

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

vervangende nieuwbouw woning

Plangebied

Linnerweg 48
6065 EN Montfort



Rapportage

29 april 2019
LI_2018Lin48

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Wettelijk kader	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	RUIMTELIJKE INPASSING	4
2.1	Huidige stedenbouwkundige structuur.....	4
2.2	Visie stedenbouwkundige structuur	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
3.1	Huidig landschappelijke structuur.....	8
3.2	Visie landschappelijke structuur.....	9
3.3	Landschappelijke inpassing	11
BIJLAGEN 14		
	Bijlage 1: Tekening weergave landschapstypen gemeente Roerdalen	15
	Bijlage 2: Tekening kenmerken landschap Linnerheide	17
	Bijlage 3: Tekening landschappelijke inpassingen Montfort-Noord.....	19
	Bijlage 4: Tekening landschappelijke en ruimtelijke inpassing Linnerweg 48.....	21

1. INLEIDING

Ter plaatse van de Linnerweg 48 te Montfort wordt het planologische regime geactualiseerd ten einde vervangende nieuwbouw van een woning met bijgebouwen mogelijk te maken. Hiervoor wordt het bestemmingsplan "Linnerweg 48" vastgesteld. Op basis van het gemeentelijke kwaliteitsmenu is een ruimtelijke en landschappelijke inpassing verplicht.

1.1 Wettelijk kader

Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen de gemeentelijke structuurvisie Roerdalen 2030 vastgesteld. De provincie Limburg verlangde destijds van de Limburgse gemeenten om uitwerking en uitvoering te geven aan het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is hiervoor uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee is het kwaliteitsbeleid afgestemd op de specifieke situatie in Roerdalen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Het beginsel van het gemeentelijke kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. De ambitie is dat per saldo de kwaliteit daarmee toeneemt.

In de bij het LKM behorende tabel met ruimtelijke ontwikkelingen is aangegeven voor welke ontwikkelingen het Roerdalens kwaliteitsmenu van toepassing is. In de onderhavige situatie gaat het om vervangende nieuwbouw van een solitaire woning met aanpassing van het bestemmingsplan. Categorie 8c van het kwaliteitsmenu is hier derhalve van toepassing. Naast een LKM+-bijdrage dient de ontwikkeling *ruimtelijk en landschappelijk* te worden ingepast.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het kader van de ruimtelijke inpassing beschreven, vervolgens is aangegeven hoe daar binnen het plangebied invulling aan is gegeven. In hoofdstuk 3 is het kader voor de landschappelijke inpassing gegeven, vervolgens is aangegeven hoe daar binnen het plangebied invulling aan is gegeven. In bijlage 4 is de inpassing van het plangebied op tekening weergegeven.

2. RUIMTELIJKE INPASSING

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke inpassing van het plan "*Linnerweg 48*" beschreven. De uitgangspunten zijn voor het merendeel afkomstig uit het door de gemeenteraad vastgestelde groenstructuurplan en structuurvisies.

2.1 Huidige stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen aan de Linnerweg in het buitengebied ten noorden van Montfort. De hoofdopzet van Montfort bestaat uit een oud centrum met een uitwaaiend wegenpatroon.

Het oude centrum van het dorp wordt gevormd door de Dijkstraat, Markt en Kerkstraat. Montfort was oorspronkelijk enkel gelegen op de punt van een dekzandrug en werd in het verleden aan de noord, zuid- en westzijde omgeven door het beekdal van de Vlootbeek. Oostelijk van het dorp lagen twee moerassen. Via de Dijk werd het Vlootbeekdal in noordelijke richting doorkruist. Via deze weg werd de oude kern verbonden met het uitwaaiende bebouwingspatroon van het noordelijke kerndeel waartoe ook de Linnerweg behoort. Eind 19e eeuw verschenen de eerste woningen aan de splitsing Stationsweg-Linnerweg.

In de eerste helft van de 20e eeuw vinden enkele uitbreidingen van Montfort plaats. Zo zijn huizenrijen ontstaan aan de Rozendaalseheide, de Stationsweg, de Linnerweg, het Mariaveld en de Waarderweg. Deze bebouwing behoort allen tot het kerndeel 'Aan de Berg' dat toen volledig tussen percelen naalddhout lag. In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw zijn de bebouwinglinten 'Aan de Berg' verder uitgebreid. De bestaande woning in het onderhavige plangebied is gebouwd omstreeks 1953.

In de afbeelding hiernaast, afkomstig van het *groenstructuurplan*, is de stedenbouwkundige ontwikkeling van het noordelijke kerndeel van Montfort weergegeven. De ligging van het plangebied '*Linnerweg 48*' is met blauw omcirkeld.



