



Landschapsplan Schapenhouderij Houben Achtbundersweg Ransdaal

november 2022

ViForis
RUIMTE VOOR BUITENLEVEN



project	Schapen Verzorging Limburg
onderdeel	Landschapsplan
opdrachtgever	Dhr. R. Houben
datum	november 2022
versie	1383.R.004
opsteller	John Jansen
gecontroleerd	 Tom Sijstermans

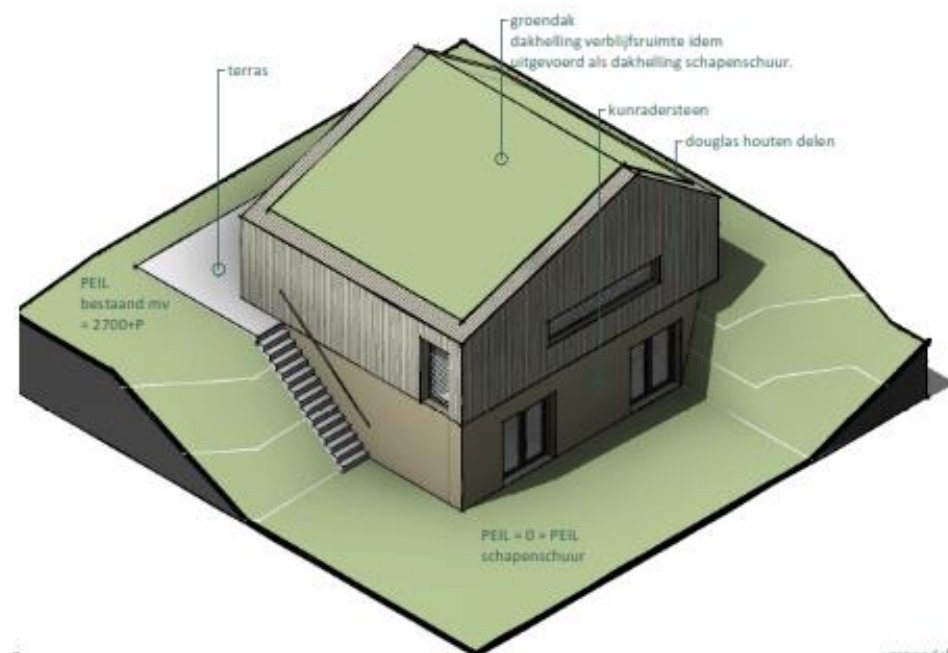
INLEIDING

De heer Houben heeft een bedrijf dat zich richt op het houden van en handelen in schapen en aanverwante producten. Daarnaast heeft het bedrijf ook een zorgtaak in de vorm van dagbesteding. Voor de zorgontvangers en begeleiders is op dit moment geen goede voorziening aanwezig. Ook voor de periode waarin de schapen lammeren, ca 3 maanden per jaar, is geen goede huisvesting voor de stagiairs en vrijwilligers die in deze periode hulp bieden.

Om deze problematiek te ondervangen is de initiatiefnemer van plan om een bijgebouw te realiseren, waarin in twee lagen ruimte geboden wordt aan:

- 2 slaapkamers (4 overnachtingsplekken)
- verblijfsruimte voor de zorgontvangers en hun eventuele begeleiders, vrijwilligers/stagiairs en ontvangst van kleinen groepen scholieren (max. 15 personen)

Het bijgebouw past niet in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat er een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. Hiervoor is het onder anderen noodzakelijk dat onderhavig landschapsplan wordt opgesteld, inclusief onderbouwing.



