

Definitief Stedenbouwkundig- en landschappelijk inpassingsplan Aardbeienkwekerij Lavrijsen, Leijenstraat 4 Reusel – Vooreind 11a Hulsel

Projectnummer : 211x07452

Datum : 5 juli 2016 / 9 oktober 2016 / 18 juli 2017/ 24 mei 2019 / 3 juli 2019

Auteurs : Martijn Gerards (PL) en Ruud Tak (landschapsarchitect)

Op 24 december 2015 is een ontwerp stedenbouwkundig- en landschappelijk inpassingsplan ter toetsing gestuurd naar de gemeente Reusel - De Mierden. Uiteindelijk heeft dit op 1 april 2016 een deskundig vervolg gekregen middels een overleg tussen de landschapsarchitect van de gemeente en de landschapsarchitect van de initiatiefnemer. Op 15 april 2016 is een aangepast stedenbouwkundig- en landschappelijk inpassingsplan voor een nieuwe ambtelijke toetsing aangeboden. Deze toetsing heeft op 29 april geresulteerd in een gebundelde reactie (18 opmerkingen) van waterschap en gemeente. Nadien zijn er nog een tweetal gesprekken gevoerd over de laatste vier openstaande aspecten. Uiteindelijk is op 30 september 2016 nog een slotgesprek geweest met de heer T. Hendriks van de gemeente Reusel – De Mierden om het eindbeeld te bespreken. Uiteindelijk resulteert het intensieve contact tussen waterschap, gemeente en initiatiefnemer tot dit definitieve stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsplan waarmee volledig tegemoet gekomen is aan de gemeentelijke opmerkingen.

Opmerkingen n.a.v. zienswijzen zie pag. 10

Verzoek

We vragen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel - De Mierden om over dit stedenbouwkundige en landschappelijk inpassingsplan een positief besluit te nemen zodat we een ontwerp-bestemmingsplan kunnen opstellen ten behoeve van het doorlopen van een juridisch-planologische procedure.

Leijenstraat 4 te Reusel

Situering van de nieuwe kas

De uitbreiding van de glasteelt met 21.100 m² wordt gesitueerd ten westen en deels ten zuiden van de bestaande kas. Aan de zuidzijde steekt de kas circa 9,75 meter uit¹. Deze stedenbouwkundige situering met bijbehorende landschappelijke inpassing (zie figuur 1) is tot stand gekomen op basis van:

1. de eigendomsgrenzen die na de ruilverkaveling bestendigd zijn;
2. aanwezige belemmeringen binnen deze eigendommen;
3. het advies van de adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw Solitaire bedrijven;
4. randvoorwaarden vanuit het functioneren van het bedrijf;
5. het teeltadvies van de teeltadviseur van de ondernemer;
6. de randvoorwaarden vanuit het gebruik van het perceel voor privédoeleinden;
7. de gehouden gebiedsdialogoog;
8. het overleg met het waterschap De Dommel;
9. het overleg met een afvaardiging van de provincie Noord-Brabant;
10. het overleg met de landschapsdeskundige van de gemeente Reusel - De Mierden.

Voorwaarden

Mede gezien vanuit het voorgaande is de landschappelijke inpassing met inachtneming van de volgende eisen, voorwaarden en uitgangspunten opgesteld:

- Maximale uitbreiding van de kassen met 21.100 m² tot 42.286 m², direct aansluitend op de bestaande kas (oorspronkelijk door Lavrijsen verzocht: 30.000 m² uitbreiding tot 51.186 m²);
- Sanering locatie Vooreind 11/11a te Hulsel (5.200 m² glasopstanden, plus 15.000 m² stellingen);
- De uitstralingseffecten leiden tot een voldoende afstand t.o.v. naastgelegen Hoevensche Loopje voor de ontwikkeling van een Ecologische verbindingszone daarlangs;
- Realisatie van een Ecologische verbindingszone van minimaal 25m breedte gemiddeld over de gehele lengte;
- Inrichten Ecologische verbindingszone volgens het principe 'nat kralensnoer' ofwel kleinschalige natuur in de vorm van een corridor met stapstenen. Daarbij wordt gestreefd naar een minimale corridorbreedte van 10 meter langs de waterloop, bestaande uit een mozaïek van (vochtig) bloemrijk grasland, struweel en natuurvriendelijke oevers. Daarop direct aansluitend komen de stapstenen van minimaal 0,5 tot 1,5 ha, op maximaal 300 a 400 m onderlinge afstand, bestaande uit een of meer poelen (> 500m²) omgeven door vochtig (schraal)grasland, struweel en bosschage. Gelet hierop een beperking van de uitbreidingsmogelijkheid in westelijke richting, met extra ruimte voor een robuuste inpassing van EVZ met (voldoende ruimte voor) zowel de corridor als een forse stapsteen;
- Realisatie van een meanderend Hoevensch Loopje met onderhoudspad;
- Rekening houden met de eigendomsgrens ten opzichte van de volkstuinen ten noorden van het plangebied. Om nog meer ruimte te creëren voor de EVZ aan de noordwestzijde van de nieuwe kas gaat de gemeente onderzoeken of het mogelijk is om gemeentelijke gronden in te zetten ter hoogte van bestaande volkstuinjes;

¹In overleg met het waterschap is de kas een spanbreedte zuidwaarts geplaatst ten behoeve van meer ruimte voor de EVZ aan de noordwestzijde. In de eerdere versies is daarom uitgegaan van 17,75m. Overigens past deze ca. 17,75 meter zelfs nog binnen het huidige bouwvlak.

