Landschappelijke inpassing

Boslaan 1a Vlodrop

Gemeente Roerdalen

pouderoyentonnaer.nl

Landschappelijke inpassing

2020 Boslaan 1a Vlodrop (040-067)

Gemeente Roerdalen

Naam opdrachtgever:	Strikers-Willems BV
Opsteller:	E. Jagurdzija
Datum:	20 juli 2021

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1. Inleiding 3

1.1. Aanleiding 3

1.2. Leeswijzer 3

2. ruimtelijke context 4

2.1. Context planlocatie 4

Natuurlijk fundament 4

Gebruik en patroon in de tijd 5

Ruimte-massa huidige situatie 5

Kwaliteitskaart landschap 6

Kwaliteitsimpuls landschap 6

Goud, Zilver, Brons Natuur 7

2.2. Locatie 7

Groenwaarden nabij locatie 7

Project Gouden Driehoek 7

3. landschappelijke inpassing 9

3.1. Uitgangspunten 9

3.2. Toelichting 10

3.3. Compensatie 10

4. Aanleg & beheer 13

4.1. Sortimentstoelichting 13

4.2. Aanleg en beheer 15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Herkenbosserweg/Boslaan, tegen de grens met Duitsland, ligt het cluster Rothenbach met detailhandel, horeca en enkele andere voorzieningen. De eigenaar van het cluster is voornemens om het gedeelte aan de oostzijde, waar thans een ijszaak, manege, seksclub en enkele winkels zijn gevestigd, op te waarderen met deels andere voorzieningen. Het doel is om te komen tot een hoogwaardig voorzieningencluster met ruimte voor detailhandel, horeca, opslag en camperplaatsen. Hierbij wordt de huidige manege getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw. Het planvoornemen dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In het voorliggend document wordt het landschapsplan voor de locatie toegelicht in woord en beeld. Verder worden de voorgenomen maatregelen voor de benodigde kwaliteitsbijdrage beschreven en uitgewerkt conform het LKM/GKM.



Planlocatie (luchtofo Pdok)

1.2. Leeswijzer

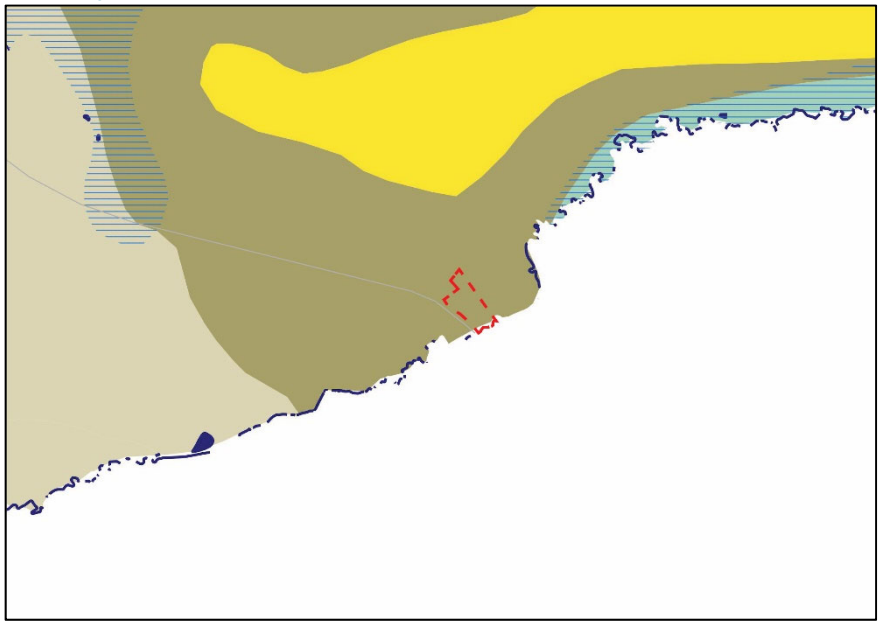
Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Vervolgens wordt de compensatie van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage uiteengezet. Tot slot wordt de aanleg en het beheer van het landschapsplan behandeld.

