

Landschaps-waterplan

In het kader van

- **Bestemmingswijziging locatie Stationsstraat 136 Hegelsom
Ten behoeve van vestiging Jeroen Janssen Installatiebedrijf**



Opdrachtgever:



Installatiebedrijf Jeroen Janssen

Bosstraat 11

5963 NX Hegelsom

Tel: 077-3981914; info@jeroen-janssen.nl

Plattelandscoöperatie Ing. R. Janssen, 13 maart 2020

1. Inleiding

De initiatiefnemer Jeroen Janssen Installatiebedrijf heeft op zijn nieuwe locatie aan de Stationsstraat Hegelsom de opdracht formeel de bestemming te wijzigen, zodat het bedrijf hier zijn activiteiten kan ontplooiën. Op het grote erf is naast woonhuis, een grote schuur en een tuinderskas/droogkas aanwezig. Het betreft een grote kavel, die samen met buurbedrijven een cluster vormt aan de Stationsstraat en aan de rand van het open veld.

De gemeente heeft hiertoe ingestemd en de eigenaar is samen met Bureau Leefomgeving (Peter van de Ligt) doende de bestemmingswijziging voor het perceel verder in procedure te brengen.

Voor de gemeente en ondernemer is het belangrijk een kwalitatief landschapsplan bij te voegen, zodat er naast een kwalitatief bedrijfsgebouw ook een kwaliteits-inpassing gerealiseerd wordt, dat bijdraagt aan de landelijke sfeer van deze plek. Een mooi decor waar het bedrijf op deze nieuwe locatie een bloeiend bestaan zal voortzetten. Naast groen zal ook het regenwater op de juiste wijze geïnfiltreerd worden.

Het bestaande bedrijfsgebouw van 15 x 45 meter zal binnen de nieuwe bestemming gebruikt worden voor het bedrijf en de bestaande kas zal op termijn verdwijnen of mogelijk verplaatst worden naar de andere zijde van het erf, wat ook landschappelijk een meerwaarde zal zijn.

(Zie figuur 1).

