

Landschappelijk inpassingsplan

Holsterweg 37 Posterholt



Augustus 2022

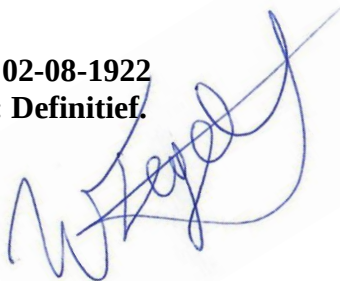
Landschappelijk inpassingsplan Holsterweg 37 Posterholt

***ing. W.H.M. Tegels
Markt 4
6063 AC Vlodrop***

In opdracht van:

***P.H.G van Enckevort
Holsterweg 37
6061 NS Posterholt***

**Versie 02-08-1922
Status: Definitief.**



Voorwoord

Op het perceel Holsterweg 37 Posterholt is een werkplaats gerealiseerd voor houtbewerking.

Dit is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is er een aanvraag omgevingsvergunning "Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening" ingediend.

In dit plan wordt een verkenning uitgevoerd naar de impact van de bestemmingswijziging op het landschap. Aan de hand van die verkenning wordt bepaald of nadere voorwaarden voor de landschappelijke inpassing wenselijk, dan wel noodzakelijk zijn.

Een eerdere versie van dit plan is in februari 2022 ingediend. Er bestond echter de behoefte de landschapsonderdelen waarvoor een instandhoudingsverplichting geldt in dit plan op te nemen. Deze nieuwe versie met de instandhoudingsverplichting vervangt de versie van februari 2022

In de leeswijzer hiernaast is de opbouw van het rapport weergegeven.

Februari 2022

ing. W.H.M. Tegels

Leeswijzer

In de samenvatting op pagina 2 worden de resultaten en conclusies van het Landschappelijk inpassingsplan (LIP) compact weergegeven.

In het hoofdstuk "Het gebied" (pagina 4) wordt het perceel en de relatie met het karakter van de omgeving omschreven.

In het hoofdstuk "De wijziging" (pagina 5) worden de wijzigingen aan het pand omschreven.

In het hoofdstuk "Landschappelijke toets" (Pagina 6 t/m 10) wordt de invloed van de ingreep op het landschap besproken en getoetst.

In hoofdstuk "Instandhoudingsverplichting" op pagina 11 worden de landschapsonderdelen waarvoor een instandhoudingsverplichting geldt weergegeven.

Vervolgens wordt op pagina 14 de conclusie weergegeven

Samenvatting

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag van een omgevingsvergunning "Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening" voor het perceel Holsterweg 37 Posterholt is een verkenning uitgevoerd naar de landschappelijke impact.

Er wordt geconstateerd dat de wijziging vanaf openbaar toegankelijke standplaatsen niet zichtbaar is. Slechts vanuit de achterzijde van het betreffende perceel is de wijziging zichtbaar. Vanuit die gezichtshoek vormt het een harmonieus geheel met de rest van de bebouwing.

De huidige landschappelijke inpassing van het object sluit mooi aan bij het karakter van buurtschap de Holst. Een aanwezige, zich steeds verder ontwikkelende hoogstamboomgaard aan de achterzijde van het perceel doet recht aan de cultuurhistorische agrarische achtergrond van het gehucht.

Vanuit de wijziging zijn verdere eisen aan de landschappelijke inpassing overbodig. Wel is het wenselijk voor een gedeelte van de bestaande elementen een instandhoudingsverplichting overeen te komen.

