

GEMEENTE LEUDAL

Toelichting landschappelijke inpassing

Nijken 16 te Roggel



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context planlocatie.....	4
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	5
3.1. Planvoornemen	5
3.2. Landschappelijke inpassing	5
3.3. Kwaliteitsverbetering (tegenprestatie).....	6
3.4. Beplanting en beheer	7

Bijlage: tekeningen landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

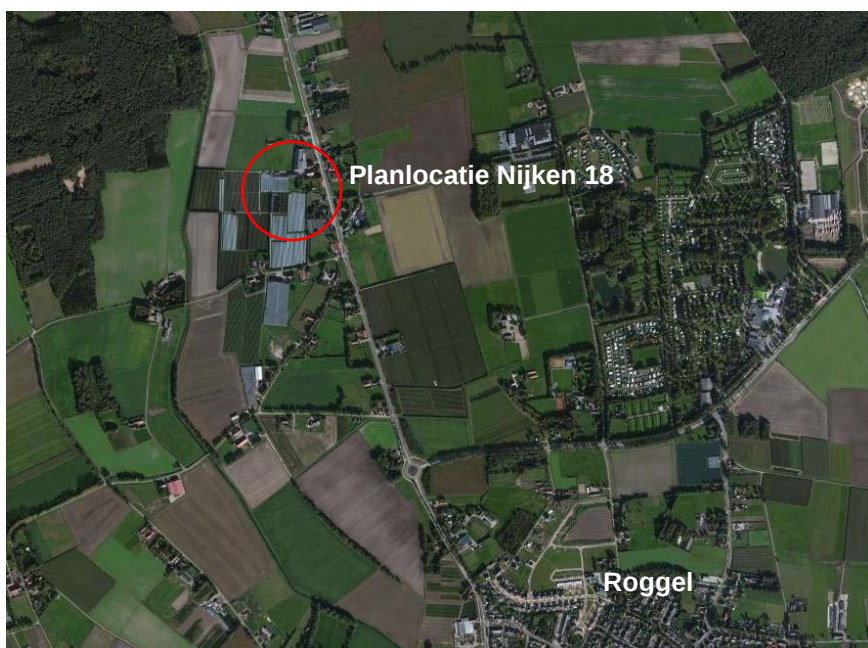
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is de uitbreiding van de zachtfruitkwekerij van de familie Van Zuilen aan de weg Nijken in Roggel. Het voornemen betreft de uitbreiding van het bedrijf met de bouw van een bedrijfsloods en de aanleg van erfverharding. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het recent aangekochte woonperceel van Nijken 25. Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient het bestaande agrarisch bouwblok te worden uitgebreid.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en vast te leggen. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing van de woning uiteengezet in woord en beeld. Naast een inpassing dient een aanvullende tegenprestatie te worden geleverd. Ook deze tegenprestatie wordt in onderhavig plan toegelicht.

1.2. Planlocatie

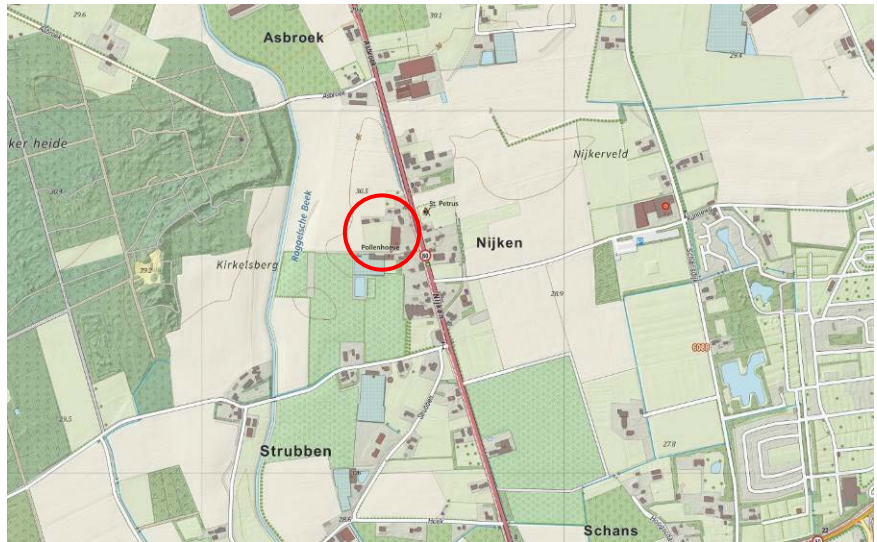
De planlocatie betreft een agrarisch perceel aan de weg Nijken, een provinciale weg ten noorden van de kern van Roggel. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Leudal.