- Uitbreiding zowel aan noord- als westzijde beperkt houden, zodat aan beide zijden een robuuste ecologisch-landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd;
- Landschappelijke-ecologische inrichting doortrekken tot aan voorzijde. Aanvullend dient ook op voorerf nog een afschermdende erf- of singelbeplanting (langs de wegzijde) ter verdere afscherming naar het aangrenzende beekdal te worden overwogen;
- Rekening houden met aanwezigheid van de waterleiding, incl. bebouwingsvrije strook van 5m aan weerszijden;
- Rekening houden met de aanwezigheid van het volkstuintencomplex ten noordwesten van de locatie;
- Voorkomen van beperking van de lichtinval binnen de kassen (globale bezonningsstudie);
- De kassen dienen een half-verhard onderhoudspad van 5m te hebben;
- Het aan te leggen struweel dient robuust te zijn, met een breedte van 10m;
- De te realiseren waterbassins dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd en dienen te worden ingepast; strook struweel aan straatkant Leijenstraat en ook aan Vooreind richting EVZ;
- Het te realiseren waterbassin aan Vooreind dient nabij het laagste punt gerealiseerd te worden, zodat het water zoveel mogelijk op natuurlijke wijze wegvloeit.
- De trayvelden zijn teeltondersteunende voorzieningen en dienen juridisch-planologisch te worden geborgd;
- Rekening houden met privégebruik van het erf;
- De landschappelijke inpassing dient de ruimtelijke ontwikkeling uit het zicht te onttrekken. Gebruik van boomvormers ter begeleiding van de inpassing wanneer dat niet nadelig is voor de bezonning.

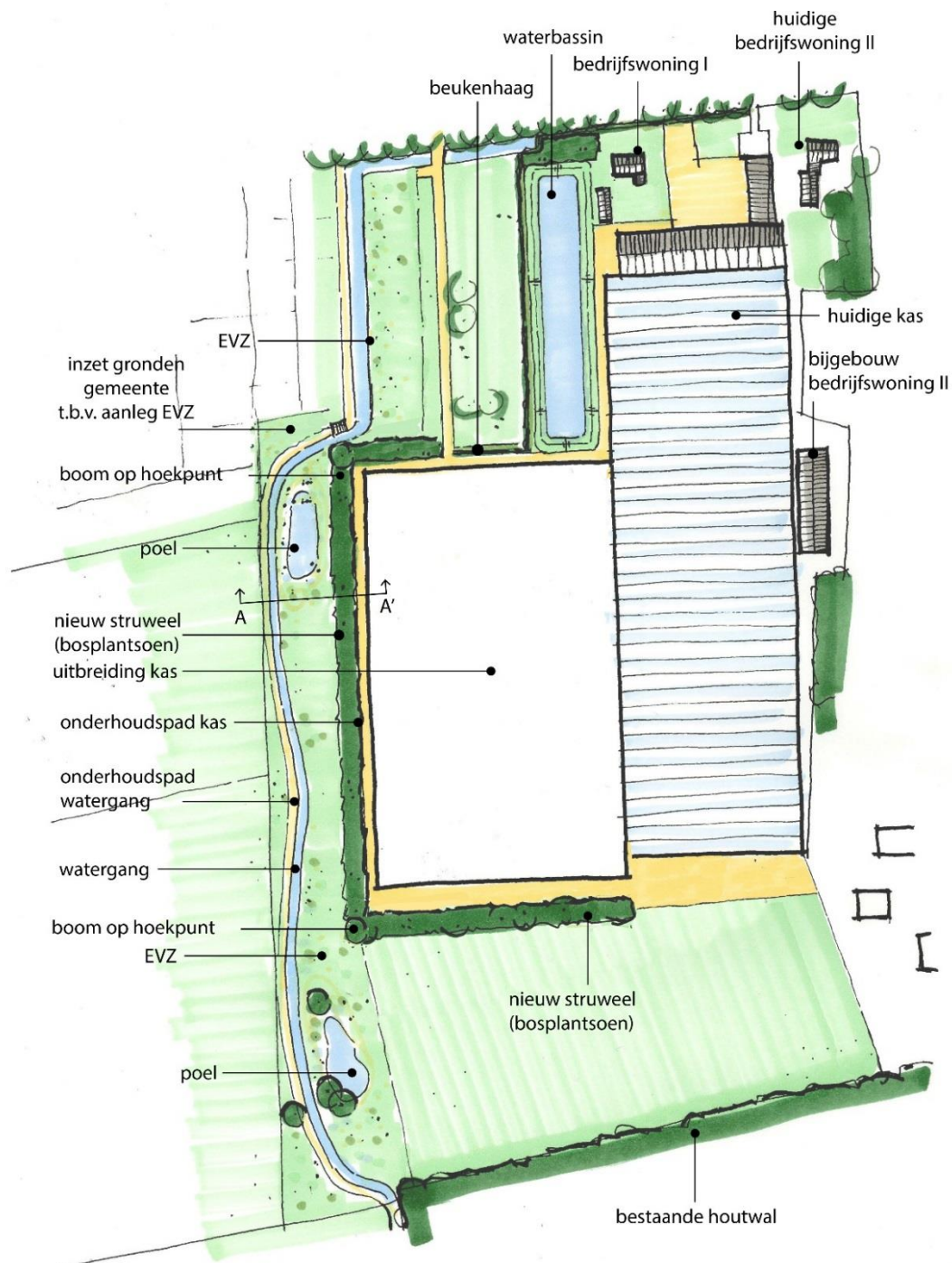
Wanneer deze voorwaarden in acht worden genomen zal met deze ruimtelijke ontwikkeling een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald. De te leveren tegenprestatie binnen de planontwikkeling (investering in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering) voor het realiseren van kassen boven 3 hectare, bedraagt 105.162,-- euro. Deze berekening zal in de verdere uitwerking worden vergeleken met de LIR De Kempen. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet hier ruimschoots aan.

Aspect 1 laatste overleg:

