

Landschaps- en waterplan ***in het kader van***

**Omgevingsvergunning voor veranderingen en
uitbreiding bedrijfsruimten**



Van Osch groenteproducties
Overbroekseweg 1
5809 EN Leunen

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. R. Janssen
September 2016, aanpassing 18-10-2018, aanpassing 22-2-2019

1. Inleiding

Het bedrijf Van Osch groenteproducties heeft zich in de afgelopen jaren sterk ontwikkeld en uitgebreid. In 2016 is er een moment gekomen dat de ondernemer en gemeente graag op deze plek een plan wil opstellen, waarbinnen functionaliteit en relatie met de andere functies in de omgeving samengaan.

Dit heeft geleid tot een plan waarbij vervoersbewegingen op bedrijf worden aangepast en een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen in dit geheel de efficiëntie sterk vergroten.

Beusmans-Jansen is gevraagd hiertoe een Ruimtelijke Onderbouwing op te stellen met bijbehorende zaken, waarbij de Plattelandscoöperatie gevraagd is om samen met ondernemer en in samenspraak met de gemeente te komen tot een landschappelijke integratie/inpassing en wateroplossing, zodat de genoemde functies hier goed en gedragen in passen.

Daar de oppervlakte bouwkafeel 1,7 ha zal bedragen waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden, is de eis van de gemeente dat naast de nieuwe bebouwing ook de bestaande bebouwing kwalitatief goed wordt ingepast in het landschap en zijn ruimere omgeving.

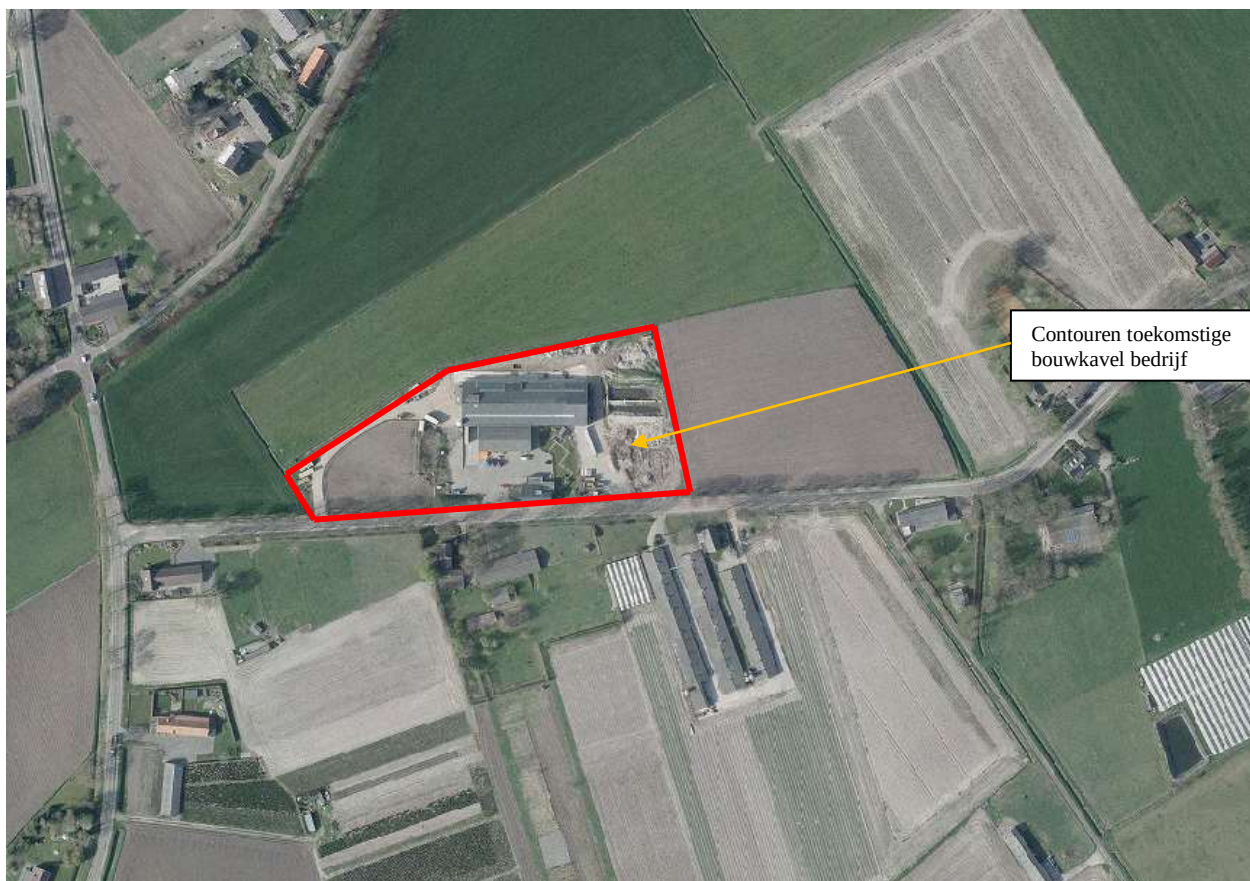
Dit plan beschrijft de kaders van het gebied, de visie en het definitieve landschaps-waterplan.