2.2 Visie stedenbouwkundige structuur

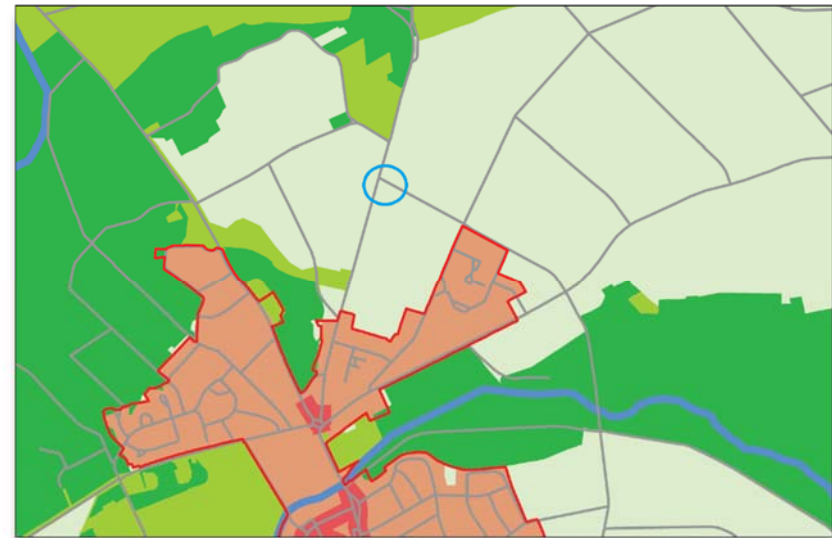
Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de *gemeentelijke structuurvisie* van de gemeente Roerdalen is dit gebied aangewezen als agrarisch gebied. Qua stedenbouw heeft de gemeente in zijn structuurvisie ingezet om de relatie tussen de kernen en het omliggende landschap te versterken. De open gebieden blijven daarbij open, dit is immers nodig om belangrijke zichten binnen en van de kernen naar het buitengebied te behouden.

De gemeente streeft ernaar om de verstening van het buitengebied van Roerdalen te stoppen, en zo mogelijk terug te dringen, om de landschappelijke aantrekkelijkheid te behouden en te versterken. Stedenbouwkundig is een verdere uitbreiding van bebouwing in het buitengebied derhalve onwenselijk. Het is dan ook de verwachting dat rondom het plangebied in de toekomst geen aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd.

Naast de gemeentelijke structuurvisie is in 2014 de *regionale structuurvisie* Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Deze structuurvisie ziet in zoverre op de stedenbouwkundige structuur van Montfort omdat daarin keuzes zijn gemaakt over waar welke bebouwing nog wenselijk is. Een leidraad daarin is de rode contour. In de afbeelding hieronder is de rode contour van het noordelijke deel van Montfort weergegeven. De ligging van het plangebied is met een blauwe cirkel weergegeven.

Als gevolg van de regionale structuurvisie ordent elke gemeente haar woningplannen binnen een fijnmazig lokaal kader. Voor het gebied waarin de gemeente Roerdalen is gelegen is dat het bouwen van woningen binnen de contouren. Er mogen geen plannen worden bijgevoegd buiten de contouren, inbreiden gaat namelijk voor uitbreiden. Een uitzondering voor het bouwen buiten de rode contour (buitengebied) zijn de plannen die mogelijk zijn op basis van het kwaliteitsmenu. Het gaat daarbij om wijziging van bestaande bestemmingen zonder toevoeging van woningen en aanvullende verstening.

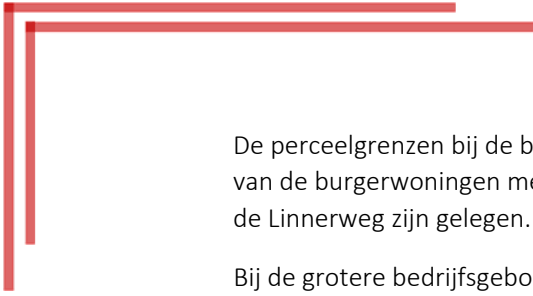
Het onderhavige plan ziet op vervangende nieuwbouw, waarmee een woning én bebouwd oppervlak wordt gesaldeerd ten opzichte van de nieuwe situatie. Stedenbouwkundig past het plan daarmee in het kader dat door de gemeente met beleid is vastgesteld.



2.3 Ruimtelijke inpassing

Het plangebied 'Linnerweg 48' is gelegen als één van de laatste woningen aan de Linnerweg en daarmee ruim buiten de kern Montfort en het oude dorpscentrum. De woning maakt deel uit van een lintbebouwing van vrijstaande woningen op grote percelen. Daarnaast zijn er nog enkele agrarische bedrijven in het gebied gelegen. De woningen in de directe omgeving zijn met de voorgevel (kopse kant) allen richting de Linnerweg georiënteerd. De afstand van de woningen tot aan de as van de Linnerweg varieert van 10 tot 43 meter. Aangezien de rond het plangebied gelegen woningen niet op een hoek zijn gelegen zijn alle woningen voorzien van één voorgevel(rooilijn).





De perceelgrenzen bij de bestaande burgerwoningen in de omgeving van het plangebied liggen haaks op de Linnerweg. Een logische positionering van de burgerwoningen met bijgebouwen zorgt er dan ook voor dat de bouwwerken rond de bestaande woningen allemaal met één zijde haaks op de Linnerweg zijn gelegen.

Bij de grotere bedrijfsgebouwen (incl. bedrijfswoning) aan de Linnerweg 77 en 50 staan de perceelgrenzen niet haaks op de Linnerweg wat ertoe resulteert dat de bedrijfsgebouwen eveneens niet haaks op de Linnerweg zijn geplaatst. De conclusie op basis van het vorenstaande is dan ook dat de oriëntatie van de bebouwing een sterkere relatie heeft met de perceelgrenzen dan met de ligging van de Linnerweg.

