

Definitief 24-1-2017
Landschaps- en waterplan
in het kader van

**Omgevingsvergunning voor uitbreiding
bedrijfsruimten fase 1 en 2**



**Mts. Wijnen
Rinkesfort 12
5993 PV Maasbree**

**Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio
Ing. R. Janssen
24 januari 2017**

1. Inleiding

Het bedrijf Mts. Wijnen staat aan de vooravond om een vernieuwingsimpuls uit te voeren met de bedrijfsgebouwen, daar een aantal bestaande gebouwen niet meer voldoen en aan vervanging toe zijn. Samen met adviseur Pijnenburg is een toekomstplan opgesteld, waarbinnen enkele oude gebouwen (schuurtjes) verdwijnen en een nieuwe bedrijfsruimte in twee fases zal verrijzen. Binnen dit ruimtelijk plan gebaseerd op functionaliteit en relatie met burens is ook geconcludeerd dat een tweede bedrijfsinrit noodzakelijk is, welk fungeert als in- en uitrit voor het bedrijf. De wooninrit zal in de toekomst veel minder gebruikt worden, dat de veiligheid en opstoppingen zal doen verbeteren. Een extra uitrit bleek vanuit gemeente niet mogelijk.

Dit heeft geleid tot een toekomstplan waarbij vervoersbewegingen op bedrijf wordt ingezet op de nieuwe in- en uitrit en een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen in dit geheel de efficiëntie sterk vergroot.

De Plattelandscoöperatie is gevraagd om samen met ondernemer en in samenspraak met de gemeente te komen tot een landschappelijke integratie/inpassing en wateroplossing, zodat de genoemde functies hier goed en gedragen in passen.

Daar het een vollegrondstuinbouwbedrijf betreft, zal hier expliciet rekening gehouden moeten worden met de hier uit voortkomende randvoorwaarden.

Daar de oppervlakte bouwkavel in het toekomstplan 0,38 ha groter zal zijn, is de eis van de gemeente dat er met een inspanning van 10 %, zijnde 380 m² nieuw landschappelijk groen de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingekleed in zijn ruimere omgeving.

Daarnaast wordt op de bestaande bouwkavel de bedrijfsruimte van 1000 m² gebouwd in fase 1, waardoor ook hier de eis er is dat dit dient te geschieden met 10 % inpassingsgroen, dus 100 m².

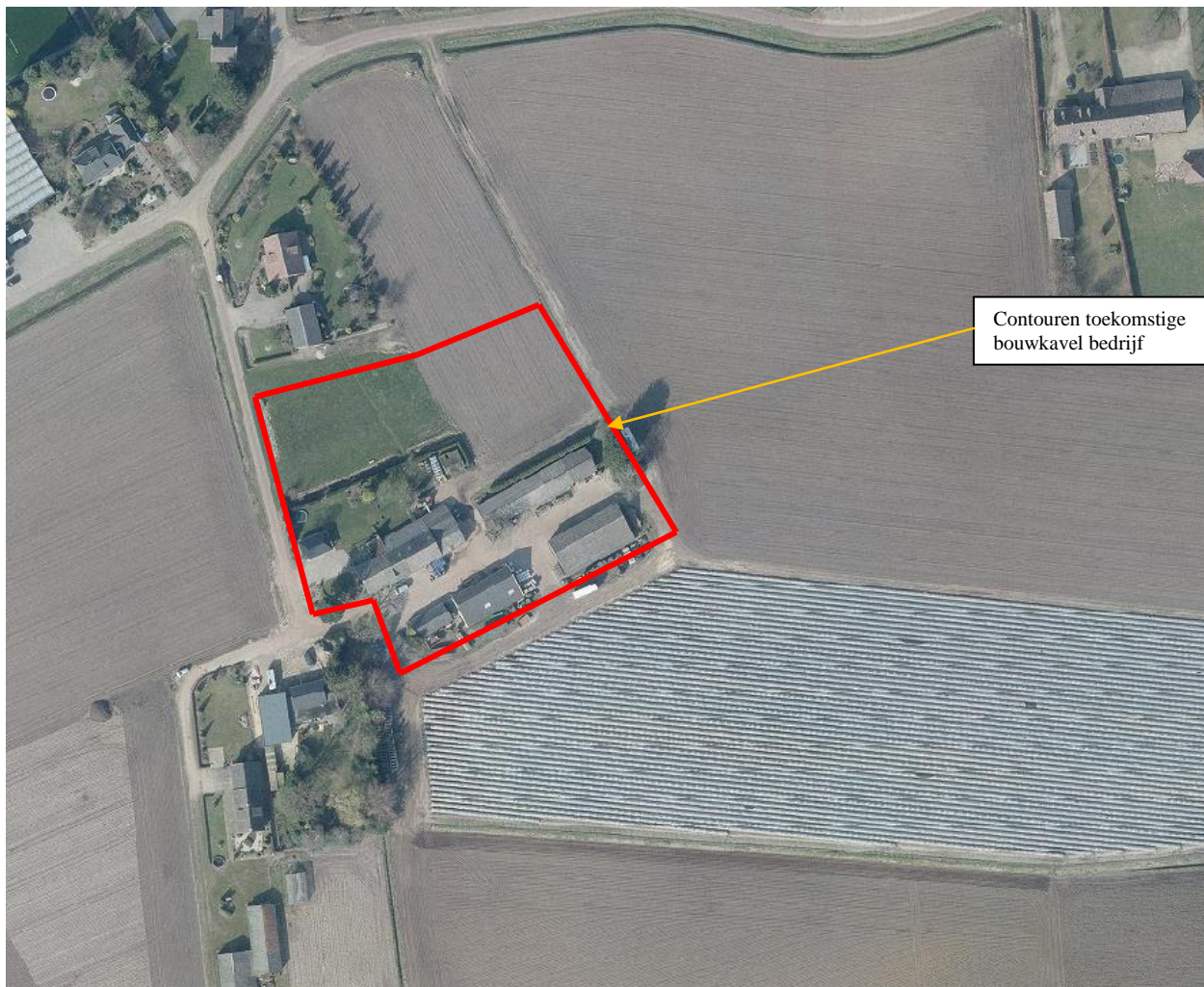
Totaal dient er 480 m² nieuw groen gerealiseerd te worden, dat het gehele bedrijf landschappelijk integreert. Dit groen kan niet elders gerealiseerd worden.

