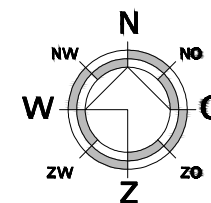




LEGENDA:

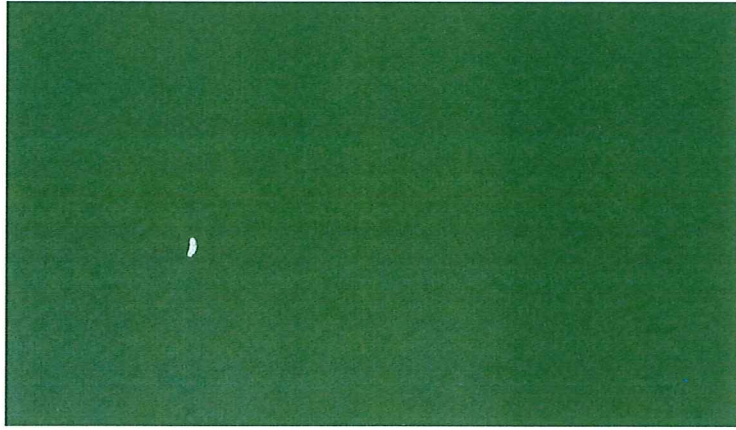
-  Opslag gewikkelde balen
-  Bestaande bebouwing
-  Bouwvlak



Schaal: 1:1000
Gemeente: Sijpe
Sectie: M
Nummer: 516

 Kerkstraat 2 6095 BE Baexem tel.: 0475-459260 www.aelmans.com  			
Onderwerp	Situatietekening		Bladnr: S01
Project	Omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels RO'		
Opdrachtgever	L.J.M. Grooten		
Adres	Koolhoverweg 28A	Projectleider	H. Steins
Woonplaats	6351 JD Bocholtz	Projectnummer	M10289.16
Telefoon	-	Schaal	1:1000
Datum	17-11-2014	Bladformaat	A3
Wijziging		Getekend	RS

Landschappelijk inpassingsplan Tienbaan 1 - Bocholtz



Voor akkoord

Naam:

N. Geron

Datum:

15-8-2016

Handtekening:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'N' followed by a long, sweeping horizontal line.

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	1
2.	Ligging planlocatie.....	2
3.	Ruimtelijke context.....	3
4.	Kernkwaliteiten Zuid-Limburgse Landschap.....	4
5.	Huidige situatie - nieuwe situatie.....	6
6.	Onderbouwing voor voorgestelde inpassing.....	7
7.	Water.....	10
8.	Aanvullende kwaliteitsbijdrage.....	11
9.	Inrichtingstekening.....	13
10.	Beplanting en beheersvoorschriften.....	14

Bijlage 1 - Inrichtingstekening + doorsnedes totale ontwikkeling Tienbaan.....	15
--	----

1. Aanleiding

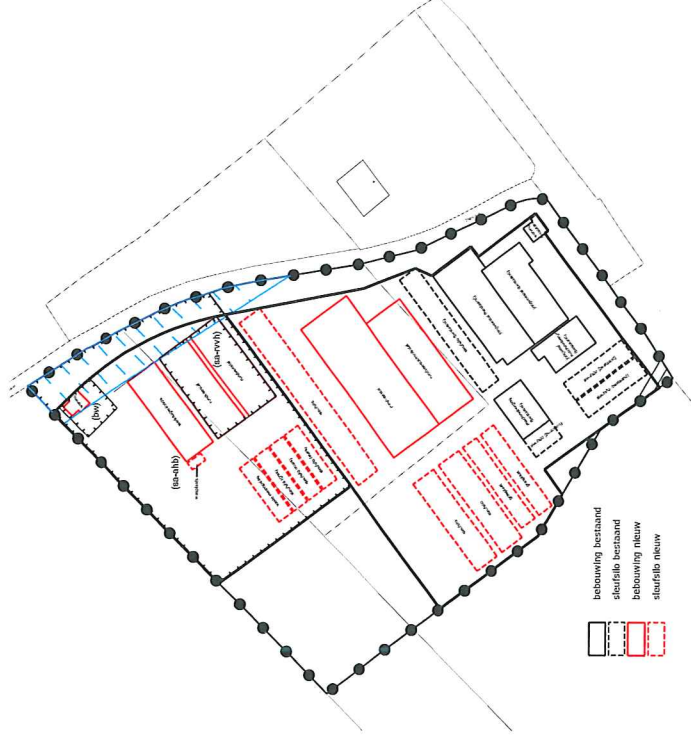
V.O.F. Melkveehouderij Géron exploiteert een melkrundveebedrijf op de locatie Tienbaan 1 te Bochtoltz en heeft op dit moment een omvang van ca. 300 melkkoeien en 150 stuks jongvee. Een gedeelte van het jongvee wordt op dit moment uitgeschaard en een groot deel wordt ook noodgedwongen elders gehuisvest, omdat hiervoor binnen het huidige bedrijf geen ruimte is.

Al langere tijd is initiatiefnemer voornemens het bedrijf verder uit te breiden tot een omvang van ca. 400 melkkoeien en 280 stuks jongvee. Dit met het oog het huidige bedrijf voor te bereiden op de toekomst waarbij het bedrijf overgenomen kan worden door de bedrijfsopvolger(s). Hierbij is het wenselijk om in het kader van diverse eisen op gebied van dierenwelzijn de dieren op locatie onder te brengen, dus ook al het jongvee dat nu elders is ondergebracht. Daarnaast vragen de marktomstandigheden (hervorming van de melkquotering in 2015) om vergroting van de bedrijfsomvang om daarmee ook in de toekomst over een rendabele bedrijfsvoering te beschikken en zodoende de gezinsinkomens veilig te stellen.

Met de uitbreiding van het aantal stuks melkvee en het bijbehorend jongvee, is het ook noodzakelijk om het aantal sleufsilo's voor de opslag van ruwvoer uit te breiden om daarmee ook in de toekomstige situatie te beschikken over voldoende opslagcapaciteit voor het ruwvoer.

Voor de beoogde nieuw te realiseren bebouwing aan de Tienbaan 1 is de ter plaatse aanwezige agrarische bouwkvavel ontoereikend, en derhalve dient deze te worden vergroot. Uitbreiding van het bedrijf Géron is in verband met de aanwezigheid van gastransportleidingen achter het bedrijf (aan de zuidwestzijde) alleen mogelijk in noordelijke richting.

Lange tijd was de gewenste uitbreiding voor Géron niet realiseerbaar, omdat de uitbreidingslocatie niet van de toenmalige eigenaar kon worden gekocht. De heer Grooten heeft nu als nieuwe eigenaar aangegeven bereid te zijn mee te werken aan een oplossing voor Géron. Die oplossing bestaat uit het verplaatsen van de bouwkvavel van



Situatietekening ontwikkeling aan Tienbaan 1 en Tienbaan ong. (bron: Aelmans Adviesgroep)

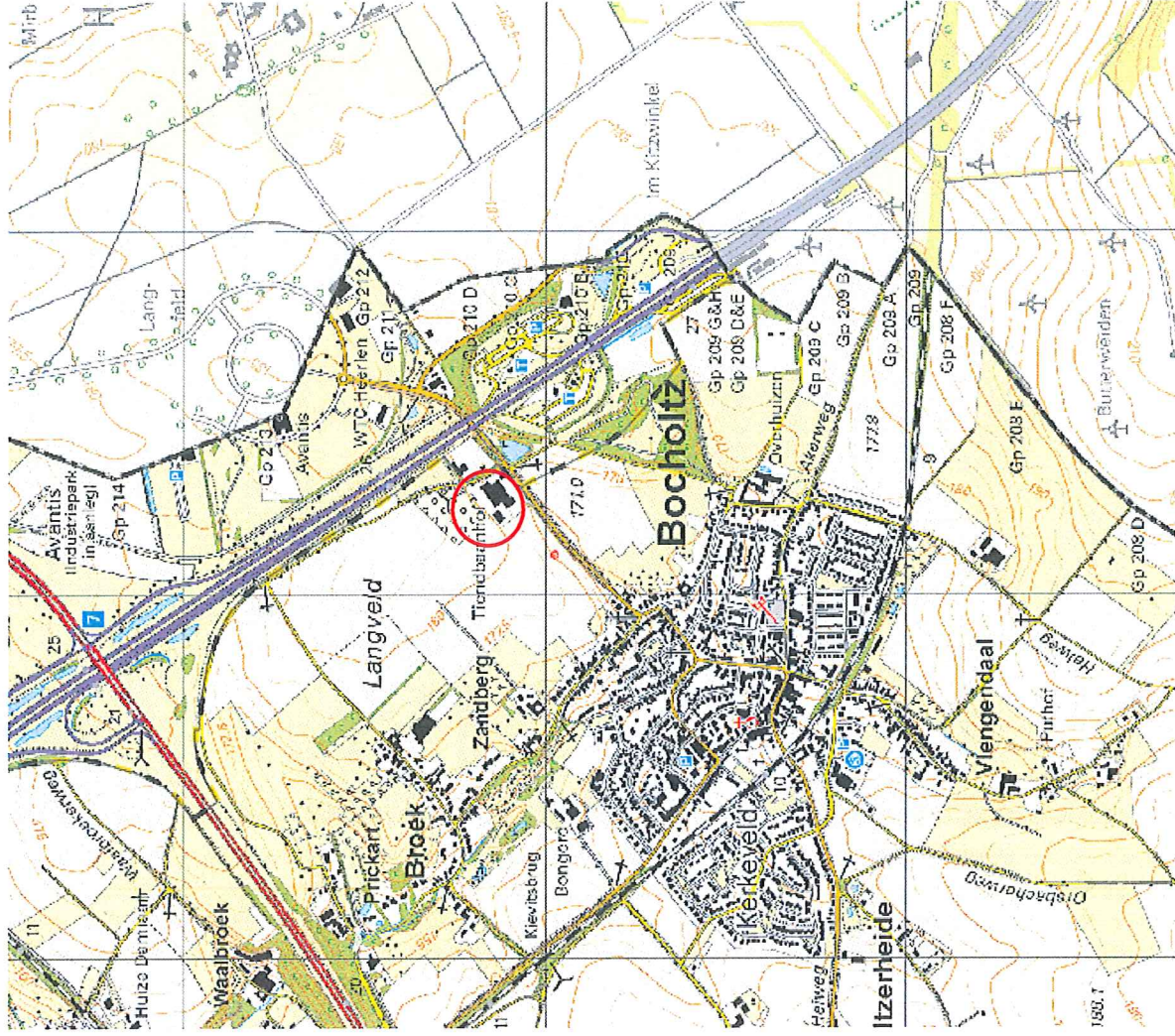
de heer Grooten in noordelijke richting. Daardoor ontstaat er tussen de bouwkvavels van Grooten en Géron een ruimte die benut kan worden om de bouwkvavel van Géron te vergroten zodat Géron zijn melkrundveebedrijf kan uitbreiden.

Het vergroten en verplaatsen van de bouwkvavel Tienbaan ongenummerd en de uitbreiding van de bouwkvavel Tienbaan 1 worden meegenomen in het te actualiseren bestemmingsplan 'Buitengebied'

In het kader van de uitbreiding van het bouwvlak is dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

2. Ligging planlocatie

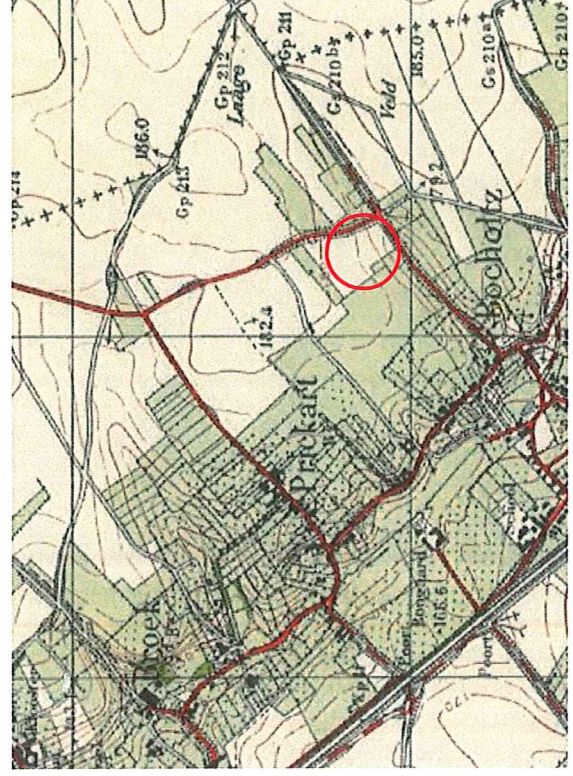
De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Simpelveld, aan de Tienbaan. Dit is een agrarisch lint ten noordoosten van de dorpskern Bochtoltz. De Tienbaan sluit enerzijds aan op de Stevensweg, een doorgaande weg tussen het dorp Bochtoltz en bedrijventerrein Avantis. Het bedrijventerrein is aan de overzijde van de snelweg A76 gelegen. Anderzijds sluit de Tienbaan aan op enkele andere agrarische linten, welke uiteindelijk uitkomen in de buurtschappen Prickart en Broek.



