

Landschapsplan

in het kader van

Inpassing en integratie 10 woonhuizen en 3 bedrijfspanden ***Straelseweg Venlo***



Colofon

Opdrachtgever:

Naam: Luxmi, [REDACTED]
Adres: Eerenbeemd 2
Plaats: 5768 PC Meijel
info@luxmi.nl
[REDACTED]

RO contactpersoon:

Beusmans-Jansen
[REDACTED]

Dossiergegevens

Titel

Inpassingsplan Straelseweg Venlo

Document

Plan 21-6-2023

Status

Eindplan

Versie

Plan 21-6-2023

Opsteller



1. Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het bedrijfsperceel gelegen aan de Straelseweg ong. te Venlo 10 woningen te realiseren en op het aangrenzende perceel de bedrijfsbebouwing (fase 5, 6, 7) te realiseren. Dit wijkt in beperkte mate af van het vigerende Bestemmingsplan.

Qua bebouwingsinrichting en architectuur is onder leiding van Luxmi een ruimtelijk plan opgesteld.

De gemeente heeft aangegeven dat naast een mooie woonstraat en bedrijfslokatie er ook stevige aandacht dient te zijn voor het groene decor. Naast het vastleggen van de bestaande bomen, het bestaande groen ook het verder inrichten van de nieuwe situatie om te komen tot een aantrekkelijke woonplek met een groene buffer tussen de woonbebouwing en de bedrijfslokatie.

De inzet is om vanuit het bestaande groen in de omgeving, het bestaande groep op locatie het plan zo vorm te geven dat maximaal gebruik gemaakt wordt van hetgeen er al is en op de juiste plek staat. Hierbinnen dient ook de infiltratie van regenwater opgenomen te worden.

De visie van de gemeente is dat de nieuwe ontwikkeling ook een bijdrage levert aan de groene kwaliteit van deze plek en vanuit biodiversiteit.

De gemeente Venlo heeft dus de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit binnen deze nieuwe woonzone aan de rand van het bedrijventerrein een impuls krijgt.

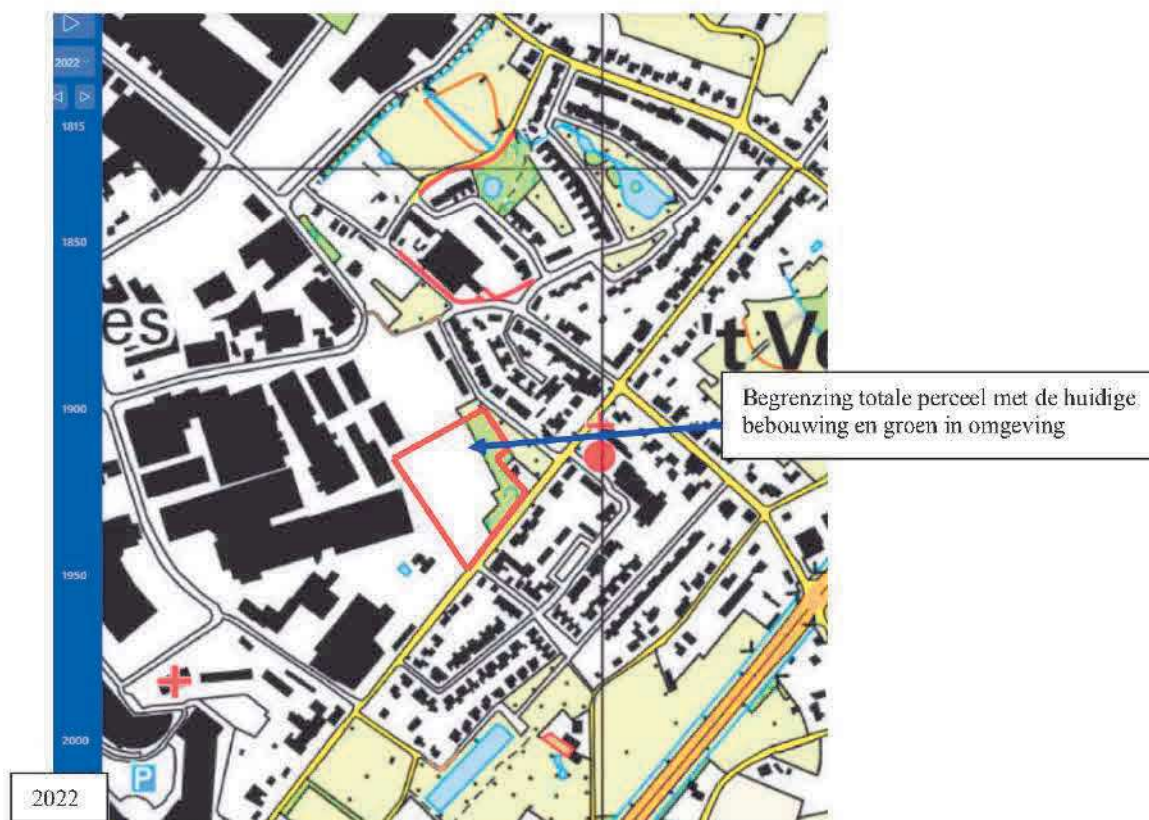
Met als vertrekpunt een aantrekkelijke woonplek en aangrenzende werkzone is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene zone vormt in het stedelijk landschap met aansluiting op de bestaande groene waarden. Naast de inrichting met groen is ook de oplossing infiltratie regenwater integraal meegenomen.