Dit plan beschrijft de kaders van het gebied, de visie en het definitieve landschapswaterplan.

Al met al een functioneel plan dat strookt met wensen van de ondernemer en de omgevingskwaliteiten en omliggende functies/grondgebruik. Onderstaand is het uitgewerkte plan, waarmee de eigenaar het proces kan afronden.

Op 23 januari 2017 zijn enkele kleine opmerkingen aan ondernemer verzonden, welke in dit eindplan 24 januari 2017 verwerkt zijn.

Locatie en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Locatie perceel met hierop de contouren van het bouwvlak en huidige bebouwing

2. Ligging en situatie

De locatie is een van de bedrijven/woningen van het gehucht Rinkesfort. Enkele straten in een oud gebied welke verder omgeven zijn door de open akkers. Het bedrijf ligt aan het doodlopend straatje aan de rand van het bebouwingscluster en is verder omgeven door de genoemde akkers. Deze akkers worden weer begrensd door de Kwistbeek en de bosgebieden ten zuiden van de beekloop. Zie ruimere situatie op figuur 2.



Figuur 2 Bedrijf in een ruimere landschappelijke omgeving

Het bedrijf bestaat momenteel uit de bedrijfswoning met een 4 tal bedrijfsgebouwen, de garage en een tuinhuis.

Met de bestaande beplanting is het bedrijf samen met de buurerven aan de voorzijde ingekleed met groen en zal de impuls aan de achterzijde dit ook hier realiseren.

Vanuit de functionaliteit van het bedrijf en de omgeving worden er 2 oude schuren afgebroken en zal in 2 fases een nieuwe bedrijfsruimte gebouwd worden. Ten behoeve van fase 1 wordt ook de nieuwe laaddock gemaakt en de efficiëntieslag gemaakt voor de vervoersbewegingen met de nieuwe gecombineerde in- en uitrit. Op deze manier kan alles logistiek goed verlopen via deze nieuwe in-uitrit en wordt de huisinrit minder belast en kan er zo efficiënt gewerkt worden en kunnen de machines mooi binnen gestald worden.

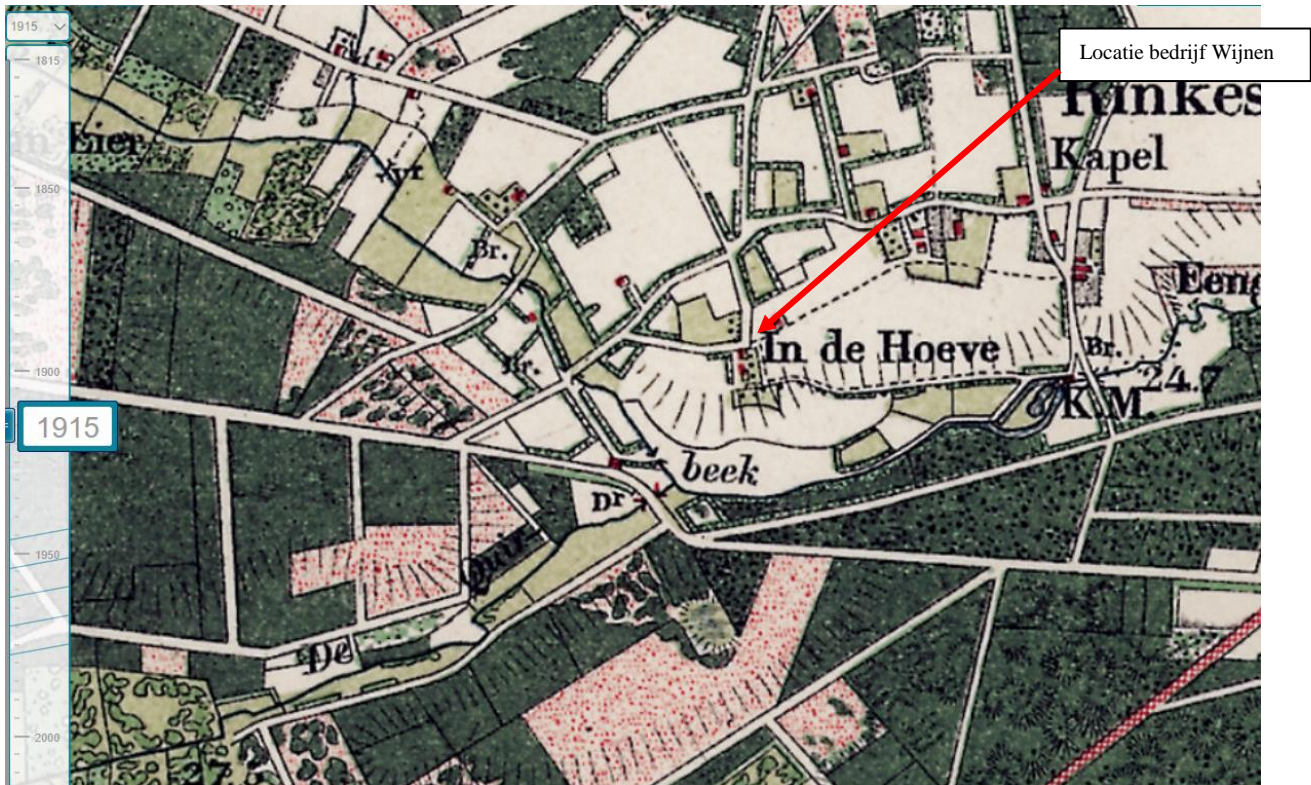
De ruimere omgeving vormt een erg aantrekkelijk agrarisch cultuurlandschap, waar het bedrijf ook zijn productievelden heeft liggen en waarbij de herkenbaarheid van de structuur van het landschap nog mooi zichtbaar is.