Bovenstaande komt ook terug in de oriëntatie van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Omdat het plangebied is gelegen in de hoek Linnerweg-Processieweg zijn de bouwwerken op twee perceelgrenzen georiënteerd. De perceelgrenzen maken een hoek van 77 graden met elkaar waardoor de bouwwerken qua ligging niet op elkaar georiënteerd zijn. In de bestaande situatie is de ruimtelijke indeling van het perceel hierdoor matig.

Het heeft de voorkeur om bij een nieuwe indeling van het plangebied de woning met bijgebouwen enkel te oriënteren op de voorste perceelgrens en daarmee op de Linnerweg. Dit sluit tevens aan op de burgerwoningen in de directe omgeving wat de ruimtelijke inpassing van het plan ten goede komt.

Er is gezien de omliggende burgerwoningen afwegingsruimte om te variëren met de afstand van de woning tot de voorste perceelgrens. Een balans moet worden gevonden met de indeling en omvang van het perceel. Het verder terug leggen van een woning ten opzichte van de weg heeft als bijkomstig voordeel dat daarmee eerder wordt voldaan aan de grenswaarden voor de geur- en geluidimmissie. Dit is zowel voor de burger als gemeente een positief aspect omdat daarmee een beter goed woon- een leefklimaat wordt bereikt.

De bovenstaande beschrijving van de ruimtelijke inpassing is verwerkt in de inpassingstekening die als bijlage is bijgevoegd.

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het plan "*Linnerweg 48*" beschreven. De uitgangspunten zijn voor het merendeel afkomstig uit het door de gemeenteraad vastgestelde groenstructuurplan.

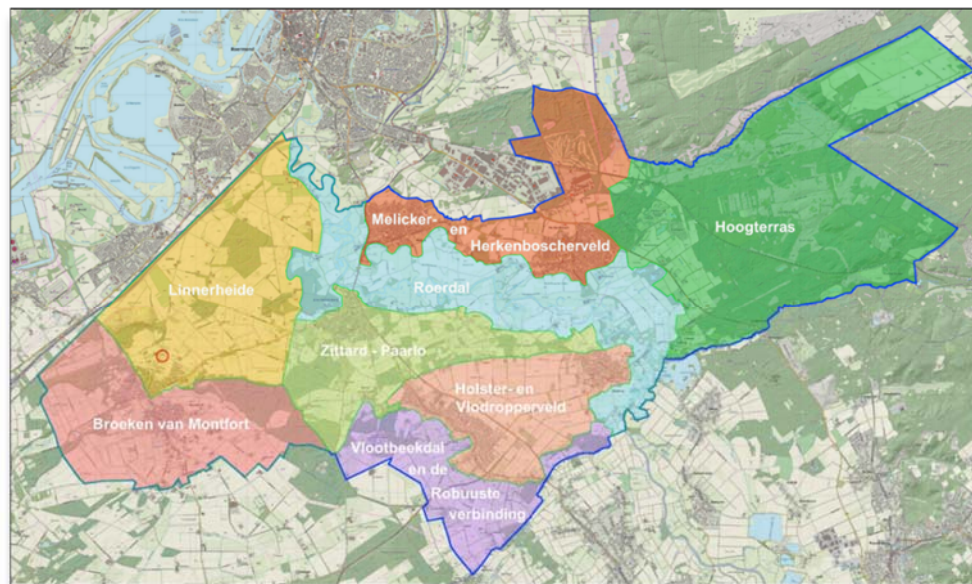
3.1 Huidig landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Linnerweg in het open landschap ten noorden van Montfort. Het landschap van de gemeente Roerdalen is het resultaat van de abiotische (niet levende natuur), de biotische (flora en fauna) en de antropogene (door menselijk handelen) structuur. Deze structuren en functies liggen ten grondslag aan de uiteindelijke landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

Het buitengebied van de gemeente Roerdalen kan opgedeeld worden in verschillende deelgebieden (9 stuks). Deze indeling wordt mede gemaakt op basis van de verschijningsvormen van het landschap. In onderstaande afbeelding zijn de gebieden globaal weergegeven. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Linnerheide.

De Linnerheide is een grootschalig agrarisch gebied waarin zich enkele kleinere en grotere bospercelen bevinden. Het gebied heeft een golvend karakter, veroorzaakt door de oude meanders van de Roer. Boerderijen en in beperkte mate burgerwoningen liggen verspreid over het gebied. De groenstructuur bestaat uit de bossen, erfbeplantingen en enkele lanen. De horizon wordt gedomineerd door werken rond de A73, de stadsrand van Roermond, Het Sweeltje, de stortplaats en de Clauscentrale in Maasbracht

Voor het buitengebied in zijn algemeenheid en voor Montfort specifiek is bij de beschrijving van het huidige landschap in het groenstructuurplan een sterkte-zwakte analyse gemaakt.



3.2 Visie landschappelijke structuur

Het door de gemeenteraad vastgestelde groenstructuurplan geeft een lange termijnvisie (15-20 jaar) op de gewenste ontwikkeling van het (semi-) openbaar groen van de gemeente Roerdalen, zowel binnen de kernen als in het buitengebied. Hoofddoelstelling voor de gemeente Roerdalen is het behouden en ontwikkelen van een groene gemeente waar het goed wonen en verblijven is voor nu en in de toekomst. Hierbij is het belangrijk te erkennen dat groen een wezenlijk onderdeel is van het gehele leefmilieu van mens en dier.