Inhoud

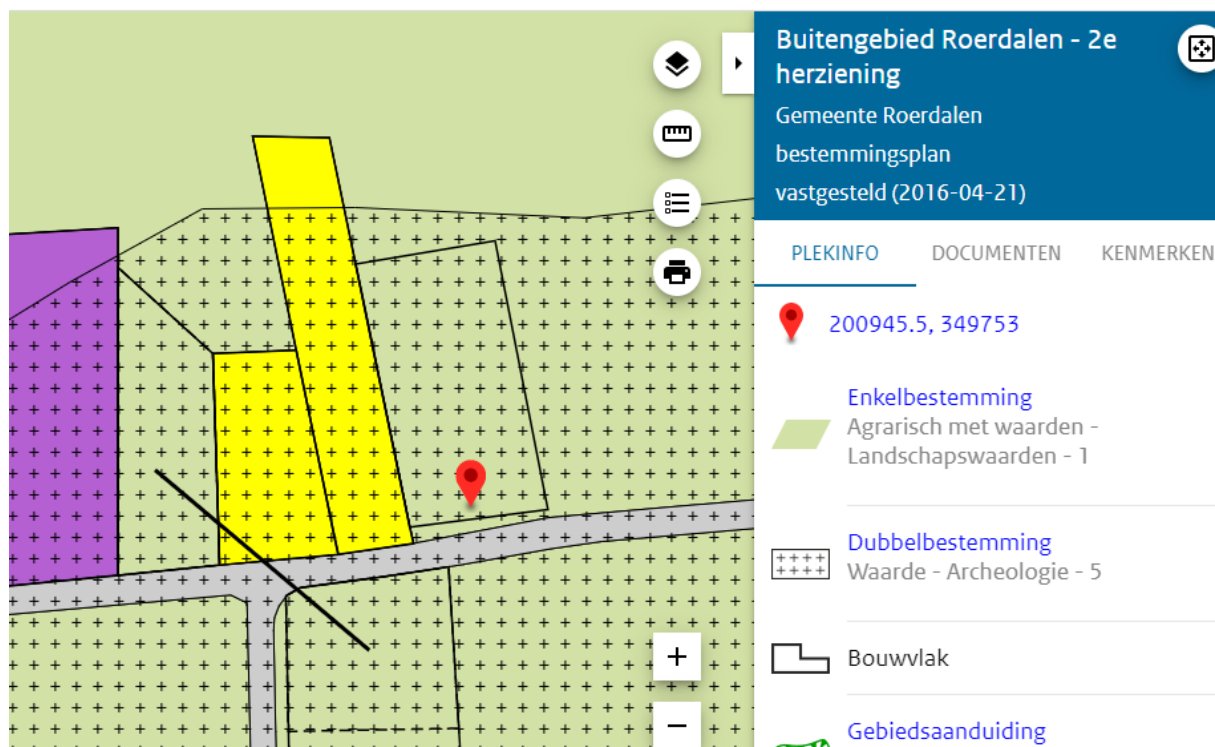
Leeswijzer	1
Voorwoord	1
Samenvatting.....	2
Het gebied	4
Landschappelijke toets	6
Instandhoudings verplichting	11
Wijze van instandhouding van de haag	12
Wijze van instandhouding van de bomenrij.....	12
Conclusie	14

Het gebied

Het perceel Holsterweg 37 Posterholt, kadastrale gegevens: PTH02 – F – 85, 86 en 87 is gelegen aan de rand van het gehucht Holst te Posterholt.

