

GEMEENTE LEUDAL

Toelichting landschappelijke inpassing

Roligt 7 Roggel



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Context planlocatie.....	3
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	5
3.1. Planvoornemen	5
3.2. Landschappelijke inpassing	5
Inpassing voorzijde planlocatie	6
3.3. Tegenprestatie	6
Bijdrage groenfonds.....	6
3.4. Beplanting en beheer	7
Hagen perceelsgrenzen.....	7
Bomen straatzijde	7

Bijlage: tekening inpassing

1. INLEIDING

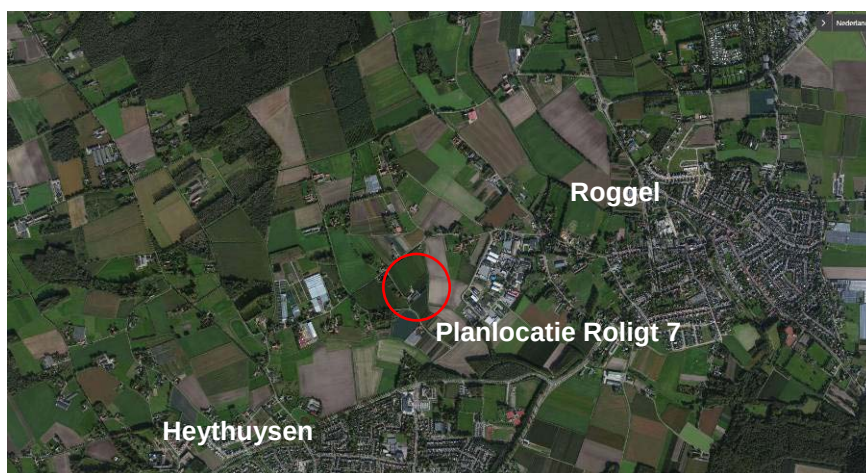
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor voorliggend landschappelijk inpassingplan is het voornemen om het agrarisch bedrijf aan de Roligt 7 te Roggel uit te breiden met een bedrijfsloods. De planlocatie betreft een fruitbedrijf waar appels, peren, kersen en rode bessen worden geteeld. Vanwege de groei van het bedrijf is het noodzakelijk om een nieuwe loods op te richten, welke gebruikt zal worden voor opslag, sorteer en stallingdoeleinden. Voor de uitbreiding van het agrarisch erf en de bouw van de loods is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de weg Roligt, in het gelijknamige buurtschap, nabij de kern Roggel in het buitengebied van de gemeente Leudal. De planlocatie ligt te midden van andere agrarische bedrijven en agrarische percelen.



Planlocatie (luchtfoto Bing Maps)

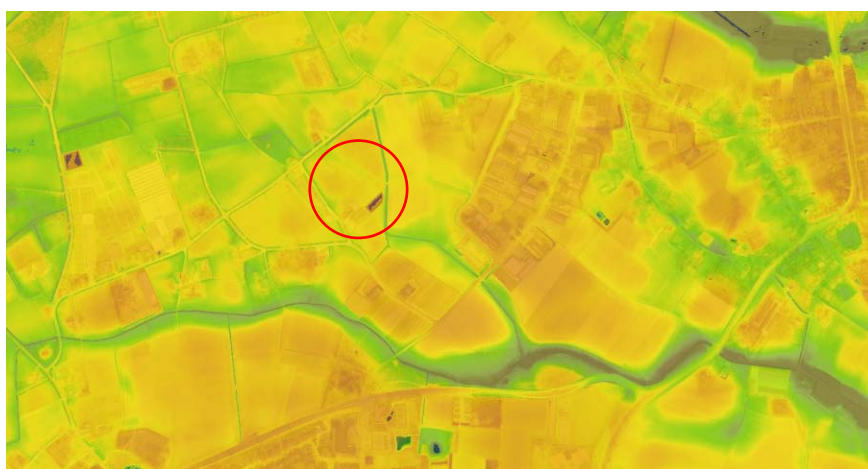
1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de beoogde plannen worden toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 3 de voorgestane landschappelijke inpassing besproken.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Leudal, nabij de kernen Roggel en Heythuysen. Het lokale landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van (half)open agrarische gronden en besloten bospercelen. De verspreid liggende agrarische erven en woningen liggen aan een netwerk van buitenwegen, vaak voorzien van laanbeplanting. Nabij de planlocatie, ten noorden van Heythuysen, loopt de Belandsebeek, welke ten zuiden van Roggel uitkomt in de Roggelse beek.



Hoogtekaart planlocatie en directe omgeving (ahn.nl)



Luchtfoto planlocatie (pdok)

De planlocatie betreft een agrarisch bedrijf met diverse loodsen, bedrijfswoning, waterbassin en boerderijwinkel. De gronden rondom de locatie worden gebruikt ten behoeve van de fruitkwekerij. Het perceel met de bebouwing en de gaard wordt vrijwel volledig omsloten door een

elzenhaag van circa 3 meter hoog. De haag voorziet in de windvang voor de achtergelegen gewassen. Gevolg is dat de planlocatie vrijwel volledig aan het zicht wordt onttrokken, gezien vanaf omliggende openbare wegen. Te meer omdat op enkele aangrenzende percelen ook hagen op de perceelsgrenzen zijn aangeplant, waardoor ook deze bijdragen aan een beperkt zicht op de planlocatie.