Gezien de diversiteit aan functies die door groen vervuld worden en het belang daarvan binnen de gemeente Roerdalen, acht de gemeente het van belang, dat (bestaande) groenstructuren in de gemeente duurzaam worden behouden en waar nodig worden hersteld, versterkt en/of ontwikkeld. Bij het versterken gaat het bijvoorbeeld om het verminderen van de zwaktes uit de sterkte-zwakte analyse in de voorgaande paragraaf. Groen heeft bij dit alles meerdere functies die niet los van elkaar beschouwd kunnen worden. Het gaat daarbij om:

Beeldbepalende functie

Groen levert een bijdrage aan de visuele kwaliteit (aantrekkelijkheid) van de (woon)omgeving. Architectuur, stedenbouw en groenstructuur kunnen daarbij als één samenhangend geheel worden beschouwd. Een voorbeeld van de beeldbepalende functie van groen zijn de kenmerkende groenstructuren bij boerderijen. Deze gebouwen werden van oudsher geflankeerd door één of meerdere nutsbomen die in de aanliggende huisweide stonden.

Structurerende/ordenende functie

Bomen kunnen op basis van hun maat en verschijningsvorm onder andere de hiërarchie in een wegen- en stratenpatroon ondersteunen. Een goed voorbeeld is een laan bomen bij een kasteel. Voor de oriëntatie in het buitengebied is het van belang dat wegenstructuren en (grotere) eenheden, zoals dorpen of buurtschappen, bosgebieden en beeklopen herkenbaar zijn in het landschap. Groen kan om deze manier bijgedragen aan de 'leesbaarheid van het landschap'.

Ecologische functie

De verschillende groenelementen zoals bos- en heidegebieden, het Roerdal, maar ook wegbeplantingen vormen een leefgebied voor verschillende planten- en diersoorten, van broedvogels en zoogdieren tot op bepaalde boomsoorten aangewezen insecten (bijen), mossen en paddenstoelen. De ecologisch waardevolle gebieden, die dienen als leefgebied voor verschillende soorten planten en dieren,



zijn via groenstructuren in de rivier- en beekdalen en via de landduinen met elkaar verbonden, zodat uitwisseling tussen populaties mogelijk is.

Educatieve functie

Door het uitlopen van de knoppen, het bloeien van de fruitboomgaarden, het verkleuren en vallen van de bladeren en de vorming van vruchten, zoals kastanjes en eikels, zijn de jaargetijden beleefbaar. Ook zullen kinderen de natuur leren kennen en waarderen door op te groeien in een groene omgeving.

Recreatieve functie

Groen in de vorm van bossen en landschapselementen bepalen in hoge mate het karakter en de sfeer van een landschap. Zo zijn er open, bijna boomloze, landschappen, besloten landschappen waarin bomen en groen ruimtes afbakenen, maar ook totaal besloten boslandschappen. Al die verschillende landschappen zijn aantrekkelijk voor de mens die in dat landschap woont, werkt en recreëert, indien er een zekere mate van harmonie heerst tussen alle in dat landschap aanwezige elementen.

Economische functie

Een groene omgeving heeft een positieve werking op het welzijn en de gezondheid van mensen. Mensen ervaren (on)bewust de positieve invloed van groen op hun gemoed.

Plaatsen met een groen karakter, in de vorm van onder meer uitnodigende entrees, groene woonwijken, statige lanen en parken, hebben een wervend effect op bedrijven, investeerders en individuen. Denk aan het 'klein geluk' in Roerdalen.

Milieufunctie

De aanwezigheid van groen binnen een stad of dorp verbetert de kwaliteit van de leefomgeving van de mens. Natuur, alsook groenvoorzieningen in het algemeen maar bomen in het bijzonder, leiden tot een verbetering van het klimaat in de bebouwde omgeving. Groen houdt daarnaast water vast, zodat het de tijd krijgt om te infiltreren in de ondergrond en door het groen benut kan worden, zonder dat het direct wegstroomt richting het riool.



3.3 Landschappelijke inpassing

Op basis van de bestaande situatie, de beoogde situatie en hetgeen hierboven is beschreven wordt de nieuwe situatie goed landschappelijk ingepast. Het plangebied ligt in een overwegend open landschap in het buitengebied. Dat betekent enerzijds dat het landschap open moet blijven en anderzijds dat bebouwing niet te veel in het zicht moet staan. Tussen deze twee aspecten dient een zo goed mogelijke balans gevonden te worden, waarbij in dit geval de bestaande beeldbepalende beplanting als uitgangspunt fungeert.

Huidige situatie en omgeving

In de huidige situatie is de landschappelijke inpassing van de bouwwerken, mede vanwege hun verschillende oriëntatie, beperkt. Het perceel is niet als één geheel ingericht, zowel bouwkundig als landschappelijk. Het plangebied heeft geen eenduidige erfbeplanting en er zijn verschillende afrasteringen aanwezig. De omgeving kan in dit geval niet als kader dienen aangezien bij de bebouwing van omliggende agrarische bedrijven geen landschappelijke inpassing is toegepast.



Op bovenstaande foto is links de bestaande woning in het plangebied te zien. Onderstaande foto's zijn agrarische bedrijven die in de directe omgeving zijn gelegen. Het gaat respectievelijk om een bedrijf aan de Bosveldweg en het Mariaveld.





