

INPASSINGSPLAN PEELSTRAAT/MOLENVELD WANROIJ

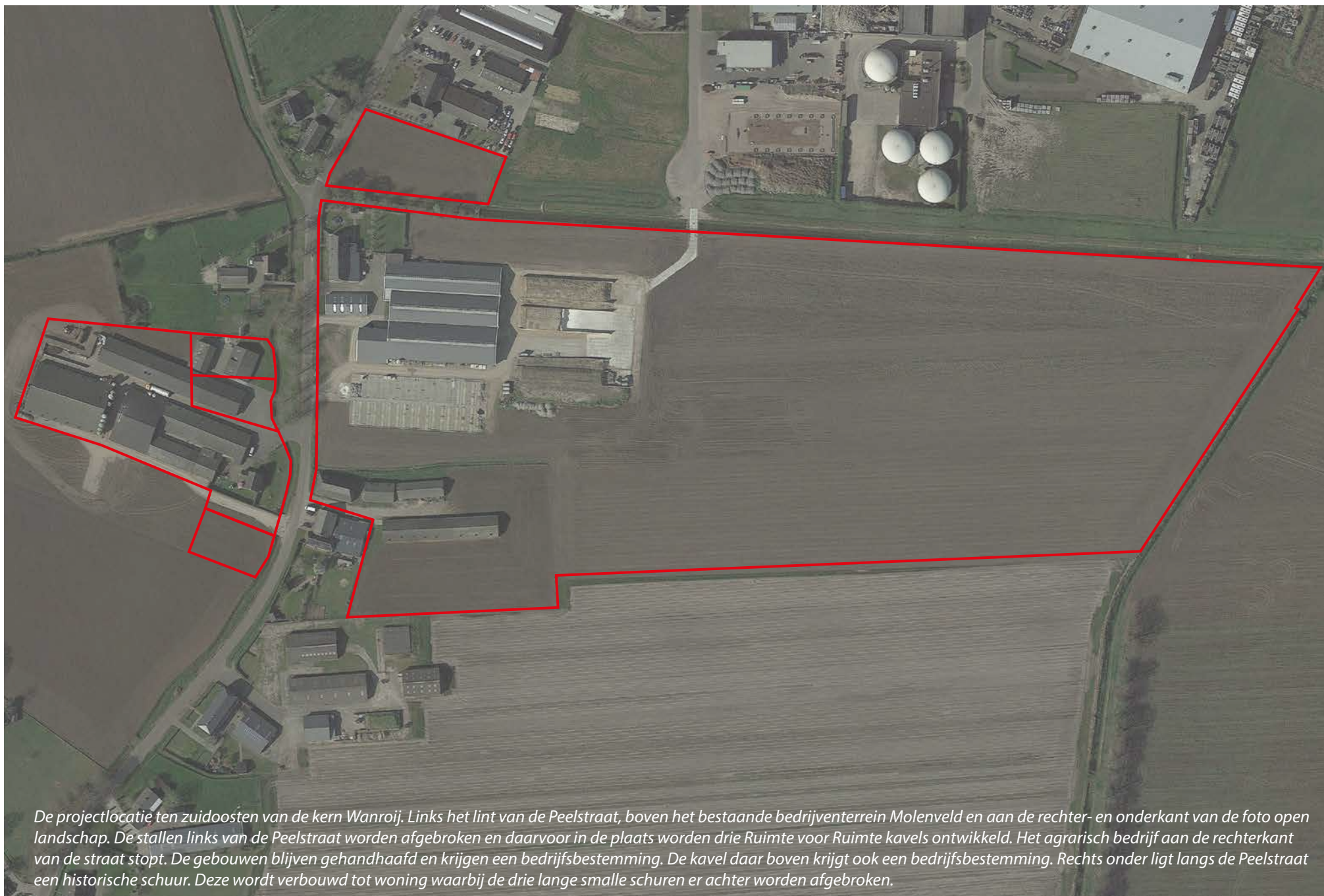


COLOFON

OPDRACHTGEVER	Gemeente Land van Cuijk
DATUM	11-12-2023
AUTEUR	Jan Hein Ruijgrok Graaf de Hornelaan 9 5591 ET Heeze 06-41059584 info@janheinruijgrok.nl

INHOUD

Aanleiding	5
Het gebied	7
Inpassingsplan	9
Investering kwaliteitsverbetering landschap	17



De projectlocatie ten zuidoosten van de kern Wanroij. Links het lint van de Peelstraat, boven het bestaande bedrijventerrein Molenveld en aan de rechter- en onderkant van de foto open landschap. De stallen links van de Peelstraat worden afgebroken en daarvoor in de plaats worden drie Ruimte voor Ruimte kavels ontwikkeld. Het agrarisch bedrijf aan de rechterkant van de straat stopt. De gebouwen blijven gehandhaafd en krijgen een bedrijfsbestemming. De kavel daar boven krijgt ook een bedrijfsbestemming. Rechts onder ligt langs de Peelstraat een historische schuur. Deze wordt verbouwd tot woning waarbij de drie lange smalle schuren er achter worden afgebroken.