De ondernemer heeft samen met de Plattelandscoöperatie werk gemaakt om op deze locatie, passend binnen deze criteria en de functionaliteit het inpassingsplan en waterinfiltratie op te stellen.

Al met al een functioneel plan dat strookt met wensen van de ondernemer en de omgevingskwaliteiten en omliggende functies. Onderstaand is het uitgewerkte plan, waarmee de eigenaar het proces kan afronden.

In het proces heeft de ondernemer middels een buurtdialoog wensen verkregen, waarmee het plan nog betere wordt en bijdraagt aan het voorkomen van mogelijk geluidsoverlast. Deze wensen zijn door ondernemer onderschreven en in dit plan opgenomen.

Locatie en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Locatie perceel met hierop de contouren van het bouwvlak en 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. Het bedrijf is onderdeel van het halfopen lint in deze straat en heeft met woonhuis en bestaande bedrijfsgebouwen een beeldbepalende plek in het landschap. Met de bestaande beplanting, de laan en omliggende erven is het grotendeels ingekleed in het groen en ook de entree is voorzien van groen en water, waarmee het een functioneel en passend geheel vormt.

Vanuit functionaliteit bedrijf en omgeving wordt de laaddock en bedrijfsgebouwen anders gesitueerd en zullen enkele uitbreidingen aan de orde zijn om alles logistiek goed te laten verlopen en machines mooi binnen te kunnen stallen.

De ruimere omgeving vormt een aantrekkelijk cultuurlandschap, waar het bedrijf ook zijn productievelen 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 tbv landschapsplan

Het 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.