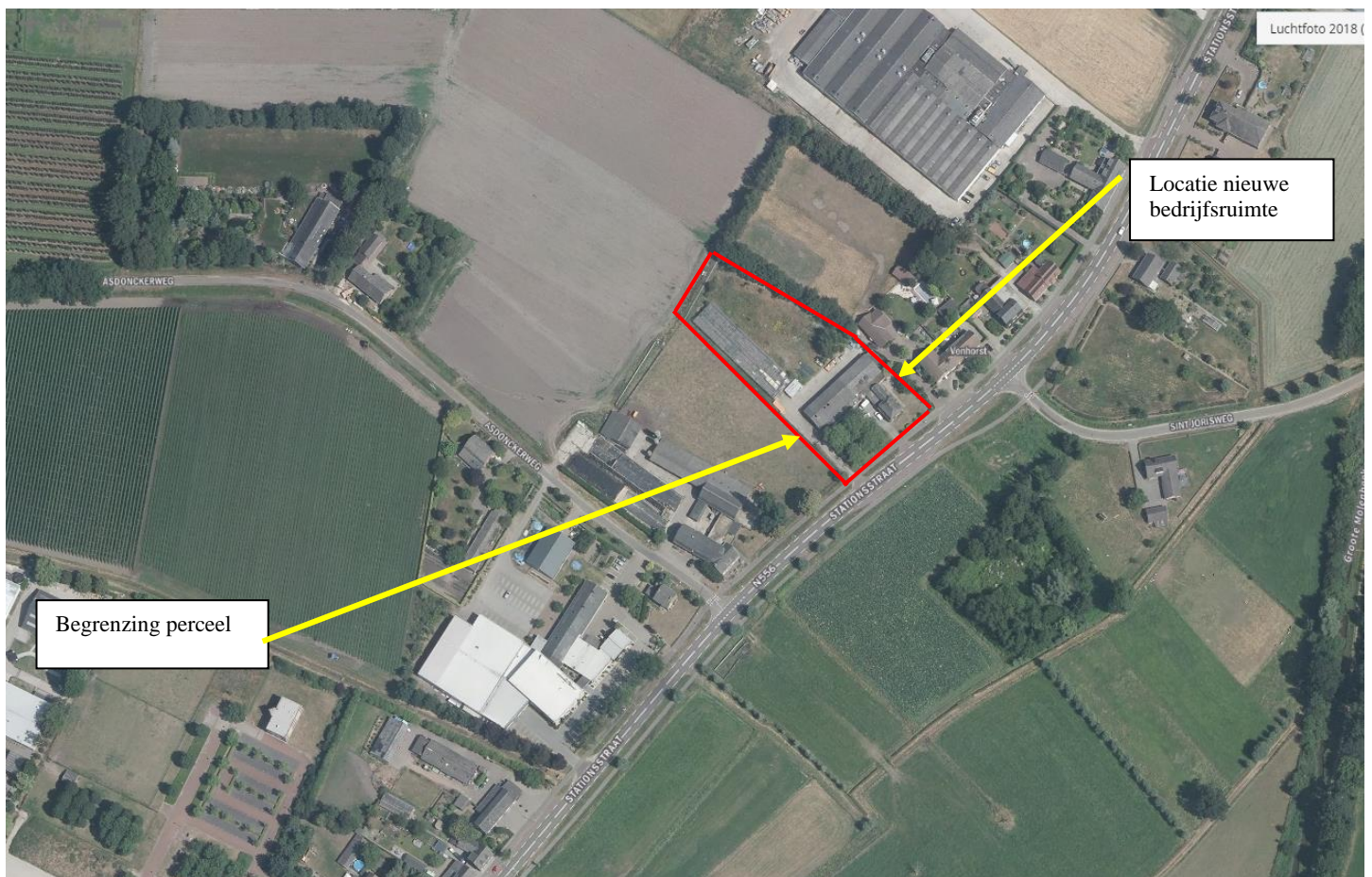
De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi landschappelijk geheel van te maken, waarbij bestaande beplanting (mooie notenbomen), ligging en omgeving (groen van de burens) mede vormgevend zijn. Dit is middels onderstaand plan juist uitgewerkt en ingetekend. Hierbij is de waterinfiltratie ook onderdeel van het geheel.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door de Plattelandscoöperatie opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemer.

Op de locatie zal het bestaande gebouw (voormalige bollendroogloods) omgevormd worden tot bedrijfsgebouw en zal de omgeving ingericht worden ten behoeve van een fraai decor voor het bedrijf.

In het cluster bebouwing aan de Stationsstraat Hegelsom en aan de rand van de open akker is het bedrijf gelegen. Met een agrarisch bedrijf als buurman en verdere bebouwing met groen aan de andere zijde is het aan cluster, waarbinnen de impuls voor deze locatie wenselijk is.

Met al een fraai voorerf geeft het een aantrekkelijke plek, dat als bedrijfskavel in de verdere toekomst een mooi decor zal krijgen vanuit zijn omgeving. De bestaande laan Stationsstraat vormt de groene verbinding tussen de bebouwing op de grens tussen de open akker rond Hegelsom en het kleinschaliger beekdal Groote Molenbeek.



Figuur 1: De locatie perceel en nieuwe gebouw

Het criteria is dat de nieuwe bestemming ook landschappelijk een fraai geheel dient te zijn in de ruime omgeving. Hierbij is het bestaande groen als een mooi kader.

Samen met de ondernemer is er gekeken naar alle kwaliteits-verbeterpunten en worden opgenomen in het plan, wanneer het past.

De bestaande kas/droogruimte zal opgenomen worden in het geheel, waarbij deze op termijn verplaatst wordt naar de andere zijde van het achtererf.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van en behorende bij de bestemmingswijziging en de initiatiefnemer zal deze uitvoeren, nadat de procedure is afgerond.

2. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, het bestaande groen en dit is samen met de eigenaar besproken. Hierbij zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen de basis voor het plan.

