De gekozen kleurstelling voorkomt dat een donker blok van bebouwing het gezichtsveld richting Duitsland verstoort. De lichte tinten gaan over in de horizon. Tevens is de lichte kleurstelling een van de herkenningspunten van het bedrijf geworden.

Het erf ligt naast en aan de achterzijde van de loods en langs de bedrijfswoning. Een plataan vormt een baken bij de entree. Het erf omvat een plein met verharding, waar veelal machines op zijn gestald. Tevens is aan de achterzijde van de loods een waterbassin van 650 m³ gelegen, waar hemelwater wordt opgevangen. Dit hemelwater wordt hergebruikt. Rond het erf zijn een aantal bomen aangeplant: enkele wilgen, walnoot, wilde kers, eik en kastanje.

Een aarden wal aan het uiteinde van de bestaande loods ontnemt het zicht op het erf vanuit het bebouwde gebied, waardoor de machines die hier worden gestald niet in het zicht staan.

Door gebrek aan opslagruimte staan veel van de landbouwmachines opgesteld buiten de loods, wat het geheel een ietwat rommelig aanzicht geeft.

De nieuwe loods wordt beoogd op het naastgelegen (zuidwestelijk) perceel. Dit perceel omvat grasland, waar verder geen opgaande beplanting aanwezig is.



Figuur 4 Foto's Plangebied



Figuur 5 Overzicht bestaande beplanting

2.2. Landschappelijke context plangebied

Loonbedrijf Vaessen is gelegen aan de Vliedweg 1, aan de rand van de bebouwde kom van de wijk Abdissenbosch in de gemeente Landgraaf. Het gedeelte ten noordwesten van het parkje is gebouwd aan het eind van de jaren '60. Het gedeelte ten zuidoosten is met bouwjaar omstreeks 1985 recenter van datum. De hele wijk kenmerkt zich door een redelijke hoge concentratie van bebouwing met de functie wonen. Binnen deze wijken is nauwelijks sprake van hoge opgaande beplanting zoals bomen.

Tussen de twee gedeelten van de wijk Abdissenbosch bevindt zich een parkje/groenvoorziening met wandelpaden. De overgangen tussen de groenvoorzieningen en de wijk worden gekenmerkt door volle beplanting met struiken en bomen (vooral essen).

In het park staan meerdere solitaire bomen of lanen van bomen (ook voornamelijk essen). Deze beplanting is zo geplaatst dat er een zichtas wordt gecreëerd richting het open agrarisch gebied.

De rand tussen de bebouwde kom en het agrarische buitengebied wordt gevormd door de Europaweg-Noord; een drukkere ontsluitingsweg met aan weerszijde een fietspad. Aan beide zijden van de weg staan eiken. Op de overgang aan de noordoostzijde van de weg naar het buitengebied staat een meidoornhaag van ongeveer een meter hoog.

Het agrarisch buitengebied ten noordoosten van de bebouwde kom is zeer open, waardoor er een ver uitzicht is richting het Duitse achterland. Aan de directe rand staan enkele agrarische bedrijfsgebouwen met aansluitend een bedrijfswoning. Op een enkele boom na, direct bij de rand van de bebouwde kom, is er nauwelijks tot geen opgaande begroeiing in het agrarisch buitengebied.



Figuur 6 Landschapsanalysekaart



Figuur 7 Grens bebouwde kom (links)

