

Definitief (met aanvullende gemeentelijke eisen maart 2013
en kwaliteitscommissie 30 mei 2013)

Natuur en landschappelijk integratie- en inrichtingsplan

Ten behoeve van

*Limburgs Kwaliteitsmenu
(onderdeel BOM+)*

“Hof Olympia”



**Dhr. H. Poettgens
Dijkerpeelweg 14
6006 VE Altweerterheide**

**Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. R. Janssen
077-3061744
Juni 2013**

1. Inleiding

Op de locatie Dijkerpeelweg 14 te Altweerterheide is “Hof Olympia” gelegen. Een paardenhouderij die mooi gelegen is in het groen en die zich nu hier formeel als bedrijf wil vestigen en een bouwkaavel verkrijgen. Nadat deze bouwkaavel is toegewezen, wil het bedrijf hier op korte en iets langere termijn een overdekte piste met opslagloods, een buitenpiste, een overdekte longeerpiste, een buitenpaddock en een mestplaats realiseren. Het geheel van weilanden, bestaand bosgebied en de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 3 hectare. Momenteel is een schuur aanwezig met hierin de paardenboxen en het woonhuis. Daarnaast zijn in het bestaande bosgebied een stapmolen en enkele bijgebouwen aanwezig. De ondernemer wenst een bouwkaavel voor zijn volwaardig bedrijf en hierop de genoemde nieuwe zaken te realiseren. De overdekte piste heeft afmetingen van 25x 50 meter en de opslagloods 35 x 15 meter.

De ondernemer heeft de afgelopen jaren op de terreinen rond het erf al vele bomen aangeplant en fraaie houten afrasteringen gemaakt, wat het visitekaartje vormt van het bedrijf.

Vandaar dat het LKM plan is geënt op de al bestaande kwaliteiten en op welke wijze dit in de nieuwe situatie tot een mooi geïntegreerd bedrijf zal leiden.

In navolging van de reactie van de gemeente (mevr. Beurskens) is het plan aangevuld, waarmee een totaal en gedragen plan ontstaan is. Met de laatste puntjes op de i vanuit de Kwaliteitscommissie 30 mei 2013 is het gedragen en compleet.

2. Ligging en situatie

De locatie is gelegen halfopen enclave aan de rand van het bosgebied Tungelerwallen. Het is een jonge heideontginning tegen de beboste stuifduinen aan en grotendeels door bos en lanen omgeven.

De Heltenbosdijk vormt de hoofdlaan door het gebied, waar de Dijkerpeelweg en achterliggende zandpad de wegen naar het bedrijf vormen. Het bestaande dennenbos op de locatie zorgt ervoor dat de bestaande bebouwingelementen al in een bosrijke omgeving liggen. De omrastering van de weilanden en aangeplante Platanen dragen bij dat het een bijzondere en herkenbare plek is. (Zie ook kaartje 1).

