

***Landschapsplan
in het kader van
Limburgs KwaliteitsMenu***

Definitief plan nav opmerkingen gemeente 11-2014 en 12-2012

t.b.v.

***Uitbreiding bouwblok voor de bouw van
een varkensstal en omvormen bestaande
stal tot werk- en opslagloods
Locatie; Lorbaan 43A te Grashoek***

**Mts. Verhoijzen
p/a Groeze 18
5986 NT Beringe
06-21244045
john@verhoijzen.nl**



**Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. R. Janssen
17 december 2014**

1. Inleiding

Het bedrijf van Maatschap Verhoijzen, op de locatie Lorbaan 43A te Grashoek, is momenteel in ontwikkeling om te komen tot een uitbreiding van de bouwkavel tot 1,5 hectare middels een planologische afwijking. Binnen deze geplande vergroting van de bouwkavel is de wens om een nieuwe stal te realiseren.

De ondernemer heeft in het voortraject samen met de adviseur Arvalis bepaald dat 1,50 hectare voldoende is om de bestaande stal om te vormen tot opslagloods en om nieuwbouw van een varkensstal te realiseren. De groene componenten zijn veelal buiten de bouwkavel gelegen, want hier is toch geen mogelijkheid om te bouwen.

Vanuit de criteria Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas komt voort dat (in overleg met dhr. Cuppen) 10% BK (in de vorm van groen) van de oppervlakte noodzakelijk is ten behoeve van de uitbreiding bouwkavel.

De bouwkavel wordt vergroot met 6.500 m² en komt dan totaal op 1,5 hectare. Vanuit het Kwaliteitskader dient er dan 10 % = 650 m² nieuw groen gerealiseerd te worden om hiermee aan de landschappelijke inpassing te voldoen.

Daar de ondernemer in de verdere toekomst ten zuiden een vervolgingimpuls wil geven aan zijn bedrijf door een stal toe te voegen, is een inpassing aan deze zijde niet mogelijk.

Samen met ondernemer, adviseur en gemeente is onderstaand landschapsplan met beplantingsplan opgesteld. De ondernemer wil graag meewerken aan een fraai plaatje rond zijn totale bedrijf, passend binnen de belangen van de burens en zijn toekomstplannen. Naast het zijn van een visitekaartje, dient het ook een aantrekkelijke locatie te zijn voor de aangrenzende buurtbewoners.

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio is benaderd om een landschapsplan op te stellen. Dit is besproken met ondernemer, adviseur van de ondernemer en gemeente en is vervolgens nader uitgewerkt.

Vanuit de gemeente is in november 2014 gereageerd op het eerste plan, wat met opmerkingen en aanvullingen heeft geleid dat onderstaand het definitieve plan vormt voor deze uitbreiding.

De aanvullende vragen in december hebben geleid dat onderstaand het definitieve plan staat verwoord.

Onderstaande beschrijving geeft kort aan op welke wijze het landschapsplan een invulling geeft aan de landschappelijke integratie en kwaliteitsimpuls.

2. Ligging en situatie

Het project is gelegen binnen een cluster bebouwing aan de Lorbaan en verder omgeven door een agrarisch gebied met hierin verspreid bedrijven en woningen. Onderdeel van de cluster is een glastuinbouwbedrijf ten noorden.