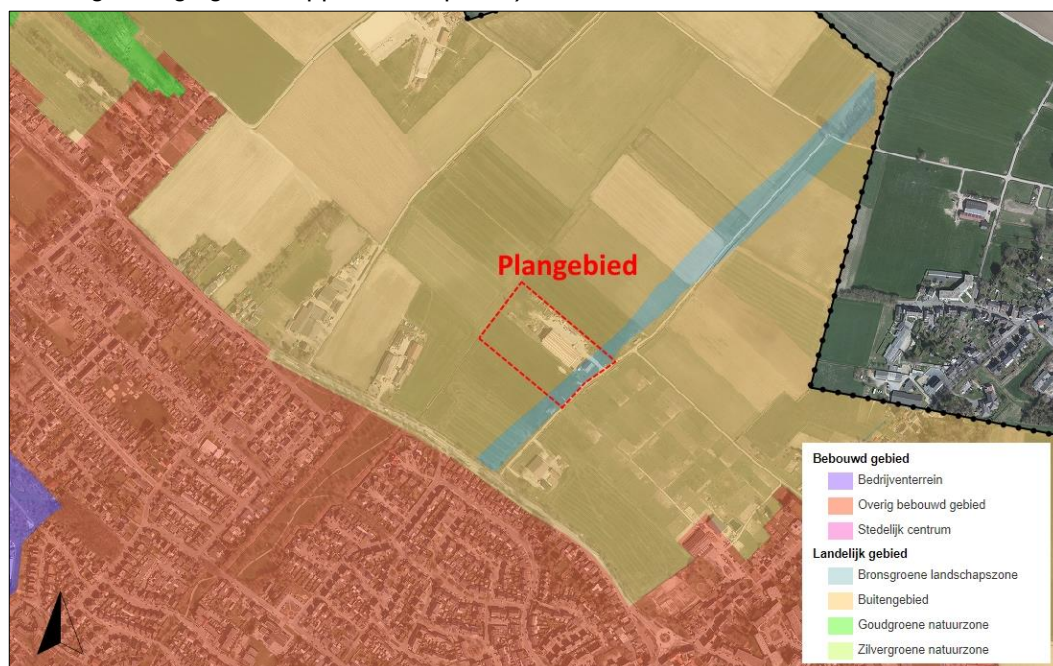


de openheid met uitzicht richting Duitsland (rechts)

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

Het plangebied ligt grotendeels binnen de zone 'Buitengebied' van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Een smalle strook langs de Vliedweg heeft de zonering 'Bronsgroene landschapszone'. Die zonering ligt buiten de projectie van de nieuwe loods. In dat gebied wordt wel voorzien in aanleg van erfverharding en landschappelijke inpassing en wateropvang. Beide zoneringen bieden mogelijkheden voor de uitbreiding van een agrarisch aanverwant bedrijf zoals hier aan de orde (bouw werktuigenberging/ aardappelbewaarplaats).



Figuur 8 Uitsnede POL-viewer

2.3.2. Beheersverordening Buitengebied Noord-West

De gronden binnen de beheersverordening 'Buitengebied Noord-West' zijn aangewezen voor duurzaam agrarisch gebruik. Daarnaast mogen de voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden gebruikt worden voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een daaraan gekoppelde bedrijfswoning.

3. PLANTOELICHTING

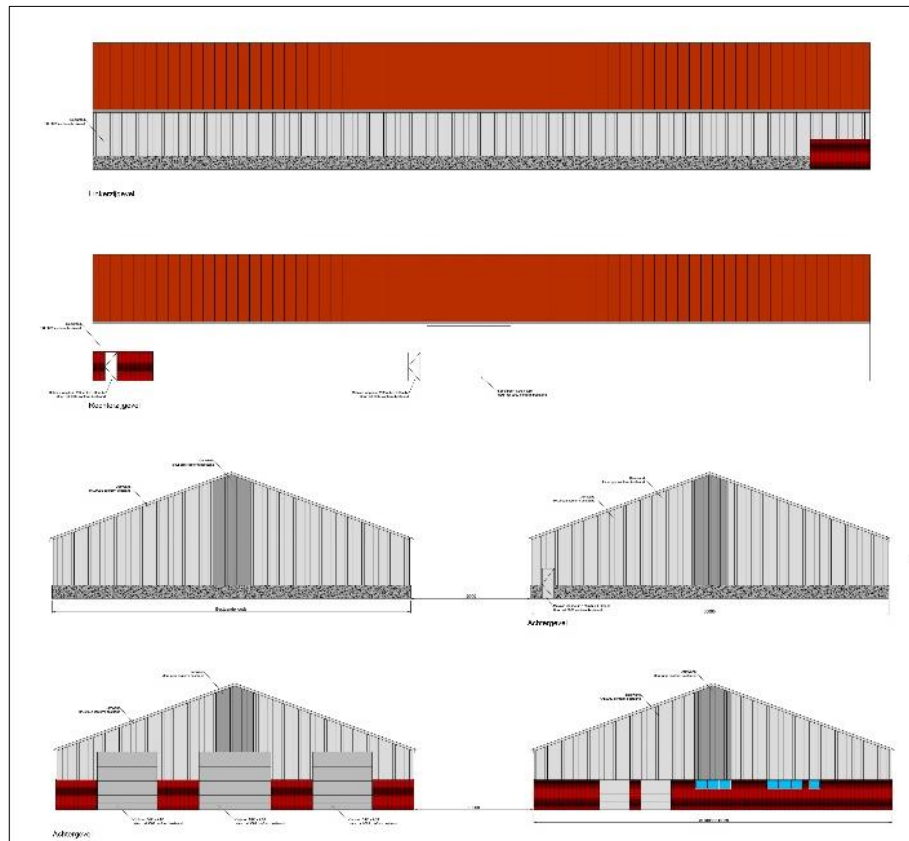
Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van een nieuwe werktuigenberging annex opslagloods voor aardappelen naast de bestaande loods.