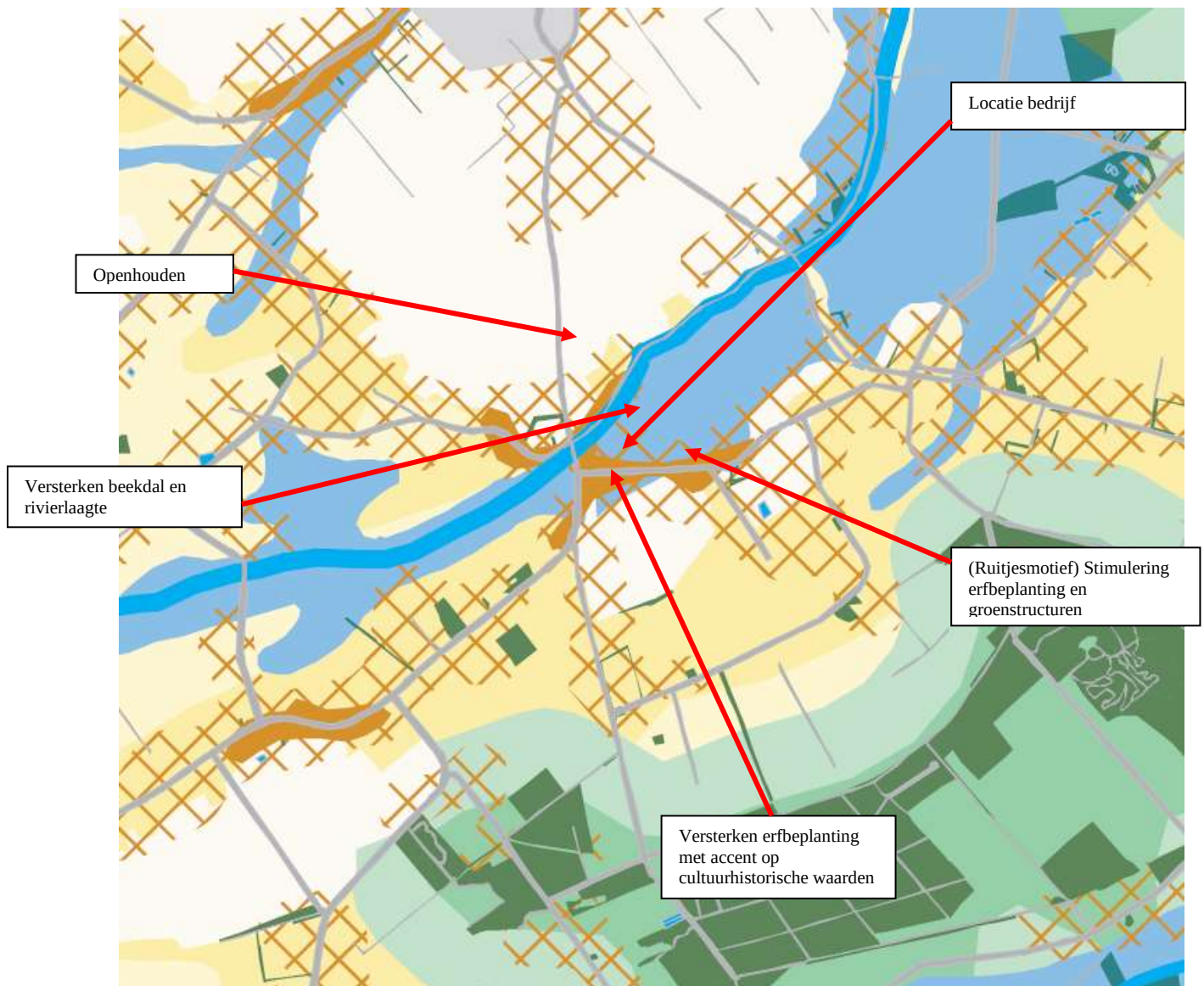
Dit plan is samen met de ondernemer besproken en heeft geleid tot een functioneel en fraai geheel, waarbij draagvlak van de omwonenden ook een belangrijk punt vormt.

Vanuit draagvlak en dialoog is begin 2019 overeengekomen om de wens van een geluidsscherm op te nemen in het eindplan.



Figuur 2: Kaart van 1909

De historische kaart laat zien dat de locatie in vroegere tijden onderdeel was van het kleinschalig beekdallandschap met aan de overzijde straat het open akkergebied. Een kleinschalig landschap met vele “kamers” omgeven door opgaande beplanting. Nabij de bestaande boerderijen waren destijds hagen en hoogstamfruitgaarden aanwezig laat de kaart zien. (zie figuur 2).



Figuur 3: Het provinciaal landschapskader

De provincie Limburg heeft in 2011 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 plan (figuur 3) staat de locatie ingetekend aan de rand van het beekdallandschap, waar erfbeplanting en kleinschalige groenstructuren gestimuleerd dienen te worden. In het straatbeeld is het wenselijk de cultuurhistorische karakteristieken/waarden te accentueren, indien mogelijk.

4. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Landschap

De locatie is momenteel grotendeels omkadert met opgaand groen. De voorzijde met de beplante grondwal en erf. De westelijke entree wordt begeleid door een typische mooie bomenlaan van meerdere soorten (Eik, Haagbeuk en Linde) en ook de noordrand wordt deels met groen geïntegreerd. Aan de oostzijde is momenteel minder beplanting aanwezig en zal in de nieuwe situatie ook aandacht krijgen.

Op deze manier is het een (grotendeels met groen omkaderde) enclave in het beekdal met de laan als structuurbepalend element. De erven en groenelementen in de omgeving dragen er ook toe bij dat de sfeer van een beekdal ook nu nog aanwezig 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 en de grasmus in dit gebied is gespot en nabij de beekloop de waterhoen is 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 gecreëerd kan worden.

Water

Op dit moment wordt het regenwater van de bebouwing afgevoerd naar de bestaande infiltratiepoel op het erf. Het water van de verharding wordt grotendeels direct in de nabijheid van de verharding geïnfilteerd.

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 de visie om het bedrijf binnen een "groene kamer" zich te laten ontwikkelen. Deze kamer vormt dan onderdeel van het kleinschalig beekdal wat er voorheen aanwezig was.

