

Landschappelijk inpassingsplan

Bedrijvenpark De Loop te Echt

Gemeente Echt

Definitief



colofon

De Loop
Landschappelijk
inpassingsplan

datum
12-10-2022

projectnummer
P05160

opdrachtgever
Intospace

BRO
projectleider
CJa

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen
zullen we zelf steeds meer opgesloten raken.”*
Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Beleidsscan: visie en verordening	5
1.5 Kenschets (historisch) landschap	6
1.6 Huidige situatie	7
2 Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.1.1 Dubbele bomenlaan aanplanten bij verlegde Nieuwe Oude Lakerweg	9
2.1.2 Aanplanten van bomenrijen langs fiets- en wandelpad	9
2.1.3 Aanplanten van dichte bosschages	9
2.1.4 Inrichten van groene parkeerterreinen	10
2.1.5 Uitlopers met bomen, heesters en natuurvriendelijke oevers;	10
2.1.6 Groene gevels.	10
2.2 Landschappelijk inpassingsplan als juridisch kader	11
3 Verantwoording voldoening aan kwaliteitseisen	12
Bijlage 1: Groenplan opgesteld door Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Op meerdere percelen gelegen op de locatie in Echt wenst de initiatiefnemer Intospace een bedrijvenpark.

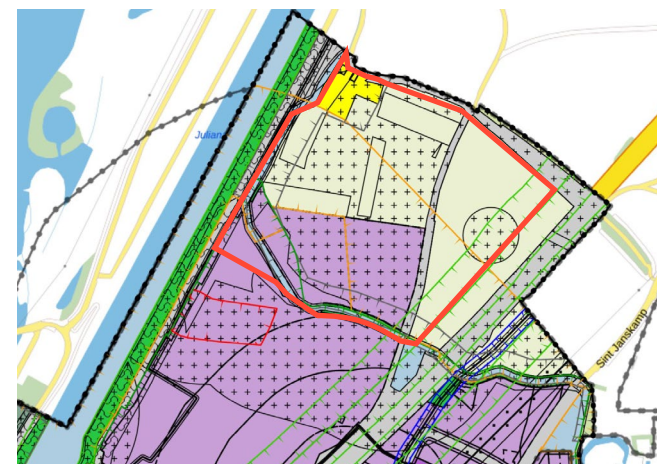
Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A2 aan de oostzijde en het Julianakanaal aan de westelijke zijde. In het zuiden van de planlocatie ligt het bedrijventerrein De Loop. Ten noorden bevindt zich een open landschap.



Figuur 1: Luchtfoto overzicht omgeving Plangebied aangeduid door rode lijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan De Loop 2012, vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen) Plangebied aangeduid door rode lijn.

1.3 Beleidsscan: visie en verordening

Provinciale verordening en omgevingsvisie

De provinciale verordening en omgevingsvisie formuleren op provinciaal niveau de kaders voor een gebiedsontwikkeling. Deze kaders zijn gebiedsspecifiek en verschillen per activiteit.

Op de kaart van figuur 3 is te zien dat er verschillende gebiedsaanduidingen binnen het plangebied vallen, namelijk 'bedrijventerrein', 'groenblauwe mantel' en het overgrote deel bestaat uit 'buitengebied'.

Structuurvisie Echt-Susteren

Functionele zonering

In de provinciale stukken ligt het plangebied deels binnen het buitengebied. Een verantwoording voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in het buitengebied is daardoor vereist. In de gemeentelijke Structuurvisie Echt-Susteren zijn functionele zoneringen aangeduid. Op figuur 4 is te zien dat de planlocatie (rode aanduiding met pijl op kaart) gelegen is binnen het (grijze) kerngebied. Op grond van deze benadering valt de uitbreiding van het bedrijventerrein op de aangewezen locatie binnen de mogelijkheden. Naast het kerngebied wordt het plangebied doorsneden door de Groenblauwe mantel van de Molenbeek.