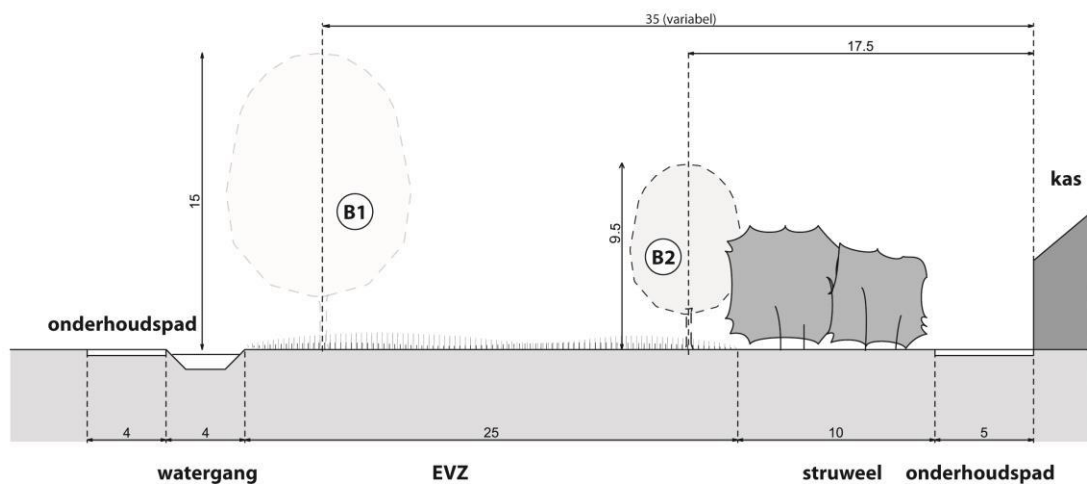
Toetsing aan de LIR De Kempen was 1 van de 4 aspecten die in het laatste overleg nog aan bod zijn gekomen. Volgens initiatiefnemer is dit een gewijzigd standpunt ten opzichte van datgene wat is afgesproken in een startoverleg met de gemeente in oktober 2014. Toen is namelijk afgesproken het advies van de commissie Maatwerk glastuinbouw solitaire bedrijven te gebruiken als basis van de uitwerking. Zo ook de tegenprestatie. In het laatste overleg is afgesproken de ontwikkeling ter vergelijking ook te toetsen aan de LIR De Kempen.

Landschappelijke inpassing

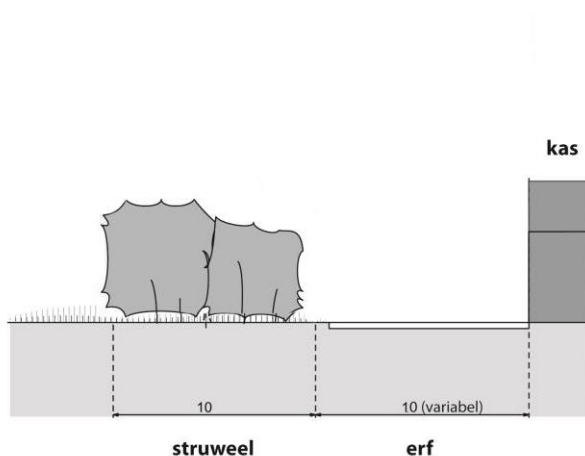
Het uitgangspunt van de gemeente is dat een inpassing de ruimtelijke ontwikkeling uit het zicht onttrekt. In de overleggen met provincie en gemeente (januari en maart 2016) is de voorgestelde footprint van de uitbreiding en bijbehorende inpassing vastgesteld (zie figuur 1). De gemeente heeft aangegeven dat de zuidelijke rand van de kas nadrukkelijk inpassing behoeft.



Figuur 1: voorstel landschappelijke inpassing Leijenstraat 4



Figuur 2: doorsnede A-A' eindmodel



Figuur 3: doorsnede B-B' eindmodel

Struweelbeplanting

Langs de westzijde van de uitbreiding wordt naast het onderhoudspad een robuust struweel aangeplant met een breedte van 10m. Dit struweel met een hoogte van maximaal 6 meter zorgt voor de inpassing van de kas vanaf de zijde van het beekdal. Het struweel bestaat uit gebiedseigen beplanting in de vorm van bosplantsoen en vormt een natuurlijke overgang naar de Ecologische verbingszone (EVZ). In de eerste 5 meter van de EVZ (op 15 tot 20 meter uit de kas) zullen aselekt bomen van de 2^e en 3^e orde worden opgenomen (type Veldesdoorn, max. maat 9,5m. i.v.m. bezonning). In het struweel worden op de hoekpunten bomen van de 1^e orde gerealiseerd. Aan de zuidzijde bestaat de inpassing uit een struweelhaag. Ook hier zal uit een bezonningstudie moeten blijken dat de beplanting geen lichtinval belemmerd.

Inpassing waterbassin

Aan de noordzijde van de nieuwe kas wordt een waterbassin geplaatst met voldoende capaciteit voor de toename van het verhard oppervlak. Dit waterbassin kan ook gebruikt worden voor piekwaterberging. De landschappelijke inpassing is doorgetrokken tot aan de voorzijde van het perceel. Het bassin wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een beukenhaag (2m hoog) op de perceelsgrenzen en op gemeentelijk advies een struweel aan de straatzijde. Deze dient als afscherming voor de uitbreiding van de kas. De beukenhaag wordt ook op voorerf (langs de wegzijde) doorgetrokken waar deze de straatkant afzoomt en het bassin visueel verhult. Op dit moment is de inschatting dat er vanuit het activiteitenbesluit vanuit een waterkwaliteitsbeheerder geen extra voorzieningen benodigd zijn.

Ecologische verbindingszone

De gronden waar de EVZ is gesitueerd worden overgedragen aan, en ingericht door, het Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft aangegeven dat bomen in de EVZ het functioneren van de EVZ belemmeren. Zij geeft de voorkeur aan struiken in verband het creëren van schuilgelegenheid. In overleg met de gemeente (T. Hendriks, d.d. 30-09-2016) is besloten om aselekt bomen van 1^e orde (type Zomereik) aan de beekloop te situeren welke door de geringe hoeveelheid het functioneren van de EVZ niet zullen belemmeren. De EVZ, welke een breedte heeft van 33m doorsnee, bestaat uit de watergang² met onderhoudspad (gezaamenlijk 8m breed), kruidenrijk grasland en enkele poelen met begeleidende beplanting in de vorm van solitaire bomen. De poelen moeten vrij in het grasland liggen (zo min mogelijk bladinvall). De wens is om de EVZ in te richten naar het principe van een natte kralensnoer, ofwel kleinschalige natuur in de vorm van een corridor met stapstenen. Het onderhoud van de oevers en de verruigde en vernatte gedeeltes zal bestaan uit ecologisch maaibeheer, uitgevoerd door het waterschap. De huidige watergang wordt ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf en de inrichting van de ecologische verbindingszone verlegd naar het westen.

Bezonningsstudie

Het gemeentelijke uitgangspunt van een landschappelijke inpassing is dat de ruimtelijke ontwikkeling uit het zicht wordt onttrokken. Aangezien de kas een maximale hoogte bereikt van 6,3 meter wij in het voorstel van december uitgegaan van een inpassing aan de zuid- en westzijde met struweel met een hoogte van 6 meter.

