





Landschappelijke inpassing
Stationsweg 76-78 Maasbracht

Project M141593/132-008
ir. Leander van Berkel bnt
ir. Gijs van der Sman

26 augustus 2020

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Provinciaal beleid	6
2.2	Gemeentelijk beleid	8
2.3	Gemeentelijk kwaliteitsmenu	8
2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.	Ruimtelijke situatie plangebied	10
3.1.	Ruimtelijke context	10
3.2.	Beschrijving planlocatie	10
3.3.	Planconcept landschappelijke inpassing	11
4.	Landschappelijke inpassing	13
4.1.	Inbedding van het perceel in het landschap	13
	Aanplant groensingel	14
4.2.	Karakteristiek van het erf aan de straatzijde	15
4.3.	Beplanting en beheer	16
5.	Beeldkwaliteit bebouwing	17
5.1.	Uitbreiding van het perceel	17
5.2.	Inpassing Suntrackers	17
5.3	Beoogd beeld bebouwing	17
6.	Bijlagen	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voorliggend landschapsplan is uitgewerkt in het kader van de aanpassing van het bestemmingsplan voor de Stationsweg 76-78 in het buitengebied van Maasbracht. Voor deze aanpassing moet een bestemmingsplanaanpassing worden doorgevoerd die er o.a. op gericht is de bedrijfsoppervlakte te vergroten en de bebouwingsmogelijkheden te verruimen ten behoeve van de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw (ca. 3200m²). Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijfsgebouw uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke beleid beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Plangebied

De planlocatie aan de Stationsweg ligt in het buitengebied van Maasbracht, in de gemeente Maasgouw. De Stationsweg verbindt de oude Rijksweg, de huidige provinciale weg N271, met de kernen Brachterbeek en Maasbracht. De planlocatie maakt deel uit van een klein bebouwingscluster, bestaande uit bedrijven, horeca en woningen. Op het perceel van het plangebied staan een bedrijfswoning aan de Stationsweg en enkele aaneengeschaalde bedrijfsgebouwen op het achterterrein. Ten zuidoosten van het plangebied wordt het landschap visueel begrensd door de wand van het geluidsscherm van de snelweg A73. Door de realisatie van de A73 met geluidschermen, de reeds langer aanwezige spoorlijn ten oosten daarvan en de bundel van hoogspanningslijnen ten westen daarvan, is de infrastructuur zeer dominant in het ruimtelijk beeld van de omgeving.



Locatie van het plangebied (Bron luchtfoto: Bing Maps)

Update september 2019

De commissie stemt in met het plan. Het is goed onderbouwd en ook de keuzes voor de beplanting zijn uitstekend. Wel attendeert de commissie op het beheer van de robuuste groensingel. De bomen kunnen hier het nodige zonlicht aan de suntrackers ontnemen, wat niet de bedoeling kan zijn. De commissie adviseert het beheer van de groensingel op te delen in vijf, ongeveer gelijkwaardige, parten. Dit houdt in dat elk jaar een vijfde deel van de struiken in de groensingel worden afgezaagd (in februari); de bomen daarentegen laat men onbelemmerd groeien. Op deze wijze werkt men een gevarieerde ontwikkeling van de groensingel in de hand, waardoor de schaduwwerking op de panelen wordt beperkt.

De bebouwingsconcentratie aan de Stationsweg, ontstaan aan de provinciale weg op een logische kruising van wegen, was aanleiding voor de realisatie van meerdere niet-agrarische bedrijven. Inmiddels is hier een concentratie ontstaan met ruimtelijk en functioneel een enigszins industrieel karakter.

1.3 Huidige bestemming

Volgens het geldende bestemmingsplan is de locatie aan de Stationsweg 76-78 aangeduid als Bedrijf, met de functieaanduiding Categorie 4.1. Binnen het huidige bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van 80% toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,5 meter. Aangezien de gewenste bedrijfsuitbreiding niet past in het bestemmingsplan, is een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning nodig. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een onderbouwing van de nut en noodzaak, de omgevingsaspecten en eventuele maatregelen die genomen worden. Deze moet aantonen dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat in de omgeving.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de beleidsmatige doelstellingen voor landschappelijke kwaliteit van provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied en omgeving beschreven, waarna de randvoorwaarden en visie ter sprake komt. Tevens wordt het landschapsplan en de beplantingslijst besproken in hoofdstuk 3. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 kort ingegaan op de beeldkwaliteit van het te bouwen bedrijfsgebouw.



Kavel van het plangebied (Bron luchtfoto: Bing Maps)

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

POL2014

Het plangebied heeft de aanduiding 'buitengebied' van de gemeente Maasgouw. Het maakt geen onderdeel uit van een landschaps- of natuurzone. In dit deel van het buitengebied zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de agrarische sector. De ruimtelijke kwaliteit dient vooral te worden versterkt door de gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen, of anders gezegd bij ontwikkelingen tevens gebiedskenmerken te versterken.