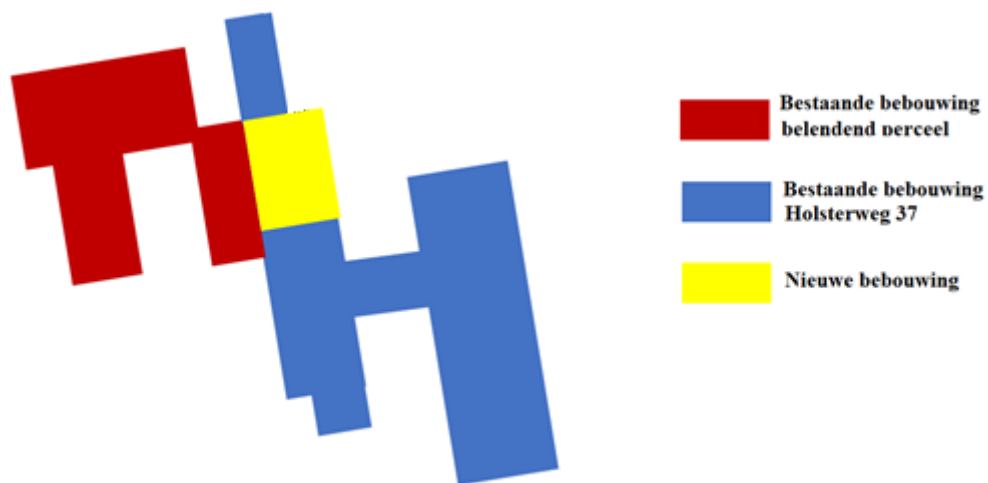


De Holst ligt in een landelijk gebied. De percelen in het gehucht hebben uiteenlopende bestemmingen waaronder wonen, agrarisch met waarden, agrarisch aanverwant en recreatie.



De huidige bestemming is Enkelbestemming Agrarisch met waarden-Landschapswaarden-1.

De wijziging voorziet in het aanbrengen van een bebouwing van circa 85 m² nieuwe bebouwing die aan drie zijden omgeven wordt door bestande bebouwing.



Schematische weergave van de wijziging.



Wijziging vanuit de lucht.

Op de luchtfoto is de wijziging met een rode rechthoek gemarkeerd.

Landschappelijke toets

De weergave van de wijziging in het vorige hoofdstuk impliceert reeds dat de wijziging geen grote landschappelijke impact heeft. Dit volgt uit het simpele feit dat de nieuwe bebouwing aan drie zijden omsloten ligt door bestaande bebouwing.

Om de invloed van de wijziging op de landschappelijke beleving nog beter in beeld te brengen wordt de zichtbaarheid hiervan vanuit verschillende invalshoeken besproken. Van elke invalshoek is een foto opgenomen.



De invalshoeken.

Invalshoek 1



Bij invalshoek 1 zien we het beeld als Holsterweg 37 wordt benaderd vanuit Vlodrop richting Posterholt. De woonboerderij dekt het zicht op de wijziging totaal af. Vanuit invalshoek 1 bestaat er geen enkele invloed op de landschappelijk beleving.

Invalshoek 2



Bij invalshoek 2 zien we het beeld als we Holsterweg 37 bekijken vanuit de openbare weg op een standplaats midden voor het pand. Het beeld wordt bepaald door de voortuin en het erf. Aan de achterzijde wordt het beeld visueel begrensd door de verbinding tussen het woonhuis en de overige bebouwing. Ook vanuit deze invalshoek bestaat er geen enkele invloed op de landschappelijk beleving.

Invalshoek 3



Bij invalshoek 3 zien we het beeld als Holsterweg 37 wordt benaderd vanuit Posterholt richting Vlodrop. Ook vanuit deze invalshoek blijft de wijziging totaal verborgen achter de bestaande bebouwing.

Vanuit de openbare weg is de wijziging niet zichtbaar.

Invalshoek 4



Vanuit de achterzijde van het perceel zelf is de wijziging wel zichtbaar. Hier vormt het echter een harmonisch geheel met de bestaande bebouwing. Dit beeld is overigens alleen zichtbaar voor de bewoners van het perceel en hun bezoekers.

Op de volgende pagina zal de huidige landschappelijke toestand van het object worden besproken.



Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een goed onderhouden siertuin



Aan de achterkant van het perceel bevindt zich een fraaie vijver. Op het grasland achter het weiland bevinden zich jonge hoogstambomen die nog niet volledig tot wasdom zijn gekomen. De achtertuin zal zich steeds verder ontwikkelen als een ouderwetse boomgaard. Een landschap dat mooi aansluit bij de voormalige boerderij op het perceel. Een landschap dat ook recht doet aan het karakter van het gehucht de Holst.

Instandhoudings verplichting

Naar aanleiding van een eerdere versie van dit plan heeft de kwaliteitscommissie van de gemeente Roerdalen geadviseerd voor de haag aan de oostzijde van het perceel en voor de bomenrij aan de noordzijde van het perceel een instandhoudingsverplichting overeen te komen.

