



Landschapsanalyse & Landschapsplan

Grotestraat 5 Banholt

Project M155425.003/245-009

ir. Leander van Berkel bnt

ir. Gijs van der Sman

20 november 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Planlocatie	4
1.3.	Leeswijzer	5

Deel Landschapsanalyse

2.	Ruimtelijke context	7
2.1.	Context planlocatie	7
2.2.	Kernkwaliteiten Zuid Limburgse landschap	8
	Afwisseling van open en besloten	8
	Het groene karakter	9
	Reliëf	10
	Cultuurhistorisch erfgoed	11
2.3.	Landschapsontwikkelingsplan	12
2.4.	Planlocatie	13
2.5.	Planvoornemen	16
3.	Locatiestudie	17
	Locatie 1	17
	Locatie 2	18
	Locatie 3	19
	Locatie 4	20
	Locatie 5	21
	Locatie 6	22
	Locatie 7	23
	Conclusie	24

Deel Landschappelijke inpassing

4.	Landschappelijke inpassing	25
4.1.	Zicht vanuit de omgeving	25
4.2.	Planconcept	26
4.3.	Inpassing	27
	Inpassing zuidzijde (t.h.v. voorzijde planlocatie)	28
	Inpassing oostzijde (Grotestraat-oost en Terlinden)	28
	Inpassing noordoostzijde (landschapszijde)	29
	Inpassing westzijde (dorpszijde)	30
	Het reliëf	33
	Architectonische kwaliteit rijhal	34
	Referentiebeelden	35
	Beplanting en beheer	36
	Bijlagen	37

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Grotestraat 5 te Banholt, in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten, ligt het agrarisch bedrijf van de familie Scheepens. Het bedrijf bestaat uit een rundveehouderij en een paardenhouderij met pensionstalling en trainingsfaciliteiten. Gezien de dubbele bezetting van de paardenstallen en de overbezetting van de aanwezige binnenbak, is een uitbreiding van de paardenhouderij noodzakelijk. Het voornemen op onderhavige locatie betreft derhalve de oprichting van een rijhal met stallen. De rundveetak van het bedrijf wordt daarbij verkleind, mede ten gunste van de stallingmogelijkheden voor paarden en opslagmogelijkheden. De oprichting van de rijhal vindt deels buiten het bestaande bouwvlak plaats. Hiervoor wordt een projectprocedure gevolgd.

Alvorens de projectprocedure (uitgebreide procedure) wordt gestart, is het van belang om een landschapsplan voor het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven, wordt de optimale plaatsing van de rijhal bepaald middels een locatiestudie en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Hierbij wordt extra aandacht gegeven aan het zoveel mogelijk in stand houden en mogelijk versterken van de aanwezige kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap.



Ruimtelijke context planlocatie (luchtfoto Bing Maps)

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Grotestraat 5 te Banholt, in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten. Het ligt aan een uitloper van één van de dorpslinten van Banholt, welke in het oosten aansluit op het gehucht Terlinden en de provinciale weg N598. De planlocatie maakt deel uit van het karakteristieke Zuid-Limburgse cultuurlandschap en ligt aan de rand van het plateau van Margraten.

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt de locatie-studie. In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inpassing toegelicht in woord en beeld.



Planlocatie (luchtfoto Bing Maps)



Deel

Landschapsanalyse



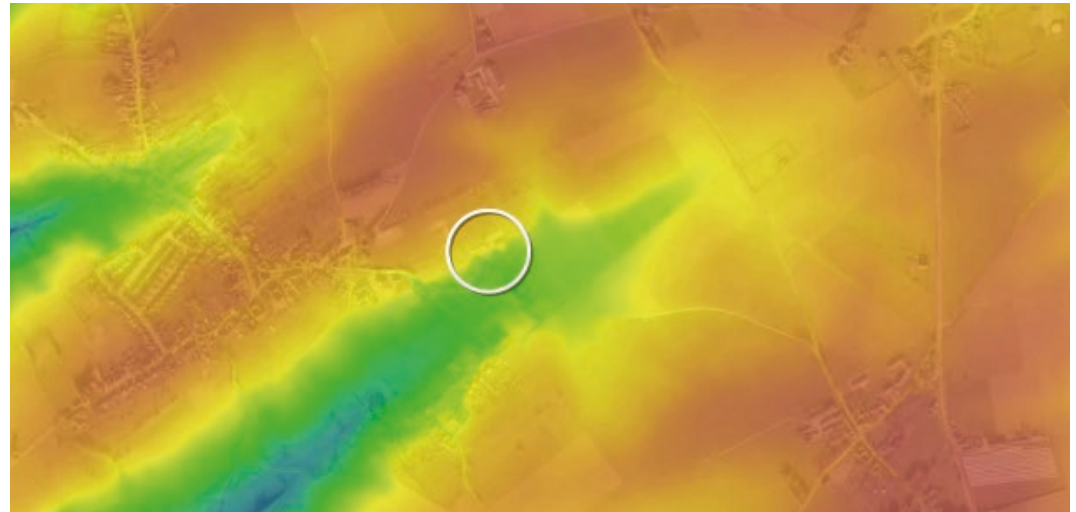
2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De planlocatie ligt aan de Grotestraat, nabij de dorpsrand van Banholt. De Grotestraat is een uitloper van de dorpslinten Dalestraat/Mheerderweg en loopt van de kern van Banholt door het buitengebied naar Terlinden, waar het uiteindelijk aansluit op de provinciale weg N598.

De weg vormt daarmee een gebiedseigen en karakteristieke oudere route, zoals die in het Zuid-Limburgse buitengebied meer voorkomen. Daar waar geleidelijke verdichting met agrarische- en woonbebouwing is ontstaan, is stedenbouwkundig sprake van lintvorming. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid. De Grotestraat is een uitloper van een bebouwingslint in de kern, waarbij ter hoogte van de planlocatie sprake is van een lage bebouwingsdichtheid met enkele agrarische bedrijven. Voor het overige gedeelte loopt de straat voornamelijk door agrarisch gebied zonder bebouwing.

Het omliggend landschap ter plaatse wordt gekenmerkt door vergezichten over het glooiende heuvellandschap, afgewisseld met kleine bebouwingsclusters en groenelementen zoals bomenlanen, fruitgaarden en gescho- ren hagen op de perceelsgrenzen. Het aangrenzende buitengebied is daarmee kenmerkend voor het kleinschalig cultuurlandschap van Zuid-Limburg.



Planlocatie op de hoogtekarte (ahn.nl)



Planlocatie op de historische topografische kaart 1925 (topotijdreis.nl)

2.2. Kernkwaliteiten Zuid Limburgse landschap

Dit omliggende karakteristieke landschap is uniek en waardevol en derhalve het beschermen en behouden meer dan waard. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap kaders te bieden, is het 'Handvat kernkwaliteiten nationaal landschap Zuid-Limburg' opgesteld. Dit biedt een handreiking voor initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om antwoord te geven op de motiveringsvraag van de landschappelijke kernkwaliteiten en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hierin wordt de initiatiefnemer gevraagd een beschrijving te geven van de kernkwaliteiten ter plaatse, en op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor behoud en ontwikkeling van de aanwezige kernkwaliteiten en hoe eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. De aanwezige kernkwaliteiten op en rondom de planlocatie worden hierna toegelicht.

Afwisseling van open en besloten

De dorpsrand kent een meer besloten karakter dan de omliggende agrarische percelen door de aanwezigheid van (hoogstam) boomgaarden, (solitaire) bebouwing en diverse landschapselementen. Het plangebied ligt nabij de dorpsrand en kent eveneens een meer besloten ligging door de aanwezigheid van hierboven genoemde aspecten. Desondanks is de planlocatie vanuit diverse standpunten in de omgeving zichtbaar. Bij uitbreiding is het van belang dat er een landschappelijk en ruimtelijk passende uitbreidingsrichting wordt gekozen en dat compact wordt gebouwd, aansluitend op het bestaande erf. Eventuele opslag dient binnen het ensemble een plaats te krijgen, bij voorkeur binnen de bedrijfsbebouwing.



