

# ***Landschapsinpassingsplan***

***in het kader van***  
**bestemmingswijziging locatie Poorterweg 121 en  
119 te Koningslust**



**Dhr. Udo Koch**  
**Poorterweg 121**  
**5984 NM Koningslust**  
**kochpluimvee@home.nl**

**IKL, Ing. R. Janssen**

**10-7-2019**

## **1. Inleiding**

Het bedrijf van Pluimveebedrijf Koch (huisnummer 121) staat aan de vooravond om een nieuwe invulling te verkrijgen. Na vele jaren gewerkt te hebben met pluimvee in de huidige stallen, gaat de ondernemer zijn gebouwen herinrichten ten behoeve van carvanstalling. Naast de interne wijziging inrichting binnen de bestaande gebouwen zullen er ook een tweetal overkappingen worden gerealiseerd aan de bestaande bebouwing.

Voor het toekomstig gebruik zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar bedrijfsbestemming met specifieke aanduiding. Daarnaast zal ook de tweede bedrijfswoning, nummer 119 omgezet worden naar een woonbestemming.

Hiervoor is Bureau Leefomgeving doende met de formele bestemmingsplanwijziging en dient in samenspraak met eigenaar en adviseur ook een landschapsplan bijgevoegd te worden.

De gemeente wil dan meewerken om het geheel een toekomstimpuls te geven en het bedrijf hiermee ruimte te bieden voor deze ontwikkeling.

De gemeente verwacht hierbij een landschappelijk integratieplan, waarbinnen staat aangegeven dat het strookt met de gevraagde kwantiteit en kwaliteit groen.

De eis is gesteld dat 10 % van de oppervlakte bestemmingswijziging dient te bestaan uit nieuw en bestaand groen.

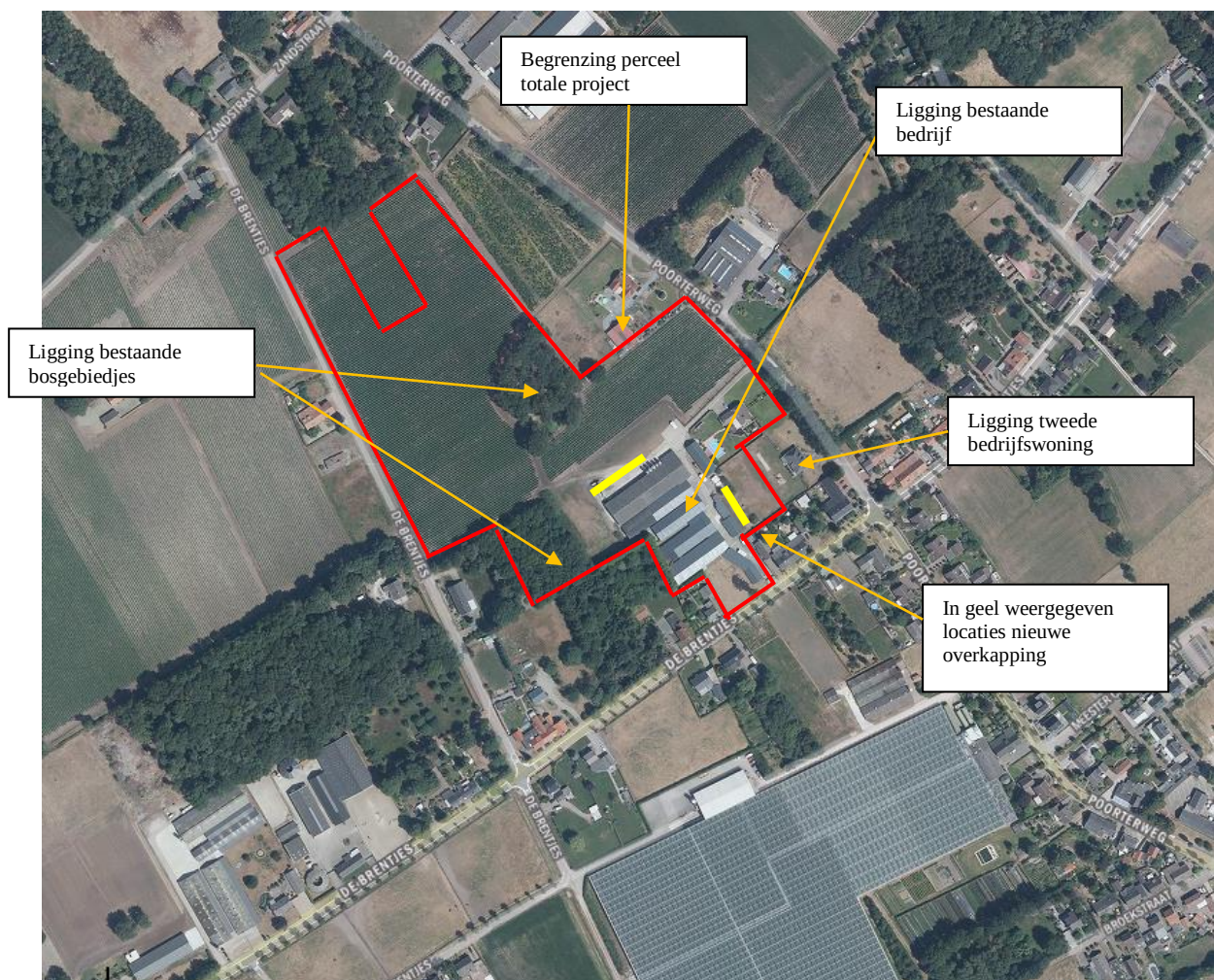
Ten behoeve van de oppervlakte bedrijfsbestemming (huisnummer 121), zijnde 1,1 ha dient er dan 1100 m<sup>2</sup> aan groen aanwezig te zijn en ten behoeve van de wijziging bestemming tweede bedrijfswoning (119) met een oppervlakte van 3466 m<sup>2</sup> ook nog eens 346 m<sup>2</sup>.

