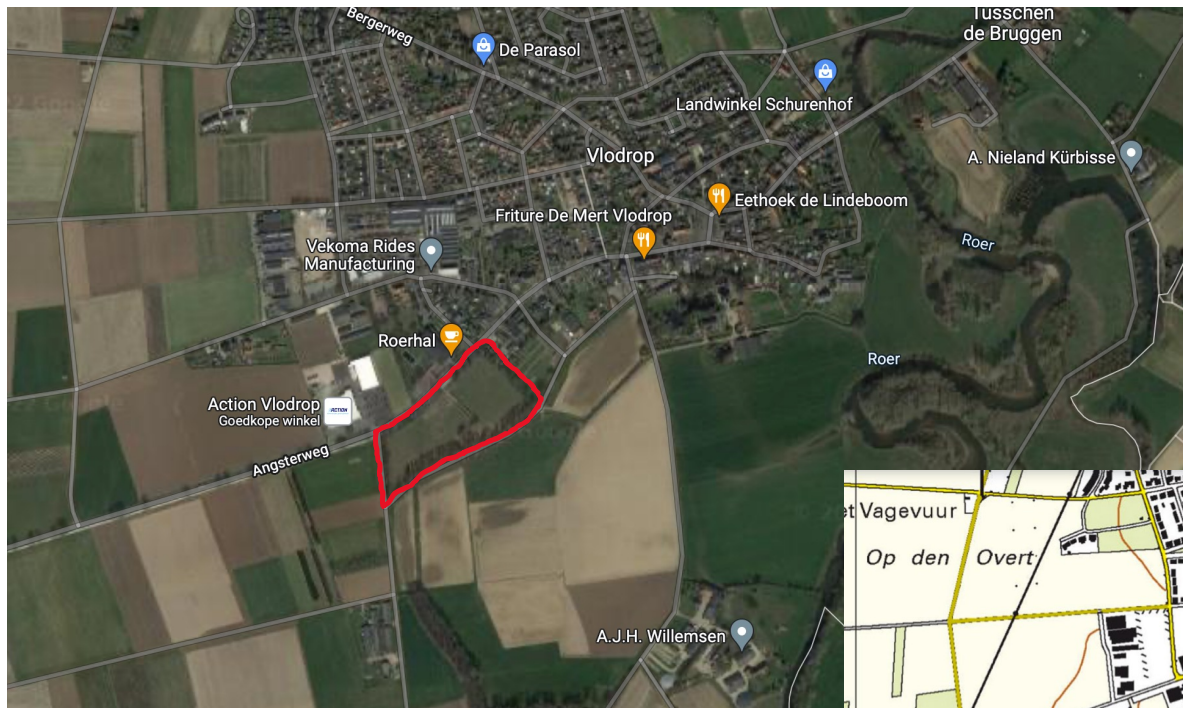




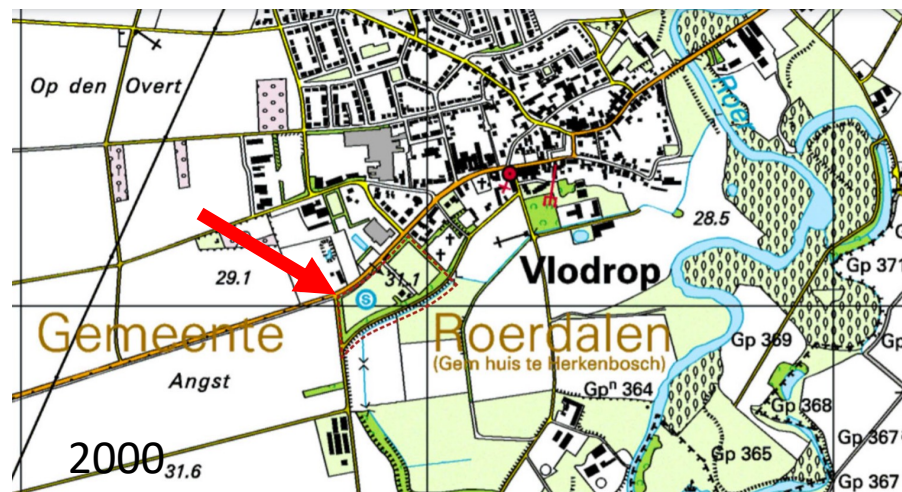
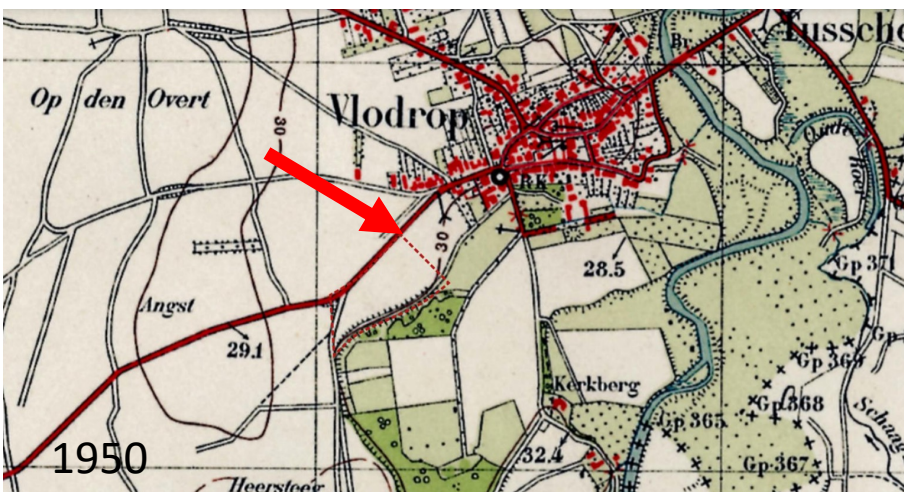
PLAN
BURO B