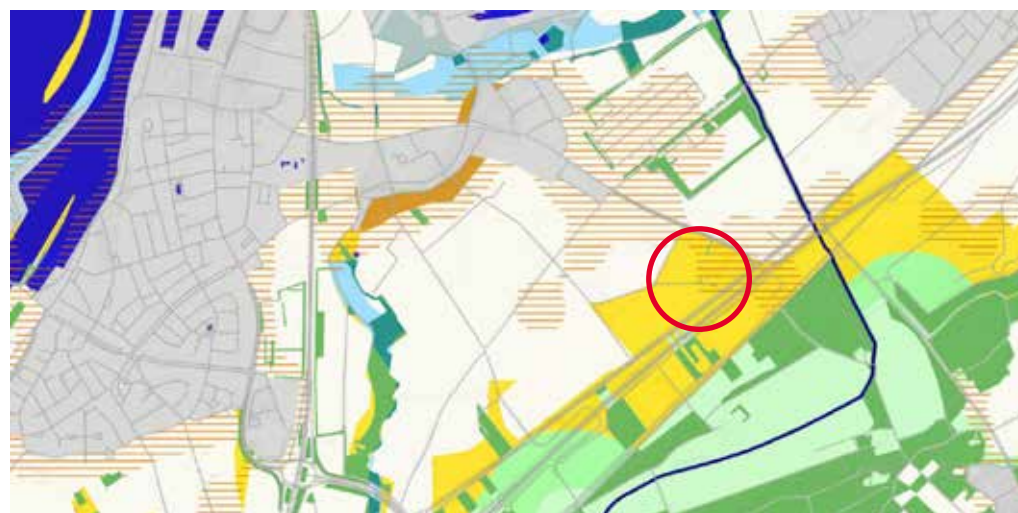
Landschapskader noord en midden Limburg

Natuurlijk fundament (kaart 1)

Geologisch gezien ligt het projectgebied binnen het dalvlakteterras van de Maas. De Maasvallei bestaat uit drie terrassen: het laagterras, het middenteras en het hoogterras. Deze maasterrassen zijn hoofdzakelijk ontstaan door de krachten van de rivier. Toen de Maas een vlechtende rivier was werden steeds nieuwe beddingen uitgeschuurd. De wind zorgde voor het afzetten van sediment afgezet en de vorming van rivierduinen. In de loop van de tijd verplaatste de Maas zich geleidelijk in westelijke richting. Ten oosten van het Maasdal bevindt zich het hoogterras, dat een opvallende steilrand vertoont naar het middenteras toe. Deze steilrand is ongeveer 250.000 jaar geleden gevormd. In de droge koude periode daarna (het Weichselien) werd hierover een zandpakket afgezet door de wind en ontstonden zo dekzandruggen en -vlaktes.



Situatie rond 1900. De hoger gelegen bolle oude bouwlanden rondom Maasbracht zijn duidelijk te zien



Kaart 5 Kwaliteitsimpuls landschap. Voor het plangebied maakt onderdeel uit van het landschapstype 'kampen en de oude graslanden'. Gestreefd wordt naar het stimuleren van erfbeplantingen.

Gebruik en patroon in de tijd (kaart 2)

Het gebied ten oosten van Maasbracht is al honderden jaren in gebruik voor de landbouw. Door ophoging met stalmest is zodoende een dikke, vruchtbare eerdlaag ontstaan. Deze oude bouwlanden of velden zijn historisch gezien relatief open van karakter met weinig bebouwing. Tussen de bouwlanden door lopen diverse veldwegen van voor 1806, die veelal niet beplant zijn met bomen. Ter hoogte van het projectgebied lag tot 1940 het station Maasbracht aan de spoorlijn Maastricht-Venlo. De huidige stationsweg herinnert hier nog aan.

Ruimte-massa (kaart 3)

Na 1950 is door mede door schaalvergroting in de landbouw steeds meer bebouwing verrezen langs de stationsweg, wat leidt tot een vrij rommelig landschapsbeeld. Ook de tracés van de hoogspanningsleidingen verstoren de openheid. De infrastructurele bundel met de rijksweg, A73 en spoorlijn vormen in het huidige landschapsbeeld een duidelijke scheiding tussen de besloten bos- en natuurgebieden aan weerszijden van de Vlootbeek enerzijds en het halfopen agrarisch gebied ten oosten van Maasbracht anderzijds.

Kwaliteitskaart Landschap (Kaart 4)

De huidige landschappelijke kwaliteit van het gebied nabij Brachterbeek bestaat uit blokvormige kampen, gescheiden door oude veldwegen. De percelen zijn voornamelijk in gebruik als bouwland of kwekerij.

Kwaliteitsimpuls landschap (Kaart 5)

Om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren wordt bij nieuwe ontwikkelingen, zoals agrarische bedrijfsuitbreidingen, gestreefd naar het stimuleren van erfbeplantingen.

Conclusie

Het plangebied behoort tot het landschapstype van 'rivierrassontginnings'. Dit landschap wordt gekenmerkt door het blokvormig patroon van bouwlanden en graslanden met een halfopen karakter. Door stedelijke ontwikkelingen en ruilverkavelingen is de oorspronkelijke percelering grotendeels verloren gegaan. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels besloten door bebouwing. Het open agrarische gebied ten westen van het plangebied wordt aangeduid als 'Bouwland, veld'. Het plangebied maakt hier geen onderdeel van uit.

Gestreefd wordt naar een behoud en een versterking van de karakteristieken van de kampen en de oude graslanden. Hierbij moet gedacht worden aan de inzet van houtwallen om een raamwerk te creëren waarbinnen veel mogelijk is. Tevens is er beperkt ruimte voor bebouwing aan de randen van het landschap. Rond de aanwezige bebouwing wordt gestreefd naar erfbeplanting en het versterken van groenstructuren. Langs de linten kan er gericht verdichting plaats vinden, zolang het maar de landschappelijke karakteristieken respecteert.