2. ruimtelijke context

2.1. Context planlocatie

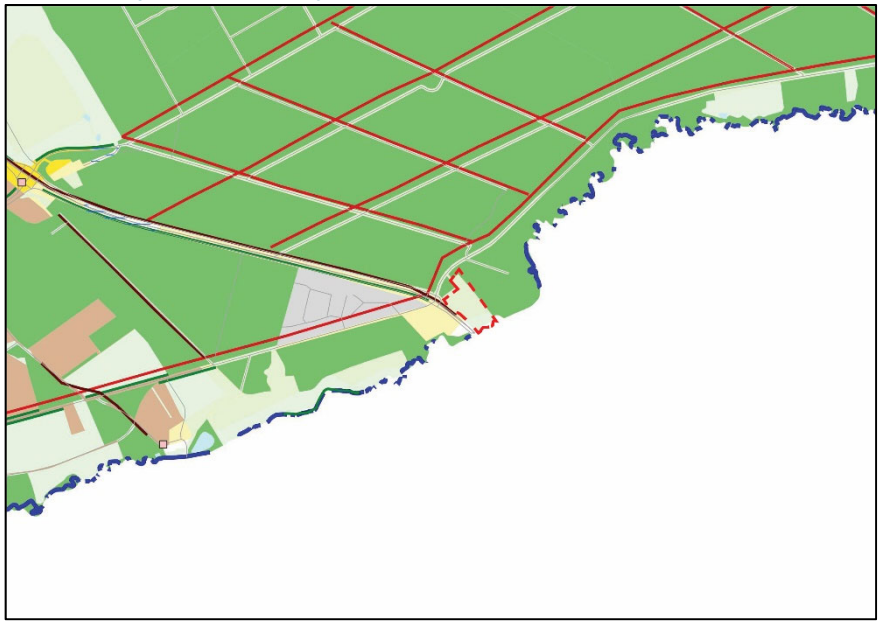
Het omliggend landschap wordt beschreven aan de hand van de kaartenreeks van ‘Landschapskader Noord- en Midden-Limburg’.

Natuurlijk fundament



Op de kaart ‘Natuurlijk fundament’ is te zien dat de planlocatie op een dekzandrug ligt. Ten noorden van het plangebied bestaat het fundament uit landduinen. In het plan wordt er rekening gehouden met de dekzand ondergrond d.m.v. beplantingskeuzes.

Gebruik en patroon in de tijd



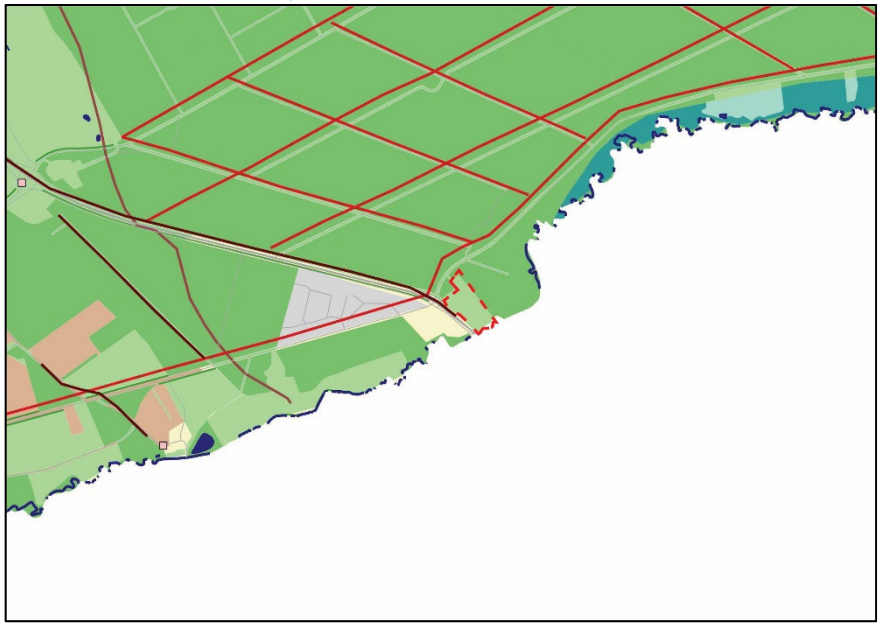
De kaart van het ‘gebruik en patroon in de tijd’ laat zien dat het erf van de planlocatie deel uit maakt van droge heide ontginningen, weide en akkers. Nabij het erf zijn met de kleur rood de oude wegen van 1806-1890 aangegeven die door het rondom gelegen bos lopen.