Figuur 9 Beoogde locatie nieuwe werktuigberging

De nieuwe loods krijgt een afmeting van 30 x 65 meter (bruto 1.950 m²). Voor de opslag van de aardappelen is op termijn circa 700 m² nodig. De resterende oppervlakte (circa 1.250 m²) wordt gebruikt voor de stalling en berging van machines en werktuigen. Circa 360 m² van die oppervlakte is al nodig om alle machines en werktuigen te stallen die nu nog in de loods aan de Grensstraat staan. Het resterende deel (circa 890 m²) is nodig voor de machines en werktuigen die nu noodgedwongen het jaar rond op het buitenterrein staan gestald (zie luchtfoto hierboven).

Aanzichten van de nieuwe loods staan in de figuur (figuur 10) op de volgende pagina.



Figuur 10 Plannen voor nieuwbouw loods werktuigenberging

4. RUIMTELIJKE INRICHTING

4.1. Ontwerpprincipes

De landschappelijke inpassing geschiedt volgens een aantal ontwerpprincipes, afgeleid vanuit de ruimtelijke analyse.

Zichtas

Door de situering van de bebouwing in de woonkern is een zichtas gecreëerd richting het open achterland met wijds uitzicht. Deze zichtas wordt in de inpassingsmaatregelen gerespecteerd. Hier zal geen nieuwe, opgaande beplanting worden voorzien om zo de openheid voor die zichtas te waarborgen.

Kenmerkende entree

De entree naar het huidige erf wordt gesierd door een plataan. Deze vormt een kenmerkende entree en is tevens een sterk landschappelijk element. Dit kenmerkende element zal ook worden gebruikt bij de nieuwe entree naar de beoogde loods, om deze ook een landschappelijk sterke entree te geven.

Markeren hoekpunten

In de huidige situatie staat de beplanting vooral op de hoekpunten van het erf, waardoor de grenzen sterk zijn gedefinieerd. Dit principe wordt ook gebruikt voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe loods.

4.2. Inpassingsplan

De landschappelijke inpassing voor het plangebied is tweeledig. Voor de nieuwbouw is een terreininrichting opgesteld die beantwoordt aan het toekomstig gebruik maar ook aan een goede landschappelijke inpassing van het plan. Deze inrichting geldt als beleidsmatige 'verplichting' die als kwaliteitsverbetering nodig is bij de functionele ontwikkeling.

Vanwege het minimum aan opgaande beplanting in het buitengebied, en de locatie aan de landschappelijke zichtas, wordt geadviseerd om de beplanting beperkt in omvang te houden. Dit om het zicht naar het buitengebied te bewaren. Gelet op het feit dat de oppervlakte van de nieuwbouw en de goot- en nokhoogte in verhouding is met de bestaande bedrijfsgebouwen, zal de nieuwbouw visueel (zeker op afstand) maar een beperkte impact hebben. De nieuwe loods komt immer voor de bestaande loods te staan.

Dit in overweging genomen heeft geleid tot het landschapsplan, getoond in figuur 11. In de bijlage is het landschapsplan in schaal 1:1.000 bijgevoegd.



Figuur 11 Landschapsplan

Nieuwe loods

Naast de huidige loods wordt een nieuwe loods gebouwd met dezelfde afmetingen qua oppervlakte en hoogte. Mede daardoor en door de situering zal de visuele impact in het landschap nauwelijks wijzigen. Doordat het landschap licht afloopt, zal de achterzijde van de loods ongeveer anderhalve meter worden verzonken in dat landschap. De loods zal toegankelijk zijn via poorten aan de kant van de Vliedweg en tussen de loodsen. Daarmee is het mogelijk om met beplanting het zicht vanuit de wijk op de loods te 'breken'. Hiervoor wordt langs de hele lengte tegen de muur van de loods een bladhoudende beukenhaag aangeplant waarvan de hoogte de dakgoot volgt. Door het oplopende terrein zal de hoogte variëren tussen de 3 en 4,5 m. Tussen de erfgrans en de beukenhaag zal drie meter worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud van de beukenhaag (machinaal snoeien) en zodat het achterliggende perceel bereikbaar blijft.

Verharding

Voor de nieuwe verharding is gekozen om deze te leggen in stijl van de bestaande verharding om eenheid te creëren. Daarom zal de nieuwe verharding voor de loods bestaan uit gebakken klinkers. Om de loods te ontsluiten, zal een inrit van ongeveer 12 m breed worden aangelegd richting de weg. Dit genereert voldoende bewegings- en manoeuvreerruimte voor de landbouwmachines. De nieuwe verharding zal een oppervlakte hebben van ca. 1.340 m².

Tussen de bestaande verharding en nieuwe verharding wordt geen rechtstreekse verbinding aangelegd. Het pleintje gelegen achter de bedrijfswoning is semi-privé en alleen bedoeld voor de bewoners en het parkeren van auto's van medewerkers. Zij willen

deze situatie graag zo houden en geen doorgang voor grote machines vlak achter hun huis.

