



Rapportage

Landschapsplan Kruishoeveweg 2

Gemeente Voerendaal

RAPPORTAGE

Landschapsplan Kruishoeveweg 2

Gemeente Voerendaal

Inhoud : Landschapsplan Kruishoeveweg 2

Profitmanagernummer : M171949

Opdrachtgever : Steinbusch BV; dhr. R. Steinbusch

Opsteller : ir. A.H.E. Sauren

Status : definitief

Datum : 20 november 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

BLZ

1. INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Planlocatie	1
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE ANALYSE	3
2.1. Het plangebied	3
2.1.1. Inrichting	3
2.1.2. Erfbeplanting.....	4
2.2. Landschappelijke context plangebied	5
2.2.1. Ruime omgeving.....	5
2.2.2. Directe omgeving.....	5
2.3. Beleidskaders	6
2.3.1. POL 2014.....	6
2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'	6
2.3.3. Limburgs Kwaliteitsmenu.....	7
3. PLANTOELICHTING	9
4. RUIMTELIJKE INRICHTING	11
4.1. Uitgangspunten	11
4.2. Inpassingsplan.....	11
4.3. Waterplan	12
4.4. Lijst van nieuwe beplanting	13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Steinbusch BV exploiteert op het adres Kruishoeveweg 2 te Voerendaal een agrarisch loonbedrijf met daarnaast een akkerbouwtak. Vanwege de herinrichting van een aantal bedrijfsruimten op de bedrijfslocatie en de noodzakelijke vergroting van een aantal bedrijfsruimten (kantoor, kantine, magazijn en werkplaats) is er minder stallingsruimte voor machines en materieel beschikbaar. Daarnaast moeten machines vanwege een optimaal gebruik van de opslagloodsen voor agrarische producten gedurende het jaar lange tijd in de open lucht worden gestald. Door deze ontwikkelingen is de manoeuvreerruimte op het buitenterrein te beperkt geworden. Gevolg is dat machines en transportmiddelen noodgedwongen buiten de bedrijfslocatie moeten worden gestald. Dit is niet wenselijk en leidt voor zover die stalling langs de openbare weg gebeurt (o.a. transportmiddelen en vrachtwagens voor afvoer producten) tot gevaarlijke verkeerssituaties. Door het bedrijfsterrein (buitenterrein) uit te breiden wordt dit probleem opgelost en kunnen alle machines en materieel op de eigen locatie worden gestald/parkeren en ontstaan op het bedrijfsterrein logischere rijroutes.

In voorliggend landschapsplan wordt de ruimtelijke context beschreven en worden de maatregelen toegelicht die als doel hebben om de locatie op een juiste wijze in te passen in het omliggend landschap.

1.2. Planlocatie

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Voerendaal op het Ransdalerveld (onderdeel van het Plateau van Ubachsberg) ten westen van Colmont. In navolgend hoofdstuk wordt verder ingegaan op de ligging en de ruimtelijke context.



Ligging locatie



Landschappelijke foto locatie (vanuit het westen)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op het plangebied zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst, waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de geldende beleidskaders in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt eerst een verbinding gelegd tussen de ruimtelijke analyse en het planvoornemen. Uit de analyse komen een aantal ontwerpprincipes naar voren waaraan het inpassingsplan moet voldoen. Daaruit volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1. Het plangebied

2.1.1. Inrichting

Onderhavig plangebied behoort tot het agrarisch loonbedrijf gelegen op de locatie Kruishoeveweg 2. De bebouwing op onderhavige locatie is onder te verdelen in de oorspronkelijke carréboerderij en de nieuwere bedrijfsloodsen ten zuiden van de carréboerderij. Rondom de bedrijfsbebouwing is verhard erf gelegen. Rond het erf is veel opgaande beplanting aanwezig.



Foto's van het plangebied vanuit het oosten (boven) en noorden (onder)

De uitbreiding van het erf wordt beoogd ten westen van het bestaande erf. Deze grond was in agrarisch gebruik, totdat het de afgelopen jaren beschikbaar werd gesteld aan de gemeente Voerendaal als tijdelijk depot voor civieltechnische werkzaamheden in de omgeving.

