

Rapportage

Landschappelijke inpassing Heverstraat 9C te Roggel

Gemeente Leudal

Landschappelijke inpassing Heverstraat 9C te Roggel

Bestemmingsplan Heverstraat 9C te Roggel

Gemeente Leudal

Rapportnummer:	J215762.007/BWE
Naam opdrachtgever:	Salemans Omgevingsontwikkeling & Bouwbegeleiding de heer B.J.A. Salemans
Adres opdrachtgever:	Mildert 12 6031 SM NEDERWEERT
Opsteller:	B.H.C. Weekers
Status:	definitief
Datum:	5 april 2023



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht B.V.**

Parklaan 21, 5261 LR Vught
T 024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl



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

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en initiatief	3
2	Kaders en uitgangspunten	3
2.1	Gewenste inrichting (woon)perceel (initiatiefnemer).....	3
2.2	Provincie Limburg – nota kwaliteit.....	5
2.3	Randvoorwaarden gemeente Leudal	5
2.4	Kenschets landschap	6
2.5	Huidige situatie plangebied.....	6
2.6	Landschapskader Heverstraat 11 Roggel	8
3	Landschappelijke inpassing	9
3.1	Algemeen.....	9
3.2	Landschappelijke inpassing	9
3.3	Beplantingsplan	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren op het adres Heverstraat 9c (naast nummer 11) te Roggel. Hiervoor heeft initiatiefnemer een bouwtitel aangekocht van Nunhems bv. Dit betreft het woningcontingent dat beschikbaar is gekomen door de sloop van een woning aan de Napoleonsweg 151 te Nunhem. De locatie voor de realisatie van de nieuwe woning is thans in gebruik als weiland. Ter plaatse geldt een agrarische bestemming op basis waarvan de realisatie van een vrijstaande woning niet is toegestaan. Het verzoek van de initiatiefnemer betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' naar de bestemming 'wonen'.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leudal heeft op 29 maart/25 april 2022 principemedewerking verleend aan deze ontwikkeling. In het eindadvies op de concept aanvraag is aangegeven dat een procedure voor herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de realisatie van de nieuwe woning planologisch-juridisch mogelijk te maken. Onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Elke ontwikkeling in het buitengebied (hoe klein of groot ook) moet namelijk bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken locatie en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van het planvoornemen naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het (woon)perceel zelf. Aspecten zoals oriëntatie, situering, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig landschappelijk inpassingsplan geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden om het mogelijk te maken dat de woning kan worden gerealiseerd.

2 Kaders en uitgangspunten

2.1 Gewenste inrichting (woon)perceel (initiatiefnemer)

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

De initiatiefnemer beoogt de volgende inrichting van het (woon)perceel:

- Ontsluiting via de bestaande toegangsweg Heverstraat.
- Situering oprit aan de noordzijde van het (woon)perceel, naar nummer 11.
- Handhaven bestaande oprit naar weiland om weiland met grotere landbouwmachines te kunnen bereiken en bewerken.
- Afmetingen (woon)perceel 28 meter bij 36 meter.
- Realisatie van een vrijstaande woning met een omvang van ongeveer 750 m³, exclusief bijgebouwen.
- Breedte woning ongeveer 12,5 meter met 'tussenbouw' van ongeveer 2 meter en aansluiten garage/berging/ opslagruimte van ongeveer 7,5 meter. Totale frontbreedte 22 meter.
- Diepte woning maximaal ongeveer 12,5 meter.
- Gewenste goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 meter en 10 meter
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter

- Qua landschappelijke inpassing aansluiten bij de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving c.q. belendende percelen, zoals bestaande houtwallen, bomen en hagenstructuren.
- Beslotenheid creëren op (woon)perceel.