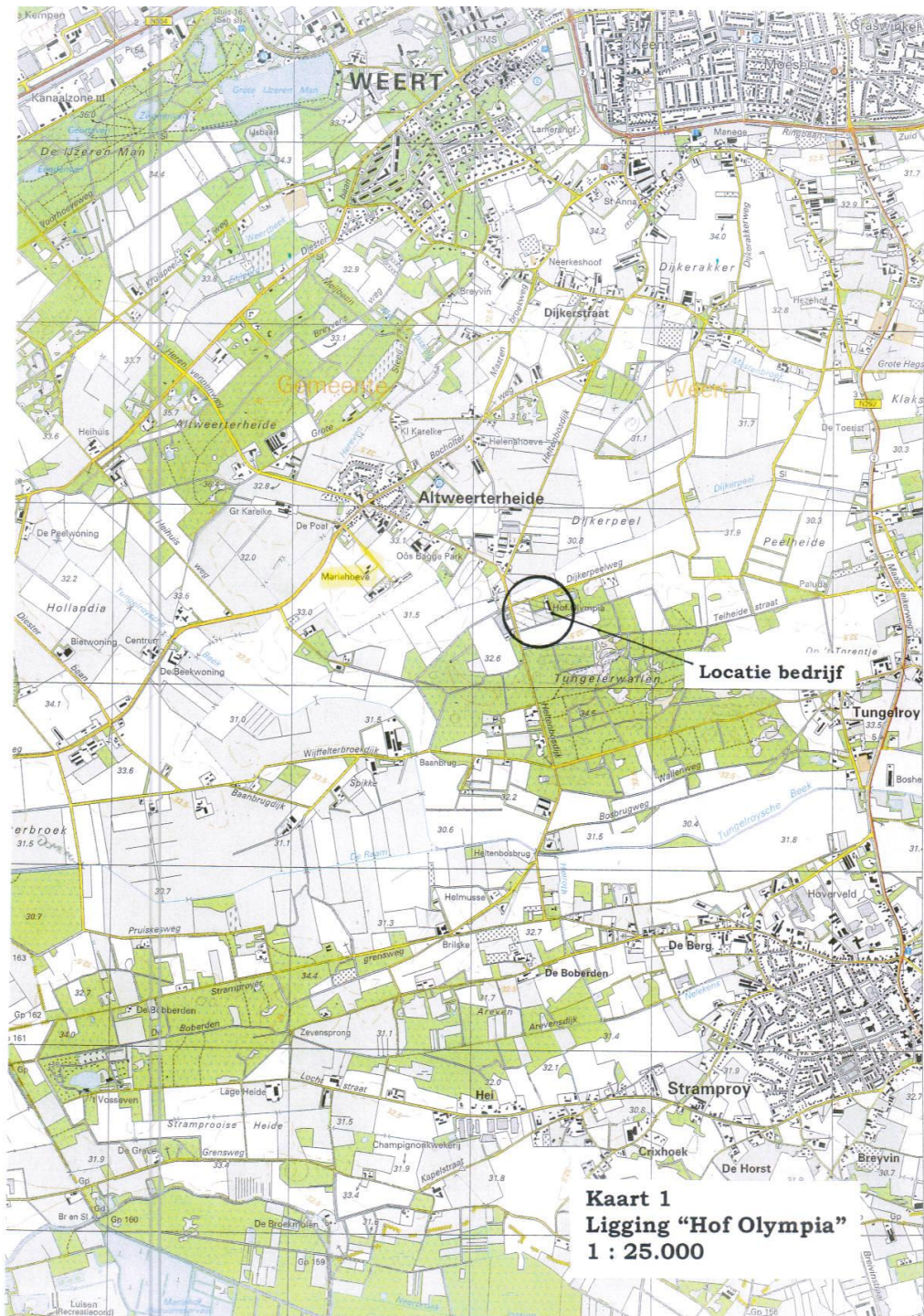
Het geheel wordt omgeven door enerzijds het bosgebied en aanliggende grote bedrijf aan de Heltenbosdijk en verder door de omliggende akkers. Tenslotte vormt de Dijkerpeelweg de grens tussen het hoger gelegen bosgebied met akkerenclaves en het lagere gebied met veelal weiland en lagere akkers.

Ten behoeve van de huidige bebouwing wordt aandacht besteed aan regenwaterinfiltratie. Regenwater wordt niet afgevoerd, maar infiltreert in de bodem. Bij extreme buien kan het regenwater via de bestaande berm sloten worden afgevoerd, maar dit is op de hogere zandkop niet noodzakelijk.

3. Doelstelling en uitgangspunten

Het doel is om een juist afgestemd plan te verkrijgen dat een reële invulling geeft voor de het juiste beheer en de ontwikkeling van landschap en natuur op en in de

omgeving van het nieuwe totale bedrijf. Hierbij is gekeken naar de bestaande groene waarden op het beoogde bedrijf en ook vanuit de grote landschappelijke omgeving. Wellicht zijn er nog aandachtspunten welke de kwaliteit van deze plek nog verder verbeteren.