2.1.2. Erfbeplanting

Het bestaande erf met bebouwing wordt omzoomd door volwassen vormen van beplanting, welke reeds zorgt voor een robuuste inpassing van de bedrijfsbebouwing ter plekke.



Inrichting erf met bestaande beplanting

De entree naar de oorspronkelijke carréboerderij wordt gevormd door een oprit met aan beide zijden leilindes, welke zorgt voor een karakteristieke entree naar de bebouwing. Langs de Heugdenweg wordt een duidelijke grens gevormd door een bomenlaan (B1) met zomereiken met daartussen een lage ligusterhaag, met op de kruising Heugdenweg/ Kruishoeveweg een Linde.

De beplantingsmassa aan de voorkant wordt verder aangevuld met een boomgroep (B2, bestaande uit Noorse Esdoorn, Zoete Kers, Walnoot, Zomereik en Paardenkastanje), die één geheel vormt met de bomenlaan en de leilindes langs de oprit.

Langs de Kruishoeveweg is sprake van twee boomgroepen (B3: Berk en Noorse Esdoorn 'Red Royal' en B4 Paardenkastanje en Zoete Kers).

Rond het erf en de bedrijfsbebouwing is sprake van wat ruiger struweel. Aan de zijde van de Heugdenweg is sprake van een dicht struweel (S1) bestaande uit Zomereik, Noorse Esdoorn, Zoete Kers, Es, Spaanse Aak (in boom- en struikvorm), Haagbeuk (in boom- en struikvorm) met verdere ondergroei van Hazelaar, Laurier en Vlierbes.

Tussen de bedrijfsbebouwing en de woning Kruishoeveweg 2A vormt een struweel/boschage (S2) bestaande uit Beuk, Es en Zomereik een duidelijke grens. Aan de west- en zuidzijde rond het erf is aanplant (B5) van recentere datum aanwezig van Zomereik met daartussen Laurier.

2.2. Landschappelijke context plangebied

2.2.1. Ruime omgeving

Het plangebied bevindt zich in het Zuid-Limburgse Heuvelland, binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het Heuvelland hebben verschillende beken (Geul, Gulp, Eyserbeek enz.) een systeem van beek- en droogdalen uitgesleten in de lössplateau's. Dit resulteert in een afwisselend landschap met weidse plateau's, glooiende tot zeer steile hellingen en besloten dalen, met variaties in waterhuishouding en bodemopbouw tot gevolg. Het grondgebruik, ligging van wegen en kernen is in belangrijke mate geënt op deze structuur.

Het plangebied is gelegen op de uitlopers van één van de hoogstgelegen plateau's van het Zuid-Limburgse Heuvelland, het Plateau van Ubachsberg (tot 215 m boven NAP). Het plateau is reeds zeer lang agrarisch in gebruik; niet ver van onderhavig plangebied is een Romeinse villa opgegraven.



In het rood is de ligging van plangebied weergegeven, gezien van Elkenrade (ten zuiden van het plangebied)

2.2.2. Directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het Ransdalerveld, ten zuiden van Ransdaal en ten westen van Colmont. Het betreft open agrarisch gebied op het Plateau van Ubachsberg. Het plangebied is gelegen op de rand van het plateau, aan de zuidzijde zijn de steile hellingen (Vrabelberg) richting het Droogdal van Colmont gelegen. Deze hellingen zijn begroeid met kleine percelen hellingbos, graften en langs de afdalende Kruishoeveweg zijn essen aangeplant. De locatie is derhalve gelegen op de overgang tussen het uitgestrekte open plateau en de helling.

2.3. Beleidskaders

2.3.1. POL 2014

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

2.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

Ter plaatse van het voornemen is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 13 november 2014. De locatie heeft deels de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' en deels de bestemming 'Agrarisch'.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt beoogd binnen het bestaande bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Derhalve is deze ontwikkeling niet strijdig met het bestemmingsplan.

De uitbreiding van het erf wordt grotendeels beoogd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming geldt volgens artikel 4.9.1 onder lid d een vergunningplicht voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

2.3.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Het Limburgs Kwaliteitsmenu betreft een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Op het platteland horen agrarische bedrijven thuis, dit is immers hun werkgebied. Om zowel de noodzakelijke ontwikkelingen van landbouwbedrijven te faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen.

