

Landschapsplan

Meijelsedijk 57
Ospel



Landschapsplan

Meijelsedijk 57
Ospel

Rapportnummer: M21604.01.002/GPO

Dossiernummer: M21604.01

Naam opdrachtgever: Ossepeel BV (dhr. W.Kessels)

Adres opdrachtgever: Meijelsedijk 57
6035 RJ OSPEL

Opstellers: dhr. M.P.H. Pouls MSc
dhr. ing. J.L.C. Steenbakkers

Datum: 16 maart 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inleiding

Dhr. Kessels is voornemens op zijn eigen woonlocatie Meijelsedijk 57 te Ospel een gespecialiseerde slakkenwekerij te gaan exploiteren. Hiertoe worden de aanwezige bijgebouwen omgevormd tot bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt een nieuw bedrijfsgebouw gebouwd en worden meerdere kweektunnels gerealiseerd.

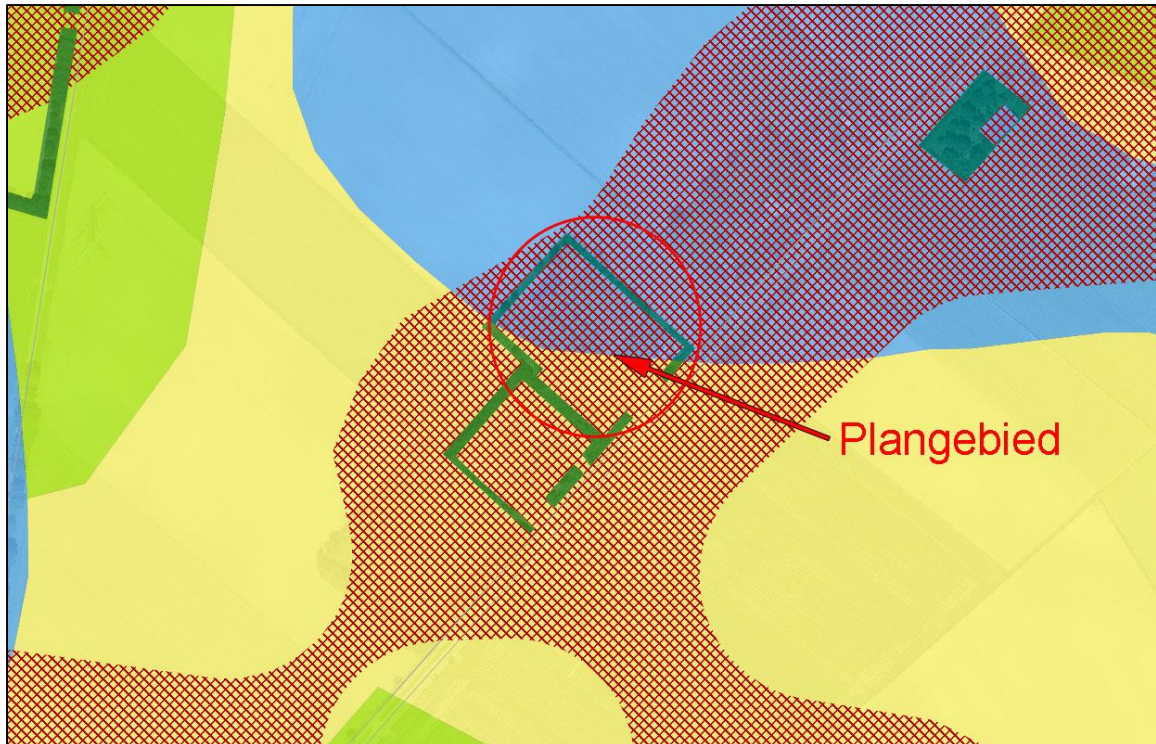
Hieronder zal worden ingegaan op de landschappelijke aspecten van het hierboven beschreven planvoornemen.



Topografische kaart

Zoals hierboven op de topografische kaart valt af te lezen is de locatie gelegen in een ontginningslandschap op ca. één kilometer te noordoosten van de kern Ospel. De aanwezige bebouwing is van na 1900 en kent geen grote cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen voorziet in uitbreiding van bebouwing en niet in sloop van bestaande bebouwing. Er gaan daarmee geen waarden verloren.

