



Landschapsplan

Allee ong. Koningsbosch

Gemeente Echt-Susteren

1 maart 2019

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planlocatie	1
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	2
2.1	Landschapsbeleid.....	2
2.2	Beschouwing van het landschap	5
2.3	Het planvoornemen	7
3	LANDSCHAPSPLAN.....	8
3.1	Planconcept	8
3.2	Maatregelen landschappelijke inpassing.....	8
3.3	Toepassing kwaliteitsmenu	10
3.4	Beplanting en beheer	11

BIJLAGE(N)

Bijlage 1 Tekening landschapsplan

1 INLEIDING

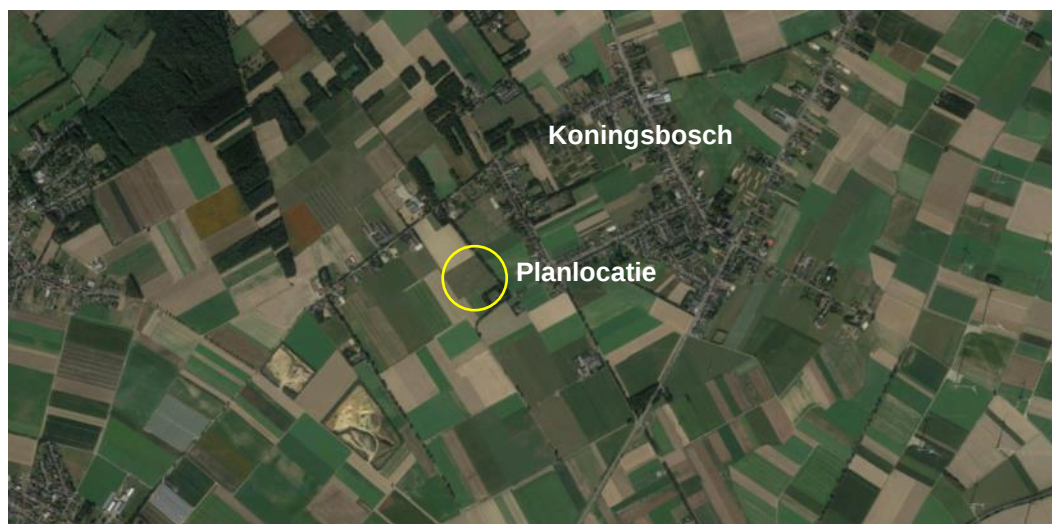
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers (Roger Jansen en zijn dochter Fabiënne) willen samen een fok- en sportstal oprichten aan de weg 'Allee' te Koningsbosch; in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren. De focus van het bedrijf ligt bij de afzet van springpaarden naar het (internationale) topsegment. Middels de bouw van een hippische accommodatie met een capaciteit van 24 paardenboxen, voorzien van alle noodzakelijke basisfaciliteiten met een passende uitstraling, wordt een accommodatie gerealiseerd, die passend is uitgerust voor het fokken en opleiden van sportpaarden en voor het ontvangen van buitenlandse clientèle.

De nieuwvestiging is voorzien op een onbebouwd agrarisch perceel in het buitengebied. Het planvoornemen dient derhalve gepaard te gaan met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In voorliggend document wordt het landschapsplan voor de locatie toegelicht in woord en beeld. Tevens worden de voorgenomen maatregelen voor de benodigde kwaliteitsbijdrage beschreven en uitgewerkt.

1.2 Planlocatie

De planlocatie betreft een onbebouwd perceel aan de Allee te Koningsbosch, in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren. Het betreft een locatie in het landschap van het hoogterras, wat gekenmerkt wordt door een rechte lijnige verkaveling van agrarische gronden en lintbebouwing. In het navolgende hoofdstuk wordt verder op dit landschapstype ingegaan.



