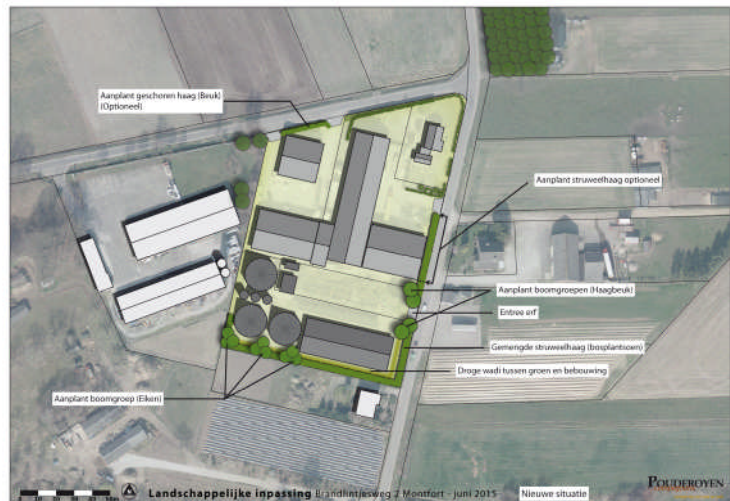


GEMEENTE ROERDALEN

Landschapsplan Mooren, Brandlintjesweg 2 Montfort



INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.1.1. Initiatief	2
1.1.2. Planwijziging.....	2
1.2. Doel	2
1.3. Leeswijzer	3
2. VOORGESTANE ONTWIKKELING.....	4
3. LANDSCHAPSANALYSE	7
3.1. Lokale schaal	7
3.2. Plangebied	11
3.2.1. Bestaand, noordelijk bedrijfsgedeelte	11
3.2.2. Bedrijfsuitbreiding zuidzijde.....	12
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	14
4.1. Planbeschrijving	14
4.1.1. Associatie bedrijfsvorm en ligging in de kernrandzone.	14
4.1.2. Gevolg voor landschapsplan.....	14
4.1.3. Planinhoudelijke opzet	15
4.1.4. Hagen	16
4.1.5. Boomgroepen	17
4.1.6. Hemelwaterinfiltratie	18
4.2. Beleidsmatige voorwaarden	19
4.2.1. Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	19
4.2.2. Roerdalens Kwaliteitsmenu.....	20
4.2.3. Toepassing Gemeentelijk Kwaliteitsmenu	21
4.3. Toepassing LKM	21
4.4. Toepassing LKM+ (basis en extra tegenprestatie)	22
4.5. Beplantingslijst	22

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

1. Afbeelding bestaande situatie
2. Afbeelding beoogde situatie
3. Profielen en aanzichten

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

1.1.1. Initiatief

Initiatiefnemer, dhr. H.M.M. Mooren, exploiteert aan de Vinkensteeg 28/Brandlintjesweg 2 te Monfort samen met zijn zoon een kunstmest- en veevoederhandel onder de naam V.O.F. Mooren Kunstmest- en Veevoederhandel.

Om te kunnen blijven voldoen aan de toenemende vraag van hun klanten naar meer opslag- en droogcapaciteit van granen tijdens en na de oogst, is cliënt voornemens de opslagcapaciteit hiervoor uit te breiden met ca. 6.000 ton. Hiervoor zijn o.a. hogere silo's benodigd en een drooginstallatie. Door de hogere oogstcapaciteit van de loonwerkers moet tevens de droogcapaciteit voor de granen worden uitgebreid, omdat het geoogste product niet vochtig kan worden opgeslagen i.v.m. broei.

Verder kan het bedrijf vanwege de te beperkte opslagruimte op dit moment geen wintervoorraad kunstmest en pulp aanleggen. Dit is noodzakelijk om in het voorjaar alle klanten in de regio snel te kunnen bedienen en in de winter 'af bedrijf' te kunnen leveren. Initiatiefnemer wil daartoe een deel van een loods (1.200 ton) vrijmaken voor die opslag. Deze opslag kan in de rustige winterperiode geleidelijk worden gevuld met eigen transportmiddelen. Tevens wordt voorzien in de uitbreiding met een loods.

1.1.2. Planwijziging

Om deze uitbreidingsplannen te kunnen realiseren heeft initiatiefnemer een groot deel van de naastgelegen bedrijfslocatie (Brandlintjesweg 4) aangekocht en zal de huidige bestemming van die locatie; "Agrarisch met waarden- Landschapswaarden-2", gewijzigd moeten worden in: "Bedrijf-Agrarisch aanverwant".

1.2. Doel

In het kader van de ruimtelijke planprocedure wordt o.a. vereist dat de goede landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt geborgd. De basis hiervoor is gelegd in provinciale regelgeving en beleid en in de gemeentelijke structuurvisie van Roerdalen. Voorliggende toelichting beschrijft de landschappelijke inpassing in relatie tot de bestaande ruimtelijke structuur en de voorwaarden die hieraan gesteld worden op grond van het beleid.

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt in hoofdstuk 2 de voorgestane ontwikkeling kort belicht. Voor een uitgebreidere planbeschrijving wordt verwezen naar het principeverzoek (quick-scan RO) van Aelmans d.d.16 januari 2015.

In hoofdstuk 3 is de gebiedsbeschrijving in de vorm van een landschapsanalyse weergegeven. Zowel de omgeving van de planlocatie als de planlocatie zelf worden beschreven.

De beoogde landschappelijke inpassing is in het slothoofdstuk toegelicht, zowel kwalitatief als kwantitatief.

2. VOORGESTANE ONTWIKKELING

Het planvoornemen is om na sloop van de bestaande agrarische bebouwing op de percelen kadastraal bekend: Gemeente Montfort, sectie E nr. 1345 en nr. 1346 een “bedrijfsbestemming – agrarisch aanverwant bedrijf ” te realiseren. Hierop zullen dan de benodigde graan- en voorraadsilo's, de graandroger, een stortput en een nieuwe opslag/stallingsloods worden gerealiseerd.