De GHG grondwaterstand zit hier gemiddeld op een diepte van 1,20- meter, daar het een hogere esgrond is.

3. Basisgegevens en analyse tbv landschapsplan

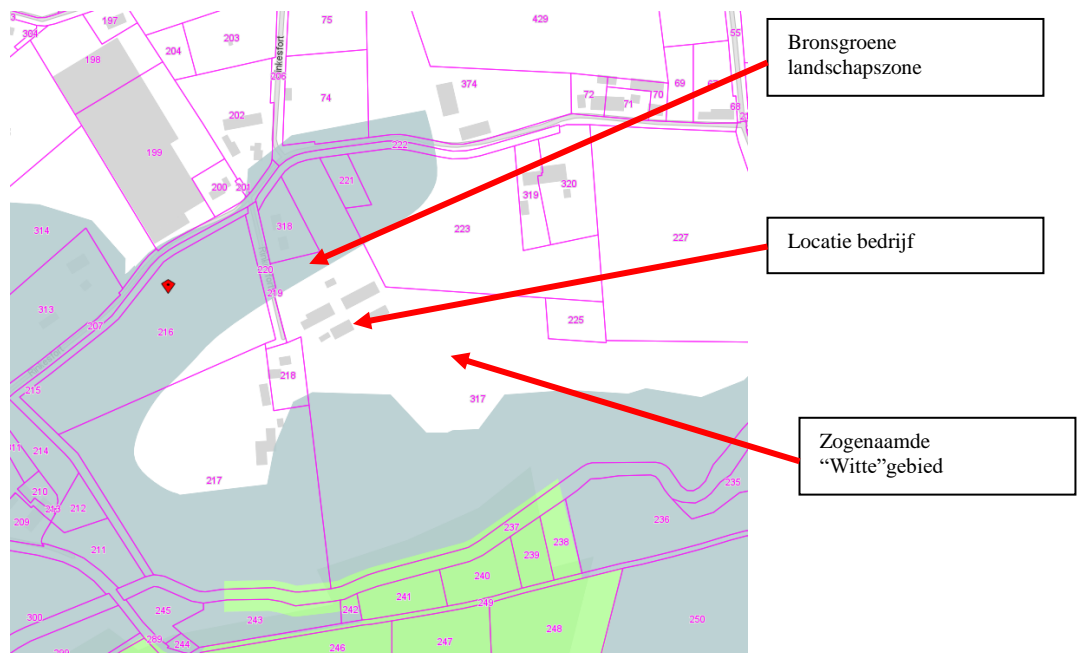
Het landschapsplan dient op maat te zijn van het bestaande landschap, het bestaande aanwezige groen en de wensen van de ondernemer en kaders vanuit het landschaps- en waterbeleid. Het vertrekpunt is om naast de inpassing ook een combinatie met de infiltratiebuffer te creëren.

Dit plan is samen met de ondernemer besproken en heeft geleid tot een functioneel en fraai geheel.



Figuur 3: Kaart van 1915

De historische kaart laat zien dat de locatie in vroegere tijden onderdeel was van het gehucht In de Hoeve en verder omgeven door veelal open akkers en kamptongingen en het beekdal met bosgebied ten zuiden. Nabij de bestaande boerderijen waren destijds hagen en hoogstamfruitgaarden aanwezig (zie figuur 3). Deze oude basisstructuur is rond de boerderij in de huidige tijd nog mooi herkenbaar.

