

Landschaps- en waterplan ***in het kader van*** **Omgevingsvergunning voor vervangen van** **bedrijfsruimten ten behoeve van opslagruimte en** **huisvesting**



Van Osch groenteproducties
Overbroekseweg 1, (locatie huisnummer 4)
5809 EN Leunen

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, Ing. R. Janssen,
7 december 2016

1. Inleiding

Het bedrijf Van Osch groenteproducties heeft zich in de afgelopen jaren sterk ontwikkeld en uitgebreid. In de zomer van 2016 zijn de plannen uitgewerkt voor de “huislokatie” en momenteel is het verzoek aan de gemeente om de locatie aan de overzijde gefaseerd aan te pakken. In de eerste fase is de aanvraag gedaan om twee van de 3 kippenstallen af te breken en op deze locatie een nieuwe bedrijfsruimte te plaatsen. Dit is in oktober 2016 in procedure gegaan met het bijbehorende landschapsplan van 4 oktober 2016. Hiervoor is dan ook de bouwkegel enigszins vergroot.

Vanuit een eerder toekomstplan is ook aangegeven om de derde kippenstal te saneren en op de locatie de huisvesting te creëren voor de mensen op het bedrijf. Begin december 2016 is dit uitgewerkt en kortgesloten, waarbij de vraag van de landschappelijke inpassing ook weer aan de orde kwam.

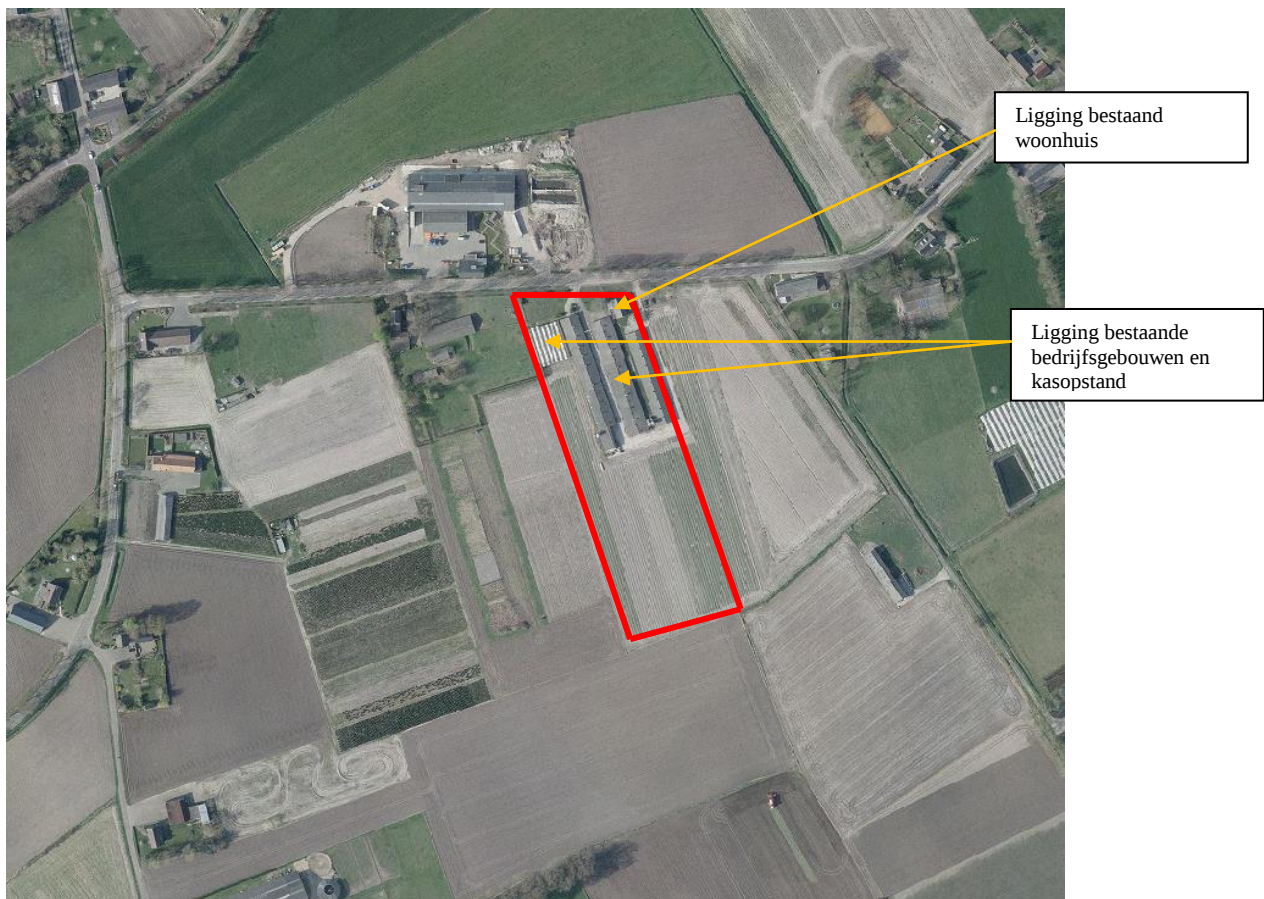
De gemeente verwacht vanuit het plan van 4 oktober en de nieuwe voornemen van de huisvesting een totaal landschappelijk integratieplan, waarbinnen functionaliteit van de andere functies in de omgeving samengaan.