Te slopen bedrijfsbebouwing (silo's staan op buurperceel buiten planvoornemen)

Op voorhand kan worden gesteld dat de sanering van de bestaande, deels in verval verkerende bedrijfsbebouwing, reeds leidt tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het slopen van de bestaande stallen heeft verder als voordeel dat de “milieubelastende” onderdelen (zoals geur, ammoniak, stof en geluid) van deze stallen vervallen. Verder zal een grote hoeveelheid asbest (daken en stalinrichting) worden opgeruimd. Ook worden de oude gierkelders verwijderd.

In de nieuwe bedrijfsopzet is ernaar gestreefd om zo compact mogelijk te bouwen en de bouwwerken zodanig op de kavel te situeren dat de geluiduitstraling naar omliggende objecten minimaal is. Voor de nieuwe graandroger wordt gekozen voor een milieuvriendelijk systeem. Door gebruik te maken van een warmtewisselaar wordt het milieu op een duurzame manier minder belast.

Het voordeel van deze wijze van bouwen is dat er een gelaagde opbouw ontstaat in hoogte. Aan de buitenzijde – landschapszijde – zal sprake zijn van reguliere bouwhoogten, terwijl in de kern van het bedrijf de hogere bebouwing wordt gesitueerd. Deze bestaat uit de nieuwe silo's, de droger en de te verplaatsen bestaande silo's. In onderstaande is de situering van de bebouwing weergegeven.



Bebouwingsopzet (bron: Aelmans)

Met de rode contour is aangegeven waar de hogere bebouwing op het erf geconcentreerd zal worden. Binnen deze contour worden 3 graansilo's van elk circa 2.000 ton, met een hoogte van circa 16 meter, gebouwd.

De oranje contour geeft aan waar op het aangrenzende perceel van derden de hogere silo's aanwezig zijn (zie voorgaande foto). Deze silo's zijn circa 15 meter hoog.

De bestaande, te verplaatsen silo's binnen onderhavig bedrijf zijn met een blauwe contour aangegeven. Ook deze bestaande silo's zijn circa 15 meter hoog.

Aldus zal een concentratie ontstaan van hogere bebouwing, direct naast de silo's van het aangrenzende perceel. De verplaatsing van de eigen silo's draagt bij aan een verbeterde ruimtelijke opzet.

Samen met een passende landschappelijk inpassing zal de sloop van de oude gebouwen en de nieuwbouw aldus bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het milieu en de omgeving.

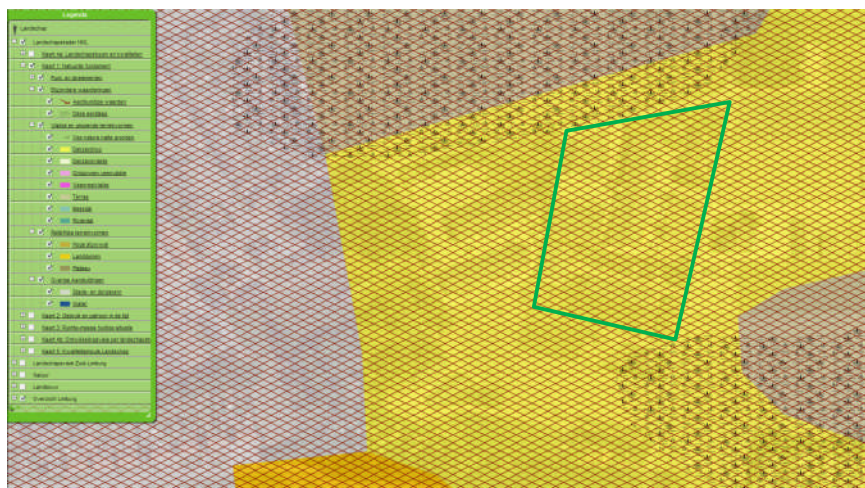


Bestaande, te verplaatsen silo's binnen bedrijfslocatie Mooren

3. LANDSCHAPSANALYSE

3.1. Lokale schaal

Aan de hand van enkele kaartuitsneden van het digitale provinciale Landschapskader Noord en Midden Limburg, is in deze paragraaf de lokale landschapsstructuur beschreven. Onderstaand beeld (kaart 1, Natuurlijk fundament) laat zien dat de locatie (aangegeven met groene contour) gelegen is op de dekzandrug (geel vlak). Deze ligging is van belang in het kader van de mogelijkheden om op eigen terrein hemelwater te kunnen laten infiltreren. Dekzanden kennen veelal voldoende doorlatendheid om op eigen terrein een infiltratievoorziening aan te leggen in de vorm van een wadi.



Fragment kaart 1 Landschapskader NML



Dekzandlandschap oostelijk van de planlocatie



Fragment kaart 3 Landschapskader NML

Kaart 3 (Ruimte-massa bestaande situatie) geeft aan dat zowel de woonkern als een kernrandzone gekenmerkt worden door een vrij hoge bebouwingsdichtheid. Daarbij heeft bebouwing in de kernrandzone veelal een grotere maat en schaal, passend bij de zone met hogere concentratie van agrarische en agrarisch verwante bedrijven.



Kernrandzone Brandlintjesweg

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse reeds een tweetal bouwvlakken aanwezig zijn die eenzelfde footprint hebben als de beoogde nieuwe situatie. Aldus zal in de bebouwingsstructuur (dichtheid van erven) niet veranderen en ook niet de bebouwingsdichtheid binnen de erven.

De maat en korrel van de bestaande bebouwing is vergelijkbaar met toekomstige bebouwing. Wel zal de bouwhoogte in de kern van het erf toenemen. De landschappelijke inpassing dient zicht daarom ook primair te richten op een goede inpassing van de bouwhoogte.