Planlocatie (luchtfoto Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de beoogde plannen worden toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 3 de voorgestane landschappelijke inpassing besproken.



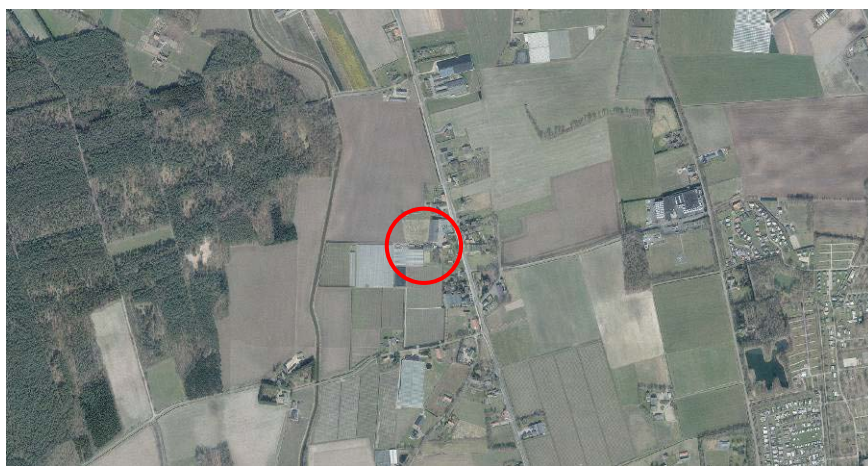
Topografische kaart met planlocatie aangegeven (kademo.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

De planlocatie voor de uitbreiding van het bedrijfsp perceel ligt aan de weg Nijken, in het buitengebied van Roggel, gemeente Leudal. Nijken is een provinciale weg (N279), welke aansluit op de kern van Roggel in het zuiden en Heibloem en verder in het noorden.

2.1. Context planlocatie

Het lokale landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van (half)open agrarische gronden en besloten bospercelen. De verspreid liggende agrarische erven en woningen liggen aan een netwerk van buitenwegen, vaak voorzien van laanbeplanting. Nabij de planlocatie loopt de Roggelse beek van het noorden naar het zuiden.



Het halfopen agrarisch landschap ter plaatse van de planlocatie.

De planlocatie betreft een agrarisch bedrijf met diverse loodsen, kas en erfverharding. Aan de weg Nijken ligt een bedrijfswoning met bijgebouwen, en een parkeerplaats t.b.v. de bedrijfsvoering. De gronden ten westen van de planlocatie worden gebruikt ten behoeve van de fruitkwekerij. De percelen worden omgeven door geschoren (wind)hagen waardoor het zicht vanaf de weg over de agrarische gronden beperkt is. Daarnaast zorgt een aaneensluiting van lintbebouwing met woningen aan de weg en bedrijfsbebouwing op het achtererf voor een beperkt zicht op het achter gelegen agrarische gebied. De tuinen en de bedrijfserven zijn vaak rijk beplant met landschappelijke beplanting zoals solitaire bomen, bomenlanen en (geschoren) hagen op de perceelsgrenzen.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Planvoornemen

Op onderhavige locatie wordt het bestaande bedrijfserf uitgebreid met een bedrijfsloods van 70x40m en erfverharding ten behoeve van het manoeuvreren en het laden en lossen. De loods wordt tegen de westgevel van de bestaande loods voorzien, zodat één bouwvolume ontstaat met het behoud van eigen kappen. De erfverharding wordt aangrenzend aan de nieuwe loods aangelegd, ten westen van de te bouwen loods. Doordat de uitbreiding aan de achterzijde van het perceel plaats vindt, is de nieuwbouw nauwelijks te zien vanaf de weg Nijken. Enkel vanaf grote afstand vanaf de weg Asbroek zal de zijgevel van de nieuwe loods te zien zijn. De afstand is echter dermate groot dat de visuele impact beperkt zal blijven. Middels streekeigen beplanting wordt de loods aan deze zijde landschappelijk ingepast.



Tekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

3.2. Landschappelijke inpassing

Aan de noordzijde van het perceel staat een coniferenhaag op de perceelsgrens, welke vanaf de weg tot aan het achterterrein loopt. Deze haag zal worden verwijderd waarna een streekeigen haag wordt aangeplant. De haag kan uitgroeien tot een nette perceelsscheiding waarbij regelmatig onderhoud leidt tot een strakke geschoren blokhaag. De vervanging van de coniferen haag voor een meer passende haag maakt deel uit van de tegenprestatie voor de bouw van een woning aan de weg Strubben.

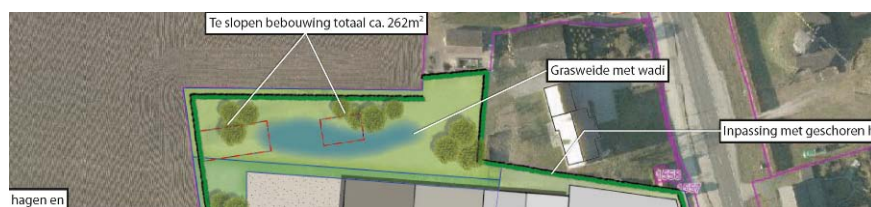
Aan weerszijden van de entree tot het terrein wordt een solitaire boom (iep) aangeplant. De bomen markeren de entree en breken het zicht op

de voorgevel van het bestaande bedrijfsgebouw. Vanwege de verkeersveiligheid worden de bomen op ca. 10 meter van de weg aangeplant.

Aan de westzijde grenst de planlocatie aan het agrarisch landschap. Om een nette afronding van het perceel te waarborgen wordt de perceelsgrens van landschappelijke beplanting voorzien. Een geschoren haag (Elzen, ca. 3-4m) met boomgroepen naast de haag zorgt voor een groene afronding van het erf en in groter verband het bedrijfsperceel. Eenmaal volgroeid draagt de haag bij aan een groen decor voor de loods en zorgen ze voor een beperkt zicht op de loods, gezien vanaf de weg Asbroek en eventueel vanaf de (wandel)paden van de Asbroekerheide. De boomgroepen bestaan uit streekeigen (evt. meerstammige) boomvormers die kunnen uitgroeien tot maximaal 9 meter. Dit laatste in verband met de molenbiotop, wat betekent dat de bomen niet hoger mogen worden dan de nok van de nieuw te bouwen loods.

3.3. Kwaliteitsverbetering (tegenprestatie)

De uitbreiding van het bedrijfsperceel gaat gepaard met een ruimtelijk kwaliteitsverbetering in het kader van de verplichte tegenprestatie. Voor onderhavig perceel wordt aan de noordzijde twee vervallen loodsen (samen ca. 262m²) gesaneerd. Ter plaatse van de loodsen wordt een groenzone aangelegd met een verlaging van het maaiveld ten behoeve van de opvang van het hemelwater.



De landschappelijke tegenprestatie. (zie bijlage voor een groter exemplaar)

De zone wordt omgeven door streekeigen geschoren hagen, die aansluiten op de hagen langs de perceelsgrenzen aan de west- en noordzijde. Daarnaast wordt ook hier langs de grens bomengroepen aangeplant, die evenals de voorziene bomenrij aan de achterzijde van het perceel zullen bijdragen aan de vergroening van het aanzicht. Ook vanaf de weg Nijken zullen de boomvormers te zien zijn, omdat het perceel van Nijken 25 op deze plek doorzichten biedt naar het achtergelegen agrarisch gebied. Ter plaatse van de zijgevel van de te bouwen loods wordt eveneens een kleine bomengroep aangeplant, zodat ook aan deze zijde het zicht op de gevel wordt verzacht.

3.4. Beplanting en beheer

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en –soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien.



Aan te brengen beplanting t.b.v. de landschappelijke inpassing.

Hagen perceelsgrenzen

- Geschoren hagen;
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*);
- Plantmaat bij aanplant: 80-100cm;
- Aanplant: 4 planten per strekkende meter;
- Totale lengte ca. 340m (totaal 1.360 planten);
- Eindhoogte is ca. 2.0 meter hoog;
- Eindhoogte haag langs de weg Nijken is ca 1.0m hoog
- Uit laten groeien en daarna 2 maal per jaar scheren tot gewenste hoogte en breedte.

Haag achterzijde

- Geschoren haag;
- Elzenhaag (*Alnus glutinosa*)
- Plantmaat bij aanplant: 80-100cm;
- Aanplant: 4 planten per strekkende meter;
- Totale lengte ca. 162m;
- Eindhoogte is 3-4m hoog;

- Uit laten groeien en daarna 2 maal per jaar snoeien tot gewenste hoogte en breedte.