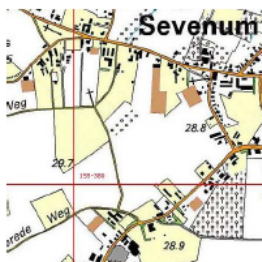
De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke visie, zoals ook verwoord in het LOP.



Figuur 2: Locatie op kaart ca. 1925

De kaart van 1925 laat zien dat de locatie ligt op de grens van de open akker Hegelsom en het kleinschalige beekdal Groote Molenbeek. Juist in dit lint lagen boerderijen met hagen en fruitgaarden. Dit is in de huidige tijd met veel extra bebouwing anders geworden, maar de basis van een dicht lint met groen en bebouwing is nog altijd aanwezig.

De Stationsstraat werd van oorsprong al begeleid met een laan.

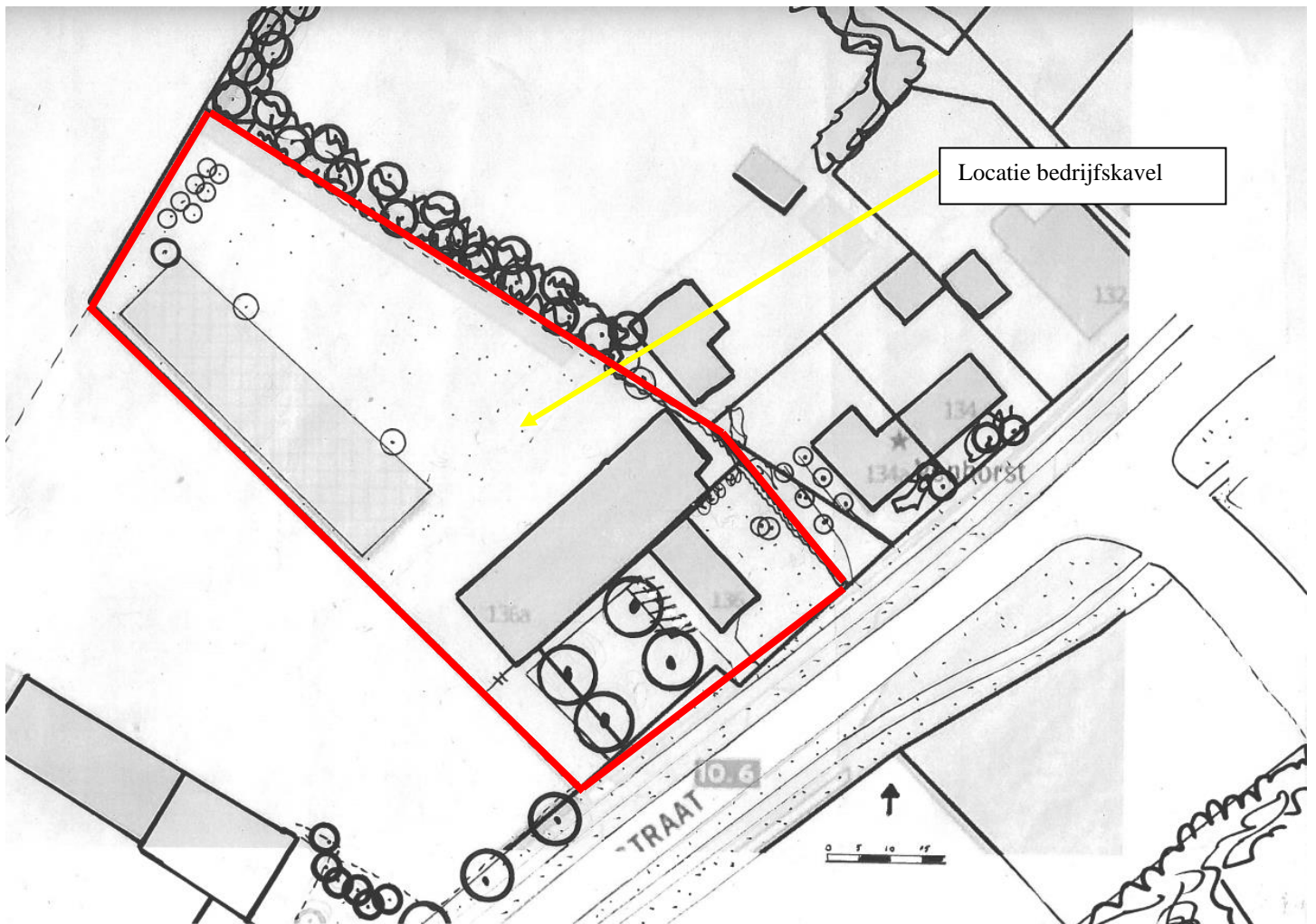


Velden		Open landbouwlandschap
kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • landschappelijk • ecologisch • functioneel • beleidsmatig 	Over het algemeen open agrarisch landschap; beperkt bebouwd (boerderijen, kassen); deel verdicht met laanbeplanting (in ontwikkeling); deels ontwikkeling intensieve landbouw/kassen Beperkt, behalve tegen Castenraysche Vennen en in Kabroek (weidevogels) Mix van woonbebouwing, agrarische bedrijven en (glas-)tuintbouw; deels landbouwontwikkelingsgebied Deels landbouwontwikkelingsgebied (met concentratie glastuinbouw); deels Vitaal Landschap
Toetsingselementen:		
parel(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Molenveld 	
kernen	<ul style="list-style-type: none"> • Horst N • Meterik • Sevenum ZW 	<ul style="list-style-type: none"> * Integrale ontwikkeling voor bedrijvigheid en inpassing in het landschap: Beeldkwaliteitseisen toepassen op gebouwen én landschappelijke inpassing * Stimulering groene raamwerk als buffers tussen de kernen rondom Horst: Groenontwikkeling rondom dorpsrand en wijkgrenzen en stimulering erfbeplanting * Koppelen van het lokale recreatienetwerk aan de regio * Grootschalige agrarische industrie koppelen aan bijpassende hoogwaardige erfbeplantingen