Onderstaande Kaart 4a (Landschapstypen en kwaliteiten) geeft weer dat de locatie grenst aan de gebiedstypologie 'velden'. Kenmerkend daarbinnen zijn het agrarische karakter en daarbinnen erven waarbij een gemengd beeld bestaat van deels zichtbare bedrijfsbebouwing en erfbeplanting. Door deze mix zijn erven enerzijds goed ruimtelijk ingebed in het landschap maar zijn anderzijds de functies van de erven leesbaar door het zicht op de bebouwing. Dit is met name van belang voor de agrarische en agrarisch aanverwante bedrijven, die daardoor het karakter van de dorpsrandzones en overgang naar meer aaneengesloten agrarisch gebied versterken.



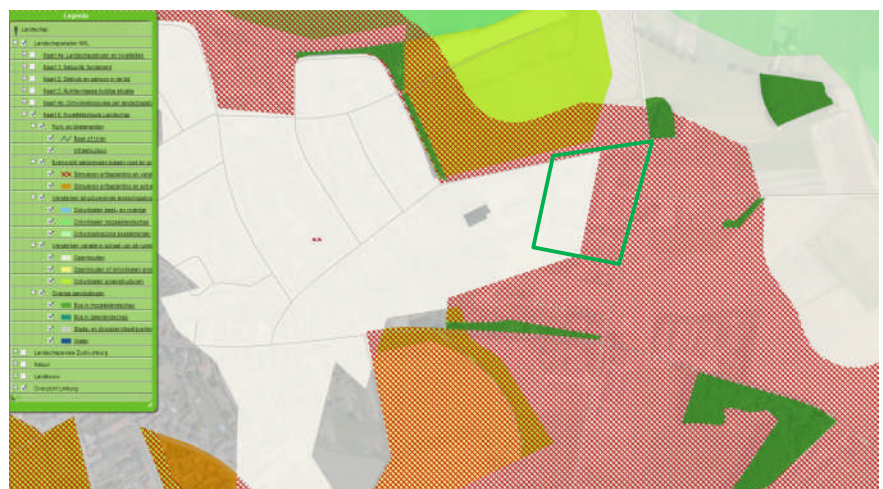
Fragment kaart 4a Landschapskader NML

Het bosperceel ten noordoosten van het bedrijf is als waardevol groenelement aangegeven. Onderhavig bedrijf richt zich aan deze zijde met de voorzijde van de woning en een open siertuin naar de wegruising. Tevens zijn de lijnbeplantingen (wegbegeleidende beplanting) op enige afstand van het bedrijf aangegeven als waardevol. Het bedrijf is echter op dusdanige afstand van de lijnbeplantingen gelegen dat hier geen ruimtelijke samenhang mee bestaat of kan ontstaan.



Woning met voortuin, rechts waardevol bosperceel

Kaart 5 (Kwaliteitsimpuls landschap) geeft een aanzet voor de oplossingsrichting als het gaat om een goede inpassing van (bedrijfs-)ontwikkelingen in kernrandzones. Het Landschapskader bevat als doelstelling voor onderhavig bedrijf dat aan de noord- oost- en zuidzijde erfbeplanting wordt gestimuleerd (zie volgende afbeelding).



Fragment kaart 5 Landschapskader NML

3.2. Plangebied

3.2.1. Bestaand, noordelijk bedrijfsgedeelte

Het plangebied is gelegen tussen de bedrijfswoning op het adres Brandlintjesweg 4 en het huidige bedrijf van V.O.F. Mooren (Brandlintjesweg 2), ten oosten van de kern Montfort.

De locatie wordt goed ontsloten via de Brandlintjesweg naar de Hoogstraat en de Heinsbergerweg of verder naar het zuiden via de Lemmensweg naar Gestraatje, die vanuit de kern Montfort het buitengebied ontsluit en doorloopt via de Annendaalderweg naar de Provinciale weg van Posterholt naar Brunssum. De bedrijfslocatie wordt zowel via erftoegangen aan de noordzijde alsook de oostzijde ontsloten.



Voorzijde Brandlintjesweg met bedrijfstoegang

Het terrein direct rond de woning kent een zeer verzorgd beeld, met een goed bijgehouden tuin. Geschoren hagen, gazons, plantvakken en fraai gesnoeide bomen leiden tot een evenwichtig ruimtelijk beeld. Verder van de woning af zijn de perceelsranden meer functioneel ingericht en ontbreekt een siertuin. Dit is in beginsel niet storend vanwege de bedrijfsfunctie. Wel zou hier, ondanks dat aan deze zijde geen ruimtelijke of functionele ontwikkeling plaats zal hebben, een eenvoudige maar doeltreffende verbeterde inpassing met groen overwogen kunnen worden.

3.2.2. Bedrijfsuitbreiding zuidzijde

Sinds lange tijd is het zuidelijke plangebied in gebruik als agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische grond. Voorheen als intensieve veehouderij, momenteel als agrarisch bedrijf. Er ligt geen IV bestemming meer op. Op de locatie staan wel nog 2 varkensstallen, waarvan van één stal na een brand alleen nog de spanten en putten zichtbaar zijn en verder staat er op het achterterrein nog een loods.



Bestaande, te slopen stal, naast te behouden woning op aangrenzend perceel

De bestaande ruimtelijke situatie is in navolgende afbeelding weergegeven. Opvallend is de reeds aanwezige bebouwingsconcentratie die door dit initiatief niet wezenlijk zal wijzigen. Wel is het wenselijk om in de nieuwe situatie een meer consequente rooilijntoepassing te kiezen bij de bebouwing aan de zijde Brandlintjesweg. Tevens zal de eenheid in bebouwing toenemen door de nieuwbouw uit te voeren in vergelijkbare materialisering, afmeting en met gelijke dakvormen als bij de bestaande bebouwing.