Visualisatie van het geplande bijgebouw



Schapen Verzorging Limburg met de locatie van de gewenste uitbreiding (rode stippellijn)

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Historie

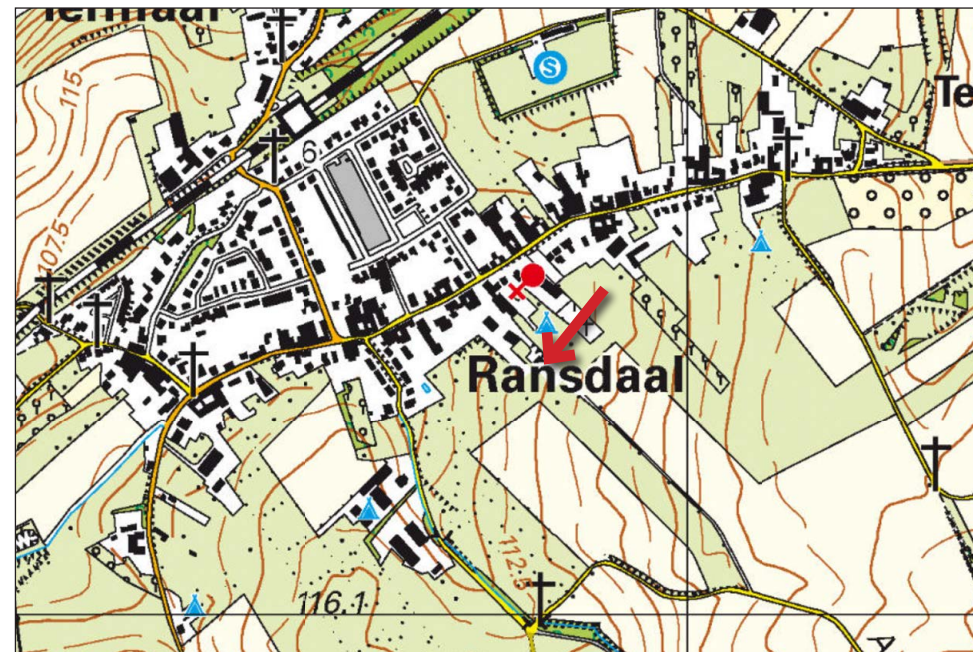
Het bedrijf van de heer Houben ligt aan de rand van Ransdaal en wordt ontsloten via een kavelpad dat aansluit op de Achtbundersweg. Het bedrijf is ontstaan aan de Ransdalerstraat en vervolgens naar achteren uitgebreid. De Ransdalerstraat is de straat waaraan de oorspronkelijke lintbebouwing van Ransdaal ligt. Ransdaal ligt in een dal dat globaal van oost (hoog) naar west (laag) loopt (zie Hoogtekaart). Het dal is, zoals de meeste dalen in Zuid-Limburg, asymmetrisch met een steile(re) helling en een flauwe(re) helling. Kijkend in algemene zin naar het gebruik van de dalen in Limburg dan bevindt de bewoning zich over het algemeen in het dal, werd de steile helling beplant met bos en werd de tegenover liggende flauwe helling gebruikt als boomgaard en grasland en werd de ruimte bovenop het plateau gebruikt als akkerland. Ook in het geval van Ransdaal bevindt de oorspronkelijke bewoning zich in het dal. De hellingen zijn in dit geval beide niet zo heel steil. Dit betekent dat beide hellingen gebruikt konden worden als boomgaarden en graslanden. Op de kaart van 1930 is dit duidelijk zichtbaar. Een deel van de flauwe helling ten zuiden van Ransdaal kon zelfs gebruikt worden als akkerland. Twintig jaar later, rond 1950 bestaat deze opzet op hoofdlijnen nog steeds. De boomgaarden zijn zelfs verder uitgebreid ten koste van het akkerland op de helling ten zuiden van Ransdaal. Dit is de periode waarin het oppervlak boomgaard in heel Limburg het grootst is. Daarna neemt het areaal geleidelijk weer af en vinden ook in Limburg ruilverkavelingen plaats waarbij kleine percelen aaneen geschoven worden tot grotere percelen en waarbij grote oppervlaktes fruitboomgaarden verdwijnen, maar niet alleen de boomgaarden verdwijnen, maar ook de omringende hagen en andere landschapselementen. Op de kaart van 1980 is dit duidelijk

zichtbaar. Tevens maakt deze kaart duidelijk dat aan de noordkant van de Ransdalerstraat de eerste planmatige uitbreidingen een plek vinden.