Landschapsplan
campusontwikkeling Vekoma
te Vlodrop



Ligging

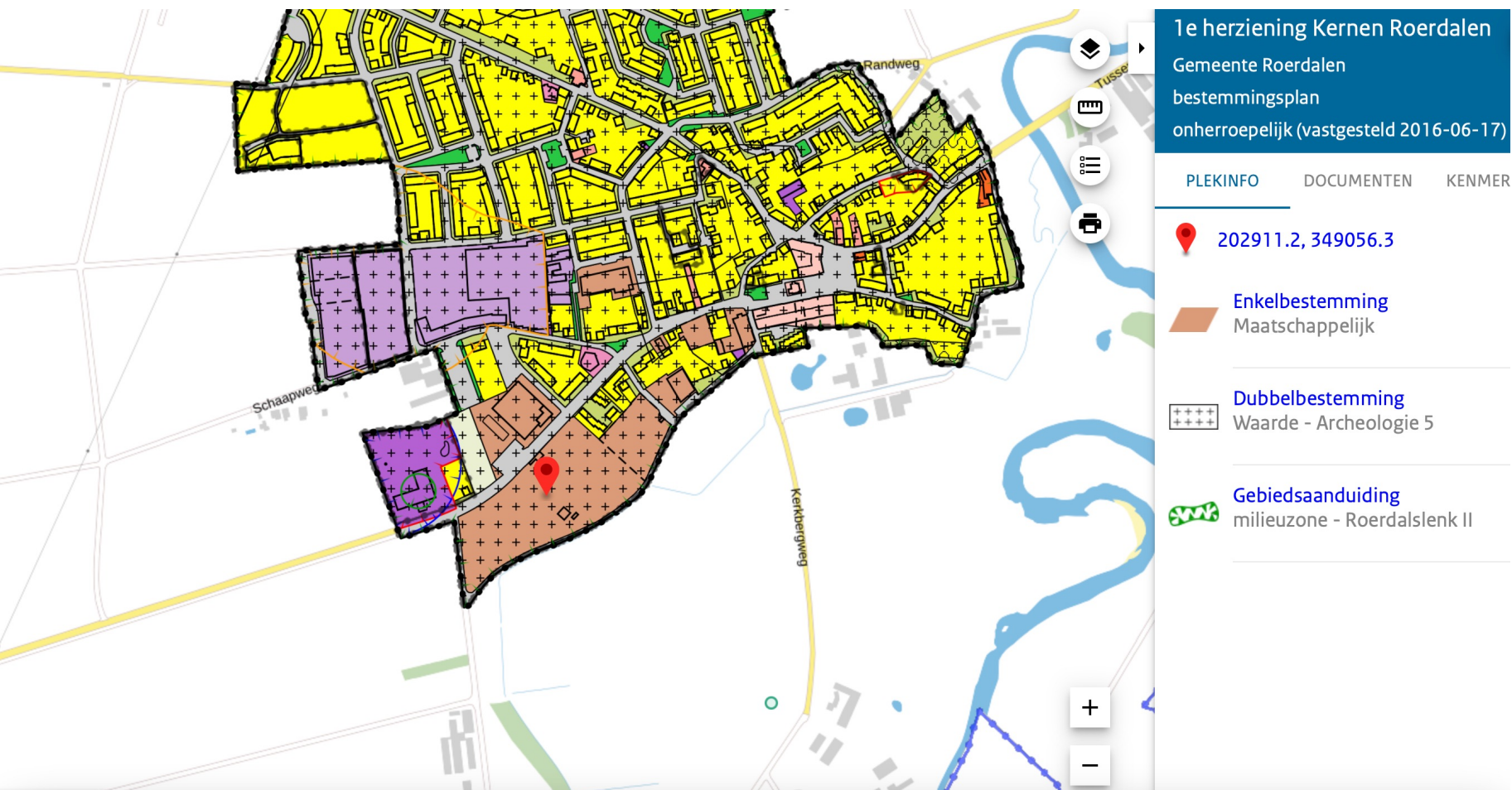
Het plangebied betreft de voormalige voetbalvelden van Vlodrop, gelegen aan de zuidwest kant van de kern Vlodrop. Aangegeven met rode markeringen op de topografische kaart en de luchtfoto.



Historie Plangebied

De oorspronkelijke landschappelijke context van het plangebied is te kenschetsen als nabij een oude nederzetting gelegen agrarisch gebied.

Na de tweede wereldoorlog vestigt de voetbalvereniging zich op de locatie waar het na een fusie in 2015 verdwijnt en de velden tot dusver geen nieuwe functie krijgen. De bebouwing rond het plangebied werd gaandeweg uitgebreid.



Ruimtelijke plannen

In het bestemmingsplan kernen Roerdalen wordt het plangebied gerangschikt als een (binnen de contouren van de kern) gelegen maatschappelijke bestemming.



Omgevingsvisie Roerdalen

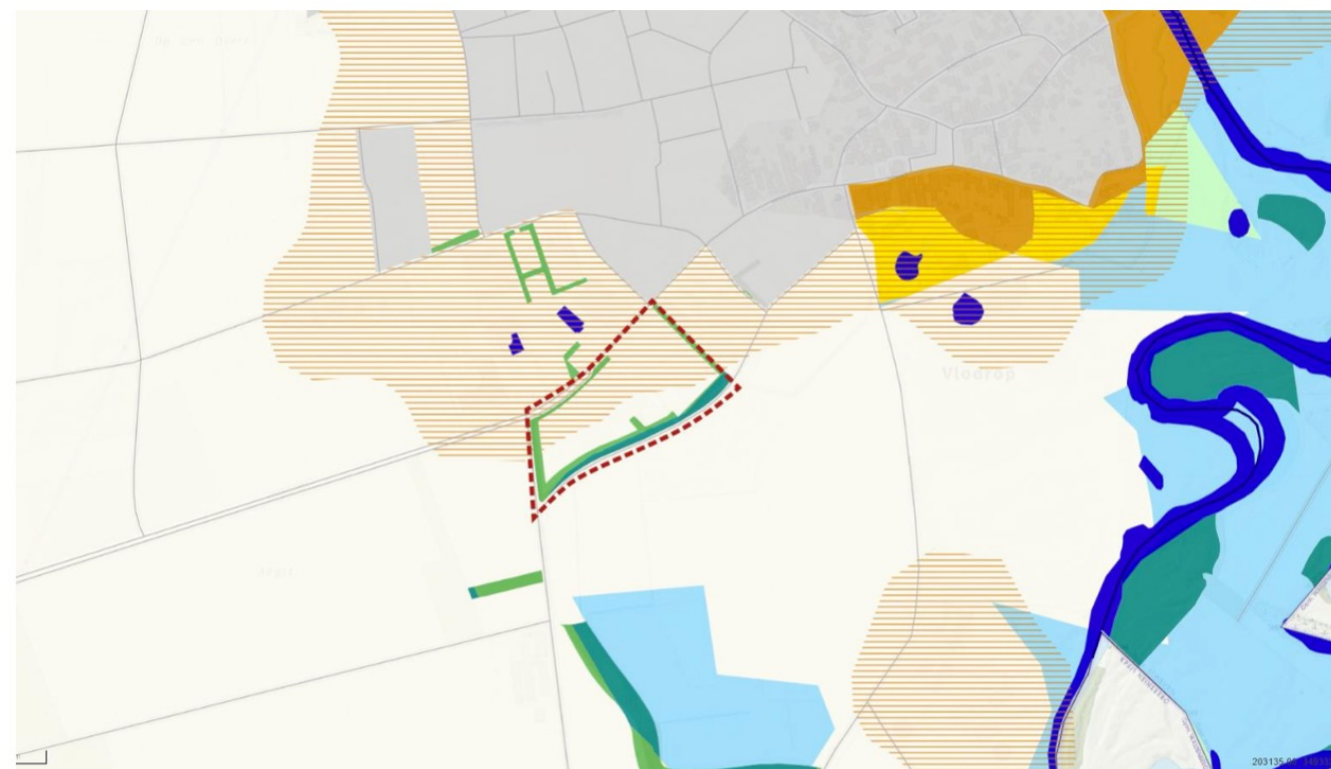
In de omgevingsvisie Roerdalen valt het plangebied binnen de kern.

Aan de noordwest zijde grenzend aan een industriepark.

Aan de west zijde open cultuurlandschap.

Aan de zuidzijde beekdal landschap.