Op basis van het huidige landschap rond het plangebied is het plangebied zelf nu al van een redelijk tot goede landschappelijke inpassing voorzien. Deze inpassing komt met name voort uit verschillende beeldbepalende bomen op het perceel. Het gaat daarbij om twee grote nutsbomen en enkele grote lindebomen. Zie de foto hier beneden, gezien vanaf het zuidoosten.



Inpassing nieuwe woning

In de nieuwe situatie wordt het plangebied volledig georiënteerd op de Linnerweg en wordt het perceel herkenbaar als één huisperceel bij de nieuwe woning betrokken. De voorzijde van het woonperceel vormt de open entree, waarbij de nieuwe woning wordt geflankeerd door een (nieuw aan te planten) beeldbepalende boom. De bestaande fruitboomgaard achter de woning wordt versterkt. Om de nieuwe woning met bijgebouwen landschappelijk in te passen richt de aandacht zich verder op de noordelijke perceelgrens.

Noordelijke perceelgrens

Op dit moment is er vanuit de open Linnerheide geen zicht op de noordelijke grens (langs de Processieweg) van het plangebied. Deze wordt aan het zicht onttrokken door een glastuinbouwbedrijf. De landschappelijke inpassing van dit bedrijf is slecht. Vanuit dat standpunt voegt het toevoegen van beplanting langs de Processieweg voor het onderhavige plangebied weinig toe aan het landschap. Op onderstaande foto is links de bestaande beplanting in het plangebied te zien. Rechts de glazen kast. Gezien vanaf het oosten.



Het is goed denkbaar dat de glazen tuinderskast op termijn verdwijnt nu het glastuinbedrijf al jaren rustende is. In dat geval ontstaat er vanuit grote afstand een zichtlijn op de noordelijke plangrens. Zie de bijgevoegde tekening als bijlage. Om die reden is het wenselijk om het plangebied gezien vanaf de noordelijke perceelgrens van een landschappelijke inpassing te voorzien. De eigenaar is na het positieve principebesluit in 2017 al begonnen met de aanplant van een Beukenhaag langs deze grens. Zie de foto op het voorblad van deze notitie.

Het aanbrengen van beplanting in de vorm van een groenstrook (haag of struiken) langs de noordelijke plangrens versterkt de oriëntatie van de bebouwing op de Linnerweg. Door het aanbrengen van de beplanting langs de Processieweg is er stedenbouwkundig gezien maar één voorgevel bij de nieuwe woning. Het groen langs de noordelijke perceelgrens heeft daarmee een structurerende/ordenende functie. Bijkomstig draagt een groenstrook langs de Processieweg ook bij aan de privacy van de bewoners.

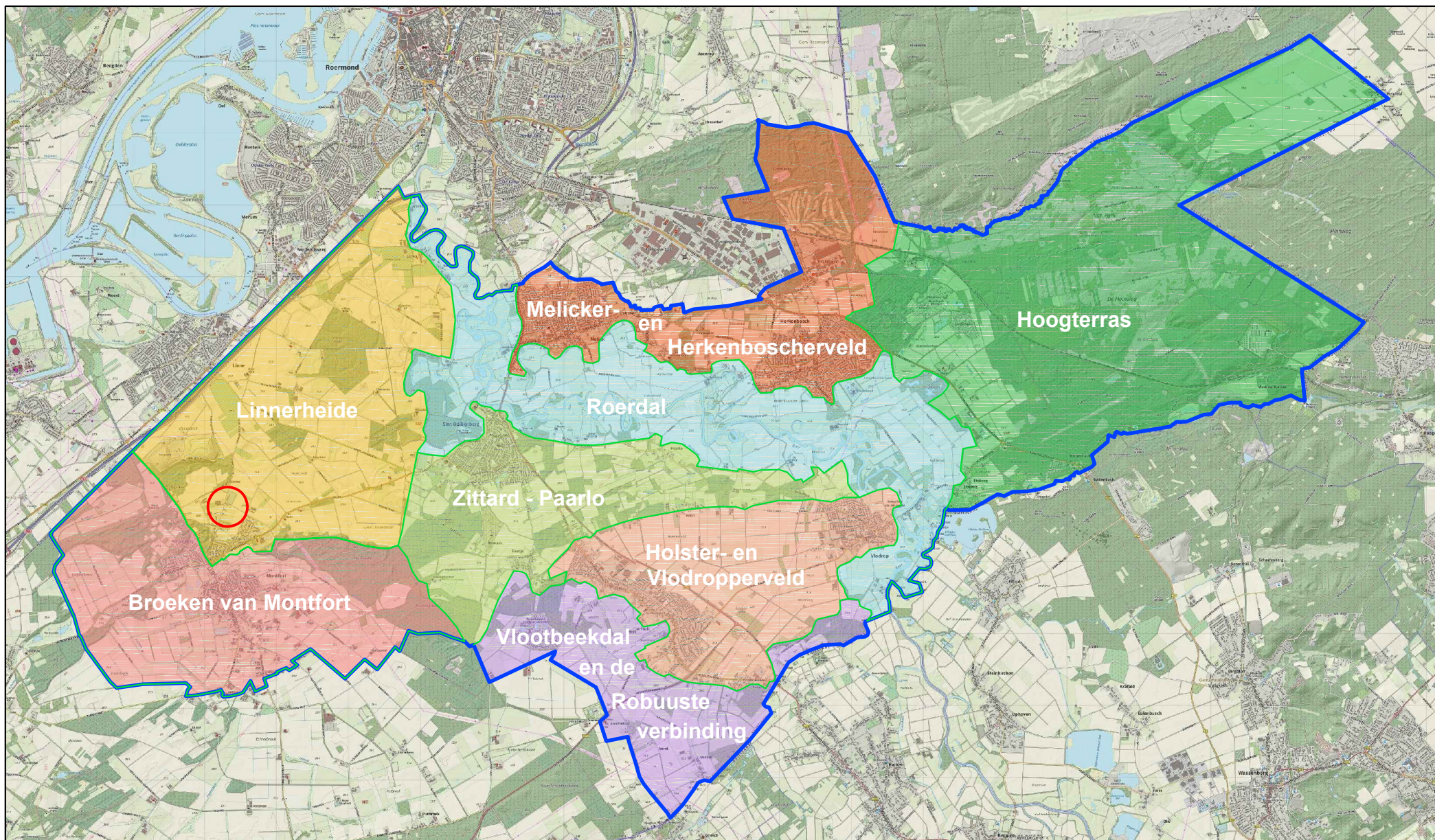
De bovenstaande beschrijving van de landschappelijke inpassing is verwerkt in de tekening die als bijlage bij deze notitie is bijgevoegd.



