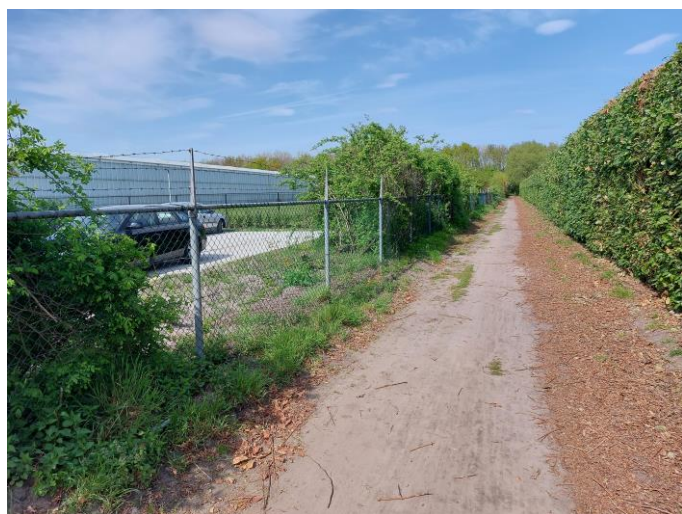


Landschapsplan

in het kader van

**Inpassing wijziging Bestemmingsplan met hierin vergrote
bouwvlak met op gewijzigde locatie het nieuwe woonhuis**



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Tuinbouwbedrijf Wijnen BV
Adres: Molenheg
Plaats: Egchel

RO adviseur:

Arvalis

Dossiergegevens

Titel	Inpassing vergroot bouwvlak met o.a. woning Molenheg Egchel
Document	Plan 25-4-2022
Status	Definitief
Versie	25-4-2022
Opsteller	



1. Inleiding

Het bedrijf Square Crops is volop in ontwikkeling en speelt actief in op de nieuwe vraagstukken. Op de locatie aan de noordzijde Molenheg is er vanuit het verleden ruimte gecreëerd voor de bouw van een woning. Door de aankoop van het aangrenzende perceel, waarop nu deels de parkeervoorziening ligt, is de vraag gekomen om de situatie hier te wijzigen. Het doel is via een Bestemmingswijziging de verplaatsing locatie van de nieuwe woning mogelijk te maken. De overige ruimte wil men graag benutten als aanvullende bedrijfsmatige bestemmingsplan-ruimte. Voor het voorgaande zijn de volgende aanpassingen en toevoegingen aan de orde.

De bestemming “Agrarisch” wijzigen naar “Agrarisch-Glastuinbouw”

Het bouwvlak vergroten naar een oppervlakte van ca 6600 m².

Aansluitend op het voorgaande wordt de landschappelijke inpassing uitgebreid en gesitueerd op het totale bouwvlak.

Samen met de adviseur Arvalis is voorgaande geschakeld met de gemeente, hoe een en ander gerealiseerd kon worden.

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven positief mee te willen werken, maar verwacht dat ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, de groene inpassing, op een goede manier wordt gedaan. Naast kwaliteit dient dit project te voldoen aan de eisen vanuit het Kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.

Vanuit het vergrootte totale bouwvlak van 6600 m² dient er 10 % invulling te komen met landschappelijk waardevol groen, waarbij bestaand kwaliteitsgroen meegenomen kan worden. Voor dit project is er een inpassing van 660 m² noodzakelijk, wat bijdraagt aan een fraai gebied aan de straat Molenheg.

De gemeente Peel en Maas heeft de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er een all inclusive landschaps- en waterplan toegevoegd dient te worden, dat invulling geeft aan de landschappelijke inpassing en het regenwatervraagstuk nieuwe bebouwing/woning.

Het zal een plan worden dat voor de eigenaar en de bewoners in hun groene omgeving een groen decor biedt, waarbinnen de nieuwe functies fraai gelegen zijn.