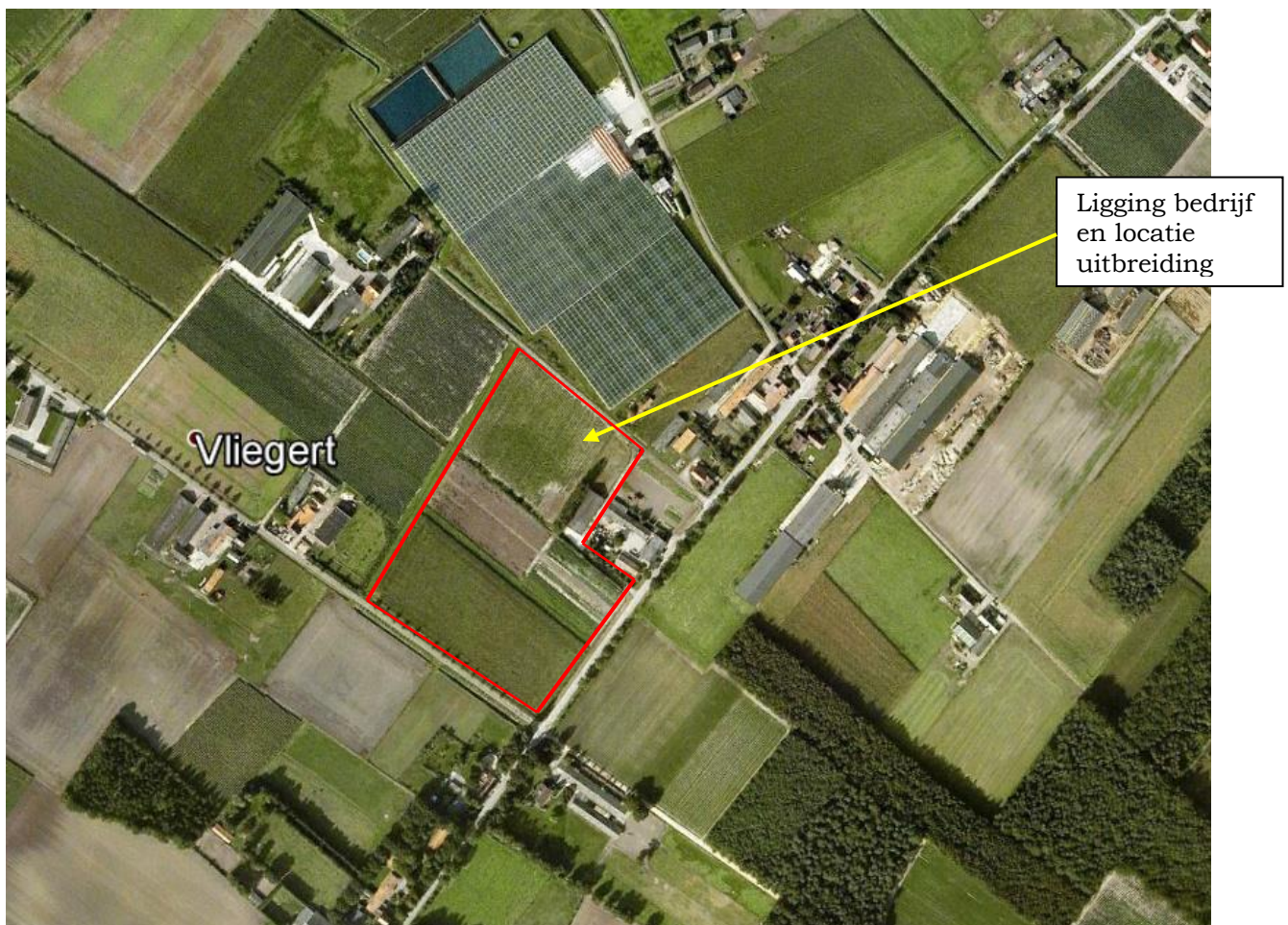
Het bedrijf heeft momenteel de ingang via de Lorbaan en de bestaande stal ligt achter de bebouwing van derden, eveneens aan de Lorbaan. De nieuwe stal wordt achter de bestaande stal gebouwd en de ingang loopt via de zijstraat van de Lorbaan. De ligging van de nieuwe stal vormt een geclusterd geheel met de bestaande stal van de ondernemer en de kas van de buurman met aan de westzijde de beekloop van het Waterschap.

Momenteel wordt de bestaande stal en omgeving (buurerven) met opgaand groen ingekleed en ook de kas wordt aan deze zijde begeleid met opgaand groen. Het groen nabij de bestaande stal bestaat uit volgroeide populieren met weinig onderbegroeiing.

Het omliggende gebied is een zeer rationeel verkaveld gebied met veel bedrijvigheid, waarbij de lanen de groenstructuur vormen van het gebied.

Vanuit de gemeente is het de eis om het geheel landschappelijk in te passen. Vanuit de ondernemer is de eis om de verdere toekomstplannen mee te nemen en de populierenopstand (welke bovenop de bestaande stal staat), te verwijderen.

Hierbij zijn de afscherming voor de buurbewoners en de (schaduwcriteria) buurtuinder een punt van aandacht.



Kaartje 1: Ligging bedrijf

3. Doelstelling en uitgangspunten landschapsplan

Het doel is om middels een juiste inpassing een bijdrage te leveren aan en passend binnen de gewenste landschappelijke kwaliteit van het bedrijf en het omliggende landschap. Dit is voor de gemeente een randvoorwaarde voor verdere medewerking. Vanuit de gemeente is de eis om 650 m² aan nieuw landschappelijk groen op en rond het bedrijf te verwezenlijken.