PLANBURO B



LK Infrastructuur

LK Beek of rivier

LK Stimuleren erfbeplanting en
versterken groenstructuren

LK Water

LK Stimuleren erfbeplanting en extra
aandacht voor cultuurhistorie

LK Stads- en dorpskern / bedrijventerrein

LK Ontwikkelen beek- en rivierdal

LK Bos in mozaieklandschap

LK Bos in dalenlandschap

LK Openhouden

LK Ontwikkelen mozaieklandschap

LK Ontwikkelingszone bouselementen

LK Openhouden of ontwikkelen
groenstructuren

LK Ontwikkelen groenstructuren

Landschapskader NML

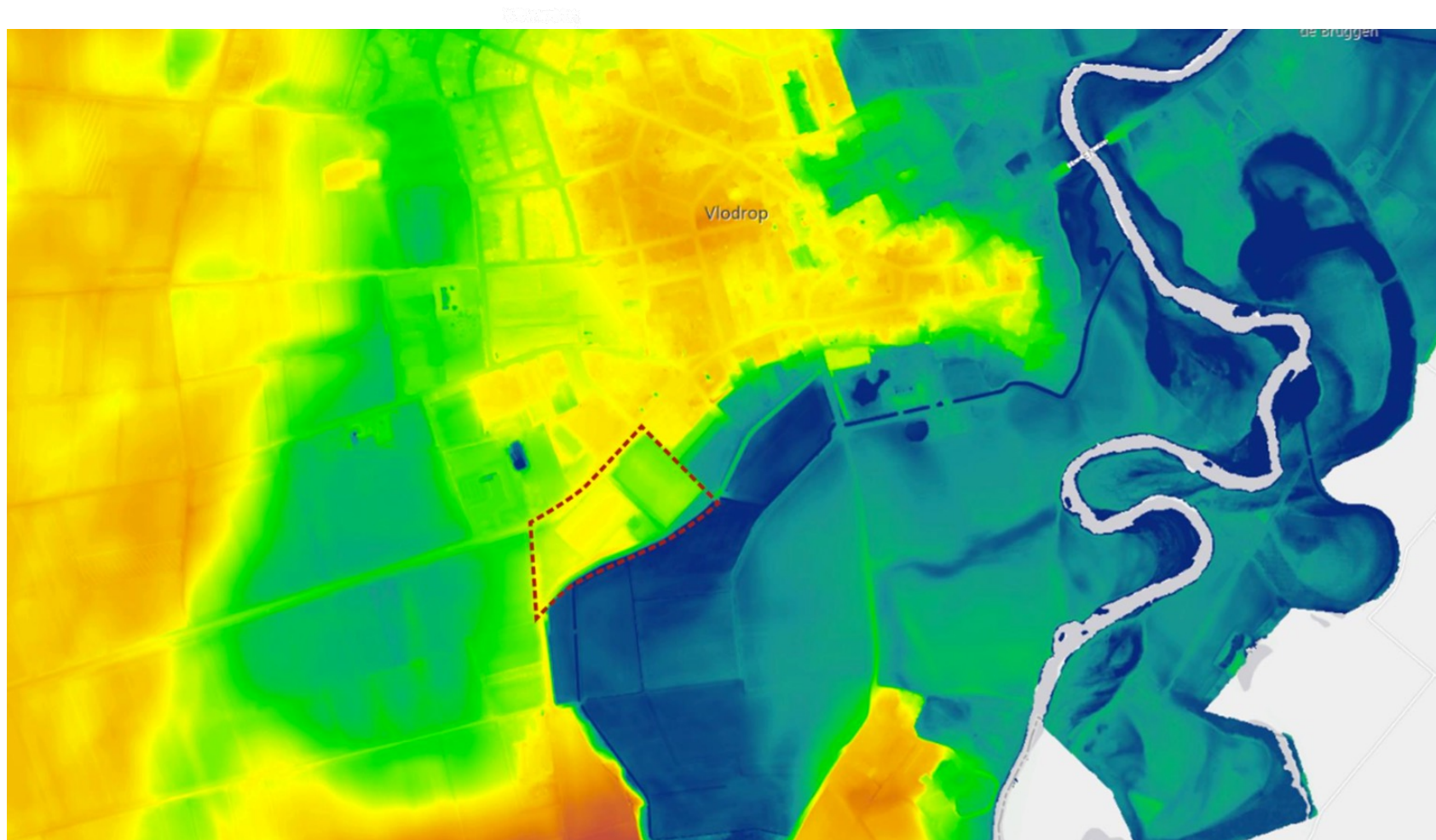
Het Landschapskader Noord- en Midden Limburg geeft inzicht in de kernkwaliteiten van het huidige landschap, maar ook in de kansen die dat landschap biedt voor de toekomst.

Met als doel te inspireren tot ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijker landschap.

Stimuleren erfbeplantingen en versterken groenstructuren

Bos in mozaieklandschap

Bos in dalenlandschap



Beekdalenlandschap

Op de hoogtekaart is duidelijk te zien waar de gemeente Roerdalen zijn naam aan ontleent, in blauw het lager gelegen overstromingsgebied van de Roer.

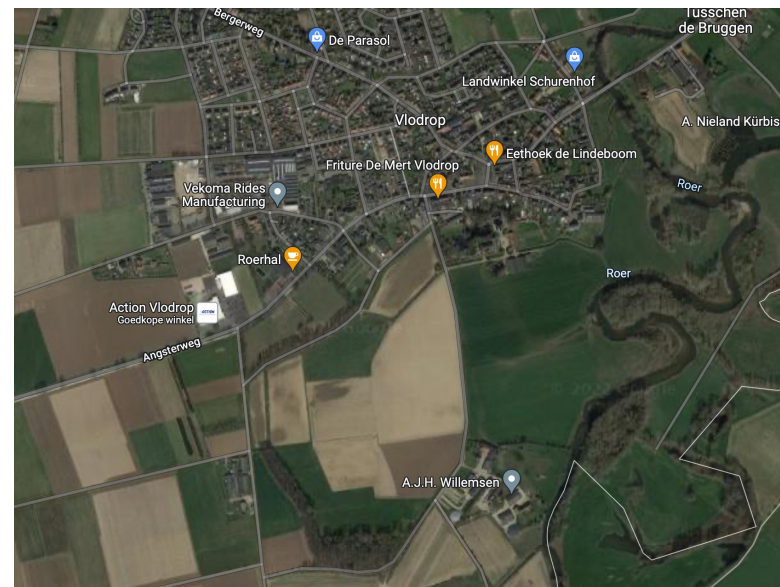
Aan de zuidzijde van het plangebied een steilrand, gecreëerd door de voormalige rivierinvloed.



Beleving Macro

Bij binnenkomst in Vloderp via de Angsterweg ligt links het industriepark en rechts het plangebied, afgeschermd door beplanting.

Aan de achterkant van het plangebied ligt het Roerdal, eveneens afgeschermd door beplanting.





Beleving omgeving

Aan de noordzijde van het plangebied vinden we het industriepark en de Roerhal. Binnen dit gebied worden plannen ontwikkeld voor een Brede Maatschappelijke Voorziening.

Aan de noord oost zijde is de woonkern van Vlodrop gelegen.



Beleving Micro

Het plangebied wordt over korte afstand waargenomen vanaf de omliggende wegen en fietspad. Daarbij wordt met name de rand van het plangebied waargenomen en beleefd.

De omzoming van het plangebied heeft een groene en natuurlijke beleving door de voornamelijk volwassen Eiken, Beuken, Haagbeuken en onderliggende struiklaag met diverse soorten.





Situatie Kadastraal

Het plangebied omvat de percelen 1107 en 1108 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Vlodrop. Zie het kadastraal overzicht hiernaast en de aanduiding in de luchtfoto.