Ligging planlocatie (luchtfoto Google Maps)

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

De planlocatie ligt ten westen van Koningsbosch, in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren. De locatie wordt ontsloten via de weg 'Allee', een buitenweg tussen de Majoorsweg en de Molenweg. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door een relatief open gebied in een rechte lijnige verkavelingstructuur met eveneens een rechte wegenstructuur. De woningen en (agrarische) bedrijfsbebouwing liggen veelal als lintbebouwing aan rechte wegen, met daartussen open gebieden met een overwegend agrarische functie.



Planlocatie (luchtfoto Google Maps)

2.1 Landschapsbeleid

2.1.1 Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Het landschap behoort volgens de structuurvisie van gemeente Echt-Susteren (Ontwikkelen met kwaliteit, structuurvisie 2012-2025) tot het landschap van het hoogterras. Het hoogterras maakt deel uit van het van het Rijnterras en is het oudste landschapstype van de gemeente. De strakke verkaveling en de tussenliggende bospercelen bepalen het landschapsbeeld. Het gebied wordt doorsneden door lange lijnen van infrastructuur, zoals de provinciale wegen naar Echt, Roerdalen en Duitsland.

Het streven voor dit landschapstype is om het rechte lijnige karakter te behouden en te ontwikkelen. De open ruimten dienen te worden behouden en te worden versterkt waar mogelijk. Langs wegen en oprijlanen dienen transparante bomenrijen te worden aangeplant, waarbij het zicht op het open landschap gehandhaafd moet worden. Tevens dient beeldverstorende bebouwing te worden ingepast in het landschap.



Kaart 9: Landschapstypen

- Grens landschapstype
- Steilrand
- Kern (P6)
- Oppervlaktewater
- Bos- en natuurgebied

Kaart met de te onderscheiden landschapstypen in de gemeente Echt-Susteren. De planlocatie ligt in het landschap van het Hoogterras.

2.1.2 Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

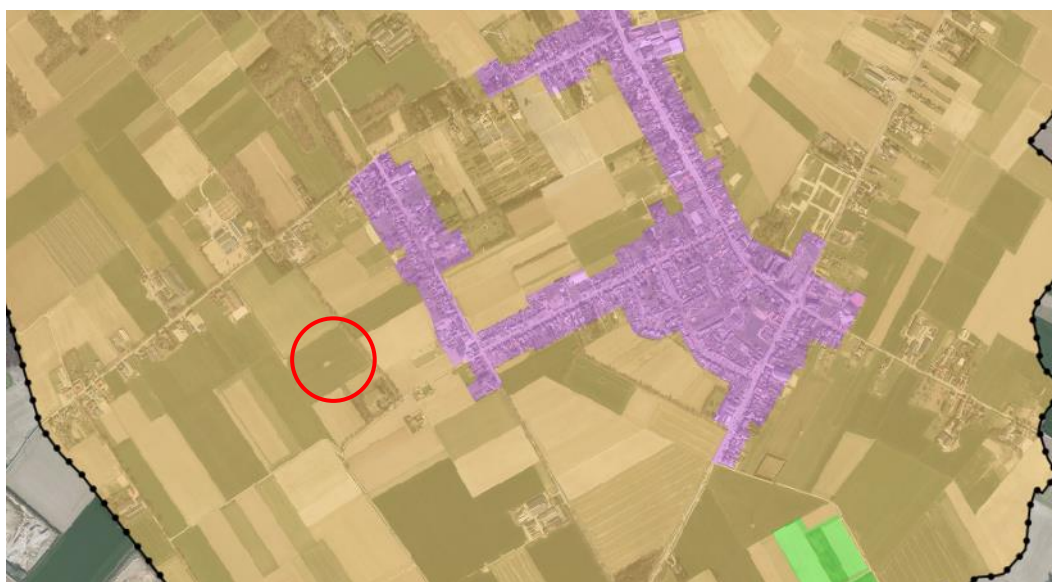
Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is door de gemeente Echt-Susteren uitgewerkt/vertaald in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM), dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee is het (ruimtelijk, kwalitatief) generiek beleid afgestemd op de specifieke gemeentelijke situatie. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging of herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