De tuinvorming rond de bedrijfswoning is een ruimtelijk afgeronde eenheid. Voorliggend landschapsplan richt zich zoals eerder aangegeven primair op de goede inpassing van de hogere bebouwingselementen (silo's en droger) en bevat daarnaast aanvullend enkele aanbevelingen voor een verbeterde inpassing van overige terreinranden. E.e.a. is in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.



Bestaande situatie (zie ook uitgewerkte bijlage 1)

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er zal bij realisatie van het plan zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is voorliggend inpassingsplan opgesteld, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd zodra de bestemmingsplanprocedure opgestart kan worden. Tevens zal de uitvoering anterieur worden geborgd.

4.1. Planbeschrijving

4.1.1. *Associatie bedrijfsvorm en ligging in de kernrandzone*

Het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is dat het ensemble van bestaande en nieuw op te richten bebouwing leidt tot een als zodanig herkenbaar agrarisch aanverwant bedrijf. De associatie tussen enerzijds de ligging van het bedrijf in de agrarische kernrandzone en de verschijning van het bedrijf is daarmee vanzelfsprekend.

Ook het feit dat het bedrijf bereikbaar moet zijn vanuit de regionale agrarische omgeving voor landbouwvoertuigen, maakt de ligging in relatie tot de goede bereikbaarheid vanuit meerdere richtingen logisch. De schaal en maat van de bebouwing past in de omgeving, zo is in voorgaand hoofdstuk toegelicht. Zo zijn er in de directe omgeving vergelijkbare ontwikkelingen gaande (o.a. loonwerkbedrijf en andere agrarisch gelieerde bedrijfsontwikkeling) en is op enige afstand ten zuidoosten van de planlocatie een Landbouwontwikkelingsgebied in wording.

4.1.2. *Gevolg voor landschapsplan*

Vanwege de logische associatie tussen de bedrijfsvorm en ligging is het wenselijk om een beeld te bereiken, waarbij een goede landschappelijke inpassing enerzijds, maar ook herkenbaarheid en zichtbaarheid anderzijds evenwichtig worden uitgewerkt. Voor het bedrijf leidt dit tot een planconcept waarbij met een 'groene plint', een in hoogte variërende erfrandbeplanting, de erfranden ruimtelijk worden afgebakend en het zicht op maaiveldniveau wordt ingekaderd.

Daarnaast wordt de kern van hogere bebouwing ingepast door rond deze kern enkele groepjes bomen te realiseren, die leiden tot een gefilterd beeld, waarbij silo's gedeeltelijk zichtbaar zijn tussen de boomkronen. Omdat de silo's een herkenbare vorm zullen krijgen en lichte kleurstelling (vanwege warmteweerkaatsing), zullen deze als graanopslag herkenbaar zijn. Dit maakt dat de functie van het bedrijf ook herkenbaar wordt; volledig wegstoppen van deze silo's achter beplanting is daarom niet gewenst en ook niet realiseerbaar.

Het samenspel van klassieke landelijke bedrijfsgebouwen met een eenvoudige gevelopbouw van beton, steenstrips en stalen draagconstructie en platen dak en de concentratie van silo's met een eigen, afwijkende materialisering en kleurstelling, geeft het gehele bebouwingsensemble een zakelijke en rustige uitstraling. Dit komt met name door de repetitie van vormen en materialen in de meerdere gelijkvormige silo's en omringende bedrijfsloodsen en schuren.

Overigens zal vanaf korte afstand (de direct omliggende wegen) het zicht naar de hogere bebouwing reeds goeddeels worden afgeschermd door de omringende bebouwing met een reguliere bouwhoogte. Er zal dus zeker geen schaalconflict ontstaan bij de ruimtelijke waarneming direct rond de locatie. Vanaf grotere afstand zal het bedrijf opgaan in het silhouet van de kernrandzone, waarin reguliere bebouwing met een bouwhoogte tot 12 meter en opgaande erfbeplanting met een divers karakter reeds leiden tot een fijnkorrelige en compacte opbouw. De toevoeging van enkele beperkt hogere silo's, die juist aan de bovenzijde qua massa ranker worden en de toevoeging van beplanting, zoals hierna toegelicht, leidt tot een evenwichtig aanzicht. De beperkt hogere bebouwing vormt daarbij geen dissonant in het dorpssilhouet.

4.1.3. Planinhoudelijke opzet

Hierna is het landschapsplan weergegeven. Dit plan is tevens in groter formaat als bijlage 2 bij dit document gevoegd.

In de afbeelding is de bestaande bebouwing in een lichtere tint aangegeven en de nieuwbouw in een donkere tint. Voor de situering van de nieuwe gebouwen wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. Daarbij wordt de rooilijn aan de straatzijde doorgezet en krijgt de nieuwe bedrijfshal een vorm, maat en richting die overeenkomt met de bestaande zuidelijke bedrijfshal.

De silo's met bijbehorende voorzieningen worden geplaatst tussen de bestaande bouw, de nieuwe bedrijfshal en de bestaande bebouwing op naastgelegen perceel aan de westzijde. Hierdoor heeft vrijwel alzijdig bebouwing met een reguliere bouwhoogte een sterk afscherpende werking naar de kern met hogere bebouwing. De uitzondering hierop zijn de zuidzijde en de oostzijde, voor zover het betreft het doorzicht tussen de bestaande en nieuw te bouwen loods.



Landschapsplan (zie ook uitgewerkte bijlage 2)

De twee principeoplossingen voor de landschappelijke inpassing zijn hierna toegelicht.