Nieuwbouw & hoogtes

De beoogde bebouwing
binnen het plangebied bestaat
uit:

Kantoorgebouw
2300 m² hoogte 20m

Magazijn
3200m² hoogte 17m

Assemblage, R&D, Showroom
3200m² hoogte 12m

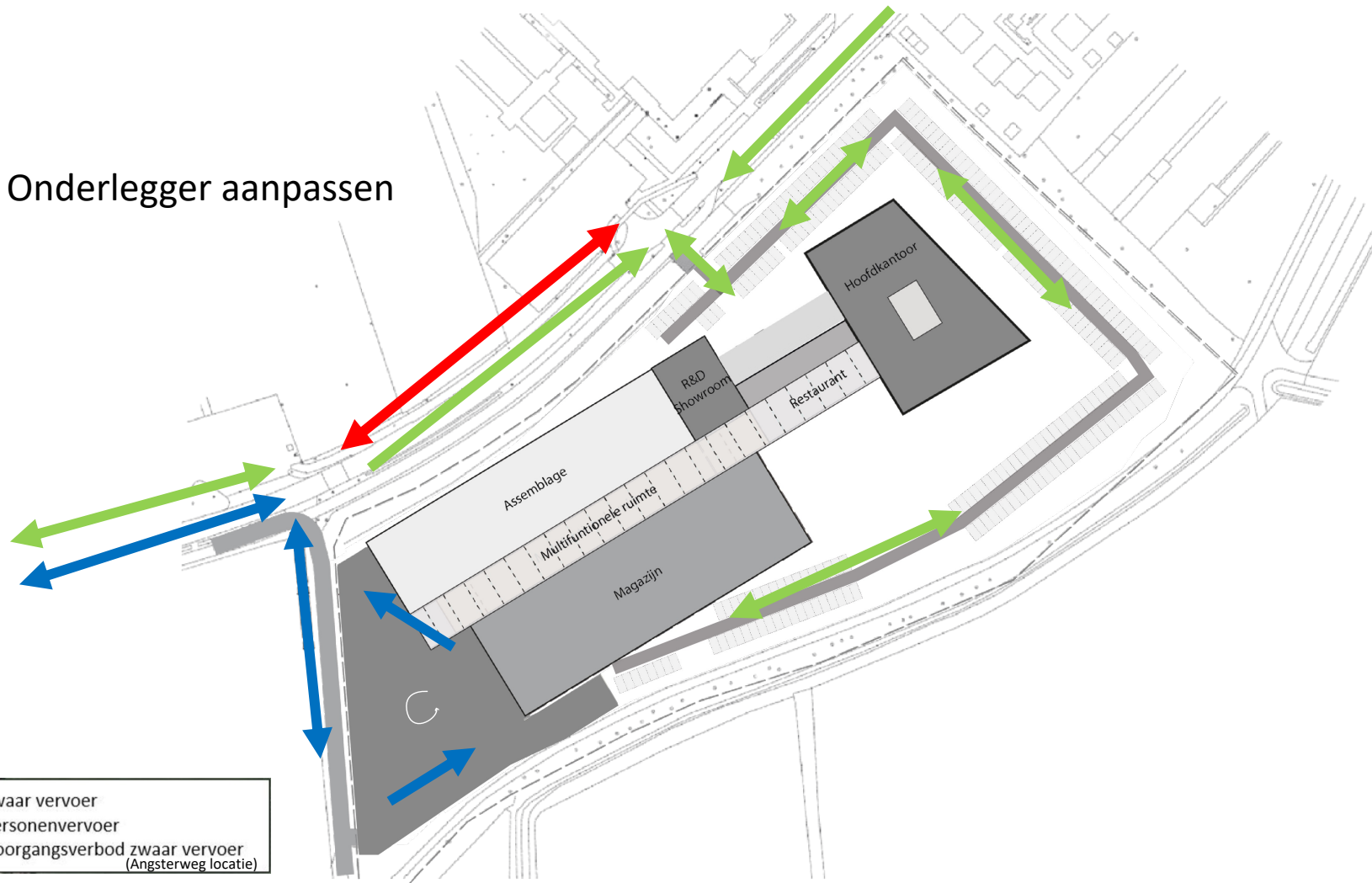
Nieuwbouw

In de impressie van de bebouwing is te zien dat het kantoorgedeelte een kwalitatief hoge afwerking krijgt met veel glas en een open karakter.

Het Magazijn en Assemblage zijn gesloten volumes met aan de zijde van de Angsterweg een voorzetconstructie ter verfraaiing van de relatief eenvoudige volumes.