In april wordt door de gemeente verzocht om boomvormers van de eerste orde te plaatsen op de hoekpunten van de inpassing om zo de inpassing te accentueren. Tevens wordt verzocht om de robuuste inpassing aan de west- en zuidzijde vorm te geven middels een robuuste houtwal bestaande uit struweel met bomen. Vanuit ondernemersperspectief is dit geen probleem want neer dit de lichtinval in de kas niet belemmert. Vandaar de globale bezonningsstudie in het voorstel van april.

Uit de bezonningsstudie kan ingeschat worden dat de boomvormers van de 1^e orde op de hoekpunten inpasbaar zijn zonder dat de lichtinval wordt belemmerd. Echter boomvormers om de 8 meter aan de west- en zuidzijde belemmeren de bedrijfsvoering door het ontnemen van (te veel) lichtinval in de kas. Vooral in de herfst en winter (waarin de zon het laagst staat) is de overlast van de schaduw het grootst; en dit is juist het moment waarop de kas vol met planten staat, namelijk in de koudere periode van het jaar, met relatief het minste licht. Vanuit onderne-

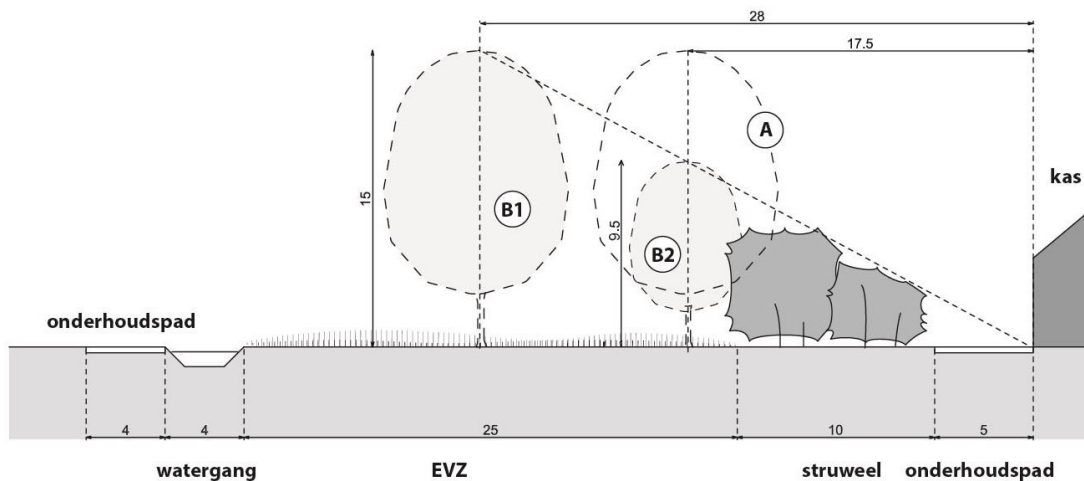
² In het verleden is afgesproken dat initiatiefnemer de watergang verlegd. Gezien de inrichting van de EVZ is het ook een optie dat initiatiefnemer een bijdrage geeft ter hoogte van de kosten voor het verleggen

mersperspectief is dit niet acceptabel. Rekening houdende met de bedrijfsvoering van initiatiefnemer en het gemeentelijke uitgangspunt van een inpassing dat deze de ruimtelijke ontwikkeling uit het zicht moet onttrekken, is in de aanpassing in april gekozen voor inpassing die niet (veel) hoger hoeft te zijn dan de nokhoogte van de kas (6.3m.) om schaduwwerking te beperken. De inpassing is daarom gebaseerd op de aanplant van een robuuste strook struweelbeplanting (10 m. breed, 6 m. hoog) met enkel bomen op de hoekpunten. Hierdoor kan de nieuwe ontwikkeling aan het zicht worden onttrokken zonder dat de inpassing een merkbaar negatief effect heeft op de bedrijfsvoering. Ook dient geborgd te worden eventuele solitaire bomen in de EVZ geen lichtinval tegen houdt in de kas. In het voorstel van april zijn geen boomvormers opgenomen over de gehele west- en zuidzijde.

Aspect 2 en 3 voorlaatste overleg:

Het verzoek voor opname van boomvormers aan de west- en zuidzijde is besproken in de laatste twee overleggen tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer. Uit deze gesprekken is gebleken dat het een gemeentelijke wens is om boomvormers op te nemen, dat het de initiatiefnemer niet uitmaakt, wanneer er maar geen zonlicht wordt ontnomen in de kas en dat het waterschap de kruislingse inpassing met bomen niet wil realiseren in de natte EVZ omdat de bomen inbreuk maken op het optimaal ecologisch functioneren van de EVZ. Zij geeft de voorkeur aan struiken in verband het creëren van schuilgelegenheid.

Het besproken alternatief aan de westzijde is om een rij bomen (type Zwarte Els, maximale hoogte tussen 15 en 20 meter) te plaatsen in de zone tussen de 15 en 20 meter uit de kas. Dit ter begeleiding van het struweel als 10 meter brede robuuste landschappelijke inpassing die tussen de 13 en 15 meter uit de kas een hoogte moet hebben van 6 meter. Op de hoeken komt een boom van de 1^e orde. Aan de zuidzijde wordt een houtwal bestaande uit struweel en bomen voorgesteld. Vanuit initiatiefnemer is nogmaals gereageerd dat dit geen probleem is wanneer dit de lichtinval in de kas niet belemmert. Vandaar dat een globale bezonningsstudie is opgesteld om te onderzoeken of de gewenste hoogte naar schatting geen zonlicht wegneemt. De studie geeft een beeld van de hoe de schaduwwerking op de kas als gevolg van de verschillende beplantingsmodellen plaatsvindt.