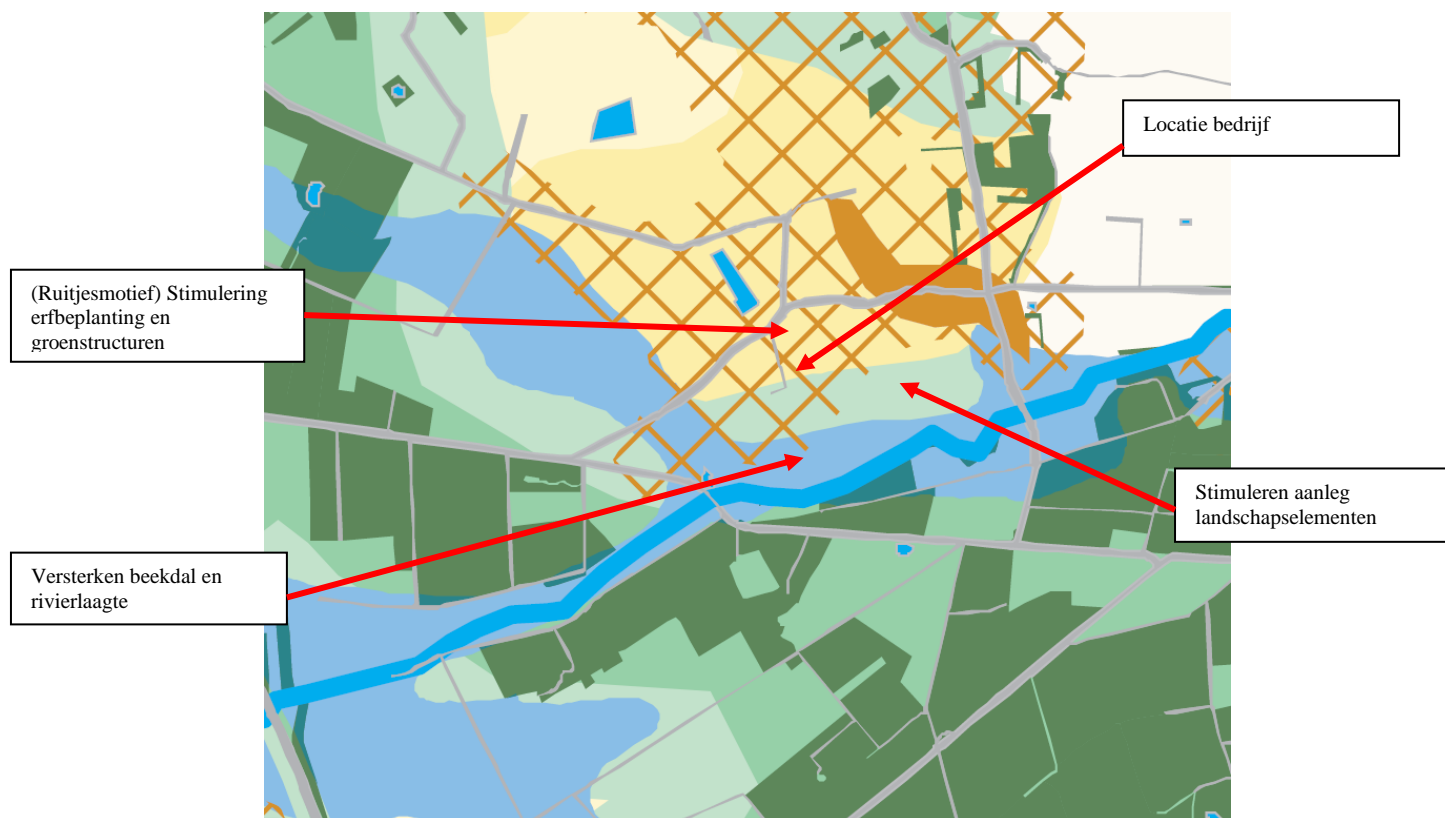


Figuur 4: Kaart POL 2014 met de groene zonering

POL kaart 2014

De POL kaart geeft weer dat de uitbreiding zelf gelegen is in een wit gebied en dat de landschappelijke inpassing aan de noordzijde in het Bronsgroene gebied ligt. Vandaar wordt

er specifieke aandacht gevraagd om deze zijde landschappelijk goed in te passen en het cultuurlandschap aan deze zijde waar mogelijk een accent te geven.