Dit heeft geleid tot een totaalplan vanuit de landschappelijke, ecologische en watervisie.

De Plattelandscoöperatie is gevraagd om samen met ondernemer te komen tot een landschappelijke integratie/inpassing en wateroplossing, zodat alle genoemde functies hier goed en gedragen in passen.

De onderstaande visie geeft de kaders/denkwijze aan vanuit landschap, natuur en water en leidt tot het definitieve landschaps-waterplan.

Locatie en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Locatie perceel met hierop de huidige bebouwing

2. Ligging en situatie

De locatie is gelegen aan de laan Overbroekseweg, die de scheiding vormt tussen de open en hogere akker ten zuiden en de lagere en kleinschaligere gebieden rond de Oostrumse Beek/Kraakse Pas. Deze locatie is onderdeel van het halfopen lint in deze straat en heeft met woonhuis, tuinderskasje en de 3 bestaande kippenstallen een plek in het landschap, dat aan een vernieuwing/kwaliteitsimpuls toe is.

Met enige bestaande beplanting is alleen de entree voorzien van groen. De laan en omliggende groene erven dragen zorg dat het enigszins opgenomen is in het lint en het omliggende landschap.

Om de locatie een kwaliteitsimpuls te geven worden het kasje totaal de 3 stallen afgebroken en vervangen door het al in procedure zijnde bedrijfsgebouw en het gebouw ten behoeve van huisvesting. Op deze manier is er op de locatie een impuls voor machineopslag en meteen geïntegreerd een goede inrichting voor de werknemers.

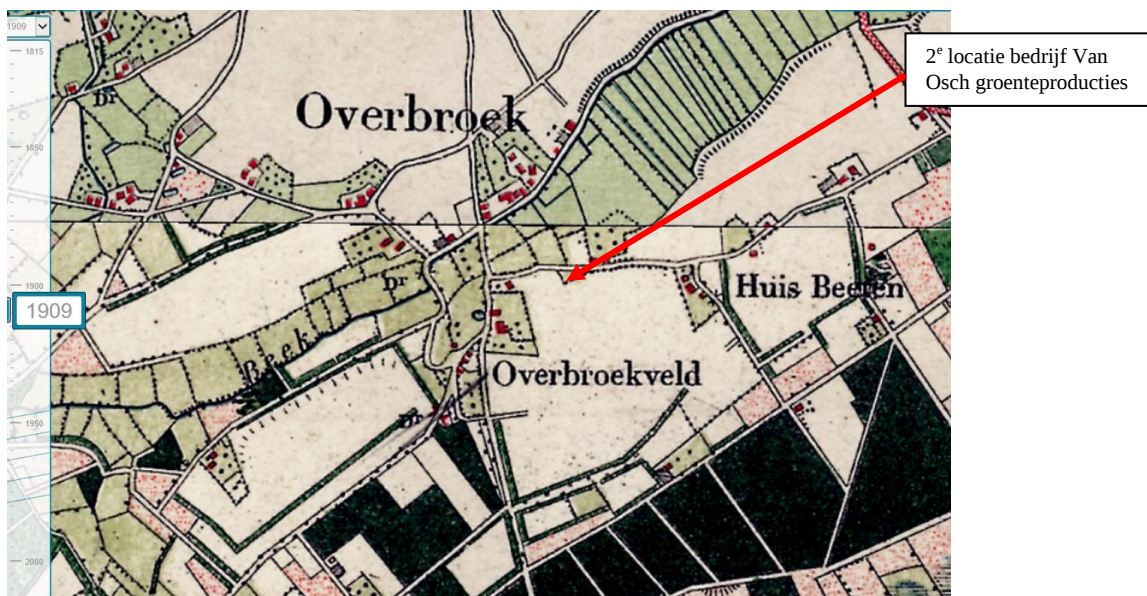
De ruimere omgeving van het totale bedrijf vormt een aantrekkelijk cultuurlandschap, waar het bedrijf ook zijn productievelen op de open akkers heeft liggen en waarbij de herkenbaarheid van de structuur van het landschap nog mooi zichtbaar is.