Landschaps O ntwikkelings V oorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> * Behoud van open velden, geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen welke deze aantasten * Buiten de velden gaan ontwikkelingen gepaard met hoogwaardige integrale inpassing van landschapselementen (IKL) * Stimulering kleinschalige nieuwe functies mits integraal landschappelijk ontwikkeld (Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte) ter versterking economische basis * Ontwikkelingen sturen langs linten en lanen en het achterland te mijden * Opwaarderen landschappelijk raamwerk (lanen en houtwallen); ontwikkelen recreatieve route

Figuur 3: Aandachtspunten vanuit het LOP

Vanuit het LOP staat bovenstaande handreiking weergegeven en is locatie geschaard onder de velden/rand velden. Belangrijk hierbij is dat er kwaliteit verwacht wordt rond nieuwe ontwikkelingen, waarbij dit er een van is.

3. Huidige situatie met het bestaande groen



Figuur 4: Huidige situatie met het bestaande groen

Op figuur 4 staat perceel met de bestaande bebouwing met hierop de buurbebouwing en het bestaande groen.

Duidelijk is te zien de bestaande beplanting, zijnde mooie notenbomen, de haag met buurman en de forse singel in de randzone met de burens.

Aan de achterzijde is gestart om een boomsingel aan te leggen.

De zijde van de kas/droogschuur en de achterzijde liggen vrij hard in het open landschap. De voorzijde heeft met de notenbomen een fraai aanblik, maar de nieuwe bestemming vraagt hier een verdere inkleding van de parkeerplekken. Het vormt ook het visitekaartje van het bedrijf. De foto's op de voorzijde van dit rapport laten voorgaande duidelijk zien.

Qua regenwater wordt het vanaf de bestaande bebouwing afgevoerd, dat in de nieuwe situatie zal voldoen aan de huidige inzichten.