4. Beleid

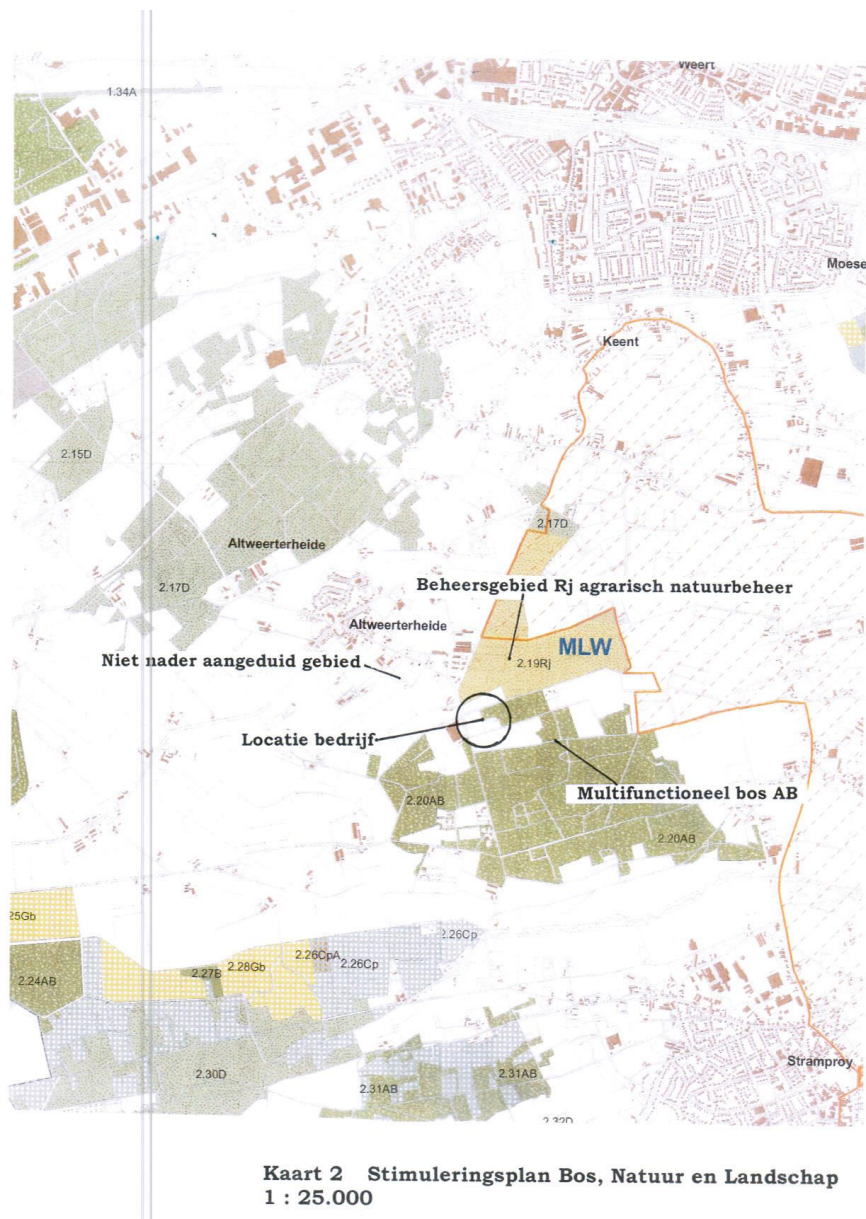
Vanuit het beleid zijn enkele beleidsstukken goed om te vermelden:

Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap

Landschapskader provincie Limburg

5. Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap

Het Stimuleringsplan is opgesteld vanuit de provincie en hierin staat aangegeven welke natuurwaarden er aanwezig zijn in bepaalde gebieden en welke maatregelen wenselijk zijn om de kwantiteit en kwaliteit van bos, natuur en landschap verder te vergroten cq te verbeteren.



