

Landschaps- en waterplan ***in het kader van***

Omgevingsvergunning voor oprichten van paardenhouderij te Kessel



Locatie hoek Bosakkerweg/ Bovensteweg

Familie Coenen
P.A. Heierhof 25
5991 NJ Baarlo
06-53264119
han.coenen@online.nl

Plattelandscoöperatie
Ing. R. Janssen
Februari 2018

1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben in Baarlo een bestaande paardenhouderij en hebben het voornemen in Kessel een volwaardige nieuwe paardenhouderij op te richten. Naast de paardenhouderij zal hierin ook de woning en recreatiewoning opgenomen worden. Op een perceel aan de Bosakkerweg te Kessel heeft de gemeente ingestemd met de voorgenoemde realisatie. Het betreft een gebied wat is getypeerd als oud verdicht/besloten bouwland. De initiatiefnemers willen een nieuwe paardenhouderij vestigen met paardenrijhal, stallen, buitenbak, stapmolen en een bedrijfswoning. Hierbij is de locatie afgestemd met de directe burens en de milieunormen.

In navolging van het advies van de Kwaliteitscommissie op 22-1-2014 is duidelijk geworden dat het initiatief dient te voldoen aan de eisen van basiskwaliteit en aanvullende kwaliteit. Basiskwaliteit wordt gecreëerd middels de landschappelijke inpassing en integratie, alsmede de infiltratie van hemelwater. De aanvullende kwaliteit dient de ondernemer in het plan te verwerken vanuit landschap, cultuurhistorie, architectuur, beleving en milieu-/energiemaatregelen.

Vanuit de definitieve berekening van oppervlaktes, besproken op 26 januari 2017 met de Kwaliteitscommissie en de gemeente is duidelijk geworden dat het totaal aan **kwaliteitsbijdrage €25.904,-** dient te zijn, uitgevoerd in groen, landschap, cultuurhistorie, natuur en de architectuur/beleving/milieu/energiemaatregelen.

Het gedegen landschapsplan met integraal de waterinfiltratie, alsmede architectuur, kleur-materialengebruik en energie is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie en op 26 januari 2017 besproken. Naast kwantiteit is ook de kwaliteit besproken, waarbij de opmerkingen zijn verwerkt in dit definitieve eindplan.

Na de behandeling door de Kwaliteitscommissie eind februari en de informatiesessie met de buurt zijn er enkele punten op de i gewenst, die in de versie van juni 2017 allemaal zijn verwerkt.

Dit heeft geleid tot enkele punten in september 2017, welke in deze versie van september 2017 allemaal verwerkt zijn, zodat het past binnen de opmerkingen en verzoeken van aangrenzende burens. Hiermee is het dan een gedragen plan door ondernemer, buurt en gemeente!

Begin 2018 is met de parkeerplaatsen-situering en rijroute de finishing touch gedaan.

Dit eindplan beschrijft de kaders van het gebied, visie mede vanuit de handreikingen en opmerkingen (26-1-2017 en eind februari) van de Kwaliteitscommissie, maar ook de inbreng van de buurt en leidt zo tot het definitieve landschaps-waterplan van februari 2018.

De ondernemer heeft samen met de Plattelandscoöperatie in een intensief traject werk gemaakt om op deze locatie, passend binnen de criteria/opmerkingen en de functionaliteit/draagvlak het inpassingsplan met aanvullende tegenprestatie/kwaliteitsbijdrage en waterinfiltratie op te stellen.

Al met al een functioneel definitief plan dat strookt met wensen van de ondernemer, passend binnen visie Kwaliteitscommissie, draagvlak van de buurtbewoners en de omgeving. Hierbij was het ook belangrijk dat het gedragen wordt door de omwonenden ivm zichtlijnen en andere aandachtspunten, zoals parkeren en rijroute.

Onderstaand is het definitieve uitgewerkte plan, waarmee de eigenaar het proces kan afronden.

Locatie en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Locatie perceel met hierop de contouren van het bouwvlak

2. Ligging en situatie

De locatie betreft het perceel in de oksel van de Bosakkerweg en de Bovensteweg. Het gebied is een “vlakkere opduiking binnen het rivierengebied van de Maas” en heden ten dage is de locatie onderdeel van een landschap met een relatief kleinschalige afwisseling van open agrarische percelen, graslanden en bospercelen. De bosgebieden zijn veelal gelegen op de zone ten oosten, waar op voormalige stuifzanden bosgebieden zijn ontstaan, daar ze ongeschikt waren ten behoeve van de landbouw. In het omliggende afwisselende landschap zijn vele woningen en bedrijven gelegen met vele kleine wegen en paden.

De locatie vormt momenteel een reliëfrijk perceel, omgeven door twee straten met bebouwing en erfgroen en aan de andere zijde de open agrarische percelen, welke visueel onderdeel zijn van de oude boerderij Ulend.