De kernkwaliteit contrast tussen open en besloten

Het groene karakter

Het groene karakter van het nationaal landschap Zuid-Limburg vormt een belangrijk aspect van het heuvellandschap. De hellingbossen en de agrarische gronden op de vlakkere gedeeltes vormen tezamen kenmerkende afwisselingen in het landschap. Opgaande beplanting is voornamelijk rondom de kernen te vinden, waar bodemkundig gezien de grond voor akkerbouw minder geschikt is. Dit geldt ook voor Banholt en Terhorst. De dorpsranden zijn rijk beplant met (hoogstam) boomgaarden, bomenrijen, geschoren hagen en solitaire bomen. Dit pleit derhalve voor een voortzetting van deze traditie door de toevoeging van verschillende vormen van erfbeplanting zodat een aantrekkelijke overgang tussen bebouwing, erf en landschap ontstaat. Perceelscheidingen kunnen worden voorzien van geschoren hagen. Tevens kunnen de glooiende hellingen worden aangezet met horizontale landschapelementen. Vanzelfsprekend dient hierbij uitsluitend gewerkt te worden met streekeigen beplantingssoorten.



De kernkwaliteit van het groene karakter

Reliëf

Het plateau van Margraten wordt gekenmerkt door een wijdvertakt netwerk aan droogdalen, die ver insnijden in het plateau. Door de insnijding kent het plateau weinig grote vlakken en heeft het voornamelijk een glooiend karakter. De planlocatie ligt aan de rand van een droogdal, welke zich uitstrekt tussen de kern van Banholt en Terlinden. Van belang is dat het agrarisch erf een goede aansluiting vindt met het omliggend landschap, gezien vanuit alle zijden. Dit vanwege het zicht op het ensemble vanuit meerdere (hoger gelegen) locaties. Tevens kan op de hellingen lijnvormige lage beplanting (zoals hagen) worden aangebracht om de helling beter beleefbaar te maken. Daarnaast dient eventuele uitbreiding van het erf en de bebouwing het plaatselijke reliëf te volgen.



De kernkwaliteit van het reliëf

Cultuurhistorisch erfgoed

De bebouwing van de planlocatie bevat weinig cultuurhistorische waarde, aangezien het relatief jonge bebouwing betreft. In de nabijheid van de locatie treft men waardevol erfgoed in de kernen van Banholt en Terhorst aan, waaronder historische lintbebouwing en agrarisch erfgoed zoals carréboerderijen. Ook de organisch gegroeide bebouwingslinten zijn kenmerkend voor de omgeving.

Bij uitbreiding van het erf dient rekening te worden gehouden met het hoofdmoment (de bedrijfswoning) en de daarin ondergeschikte bedrijfshallen en –loodsen. De opzet van het gehele ensemble moet leesbaar blijven en nieuwbouw dient zich hieraan te conformeren. Hierbij is het materiaalgebruik belangrijk wat niet betekent dat uitsluitend met traditionele materialen gewerkt dient te worden.



De kernkwaliteit van de cultuurhistorie

2.3. Landschapsontwikkelingsplan 'Buitengewoon Margraten'

Het landschapsontwikkelingsplan geeft een integrale visie op het landschap van de voormalige gemeente Margraten, die uitgaat van de bestaande kernkwaliteiten van het landschap en waarin de gewenste ontwikkelingen worden vastgelegd. Voor onderhavige plannen geldt dat naast een robuuste inpassing ook aandacht dient te zijn voor de vormgeving van bijbehorende voorzieningen, zoals afrastering en paardenbakken. Ook deze elementen moeten worden voorzien van passende materialen en beplanting, aangezien ook deze elementen onderdeel uitmaken van het cultuurlandschap.

De planlocatie behoort tot het deelgebied van Groot Stuck, Hackenroth, Bergveld en Krikelberg. Belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het landschap zijn het in stand houden van het contrast (open plateaus, kleinschalige dalen, beboste hellingen) en uitbreidingen van het areaal aan landschapselementen. Met name rondom de dorpen dienen landschapselementen zoals boomgaarden als inbedding van de kernen.

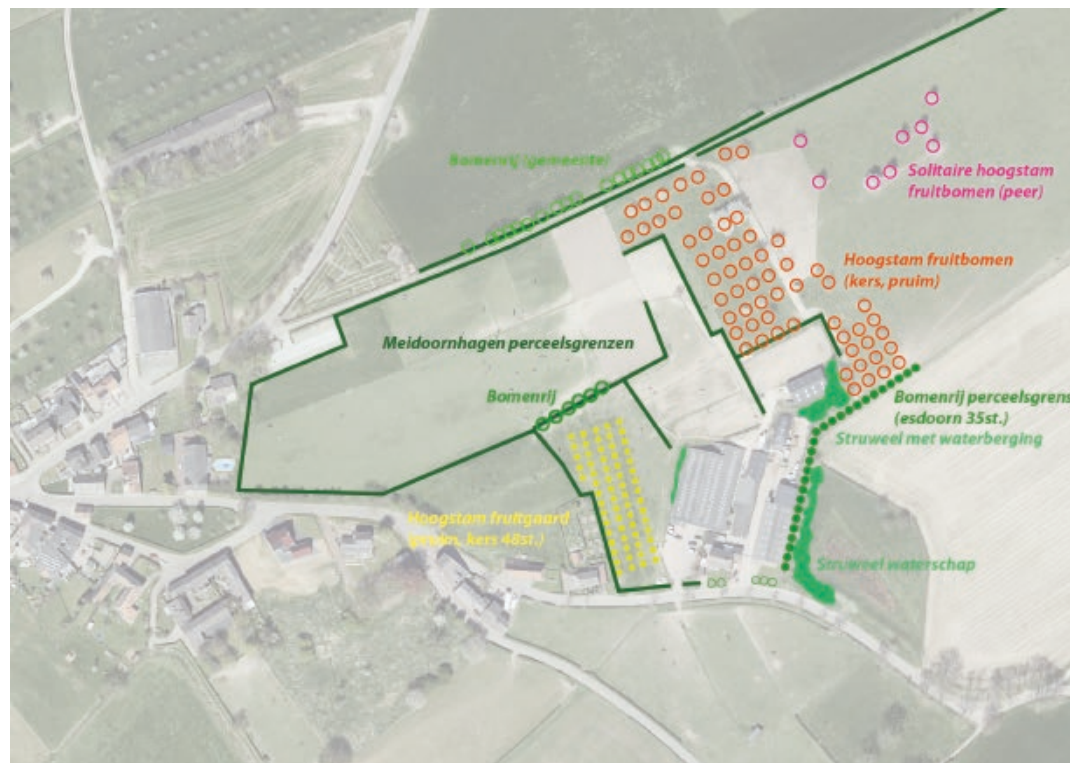


Het deelgebied van Groot Stuck, Hackenroth, Bergveld en Krikelberg

2.4. Planlocatie

De planlocatie bestaat uit een agrarisch erf met de bedrijfswoning aan de Grotestraat en de bedrijfsbebouwing op het achtererf. De bebouwing bestaat uit een viertal loodsen/stallen, welke allen in dezelfde richting staan, haaks op de Grotestraat. Een uitzondering vormt de opslagloods achter op het erf. Deze staat gedraaid ten opzichte van de overige bebouwing. Daarnaast is het peil van de loods circa 4 meter hoger dan de rest van het erf. Ook de opslag van voer en de buitenbak liggen hoger dan de straat en het erf. Het hoogteverschil wordt overbrugt over een relatief korte afstand, middels een steile helling. Ten noordwesten van de planlocatie loopt het landschap geleidelijker op. Hier ligt de helling van het droogdal dat in het plateau van Margraten snijdt.

Op en rondom de planlocatie is reeds veel beplanting aanwezig. Ten westen van de locatie, tussen het erf en het buurperceel ligt een jonge boomgaard met 42 hoogstam fruitbomen, die omzoomd wordt met hagen. Ook de andere percelen in het landschap zijn veelal voorzien van de karakteristieke (meidoorn)hagen op de perceelsranden. Ten oosten van de locatie ligt een waterbuffer van het waterschap, met aan de westzijde van dit perceel een groensingel van struweel en boomvormers. Op het achtererf staat een omvangrijk bomenraster met hoogstam fruitbomen. Ook staan er diverse solitaire bomen in de wei ten noorden van de locatie. Al dit groen is in eigendom en beheer van de initiatiefnemer. Navolgende afbeelding illustreert de huidige beplanting in en rondom het erf.



Bestaande beplanting op en rondom de planlocatie.



A De hoger gelegen opslag en opslagloods, gezien vanaf het erf.



B Het lager gelegen bestaand erf, met op de achtergrond de bedrijfswoning.



