

Landschappelijk inpassingsplan

Roligt 7 te Roggel

Gemeente Leudal



Landschappelijk inpassingsplan Roligt 7 te Roggel

Gemeente Leudal

Naam opdrachtgever:	Mts. Fruitbedrijf Heijnen de heer J.M. Heijnen
Adres opdrachtgever:	Roligt 7 6088 NG Roggel
Opsteller:	A.H.E. Sauren
Status:	concept
Datum:	14 maart 2022



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

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.....	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijke context	5
2.1	Context plangebied	5
2.1.1	Natuurlijk fundament	5
2.1.2	Gebruik en patroon in de tijd	5
2.1.3	Ruimte-massa huidige situatie	6
2.1.4	Kwaliteitskaart landschap	6
2.1.5	Kwaliteitsimpuls landschap	7
2.2	Directe omgeving.....	8
3	Landschappelijke inpassing	9
3.1	Planvoornemen	9
3.2	Maatregelen inpassing	10
3.2.1	Inpassing voorzijde planlocatie.....	10
3.3	Tegenprestatie.....	10
3.4	Lijst van nieuwe beplanting.....	11
	Bijlagen	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert al decennia lang een fruitbedrijf op de locatie Roligt 7 te Roggel. Vanwege de gestage groei van het familiebedrijf (o.a. uitbreiding areaal) is er behoefte ontstaan aan de bouw van een nieuwe loods. De huidige loodsen (o.a. de recent gebouwde nieuwe loods) op de bedrijfslocatie Roligt 7 zijn te klein van omvang. Er is onvoldoende ruimte voor opslag van fruit, fust, etc. Derhalve is de bouw van een nieuwe loods (uitbreiding) noodzakelijk.

Initiatiefnemer heeft daarbij concreet de volgende ontwikkelingen voor ogen:

- de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte (uitbreiding bestaande loodsen) met een omvang van ca. 25 x 43 meter;
- het aanleggen van erfverharding aan de voorzijde van de nieuwe loods;
- het uitbreiden van het aanwezige waterbassin aan de achterzijde van de nieuwe loods;
- uitbreiden van de boerderijwinkel om toekomstbestendiger te worden.

Op grond van de Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgse Kwaliteitsmenu, geldt bij uitbreiding van agrarische bedrijven dat uitbreiding alleen is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing en de verbetering van de omgevingskwaliteit.

1.2 Plangebied

Het plangebied 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. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het plangebied.



Ligging locatie

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 plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 1 km ten westen van de kern van Roggel, op korte afstand van het bedrijventerrein Laak (bedrijventerrein Roggel). Het plangebied grenst aan alle zijden aan de agrarische percelen (boomgaarden), tevens in eigendom van de initiatiefnemer. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Roggel – sectie G – nummers 3681 en 3682 (gedeeltelijk). Het landschap wordt hierna beschreven aan de hand van de kaartenreeks van 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg'.