Dit resulteert in een introvert bedrijfserf waarvan vanuit de omgeving alleen de kappen van de loodsen en woning te zien zijn. De gevels van de bedrijfswoning, boerderijwinkel en agrarische loodsen zijn enkel te zien ter hoogte van de straatzijde van de locatie, aan de weg Roligt. Vanwege de windhaag op het perceel aan de overzijde is de planlocatie echter enkel te zien ter hoogte van het erf zelf.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Planvoornemen

Op onderhavige locatie wordt het bestaande bedrijfserf uitgebreid met een bedrijfsloods en erfverharding ten behoeve van het manoeuvreren, parkeren en het laden en lossen. Tevens worden de bestaande regenkappen boven de kersenggaard in noordelijke richting uitgebreid. De nieuwe loods wordt aansluitend op de bestaande loodsen gebouwd, waarbij ook de nokrichtingen gelijk blijven. De boerderijwinkel aan de voorzijde blijft behouden.



Tekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

3.2. Landschappelijke inpassing

Gezien de ligging van de loodsen te midden van de gaard, en de omheining van het perceel met de windhaag, zal enkel het kappenspel te zien zijn vanuit de omgeving. Vanaf de aangrenzende wegen Roligt (zowel de noordelijke als westelijke aangrenzende wegen heten zo) zijn de kappen echter zeer beperkt zichtbaar, omdat de 3 meter hoge haag vrij dicht op de weg staat. Vanaf grotere afstand, zoals vanaf de Vrijkenstraat, bedrijventerrein Laak en Blenkert zal het kappenspel van de drie kappen en boerderijwinkel te zien zijn. De grotere afstand zorgt er echter voor dat de impact op het landschap beperkt blijft, te meer omdat de nieuwe loods aangrenzend op de bestaande loodsen wordt gebouwd.

Het toevoegen van extra landschappelijke beplanting ten behoeve van de inpassing van het agrarisch erf is derhalve niet doelmatig. Dit betekent evenwel dat de bestaande elzenhaag gehandhaafd moet blijven en de huidige hoogte van circa 3 meter aangehouden wordt bij onderhoud.

Inpassing voorzijde planlocatie

De bebouwing van de planlocatie is vrijwel uitsluitend te zien aan de straatzijde, de voorzijde van het agrarisch bedrijf aan de weg Roligt. Hier liggen de entrees tot het erf, woning en boerderijwinkel. Een representatieve voorzijde, met een passende inrichting van het erf met landschappelijke beplanting is derhalve gewenst, zeker nu de erfverharding en inritten worden uitgebreid. Om deze reden wordt de bestaande bomenrij aan de weg uitgebreid in zuidelijke richting. De bomen filteren het zicht op de voorgevels, zonder deze volledig te verstoppert achter het groen. Een in het landschap passende geschoren beukenhaag op de perceelsgrens aan de voorzijde voegt een groene plint toe aan het erf. Hierdoor worden geparkeerde auto's deels aan het zicht onttrokken, terwijl het doorzicht op ooghoogte behouden blijft. De beukenhaag mag derhalve niet hoger worden dan circa 1.20 meter.

3.3. Tegenprestatie

Het toevoegen van bebouwing in het buitengebied dient gepaard te gaan met het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van de versterking van het (agrarisch) buitengebied. Extra ruimtelijke kwaliteit wordt vaak verkregen in de toevoeging van extra landschappelijke beplanting of het terug brengen van oude (verdwenen) landschappelijke structuren en karakteristieken.

Voor onderhavige planlocatie draagt het toevoegen van extra beplanting, zoals hiervoor reeds beschreven, niets toe. De elzenhaag op de perceelsgrens is volgroeid en voorziet in de afscherming van vrijwel het gehele agrarisch bedrijfsperceel. Extra hagen zijn derhalve niet nodig. Het planten van bomen is ongewenst vanwege de schaduwval op de fruitgaard. Daarnaast is de planlocatie compact van opzet en is er derhalve geen ruimte voor het toevoegen van extra bomen.

Bijdrage groenfonds

Tijdens de zitting van de kwaliteitscommissie op 23 februari 2017 is de commissie akkoord gegaan met het planvoornemen met dien verstande dat de tegenprestatie geleverd moet worden in het groenfonds van de gemeente. De oppervlakte hiervan betreft circa 1000 tot 1200 vierkante meter nieuwe natuur, of in financieel opzicht een vergelijkbare maatregel.

3.4. Beplanting en beheer

Hagen perceelsgrenzen

- Geschoren hagen;
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*);
- Plantmaat bij aanplant: 80-100cm;
- Aanplant: 4 planten per strekkende meter;
- Totale lengte ca. 80m (totaal 320 planten);
- Eindhoogte is ca. 1.0 meter hoog (max. 1.2m);
- Uit laten groeien en daarna 2 maal per jaar scheren tot gewenste hoogte en breedte.

Bomen straatzijde

- Linde (*Tilia europaea*)
- 3 stuks
- Plantmaat bij aanplant 16-18cm;
- Regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk door passerende auto's.