C Bestaande opslagloods en links de buitenbak. Rechts het bestaande erf.



Standpunten foto's



D Zicht vanuit de boomgaard op de buitenbak en de opslagloods.



E Zicht op de boomgaard in westelijke richting.



F Zicht op de locatie vanaf de Grotestraat. Op de voorgrond de bestaande waterberging van het waterschap.



Standpunten foto's

2.5. Planvoornemen

De rundveetak van onderhavig agrarisch bedrijf zal worden verkleind ten gunste van de paardenhouderij. Een gedeelte van de bestaande rundveestallen zal hiervoor worden aangewend. Tevens zullen de werktuigen en de voeropslag die nu buiten staan, een plaats krijgen binnen de bestaande stallen of binnen het erf tussen de bebouwing. Voor de uitbreiding van de paardenhouderij is een uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk. Er dient meer stallingruimte te komen en voor training is een binnenbak met wedstrijdafmetingen (20x60m) op de locatie noodzakelijk. Daartoe wordt een rijhal met paardenstallen en binnenbak gerealiseerd op het erf. Tevens zullen de bestaande parkeermogelijkheden worden uitgebreid en wordt een longeercirkel en stapmolen gerealiseerd op het erf. De locatie van de rijhal dient zorgvuldig te worden gekozen, zodat de impact op de landschappelijke waarden ter plaatse zo klein mogelijk blijft. In navolgende paragraaf worden de potentiële locaties voor de rijhal afgewogen op hun ruimtelijke en landschappelijke impact. De voorkeurslocatie wordt vervolgens als uitgangspunt genomen voor de verdere planvorming.



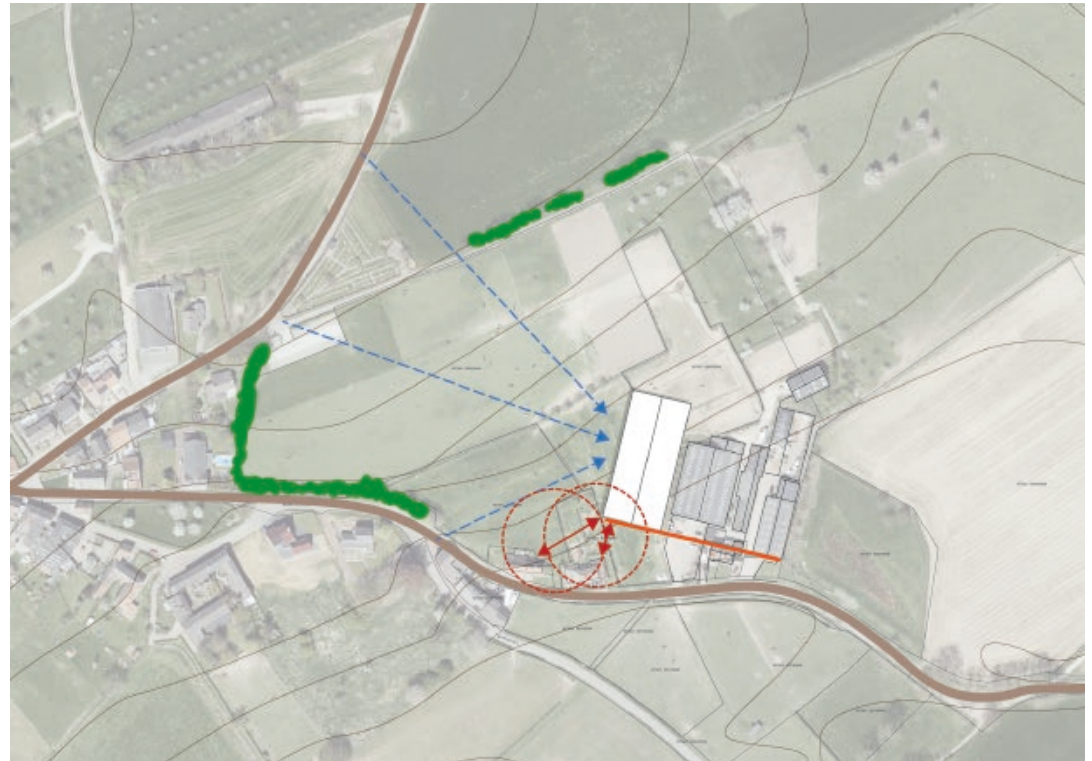
3. LOCATIESTUDIE

Voordat de positie van de rijhal wordt vastgelegd, dienen eerst alle potentiële locaties in en rondom het erf te worden getoetst op de voor- en nadelen. In een eerder stadium van het planproces zijn zeven locaties aangewezen als mogelijke plaats voor de rijhal. Hierna worden deze zeven locaties toegelicht en getoetst op de impact van de rijhal op de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Uiteindelijk volgt een afweging en een voorkeursvariant welke vervolgens gebruikt zal worden voor de verdere planvorming.

Locatie 1

De eerste optie betreft de bouw van de hal in de rooilijn van de overige stallen, in een tweede lijn achter het woonhuis. Zodoende blijft de nieuwbouw dichtbij het lint en het erf en blijft het achtergelegen landschap onbebouwd. Tevens blijft de huidige opbouw van het erf met in de lengterichting liggende stallen gehandhaafd.

Deze locatie is milieukundig niet geschikt vanwege de nabijheid van de aangrenzende woningen aan de Grotestraat. Dit in verband met de geuren en geluidsnormen, welke zich niet zullen verdragen met de aanwezige woonfunctie. Daarnaast zal de langsgevel van de hal nadrukkelijk in het zicht liggen, gezien vanaf de hoger gelegen Bredeweg, de begraafplaats en de kruising van de Grotestraat met de weg Terhorst.



Locatie 2

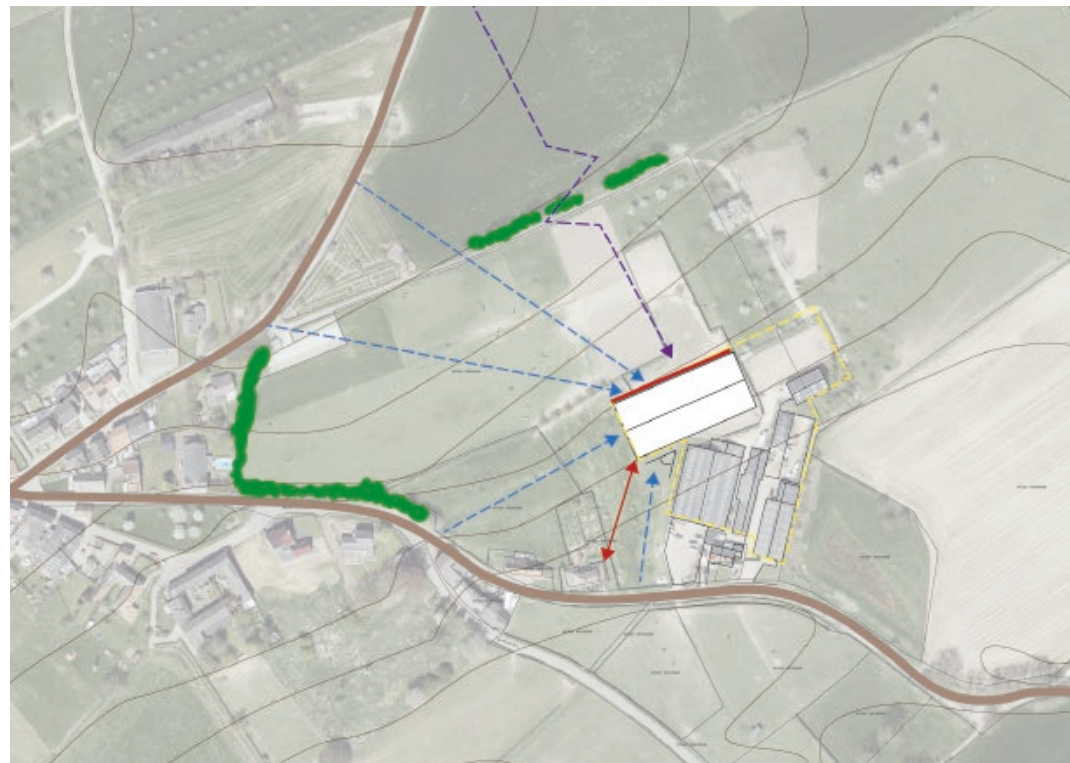
De tweede optie die ter sprake is gekomen, is de positionering van de hal aan de oostzijde van het bestaande erf, in dezelfde rooilijn als de huidige stal. Het aangrenzende perceel is echter niet in eigendom van de initiatiefnemer. Aankoop van het perceel is niet mogelijk omdat hier een grote hemelwaterbuffer van het Waterschap ligt.



