

Landschappelijke inpassing Helenaveenseweg 31, Evertsoord

1. Inleiding

1.1 Planvoornemen

Op Helenaveenseweg 31 in Evertsoord, hierna te noemen 'plangebied', is tot 2021 een pelsdierhouderij geëxploiteerd. Op 8 januari 2021 is de bedrijfsvoering gestaakt. De eigenaren zijn voornemens de voormalige pelsdierhouderij om te bouwen naar een agrarisch op- en overslagbedrijf.

Op de locatie van de sheds worden twee nieuwe loodsen van 80 meter bij 30 meter gebouwd. In de loodsen vindt geconditioneerde opslag van agrarisch gerelateerde producten plaats. Rondom de loodsen wordt verharding aangelegd.



Figuur 2: Plangebied

De sheds en een van de bestaande mestilo's worden volledig gesaneerd. De overige loodsen en bebouwing blijven behouden ten behoeve van de agrarische op- en overslagactiviteiten. De gewenste ontwikkelingen zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie die is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft op 7 oktober ingestemd met het planvoornemen. De stedenbouwkundige visie is vertaald in een bestemmingsplan voor de locatie. Dit landschappelijk inpassingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan.

2. Gebiedsanalyse

2.1 Ruimtelijke structuur

Het gebied kenmerkt zich vanaf de jaren '50 als een van de primaire agrarische gebieden. De ruimtelijke structuur is door de veenontginningen die in de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw hebben plaatsgevonden in het

gebied grootschalig en rechtlijnig. In het gebied is sprake van een relatief hoge mate van agrarische bedrijvigheid. De gronden worden voornamelijk gebruikt voor de agrarische productie.

De bebouwing in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit ontginningsboerderijen die in de jaren '50 en '60 zijn gebouwd. Op de meeste ontginningsboerderijen heeft een verdere ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid plaatsgevonden. In het gebied staan grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De langgevelboerderij uit de jaren '60 wordt gebruikt als bedrijfswoning. Aan de achterzijde van de langgevelboerderij zijn in de loop van de jaren diverse bedrijfsgebouwen gebouwd. Op het bedrijf staan vier loodsen en twee mestilo's. Achter deze bedrijfsbebouwing staan circa 17.600 m² sheds van de voormalige pelsdierhouderij.



Figuur 1: Huidige situatie

De wegenstructuur is rechtlijnig. De verkavelingsstructuur is eveneens rechtlijnig en grootschalig van opzet. Groenstructuren zijn geconcentreerd langs de wegenstructuur en rondom de bestaande bebouwing in het gebied en hebben daarmee een hoofdzakelijk functioneel karakter. Door het ontbreken van natuurlijke groenstructuren is er sprake van een grote mate van openheid in het gebied.

2.2 Functionele structuur

De gronden binnen het plangebied werden tot 2021 gebruikt ten behoeve van de pelsdierhouderij. De sheds aan de achterzijde werden gebruikt voor de huisvesting van de nertsen. De loodsen aan de voorzijde worden gebruikt voor de stalling van machines en bedrijfsmaterialen. Deze loodsen worden hergebruikt.

De bedrijfswoning blijft zijn functie behouden.

3. Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Het plangebied ligt in het landschapstype "Veenontginning". Dit landschapstype is in het landschapskader opgenomen als "Veenontginning".

3.1 Veenontginning

De veenontginning is een planmatig, grootschalig ontgonnen gebied, waar vanaf 1900 veen gewonnen is, alvorens de gronden voor landbouwkundig gebruik geschikt te maken. Vaak zitten er nog veenresten in de ondergrond. De ontginning heeft op een grote schaal plaatsgevonden. De veenontginningen dateren uit dezelfde periode als veel van de latere heideontginningen, ze zijn echter veel planmatiger ontgonnen als gevolg van de bemoeienissen van ontginningsmaatschappijen.