Luchtfoto met globale ligging (woon)perceel



Huidige agrarische bestemming en de nieuwe situatie van het (woon)perceel: woonbestemming met bouwvlak

2.2 Provincie Limburg – nota kwaliteit

Het beoogde (woon)perceel voor de te realiseren woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016 (vastgesteld 4 september 2019) en maakt geen onderdeel uit van het stedelijk gebied (conform de kaart 'Limburgse principes' uit de omgevingsvisie van de provincie Limburg. Daarmee is het (woon)perceel gelegen buiten de gemeentelijk kwaliteitscontour. Dit betekent dat voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' naar 'Wonen' voldaan moet worden aan de eisen die gesteld zijn in de nota kwaliteit. In deze nota kwaliteit van de gemeente Leudal zijn de uitgangspunten opgenomen waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkeling binnen de zonering 'Buitengebied' (conform de omgevingsverordening Limburg) een kwaliteitsbijdrage vraagt. Deze kwaliteitsbijdragen dient ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, conform 'Bijlage 5 Nota Kwaliteit' bij de regels van het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'

Het beoogde (woon)perceel is gelegen binnen de zonering 'buitengebied', waardoor een kwaliteitsbijdrage moet plaatsvinden. Binnen de nota kwaliteit wordt in dat kader 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 dient te worden ingevuld door de woning landschappelijk in te passen.

In navolging van het voorgaande zal het planvoornemen voorzien in het omzetten van de agrarische bestemming ('Agrarisch met waarden – 1') naar een woonbestemming van 28 bij 36 meter met bijhorend bouwvlak (22 bij 12,5 meter). De oppervlakte van de woonbestemming bedraagt daarmee 1000 m². Echter in de overeenkomst met Nunhems is ten aanzien van de inzet van de bouwtitels van de gesloopte woningen aan de Napoleonsweg bij wijze van uitzondering bepaald dat geen kwaliteitsbijdrage in de zin van de nota kwaliteit c.q. het Limburgs Kwaliteitsmenu verschuldigd is. Aangezien voor dit planvoornemen de bouwtitel van de gesloopte woning aan de Napoleonsweg 151 te Nunhem wordt ingezet is een kwaliteitsbijdrage niet aan de orde.

2.3 Randvoorwaarden gemeente Leudal

Het beoogde planvoornemen om de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' met een bijbehorend bouwvlak om de realisatie van een vrijstaande woning planologisch juridisch mogelijk te maken is vanuit gemeentelijk perspectief akkoord bevonden. Hieraan is zijn echter wel voorwaarden verbonden. De eerste voorwaarde is het inzetten van een bouwtitel van Nunhems, in dit geval die van Napoleonsweg 151 te Nunhem, ten behoeve van het planvoornemen. Het woonbeleid van de gemeente Leudal biedt namelijk geen mogelijkheden voor het verplaatsen of verhandelen van onbenutte bouwtitels. Echter door de gemeente is, eenmalig een uitzondering en in het belang van de uitbreiding van Nunhems zaden, met Nunhems overeengekomen dat de twee te slopen c.q. gesloopte woning in de kernrandzone van het buitengebied van Leudal mogen worden herbouwd. De tweede voorwaarde is dat de woning stedenbouwkundig ingepast moet worden in de omgeving. Door de situering naast c.q. clustering met de woning Heverstraat 11 wordt de woning ingepast in het stedenbouwkundig beeld aan de Heverstraat. De woning wordt daarbij gesitueerd in dezelfde voorgevelrooilijn waardoor deze niet te ver naar achter wordt gesitueerd. Als derde voorwaarde moet de woning landschappelijk ingepast worden, waarbij de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd middels een voorwaardelijk

verplichting in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Tot slot moet er een omgevingsdialoog hebben plaatsvonden.

Ten aanzien van de aankoop van de bouwtitel is een overeenkomst gesloten met Nunhems om de bouwtitel van de Napoleonsweg 151 te Nunhem in te zetten voor de realisatie van deze woning. De woning wordt gesitueerd in dezelfde voorgevelrooilijn als nummer 11 waarbij rekening wordt gehouden met de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke elementen' uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de woning landschappelijk ingepast op basis van onderhavig inpassingsplan en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden. Er is hiermee voldaan aan de, door de gemeente Leudal, gestelde voorwaarden.

Verder dient hemelwaterinfiltratie, waarbij de bebouwing en verhardingen (terras en oprit) volledig afgekoppeld worden, op eigen terrein te gebeuren. Het hemelwater mag opgevangen en hergebruikt worden of mag infiltreren in de bodem. Tevens dient te worden voorzien in parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen).