Locatie 3

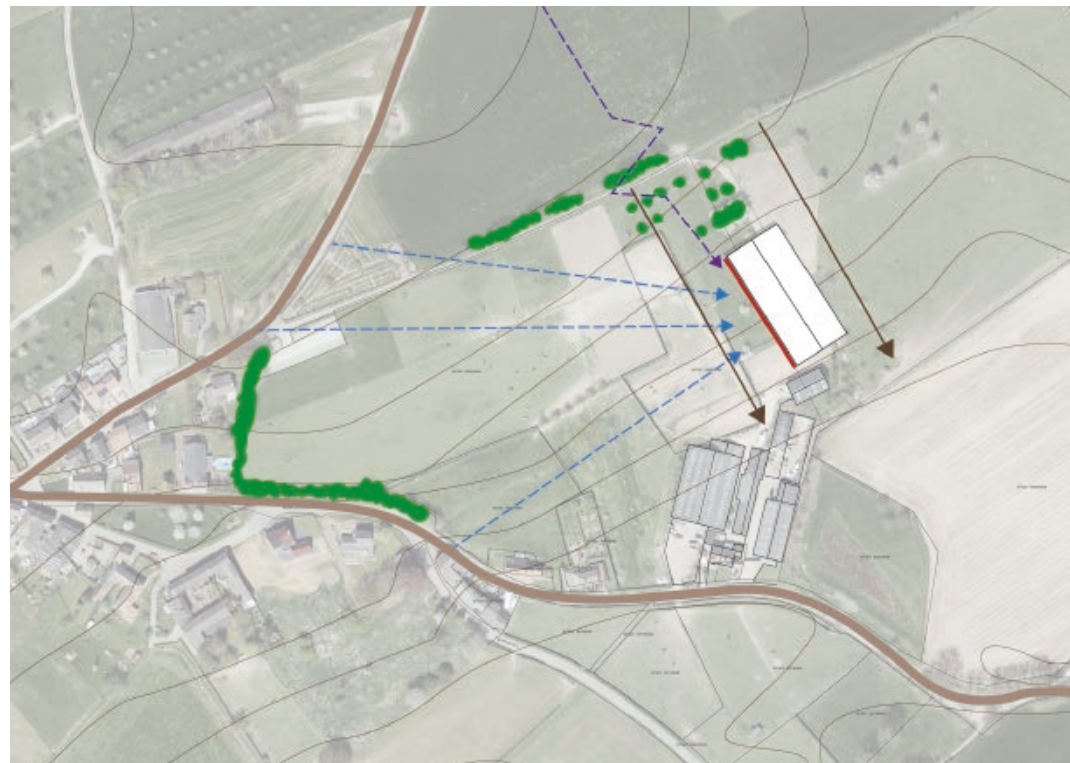
De derde optie betreft het gedeelte in het verlengde van de huidige buitenbak. Door de rijhal hier te positioneren wordt een compact erf gerealiseerd, waardoor de impact op het omliggend landschap beperkt kan blijven. Daarnaast is de hal in de lengterichting van de helling voorzien, zodat aanpassingen aan het huidige reliëf eveneens beperkt kunnen blijven.

Door het oplopende maaiveld richting het noorden, ligt de hal enkele meters hoger in het landschap dan de huidige bedrijfsbebouwing en het erf. Het zal hierdoor nadrukkelijker in het landschap komen te liggen dan bij optie 1. De aanwezige bomen aan de 1e Mos Daalweg zullen het zicht op de rijhal enigszins filteren, maar de langsgevel blijft zijn stempel drukken op het aanzicht vanuit omliggende wegen. Tevens is de afstand tot de woningen weliswaar groter dan bij optie 1, de hindercirkels vallen echter nog altijd over het woonperceel van de directe burens.



Locatie 4

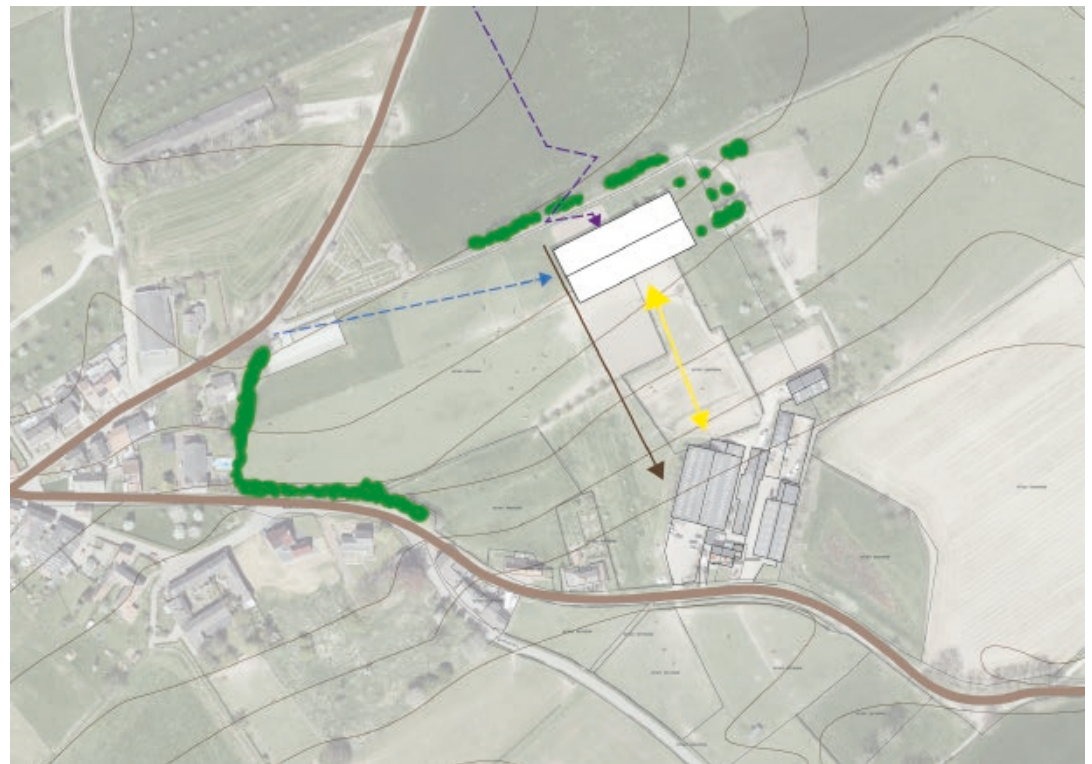
De vierde optie laat een positionering op het achtererf zien, aansluitend op de aanwezige opslag, haaks op de 1e Mos Daalweg. De afstand tot de omliggende wegen (Grotestraat, Bredeweg) wordt zodoende groter, wat de impact op het landschap, gezien vanuit deze omliggende wegen, zal verzachten. Bij grotere (zicht) afstanden lijkt de bebouwing tenslotte kleiner. Desondanks blijft het zicht op de lange gevel bestaan, temeer omdat de hal aanzienlijk hoger in het landschap komt te staan dan het huidige agrarisch erf. Tevens heeft een positionering haaks op de hoogtelijnen als nadeel dat er relatief veel grondverzet plaats zal moeten vinden en de helling hierdoor wordt aangetast. Tenslotte is er door deze positionering geen sprake van een compact erf.