Ruimte-massa huidige situatie



De kaart ‘Ruimte-massa huidige situatie’ illustreert het erf van de planlocatie als een zeer besloten omgeving van bebouwing en bos. Het bos pakt als het ware het erf in waardoor het plangebied onderdeel uitmaakt van het bebost gebied.

Kwaliteitskaart landschap



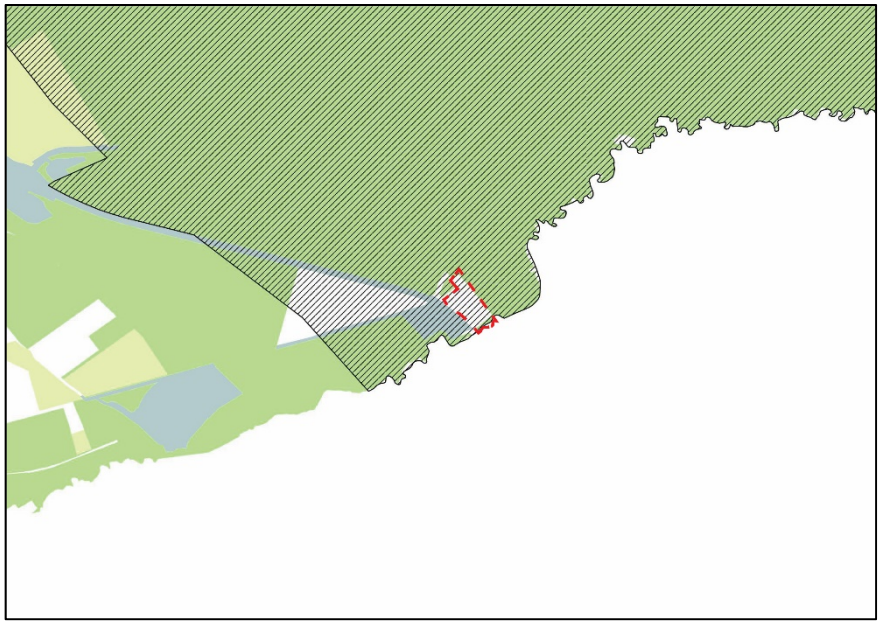
Het landschap wordt gekenmerkt door het Bos-Mozaïek landschap. In het landschapsplan dient er rekening mee te worden gehouden dat dit beeld wordt behouden of versterkt.

Kwaliteitsimpuls landschap



Het wensbeeld voor het landschap ter plaatse van de planlocatie is het versterken van erfbeplanting en groenstructuren. Voornamelijk aan de dorpsranden en rondom de erven. De erfbeplanting dient bij te dragen aan het gesloten mozaïek landschap, dat het gebied kenmerkt.

Goud, Zilver, Brons Natuur



Het plangebied bevindt zich voor een klein gedeelte in de provinciaal bepaalde Goudgroene natuurzone. Dit is een zone die voornamelijk bestaat uit gebieden met natuurwaarden. Ten zuiden van het plangebied grenst het gebied aan de Bronsgroene natuurzone. Vanwege de goudgroene natuurzone dienen de ontwikkelingen die deze natuurzone eventueel aantasten, te worden gecompenseerd.