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

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de RO adviseur Beusmans & Jansen.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.





Figuur 1: Locatie met huidige bebouwing in omgeving en aanduiding projectperceel

2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen in het centrum van Venlo. Het ligt hier in de oude overgangszone van bedrijventerrein Veegtes en de oude kern/wijk 't Ven. Ondertussen zijn deze aan mekaar gegroeid waarbij de locatie een oude bedrijfslokatie (onderdeel steenfabriek) is van het genoemde bedrijventerrein met aan de zijde van 't Ven omgeven met het groen-speelpark en de woonstraat Straelseweg.

Het perceel is momenteel een verlaten steenfabriek bedrijfslokatie met nog de verharding en rommelige plekken vanuit het verleden. In de zone grenzend aan de woonzone staat het opgaande groen dat deels nog een relict is van een boomrij uit het verleden. In deze boomrijke zone grenzend aan de woonbuurt is ook het speelpark gelegen.

Deze enclave maakt ruimte voor de nieuwe ontwikkeling, waarbij het groen maximaal wordt behouden. Grenzend aan de bedrijfszone komen de oorspronkelijk geplande 3 nieuwe bedrijfsgebouwen en aan de zijde van de Straelseweg de woonbebouwing. Hiertussen de groene buffer.

Onderstaand de opzet van de nieuwe bebouwing.





Figuur 2: Nieuwe invulling locatie

Op de locatie zullen, zoals figuur 2 aangeeft, 5 x 2 nieuwe woningen verrijzen en de 3 bedrijfsgebouwen.

Vanuit de gemeente zijn onderstaande uitgangspunten opgesteld:

- Voor de te verwijderen houtopstanden op terrein dient verklaring van geen bezwaar aangevraagd te worden bij gemeente.
- Ter compensatie van het weg te halen groen dient er tussen de woonzone en bedrijfzone een groene buffer gerealiseerd te worden met bomen, struiken, eventueel op een grondwal ter voorkoming van geluidshinder.
- De woningen worden zo gesitueerd aan de Straelseweg, dat het zicht voegt bij de bestaande lintbebouwing en vandaar ook een verspringende rooilijn heeft.
- De calamiteitenweg dient goed bereikbaar te zijn.
- Woningen verkrijgen inrit met breedte van 3 meter.
- Profiel Straelseweg dient aangepast te worden met herschikking van de groene eilandjes in de parkeerzone voorzijde woningen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en inrichtingsmaatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de ruimtelijke procedure en de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om ook de nieuwe situatie tot een groene oase te laten worden voor de bewoners in het nieuwe wooncluster. Ook de nieuwe bedrijven profiteren van deze groene inrichting, waarbij ook zij een groen decor krijgen dat bijdraagt aan een klimaatvriendelijke inrichting. Dit alles in samenspraak met de gemeente Venlo.

3. Basisinfo

Het landschapsplan heeft als basis de bestaande groene waarden en hoe de nieuwe ruimtelijke inrichting en openbaar gebied een mooi groen decor kan bieden aan de bewoners met het te behouden bestaande groen als basis. Naast groen ook vanuit de klimaatopgave wenselijk en ten behoeve van de biodiversiteit. Maar ook vanuit de energie-opgave draagt groen hieraan bij. Dit