Uitbreiding van agrarische bedrijven is toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu is vastgelegd dat voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

3. PLANTOELICHTING

Steinbusch BV exploiteert op het adres Kruishoeveweg 2 te Voerendaal een agrarisch loonbedrijf met daarnaast een akkerbouwtak. Vanwege de herinrichting van een aantal bedrijfsruimten op de bedrijfslocatie en de noodzakelijke vergroting van een aantal bedrijfsruimten (kantoor, kantine, magazijn en werkplaats) is er minder stallingsruimte voor machines en materieel beschikbaar. In de huidige situatie is al krapte aan bewegingsruimte op het buitenterrein. De oorzaak daarvan is niet gelegen in een toename in verkeersbewegingen, maar in de duur van de graaninname en de bewaartijd van de zelf geteelde aardappelen.

Steinbusch B.V. heeft het concrete voornemen om de loods aan de straatzijde ('70/'72) en de middenloods ('78) her in te richten (kantine/kantoor/magazijn/werkplaats). Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Deze herinrichting zal leiden tot een beperktere stallingsruimte voor de landbouwmachines.

De derde loods (gebouwd in 2009) heeft thans een combinatiefunctie, deels opslag van granen respectievelijk aardappelopslag en deels stalling van machines. Vanaf half juni wordt de loods leeg gemaakt en integraal inwendig gereinigd. De graaninname begint vervolgens omstreeks eind juni/eerste week van juli en duurt tot ongeveer september. Direct na afronding van het graanseizoen wordt de loods voorbereid voor aardappelbewaring. Tevens worden betonnen tussenwanden in de derde loods geplaatst om gescheiden opslag van aardappelpartijen mogelijk te maken. Vervolgens begint de aardappelinname/-opslag en levering vanaf ongeveer half september tot en met februari van het daarop volgend kalenderjaar. Door verbetering van de bewaringstechnieken in de afgelopen drie jaar is het nu voor Steinbusch B.V. mogelijk geworden om de aardappelen langer op te slaan en daarmee te profiteren van een hogere vergoeding voor dit product.

Voorgaande betekent dat de stalling van machines in de derde loods slechts gedurende een beperkt deel van het jaar mogelijk is. Tijdens de graan- en aardappelinname en het lossen daarvan worden de landbouwvoertuigen die niet bij deze activiteiten ingezet worden op het buitenterrein gestald. Bij gebrek aan ruimte moet daarbij tevens buiten onze bedrijfslocatie en ook langs de openbare weg (transportvoertuigen) worden geparkeerd. Om de bewegingsruimte te optimaliseren en daarmee de veiligheid voor de aldaar werkzame personen te kunnen borgen is de gewenste uitbreiding van ons bedrijfsterrein noodzakelijk.

Uit voorgaande wordt reeds duidelijk, dat het machinepark voor een groot deel en gedurende langere periode buiten gestald dient te worden. Voor de staat van het machinepark is dit natuurlijk niet bevorderlijk, met name als het betreft de onderhoudsgevoelige machines of zelfrijdende landbouwvoertuigen uitgerust met precisietechnieken. Bij het langdurig buiten stallen hebben weer en wind vrij spel op die machines en werktuigen, hetgeen tot meer storingen en hogere onderhoudskosten leidt. Daarom is de realisatie van een aanbouw aan de derde loods op termijn gewenst. Die aanbouw kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwkael.

Voor een volledige beschrijving van de plantoelichting wordt verwezen naar het document 'Bedrijfsontwikkelplan (BOP)'.