Op kaart 5 (kwaliteitsimpuls) van het landschapskader Noord- en Midden Limburg staat aangegeven dat de locatie grotendeels is gerangschikt als 'stimuleren van erfbeplanting en het versterken van groenstructuren'. Dit is in het verleden reeds gebeurd. Hiermee wordt er aangesloten op deze visie.



Kaart 5 Landschapskader NML

Luchtfoto

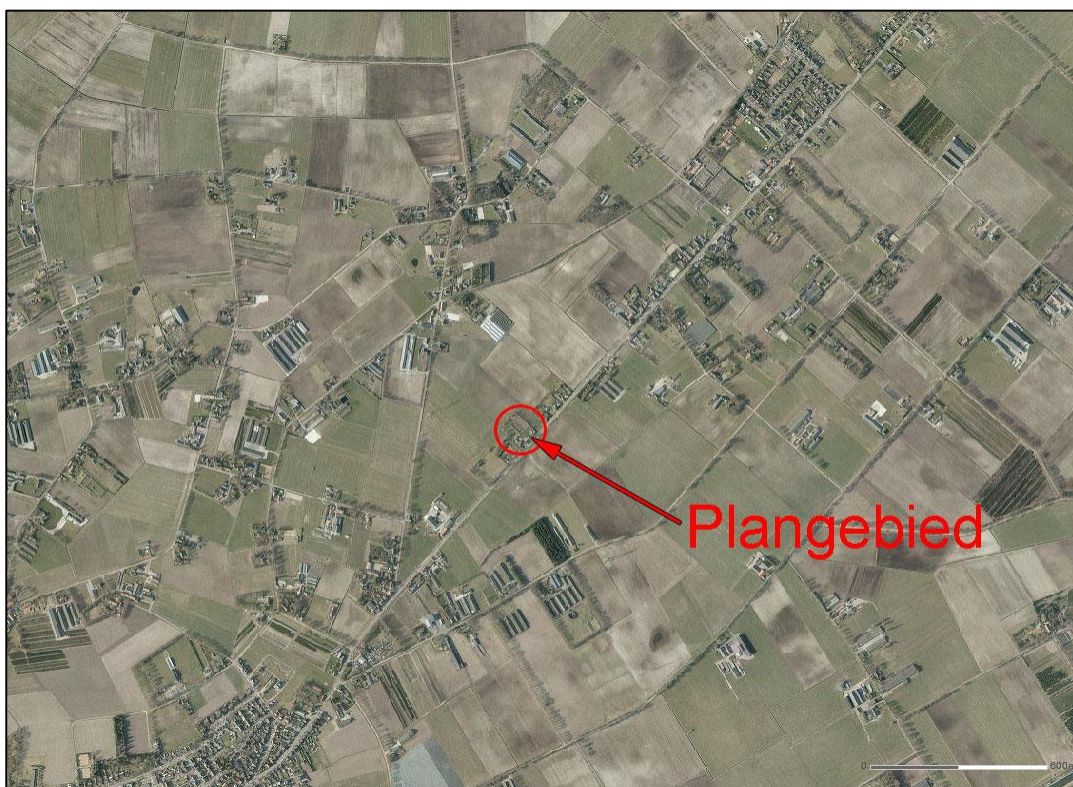
Hieronder zijn twee uitsneden van luchtfoto's weergegeven van de locatie Meijelsedijk 57 te Ospel. Op deze luchtfoto's valt duidelijk af te leiden wat het bestaande grondgebruik van het plangebied van dhr. Kessels is. De gronden direct nabij de woning zijn als intensieve tuin in gebruik terwijl de gronden daarachter grootschaliger als tuin zijn ingericht met gazon en een laan. Tenslotte is er aan de achterzijde een poel aanwezig.

Daarnaast is de ruimtelijke context van de locatie goed waarneembaar. Aan de noord-(west)zijde grenst de locatie aan agrarisch gebied (weiland) terwijl de zuidwestzijde grenst aan een burgerwoning met tuin. De noordoostzijde grenst aan een weiland waarna vervolgens ook een burgerwoning is gelegen.