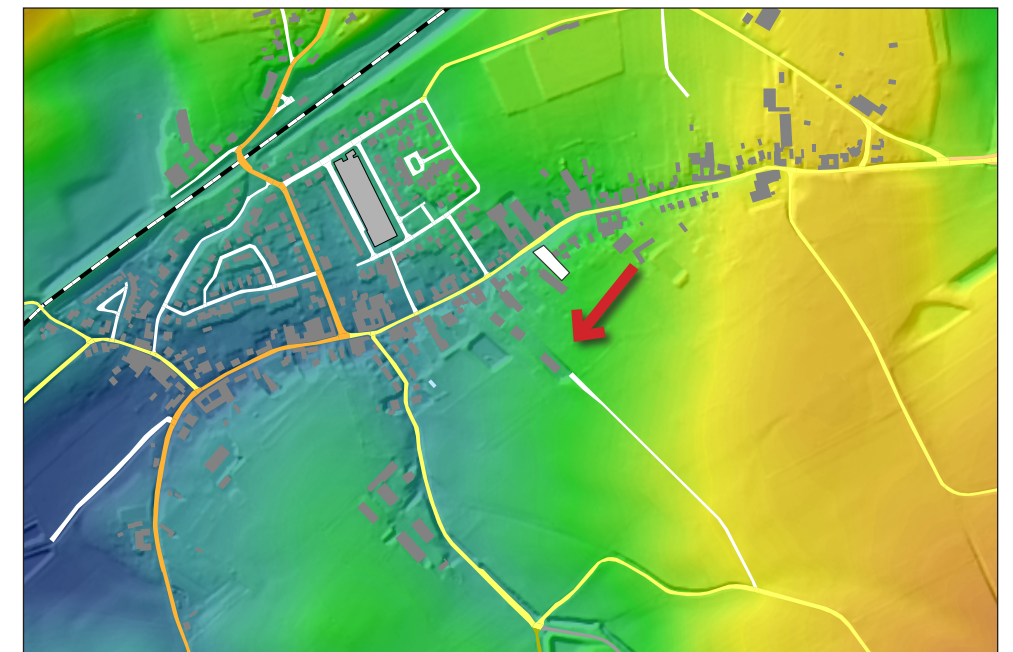
Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het bedrijf ontsloten via de Achtbundersweg. Hiertoe is enkele jaren geleden een nieuwe ontsluiting aangelegd, tegelijk met de bouw van de nieuwe schapenstal. Onderdeel van deze totaalontwikkeling was de landschappelijke inpassing die bestond uit de aanleg van een bomenrij van haagbeuken, een scheerheg, een rij van vier winterlindes en vier solitaire beuken (zie ook de *Ruimtelijke onderbou-*

wing bij deze nieuwe ontwikkeling). Ook op diverse andere plekken langs de rand van het dorp hebben zich ontwikkelingen voorgedaan waarbij verder van de Ransdalerstraat werd gebouwd, zoals te zien is op de kaart van 2019. Deze nieuwe bebouwing betreft in het algemeen schuren en andere bijgebouwen. Het is dan ook goed voorstelbaar dat het dorp aan deze zijde wordt ingepakt door middel van groen. Bijvoorbeeld in de vorm van de oorspronkelijk veel in het gebied aanwezige hoogstamboomgaarden. Op deze manier ontstaat een transparant scherm rond het dorp waar de bebouwing doorheen zichtbaar is, maar waarvan de harde kantjes worden verzacht door groen.