Zoals aangegeven in het mailcontact met A.M.J. Hoefnagels (11 september 2020) blijkt dat de Goudgroene natuurzone rust op gronden waar dat niet relevant is. Dit vanwege onnauwkeurigheden tijdens het intekenen van de natuurkaarten. Het feit dat onderhavig plangebied is gelegen binnen de goudgroene natuurzone vormt echter geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. Gelet op de huidige bestemming en gewenste invulling is namelijk geen sprake van een nieuwe ingreep in goudgroen.

2.2. Locatie

Groenwaarden nabij locatie

In het plangebied is de grootste bestaande kwaliteit het beboste gebied ten noorden en oosten van het gebied. Bij het kappen van bomen voor de camperplaats kan er gekeken worden naar behoudenswaardige bomen. Hiermee kan het gesloten bosbeeld worden behouden.

Project Gouden Driehoek

Tezamen met collega-ondernemers, gemeente en provincie is het project ‘Gouden Driehoek’ opgestart. Een mooie gelegenheid voor ondernemers om mee te denken in een gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is uitgebreid besproken. Uiteindelijk is er een slogan uit gekomen waarin de participanten van de Gouden Driehoek zich hebben gevonden:

- Samen bouwen wij voor u met de groene omgeving een uniek recreatie- en shopping gebied.

Een kleinschalige natuur-camperplaats met maximaal 10 plekken past (zeker gezien de geformuleerde gebiedsvisie m.b.t. de Gouden Driehoek) uitstekend binnen het cluster Rothenbach. De overgang tussen de 'harde' detailhandel en het prachtige Meinweggebied krijgt zodoende ook een passendere en zachtere overgang. Bezoekers van de camperplaats kunnen gebruik maken van de faciliteiten van de detailhandel. Denk aan levensmiddelen, ontbijt, diner etc. De detailhandel- en horeca-invulling in het nieuwe gebouw zal eveneens aansluiten bij de gebiedsvisie Gouden Driehoek.

Waar in het verleden de groene omgeving werd gezien als een beperking voor de onderneming, is dit nu een uitstekende kans om er mede gebruik van te maken. De prachtige natuur biedt een meerwaarde voor de bedrijfsvoering. Er ontstaat met dit plan een beter evenwicht tussen natuur en economie.
Ook past een camperplaats goed als economische drager binnen het landschappelijke gebied Herkenbosch-Vlodrop; zeker nu de gemeente op zoek is naar nieuwe economische dragers voor dit gebied.

Tijdens informele gesprekken met mw. Ankie Bosch en dhr. Bart Pastoor (Gouden Driehoek begeleiding vanuit de gemeente) zijn de wensen omtrent deze camperplaats kenbaar gemaakt.
De reacties van beiden waren louter positief. Ook zij zagen een camperplaats als een beter alternatief dan uitbreiding van de bestaande detailhandel. Met het oogpunt op de natuur rondom de percelen, kan men niet anders concluderen dan dat een kleinschalige camperplaats op deze locatie beter past dan detailhandel en de voormalige sexclub.
Met betrekking tot overige campings en overnachtingsmogelijkheden in de omgeving zal deze camperplaats zich onderscheiden. Hij zal natuurlijk worden vormgegeven, kleinschalig zijn en volledig gericht op fietsers en wandelaars.

3. landschappelijke inpassing

3.1. Uitgangspunten

Uitgangspunten Landschap

Voor de totstandkoming van het landschapsplan zijn er aan de hand van de analyse een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten bieden een houvast voor het uiteindelijke ontwerp.



1. Aansluiten van het campergebied op de omliggende natuurlijke kwaliteit
2. Toevoegen van ruimtelijke stedelijke kwaliteit aan de wegzijde.
3. Versterken van lijnstructuren aan de weg
4. Aansluiten bij de gebiedsvisie ‘Gouden Driehoek’ d.m.v. de natuur en landschappelijke waarden in het Meinweg-gebied (Zie brief van 25 februari 2020, kenmerk: M184250.012/HST).

