



Landschappelijke inpassing en bijdrage Limburgs Kwaliteitsmenu

Bovensteweg 48, Mook

Inhoud

1. De opgave	3
2. Beschrijving huidige situatie en plannen	4
3. Ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten.....	6
4. Beleidsmatige uitgangspunten.....	8
5. Uitgangspunten Limburgs Kwaliteitsmenu.....	9
6. Ontwerpschets.....	10
7. Materialisatie landschappelijke inpassing	12
8. Materialisatie en berekening kwaliteitsbijdrage.....	13



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
F: 026-3576611
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl

In opdracht van: Sabema BV

Auteur: G. Oomen-Brink
Projectleider: E. Harleman
Project: Bovensteweg 48, Mook
Projectnummer: 160124
Datum: 19 september 2016

1. De opgave

Aanleiding

De gemeente Mook en Middelaar wil het wegprofiel van de Bovensteweg in Mook wijzigen. Tussen de Veldweg en de spoorwegovergang wil zij een dubbelzijdig fietspad aanleggen aan de oostzijde van de rijbaan. Daarmee heeft zij als doel de verkeersveiligheid te vergroten en de bereikbaarheid van de omliggende bedrijven op bedrijventerrein Korendal te verbeteren.

Om het fietspad te kunnen aanleggen moet de gemeente gronden aankopen. Zij heeft onder meer de voorzijde van het perceel van Bovensteweg 48 aangekocht van Sabema BV, de eigenaar van het bedrijf dat hier gevestigd is (Geba). Als compensatie daarvoor heeft de gemeente zich, uit het oogpunt van veiligheid, bereid verklaard mee te werken aan de realisatie van een nieuwe uitrit aan de zuidkant van het perceel. Hiermee kan het bedrijf de inrit en de uitrit van elkaar scheiden. Naast een verbeterde verkeersveiligheid levert dit voor het bedrijf ook een verbeterde interne bedrijfsvoering op. De plannen worden op de volgende pagina toegelicht.

Opgave

De locatie dient landschappelijk te worden ingepast. De gemeente heeft hiervoor een voorstel gedaan voor de aanplant van een houtwal langs de nieuwe uitrit. Omdat de nieuwe uitrit buiten de provinciale 'rode contour' valt, is daarnaast een kwaliteitsbijdrage noodzakelijk op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente heeft het perceel ten zuiden van het erf aangewezen als zoekzone voor deze investering.



Ligging Bovensteweg 48

2. Beschrijving huidige situatie en plannen

Een aparte in- en uitrit

Werkverkeer van Geba (Bovensteweg 48) maakt momenteel uitsluitend gebruik van de toegangsweg aan de noordzijde van het perceel. Ook autoverkeer maakt van deze toegangsweg gebruik. De toegangsweg aan de zuidzijde is te smal voor groot verkeer.