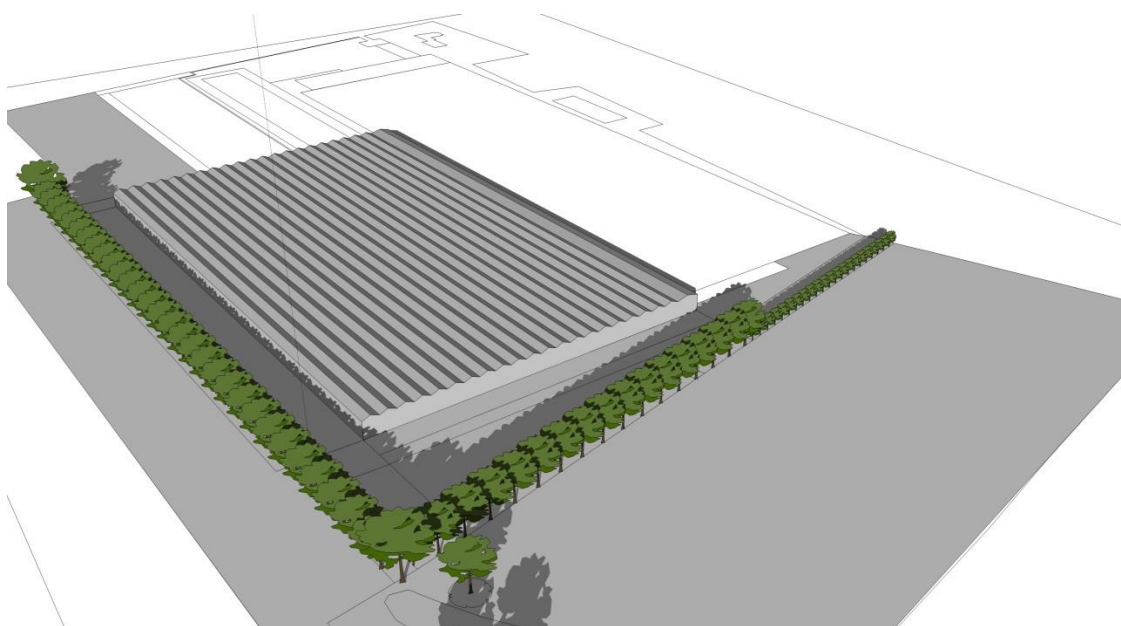


Figuur 4: doorsnede A-A' t.b.v. studie

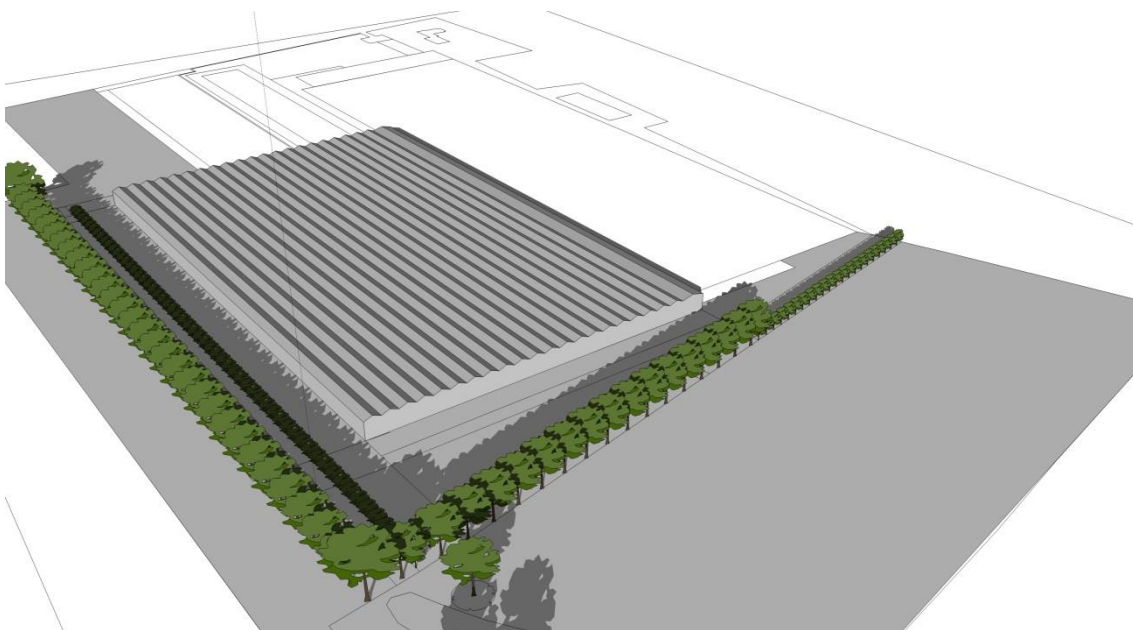
A: Gemeentelijke wens: In de eerste 5 meter van de EVZ (op 15 tot 20 meter uit de kas) zullen om de 8 meter bomen worden opgenomen (type Zwarte Els, max. maat 15-20m.). Dit model is niet acceptabel, aangezien de lichtinval naar verwachting in hoge mate de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer zal beperken.

B1: Alternatief 28m.: De bomen met maat van 15m verplaatsen naar 28m. uit de gevel van de kas, hierdoor is de verwachte schaduwwerking beperkt en acceptabel voor de ondernemer (zie figuur 4).

B2: Alternatief kleinere boom: De maximale maat van 9,5m is acceptabel, aangezien op die hoogte de schaduwwerking beperkt en acceptabel is (zie figuur 4).



Model A: 21 dec. 15:00(kortste dag)



Model B1:21 dec. 15:00(kortste dag)



Model B2:21 dec. 15:00(kortste dag)

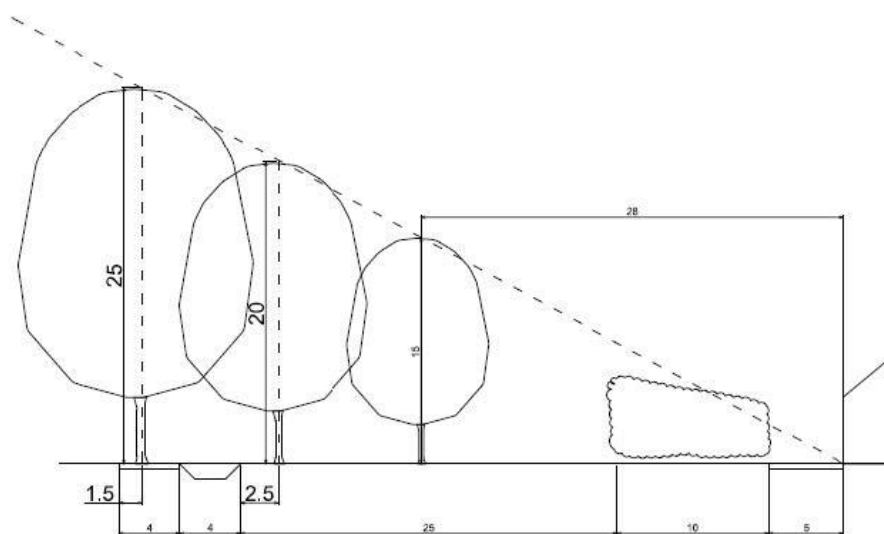
Voorkeursmodel is B2, gezien de bundeling met het struweel en het vrijhouden van de EVZ (van bomen).