3.2. Toelichting



A. Het camperterrein met 10 plaatsen krijgt een groene uitstraling. Hagen worden ter afscheiding van de camperplaatsen gebruikt. Rondom wordt het verwilderde gebied gedund en worden de bomen van hoge kwaliteit behouden.

B. Het parkeerterrein wordt ingericht met inheemse hagen. Een inheemse soort gaat de connectie aan met het achterliggende bos. De entree van de parkeerplaats wordt duidelijk aangeduid met sierbeplanting en sierbomen.

C. Aan de voorzijde van het terras wordt de perceel aanduiding geaccentueerd met schanskorven en leibeplanting. De schanskorven dienen ook ter bescherming van gasten tegen het doorgaand verkeer.

D. Door de bovenstaande landschappelijke ingrepen wordt er een passende en zachtere overgang tussen de 'harde' detailhandel en het Meinweggebied gecreëerd. De kleinschalige natuur-camperplaats met maximaal 10 plekken sluit aan bij de geformuleerde gebiedsvisie van de Gouden Driehoek binnen het cluster Rothenbach.

3.3. Compensatie

Naast de landschappelijke inpassing dient er ook extra compensatie te worden gerealiseerd. Voor de compensatie die benodigd is voor de toevoeging van recreatie is uitgegaan van de waarde voor natuur volgens Bosgroep Zuid (zie bijlage 1). Dit betreft 65.000 euro per hectare, dus €6,50 per

vierkante meter. Bij een vereiste compensatie van 1:5 betekent dit derhalve dat bij iedere toegevoegde vierkante meter bestemming recreatie een waardevermeerdering wordt gerealiseerd van €32,50 per vierkante meter. Dit bedrag kan gestort worden in het gemeentelijk fonds of kan worden ingezet voor versterking van landschap en natuur.

In de beoogde situatie is sprake van uitbreiding van enkele functies (horeca, detailhandel), maar ook een afname of zelfs het geheel verdwijnen van functies. Hiermee worden knelpunten of onwenselijke situaties opgelost welke op zichzelf al een meerwaarde en/of kwaliteitsverbetering voor de locatie betekenen. De onderstaande tabel illustreert de berekening voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage.

Bestemming	**Oppervlakte (m²)**	**Kwaliteitsbijdrage per m²** (bijdrage volgens LKM+)	**Totale waarde**	**Verschil**
Waarde plangebied huidige situatie				
Wonen (met bouwvlak)	191	€ 100,00	€ 19.100,00	
Wonen (zonder bouwvlak)	1242	€ 1,00	€ 1.242,00	
Detailhandel	1228	€ 35,00	€ 42.980,00	
Gemengd - Horeca/detailhandel	0	€ 35,00	€ 0,00	
Bedrijf	2169	€ 35,00	€ 75.915,00	
Cultuur en ontspanning - prostitutie	3673	€ 35,00	€ 128.555,00	
Recreatie (compensatie LKM 1:5 = € 6,50 x 5 = € 32,50 per m²)	0	€ 32,50	€ 0,00	
Agrarisch (met bouwvlak)	0	€ 5,00	€ 0,00	
Agrarisch (zonder bouwvlak)	0	€ 0,00	€ 0,00	
Natuur	502			
Totaal	**9005**		**€ 267.792,00**	
Waarde plangebied toekomstige situatie				
Wonen (met bouwvlak)	191	€ 100,00	€ 19.100,00	€ 0,00
Wonen (zonder bouwvlak)	1242	€ 1,00	€ 1.242,00	€ 0,00
Detailhandel	2503	€ 35,00	€ 87.605,00	€ 44.625,00
Gemengd - Horeca/detailhandel	888	€ 35,00	€ 31.080,00	€ 31.080,00
Bedrijf	849	€ 35,00	€ 29.715,00	-€ 46.200,00
Cultuur en ontspanning - prostitutie	0	€ 35,00	€ 0,00	-€ 128.555,00
Recreatie (compensatie LKM 1:5 = € 6,50 x 5 = € 32,50 per m²)	2317	€ 32,50	€ 75.302,50	€ 75.302,50
Agrarisch (met bouwvlak)	190	€ 5,00	€ 950,00	€ 950,00
Agrarisch (zonder bouwvlak)	512	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Natuur	313			
Totaal	**9005**		**€ 244.994,50**	**-€ 22.797,50**
Natuur huidige situatie (waarde € 65.000/ha)	502	€ 6,50	€ 3.263,00	
Natuur toekomstige situatie (waarde € 65.000/ha)	313	€ 6,50	€ 2.034,50	
Totaal				**-€ 1.228,50**