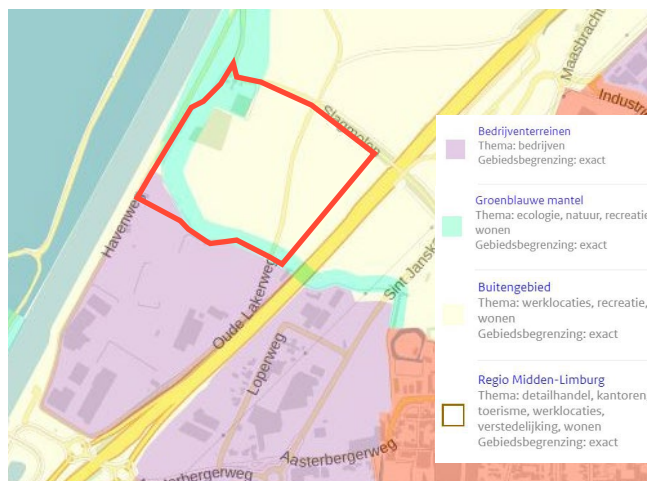
Voor de uitwerking van de kwaliteitsbijdragen (hoofdstuk 3) blijft de jurisdictie van het provinciale beleid leidend.

Landschapstypen

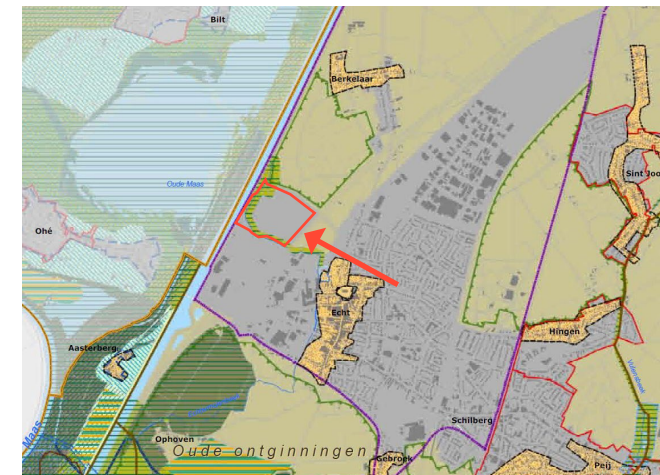
In de gemeente Echt-Susteren zijn zes landschapstypen te onderscheiden: het Maasdal, de Beekdalen, de Oude Ontginningen, de Landduinen, de Jonge Ontginningen en het Hoogterras (incl. steilrand). Het streven is om de identiteit

van elk landschapstype en daarmee het contrastrijke buitengebied te vergroten. Insteek van het beleid is dat een nieuwe ontwikkeling te allen tijde bijdraagt aan de versterking van de 'kwaliteit' ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen.

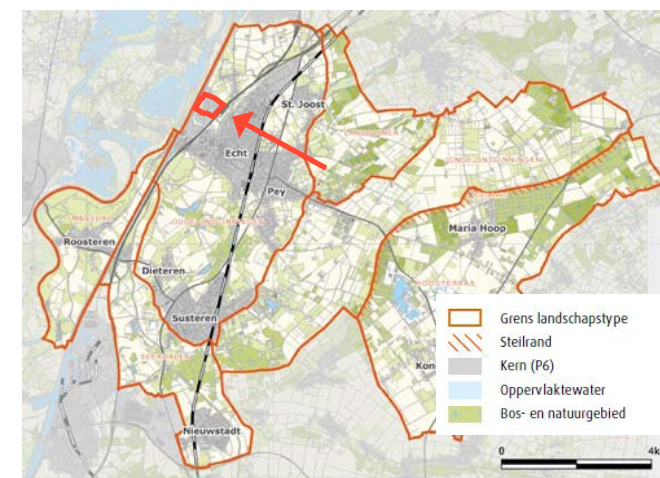
Op figuur 5 is de locatie van het plangebied en zijn de verschillende grenzen van de landschapstypes getoond. Het plangebied is gelegen binnen de Oude Ontginningen. In de kenschets (historisch) landschap op de volgende pagina wordt verder ingegaan op wat dit landschapstype inhoudt en welke ontwikkelingsperspectieven gewenst zijn.



Figuur 3: Uitsnede provinciale verordening (bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 4: Functionele zonering (bron: structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025)



Figuur 5: Landschapstypen (bron: structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025)

1.4 Kenschets (historisch) landschap

Oude Ontginningen

Het plangebied bevindt zich volgens de structuurvisie in de Oude Ontginningen. Dit oudste cultuurlandschap van Echt-Susteren heeft zich op diverse Maasterrassen van verschillende ouderdom ontwikkeld. Het betreft parallel aan de Maas lopende dalvlaktes. Hoewel verspreid in de gemeente op kleine schaal al veel eerder mensen woonden, dateren de belangrijkste nederzettingen zeker vanaf de vroege Middeleeuwen op de hogere vruchtbare en goed bewerkbare zavelgronden en in de nabijheid van diverse beken.