Figuur 5: Het provinciaal landschapskader

Provinciaal Landschapskader

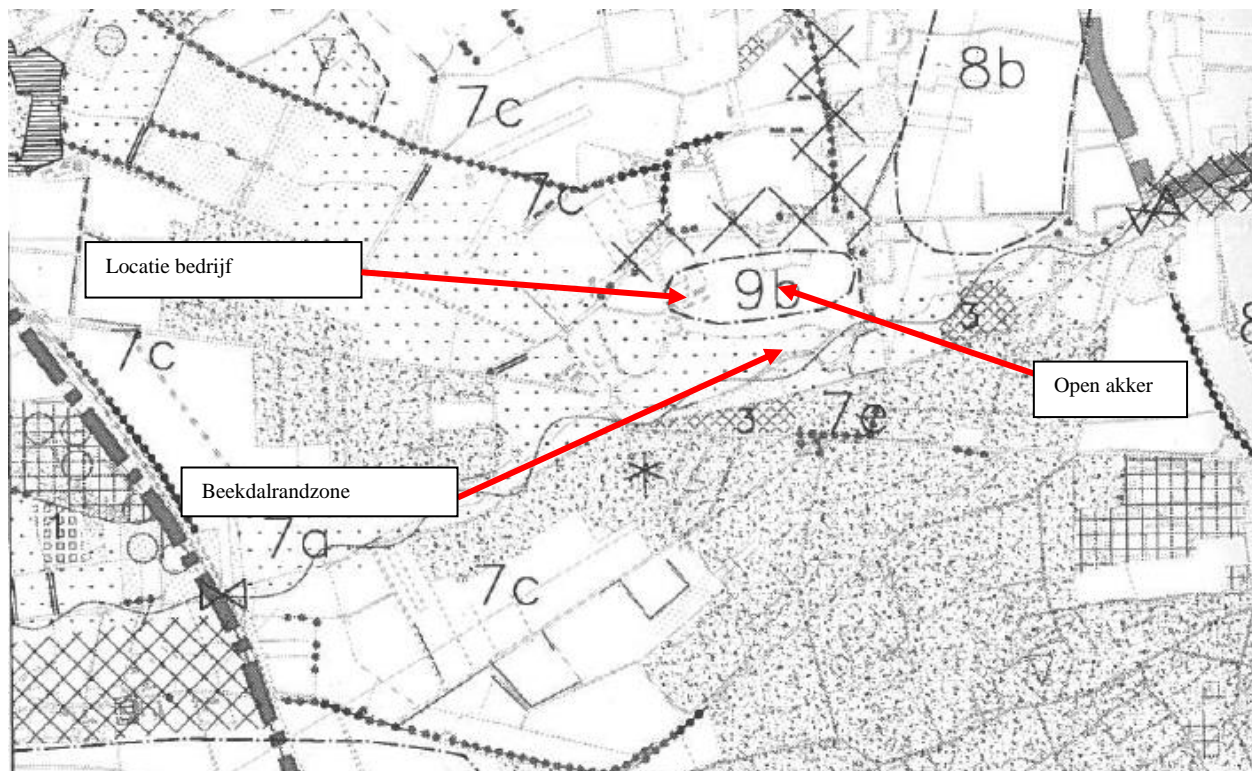
De provincie Limburg heeft in 2011 het landschapskader opgesteld. Hierin staat weergegeven wat de karakteristieken zijn van het landschap en op welke manier ontwikkelingen geïntegreerd kunnen worden in het landschap. Hiermee wordt het landschap met respect behandeld en verder ontwikkeld.

In het plan (figuur 5) staat de locatie ingetekend in een gebied waar erfbeplanting en groenstructuren wenselijk zijn. Verder aangegeven de versterking beekdal en aanleg landschapselementen. Dit laatste wordt vanuit de historische kaart niet onderschreven, daar het hier juist een open akker is. Wat deze kaart mist is dat het in het straatbeeld wenselijk is de cultuurhistorische karakteristieken/waarden te accentueren, indien mogelijk (oranje inkleuring).

Structuurvisie/Kwaliteitskader Peel en Maas

Dit beleidsdocument geeft weer wat er qua RO wenselijk is en op welke wijze de landschappelijke inpassing gekwantificeerd wordt. Hierin staat aangegeven dat het bedrijf is gelegen in het Kleinschalig Halfopen Ontginningslandschap. Vandaar is er de eis dat tbv van de nieuwe bebouwing binnen bouwkavel en de oppervlakte uitbreiding bouwkavel er een landschappelijke inpassing noodzakelijk is van 10 % van de genoemde oppervlakte. Binnen dit project is dit 480 m², waarbij dit een landschappelijke meerwaarde dient op te leveren.

Randvoorwaarde vanuit de gemeente is dat de beplanting wordt aangelegd op en rond het landschappelijke erf van de ondernemer.



Figuur 6: Het Landschapsbeleidsplan Maasbree

Het Landschapsbeleidsplan uit 2000 van de toenmalige gemeente Maasbree is een bevestiging van de historische kaart en geeft aan dat dit cultuurlandschap met erfbeplanting en aanleg groen versterkt kan worden bij nieuwe ontwikkelingen. De open akker aan de rand van het beekdal vormt een mooie kwaliteit die met erfbeplanting verder versterkt kan worden.

4. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Landschap

De locatie is momenteel onderdeel van een cluster bebouwing aan de rand van de open akker. De straatzijde is met hagen en bomen fraai ingekleed en de burens dragen met hun erven bij aan de integratie van de overige gebouwen in hun omgeving. Maar vanuit de verdere omgeving is de overgang naar de open akker vrij kaal en is het wenselijk hier een groen kader te creëren.

Natuur

Voor de natuurwaarden op de locatie is de provinciale site geraadpleegd met hierop de broedvogel- en de vegetatiegegevens. Hieruit voort komt uit de meest recente kartering uit 2014 dat de Zwarte roodstaart en de Holenduif nabij de woning zijn gespot. Qua vegetatiekartering blijkt dat er in dit intensieve gebied in de zone langs de percelen en de beekoevers verder geen specifieke soorten zijn waargenomen. Daarentegen zijn er in de bermsloot enkele soorten aangetroffen, zoals Echte Koekoeksbloem, Biezeknoppen, Gewone waterbies, Moerasrolklaver en Veldrus, wat duidt dat de beeklopen en sloten potentie hebben om deze soorten te verkrijgen. Al met al biedt het potentie om middels aanleg van groen en water voor de genoemde soorten en andere soorten er een meerwaarde gecreëerd kan worden.