De monumentale eik op (globaal) de hoek van het perceel vormt een herkenningspunt.

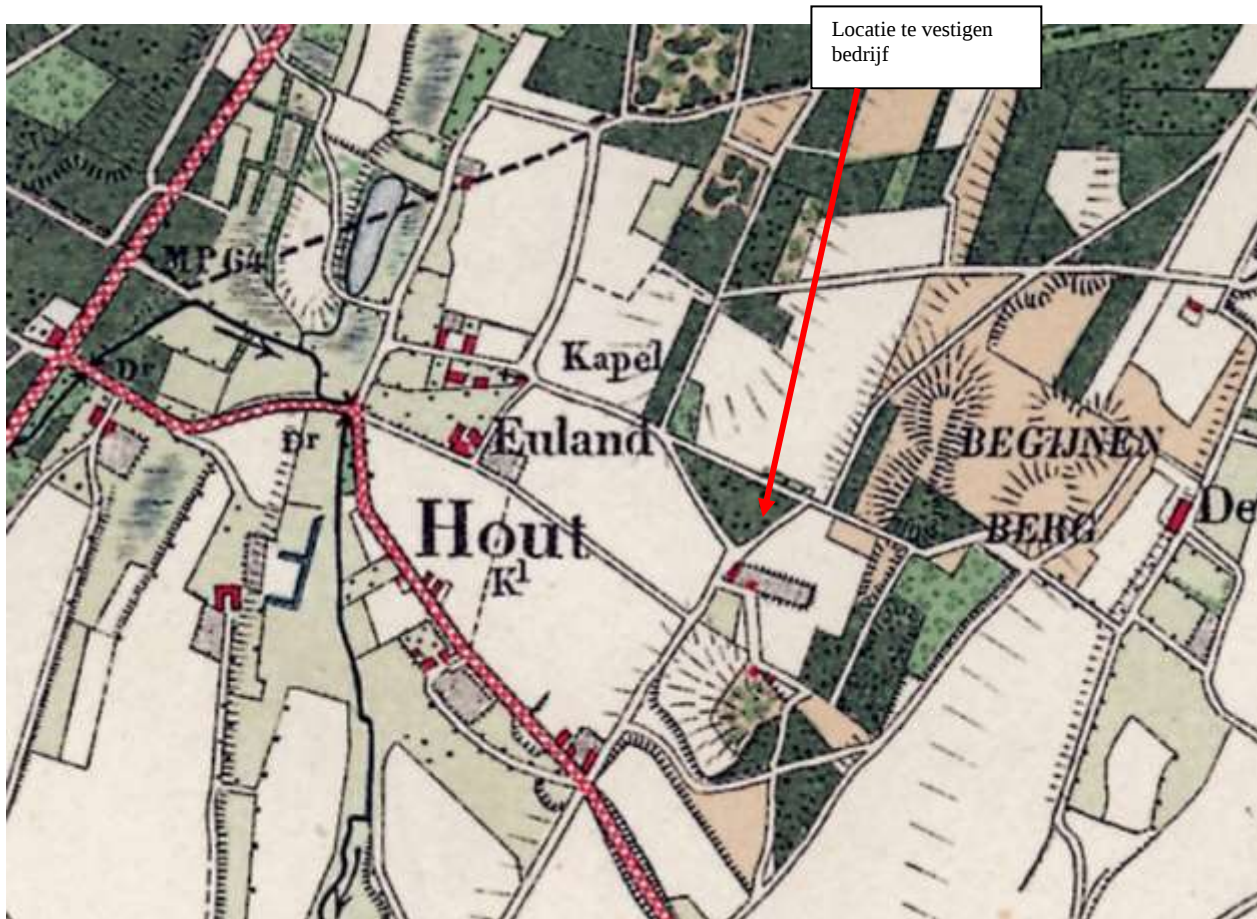
De GHG grondwaterstand zit in dit hoge gebied op een diepte van 2,00- meter. In de uithoek van het perceel zal dit iets ondieper zitten.

3. Basisgegevens en analyse tbv landschapsplan

Het landschapsplan dient op maat te zijn van het bestaande landschap, het bestaande aanwezige groen en de wensen van de ondernemer en

kaders/opmerkingen van de Kwaliteitscommissie. Dit plan is samen met de ondernemer besproken en heeft geleid tot een functioneel en fraai geheel, waarbij draagvlak van de omwonenden ook een belangrijk punt vormt. Naast inpassing heeft de ondernemer ook de visie om (vanuit de extra kwaliteit) rond zijn bedrijf inzet te plegen om zijn bedrijf onderdeel te laten zijn van zijn ruimere omgeving, waarmee het meer uitstraling krijgt. Naast inpassing en landschap, zal ook architectuur en materialen bijdragen aan de uitstraling van het bedrijf en passend in zijn omgeving.