Ligging plangebied op de topografische kaart (bron: www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl)



Luchtfoto huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

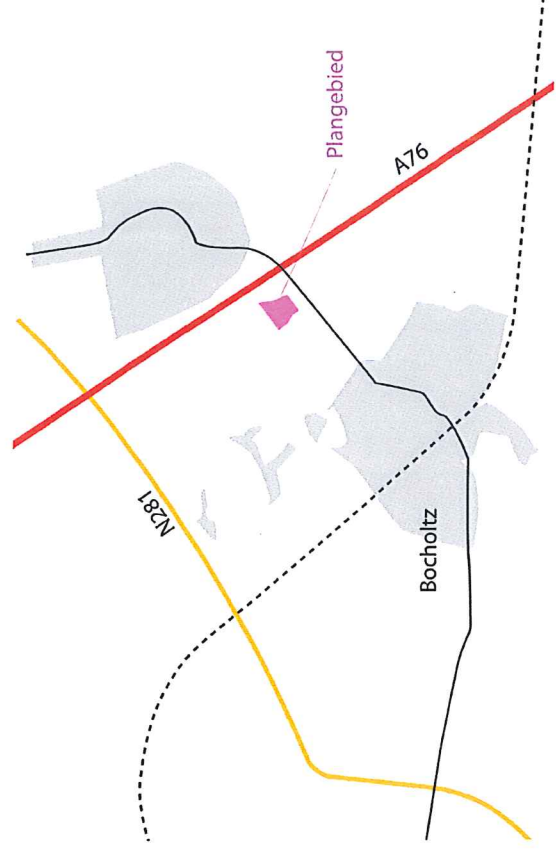


Historische kaart 1955 (bron: www.watwaswaar.nl)

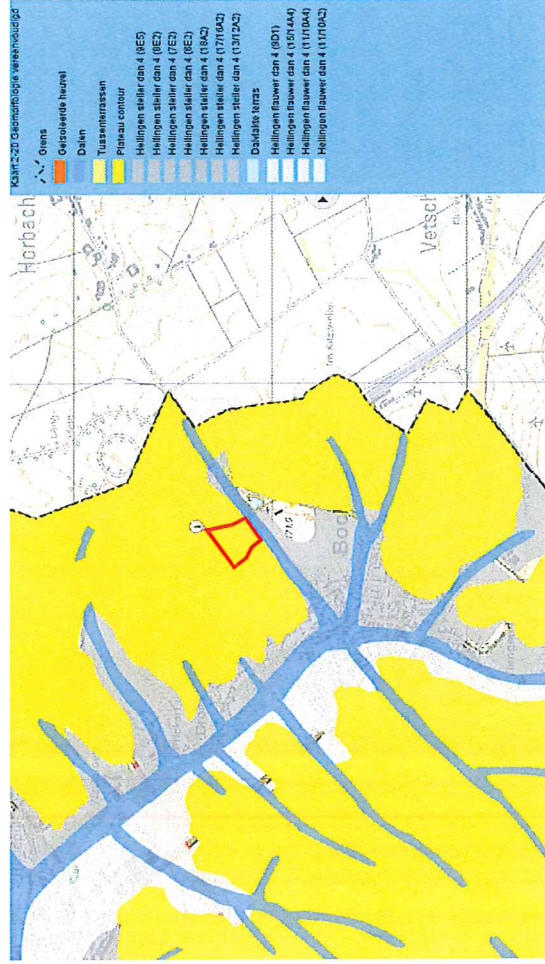
3. Ruimtelijke context

De Tienbaan ligt parallel aan de snelweg A76, die een duidelijke en herkenbare grens door het buitengebied trekt. Samen met de N281, de spoorlijn (de Miljoenenlijn) en de kern Bocholtz kadert de A76 een gedeelte van het buitengebied in waar de planlocatie deel van uitmaakt. Het ingesloten gebied kenmerkt zich door open agrarische bouwlanden op het plateau en dorpslinten van de buurtschappen en de tussengelegen kleinschalige landschapselementen op de hellingen in het dal.

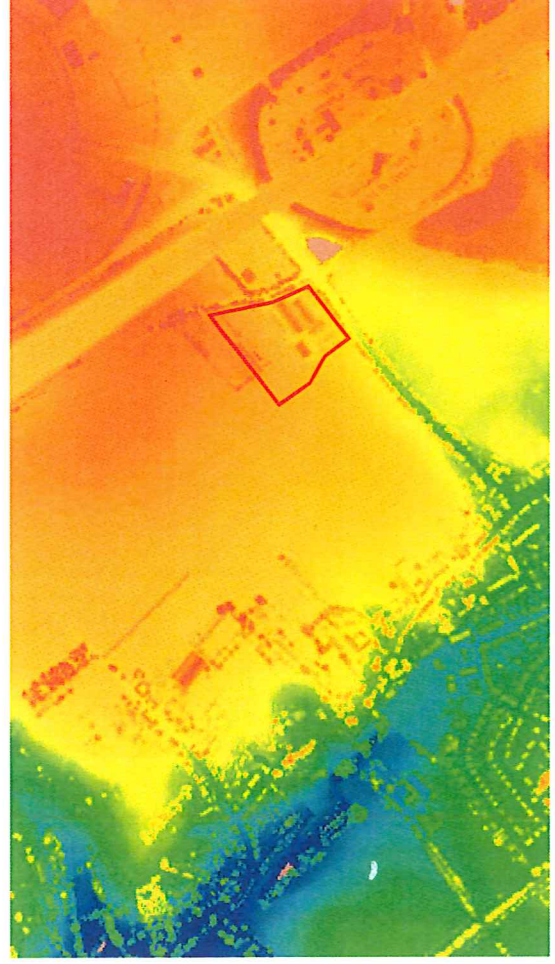
Voor de komst van de grootschalige infrastructuur maakte de Tienbaan deel uit van de doorgaande weg tussen Bocholtz en noordelijker gelegen plaatsen. Op de topografische kaart uit 1955 is te zien dat de weg een verdiepte ligging heeft en het kleinschalig reliëf ter plaatse doorsneed. Tevens is op de kaart het contrast te zien tussen de grootschalige akkerbouwpercelen op het plateau en de kleinschaligheid van het dal.



Schematische tekening ruimtelijke structuur



Kaartuitsnede Landschapsvisie Zuid-Limburg (bron: www.limburg.nl)



Hoogtekaart (bron: www.dhn.nl)

4. Kernkwaliteiten Zuid-Limburgse Landschap

De aanwezige kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse Landschap die op de planlocatie en in de omgeving zijn waar te nemen worden in dit hoofdstuk toegelicht. Deze kwaliteiten zullen bij de ontwikkeling aan de Tienbaan beschermd worden en daar waar mogelijk versterkt worden.

Open-besloten karakter

De melkveehouderij ligt op de overgang van het dal naar het plateau. Dit is terug te zien op de kaartuitsnede van de Landschapsvisie Zuid-Limburg en de hoogtekaart. Op het plateau zijn de open agrarische productiegronden gelegen. Het dal heeft een meer besloten karakter door de bebouwingsclusters en het omringende groen. Vanaf het plateau zijn er vergezichten die tot het dal van Bocht en de naastgelegen buurtschappen reiken, zie onderstaande afbeelding.

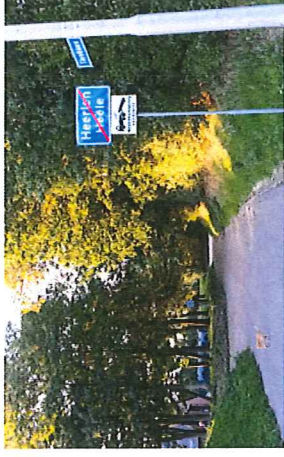
Door de bebouwing van de totale ontwikkeling aan de Tienbaan zoveel mogelijk te concentreren, blijft het open-besloten karakter ter plaatse zichtbaar. Het plateau blijft voldoende vrij van bebouwing waardoor het zicht vanaf het plateau op het dal mogelijk blijft.



Vergezicht richting dal



1. Zicht vanaf de Stevensweg, aan de westzijde bevindt zich achter de groensingel de melkveehouderij van Géron



2. Aanzicht vanaf de Stevensweg naar de Tienbaan



3. Voorzijde bedrijfslocatie



4. De Tienbaan, op de gronden ten westen van de holle weg, vindt de uitbreiding plaats



5. De achterzijde van de bedrijfslocatie

Het groene karakter

De bedrijfslocatie wordt zowel aan de oost- als zuidzijde begrensd door groen. Ten zuiden op de taluds van de Stevensweg is dit een forse groensingel waardoor de melkveehouderij vanaf de Stevensweg nauwelijks waar te nemen is (zie foto 1). Aan de Tienbaan, deels een holle weg ten oosten van de bedrijfslocatie, bevinden zich de opritten naar het bedrijf. Op de taluds van de holle weg zijn fraaie volwassen bomen aanwezig met deels een weelderige kruidlaag en struweel als onderbegroeiing (zie foto 2).

Vanaf de ontsluitingsweg Tienbaan wordt het zicht op de bedrijfsgebouwen gebroken door het groen (zie foto 3). Bij de gewenste ontwikkeling zal dit eveneens het geval zijn en zal er door de hogere taluds van de holle weg nog minder waar te nemen zijn van de nieuwe bedrijfsgebouwen. De met beplanting begroeide taluds lopen verder tot aan het plateau (zie foto 4). Deze holle weg zal in stand worden gehouden en versterkt worden door de aanplant van enkele nieuwe bomen op de taluds.

De westzijde van de bedrijfslocatie (de achterzijde) is geheel open. De mensen die aan de dorpsrand wonen hebben vrij zicht op de bebouwing (zie foto 5). Doordat de uitbreiding op een hoger niveau komt te liggen wordt er met een grondwal en beplanting voor gezorgd dat het achteraanzicht van de bedrijfslocatie "vergroend" wordt.

Reliëf

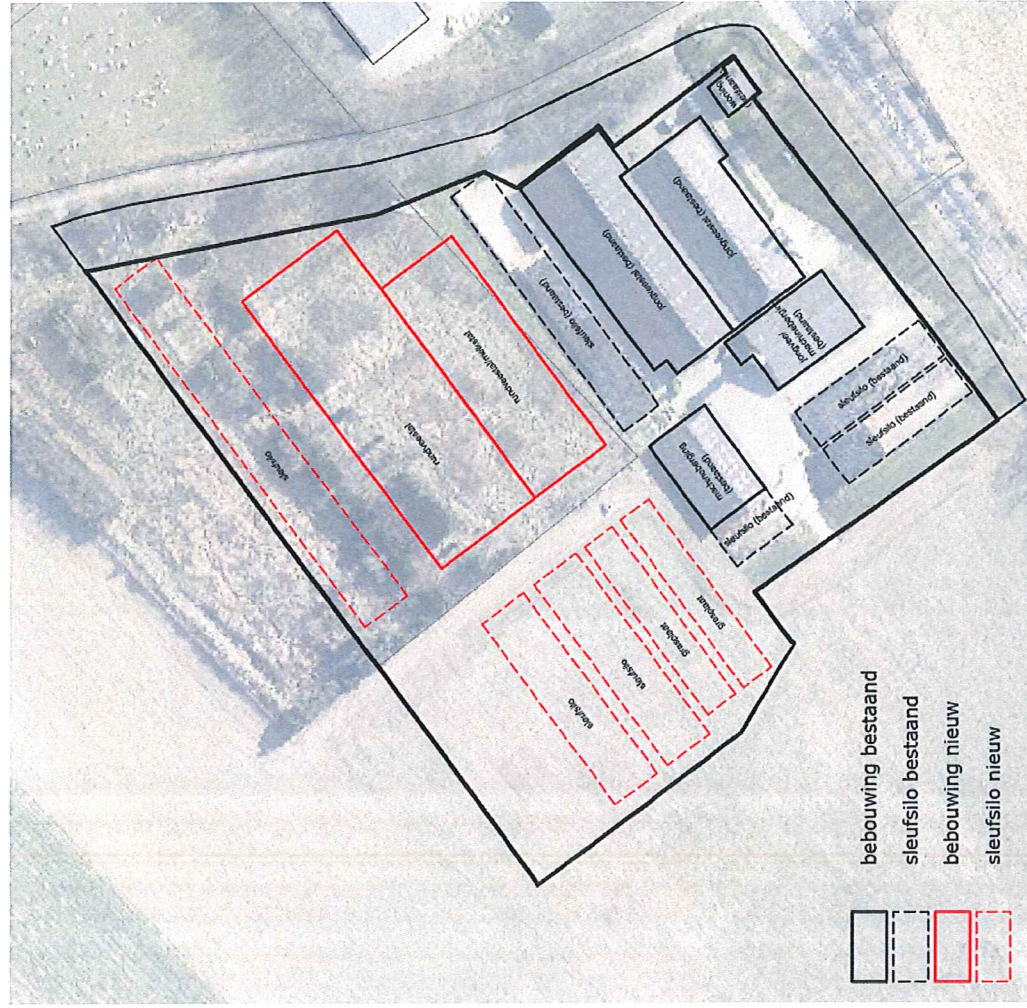
De Tienbaan sluit aan op het peil van de Stevensweg, waarna deze stijgt tot het niveau van het plateau. De weg ligt deels verdiept, een zogenaamde holle weg.