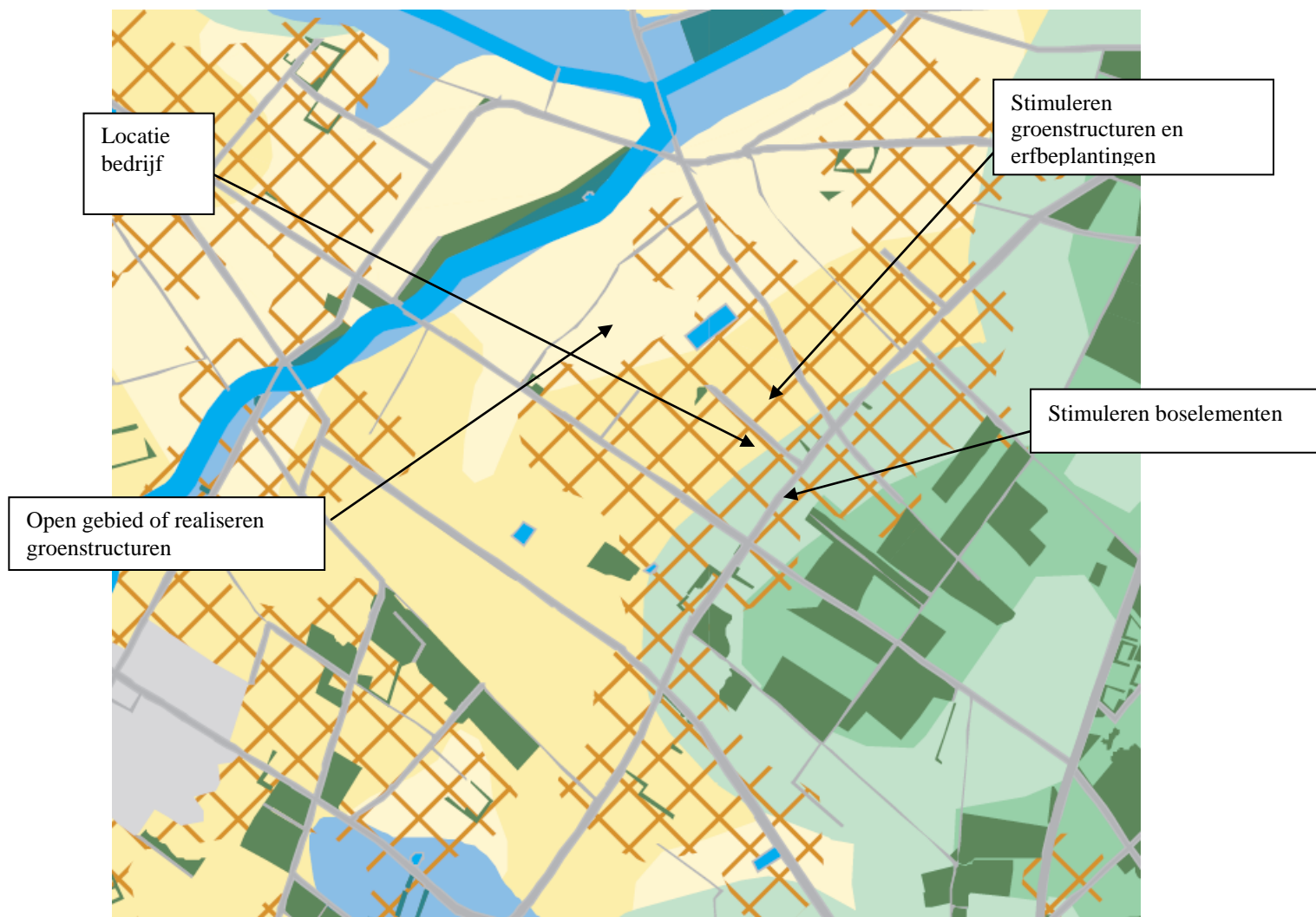
Hierbij wordt gekeken naar het totale bedrijf vanuit de landschappelijke omgeving. Het doel is om aansluitend op het bestaande bedrijf het geheel nog fraaier te maken

en aan te sluiten bij de gewenste landschappelijke streefbeelden vanuit de ondernemer, de burens en het LKM.

4. Provinciaal en gemeentelijk landschapsbeleid

Het landschapskader (kaart 2) van de provincie Limburg geeft aan hoe het landschap is opgebouwd en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de herkenbaarheid van het landschap.