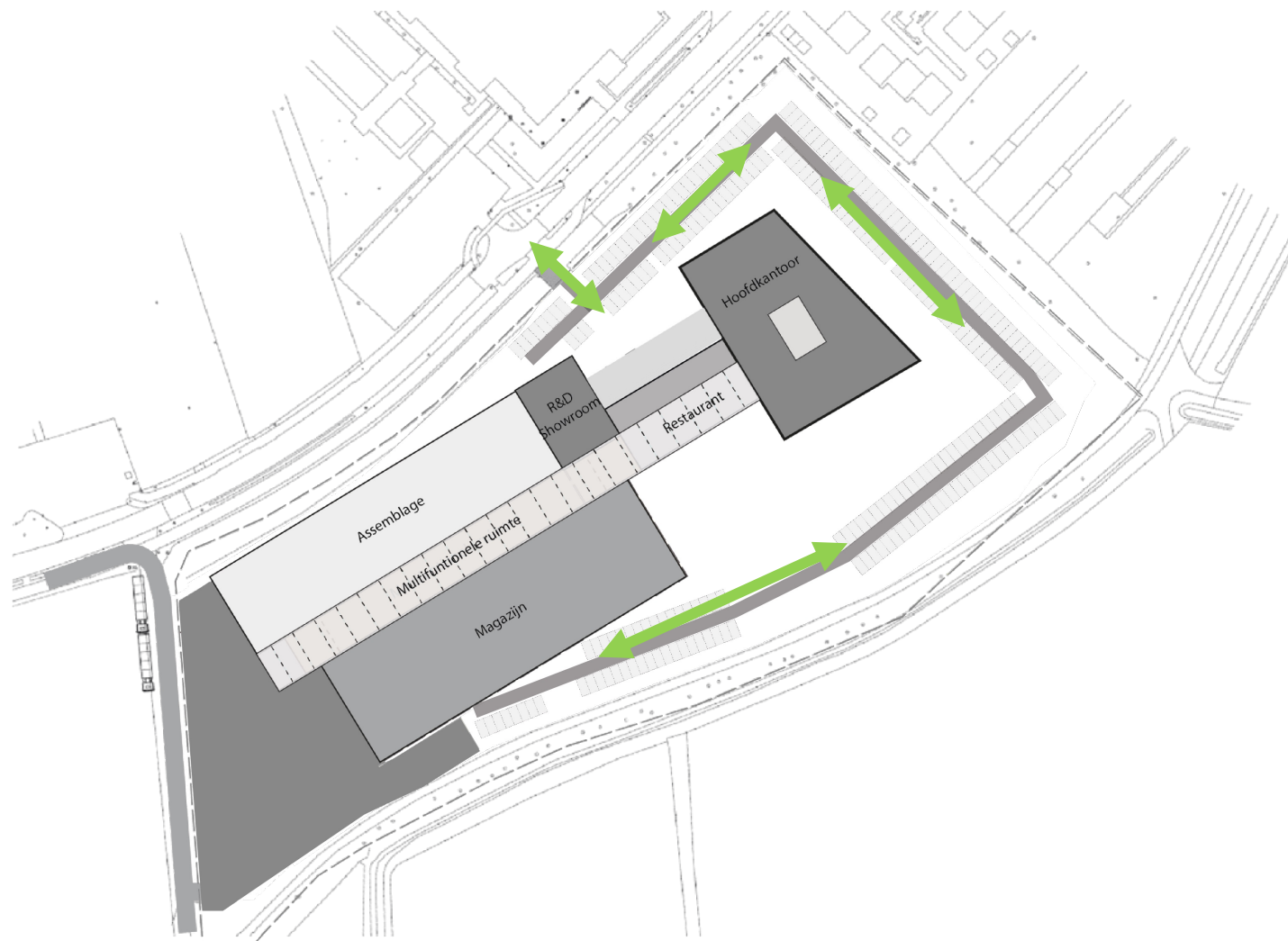


Onderlegger aanpassen



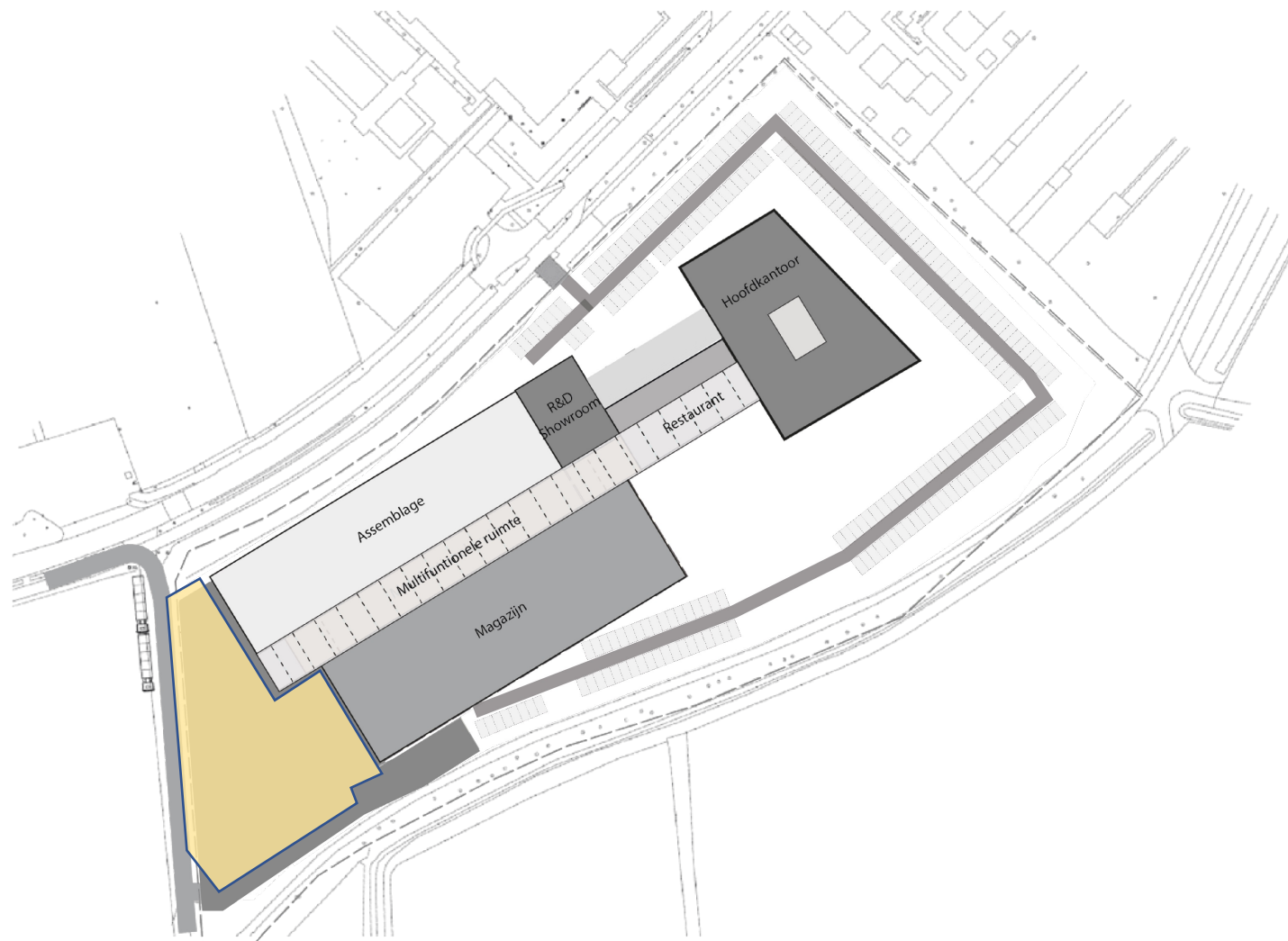
Ontsluiting & Parkeren

De ontsluiting van het plangebied wordt gesplitst in personenvervoer en zwaar vervoer. Het personenvervoer zal via de Angsterweg ter hoogte van het kruispunt bij de Roerhal het plangebied betreden, en rondgaan langs de achterzijde. Parkeergelegenheid ligt langs deze route. Zwaar vervoer zal het plangebied via de Weg achter Het Koebroek bereiken. Met als doel de kern van Vlodrop te ontlasten en zwaar vervoer dicht bij het industriepark te houden.