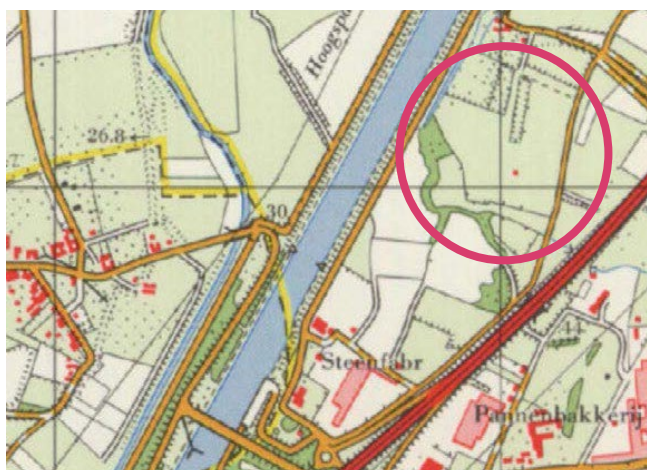
Landschapkenmerken van de Oude ontginningen zijn de vaak bolle ligging in het reliëf met onregelmatige grote percelen en verkavelingen. Beplanting naast aan de randen van het bouwland en langs wegen zijn typerend, vaak met bomenrijen en in beperkte mate struwelen. Boomgroepen komen voor bij artefacten zoals kruisen en kapellen. Op deze beplantingen na staan de open zichten door het veld centraal.

Gebiedshistorie plangebied en directe omgeving

De gronden van het plangebied bestaan uit ooivaag- en vlakvaaggronden. Op de oudste kaarten van het gebied is de Molenbeek al terug te vinden en bestond het gebied vooral uit akkers en kleine landwegen met daaraan terpen. Rond 1960 is het Julianakanaal gegraven en in gebruik genomen. Er kwamen in de loop der tijd steeds meer verharde wegen. Ten zuiden en ten oosten van de locatie ontstond de eerste bedrijvigheid met de komst van een pannenbakkerij en een steenfabriek. Omstreeks 1980 kwam er een snelweg langs de locatie te liggen. In de laatste jaren is ten westen van het Julianakanaal de Molenplas gegraven. Ook de Molenbeek die over de locatie loopt kreeg een aanpassing. De bocht gelegen in het plangebied verdween uit de Molenbeek en er werd een doorgang gemaakt onder het Julianakanaal door.



Figuur 9: Situatie omstreeks 1930 (Bron toptijdreis)



Figuur 7: Situatie omstreeks 1980 (Bron toptijdreis)

Ontwikkelingsperspectief

Het doel beschreven in de structuurvisie is om bij het ontwikkelen van de Oude Ontginningen de verdichte rand om een open gebied van oude akkers te behouden, te versterken en te herstellen.



Figuur 8: Situatie omstreeks 1960 (Bron toptijdreis)



Figuur 6: Situatie omstreeks 2020 (Bron toptijdreis)

De visie stimuleert het aanplanten van bomenrijen langs de weg in de verdichte rand. Om het landschap toegankelijk te maken zijn ommetjes, paden of voetgangersbruggen gewenst ter bevordering van recreatief gebruik.

1.5 Huidige situatie

De percelen binnen het plangebied zijn momenteel hoofdzakelijk in gebruik als weiland. Binnen het gebied bevindt zich voor de rest nog een begroeid deel en de Molenbeek die nu tegen de opslag van het bestaande bedrijventerrein aan ligt.

De randen van het gebied worden omkaderd door landwegen, zoals de Slagmolen en de Oude Lakerweg, met aan een- of weerszijden bomenrijen. Deze bomenrijen bestaan voornamelijk uit essen.

Tegen de dijk (ten westen van het plangebied) ligt een recreatief pad, waarbij naast een enkelzijdige bomenrij (es) ook dichte en hoogopgaande struikvormers staan.

In de noord-westelijke hoek, net buiten het plangebied, ligt een B&B. De B&B verdwijnt.