Het bestaande erf loopt geleidelijk omhoog in noordelijke richting. Er is een hoogteverschil van circa 3,5 meter aanwezig in het grondvlak van het bestaande erf en het terrein waarop de uitbreiding zal plaatsvinden (zie doorsnede C-C' bijlage 1). Op de inrichtingstekening (zie bijlage 1) zijn de nieuwe hoogtes van de erven en omgeving vermeld. Rechtgedrukt zijn bestaande hoogtes die in stand worden gehouden en cursief zijn de nieuw bepaalde hoogtes. Hieruit is op te maken dat er wordt aangesloten op het niveau van het omliggende landschap. Zo zal de nieuwe inrit tot de bedrijfslocatie aangesloten worden op de hoogte van de holle weg.

Er is met zorg gekeken naar een goede overgang in hoogte waardoor er een erf ontstaat dat werkbaar is voor de ondernemer en waarbij er geen onevenredige aantasting van het bestaande reliëf plaatsvindt.

5. Huidige situatie - nieuwe situatie

Op de planlocatie, Tienbaan 1, zijn momenteel een bedrijfswoning, drie veestallen, een werktuigenberging en een aantal sleufsilo's voor de opslag van veevoer aanwezig. De uitbreiding van het bouwvlak zal plaatsvinden ten noorden van de huidige bebouwing. Een deel van een voormalige kwekerij en een stuk akker worden bij de bestaande bouwkafeel getrokken. Zo ontstaat er plek voor een nieuwe rundveestaf, melkstaf en sleufsilo's voor voeropslag (zie situatietekening).



Situatietekening huidige bebouwing en nieuwe uitbreiding

6. Onderbouwing voor voorgestelde inpassing

Het melkveebedrijf en de nieuwe ontwikkeling worden landschappelijk ingepast. Bij de inpassing is het van belang dat de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Omdat er op de aangrenzende bedrijfslocatie Tienbaan ong. ook een ontwikkeling plaatsvindt is er voor de gehele ontwikkeling op de Tienbaan een gezamenlijk plan ontwikkeld. Dit zodat er straks aan de Tienbaan twee fraai ingepaste bedrijven liggen die een harmonieus geheel vormen.

Uitleg ontwerp

De landschappelijke kwaliteiten ter plaatse (besproken in hoofdstuk 4) zorgen voor het hiernaast geschetste inrichtingsplan.

De twee bedrijfswoningen aan de Tienbaan (bestaande op Tienbaan 1 en nieuwe op Tienbaan ong.) worden als het ware in het landschap naar voren geschoven. Binnen de bedrijfswoningen op de koppen worden de twee agrarische bedrijven opgespannen. Vanuit de holle weg bereik je het hogere open plateau. De bedrijfswoning Tienbaan ong. komt in een open landschap te liggen op het plateau. De woning zal de aandacht trekken en daarom is het ook van belang dat dit een speciale woning wordt. Aan de holle weg ontstaan drie plateaus met ieder een eigen niveau waarop de agrarische bedrijvigheid zal plaatsvinden. De plateaus zijn in het glooiende landschap geschoven en aangesloten op het peil van de holle weg, zie de doorsneden in bijlage 1. De holle weg met beplante taluds zijn karakteristiek voor het Zuid-Limburgse landschap. Dit landschapselement ter plaatse is een belangrijke kwaliteit. Middels de inpassing wordt er bijgedragen aan het behoud en de versterking van de holle weg. De entree's van de bedrijfslocaties zullen eenzelfde uitstraling krijgen zoals bij het bestaande boerenhof van Géron (zie foto's hiernaast).

Achter de fraaie groene voorruimtes openbaart zich het boerenhof.

Aan de noord- en westzijde van de boerenerven wordt middels krachtige groenstructuren gezorgd voor een groen beeld zonder dat de zichtlijnen vanaf het open plateau naar het dal belemmerd worden. Natuurlijk vormgegeven waterbuffers maken ook deel uit van deze groene diffuse zone. Vanaf de dorpsrand is er middels de inpassing van de achterzijdes een groener beeld ontstaan. Groen en rood wisselen elkaar af en zijn beter in balans dan in de oorspronkelijke situatie.



Inpassingsmaatregelen

Het melkveebedrijf en de nieuwe ontwikkeling op Tienbaan 1 worden landschappelijk ingepast door de volgende maatregelen:

- Aan de westzijde wordt de achterkant van het bouwvlak ter hoogte van de sleufsilo's voorzien van een grondwal. Ook wordt deze zijde van een diffuse groene zone voorzien bestaande uit struweel en bomen. De waterbuffers die het hemelwater opvangen maken ook onderdeel uit van deze groene zone.

De bestaande bedrijfsgebouwen en de nieuwe ontwikkeling op de hoger gelegen gronden worden zo van een groene achterkant voorzien. Er ontstaat hierdoor een betere verhouding tussen rood en groen. De bewoners van de achtergelegen huizen, grenzend aan de huiskavel, kijken hierdoor niet tegen een open bebouwd oppervlak aan (zie achteraanzicht).

- Op de noordelijke perceelsgrens, waaraan de bedrijfslocatie Tienbaan ong. grenst, wordt het struweel met enkele boomvormers doorgezet. Hierdoor ontstaat er een stevige groene inrikker die de twee agrarische bedrijven aan de Tienbaan van elkaar scheidt.

- Aan de oostzijde zal de nieuwe entree van de bedrijfslocatie eenzelfde uitstraling krijgen zoals bij de bestaande entree's van het huidige boeren erf. Dit wordt een groene voorruimte waar een aantal verschillende bomen worden aangeplant.



Achteraanzicht Tienbaan 1

- Materialisering bedrijfsgebouwen
Er zal extra aandacht worden besteed aan de materialisering van de bedrijfsgebouwen. Zo wordt er voor een materialenpalet gekozen dat passend is in het landschap en recht doet aan de wens om een open en modern bedrijf te zijn. In hoofdstuk 8 wordt hier dieper op ingegaan.



Inpassing Tienbaan 1

Vanuit het vigerende beleid is bepaald dat naast een landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsbijdrage dient plaats te vinden. De kwaliteitsverbetering is op de planlocatie gezocht in deels de ontwikkeling van extra groen, het versterken van de holle weg, de materialisering van de bedrijfsgebouwen en het plaatsen van een melktap voor burgers. In hoofdstuk acht wordt hier dieper op ingegaan.

Bij de inpassing is rekening gehouden met de twee gasleidingen die in het veld gelegen zijn. De afstand van beplanting tot de leidingen bedraagt overal minimaal 5 meter. Daarnaast is er bij het opstellen van dit plan gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van het omliggende gebied. Bij alle maatregelen is er afstemming gezocht met de aangrenzende bedrijfslocatie (Tienbaan ong.).

7. Water

Ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater wordt aan de noord- en westzijde van het bouwvlak een infiltratievoorziening gerealiseerd. Door het afschot in de erfverharding zal het hemelwater naar de juiste richting stromen. Het erf is op de plek tussen de sleufsilos en de stallen op zijn laagst. Het water komt hier samen en zal naar de grootste waterbuffer aan de noordzijde stromen.

Uitgangspunt is dat een bui van $T=25$ twee keer geborgen moet kunnen worden. Dit betekent een opvangvoorziening van (opp. nieuwe bouwvlak $\times (T=25 \times 2) > 17.000 \text{ m}^2 \times (0,035 \times 2) = 1190 \text{ m}^3$.

Deze waterbuffer aan de noordzijde heeft een oppervlak van circa 1450 m^2 en is gemiddeld $0,5 \text{ m}$ diep. Middels de voorziening kan er ruim 700 m^3 water geborgen worden. Ten zuiden van de nieuwe sleufsilos wordt nog een kleinere infiltratievoorziening gerealiseerd omdat het water vanaf de sleufsilos ook deze lagergelegen zijde op zal stromen. Deze buffer heeft een oppervlak van circa 200 m^2 en is ook gemiddeld $0,5 \text{ m}$ diep. Hier kan zo'n 100 m^3 water geborgen worden.

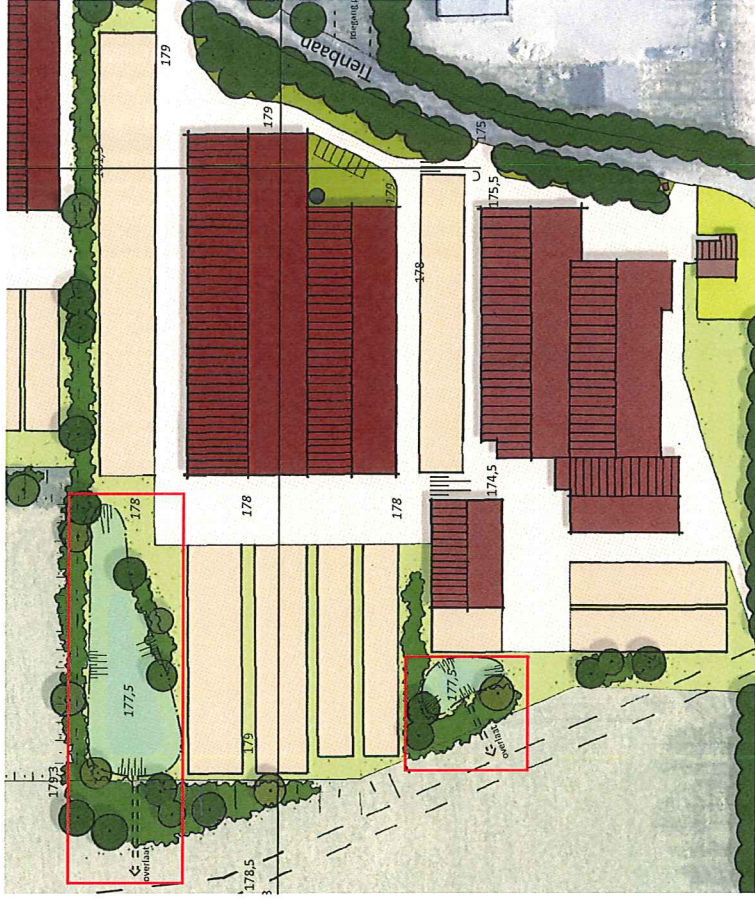
Een $T=25$ bui ($17.000 \times 0,035 = 595 \text{ m}^3$) kan middels de twee infiltratievoorzieningen altijd op het eigen terrein binnen het bouwvlak geborgen worden. Uitgaande van een $T=25$ bui die twee keer geborgen moet worden, kunnen de overige 390 m^3 ($1190 \text{ m}^3 - 800 \text{ m}^3$) via een overloop op de eigen lager gelegen huiskavel gebufferd worden. Het hemelwater kan ook geborgen worden door de twee buffers te verdiepen (gemiddeld ca. $0,75 \text{ m}$ diep te maken)

Via dakgoten en leidingen van niet uitloogbare materialen wordt het hemelwater dat afkomstig is van het verharde oppervlak naar de infiltratievoorziening gevoerd.