Gezamenlijk dient er in de nieuwe situatie aan bestaand en nieuw groen een oppervlakte van 1446 m<sup>2</sup> aanwezig te zijn.

Dit heeft geleid tot een plan wat vanuit landschap, natuurbehoud (bestaand groen), integratie is gevormd. Een plan waarbij het totale bedrijf ook vanuit de ruimere groene omgeving is gezien.

Het IKL, waarbinnen medewerkers van de Plattelandscoöperatie werkzaam zijn, gevraagd te komen tot een all inclusive groenplan, zodat de nieuwe functie hier goed en gedragen in past.

Locatie, perceel en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



*Figuur 1: Locatie bedrijf met de huidige bebouwing en de locatie tweede bedrijfswoning*

## **2. Ligging en situatie**

Het om te vormen bedrijf is gelegen aan de buitenrand van het bebouwingscluster van het dorp Koningslust. Daar het aan twee zijden grenst aan de lintbebouwingen is hierdoor ingeklemd. Aan de noordelijke buitenrand van het bebouwingscluster wordt het begrenst door het halfopen landelijk gebied.

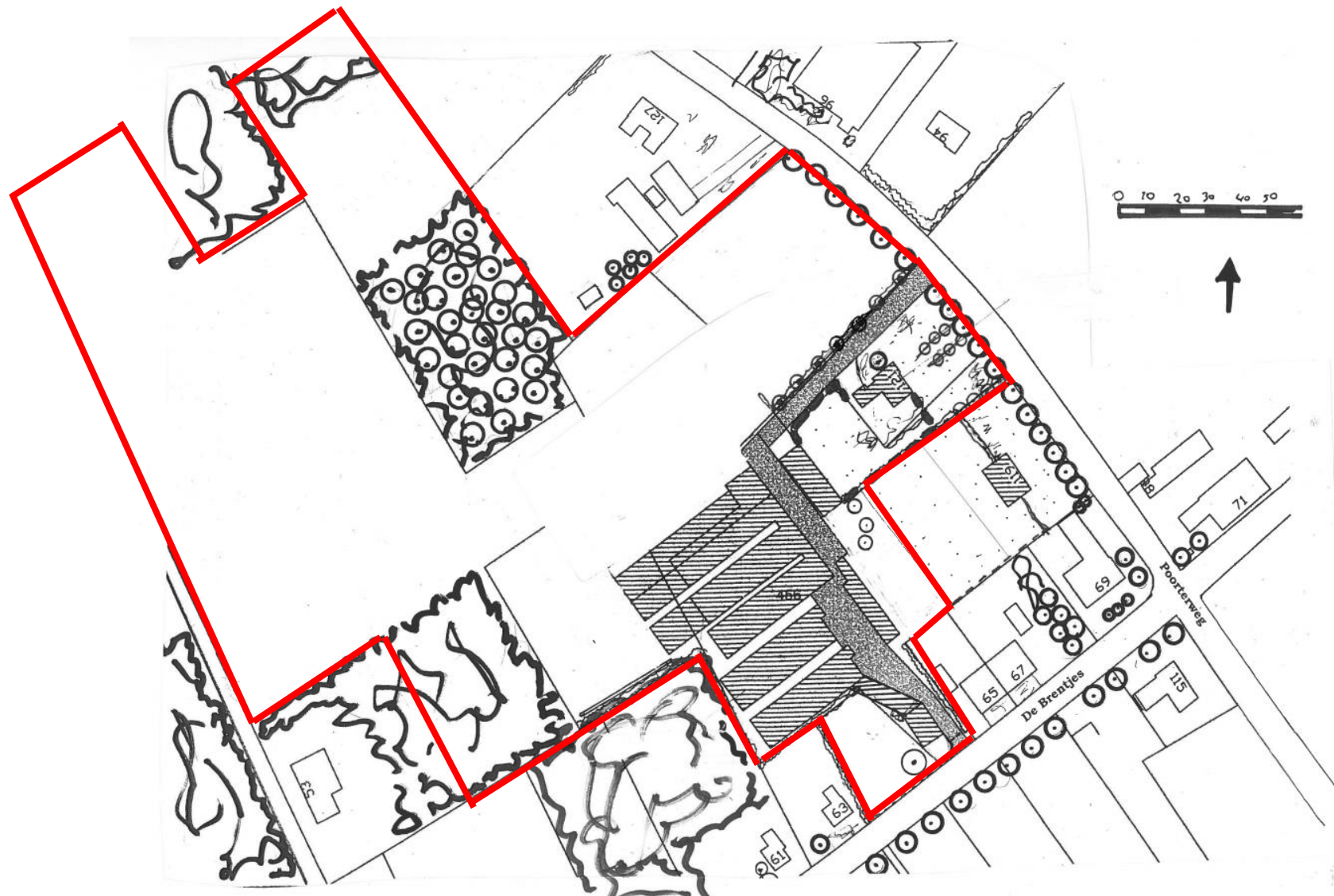
Het halfopen gebied is een jong landschap met een afwisseling van landbouwpercelen, bedrijven en bossen. (zie kaartje 1).

De nieuwe overkappingen staan gepland grenzend aan de bestaande bebouwing en hebben een breedte van 8 meter.

De grondwaterstand zit in dit hoger gelegen jonge heideontginningsgebied op een diepte van ca. 2,00 meter, waardoor regenwater erg makkelijk kan infiltreren.

Figuur 2 geeft de huidige situatie met het bestaande groen nog duidelijker weer. Hierbij is ook duidelijk te zien dat aan de noord- en westzijde de twee bestaande bosgebiedjes bijdragen aan de integratie van het geheel naar het noordelijke agrarische cultuurlandschap.