Planvoornemen

4. RUIMTELIJKE INRICHTING

4.1. Uitgangspunten

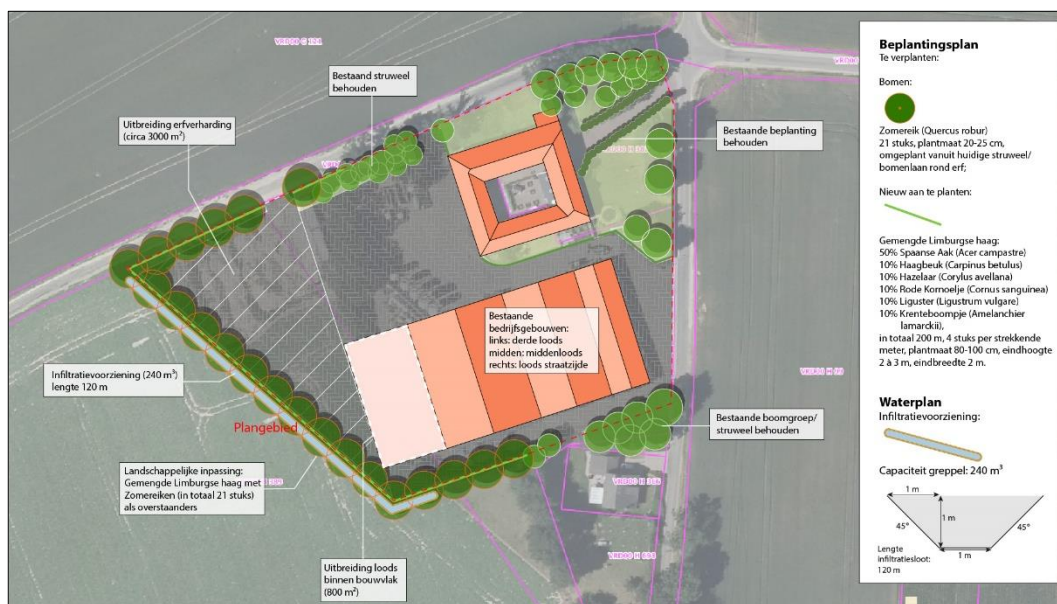
De bestaande bouwkavel is robuust ingepast met volwassen en hoog opgaand groen. Uitbreiding vereist opnieuw een goede inpassing. Het aangrenzende akkerland, aansluitend aan de bestaande bouwkavel biedt voor bedrijfsuitbreiding de fysieke ruimte zonder dat noemenswaardige omgevingswaarden verloren gaan.

Voor de voorliggende ontwikkeling dient een deugdelijk en robuust landschappelijk inpassingplan te worden opgesteld. Daarbij is behoud van een goede inpassing een uitgangspunt evenals het treffen van voldoende maatregelen voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. De bestaande groene omkadering van de bouwka­vel langs de Kruishoeveweg en Heugdenweg maakt onderdeel uit van een op grond van het bestemmingsplan beschermd landschapselement. Hoewel de ontwikkeling slechts voor een klein deel plaatsvindt op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen', dient de inbreuk op het element minimaal te zijn. De nieuwe inpassing zal van dit landschapselement deel gaan uitmaken.

Het landschappelijk inpassingsplan wordt voorgelegd voor onafhankelijk en deskundig advies aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. De commissie geeft een oordeel over de kwalitatieve waarde van de landschappelijke inpassing in de omgeving.

4.2. Inpassingsplan

De landschappelijke analyse, de beleidskaders en de bovengenoemde uitgangspunten hebben geleid tot het voorliggende landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Kruishoeveweg 2 te Voerendaal.



Landschapsplan Kruishoeveweg 2 (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

De toe te voegen verharding en bebouwing dient in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu landschappelijk te worden ingepast. Voor de uitbreiding dient de bestaande, robuuste beplanting te moeten wijken. De bestaande beplanting langs de westelijke zijde van de bebouwing bestaat uit zomereiken die reeds een redelijke omvang hebben. In de huidige situatie staan de bomen te kort op elkaar om volledig te kunnen uitgroeien.

In het kader van de landschappelijke inpassing wordt beoogd om zoveel mogelijk de bestaande beplanting om te planten, zodat na de realisatie reeds sprake is van een robuuste inpassing. De bestaande Zomereiken worden omgeplant richting de rand van het plangebied. Door de tussenafstand tussen de bomen te vergroten tot ongeveer 10 meter, kunnen de kronen van de bomen verder uitgroeien om derhalve een stevige inpassing te bewerkstelligen.

De beste periode voor het verplanten van bomen is als de bladeren van de boom zijn tussen de herfst en het voorjaar. Voordat de bomen in de herfst/winter worden verplant, dient in het voorjaar de wortels rond te steken. Daarmee wordt de kluit compacter en door de groei van nieuwe (haar)wortels binnen de kluit wordt de boom sterker. Tevens dient de boom te worden gesnoeid. Bij het opnieuw planten is het belangrijk de boom in goede grond (bijvoorbeeld een combinatie van tuin- en potgrond) te planten. Vervolgens moet de boom regelmatig water hebben (één tot twee keer per week, mede afhankelijk van de weersomstandigheden).