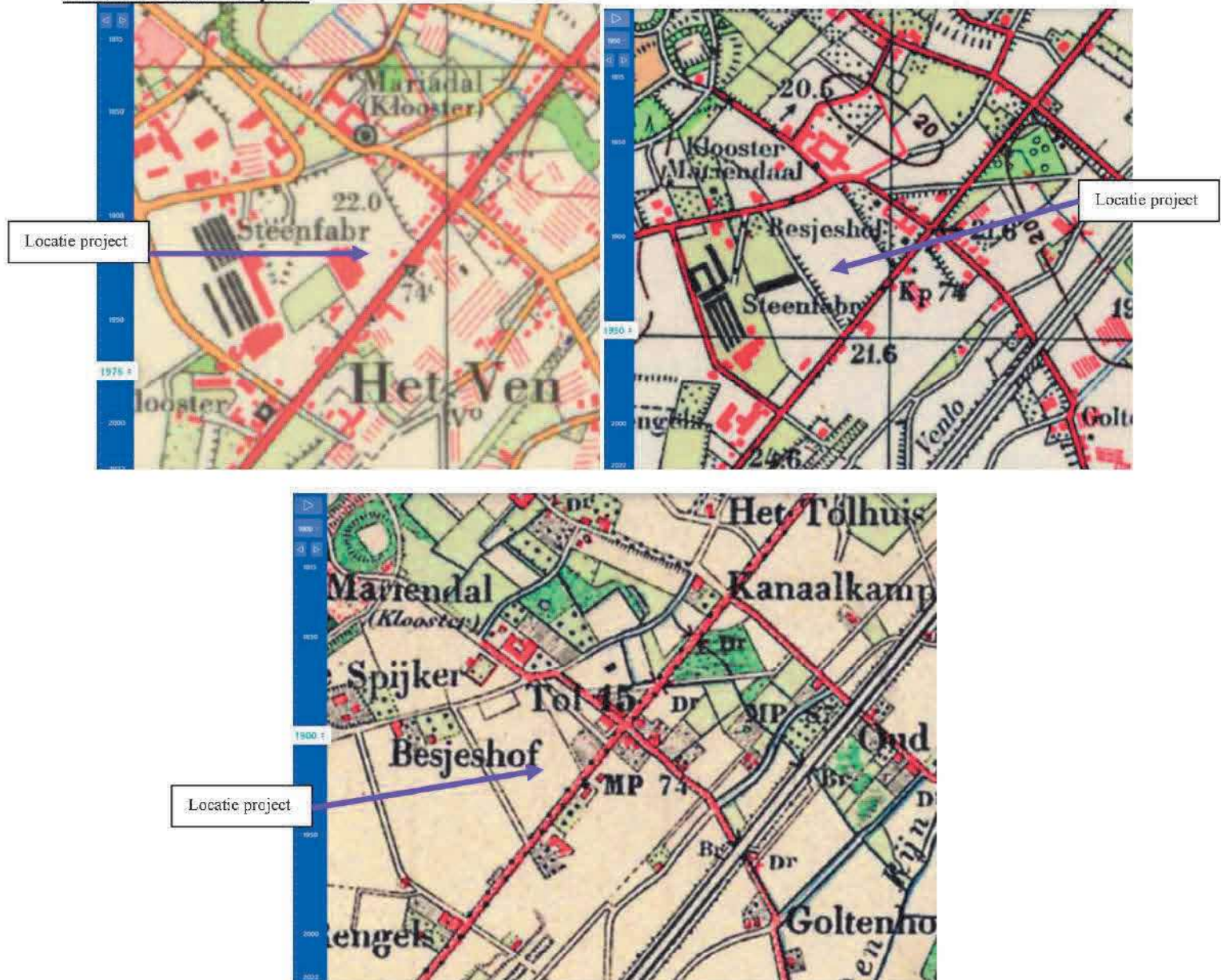
geeft ook weer de randvoorwaarde aan voor de toepassing van soort bomen m.b.t. het gebruik van zonnepanelen.

Het grotere groene decor dient te passen binnen de functionaliteit en het creëren van een ecologische aantrekkelijke zone in het stedelijk gebied.

Vandaar is de situatie goed bekeken (bestaand groen, figuur 5) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en zijn de basis voor het inpassingsplan.

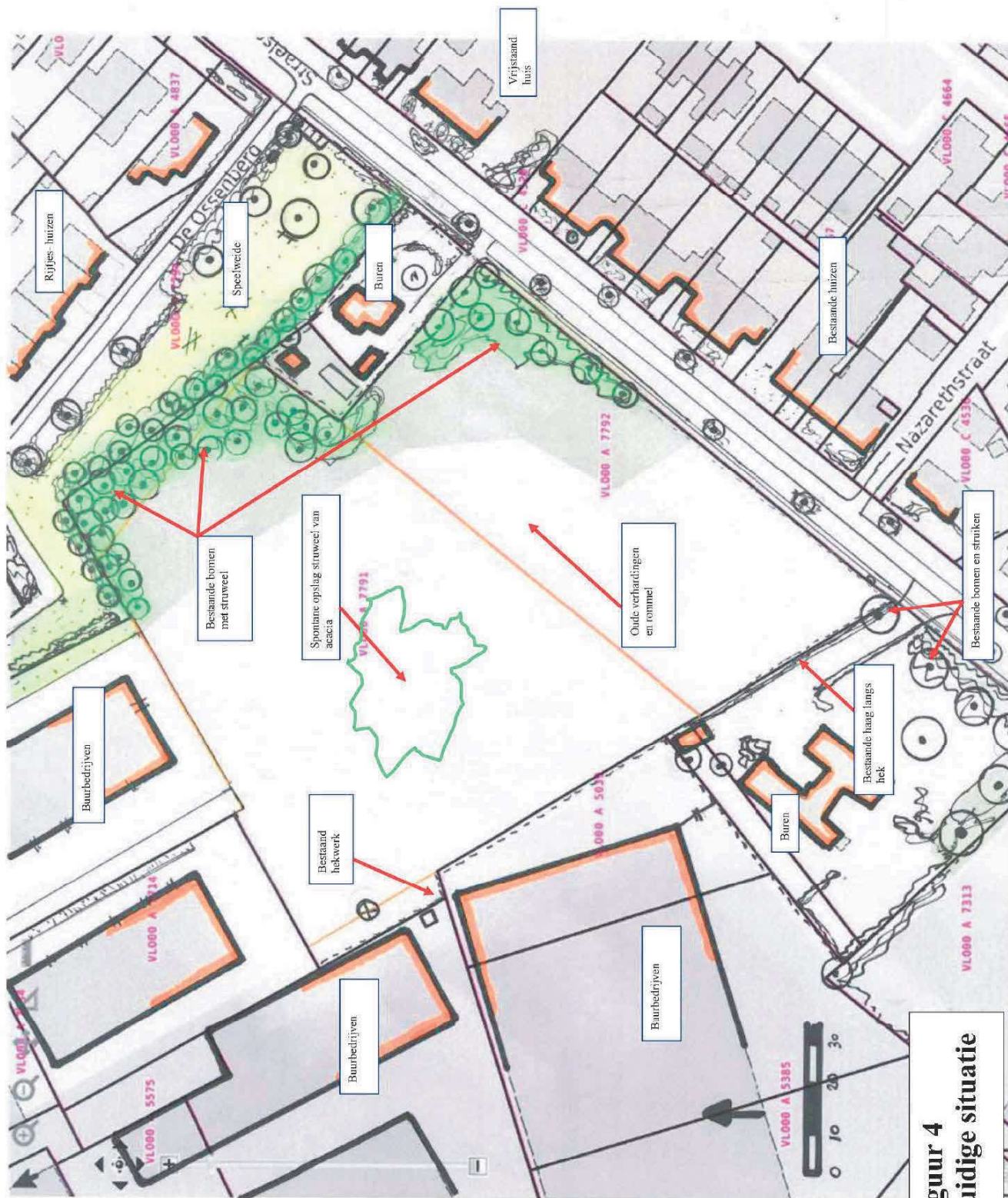
De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke-groene en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