Figuur 10: Dijk met plangebied links achter begroeiing



Figuur 11: Bebost gebied binnen het plangebied



Figuur 12: Molenbeek met links de opslag van het bedrijventerrein



Figuur 13: Oude Lakerweg met bomenrijen bestaande uit essen



Figuur 14: B&B gelegen tegen het plangebied aan

2 Inpassingsplan

De in het beleid benoemde ontwikkelingsperspectieven zijn in het inpassingsplan in samenhang met een groen- en beplantingsplan (Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten) uitgewerkt.

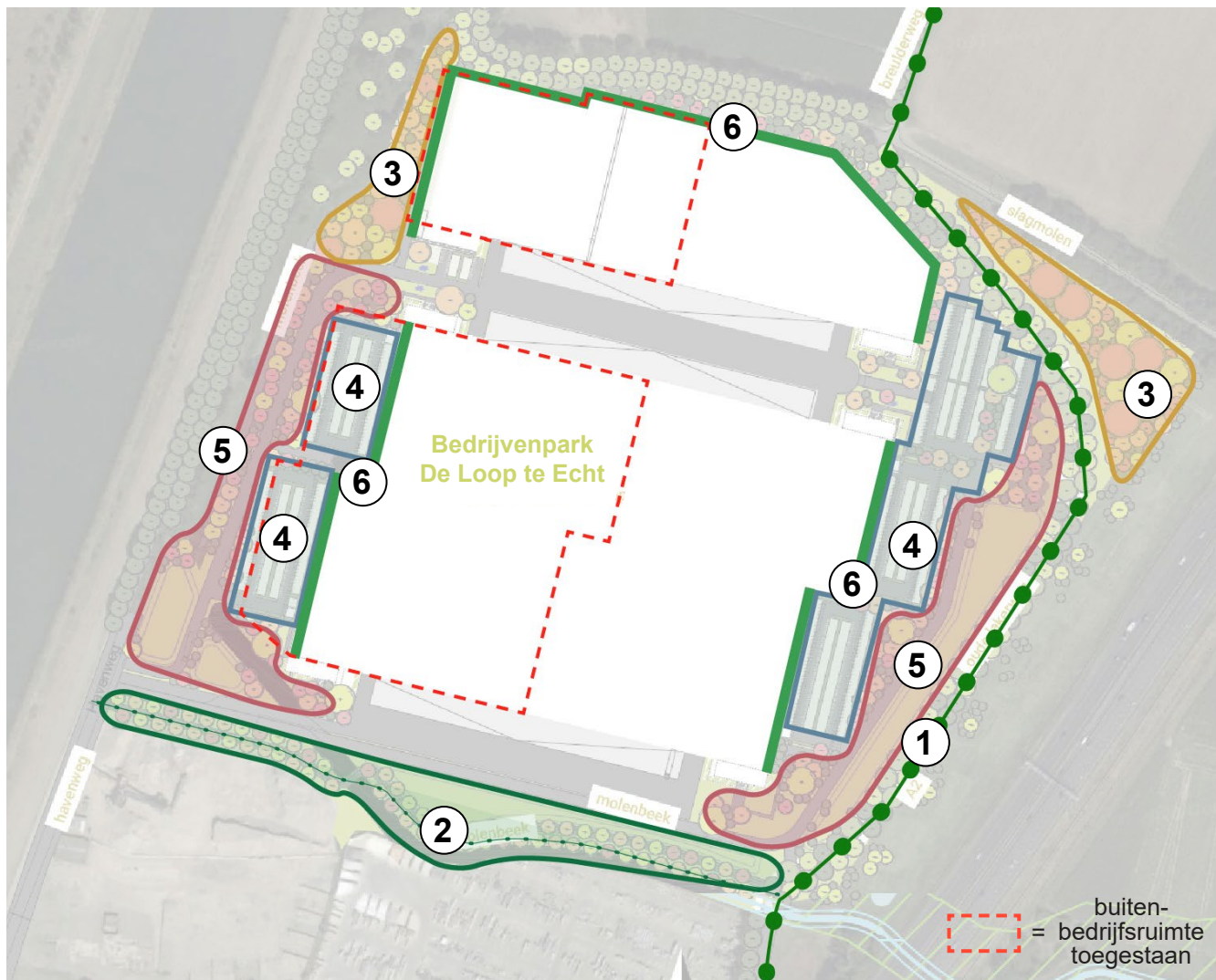
De belangrijkste noemer binnen het beleid is dat de verdichte randen verder wordt aangezet en versterkt. Door de locatie tussen het Julianakanaal, A2, bedrijventerrein en het stedelijk weefsel valt het plangebied duidelijk binnen de kaders van deze verdichte rand. Om de ontwikkeling in de omgeving in te passen, aan de rand van het buitengebied, wordt een hoogwaardige landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit houdt in dat een stevige groene rand wordt aangezet, waardoor het groen tevens afscherming biedt tegen de bebouwing en overige verstedelijkte eigenschappen.