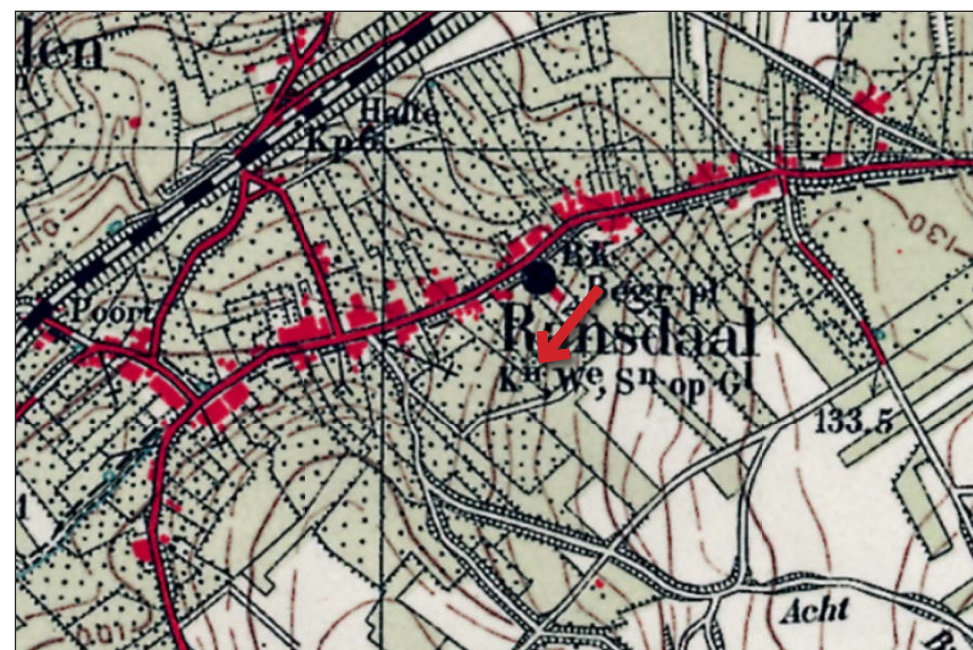
Topografische kaart 2019



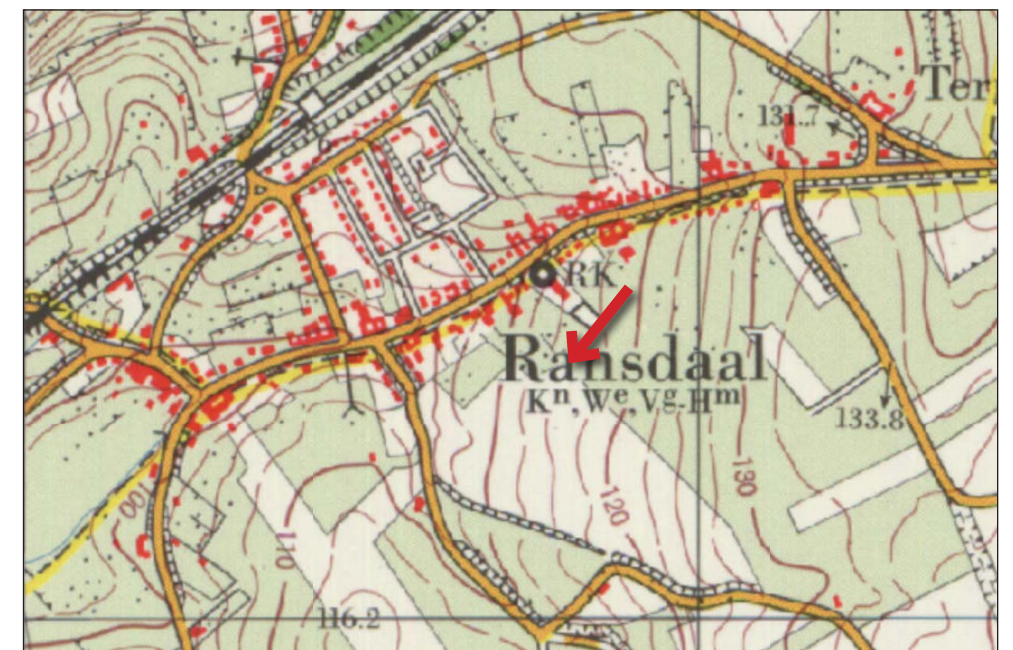
Hoogtekaart (blauw is laag, rood is hoog)