Bijzonder kenmerk is de grootschalige openheid met de regelmatige verkaveling en lange rechte wegen

3.2 Kernkwaliteiten

Natuurlijk

De natte dekzandvlakten en veenvlakten zijn pas na 1900 ontgonnen en door de mens in gebruik genomen, door ze fors te ontwateren. Als gevolg van het hedendaags intensief landbouwkundig gebruik en het ontbreken van gradiënten, overhoekjes en/of kleinschalige landschapselementen is de natuurwaarde van dit landschapstype gering. Op de plekken met een minder diepe ontwatering en/of een relatief extensief gebruik is het landschap van waarde voor openheid minnende soorten, zoals weidevogels.

Cultuur(historie)

Dit landschapstype heeft vanuit cultuurhistorisch perspectief waarde als voorbeeld van een typische rationele veenontginning.

Visueel-ruimtelijk

Het belangrijkste visueel-ruimtelijke kenmerk is de openheid in combinatie met het gebruik als grasland. Daarnaast is de zichtbare aanwezigheid van water in de vorm van rechte, brede sloten een typisch kenmerk van dit landschapstype. Voorts kent dit type weinig wegen en een rationele verkaveling. Aan sommige wegen staan verspreid de relatief moderne landbouwbedrijven en woningen. Omdat dit landschap zeer open van karakter is, zijn de meeste bebouwingsclusters goed zichtbaar.

Ontwikkelingsvisie

Versterken van het contrast met de (droge) heideontginning, door nadruk te leggen op de weidsheid van dit landschapstype en het karakteristieke gebruik als grasland. Het doel is dan



Landschapkenmerken

ook om de karakteristiek van dit cultuurhistorisch waardevolle landschapstype te behouden voor de toekomst.

Ruimtegebruik

De voorkeur gaat uit naar grondgebonden bedrijven, omdat daarbij meer een beeld van verspreide bebouwing bereikt wordt. Voorts gaat de voorkeur uit naar grondgebonden teelten die het zicht niet beperken. Het is aannemelijk dat het merendeel van deze teelten bestaat uit grasland, in verband met de veelal vochtige grond.

Landschapselementen

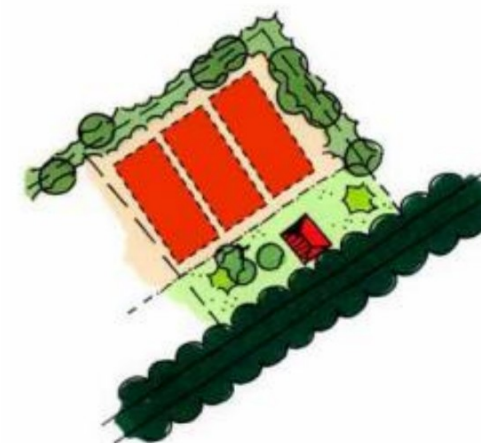
De belangrijkste landschapselementen worden gevormd door de bomenrijen langs een aantal van de wegen en de natuurvriendelijke oevers langs de brede waterlopen met hier en daar een poel. Omdat de dichte erfbeplantingen rond de gebouwen zeer beeldbepalend zijn, wordt ernaar gestreefd deze aan te leggen met streekeigen soorten in de vorm van dichte hagen of singels.

Bebouwing

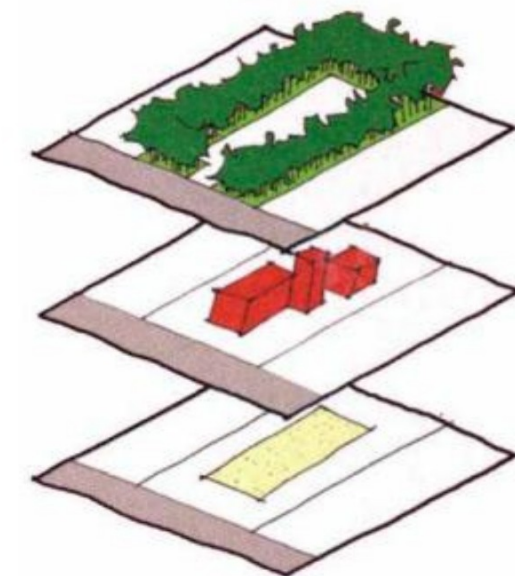
Binnen de lintachtige bebouwing is in heel geringe mate enige verdichting mogelijk, waarbij vanaf de openbare weg het zicht op de achterliggende graslanden mogelijk moet blijven. Het ideaal beeld laat zich omschrijven als een kralensnoer, bestaande uit lanen (met daaraan met enige tussenruimtes bebouwingscluster) die omgeven zijn door dichte erfbeplanting. Hierdoor ontstaan besloten binnenruimtes binnen de erfbeplantingen die door één of enkele bedrijfseenheden gebruikt kunnen worden