In zijn algemeenheid kan de nabije omgeving van het plangebied worden gekenschetst als een cultuurlandschap dat voor het overgrote deel is ontstaan in de 19^e en 20^e eeuw en gedurende de afgelopen decennia vanwege agrarische en overige ontwikkelingen diverse transformaties heeft ondergaan.

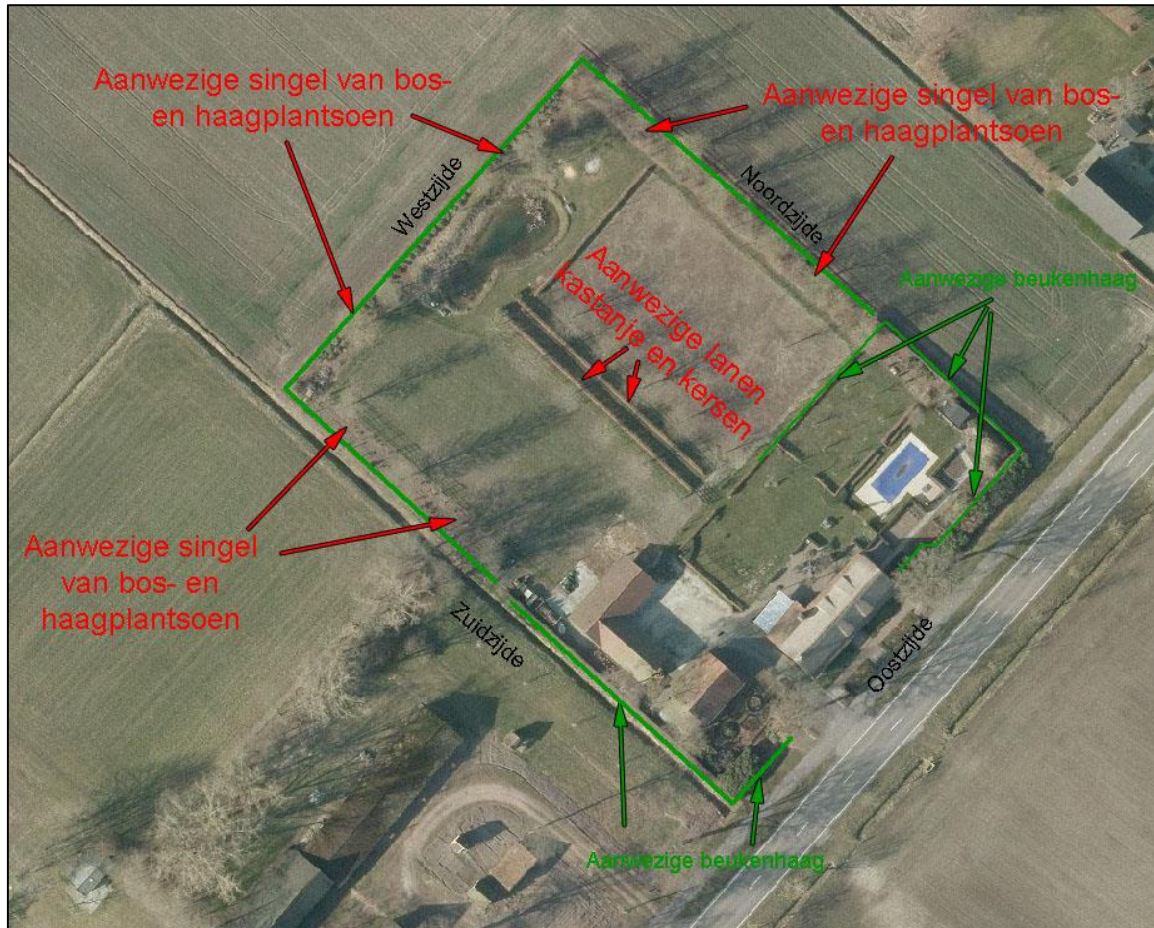


Uitsnede luchtfoto met plangebied



Uitsnede luchtfoto met omgeving

Bestaande situatie



Bestaande situatie



Komend vanaf Oospel



Komend vanaf Ospeldijk



Aanwezige houtsingel



Aanwezige beukenhaag en
singel met bos aan
noordzijde



Aanwezige tuin met bomen
en beukenhaag



Aanwezige houtsingel met
struiken en bomen aan
zuidzijde



Aanwezige lanen op
middenreerein



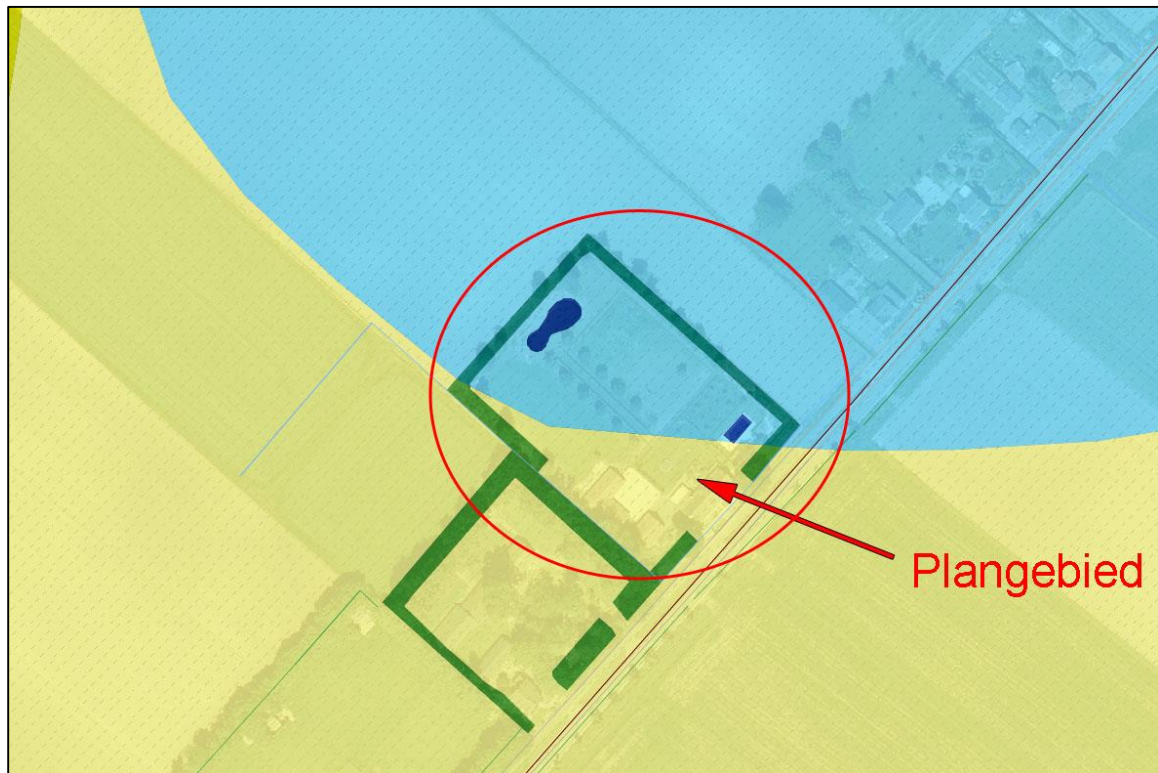
Aanwezige houtsingel aan
noordzijde met bomen en
struiken



Aanwezige beukenhaag
(oost en zuidzijde)

Kaart 4 landschapskader Noord- en midden Limburg

Uit de hieronder weergegeven kaart 4 van het Landschapskader Noord- en midden Limburg valt verder af te leiden dat de Meijelsedijk de basis vormt voor de bebouwingsstructuur. De achterliggende percelen zijn agrarische percelen (weiland en akkerbouw). Het planvoornemen voorziet ter plaatse van de bestaande woning, bijgebouwen, erf en tuin de realisatie van een slakkenwekerij. In ruimtelijk opzicht betekent dit het bouwen van een nieuw gebouw en het plaatsen van tunnels. Deze ontwikkelingen zijn in samenspraak met de voorgestelde inpassingsmaatregelen zoals opgenomen in onderhavig inpassingsplan ruimtelijk aanvaardbaar.