Zuidzijde: nieuwe kas als ruimtelijke ontwikkeling wordt ingepast met houtwal met boomvormers. Bij bestaande kas een houtwal zonder boomvormers

Eindmodel

Op 30-09-2016 heeft overleg plaatsgevonden met de heer T. Hendriks van de gemeente Reusel – De Mierden, waarbij de bezonningstudie en de inpassing zijn besproken. Hierbij is besloten om tegen de strook met struweelbeplanting aselect bomen van de 2e en 3e orde bomen te planten met een maximale hoogte van 9,5m en om aan de beekloop een tiental bomen van de 1e orde aan te planten (zie beplantingsplan p. 10). Hierdoor wordt zowel de kas uit het zicht onttrokken en is er géén sprake van een schaduwwerking op de kas.

Wat betreft 5 van de 10 bomen van de 1^{ste} orde aan de westzijde van de kas aan de beekloop is er een maximale hoogte toegestaan van 20 meter op 37,5m. Op 46,5m uit de kas is de maximale hoogte van 1^{ste} orde bomen van 25m toegestaan (zie figuur 5).

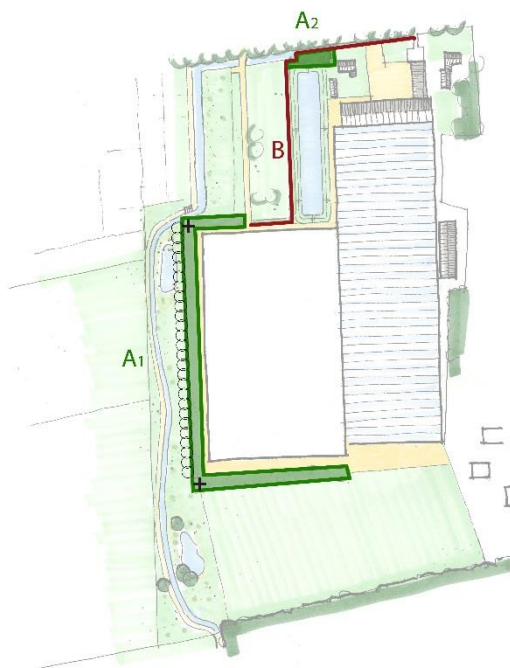


Figuur 5: bezonningsstudie lichtinval versus maximale hoogtemaat 1^{ste} orde bomen

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen:

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vanuit de omwonenden zienswijzen ten aanzien van het plan binnen gekomen. Een van de bezwaren ten aanzien van het plan was de geplande groenstrook aan de zuidzijde van de kas, waardoor het uitzicht van de omwonenden behoorlijk beperkt werd. In overleg met de gemeente is derhalve besloten om de zuidzijde uitsluitend ter hoogte van de uitbreiding van de kas te voorzien van een groenstrook. De achterzijde van de bestaande kas blijft hierdoor vrij. Ook worden er geen bomen meer in deze strook geplaatst. De strook zal uitsluitend worden voorzien van struweelbeplanting. Omdat deze inpassing korter en lager is dan wat is onderzocht in de bezonningsstudie, zal hierdoor ook met zekerheid geen schaduwwerking op de kas optreden.

Beplantingsplan



Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband	Aantal
A – struweel beplanting	1: 3.805²	Bosplantsoen:	Driehoeks- verband, 1/m². Ge- combineerd in groepen van 3 of 5	4.242 stuks
	2: 437m²	- Corylus avellana cosfort (plantmaat 100/120, Eindhoogte 7m) - Prunus spinosa (plantmaat 80/100, Eindhoogte 5m) - Acer campestre (plantmaat 120/140, Eindhoogte 5m.) - Hippophae rhamnoides (plantmaat 60/80, Eindhoogte 1,5m.) - Rhamnus cathartica (plantmaat 80/100, Eindhoogte 5m.) - Viburnum opulus (plantmaat 80/100, Eindhoogte 4m.) - Sambucus nigra (plantmaat 80/100, Eindhoogte 5m.) - ilex aquifolium (plantmaat 60/80, Eindhoogte 4m.) - Carpinus betulus (plantmaat 80/100, Eindhoogte 10m.) - Alnus glutinosa (plantmaat 100/120, Eindhoogte 10m.)		
	stuks	Bomenrij: - Alnus Glutinosa (Eindhoogte 15-20m.) -Quercus robur (Eindhoogte 20-25m.)	Plantafstand 8m.	27 2
B – beukenhaag	140m²	- Fagus sylvatica (Eindhoogte 1,2m.)	Dubbele rij, 10stuks per m1	1400

Vooreind 11a te Hulsel

Binnen het plangebied worden de bestaande glasopstanden met een totale oppervlakte van 5.200m² verwijderd. Daarnaast worden de (overdekte)stellingen met een hoogte van circa 1,5 meter geamoveerd en vervangen door nieuwe trayvelden. Het trayveld wordt opnieuw ingericht en uitgebreid en zal na herinrichting totaal 25.000 m² beslaan. Het hemelwater dient opgevangen te worden. Hiervoor wordt een nieuw waterbassin gelegen binnen het bouwvlak gerealiseerd. Het hemelwater vloeit op natuurlijke wijze van het trayveld naar het laagste punt en komt via de overkluizing bij de brug aan de andere zijde. Het water wordt vervolgens via een pomp in het bassin gevoerd en daar opgevangen en schoongemaakt. Het hemelwater wordt vervolgens hergebruikt als beregening van de planten op de trayvelden.