De GHG grondwaterstand zit hier gemiddeld op een diepte van 1,50- meter.

3. Basisgegevens en analyse t.b.v. landschapsplan

Het totale landschapsplan dient op maat te zijn van het bestaande landschap, het bestaande aanwezige groen en de wensen van de ondernemer en kaders vanuit het landschaps- en waterbeleid. Het vertrekpunt is om naast de inpassing is ook een combinatie met de infiltratiebuffer te creëren.

Dit plan is samen met de ondernemer gecreëerd en heeft geleid tot een functioneel en fraai geheel, waarbij draagvlak van de omwonenden ook een belangrijk punt vormt.



Figuur 2: Kaart van 1909

De historische kaart laat zien dat de locatie in vroegere tijden onderdeel was van de open akker ten zuiden van de straat, waarlangs ook enkele boerderijen lagen. Het Overbroekerveld als akker wat nu nog goed herkenbaar is. Nabij de bestaande boerderijen aan de buitenzijde van het veld waren destijds hagen en hoogstamfruitgaarden aanwezig, laat de kaart zien (zie figuur 2).



Figuur 3: Het provinciaal landschapskader

De provincie Limburg heeft in 2014 het landschapskader opgesteld. Hierin staat weergegeven wat de karakteristieken zijn van het landschap en op welke manier ontwikkelingen geïntegreerd kunnen worden in het landschap. Hiermee wordt het landschap met respect behandeld en verder ontwikkeld.

In het Landschapskaderplan (figuur 3) staat de locatie ingetekend aan de rand van de open akker, waar erfbeplanting en groenstructuren gestimuleerd dienen te worden. De openheid van het achterliggende veld dient versterkt te worden door de rand van het veld met groen verder te verdichten.

4. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Landschap

De locatie is momenteel niet echt omgeven door erfbeplanting van het bedrijf. Aan de voorzijde geven de coniferen en hekwerken een minder fraai aanzicht en de parkeerplekken en opslag is vanuit de omgeving waarneembaar. De groene erven in

de omgeving dragen bij aan het opnemen van deze bebouwing in het landschap, waarbij ook de laan erg fraai is.

Natuur

Voor de natuurwaardes op de locatie is de provinciale site geraadpleegd met hierop de broedvogel- en de vegetatiegegevens.

Hieruit voort komt uit de meest recente kartering uit 2014 dat de Zwarte roodstaart, Ekster en de Holenduif zijn gespot.

Qua vegetatiekartering blijkt dat er in dit intensieve gebied geen specifieke soorten zijn waargenomen.

Al met al biedt het potentie om middels aanleg van groen en water voor de genoemde soorten en andere soorten een meerwaarde te creëren.

Water

Op dit moment wordt het regenwater van de bebouwing afgevoerd op het eigen erf nabij de stallen. Het regenwater wordt hier soepel geïnfiltreerd.

5. Visie

De visie achter het landschaps- en waterplan is op te splitsen in drie aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschap, natuur en water.

Landschap

Vanuit landschap is de visie om de bebouwing op te nemen in het (groene) lint, waarmee een afscherming gecreëerd wordt naar buurbebouwing en het verdere open landschap van de akker. Deze groene randen dienen ook op maat te zijn van het gebouw, dus enige body hebben. Door de groene aankleding ook door te zetten tot op de grens naar de open akker, wordt de akker in de toekomst omgeven door een groene zachte rand. Doorzicht vanaf erf naar het veld is wenselijk, daar het niet “opgesloten” hoeft te zijn.

Aan de straatzijde is juist de openheid wenselijk, waarbij hekken, coniferen en parkeerplekken worden vervangen/ingekleed door groene hagen en hiermee de auto's en hekken worden verdoezeld. Enkele toegangs- en begeleidingsbomen geven een mooi accent.

De infiltratiebuffer is hier meer gericht op functionaliteit, dus minder landschappelijk (hogere grond is niet echt een “poelenplek”).

Natuur

De aanplant van het integratie-aankleding groen en de aanleg van de infiltratiebuffer heeft naast de inpassing ook natuurwaarden als schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Zeker vanuit de omliggende open akker en buurerven kunnen vogels foerageerruimte vinden en zich hier verschuilen. In zijn gehele vormt dit een groene rand rond de akker.