Om het erf en de bebouwing verder landschappelijk in te passen, zal rond het erf tevens een gemengde Limburgse haag worden aangeplant, om tot een totale omzoming van het erf te komen. De haag is samengesteld uit de soorten Spaanse Aak, Haagbeuk, Hazelaar, Rode Kornoelje, Liguster en Krenteboompje en heeft een lengte van circa 200 m. Daarmee wordt ook het zicht onder de kronen van de eikenbomen weggenomen. Zodoende wordt een robuuste landschappelijke inpassing van het erf beoogd.

Aan de zijde van de Heugdenweg zal het bestaande struweel zoveel mogelijk worden behouden.

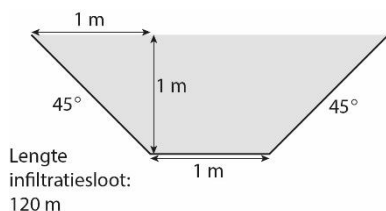
Aan de oostzijde van het erf vinden geen veranderingen plaats. De bestaande beplanting wordt gehandhaafd.

4.3. Waterplan

Binnen voorliggend planvoornemen dient het hemelwater dat valt op de nieuw te bouwen (dak)verharding te worden afgekoppeld. Omdat het voornemen gepaard gaat met extra erfverharding, wordt voorgesteld om langs het erf een infiltratiesloot te realiseren waar het regenwater in de bodem kan infiltreren.

De capaciteit van de infiltratievoorziening is berekend op de meest recente normen van het Waterschap Limburg. In verband met de klimaatverandering en een aankomende normverhoging, wordt geadviseerd uit te gaan van een minimale berging van 80 mm regenwater.

Op onderhavige locatie wordt de erfverharding uitgebreid met circa 3.000 m². De capaciteit van de infiltratievoorziening dient $3.000 \times 0,080 = 240 \text{ m}^3$ te bedragen. De sloot wordt beoogd langs de westelijke erfgrans en zal een lengte hebben van ongeveer 120 m.



Tekening Doorsnede infiltratiesloot

4.4. Lijst van nieuwe beplanting

Bomen

- Zomereik (*Quercus robur*); 21 stuks; wordt omgeplant vanuit huidig struweel rond het erf; plantmaat 20-25 cm.

Haag

- Gemengde Limburgse haag rond de erfverharding bestaande uit 50% Spaanse Aak (*Acer campestre*), 10% Haagbeuk (*Carpinus betulus*), 10% Hazelaar (*Corylus avellana*), 10% Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*), 10% Liguster (*Ligustrum vulgare*) en 10% Krenteboompje (*Amelanchier lamarckii*); lengte 200 m; 4 stuks per strekkende meter; plantmaat 80-100 cm, eindhoogte 2 à 3 m, eindbreedte 2 m.



Bepantingsplan

Te verplanten:

Bomen:



Zomereik (*Quercus robur*)
21 stuks, plantmaat 20-25 cm,
omgeplant vanuit huidige struweel/
bomenlaan rond erf;

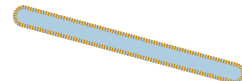
Nieuw aan te planten:



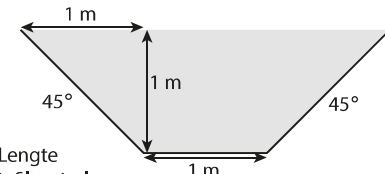
Gemengde Limburgse haag:
50% Spaanse Aak (*Acer campastre*)
10% Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
10% Hazelaar (*Corylus avellana*)
10% Rode Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
10% Liguster (*Ligustrum vulgare*)
10% Krenteboompje (*Amelanchier lamarckii*),
in totaal 200 m, 4 stuks per strekkende
meter, plantmaat 80-100 cm, eindhoogte
2 à 3 m, eindbreedte 2 m.

Waterplan

Infiltratievoorziening:



Capaciteit greppel: 240 m³



Lengte
infiltratiesloot:
120 m

POUDEROYEN
compagnons