Water

Op dit moment wordt het regenwater van de bebouwing afgevoerd naar de bestaande infiltratiesloot aan de rand van het erf. Het water van de bestaande bebouwing wordt hier opgevangen en kan hier infiltreren.

5. Visie

De visie achter het landschaps- en waterplan is op te splitsen in drie aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschap, natuur en water.

Landschap

Vanuit landschap de visie om de overgang naar de open akker met groen te verzachten. Met losse gemengde hagen en bomen wordt hier een groene rand gecreëerd, die bijdraagt aan de kwaliteit van de open akker. Dit vormt een moeilijke zijde vanuit bedrijf (schaduw op perceel) en vandaar wordt hier een gemengde haag en bomen geplant die binnen dit criteria passen. De straatzijde is onderdeel van de “vroegere” erfzone en door hier luchtig hagen langs de inrit en fruitbomen aan te leggen, wordt er een half-open entree gecreëerd, wat een mooi welkom is. De haag aan de straat en bomen, zorgen voor een geleiding van de straat en leiden je naar de nieuwe inrit. Daarbij is het terugsnoeien van de bestaande haag en hierin door laten groeien van 2 beuken een oplossing voor het lastige snoeiwerk en verkrijgen van 2 bomen in dit toegangslaantje.

De bestaande bebouwing aan de zuidzijde wordt met enkele solitaire bomen ingekleed, zodat de ondernemer hier in seizoen deze ruimte onder de bomen kan benutten. Vanuit schaduw is het mogelijk hier deze bomen te zetten en geen last te creëren voor aangrenzende teelten. De aanleg van kersenbomen past binnen dit criteria. De nieuwe boom bij het veldkruis vormt een extra mooi accent en vervanger voor de den in de toekomst.

Door de infiltratiesloot en hiermee ook het buurerf te begeleiden met een haag, is er eenheid vanuit de straat en past dit mooi bij het cultuurlandschap.

Natuur

De aanplant van het integratie-aankledingskader en de aanleg infiltratiebuffer heeft naast de inpassing ook natuurwaarden als schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Zeker vanuit het omliggende open akkergebied kunnen o.a. vogels foerageerruimte vinden en zich hier verschuilen. Het groen rond het erf sluit ook mooi aan bij het aangrenzende erf in dit cluster, wat dan grotendeels omgeven wordt door groen in het verder intensief gebruikte agrarisch cultuurlandschap.

Watertoetsvisie

De visie is om het regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding, geraamd op 3000 m² op te vangen en te laten infiltreren op/nabij eigen erf. Met de norm van T=10, dient er 48 mm gebufferd te worden en wat kan infiltreren. In totaal is er ruim 240 m³ bufferruimte noodzakelijk en de overige verharding rond het gebouw zal het regenwater afvoeren naar de aangrenzende berm en beplanting, waar het infiltreert. Verder is dit ook veelal halfverharding, wat water doorlaat.

Daar het grondwater hier aan de straatzijde redelijk diep zit, 1,20-mv, is een oppervlakte (waakhoogte 20 cm) noodzakelijk van ca 240 m². Hier zal het water opgevangen worden en kunnen infiltreren. Om calamiteiten te voorkomen is er een uitstroomvoorziening op hoogte van 1,20 meter onder maaiveld op de gemeentebermsloot. Met een snelheid van 1 l./sec./ha. wordt het langzaam afgevoerd.

De infiltratiesloot zal door de begroeiing aan de rand van beplanting/nieuwe haag eveneens natuurwaarden ontwikkelen en wellicht kunnen soorten vanuit de bermsloot zich hier vestigen.