In het GKM zijn drempelwaarden opgenomen die een minimale bijdrage aangeven waardoor een minimale kwaliteitsverbetering wordt gegarandeerd. Daarnaast verplicht het GKM in voorkomende gevallen tot een extra en dus aanvullende kwaliteitsbijdrage. Voor onderhavige planontwikkeling dient een 'basiskwaliteit plus' te worden toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van een nieuwvestiging van een aan het buitengebied gerelateerd bedrijf in het landschap van het Hoogterras, met een maximaal bouwvlak van

1.5 ha. Volgens de criteria voor 'basiskwaliteit plus' dient de planlocatie goed te worden ingepast, waarbij ten minste 10 procent van het bouwvlak (1,5 ha in onderhavige planontwikkeling) ten goede moet komen aan de landschappelijke maatregelen. Dit komt neer op de toepassing van 1.500 m² aan groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Daarnaast is ook een aanvullende kwaliteitsverbetering van toepassing. De omvang van de aanvullende kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de basiskwaliteit plus en bedraagt 1 x 0.5 x de waarde van te leveren basiskwaliteit. De totale investering bedraagt derhalve 10% + 5% = 15% wat betekent dat een oppervlakte van 2.250 m² ten goede moet komen aan de landschappelijke (en aanvullende) inpassing. Hier wordt in het navolgende hoofdstuk invulling aan gegeven.

2.1.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het grondgebied van de provincie Limburg is opgedeeld in zoneringen, met voor iedere zone eigen kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het landelijk gebied bestaan deze zoneringen uit 'Buitengebied', 'Bronsgroene landschapszone', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Goudgroene natuurzone'.



Uitsnede vastgestelde POL 2014 zonering kaart met aanduiding plangebied in zone 'Buitengebied'.

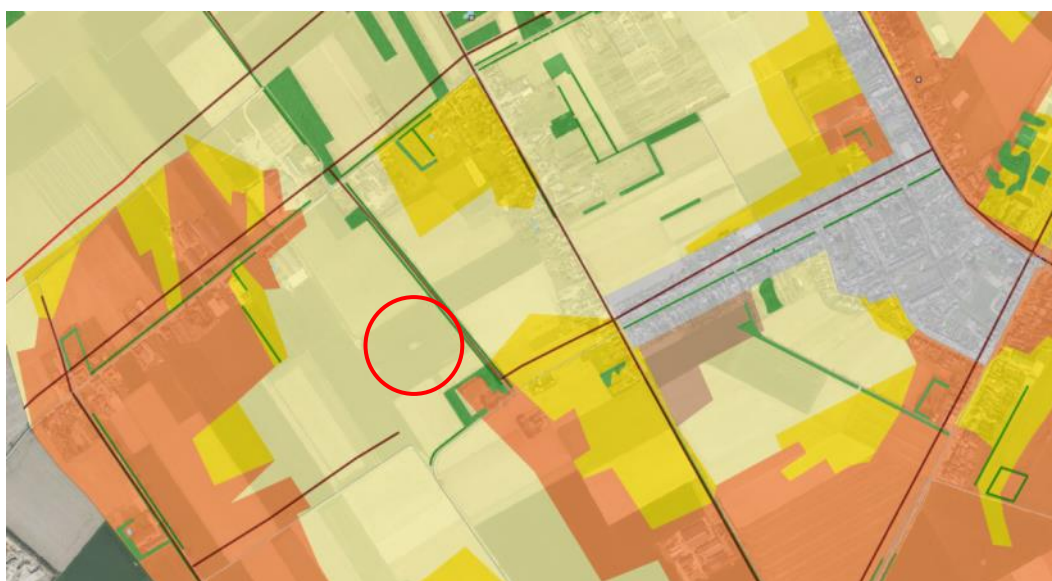
Uit de voorgaande kaart blijkt dat de planlocatie voor de nieuwvestiging binnen de zonering 'Buitengebied' ligt. Het betreft gronden met een overwegend agrarisch karakter. Hierin wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe agrarische bedrijven. Deze dienen evenwel te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