4. Visie

De visie is om de verdere impuls van het cluster bebouwing op deze locatie met passend groen aan te kleden, aanvullend op het mooie bestaande groen. Door de verdere randen met groen in te kleden ontstaat er een groene omkadering van het gehele achtererf, waarbinnen de bestaande bebouwing geïntegreerd wordt. Een singel aan de achterzijde zorgt voor een verdere

opname van de bebouwing. De aanplant draagt ook bij om de hekwerken en de parkeerplekken met groen in te kleden.

Tenslotte is het zo dat het groen ook bijdraagt om een groene oase rond de bebouwing te vormen, wat vanuit de biodiversiteit wenselijk is. De 2 hoogstambomen achterzijde geven hier een mooie plek om buiten te vertoeven voor de werknemers. Wellicht een bankje of zo maken het compleet!

De ondernemer geeft aan dat het bedrijf ook iets moois wordt, dat prachtig past bij de functionele aspecten op deze plek.

Tenslotte is de entree met parkeerplaats goed om met een haagbeukenhaag te omkaderen en hiermee de auto's meer in te kleden. De aanplant van de 2 "straatbomen" is iets dat de voorzijde compleet maakt.

Vanuit de *handreiking zandgronden* is in onderstaande tabel weergegeven welke elementen in dit gebied wenselijk zijn en dit strookt met de visie voor deze locatie.

WAT EN WAAR PLANTEN?	
De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap en de plek op het erf en/of de omliggende percelen	
BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF	Aanplant van bomen en solitaire groepen op en rond het erf met winteraik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF	Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk
AANPLANT PERCEELSRANDEN	Laanbeplanting langs wegen en paden van winteraik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en boschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winteraik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, winteraik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel
AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN	Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers. Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel. Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier
TIPS	Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond. Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk. Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom. Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtrif door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 5: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgronden

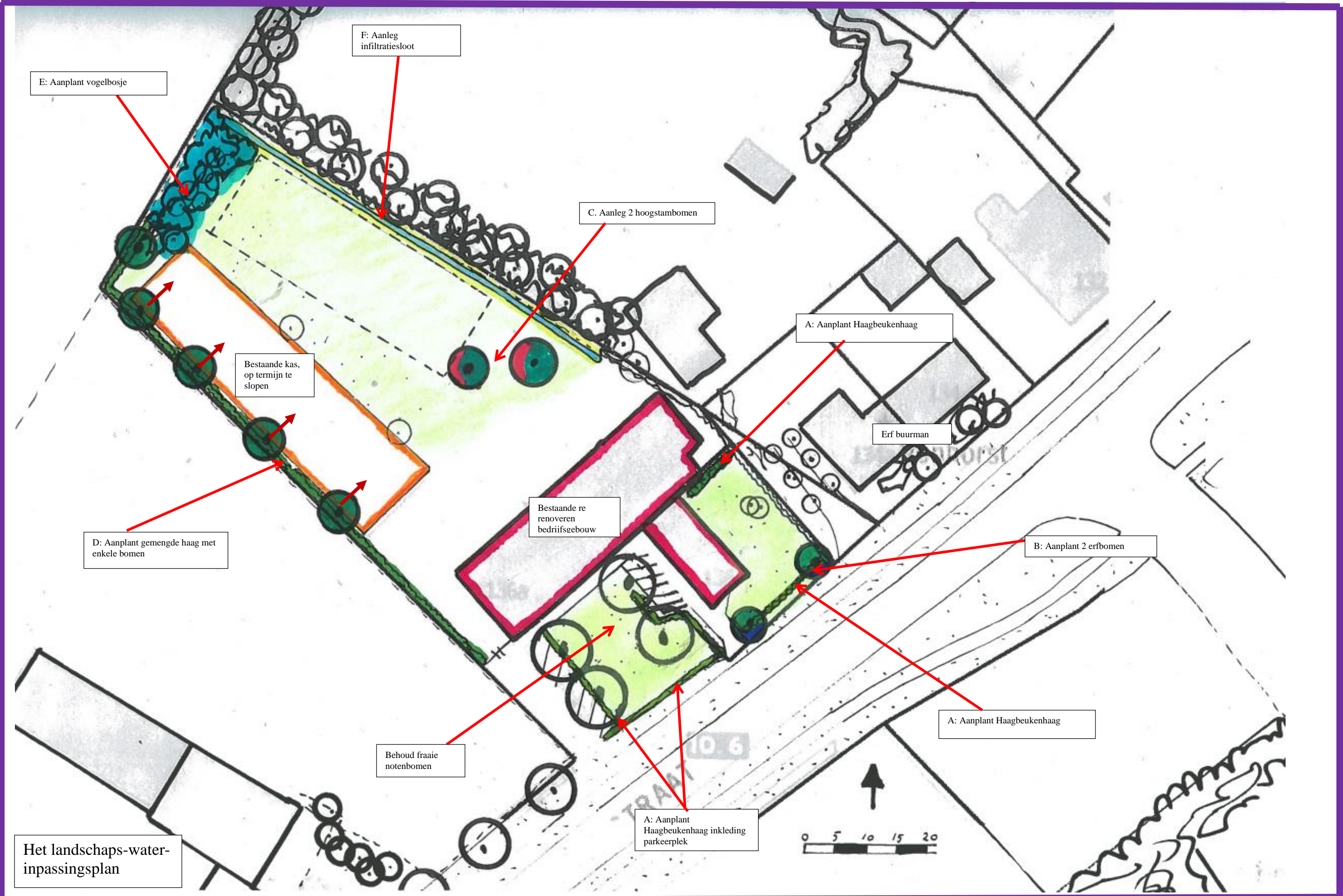
Om het onderhoud in de toekomst te beperken is ook de opsplitsing erf/tuin en achterliggende extensievere landschapje erg goed. Zo is er een verschil tussen intensieve tuin en het landschappelijk achtererf.