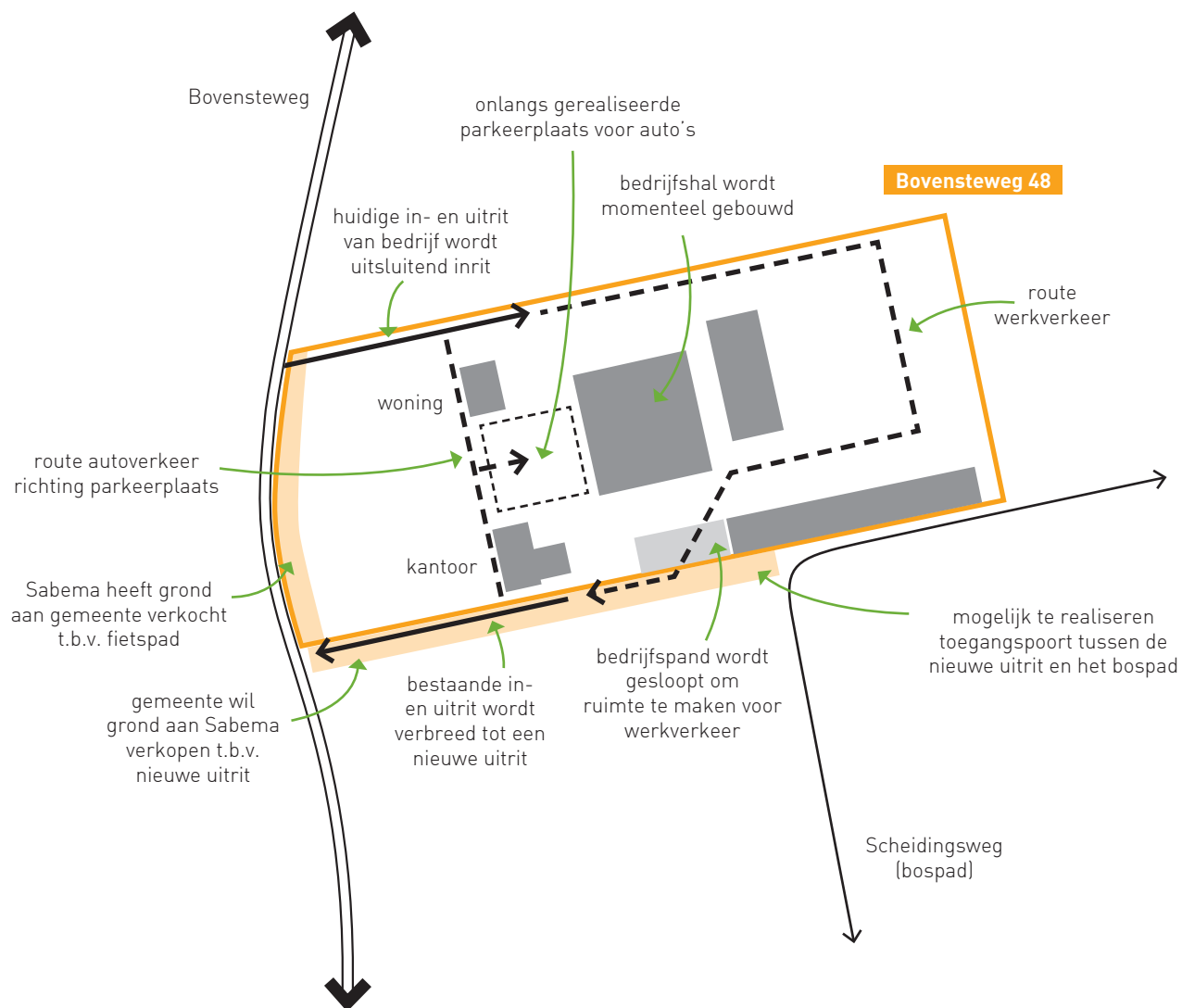
De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de toegangsweg aan de noordzijde uitsluitend als inrit te gaan gebruiken. Door aan de zuidzijde een strook grond van de gemeente aan te kopen kan de toegangsweg worden verbreed, waardoor deze geschikt wordt als uitrit. Er zal een bedrijfspand gesloopt worden om te zorgen dat groot verkeer de draai kan maken vanaf het terrein naar de uitrit.

Gescheiden werk- en autoverkeer

Op het terrein worden werk- en autoverkeer van elkaar gescheiden. Werkverkeer wordt achter over het terrein geleid. Autoverkeer kan al eerder afslaan, waardoor zij voor de woning en het kantoor langs wordt geleid naar de nieuwe parkeerplaats.

Toegangspoort bospad

De gemeente heeft de wens dat nooddiensten het achtergelegen bosgebied in geval van calamiteiten snel kunnen bereiken. Door een toegangsweg te realiseren tussen de zuidelijke toegangsweg van Geba en de Scheidingsweg, kan dit worden bereikt.



Huidige situatie en plannen voor Bovensteweg 48



Luchtfoto Bovensteweg 48 (situatie voor bouw bedrijfshal en parkeerplaats)



De huidige ontsluitingsweg, aan de noordzijde van het perceel, wordt nu gebruikt als in- en uitrit voor werkverkeer.