2.2 Beschouwing van het landschap

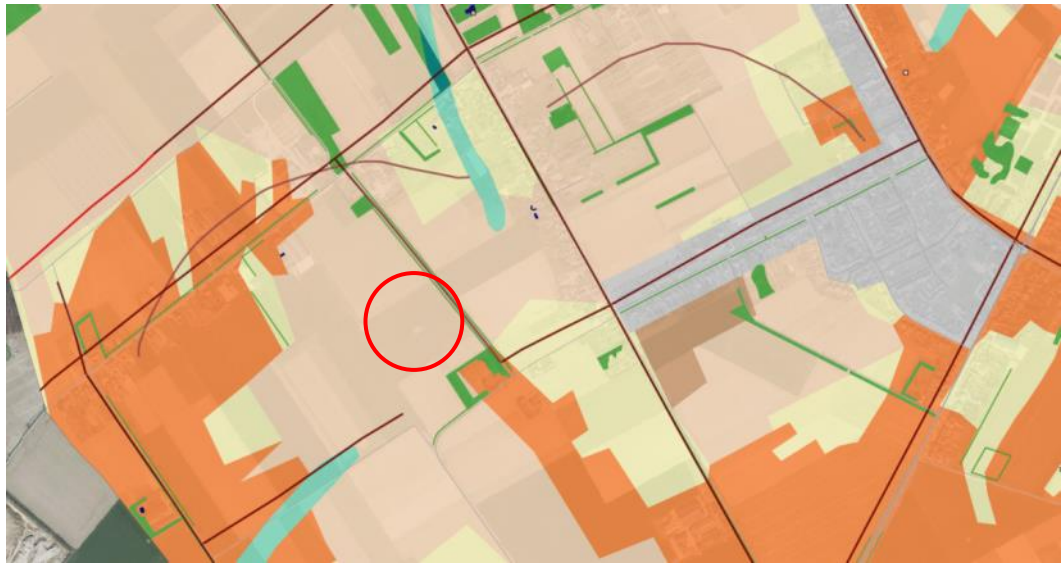
Hierna wordt het omliggend landschap beschreven aan de hand van de kaartlagen van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. De kaarten ontleden het omliggende landschap en bieden zodoende uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van de nieuwvestiging van de paardenhouderij.

De planlocatie is gelegen op het hoogterras bij Koningsbosch (natuurlijk fundament). Dit terras is ontstaan door het insnijden van de Maas in het Pleistoceen. Tegenwoordig steekt het gebied boven de huidige riviervlakte uit. Door hun uitgestrektheid en flauw ontwikkelde terraswanden hebben ze een plateau-achtig uiterlijk.

Na omstreeks 1800 zijn de droge heidegronden op het plateau ontgonnen voor de landbouw en deels beplant met naaldbos. Opvallend is dat deze planmatige heideontginning gekenmerkt wordt door een afwisseling van (kavel)patronen. Oude bouwlanden, nieuw cultuurland en droge heideontginningen wisselen elkaar af op relatief korte afstand. Ten noorden van de planlocatie liggen voornamelijk heideontginningen met kleine bosopstanden. De oude bouwlanden liggen voornamelijk ten zuiden en oosten van de planlocatie. De weg Allee wordt begeleidt door een beeldbepalende bomenrij aan beide zijden van de weg.



Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart 2: Gebruik en patroon in de tijd.



Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart kwaliteiten landschap.

De afwisseling in patronen en landschapstypen vormt de kwaliteit van het omliggende landschap. Ook de historische wegenstructuur en de te behouden kleinschalige landschapselementen vormen een meerwaarde voor het landschap. De kansen liggen dan ook vooral in het verder ontwikkelen van de groenstructuren en de erfbeplanting in de bebouwingslinten. In de tussenliggende gebieden is juist het behoud van de openheid een speerpunt van het landschapsbeleid.



Landschapskader Noord- en Midden-Limburg: Kaart kwaliteitsimpuls landschap.