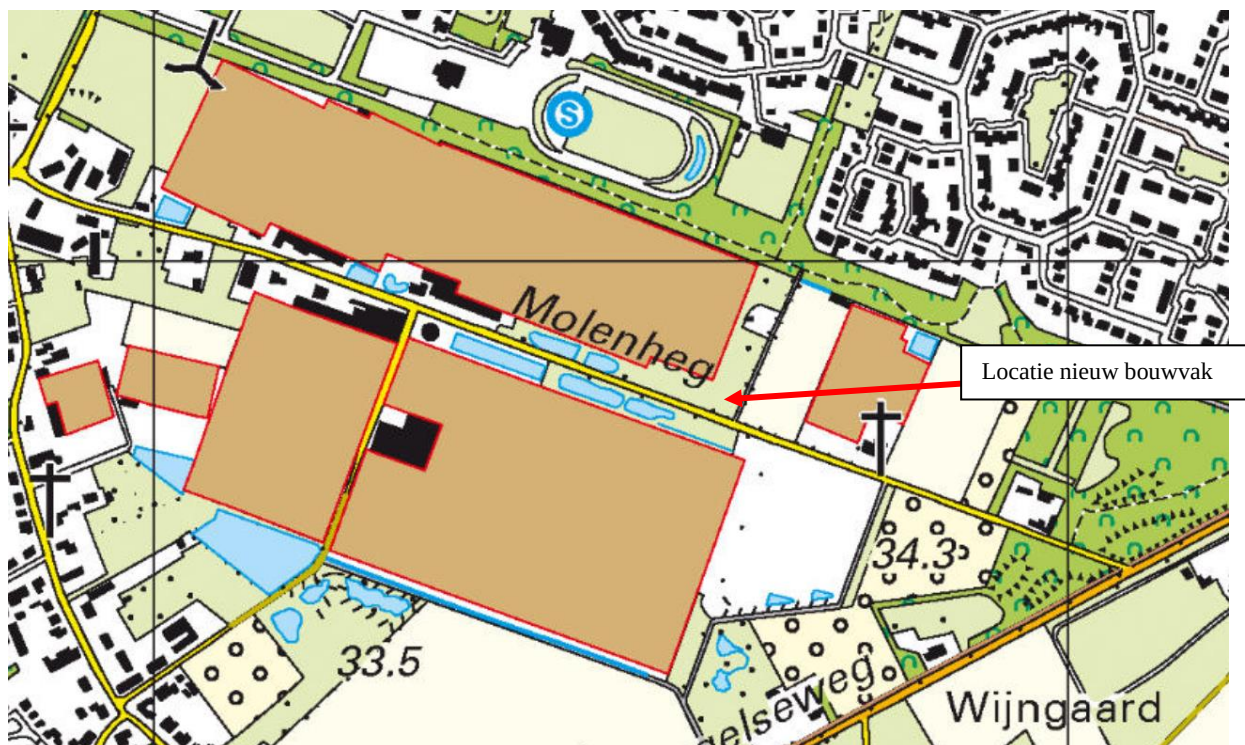
Een mooie rustieke groene plek, waar ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt. De inpassing gericht op een mooie plek, maar wel functioneel.

Met de initiatiefnemer is er samen een plan opgesteld. Een inrichtingsplan qua groen en water is er opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een mooie plek in het landschap vormt. Naast de inrichting met groen, wordt ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit en gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemer en adviseur Arvalis.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie Molenheg Egchel

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de straat Molenheg aan de voorzijde van het glastuinbouwbedrijf. Juist op deze plek is er tussen het bedrijvenlint een open ruimte met een wandelpad dat de plek tot een luchtig en groen geheel maakt.

In het totaal is de straat Molenheg een intensief glastuinbouw-bedrijvigheid lint en met het bestaande groen vormt het op de meeste plaatsen een groene ader door een intensief bebouwd gebied. Dit project zal hiertoe ook aan dienen bij te dragen.

Momenteel is de locatie deels parkeerruimte en deels opslag nabij de kas.

Het plan is een wijziging Bestemming, waarna er een verschuiving functies plaats kan vinden. De parkeerplaats zal gesitueerd worden nabij de kas en het woonhuis in de uithoek als onderdeel van de groene sluis tussen de bestaande bedrijven en grenzend aan het leuke wandelpad.