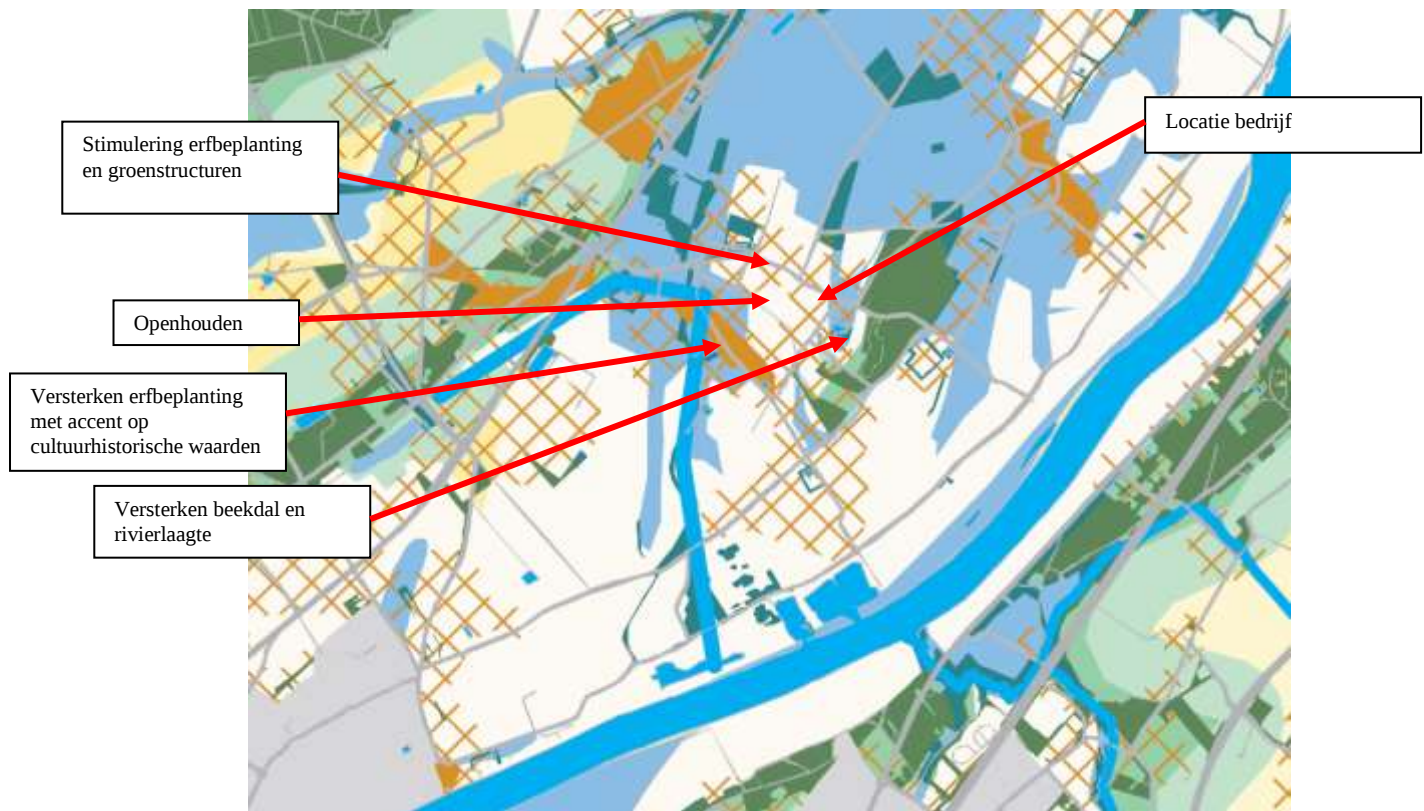
Het vertrekpunt is om naast de inpassing is ook een combinatie met de ecologische infiltratiebuffer te creëren.



Figuur 2: Kaart van 1925

De historische kaart laat zien dat de locatie in de overgangszone lag van het kleinschalig afwisselde landschap met akkers, heide, bossen en verspreide bebouwing met aan de oostzijde het cultuurlandschap rond de oude boerderij Euland met zijn open akker en in de beekdallaagte de kleinschaligere weilanden.

(zie figuur 2). Het perceel zelf werd doorsneden door een pad met aan de akkerzijde de open akker en aan de andere zijde een bosencrave, onderdeel van het afwisselende gevarieerde landschap.



Figuur 3: Het provinciaal landschapskader

De provincie Limburg heeft in 2006 het landschapskader opgesteld. Hierin staat weergegeven wat de karakteristieken zijn van het landschap en op welke manier nieuwe ontwikkelingen geïntegreerd kunnen worden in het landschap. Hiermee wordt het landschap met respect behandeld en verder ontwikkeld.

In het plan (figuur 3) staat de locatie ingetekend aan de rand van het kleinschaliger landschap, waar erfbeplanting en groenstructuren gestimuleerd worden. De uithoek raakt nog de laagte in het landschap. De westzijde is het open te houden gebied, wat integraal onderdeel uitmaakt van de oude cultuurhistorische bebouwing.

4. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Landschap

De locatie is momenteel een open akker in de overgangszone van het kleinschaligere afwisselende landschap en de open oude akker rond Ulend. De omgeving gevormd door bebouwing met erfbeplanting en de oude eik. Het bestaande groene decor vormt de rug van het bedrijf.

Natuur

De natuurwaardes op de locatie zijn niet specifiek, daar het een agrarisch perceel is, met verder geen specifieke natuurlijke waardes.

In het jaar 2012 zijn op het perceel de Veldleeuwerik en de Gele Kwikstaart gespot. Qua vegetatie wordt het perceel omgeven door bermen met een lage kwaliteit indicerende soorten.

Water

Op dit moment kan het regenwater op het perceel gewoon infiltreren en zijn er geen sloten aanwezig voor water af te voeren, daar dit niet aan de orde is.

5. Visie leidt tot LKM maatregelen

De visie achter het landschaps- en waterplan is op te splitsen in vier aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat daarna vertaald is in concrete maatregelen op het vlak van landschap, natuur en water. Maar ook architectuur. Vanuit deze invalshoeken had de Kwaliteitscommissie ook handreikingen gedaan en enkele opmerkingen gemaakt op 26-1-2017, welke in de volgende paragraaf vertaald zijn in de visie en daarna de maatregelen in het definitieve plan.

Na overleg en screening door kwaliteitscommissie van de definitieve versie en in overleg met de buurtbewoners (eind februari en september 2017) is er een haalbaar plan met definitief duidelijke maatregelen ontstaan, dat zo wordt uitgevoerd wordt. Maatregelen die stroken met de kaders vanuit de Watertoets. Maar ook een plan met gedragenheid door de omgeving.

Landschap

Het initiatief zal een meerwaarde opleveren voor de eigen omgeving en de directe omgeving. Door het front, de landschappelijke entree geheel te richten op de Bosakkerweg, vormt dit de luchtige entree passend bij de andere entrees van de bebouwing van de burenen. Door op het perceel de infiltratiepoel aan te leggen met open geleiding (deels) met haag langs deze weg, wordt (mede vanuit de historische kaders) het bedrijf in een groter geheel ingekleed en gefocust op de Bosakkerweg. Enkele beeldbepalende bomen in weiland geven het omliggende gebied nog meer allure. Rond en op het erf worden landschapselementen aangelegd, met behoud van het doorzicht voor de overbuurman. Vandaar is de gewenste boomgaard hier neergelegd, zodat het samen met de boomgaard langs stapmolen vanuit een grotere schaal rond de woning een geheel vormt. De parkeerplaatsen op het “binnenerf” zorgen dat auto’s en trailers in het geheel en groen zijn opgenomen. De rijroute is hiermee ook duidelijk en weergegeven.

Hiermee is er inspanning om de open akker te respecteren en wordt de openheid maximaal benut. Zichtlijnen vanuit burenen en vanuit onderneming zijn belangrijk. Maar ook de verkeersveiligheid nabij de t-splitsing. Locatie infiltratiepoel op deze plek is de rand van de laagste plek perceel, zodat deze op deze locatie geen overlast kan vormen voor de omgeving.

Samengevat wordt de entree en nabij woonhuis ingekleed met een toegangslaan (sterke verbinding met de Bosakkerweg), de hagen en hoogstambomen, welke een echte entree met “binnenplaats met parkeren” creëren. De verdere inpassing van de stapmolen en gebouw en mesthoop gebeurt met beplantingsstroken, welke juist de mooie aanzichten open houden en dit vanuit de kleinschaligere afwisselende landschap beleefbaar is. De geleiding van de straat met gemengde haag en bomen omkadert deze zijde en past binnen de eerdere genoemde halfopen structuur. Aan de zijde van de open akker/nabij rijbak is openheid aan de orde met enkele bomen, als luchtige begrenzing. Hierbij blijft de oude eik een beeldbepalende boom in het landschap.

De twee bomen in weiland zullen deze eik in de schil rond bedrijf vergezellen!

Natuur

De aanplant van het integratie-aankledingsgroen en de aanleg infiltratiepoel heeft naast de inpassing ook natuurwaarden als schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Zeker vanuit de open akker en in de randzones kunnen akkervogels (Veldleeuwerik en Gele Kwikstaart) foerageerruimte vinden en zich hier verschuilen. Dit sluit ook mooi aan bij de aangrenzende erven, welke weer in verbinding staan met de bosgebieden in het afwisselende landschap.