4.1.4. Hagen

Voor een goede landschappelijke inpassing van de uitbreiding wordt aan de zuidzijde rond de silo's en nieuwe hal een doorlopende gemengde struweelhaag voorzien die tot enkele meters hoog kan uitgroeien. Dit ontnemt op ooghoogte het zicht naar de binnenzijde van het erf en de onderzijde van de bebouwing. De struweelhaag bestaat uit gemengde soorten bosplantsoen, welke na een uitgroei tot 3 meter hoog gefaseerd wordt teruggezet. Hierdoor blijft ook na het snoeien een dichte haag aanwezig.

Aanvullend wordt geadviseerd om een vergelijkbare struweelhaag door te zetten aan de kopse kant van de bestaande zuidelijke hal. Ook aanvullend wordt voorgesteld om een geschoren Beukenhaag aan te planten aan de noordzijde van het erf, daar waar nu een kaal talud aanwezig is en bebouwing ruimtelijk minder goed is ingepast. Deze maatregelen zijn een meerwaarde voor de kwaliteit van het gehele ensemble maar zijn niet noodzakelijk voor een goede inpassing van de uitbreiding. Op de tekening van de landschappelijke inpassing worden beide hagen aangegeven als optionele aanplant. De initiatiefnemer is echter voornemens om ook deze optionele aanplant te realiseren.

De verplaatsing van de gastank, die nu nog vrij dominant zichtbaar is vanaf de weg, zou ook bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble. Verplaatsing van deze tank in combinatie met toevoeging van erfrandbeplanting verhoogt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de bestaande oostelijke erftoegang.



Te verplaatsen gastank

4.1.5. Boomgroepen

De hogere silobebouwing zal aan de zuidzijde worden ingepast met 3 boomgroepen van 3 bomen. Deze zullen vanuit deze zichtrichting altijd meer dan de helft van de silo's aan het zicht onttrekken. Evenwel blijven de uitsparingen tussen de boomgroepen voldoende groot om de vorm en functie van de silo's zichtbaar en herkenbaar te houden. De toe te passen soort is een inheemse soort, namelijk Eiken, met toepassing van compacte en smalle kronen.

De twee aan de straatzijde aan te planten boomgroepen van 2 bomen hebben eenzelfde ruimtelijk effect. De uitsparing tussen de boomgroepen is voldoende groot om het in- en uitrijden van vrachtverkeer in één beweging mogelijk te maken. Daartoe zijn de boomkronen buiten de boogstralen van vrachtverkeer en landbouwvoertuigen gesitueerd, op onderling voldoende ruime afstand en voldoende afstand van de weg.

De toe te passen bomen op deze plek zijn Haagbeuken. Jonge vormbomen, zoals weergegeven op onderstaand beeld, accentueren de poort tot het terrein en maken zo onderdeel uit het van het cultuurlandschap van Montfort.