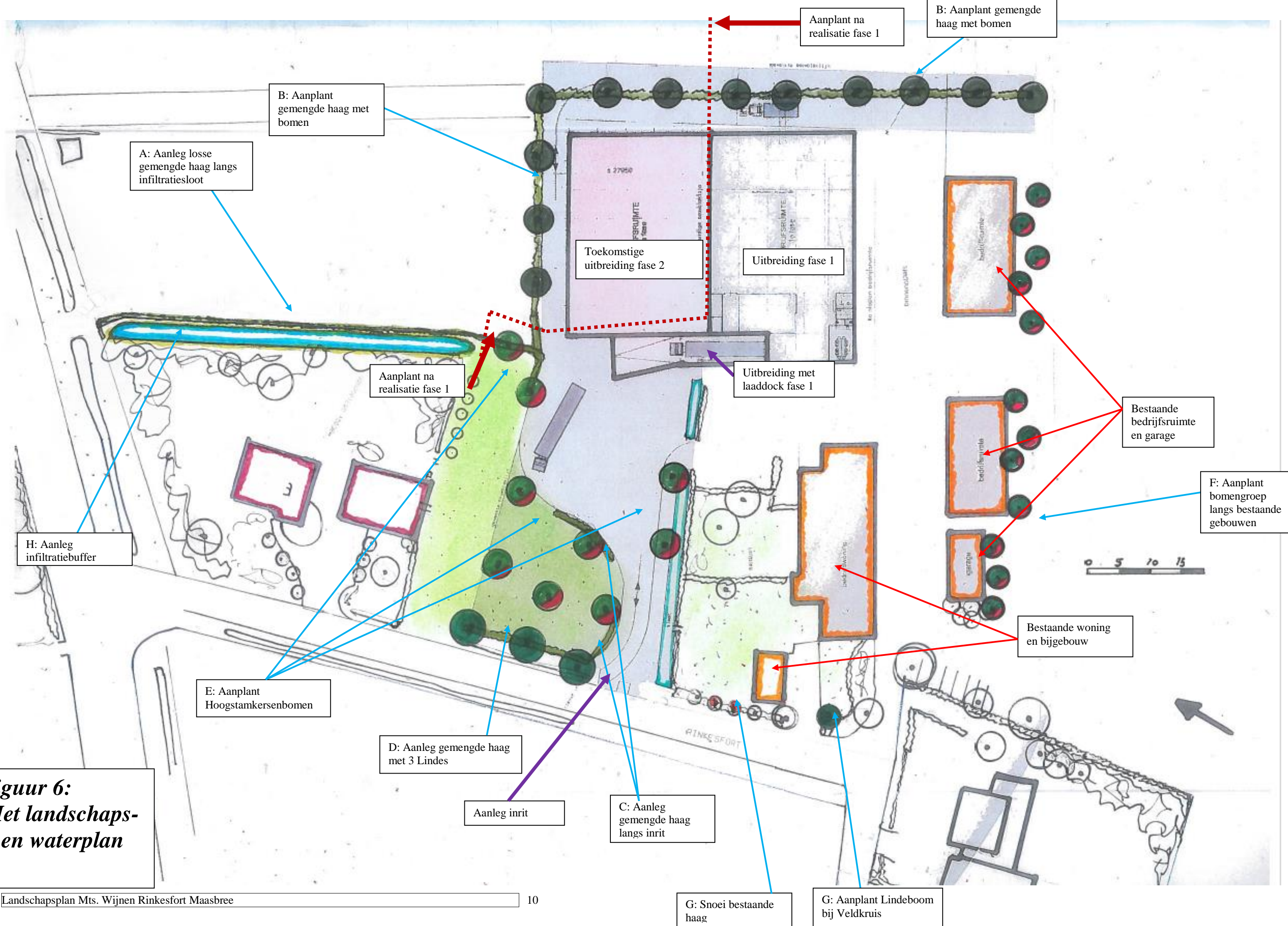
5. Het LKM inpassings- en waterplan

Op onderstaand plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan in overleg met de ondernemer en na schakeling met de gemeente ook in grote lijnen onderschreven door de gemeente. Daar de bedrijfsruimte in twee fases wordt gebouwd, zal ook het groen in twee fases worden aangelegd. Fase 1 is bedrijfsruimte 1 en laaddock en valt bijna geheel binnen bestaand bouwblok en fase 2 is gelegen in het nieuwe deel van het bouwblok.

Ten behoeve van fase 1 is de aanleg van 100 m² aan de orde, maar de ondernemer zal de inpassing fase 1 samen met de nieuwe in-uitrit inkleden, waarmee hij laat zien zorg te dragen voor een mooi vitaal bedrijf.

Voor fase 2 dient de overige beplanting aangelegd te worden en wordt het groene kader vervolmaakt.

Op de volgende bladzijde Landschaps-waterplan met hierin de 2 fases.



Figuur 6:
**Het landschaps-
en waterplan**

Het plan voorziet in een aantal onderdelen die hierna beschreven zijn.

A: Aanleg losse gemengde haag langs buurerf/infiltratiebuffer → 75 m²

Deze haag zorgt voor een mooie geleiding infiltratiebuffer en rand buurerf. Juist de gemengde haag geeft variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde haag bestaan uit:

25 %	Acer campestre	Veldesdoorn
15 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Alnus glutinosa	Zwarte els
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,30 meter een groene rand vormen.

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten en onkruidbeheersing wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Bosplantsoenvraat wordt voorkomen door insmeren met Bufraat.

B: Aanleg gemengde hagen met bomen langs uitbreiding fase 1 en fase 2 → 230 m²

Deze hagen met opgaande bomen zorgen voor de groene omkadering van de bedrijfsruimte. De gemengde hagen geven variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei en mag hier 2 meter hoog worden.

De gemengde hagen bestaan uit:

25 %	Acer campestre	Veldesdoorn
15 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Alnus glutinosa	Zwarte els
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 2,00 meter een groene rand vormen en zal ook zo een afschermende functie hebben.

In de hagen staan op de aangegeven plekken op onderlinge afstand van ca.10 meter de opgaande bomen. Daar kleine bladeren en bloesem in tuinbouw ongewenst zijn worden hier notenbomen aangeplant, die snel blad verliezen en zo erg 'schoon' zijn.

Er worden 12 bomen aangeplant zijnde Juglans regia, maat 16-18 en worden, behalve de opkroning, minimaal gesnoeid en kunnen volledig uitgroeien.

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten en onkruidbeheersing wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Bosplantsoenvraat wordt voorkomen door insmeren met Bufraat en de bomen worden voorzien van een manchete.