BIJLAGEN



Bijlage 1: Tekening weergave landschapstypen gemeente Roerdalen



○ ligging plangebied 'Linnerweg 48'

— gemeentegrens

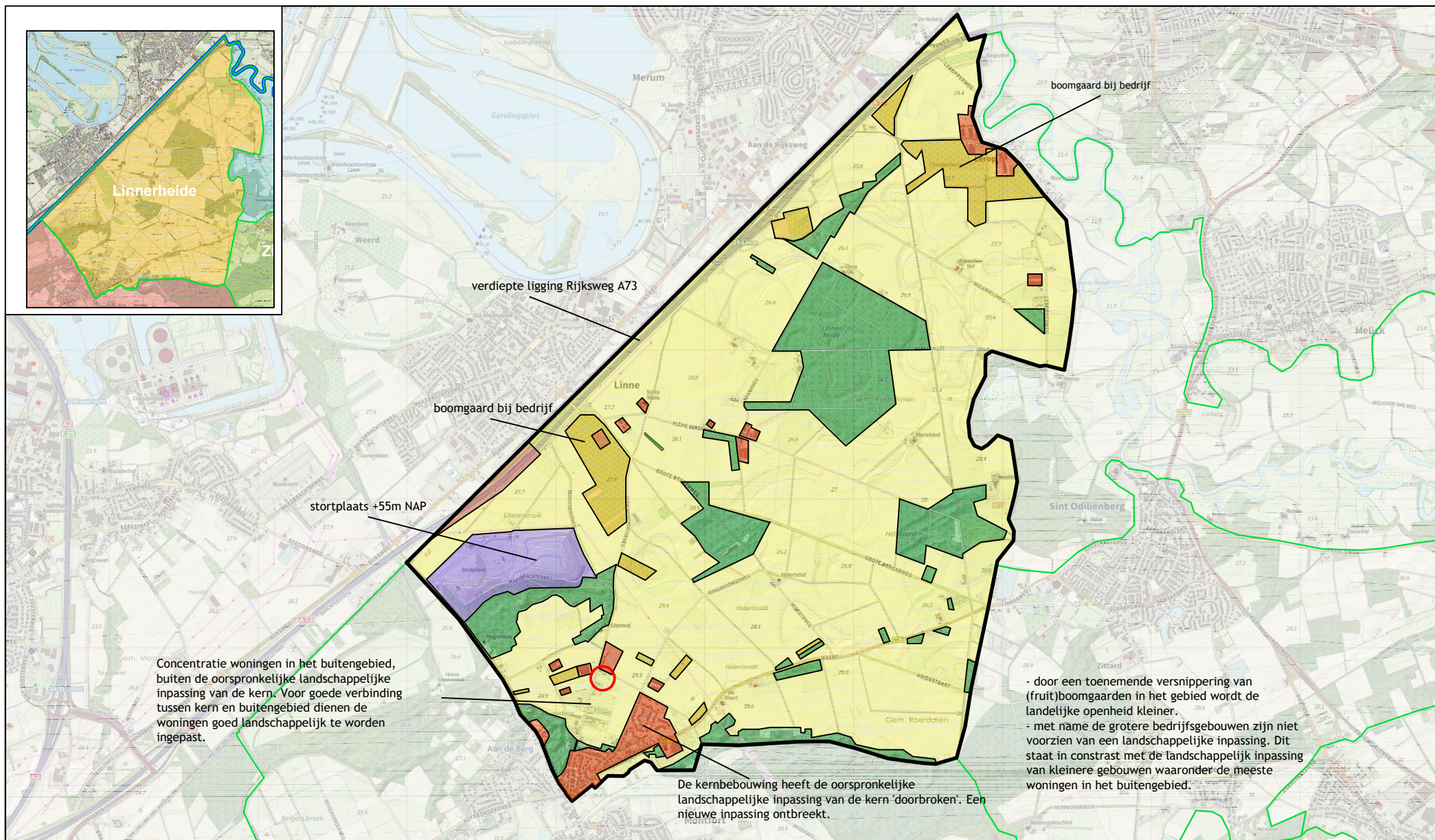
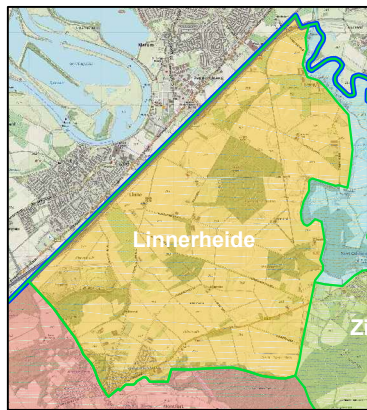
— landschapstypegrens