De tussenruimte tussen parkeerplaats en nieuwe woonhuis wordt ingezet voor tijdelijke opslag van het glastuinbouwbedrijf.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de wijziging Bestemmingsplan en hiermee wordt aan de locatie qua inpassing de gevraagde impuls gegeven om naast een mooie woonplek ook inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de gebruikswensen van de eigenaren van dit intensief gebruikte gebied.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto's voorzijde weergegeven en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

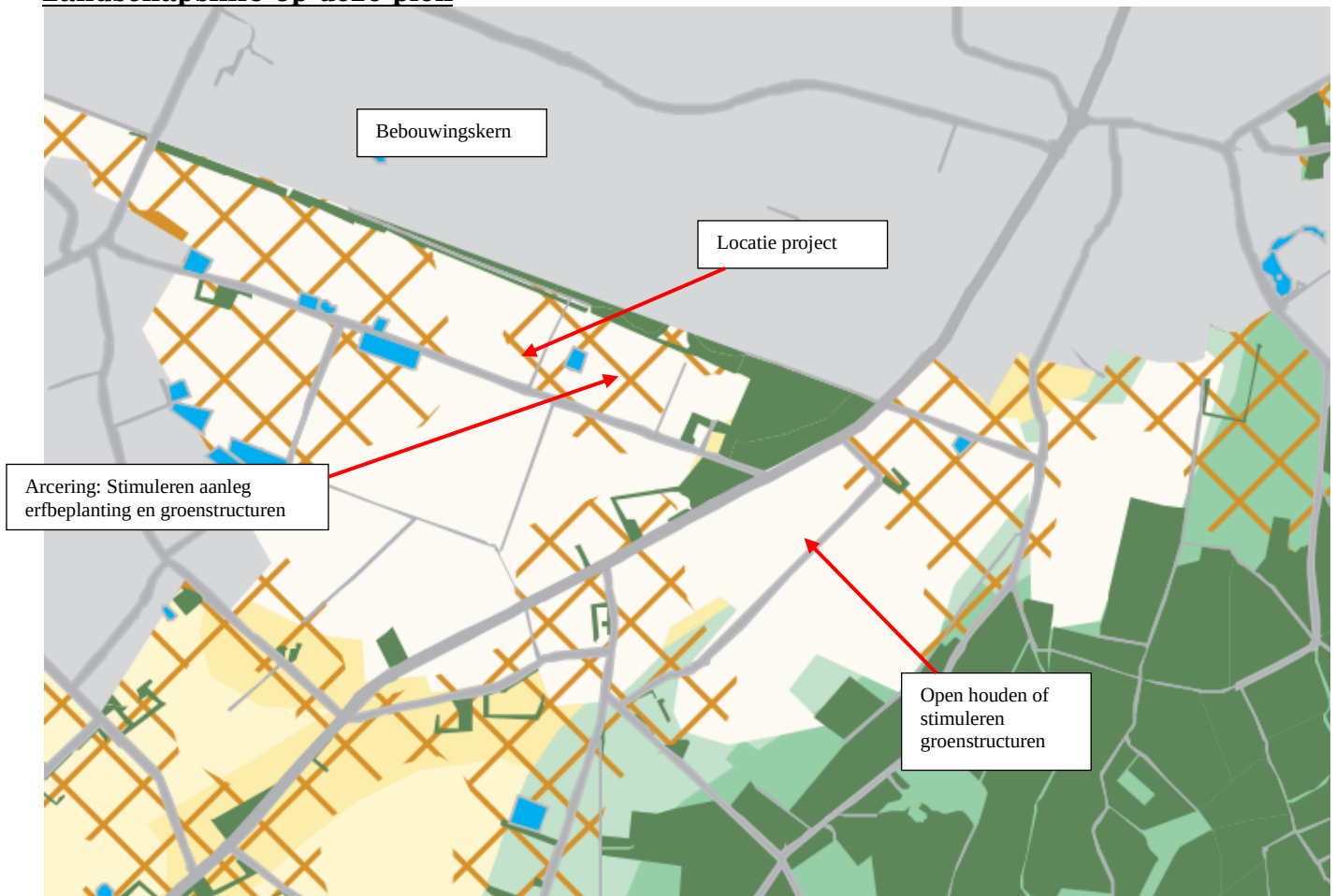
Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1950

De voorgaande kaart laat helder zien dat het gebied compleet is veranderd. Dus biedt deze kaart weinig inspiratie en is hier een nieuw landschap ontstaan, waarbij de groene omgeving mede vormgevend is aan de uitstraling van het gebied.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Ook in het “nieuwe” landschap wordt hier aandacht voor gevraagd, daar door het recreatief gebruik van enkele paden door het gebied het naast een functioneel gebied, ook een aantrekkelijk gebied dient te zijn.

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft een kavel gelegen aan de voorzijde en rand van het glastuinbouwbedrijf aan de Molenheg. In het lint Molenheg zijn aan de straat vele waterpartijen en groen gelegen met hier op deze plek de open enclave en het recreatieve paadje naar Panningen.