De kaart 2 geeft aan dat de locatie gelegen is aan de rand van het Multifunctioneel bosgebied en het beheersgebied 2.19 Rj. De locatie zelf vormt een wit gebied (halfopen gebied), waar verder geen criteria liggen vanuit dit plan en het is wenselijk

door aanplant invulling te geven aan de landschappelijke waarden rond het beoogde bedrijf. Daarnaast is het een kans om de kwaliteit van de bestaande bosgebieden verder te verbeteren.

De percelen ten zuiden van de locatie zijn in huidige POL ingetekend als POG-zone, waar vanuit de provincie de ontwikkeling van groene waarden wenselijk is.

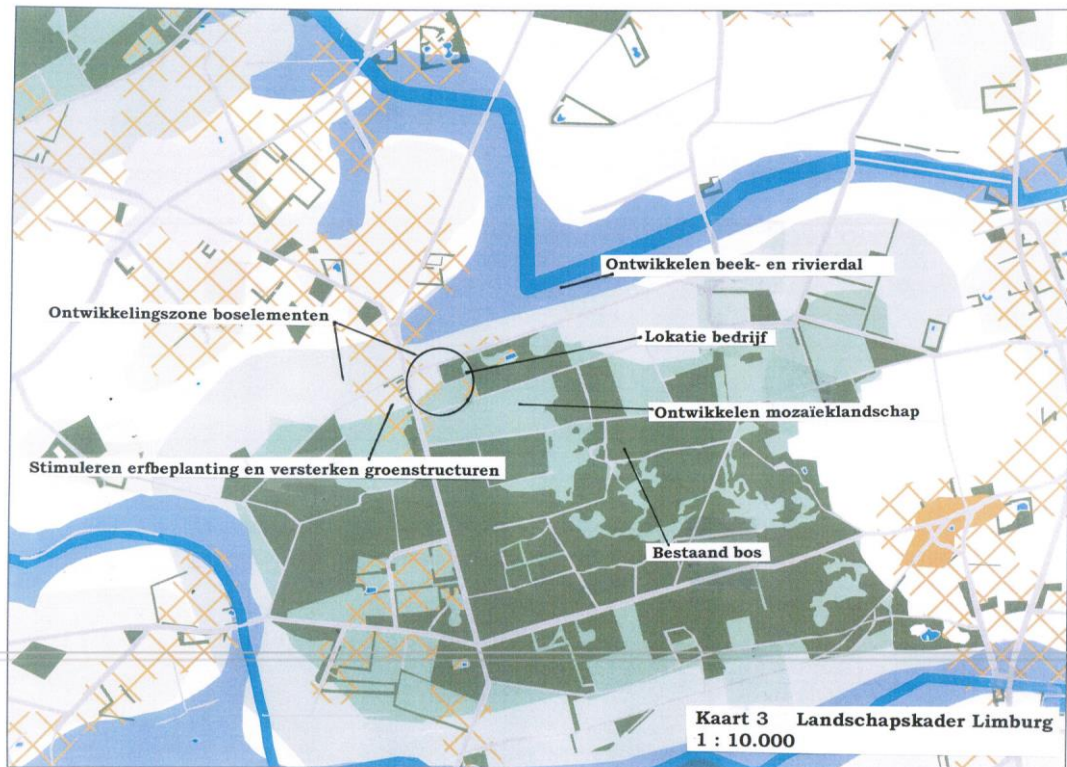
6. Historische kaart

De historische kaart 4 laat zien dat de locatie in 1900 nog onderdeel was van een open heidegebied, waar enkele heidegebieden al waren aangeplant met naaldbossen ten behoeve van het mijnhout. De rechtlijnige wegenstructuur was middels de paden toen al aanwezig.