Met een groene omkadering van singels en bomen wordt dit decor gecreëerd. De straatzijde Overbroekseweg dient naast inpassing ook een mooie entree te vormen voor het bedrijf. Door hier juist de grootsere bebouwing en parkeerplaats af te schermen met grondwal en groen, wordt juist het accent en visitekaartje gecreëerd bij woonhuis en de westelijke hoofdentree. Zeker met de waterelementen bij hoofdentree is dit een mooie binnenkomst en duidt enigszins op de beekdalsfeer. Het vervolmaken van de laan draagt ook bij aan de kwaliteitsimpuls van het typische landschap.

De belangrijke zichtzuides vanuit Kraakse Pas en Veulenseweg dienen met zorg afgrond te worden met groen was het verzoek van de gemeente.

Vanuit de omgevingsdialoog is voortgekomen om hier geluidsschermen te plaatsen op 2,5 meter vanaf de grens, zodat de bestaande beplanting/ aan te vullen beplanting in het groene kader hier duurzaam het aanblik vormt vanuit de omgeving. Om de wand ook in de winterdagen niet te laten opvallen wordt het aan de buitenzijde beplant met Klimop, waarmee het samen met de struikenrand een dichte en jaarrond groen aanblik vormt. De binnenzijde van de wand wordt groen afgewerkt en vormt de bedrijfszijde, welke niet in het landschappelijke aanzien ligt.

Samengevat worden de entrees ingekleed met toegangsbomen, de hagen en hoogstambomen en de infiltratiepoel. De grondwal wordt verder verlegd en vormt een groene wand om genoemde zaken af te schermen. De overige zijde worden met bosschages, singels, losse hagen en gemengde hagen met bomen aangeplant, zodat dit grotendeels aan het oog wordt onttrokken.

Natuur

De aanplant van het integratie-aankledingsgroen en de aanleg infiltratiepoelen heeft naast de inpassing ook natuurwaarden als schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Zeker vanuit het omliggende beekdal en in de randzones kunnen vogels foerageerruimte vinden en zich hier verschuilen. Ook de klimopzijde geluidsscherm

is voor bijen en biodiversiteit een mooie meerwaarde! Dit sluit ook mooi aan bij de aangrenzende erven, in de randzone van dit beekdal, wat zo in totaal een groene as vormt in het verder intensief gebruikte agrarisch cultuurlandschap.

Watertoetsvisie

De visie is om het regenwater van de nieuwe en bestaande bebouwing (daar de bestaande infiltratiepoel verdwijnt), geraamd op 4300 m² op te vangen en te laten infiltreren op eigen erf. Met de norm van T=10, dient er 48 mm gebufferd te worden en wat kan infiltreren. In totaal is er ruim 200 m³ bufferruimte noodzakelijk en de verharding zal het regenwater afvoeren naar de aangrenzende berm en beplanting, waar het infiltreert.