AANLEIDING

Het project Peelstraat/Molenveld ligt tegen de zuidoost grens van de kern Wanroij. Het behelst het beëindigen van twee agrarische bedrijven en de ontwikkeling van:

1. een gemengd niet-agrarische bedrijf ter plaatse van Peelstraat 11;
2. ten noorden daarvan een nieuwe bedrijfskavel (kavel 951);
3. drie nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen ten westen van de Peelstraat;
4. een historische schuur langs de Peelstraat die tot woning wordt verbouwd;
5. een uitbreiding van het industrieterrein Molenveld richten het zuiden.

De projectlocatie is er, landschappelijk gezien, een met twee gezichten. Aan de ene kant het fraaie vaak groene lint van de Peelstraat met daarlangs een keur aan verschillende soorten erven en bebouwing, aan de andere kant een aantal grote veehouderijbedrijven die met hun bebouwing tot ver in het achterland steken. Ook oogt de rand van bedrijventerrein Molenveld onaantrekkelijk. Hier grenzen de bedrijven met hun kale vaak niet opgeruimde achterkanten aan open landschap. Omdat die achterkanten niet zijn ingebed in groen valt het bedrijventerrein van grote afstand in negatieve zin op.

Het project Peelstraat/Molenstraat biedt goede kansen om deze knelpunten op te lossen:

1. Door het wegnemen van de stallen neemt de verstening van het landschap aan de westkant van de Peelstraat af en wint het lint aan kwaliteit en leefbaarheid;
2. Door de verschillende planonderdelen landschappelijk in te passen ontstaat een duurzame groene afronding van de zuidoost rand van het dorp Wanroij.





HET GEBIED

Het landschap rond de projectlocatie bestaat uit een grootschalige, agrarisch gebruikte open ruimte die in lengterichting wordt doorsneden door een waterloop. Deze ruimte wordt aan de westzijde begrensd door de erven, bebouwing en de laanbomen van het lint Peelstraat en aan de oostzijde door het vergelijkbare lint Lamperen. Deze ruimte loopt van 'hoog' in het zuiden naar 'laag' in het noordoosten (hoogteverschil zo'n 4 meter). Aan de noordzijde wordt de ruimte begrensd door de Molenstraat/ Sint Anthonisweg, de verbinding van Grave over Mill en Wanroij naar Sint Anthonis. De bebouwing van het bedrijventerrein en de kas van een boomkwekerij begrenzen de landschappelijke ruimte aan deze zijde.

De directe omgeving van de projectlocatie wordt gedomineerd door de zuidrand van het bedrijventerrein en door de bebouwing van Peelstraat nummer 4. Beide zijn niet landschappelijk ingepast en van ver, onder andere vanuit het lint Lamperen vallen ze in negatieve zin op.

Het lint Peelstraat is relatief dicht bebouwd met tussen de bebouwing regelmatig fraaie doorzichten links en rechts naar het achterliggende landschap. Langs de straat loopt een smalle wat slingerende waterloop (op oude kaarten aangeduid als Breede Beek). Tussen de waterloop en de straat liggen smalle 'overhoeken' met gras waarop nu beeldbepalende bomen staan die het lint een karakteristiek en groen uiterlijk geven.



Het lint van de Peelstraat ter hoogte van het plangebied. Links achter het trafogebouwtje is een waterloopje te zien. Deze loopt met de weg mee op. Tussen waterloop en weg liggen smalle 'overhoeken' met gras waarop beeldbepalende bomen staan.



Het open landschap tussen de linten van de Peelstraat en de Lamperen gezien vanuit de rand van het bedrijventerrein Molenveld.



Het inpassingsplan

INPASSINGSPLAN

Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing zijn, binnen het beschikbare eigendom, in onderlinge samenhang ontworpen. Daarbij is de waterbergingsopgave zo ingezet dat het de groene plancomponenten zo veel mogelijk versterkt.

Bedrijventerrein v.s. lint Peelstraat

Het inpassingsplan gaat uit van het in stand houden en versterken van het verschil tussen lint en achterliggend landschap. Met de transformatie van Peelstraat 11 van melkveebedrijf tot niet agrarisch bedrijf én het uitbreiden van het bedrijventerrein Molenveld naar het zuiden, ontstaat het gevaar dat lint en bedrijventerrein visueel en functioneel met elkaar verklonteren. Hierdoor komen de herkenbaarheid en de leefbaarheid van het lint onder druk te staan. Dit wordt met het uitvoeren van het inpassingsplan voorkomen.

