



Landschappelijk inpassingplan Broksteeg

25 oktober 2023

ViForis
RUIMTE VOOR BUITENLEVEN



project	Landschappelijk Inpassingsplan Broksteeg, Schaijk
opdrachtgever	Gebroeders Jonkergouw BV
datum	25 oktober 2023
opsteller	John Jansen (ViForis)

INLEIDING

Het tuinbouwbedrijf Gebroeders Jonkergouw BV is een bekend bedrijf in Schaijk. Het bedrijf is uitgegroeid van een kleinschalig gemengd bedrijf in 1960 tot de huidige grote speler op het gebied van met name bospeen en prei. Dit grootschalige bedrijf is op dit moment gevestigd aan de Molenaarstraat, eveneens in Schaijk. Het bedrijf brengt nogal wat verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren met zich mee, wat de nodige overlast oplevert. Daarnaast zijn op diverse locaties in Schaijk en omgeving veel arbeidsmigranten gehuisvest, wat extra druk op de huizenmarkt tot gevolg heeft.

Met de verhuizing naar de Broksteeg ontstaat de gelegenheid om de huidige verkeersoverlast flink terug te brengen en tegelijk een goede huisvesting te realiseren voor de vele arbeidsmigranten, die voor de Gebroeders Jonkergouw werken. Daarnaast brengt nieuwbouw natuurlijk ook goede kansen om de bedrijfsbebouwing zo aan te passen dat deze weer volledig voldoet aan de eisen voor een optimale bedrijfsvoering.

De locatie aan de Broksteeg is ruim 10,7ha groot. In het plan is de realisatie van een grote hal, inclusief kantoren opgenomen van ca. 21.500m² groot. Verder zal op het terrein ongeveer 7.000m² bebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Naast de bebouwing dient op het terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en is daarnaast ruimte nodig voor opvang en infiltratie van regenwater.

De bestaande gebouwen op het terrein worden gesloopt met uitzondering van de twee woongebouwen in de zuidwestelijke punt van het terrein.

Deze rapportage vormt de toelichting en onderbouwing onder de landschappelijke inpassing van de toekomstige ontwikkeling op deze plek.



Locatie Broksteeg

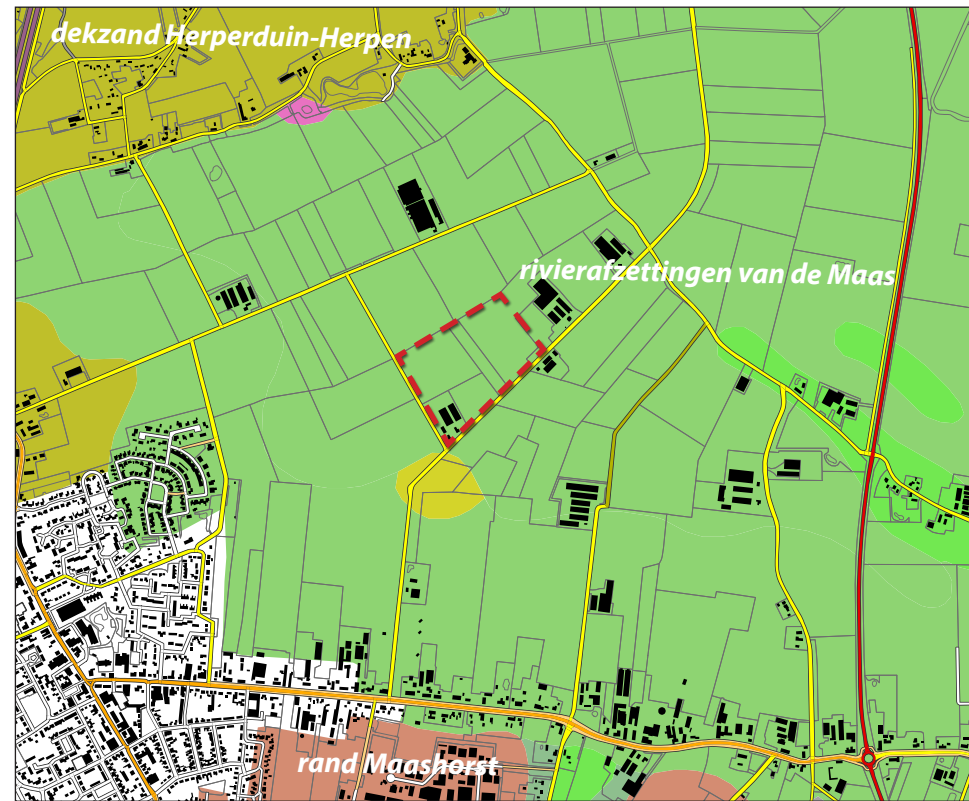
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het plangebied ligt op ongeveer even grote afstand van de Pastoor van Winkelstraat als van de Erfdijk, waarbij de Pastoor van Winkelstraat min of meer de noordgrens van de Maashorst vormt en de Erfdijk de zuidgrens van de dekzandrug waarop Herpen en de Herperduin liggen. Het laag gelegen gebied tussen deze twee hogere delen (zie Hoogtekaart) stond onder invloed van de Maas. Het gebied had geen goede afvoer van water, waardoor het heel moerassig was. Vandaar ook de naam, Groot Rietbroek. Broek is een oude benaming voor moeras, dus kennelijk was dit van oudsher een groot rietmoeras. Ook de namen Elststraat en De Elzen geven aan dat het een nat gebied was waar de elzen, een boom die bij uitstek geschikt is voor natte groeiomstandigheden, goed groeide.