De haag voornamelijk uit haagbeuk (*Carpinus betulus*). Verder staan er enkele niet-inheemse heesters tussen zoals bijvoorbeeld de vlinderstruik (*Buddleja davidii*). De noordelijke helft van de haag is bij het schrijven van dit plan niet aaneensluitend.

De bomenrij aan de noordzijde van het perceel bestaat uit 8 bomen:

Aantal	Soort	
1	Haagbeuk	<i>Carpinus Betulus</i>
2	Spar	<i>Picea abies</i>
1	Haagconifeer	<i>Cupressocyparis leylandii</i>
1	Esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
2	Grove Den	<i>Pinus sylvestris</i>
1	Wilg	<i>Salix x rubens</i>
8	Totaal	

1 augustus 2022 heeft er overleg plaatsgevonden over gewenste flexibiliteit in de soortensamenstelling van de haag en de bomenrij. Hierbij is er aandacht besteed aan problemen die sommige soorten hebben bij instandhouding. Denk aan de letterzetter bij sparren, de dennenscheerder bij grove den etc. Bij het minder vitaal worden door ziekte of ouderdom kan de kap van bomen of het rooien van heesters in de haag wenselijk, dan wel noodzakelijk zijn. Het kan dan wenselijk zijn bij herplant te kiezen voor minder gevoelige soorten. Daarom is in overleg besloten bij de instandhoudingsverplichting flexibiliteit in de soortensamenstelling op te nemen.

Op de volgende pagina worden de manier van de instandhouding geformuleerd:

Wijze van instandhouding van de haag

Er wordt een haag in stand gehouden zoals weergegeven in de tekening op pagina 13.
De haag wordt in stand gehouden met een hoogte van tenminste 1,50 meter.

Aanvrager, of zijn rechtsopvolger, verplicht zich de haag bij te planten, zodat er een aaneengesloten geheel ontstaat. Dit bij planten dient binnen twee jaar na het definitief worden van de betreffende omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd.

De haag dient zo onderhouden te worden dat er een aaneengesloten haag blijft bestaan. Dode heesters worden vervangen door nieuwe heesters die bij het aanplanten tenminste de hoogtemaat 100 - 125 cm hebben. De planten worden geplant met een minimumaantal van 5 planten per strekkende meter.

Aanvrager op rechtsopvolger is bij het bij planten en vervangen vrij in soortenkeuze met dien verstande dat de haag tenminste uit 80% inheemse heesters bestaat.