2.2. Gemeentelijk beleid

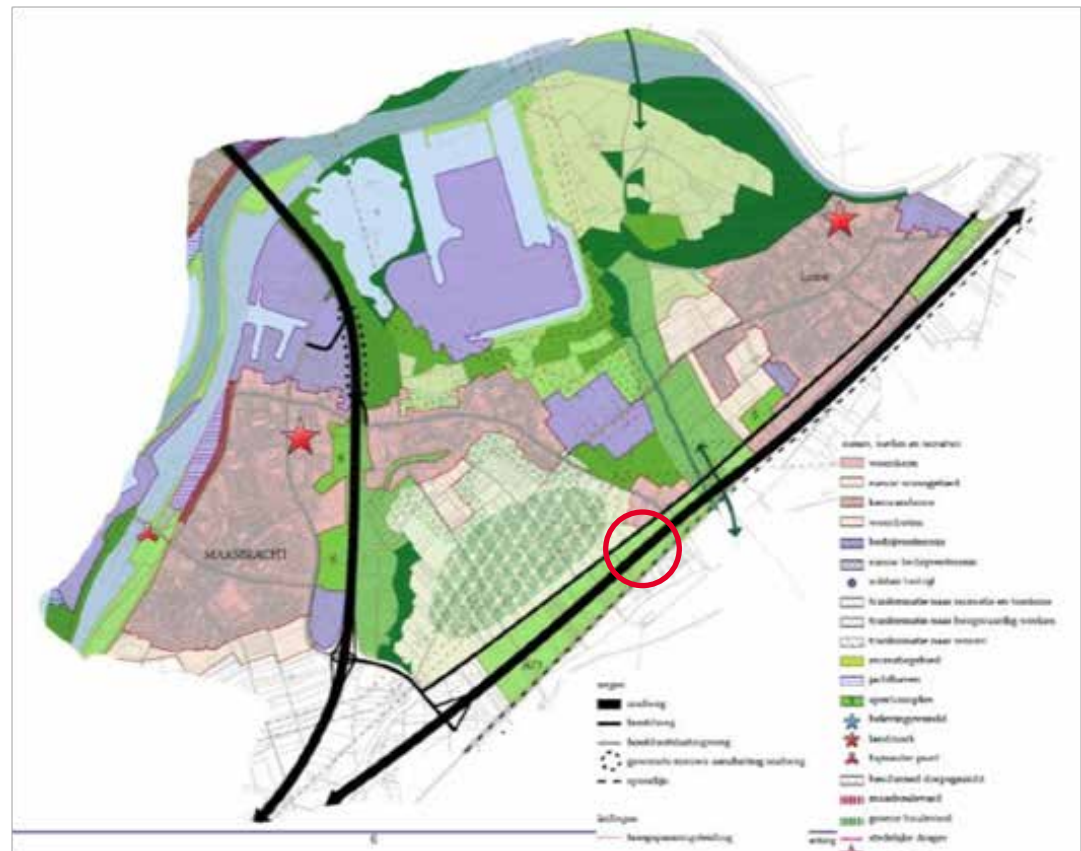
Structuurvisie Maasgouw 2030

In de structuurvisie voor de gemeente Maasgouw wordt in het gedeelte van Maasbracht e.o. gesproken over het groot aaneengesloten landbouwgebied ten zuiden van Brachterbeek. Activiteiten die hier plaatsvinden, dienen het open karakter te respecteren. Ook moet de versnippering van het agrarisch beeld worden tegengegaan. Het plangebied ligt op de rand van dit gebied, maar wordt op de visie kaart aangeduid als 'woonkern'. De achterzijde van het perceel grenst echter aan het agrarisch gebied, waardoor een goede landschappelijke overgang van het terrein naar de open gronden van groot belang is.

In de visie wordt gesproken van een mogelijkheid tot versterking van bos ten behoeve van de niet-agrarische bedrijven aan de Stationsweg, zodat de beeldverstorende werking van deze bedrijven op het landschapsbeeld wordt afgezwakt. Door deze aanplant en de stimulering van het aanbrengen van andere beplantingsschermen maakt het huidige open landschap geleidelijk plaats voor halfopen tot besloten landschapsbeeld, en wordt de visuele verstoring van de randen hiermee sterk afgezwakt.

2.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu – Thematische structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied

De gemeente Maasgouw heeft als uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu een thematische structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied (gemeentelijk kwaliteitsmenu) opgesteld om het buitengebied beter te kunnen beschermen, kwaliteitsverlies tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk te verbeteren. Een totaalverbod op bouwen en gebruik in het buitengebied is echter



Op de visiekaart wordt het plangebied aangeduid als 'woonkern'.

niet wenselijk. De gemeente beoogt daarom met haar kwaliteitsbeleid een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn daartoe verschillende modules opgesteld. Bij voorliggend initiatief is de module uitbreiding solitaire bedrijven (Module 6) van toepassing.

Voor solitaire, niet aan het buitengebied gebonden, bedrijven staat de gemeente een kwalitatieve benadering voor. De uitbreiding van bestaande bedrijven is alleen mogelijk onder stricte voorwaarden indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn, zoals de verplaatsing naar een bedrijventerrein.

De gewenste uitbreiding is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De vereiste inpassing is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij dit afhankelijk van de situatie infiltratie of retentie kan zijn. De kwaliteitsverbetering is maatwerk, afhankelijk van de aard, grootte en vorm van de ontwikkeling. Bij voorkeur vinden de maatregelen op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving. Wanneer dit niet mogelijk of wenselijk is, kan dit ook elders gebeuren. Als laatste mogelijkheid kan een bijdrage in het gemeentelijk groenfonds worden gestort.

Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

Op kaart 6 Duurzame verstedelijking van de geconsolideerde omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie aan de Stationsweg 76-78 aangeduid als bebouwd gebied. Dit betekent dat de door de initiatiefnemer gewenste bedrijfsuitbreiding in beginsel wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

2.4 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt uitbreiding van een bedrijventerrein gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is derhalve van toepassing op bestemmingsplannen en (buitenplanse) omgevingsvergunningen met uitgebreide procedure. Op grond van Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening dient een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. Is er regionale behoefte?
2. Is deze behoefte (deels) op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?
3. Zo niet, zoek een locatie die multimodaal (met verschillende vervoermiddelen) kan worden ontsloten voor de resterende regionale behoefte.

Aangezien de bedrijfslocatie al planologisch is vastgelegd in het bestemmingsplan, middels de functieaanduiding categorie 4.1 bedrijf, en daarmee ruimtelijke akkoord is bevonden, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel dient de locatie goed te worden ingepast in het landschap.