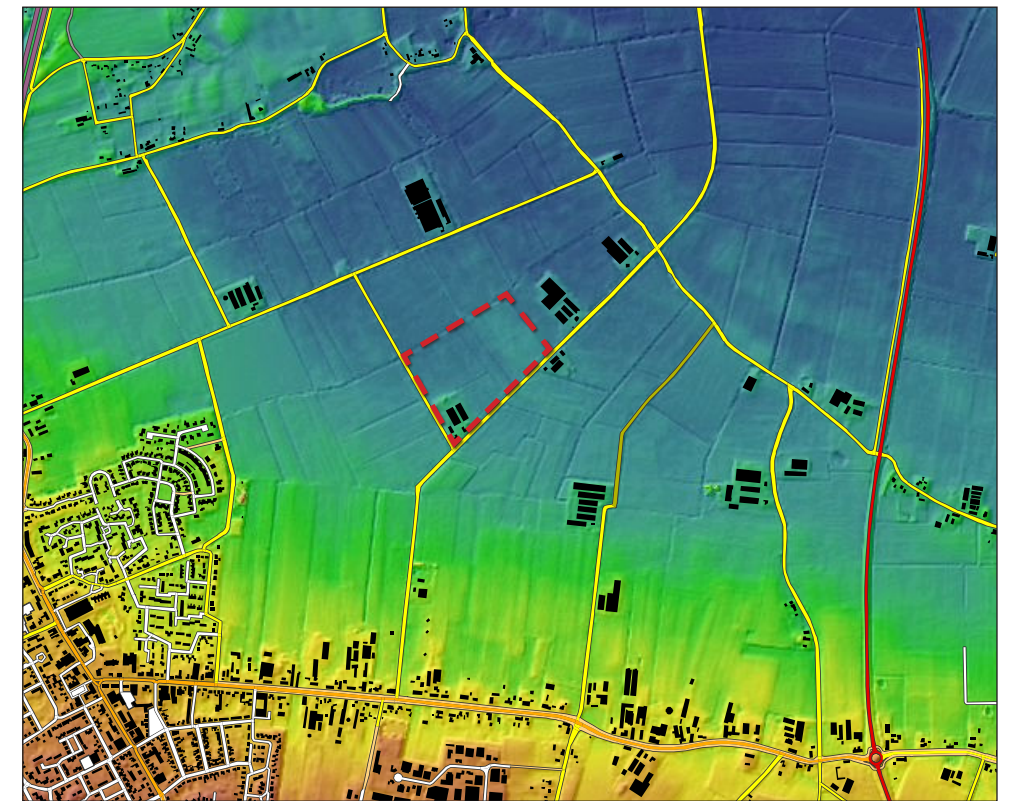
Om dit gebied toch landbouwkundig te kunnen gebruiken moest het ontwaterd worden en zijn veel sloten gegraven. Hierdoor ontstond een patroon van smalle kavels, dat op de kaart van 1901 goed zichtbaar is. Op deze kaart is ook duidelijk zichtbaar dat op de randen van de percelen veel beplanting stond. Waarschijnlijk in de vorm van Elzensingels, knotwilgenrijen en/of struweel hagen. Dit zijn dan ook bij uitstek landschapselementen die goed gebruikt kunnen worden voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast maken de oorspronkelijke natte omstandigheden het gebied bijzonder geschikt voor de aanleg van poelen, waarmee tevens de natuurwaarde van het gebied flink wordt versterkt.

In de jaren '70 is het gebied ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling. De oppervlakkige ontwatering door middel van de vele parallelle slootjes is opgeruimd en hiervoor in de plaats kwamen diepe ontwateringssloten en drainage, waardoor grootschalige kavels konden worden gerealiseerd, optimaal voor de moderne landbouw. Hiermee zijn ook nagenoeg alle oorspronkelijke landschapselementen verdwenen en is het huidige open landschap ontstaan.

Vanaf de jaren '90 zijn vervolgens in hoog tempo een aantal nieuwe boerderijen met grote schuren en stallen in het gebied gebouwd, waarmee het landschap zoals we dat nu kennen een feit was. De bestaande boerderij aan de Broksteege, waarvan de stallen worden afgebroken, was één van de eerste van deze boerderijen.