Watertoetsvisie

De visie is om het regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding, geraamd op 5.000 m2 op te vangen en wens vanuit het Waterschap is dit maximaal te laten

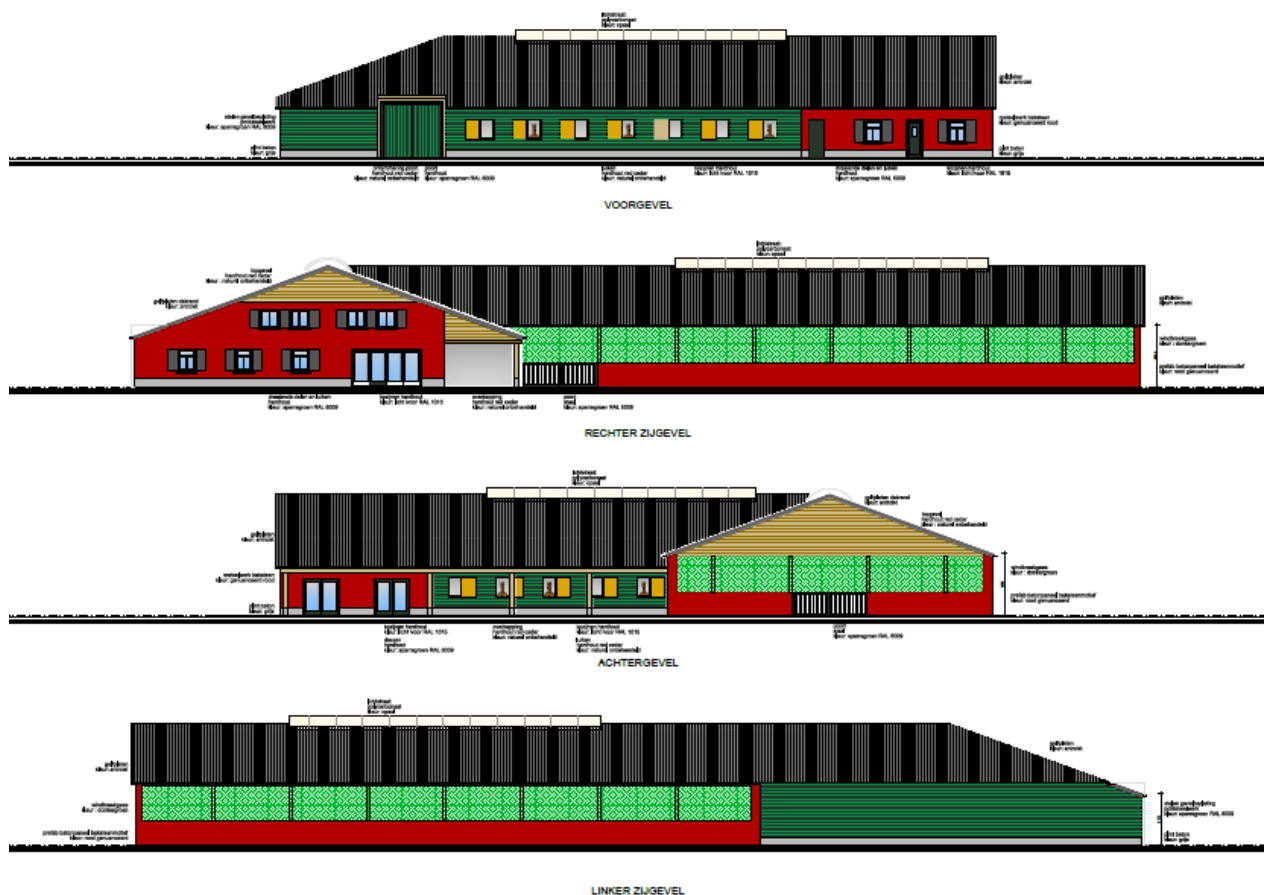
infiltreren op eigen erf. Met de norm van $T=100$, dient er 84 mm gebufferd te worden en wat kan infiltreren, wat hier de voorkeur heeft. Het grondwater GHG hier redelijk diep zit, 3,70-mv. Er is een inhoud van de buffer noodzakelijk van 162 m³ bij $T=10$ en bij $T=100$ (84mm bui) is dit 272 m³. Hier zal het water opgevangen worden en kunnen infiltreren, daar er geen overstort of beekloop in de nabijheid is. Bij calamiteiten kan het aangrenzende weiland fungeren als opvang/infiltratie en is er zeker geen overlast voor aangrenzende percelen.

De infiltratiepoel zal door enige oevervegetatie eveneens groene waarden ontwikkelen, zonder dat hier een ruigte met overlast ontstaat, dat niet mag gebeuren. De buffer zal normaal ook grotendeels van het jaar droog zal staan. Om toch juist water te behouden onderin de poel en zo groene waarden te verkrijgen, zal er tot op een hoogte van 50 cm boven de bodem een folie aangelegd worden.

Architectuur

Door extra aandacht te schenken aan architectuur, kleurstelling en bijzondere vormgeving en materiaalgebruik wordt deze eyecatcher een meerwaarde op deze plek en geeft het de noodzakelijke kwaliteit.