2.4 Kenschets landschap

Het beoogde (woon)perceel aan de Heverstraat (naast nummer 11) 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.

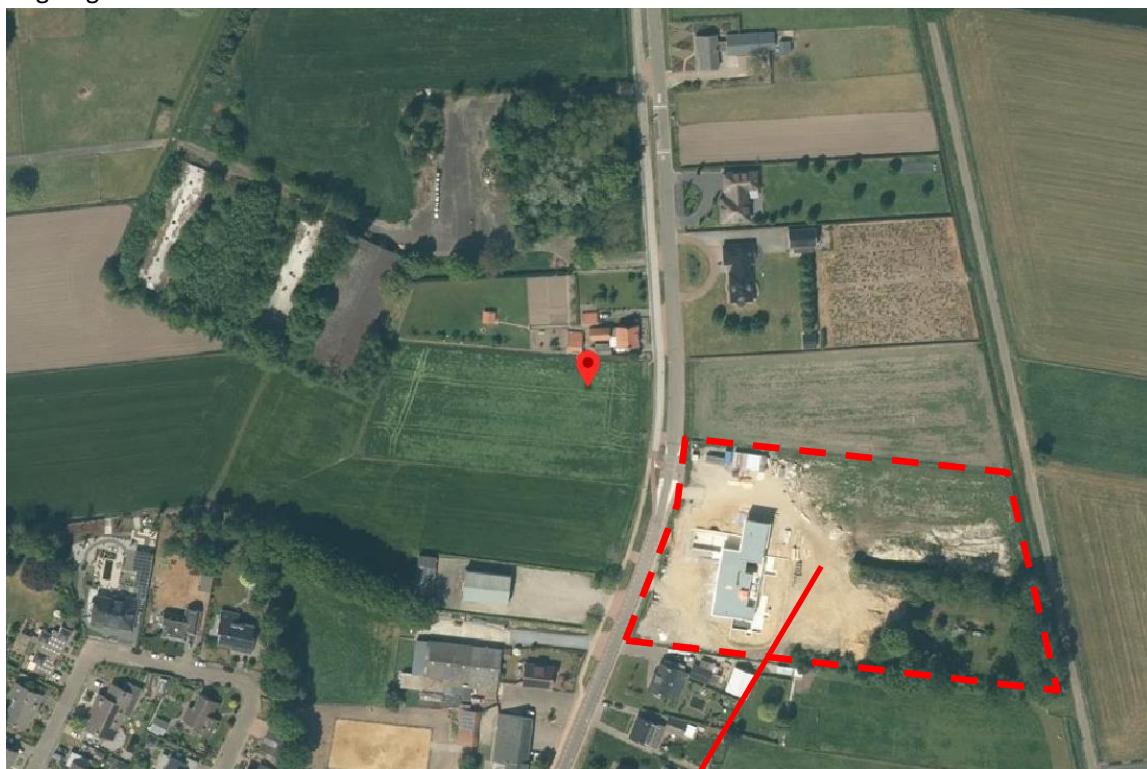
2.5 Huidige situatie plangebied

De locatie is gelegen aan de Heverstraat 9c (naast nummer 11) te Roggel en is kadastraal bekend als gemeente Roggel, sectie G, nummer 2364 (gedeeltelijk). Het beoogde (woon)perceel heeft een totale oppervlakte van 1000 m² en bestaat uit een weiland c.q. grasland zonder beplanting en is onbebouwd. Het huidige (totale) perceel wordt ontsloten middels een inrit vanaf de Heverstraat in ongeveer het midden van het perceel.



Aanzicht huidige situatie plangebied

De omgeving wordt gekenmerkt door de houtwallen c.q. –singels op de perceelsgrenzen in de omgeving zoals het nabij gelegen tuincentrum (Heverstraat 13) en de dorpsrand van Roggel. Verder zijn op het aangrenzende perceel enkele kleinschalige groenelementen aanwezig in de vorm van bomen en hagen en moet de landschappelijke inpassing aan de overzijde van de weg (Heverstraat 8) nog uitgevoerd worden.