Bomen voorzijde (entree)

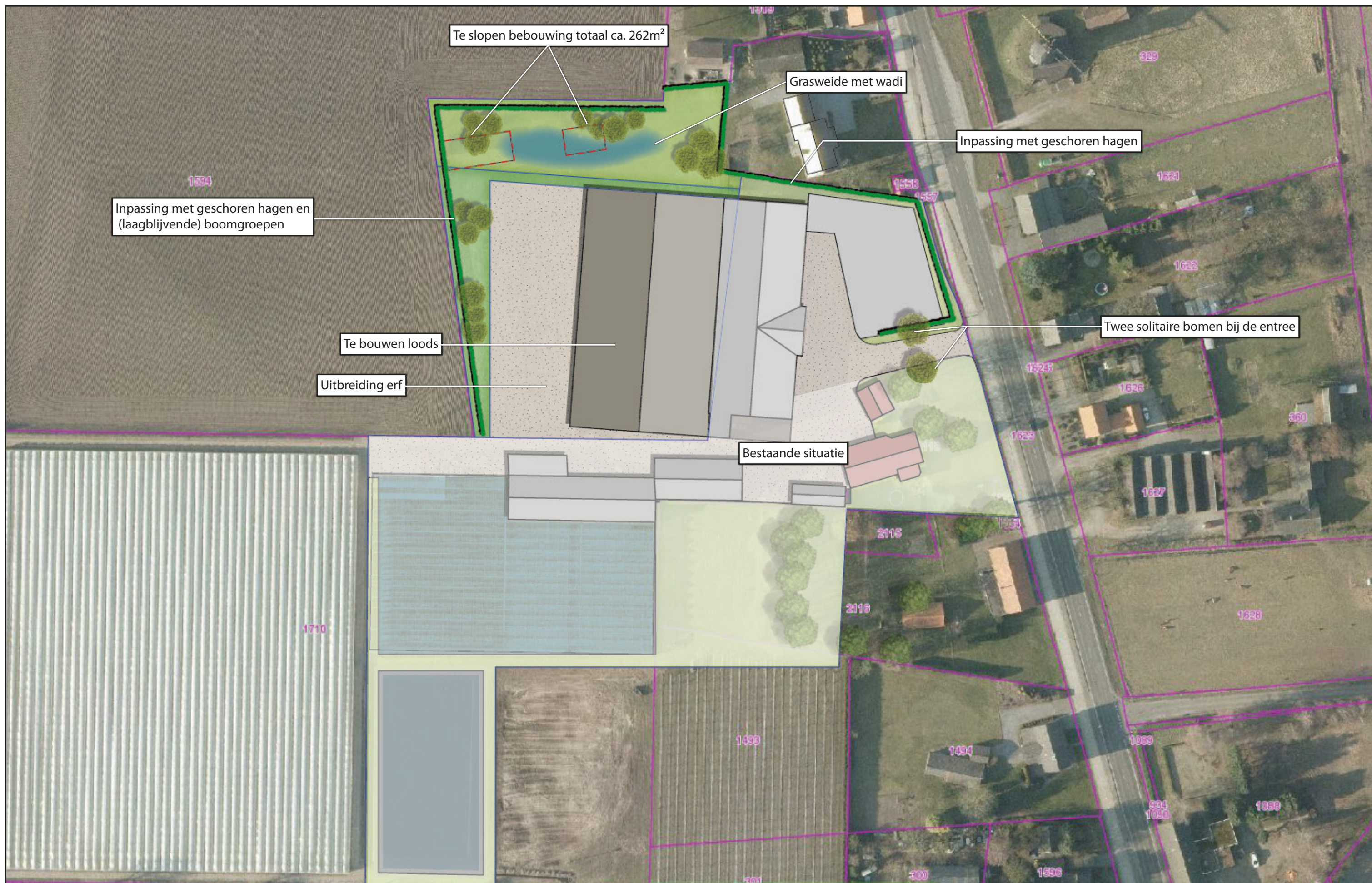
- Solitaire bomen (2st.);
- Iepen (*Ulmus glabra*);
- Plantmaat bij aanplant 16-18cm;
- Regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk door passerende auto's.