Voor het gebied zijn enkele ontwerpuitgangspunten voor erfbeplanting en landschappelijke inpassing geformuleerd:

- Creëren van verdichte ruimtes (bebouwing) geclusterd langs lanen of bomenrijen;
- Stevige erfbeplanting;
- Zicht op de openheid;

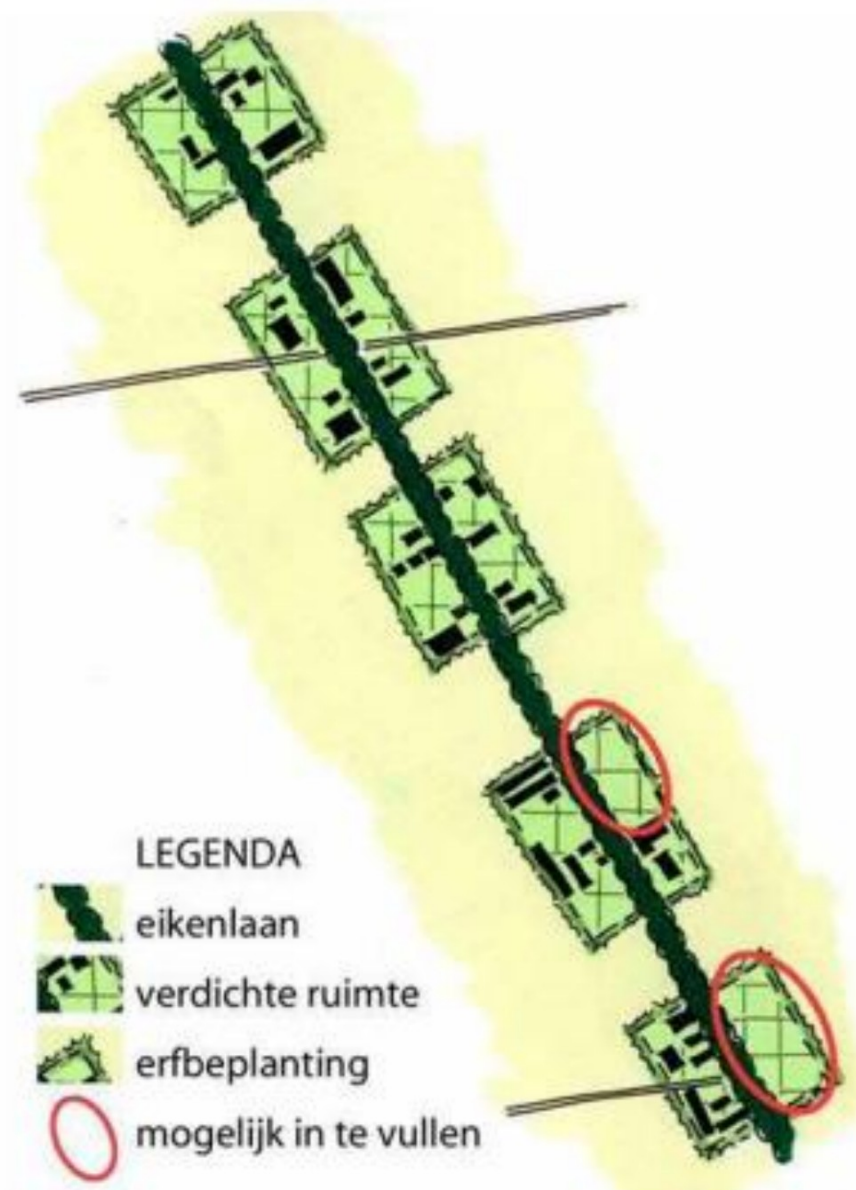


Zonering binnen een cluster wonen en tuinen voor-aan, bedrijfsbebouwing/ maneges/stallen achteraan