Locatie 5

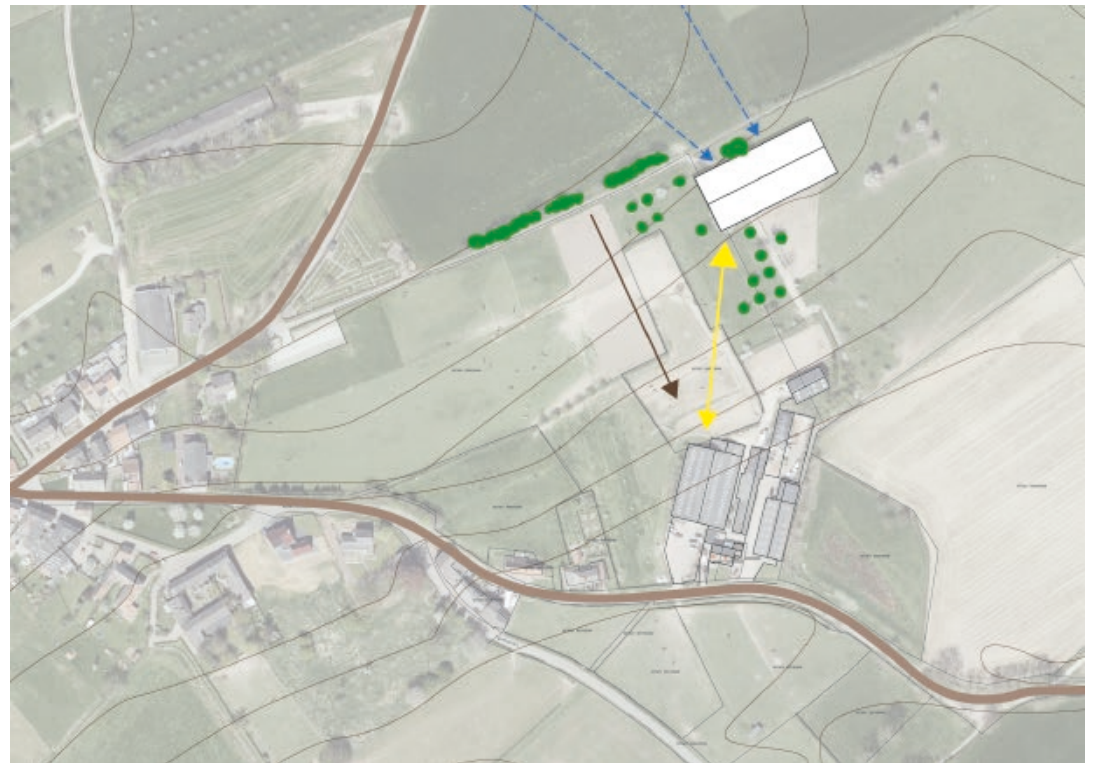
De vijfde locatie ligt aan de 1e Mos Daalweg, een onverharde weg ten noorden van de planlocatie. Door de bestaande bomenrijen en boomgaard is er reeds sprake van enige landschappelijke inpassing. Tevens is de impact vanuit de dorpskern beperkt, aangezien enkel de kopgevel te zien zal zijn. Ten slotte ligt de hal in het verlengde van de hoogtelijnen van het landschap.

De afstand tot het agrarisch erf van de planlocatie wordt echter dermate groot, dat de rijhal solitair in het landschap lijkt te liggen. Hierdoor maakt het ruimtelijk gezien geen deel meer uit van het bestaande erf, want er is geen sprake meer van clustering van bebouwing. Dit is tevens om bedrijfstechnische redenen onwenselijk, omdat de afstand tot de andere stallen op het erf te groot wordt.



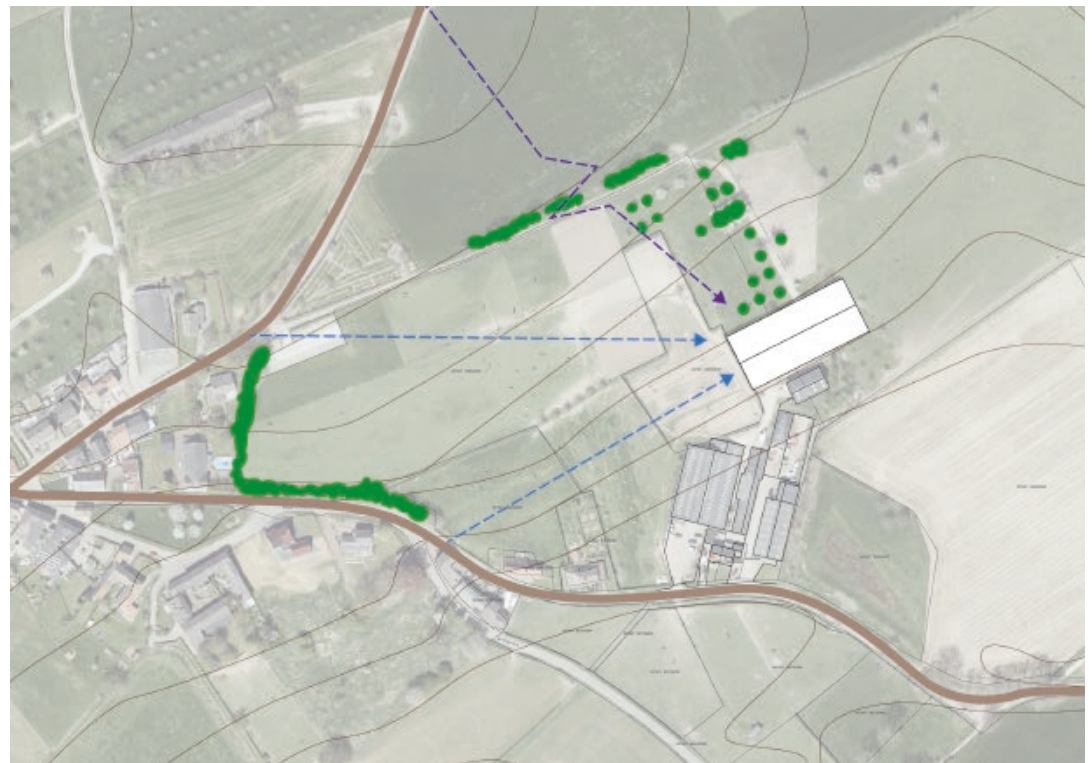
Locatie 6

De zesde locatie die ter sprake is gekomen, ligt eveneens langs de 1e Mos Daalweg, achter de bestaande boomgaard. De bestaande bomen zorgen voor een nog betere inpassing dan bij de vijfde locatie, echter wordt de afstand tot het bestaande erf en de daarmee gepaard gaande nadelen, nog groter dan bij locatie 5.



Locatie 7

De zevende locatie is in dezelfde lijn voorzien als de derde locatie, maar dan verder opgeschoven naar het noordoosten, ter plaatse van de bestaande rijbak. Hier krijgt de hal reeds enige ruimtelijke rugdekking door de bestaande loods en boomgaard en ligt de hal in de lengterichting van de helling waardoor de aantasting beperkt kan blijven. De zichtafstanden zijn groter dan bij optie 3, zodat de hal kleiner lijkt. De hal ligt echter dicht genoeg bij het bestaand erf om er ruimtelijk gezien nog deel van uit te maken. Echter ontstaat ook hier het nadeel dat de hal hoger komt te liggen dan het bestaand erf en hierdoor nadrukkelijker in het zicht ligt dan de bestaande, lager gelegen bedrijfsbebouwing.



Conclusie

Concluderend kunnen we stellen dat geen enkele potentiële locatie voor de rijhal vrij is van nadelen. De diverse locaties hebben echter verschillende mate van inbreuk op het landschap, waarbij sommige locaties de kernkwaliteiten van het landschap meer benadelen dan anderen.

Een situering haaks op de hoogtelijnen van de helling is onwenselijker dan een situering in de lengterichting van de helling. Ook de afstand tot de bestaande woningen aan de Grotestraat en het bestaande erf van de planlocatie spelen een rol in de afweging. Er dient voldoende afstand te worden gehouden tot de woningen maar de hal dient evenwel onderdeel uit te blijven maken van het bestaande erf.

Dit alles in overweging te hebben genomen, is de positie van de rijhal op locatie 7 het meest wenselijk. Deze ligt relatief ver van omliggende wegen, maar speelt geen solitaire rol in het landschap doordat de aansluiting met het bestaande erf mogelijk blijft. Daarnaast kan de aangrenzende boomgaard grotendeels gehandhaafd worden en blijft het grondverzet beperkt. De ligging in de helling biedt verder voldoende mogelijkheden om de hal deels 'in te graven' wat de impact van de bebouwing op het landschap beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

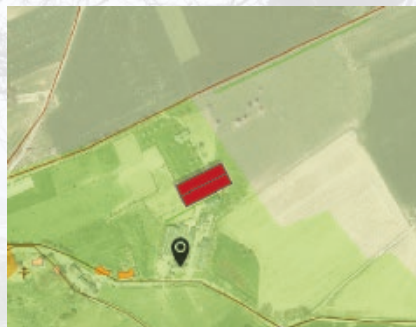
Locatie 7 leidt derhalve tot een goede stedenbouwkundige invulling binnen het erf en is landschappelijk aanvaardbaar en te optimaliseren met aanvullende landschappelijke maatregelen. In het volgende hoofdstuk wordt derhalve deze locatie van de hal als uitgangspunt genomen voor de verdere planvorming.