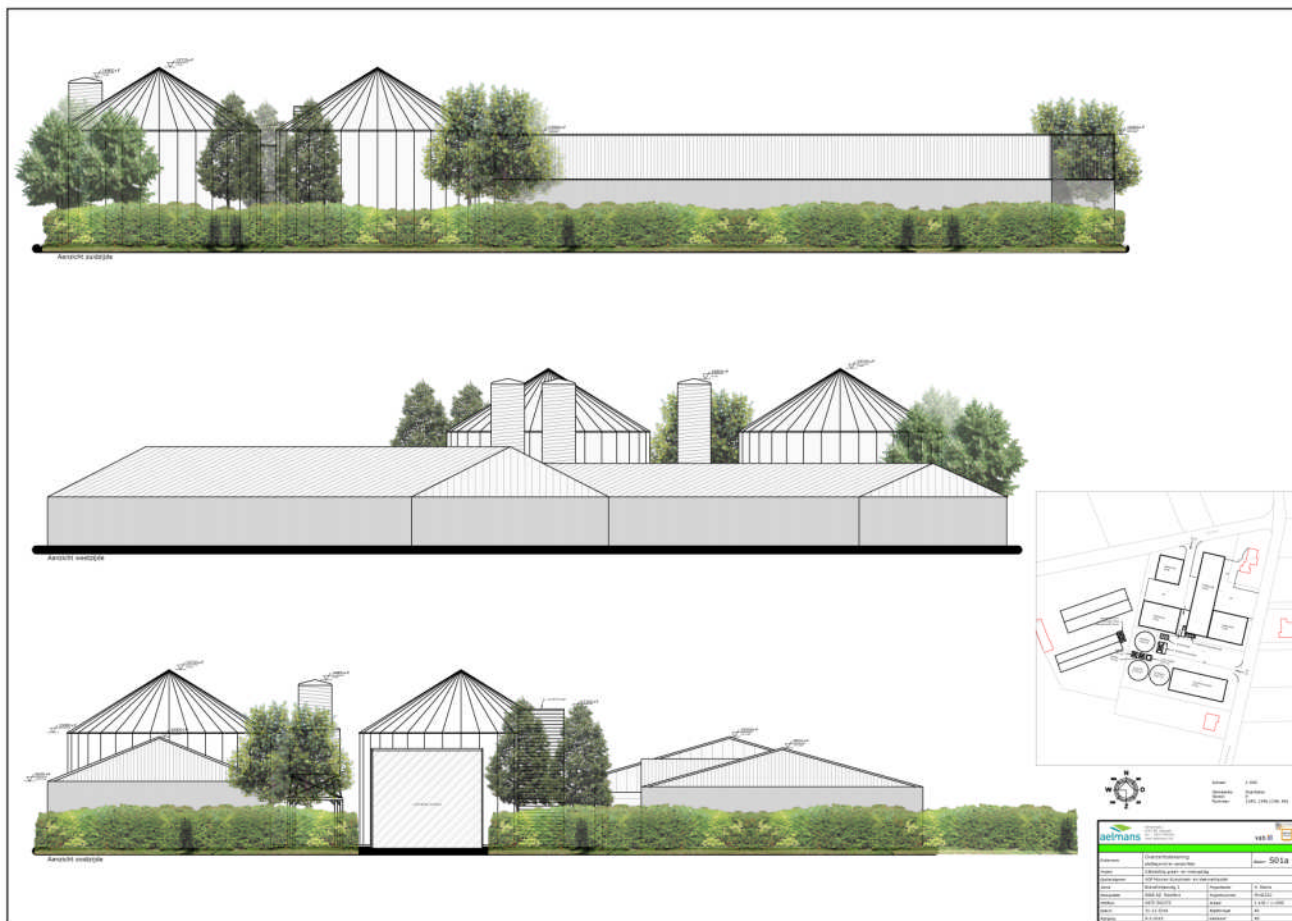


Referentie Haagbeuk jonge vormboom – toe te passen bij de poort van het terrein

4.1.6. Hemelwaterinfiltratie

Het hemelwater van de nieuwbouw zal volledig (100%) worden afgekoppeld. Dit water wordt in zijn geheel opgevangen en afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorziening aan de zuidzijde van de nieuwe loods, tussen de loods en de gemengde struweelhaag. Deze voorziening leidt er toe dat er tevens voldoende open ruimte behouden blijft tussen de haag en het gebouw, van waaruit regulier onderhoud van zowel de haag als het gebouw kan plaatsvinden. De infiltratievoorziening in de vorm van een wadi zal meestentijds droog zijn en geschikt zijn om te betreden.

Het landschapsplan leidt vanuit de verschillende zichtrichtingen tot een evenwichtige erfinpassing, met een harmonieus beeld van groen en bedrijfsbebouwing. Onderstaande profielen en aanzichten (tevens toegevoegd als bijlage 3) illustreren het beoogde eindbeeld.



Profielen landschapsplan

4.2. Beleidsmatige voorwaarden

4.2.1. Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het plangebied is in zijn geheel buiten de rode contour van Montfort gelegen. Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
voorliggend landschapsplan geeft hier invulling aan;
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie, dit infiltratie of retentie kan zijn.
Ook hierin voorziet voorliggend plan.

In geval van nieuwvestiging (inclusief omschakeling) of overschrijding van de referentiemaat (zie de handreiking RO) of ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde) geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering.
Hiervan is geen sprake zoals hierna is toegelicht.

Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast (bij het basispakket hoeft alleen de uitbreiding ingepast te worden).

Een belangrijk onderdeel van de bijdrage aan het LKM vormt dus ook de sloop en daarmee ook de asbestsanering van de oude gebouwen op de locatie.

Omdat de uitbreidingsplannen gerealiseerd worden binnen de aanwezige bouwkaavel geldt voor dit planvoornemen de verplichte basis-kwaliteit LKM, zijnde een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

4.2.2. Roerdalens Kwaliteitsmenu

Het LKM is door de gemeente Roerdalen uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsbeleid (Roerdalens Kwaliteitsmenu) dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee is het (ruimtelijk, kwalitatief) generiek beleid afgestemd op de specifieke Roerdalense situatie.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

In het LKM zijn drempelwaarden opgenomen die een minimale bijdrage aangeven waardoor een minimale kwaliteitsverbetering wordt gegarandeerd.

Daarnaast verplicht het LKM in voorkomende gevallen tot een extra en dus aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage is in de structuurvisie Roerdalen opgenomen als LKM +

Onderhavig planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Roerdalen 2030, vastgesteld op 26-02-2013. De locatie is gelegen in de Landbouwonwikkelingszone, grenzend aan het LOG Roerdalen. Hier is tevens sprake van een overgangsgebied (kern-randzone) tussen de woonbebouwing van Montfort en het buitengebied.

4.2.3. Toepassing Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. In de tabel met ruimtelijke ontwikkelingen (bijlage 2A en 2B van de structuurvisie) is aangegeven voor welke ontwikkelingen het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is. Omdat het LKM als uitgangspunt is gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd.

Het planvoornemen van V.O.F. Mooren vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak van een agrarisch bedrijf. Conform bijlage 2A: "Het LKM+ per ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied/buiten de rode contour" uit de structuurvisie, is daarom alleen de verplichte basis-kwaliteit LKM van toepassing. Dit betekent dat er een goede ruimtelijke- en landschappelijke inpassing uitgevoerd moet worden. Een en ander zal dan ook worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer (V.O.F. Mooren) en de gemeente.

4.3. Toepassing LKM

De basisverplichting zoals die is opgenomen in het landschapsplan, bestaat uit de haagaanplant en aanplant van 5 boomgroepen ter hoogte van de voorziene bedrijfsuitbreiding. Daarnaast is in het landschapsplan een optionele (LKM+) aanvulling voorgesteld, die er toe zal leiden dat de inbedding van het bedrijf als geheel meer ruimtelijke kwaliteit zal krijgen. Dit betreft de toevoeging van de hagen ter hoogte van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de oostzijde en aan de noordzijde.

4.4. Toepassing LKM+ (basis en extra tegenprestatie)

De basisinspanning luid als volgt:

- Singelaanplant (gemengde struweelhaag) 140 meter lengte, 2 meter breedte, ofwel 280 m².
(indicatie kosten 280 m² x € 6,50 p/m² = € 1.820);
- Boomaanplant, 5 groepen van in totaal 13 bomen, maat 20-25 cm
(indicatie kosten bij toepassing eik 13 maal € 185 = € 2.405).

De extra prestatie betreft:

- Singelaanplant (gemengde struweelhaag oostelijke perceelsrand) 50 meter lengte, 2 meter breedte, ofwel 100 m².
(indicatie kosten 100 m² x € 6,50 p/m² = € 650);
- Scheerhaag (beuk, oostelijke perceelsrand) 25 m lengte
(indicatie kosten 25 m x € 7,30 = € 182).

(Bron kostenbepaling "Normen voor realiseren Kwaliteitsgroen LKM maart 2011).