Wanneer de sleufsilos met de opslag van veevoer volledig afgedekt zijn, zal het water dat afkomstig is van dit verharde oppervlak naar de infiltratievoorzieningen gevoerd worden.

Wanneer de sleufsilos deels leeg is en de voervoorraad is aangebroken kan het hemelwater dat op het verharde oppervlak terecht komt verontreinigd zijn met voederresten. Het water zal dan afgevoerd worden naar een dichte opvangvoorziening nabij de sleufsilos en/of de mestkelder onder de stallen.

Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsontwikkeling dient er ook een bluswatervoorziening gerealiseerd te worden. Volgens de gegevens van de brandweer dient er een



Locatie infiltratievoorzieningen rood omkaderd

bluswatervoorziening gerealiseerd te worden met een inhoud van 360 m^3 (4 uur bluswatercapaciteit van 90 m^3 per uur). Ter plaatse van de meest noordelijk gesitueerde stal, wordt ondergronds een dichte opvangvoorziening gerealiseerd met een inhoud van minimaal 360 m^3 .

8. Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Het hiervoor beschreven plan betreffen basismaatregelen die nodig zijn om de bedrijfslocatie te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In het kader van het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM) worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap ter plaatse toe te voegen. Op de hiernaast weergegeven tekening zijn de aanvullende maatregelen weergegeven.

Aangezien de planlocatie al van het nodige groen voorzien is en de afwisseling tussen open en gesloten delen in dit landschap en doorzichten naar het omliggende landschap als kwaliteit worden gezien, wordt de aanvullende kwaliteitsbijdrage op deze locatie niet zozeer gezocht in de aanplant van extra groen. Er is gekeken naar een stukje kwaliteitsverbetering van de holle weg door middel van de aanplant van nieuwe bomen op het talud en naar de materialisering van de bedrijfsgebouwen. Daarnaast is er gekeken naar de mogelijkheden om de melkveehouderij voor de geïnteresseerde burger toegankelijk te maken.

Kwaliteitsverbetering holle weg

Door de aanplant van nieuwe bomen op de taluds van de Tienbaan zal de holle weg versterkt worden. Achterstallig onderhoud aan de aanwezige bomen zal worden ingelost. Dood hout en takken met groter breukrisico worden verwijderd. Door de aanplant van enkele nieuwe bomen op het westelijke talud (daar waar de tussenruimtes groter zijn dan 12 m) krijgt de holle weg een krachtigere structuur.

Extra robuuste struweelaanplant

Aan de noord- en westzijde van het bouwvlak is in de basisinpassing een struweelaanplant voorzien van ca. 5 meter breedte als aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt deze aan de westzijde op plaatsen verbreed naar zo'n 10 à 15 meter. Met de extra aanvulling van het struweel en door de toepassing van een aantal boomvormers, wordt er een gevarieerde groene zone gerealiseerd die een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit in de omgeving.



Materialisering bedrijfsgebouwen

Bij de nieuwe stallen zal er aandacht worden besteed aan de materialisering. De materialisatie dient duurzaam te zijn en uitdrukking te geven aan de functie van het bedrijfsgebouw.

De nieuwe melkstal, een 40 stands carroussel zal voorzien worden van een deels transparante voorgevel. Zo kunnen bezoekers een kijkje nemen bij het melkproces. De transparantie naar de buitenwereld zal mede hierdoor worden vergroot.

Qua materialisering wordt er aansluiting gezocht bij het materialenpalet dat op Tienbaan ong. gebruikt wordt (o.a. hout). De zichtzijden (kopgevels) dienen in de zijgevels een goede beëindiging te vinden. Er dient naar samenhang gezocht te worden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw op deze bedrijfslocatie. De in het zicht liggende gedeeltes (kopse kanten) van de bestaande bebouwing dienen meegenomen te worden zodat er een relatie ontstaat tussen de gebouwen van de totale ontwikkeling aan de Tienbaan. In overleg met de dorpsbouwmeester wordt de gewenste uitstraling van de gevels bepaald.

Melktappunt

De ondernemers willen een positieve bijdrage leveren aan het imago van de melkveehouderijsector. Dorpsbewoners, recreanten en toeristen kunnen bij de melktap aan de straatzijde hun eigen verse melk tappen. Bezoekers zijn immers altijd welkom op het boeren-erf. De ondernemers willen middels deze voorziening de afstand van burgers tot hun bedrijf verkleinen. Hoewel deze melktap formeel niet gezien kan worden als aanvullende kwaliteitsbijdrage, zorgt deze toch vanuit recreatief en educatief oogpunt voor een positieve bijdrage ter plaatse.

Middels een verzorgd en fraai groen aangekleed erf, mooi gematerialiseerde gevels die uitdrukking geven aan de functie van het bedrijfsgebouw en de melktap aan de straatzijde, wordt er op deze bedrijfslocatie gezorgd voor een positieve uitstraling naar de omgeving.



Voorbeeld transparante gevel bij melkcarroussel



Locatie melktappunt



Melktap en voorbeeld inrichting



10. Bepanting en beheersvoorschriften

Bomen

B1. Aanplant van 5 nieuwe bomen in de groene voorruimte nabij de entree. Er is keuze uit wilde kers, tamme kastanje en zomereik (Prunus avium, Castanea sativa en Quercus robur). Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van min. 20-25 cm.

B2. Aanplant van enkele nieuwe bomen (daar waar tussenruimte >12 m is) op het talud. De soorten dienen afgestemd te worden op de boomsoorten die nu aanwezig zijn. Dit zijn o.a. acacia en zomereik (Robinia pseudoacacia, Quercus robur). Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van 20-25 cm.

Beheer

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is een goede begeleidingssnoei nodig:

- per snoeibeurt (ongeveer 1 x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon wegesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard;
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3;
- de snoei moet aan alle kanten gelijkmatig zijn in verband met het evenwicht van de boom;
- mocht er sprake zijn van dode takken, gevaarlijk hangende takken of overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze worden verwijderd.

Groensingel

Aanplant van een minimaal 5 meter brede groensingel aan de westzijde van het bouwvlak (hier zijn ook bredere delen aanwezig, zie inrichtingstekening). De totale lengte groensingel aan de westzijde bedraagt ongeveer 160 m. De groensingel aan de noordzijde (eveneens min. 5 m) zal deels voor rekening van Géron en deels voor Grooten zijn omdat deze zich op de percelsgrens bevindt. De lengte van dit stuk singel is circa 230 m. Er worden 5 verschillende soorten bosplantsoen toegepast. Voor de namen en verhoudingen, zie tabel hiernaast.

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Percentage (%)
Acer campestre	Veldesdoorn	20
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	20
Corylus avellana	Hazelaar	15
Crataegus monogyna	Eénstijle meidoorn	30
Viburnum opulus	Gelderse roos	20

Gebruik voor de aanplant bosplantsoen met een maat van 80-100 cm hoogte. Het bosplantsoen wordt in 3 rijen aangeplant met een tussenruimte van circa 1,50 m. De plantafstand in de rij bedraagt circa 1,25 m. Aan de westzijde zullen er enkele rijen extra worden aangeplant als aanvullende kwaliteitsbijdrage. Het bosplantsoen wordt gemengd aangeplant in driehoeksverband.

N naast het bosplantsoen zullen er ook boomvormers worden aangeplant. Er is keuze uit eik, kastanje en linde (Quercus robur, Aesculus hippocastanum en Tilia cordata). De boomvormers worden aangeplant op onregelmatige afstand (zie inrichtingstekening). De plantmaat is 12-14 cm. De boomvormers dienen niet in één rechte lijn aangeplant te worden. Ze mogen verspringen in de strook bosplantsoen.

Nabij de grote waterbuffer zijn er ook nog enkele plukken struweel en een aantal bomen aanwezig. De soorten dienen afgestemd te worden op de soorten die voorkomen in de groensingel. Het bosplantsoen dient in wildverband te worden aangeplant.

Beheer

De boomvormers door laten groeien. Het struweel 1 x per 3-5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd.

Bijlage 1 - Inrichtingstekening + doorsnedes totale ontwikkeling Tienbaan



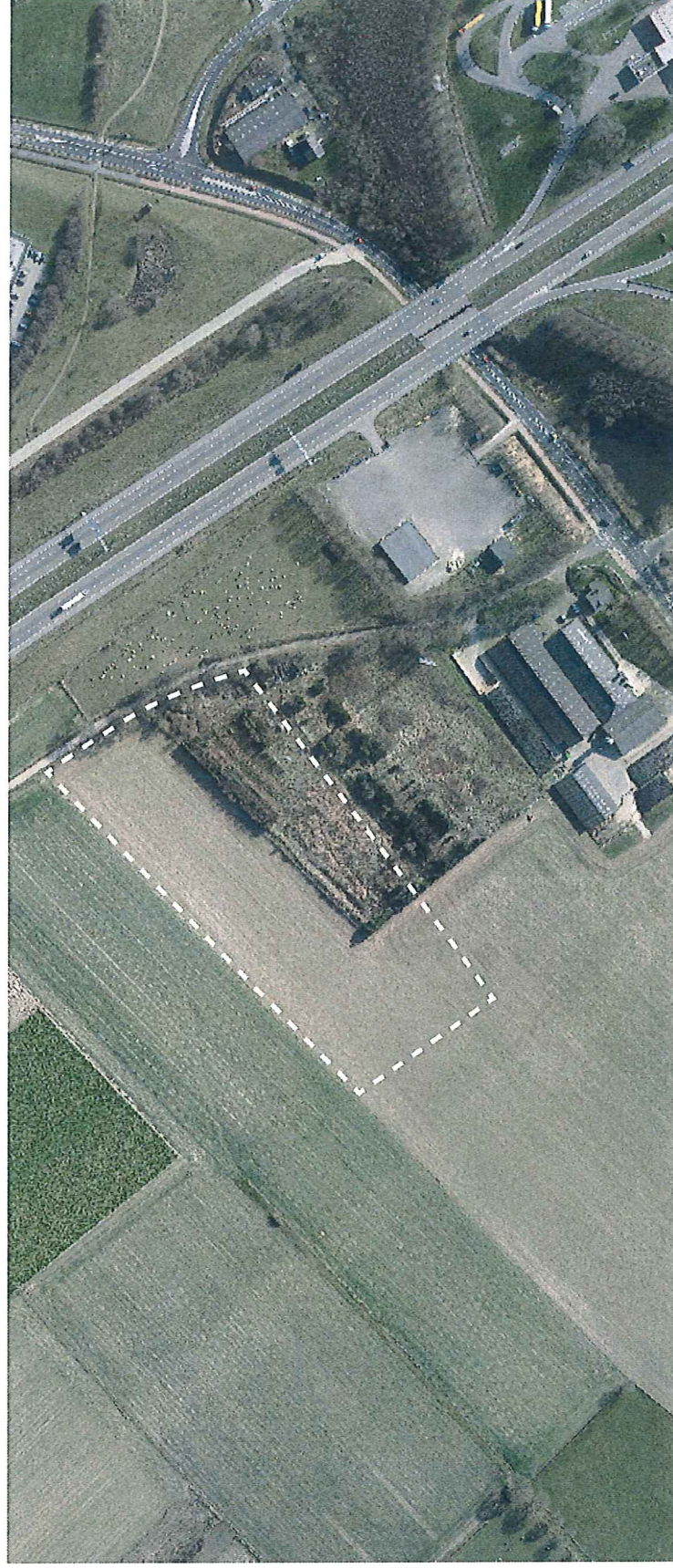
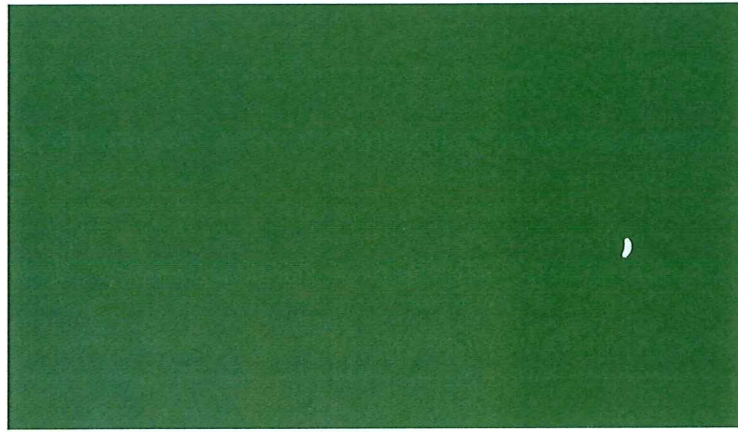
Landschappelijk inpassingsplan Tienbaan 1 - Bochtoltz

Opdrachtgever: Aelmans Adviesgroep, namens V.O.F
Melkveehouderij Geron

Datum: 13 augustus 2016

Contactpersoon: Renée Geron
reneegeeron@gmail.com
06 53281617

Landschappelijk inpassingsplan Tienbaan ong. - Bochooltz



Voor akkoord

Naam: *H. Grooten*

Datum: 15-8-2016

Handtekening:

[Handwritten signature]

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	1
2.	Ligging planlocatie.....	2
3.	Ruimtelijke context.....	3
4.	Kernkwaliteiten Zuid-Limburgse Landschap.....	4
5.	Onderbouwing voor voorgestelde inpassing.....	6
6.	Water.....	9
7.	Aanvullende kwaliteitsbijdrage.....	10
8.	Inrichtingstekening.....	12
9.	Bepanting en beheersvoorschriften.....	13

Bijlage 1 - Inrichtingstekening + doorsnedes totale ontwikkeling Tienbaan.....	15
--	----

1. Aanleiding

Vleesveebedrijf Joost Grooten en Loon- en Grondverzetbedrijf L. Grooten exploiteren momenteel hun bedrijven vanaf een drietal locaties in de gemeente Simpelveld. Het voornemen bestaat om een groot deel van de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een bestaande (nog onbebouwde) agrarische bouwkel aan de Tienbaan ong. te Bocholtz. Daarbij worden op twee bestaande bedrijfslocaties de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de locatie Koolhoverweg 28a is niet mogelijk omdat daar de bouwkel vanwege de ligging nabij woningen van derden niet kan worden uitgebreid.