Watertoetsvisie

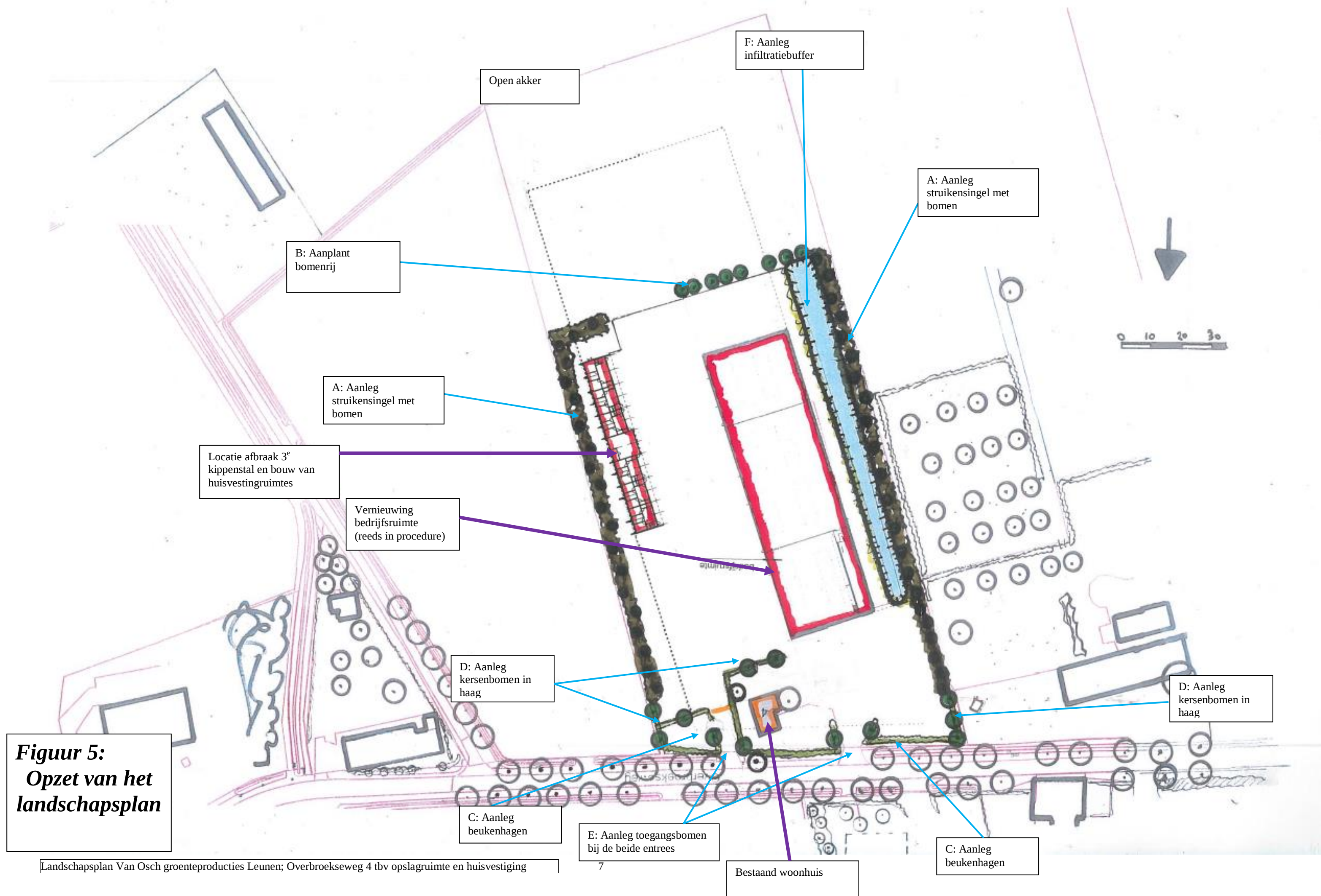
De visie is om het regenwater van de nieuwe bebouwing op te vangen en te laten infiltreren op eigen erf in de infiltratiebuffer. Met een bebouwingsoppervlakte van totaal 3600 m² is er met T=10 dan 180 m³ bufferruimte noodzakelijk. Om geheel veilig te zitten is de T= 100 (bui van 1 x per 100 jaar) aan te bevelen. Dit is dan een bufferingsruimte van 300 m³ noodzakelijk. Met een grondwaterstand aan de rand van deze akker op 1,40 meter onder maaiveld, een waakhoogte van 10 cm geeft aan dat de buffer met een totale diepte van 80 cm (wadi) een oppervlakte moet hebben van 400 m². Bufferhoogte is 70 cm.