Topografische kaart 1930



Topografische kaart 1950



Topografische kaart 1980

BELEID

Gemeentelijk beleid

De gemeente Voerendaal hanteert bij ontwikkelingen in het buitengebied het Limburgs Kwaliteitsmenu. Binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden. Uitgaande van de notitie van de gemeente wordt aangesloten bij de categorie 'uitbreiden van een agrarisch bedrijf', dit is module 6.7. Hiervoor geldt dat:

- uitbreiding (of nieuwvestiging) alleen mogelijk is na een positieve ruimtelijke afweging
- gevraagd wordt een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving op basis van een inrichtingsplan dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken

Bovenstaande betekent dat dit maatwerk is uitgaande van de specifieke kenmerken van de omgeving. Daarbij dienen de kwaliteitsverbeterende maatregelen bij voorkeur op of in de directe nabijheid van het bedrijf plaats te vinden.

In de notitie van de gemeente wordt aangegeven dat de ontwikkeling aanvaardbaar is. Daarnaast wordt aangegeven dat door vormgeving en materiaalgebruik van de nieuwbouw al sprake is van afstemming op de specifieke omgevingskenmerken en door de aangelegde landschappelijke inpassing bij de bouw van de schapenstal enkele jaren geleden en waar de nieuwe ontwikkeling in feite een aanvulling op is. In aanvulling op de destijds gerealiseerde inpassing kan de gemeente zich voorstellen dat nog enige beplanting wordt toegevoegd.



Uitsnede bestemmingsplan, locatie heeft bestemming Agrarisch bedrijf (Bron: Ruimtelijke plannen)

Provinciaal beleid

Binnen het provinciale beleid valt de locatie van het nieuwe verblijfsgebouw op Kaart 04 van de Omgevingsverordening in het gebied dat wordt aangeduid met Goud en Brons. In de toelichting wordt nader aangegeven welk beleid hiervoor geldt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen Goudgroen, Zilvergroen en Bronsgroen. De Bronsgroene landschapszone omvat naast de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden in Zuid-Limburg ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. In het geval van Ransdaal hebben we te maken met een droogdal.

Het beleid binnen de bronsgroene landschapszone is er op gericht om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat ontwikkelingen in de gebieden die op deze manier worden aangeduid niet onmogelijk zijn, mits deze samen gaan met versterken en ontwikkelen van de bestaande landschappelijke kwaliteiten. De volgende vraag is dan uiteraard wat de kwaliteiten van het landschap precies zijn. Hiertoe is het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg in het leven geroepen. Er zijn vier



Uitsnede Omgevingsverordening kaart 04: Beschermingszones natuur en landschap (Bron: Atlas Limburg)

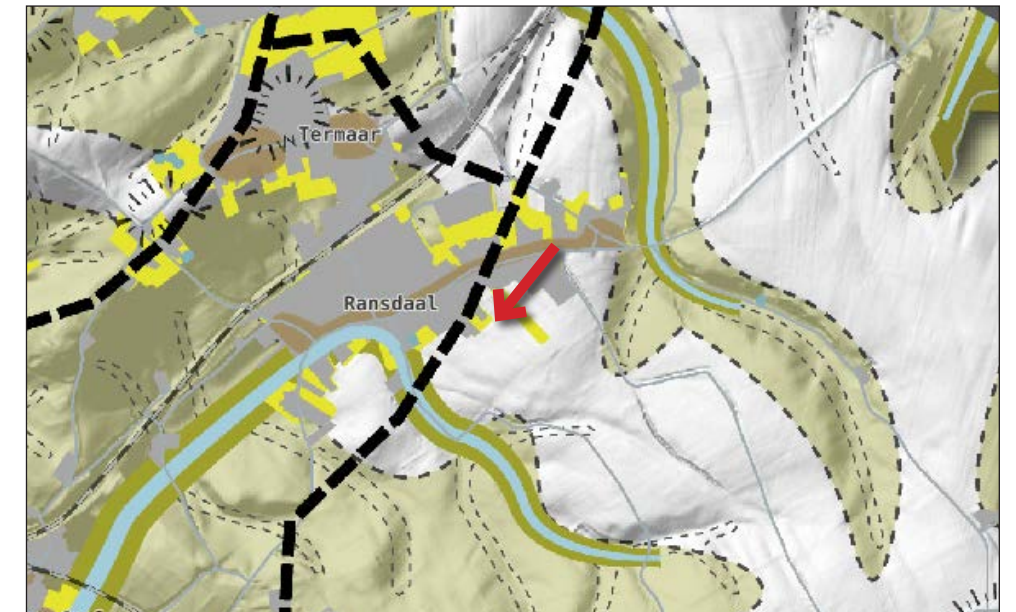
kernkwaliteiten geformuleerd:

- reliëf,
- groen karakter,
- cultuurhistorisch erfgoed en
- het contrast tussen open en besloten.

Het doorlopen van de zes stappen op de website levert een aantal leidenden beginselen voor de ontwikkeling op deze plek. Niet alle beginselen zijn van toepassing. Samengevat betekent het dat zo mogelijk een bijdrage geleverd wordt aan vergroenen van de dorpsrand in combinatie met herstel van kleine landschapselementen zoals hagen en boomgaarden en dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de locatie en de vorm van de bebouwing. Dit betekent dat het silhouet van het dorp niet wordt aangetast en dat er geen ruimte is om te bouwen in het dal, op de steile hellingen en op de hogere delen van de plateaus.

Ten aanzien van de vier kernkwaliteiten komt naar voren dat:

- compact en reliëf-volgend gebouwd moet worden
- in laagtes en met een bewuste materiaalkeuze
- streekeigen beplanting
- aantrekkelijke overgang tussen erf en landschap.

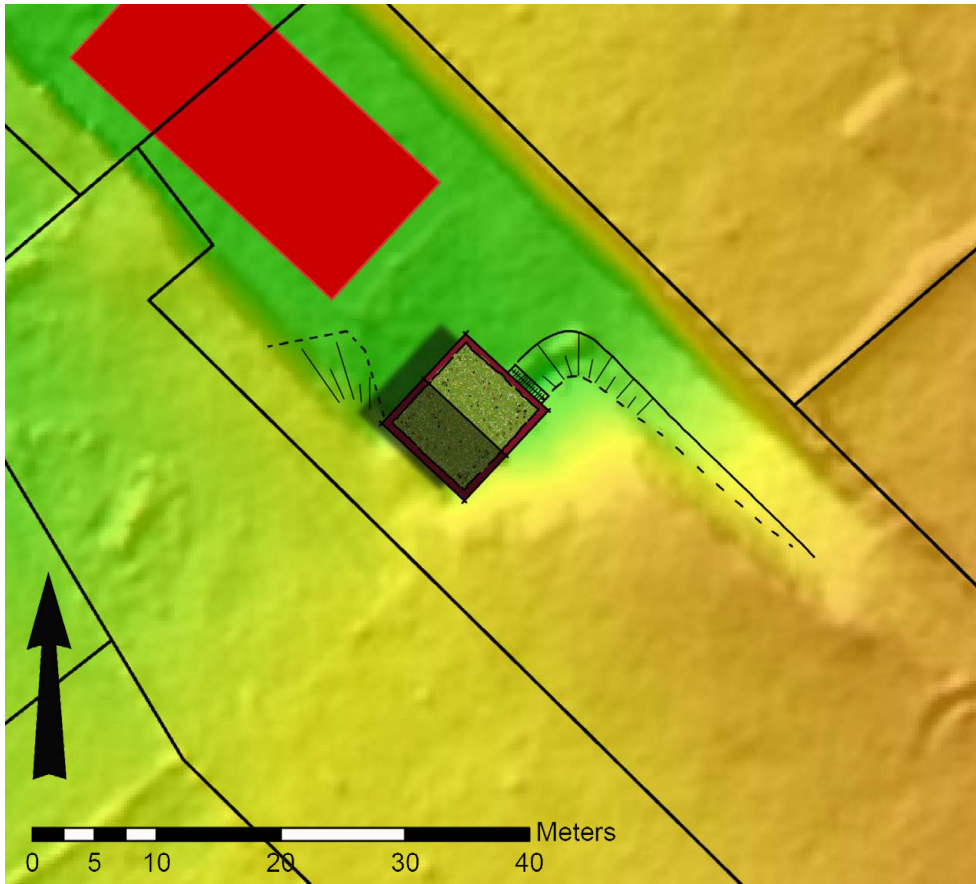


Uitsnede uit Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

TOELICHTING LANDSCHAPSPLAN

De toekomstige inrichting rondom het nieuwe gebouw maakt dit tot een klein erf als afronding van het grotere geheel. Er is daarom gekozen om elementen toe te passen die horen bij een erfinrichting; een gemengde haag, een vogelbosje en enkele bomen in aanvulling op de bestaande fruitbomen met onder andere een notenboom. Daarnaast is door middel van een stukje halfverharding aansluiting gezocht bij de rest van het erf met de bestaande schuur. De haag wordt aan de zuidzijde haaks omgezet, zodat de suggestie van een groen omlijsting ontstaat.

Voor het ontwerp van het gebouw is gekozen voor een opzet waarbij gebruik gemaakt is van het aanwezig reliëf. Op deze manier steekt slechts 1 bouwlaag en het dak boven het maaiveld uit. (Zie ook onderstaande kaart waarbij het plan op de AHN is ingetekend) Daarbij is het dak uitgevoerd als groen dak en de gevels bekleed met hout, waardoor het gebouw weg valt in de omgeving. Tegelijk werkt het groene dak als spons, waardoor er nauwelijks hemelwater van het dak komt. Voor die kleine hoeveelheid water die toch van het dak stroomt is er een infiltratievoorziening aanwezig.