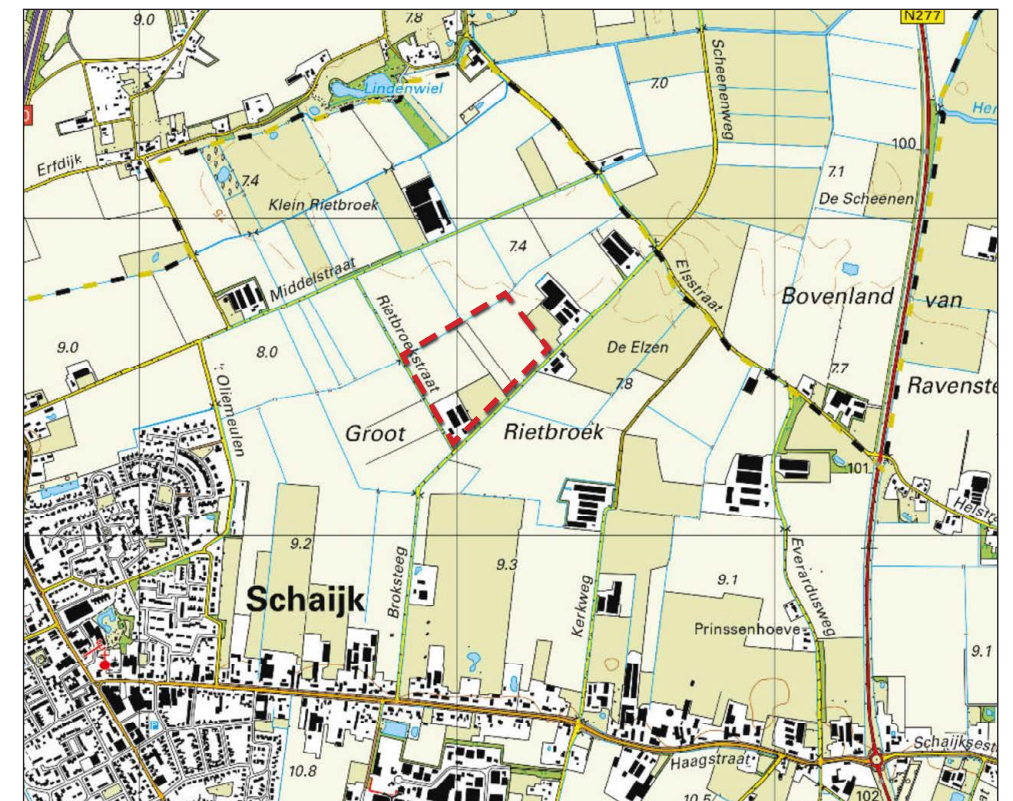
Geomorfologie



Hoogtekaart (rood is hoog, blauw is laag)



Topografische kaart 1901

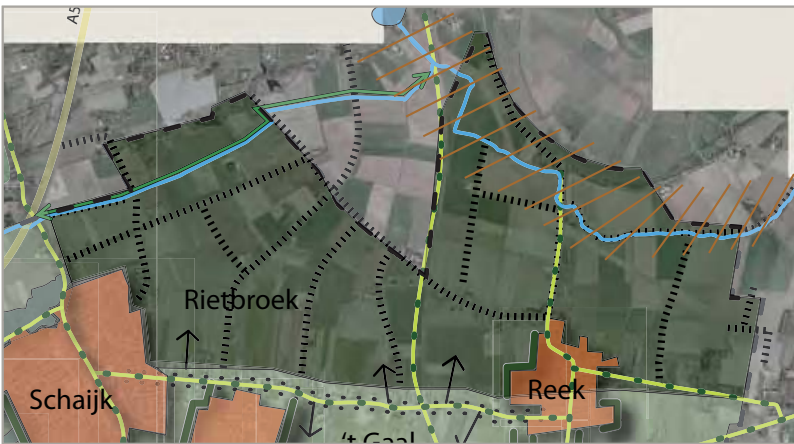


Topografische kaart 2017

LANDSCHAPSBELEIDSPLAN 2013-2027



Bestaande situatie



Visie

DIT DEELGEBIED IS: ZEER KWETSBAAR KWETSBAAR

IDENTITEIT

Het gebied ten noorden van Schaijk en Reek bestaat uit een laag gelegen halfopen landschap. De oorspronkelijk veel voorkomende houtwallen en (meidoorn)struwelen zijn grotendeels verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn op enkele plaatsen loofhoutbosjes aangeplant en zijn laanbeplantingen aangebracht.

— Dit gearceerde gedeelte van Rietbroek maakte tot 1942 deel uit van de Beerse Overlaat die dienst deed als extra bergingsmogelijkheid in perioden van hoog water.