7. Landschapskader provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2006/2011 een Landschapskader opgesteld, waarin ze verwoorden hoe het landschap en ontwikkelingen de komende jaren vormgegeven kunnen worden. De locatie is gelegen in de randzone van het bestaande bosmozaïeklandschap. De randzone waar bouselementen wenselijk zijn en rond bebouwing erfbeplanting en groenstructuren aangemoedigd worden. Deze hoger gelegen zone wordt begrensd door het lagere beekdal, waar de ontwikkeling van het beekdal gewenst wordt.



8. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Het bedrijf ligt in aan de rand van het halfopen bosgebied. Een jong en rechtlijnig landschap met de belangrijke laan van de Heltenbosdijk en verder het in het oog springende bedrijf van de overburen. Op de locatie zelf is het bestaande naaldbosgebied een zeer belangrijke inpassing van de bestaande gebouwen en creëren de Platanen en het hekwerk een paardenlandgoedsfeer en herkenning voor bezoekers. De platanen vormen een toegangslaan vanaf de Dijkerpeelweg en enkele beeldbepalende bomen in het weiland, waaronder de paarden vertoeven.

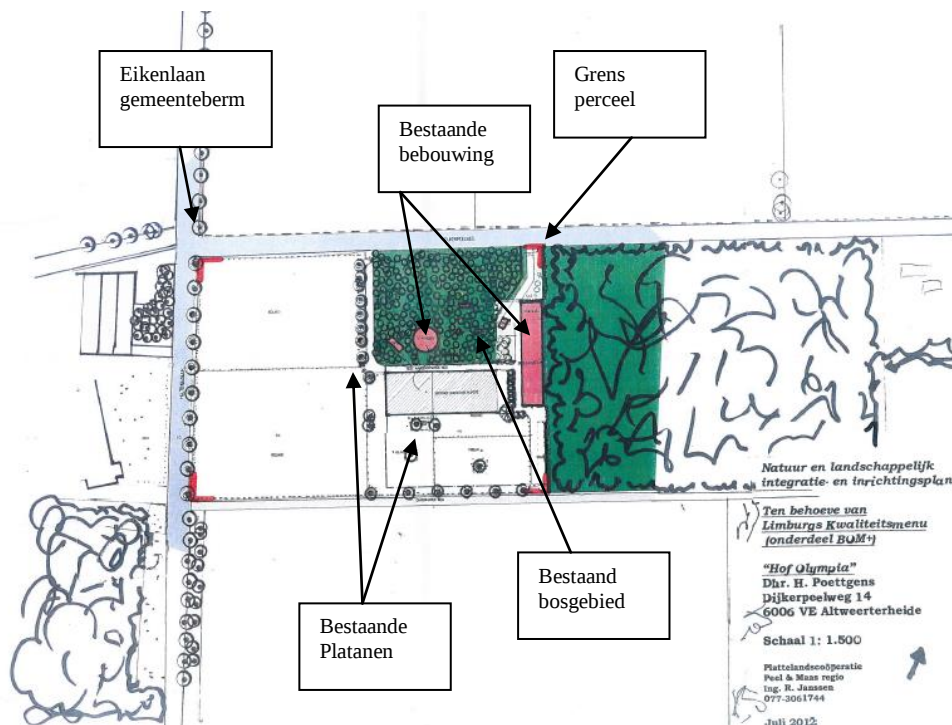
Het bestaande bos bestaat veelal uit naaldbomen en ondergroei is enigszins aanwezig.

Qua natuur heeft de plaats een redelijke ecologische waarde, door de aanwezigheid van het bestaande eigen bos en de nabijgelegen bosgebieden rond het beoogde bedrijf. Vanuit de Natuurgegevens van de Provincie Limburg komt voort dat in 2006 in de nabijgelegen bossen en gebieden de Geelgors, Grauwe Vliegenvanger en Boomkruiper zijn getraceerd.