*Figuur 2: Totale bedrijf met de huidige beplanting en bijbehorende percelen*

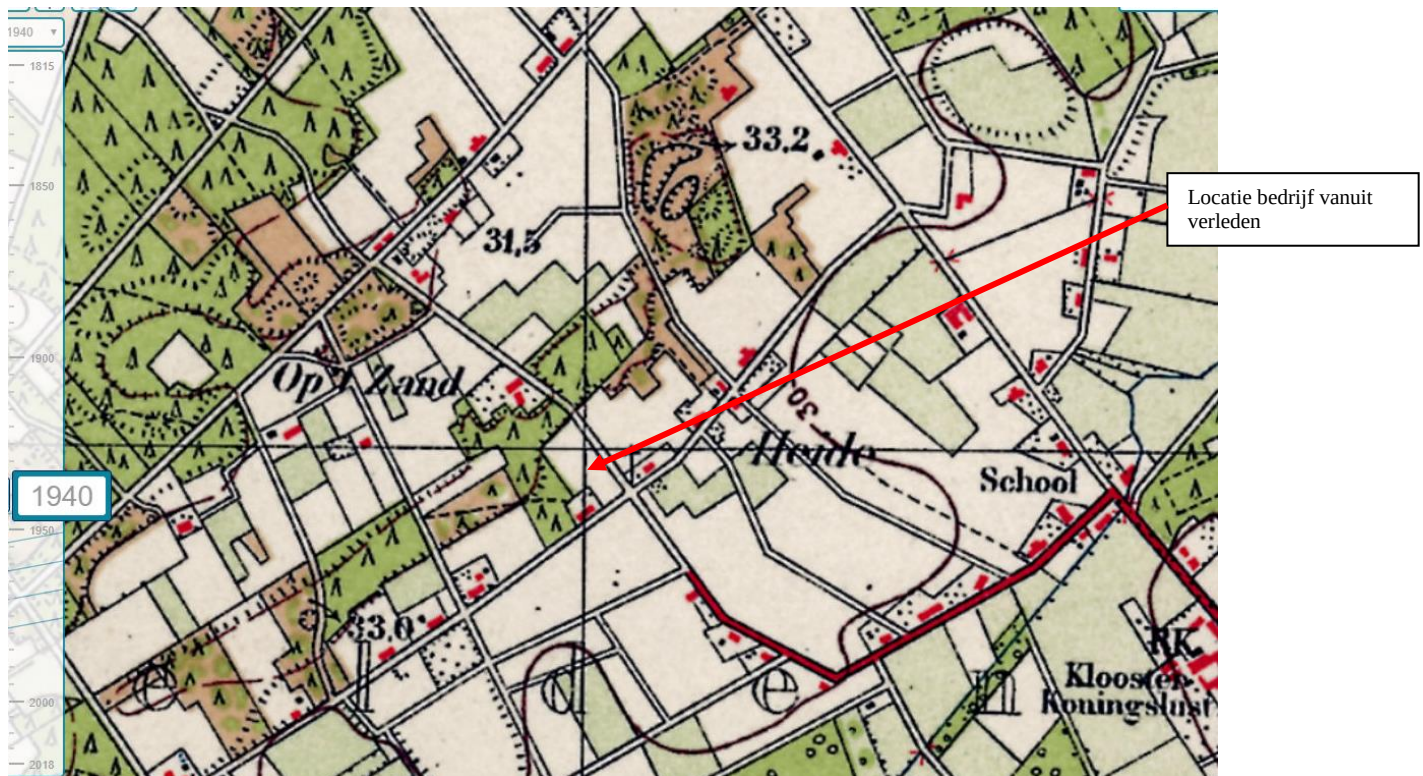
Naast de bestaande bosgebiedjes is er op het erf een bestaande erfbeplanting aanwezig, waarmee het bedrijf grotendeels ingekleed is in het groen. Dit is rond de bedrijfsgebouwen en rond de bestaande woningen.

### 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 vanuit het landschapsbeleid.

Het vertrekpunt is om naast de inpassing is ook een aantrekkelijke plek binnen het cultuurlandschap te verkrijgen.