Kaart 4 Landschapskader NML

Flora en fauna/ecologie/morfologie

Wanneer de locatie wordt beoordeeld vanuit het oogpunt van flora en fauna dan valt te concluderen dat in de bestaande situatie het gehele plangebied intensief wordt gebruikt voor woondoeleinden. Enerzijds is er bebouwing aanwezig (woning, bijgebouwen, erfverharding, etc.). Ter plekke van deze bebouwing en verharding zal geen bijzondere flora en/of fauna voorkomen. Ter plaatse van de overige delen van de tuin is het ook niet te verwachten dat beschermde flora en fauna aanwezig zal zijn. Het aanwezige gazon wordt namelijk zeer frequent gemaaid.

Kortom, binnen het plangebied is er een lage verwachtingswaarde voor aanwezige beschermde flora en/of fauna.

Het planvoornemen voorziet in het vastleggen van het behouden van de reeds aanwezige beplanting. Deze beplanting past in het landschap en is reeds volgroeid.

In het algemeen kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen belangrijke ecologische waarden te verwachten zijn.

Oppervlaktewater

Ten aanzien van het aspect oppervlaktewater kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen natuurlijk oppervlaktewater aanwezig is of zal komen als gevolg van het planvoornemen. De aanwezige kunstmatig aangelegde poel aan de noordzijde van het perceel zal worden gehandhaafd.

De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van ca. 2m beneden maaiveld. De aanwezige groenelementen groeien derhalve goed op de zandgronden.

Ten aanzien van vrijkomend hemelwater van het nieuwe gebouw kan worden gesteld dat dit hemelwater zal worden afgevoerd naar de aanwezige poel die is gelegen op het achterterrein. Hiermee wordt voldaan aan de eis om nieuw vrijkomend hemelwater op eigen terrein te infiltreren. Het hemelwater dat valt op de tunnels die worden geplaatst zal zijdelings afvloeien en ter plaatse in de bodem infiltreren.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater kan worden gesteld dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plekke van het plangebied tussen 75cm –MV betreft.

De gemiddelde grondwaterstand is gelegen op ca. 100-125cm –MV.

Ten aanzien van de gemiddelde laagste grondwaterstand kan worden vermeld dat deze aan de zuidkant van het plangebied is gelegen tussen 150 en 200 cm –MV.

Gelet op onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat deze grondwaterstanden geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

Hemelwaterinfiltratie

De oppervlakte van de infiltratiepoel dient ter hoogte van het maaiveld 250m² te zijn. Het talud is 1:3. De diepte van de bodem is 1,35m onder maaiveld. De tunnels worden, voor zover twee tunnels aan elkaar grenzen, afgekoppeld op de infiltratiepoel. De buffercapaciteit dient 256m³ te zijn.

Bodemtype

De bodem ter plekke van het plangebied betreft een dekzandbodem. De bovenste laag betreft een fijn samengestelde humusrijke zandlaag.