Lint Peelstraat

De opgave voor het lint Peelstraat is dat het kleinschalige en groene karakter ervan versterkt wordt, iets wat door het beeindigen van de agrarische bedrijven al wordt ingezet en wat door middel van de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies wordt versterkt. Dat gebeurt door het aanbrengen van beplanting langs de zijanten van de erven en het planten van een aantal beeldbepalende bomen op ieder nieuw erf langs het lint.

Bedrijventerrein Molenveld

Aan de oost- en aan de zuidzijde van de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn brede beplantingsstructuren ontworpen die bestaan uit een afwisseling van uitgegroeide struwelen van zo'n 6 meter hoogte met daarin boomvormers tot

15 meter en hoger. Deze struweelhagen zijn afgewisseld met open doorzichten van bloemrijk grasland waarin ook verspreide bomen in zijn opgenomen. Zo ontstaat een half-transparant scherm waarmee het bedrijventerrein vanuit de omgeving uit het directe zicht wordt genomen, terwijl er vanaf de openbare ruimte op het bedrijventerrein via de open doorzichten wel een relatie blijft met het landschap in de omgeving.

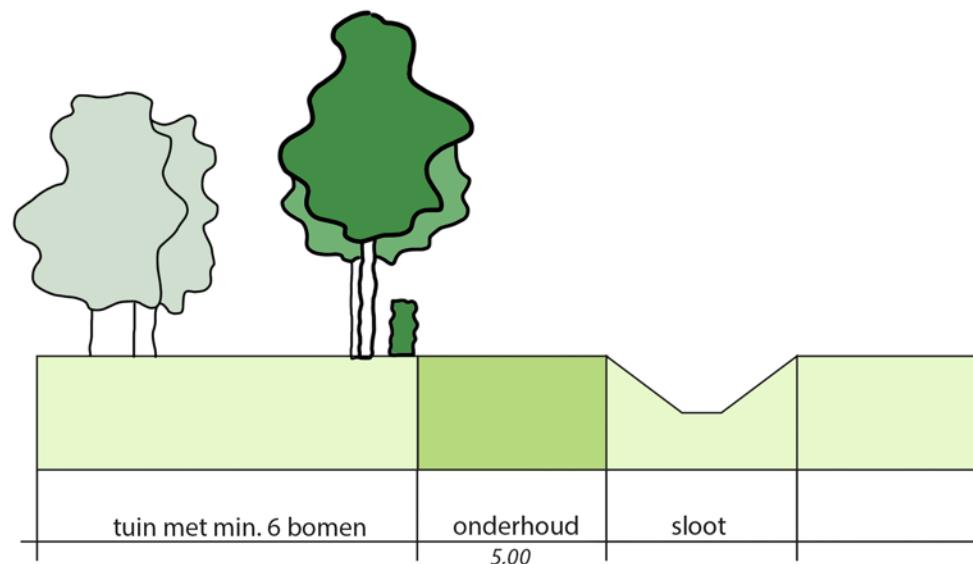
Aan de buitenzijde van deze beplantingsstructuren komt de waterberging van het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde is dat een lange brede laagte. Aan de noordoost- én aan de zuidwestzijde zijn het twee grotere driehoekige bergingen. Het grondvlak van de waterbergingen wordt ingericht en beheerd als bloemrijk grasland zodat ze een meerwaarde vormen voor de landschappelijke inpassing en betekenis hebben voor flora en fauna.

De zuidwestelijke berging is geïntegreerd met een grote poel. Samen met de waterberging voor Peelstraat 11 en twee korte bossingels en een bomenrij ontstaat hier een besloten, rustige groene plek die zowel het groene karakter van de Peelstraat versterkt als de bebouwing van Peelstraat 11 en de bebouwing van de zuidwesthoek van het bedrijventerrein Molenveld afschermt.

Geen 'formeel' onderdeel van de inpassing, maar wel beeldbepalend voor de openbare ruimte van het bedrijventerrein zijn een lange bomenrij tussen het oude en het nieuwe gedeelte van Molenveld en een groenstrook met bomen binnen de nieuwe uitbreiding.