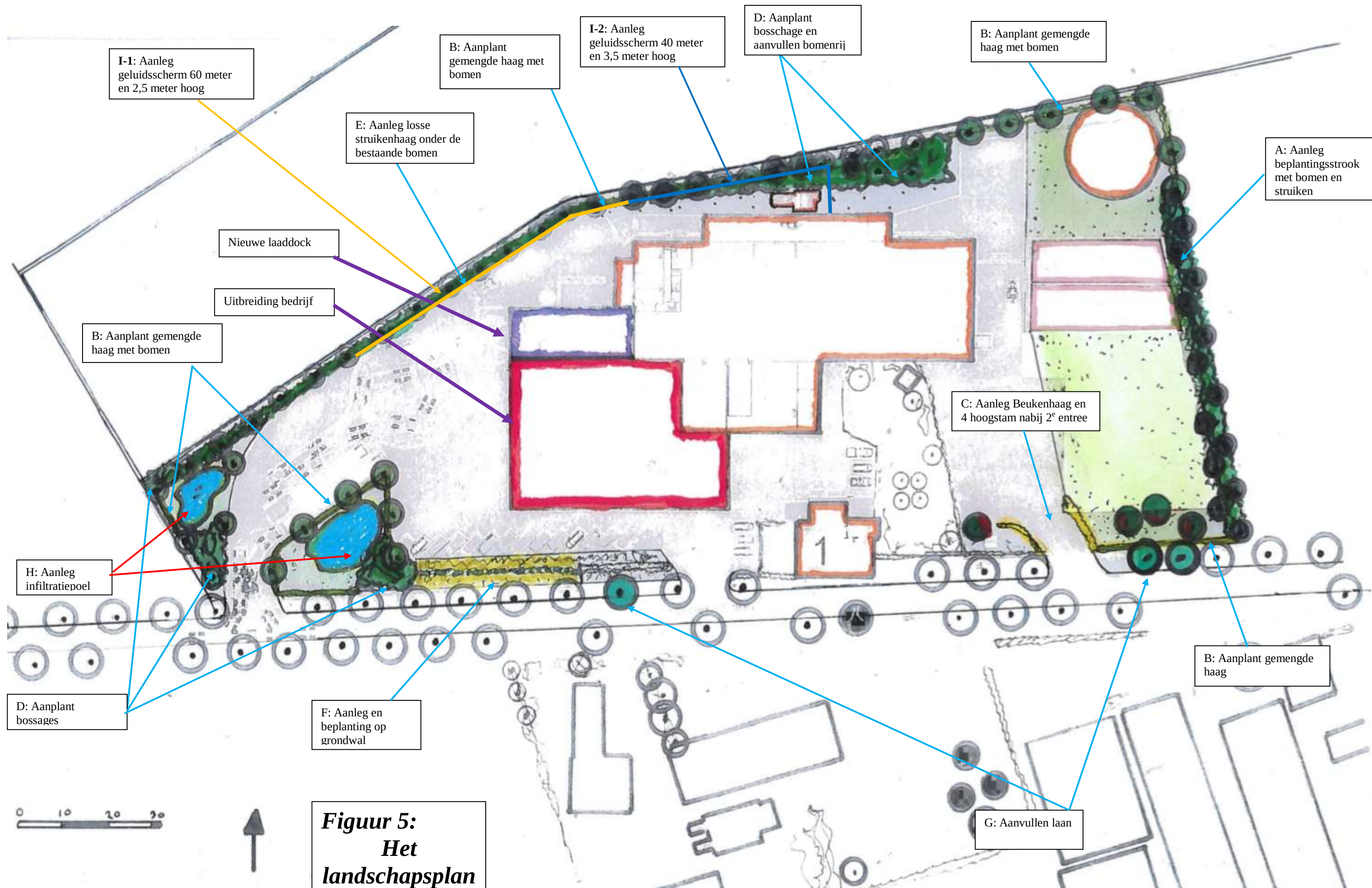
Daar het grondwater hier aan de straatzijde redelijk diep zit, 1,50-mv, is een oppervlakte (waakhoogte 20 cm) noodzakelijk van ca 180 m². Hier zal het water opgevangen worden en kunnen infiltreren. Om calamiteiten te voorkomen is er een overstort op de gemeentebermsloot die weer in verbinding staat met de kavelsloot die rond het perceel ligt. Bij calamiteiten kan het hier opgevangen worden en infiltreren, maar dit zal zeer sporadisch aan de orde zijn.

De infiltratiepoelen zullen door hun begroeiing aan de rand van beplanting eveneens natuurwaarden ontwikkelen.

5. Het LKM inpassings- en waterplan

Op onderstaand plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan in overleg met de ondernemer en samenspraak met de gemeente/Kwaliteitscommissie. Tenslotte na de omgevingsdialoog is het een plan dat ook hiermee de vragen beantwoord.

Op de volgende bladzijde Landschaps-waterplan.



Het plan voorziet in een aantal onderdelen die hierna beschreven zijn.

A: Aanleg beplantingsstrook met bomen en struiken

Hier worden een struikenstrook aangelegd met een breedte van 6 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 strook worden op onderlinge afstand van 6 meter Eiken, Lindes en Essen aangeplant.

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 staan, die mooi volledig uitgroeien.

B: Aanleg gemengde hagen met bomen rond buffer, bassin en achterzijde smalle gedeelte) en straatzijde toekomstige uitbreiding

Deze hagen zorgen buiten het (tuinerf) voor een mooie geleiding entree, langs straat en plekken waar bredere beplanting niet mogelijk is.

Juist de gemengde hagen geven variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde hagen bestaan uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groene rand vormen rond de infiltratiepoel. De hoogte van de gemengde hagen op de andere plekken is 2 meter, daar ze ook hier een meer afschermdende functie hebben.