Overzicht houtwallen c.q. –singels in de omgeving



Landschappelijke inpassing Heverstraat 8

2.6 Landschapskader Heverstraat 11 Roggel

Vanuit de provincie Limburg zijn er kaders opgesteld voor het Noord-midden-Limburg landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Kempen en oude grasland landschapstype. Hierbij zijn de volgende kenmerken van belang voor de ontwikkeling:

- Beplanting: houtwallen rondom, soms bomenrijen langs de wegen;
- Verkavelingspatroon: onregelmatige blokverkaveling, soms stroken, soms ronde akkers;
- Bebouwing: enkele boerderij met bijgebouwen, plaatselijk verdicht tot lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Vanuit deze kenmerken zijn er uitgangspunten opgesteld om het landschap karakter te handhaven, versterken en te herstellen. Vanuit de ontwikkelingsvisie zijn de volgende punten relevant voor de ontwikkeling aan de Heverstraat 11;

- Versterken van het schaalverschil met de (grootschaligere) velden met behulp van de aanplant van houtwallen;
- Lineaire landschapselementen (houtwallen, singels, lanen, kruidenrijke stroken en heggen), die samen een raamwerk vormen.
- Doorkijkjes vanaf de openbare wegen tussen de beplanting en bebouwing houden met zicht op de open kamp.

De ontwikkeling creëert een kleinschalig raamwerk waar binnen de bebouwing wordt gepositioneerd. Het raamwerk bestaat aan de noordzijde uit een bestaande haag. Aan de zuidzijde van het perceel wordt een houtwal toegevoegd, zoals meer voorkomt in dit gebied. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de lintbebouwing wat terug te vinden is aan Heverstraat. Ten zuiden van perceel, is net zoals in de huidige situatie, een zichtlijn naar de achtergelegen weilanden.



Landschapselementen passend bij het landschapstype Kempen (N-M Limburgs L.K.)

3 Landschappelijke inpassing

3.1 Algemeen

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 dan ook 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.

3.2 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing en vormgeving van het beoogde (woon) perceel aan de Heverstraat 9c (naast nummer 11) richt zich op de overgang van de te realiseren vrijstaande woning naar het omliggende landschap c.q. aangrenzend weiland (restant perceel en de openbare weg. Om het planvoornemen mogelijk te maken zijn een aantal (landschappelijke) 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.



Landschappelijke inpassing (woon)perceel Heverstraat 9a (naast nummer 11)

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplant lage beukenhaag;
2. aanplant struweelhaag met inheemse bomen;
3. aanleg zaksloot met natuurlijke oever;
4. aanplant gebiedseigen sierboom (1 stuks);
5. aanplant beukenhaag op eigen grond langs de gehele lengte of ter vervanging van de bestaande taxushaag op de perceelsgrens

Aanplant lage beukenhaag (1, 5)

Op de hoek van de nieuwe perceelsgrenzen, ter hoogte van de woning aan de voorzijde en zijkant, wordt voorzien in een beukenhaag, waardoor het beoogde (woon)perceel hier duidelijk begrenst wordt en er sprake is van een duidelijk afscheiding tussen de nieuwe woning en de aangrenzende weg en weiland. Er wordt voorzien in een lage beukenhaag (hoogte max. 1,25 meter) Hierdoor krijgt het (woon)perceel een duidelijk groen kader vanuit de Heverstraat gezien passend in dit straatbeeld.

Tevens wordt voorzien in een beukenhaag op eigen grond langs de gehele lengte of ter vervanging van de bestaande taxushaag p de perceelsgrens met nummer 11. Deze beukenhaag zal een hoogte hebben van 2,0 meter.