De rijhal maakt deel uit van de dorpsmantel van Banholt (grijs).



Door deze situering blijft zoveel mogelijk bestaand groen behouden.



De beoogde locatie ligt buiten waardevolle gedeelten van Banholt en omgeving.



De rijhal wordt in dezelfde richting als de helling gesitueerd, zodat het ingraven beperkt kan blijven.



Deel
Landschapsplan



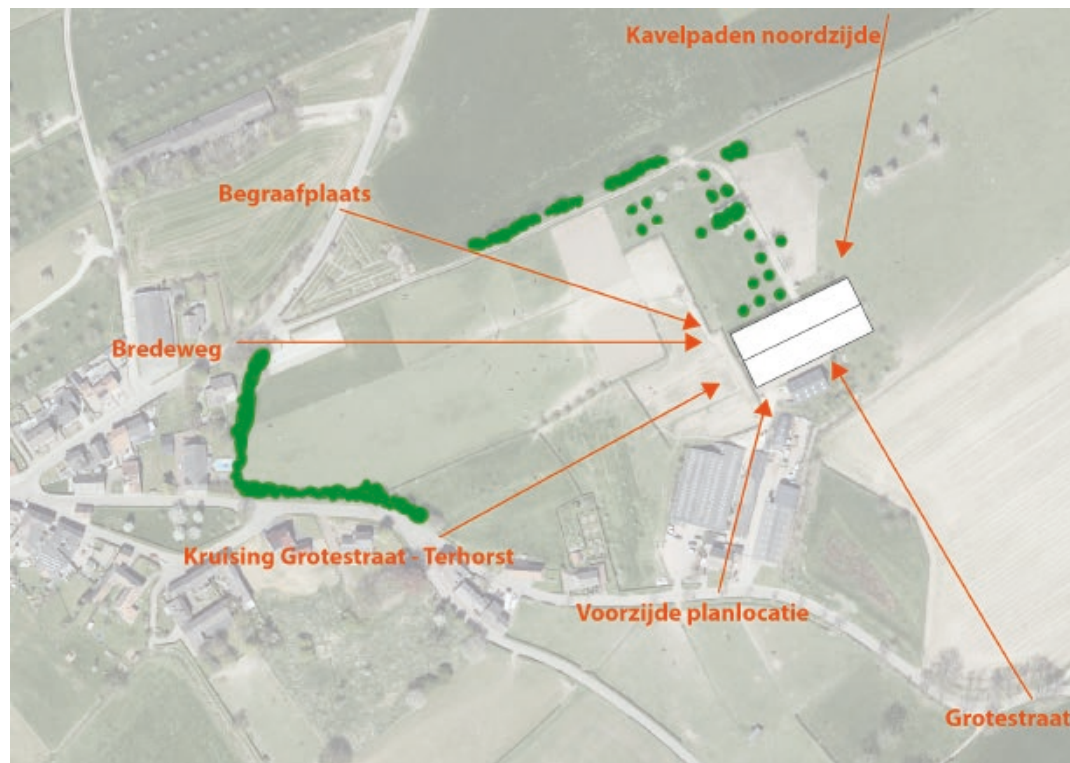
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1. Zicht vanuit de omgeving

Voor de landschappelijke inpassing is het zicht op de rijhal vanuit de relevante standpunten in de omgeving van belang. Nevenstaande afbeelding illustreert deze standpunten. Het meest van belang is het zicht vanuit de kern van Banholt. Bewoners en passanten zullen de rijhal zien vanaf de Grotestraat en de Bredeweg. Zeker ter hoogte van het kerkhof en de bijhorende parkeerplaats zal de rijhal te zien zijn, te meer omdat dit hoger gelegen plekken zijn van waaruit je het dal in kijkt. Richting het noorden toe buigt de Bredeweg naar het westen en wordt de afstand tot de rijhal groter.

Minder zichtbaar is de rijhal vanuit de noordoostzijde. Hier liggen uitsluitend enkele onverharde kavelpaden. Tevens zorgt het terreinverloop voor een verminderd zicht op de locatie. Enkel het dakvlak van de rijhal zal over grote afstand zichtbaar zijn vanaf de Bredeweg ter hoogte van de Groenestraat.

Ten zuiden van de planlocatie, ter hoogte van de Grotestraat komend vanuit Terlinden en Terhorst, zal de rijhal boven de bestaande agrarische bebouwing van het erf uitkomen. De hogere ligging van circa 4 meter boven het huidige erf heeft als gevolg dat de kop- en zijgevel in het zicht zullen komen van de passant. Een robuuste inpassing is derhalve aan deze zijde noodzakelijk.



Zicht op de beoogde rijhal vanuit de omgeving.

4.2. Planconcept

Het landschapsplan heeft als doel om de beoogde rijhal op een vanzelfsprekende wijze onderdeel te laten maken van het agrarisch erf en de omgeving. Het behoud van het waardevolle en karakteristieke landschap vormt daarbij het belangrijkste uitgangspunt voor onderhavig plan, evenals een vanzelfsprekende toevoeging van nieuwe aanplant die ruimtelijk samenhang geeft aan het erf en het landschap. Een zorgvuldig vormgegeven en doelmatig ontwerp voor de uitbreiding is hierdoor noodzakelijk en er dient gewerkt te worden met streekeigen materialen en beplanting.

De rijhal is voorzien op het achtererf, op de locatie welke als beste optie naar voren kwam in de locatiestudie van het vorige hoofdstuk. De rijhal sluit op deze plek aan op het bestaande erf, maar krijgt een ondergeschikte positie achter de bestaande stallen. Door het hoogteverloop van het maaiveld te volgen, blijft de aanpassing van het reliëf beperkt. Hierdoor komt de rijhal gedraaid te staan ten opzichte van de bestaande stallen en de as van de weg.

Als afgewerkt peil wordt de bestaande opslagloods aangehouden, die ten zuidoosten van de geplande rijhal staat. Gezien de hogere ligging van deze opslagloods ten opzichte van het rest van het erf en de straat, is het van belang dat de rijhal aan alle zijden wordt voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing, teneinde het zicht vanuit het landschap voldoende te verzachten. Hierin speelt de reeds aanwezige en volgroeide landschappelijke beplanting een grote rol.

4.3. Inpassing

De basis voor de landschappelijke inpassing is het behoud en het beheer van het karakteristiek en gebiedseigen groen. Het groen speelt namelijk een grote rol omdat veel aanwezig groen reed een volwassen omvang heeft. Aanvullend dient er beplanting te worden toegevoegd waar dit nodig is voor een goede inpassing. Hierna wordt de landschappelijke inpassing beschreven aan de hand van de vier windrichtingen, en wat voor effect de inpassing heeft op de hiervoor beschreven gezichtspunten vanuit de omgeving.

Het algemeen doel van het plan betreft het inpassen van de bedrijfsbebouwing, zonder deze geheel weg te stoppen. Het spel van de kappen en topgevels draagt bij aan de leesbaarheid van het erf en het bebouwingsensemble en mag derhalve gezien worden.

De landschappelijke inpassing wordt verkregen door het toepassen van een gelaagde opbouw in beplanting (hagen, boomkronen, struweel) in een ruime zone rond het erf. Dit doet recht aan de landschappelijke kwaliteit en gelaagdheid ter plaatse. Slechts daar waar het niet anders kan wordt een dichte erfrandbeplanting toegepast.



Tekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Inpassing zuidzijde (t.h.v. voorzijde planlocatie)

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Grotestraat. Vanaf de voorzijde van de planlocatie zal de nieuwe rijhal deel uitmaken van de compositie van het agrarisch erf. De rijhal steekt deels boven de bestaande stallen uit en maakt daarmee het terreinverloop van het erf zichtbaar. Gezien de hoogte en de te behouden stallen op het voorerf heeft het toevoegen van beplanting aan de straatzijde geen toegevoegde waarde. In tegendeel, afschermende beplanting aan deze zijde maakt de opbouw van het erf minder leesbaar. Het erf met de agrarische bedrijfsbebouwing maakt onlosmakelijk deel uit van het buitengebied en mag derhalve op enkele plaatsen gezien worden. De voorzijde van de planlocatie, met de parkeerplaats, entree en bedrijfswoning, biedt hiervoor een aangewezen podium. De bestaande parkeerplaats wordt omzoomd met geschoren hagen op de plaatsen waar dit nog ontbreekt.