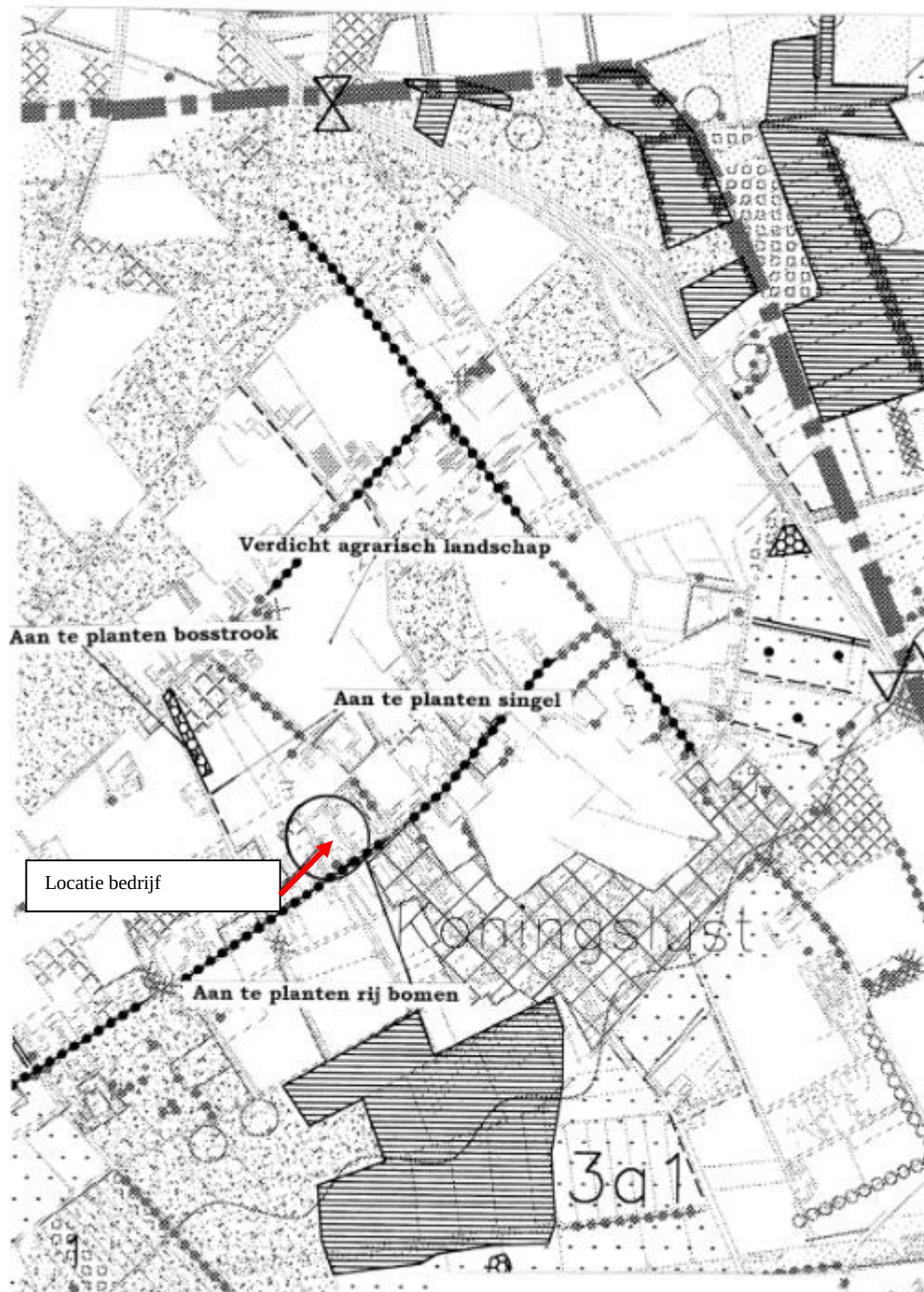
Hierbij wordt er altijd gekeken naar de historische kaart, zodat dit een inspiratie vormt om het verleden in het heden in te passen.



Figuur 3: Kaart van 1940

De historische kaart laat zien dat de locatie in vroegere tijden onderdeel was van het halfopen cultuurlandschap. Een gebied waarin bosgebieden en open percelen en bebouwing mekaar afwisselde en zo een fraai landschap creëerde. In de huidige tijd is dit nog altijd zo, waarbij de hoeveelheid bebouwing wel is toegenomen.





*Figuur 4: Het gemeentelijke landschapsbeleidsplan*

De gemeente heeft langere tijd geleden het landschapsbeleidsplan opgesteld, dat hedentendage nog altijd strookt. Ook het Landschapskader van de provincie Limburg sluit hier op aan. Het landschapsbeleidsplan streeft naar een herkenbaar en aantrekkelijk landschap dat ruimte biedt aan economische ontwikkelingen in een fraai gebied en de natuur, wat uitnodigt tot recreatie in samenspel met de ontwikkeling van economische activiteiten. (zie figuur 4).