In de hagen staan op de aangegeven plekken op onderlinge afstand van 12 meter de opgaande bomen. Daar het typische van het erf is de diversiteit aan bomen is het fraai dit voort te zetten.

Vandaar worden er ca 15 bomen aangeplant zijnde:

Quercus robur	Zomereik
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gewone es
Carpinus betulus	Haagbeuk

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

De bomen worden behalve de opkroning minimaal gesnoeid en kunnen volledig uitgroeien.

C: Aanleg Beukenhaag en 4 hoogstamkers bij 2^e entree

Deze haag is made geleiding naar tuinerf en hierdoor is een Beukenhaag meer 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 langs de zijkant inrit. Plantsoen heeft maat 80-100 en wordt jaarlijks geknipt.

In het perkje en grasveldje voor toekomstige uitbreiding worden enkele hoogstamkersen gezet, wat ook strookt met de cultuurhistorische uitstraling nabij bebouwing.

Er worden in meerdere soorten 4 Kersenbomen geplant met een aanplantmaat van 12-14. Deze bomen hebben behalve opkroning een minimale snoei en kunnen volledig uitgroeien.

D: Aanplant bosschages en enkele bomen

Op de 3 aangegeven overhoeken bij de poelen en aan de achterzijde bedrijf is het wenselijk om hier een opgaande struikenbossage aan te leggen, die het zicht "breekt" en de achterzijde maximaal verdoezeld. De struikenbossages 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 %	Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	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.

Het beheer is ook elke 6 jaar gefaseerd terugsnijden/verjongen, zodat het een dichte beplantingsstrook blijft. De takken kunnen in het element verwerkt worden.

Op de aangegeven plekken worden bomen aangeplant in gelijk sortiment en maat als bij onderdeel B. Ter plekke wordt exacte locatie bepaald, zodat op onderlinge afstand van 10 a 12 meter een opgaande boom staat.

E: Aanplant losse struikenhaag onder de bestaande bomen

De bestaande bomenrij krijgt steeds meer body en om dit te versterken wordt een losse struikenhaag, 2 rijen, aangeplant die verder los kan uitgroeien. De haag wordt 4 meter hoog, 3 meter breed en wordt iedere 6 jaar gefaseerd teruggesnoeid, waarmee hij zich verjongd.

De losse struikenhaag bestaat uit de volgende soorten:

25%	Rhamnus frangula	Vuilboom
10 %	Cornus mas	Gele Kornoelje
20 %	Rhamnus catharticus	Wegedoorn
5 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje
15 %	Amelanchier lamarckii	Krenteboompje
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos

De onderlinge plantafstand is 1,25 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt gemengd aangeplant.

F: *Aanleg beplanting op grondwal*



Bovenstaande foto van de bestaande wal zal worden voortgezet op de nieuwe grondwal. Dus de taluds beplanten met *Hedera helix* (Klimop) op onderlinge afstand van 50 cm, zodat dit een dicht tapijt vormt en geen onderhoud vergt, behalve onkruid verwijderen.

Bovenop staat een haag van een compacte Liguster, *Ligustrum vulgare* “Lodense”, met 3 stuks per meter en vormt een dichte losse haag met een hoogte van 1,50 meter. Hiermee wordt voorkomen dat deze onder “open” wordt en zijn functie niet goed volbrengt.

G: *Aanvullen laan*

Samen met de gemeente zal gezien worden om de laan in de nieuwe situatie verder te vervolmaken. Door de aanleg van 3 *Tilia platyphyllos* maat 18-20 wordt dit gerealiseerd. Hiermee worden de gaten opgevuld en vormt dit eveneens een afscherming van de achterliggende gebouwen.