C: Aanleg gemengde hagen langs in-en uitrit → 40 m²

Deze hagen zorgen voor de groene geleiding inrit. De gemengde hagen geven variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei en mag hier 1,20 meter hoog worden.

De gemengde hagen bestaan uit:

25 %	Acer campestre	Veldesdoorn
15 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Alnus glutinosa	Zwarte els
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groene geleiding (luchtig) vormen.

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten en onkruidbeheersing wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Bosplantsoenvraat wordt voorkomen door insmeren met Bufraat.

D: Aanleg gemengde haag met 3 Lindes → 40 m²

Deze haag met opgaande bomen sluit mooi aan op bestaande haag erf ondernemer. De gemengde hagen geven variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei en mag hier 1,20 meter hoog worden.

De gemengde haag bestaat uit:

25 %	Acer campestre	Veldesdoorn
15 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Alnus glutinosa	Zwarte els
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groene rand vormen samen met de bestaande haag.

In de haag staan op de aangegeven plekken op onderlinge afstand van ca.10 meter de opgaande bomen. Dit zijn 3 Tilia cordata "Greenspire" maat 16-18 en worden, behalve de opkroning, minimaal gesnoeid en kunnen volledig uitgroeien.

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten en onkruidbeheersing wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Bosplantsoenvraat wordt voorkomen door insmeren met Bufraat en de bomen worden voorzien van een manchete.

E: Aanleg boomweide met hoogstamkers → 45 m²

Deze bomen vormen samen met de bestaande kersen een boomweide, waar de inrit doorheen loopt. Dit zijn 9 hoogstamkersen, wat ook strookt met de cultuurhistorische uitstraling nabij bebouwing.

Er worden in meerdere soorten Kersenbomen geplant met een aanplantmaat van 14-16. Deze bomen hebben behalve opkroning een minimale snoei en kunnen volledig uitgroeien.

De vegetatie onder de bomen wordt minder intensief gemaaid, zodat de bloeiende kruiden hier meer mogelijkheden krijgen. Door dit 4 x per jaar te maaien en af te voeren wordt dit langzaam omgevormd naar een bloemrijker grasveld. Wanneer het grasveld gebruikt wordt als weide met begrazing is een boomkorf een vereiste, daar de dieren de bomen zullen "afvreten".

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Vraat wordt voorkomen door de bomen te voorzien van een manchete.

F: Aanleg boomzone langs gebouwen met hoogstamkers → 60 m²

Deze bomen vormen de luchtige inkleding aan deze zijde van het bedrijf, daar dit niet een zichtzijde is vanuit de straat vanwege de open bolle akker en het bestaande bos langs deze straat. Dit zijn 12 hoogstamkersen, wat ook strookt met de cultuurhistorische uitstraling nabij bebouwing.

Er worden in meerdere soorten Kersenbomen geplant met een aanplantmaat van 14-16. Deze bomen hebben behalve opkroning een minimale snoei en kunnen volledig uitgroeien.

De ondergrond wordt gebruikt voor het bedrijf, dus zal gemaaid gras vormen.

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Vraat wordt voorkomen door de bomen te voorzien van een manchete.

G: Snoei bestaande haag en aanplant Linde bij kruis → 5 m²

De bestaande haag verbergt de mooie boerderij en vraagt veel en omslachtig snoeiwerk. Vandaar is het advies om deze in te koren tot 1,50 meter en 2 Beukenbomen verder volledig uit te laten groeien, waarmee ook de berk in de toekomst vervangen kan worden.

De nieuwe Linde Tilia platyphyllos, Zomerlinde, met maat 16-18 is een mooie pluim bij boerderij/veldkruis en kan hier volledig uitgroeien en later de vervanger vormen van de den.

Om het beoogde eindbeeld te verkrijgen is een nazorg aan de orde. Door water te geven, in te boeten wordt er zorggedragen dat het uiteindelijke beeld conform het opgestelde plan wordt gegarandeerd. Vraat wordt voorkomen door de bomen te voorzien van een manchete.

H: Aanleg infiltratiebuffer → functioneel water

In de buffer met 60 meter lengte, breedte in steek 4 meter en diepte 1,20 meter kan bij taluds 1 : 1 de benodigde 250 m³ bij een extreme bui worden geborgen. Met een uitstroomvoorziening naar de bermsloot wordt het met snelheid van 1 l./sec./ha langzaam afgevoerd.

Na de aanleg wordt de infiltratiebuffer ingezaaid met een kruidenrijk mengsel (inzaai mengsel www.neutkens.nl) dat enige ecologische waarde creëert. Het beheer is jaarlijks maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren.

Extra idee: Te plaatsen landelijke poort

De entree van het bedrijf wordt wellicht verfraaid door aanleg van een mooie landelijke houten poort. Deze staat vanaf de straat juist mooi in het zicht. Wellicht met opschrift "In de Hoeve" een meerwaarde in het geheel.

6. Uitvoering

Vanuit het plan wordt er 495 m² nieuw groen aangelegd, wat strookt met de kwaliteit en kwantiteitsvraag. Dit wordt bij bouwvergunning vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en het bedrijf, waarbij ook de fasering wordt vastgelegd.

Dit is voor de overheid de garantie dat het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, Ing. Ron Janssen, 24 januari 2017