Verkeersbewegingen

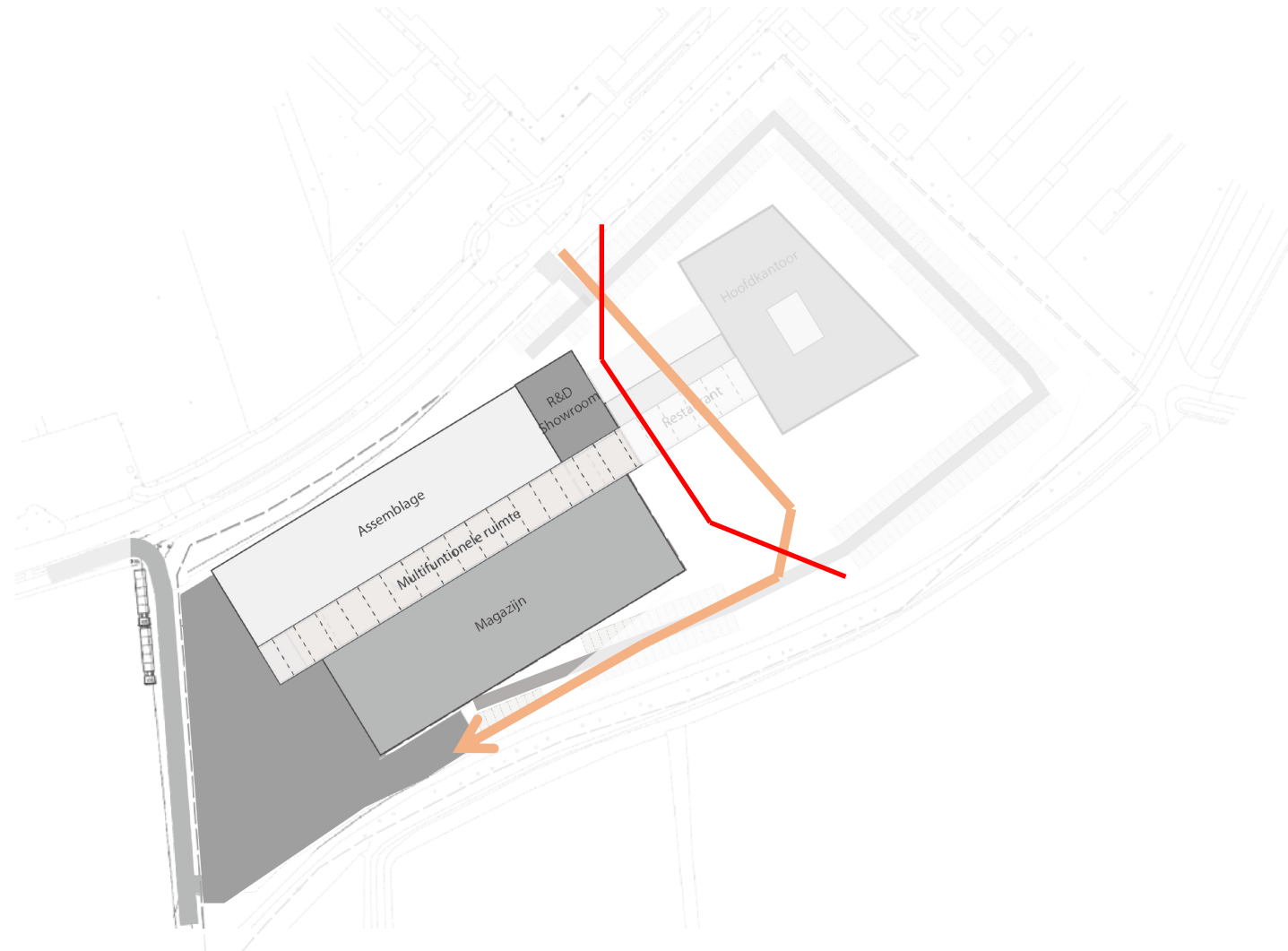
Verkeersgeneratie
personenvervoer



Verkeersbewegingen

Verkeersgeneratie
zwaar vervoer





Verkeersbewegingen

Fasering

De bouw zal in twee fases gerealiseerd worden (fabriek & kantoor).

Met de bouw zal ook de verkeersgeneratie en landschappelijke inpassing in twee fases geknipt worden.

De eerste fase voor het Zuid-Westelijke deel, een tweede fase voor Noord-Oost (kantoor)

Stimuleren
erfbepanting en
versterken
groenstructuren



Inpassing Macro

De huidige kernkwaliteiten van het plangebied bieden de mogelijkheid de bouwvolumes en hoogtes landschappelijk in te passen in het omliggende gebied en kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk landschap.

Hierbij wordt ingezet op het vitaliseren, versterken en verrijken van de huidige groenelementen.

Erfbepanting en
groenstructuren.

Bos in mozaieklandschap.

Bos in dalenlandschap.



Inpassing Macro

Bos in dalenlandschap

Verwijderen van dood hout, exoten en gebiedsvreemde soorten.

Aanvullen van leegtes met Eik, Beuk en Haagbeuk.

Verrijken en aanvullen struiklaag aan magazijnzijde, richting kantoor zichtlijnen open houden.

Ecologische waarde verhogen met takkenrillen, nestkasten, insectenhôtels, etc.



Inpassing Macro

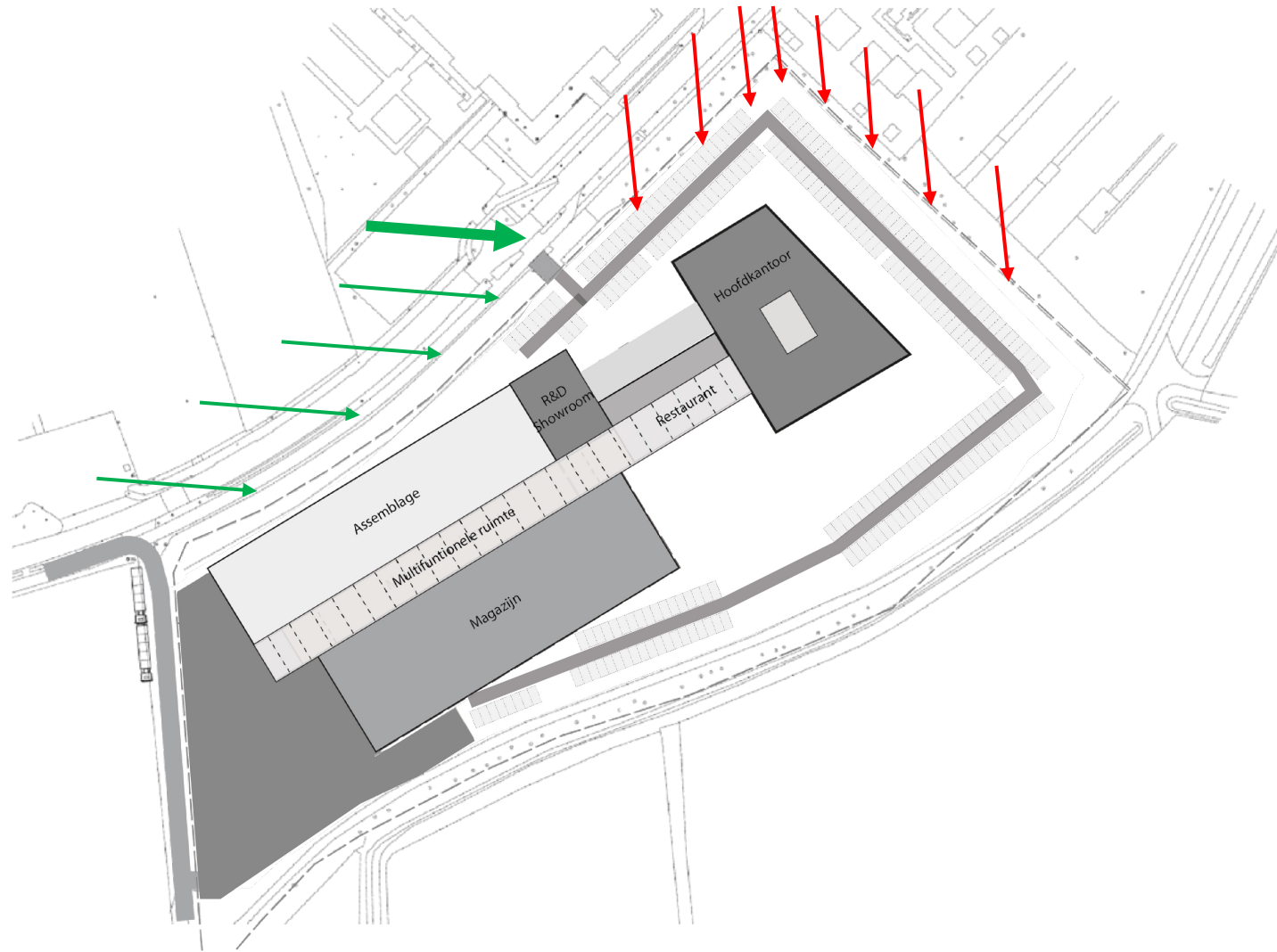
Bos in mozaieklandschap

Verwijderen van dood hout, exoten en gebiedsvreemde soorten.

Aanvullen van leegtes met Eik, Beuk en Haagbeuk.

Verrijken en aanvullen struiklaag.

PLAN BURO B



Inpassing Macro

Vlodrop IN

→ open.

Entree kantoor prominent.

Vlodrop UIT

→ gesloten.



Inpassing Macro

Bos in mozaïeklandschap

Verwijderen van dood hout, exoten en gebiedsvreemde soorten.

Uitdunnen, opschonen en plaatselijk verwijderen struiklaag.

Inzaaien bloem- en kruidenmengsel. (evt. afstemmen op donker pimperlblauwtje)



Inpassing Macro

*Uitbreiding bos in
mozaieklandschap*

Verwijderen van dood hout,
exoten en gebiedsvreemde
soorten.

Aanvullen van leegtes met Eik,
Beuk en Haagbeuk.

Verrijken en aanvullen
struiklaag.



Inpassing Micro

Verdekt Parkeren

Parkeren uit het zicht trekken met behulp van keermuur en talud.

Aanvullen van leegtes met Eik, Beuk en Haagbeuk.

Verrijken en aanvullen struiklaag.



Concept tekening aardwal



Inpassing Micro

Waterhuishouding

Water passerende verharding.