3. Ruimtelijke situatie plangebied

3.1. Ruimtelijke context

De planlocatie aan de Stationsweg 76-78 is gelegen in het buitengebied van Maasbracht. De naam van de weg verwijst naar het treinstation dat hier heeft gelegen. De Stationsweg maakt onderdeel uit van een doorgaande route tussen de Rijksweg (N271) en de kernen Brachterbeek en Maasbracht.

Het landschap ter plaatse kan worden omschreven als een halfopen agrarisch landschap waarin diverse (stedelijke) ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De twee belangrijkste ontwikkelingen zijn de autosnelweg A73 met geluidswand en de energiecentrale met de bijhorende hoogspanningskabels en -masten. Door de aanleg van de snelweg A73 is een scherpe ruimtelijke scheiding in het landschap ontstaan. Mede door de hoge betonnen geluidswand langs de snelweg zijn de (zicht)relaties met het achterliggende landschap verloren gegaan. Ook de hoogspanningsmasten en -kabels in verschillende richtingen, drukken hun stempel op het gebied. De masten vormen een contrast met de open agrarisch gronden en zijn hierdoor beeldbepalend voor het landschap ter plaatse.

3.2. Beschrijving planlocatie

De planlocatie bestaat uit een aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aan de Stationsweg. Het bedrijfserf wordt ingekaderd door gemengde hagen met enkele overstaanders aan de achterzijde van het perceel. Aan de kant van de Stationsweg liggen twee oprijlanen en een gemaaid grasveld, welke begeleid worden door strak geschoren blokhagen en een regelmaat van struikvormers, die geschoren zijn in een kegelvorm. De bedrijfsontwikkeling in de vorm van meerdere



Het plangebied in zijn context



Hoogspanningsmasten en de geluidswand van de snelweg A73 drukken hun stempel op het landschap.

uitbreidingen is af te lezen aan de asymmetrische opzet van het erf. Daarbij is consequent aan weerszijden van de centrale erftoegang aan de oostzijde bebouwing toegevoegd (aaneengesloten en achter elkaar) en aan de westzijde is het onbebouwde logistieke terrein gelegen.

3.3. Planconcept landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het erf, is met name het zicht vanaf de Stationsweg relevant en vanaf de zuidzijde van de provinciale weg. Dit zijn de routes in de omgeving die richting de planlocatie voeren en ook een direct zicht bieden op de planlocatie. Dit geldt niet voor de aanrijdrichting vanuit de noordzijde van de provinciale weg, aangezien dan het zicht naar het bedrijf grotendeels wordt afgeschermd door de bestaande bebouwing en



Topografische kaart van het plangebied en omgeving. De roze lijnen geven de hoogspanningsmasten en -kabels weer.



Het beeld vanaf de Rijksweg: links de bedrijfsbebouwing en rechts de betonnen geluidswand van de snelweg A73. (Google Streetview).



Het beeld vanaf de Rijksweg: De bedrijfsbebouwing met daarachter de energiecentrale en hoogspanningsmasten.



Voorzijde perceel met links de bedrijfswoning en rechts de oprijlanen naar het achterterrein.

de buitenopslag in het bebouwingscluster. Vanuit dit zicht ligt het bedrijf op een tweede lijn, uitgezonderd daar waar de provinciale weg het dichtst bij het bedrijf komt. Evenwel is dit een voor de weggebruiker haaks zicht, dat in de ruimtelijke beleving van de weggebruiker niet beeldbepalend is.

Komend vanaf Brachterbeek zijn de bedrijfsgebouwen en de open opslag op het erf vanaf grote afstand te zien, en daarom is ook juist aan deze zijde een robuuste landschappelijke inpassing gewenst. Deze inpassing kan een bijdrage leveren aan de vergroening van het bebouwingscluster en het erf, en kan hierdoor bijdragen aan een eenduidiger patroon van omsloten erven in een open agrarisch landschap.

Dit besloten karakter sluit aan op het gemeentelijk beleid om de bedrijfsbebouwing aan de Stationsweg te voorzien van beplantingsschermen om op die manier de visuele verstoring van de randen van het open landschap af te zwakken. Met een robuuste randbeplanting wordt tevens invulling gegeven aan het beleid van het Landschapskader Noord en Midden Limburg om de percelen in dit landschap te voorzien van houtwallen om op deze wijze het de karakteristieken van het kampenlandschap te versterken.

Ook vanaf de Rijksweg zal de nieuwe loods te zien zijn, al vormt het vanaf hier slechts een extra wand in de aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen. Het is voornamelijk van belang dat de achterzijde van het erf en de bedrijfsbebouwing wordt afgeschermd met beplanting, omdat deze al van grote afstand te zien zal zijn rijdend op de Rijksweg N271. Dit betekent dat komend vanaf het zuiden enkel een groen omsloten erf te zien zal zijn met slechts op enkele plaatsen een doorkijk naar de



Bestaande situatie plangebied



Zicht op het erf, gezien vanaf de Stationsweg komend uit het westen. (Google Streetview)

achterliggende bedrijfsbebouwing. Ook vanaf hier gezien ontstaat door de landschappelijke inpassing het beeld van een omsloten erf in het open agrarisch landschap.