De Kwaliteitscommissie heeft hiertoe goede voorbeelden gegeven en na intensief overleg en vanuit voorbeelden elders is onderstaand de definitieve impressie van de vormgeving/materialen en kleurgebruik van de gebouwen.



Figuur 4: Vormgeving van de kwaliteitsbebouwing

Het steenmotief rijhal in rood genuanceerd, fraaie potdekselprofiel in donkergroen en de lichtstraten in polycarbonaat optaal geven verder aan de mooie architectuur en kleurgebruik een extra kwaliteit, wat eenieder enthousiast ontvangen heeft en nu nog enthousiaster over zal zijn. Tenslotte is er de visie om ook lichtvervuiling te voorkomen en bij de buitenbak masten te plaatsen, met een geconcentreerde lichtbundel en lichtkappen.

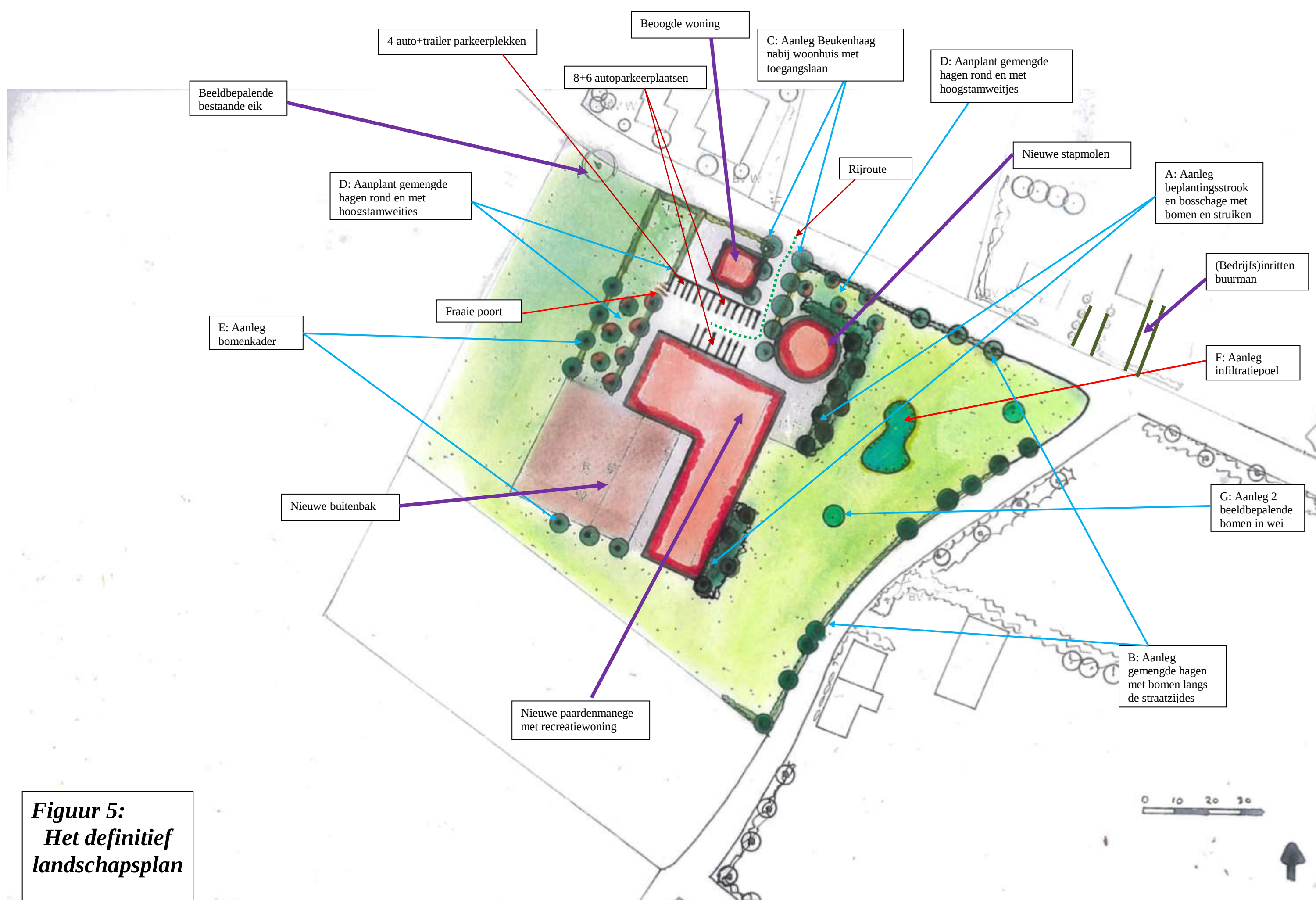
Verder worden er vele details verwerkt bij de recreatiewoning, overkapping, en poorten rijhal in hout, dat de kers op de taart vormt!

5. Maatregelen vanuit LKM inpassings- en waterplan

Op onderstaand definitief plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan in overleg met de ondernemer en definitieve samenspraak met de gemeente/Kwaliteitscommissie.