Planvoornemen en landschappelijke inpassing

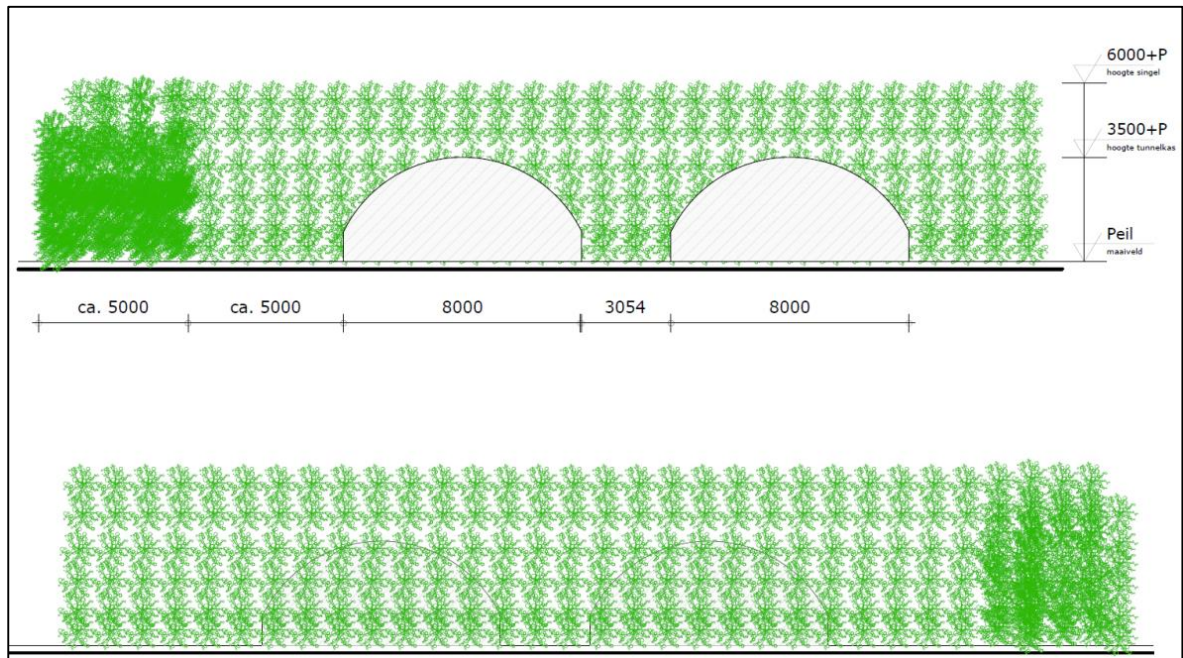
Op de hierna volgende pagina wordt de nieuwe situatie weergegeven ter plekke van het plangebied. Op de weergegeven tekening is zowel de bestaande bebouwing aangeduid, de nieuwe bebouwing als de inpassingsmaatregelen.

Inpassing

De inpassingsmaatregelen zijn op de kaart 'nieuwe situatie incl. inpassing' weergegeven. Dit betreft het vastleggen dat de door initiatiefnemer in het verleden aangeplante groenelementen worden behouden en worden beheerd. Het voordeel van de aanwezigheid van de groenelementen is dat er sprake is van een directe inpassing van de nieuwe bouwwerken. De aanplant en groeifase is reeds voorbij. Hiermee komt het nieuwe bedrijfsgebouw en de tunnels direct uit het zicht van de omgeving te liggen.

De aanwezige beplanting heeft zich het afgelopen decennia goed ontwikkeld en is volgroeid. De bodem-/groeiomstandigheden zijn goed om ook in de toekomst ervoor te zorgen dat de groenelementen kunnen groeien.

Alleen de opgenomen beukenhaag aan de voorzijde (voor het parkeerterrein) is recent (2 jaar geleden) aangeplant.



Uitsnede dwarsdoorsnede tunnels met groensingel

Hierboven is een schematische dwarsdoorsnede van de slakentunnels weergegeven. De tunnels worden ca. 3,5 meter hoog en 8 meter breed. De aanwezige groenelementen zijn 6 meter hoog ingetekend. Enkele aanwezige bomen zijn hoger dan deze 6 meter. Feit is dat de groenelementen hoger zijn dan de 3,5 meter hoogte van de tunnels. Hiermee is duidelijk geworden dat de groenelementen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing (zie onderste weergave met nauwelijks zichtbare tunnels).

Beheer en onderhoud

De hagen zijn in stand te houden op de bestaande hoogte van 90-150 cm. De hoogstamfruitbomen zijn volgens goed gebruik te snoeien. De Notenbomen en Tamme kastanjes zijn volgens goed gebruik te snoeien en mogen worden opgekroond. De singels aan de rand van het perceel worden jaarlijks gesnoeid en uitgedund.

Conclusie

Het planvoornemen is in relatie tot de voorgestelde inpassingsmaatregelen, ruimtelijk gezien een aanvaardbare ontwikkeling op deze locatie in de gemeente Nederweert.

Kaart nieuwe situatie bebouwing en inpassingsmaatregelen