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Landschapstructuren versterken en maatvoering zichtbaar maken door aanplant van hakhoutsingels in de richting Noord-Zuid. Hierbij de waardevolle historische openheid van de Beerse Overlaat in acht nemen.

ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

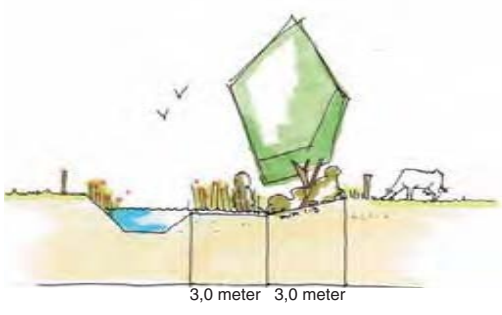
Ecologische verbindingszone Munsche Wetering realiseren (inclusief aansluiting op Ecologische verbindingszone Hertogswetering). Leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschap versterken.

RECEPT

Landschapsversterking in dit gebied landschapselementen:

- Hakhoutsingels van Els, Wilg en M
- Ontwikkeling van rietoevers bij slot
- Knotbomen van Els, Wilg. Minimaal

LANDSCHAPSELEMENTEN

Hakhoutsingels Sortiment: Els, Wilg, Meidoorn. Maat: Hakhout in de vorm van een singel. Breedte van 4 tot 7 meter in verschoven plantverband van 1,25 bij 1,25 meter. Beheer: Periodiek eenmaal in de 7 jaar vlaksgewijs en gefaseerd afzetten. Diameter van het hakhout uitgezonderd overstaanders maximaal 20 cm op 1,30 meter hoogte. Snoeiwerkzaamheden uitvoeren in de periode van 1 november tot 15 maart. 	Rietoevers Sortiment: Spontane ontwikkeling van nat grasland, riet en ruigte. Bij hoge voedselrijkdom, de voedselrijke bouwvoor (deels) afgraven en afvoeren. Maat: Bij voorkeur trapsgewijze oever, minimaal 3 meter breed, talud 1:3 of meer. Beheer: Gefaseerd elke drie jaar maaien en afvoeren. 	Knotboom Sortiment: Wilg, Es Beheer: Gefaseerd knotten van een groep op een hoogte van minimaal 1,5 m boven maaiveld. Wilg om de 3 jaar knotten, Es om de 5 jaar knotten. Jaarlijks controle op ziekten. 
--	--	--

Het beleid voor de ontwikkeling van het landschap in de gemeente Landerd is vastgelegd in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027. Het buitengebied van de gemeente wordt hierin in verschillende gebieden uiteengelegd, op basis van het landschapstype. Rietbroek is daarin één van de deelgebieden. Het beleid in dit gebied is erop gericht het landschap te versterken door de aanleg van hakhoutsingels (met name in de richting noord-zuid), de ontwikkeling van rietoevers en knotbomen. Ook wordt in het plan een aanzet gegeven voor het te gebruiken sortiment (els, wilg, meidoorn).

TOELICHTING OP HET ONTWERP

Het plan op hoofdlijnen

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen. In de eerste plaats wordt het plangebied bepaald door de randen. Dit is de bestaande dubbele bomenrij langs de Rietbroekstraat, de watergang aan de noordzijde, de bestaande enkele bomenrij langs de Broksteeg en de kavelgrens aan de oostzijde. Alleen deze laatste is geen duidelijk afgebakende begrenzing op dit moment.

De kavel is vervolgens opgedeeld in stroken, geïnspireerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon in smalle percelen loodrecht op de Broksteeg. Deze opdeling bestaat uit verschillende groenelementen. Van west naar oost zijn dat: een strook met verschillende plukken opgaande beplanting, twee strakke bomenrijen en een brede houtwal/bosstrook in combinatie met enkele poelen.

De watergang aan de noordzijde van het perceel dient bereikbaar te blijven voor onderhoud. Hiervoor is 5m gereserveerd. Hier tegenaan ligt een brede houtwal die aan de westzijde ca 6m breed is en aan de oostzijde ca 11m, zodat op deze manier ook de achterzijde van de nieuwe locatie goed is ingepast.