Vanuit de initiatiefnemer bestaat de wens om het waterbassin (ca. 750m³) op de locatie te realiseren waar de meest westelijke kas is gesaneerd (variant 0a). Uit gesprek met de provincie (januari 2016) is een Provinciaal Verzoek gekomen om de haalbaarheid uit te zoeken om het waterbassin in het kader van een compact bouwvlak in het verlengde van de bebouwing te plaatsen (variant 0b). De vraag was of dit voor de ondernemer vanuit financieel oogpunt (pompinstallatie) tot de mogelijkheden behoort. Financieel is dit blijkbaar geen probleem, echter is het vanuit de gezinssituatie van belang dat er een achtererf wordt gecreëerd.



Variant 0a



Variant 0b

In gesprek met gemeente zijn beide varianten de revue gepasseerd. Ook hier geldt voor de gemeente dat iedere ruimtelijke ontwikkeling uit het zicht moet worden onttrokken en dus robuust ingepast (circa 10m) dient te worden. Zo ook het waterbassin. Om ruimte te creëren voor een achtererf en een inpassing zal het waterbassin in oppervlakte worden geoptimaliseerd. In variant 1 (a en b) is aangegeven hoe deze optimalisatie vorm kan krijgen. Uiteindelijk is in variant 2 te zien op welke wijze de twee varianten zijn voorgelegd aan de ondernemer.

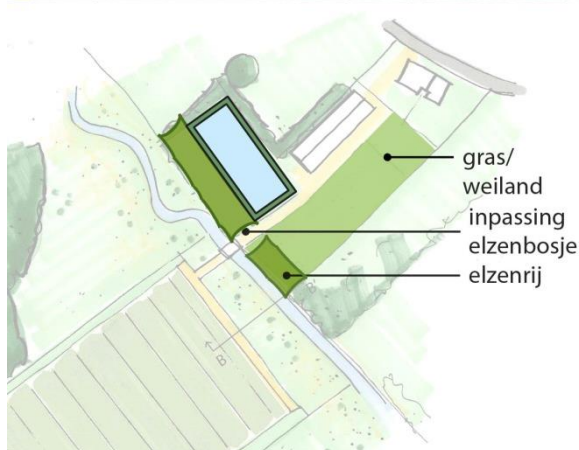
Ondanks dat de ondernemer de verkleining van het waterbassin niet waardeert, is hij bereid deze oppervlakte in te ruilen ten behoeve van een landschappelijke inpassing. Echter variant 2b is niet bespreekbaar aangezien het woongenot op deze wijze negatief wordt beïnvloed. Niet alleen gaat dit ten koste van de speelruimte voor de kinderen, ook het zicht vanuit de woning naar het achtererf en het gebied wordt geblokkeerd. Overigens in beide varianten (a en b) zal de afstand vanaf het bassin tot aan de watergang min of meer hetzelfde zijn. Variant 2a is gekozen als voorkeursmodel en uitgewerkt in het vervolg.



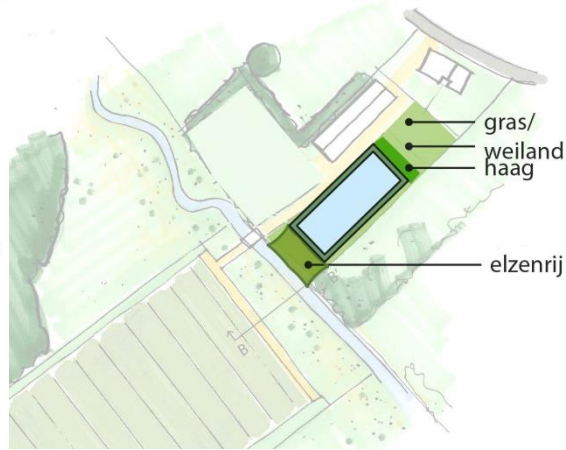
Variant 1a



Variant 1b



Variant 2a



Variant 2b

Landschappelijke inpassing

Het bassin² wordt aan de noord- en westzijde geflankeerd door een bestaande singel. Ter inpassing wordt een Elzenbosje (10m. breed) tussen de watergang en het bassin toegevoegd om deze uit het zicht te onttrekken. Geadviseerd wordt om het talud van het waterbassin aan te planten met Hedera, waardoor het een meer natuurlijke uitstraling heeft richting de EVZ. De rij elzen worden om de 7 meter langs het gras/weiland doorgezet zodat er een aaneengesloten ruimtelijke structuur ontstaat.

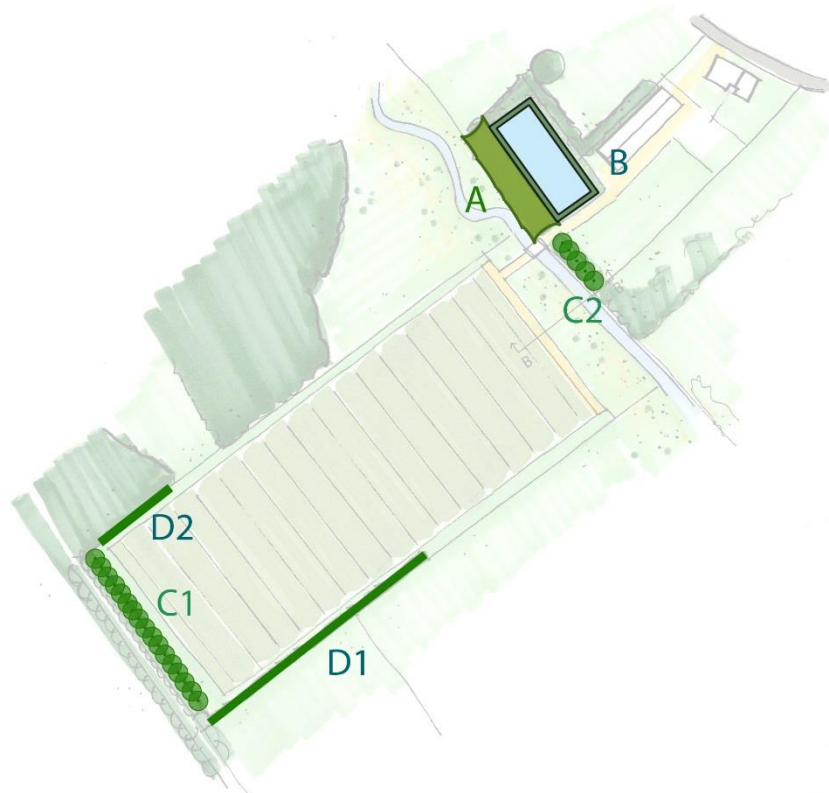
Aspect 4 laatste overleg:

Gezien de minimale ruimtelijke impact van de nieuwe trayvelden zijn deze in het ontwerp van december 2015 niet landschappelijk ingepast. Ter versterking van de kleinschaligheid van het beekdal is langs de zuidoostzijde van de trayvelden in april een losse elzensingel voorgesteld door de gemeente. In verband met de bedrijfsvoering oftewel bezonning is dit niet mogelijk. Vandaar dat in het laatste overleg is afgesproken om in plaats van een elzensingel een meidoornhaag te plaatsen met hoogte van 1 meter.