In 2006 zijn ook in de berm van de Dijkerpeelweg Moerasrolklaver, Schermhavikskruid en Zandblauwtje gevonden, maar over het algemeen wordt de

berm betiteld als een soortenarme vegetatie. Dit strookt ook met de bermen in de verdere omgeving van het project. De bestaande bossen bestaan uit Naalddhout met ondergroei van voedselarme loofhoutsoorten. Vanuit de historische gegevens was het bosgebied op het perceel verruigd met veel braam.

Qua water wordt op dit moment het regenwater van de gebouwen geïnfiltreerd in de ondergrond, wat hier erg gemakkelijk gaat, gezien de bodemopbouw. Het vuilwater wordt afgevoerd via het riool.



9. Visie

De visie achter het KLM plan is op te splitsen in drie aspecten landschap, natuur en water.

Landschap

De landschappelijke kwaliteit van de locatie is momenteel al fraai. Naast groen zal ook de beoogde bebouwing een landelijke uitstraling krijgen door mooie architectuur en kleur-materiaalgebruik. Door hier met groen verder op door te borduren ontstaat er eenheid en een geheel in “landgoedachtige sfeer”. Door de rond de gebouwen Platanen toe te voegen ontstaat er eenheid in de “binnenruimte”. Door de 2 toegangswegen te begeleiden met lanen van Rode Beuk en op het binnen perceel enkele groepen Plataanbomen toe te voegen worden de nieuwe gebouwen en omrasteringen met groen opgenomen in het landschap. De keuze is dit juist met opgaande bomen te doen en niet met hagen, daar zicht op het geheel wenselijk is en het onderhoudsvriendelijk dient te zijn.

Op het terrein worden langs de Dijkerpeelweg en de onverharde weg Rode Beuken geplant, daar gemeente niet wenselijk vond dit ook met Platanen uit te voeren en dit past binnen de landgoedachtige sfeer.

Dit oogt erg landelijk en maakt een groen kader rond het bedrijf compleet. Gekozen wordt om grove bomen aan te planten, die zwaar met houten rasters beschermd worden en zo ook al een landgoedachtige sfeer uitademen.

Daarnaast zal het beheer van het bestaande bosgebied zorgdragen dat de toekomstbomen (juist loofbomen) meer ruimte krijgen en het aandeel dennen afneemt. Hierdoor ontstaat er ook meer variatie in het bosgebied.

De bosbeheervisie welke is onderstreept door de kwaliteitscommissie is om de Amerikaanse Vogelkers te rooien en de Dennen te reduceren, zodat het loofhout, de Potentiele Natuurlijke Vegetatie (bomen en struiken die hier van nature thuishoren) juist gestimuleerd worden en de ruimte krijgen.