Uit de tabel blijkt dat door de bestemmingswijziging sprake is van een lagere vereiste kwaliteitsbijdrage dan in de huidige situatie (22.797,50 euro). De lagere vereiste kwaliteitsbijdrage treedt op als gevolg van de verkleining van de bedrijfsbestemming en het volledig wegbestemmen van de bestemming ‘cultuur en ontspanning – prostitutie’. De uitbreiding van de bestemmingen detailhandel, horeca en recreatie zorgen voor verhoging van de kwaliteitsbijdrage.

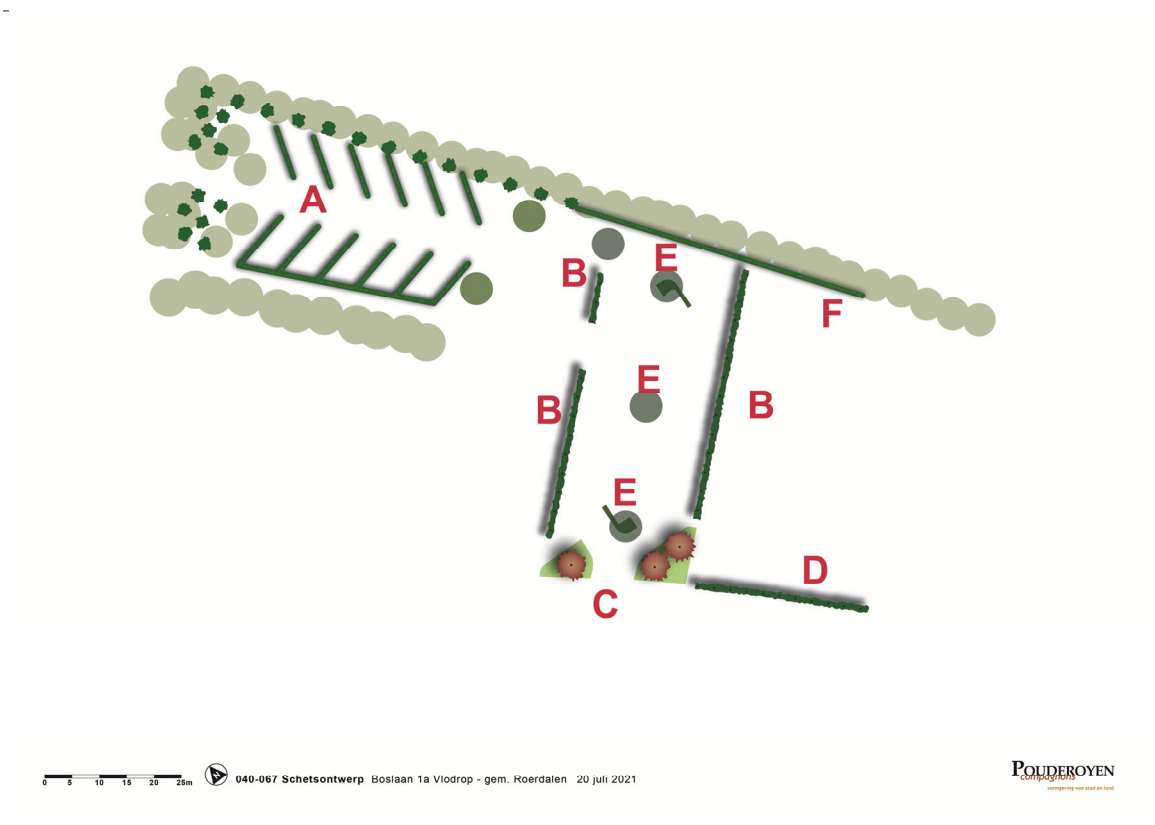
Concluderend kan er gesteld worden dat er met het planvoornemen op deze locatie géén sprake is van een vereiste compensatie, aangezien de vereiste kwaliteitsbijdrage afneemt. Dit betekent concreet dat het nieuwe plan meer kwaliteit met zich meebrengt dan de huidige situatie.