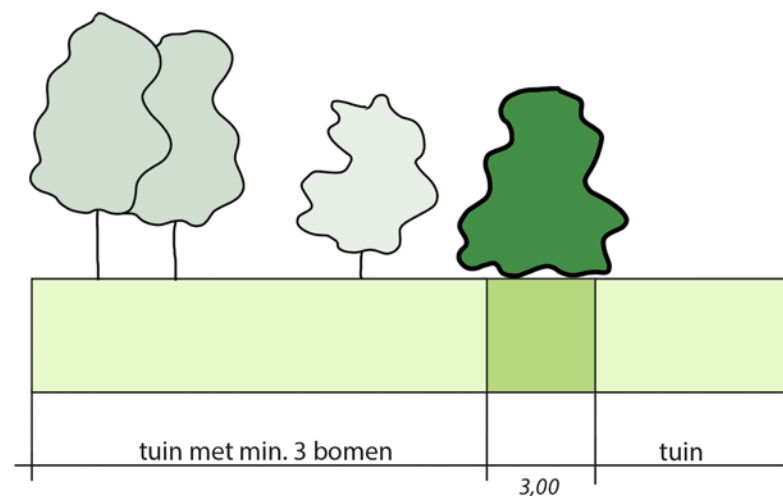
Profiel A, bedrijfskavel Peelstraat

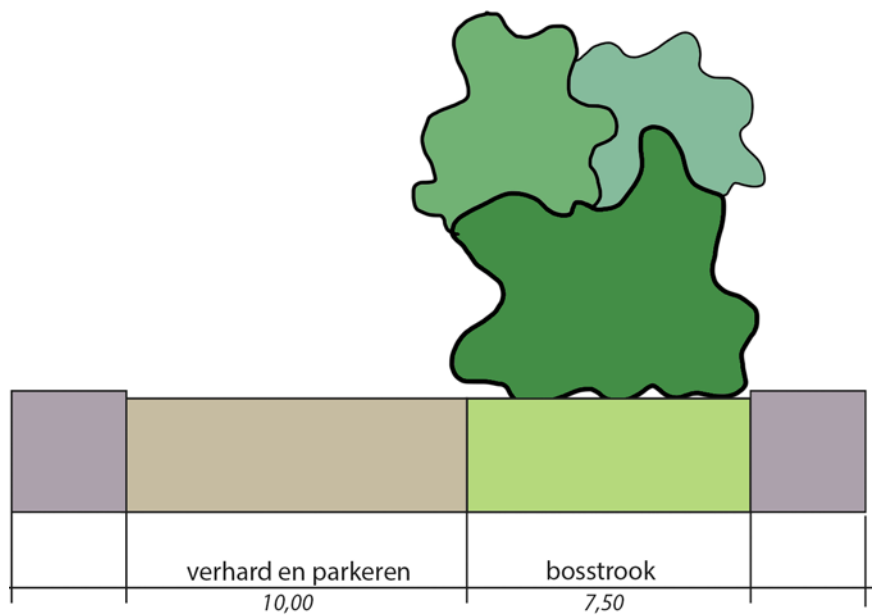
- Langs de hele achterzijde van de kavel komt een bossingel van ten minste 3,00 m. breed.
- Rekening houdend met een onderhoudstrook van 5,00 m. langs de watergang wordt er een geschoren haag en/of een bomenrij geplant evenwijdig aan de zuidelijke erfgrens. De lengte daarvan bedraagt tenminste 2/3 deel van de kaveldiepte.
- Op het erf worden ten minste 6 bomen van de eerste of tweede grootte geplant, daarbij inbegrepen de bomen langs de zuidelijke erfgrens.
- *haag: liguster, meidoorn, beuk of haagbeuk*
- *bomen: eik, berk, linde, esdoorn, noot....*
- *bossingel: sortiment 1*



Profiel B, kavel achter de Peelstraat

- Langs ten minste één zijde aan de noord- of zuidkant van elke kavel komt over de gehele lengte een bossingel van ten minste 3,00 m. breed.
- Op het erf worden ten minste 3 bomen van de eerste of tweede grootte geplant.
- *bomen: eik, berk, linde, esdoorn, iep, populier*
- *bossingel: sortiment 1*