Infiltrerende
wegfunderingsopbouw.

Retentie bekken.

Ruimtelijk effect aansluiting op
achterliggend landschap.

Beleving natuurlijke omgeving
op vlonder aan water.



Inpassing Micro

Park- en wandelpromenade

Groene, natuurlijke inpassing
kantoor, overgang naar
landschappelijke omgeving.

Groene verbinding van
parkeren naar kantoor.

Zitmogelijkheden voor
personeel.

Sierbomen en heesters uit het
tuinassortiment.

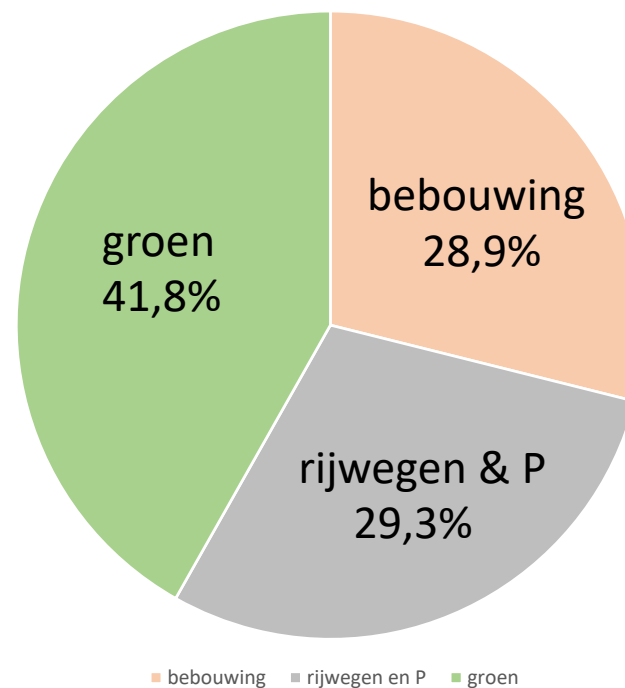
Bodem bedekken met
extensief beheerde vaste
planten en grassen.

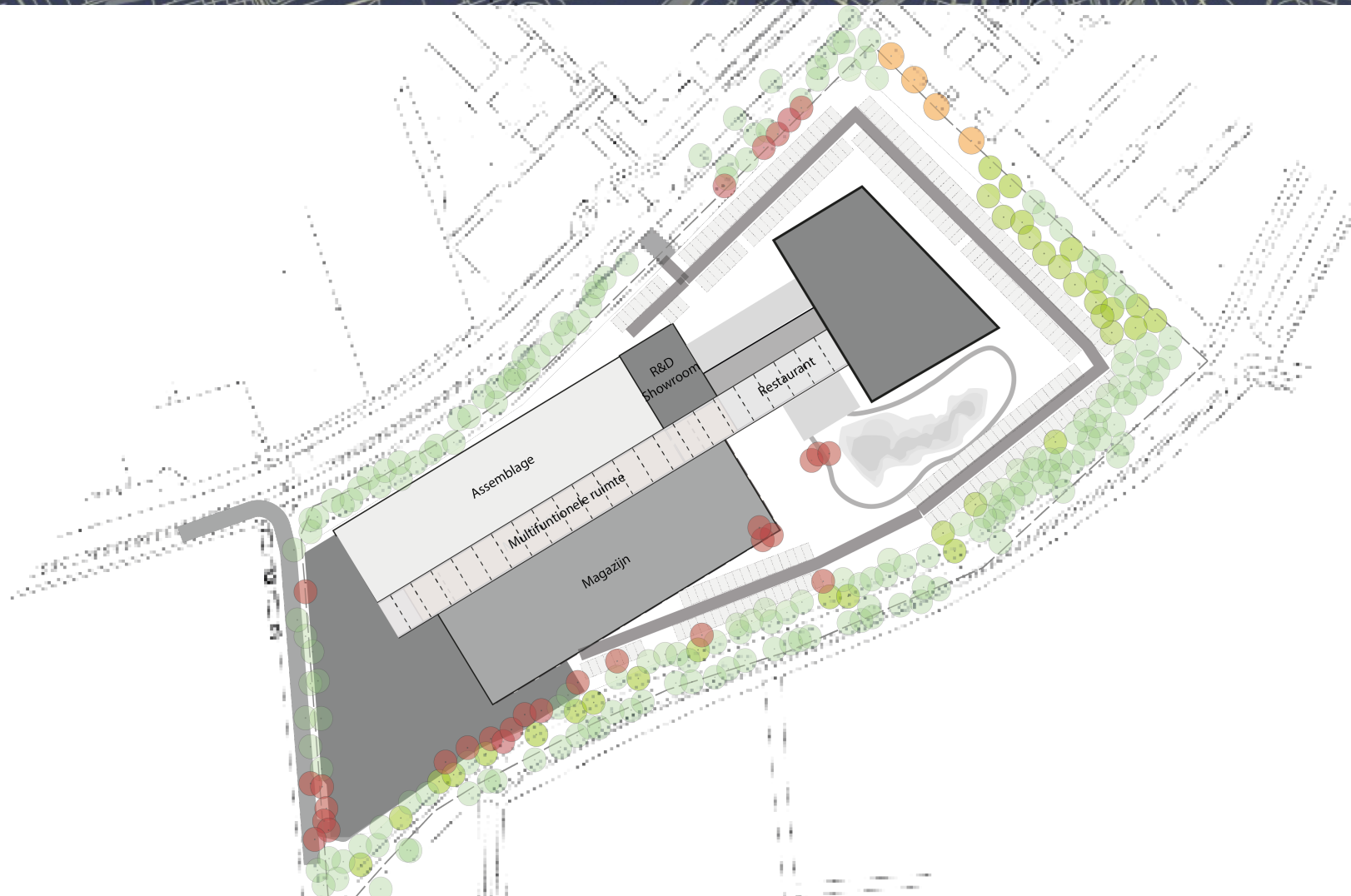
VERBODEN
TOEGANG

Oppervlaktes & verhoudingen

Verhoudingen bebouwing,
rijwegen & parkeren en groen.

Oppervlakte bebouwing	9.346m ²	28,9%
Oppervlakte rijwegen & parkeren	9.496m ²	29,3%
Oppervlakte groen	13.527m ²	41,8%
Oppervlakte perceel	32.369m ²	100%





Inventarisatie Bomen

Inventarisatie van de
bestaande bomen binnen
het plangebied.

Circa 200 stuks

 Behouden 165 stuks

 Conflict 31 stuks

 Ruimte voor zonne-energie
aanliggende woningbouw
vereniging 4 stuks

 Ruimte ter compensatie
door nieuwe aanplant 35
stuks



Bestaand bomen bestand



Behouden 165 stuks

Individueel locatie specifiek
inventariseren met als doel
instandhouding van het
bestaande landschap

Invasieve exoten opschoonen
Boomveiligheid
Maatregelen
Snoei
Conditie



Nieuwe aanplant bomen



Ruimte ter compensatie
door nieuwe aanplant 35
stuks.