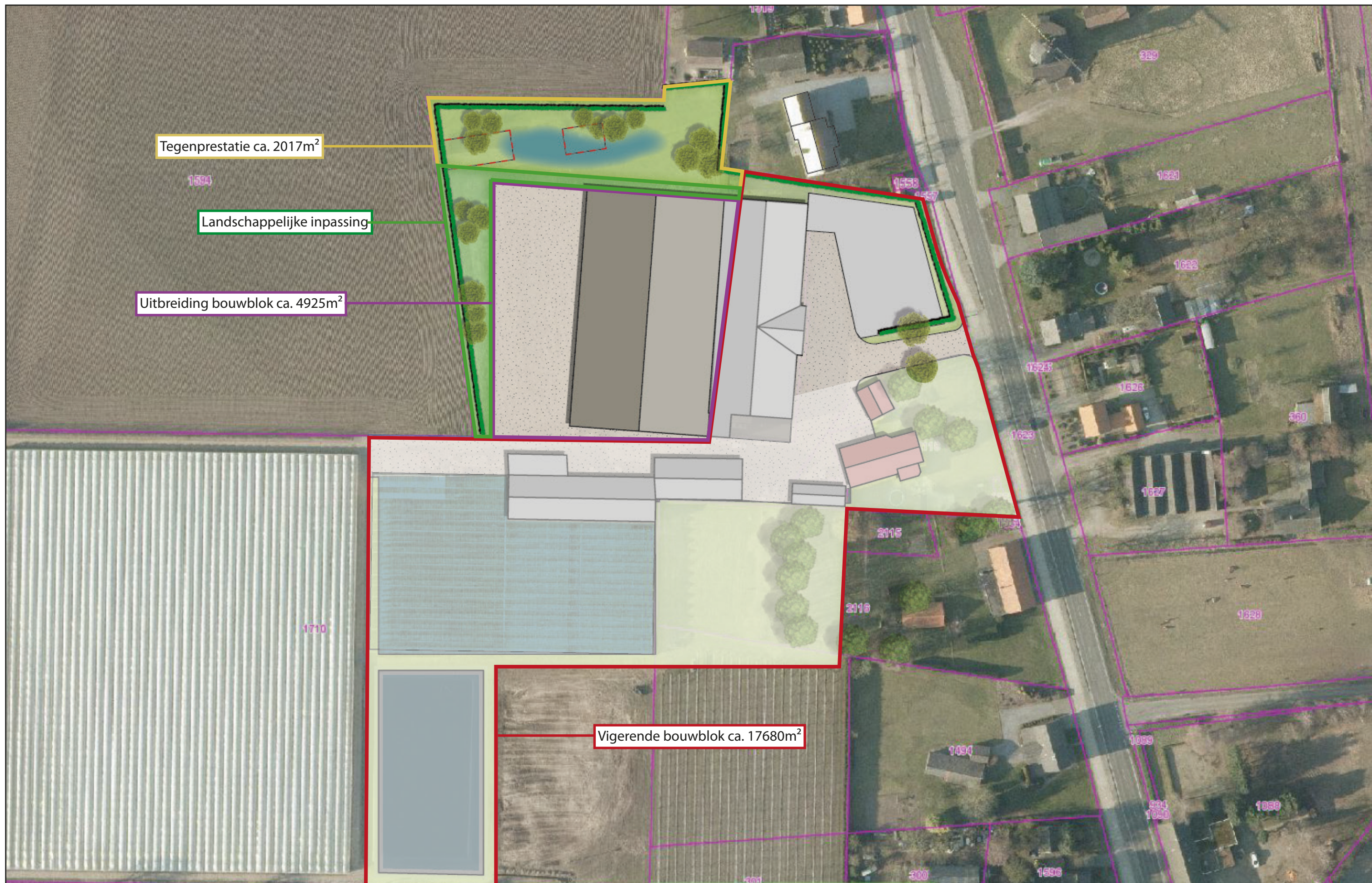
Boomgroepen

- Struik-/Boomvormers (ca. 16st.);
- Enkel- en meerstammig;
- Plantmaat 80-100cm;
- Soorten zijn Kornoelje, Hazelaar, Els;
- Laten uitgroeien en uitdunnen/vormensnoei indien nodig;
- Niet hoger laten uitgroeien dan de hoogte van de nok van de nieuwbouw (9 meter).

Grasweide met wadi

- Regulier maaibeheer, inclusief uitmaaien wadi.





Tegenprestatie ca. 2017m²

Landschappelijke inpassing

Uitbreiding bouwblok ca. 4925m²

Vigerende bouwblok ca. 17680m²