Zicht op de locatie vanaf de Bovensteweg. De nieuwe bedrijfshal is in aanbouw. De bedrijfshal is inmiddels gerealiseerd. De gevel is bekleed met platen die groen en donkerrood meekleuren met de bomen erachter.



De ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het perceel is niet geschikt voor werkverkeer en wordt daar dan ook niet voor gebruikt.



Zicht op de percelen ten zuiden van de locatie. Het zicht op de bosrand kenmerkt deze plek.



De Scheidingsweg loopt als zandpad door het bos. Waar het pad vroeger doorliep, buigt het nu vlak voor de bebouwing af naar rechts

3. Ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten

Landschappelijk overgangsgedebied

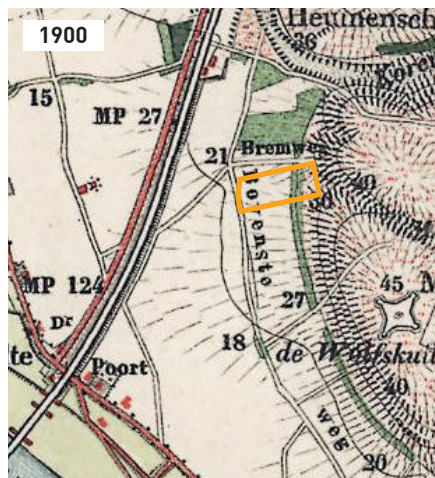
De Bovensteweg 48 ligt in een landschappelijk overgangsgedebied. Aan de zuidwestkant ligt het lager gelegen rivierenlandschap van de rivier de Maas. Aan de noordoostkant ligt de hoger gelegen stuwwal met de bossen en heidevelden van de Mookerheide. Het erf van de Bovensteweg 48 ligt op de flank van de stuwwal en ligt met zijn achterzijde tegen de hoger gelegen bosrand aan. Vanaf de Bovensteweg heeft men een goed zicht op deze bosrand. Deze zichtlijnen vormen dan ook een belangrijke kwaliteit.

Ontwikkeling van de Bovensteweg

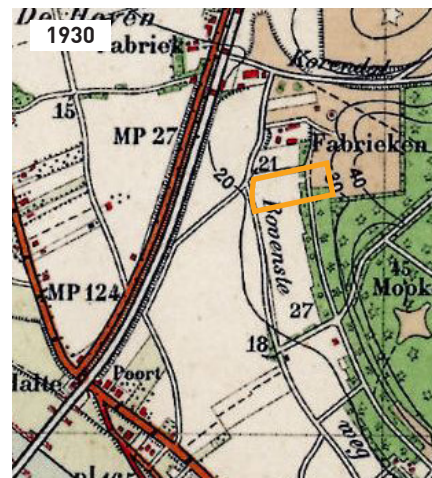
De Bovensteweg is een oude ontsluitingsweg die vanuit de kern Mook naar het noordelijk gelegen deel van de Mookerheide loopt. In de loop van de tijd zijn verspreid langs de weg enkele woningen gebouwd, maar de gronden langs de weg zijn vooral in gebruik geweest als akker- en weidegrond.

Door uitbreidingen zijn de kernen Mook en Molenhoek naar elkaar toe gegroeid, waardoor de Bovensteweg een steeds belangrijker verbindingsweg tussen beide kernen is geworden.

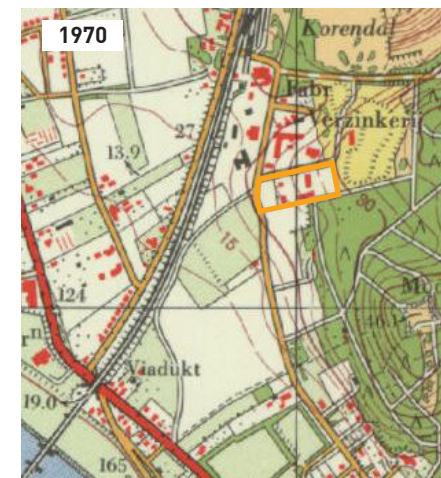
Op de locatie van bedrijventerrein Korendal zijn op kaarten van rond 1930 al fabrieken te zien. In de loop van de 20e eeuw heeft dit zich verder uitgebreid tot het huidige bedrijventerrein.