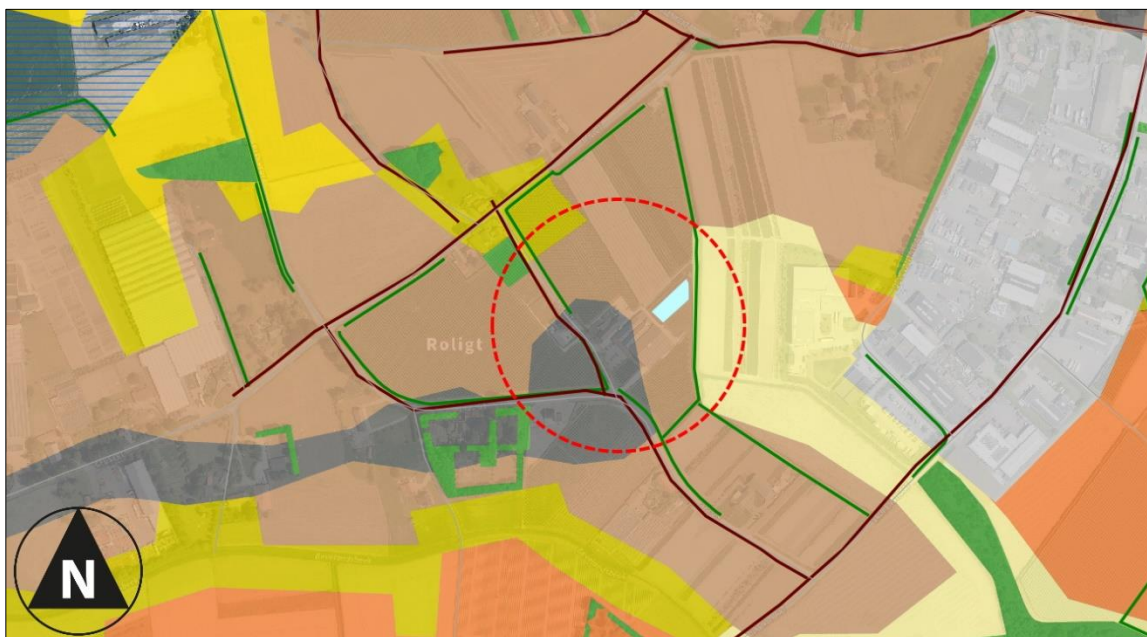
2.1.1 Natuurlijk fundament

Op de kaart 'Natuurlijk fundament' is te zien dat het plangebied ligt in de terrassen zone. De terrassen zijn ontstaan door jarenlange insnijding van de Maas. Doordat deze terrassen vlak zijn werden ze veel gebruikt als landbouwgrond, hierdoor zijn ze vaak voorzien van een dikke eerdlaag.



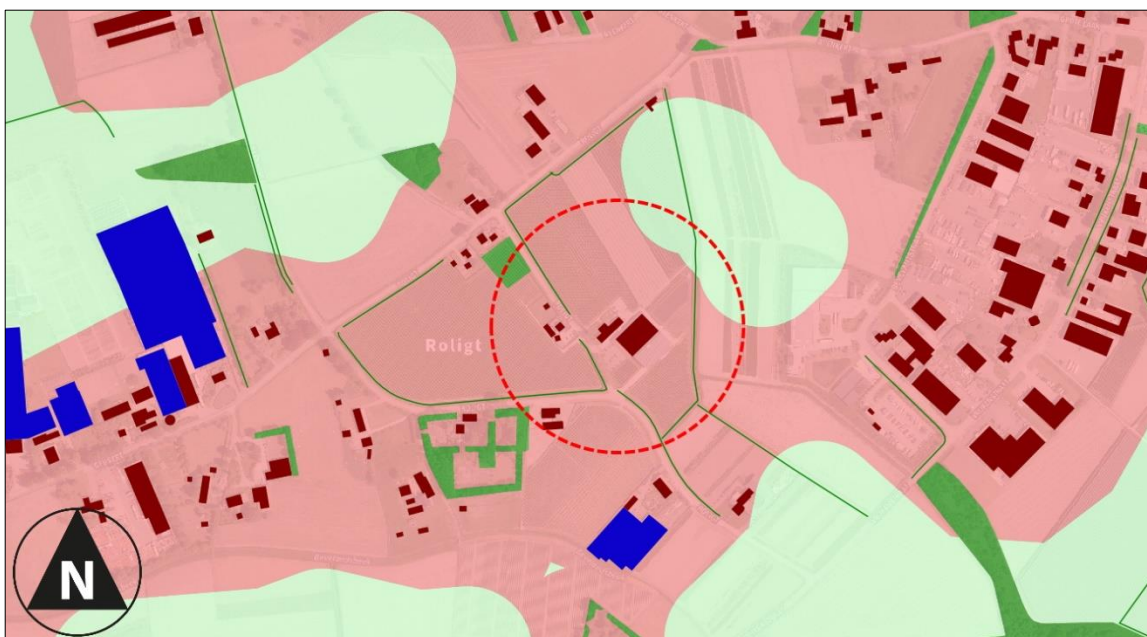
2.1.2 Gebruik en patroon in de tijd

Het plangebied ligt op de overgang van een oude dorpskern en oude bouwlanden (kampen). In de vroegste geschiedenis maakten mensen zo efficiënt mogelijk gebruik van het landschap. Zo vestigden de eerste bewoners zich op overgangen van nat naar droog. Hier was voldoende schoon drinkwater beschikbaar terwijl de dreiging van natte voeten minimaal was. De oude bebouwing en de linten zijn ook nu nog duidelijk herkenbaar in de oude stads- en dorpskernen langs de bouwlanden. Deze bouwlanden zijn nu nog als velden en kampen herkenbaar door het bolle profiel en de donkere, rijke bodem.