Hierin staat de locatie in een verdicht agrarisch landschap. Voor dit gebied is het wenselijk een versterking van het kleinschalig cultuurlandschap, door rondom de bebouwing landschappelijke erfbeplantingen aan te leggen en laanbeplanting te stimuleren, die ondertussen reeds gerealiseerd zijn, zoals langs de Brentjes.

#### **4. Huidige aanwezige landschaps- en natuurwaarden**

De locatie is gelegen aan de rand van het bebouwingscluster van de buitenzijde van het dorp Koningslust. Aan de buitenrand van dit cluster grenst het aan het halfopen gebied met bosjes, akkers en enkele agrarische bedrijven. Hierdoor is dit een kleinschalig en groen landschap.

Landschappelijk grenst het bedrijf aan 3 zijden aan bebouwing en groen (ook de structuurbepalende laan langs de Poorteweg en de Brentjes). Rond het bedrijf is er een halfopen erfbeplanting aanwezig en de bestaande bosgebieden aan de noord- en westzijde die zorgdragen dat het in een groen decor ligt.

Qua natuur hebben de beplantingselementen rondom het bedrijf enige natuurwaarden. De bestaande bosgebiedjes zijn onderdeel van een totaal mozaïek aan bosgebiedjes en hebben hiermee een ecologische meerwaarde.

Het water op het totale bedrijf wordt op dit moment via zaksloten geïnfiltreerd.

#### **5. Visie**

De visie achter het landschapsplan is op te splitsen in drie aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschap, natuur en waterinfiltratie.

##### ***Landschap***

De landschappelijke integratie van de nieuwe situatie bedrijf dient ook een bijdrage dienen te leveren aan de landschapskwaliteit. Het doel hierbij is ook de structuur van het landschap te versterken en de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten.

Door een groenzone/erfaanplant aan te leggen aan de noordwestzijde draagt dit naast de bestaande bosgebiedjes bij aan de integratie van het geheel in het omliggende landschap. Zo kan de groene omkadering verder compleet gemaakt worden. Deze groenzone sluit aan op de bestaande groene inkleding nabij de ingang met een haag en laan. De realisatie/versterking grondwal met groen draagt hier op een forsere wijze bij aan de afronding groenzone rond het bedrijf aan deze zijde.

##### ***Natuur***

Het kleinschalige landschap aan de noord- en westzijde heeft door de variatie enige natuurwaarden. De bestaande bosjes dragen hiertoe bij en met een extensief beheer van de bosjes wordt dit nog sterker. De bestaande en nieuwe beplantingselementen dragen in het totale decor bij aan schuil- en nestgelegenheid voor vele vogelsoorten. De bestaande infiltratiesloot langs de grondwal met een kruidenrijke vegetatie is in de overgangszone ook een toevluchtsoord voor flora en fauna.