Situatie rond 1900: de Bovensteweg ligt op de flank van de stuwwal



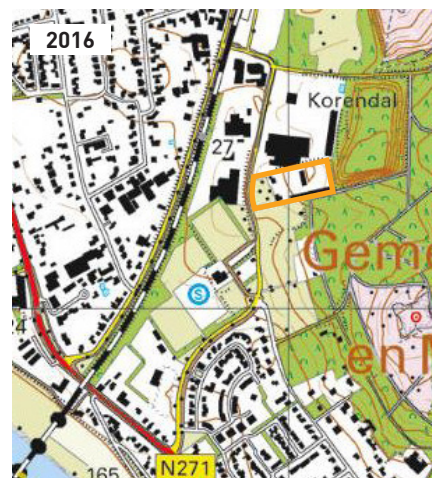
Situatie rond 1930: de eerste fabrieken zijn zichtbaar op de locatie van het huidige bedrijventerrein Korendal



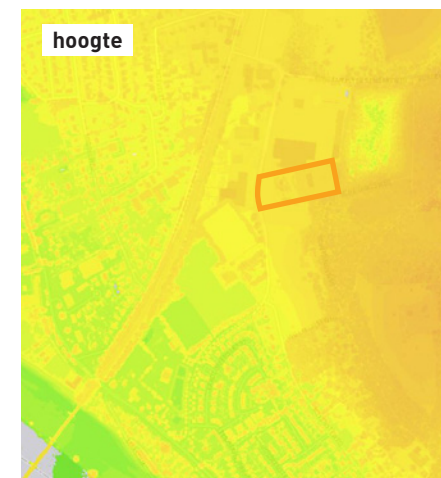
Situatie rond 1970: het aantal fabrieken breidt zich uit, de Scheidingsweg moest wijken voor de fabrieken in het plangebied



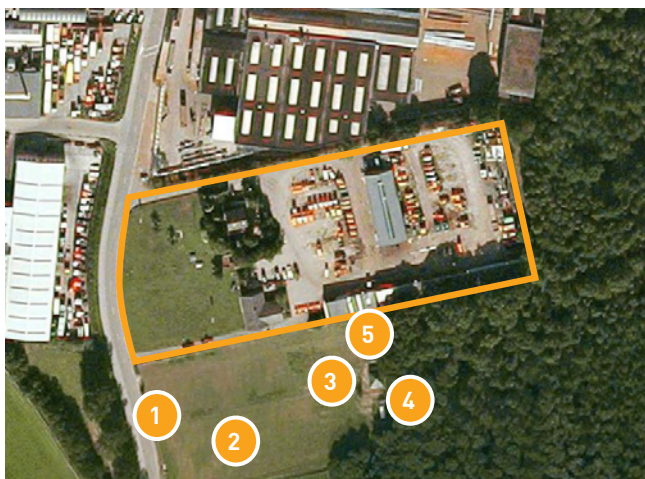
Situatie rond 1990: sportpark de Maasvallei zorgt voor een groene buffer aan de zuidzijde van het bedrijventerrein



Huidige situatie



Hoogtekaart: Bovensteweg 48 ligt in een glooiend landschap op de flank van de stuwwal



Luchtfoto Bovensteweg 48 (situatie voor bouw bedrijfshal en parkeerplaats)



Zicht op de locatie vanaf de Bovensteweg. Deze foto laat goed zien dat het bedrijf op de flank van de stuwwal ligt en dat het met de achterzijde tegen de hoger gelegen bosrand aan ligt.



Stevige bosrand, even ten zuiden van het plangebied. De oude weidegronden vormen een mozaïekachtig landschap.



De bosrand direct ten zuiden van het plangebied oogt rommelig door de aanwezigheid van hekken, linten, caravans en houtafval



De bosrand direct ten zuiden van het plangebied oogt rommelig door de aanwezigheid van hekken, linten, caravans en houtafval



Zicht op de locatie waar de beoogde toegangspoort tussen de uitrit en het hierachter gelegen bospad moet komen.