Historie van de plek



Figuur 3: Locatie van prcjct op kaart 1975, 1950 en 1900

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie een onderdeel van het bedrijventerrein Veegtes, grenzend aan de uitgroeiende wijk 't Ven. De oostelijke grens van het projectgebied is een oude groene lijn in het landschap.



Figuur 4
Huidige situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 4 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde. Helder is de enclave aan de Straelseweg in de overgangszone van bedrijventerrein Veegtes en de wijk 't Ven. Een open enclave met oude verhardingen en rommel, met aan de woonwijkzijde een stevige groene zone, dat ook de grens vormt naar het speelpark alhier. De aansluiting met de bestaande bedrijfsgebouwen is er een met veel verharding en hekwerken. De aansluiting op de bestaande woonhuizen in het lint van de Straelseweg is met hagen en groen welke deze huizen al mooi omzomen.

Het straatbeeld heeft naast het voetpad ook de langspaarkeerzone aan deze zijde met enkele groene eilandjes met bomen.

De GHG is -2,00 meter onder maaiveld, dus infiltratie gaat hier goed.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

Landschap

De visie is om vanuit het bestaande groen, de overgangszone bedrijven en wonen in te richten met een stevige groenzone, die het groene kader rond het bedrijventerrein verder vervolmaakt. Met aan de zijde woningen de grondwal met struiken en bomen aan de voet van de wal is dit een stevig element en passend bij de tuinen woningen.

Door aan de zijde nieuwe bedrijfsgebouwen de wadi's aan te leggen op de plekken waar geen waardevolle bestaande beplanting staat, creëren deze een luchtige randzone met veel variatie. De aanleg van de gemengde hagen als blokhagen met bomen op de grens verharding en groen zorgt dat het groen niet gebruikt wordt voor bijvoorbeeld ongewenst parkeren.

Hiermee een stevige groene zone, met waar mogelijk maximaal behoud bestaande groen.

Het gebied met de nieuwe bedrijfsgebouwen heeft weinig ruimte en mogelijkheden voor groen (kabels en leidingen) en zal een meer stedelijke inrichting krijgen.

Om de straatzijde een fraai aanblik te geven worden de groene plekken tussen langsparkeren hergeordend en met bomen ingevuld. Hierbij op de heringerichte plek 1 mooie boom, zodat dit strookt met de zonnepanelenmogelijkheid woonhuizen. Daarom wordt op de open ruimte groene plek tegenover speelpark ook een mooie boom toegevoegd.

Het groene rustige beeld aan de straatzijde wordt gecreëerd door op gemeentegronden hier op de rand een mooie haag te zetten, zodat dit rust biedt en groene rand van de woonhuizenrij. Geeft een fraai beeld.

Mogelijk kan een stimulering van de nieuwe eigenaren om hun tuin met groen in te richten, o.a. hagen een kans zijn om ook vanuit klimaat en biodiversiteit hier een meerwaarde te creëren. Dit laatste is op vrijwillige basis aan de bewoners om op te plakken, maar is een leuk iets om met kennis te stimuleren.

Biodiversiteit

Qua biodiversiteit is stevige groenzone welke aansluit op bestaande groene zones zeer waardevol. Groene verbindingen welke liggen op de grens Veegtes en woonzone bieden de mogelijkheid om verbindingen te leggen naar het buitengebied van het stedelijk gebied. Dit is voor flora en fauna altijd erg wenselijk en positief.

Onderstaand de verbindende groene lijn in dit grotere gebied.