##### ***Water***

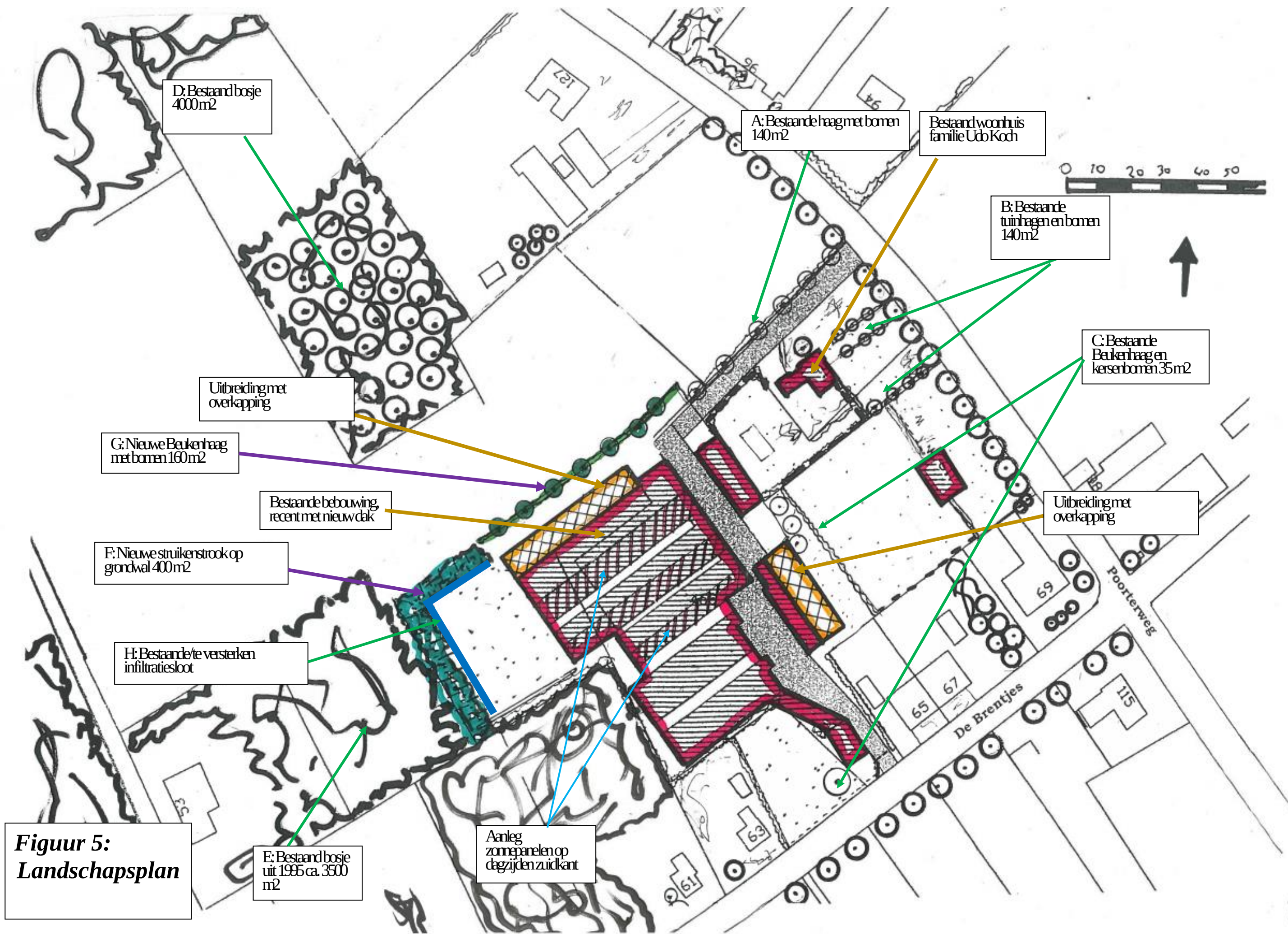
De visie is om het regenwater zo veel mogelijk te laten infiltreren in de bodem, wat op deze plaats goed mogelijk is binnen de bestaande infiltratiesloot, daar er een minimum aan nieuwe verharding toegevoegd wordt. De nieuwe overkappingen zijn op dit moment ook al verhardingen.

De inrichting en begroeiing van deze bestaande infiltratiesloot met beplanting en kruidenvegetaties zal eveneens enige ecologische waarden creëren aan de rand van het bestaande bosje.

#### **6. Het inpassings- en waterplan**

Op onderstaand plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan, passend binnen de kwantiteitnorm van de gemeente Peel en Maas.





**Figuur 5:**  
**Landschapsplan**



## 7. Het Landschapsplan met maatregelen en beplanting

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven. Ook het waterinfiltratie-element is voor de volledigheid meegenomen.

De elementen A,B,C,D,E zijn de bestaande erf- en bouselementen op het bedrijf die aanwezig zijn. Deze dienen behouden te blijven en worden op de juiste wijze beheerd, waarmee ze hun landschappelijke en ecologische meerwaarde behouden.

### F: Aan te planten/versterken struikenstrook op grondwal 400 m<sup>2</sup>

Deze strook op de bestaande en nieuwe wal heeft een breedte van 8 meter. Hierin worden struikvormers en bomen aangeplant, waarbij de boomvormers in de middenzone worden geplant.

Het sortiment strookt met de aanwezige soorten in de omgeving en is hier verrijkend op. Hier wordt een sortiment van bomen met Berk en Eik aangeplant met een onderbeplanting van struiken.