4.5. Beplantingslijst

Noordzijde (optionele haag)

Geschoren haag (Beuk);

Plantmaat 1.0m, 5 planten per meter;

Twee maal per jaar scheren tot 1.0m hoogte en de gewenste breedte.

Struweel zuidzijde

Struweelhaag (gemengde soorten bosplantsoen);

1 plant per meter, 2 rijen;

Uit laten groeien tot 3 meter hoogte, gefaseerd terugzetten/uitdunnen.

Boomgroepen zuidzijde

3 boomgroepen bestaande uit elk drie bomen (Eik)

Boomgroepen entree

2 boomgroepen bestaande uit twee bomen (Haagbeuk)

Zonodig snoeien voor het verkrijgen van compacte en smalle kronen.



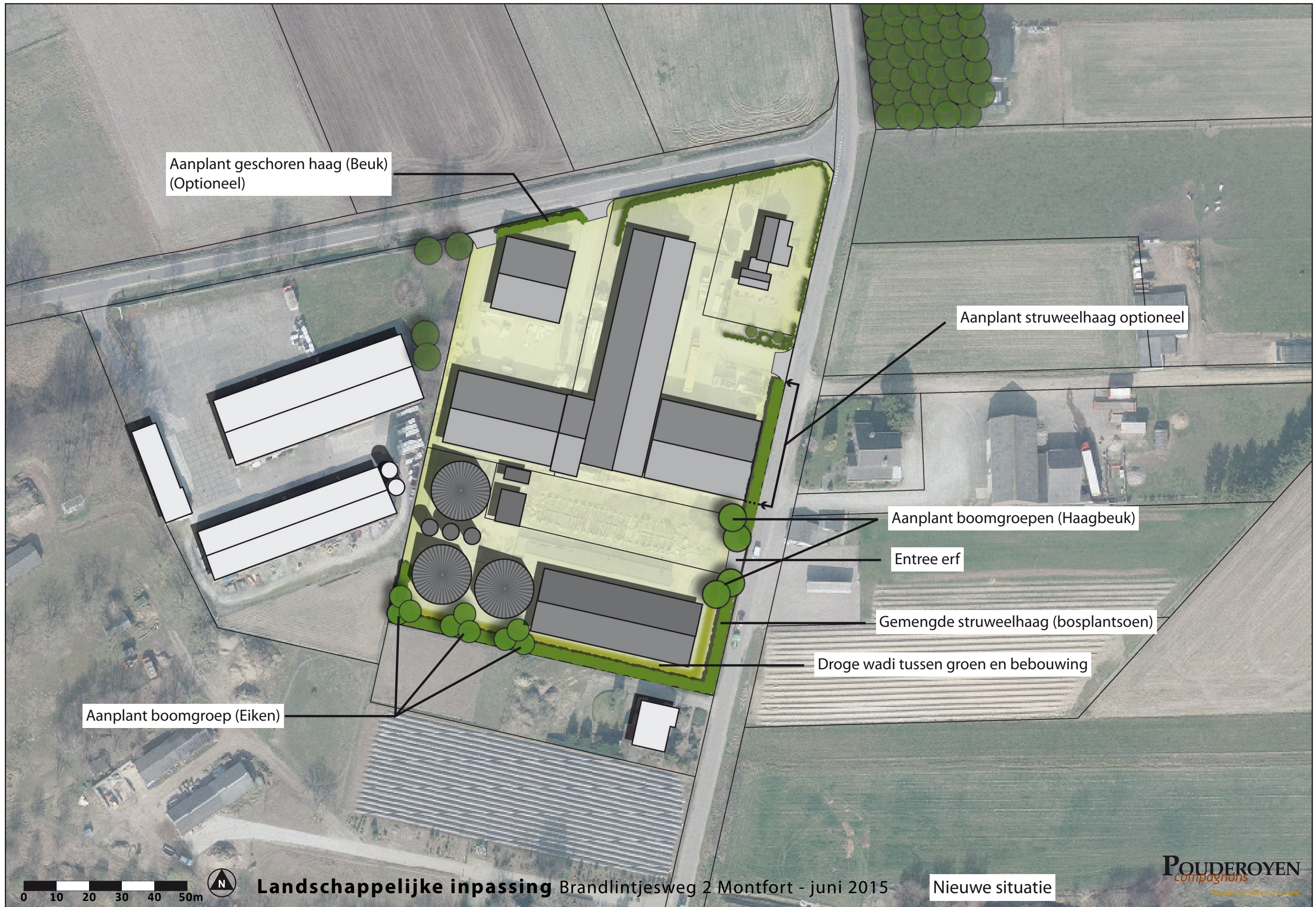
0 10 20 30 40 50m



Landschappelijke inpassing Brandlintjesweg 2 Montfort - maart 2015

Bestaande situatie

POUDEROYEN
compagnons
vermaatschap van stad en land



Aanplant geschoren haag (Beuk)
(Optioneel)

Aanplant struweelhaag optioneel

Aanplant boomgroepen (Haagbeuk)

Entree erf

Gemengde struweelhaag (bosplantsoen)

Droge wadi tussen groen en bebouwing

Aanplant boomgroep (Eiken)