Wijze van instandhouding van de bomenrij

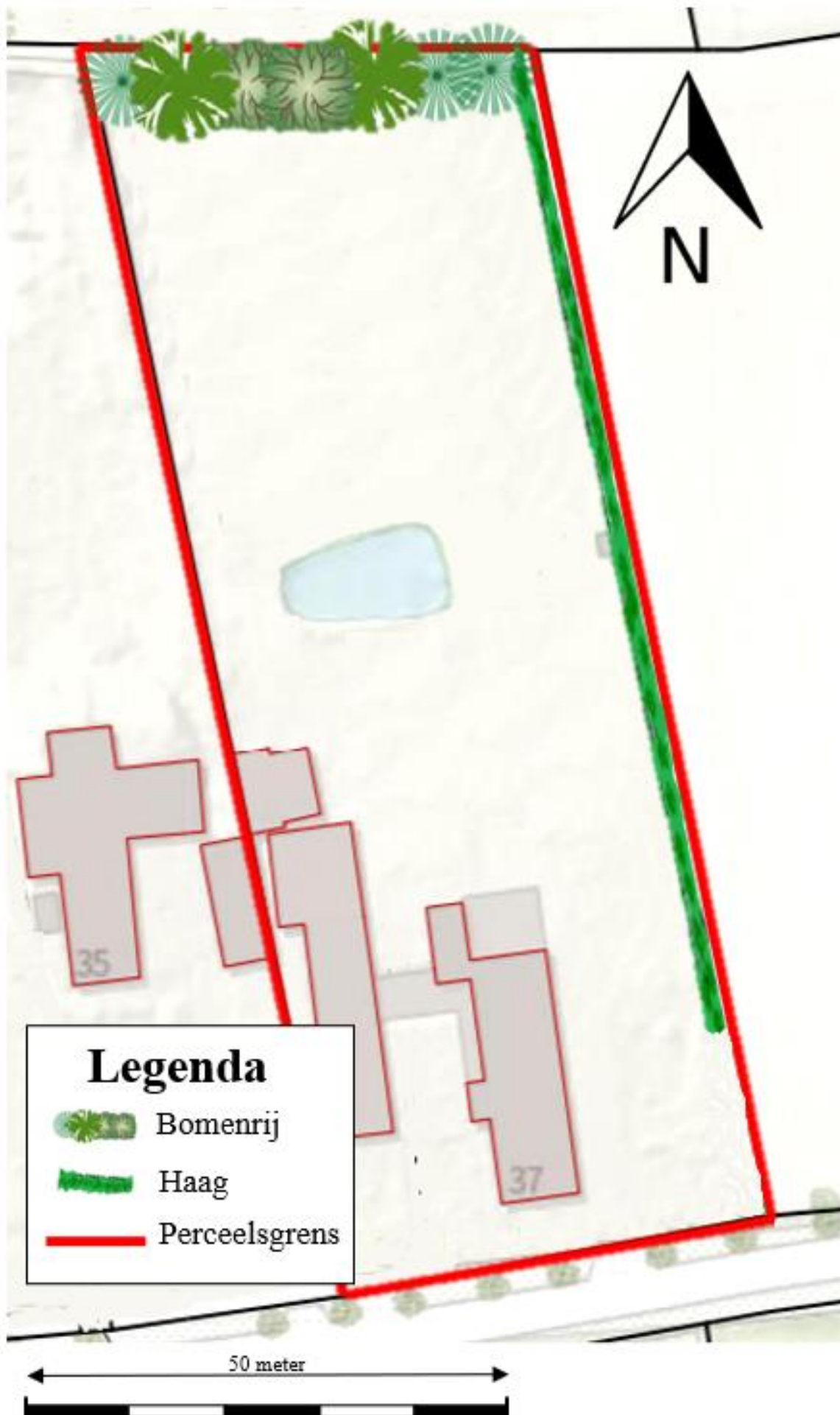
Aan de noordzijde van het perceel dient een bomenrij van tenminste 8 bomen in stand gehouden te worden.

Dode bomen, of bomen die om een andere reden worden gekapt, dienen binnen één jaar na het kappen vervangen te worden door een nieuwe boom met een minimale hoogtemaat van 200/250 cm.

De te kiezen soort moet geschikt zijn om door te groeien tot een boom met een kroonhoogte van tenminste 7 meter.

De aanwezige naaldbomen dienen bij sterfte of kap vervangen te worden door inheemse loofbomen.

Bij de keuze voor nieuw te planten bomen wordt er rekening mee gehouden dat er altijd tenminste 3 soorten inheemse loofbomen aanwezig zijn. Dit met als doel het risico van gelijktijdig afsterven door parasieten of ziekte zoveel mogelijk te voorkomen.



Conclusie

De wijziging aan het pand Holsterweg 37 is vanuit openbaar toegankelijke standplaatsen in het buurtschap de Holst niet of nauwelijks zichtbaar. De wijziging kan uitsluitend vanaf standpunten op de achterzijde van het betreffende perceel worden waargenomen. Vanuit dat gezichtspunt vormt de wijziging een harmonieus geheel met de rest van de bestaande bebouwing.

De aanwezigheid van een mooi onderhouden siertuin aan de voorkant van het pand en een zich steeds verder ontwikkelende hoogstamboomgaard aan de achterzijde passen uitstekend bij de karakter van het buurtschap de Holst.

Door voor de meest bepalende landschapselementen een instandhoudingsovereenkomst overeen te komen wordt aan de eisen van een goede landschappelijke inpassing voldaan.