Weergave landschapstypen
Gemeente Roerdalen
A4





Bijlage 2: Tekening kenmerken landschap Linnerheide



aanduidingen

- ligging plangebied 'Linnerweg 48'
- grens landschapstype 'Linnerheide'

sterkte

- landschappelijk groen
- landschappelijke openheid

bedreigingen

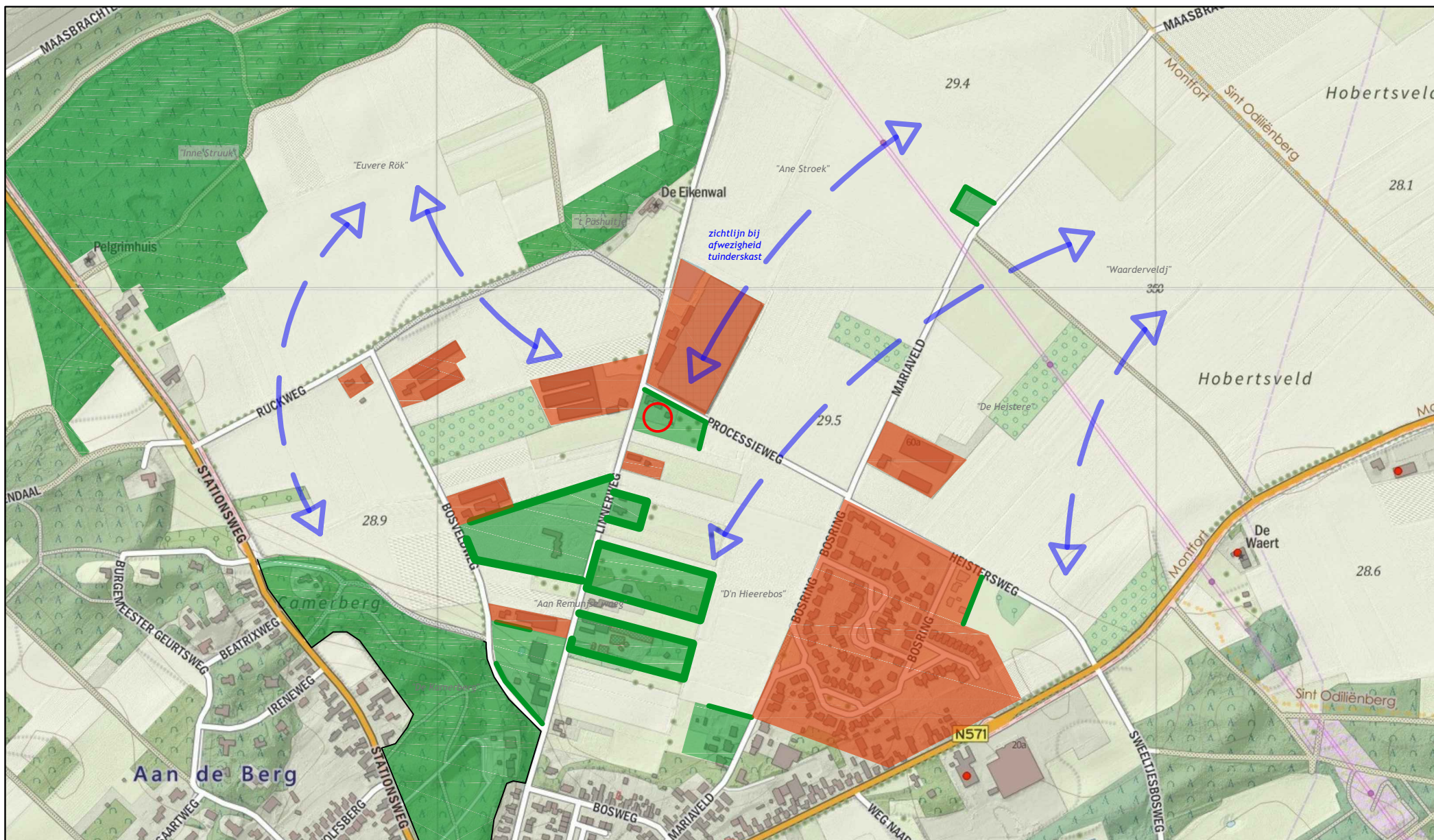
- stortplaats
- bebouwing
- verhoogde rijksweg A73
- (fruit)boomgaard

Kenmerken landschap Linnerheide
Gemeente Roerdalen
A3

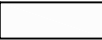




Bijlage 3: Tekening landschappelijke inpassingen Montfort-Noord



legenda

	landschappelijk ingepast		landschappelijk groen
	landschappelijke openheid		zichtlijn open landschap
	bebouwing zonder inpassing		plangebied 'Linnerweg 48'