2.3 Het planvoornemen

Het voornemen van de initiatiefnemers is om op de planlocatie een eigen fok- en africhtingsstal voor springpaarden (productiegerichte paardenhouderij) op te richten. Concreet betekent dit de realisatie van het volgende:

- de bouw van een rijhal en 24 paardenstallen;
- de aanleg van een buitenpiste (buitenbak);
- de realisatie van een langeercirkel en een stapmolen;
- de bouw van een bedrijfswoning met garage/berging;
- herinrichting van de omliggende gronden naar weiland en paddocks.



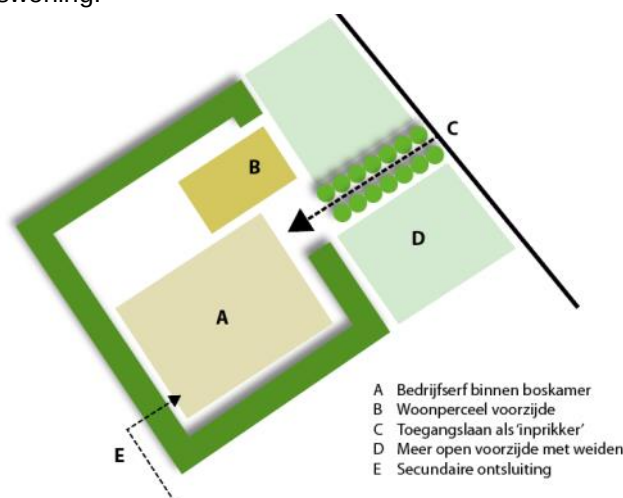
Schetsplan zonder landschappelijke maatregelen.

Het erf met bovenstaande voorzieningen zal zo compact mogelijk worden gehouden. Om openheid en doorzichten vanaf de Allee te behouden, zal het erf circa 80-100 meter van de weg worden gesitueerd. Middels een oprijlaan tussen twee paardenweiden zal de locatie bereikbaar zijn. Het erf krijgt een traditionele opzet, met de bedrijfswoning en privétuin aan de voorzijde, en het bedrijfsgedeelte op het achtererf. Hierbij worden landschapsontsierende elementen zoals parkeren en mestplaten zoveel mogelijk uit het zicht gehouden.

3 LANDSCHAPSPLAN

3.1 Planconcept

Het planconcept dat aan het landschapsplan ten grondslag ligt, gaat uit van de realisatie van een compact erf waarbinnen alle benodigde voorzieningen geclusterd zijn. Het erf wordt vervolgens ontsloten via een oprijlaan vanaf de weg Allee. Rondom het erf wordt een groene omlijsting gecreëerd door de aanplant van brede groensingels met gebiedseigen beplanting. In tegenstelling tot andere zijden, krijgt de voorzijde (straatzijde) van het erf een meer open karakter. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van het bedrijf en in het bijzonder die van het woonperceel met de bedrijfswoning.



Schematische weergave planconcept

Door het erf niet direct aan de weg te positioneren, maar juist op enige afstand van de weg, krijgt de planlocatie een zelfstandige positie in het open landschap. Door de robuuste groene omlijsting zal de planlocatie vanuit de omgeving gezien worden als een groene enclave binnen het open landschap. Het sluit daarmee aan bij de karakteristieken van het omliggende landschap met de kleine bospercelen en de rijk beplante erven.

3.2 Maatregelen landschappelijke inpassing

3.2.1 Representatieve zijde (zijde Allee)

Aan de zijde van de weg Allee ligt de entree tot de planlocatie. Een oprijlaan leidt naar het erf met de bedrijfswoning, de rijhal en de voorzieningen voor de paardenhouderij. De oprijlaan wordt benadrukt door de aanplant van een tweezijdige bomenlaan met winterlinde. Aan weerszijden van de oprijlaan blijft de ruimte onbebouwd en onbeplant. Hier worden paardenweiden aangelegd, die omheind worden met een kastanje houten hekwerk. Het woonperceel wordt omlijst met een lage beukenhaag van circa 1.20 m hoog. Zodoende blijft de woning zichtbaar, maar betreden bezoekers niet ongemerkt het privé gedeelte van het erf. Aan de andere zijde van de oprijlaan wordt de voorgevel van de rijhal deels aan het zicht onttrokken door de aanplant van twee winterlindes.



Tekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

3.2.2 Inpassing bedrijfsgedeelte

Het bedrijfsgedeelte met alle voorzieningen voor de paardenhouderij wordt omgeven door robuuste groen- (of bos)singels van circa 10 meter breed. De singels worden ingeplant met gebiedseigen heesters en boomvormers, zodat bij een passend onderhoud een dichte groensingel ontstaat die ook in de winter het zicht op de planlocatie verzacht of zelfs geheel ontnemt. Aan de westzijde wordt rondom de poel en nabij de secundaire ontsluiting een opening behouden. Rondom de poel wordt een meer open beplantingsstructuur voorgesteld, door de aanplant van enkele struikgroepen.

3.2.3 Hemelwaterberging en ontsluiting

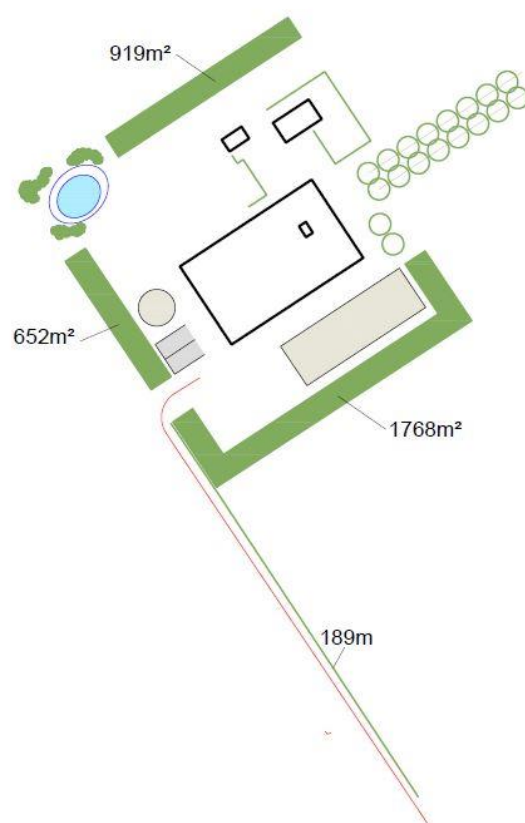
Het hemelwater dat op de daken en de erfverharding valt, dient op het eigen perceel te worden geborgen. Daartoe wordt een poel gegraven, die naast de berging voor hemelwater ook een meerwaarde biedt voor de lokale ecologische waarden. De berekening voor de hemelwaterberging is als volgt:

Afkoppelen hemelwater van verhard (erf)oppervlak en bebouwing (=circa 6.420 m²) en afvoeren naar infiltratievoorziening. Dit komt neer op; afgerond bij T=100 circa 6.420 m² x 84 mm = 540 m³ en T=25 6.420 m² x 50 mm = 321 m³ te bergen water. Voorstel: aanleg van een grote, vrijliggende kikkerpoel (circa 460 m²). Dit komt neer op netto circa 450 m² x 1,2 m bergingsvermogen = circa 552 m³. Deze capaciteit voor retentie en infiltratie is ruim voldoende.

De oprijlaan vanaf de weg Allee is bedoeld voor het voet- fiets en autoverkeer (bezoekers en bewoners). Voor het vrachtverkeer is de mogelijkheid opgenomen om een secundaire ontsluiting te realiseren aan de zuidzijde van het perceel. Deze sluit vervolgens aan op de Majoorweg. De grond voor de ontsluitingsweg dient echter nog te worden verworven.

3.3 Toepassing kwaliteitsmenu

Volgens het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) dient voor onderhavige planlocatie een 'basiskwaliteit plus' met aanvullende maatregelen te worden toegepast (zie par. 2.1.2). Dit komt neer op een totaal oppervlak van 1.500 m² aan landschappelijk groen. Navolgende tekening toont de oppervlakten van het voorgestelde groen. Hieruit blijkt dat hier meer dan ruimschoots aan de eis wordt voldaan. De totale oppervlakte groen bedraagt 3.339 m². Daarnaast vindt aanplant plaats van geschoren beukenhagen rondom de bedrijfswoning en aanleg van een landschappelijke (niet strak geschoren haag) met inheems sortiment langs de secundaire ontsluiting aan de achterzijde.