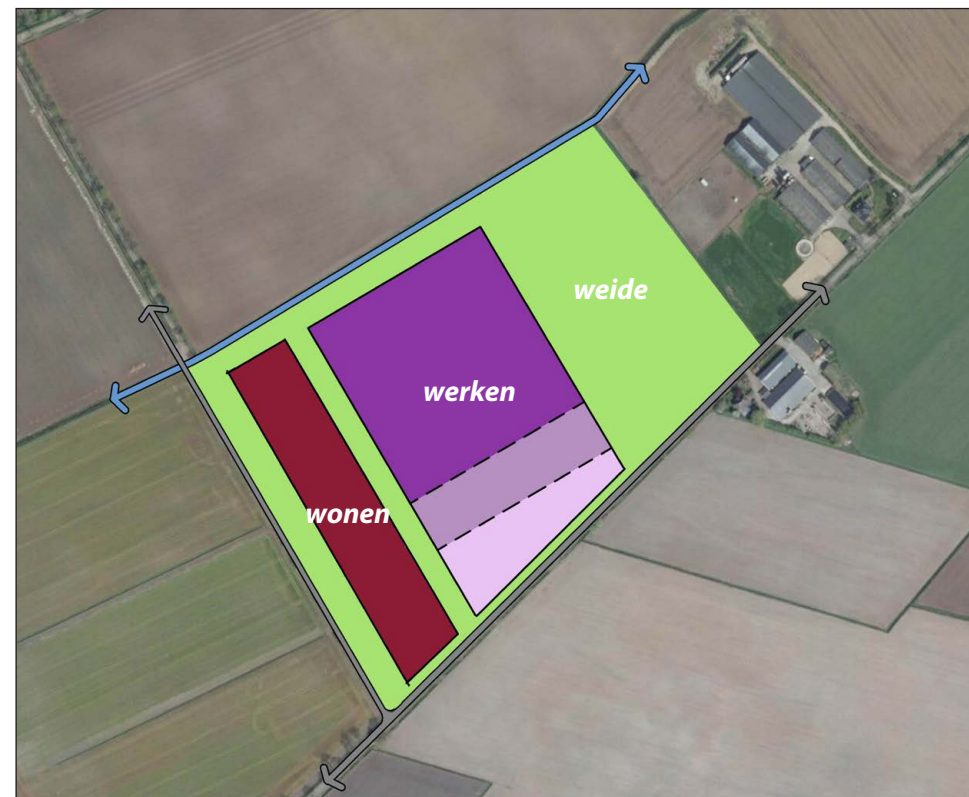
Als gevolg van de opdeling door middel van opstreckende groenelementen ontstaan op de kavel verschillende 'kamers', met telkens een eigen bestemming. De meest westelijke kamer is de 'woonkamer', waarbij vooraan de twee bedrijfswoningen staan en daar achter de woongebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De tweede kamer is de 'werkkamer' en is opgedeeld in een meer representatief gedeelte in de vorm van een met veel groen en water ingerichte voorruimte, vervolgens een vooral uit verharding bestaande zone, waar vrachtwagens laden en lossen, werknemers kunnen parkeren en waar ook het kantoorgedeelte ligt en tenslotte daar weer achter de hal. De derde kamer tenslotte is een weide, omsloten door de bomenrij en de bosstrook met poelen.



Begrenzing



Opdeling in "kamers" door middel van groenelementen



Opdeling binnen de kamers



Concept

Toelichting per element

Binnen het plan zijn diverse groenelementen te onderscheiden. Hieronder wordt per element een korte beschrijving gegeven en wordt kort ingegaan op het toekomstig beheer.

Houtwal

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door een stevige houtwal. De beplanting bestaat uit een mengsel van soorten die aansluiten bij het natte karakter van de plek langs de watergang, zoals elzen, wilgen en populieren. De houtwal staat op enige afstand van de watergang. Hierdoor is langs de watergang ruimte voor onderhoud van de watergang (circa 5m breed). Voor de boomvormers wordt gekozen voor groter plantmateriaal, zodat dit snel een groen beeld oplevert. Om de houtwal voldoende dicht te houden dient deze als hakhout te worden beheerd. Dit betekent dat deze eens in de 10 tot 20 jaar dient te worden afgezet. Het heeft de voorkeur om dit gefaseerd te doen, zodat niet de hele singel in één keer is verdwenen, maar bijvoorbeeld elke 5 jaar een deel terugzetten.

Bloemrijk gras met plukken opgaande beplanting (westelijk deel)

Tegen de Rietbroekstraat ligt een brede groenzone, die bestaat uit bloemrijk grasland met daarin plukken opgaand groen. De keuze voor plukken beplanting is gemaakt om de bewoners de mogelijkheid te geven tussen de beplanting door te genieten van het open landschap. Er is onderscheid gemaakt tussen grotere (mengsel 1) en kleinere (mengsel 2) plukken. Het sortiment verschilt enigszins, de kleine plukken hebben een wat hogere sierwaarde en bevatten geen boomvormers.

Het bloemrijk gras tussen de plukken beplanting wordt enigszins verlaagd, waardoor dit gebied tevens dienst doet voor de opvang van regenwater. Het gras wordt twee maal per jaar gemaaid. In plaats van maaibeheer kan ook gekozen worden voor periodiek inzetten van vee voor begrazing, bijvoorbeeld door de dieren in te scharen met behulp van een verplaatsbare afrastering.

De plukken beplanting worden beheerd als bos, waarin periodiek enige snoei plaats kan vinden in met name de randen om te voorkomen dat het element te groot wordt en/of te doorzichtig. De boomvormers worden aangeplant in een grotere maat en kunnen uitgroeien tot volwassen bomen. Als de bomen naar verloop van jaren elkaar te veel in de weg staan kan her en der een boom worden weggehaald.