Bijlage 1: Kostentabellen

Totaalkosten natuurtypen
In onderstaand overzicht zijn de totaalkosten per voorbeeld onder elkaar gezet.

Voorbeeld	Omschrijving	Opp.	Totaalkosten
1	Gemengd loofbos	1 ha	€ 64.000
2	Gerenatureerde beek	1 ha	€ 69.000
3	Kleinschalig cultuurlandschap	1 ha	€ 54.000
4	Natuurlijk grasland	1 ha	€ 65.000
5	Poel	0,075 ha	€ 15.000
6	Singel	1 ha	€ 65.000
7	Knip- en scheerheg	1 ha	€ 73.000

4. Aanleg & beheer



4.1. Sortimentstoelichting

Op de camperplaats worden er soorten gekozen die in Nederland als inheems worden beschouwd. Op het parkeerterrein wordt hiervan afgeweken, maar er worden wel bijpassende inheemse soorten uitgekozen voor de parkeerhagen. De entree wordt aangeplant met sierbeplanting zodat het fungeert als herkenningspunt.

De lichtgroene bomen zoals aangegeven op het beplantingsplan zijn bestaande bomen die het kader vormen van het plan. Deze blijven behouden. Nader onderzoek op behoudswaardige bomen zal de daadwerkelijke te behouden exemplaren bepalen.

Plantvak	Soort	Omvang	.	Latijnse naam	NL naam	Plantverband	Plantmaat (bij aanplant)	Eindhoogte	Aantallen
A camperplaats	Doornloze gemengde haag	157	m1	(Fagus sylvatica)	Gewone beuk	enkele rij. 4 per strekkende meter	2-3 jarig bosplantsoen 150/175cm	ca. 2 a 2.5 meter hoog	126
				Carpinus betulus	Haagbeuk	"	"	"	126
				Acer campestre	Spaanse aak	"	"	"	126
				Ligustrum ovalifolium	Liguster	"	"	"	126
				Cornus mas	Gele kornoelje	"	"	"	126
A camperplaats	Struiken	13	stk	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	6m h.o.h	2-3 jarig bosplantsoen 150/175cm	3-5m	4
				Prunus spinosa	Sleedoorn		"		2
				Corylus avalana	Hazelaar		"		3
				Prunus padus	Vogelkers		"		3
A camperplaats	Zicht afschermende Struiken	11	stk	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	6m h.o.h	2-3 jarig bosplantsoen 150/175cm	3-5m	3
				Prunus spinosa	Sleedoorn		"		3
				Corylus avalana	Hazelaar		"		3
				Prunus padus	Vogelkers		"		3
A camperplaats	Bomen			Quercus robur	Zomereik	zie kaart	12-14 cm stamomtrek	12 m	2
B Parkeren	Haag	70	m1	Carpinus betulus	Haagbeuk	4 per strekkende meter, dubbele rij	1-2 jarig bosplantsoen 40/60 cm	50 cm hoog (dmv onderhoud)	560
C Entree				Prunus serrulata 'Kanzan'	Sierkers	Zie kaart	12-14 cm stamomtrek	ca. 5 meter d.m.v. onderhoud	3
	Siergrassen	105	m2	Calamagrostis x acutiflora 'Karl Foerster' (15%)	Diamantgras	3 per m2	c1	circa 150 cm	47
				Panicum virgatum 'Shenandoah' (15 %),	Vingergras	3 per m2	c1	circa 150 cm	47
				Luzula sylvatica 40%	Grote veldbies	9 per m2	p9	circa 30 cm	378
				Liriope muscari (30%)	Leliegras	9 per m2	p9	circa 30 cm	283
D Leibomen terras	Leibomen			Carpinus betulus	Haagbeuk	3.55m h.o.h	12-14 cm stamomtrek	4 meter (dmv onderhoud)	10
E Vakbeplanting parkeerterrein	Struikvormers	21	m2	Fagus sylvatica	Gewone beuk	5 per vierkante meter	1-2 jarig bosplantsoen 40/60 cm	50 cm hoog (dmv onderhoud)	105
	Bomen			Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Dubbelbloemige paardenkastanje	Zie kaart	12-14 cm stamomtrek	12 m	2
				Acer campestre 'Elsrijk'	Spaanse aak CV	Zie kaart	12-14 cm stamomtrek	12 m	2
F Erfafscheiding	gemengde Haag	55	m1	(Fagus sylvatica)	Gewone beuk	enkele rij. 4 per strekkende meter	2-3 jarig bosplantsoen 150/175cm	ca. 2 a 2.5 meter hoog	37
				Carpinus betulus	Haagbeuk	"	"	"	37
				Acer campestre	Spaanse aak	"	"	"	37
				Ligustrum ovalifolium	Liguster	"	"	"	37
				Cornus mas	Gele kornoelje	"	"	"	37
				Crateagus monogyna	Meidoorn	"	"	"	37