De infiltratiebuffer zal met en door hun begroeiing aan de rand van beplanting eveneens natuurwaarden ontwikkelen.

6. Opzet van het LKM inpassings- en waterplan

Op het uitgewerkt plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan.

Op de volgende bladzijde het Landschaps-waterplan.



Figuur 5:
Opzet van het
landschapsplan

A: Aanleg struikensingel met bomen

Hier worden twee struikenstroken (totaal 285 meter) aangelegd met een breedte van 5 meter met hier in elke 6 meter een opgaande boom. Het eindbeeld is een singel van struiken en vrij uitgroeiende bomen op 12 meter onderlinge afstand.

De struikenstroken bestaan uit de volgende soorten:

Aantal per groep			
25%	Rhamnus frangula	Vuilboom	4
10 %	Cornus mas	Gele Kornoelje	3
20 %	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	4
5 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
15 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	4
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5

De onderlinge plantafstand is 1,5 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

In deze singels worden op onderlinge afstand van 6 meter Eiken, Lindes en Essen aangeplant, waarmee een soortgelijk beeld ontstaat als bij het bedrijf aan de overzijde van de ondernemer.

Quercus robur Zomereik
Tilia cordata Winterlinde
Fraxinus excelsior Gewone es

De bomen staan gemengd door mekaar met een aanplant maat van 12-14.

Het beheer is de struikenstrook met een frequentie van 1 x per 8 jaar gefaseerd terug te snoeien. Dit kan "bloksgewijs" in de singel mooi gebeuren en snoeihout wordt afgevoerd of in strook verwerkt.

De bomen verkrijgen een opkroning en kunnen verder volledig uitgroeien. Na 8 jaar worden ze gedund en blijven de toekomstbomen op onderlinge afstand van 12 meter staan, die mooi volledig uitgroeien.

B: Aanplant bomenrij

De achterzijde wordt luchtig ingekleed middels 8 bomen. Hiermee wordt zicht op veld behouden. Dit zijn 8 Fraxinus excelsior, gewone es met een aanplantmaat van 12-14. Dit vormt een afscherming van de achterliggende gebouwen.

De Essen kunnen volledig uitgroeien en hebben behalve enige opkroning ook geen snoei nodig.

C: Aanleg Beukenhaag

Deze haag (175 meter) vormt een "omkadering" voorerf, inkleding parkeerruimte en begeleiding inrit (ipv de coniferen). Hier is een Beukenhaag passend en heeft een strakkere uitstraling. Met een Beukenhaag Fagus sylvatica 4 st. meter en een hoogte van 1,20 meter ontstaat er een groene rand. Plantsoen heeft maat 80-100 en wordt jaarlijks geknipt.

D: Aanleg Kersenbomen in haag

Deze 8 bomen in de haag (buiten de 4 toegangsbomen) vormen een soort fruitweitje nabij huis en past mooi in de straat. Dit zijn 8 kersen (Prunus hybride) in meerdere soorten, hoogstam, met maat 12-14 bij aanplant. Deze bomen hebben behalve opkroning een minimale snoei en kunnen volledig uitgroeien.

E: *Aanleg toegangsbomen bij beide entrees*

Door de entrees met 2 x 2 Zilverlindes aan te duiden, worden deze in de lijn van de laan geaccentueerd. Dit zijn 4 Tilia tomentosa “Brabant” maat 12-14 en zijn qua kroon redelijk strak en zo mooie inkombomen.

Deze kunnen ook volledig uitgroeien en hebben behalve enige opkroning ook geen snoei nodig.

F: *Aanleg infiltratiebuffer*

In de buffer met een lengte van 120 meter, een insteekbreedte van 4 meter en taluds van 1:1 is er bij een diepte van 80 cm ruimte om de noodzakelijke 300 m³ te bufferen en te laten infiltreren. Met de waakhoogte van 10 cm is er een bufferhoogte van 70 cm. Dit strookt met de meest veilige norm van het Waterschap om een voldoende ruime dynamische buffer te hebben. Bij calamiteiten kan het water via overstort afgevoerd worden naar de aangrenzende bermsloot.

Na de aanleg wordt de infiltratiebuffer ingezaaid met een kruidenrijk mengsel (inzaai mengsel www.neutkens.nl) dat enige ecologische waarde creëert. Het beheer is jaarlijks maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is.

7. Vervolg

Het bedrijf van Van Osch zal na instemming gemeente van dit uitgewerkt plan de procedure vervolgen en wanneer de bouw gereed is wordt dit zo uitgevoerd.

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. Ron Janssen
December 2016