Momenteel is op de locatie de parkeerplaats gelegen en een buitenopslag met verder een stevige haag aan de zijde van het recreatieve paadje. Rond de parkeerplaats en opslag is een laurierhaag gezet voor de tijdelijkheid. De bomen in het straatbeeld aan de overzijde en het groen van het buurbedrijf maken het nu al tot een groene corridor door een verder intensief gebruikt gebied.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus de infiltratie hier gaat makkelijk.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om de nieuwe ruimtelijke indeling landschappelijk fraai te integreren. Juist voor het woonhuis een groen decor met een stevige groenzone achterzijde en langs paadje met behoud van doorzichten. Met een diversiteit aan hagen, ook een gevarieerd en aantrekkelijk beeld om hier te wonen.

Rond de functionele zones parkeren en opslag een hagenstructuur met bomen, welke de entrees accentueren en het zicht breken op de parkeerplaats en de opslag. Zo ontstaat er met de haag en de bomen in het straatbeeld een invulling van de groene corridor, met hierachter/hierbinnen de functionele plekken in het groen en een groen decor met hierin het nieuwe woonhuis. Naast groen visueel ook aandacht voor de biodiversiteit.

De oppervlakte van ca. 350 m² bebouwing geeft met een bui T= 100 een hoeveelheid regenwater wat afgevoerd moet worden van 35 m³. Dit zal geleid worden naar de infiltratiepoel, welke gecombineerd wordt met de verdere inrichting van de toekomstige tuin behorende bij het woonhuis.

Met de GHG van 1,20 meter onder maaiveld is er meer dan afdoende bufferruimte in de infiltratiepoel om het water kwijt te kunnen.



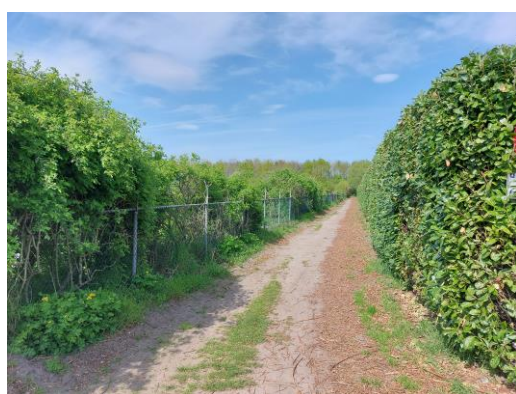
6. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan en is samen met de functionaliteitswensen van het bedrijf vastgesteld. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



A) Aan te planten Beukenhaag met twee toegangsbomen voorzijde woonhuis (35 meter= 18 m2) en 2 bomen (8 m2)

In deze zone staat momenteel een deel van de losse struikenhaag welke vervangen wordt door een Beukenhaag, waarmee ook het hekwerk wordt verdoezeld. Daar dit de voorzijde woning wordt is het beter deze bestaande losse haag weg te halen en te vervangen door een iets nettere Beukenhaag (voorzijde huis) met hierin twee stevige opgaande bomen. Deze haag bestaat uit 1 soort, namelijk de *Fagus sylvatica*. Met 4 stuks per meter aanplant, maat 80-100 ontstaat er een mooie haag. De haag welke ieder jaar 1 x wordt gesnoeid rond de langste dag, heeft een hoogte van 1,30 meter. In deze haag staan 2 opgaande bomen, zijnde *Tilia cordata*, Winterlinde met aanplantmaat 16-18. Het beheer is enige opkroning en verder kan de boom zonder snoei een mooie volwassen boom worden.



B) Aan te vullen/aan te planten struikensingel 65 meter x 4= 260 m2 met 4 bomen 16 m2. Bonus weghalen laurier 40 meter is 20 m2

Als stevige groenzone langs het paadje (aanvulling van de bestaande beplanting) en achterzijde (met mooie doorkijk) komt er een struikensingel met breedte van 4 meter. Aan de achterzijde wordt de bestaande laurierhaag weggehaald dat een extra bonus oplevert. Naast de singel met struiken wordt er een luchtige bomenrij gezet met 4 stuks. Naast visueel ook ecologisch een waardevol element in deze open enclave verbonden naar de groene elementen in de omgeving.

Met een breedte van ca 4 meter en lengte van 65 meter is het een leuk element met doorgang met poort t.b.v. de achteringang.