4.2. Aanleg en beheer

Hagen camperplaats
De doornloze gemengde hagen worden aangeplant met een onderlinge plantenafstand van 25 centimeter en worden geleverd met kale wortel. Na aanplant wordt het plantsoen teruggezet op 150 cm. Daarna jaarlijks scheren totdat de gewenste hoogte is bereikt

Struiken camperplaats
De struiken worden aangeplant met een onderlinge plantenafstand van 6 meter en worden geleverd met kale wortel. De ruime onderlinge afstand zorgt voor een doorkijk richting het bos.

Zicht afschermende struiken
De struiken worden evenredig verspreid aangeplant 6 meter en worden geleverd met kale wortel. De plaatsing van de struiken zorgt voor zachte afschermende werking.

Hagen Parkeerplaats
De hagen worden aangeplant met een dichtheid van 5 stuks per vierkante meter in driehoeksverband. Deze worden met kale wortel geleverd en hebben een afmeting van 40/60 cm. Na aanplant terugsnoeien op 40 cm. Vervolgens jaarlijks scheren totdat de hoogte van 50 cm is bereikt. Deze eindhoogte wordt gehanteerd ten behoeve van het zicht van automobilisten.

Parkeerhagen
De hagen worden aangeplant met een onderlinge plantenafstand van 25 centimeter in een dubbele rij en worden geleverd met kale wortel. Na aanplant wordt het plantsoen teruggezet op 40 cm. Daarna jaarlijks scheren totdat de gewenste hoogte van 50 cm is bereikt.

Bomen
De bomen in het plangebied worden geleverd met draadkluit en worden aangeplant zoals aangegeven op de kaart. Tijdens de aanplant worden boompalen met boombanden aangebracht ten behoeve van een rechte stamgroei. Deze worden na 5 jaar verwijderd. De bomen worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en begeleidingsnoei wordt uitgevoerd in de winterperiode. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Vakbeplanting
De grotere siergrassen worden geleverd in c1 potten ten behoeve van een sneller eindbeeld. De overige siergrassen worden geleverd in p1 formaat. Voorafgaand aan de aanplant wordt grondverbetering toegepast ten behoeve van het aanslaan van de beplanting. De eerste 3 jaar twee maal per jaar onkruiden verwijderen. Daarna is de vakbeplanting gesloten en het onkruid tot een minimum gebracht. Jaarlijks de beplanting in maart terugsnoeien ter verjonging.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Nijmegen,

BSc E. Jagurdzija