Figuur 5: Groene lijn in het stedelijke gebied

De groeninrichting binnen project met stevige struweel, bomen, wadi geeft erg veel variatie, dus met het bestaande groen en aansluiting op speelpark een groene gevarieerde zone in een verder vrij stedelijk gebied.

Beleving

Inrichting bedrijventerrein is gericht op functionaliteit met een groene buitenrand. De nieuwe woningen geven met een verspringende rooilijn, de haag en hopelijk groene tuinen een rustiek aanblik dat past binnen de wijk 't Ven.

Water

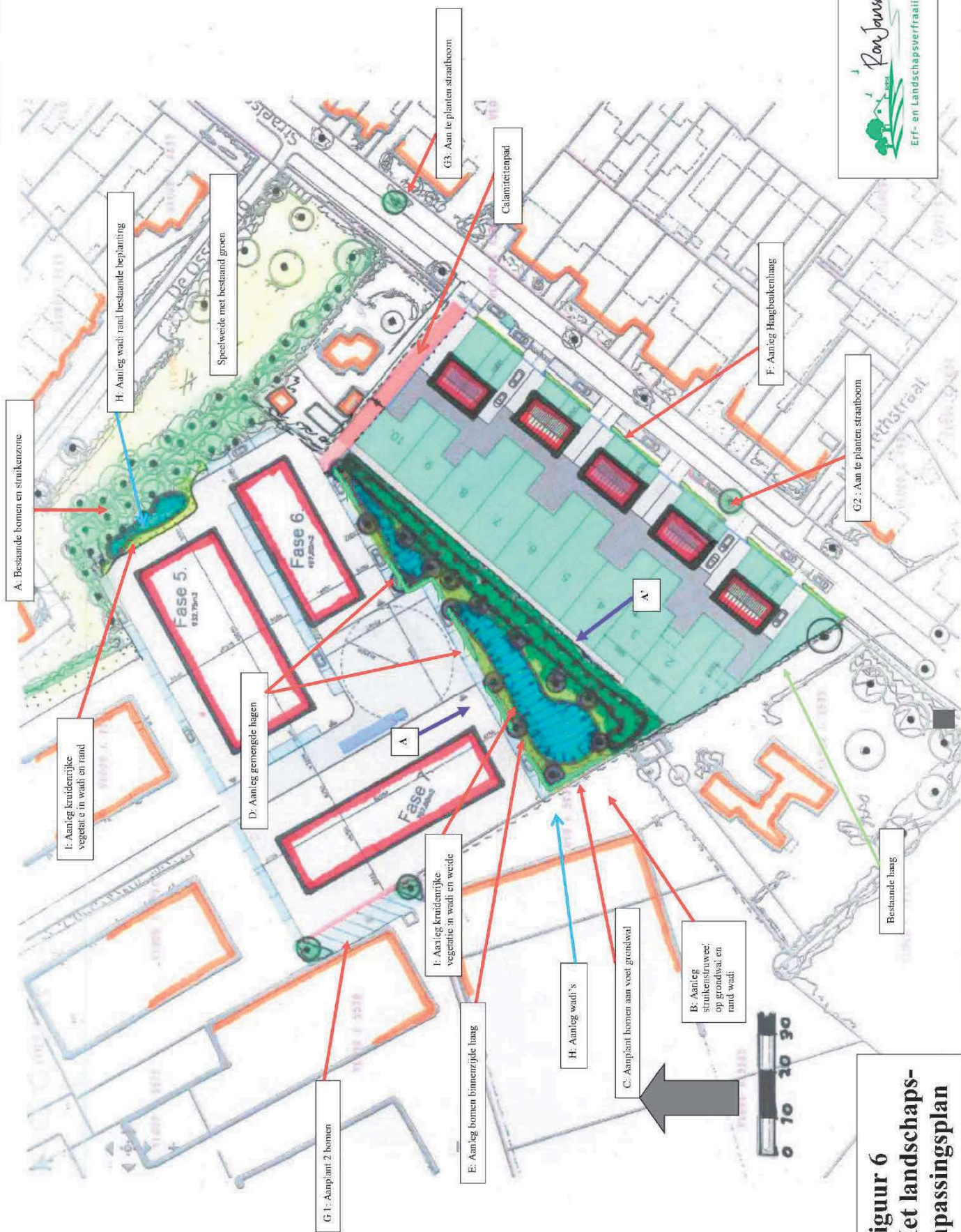
Het regenwater van de woningen wordt geïnfiltreerd door de nieuwe bewoners zelf middels beoogde infiltratiekratten of op een andere wijze. Elke woning dient 20 m3 regenwater te kunnen bufferen/infiltreren.

Voor het bedrijventerrein met 5.500 m2 verharding/bebouwing is er bij T=100 totaal 550 m3 bufferruimte nodig om het regenwater op te vangen en hier te laten infiltreren.

Vanuit het plan zijn er 3 wadi's voorzien en berekend is dat dit afdoende is het regenwater op te vangen en te laten infiltreren. De inrichting van deze wadi's draagt ook weer bij aan biodiversiteit in de wijk.

Hiermee wordt al het regenwater op een fijne manier toegevoegd aan het grondwater.