De singel en het bosje bestaat uit de volgende soorten:

| Aantal per groep |                       |                      |   |
|------------------|-----------------------|----------------------|---|
| 15 %             | Quercus robur         | Zomereik             | 5 |
| 15 %             | Betula pendula        | Gewone berk          | 4 |
| 20 %             | Rhamnus frangula      | Vuilboom             | 5 |
| 10 %             | Cornus sanguinea      | Gewone kornoelje     | 2 |
| 15 %             | Corylus avellana      | Gewone Hazelaar      | 3 |
| 20 %             | Viburnum opulus       | Gelderse Roos        | 5 |
| 5 %              | Amelanchier lamarckii | Drents Krenteboompje | 4 |

De onderlinge plantafstand is 1,25 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. Het beheer is de struiken iedere 8 jaar terugsnoeien gefaseerd, om overkoken te voorkomen. De bomen worden uitgedund, zodat er een bosrandzone ontstaat met op onderlinge afstand van ca 12 meter een toekomstboom.

### G: Aanplant beukenhaag met bomen langs noordzijde bebouwing/nieuwe overkapping 160 m<sup>2</sup>

Om het groene kader te vervolmaken wordt hier, zonder het weg te stoppen achter een dichte singel, een haag aangeplant met beuk (*Fagus sylvatica*) met hierin op onderlinge afstand van 10 meter een Linde. De Linde is een *Tilia cordata* "Greenspire", die van alle lindesoorten weinig overlast geeft. Door het feit dat de haag 1 keer per jaar geknipt wordt geeft dit een "vrij natuurlijk" beeld.

Er staan 5 planten per meter beuk en het materiaal heeft een maat van 60-80 bij aanplant. De bomen (7 stuks) hebben bij aanplant een maat van 14-16 en zullen middels begeleidingssnoei beheerd worden, zodat de doorgang ruim voldoende blijft.

### H: Bestaande/te versterken infiltratiesloot

Deze infiltratiesloot is grotendeels aanwezig. Dar er een kleine wijziging plaatsvindt qua verharding is de versterking van het element afdoende om het regenwater op te vangen en te laten infiltreren. Met een grondwaterstand op grote diepte is er door de diepte van de sloot van 1,20 meter afdoende opvang.

Hier kan het water uit ervaring zeer makkelijk infiltreren en is afvoer niet aan de orde en niet mogelijk, door het feit dat er geen waterlopen in de omgeving aanwezig zijn.

De infiltratiesloot heeft een lengte van 60 meter en een bovenbreedte van 2 meter. Met een diepte van 1,20 meter en een talud van 1 : 1/1 : 2 wordt er voldaan om voldoende buffer te creëren. Met dit talud wordt een flauwe overgang gecreëerd naar het beplantingselement. De begroeiing in en rondom de infiltratiesloot bestaat uit een kruidenrijke vegetaties, die spontaan op zal komen en die een keer per twee jaar gemaaid zal worden. Het eindbeeld is dan een infiltratiesloot, omgeven door vegetatie en opgaande beplanting.

## **8. Conclusie**

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer dat er op locatie binnen eigendom ondernemer 7815 m<sup>2</sup> aan groen aanwezig is, incl. de 2 bestaande bosjes.

Qua nieuw groen wordt er 560 m<sup>2</sup> aangeplant.

Dus in totaal komt dit neer op 8375 m<sup>2</sup> groen op en rond het bedrijf, incl. bosjes.

Vanuit de berekening Peter vd Ligt bleek dat er tbv oppervlakte woning 3466 x 10 % 346 m<sup>2</sup> groen noodzakelijk was en tbv wijziging bebouwing 10 % x 1,1 ha= 1100 m<sup>2</sup> noodzakelijk is, dus in totaal 1446 m<sup>2</sup>.

Voorgaande geeft waar dat het voldoet aan de kwaliteitseis en ruim aan de kwantiteitseis van groen op en rond deze totale locatie.

Het bedrijf zal na instemming door gemeente deze uitvoering realiseren, nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond.

Dit zorgt voor een mooie oplossing en gebruik van deze bebouwing en voor de ondernemer een nieuwe economische activiteit.

IKL 10-7-2019

Ing. Ron Janssen