Figuur 3: Ontwikkelingsvoorbeeld erfbeplanting en bebouwing

- Binnen clusters nog enige verdichting mogelijk.



Figuur 4: Ontwikkelingsvoorbeeld Veenontginning

4. Ecologie

Aan de voorzijde van de sheds staat een bestaande groensingel. De groensingel bestaat uit diverse inheemse plantensoorten die naast inpassing van het bedrijf ook een bijdrage leveren aan de ecologische waarden in het gebied. De singel dient als voedingsbron en zorgt voor schuil- en nestgelegenheden voor dieren.

De groensingel staat aan de voorzijde van het bedrijf. In het verleden liep de singel door aan de westzijde van de sheds en droeg daarmee bij aan de herkenbaarheid van de Veenontginning. In ruimtelijk opzicht vormt de groensingel een scheiding tussen de bedrijfswoning en loodsen aan de voorzijde van het plangebied en de grote bebouwingmassa aan de achterzijde. Op deze manier wordt het idee van een oud en relatief compact boerenerf versterkt.

De voorzijde van het bedrijf is ruimtelijk gesplitst in twee delen. De ruimte rondom de bedrijfswoning is aan de erfgronden ingepast door een beukenhaag en boomvormers. Deze groenelementen markeren de grenzen van het perceel en vergroten de herkenbaarheid van de privéruimte.

De ruimte naast de bestaande bedrijfswoning (oostzijde) heeft een ander karakter. Op dit deel van het plangebied is een vijver aangelegd. Rondom de vijver en de bestaande perceelsgrenzen staan knotwilgen die de grenzen van het plangebied markeren.

De voorzijde van het bedrijf is daarnaast ingepast door de bestaande bomensingel langs de Helenaveenseweg.

5. Water

De bestaande waterstructuren kenmerken zich door grote A-watergangen die noodzakelijk zijn voor de ontwatering van de oude veenontginningen. Aan de noord- en oostzijde lopen twee A-watergangen. Binnen het plangebied zijn een vijver en broekbosje aangelegd die zorgen voor de infiltratie van schoon hemelwater van de bebouwing op het perceel.

In ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het opvangen en infiltreren van hemelwater op eigen perceel. Om te kunnen voldoen aan de vereisten uit de Watertoets van het Waterschap Limburg dient binnen het plangebied voldoende infiltratiecapaciteit te worden gerealiseerd om een T=100 bui van 100 mm op eigen terrein te kunnen bufferen.

In onderhavige situatie is sprake van een afname van de totale oppervlakte aan verharding. De sheds aan de achterzijde worden vervangen door twee loodsen van elk 2.400 m² en circa 8.000 m² verharding. Het planvoornemen voorziet dan ook in 12.800 m² nieuwe bebouwing.

Uitgaande van een T=100 bui dient een infiltratievoorziening van 12.800 m² x 100 mm = 1280 m³ te worden gerealiseerd.

De bestaande bebouwing en verharding wordt afgekoppeld op de bestaande infiltratievijver. Voor de nieuwe loodsen en verharding aan de achterzijde worden nieuwe infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Een van de bestaande mestilo's blijft behouden voor de opvang van hemelwater. Het water in deze mestilo wordt gebruikt voor het schoonmaken van verharding en loodsen en het bewateren van de beplanting rondom het bedrijf. De bestaande mestilo heeft een inhoud van 600 m³. Aan de voorzijde van de mestilo's wordt een nieuwe vijver met een inhoud van 400 m³ aangelegd. Aan de achterzijde van de nieuwe loodsen wordt een infiltratievijver van 300 m³ aangelegd. Op het bedrijf is een totale infiltratiecapaciteit van 1.300 m³ aanwezig.