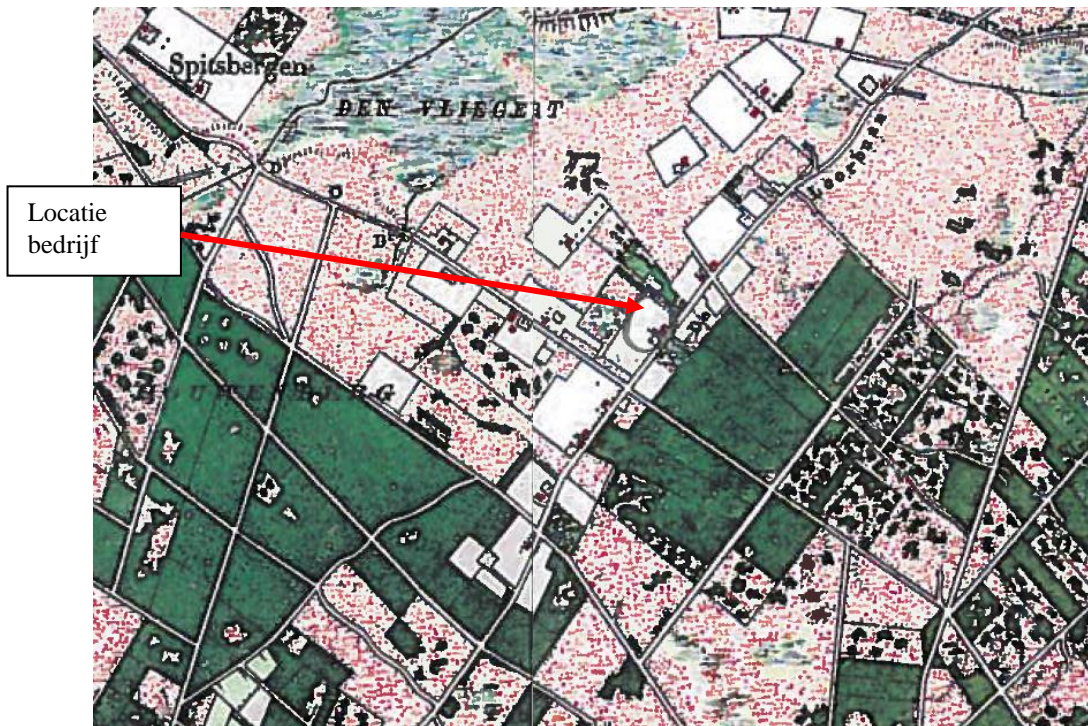
Het project is gelegen in een zone samen met omliggende bedrijven, waar stimulering van erfbeplanting en groenstructuren wenselijk zijn.



Kaart 2: Landschapskader Noord- en Midden Limburg

5. Historie van het gebied

Op kaart 3 is te zien dat begin 1900 deze locatie op de grens lag van de kampongtingingen en de onontgonnen heide, waarin eveneens als eilanden de kampongtingingen lagen. De Lorbaan en zijstraten vormden de hoofdassen en ontginningsassen voor de grootschalige heideontginning van het gebied. Vandaar dat het gebied een rationele verkaveling heeft met structuurbepalende lanen.



Kaart 3: Historische kaart 1900

6. Huidige aanwezige natuur- en landschapswaarden

Het bedrijf is momenteel onderdeel van een cluster bebouwing aan de Lorbaan in een verder rationeel halfopen landschap. Deze cluster wordt door de laan Lorbaan doorsneden. Verder vormt het groen rond de buurerven en tuinderskas een groen geïntegreerd geheel. Aan de achterzijde van de bestaande stal staat een populierenopstand in een niet geweldige staat. De entree vanaf de Lorbaan wordt begeleid door een laurierhaag en groen van het erf van de burens.

Het is met de ondernemer een mooi proces geweest om vanuit de nieuwe situatie de inpassing te bekijken in samenspraak met gemeente en burens.

Qua natuurwaarden biedt de huidige erfbepplanting (populierenopstand) enige toevluchtsoord voor flora en fauna vanuit het omliggende gebied. Dit is eveneens aan de orde bij de omliggende erven die met dit groen variatie brengen in het landschap.

Het huidige hemelwater van het bestaande gebouw wordt afgevoerd naar de kavelsloot welke in verbinding staat met de nabij gelegen Waterschapssloot aan de westzijde.

7. Visie landschapsplan

De onderstaande visie geeft weer op welke wijze het landschapsplan bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap en de natuur op locatie van het project.