Hoogstamfruit

Tussen de twee woonblokken liggen straatjes waar ook het parkeren plaats kan vinden. Om deze ruimte extra kwaliteit te geven is gedacht om hierin telkens enkele hoogstamfruitbomen aan te planten. Het lijkt logisch om te kiezen voor enkele soorten handappels en -peren, die geplukt kunnen worden door de bewoners. Pruimen geven meer overlast door wespen als deze niet geplukt worden en kersenbomen zijn te groot voor deze plek.

Laan

Tussen de ‘woonkamer’ en de ‘werkkamer’ en tussen ‘werkkamer’ en de weide staat een bomenrij. Er is in het plan gekozen voor de haagbeuk als soort. Deze bomen groeien vrij langzaam en kunnen goed opgekroond worden, wat noodzakelijk is om voldoende ruimte te bieden aan voorbij rijdende tractoren en vrachtwagens. Deze bomen zijn betrekkelijk bodemvaag en zijn goed bestand tegen verharding. Het beheer bestaat ook hier uit het snoeien van laaghangende takken. Om een mooie aaneengesloten bomenrij te krijgen waarbij de kronen naar verloop van tijd in elkaar groeien mag de plantafstand variëren van 6 tot maximaal 10m.

Waterpartij voor het bedrijf

Aan de zijde van Broksteeg is in het plan de aanleg van een mooie waterpartij opgenomen. Deze bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van het bedrijf. Het gras rond de waterpartij zal dan ook wat intensiever onderhouden worden. Om de vorm te benadrukken kan rondom een lage beschoeiing worden aangebracht. In de waterpartij en direct daar omheen mogen riet, lissen en andere waterplanten opslaan. Deze dienen gefaseerd om het jaar te worden weggehaald, om te voorkomen dat de rietkraag te dicht wordt.

Deze plek kan ook gebruikt worden om tijdens de lunchpauze even te zitten. Hiervoor is een kleine steiger opgenomen in het plan. Aan de noordrand van de waterpartij staan solitairen, bestaande uit een mengsel van eik, esdoorn en linde. Dit worden grote bomen die het directe zicht van afstand op het gebouw voor een belangrijk deel zullen wegnemen, maar onder de kronen door blijft het gebouw zichtbaar.

Langs de verharding wordt aan de noordzijde van deze plek een haag geplant. Op deze manier wordt het gras beschermd, zodat hier geen auto's overheen rijden. Tegelijk wordt het zicht op de geparkeerde auto's gedeeltelijk weggenomen.

Als bijzondere aandachtstrekker aan de voorzijde bij de poel is de gele treurwilg opgenomen (salix alba ‘Tristis’). De boom vormt een mooie klassieke combinatie met de grote strak aangelegde waterpartij aan de voorzijde en kan fungeren als gezichtsbepalend element voor het bedrijf.

Poelenzone

De poelenzone bestaat uit meerdere tamelijk ondiepe poelen. Tussen de poelen staan solitairen. In het plan is voor de grauwe abeel gekozen als solitair met de typische lichte stam met ‘ogen’ erop. Er is gekozen voor de populier omdat dit bij uitstek een soort is die geassocieerd wordt met natte omstandigheden, aansluitend bij het vele water van de poelen.

De poelen worden periodiek opgeschoond om te voorkomen dat ze dichtgroeien. Bij aanleg hebben de poelen aan de noordzijde de flauwste oevers, variërend van minimaal 1:5 tot 1:10 of flauwer. de zuidelijke oevers mogen wat steiler zijn maximaal 1:3 tot 1:5.

Het gebied tussen de poelen wordt beheerd als bloemrijk grasland. Dit wordt twee maal per jaar gemaaid, of periodiek begrasd door runderen of schapen. In het geval er wordt gekozen voor jaar rond begrazing in aansluiting op de weide, dan moeten de poelen voor minimaal de helft worden uitgerasterd zodat de oeverbegroeiing niet vertrapt wordt.

Eén rand van de poelenzone wordt gevormd door een stevige beplanting van opgaand groen. De soorten die gekozen zijn voor dit mengsel bestaan uit soorten die aansluiten bij natte omstandigheden (mengsel 3). Omdat de ontwikkeling op deze plek grootschalig is, is er voor gekozen uit te gaan van een grotere maat boomvormers. De beplanting wordt beheerd als bos. Dit betekent dat geen snoei plaats vindt, hooguit aan de randen. Wel zal na 10 tot 15 jaar een eerste dunning plaats moeten vinden om meer ruimte in de beplanting te maken. Daarbij zullen met name elzen en wilgen worden gekapt. Eiken zullen zo veel mogelijk gehandhaafd worden.