Groensingels met oppervlakten, hagen en poel

3.4 Beplanting en beheer

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en –soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien.

Plantlijst		
1 Toegangslaen en solitairen		
Winterlindes (Tila cordata 'Erecta')	80m	2x8=16 stuks stamomtrek 14-18cm
2 Winterlindes (Tila cordata)	vrijstaande bomen	2 stuks, stamomtrek 14-18cm
3 Bossingels met gesloten struikenlaag en boomvormers. 4 Struikengroepen rond poel		
Inheems sortiment Bomen: Zomereik, Linde Struiken: Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Sleedoorn, Lijster- bes, kardinaalsmuts	circa 3.500m ² 10 meter breed 40% boomvormers: groeps- gewijs, als overstaanders 60% struikvormers: groepen van 20 stuks	3 jarig bosplantsoen, 80-100cm Minimaal 6 rijen, Driehoeksverband 1,5x1,5m totaal circa 1.560 stuks
5 Geschoren hagen tuin bedrijfswoning 1,20m hoog		
Gewone beuk	130m	3 jarig haagplantsoen, 80-100cm 5 stuks/m. totaal 650 stuks
6 Landschappelijke (niet strak geschoren haag) 1,20m hoog		
Meidoorn, veldesdoorn	190m	3 jarig haagplantsoen, 80-100cm 5 stuks/m. totaal 950 stuks

3.4.1 Geschoren hagen

Het aanplanten van een geschoren haag vindt plaats tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Voor de aanplant van een haag wordt gekozen voor 3-jarig bosplantsoen van gewone beuk met de maat 60-80 cm hoogte. 1 jaar na aanplant worden niet aangeslagen exemplaren vervangen door nieuwe. De aanplant wordt na 1 jaar terugzet op 100-120cm m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot de hoogte zoals in de tabel aangegeven en de gewenste breedte.

3.4.2 Landschappelijke haag

Het aanplanten van een landschappelijke haag vindt plaats tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Voor de aanplant van een haag wordt gekozen voor 3-jarig bosplantsoen van meidoorn en veldesdoorn met de maat 60-80 cm hoogte. 1 jaar na aanplant worden niet aangeslagen exemplaren vervangen door nieuwe. De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een wat bredere losse haag en wordt niet vaker dan eens in de twee jaar gesnoeid.

3.4.3 Bossingel

Aanplant in rijen en driehoeksverband in groepen van 20 stuks per soort. Aan weerszijden groeit de singel circa 1.0-1.5 meter uit. Snoeien is nodig op het moment dat de gewenste hoogte is bereikt. Onderhoud vindt plaats door jaarlijks uitdunnen en innemen om een nette groensingel van de gewenste breedte en hoogte te behouden.

3.4.4 Bomen

Voor het aanplanten van de lindelaan en de vrijstaande bomen wordt gekozen voor laanbomen met een stamomtrek van minimaal 14-18 cm, met boompalen en boomband. Dit is nodig ten behoeve van rechte stamgroei. De boompalen kunnen na 5 jaar worden verwijderd. De exemplaren die niet zijn aangeslagen worden na één jaar vervangen door nieuwe. Indien de bomen in een weide staan dient een raster te worden aangebracht om beschadiging door vraat van paarden te voorkomen. Op de drogere delen kan regelmatig watergeven van de bomen noodzakelijk zijn. De eerste jaren vindt regelmatig controle plaats en worden de bomen zo nodig opgesnoeid. Wanneer de bomen volwassen zijn vindt jaarlijks controle plaats op o.a. takbreuk. Indien nodig vindt elke 2 tot 5 jaar kroonsnoei en opkronen plaats, om een mooie kroonvorm te krijgen.