De aanplant is met struiken, groepsgewijs en onderlinge plantafstand 1,25 x 1,25 meter. Bestaande beplanting expliciet behouden en nieuwe aanplant aanvullend aanleggen. Momenteel staan er mooie rozenstruiken en andere soorten. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten. Totaal 120 stuks.

			Aantal per groep	Totaal
25 %	Cornus mas	Gele kornoelje	3	30
25 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	4	30
10%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3	15
15 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	3	20
15 %	Amelanchier lamarckii	Krentebloom	3	20
10 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3	15

Het beheer is de struiken iedere 4 jaar terugsnijden en de takken verwerken als ril in de struiken of afvoeren, wanneer het teveel is.

In de struikenstrook staan 4 opgaande bomen met aanplantmaat 16-18.

Dit zijn:

2 Castanea sativa Tamme kastanje

2 Prunus avium Zoete boskriek

De bomen hoeven zo verder niet gesnoeid te worden en kunnen als beeldbepalende toekomstboom verder volledig uitgroeien.



C) Aan planten gemengde haag met 5 erfbomen (55 meter is 55 m2 en 5 bomen is 20 m2). Bonus weghalen laurier 50 meter is 25 m2.

Hier worden gemengde hagen gezet met bomen. De minder passende laurier verdwijnt en het hekwerk wordt hiermee verdoezeld. Deze hagen zijn de rand van de tuin naar meer het functionele erf-opslag en geeft juist een meer natuurlijkere uitstraling. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei!

Deze haag zorgt voor een mooie integratie van de opslag alhier en sortiment van Notenbomen langs de straat (3 stuks) en de 2 Tamme kastanjes) past goed in het straatbeeld en bij de verdere tuinomkadering.

De gemengde haag bestaat uit:

20 %	Cornus mas	Gele kornoelje
10 %	Cornus sanguinea	Rode kornoelje
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
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 1,80 meter een groene rand vormen.

In de haag staan op onderlinge afstand van minimaal 10 meter 5 bomen in de haag. Dit zijn:
3 x Juglans regia Okkernoot langs de straat

2 x Castanea sativa Tamme kastanje zijde erf-tuin

De maat van de bomen bij aanplant is 16-18, zodat de 5 bomen vanaf het begin enige body hebben.

Het beheer is enigszins opkronen, met hierboven een mooie kroon, waar verder is er geen snoeiwerk aan de orde.



D) Aan planten gemengde haag met 10 parkeerplaatsbomen (130 meter is 130 m2 en 10 bomen is 40 m2) Bonus weghalen laurier 40 meter is 20 m2.

Hier worden gemengde hagen gezet met bomen. De minder passende laurier verdwijnt en het hekwerk wordt hiermee verdoezeld. Deze hagen zijn de omkadering van de parkeerzone.

Juist passend hier een landelijkere haag met meer kleur en bloei!

Deze haag zorgt voor een mooie integratie en geleiding langs de straat. Door hier de juiste bomen te zetten, die geen overlast geven voor de auto's (geen grove vruchten) is het een schaduwrijke zone om de auto neer te zetten.

De gemengde haag bestaat uit:

20 % Cornus mas	Gele kornoelje
10 % Cornus sanguinea	Rode kornoelje
25 % Carpinus betulus	Haagbeuk
20 % Ligustrum vulgare	Wilde liguster
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 1,80 meter een groene rand vormen.

In de haag staan op onderlinge afstand van minimaal 10 meter 10 bomen in de haag. Dit zijn:

5 x Carpinus betulus	Haagbeuk (zijanten parkeerzone)
5 x Fraxinus ornus	Pluimes (straatzijde)

De maat van de bomen bij aanplant is 16-18, zodat de 10 bomen vanaf het begin enige body hebben.

Het beheer is enigszins opkronen, met hierboven een mooie kroon, waar verder is er geen snoeiwerk aan de orde.