Locatie specifieke
groeiplaats afstemmen op
bestaande bomen
inventarisatie

Aanplantmaat 16-18
Draadkluit

Wintereik (*Quercus petraea*)
Beuk (*Fagus sylvatica*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Steeliep (*Ulmus laevis*)
Zwarte Els (*Alnus glutinosa*)
Veldesdoorn (*Acer
Campestre*)

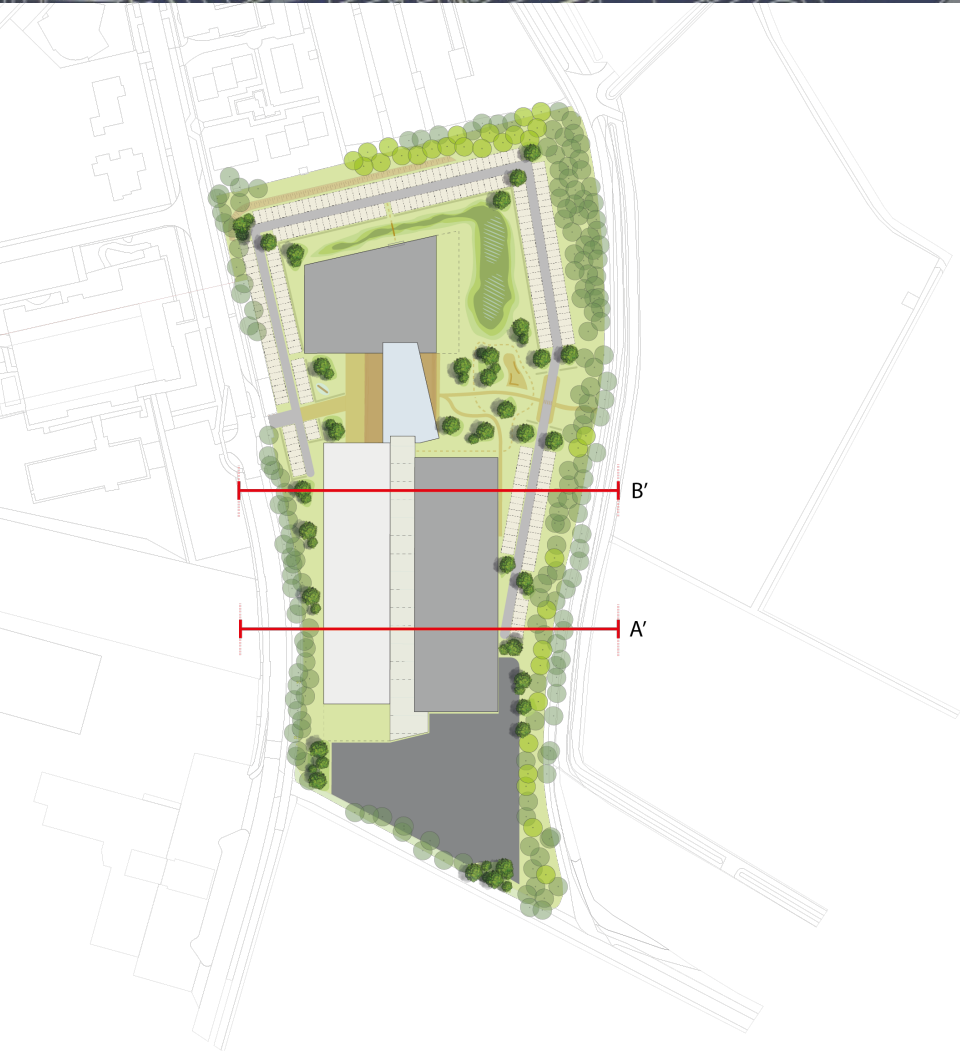
Nieuwe aanplant bomen

Samenvatting landschappelijke
inpassing:

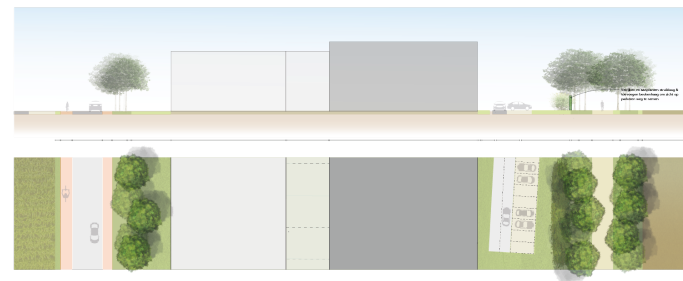
- Behouden en versterken
bestaand groen rondom
perceel
- Concentratie van parkeren
en verdicht groen rond
magazijn en richting
noord-oostzijde
- Zicht van en naar kantoor
vrij houden middels
zichtlijnen tussen bestaand
groen.

Principesneden

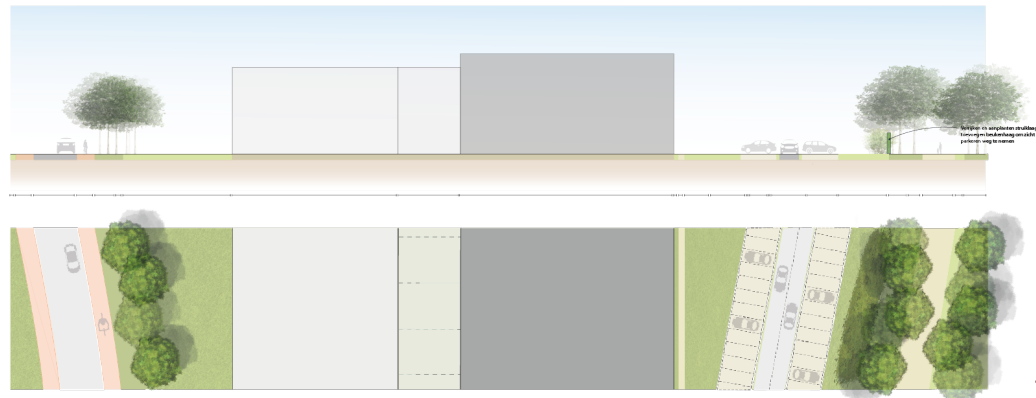
Principesneden over de gehele breedte van het terrein ter plaatse van magazijn en assemblage. Dit ter verduidelijking van het parkeren, de groene inpassing middels bestaande bomen en aanvulling hierop door verrijking van het struiklaag en toevoegen van een beukenhaag t.b.v. wegnemen van het zicht op het parkeren.



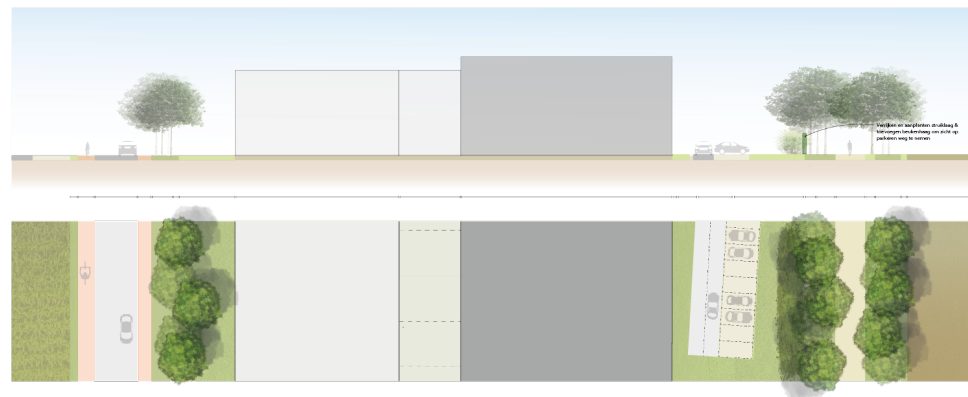
B'



A'



B'



A'

Principesneden

Principesneden over de gehele breedte van het terrein ter plaatse van magazijn en assemblage. Dit ter verduidelijking van het parkeren, de groene inpassing middels bestaande bomen en aanvulling hierop door verrijking van het struiklaag en toevoegen van een beukenhaag t.b.v. wegnemen van het zicht op het parkeren.