De nieuw aan te leggen vijver kan op termijn een ecologische functie vervullen en een meerwaarde leveren voor de directe omgeving.



A1: Groensingel 150 meter nieuw

A1: Groensingel 150 meter nieuw

A1: Groensingel 150 meter nieuw

A1: Groensingel 50 meter bestaand

Bestaande wilgenbomen

Nieuwe infiltratievijver

Bestaande erfbeplanting

Landschappelijk inpassingsplan
Helenaveenseweg 31, Evertsoord



Versie: 1.1

07-11-2023



6. Landschappelijk inpassingsplan

Aan de hand van de bovenstaande analyse is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan dient meerdere doelen:

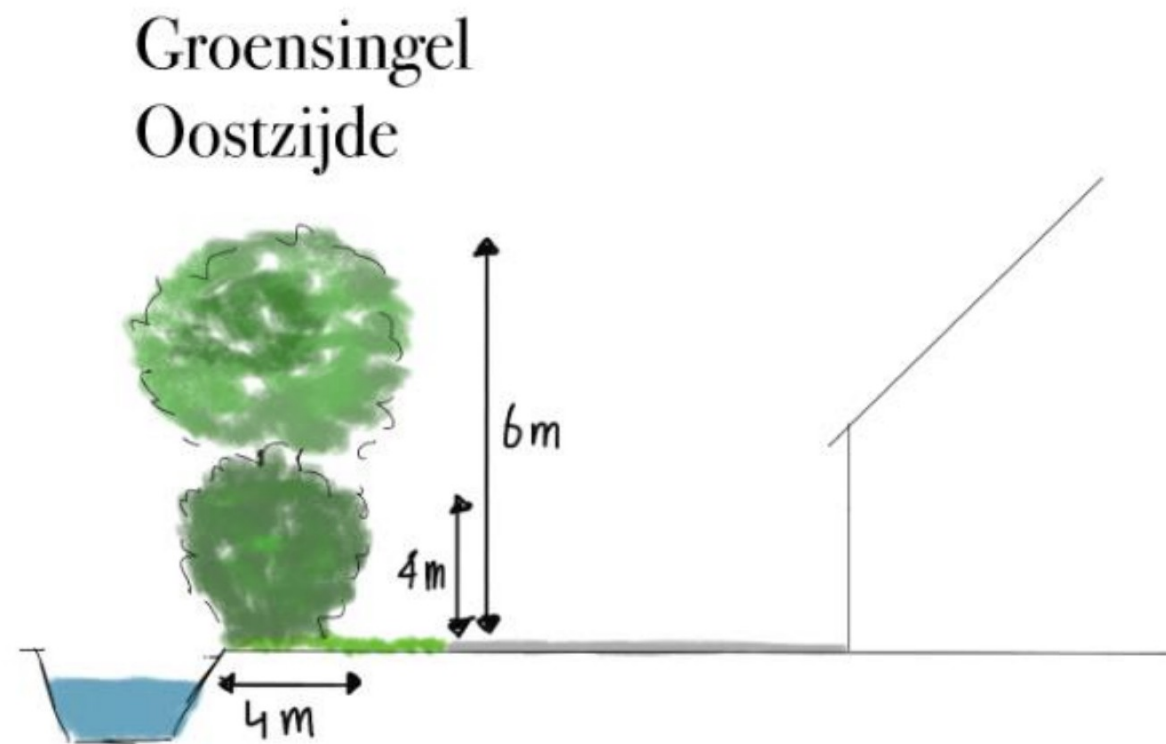
- Inpassing van het bedrijf in de omgeving;
 - Beperken zicht op nieuwe bebouwing;
- Toepassen gebiedseigen beplating;
- Vergroten herkenbaarheid "Veenontginning";
- Daar waar mogelijk versterking van ecologische waarden.