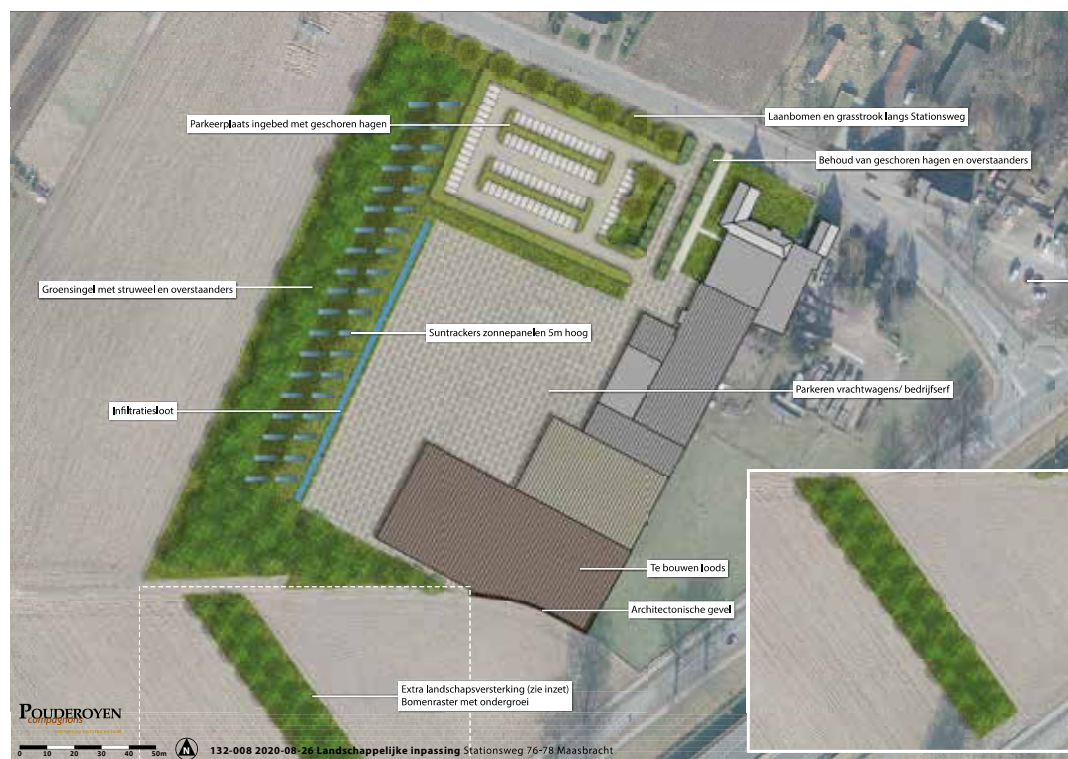
4. Landschappelijke inpassing

De hiervoor benoemde uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen zijn hierna toegelicht. Dit aan de hand van de tekening van het landschapsplan, zoals op de volgende pagina weergegeven. De afbeelding is tevens als bijlage opgenomen bij deze toelichtende tekst.

Het hierna beschreven plan betreft zowel de basismaatregelen die nodig zijn om de bedrijfslocatie te voorzien van een goede landschappelijke inpassing, als de aanvullende maatregelen die extra ruimtelijke kwaliteit toevoegen aan het landschap ter plaatse. De totale oppervlakte voor de landschappelijke inpassing betreft circa 14.727m², zodat naast de benodigde inpassing van 10.139m² ook de niet gerealiseerde inpassing van 2009 (ca. 4.500m²) deels wordt gecompenseerd in onderhavig landschapsplan. De overige toe te voegen kwaliteit in landschap zal worden gecompenseerd middels de bouw van een hoogwaardige architectonische gevel aan de zuidzijde van het perceel (zie par. 5.3).

4.1. Inbedding van het perceel in het landschap

De goede landschappelijke inbedding leidt in deze situatie tot een tweeledige benadering: aan de 'landschapszijde' – de zuid- en westzijde – is een groene afronding en beëindiging van het bebouwingscluster vereist, met landschappelijke middelen die passen in de maat en schaal van het aangrenzende landschap. Aan de 'binnenzijde' van het bebouwingscluster, waar het aangrenzende bedrijf en de geluidwal tot een meer verstedelijkte ruimte leiden, is een robuuste landschappelijke overgang niet noodzakelijk.



Landschappelijke inpassing plangebied (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Het perceel wordt aldus aan de landschapszijde ingekaderd met een robuuste randbeplanting. Dit om het zicht op de bedrijfsgebouwen en het erf met buitenopslag vanaf de Stationsweg en de zuidzijde van de Rijksweg te beperken tot een minimum. Door de groene rand ontstaat er een dicht beplant erf dat grenst aan het (half) open landschap en voert het groene beeld van de beplantingsrand de boventoon.

Aanplant groensingel

De beplantingsrand bestaat uit een brede groensingel met diverse boomsoorten en ruig struweel als ondergroei. De groensingel krijgt een breedte van circa 20 meter aan de westzijde en een variërende breedte aan de zuidzijde van de planlocatie. Door deze breedtes staat een beplantingsrand die de planlocatie en omliggende bebouwing volledig aan het zicht zal onttrekken, gezien vanuit het open landschap van Maasbracht en vanaf de Stationsweg komend vanuit Brachterbeek. Enkel de zuidwest hoek van de bebouwing zal zichtbaar blijven. Daarom is aan deze zijde een nette afronding van het bouwblok voorzien, middels de toepassing van een architectonische gevel. Aan de binnenzijde de groensingel wordt een zaksloot aangelegd t.b.v. de berging van het hemelwater.

In de groensingel worden overstaanders geplaatst, zodat het zicht op de gevels van de bedrijfsbebouwing volledig wordt gebroken. De overstaanders worden 'gestrooid' aangeplant in de groensingel, zodat een natuurlijk en gevarieerd aanzicht van boomkronen ontstaat. Hiervoor worden diverse soorten snel- en langzaamgroeiende loofbomen aangeplant. De struweelaanplant bestaat uit het inheemse, streekeigen mengsel van soorten van het bosplantsoen. Een gemengd struweel zorgt voor een gevarieerd beeld van de beplanting, en draagt bij aan de ecologische diversiteit van het omliggend gebied.