4. Beleidsmatige uitgangspunten

Relevante beleidsstukken

Voor de landschappelijke ontwikkeling van het perceel zijn een aantal beleidsstukken relevant:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014)
- Landschapskader Noord- en Midden Limburg (2009)
- Landschapsonwikkelingsplan (2009)
- Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2005-2020)
- Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025
- Masterplan Herstructurering Bedrijventerrein Korendal (2012).

Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten uit deze stukken op een rijtje gezet.

Daarnaast is het Limburgs Kwaliteitsmenu van belang. Dit wordt op de volgende pagina meer in detail uitgewerkt.

Uitgangspunten

Uit de hiervoor genoemde beleidsstukken komen de volgende uitgangspunten voort:

- het plangebied ligt in een omgeving waarin de overgang tussen het rivierenlandschap en de stuwwal duidelijk in het landschap zichtbaar zijn.
- in het landschapskader Noord- en Midden Limburg zijn het plangebied en het perceel ten zuiden ervan aangemerkt als 'mozaïeklandschap': afwisseling van bossen en heides en de oudste weides en akkers. Door de aanwezigheid van bos en landschapselementen

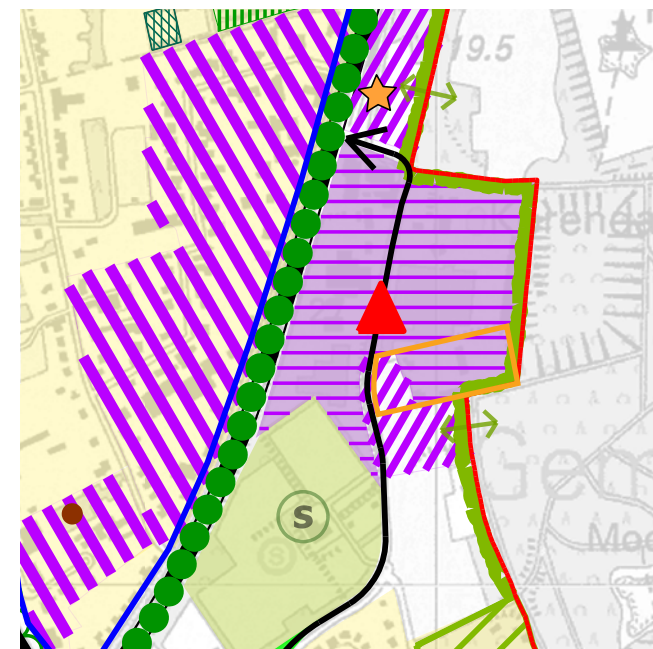
heeft dit gebied een vrij besloten karakter. De kleinschalige open ruimten (weides) en bijzondere doorkijkjes maken dit gebied aantrekkelijk.

- landschapselementen die passend zijn in het 'mozaïeklandschap' zijn kleine bosjes, houtwallen en -singels, bomenlanen en solitaire bomen.
- behoud en ontwikkel de landschappelijke kwaliteiten.
- maak de landschappelijke kwaliteiten beleefbaar.
- versterk de groene overgangen van de kernen naar het omringende landschap
- vergroot de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor natuur en recreatie.

Aandachtspunt

Het voorterrein van Bovensteweg 48 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het is mogelijk dat hier in de toekomst gebouwd zal worden.

Daarnaast blijkt uit "Structuurvisie Mook en Molenhoek" en "Masterplan Herstructurering Bedrijventerrein Korendal" dat het perceel ten zuiden van Bovensteweg 48 is aangewezen als 'nog uit te geven bedrijventerrein' (zie afbeelding).



- herstructurering bedrijventerrein Korendal
- nog uit te geven bedrijventerrein
- werk/woon gebied
- aandacht voor verkeersdruk
- groene dorpsrand
- landschappelijke overgang

Uitsnede uit de visiekaart uit "Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025"

5. Uitgangspunten Limburgs Kwaliteitsmenu

Wat is het Limburgs Kwaliteitsmenu?

Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft regels en richtlijnen voor alle 'rode ontwikkelingen' die in het buitengebied in Limburg plaatsvinden. Deze ontwikkelingen worden alleen toegestaan indien een kwaliteitsverbetering in hetzelfde buitengebied plaatsvindt. Het gaat daarbij zowel om het creëren van ruimtelijke kwaliteit op de plek van de ingreep als om het realiseren van kwaliteitsverbetering in een groter verband, bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe landschapselementen. Deze kwaliteitsbijdrage komt *bovenop* de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Wat is van toepassing op Bovensteweg 48?

Bovensteweg 48 ligt binnen de rode contour, maar de te realiseren uitrit ligt daar net buiten. De grond waarop de uitrit wordt gerealiseerd, zal de bestemming "Bedrijventerrein" krijgen. Dit betekent dat het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is op deze ontwikkeling. Of, specifieker: de module "Uitbreiding bedrijventerreinen" van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Hierin wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd die kan worden ingezet voor de realisatie van groen, natuur, landschap en het herstel van landschappelijke cultuurhistorie. De module geeft een drempelwaarde van € 5,- per m² bedrijventerrein voor de kwaliteitsbijdrage. De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein maakt geen onderdeel uit van deze bijdrage.

Kwaliteitsbijdrage in getallen

De nieuwe uitrit van Geba heeft een oppervlakte van circa 545 m². De gevraagde kwaliteitsbijdrage is daarmee: € 5,- x 545 m² = € 2.725,-.

Locatie van de kwaliteitsbijdrage

De kwaliteitsbijdrage dient in principe buiten de rode contour gerealiseerd te worden. De gemeente heeft het perceel ten zuiden van de Bovensteweg 48, dat gemeentelijk eigendom is, aangewezen als zoekgebied hiervoor. De gemeente heeft aangegeven dat het voorterrein van Bovensteweg 48 eventueel bij de kwaliteitsbijdrage betrokken mag worden, mits dit onderbouwd wordt.

Er moet rekening worden gehouden met het feit dat er in de toekomst mogelijk bedrijfsmatige ontwikkelingen gaan plaatsvinden op het voorterrein van Bovensteweg 48 en op het perceel ten zuiden van Bovensteweg 48 (zoekgebied kwaliteitsbijdrage). Het voorterrein heeft nu de bestemming "Bedrijventerrein" en het zuidelijke perceel is, zoals op voorgaande pagina aangegeven, in diverse visies aangewezen als "nog uit te geven bedrijventerrein".



6. Ontwerpschets

Visie en maatregelen landschappelijke inpassing

De nieuwe uitrit van Geba zal de overgang vormen van het landelijk gebied naar de bebouwde kom. Doordat er een bedrijfspand gesloopt zal worden, is het zonder toepassing van beplanting mogelijk om vanaf de Bovensteweg direct het bedrijventerrein op te kijken. Door het toepassen van een **houtsingel** aan de zuidzijde van de uitrit wordt de overgang op zachtere en groene wijze vormgegeven en wordt het zicht op het bedrijventerrein beperkt. Daar waar de houtsingel overgaat in het bos, wordt de **bosrand opgeruimd** (zowel objecten als houtafval dat in de bosrand ligt) en eventueel aangevuld met nieuwe aanplant. Om het zicht op de bosrand te waarborgen, wordt ter hoogte van het voorterrein van Bovensteweg 48 geen houtwal maar een **meidoornhaag** toegepast. Aan de binnenzijde wordt een afrastering geplaatst om de haag tegen grazend vee te beschermen. Tussen de haag en de afrastering wordt een wandelpad naar het achtergelegen bosperceel aangelegd.

De eigenaar heeft het voornemen om het bedrijfspand, dat voor een deel gesloopt wordt, in de toekomst op te knappen. Wij adviseren om dan rekening te houden met het zicht vanuit het bos: zorg voor een groene aanblik. Dat kan bijvoorbeeld door middel van een schuin oplopend sedumdak of door middel van een met klimop begroeid hekwerk voor de muur.