De toekomstige bedrijfsvoering zal derhalve plaatsvinden vanaf de (bestaande) locatie Koolhoverweg 28a en de (nieuwe) locatie Tienbaan ong. te Bocholtz. Daarmee blijven er voor de toekomst uiteindelijk 2 bedrijfslocaties over.

Het bouwplan aan de Tienbaan ong. is meerledig. Vooraleerst wordt voorzien in een tweetal stallen voor vleesstieren. In deze stal worden de dieren op stro gehouden met een keurmerk voor diervriendelijke huisvesting. De stallen bieden plaats aan circa 200 vleesstieren (rundvee).

Op het achterterrein, ten zuidwesten van de rundveestal, komen een mestopslagplaats, 3 sleufsilo's t.b.v. mais- en grasopslag en een ruimte voor de opslag voor hooi/stro in balen. Nabij de stal, op het erf, komen enkele silo's voor krachtvoer.

Voorts is het voornemen om de loonwerkactiviteiten, welke nu plaatsvinden op de locatie Waalbroek 3 en voor een klein deel op de locatie Koolhoverweg 28a, in z'n geheel te verplaatsen naar deze locatie. Daarvoor is de bouw van een werktuigenloods met werkplaats/opslag en een kantoor-/kantineruimte nodig. Deze is gesitueerd ten noordwesten van de rundveestal. Verder wordt er voorzien in een poetsplaats voor eigen machines, materieel en werktuigen. Het geheel wordt gecompleteerd met een bedrijfswoning.



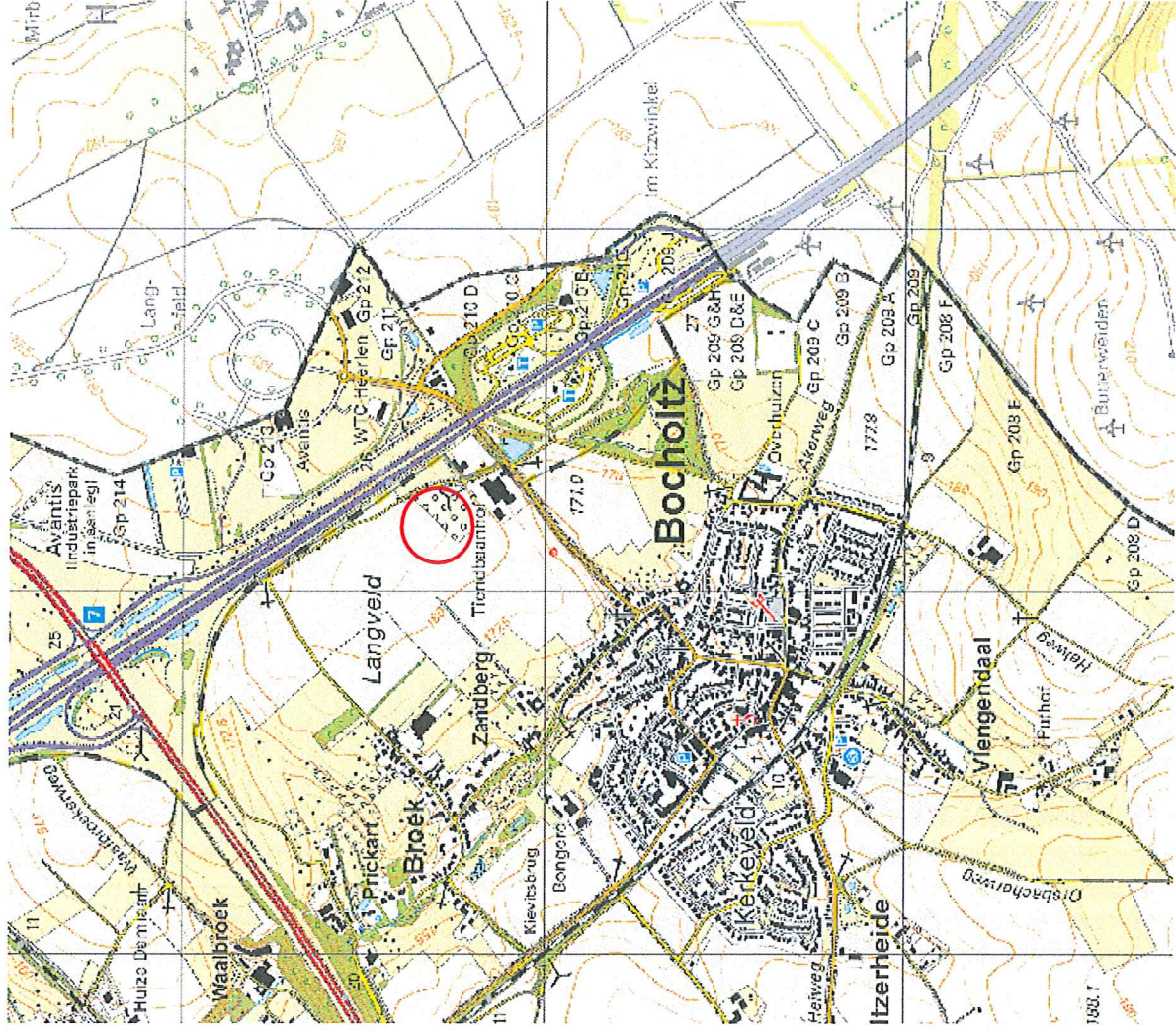
Situatietekening ontwikkeling aan Tienbaan ong. en Tienbaan 1 (bron: Aelmans Adviesgroep)

Naaft en tussen de twee gebouwen wordt het erf aangelegd voor manoeuvreer- en stallingsdoeleinden.

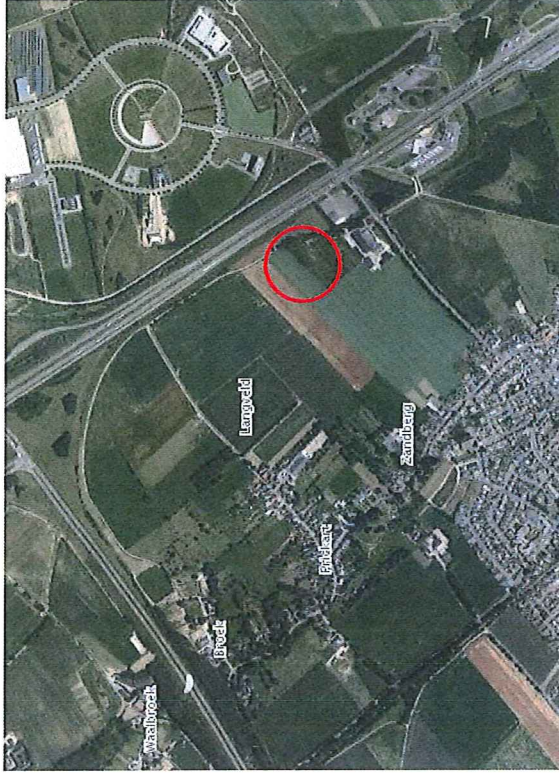
In het kader van de bovenstaande ontwikkeling is dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

2. Ligging planlocatie

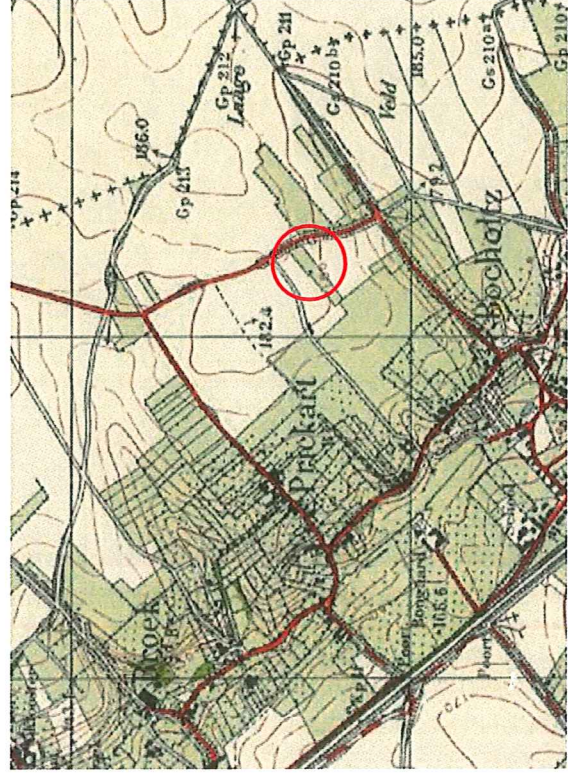
De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Simpelveld, aan de Tienbaan. Dit is een agrarisch lint ten noordoosten van de dorpskern Bochtoltz. De Tienbaan sluit enerzijds aan op de Stevensweg, een doorgaande weg tussen het dorp Bochtoltz en bedrijventerrein Avantis. Het bedrijventerrein is aan de overzijde van de snelweg A76 gelegen. Anderzijds sluit de Tienbaan aan op enkele andere agrarische linten, welke uiteindelijk uitkomen in de buurtschappen Prickart en Broek.



Ligging plangebied op de topografische kaart (bron: www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl)



Luchtfoto huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

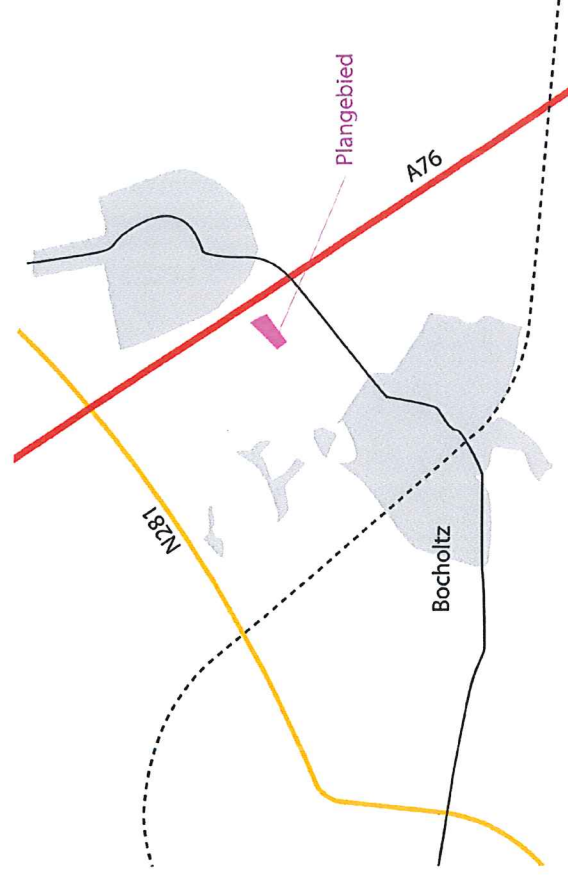


Historische kaart 1955 (bron: www.watwaswaar.nl)