Inpassing oostzijde (Grotestraat-oost en Terlinden)

Aan de oostzijde is een inpassing van groter belang. Hier zal de rijhal van grote afstand te zien zijn, komend vanuit Terlinden over de Grotestraat. Op de oostelijke perceelsrand van het erf staat reeds een bomenrij met 35 jonge esdoorns. Eenmaal volgroeid zullen de boomkronen het zicht op de zijgevel verzachten of zelfs geheel wegnemen. Tevens zal het bestaande struweel rondom de waterberging hieraan bijdragen, hetzij beperkt vanwege de geringe hoogte van het groen. De zijgevel van de bestaande opslag is echter volledig ingepast door het struweel, zodat het gedeelte van de rijhal aansluitend op de opslag eveneens grotendeels uit het zicht zal worden genomen. Aan de oostzijde wordt het bestaande bomenraster van acht hoogstam fruitbomen behouden.

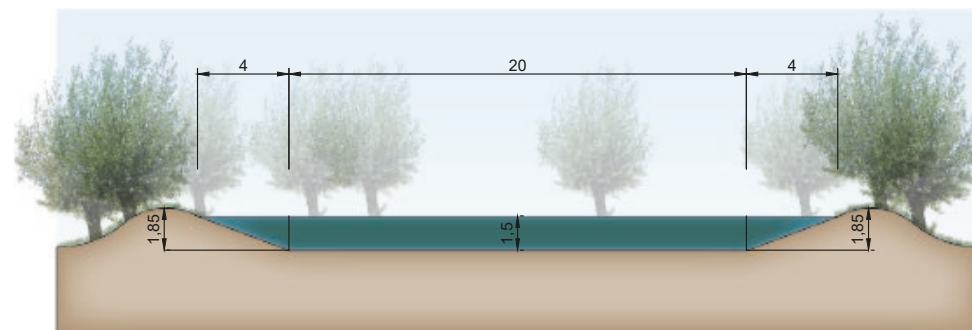
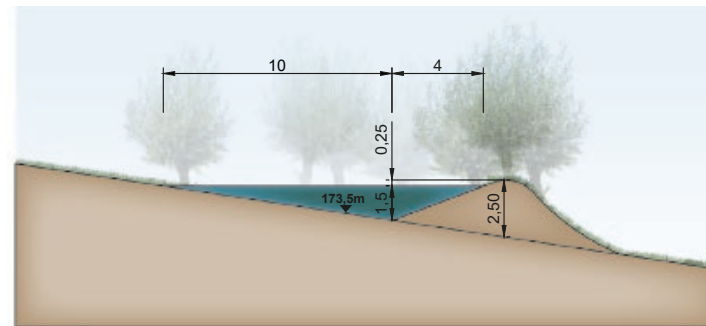


Ten noordoosten van de boomgaard wordt een natuurlijke poel aangelegd voor de aanvullende waterbergingsopgave van het erf. Dit hemelwater, afkomstig van het nieuwe dak en deels erfverharding, wordt via afvoerleidingen afgevoerd naar de lagere gelegen poel. De poel krijgt een inhoud van ca. 250 m³ en wordt aan drie zijden voorzien van een grondwal met flauwe taluds. De grondwal en het reliëf zorgen ervoor dat afgraving beperkt kan blijven tot het verwijderen van de graszode. De grondwal wordt aangezet vanaf het huidige maaiveld en opgetrokken met grond afkomstig van het grondwerk voor de rijhal, de buitenbak, de parkeerplaat en de nieuwe toegangsweg vanaf de 1e Mos Daalweg. De doorsneden in de bijlagen illustreren de opbouw van de natuurlijke poel. Rondom wordt de poel verder voorzien met knotbomen.

Inpassing noordoostzijde (landschapszijde)

Vanaf de noordzijde zijn de afstanden van de rijhal tot aan openbaar toegankelijke paden groter. De zichtlijnen zijn hierdoor langer, waardoor de rijhal meer in het landschap en de dorpsilhouet zal opgaan. Grotere afstanden betekent namelijk dat de rijhal kleiner lijkt en daardoor een minder grote stempel op het landschap zal drukken. Desondanks is het wenselijk om ook aan deze zijde de rijhal en het erf te voorzien van randbeplanting. Het bestaande groen speelt hierin een belangrijke rol en wordt aangevuld.

Ten noorden van de rijhal staan solitaire fruitbomen in de wei. Door de afstand tussen de bomen en de rijhal lijken de bomen die dichterbij de waarnemer staan, in verhouding groter. Deze zullen daardoor ook een veel sterkere afschermende werking hebben. Samen met het gestrooide positie van de bomen filteren ze het zicht naar de rijhal die hierdoor alleen



Maten in meters
Zie landschapsplan voor de situering van de poel

Doorsneden infiltratiepoel

tussen de boomkronen te zien zal zijn. In aanvulling op de solitaire bomen worden in de weiden solitaire bomen of boomgroepen aangeplant. De verspreide boomgroepen zorgen eveneens voor een filtering van het zicht op de rijhal. De weiden worden ten behoeve van de beweiding opgedeeld met afrastering van houten palen en gespannen bruine linten.

Dichter op het erf en de rijhal staat de bestaande boomgaard met hoogstam fruitbomen die vanzelfsprekend behouden blijft. Als extra maatregel wordt aan de achterzijde van de hal een boomgroep en twee solitaire bomen aangeplant die het zicht op de gevel en het dakvlak verder zal ontnemen. Langs de verharding rondom de rijhal wordt een geschoren meidoornhaag aangeplant zodat ook de onderzijde van de hal deels aan het zicht wordt onttrokken, voor zover hier al zicht op is vanuit de omgeving.

Inpassing westzijde (dorpszijde)

De inpassing aan de dorpszijde is het meest van belang, aangezien hier de bewoners en passanten het meeste zicht hebben op de rijhal. Ook wordt aan deze zijde een kleine parkeerplaats met plek voor 10 auto's gerealiseerd. De toegangsweg vanaf de Grotestraat leidt naar deze parkeerplaats en vervolgens naar de achterzijde van de rijhal. De rijhal zal voornamelijk zichtbaar zijn vanaf de Bredeweg ter hoogte van de begraafplaats en verder richting het noorden. Ook op de kruising van Grotestraat met de weg Terhorst is de kopgevel zichtbaar en daarom is ook aan deze zijde een robuuste inpassing noodzakelijk.



Aan de westzijde zorgt de bestaande volwassen bomenrij langs de 1e Mos Daalweg voor een filtering van het zicht. De bomen staan circa 8 meter hoger dan de rijhal. Dus ook vanaf de hoger gelegen Bredeweg zullen de boomkronen het zicht op de rijhal filteren.

Tussen de bomenrij en de rijhal staat de bestaande boomgaard met hoogstam fruitbomen. De boomgaard blijft behouden en wordt waar mogelijk uitgebreid en aangevuld waar 'gaten' zijn in het plantverband. De bomen worden niet in een streng raster gezet, maar enigszins gestrooid aangeplant. Dit sluit aan bij de gevarieerde boomgaard met verschillende soorten en leeftijden hoogstamfruitbomen.

De rijbak wordt omzoomd met een geschoren haag met aan de noordzijde een bomenrij in de haag. Ten westen van de bestaande rijhal staat reeds een jonge boomgaard met 48 hoogstam fruitbomen. Hiervan zullen 2 fruitbomen verdwijnen ten behoeve van de toegangsweg langs de bestaande hal. Deze worden in de bestaande (hiervoor beschreven) boomgaard gecompenseerd.

Aan de noordzijde staat een kleine volwassen bomenrij. Deze bomen filteren het zicht op de bestaande bebouwing van het erf en worden dus behouden. In weiden ten noorden van de bomenrij worden net als aan de oostzijde enkele boomgroepen aangeplant.