Visie en maatregelen kwaliteitsbijdrage

Het perceel ten zuiden van de Bovensteweg 48 heeft nu een wat rommelige uitstraling. De afrastering van het weiland is verouderd, niet overal gelijk en op diverse plaatsen verbogen. Hier kan een grote kwaliteitslag worden gemaakt door een lage **meidoornhaag** op de perceelsgrenzen aan te planten. Daarmee blijven de glooiende weilanden en de bosrand goed zichtbaar vanaf de Bovensteweg en wordt tegelijkertijd het afwisselende karakter van het mozaïeklandschap verder versterkt. De meidoornhaag zal tevens een vriendelijkere afscheiding vormen tussen fietspad en weiland ten opzichte van het hekwerk dat er nu staat.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om de haag als één lijn door te zetten op het voorterrein

van Bovensteweg 48. Dit zorgt voor meer eenheid en een rustiger landschappelijk beeld ter plaatse van het drukker terrein van Geba. Daarom wordt voorgesteld om de kwaliteitsbijdrage deels binnen de rode contour te realiseren, in de vorm van de aanplant van een **meidoornhaag** op het voorterrein van Bovensteweg 48. Ook wanneer er in de toekomst gebouwd gaat worden op het voorterrein, kan de haag hier blijven staan en vormt het een groene afscheiding met de weg. Op het voorterrein staat nu één rode beuk. Om deze beplanting te versterken wordt één **beuk** aangeplant, die samen met de bestaande boom een boomgroep vormt. Deze vormt, kijkend in noordelijke richting, een mooie beëindiging van het perceel en beperkt tevens het zicht op de noordelijk gelegen bedrijfshal.



De visie en maatregelen zijn verbeeld in nevenstaande inrichtingsschets.

Maatregelen landschappelijke inpassing

- A** Aanplant houtsingel en opruimen bosrand (hekken, linten, caravans, houtafval) en versterken van rand d.m.v. nieuwe aanplant
- B** Aanplant meidoornhaag met afrastering aan de binnenzijde. Tussen haag en afrastering is ruimte voor een eenvoudig wandelpad ("klompenpad") naar het achtergelegen bos.
- C** Eventueel uitrit doortrekken naar achtergelegen bospad en hier toegangspoort realiseren

Maatregelen kwaliteitsbijdrage Limburgs Kwaliteitsmenu

- D** Aanplant meidoornhaag, met in het weiland ten zuiden van Bovensteweg 48 een afrastering aan de binnenzijde.
- E** Aanplant één beuken, die samen met de bestaande rode beuk een boomgroep vormt.



7. Materialisatie landschappelijke inpassing



Aanplant houtsingel en opruimen bosrand

- 15% inlandse eik (*Quercus robur*)
- 10% berk (*Betula pendula*)
- 15% lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- 30% hazelaar (*Coryllus avellana*)
- 30% vuilboom (*Rhamnus frangula*)

Singel: aanplanten in minimaal 2 rijen met een onderlinge afstand van 1,00 meter. Aanplanten als bosplantsoen met een hoogte van 1,00 - 1,20 meter, plantafstand onderling is 0,50 meter.

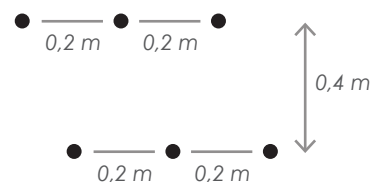
Bosrand: indien na opruimen nieuwe aanplant noodzakelijk blijkt: aanplanten in driehoeksverband.



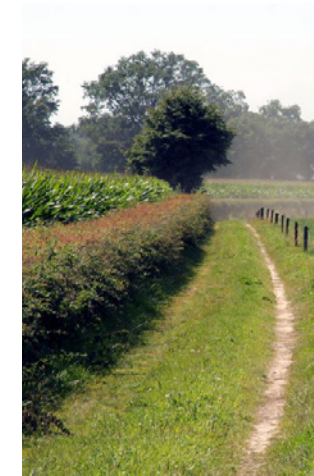
Aanplant meidoornhaag met afrastering

- meidoorn (*Crataegus monogyna*)

Hoogte: ca. 1,25 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.