Weide

Aan de oostkant van het plangebied ligt een weide. Het idee is om hier een klein aantal koeien of schapen te laten grazen, die wellicht ook ingezet kunnen worden om andere delen periodiek te begrazen. De weide wordt ingericht als bloemrijk grasland. Dit betekent dat dit na aanleg van de overige beplanting wordt ingezaaid met een kruidenrijk zaadmengsel met inheemse zaden, bijvoorbeeld van Cruydhoeck of Biodivers. In geval van nood kan deze ruimte ook gebruik worden voor andere functies, zoals overloopparkeren.

Beplanting

De gekozen beplanting is inheems en is aantrekkelijk voor veel verschillende organismen (kleine zoogdieren, diverse soorten insecten en vogels). Het gekozen sortiment past bij het oorspronkelijk natte karakter van het gebied. Al met al geeft de voorgestelde beplating een grote impuls aan de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied.



Treurwilgen aan het water



Hoogstamfruit



Kenmerkende 'ogen' op de stam van de grauwe abeel

mengsel 1

soort		percentage	plantaanwijzingen:
boomvormers			
zomereik	Quercus robur	10	- boomvormers niet aanplanten in buitenste rijen
ruwe berk	Betula pendula	5	- boomvormers aanplanten in grotere maat
zoete kers	Prunus avium	5	
heesters			
krentenboompje	Amelanchier lamarckii	15	- aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
hazelaar	Corylus avellana	10	- aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
gele kornoelje	Conus mas	10	- hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	10	
lijsterbes	Sorbus aucuparia	10	
vuilboom	Rhamnus frangula	10	
gelderse roos	Viburnum opulus	15	
totaal		100	

mengsel 2 (geen boomvormers)

soort		percentage	plantaanwijzingen:
heesters			
krentenboompje	Amelanchier lamarckii	20	- aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
rode kornoelje	Conus sanguinea	15	- aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	15	
hondsroos	Rosa canina	10	
ribes rubrum	Aalbes	15	
vuilboom	Rhamnus frangula	10	
gelderse roos	Viburnum opulus	15	
totaal		100	

mengsel 3

soort		percentage	plantaanwijzingen:
boomvormers			
gewone populier	Populus x canadensis	5	- boomvormers niet in de rand
zwart els	Alnus glutinosa	5	
wilg	Salix alba	2	
eik	Quercus robur	5	
fladderiep	Ulmus laevis	3	
heesters			
geoorde wilg	Salix aurita	5	- aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
boswilg	Salix caprea	5	- aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
gewone vogelkers	Prunus padus	15	- hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
rode kornoelje	Cornus sanguinea	10	
hazelaar	Corylus avellana	5	
lijsterbes	Sorbus aucuparia	15	
meidoorn	Crataegus monogyna	10	
kardinaasmuts	Euonymus europaeus	15	
totaal		100	

houtwal

soort		percentage	plantaanwijzingen:
zwart els	Alnus glutinosa	15	- aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
gewone populier	Populus x candansis	10	- aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
wilg	Salix alba	5	- hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
hazelaar	Coryus avellana	10	
gewone vlier	Sambucus nigra	10	
vogelkers	Prunus padus	10	
meidoorn	Crataegus monogyna	15	
hondsroos	Rosa canina	10	
lijsterbes	Sorbus aucuparia	15	
totaal		100	