Nevenstaande schets illustreert de maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen:

1. Dubbele bomenlaan aanplanten bij verlegde Nieuwe Oude Lakerweg;
2. Aanplanten van bomenrijen langs fiets- en wandelpad;
3. Aanplanten van dichte bosschages;
4. Inrichten van groene parkeerterreinen;
5. Uitlopers met bomen, heesters en natuurvriendelijke oevers;
6. Groene gevels.

In het plan bevinden zich verder nog twee gebieden waarin bedrijfsruimte in de buitenruimte is toegestaan. De buiten-bedrijfsruimtes zijn op een dermate manier ingepast zodat zij geen afbreuk doen aan de landschappelijke hoofdstructuren of kwaliteitsbijdragen (zie p. 11) binnen het plan. In de ver-



Figuur 15: Inpassingsplan met onderliggend groenplan opgesteld door Grasveld, zie bijlage 1 voor het originele groenplan van Grasveld

beelding is de buiten-bedrijfsruimte aangeduid met de rode stippellijn.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

2.1.1 Dubbele bomenlaan aanplanten bij verlegde Nieuwe Oude Lakerweg

Door de ontwikkeling van het bedrijventpark is verplaatsing van de weg noodzakelijk waarbij de bestaande bomen niet kunnen worden verplant.

Om het bestaande karakter van de Oude Lakerweg terug te brengen bij de verlegde weg is de toepassing van een dubbele bomenrij langs de gehele weg vereist. De bomen dienen op een afstand van ongeveer 10 meter te worden geplant zodat de ontwikkeling tot een vitale boom goed kan plaats vinden.

Voor de laan zouden de volgende bomen in aanmerking kunnen komen:

- *Acer pseudoplatanus* 'Zeewolde' (Esdoorn)
- *Tilia cordata* (kleinbladige Linde)
- *Tilia tomentosa* 'Brabant' (Zilverlinde)
- *Quercus hetrophylla* (Eik)

2.1.2 Aanplanten van bomenrijen langs fiets- en wandelpad

De Molenbeek ligt tegen de zuidzijde van het plangebied aan. Om het landschap toegankelijk te maken komt ten noorden van de beek een recreatief pad te liggen met aangrenzend een wateropvang met natuurlijke oevers. Het talud van de wateropvang mag 1 : 3 zijn waardoor er een rijke natuurlijke vegetatie kan ontstaan die goed is voor de waterhuishouding en een goede schuilplaats voor fauna. De bomenrijen zijn opgebouwd uit verschillende soorten en de plantafstand is ruimer dan bij de Nieuwe Oude Lakerweg zodat de boomkronen niet in elkaar overgaan. De bomen staan in een bermrand met kruidachtige grasvegetatie die geleidelijk overgaat in de naastgelegen oeverranden.

Voor het fiets- en wandelpad zouden de volgende bomen in aanmerking kunnen komen:

- *Tilia cordata* 'Bohlje' (kleinbladige Winterlinde)
- *Acer pseudoplatanus* 'Bruchem' (Esdoorn)
- *Fraxinus angustifolia* 'Raywood' (smallage Es)

2.1.3 Aanplanten van dichte bosschages

Aan de oostzijde, tegen de Slagmolen en de A2, aan komt een bebost gebied te liggen. De toekomstige aanplant bestaat uit een gelaagdheid van bomen, heesters en een kruidenlaag, waarbij het bestaande struweel aan de Slagmolen wordt versterkt. Het gebruik van geveerde bomen versterkt het groenvolume en het natuurlijke karakter van de vegetatie.