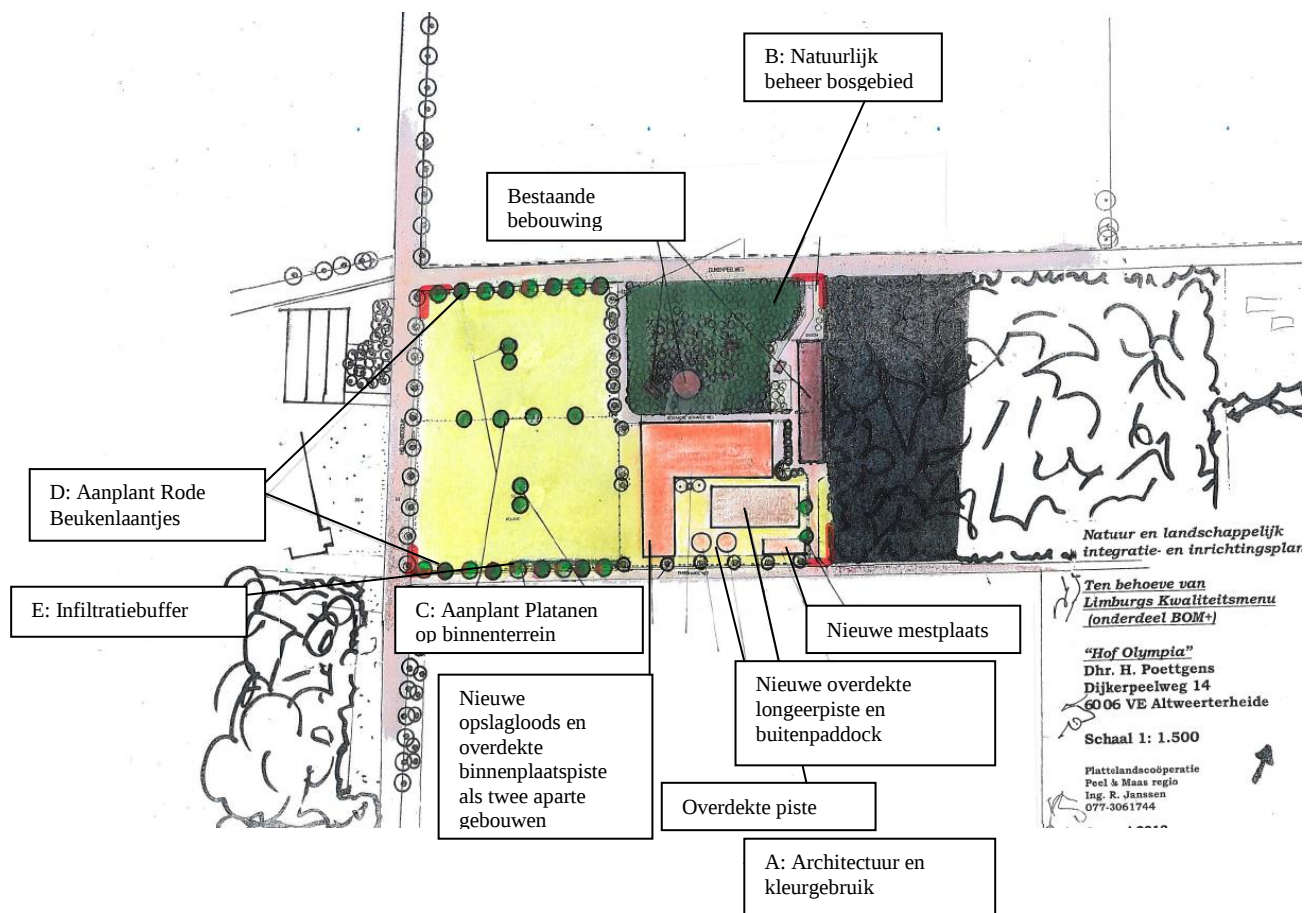
Natuur

De bestaande natuurwaarden van het bosgebied en de bestaande bomen op het "landgoed" dienen verder aangevuld te worden met opgaande bomen, die in de overgangszone tussen bosgebied en halfopen landschap ecologische waarden toevoegen. Door ook in het bos een natuurlijk bosbeheer toe te passen (creëren van meer ruimte voor struikengroei en inheemse bomen), wordt hier een bos met meer loofhout ontwikkeld dat ook een grotere ecologische waarde heeft.

Aan de rand van het erf zal een infiltratielaagte gecreëerd worden, dat waar enige variatie brengt en samen met het gevarieerde weiland voor de biodiversiteit een meerwaarde creëert.

Water

De visie is het regenwater van het nieuwe gebouw te laten infiltreren in de bodem, door middel van een infiltratiebuffer. Met een oppervlakte nieuwe hal van 25 x 50 en opslagloods 35 x 15 ontstaat er een nieuwe verharding van ca. 2.000 m² (incl. verharding). Hiervoor is een dynamische buffer in de infiltratiebuffer noodzakelijk van ruim 100 m³. De norm is hier T = 10, waarbij 500 m³ per hectare verharding gebufferd dient te worden.