A1: Groensingel

De kern van het landschappelijk inpassingsplan wordt gevormd door een nieuw aan te planten groensingel aan de noord-, oost- en westzijde van de nieuw te bouwen loodsen. Met deze groensingel worden de bestaande loodsen uit het zicht ontnomen en wordt een stevige en robuuste inpassing gerealiseerd die duidelijk de grenzen van de bebouwingscontouren markeert. De groensingel is een lijnvormig groenelement dat past in de structuur en opbouw van de Veenontginningen.

Daarnaast zorgt de groensingel voor een duidelijke ruimtelijke en visuele scheiding tussen de nieuwe loodsen aan de achterzijde en het oude boerenerf aan de voorzijde van het plangebied. De oude ontginningsboerderij blijft hiermee herkenbaar in het landschap.

In onderstaande afbeelding is een doorsnede van de oostelijke groensingel opgenomen. De groensingel groeit uit tot een hoogte van circa 4 meter. Boomvormers groeien verder uit tot een hoogte van circa 6 meter. Op deze wijze wordt het zicht op zowel de hogere als lagere delen gebroken.



Figuur 5: Doorsnede oostelijke groensingel

De struikvormers in groensingel bestaat uit *Acer campestre* (veldesdoorn), *Butela pendula* (Ruwe berk), *Cornus mas* (Gele kornoelje), *Corylus avellana* (Hazelaar), *Prunus padus* (Vogelkers), *Quercus Robur* (Zomereik), *Sorbus intermedia* (Lijsterbes) en *Viburnum Opulus* (Gelderse Roos). De struikvormers worden aangeplant op een plantmaat van 100 – 125 cm.

De boomvormers bestaan uit *Fagus Sylvatica* (Gewone beuk), *Fraxinus Exelsior* (Esdoorn), *Quercus robur* (Zomereik) en *Sorbus intermedia* (Lijsterbes). De boomvormers worden aangeplant met een stamomtrek van 12 – 14 cm.

7. Beheer

A1: Groensingel

De groensingel wordt de eerste 7 jaar niet gesnoeid. De eerste jaren wordt zorg gedragen voor voldoende water voor de struik- en boomvormers. De struikvormers worden in 3 rijen op een onderlinge rijafstand van 1 meter en in driehoeksverband aangeplant. De onderlinge plantafstand in de rijen bedraagt 1 meter. Om de 10 meter worden boomvormers met stamgeleiders aangeplant. Rond de boomvormers wordt een ruimte van 1 meter vrijgehouden om de bomen te kunnen laten uitgroeien.

De bomen worden opgekroond tot een hoogte van circa 3 meter. Gevaarlijk hangende takken en takken die de bedrijfsvoering belemmeren mogen worden verwijderd.

Vanaf het 7^{de} jaar wordt de singel 1 x per 3 jaar teruggesnoeid tot een breedte van maximaal 4 meter.

Bestaande groenelementen

Het beheer van de bestaande groenelementen wordt doorgezet. Het betreffen in dit geval de wilgenrijen, beukenhaag en enkele solitaire bomen.

8. Sortimentslijst

Soort (Latijnse naam)	Soort naam	(Nederlandse naam)	Landschapselement
-----------------------	------------	--------------------	-------------------

A1: Groensingel

Struikvormers

Acer Campestre	Veldesdoorn	120
Butela Pendula	Ruwe berk	120
Cornus Mas	Gele Kornoelje	120
Corylus Avellana	Hazelaar	120
Prunus Padus	Vogelkers	120
Quercus Robur	Zomereik	120
Sorbus Intermedia	Lijsterbes	120
Viburnum Opulus	Gelderse Roos	120

Boomvormers

Fagus Sylvatica	Gewone Beuk	13
Fraxinus Excelsior	Esdoorn	9
Quercus Robur	Zomereik	13
Sorbus Intermedia	Lijsterbes	9

Fruitbomen

Conference Peer
Brabantse Bellefleur
Schone van Boskoop
Early Rivers