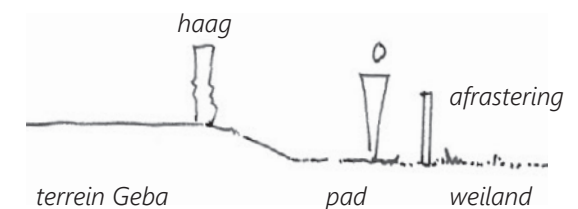


Op 1,50 meter afstand van de haag wordt een afrastering geplaatst van onbehandelde houten palen (inlands hout) met daarop 3 puntdragen.



Referentiebeeld wandelpad

Tussen de haag en de afrastering wordt een eenvoudig wandelpad ('klompenpad') aangelegd. Deze ligt 0,50 meter lager dan het perceel van de Bovensteweg 48. Dit zorgt ervoor, samen met de haag van 1,25 meter hoog, dat de meeste wandelaars niet direct het perceel van Geba op kunnen kijken.



Principe profiel wandelpad

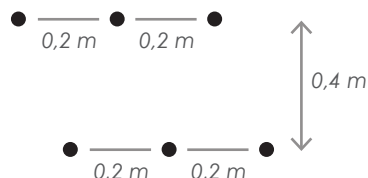
8. Materialisatie en berekening kwaliteitsbijdrage



Aanplant meidoornhaag

- meidoorn (*Crataegus monogyna*)

Hoogte: ca. 1,25 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



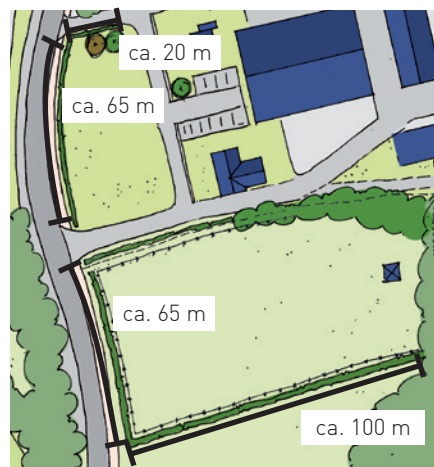
Om de haag te beschermen tegen grazende dieren wordt in het weiland ten zuiden van de Bovensteweg 48 een raster geplaatst op 1,20 meter van de binnenzijde van de haag. Deze bestaat uit onbehandelde houten palen (inlands hout) met daarop 3 puntdraden.



Aanplant beuk

- beuk (*Fagus sylvatica*)

Stamomtrek minimaal 15 centimeter.



Berekening kwaliteitsbijdrage

Voor de realisatie van een knip- en scheerheg (inclusief rasterwerk) wordt een norm gehanteerd van € 73.000,- per hectare (bron: Aanleg kwaliteitsgroen: kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs Kwaliteitsplan (Bosgroep Zuid-Nederland, 2011)). Per m² komt dit neer op een bedrag van € 7,30.

De haag op het voorterrein (85 meter) is bij aanplant 0,80 meter breed. De oppervlakte daarvan is 68 m². De haag rond het zuidelijke perceel (165 meter) is uiteindelijk 2 meter breed (gebaseerd op 0,80 meter haagbreedte bij aanplant en een raster dat daar op 1,2 meter afstand van wordt geplaatst). De oppervlakte daarvan is 330 m². De totale oppervlakte van de hagen is 398 m².

De hierboven genoemde oppervlakten en normbedragen komen neer op een totale investering van € 2.906,40 voor de aanleg van hagen en rasters.

Voor de te planten boom incl. twee boompalen wordt een normbedrag gehanteerd van € 125,-.

De totale kwaliteitsbijdrage komt neer op een bedrag van € 3.030,40,-. Dit bedrag ligt boven het gestelde minimum van €2.725,- en voldoet daarmee aan de eis van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