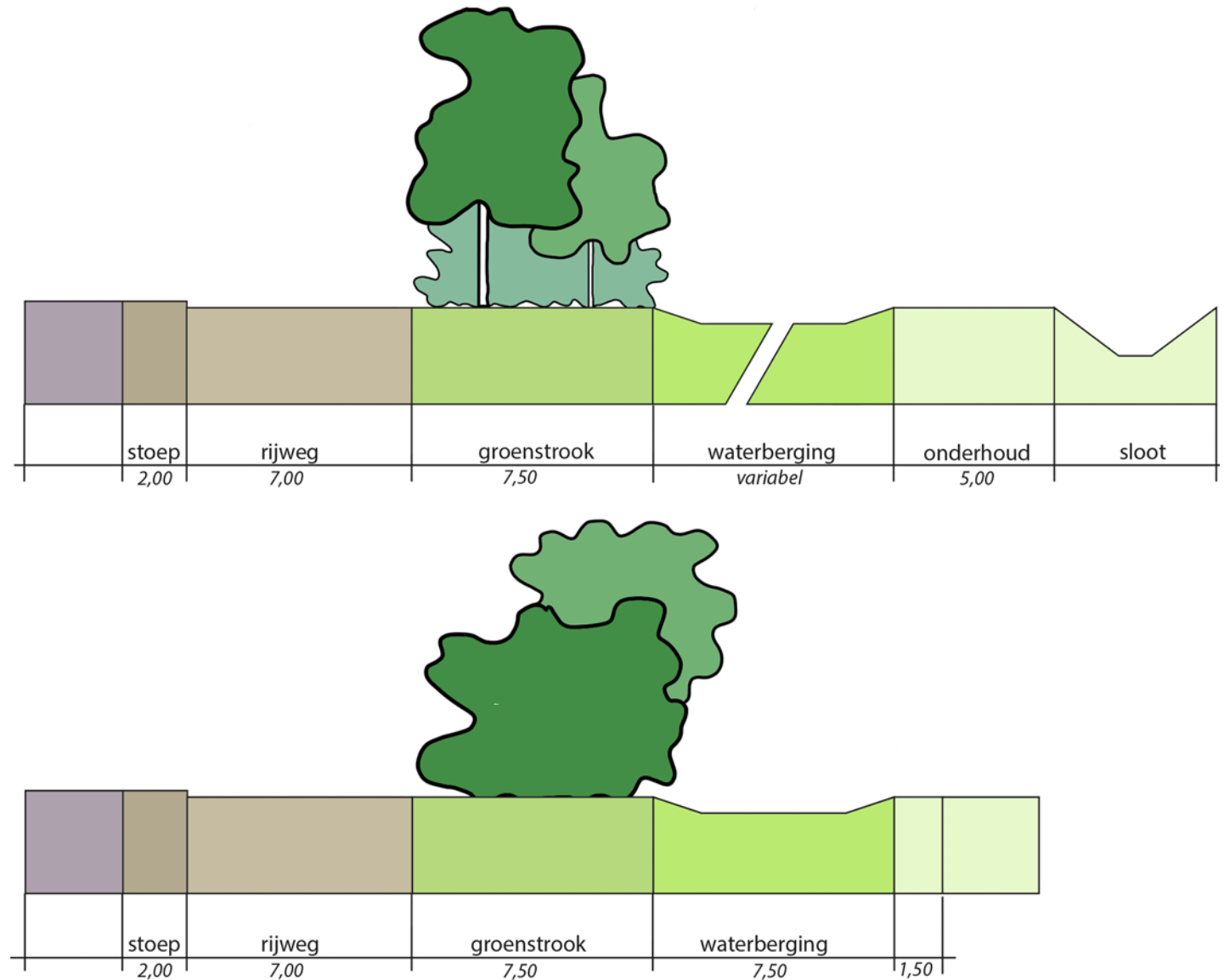


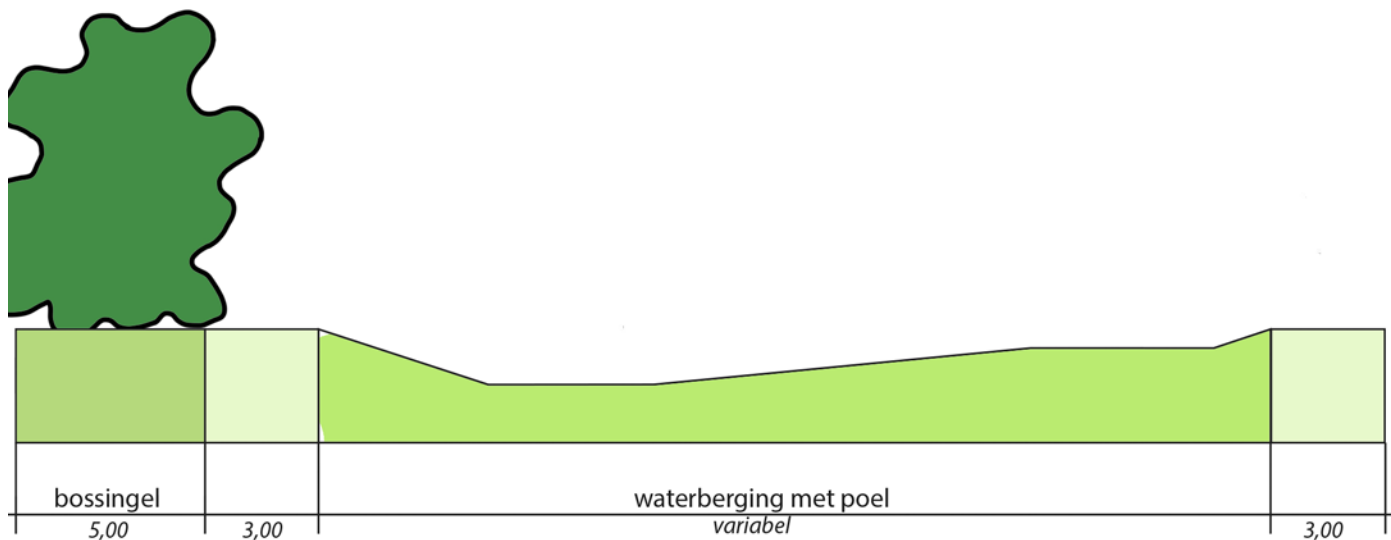
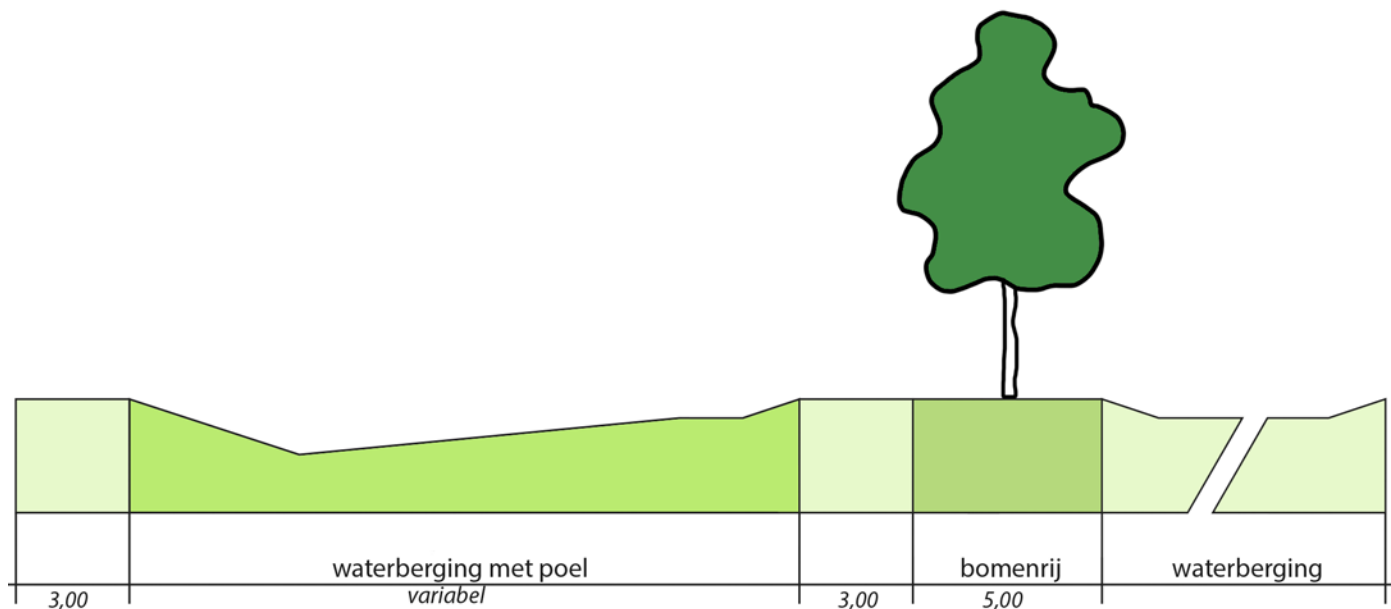
Profiel C, tussen bedrijventerrein en Peelstraat nr. 11

- Langs de hele achterzijde van de kavel Peelstraat 11 komt een bosstrook van 7,50 m. breed.
- Tussen het bebouwde / bestrate deel van de kavel en de bijbehorende waterberging komt een bosstrook van 5,00 m. breed.
- *bosstrook: sortiment 2*

Profilen D & E, langs de buitenzijde van bedrijventerrein Molenveld

- Een groenstrook van 7,50 scheidt het bedrijventerrein van het omliggende agrarisch gebied.
- De groenstrook bestaat voor 50 % uit uitgegroeide struvelen van zo'n 6 meter hoogte met daarin boomvormers van 15 meter en hoger.
- De andere 50% bestaat uit bloemrijk grasland met verspreide boomvormers van 15 meter en hoger.
- De waterberging met een breedte van 7,50 m. en meer vormt geen onderdeel van de inpassing, maar zorgt wel voor extra robuustheid.
- *bomen: eik, berk, linde, esdoorn, iep, populier*
- *struweel: sortiment 3*