Om de opsplitsing ook in beheer en biodiversiteit te zien is het wenselijk het landschappelijke gebied te beheren als grasland, dat minder vaak gemaaid hoeft te worden. Zeker in combi met de infiltratiesloot is dit ook ecologisch waardevol.

Qua regenwater is vanuit Waterschap Limburg aangegeven dat de norm voor buffering regenwater T= 100 een noodzakelijke bufferingscapaciteit van 100mm/m² met een leegloop van 24 uur nodig is. Het dak van de bebouwing aan de straatzijde zijnde 400 m² heeft een maximale afvoer regenwater bij T=100 van 35 m³. Dit wordt door de ondernemer opgevangen in enkele grindkoffers aan de voorzijde van het bedrijf, waar momenteel de verhardingsstrook ligt voorzijde bedrijfsgebouw.

De achterzijde bederijfsgebouw en buitenruimte heeft een oppervlakte van 1200 m², dat met een extreme bui 120 m³ regenwater opvangt en dat vanaf de verharding in aangrenzende gras infiltreert en vanaf de bebouwing naar de infiltratiesloot wordt geleid.

Ook regenwater van de verharding heeft de mogelijkheid af te stromen naar de infiltratiesloot. Met een juiste doorsnede kan deze sloot het zeker herbergen en kan het water hier langzaam infiltreren. Daar het grondwater hier zit op ca. 1,20 meter, zal de infiltratiesloot maar zelden water bevatten.



Het landschaps-water-inpassingsplan

5. Het Landschapsplan met maatregelen en beplanting

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven. Ook het waterinfiltratie-element is meegenomen.

A) Aanplant Haagbeukenhaag

Deze haag staat deels onder de bomen, waar het iets droger is en vandaar past de Haagbeuk dan beter. Deze hagen voorzijde en nabij erf-tuin maken het tot een geheel en kleden de parkeergelegenheid fraai in.

In deze haag worden 4 stuks/meter *Carpinus betulus* 80-100 aangeplant en zal een hoogte verkrijgen van 1,20 meter en een keer per jaar worden geknipt.