Ten grondslag liggen de volgende randvoorwaarden:

- Kwaliteitsimpuls nieuw groen heeft een oppervlakte van 650 m²
- Vanuit tuindersbelang zijn opgaande bomen nabij de kas (noordzijde van het bedrijf) niet mogelijk
- Bestaande populierenopstand is volledig uitgegroeid en ligt “bovenop” de bestaande stal. Deze opstand zal verdwijnen om de vernieuwbouw bestaande stal goed te laten functioneren.

- *Voor deze kap zal de ondernemer de formele kapvergunning aanvragen bij de gemeente.*
- Aan de zuidzijde dient rekening gehouden te worden met de toekomstige uitbreidingsplannen.

Landschap

De bestaande stal wordt aan zijde van de buurbouw met bijgebouwen en groen omrand. Verder is het project vrij open gelegen in zijn omgeving. Het groen van de kas vormt een bijdrage aan de opname in het landschap aan deze zijde.

Door het geheel te omkaderen met groen waar mogelijk, ontstaat een landschappelijk rationeel kader, waarbinnen het bedrijf zicht ontwikkelt. De westzijde krijgt een forsere singel, daar dit een meerwaarde vormt gezien vanaf de zijde van de buurman. De zijdes richting Lorbaan vormen met de hagen en bomen een luchtige integratie. Tenslotte is aan de zijde van de kas aan de zijstraat een haag en enkele boomgroepen wenselijk om het geheel te begeleiden en om met de bomen eveneens een luchtige entree te vormen. De omgeving van de boomweide wordt ingericht met grasland, waar door middel van begrazing een gevarieerde vegetatie ontstaat en een mooi aanzicht geeft vanaf de straat en voor de langskomende burens.

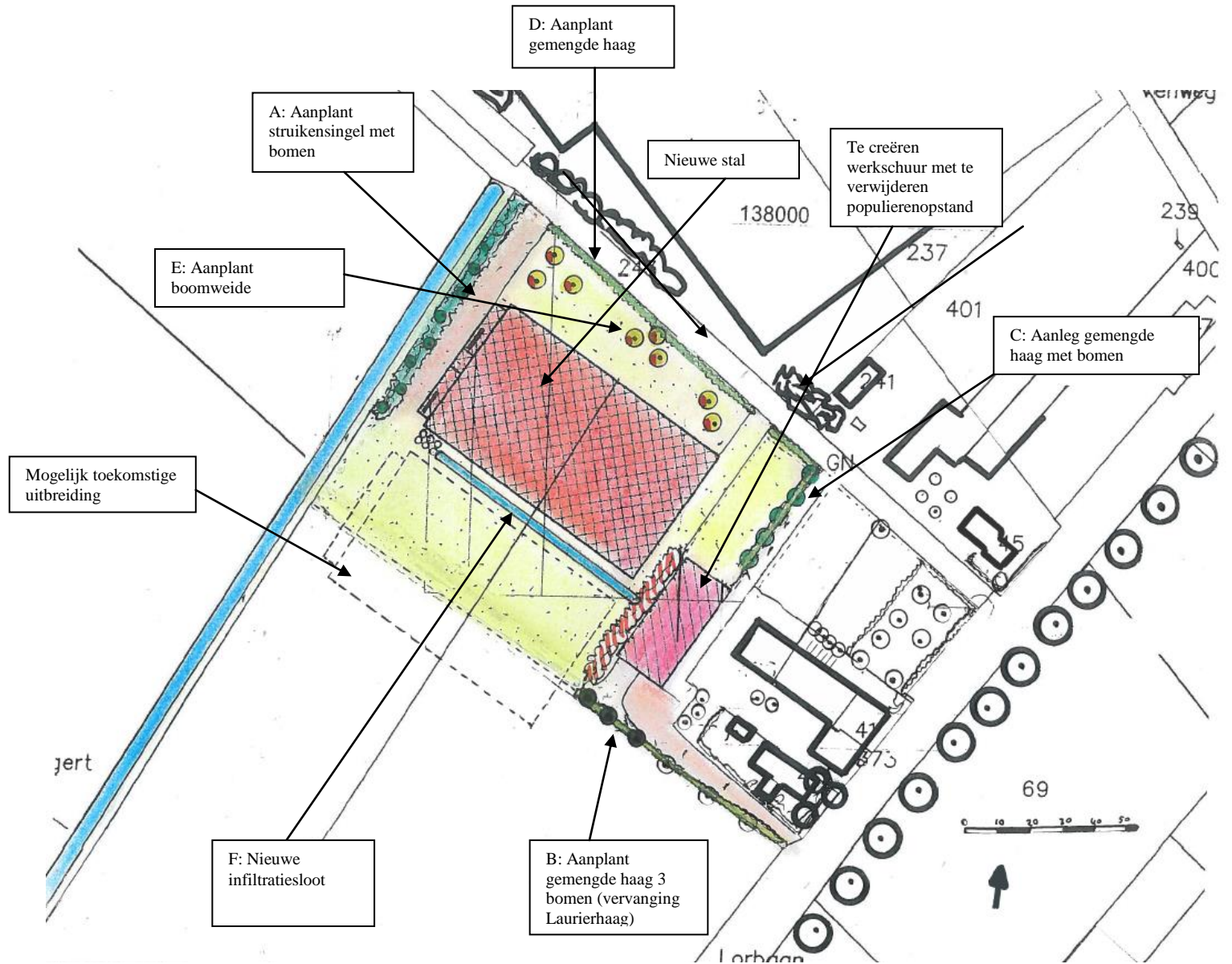
De bestaande populierenstrook achter bestaande stal verdwijnt, daar dit “midden” tussen de gebouwen komt te liggen in de nieuwe situatie.