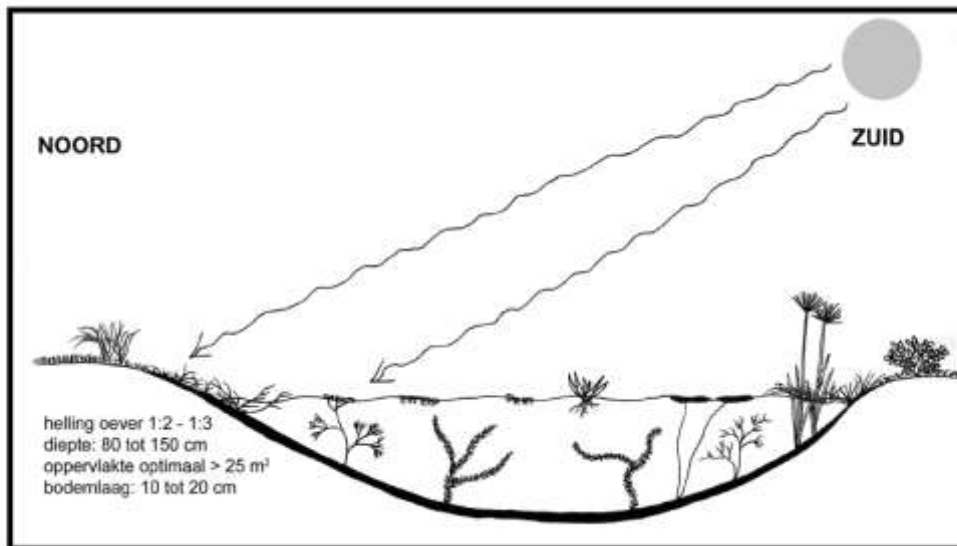
Deze kunnen ook volledig uitgroeien en hebben behalve enige opkroning ook geen snoei nodig.

H: *Aanleg infiltratiepoelen*

In de poel aan straatzijde van 20x10 meter is er bij een dynamische hoogte van 1,30 meter ruimte voor ruim 200 m³. Dit strookt met de eis van het Waterschap om een voldoende ruime dynamische buffer te hebben. Bij calamiteiten kan het water via overstort afgevoerd worden naar de aangrenzende berm- en kavelsloot.

Met deze insteekmaten, een talud van 1:2 (noordtalud) 1:1 (zuidtalud) creëer je extra variatie. Zie principeddoorsnede infiltratiepoel.

Na de aanleg wordt de infiltratiepoel 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.



Figuur 6: Doorsnede nieuwe poel (algemeen voorbeeld)

De poel/vijver wordt elke 8 jaar machinaal opgeschoond, zodat dichtgroeien en verlanding wordt voorkomen.

In de 2^e poel in de buitenbocht wordt niet direct water afgevoerd en zal een natuurlijke poel vormen, daar deze in een lager deel ligt. Met een maat van 10 x 15 meter en een diepte van 2,50 meter zal deze jaarrond water bevatten en een fraai element zijn bij de entree aan deze zijde.

Met deze insteekmaten, een talud van 1:2 (noordtalud) 1:1 (zuidtalud) creëer je extra variatie. Zie principeddoorsnede infiltratiepoel.

Na de aanleg wordt ook de 2^e poel 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.

I 1 en I 2: Aanleg geluidsscherm

Op de aangegeven plakken wordt op 2,5 meter afstand van de grens het geluidsscherm geplaatst. Aan de buitenzijde van het scherm is de bestaande/aan te vullen beplantingsstrook gelegd. De schermen zijn resp. 2,50 en 3,50 meter hoog en worden aan de buitenzijde beplant met Klimop (*Hedera helix*), waarmee het jaarrond groe is. De binnenzijde (zijde bedrijf) wordt het met groen afgewerkt, waarmee de kokos zich duurzamer in tijd houdt. Moet en afwerking in groen krijgen, anders verweert deze te snel.

Beheer is de Klimop in toom houden, dus wat te uitbundig groeit wegnippen, maar verder redelijk extensief beheren. Ook wat klimop als ondergroei van de groenzone (de 2,5 meter rondom) is in principe goed.



Beeld van geluidsscherm net na realisatie



Beeld van geluidsscherm na 2 groeiseizoenen, een dichte groene wand.

Extra idee: Te plaatsen landelijke poort

De entree van het bedrijf wordt wellicht verfraaid door aanleg van een mooie landelijke houten poort. Deze staat vanaf de straat juist mooi in het zicht. Wellicht met opschrift een meerwaarde in het geheel.

6. Uitvoering

Het bedrijf van Van Osch zal na instemming gemeente de procedure afronden. Wanneer het geheel doorlopen is en de bouw gerealiseerd wordt deze uitvoering gerealiseerd.

Dit wordt dan bij bouwvergunning vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en het bedrijf. Dit is voor de overheid de garantie dat het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Plattelandscoöperatie

Ing. Ron Janssen

Augustus/september 2016, aanpassing 18-10-2018, aanpassing 22-2-2019