Na de laatste screening en overleg met de buurt eind 2017 is het nu in februari 2018 een definitieve eindversie!
--

Op de volgende bladzijde Landschaps-waterplan.



Figuur 5:
Het definitief
landschapsplan

Het plan voorziet in een aantal maatregelen die hierna beschreven zijn.

A: Aanleg beplantingsstroken (700 m²) met bomen en struiken

Hier worden de 2 struikenstroken aangelegd met een breedte van 6 meter met hier in elke 6 meter een opgaande boom. Het eindbeeld is een singel met dichte struiken en vrij uitgroeiende bomen op 12 meter onderlinge afstand.

De struikenstroken bestaan uit de volgende soorten:

Aantal per groep			
25%	Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	4
10 %	Cornus mas	Gele Kornoelje	3
20 %	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	4
5 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
15 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	4
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5

De onderlinge plantafstand is 1,5 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. In deze strook worden op onderlinge afstand van 6 meter Eiken en Essen aangeplant.

4 Quercus robur Zomereik
4 Quercus petraea Wintereik
3 Fraxinus excelsior Gewone es

De bomen staan gemengd door mekaar met een aanplant maat van 16-18.

Het beheer is de struikenstrook met een frequentie van 1 x per 8 jaar gefaseerd terug te snoeien. Dit kan "bloksgewijs" in de singel mooi gebeuren en snoeihout wordt afgevoerd of in strook verwerkt.

De bomen verkrijgen een opkroning en kunnen verder volledig uitgroeien. Na 8 jaar worden ze gedund en blijven de toekomstbomen staan, die mooi volledig uitgroeien.

B: Aanleg gemengde hagen met bomen langs de straatzijdes (170 x 2 = 340 m²)

Deze hagen zorgen voor een mooie geleiding straten en de paardenweilanden. Juist de gemengde haag geeft variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei, maar wel zicht op weiland en bedrijf !

De gemengde haag bestaat uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groene rand vormen.

In de haag staan op onderlinge afstand van 12 meter de 11 Essenbomen die het extra omkaderen. De bomen hebben een aanplantmaat van 16-18 en worden behalve opkroning minimaal gesnoeid en kunnen volledig uitgroeien.

C: Aanleg Beukenhaag nabij woonhuis met toegangslaan (130 m2)

Deze haag en laan vormt de entree voorzijde huis en bedrijf, met een strakkere uitstraling. Met een Beukenhaag *Fagus sylvatica* 4 st. meter en een hoogte van 1,20 meter ontstaat er een groene rand rondom de voorzijde van het huis en zijkant inrit. Langs deze inrit wordt ook een laan gecreëerd met 8 bomen.

Plantsoen heeft maat 80-100 en wordt jaarlijks geknipt.

In deze haag en het verlengde staan de 8 laanbomen zijnde *Tilia cordata* "Böhlje" (een smallere vorm); een zuivere soort met een aanplantmaat van 16-18. Deze bomen hebben behalve opkroning een minimale snoei en kunnen volledig uitgroeien.

D: Aanplant gemengde hagen rond hoogstamweitjes (105 m2 en 675 m2)

Deze hagen zorgen voor een mooie omkadering van het open doorzichtweitje en de 2 hoogstamweitjes. Juist de gemengde haag geeft variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde haag bestaat uit:

20 %	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewone liguster
25 %	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
20 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom
25 %	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groene rand vormen om de hoogstamweitje.

Aan zijde van woonhuis en langs de recreatiewoning is bedrijfsgebouw en de combi met gemengde hagen worden de 12 hoogstambomen geplant.

Deze worden hier op onderlinge afstand van 10 x 10 meter geplant met authentieke rassen. Dit zijn:

2	<i>Malus hybride</i> (soort nader bepalen)	Appel
2	<i>Pyrus hybride</i> (soort nader bepalen)	Peer
5	<i>Prunus hybride</i> (Soort nader bepalen)	Kers
1	<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
1	<i>Cydonia oblonga</i>	Kweeper
1	<i>Morus nigra</i>	Zwarte moerbei

De 13 hoogstamfruitbomen, zijnde kersen, Moerbei, Kweeper en Mispel vragen weinig onderhoud. Het beheer van de Appel en Peer is intensieven qua snoei, maar neemt in de loop der jaren af.

Het is de bedoeling dat de bomen verder volledig kunnen uitgroeien zoals een hoogstamboomgaardje is bedoeld.

Deze bomen hebben een aanplantmaat van 12-14. De begroeiing onder de hoogstambomen bestaat uit een kruidenrijke vegetatie, (inzaai mengsel www.neutkens.nl) en extensief maaien of beweiden, waarbij een boombescherming dan wel noodzakelijk is.