Natuur en water

Door de aanplant van de singel, de gemengde hagen met bomen, de boomweide en infiltratiesloot ontstaan er een toevluchtsoord voor flora en fauna. Daarbij zal de infiltratiesloot en vegetatie een ecologische meerwaarde opleveren, wanneer het beheer op extensieve wijze wordt uitgevoerd. Samen met de bestaande erven in de nabijheid ontstaan er in deze intensieve cluster van bedrijven en bebouwing enige toevluchtsoorden voor flora en fauna. Deze groene objecten worden door de lanen en de sloten verder ontsloten.

Vanuit de Watertoets blijkt dat met een $T= 10$ (overlaat naar WPM sloot is aan de orde) er een bui van 63 mm geborgen moet worden. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt ca. 4.500 m². Het water van de nieuwe erfverharding watert af op het naastgelegen perceel en infiltreert hier. Hierdoor is er 225 m³ bufferruimte noodzakelijk. Bij deze bufferruimte mag de waakhoogte meegerekend worden. Er wordt uitgegaan van de GWS van 1,00m onder het maaiveld. Hiervoor wordt de bestaande kavelsloot verder vergroot. Met een lengte van 80 meter, dient er minimaal een natte doorsnede van 3 m² te komen (incl. bestaande waterafvoer). Met een insteek van 4,50 meter en taluds van 1 : 1 wordt hier ruim aan voldaan.

Er komt een overloop van 20 cm onder maaiveld, waardoor het overtollige water wordt afgevoerd naar de Waterschapssloot. Dit dient nog met Waterschap worden kortgesloten.



Kaart 4: Landschapsplan met nieuwe elementen op perceel

8. Landschapsplan en beplantingsplan

Op bijgaand plan is weergegeven hoe de kwaliteitsimpuls-visie vertaald is en staat in onderstaande punten weergegeven.

A) Aanplant struikensingel met bomen (verplichting)

Deze strook is 5 meter breed (lengte 90 meter) en wordt aangeplant met een struikensingel en op onderlinge afstand van 5 meter een opgaande boom.

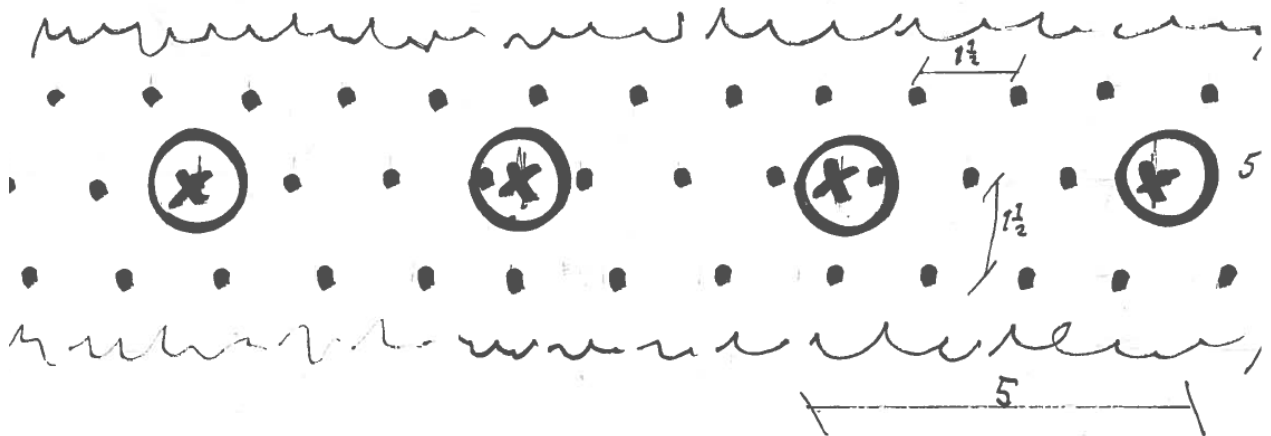
Hierin staan de struiken groepsgewijs aangeplant en gevarieerd met de zwarte elzen en essen. Behalve nabij de kas staan in het eerste deel geen bomen.