Overzicht locaties aanzichten



Aanzicht A Zuidoost gevel (architectonische gevel is indicatief weergegeven)



Aanzicht B Zuidwest gevel (architectonische gevel is indicatief weergegeven)



Door de lengte en breedte van de aanplant en de combinatie van dicht struweel als ondergroei en daarboven boomkronen van overstaanders, ontstaat een bosachtige rand of singel die past binnen de provinciale en gemeentelijke landschapsdoelen. De groensingel markeert namelijk een duidelijke grens tussen de verharding van het perceel en de aangrenzende agrarische gronden en vormt op een hoger schaalniveau een duidelijke beëindiging van de bebouwingsconcentratie aan de wegwkruising met de provinciale weg.

Aan de zuidzijde wordt een losliggend perceel voorzien van extra landschappelijke kwaliteit. Op het perceel wordt een bomenraster met ondergroei aangeplant. De bomen filteren het zicht op de bebouwing, komend vanuit het zuiden over de Rijksweg. De aanplant van het bomenraster sluit aan op de bestaande structuur van kleine bospercelen zoals de percelen tussen het spoor en de snelweg A73.

4.2. Karakteristiek van het erf aan de straatzijde

Aan de voorzijde van het perceel staan langs het grasveld en de twee opritten reeds geschoren blokhagen met struikvormers in kegelvorm. In de nieuwe situatie maakt het grasveld plaats voor een parkeerterrein voor auto's. Het parkeerterrein wordt omgeven door geschoren hagen van circa 1.0 meter hoog en wisselende breedtes. De hagen zorgen ervoor dat geparkeerde auto's gedeeltelijk aan het zicht worden onttrokken en het groene aanzicht van de hagen het beeld domineren.

Daarnaast worden in een grasstrook langs de Stationsweg bomen op gelijke afstand van elkaar aangeplant, zodat een bomenlaan ontstaat. De boomkronen en de geschoren hagen op en rondom de parkeerplaats zorgen ervoor dat geparkeerde auto's gedeeltelijk aan het zicht worden



Aanzicht C Noordwest gevel



Aanzicht D Noordoost gevel

onttrokken en het bedrijfserf een groen aanzicht krijgt, gezien vanaf de voorzijde aan de Stationsweg. Toch blijft door het opkronen van de bomen en het beperken van de hoogte van hagen een doorzicht naar de achtergelegen bedrijfsbebouwing en -erf mogelijk. Zodoende blijft de locatie zichtbaar en herkenbaar voor bezoeker en passant. De huidige geschoren blokhagen en de kegelvormige stuikvormers langs de opritten van het erf worden grotendeels behouden.

4.3 Extra compensatie planvoornemen

Als gevolg van de voorgenomen realisatie van de suntrackers dient een extra bijdrage te worden geleverd aan (lokale) ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. In dit kader wordt een (regulier) akkerperceel met een oppervlakte van circa 2.975m² omgezet naar een perceel met hogere natuurwaarden. Hiertoe wordt het akkerperceel ingezaaid met een bloemrijk- en kruidenrijk grasmengsel. Het grasland wordt vervolgens één of twee maal per jaar gemaaid en het maaisel afgevoerd. Op het compensatieperceel vindt géén bemesting en/of beweiding plaats en er worden geen bestrijdingsmiddelen toegepast.

Het perceel wordt ingezaaid met het kruidenmengsel G1 van Cruydhoeck. Dit is een breed inzetbaar mengsel voor bloemrijk grasland en is zeer aantrekkelijk voor vlinders, bijen en vogels.



Ligging van het akkerperceel t.b.v. de compensatie.



Het akkerperceel t.b.v. de compensatie. Totaal oppervlak bedraagt ca. 2.975m².

4.4. Beplanting en beheer

De landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd met de onderstaande beplantingslijst.

Groensingel

- Gemengd struweel: Bosplantsoen bestaande uit: Hazelaar, Krent, Kardinaalsmuts, Vlier en Vogelkers; 1 plant per m², uit te groeien tot 3-4 meter hoogte; wisselend terugzetten van de beplanting zorgt voor een continu volgroeide en dichte beplanting;
- Overstaanders: groensingel met snel- en langzaamgroeiende inheemse soorten als zomereik, haagbeuk, Limburgse boskriek, berk en linde. Aan te planten plantmaat 12-14 cm in willekeurig verband. De bomen worden alleen geplant aan langs de westelijke perceelsgrens. Aan de de zijde van de suntrackers worden geen bomen geplant om schaduwwerking te voorkomen. Gezien de breedte van 20 meter is dit ook mogelijk. Op die manier heeft de singel een afnemende hoogte. Hoog aan de buitenzijde en lager aan de binnenzijde.
- Toepassen van 20 st. overstaanders, 4st per (bovengenoemd) soort.

Hagen parkeerterrein

- Geschoren hagen (Beuk, 4 planten per meter, meerdere rijen, uit te groeien tot 1 meter hoogte); jaarlijkse snoei leidt tot een geschoren haag; plantmaat is 60-80 cm;
- Overstaanders in haag en langs straatzijde (zomereiken, plantafstand ca. 12 meter; aan te planten plantmaat 12-14 cm.)

Hagen achterzijde parkeerterrein

- Geschoren hagen (Beuk, 4 planten per meter) uit te groeien tot 1,5 meter hoogte); jaarlijkse snoei leidt tot een geschoren haag; plantmaat is 60-80cm.

- Regulier onderhoud van het groen leidt tot een instandhouding van de groene uitstraling van het perceel;
- Bij uitval van bomen of hagen dienen deze vervangen te worden.