² De inpassing van het bassin ligt in de invloedssfeer van het profiel van vrije ruimte van de Keur van het waterschap. Over de inrichting ervan moeten verder afspraken worden gemaakt om toekomstig beheer en onderhoud te waarborgen.

Landschappelijke inpassing Leijenstraat 4 te Reusel - Vooreind 11a te Hulsel





Beplantingsplan

plantvakken

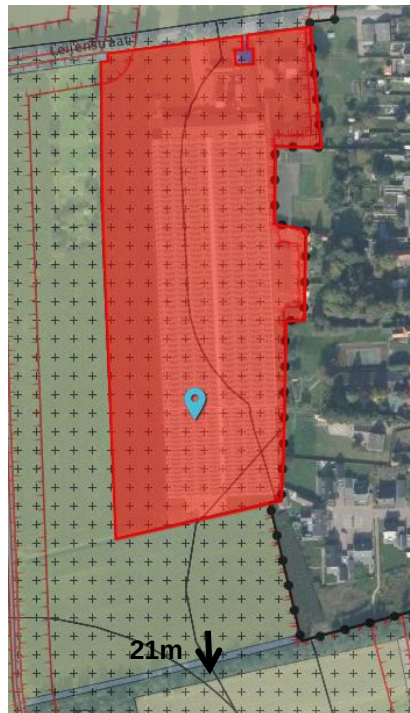
Plantvak	Oppervlakte	Voorgesteld sortiment	Verband	Aantallen
A – Elzenbosje	682m ²	30% <i>Alnus glutinosa</i> (zwarte els) 20% <i>Betula pendula</i> (berk) 10% <i>Fraxinus excelsior</i> (es) 10% <i>Amelanchier lamarkii</i> (krenteboompje) 10% <i>Ribes nigrum</i> (zwarte bes)	Driehoeksverband, 1/m ² . Gecombineerd in groepen van 3 of 5	682
B – talud waterbasin	525m ²	Gewone klimop (<i>Hedera Helix</i>)	Driehoeksverb and 5 st./m ²	2.625
C 1 C 2 - bomenrij		<i>Alnus glutinosa</i> (zwarte els) Plantmaat 12-14, eindhoogte: 20m.	rij	17 stuks 5 stuks
D1 meidoornhaag	900m ² (180m ¹)	<i>Crataegus monogyna</i> (Eenstijlige meidoorn)	Driehoeksverb and, 1/m ² .	900
D2 meidoornhaag	Ca. 250m ²	<i>Crataegus monogyna</i> (Eenstijlige meidoorn)	Driehoeksverb and, 1/m ² .	250 stuks

Wijzigingen naar aanleiding van gebiedsdialoog

Gebiedsdialoog

Uit de gebiedsdialoog, gehouden op 18 november 2015, is ten aanzien van de landschappelijke inpassing onder meer naar voren gekomen dat er vanuit enkele omwonenden aan de Heesterik (voormalige agrarische bedrijfslocatie Lensheuvel 76-78) bezwaren bestaan. Dit betrof enerzijds de nieuwe singel op de erfgrens tussen dit woongebied en het perceel van Lavrijsen en anderzijds de situering van de nieuwe kas (uitsteek aan de zuidkant ten opzichte van de bestaande kas). Beide belemmeren het vrije uitzicht van deze omwonenden.

In de huidige juridisch-planologische situatie bestaat echter voor deze omwonenden geen recht op vrij uitzicht, gezien de situering van het bouwvlak (zie figuur 5) kan de kas verder zuidwaarts worden gerealiseerd (ca. 21 meter) dan nu daadwerkelijk gebeurt (ca. 17,75 meter). Dit had men bij de realisatie van de woningen kunnen weten. Desondanks is hieronder toch een alternatief model beschreven en onderzocht.



Figuur 8: huidig bouwvlak Leijenstraat 4

Alternatief model

De nieuwe singel aan de zuidoostelijke perceelsgrens is in dit model verwijderd en verder is gekeken in hoeverre de mogelijkheid bestaat om door een andere situering van de nieuwe kas de belemmering van het uitzicht te beperken.

Situering van de nieuwe kas verder noordwaarts stuit op belemmeringen. Wanneer de kas in zijn geheel 17,75 meter noordwaarts zou worden gerealiseerd, treedt men buiten de eigendomsgrenzen van het bedrijf. Inclusief het benodigde onderhoudspad, zou dan een strook van ca. 230 m² grond moeten worden aangekocht. In het verleden is met de eigenaren van deze grond gesproken over aankoop van de gronden, maar hiertoe waren deze niet bereid, waardoor men gebonden is aan deze eigendomsgrens. Dit alternatief is dan ook uitgesloten.

Wanneer het onderhoudspad op de perceelsgrens zou worden gerealiseerd, is een verplaatsing van ca. 8 meter noordwaarts mogelijk (zie figuur 6). In dat geval stuit men echter bij het realiseren van de benodigde landschappelijke inpassing en Ecologische verbindingszone op de eigendomsgrenzen aan de noordwestkant. In dat geval zou een strook grond van ca. 775 m², waar thans een volkstuinencomplex aanwezig is, door de gemeente aan het waterschap moeten

worden verkocht, zodat de landschappelijke inpassing en Ecologische verbindingszone kan worden gerealiseerd. Hierover is de gemeente momenteel in gesprek met het waterschap.



Figuur 9: alternatief model met verplaatsing van de kas 8 meter noordwaarts