Voor de bosschage op de locatie van het voormalige B&B mag de dichtheid van vegetatie intensiever dan bij de A2 om het gebouw in te pakken. De bestaande groenbuffer kan eventueel deels worden opgenomen en versterkt door een geleidelijke omvorming met het vervangen van essen-staken door grote solitaire bomen. Ook waardevolle elementen als de reigerkolonie krijgen een plek of worden gecompenseerd.

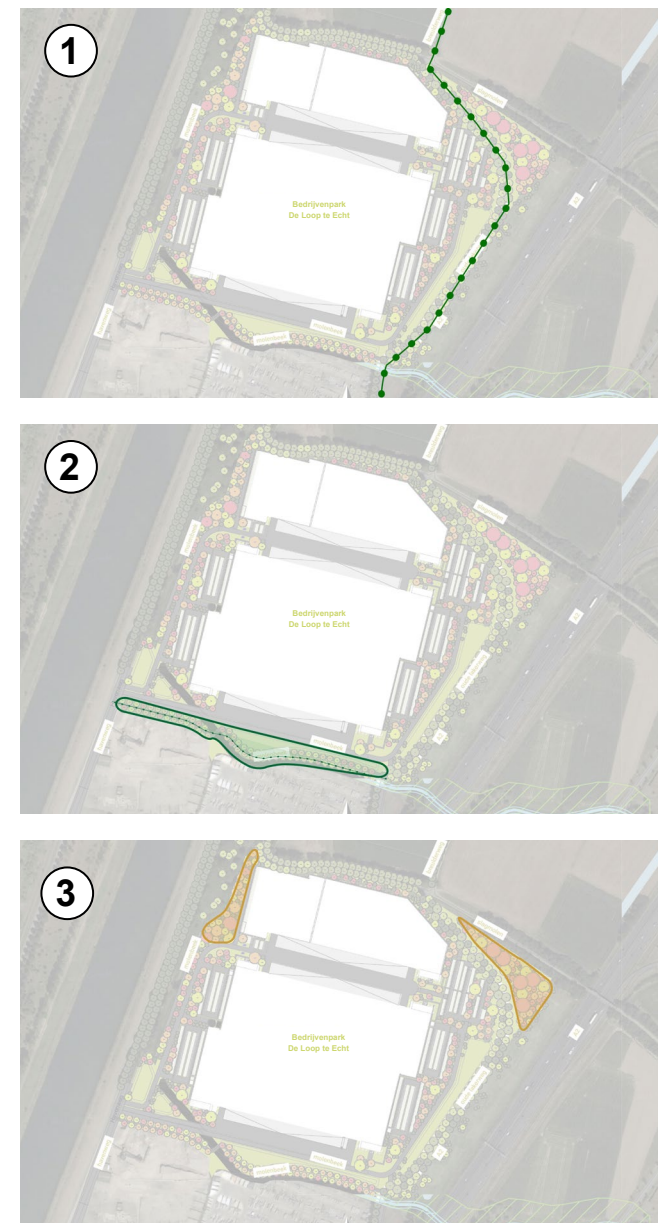
Voor de beplanting van de twee gebieden zouden de volgende bomen en heester in aanmerking kunnen komen:

Bomen

- *Castanea sativa* (Tamme kastanje)
- *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
- *Quercus robur* (Zomereik)
- *Quercus petraea* (Wintereik)
- *Fagus sylvatica* (Beuk)

Heesters

- *Corylus avellana* (Hazelaar)
- *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- *Cornus mas* (Kornoelje)
- *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
- *Ligustrum vulgare* (Ligustrum)



Figuur 16: Inpassingsplan onderdelen 1-2-3

2.1.4 Inrichten van groene parkeerterreinen

Het vergroenen van de parkeerplaatsen bestaat uit het aanbrengen van brede (losse) hagen tussen de parkeerstroken. Door het toepassen van verschillende soorten met een beheer cyclus van een keer per jaar krijgen de hagen een losse vorm. De hagen bestaan uit inheemse soorten als *Acer campestre* (Veldesdoorn), *Carpinus betulus* (Haagbeuk), *Ligustrum vulgare* (gewone Liguster) en *Crataegus monogyna* (Meidoorn). Door de variatie en de gekozen beheer cyclus ontstaan er veilige broed- nestmogelijkheden voor vogels.