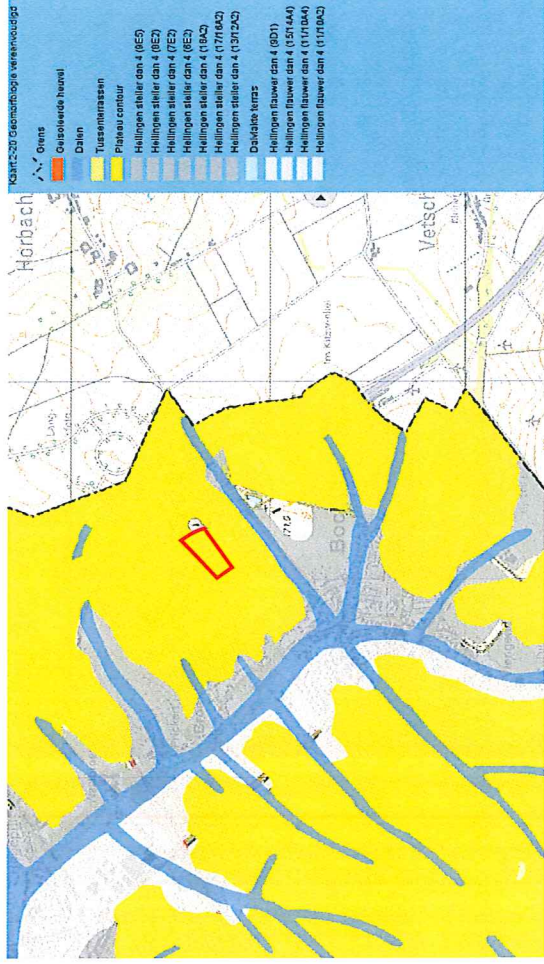
3. Ruimtelijke context

De Tienbaan ligt parallel aan de snelweg A76, die een duidelijke en herkenbare grens door het buitengebied trekt. Samen met de N281, de spoorlijn (de Miljoenenlijn) en de kern Bocholtz kadert de A76 een gedeelte van het buitengebied in waar de planlocatie deel van uitmaakt. Het ingesloten gebied kenmerkt zich door open agrarische bouwlanden op het plateau en dorpslinten van de buurtschappen en de tussengelegen kleinschalige landschapselementen op de hellingen in het dal.

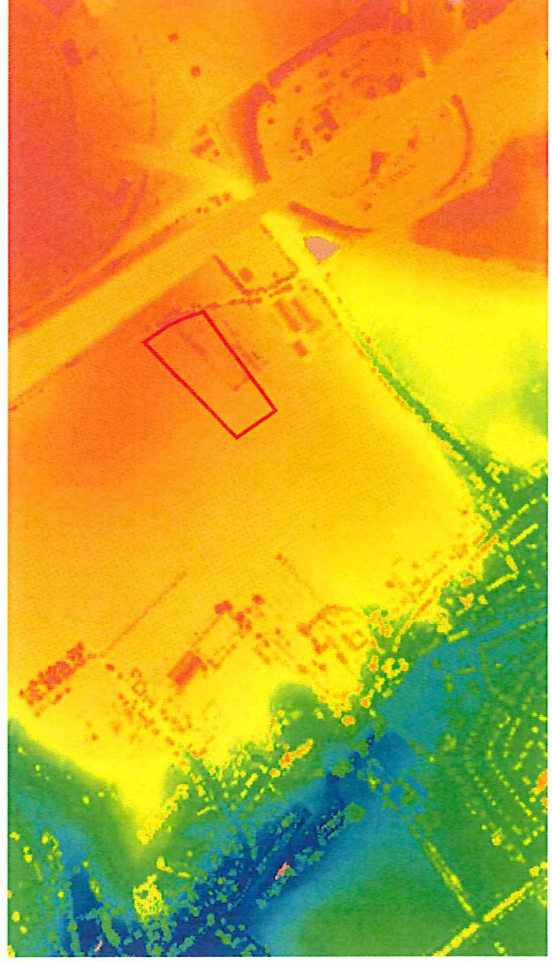
Voor de komst van de grootschalige infrastructuur maakte de Tienbaan deel uit van de doorgaande weg tussen Bocholtz en noordelijker gelegen plaatsen. Op de topografische kaart uit 1955 is te zien dat de weg een verdiepte ligging heeft en het kleinschalig reliëf ter plaatse doorsneed. Tevens is op de kaart het contrast te zien tussen de grootschalige akkerbouwpercelen op het plateau en de kleinschaligheid van het dal.



Schematische tekening ruimtelijke structuur



Kaartuitsnede Landschapsvisie Zuid-Limburg (bron: www.limburg.nl)



Hoogtekaart (bron: www.dhn.nl)

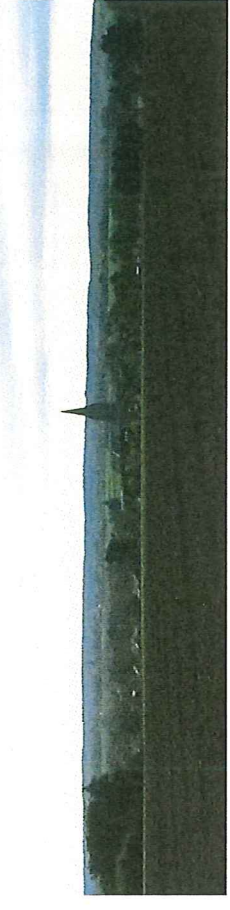
4. Kernkwaliteiten Zuid-Limburgse Landschap

De aanwezige kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse Landschap die op de planlocatie en in de omgeving zijn waar te nemen worden in dit hoofdstuk toegelicht. Deze kwaliteiten zullen bij de ontwikkeling aan de Tienbaan beschermd worden en daar waar mogelijk versterkt worden.

Open-besloten karakter

De bedrijfslocatie van Grooten ligt grotendeels op het plateau. Dit is terug te zien op de kaartuitsnede van de Landschapsvisie Zuid-Limburg en de hoogtekaart. Op het plateau zijn de open agrarische productiegronden gelegen. Het dal heeft een meer besloten karakter door de bebouwingsclusters en het omringende groen. Vanaf het plateau zijn er vergezichten die tot het dal van Bocholtz en de naastgelegen buurtschappen reiken, zie onderstaande afbeelding.

Door de bebouwing van de totale ontwikkeling aan de Tienbaan zoveel mogelijk te concentreren, blijft het open-besloten karakter ter plaatse zichtbaar. Het plateau blijft voldoende vrij van bebouwing waardoor het zicht vanaf het plateau op het dal mogelijk blijft.



Vergezicht richting dal

Het groene karakter

Aan de Tienbaan, deels een holle weg, bevindt zich de bedrijfslocatie van Grooten. De locatie wordt ter hoogte van de holle weg begrensd door groen. Op de taluds van de holle weg zijn fraaie volwassen bomen aanwezig met deels een weelderige kruidl laag en struweel als onderbegroeiing (zie foto 1). Vanaf de ontsluitingsweg Tienbaan wordt het zicht op de nieuwe bedrijfsgebouwen gebroken door de met beplanting begroeide taluds. De grote eik tegenover de bedrijfslocatie markeert het einde van de holle weg (zie foto 2). Wanneer er vanaf de planlocatie een blik geworpen wordt op de holle weg is op de achtergrond een weide met fruitbomen zichtbaar (zie foto 3). Enkele jaren geleden zijn er verschillende soorten hoogstamfruit aangeplant. Hoogstamfruit is kenmerkend voor het Zuid-Limburgse landschap. Van oudsher lagen de boomgaarden als groene gordels rond de dorpen.

De holle weg zal in stand worden gehouden en versterkt worden door de aanplant van enkele nieuwe bomen op de taluds.

De noord- en westzijde van de planlocatie zijn momenteel geheel open (zie foto 4). Met de komst van de nieuwe bedrijfslocatie en bijbehorende gebouwen is het van belang dat deze zijdes ook van groen worden voorzien en dat de agrarische gebouwen niet open en bloot in het landschap komen te liggen.

Middels een groenstructuur bestaande uit struweel en enkele bomen zal het aanzicht van het bedrijf "vergroend" worden zonder dat het volledige weggestopt wordt achter een dichte groene wand.

Reliëf

Het erf van Grooten wordt aangesloten op het bouwvlak van Géron en op het peil van de naastgelegen akkergrond. Er is een hoogteverschil van circa 6,5 meter aanwezig in het grondvlak van het bestaande erf van Géron en het terrein waarop de uitbreiding van Grooten zal plaatsvinden (zie doorsnede C-C' bijlage 1). Op de inrichtingstekening (zie bijlage 1) zijn de nieuwe hoogtes van de erven en omgeving vermeld. Rechtgedrukt zijn bestaande hoogtes die in stand worden gehouden en cursief zijn de nieuw bepaalde hoogtes. Hieruit is op te maken dat er wordt aangesloten op het niveau van het omliggende landschap. Zo zal de inrit tot de bedrijfslocatie aangesloten worden op de hoogte van de holle weg.



1. De holle weg die naar het hoger gelegen plateau leidt



2. Fraaie eik die het einde van de holle weg markeert



3. Zicht vanaf de planlocatie op de fruitbomenweide



4. Open akkergronden op het plateau

Er is met zorg gekeken naar een goede overgang in hoogte waardoor er een erf ontstaat dat werkbaar is voor de ondernemer en waarbij er geen oneventedige aantasting van het bestaande reliëf plaatsvindt.

5. Onderbouwing voor voorgestelde inpassing

Het agrarisch bedrijf wordt landschappelijk ingepast. Bij de inpassing is het van belang dat de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Omdat er op de aangrenzende bedrijfslocatie Tienbaan 1 ook een ontwikkeling plaatsvindt is er voor de gehele ontwikkeling op de Tienbaan een gezamenlijk plan ontwikkeld. Dit zodat er straks aan de Tienbaan twee fraai ingepaste bedrijven liggen die een harmonieus geheel vormen.

Uitleg ontwerp

De landschappelijke kwaliteiten ter plaatse (besproken in hoofdstuk 4) zorgen voor het hiernaast geschetste inrichtingsplan.

De twee bedrijfswoningen aan de Tienbaan (bestaande op Tienbaan 1 en nieuwe op Tienbaan ong.) worden als het ware in het landschap naar voren geschoven. Binnen de bedrijfswoningen op de koppen worden de twee agrarische bedrijven opgespannen. Vanuit de holle weg bereik je het hogere open plateau. De bedrijfswoning Tienbaan ong. komt in een open landschap te liggen op het plateau. De woning zal de aandacht trekken en daarom is het ook van belang dat dit een speciale woning wordt. Aan de holle weg ontstaan drie plateaus met ieder een eigen niveau waarop de agrarische bedrijvigheid zal plaatsvinden. De plateaus zijn in het glooiende landschap geschoven en aangesloten op het peil van de holle weg, zie de doorsneden in bijlage 1. De holle weg met beplante taluds zijn karakteristiek voor het Zuid-Limburgse landschap. Dit landschapselement ter plaatse is een belangrijke kwaliteit. Middels de inpassing wordt er bijgedragen aan het behoud en de versterking van de holle weg. De entree's van de bedrijfslocaties zullen eenzelfde uitstraling krijgen zoals bij het bestaande boerenhof van Géron (zie foto's hiernaast). Achter de fraaie groene voorruimtes openbaart zich het boerenhof.

Aan de noord- en westzijde van de boerenerven wordt middels krachtige groenstructuren gezorgd voor een groen beeld zonder dat de zichtlijnen vanaf het open plateau naar het dal belemmerd worden. Natuurlijk vormgegeven waterbuffers maken ook deel uit van deze groene diffuse zone. Vanaf de dorpsrand is er middels de inpassing van de achterzijdes een groener beeld ontstaan. Groen en rood wisselen elkaar af en zijn beter in balans dan in de huidige situatie.



Inpassingsmaatregelen

De ontwikkeling op Tienbaan ongenummerd, wordt ingepast door de volgende maatregelen:

- De noordwestzijde van de locatie wordt begrensd middels een diffuse groene zone bestaande uit struweel en bomen. De waterbuffers die het hemelwater opvangen maken ook onderdeel uit van deze groene zone. Aan de achterkant van het bouwvlak komt ter hoogte van de sleufsilos een grondwal. De sleufsilos worden hierdoor uit het zicht genomen. Door de robuustere groenstructuur op de achtergrond wordt er verschil gemaakt tussen het voorerf met de bedrijfswoning en -gebouwen en het achtererf waar de sleufsilos voor voeropslag gesitueerd zijn. Daarnaast ontstaat hierdoor een betere verhouding tussen rood en groen. De bewoners van de achtergelegen huizen, grenzend aan de achtergelegen kavel, kijken hierdoor niet tegen een open bebouwd oppervlak aan (zie achteraanzicht).