De volgende struikensoorten zijn in de singel wenselijk:

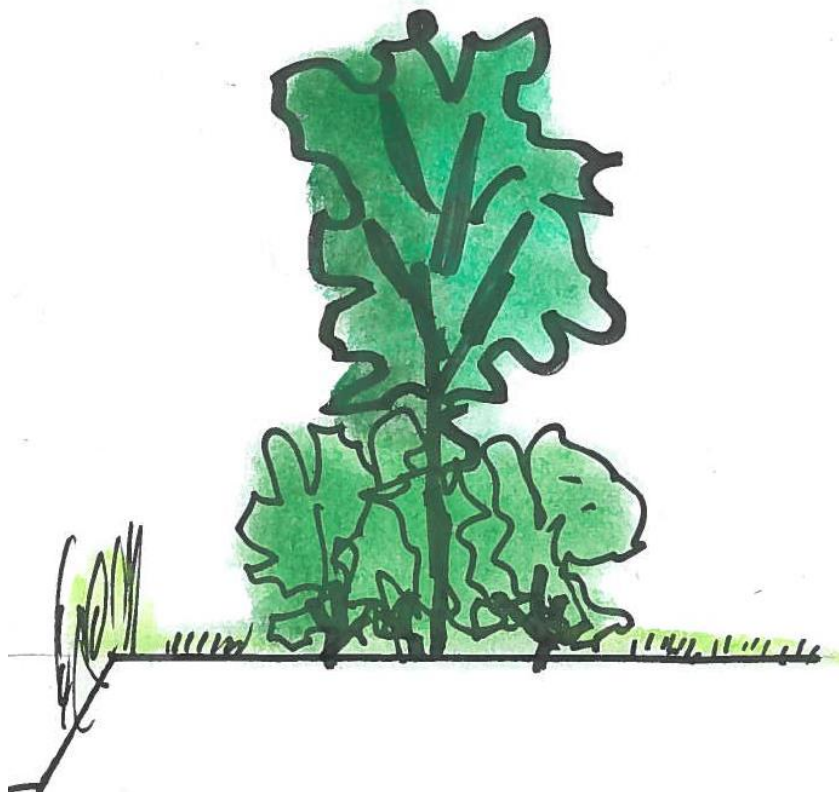
		Aantal per groep	
10 %	Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	4
10 %	Acer campestre	Veldesdoorn	3
20%	Rhamnus frangula	Vuilboom	5
10 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5
25 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	4

De onderlinge plantafstand is 1,50 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven, om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren. Voor het beheer van de struikensingel dient men elke 8 jaar het plantsoen terug te snoeien, om overkoken te voorkomen.

In de singel staan verspreid (ca. 5 meter onderling) de *Fraxinus excelsior* en *Alnus glutinosa* met maat van 12-14 bij aanplant. De bomen worden na 8 jaar gedund, zodat op een onderlinge afstand van 10 meter een uitgroeiende boom zich kan ontwikkelen.



Aanplant tekening, groepsgewijs en plantafstanden



Doorsnede singel met 3 rijen en 5 meter breedte

B) Aan te planten gemengde haag met 3 eiken (vervanging Laurierhaag) (verplichting)

Langs deze zijde wordt een gemengde haag aangeplant, zodat dit een mooie begeleiding vormt van de oude ingang en inpassing van de bestaande stal. Hier wordt een haag (80 meter) aangeplant met 4 stuks per meter, maat 100-120 en eindhoogte 1,50 meter, die jaarlijks wordt geknipt. De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

		<u>Totaal</u>
Carpinus betulus	Haagbeuk	30
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	30
Rhamnus frangula	Vuilboom	30
Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	30
Viburnum opulus	Gelderse Roos	30

In deze haag worden naast de bestaande 3 eiken nog 3 eiken (Quercus robur) toegevoegd met maat 12-14. Deze bomen worden opgekroond en kunnen verder volledig uitgroeien.