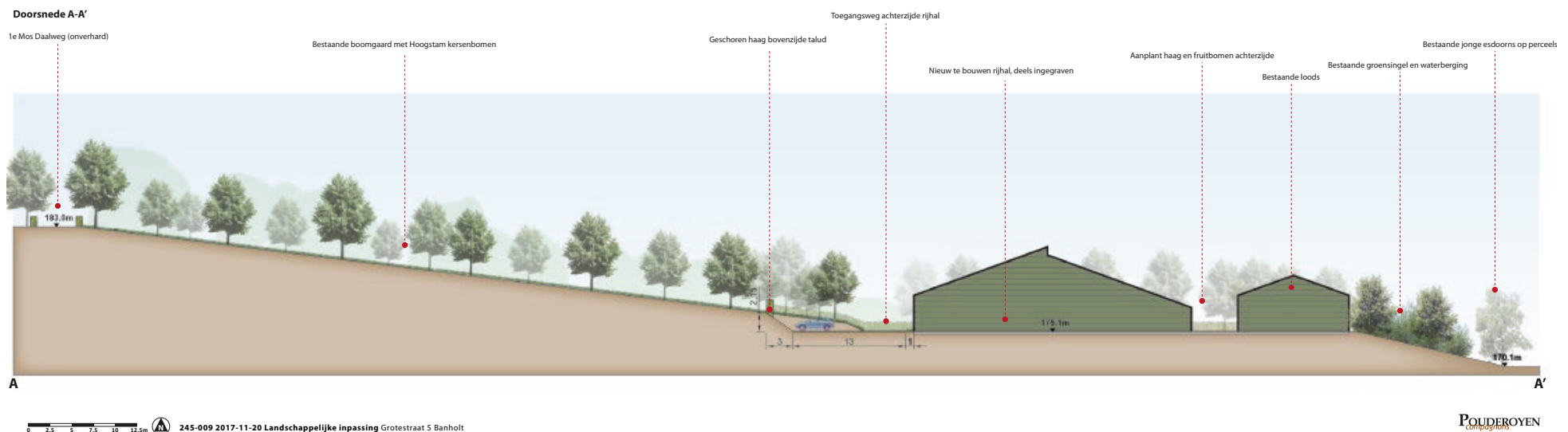
Inpassing westzijde

De hiervoor genoemde maatregelen hebben als doel om het agrarisch erf, waarin de rijhal wordt opgenomen, te voorzien van streekgebonden en daarmee passende randbeplanting. De boomgaarden spelen echter nog een grotere rol. Deze zijn namelijk karakteristiek voor de dorpsranden en dragen bij aan het halfopen landschap rondom de kernen. Boomgaarden filteren door het grote ruimtebeslag en aaneengesloten boomkronen veelal het zicht op de achterliggende bebouwing, zonder deze volledig te verstoppert zoals een dichte struweelhaag dat doet. Door de beperkte doorzichten blijft de leesbaarheid van het landschap en het agrarisch bebouwingsensemble behouden zonder dat het aanzicht afbreuk doet aan de omgeving.

Het reliëf

Doordat de rijhal op hetzelfde peil komt als de bestaande opslagloods, zal het noordwestelijke gebouwgedeelte deels worden ingegraven in de helling. Ook de parkeerplaats wordt in de helling opgenomen. De doorsnede op de vorige pagina illustreert het hoogteverloop en de insnijding in de helling.

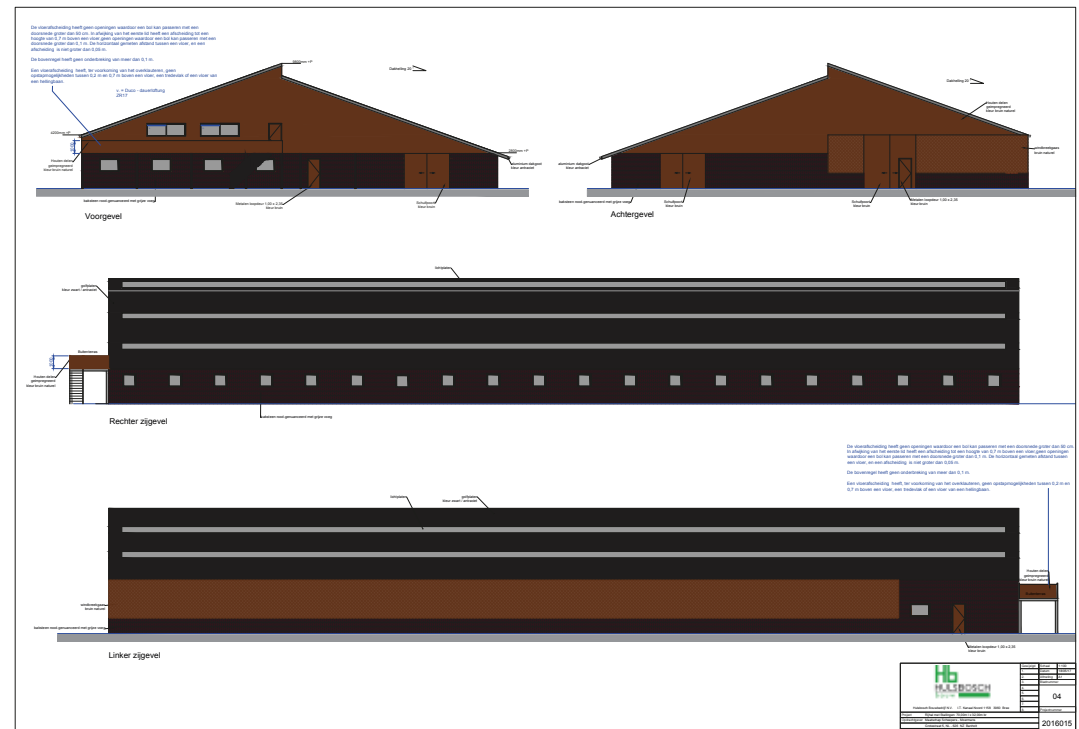
Van het peil van de rijhal tot de rand van de parkeerplaats wordt een hoogte van circa 2,15 meter overbruggt. Met het toevoegen van een geschoren haag van 1,5 meter hoog op de bovenzijde van het talud van de parkeerplaats, bedraagt de totale hoogte ca. 3,7 meter. Samen met de verdere stijging van het terrein naar een hoogte tot 183 meter NAP ter hoogte van de 1e Mos Daalweg, en de bestaande bomen van de gaard, zal dit het zicht op de rijhal verminderen.



Architectonische kwaliteit rijhal

De rijhal wordt uitgevoerd met:

- In de onderbouw betonpanelen welke aan de buitenzijde zijn voorzien van rood-genuanceerde baksteen strips met grijze voeg.
- In de bovenbouw houten delen, geïmpregneerd in de kleur bruin naturel.
- In de achtergevel en linker zijgevel windbreekgas, waardoor een open karakter ontstaat.
- Een dak bestaande uit golfplaten in de kleur zwart/antraciet, afgewisseld met lichtstraten uitgevoerd in licht doorlatende polycarbonaatplaten.
- Een onderbroken dakvorm.



Aanzichten van de rijhal (afbeeldingen Hulsbosch Bouwbedrijf N.V.)

REFERENTIEBEELDEN



Solitaire (hoogstam-)bomen en boomgroepen in de weide met behoud van doorzichten door opkroning.

Traditionele geschoren hagen en houten hekwerken als scheidingen en erftoegangen. Bruine linten als afrastering van de paardenweiden.



Bomenrijen en geschoren hagen langs erfverhardingen, toeritten, weiden en rijbakken.

BEPLANTING EN BEHEER

<u>Naam</u>	<u>Lengte</u>	<u>Maat</u>	<u>st./m</u>	<u>aantal</u>
Bomen:				
Hoogstam fruitbomen		18-20		24
Solitaire bomen*		30-35		11
Knotwilgen		18-20		11
Noten		25-30		8
Hagen:				
Meidoorn (overig)	667	80-100	5	3335

* Iep, Linde, Eik en/of Tamme Kastanje

Geschoren hagen

Plantmaat 1.0m, 5 planten per strekkende meter;

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.2 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot 1.2 meter hoog en 1.5 meter breed.

Bomen, boomgroepen

- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode.
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.
- 3 van de 11 knotwilgen rondom de poel laten doorschieten, om zo een gevarieerd beeld te krijgen.



Toe te passen beplanting:

A Hoogstam fruitboom (peer, kers, appel)

B Noot

C Knotwilg

D Solitaire bomen

E Meidoorn

Bijlagen

- Tekening landschappelijke inpassing
- Doorsnede landschap A-A'
- Doorsneden infiltratiepoel