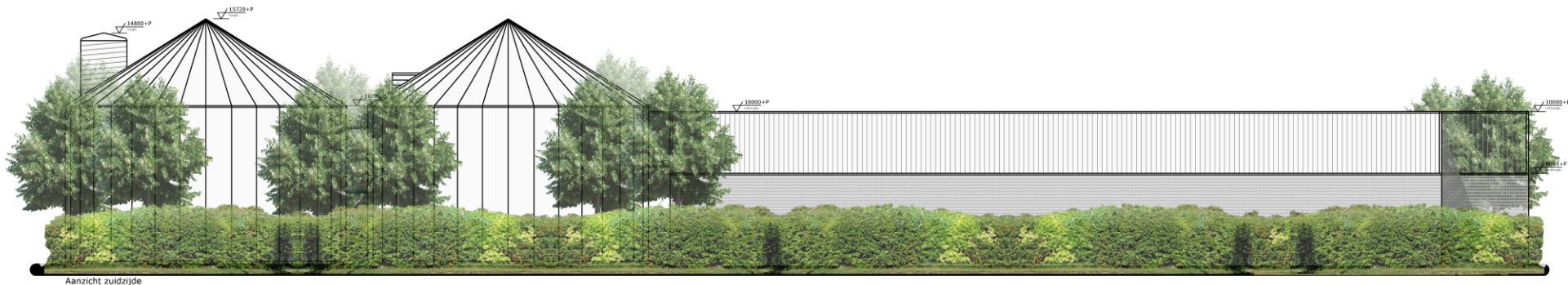
0 10 20 30 40 50m



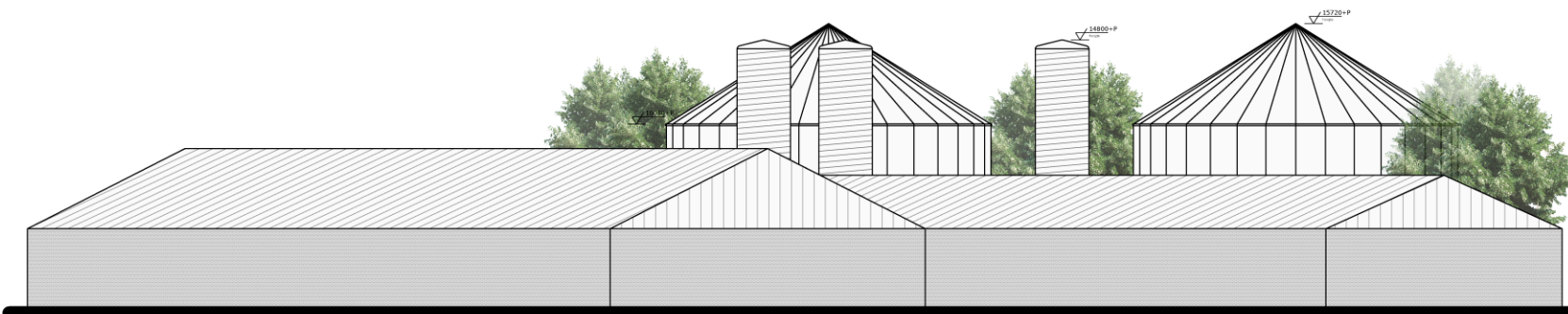
Landschappelijke inpassing Brandlintjesweg 2 Montfort - juni 2015

Nieuwe situatie

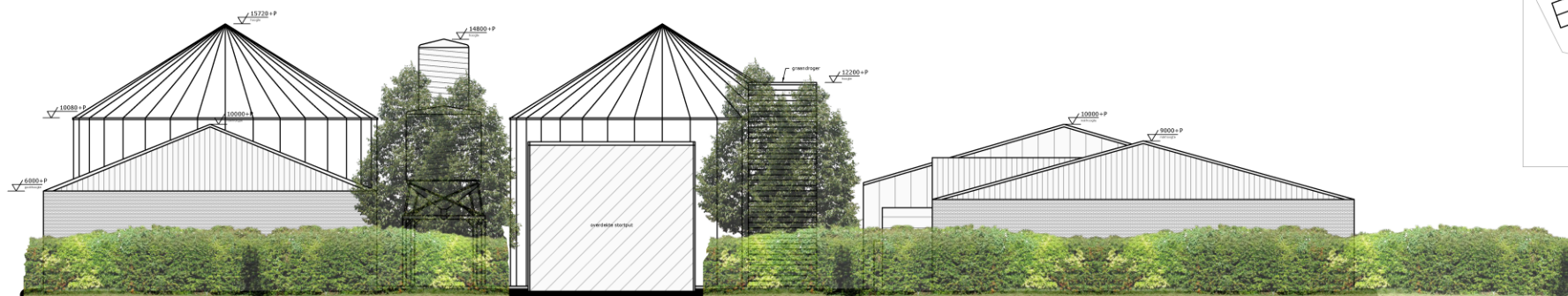
POUDEROYEN
compagnons
vergeving van stad en land



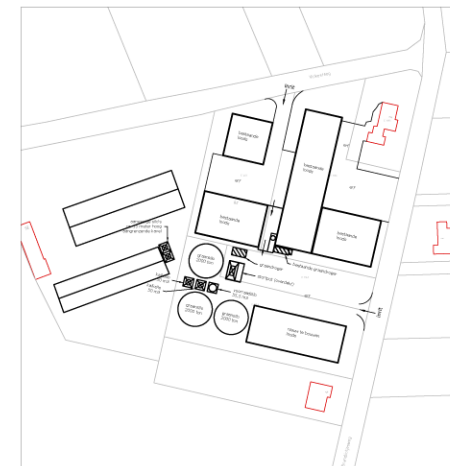
Aanzicht zuidzijde



Aanzicht westzijde



Aanzicht oostzijde



Schaal: 1:500
Gemeente: Boerdalen
Sectie: E
Baannummer: 1345, 1346, 1196, 461

		kantoor 2 6096 SW, Breda 0167 311 111 www.aelmans.com			
Overzichtstekening plattegrond en aanzichten					
opdrachtnr		Overzichtstekening plattegrond en aanzichten		bladnr	
Project		Uitbreiding graan- en melkplaat		S01a	
Opdrachtgever		VOF Rooren Kunststof- en Verouderhandel			
Adres		Kerkplein 3-7			
Woningplaats		4606 AZ Houten			
Telefoon		0475-542375			
Datum		31-12-2014			
Woning		9-3-2015			
		85			