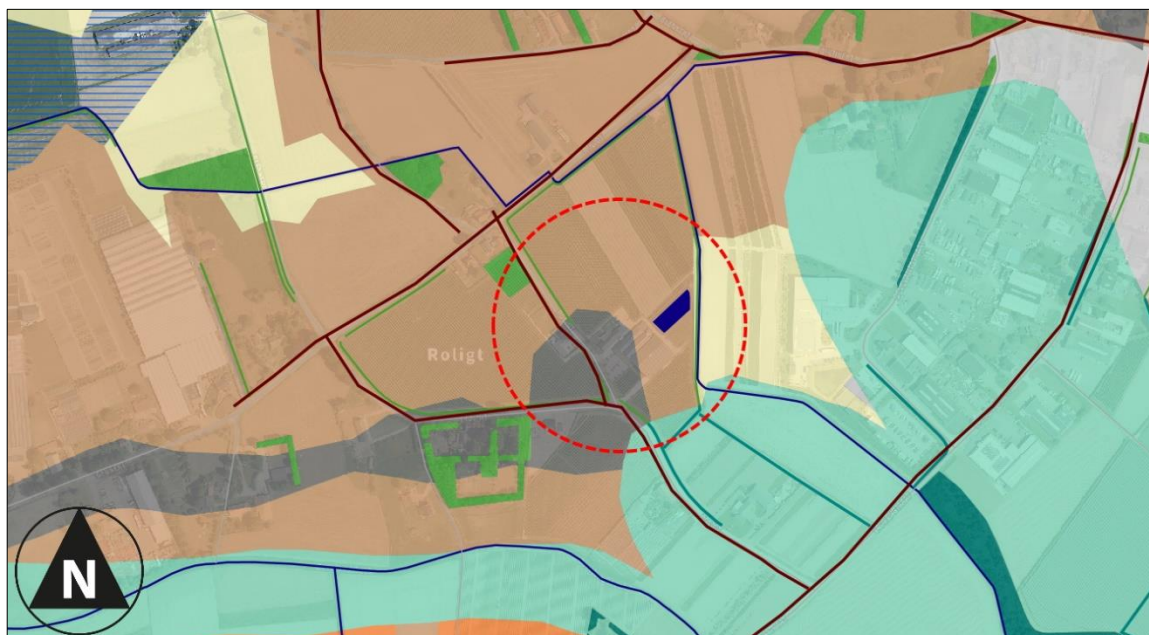
2.1.3 Ruimte-massa huidige situatie

De kaart 'Ruimte-massa huidige situatie' illustreert het erf van de planlocatie als onderdeel van beslotenheid door bebouwing.



2.1.4 Kwaliteitskaart landschap

Het plangebied maakt deel uit van de oude dorpskern en de kampen/oude bouwlanden. Aangrenzend zijn in het zuiden een beekdal en in het oosten droge heide-ontginningsgronden gesitueerd.



2.1.5 Kwaliteitsimpuls landschap

De kwaliteitsimpulskaart geeft het wensbeeld aan voor het landschap ter plaatse. Hierop is aangegeven dat het versterken van erfbeplanting en groenstructuren gestimuleerd wordt. Binnen de oude dorpskern is aandacht voor de cultuurhistorie ook gewenst.



2.2 Directe omgeving

Het plangebied 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 Bevelandsebeek, welke ten zuiden van Roggel uitkomt in de Roggelse beek.

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 degaard 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.



Vogelvluchtfoto locatie Roligt 7

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.

3.1 Planvoornemen

Initiatiefnemer heeft daarbij concreet de volgende ontwikkelingen voor ogen:

-

Landschappelijk inpassingsplan Roliqt 7 te Roqgel (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

3.2 Maatregelen inpassing

Gezien de ligging van de loodsen te midden van de gaard en de omheining van het perceel met de windhaag, zullen enkel de dakvlakken van de loodsen 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 een grotere afstand is de impact op het landschap beperkt, 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.

3.2.1 Inpassing voorzijde planlocatie

De bestaande en toe te voegen bebouwing is vrijwel uitsluitend zichtbaar vanaf de aangrenzende straat '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 reeds gerealiseerd en zal in voorliggend landschapsplan gehandhaafd blijven. De bestaande bomen en beukenhagen (hoogte ongeveer 1,20 meter) zorgen reeds voor de gewenste groene omkadering van het erf.

Doordat sprake is van nieuwbouw van de loods in zuidoostelijke richting, zal tussen het erf en de bestaande elzenhaag drie extra lindebomen (*Tilia cordata*) worden aangeplant, ter aanvulling van de bestaande laan van bomen langs de weg 'Roligt'. De lindebomen worden aangeplant met een diametermaat van 16-18 cm. Tijdens de aanplant worden boompalen met boombanden aangebracht ten behoeve van een rechte stamgroei. Deze worden na 5 jaar verwijderd. De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en begeleiding snoei wordt uitgevoerd in de winterperiode. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

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 verstening 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. 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. Daarom wordt voorgesteld tot een bijdrage aan het groenfonds.

3.4 Lijst van nieuwe beplanting

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ -breedte	Plant-verband
1. Aanplant bomen langs weg 'Roligt'				
Aanplant lindenbomen	3 stuk	16-18 cm	nvt	10 m h.o.h.
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>				

Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Roligt 7 te Roggel (schaal 1:1000);