- Op de zuidelijke perceelsgrens, waaraan de bedrijfslocatie Tienbaan 1 grenst, wordt het struweel met enkele boomvormers doorgezet. Hierdoor ontstaat er een stevige groene inrikker die de twee agrarische bedrijven aan de Tienbaan van elkaar scheidt.

- Aan de oostzijde zal de nieuwe entree van de bedrijfslocatie eenzelfde uitstraling krijgen zoals bij de bestaande entree's op het boerenerf van Géron. Dit wordt een groene voorruimte waar een aantal verschillende bomen worden aangeplant.

- Bij de inrit van het perceel worden drie paardenkastjes aangeplant die de ingang fraai markeren. Deze boomgroep zorgt er met de solitaire boom nabij de bedrijfswoning ook voor dat het zicht vanaf de noordzijde van de Tienbaan op de bedrijfsgebouwen wordt verzacht. Daarnaast zal er op de punt van het perceel een



Achteraanzicht Tienbaan ong.

eik worden aangeplant. Deze toekomstboom markeert het einde van het agrarische bouwvlak en kan net als de eik aan de overzijde uitgroeien tot een mooie volwassen boom. De lossere meidoornhaag rondom de tuin zorgt voor een stukje privacy nabij de bedrijfswoning.

- Materialisering bedrijfsgebouwen en verschijningsvorm bedrijfswoning
Bij de nieuwe bebouwing zal extra aandacht worden besteed aan de materialisering. Zo wordt er voor een materialenpalet gekozen dat passend is in het landschap en recht doet aan de wens om een open en modern bedrijf te zijn.
Ook de verschijningsvorm van de bedrijfswoning is belangrijk omdat deze woning in de openheid van het landschap komt te staan. In hoofdstuk 7 wordt hier dieper op ingegaan.



Inpassing Tienbaan ong.

Vanuit het vigerende beleid is bepaald dat naast een landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsbijdrage dient plaats te vinden. De kwaliteitsverbetering is op de planlocatie gezocht in deels de ontwikkeling van meer groen en het versterken van de holle weg door de aanplant van nieuwe bomen op de taluds. Daarnaast wordt er extra aandacht besteed aan de materialisering/ verschijningsvorm van de nieuwe gebouwen op de planlocatie. In hoofdstuk zeven wordt hier dieper op ingegaan.

Bij de inpassing is rekening gehouden met de twee gasleidingen die in het veld gelegen zijn. De afstand van beplanting tot de leidingen bedraagt overal minimaal 5 meter. Daarnaast is er bij het opstellen van dit plan gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van het omliggende gebied. Bij alle maatregelen is er afstemming gezocht met de aangrenzende bedrijfslocatie (Tienbaan 1).

6. Water

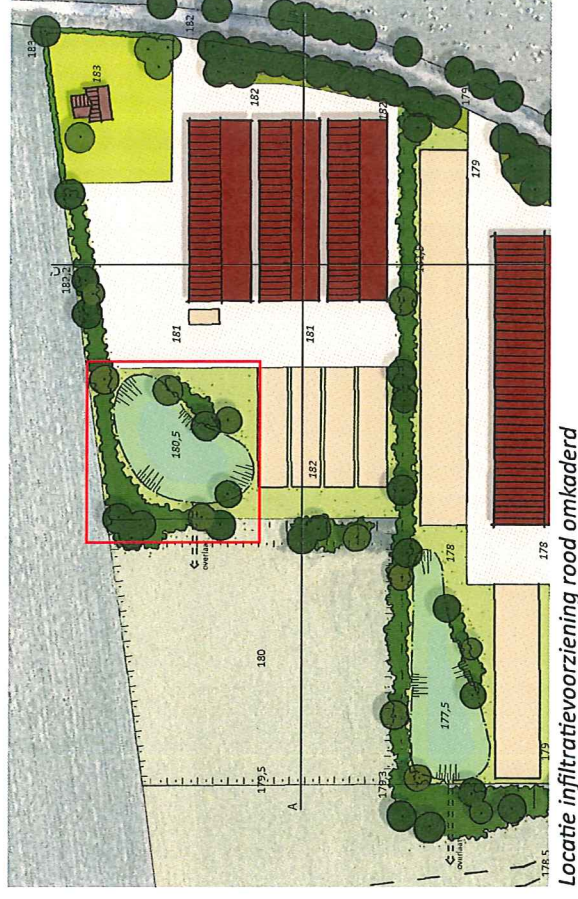
Ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater wordt aan de noordzijde van het bouwvlak een infiltratievoorziening gerealiseerd. Door het afschot in de erfverharding zal het hemelwater naar de juiste richting stromen. Het erf is op de plek tussen de sleufsilo's en de stallen op zijn laagst. Het water komt hier samen en zal naar de waterbuffer ten noorden stromen.

Uitgangspunt is dat een bui van T=25 twee keer geborgen moet kunnen worden. Dit betekent een opvangvoorziening van (opp. nieuwe bouwvlak x (T=25x2) > 17.000 m² x (0,035x2) = 1190 m³.

De waterbuffer aan de noordzijde heeft een oppervlak van circa 1375 m² en is gemiddeld 0,5 m diep. Middels deze voorziening kan er ruim 650 m³ water geborgen worden. Een T=25 bui (17.000 x 0,035 = 595 m³) kan middels de infiltratievoorziening dus altijd op het eigen terrein binnen het bouwvlak geborgen worden. Uitgaande van een T=25 bui die twee keer geborgen moet worden, kunnen de overige 540 m³ (1190 m³ - 650 m³) via een overloop op het lagere, achtergelegen perceel van 0,5 hectare gebufferd worden dat in eigendom is. Aan de randen van dit perceel is een steilrand van ca. 20 cm hoogte voorzien. Dit om te voorkomen dat het hemelwater naar gronden stroomt die niet in eigendom zijn.

Via dakgoten en leidingen van niet uitloobbare materialen wordt het hemelwater dat afkomstig is van het verharde oppervlak naar de infiltratievoorziening gevoerd.

Wanneer de sleufsilo's met de opslag van veevoer volledig afgedekt zijn, zal het water dat afkomstig is van dit verharde oppervlak naar de waterbuffer gevoerd worden. Wanneer de sleufsilo deels leeg is en de voervoorraad is aangebroken kan het hemelwater dat op het verharde oppervlak terecht komt verontreinigd zijn met voederresten. Het water zal dan afgevoerd worden naar een dichte opvangvoorziening nabij de sleufsilo's of naar de mestkelder onder de veestal. Het water afkomstig van de poetsplaats zal afgevoerd worden naar de riolering.



7. Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Het hiervoor beschreven plan betreffen basismaatregelen die nodig zijn om de bedrijfslocatie te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In het kader van het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM) worden aanvullende maatregelen voorgesteld met als doel om extra ruimtelijke kwaliteit aan het landschap ter plaatse toe te voegen. Op de hiernaast weergegeven tekening zijn de aanvullende maatregelen weergegeven.

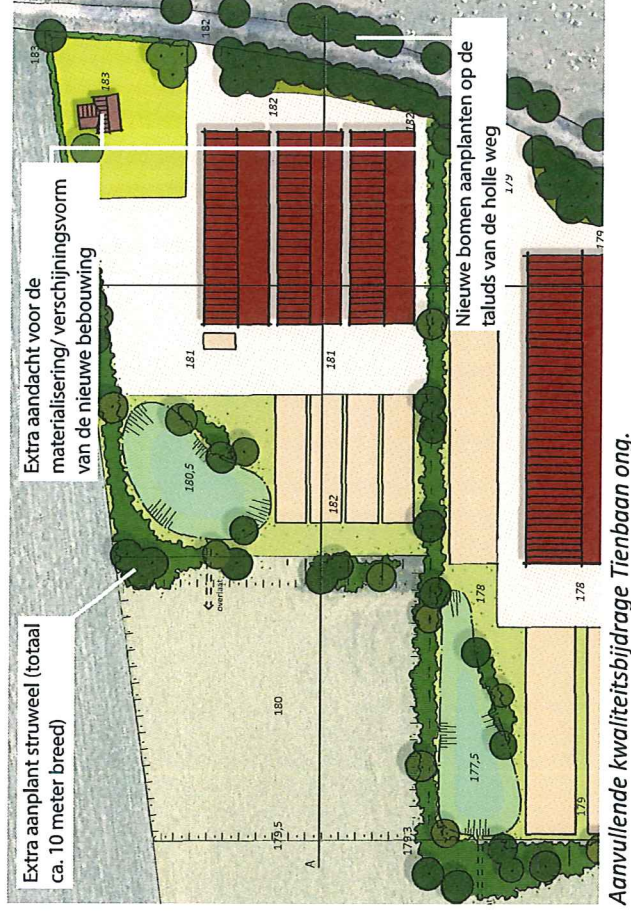
Aangezien de planlocatie al van het nodige groen wordt voorzien en ook de afwisseling tussen open en gesloten delen in dit landschap en doorzichten naar het omliggende landschap als kwaliteit worden gezien, wordt de aanvullende kwaliteitsbijdrage op deze locatie slechts deels gezocht in de aanplant van extra groen. Er is gekeken naar een stukje kwaliteitsverbetering van de holle weg d.m.v. de aanplant van nieuwe bomen op de taluds en naar de materialisering/ verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing. Deze zullen deels uit hout bestaan. In overleg met de stadsbouwmeester van de gemeente Simpelveld wordt de gewenste uitstraling van de gevels van de nieuwe bedrijfsgebouwen bepaald.

Kwaliteitsverbetering holle weg

Door de aanplant van nieuwe bomen op de taluds van de Tienbaan zal de holle weg versterkt worden. Achterstallig onderhoud aan de aanwezige bomen zal worden ingelost. Dood hout en takken met groter breukrisico worden verwijderd. Door de aanplant van enkele nieuwe bomen op het oostelijke en westelijke talud (aan de oostzijde zo'n 7 stuks en aan de westzijde daar waar de tussenruimtes groter zijn dan 12 m) krijgt de holle weg een krachtigere structuur. De aanplant van nieuwe bomen op het oostelijke talud dient te worden afgestemd met de gemeente Heerlen en de grondeigenaar van het aangrenzende perceel. De gemeente Simpelveld heeft aangegeven hierover in overleg te willen treden. Als de aanplant van dit talud niet mogelijk is, zal er met de gemeente afgestemd dienen te worden wat dan de tegenprestatie is.

Extra robuuste struweelaanplant

Op de noordwestelijke perceelsgrens is in de basisinpassing een struweelaanplant voorzien van ca. 5 meter breedte als aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt deze aan de westzijde verbreed naar ca. 10 meter. Met de extra aanvulling van het struweel en door de toepassing van een aantal boomvormers, wordt er een gevarieerde groene zone gerealiseerd die een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit in de omgeving.



Nieuwe bebouwing

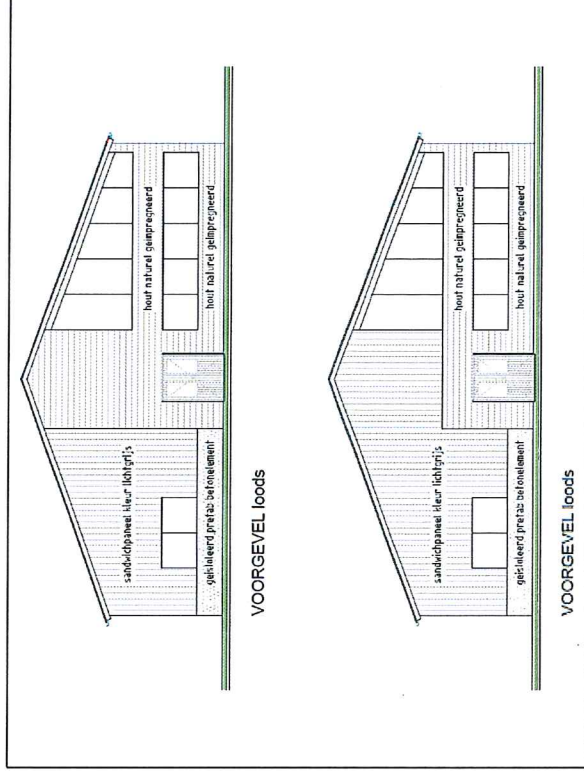
Er wordt extra aandacht besteed aan de materialisering van de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie. De materialisatie dient duurzaam te zijn en uitdrukking te geven aan de functie van het bedrijfsgebouw. Er zal een materiaalpalet worden vastgesteld bestaande uit materialen en kleuren die passen in het landschap zijn. Denk hierbij aan gevels van hout en het gebruik van grijze sandwichpanelen. De zichtsijden (kopgevels) dienen in de zijgevels een goede beëindiging te vinden.