E: Aanleg bomenkader, deels met gemengde haag (66 m²)

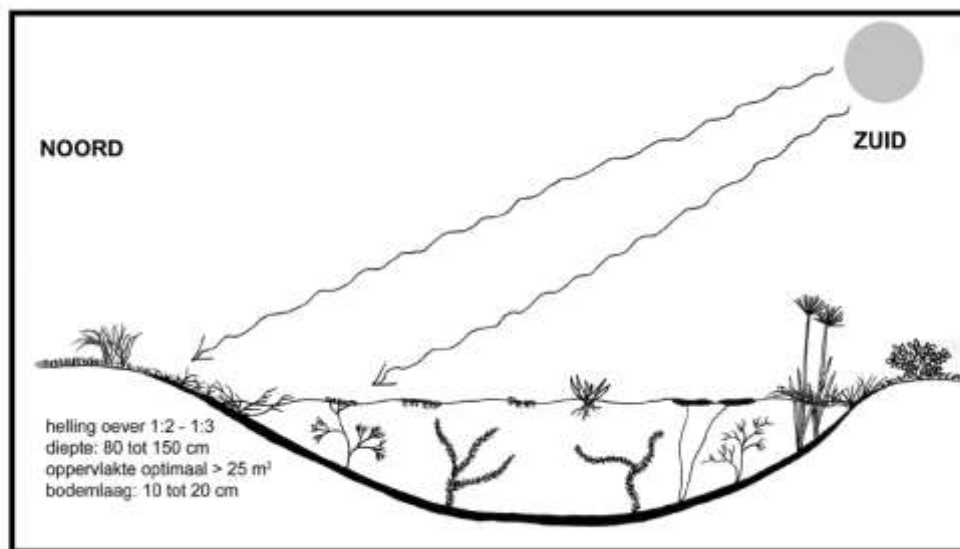
Hier worden 4 en 3 en 2 transparante bomen geplant. Dit zijn *Carpinus betulus* (geen CV) met maat 16-18. Deze kunnen ook volledig uitgroeien en hebben behalve enige opkroning ook geen snoei nodig. Langs hoogstamweitje wordt dit aangevuld met de getekende gemengde haag, gelijk als de andere gemengde hagen.

F: Aanleg infiltratiepoel (350 m²)

In de poel van 20x15 meter is er bij een dynamische hoogte van 1,50 meter ruimte voor ruim 420 m³. Dit strookt met de eis van het Waterschap om een voldoende ruime dynamische buffer te hebben. Met een diepte van 2,50 meter wordt een dynamische bufferhoogte verkregen van 1,50 meter (waakhoogte is niet aan de orde) en een dynamische inhoud van ruim de benodigde hoeveelheid van 272 m³ bij T=100. Bij calamiteiten kan het weiland fungeren als opvang/infiltratie, maar dit zal nooit aan de orde zijn, gezien de infiltratiecapaciteit.

Met deze insteekmaten, een talud van 1:2 (noordtalud) 1:1 (zuidtalud) creëer je extra variatie.

Door in de onderste 50 cm van de poel een folie aan te leggen, hou je langer de waterschijf van 50 cm, dat ok qua beleving en groene waarden gewenst wordt. Na de aanleg wordt de infiltratiepoel ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat enige groene oeverwaarde creëert. Het beheer is jaarlijks maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is. Hiermee wordt verruiging voorkomen.



Figuur 6: Doorsnede nieuwe poel (algemeen voorbeeld)

De poel/vijver wordt elke 8 jaar machinaal opgeschoond, zodat dichtgroeien en verlanding wordt voorkomen.

G: Aanleg 2 beeldbepalende bomen (20 m²)

Op de aangegeven plekken komen twee bomen te staan zijnde:

1 *Tilia platyphyllos*

1 *Fagus sylvatica*

Beide bomen hebben een maat van 16-18 bij aanplant en kunnen volledig uitgroeien. Daar ze in weiland staan zullen ze effectief beschermd worden middels een “driehoek raster”, wat met langsliggers ook nog eens mooi uitziet vanaf de straat.

Te plaatsen landelijke poort

De binnenplaats wordt verfraaid met een mooie landelijke houten poort. Deze staat vanaf erf juist mooi in het zicht. Wellicht met opschrift een meerwaarde in het geheel.



6. Uitvoering

Met deze harde uitvoering levert het bedrijf ruim de inpassing en tegenprestatie van de noodzakelijke €25.904,-, maar belangrijker de gewenste kwaliteit met gedragenheid! Men wil graag deze inspanning doen om het tot een mooi en duurzaam geheel te maken.

Het bedrijf van familie Coenen zal na instemming gemeente de procedure verder in gang zetten en de maatregelen vastleggen. Wanneer het geheel doorlopen is en de bouw gerealiseerd wordt deze uitvoering gerealiseerd.

Dit wordt dan bij bouwvergunning vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en het bedrijf. Dit is voor de overheid de garantie dat het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Plattelandscoöperatie
Ing. Ron Janssen
Februari 2018