Beplantingstabel

ONTWERP



BEPLANTINGSPLAN



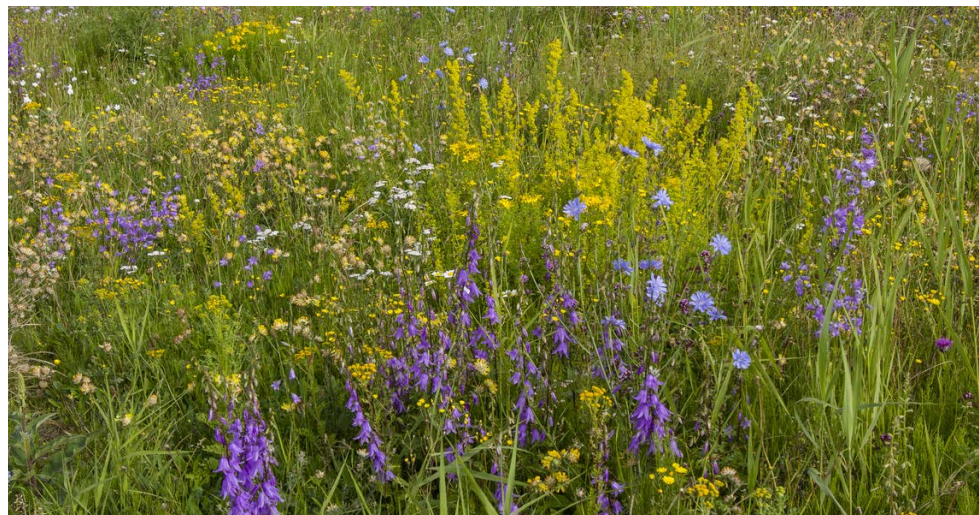
ENKELE REFERENTIEBEELDEN GROEN



Solitair in bloemrijk gras



Sfeerbeeld van de vlinder in de waterpartij



Twee voorbeelden van bloemrijk grasland



Grote poel, grenzend aan grasland



Kleine poel



Houtwal/bosstrook



Groepen opgaande beplanting

MATERIALIZATIE VERHARDINGEN

Naast groen komt op het terrein tevens veel verharding voor. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen de verharding waar gebruik van wordt gemaakt door met name vrachtwagens en tractoren en de verharding die gebruikt wordt door personenwagens. Voor de eerste is gekozen voor asfalt, omdat deze het meest geschikt is om met grote voertuigen te draaien en te keren. Een elementverharding zoals klinkers of tegels komt gemakkelijk los te liggen of wordt uit zijn verband gedrukt door het wringen van de wielen. Ook bij het schoon maken van de verharding is asfalt een prettig materiaal, omdat er geen voegen zijn. Er wordt onderzocht of gebruik gemaakt kan worden van een lichtgrijze asfalt voor een vriendelijker uitstraling..

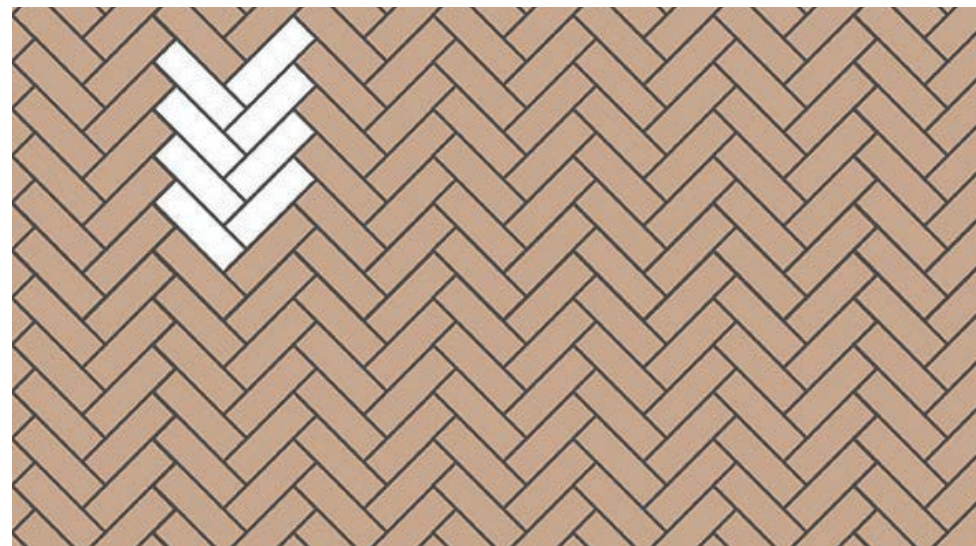
De parkeerplekken op het terrein worden gebruikt door personenwagens en dan voornamelijk bij de woongebouwen. Er is daarom gezocht naar een materiaal dat beter aansluit bij de woonsfeer en tegelijk goed aansluit bij het grijze asfalt. Er wordt daarom een lichte roodgrijze steen voorgesteld, zoals de Geocolor Excellent 472 heidepaars van MBI.

Voorstel is om deze te gebruiken in keperverband in dikformaat. Keperverband is een sterk verband dat geschikt is voor draaien van autowielen.

De parkeerplaatsen zelf krijgen een groen uitraling door gebruik te maken van grasstenen. Deze zijn in allerlei bijzondere vormen te krijgen. Voorstel is om te kiezen voor een bijzondere vorm zoals de zogenaamde keigrasstenen. Door toepassen van een grassteen krijgt het gebied tussen de woonblokken toch een zo groen mogelijke uitstraling.

Om de parkeervakken aan te geven stellen we voor om dezelfde kleur verharding te gebruiken als voor de rijbanen, maar te kiezen voor een smallere steen, het waalformaat.

De voetpaden rondom de woonblokken krijgen een afwijkende verharding ten opzichte van de parkeerplaatsen. Voorstel is om hier te kiezen voor een zogenaamde dubbelklinker. Deze heeft de uitstraling van een kleine vierkante tegel. Voor de opsluitbanden stellen we voor een antraciet trottoirband te kiezen, zodat een hoogteverschil tussen de parkeervakken en de voetpaden ontstaat. Zo wordt voorkomen dat auto's te ver door worden gereden en op het voetpad komen te staan.



Voorbeeld keperverband bij dikformaat



Antraciet trottoirband



Dubbelklinker



Geocolor Excellent 472



Keigrasstenen tijdens leggen



Keigrasstenen na verloop van tijd