2.1.5 Uitlopers met bomen, heesters en natuurvriendelijke oevers

Onder de 'uitlopers rondom gebouw' wordt verstaan de stroken tussen de parkeerplaatsen en de wateropvang. De beplanting bestaat uit een mengeling van inheemse bomen en heesters en een kruidenlaag die geleidelijk overgaat in de oevers. Kijkend naar de architectonische hoekpunten van het gebouw, de 'boomhutten' (kantoren), is een vegetatie bestaande uit volle heesters en beverde bomen gewenst.

Voor deze uitlopers zouden de volgende bomen en heester in aanmerking kunnen komen:

Bomen

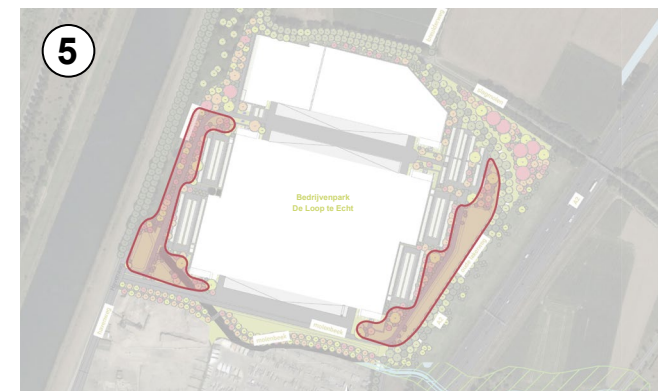
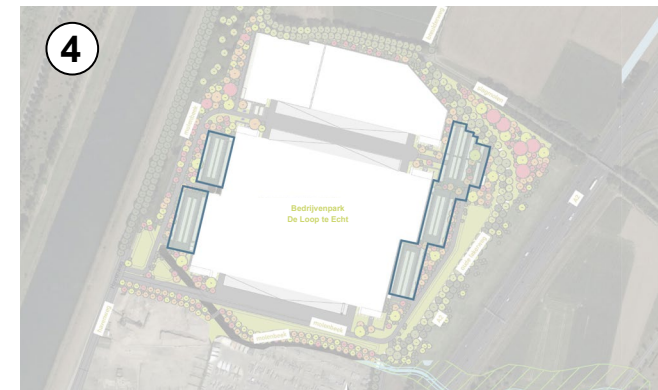
- *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
- *Quercus robur* (Zomereik)
- *Quercus petraea* (Wintereik)
- *Fagus sylvatica* (Beuk)

Heesters

- *Corylus avellana* (Hazelaar)
- *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- *Cornus mas* (Kornoelje)
- *Crataegus monogyna* (Meidoorn)

2.1.6 Groene gevels

Om de gebouwen op te laten gaan in het landschap is voor een aantal beeldbepalende zijdes verticale gevelvegetatie voorgesteld. De begroeide gevels moeten ervoor zorgen dat de doorzichten vanuit het open landschap worden beëindigd door groen. Hiermee versterken de gevels de verdichte rand van het buitengebied.



Figuur 17: Inpassingsplan onderdelen 4-5-6

2.2 Landschappelijk inpassingsplan als juridisch kader

Dit landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Loop te Echt'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bedrijventerrein alleen als zodanig gebruikt mag worden indien gevolg wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

De ligging van gebouwen, parkeerterreinen en eventuele buiten-bedrijfsruimtes staat nog niet vast. In dit landschappelijk inpassingsplan is uitgegaan van een mogelijke invulling van het plangebied, maar dit kan in de toekomst nog wijzigen. In het bestemmingsplan is derhalve rekening gehouden met een ruim bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' en een ruim bouwvlak, waarbinnen bebouwing, parkeerterreinen, ontsluiting en eventuele buiten-bedrijfsruimtes zijn toegestaan. De voorwaardelijke verplichting beperkt dan ook niet de ligging van voornoemde functies.

De groenstructuren en inrichtingsmaatregelen, zoals beschreven in paragraaf 2.1 van dit landschappelijk inpassingsplan zijn daarmee verplicht en moeten dus conform dit landschappelijk inpassingsplan tot uitvoering worden gebracht. Bij een gewijzigde invulling van plangebied, passend binnen het bestemmingsplan dienen de maatregelen 4 t/m 6 op de alsdan daarvoor beschikbare plandelen te worden gerealiseerd.