Aanplant struweelhaag met inheemse bomen (2)

In aansluiting op de beukenhaag wordt aan de zijkant (zuidzijde) voorzien in een houtwal met een breedte van 6 meter. De aanplant van deze struweelhaag bestaat uit gebiedseigen beplanting. Hierbij moet gedacht worden aan sleedoorn, spaanse aak, hazelaar, rode kornoelje, wilde liguster en eenstijlige meidoorn. De struweelhaag wordt gecombineerd 9 inheemse bomen van de soorten gewone beuk, linde en zoete kers. Door de aanleg van deze houtwal krijg de perceelsgrens hier een meer robuuste uitstraling, komende vanuit de kern Roggel. Hiermee wordt (enigszins) aangesloten bij de aanwezige bosschages in de omgeving.



Impressie houtwal/ struweelhaag

Aanleg zaksloot met natuurlijke oeververlating (3)

De verwachte bergingsopgave is totaal $(472,5 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ (bergingseis waterschap 100 mm)}) = 47,5 \text{ m}^3$. Aan de achterzijde van het beoogde (woon)perceel, op de overgang naar het (bestaande) weiland is een zaksloot met natuurlijke oever voorgesteld van ongeveer 110 m^2 met een diepte van ongeveer 0,5 meter en een talud van 1:2. De bergingscapaciteit is hierdoor ongeveer 50 m^3 . Op deze manier wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit. Het hemelwater wordt op deze wijze op natuurlijke wijze opgevangen en zal zo vertraagd naar de bodem worden afgevoerd. Een alternatief voor de aanleg van de wadi is het ingraven van zogenaamde ondergrondse putten waarin het hemelwater kan worden opgevangen met een minimale capaciteit van 50 m^3 . Vanuit deze putten kan het hemelwater dan infiltreren in de bodem.



Impressie natuurlijke oever / zaksloot

Aanplant gebiedseigen sierboom 1 stuks

Op het achterterrein, in de tuin, worden 1 solitaire gebiedseigen sierboom / okkernoot 1) centraal op het perceel tussen de garage/berging en de struweelhaag. Door voldoende afstand aan te houden heeft deze boom voldoende uitgroeimogelijkheden. Hiermee draagt deze boom eventueel bij als lijnvormige beplanting aan foerageer gebied van de vleermuis. Voorgesteld sortiment: walnoot.

3.3 Beplantingsplan

Type	Omvang	Code	Lat. Naam	Ned Naam	Aantal	Procent	Verband	Plantmaat
Struweel	107	m2	Prunus spinosa	Sleedorn	27	25	1 per m2	60/80
			Acer campestre	Spaanse aak	16	15	1 per m2	60/80
			Corylus avellana	Hazelaar	16	15	1 per m2	60/80
			Cornus sanguinea	Rode kornoelje	11	10	1 per m2	60/80
			Cornus sanguinea	Wilde liguster	11	10	1 per m2	60/80
			Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	27	25	1 per m2	60/80
Bomen	10	STK	Jr	Juglans regia	Okkernoot	1	Zie kaart	16-18
			Fs	Fagus sylvatica	Gewone beuk	3	Evenredig verspreid	16-18
			Tc	Tilia cordata	Linde	3	Evenredig verspreid	16-18
			Pa	Prunus avium	Zoete kers	3	Evenredig verspreid	16-18
Haag	60	m1	Fagus sylvatica	Gewone beuk	240		4 per strekkende meter	60/80





Type	Omvang	Code	Lat. Naam	Ned Naam	Aantal	Procent	Verband	Plantmaat
Struweel	107	m2	Prunes spinosa	Sleedorn	27	25	1 per m2	60/80
			Acer campestre	Spaanse aak	16	15	1 per m2	60/80
			Corylus avellana	Hazelaar	16	15	1 per m2	60/80
			Cornus sanguinea	Rode kornoelje	11	10	1 per m2	60/80
			Cornus sanguinea	Wilde liguster	11	10	1 per m2	60/80
			Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	27	25	1 per m2	60/80
Bomen	10	STK	Jr	Juglans regia	Okkernoot	1	Zie kaart	16-18
			Fs	Fagus sylvatica	Gewone beuk	3	Evenredig verspreid	16-18
			Tc	Tilia cordata	Linde	3	Evenredig verspreid	16-18
			Pa	Prunus avium	Zoete kers	3	Evenredig verspreid	16-18
Haag	60	m1		Fagus sylvatica	Gewone beuk	240	4 per strekkende meter	60/80