Er komen drie nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen op de planlocatie. Deze staan los van elkaar en hebben wisselende nok- en gevelhoogtes. De gebouwen kunnen niet tegen elkaar aan worden gezet in verband met de luchtcirculatie (de aanvoer van verse lucht). Door de voorgevels met elkaar te verbinden middels bijv. een stevig houten boeiboord wordt er voor meer geleiding gezorgd. In overleg met de dorpsbouwmeester wordt de gewenste uitstraling van de gevels bepaald.

De verschijningsvorm, positie, oriëntatie en materialisering van de bedrijfswoning op de planlocatie is uitermate belangrijk. De plek waar de woning gesitueerd zal worden vraagt om een speciale woning. Dit zou een moderne woning kunnen zijn waarbij aardse, traditionele materialen worden toegepast. Een eenduidige vorm zou in combinatie met een moderne architectuur de moderne bedrijfsvoering ondersteunen en de uitstraling versterken. Het terrein rondom het huis krijgt een afgeronde, zachte vorm dat gemodelleerd wordt naar de aangegeven hoogtes in de inrichtingstekening, waarbij de bedrijfswoning op het hoogste punt gelegen is. In een nader traject wordt eveneens met de dorpsbouwmeester afgesteld wanneer de bedrijfswoning aan de bovenstaande punten voldoet.



Voorbeeld houten stalgevels



Mogelijke aanzichten gevel loods (wordt nader afgestemd met de dorpsbouwmeester)



9. Beplanting en beheersvoorschriften

Haag

Aanplant van een meidoornhaag (*Crataegus monogyna*) aan de noordoostzijde van het bouwvlak. De haag wordt circa 1,20 m hoog, 0,80 m breed en heeft een lengte van circa 150 m. Gebruik voor de aanplant van deze meidoornhaag planten met een maat van 80-100 cm hoogte. Plant één rij met 4 stuks per meter.

Beheer

- Het beheer van de haag bestaat uit het 1 à 2 maal per jaar scheren.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:

De toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijkanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte (ca. 80 cm) bereikt is. Om een losser eindbeeld te bereiken dienen de zijkanten bij het jaarlijks onderhoud niet te kort geschoren te worden.

Bomen

B1. Aanplant van 5 nieuwe bomen in de groene voorruimte nabij de entree. Er is keuze uit wilde kers, tamme kastanje en zomereik (*Prunus avium*, *Castanea sativa* en *Quercus robur*). Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van min. 20-25 cm.

B2. Aanplant van nieuwe bomen op de taluds (7 stuks oostelijk talud en daar waar grote tussenruimtes zijn van groter dan 12 m op westelijk talud). De soorten dienen afgestemd te worden op de boomsoorten die nu aanwezig zijn. Dit zijn o.a. acacia en zomereik (*Robinia pseudoacacia*, *Quercus robur*). Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van 20-25 cm.

Boomgroep

Bij de inrit worden drie kastanjebomen (*Aesculus hippocastanum*) aangeplant. Gebruik bij de aanplant bomen met een plantmaat van 20-25 cm.

Solitaire bomen

S1. Noot

Nabij de bedrijfswoning wordt een walnoot (*Juglans regia*) aangeplant. Plantmaat min. 20-25 cm.

S2. Eik

Op de punt van het perceel wordt een zomereik (*Quercus robur*) aangeplant. Gebruik bij de aanplant een boommaat van 30-40 cm.

Beheer (geldend voor alle bomen)

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is een goede begeleidings snoei nodig:

- per snoeibeurt (ongeveer 1 x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard;

- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3;

- de snoei moet aan alle kanten gelijkmatig zijn in verband met het evenwicht van de boom;

- mocht er sprake zijn van dode takken, gevaarlijk hangende takken of overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze worden verwijderd.

Groensingel

Aanplant van een minimaal 5 meter brede groensingel aan de noordwestzijde van het bouwvlak (westzijde ook bredere delen aanwezig). De totale lengte van deze singel bedraagt ongeveer 175 m. De groensingel aan de zuidzijde zal deels voor rekening van Grooten en deels voor Géron zijn omdat deze zich op de perceelsgrens bevindt. De lengte van dit stuk singel is circa 230 m. Er worden 5 verschillende soorten bosplantsoen toegepast. Voor de namen en verhoudingen, zie onderstaande tabel.

Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Percentage (%)
Acer campestre	Veldesdoorn	20
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	20
Corylus avellana	Hazelaar	15
Crataegus monogyna	Eénstijle meidoorn	30
Viburnum opulus	Gelderse roos	20

Gebruik voor de aanplant bosplantsoen met een maat van 80-100 cm hoogte. Het bosplantsoen wordt in 3 rijen aangeplant met een tussenruimte van circa 1,50 m. De plantafstand in de rij bedraagt circa 1,25 m. Aan de westzijde zullen er enkele rijen extra worden aangeplant als aanvullende kwaliteitsbijdrage. Het bosplantsoen wordt gemengd aangeplant in driehoeksverband.

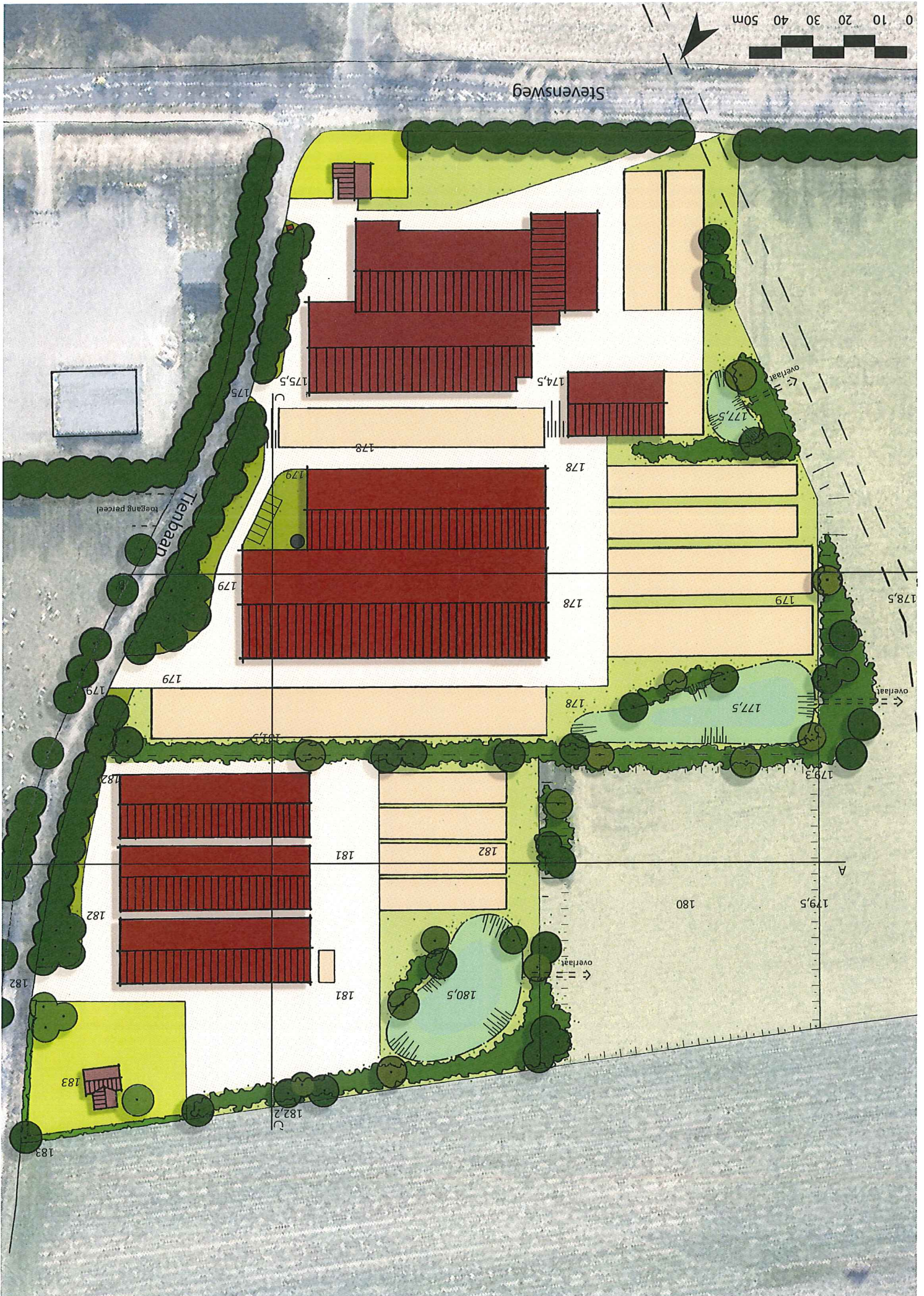
Naast het bosplantsoen zullen er ook boomvormers worden aangeplant. Er is keuze uit eik, kastanje en linde (Quercus robur, Aesculus hippocastanum en Tilia cordata). De boomvormers worden aangeplant op onregelmatige afstand (zie inrichtingstekening). De plantmaat is 12-14 cm. De boomvormers dienen niet in één rechte lijn aangeplant te worden. Ze mogen verspringen in de strook bosplantsoen.

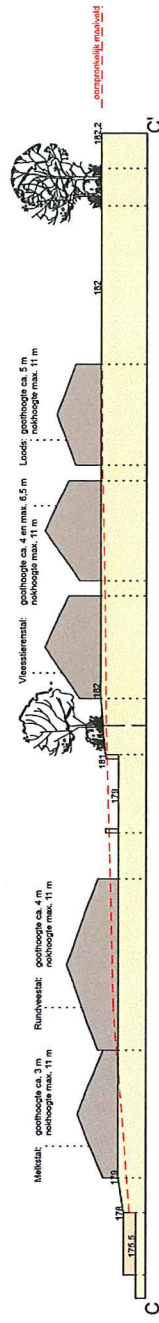
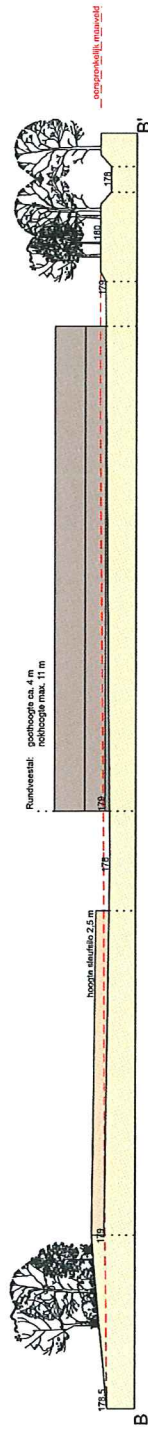
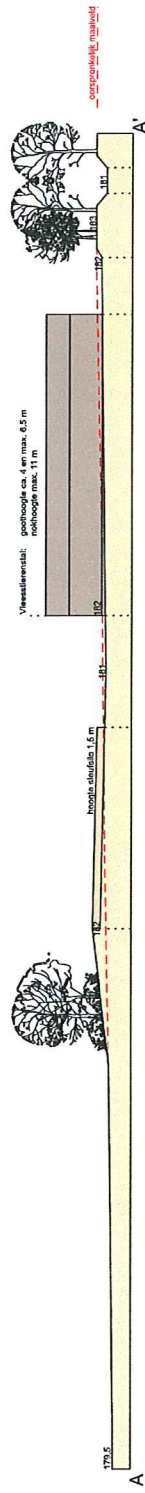
Nabij de waterbuffer zijn er ook nog enkele plukken struweel en een aantal bomen aanwezig. De soorten dienen afgestemd te worden op de soorten die voorkomen in de groensingel. Het bosplantsoen dient in wildverband te worden aangeplant.

Beheer

De boomvormers door laten groeien. Het struweel 1 x per 3-5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) afzetten. De inpassing kan hierdoor te allen tijde worden gewaarborgd.

Bijlage 1 - Inrichtingstekening + doorsnedes totale ontwikkeling Tienbaan





Schaal 1:1000

Landschappelijk inpassingsplan Tienbaan ong. - Bochtoltz

Opdrachtgever:	Aelmans Adviesgroep, namens de heren L. en J. Grooten
Datum:	13 augustus 2016
Contactpersoon:	Renée Geron reenegeeron@gmail.com 06 53281617