3 Verantwoording voldoening aan kwaliteitseisen

In de structuurvisie van Echt-Susteren 2012-2025 staat beschreven dat in hoofdlijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die vanuit ruimtelijk-functionele optiek toelaatbaar zijn, altijd een ruimtelijk-landschappelijke inpassing vereist is. Daarbovenop geldt dat gebiedseigen ontwikkelingen die passen binnen de beleidsdoelen om een normale kwaliteitsbijdrage vragen. Conform het LKM is hier inpassing en maatwerk leidend. De benoemde ontwikkelperspectieven in 1.5 (p. 6) vormen een correcte invulling van het maatwerk, waarbij de kwaliteitsbijdrage in natura in het plangebied wordt gerealiseerd. Andere kwaliteitsbijdragen zijn niet aan de orde.

Voor de kwaliteitsbijdrage is het werken met inheems, gebiedseigen groen is verplicht, het leveren van kwaliteit staat centraal en gestreefd wordt naar natuurlijk materiaalgebruik. Realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dient geborgd te worden via het bestemmingsplan en via een privaatrechtelijke overeenkomst. De kwaliteitsverbeterende maatregel dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. Slechts bij uitzondering is er mogelijkheid tot uitstel.

Categorieën kwaliteitsverbetering

Door de omvang van het in dit voorgestelde initiatief tot nieuwvestiging van een bedrijf (groter dan 1,5ha) en de ligging binnen een gebied met hoge landschappelijke waarde (Ecologische Ladder/Groenblauwe mantel van de Molenbeek) valt het initiatief onder categorie 4.

Deze categorie staat als volgt beschreven in de structuurvi-

sie: Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus (bij grotere ontwikkeling én ligging in gebied met hoge landschappelijke waarde).

Basiskwaliteit Plus houdt in dat 10% van de bouwontwikkeling moet bestaan uit 'groen'.

Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus houdt in dat naast de Basiskwaliteit Plus een toevoegende kwaliteitsverbetering van toepassing is van eveneens 10% van de bouwontwikkeling.

Om de waarde van de te leveren Basiskwaliteit (Plus) te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van €6,50/m² oppervlakte 'landschap'. Dit bedrag is een richtlijn voor de omvang van de inspanning die geleverd moet worden. Bij de beoordeling wordt ook gekeken naar de kwaliteit van de bijdrage. Het gaat altijd om maatwerk.

Berekening en locatie kwaliteitsbijdragen

In de gewenste ontwikkeling omvat de omvang van de bebouwing ca. 77919 m².

Voor de Basiskwaliteit Plus is daardoor een compensatie van 7792m² (10% van bouwvlak) aan landschappelijke inpassingen vereist. Voor de Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus is eveneens een compensatie van 7792m² aan landschappelijke inpassingen vereist. Op figuur 19 en 20 zijn de aangewezen locaties getoond voor de kwaliteitsbijdragen.

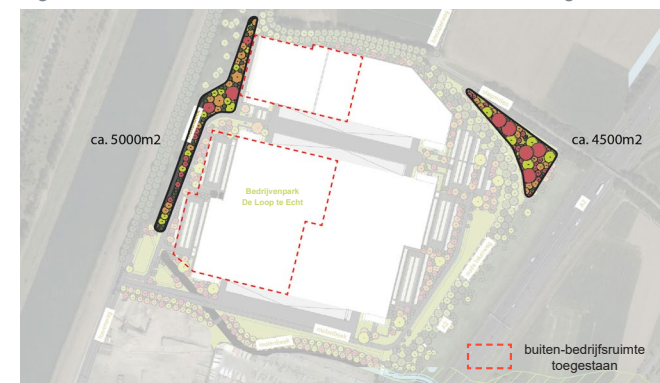
De omvang van de kwaliteitsbijdragen voldoet ruimschoots aan de normen. De kwaliteit van de bijdragen voldoet ook. Met de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan is dan ook voldaan aan alle eisen ten aanzien kwaliteitsbijdragen die in het beleid worden gesteld.



Figuur 18: Voorbeeld inpassing kwaliteitsbijdrage bij Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus



Figuur 19: Locatie en aantallen Basis Kwaliteitsverbetering Plus



Figuur 20: Locatie en aantallen Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus

Bijlage 1

Groenplan opgesteld door Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten
(Grasveld.com - Goilberdingerstraat 14A, 4101 BP Culemborg)



Bedrijvenpark
De Loop te Echt

havenweg

Havenweg

molenbeek

breulderweg

slagmolen

oude lakerweg

A2

molenbeek

molenbeek

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01