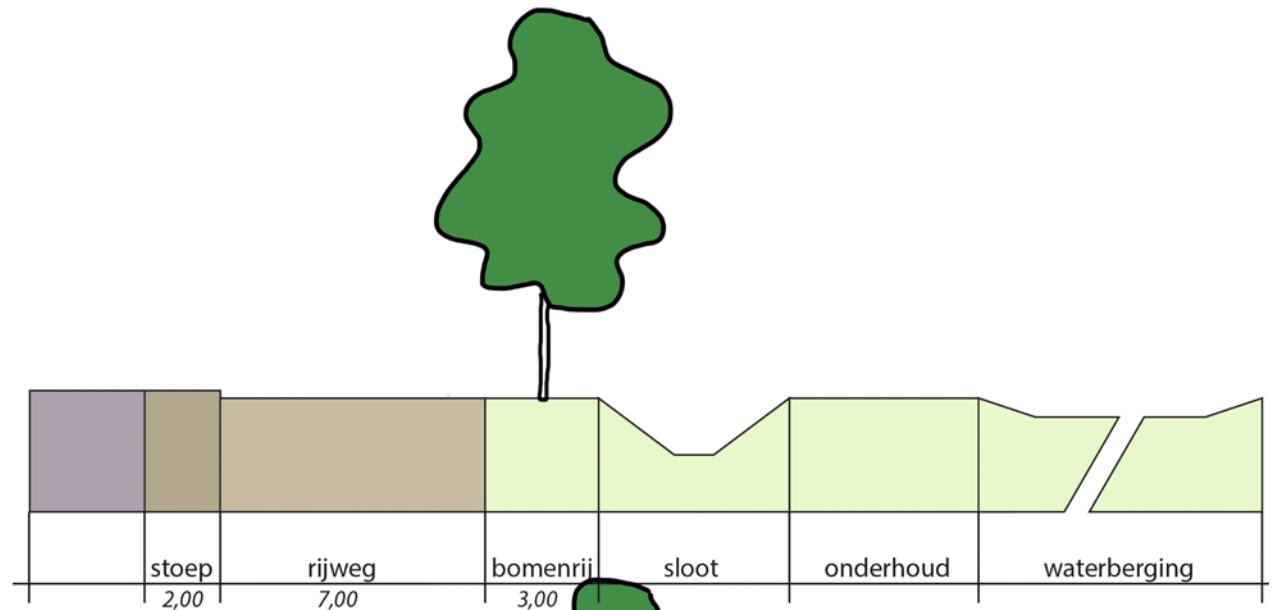


Profilen F en G, grote waterberging in de zuidwesthoek

- Een voorziening voor het bergen van water vanuit het bedrijventerrein.
- De waterberging is gecombineerd met een grote poel van 900 m². De rest van de berging wordt beheerd als bloemrijk grasland.
- De poel is gescheiden van de kavels langs de Peelstraat door een bossingel van 5,00 m. breed.
- Naast deze berging ligt de berging behorend bij Peelstraat 11. Beide zijn van elkaar gescheiden door een rij bomen.
- Poel, bossingel en bomenrij zijn onderdeel van de verplichte inpassing. De rest van de berging niet.
- *bomen: berk, els, iep, populier*
- *bossingel: sortiment 2*

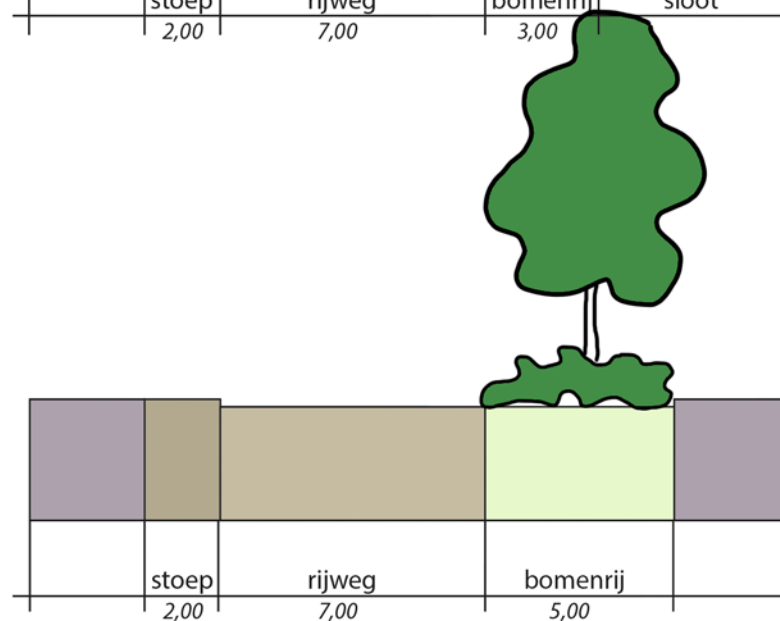
Profiel H, tussen Molenveld en Peelstraat

- Tussen de rijweg langs de noordzijde van de uitbreiding van bedrijventerrein Molenveld en de bestaande watergang / waterberging is ruimte voor een rij bomen. Deze maken echter geen onderdeel uit van de verplichte landschappelijke inpassing.
- bomen: sortiment nader te bepalen*