Bomenraster met ondergroei

- Gemengd struweel: Bosplantsoen bestaande uit: Hazelaar, Krent, Kardinaalsmuts, Vlier en Vogelkers; 1 plant per m², uit te groeien tot 3-4 meter hoogte; wisselend terugzetten van de beplanting zorgt voor een continu volgroeide en dichte beplanting;
- Overstaanders: groensingel met snel- en langzaamgroeiende inheemse soorten als haagbeuk, berk en Limburgse boskriek. Aan te planten plantmaat 12-14 cm in willekeurig verband. Toepassen van minimaal 30 st. overstaanders, 10 st per (bovengenoemd) soort.



Referenties beukenhaag



Referentie suntracker zonnepanelen



Referenties gemengde groensingel

5. Beeldkwaliteit bebouwing

5.1. Uitbreiding van het perceel

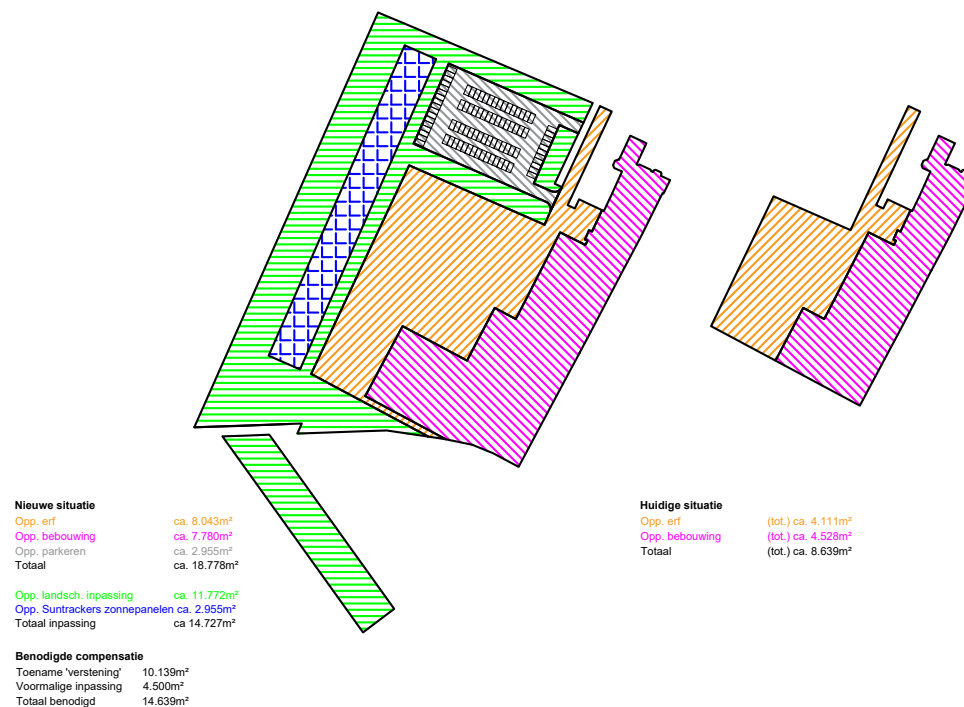
De bedrijfsoppervlakte van het plangebied aan de Stationsweg 76-78 wordt vergoot. De bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid met een nieuwe loods (ca. 3200m²) en het bedrijfserf wordt uitgebreid in westelijke richting door de aanleg van een parkeerterrein voor auto's en vrachtwagens. Nevenstaande afbeelding laat de toekomstige oppervlak van de landschappelijke inpassing, het erf en de bebouwing zien. De afmetingen zijn bij benadering.

5.2 Inpassing Suntrackers (zonnepanelen)

De beoogde Suntrackers komen aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de beoogde groensingel. De suntrackers hebben alle een motor die de zonnepanelen steeds in de richting van de zon draait. Zo volgen ze de zon gedurende de dag van oost naar west. Omdat de zonnestralen daardoor steeds loodrecht op het oppervlak aan de panelen vallen, verhoogt de productie met 40%. De zonnepanelen dragen mede bij aan klimaatdoelstellingen. De zonnepanelen worden ingepast in de groensingel met ruimtes bestaande uit kruidenrijk grasland daartussen en de beoogde infiltratievoorziening. Daarmee is sprake van een zorgvuldige inpassing in het landschap.

5.3. Beoogd beeld bebouwing

De nieuwe bedrijfshal wordt toegevoegd aan een bestaande aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen. Hierbij is voornamelijk de beeldkwaliteit van de zuid en zuidoost gevel van belang, aangezien de overige gevels niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn door de eerder besproken groensingel op de perceelsgrenzen.



Oppervlakten huidige en toekomstige situatie (bij benadering)

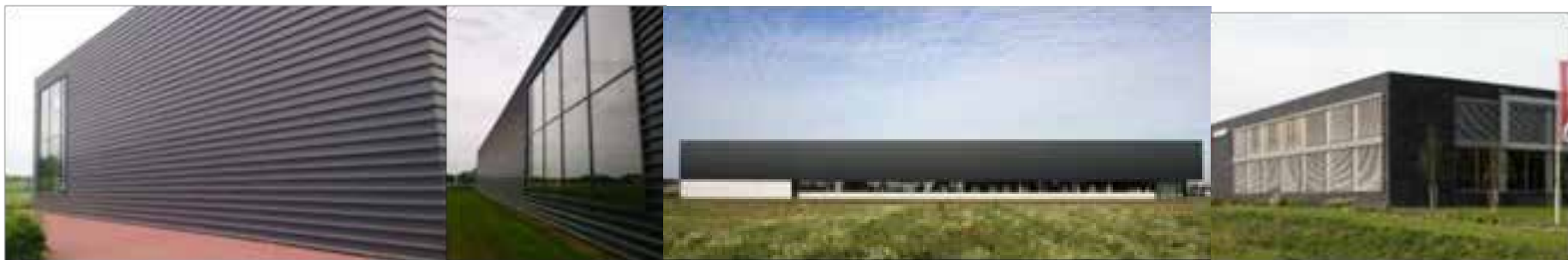
De gevel van de te bouwen bedrijfshal krijgt een zelfde uitstraling als de meest recent gebouwde loods. Deze recente loods is gebouwd in 2009 en heeft aan de zuidoostzijde een dichte gevel die bekleed is met donkergrijs plaatmateriaal met een verticale geleding. Aan de zuidwestzijde heeft de loods gevelopeningen in de vorm van verticale raampartijen die tot aan de daklijst lopen. De raamkozijnen zijn aan de bovenzijde afgerond met een sieraccent, die in een punt lopen tot boven de daklijst. De loods heeft een lichtgrijze gevelplint van circa 2.0 meter hoog. In navolging op de realisatie

van de beoogde bedrijfshal zullen de gevels van de oudere bebouwing aan de zijde van de Rijksweg worden vernieuwd en een vergelijkbare uitstraling krijgen als de loods uit 2009.