Landschapsplan geprojecteerd op de Hoogtekaart (Hoe roder hoe hoger en hoe groener hoe lager)



Landschapsplan

BEPLANTING

De toegepaste beplanting voor de landschappelijke inpassing bestaat uit:

Drie nieuwe bomen

In de omhaagde weide staan al twee fruitbomen. Hier worden twee fruitbomen en een notenboom aan toegevoegd. De fruitbomen zijn twee pruimen (Victoria en Sjweikeser Rengeloat) en een notenboom (Juglans regia)

Het beheer na aanplant bestaat uit het jaarlijks snoeien van de fruitbomen. Dit kan twee keer per jaar. In de zomer kan lichte vormsnoei plaats

vinden. In de wintermaanden (oktober/november), wanneer het niet te koud is, kan steviger gesnoeid worden. Nooit snoeien als het vriest of hard regent.

De notenboom dient slechts opgekroond te worden, verdere vormsnoei is niet nodig.

Naast snoeien dient op zijn tijd water gegeven worden. Met name in de eerste periode na aanplant is het van belang dat de bomen voldoende water krijgen in de zomer. In het voor- en najaar is dit in normale omstandigheden niet nodig omdat er voldoende neerslag valt.



Hoogstamfruit

Limburgse gemengde haag

Het sortiment voor de gemengde haag bestaat uit:

- veldesdoorn (Acer campestre)
- haagbeuk (Carpinus betulus)
- liguster (Ligustrum vulgare)
- beuk (Fagus sylvatica)
- kardinaalsmuts (Euonymus europaeus)
- krentenboompje (Amelanchier lamarckii)
- kornoelje (Cornus mas)
- Gelderse roos (Viburnum opulus)

De haag wordt aangeplant in één rij met 4 planten per meter. Het onderhoud bestaat uit het een maal per jaar scheren van de haag en afvoeren van het snoeisel.

Vogelbosje

Het sortiment voor het vogelbosje bestaat uit dezelfde soorten die ook worden toegepast voor de gemengde haag. De planten worden op ca 1,25m x1,25m gezet. Het onderhoud bestaat uit hakhoutbeheer.