Figuur 6
**Het landschaps-
inpassingsplan**

6. Het Landschaps-inrichtingsplan met inrichtings- en beheermaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.





A) **Beheer bestaande bomen en struikenzone**

Bovenstaande foto's geven de bestaande situatie weer van deze zone, welke op de grens staat van het speelpark en het projectgebied.

Door maximaal het groen te behouden is dit al een fraai vertrekpunt.

Beheer is het opruimen van de rommel en het weghalen van de Amerikaanse Vogelkers op bepaalde plekken.

Het is een struweel met struiken en bomen, waar je iedere 5 jaar beziet om enkele bomen weg te halen, waarmee de toekomstbomen maximale ruimte krijgen.

Verder iedere 8 jaar het struweel terugsnoeien. Dit graag gefaseerd uitvoeren, zodat iedere 2 jaar er 25 % wordt terugsnoeid en de dichte zone zo duurzaam wordt behouden.

Snoeihout kan verwerkt worden in de strook en bij te veel dit afvoeren. Niet versnipperen en in de strook afvoeren, geeft een explosie aan ruigtesoorten.

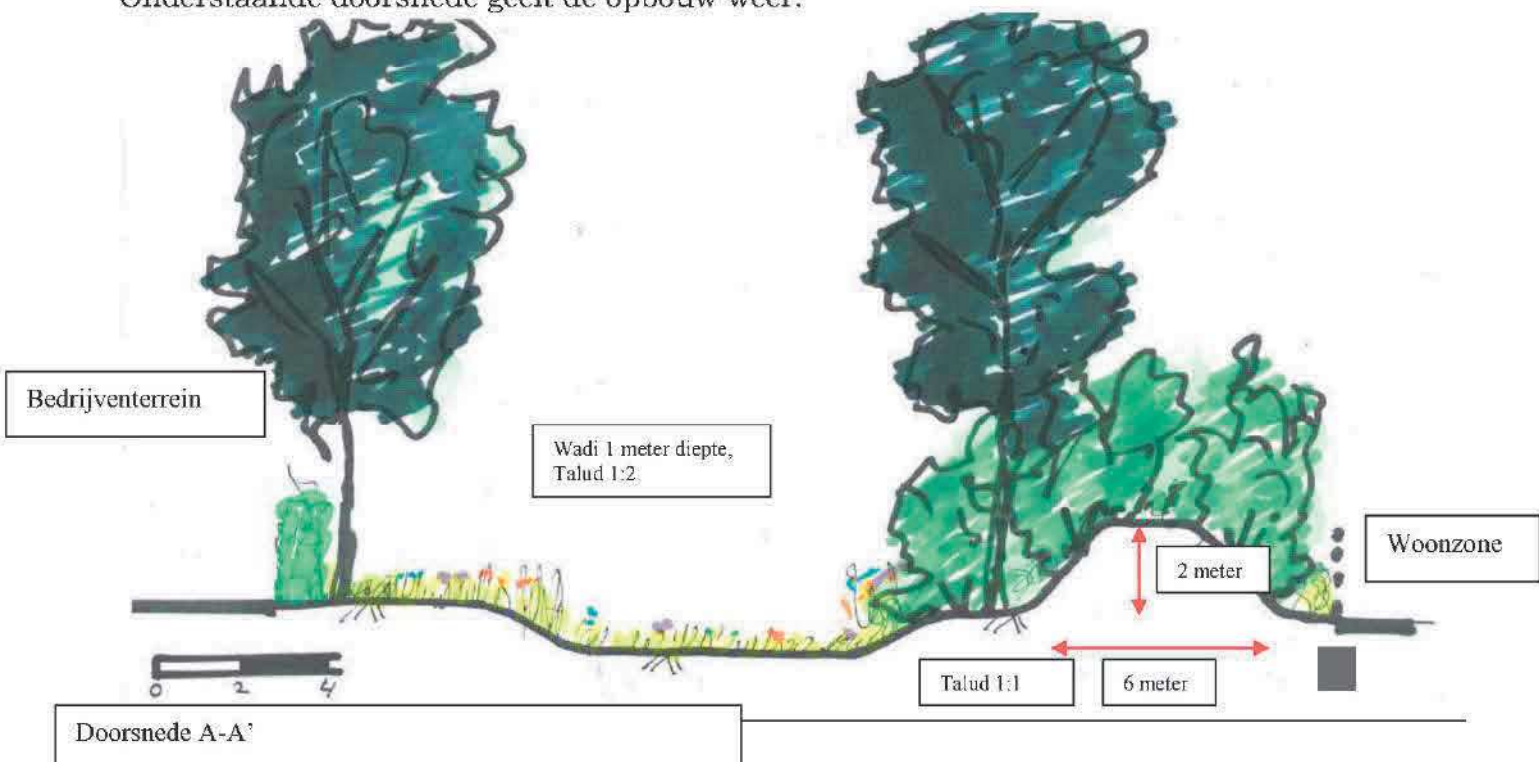
Verder goed monitoren van het element en deskundig de beheermaatregelen nemen.