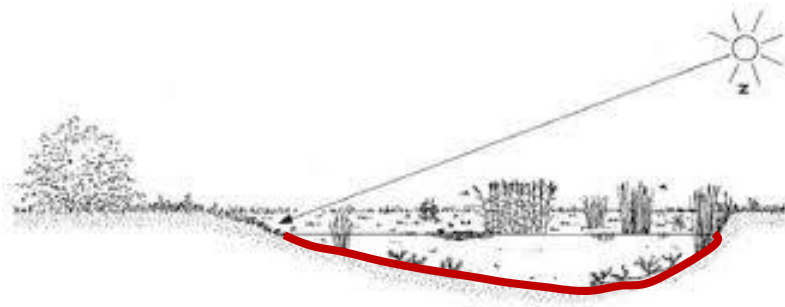
E) Aan te leggen infiltratievijver (100 m2 groen)

De insteek van de vijver is minimaal 15 x 9 meter. Op 0,80 meter onder maaiveld is een folievijver, dus het bovenste deel is de buffer en infiltratiezone. De diepte op diepste punt is 2,00 meter en dit is het foliedeel. De variatie op de plek biedt aan een keur van soorten een plek om te vertoeven, een gevarieerde groene oase.

De grond verwerken onder de struikenbosschage, zodat de infiltratievijver ook vanaf aanzicht tuin in een laagte ligt. Talud zuid is steil 1:1 en de noord langzaam uitloop met

1 :3. Zo ontstaat er variatie in de oeverzone, dat met een juist beheer zich zal ontstaan.

De bovenste 80 cm vormt de bufferzone voor opvang 35 m3 bij T= 100 en zal hier makkelijk infiltreren.



Figuur 5: Schematische opbouw infiltratievijver met folie en hierboven de buffer-infiltratiezone

Om te voorkomen dat de oevers “verruigen” dienen de oevers (na) iedere 3 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 30 % maaien en afvoeren.

Het maaisel is goed te verwerken als “ril/broedhoop” aan de rand van de beplantingsstrook of als ril nabij de vijver, nabij de singel. Beste tijdstip is september dit te doen.

Dus een leuk element, met variatie en natuurlijk beheer als toverwoord om er een natuurlijke oase van te maken.

Een mooie meerwaarde en beleving voor de biodiversiteit!

Samenstelling		Bremos
Aardaker	Lathyrus Tuberosus	
Agrimonie	Agrimonia eupatoria	
Beemdooievaarsbek	Geranium pratense	
Boerenwormkruid	Tanacetum vulgare L.	
Cichorei wildtype	Cichorium intybus	
Duizendblad	Achillea millefolium	
Fluitenkruid	Anthriscus sylvestris	
Gele morgenster	Tragopogon pratensis	
Gewone brunel	Prunella vulgaris	
Gewone ereprijs	Veronica chamaedrys	
Glad walstro	Galium album	
Grasklokje	Campanula rotundifolia	
Groot streepzaad	Crepis biennis	
Hazenpootje	Trifolium arvense	
Hardzwenk	Festuca Ovina subsp duriuscula	
Hopklaver	Medicago lupulina	
Karwij	Carum carvi	
Kattedoorn	Ononis spinosa	
Kervel	Anthriscus cerefolium	
Scherpe boterbloem	Ranunculus acris	
Knoopkruid	Centaurea jacea	
Margriet	Leucanthemum vulgare	
Muskuskaasjeskruid	Malva moschata	
Pastinaak	Pastinaca sativa	
Rode klaver	Trifolium pratense	
Rolklaver	Lotus corniculatus	
Roodzwenkgras uitlopervormend	Festuca rubra rubra	
Roodzwenkgras gewoon	Festuca rubra commutata	
Smalle weegbree	Plantago lanceolata	
Struisgras	Agrostis capillaris	
Veldlathyrus	Lathyrus pratensis	
Voederwikken	Vicia sativa	
Vogelwikke	Vicia cracca	
Wilde peen	Daucus carota	
Witte klaver	Trifolium repens	
Wilde reseda	Reseda lutea	
Weidemadelief	Bellis perennis	

De begroeiing van de infiltratievijver bestaat vanaf het begin uit een kruidenrijke vegetatie. De kruidenrijke grasvegetatie (zie boven) geeft ook qua biodiversiteit een meerwaarde. De infiltratievijver krijgt een beheer van 2 x maaien en afvoer na 1-7 en half september. Hiermee wordt de kruidenrijkdom behouden.

Suggestie landschapspoort



De kers op de taart is een poort naar het weijtje. Mooie focus naar weijtje! Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om de verandering in een mooie groene jas te gieten.

In totaal wordt er voor ruim 700 m² aan groen toegevoegd-versterkt, dus dit strookt qua kwantiteit met het gevraagde.

Een beeldbepalende plek in het straatbeeld, dat met de toevoeging met groen een mooie inkadering vormt en een decor voor het nieuwe huis.



25-4-2022