Profiel I, langs de toegangsstraat van het bedrijventerrein

- Langs de rijweg is aan één zijde een groenstrook voorzien van 5,00 m. met daarin laag struweel en bomen. Deze strook geeft de straat een groen uiterlijk en schermt de zijkanten van de bedrijfskavels af. De groenstrook maakt geen onderdeel uit van de verplichte landschappelijke inpassing.
- sortiment: nader te bepalen*



sortiment 1			
bossingel 2 rijen, plantafstand 1,25 x 1,25			
perc:	Nederlandse naam:	Latijnse naam:	plaats in vak:
15%	eik	Quercus robur	overal
15%	berk	Betula pendula	overal
10%	Veldesdoorn	Acer campestre	overal
10%	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	overal
10%	Vuilboom	Rhamnus frangula	overal
20%	Gelderse roos	Viburnum opulus	overal
20%	Wilde liguster	Ligustrum vulgare	overal
planten in groepen van 5-10 stuks			

sortiment 2			
bossingel 4 - 8 rijen, plantafstand 1,25 x 1,25			
perc:	Nederlandse naam:	Latijnse naam:	plaats in vak:
10%	eik	Quercus robur	midden
10%	berk	Betula pendula	midden
5%	Veldesdoorn	Acer campestre	midden
5%	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	midden
10%	Gewone hazelaar	Corylus avellana	2 rijen an de rand
10%	Vuilboom	Rhamnus frangula	2 rijen an de rand
15%	Gelderse roos	Viburnum opulus	2 rijen an de rand
20%	Wilde liguster	Ligustrum vulgare	2 rijen an de rand
5%	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	2 rijen an de rand
10%	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	2 rijen an de rand
planten in groepen van 5-10 stuks			

sortiment 3			
struweel 5 rijen, plantafstand 1,25 x 1,25			
perc:	Nederlandse naam:	Latijnse naam:	plaats in vak:
15%	Gelderse roos	Viburnum opulus	rand
15%	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	rand
10%	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	rand
10%	Wilde liguster	Ligustrum vulgare	rand
10%	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	middenrij
20%	Gewone hazelaar	Corylus avellana	middenrij
20%	Vuilboom	Rhamnus frangula	middenrij
planten in groepen van 5-10 stuks			



INVESTERING IN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

In de twee onderstaande tabellen staan respectievelijk de kosten voor aanleg van de landschappelijke inpassing en die voor het jaarlijks beheer er van. Waterberging en ondergoudstroken zijn daarbij niet meegenomen, alleen de kosten voor die groene inrichtingsmaatregelen die genomen worden om de ontwikkeling in te passen in zijn omgeving. Ook de kosten voor de bomenrij langs de noordzijde en die 'middendoor' het bedrijventerrein zijn niet meegeteld.

De volgende aananmes zijn gehanteerd:

1. gebaseerd op normbedragen STILA
2. afwaardering 20% van de regiowaarde Maasland, Land van Cuijk á 75.000,- / ha
3. gehanteerde beheerpakketten L3: Bossingel, L8 Bomenrij, L11: Struweelrand en L12: Poel



Referentiebeeld van een struweelhaag met boomvormers.

Landschappelijke inpassing (€):	hoeveelheid	afwaardering	bosplantsoen	laanbomen	grondverzet	totaal					
	m2	€	1,50	€	1,00	€	78,47	€	8,70		
achter Peelstraat 11	1350	€	2.025,00	€	1.350,00	€	1.412,46			€	4.787,46
rond waterberging Peelstraat 11	290	€	435,00	€	290,00	€	392,35			€	1.117,35
rond waterberging bedrijventerrein	855	€	1.282,50	€	855,00	€	941,64			€	3.079,14
grote poel in waterberging ZW	900	€	-	€	-	€	-	€	3.915,00	€	3.915,00
langs zuid en oost bedrijventerrein	3675	€	5.512,50	€	1.837,50	€	3.609,62			€	10.959,62
totaal:	7070	€	9.255,00	€	4.332,50	€	6.356,07	€	3.915,00	€	23.858,57

Jaarlijks beheer inpassing (€):	hoeveelheid		bosplantsoen	laanbomen	poel	totaal
	m2		€ 0,23	€ 31,86	€ 228,37	
achter Peelstraat 11	1350		€ 310,50	€ 57,35		€ 367,85
rond waterberging Peelstraat 11	290		€ 66,70	€ 15,93		€ 82,63
rond waterberging bedrijventerrein	855		€ 196,65	€ 38,23		€ 234,88
grote poel in waterberging ZW	900		€ -	€ -	€ 228,37	€ 228,37
langs zuid en oost bedrijventerrein	3675		€ 422,63	€ 146,56		€ 569,18
totaal:	7070		€ 996,48	€ 258,07	€ 228,37	€ 1.482,91



WWW.JANHEINRUIJGROK.NL