B) **Aan te planten struikenbossage op grondwal en rand wadi**

Op de aangegeven plek wordt de grondwal aangelegd en beplant met een struikenbossage.

Boschages van struiken met enkele landschappelijke bomen aan de voet wal.

Onderstaande doorsnede geeft de opbouw weer:



De struiken worden groepsgewijs geplant en onderlinge plantafstand 1,25 x 1,25 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten.

			Aantal per groep
15 %	Cornus mas	Gele kornoelje	3
25 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	3
15 %	Amelanchier lamarckii	Krentebloom	5
20 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5
25	Ligustrum vulgare	Wilde Liguster	4

C) Aan te planten bomen aan voet grondwal

Om de bomen een duurzame plek te geven en passend bij de woonzone staan de duurzame grotere bomen aan de voet van de wal. Op de aangegeven plekken worden 9 bomen gezet met maat 14-16. Onderlinge afstand ca 10-14 meter en variabel aanplanten.

Dit zijn gemengd:

5 Ulmus laevis Steeliep

4 Tilia platyphyllos Zomerlinde

Het beheer bomen is deze een goede start geven, eventuele inboet en ze verder volledig laten uitgroeien met een minimale snoei. Mogelijk een dode tak weghalen, maar verder als natuurlijke boom laten uitgroeien.

D) Aan te planten gemengde haag als kader bedrijvenszone

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een bloksgewijze haag ontstaan met een hoogte van 1,60 meter, zodat er een mooi doorzicht is. Ook tbv beheer wadi zijn deze doorgangen wenselijk.

Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

Wanneer de haag gecombineerd wordt met een hek, heeft de grote voorkeur te werken met Ursusgaas en Robiniapalen.



Referentiebeeld gemengde haag en Ursus

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje



E) Aan te planten bomen net achter haag

Zoals aangegeven op de tekening de aanplant van 7 bomen, waarbij klimaat-technisch gekozen wordt voor een gevarieerd sortiment.

De 7 aangegeven bomen zijn:

2 *Ulmus laevis*

2 *Carpinus betulus*

3 *Tilia tomentosa*

De bomen hebben bij aanplant maat 12-14. Deze bomen hebben behalve enige opkroning en begeleidingsnoei verder weinig onderhoud nodig en kunnen zo volledig uitgroeien.



F) Haagbeukenhaag langs paadje straat-voorzijde tuinen

Langs de straat-pad worden er Haagbeukenhagen gezet, welke iets strakker zijn. Deze staan dus aan de voorzijde van de tuinzones op gemeentegrond.

Er worden Haagbeukenhagen geplant (*Carpinus betulus*), met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,20 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid vanuit de gemeente.

G) Aan te planten straatboom

Op de aangegeven plekken worden bomen geplant, waardoor het bij woningen past qua mogelijke zonnepanelen:

Dit zijn:

- G1: 2 *Tilia tomentosa*
- G2 : 1 *Carpinus betulus*
- G3 : 1 *Acer campestre* "Elsrijk"

De bomen hebben bij aanplant maat 18-20 en hebben zo meteen body. Deze bomen hebben behalve enige opkroning en begeleidingsnoei verder weinig onderhoud nodig en kunnen zo volledig uitgroeien. Mogelijk gevaarlijke takken wegnemen. Verkeersveiligheid is hierbij de randvoorwaarde.

H) Aanleg 3 wadi's

Vanuit de kwantiteit is de inhoud en afmeting berekend en is voor totaal bedrijvenonderdeel 550 m³. Het zijn drie laagtes en begroeid met de aangegeven vegetatie (zie I).

Met een diepte van 1,00 meter, taluds 1: 2 ontstaat er variatie, dat met een juist beheer zich zal ontwikkelen.

De inhoud wadi is bij de grootte 40 x 13 (incl. taluds) = 350 m³

De twee andere wadi's hebben afmeting van 25 x 7 (incl. taluds) is 125 m³ per stuk

Hiermee is het kwantitatief, incl. waakhoogte 10 cm, voldoende om het op te vangen en te kunnen infiltreren. Bij de wadi nabij bestaand groen dient dit zorgvuldig uitgevoerd te worden en bestaande te handhaven beplanting fijn te sparen. Het beheer is zoals aangegeven bij de vegetatie (zie I) en is naast functioneel ook tbv de biodiversiteit waardevol.

1) Aanleg extensief bloemen en kruiden-zone en vegetatie in wadi



W1 & W2 - Wadimengsels, wateropslag bij regenpieken

Nieuw!