Ook de nieuw te bouwen bedrijfshal zal een zelfde uitstraling krijgen. Voor de zuid-oost gevel, de gevel die zichtbaar is vanaf de openbare weg (de Rijksweg), is het van belang dat het een eenduidige en eenvoudige opbouw en uitstraling krijgt. Gedacht kan worden aan gevelplaten in dezelfde kleur als de meest recent gebouwde loods (donkergrijs) met slechts enkele versieringen in de vorm van eenduidige en sobere details. Het is mogelijk dat er enkele kleine gevelopeningen worden toegepast in de vorm van bandramen of een regelmaat van vierkante ramen.



Zuid- en oostgevel recent gebouwde bedrijfsloods (2009).



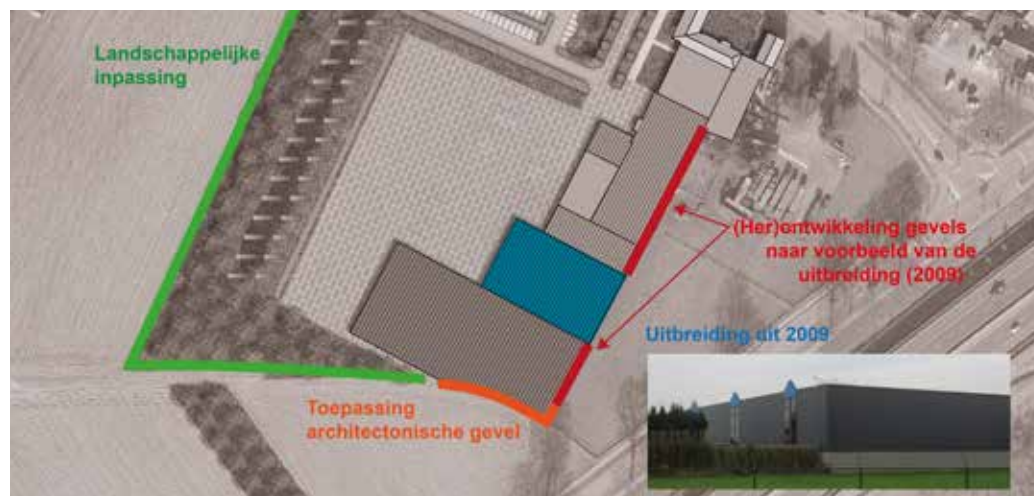
Referenties bedrijfshal.

Architectonische gevel zuidzijde

Uitzondering op bovenstaande beschrijving vormt de hoek van de loods aan de zuidzijde. Aan deze zijde is namelijk te weinig ruimte op het perceel beschikbaar om de groensingel door te trekken tot aan de Rijksweg. Hierdoor wordt de beeldkwaliteit van de hoek van de nieuwbouw extra van belang, te meer omdat deze prominente plek als eerste zichtbaar is komend vanuit het zuiden over de Rijksweg.

Om deze reden wordt de hoek voorzien van een architectonisch bijzondere gevel, die het perceel van een passende afronding aan de zuidzijde voorziet. Het groen van de singel sluit aan de westzijde aan op deze gevel, en voorbij de hoek aan de oostzijde, gaat de gevel over in de meer ingetogen vormgeving zoals hierboven beschreven.

De nadruk wordt zodoende op de architectonische gevel gelegd, waarbij voornamelijk het materiaal en kleurgebruik zullen afwijken van de overige gevels. De gevel krijgt een extra diepte en wordt doorgetrokken tot voorbij de daklijn en zal derhalve boven de loods uitsteken. Op de aanzichten op pagina 12 en 13 is de vormgeving en materiaal en kleurgebruik niet weergegeven (enkel indicatief). Nevenstaande afbeeldingen geven een impressie van de uit te werken gevel. Tevens bestaat er de mogelijkheid om zonnepanelen of beplanting in de gevel te verwerken. Hierna volgen de criteria voor de beeldkwaliteit.



Overzicht toe te passen gevels.



Referenties architectonische gevel zuidzijde.

Criteria beeldkwaliteit architectonische gevel

- De architectonische gevel wordt voorzien van een industriële en hedendaagse vormgeving, passend bij de functie van het gebouw;
- De gevel wordt hoger dan het dakvlak van de nieuw te bouwen loods;
- Toepassing van hoogwaardige materialen zoals gebakken steen, natuursteen, glas, metaal, of een combinatie hiervan;
- Er dient een duidelijk waarneembaar onderscheid te komen tussen de architectonische gevel en de aangrenzende gevels van het bedrijfsgebouw;
- Kleuren moet passen bij de overige gevels, gebruik van dezelfde kleuren is echter uitgesloten;
- Felle kleuren zijn uitgesloten;
- Dichte vlakken worden onderbroken door gevelopeningen of met andere details.



Referenties implementatie van zonnepanelen in de gevel.



Referenties mogelijk materiaalgebruik.

6. Bijlagen

- Inpassingstekening
- Aanzichten