Aan de achterzijde van het huidige erf is ruimte gereserveerd voor buitenopslag van materialen. Deze buitenopslag zal worden afgeschermd door de grondwal enerzijds en door twee boomgroepen aan de overige zijden.

Beplanting

Op de hoekpunten rond het plangebied worden een aantal boomgroepen aangeplant om deze hoekpunten te markeren. Hierbij wordt gekozen voor linde en walnoot. Linde is veel gebruikt als markerings-/herkenningpunten in het landschap. Tevens heeft deze soort grote ecologische waarden. De nectar van lindes zijn geliefd door bijen. Tevens is walnoot ook een veel aangeplante boom rond agrarische bedrijven. Aan de achterzijde van de loods zal de hoekbeplanting niet geheel op de grens van het plangebied worden aangeplant, rekening houdend met de zichtas vanuit de wijk en de bereikbaarheid van dat achtergelegen perceel.

Tevens zal de entree naar de nieuwe loods worden gekenmerkt door een plataan. Ook de entree naar het huidige erf wordt gekenmerkt door een plataan. Dit vormt een landschappelijk kenmerk dat navolging verdient bij de nieuwe entree.

Om de loods verder landschappelijk in te passen zullen aan de achterzijde enkele gestrooide bomen/boomgroepen worden aangeplant. Hierbij wordt uitgegaan van de aanplantprincipes aan de voorzijde van het erf; speels en willekeurig gestrooid. De aanplant zal bestaan uit zoete kers en walnoot.

Tevens wordt achter de beoogde loods een vogelbosje aangelegd waarin vogels beschutting kunnen zoeken. Dit bosje zal bestaan uit bloeiende en besdragende struiken (meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos en kornoelje).



Figuur 12 Beplantingsplan

Waterplan

Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak toenemen. Het hemelwater dat hierop valt zal worden opgevangen in opvangbassins/infiltratievoorzieningen op het eigen terrein.

Het hemelwater dat valt op de loods zal worden opgevangen in een nieuw aan te leggen waterbassin naast het bestaande bassin achter de huidige loods. Dit bassin zal een vergelijkbare inhoud hebben als het huidige bassin van 650 m³. Dit is ruim voldoende volgens de eisen van het Waterschap. Deze eist dat de opvang voldoende capaciteit moet hebben om twee keer een bui (T=25: 35 mm) in 24 uur te bergen. Volgens de richtlijnen zou de opvang dan $((65 * 30 * 0,035) * 2 =) 136,5 \text{ m}^3$. Het opvangen hemelwater wordt in de bedrijfsvoering gebruikt (o.a. voor water geven van bomen, sproeien wegen (stof) en beregenen van gewassen).

De nieuwe erfverharding heeft een oppervlak van circa 1.340 m². Uitgaande van de eis van het Waterschap (zie bovenstaande berekening), zal een opvang-/infiltratievoorziening moeten worden gerealiseerd van $((1.340 * 0,035) * 2 =) 94 \text{ m}^3$. Het hemelwater vallend op de erfverharding wordt geleid naar een nieuw aan te leggen infiltratiepoel/vijver aan de voorzijde van het plangebied. Doordat het landschap licht afloopt naar deze zijde, wordt er via de verharding een natuurlijk verloop gecreëerd richting de vijver. Tevens zorgt de vijver voor een natuurlijk landschappelijk element in het plangebied, wat inspeelt op de verder landschappelijke inpassing.

4.3. Lijst van beplanting

De volgende beplanting wordt aangebracht:

- Linde (*Tilia cordata*); 11 stuks, plantmaat 20 – 25 cm;
- Zoete kers (*Prunus avium*); 4 stuks, plantmaat 20 – 25 cm;
- Walnoot (*Juglans regia*); 8 stuks, plantmaat 20 – 25 cm;
- Plataan (*Platanus x hispanica*); 1 stuk, plantmaat 20 – 25 cm;
- Eik (*Quercus robur*); 2 stuks, plantmaat 20 – 25 cm;
- Beuk (*Fagus sylvatica*) in haagvorm;
 - o Laag: 40 m, circa 5 stuks per strekkende meter, regelmatig scheren leidt tot gewenste hoogte van ca. 1 m.
 - o Hoog: 66 m, circa 5 stuks per strekkende meter, regelmatig scheren leidt tot gewenste hoogte van ca. 4,5 m.
- Meidoorn (*Crataegus monogyna*) in lage haagvorm: 225 m, circa 5 stuks per strekkende meter, regelmatig scheren leidt tot gewenste hoogte van ca. 1 m.