- Zonige plek
- Periodiek vochtige plek
- 70-80 cm
- april (W2) en mei (W1)-september
- 1-2 x per jaar maaien & afvoeren
- Bijen, vlinders & vogels
- Blot vanaf het 2^e jaar
- Permanente invulling
- Niet geschikt voor buitengebied

Samenstelling

Aardker	Lathyrus tuberosus
Agrimoni	Agrimonia eupatoria
Bremdoornambiek	Geranium pratense
Boevenmoerkluis	Taraxacum vulgare L.
Cichorei wilgtype	Cichorium intybus
Dalendoluid	Achillea millefolium
Flutenkluis	Antithellus sylvestris
Iele morgenster	Tragopogon pratensis
Gewone brunel	Prunella vulgaris
Gewone ereprijs	Veronica chamaedrys
Glad walstro	Galium album
Groenkolke	Campanula rotundifolia
Groet stempstaad	Crepis biennis
Hazenpootje	Trifolium arvense
Hardweide	Festuca ovina subsp. dumetorum
Hopklover	Medicago lupulina
Kanewij	Carum carvi
Kattendoorn	Oxalis spinosa
Kervel	Apollinaris ceratophyllum
Scherpe boterbloem	Ranunculus acris
Knoogkruid	Centaurea jacea
Margriet	Leucanthemum vulgare
Mukkalvaagewortel	Malva moschata
Pastinaak	Pastinaca sativa
Rode klaver	Trifolium pratense
Rauklover	Lotus corniculatus
Roodstengig uitgaansmarr	Festuca rubra rubra
Roodwielgras gewoon	Festuca rubra communis
Smalle weegbree	Plantago lanceolata
Struikgras	Agrostis capillaris
Veldkruis	Lathyrus pratensis
Voederwikkelt	Vicia sativa
Yngewikkel	Vicia cracca
Wilde prei	Daucus carota
Wilde klaver	Trifolium repens
Wilde reusde	Rosa lutea
Weidenadelf	Betula pendula

Karakter

Wadi's hebben een belangrijke functie als wateropvangplaatsen bij hevige regenval. Steeds vaker krijgen ze ook een tweede functie: een bloemenweide voor de biodiversiteit. Vaak zijn wadi's zo ingericht dat ze na een bui ook snel weer droogvallen, waardoor een mengsel van moerasplanten niet geschikt is. We hebben twee specifieke wadimengsels samengesteld, één voor lichte en één voor zwaardere gronden. In beide mengsels zitten plantensoorten welke kunnen tegen tijdelijke inundatie, maar ook soorten die lange periodes van droogte kunnen overleven.

Grondsoort

Twee mengsels voor respectievelijk lichtere en zwaardere gronden waar periodiek water blijft staan.

Zaaidichtheid

1-1,5 g/m².

Zaaiperiode

Eind juli - oktober (november) of februari - maart (half april).

Beheer

Afhankelijk van de voedselrijkdom van de bodem een- tot tweemaal per jaar gefaseerd maaien en het maaisel afvoeren.

Toepassingsmogelijkheden

In wadi's of op andere plaatsen binnen de bebouwde kom waar periodiek water blijft staan. Omdat het ontwerp van wadi's nogal kan verschillen, denken we graag mee of deze mengsels in uw situatie de beste keuze zijn.

Soortenlijst W1 - W2-mengsel*

Achillea millefolium	Duizendblad
Achillea ptarmica	Wilde bertram
Barbarea vulgaris	Gewoon barbanakroon
Centaurea jacea	Knoogkruid
Galium mollugo subsp. erectum	Glad walstro
Leucanthemum vulgare	Gewone margriet
Lotus pedunculatus	Mierassklaver
Lythrum salicaria	Grote kattenstaart
Plantago lanceolata	Smalle weegbree
Prunella vulgaris	Gewone brunel
Ranunculus acris	Scherpe boterbloem
Rhynchos angustifolius	Grote ratelaar
Rhynchos minor	Kleine ratelaar
Sonchenerbaas subsp. minor	Verkakte leeuwendaal
Silene dioica	Dagkonkelsbloem
Silene flaccida	Echte konkelsbloem
Stellaria media	Graasmarr

* Verkorte lijst met gezamenlijke soorten. W1 is voor lichte grond, W2 is voor zwaardere grond. Scan voor de complete lijst per grondsoort de QR-code onderaan de pagina.

Inzaai mengsel extensief bloemen en kruiden-zone en vegetatie in wadi

De begroeiing wadi's bestaat vanaf het begin uit een kruidenrijke vegetatie. Een eventueel gemaaid belevingspad doorkruist dit. De vegetatie bestaat uit een kruidenrijke grasvegetatie (zie boven), welke extensief wordt beheerd.

Beheer is 2 x maaien en afvoer na 1-7 en 1-9. Hiermee wordt de kruidenrijkdom steeds meer. Bij het maaien is het wenselijk wat overhoeken of randen te laten staan, dat erg goed is voor o.a. de solitaire bij.

De overige begroeiing is tbv de variatie een ander mengsel, zie boven.

Ook hier is beheer is 2 x maaien en afvoer na 1-7 en 1-9. Hiermee wordt de kruidenrijkdom steeds meer. Bij het maaien is het wenselijk wat overhoeken of randen te laten staan, dat erg goed is voor o.a. de solitaire bij.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om een aantrekkelijke groene buffer te creëren tussen bedrijventerrein en nieuwe woningen rond de Straelseweg. Maar ook om met bestaande groen al een mooi vertrekpunt te hebben.

Dit vormt een mooi plaatje, voor de bewoners, werknemers bedrijven, de voorbijgangers en de omgeving. Maar ook tbv de biodiversiteit in de groene lijn langs de Veegtes.



21-6-2023