C) Aan te planten gemengde haag met Essen (verplichting)

Langs deze zijde wordt een gemengde haag aangeplant, zodat dit een luchtige afscherming vormt voor de bewoners aan de Lorbaan. Hier wordt een haag (40 meter) aangeplant met 4 stuks per meter, maat 100-120 en eindhoogte 1,50 meter, die jaarlijks wordt geknipt. De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

		<u>Totaal</u>
Carpinus betulus	Haagbeuk	30
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	30
Rhamnus frangula	Vuilboom	30
Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	30
Viburnum opulus	Gelderse Roos	30

In deze haag worden 8 Essen (Fraxinus excelsior) op onderlinge afstand van 8 meter geplaat met maat 12-14. Deze bomen worden opgekroond en kunnen verder volledig uitgroeien.

D) Aan te planten gemengde haag langs straat/boomweide

Langs deze zijde wordt een gemengde haag aangeplant, zodat dit het bedrijf aan deze zijde begeleid en inkleed in combinatie met boomweide. Hier wordt een haag (105 meter) aangeplant met 4 stuks per meter, maat 100-120 en eindhoogte 1,30 meter, die jaarlijks wordt geknipt. De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

		<u>Totaal</u>
Carpinus betulus	Haagbeuk	30
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	30
Rhamnus frangula	Vuilboom	30
Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	30
Viburnum opulus	Gelderse Roos	30

E) Aan te planten boomweide

Op dit perceel worden 8 hoogstambomen geplant, welke met een kruidenrijke onderbegroeiing en begrazing een mooi zicht vormt. De voorkeur is om 8 kersenbomen aan te planten met maat 12-14 in meerdere soorten.

Deze hebben weinig onderhoud nodig en kunnen volledig uitgroeien.

Sortiment van hoogstam wordt nader bepaald. Wanneer ook hier met schapen begraaasd wordt is bescherming met boomkorven noodzakelijk.

Wanneer het niet wordt begraasd wordt het 2 x per jaar gemaaid (juni en september), zodat het een vegetatie is die past bij de boomweide.

F) Bestaande te vergroten infiltratiesloot

De bestaande infiltratiesloot (kavelsloot 100 meter) wordt verder vergroot voor de buffering van het regenwater van de nieuwe bebouwing, met een inhoud van minimaal 225 m³.

Met een insteek van 4,50 meter, GWS op 1,00 meter en taluds 1:1 heeft deze sloot voldoende ruimte (waakhoogte wordt hierbij meegerekend). De infiltratiesloot heeft een diepte van 1,50 meter en bevat jaarrond water, dat ook ecologisch een meerwaarde oplevert.

De omgeving van de infiltratiesloot bestaat uit een kruidenrijke vegetatie en wordt jaarlijks gemaaid. Dit maaisel wordt afgevoerd, zodat verruiging met brandnetels en andere ruigte kruiden wordt voorkomen. Het beheer van dit element is dus op extensieve wijze.

Overige maatregelen

Naast aanplant zal de Populierenopstand weggehaald worden. Dit wordt kortgesloten met de gemeente.

Om het geheel landelijk en rustiek te behouden is het wenselijk om rond de boomweide een Ursusgaasraster met Robiniapalen te gebruiken, wat direct een landelijk en functioneel beeld geeft.

9. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan geeft weer wat er aangeplant dient te worden. De totale hoeveelheid groen bestaat uit:

A) $90 \times 5 = 450 \text{ m}^2$ singel

B+C) $120 \times 2 = 240 \text{ m}^2$ gemengde haag met bomen en vervanging Laurier

D) $105 \times 1 = 105 \text{ m}^2$ gemengde haag

E) 8 Hoogstambomen in weide is totaal 16 m²

Dit past zeer ruim binnen de gestelde eis van 650 m².

Vandaar heeft de ondernemer aangegeven dat de verplichte onderdelen A, B, C ook al ruim de noodzakelijke 650 m² invullen en dat de overige aanleg van D en E facultatief zal zijn. Dit plan met uitvoeringsafspraken wordt door gemeente vastgelegd bij de vergunningverlening en door de ondernemer op juiste wijze uitgevoerd. Zo ontstaat er een project wat voor het totale erf een mooie invulling geeft. Daarnaast is dit voor de ondernemer het visitekaartje, passend binnen de belangen vanuit de omgeving!

PCPM

Ing. R. Janssen,

17 december 2014