Landschappelijke inpassingen
Montfort-Noord
A4

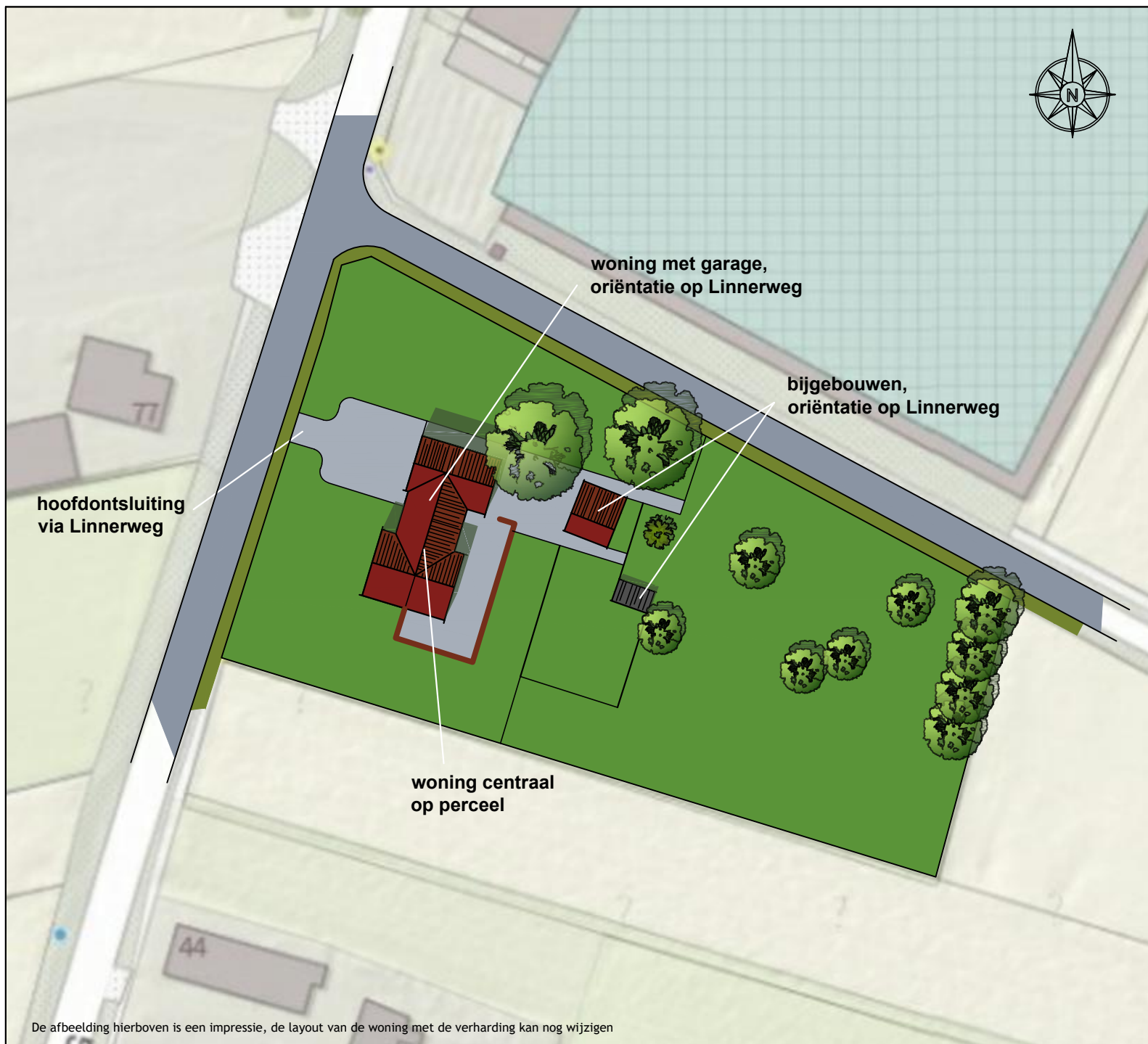




Bijlage 4: Tekeningen ruimtelijke en landschappelijke inpassing Linnerweg 48

Bestemmingsplan
Linnerweg 48, Montfort

Nieuwe situatie
Ruimtelijke inpassing



legenda

- groen binnen plangebied
- groen buiten plangebied
- bebouwing
- verharding binnen plangebied
- verharding buiten plangebied
- bestaande bomen

De afbeelding hierboven is een impressie, de layout van de woning met de verharding kan nog wijzigen

Bestemmingsplan Linnerweg 48, Montfort

Nieuwe situatie Landschappelijke inpassing



1. aan te brengen haag

2. plaatsen solitaire
boom (linde)

3. versterking fruitboomgaard
in raster met bestaande bomen

De landschappelijke inpassing omvat
de onderstaand aan te brengen
nieuwe beplanting:

1. Haag
2. Solitaire boom
3. Fruitbomen

legenda

-  groen binnen plangebied
-  groen buiten plangebied
-  bebouwing
-  verharding binnen plangebied
-  verharding buiten plangebied
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen

De afbeelding hierboven is een impressie.
De layout van de bebouwing, beplanting (niet zijnde de landschappelijke inpassing) en verharding kan nog wijzigen