10. Plan

Op bijgevoegd plan staat weergegeven waar de nieuwe bebouwing wordt gesitueerd, waar bestaand groen staat en waar de nieuwe inpassing en infiltratie wordt gerealiseerd.

Het plan voorziet in een aantal dat hierna beschreven is.

A: Architectuur en materiaal-kleurgebruik

De ondernemer heeft aangegeven dat bij de voorbereiding van de bouw er een ruime aandacht is voor materiaal en kleur van het gebouw en de overige elementen. Hiermee krijgt het al een landgoedachtige uitstraling en dient dit niet geheel weggestopt te worden achter het groen.

B: Beheer bestaand bosgebied middels Natuurlijk bosbeheer

Het bestaande bosgebied bestaat uit veelal dennen met enkele loofbomen en enige ondergroei. Door de Amerikaanse Vogelkers te rooien en het aandeel dennen te reduceren, krijgen de loofbomen en struiken die hier thuishoren meer ruimte en ontstaat er meer gelaagdheid in het bos (kruidenlaag, struweellaag en bomenlaag). Hierbij dient een juiste markering plaats te vinden, zodat dit het beste resultaat oplevert.

C: Aan te planten bomen op de weilanden

Om het gehele “binnen”gebied een geheel te maken en de toegangsinrit met een laan te accentueren worden op de aangegeven plekken *Platanus x acerifolia* aangeplant met maat 14-16.

Deze bomen worden goed beschermd en groeien snel uit tot boom, zodat ze snel schaduw geven aan de dieren en bijdragen aan een microklimaat in het weiland. Daarbij is het mooi om hiermee de nieuwe bebouwing halfopen te integreren.

D: Aan te planten bomen als kader

Rond het totale perceel wordt het kader met bomen compleet gemaakt. Met de aanplant van 17 *Fagus sylvatica* “Purpurea” maat 18-20 wordt het gebouw en totale bedrijf landschappelijk geïntegreerd met een soort wat hier ook (met landgoedachtige sfeer) past en wenselijk is (geen eik ivm eikenprocessierups).

E: Aanleg van de infiltratiebuffer

In samenspraak met de ondernemer wordt aan de rand van het perceel een wadi gemaakt, waarop het regenwater van de nieuwe hal wordt afgevoerd. Met een lengte van 60 meter, breedte van 2,50 meter en diepte van 80 cm is er een laagte, waarin het water wordt afgevoerd en kan infiltreren en hier op de zandgrond geen overstort noodzakelijk is. Het water zal hier zeer gemakkelijk infiltreren, met de GWS gemiddeld op 1,50 onder maaiveld.

11. Aanplant en beheer

Het voorgaande is een plan, wat is afgestemd op het gebied en de sfeer van het bedrijf om te komen tot een soort landgoedachtig geheel.

In het plan worden verschillende bomen aangeplant en verwoord dat de bestaande bomen en bosgebied op een duurzame en juiste wijze beheerd moeten worden. Het

beheer bomen bestaat uit het opkronen, begeleidingssnoei en eventueel verwijderen dode takken, wanneer dit gevaar oplevert.

12. Uitvoering

Hof Olympia zal na instemming van de gemeente/kwaliteitscommissie, het groen realiseren. Door middel van een afspraak met de gemeente wordt vastgelegd dat het groen ook daadwerkelijk wordt aangeplant in 2013. Dan zal ook in 3 jaar het natuurlijk bosbeheer worden uitgevoerd onder deskundige leiding.

Dit is voor de overheid de garantie zodat het ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en op de juiste wijze beheerd.

Het plan heeft na overleg (en met aanvullingen op wens gemeente en kwaliteitscommissie 30-5-2013) een hoog realiteitsgehalte en vormt een mooie aanvulling voor bedrijf en zijn omgeving. Het vormt voor de gemeente Weert, als paardengemeente, een voorbeeld van een onderneming fraai ingepast in zijn landgoedachtige omgeving.

PCPM
Ing. R. Janssen,
Juni 2013