B) Aanplant 2 erfbomen

Om in het straatbeeld een nog mooier zicht te verkrijgen is de aanplant van 2 erfbomen wenselijk. Er worden aangeplant:

Tilia cordata "Greenspire" = Winterlinde (oostzijde)

Tetradium daniellii = kleinere boom (westzijde)

De bomen hebben bij aanplant een maat van 14-16 en hebben behalve begeleidingssnoei verder weinig beheer nodig en kunnen geheel uitgroeien tot mooie pluimen aan de strijdzijde.

C) Aanplant 2 hoogstambomen achterzijde

Dit perceel zal gebruikt worden om tussen de middag wellicht te vertoeven als werknemer.

Daarom is de aanplant van 2 Kersenbomen dat wel goed.

Deze krijgen hier enige body en vragen weinig onderhoud.

Dit zijn:

1 *Prunus* hybr. "Kordia"

1 *Prunus* hybr. "Bigareau Napoleon"

Deze hebben bij aanplant een maat van 12-14 en hebben behalve opkroning verder geen snoei nodig en kunnen verder volledig uitgroeien.

D) Aanplant gemengde haag met bomen

De zijrand wordt half "doorzichtig" gevormd door de gemengde haag met 5 opgaande bomen, zodat vanaf erf het buitengebied beleefd kan worden.

Als een "lijst om de schilderij" omkadert dit het gebied samen met de bestaande singel buurman en het nieuwe vogelbosje.

De gemengde haag (op 50 cm van de grens planten en integreren met hekwerk) geeft juist variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde hagen bestaan uit:

20 %	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewone liguster
25 %	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
20 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom
25 %	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk

De hagen wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,40 meter een groen kader vormen.

Nabij de haag worden een 5-tal bomen in rij aangeplant na sloop van de kas. In overleg met de buurman zal de afstand van de aan te planten bomen tot de erfgrans worden bepaald.

Het zijn *Tilia platyphyllos*, zomerlinde met bij de aanplant een maat van 14-16, zodat het vanaf de start een mooi kader vormt. De bomen hebben enige opkroning nodig en kunnen verder uitgroeien tot volwassen boom.



Referentiebeeld gemengde haag

E) Aanplant vogelbosje

Samen met de bestaande bomen wordt hier een sortiment struiken aangeplant, die een bosschage vormen. Hier wordt het volgende in groepjes aangeplant op onderlinge afstand van 1,25 x 1,25 meter.

Het bestaat uit de volgende soorten:

			<u>Aantal per groep</u>
25%	Rhamnus frangula	Vuilboom	4
15 %	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	4
15 %	Amelanchier lamarckii	Krenteboom	4
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5
15 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	4
5%	Sambuccus racemosa	Bergvlier	2

De onderlinge plantafstand is 1,25 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

Het beheer is iedere 5 jaar 30 % terugsnijden, zodat het een dichte beplanting blijft en de bomen zich hierin ontwikkelen. Takken verwerken als houtril, waarmee ecologisch een extra plus gecreëerd wordt.

F) Aanleg regenwaterinfiltratiesloot

In de infiltratiesloot van 75 meter lengte, diepte van 1,20 meter, in steek van 2,50 meter heeft een inhoud van 125 M3 dat ruim voldoende is. Met een diepte van 1,20 meter wordt een dynamische bufferhoogte verkregen van 1,00 meter (waakhoogte is niet aan de orde) en een dynamische inhoud van ruim de benodigde hoeveelheid bij T=100. Bij calamiteiten kan het weiland fungeren als opvang/infiltratie, maar dit zal nooit aan de orde zijn, gezien de infiltratiecapaciteit.

Na de aanleg wordt de infiltratiesloot ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat enige groene randwaarde creëert. Het beheer is jaarlijks maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is. Hiermee wordt verruiging voorkomen.

4. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van de bestaande beplanting vormt het een mooi landschappelijk plaatje.

Al met al een plan op maat van de ingreep in het landschap en passend bij de functionaliteit erf.

Zo ontstaat er een project wat door aanplant een mooi groen kader vormt en een fraaie invulling geeft op deze plek.

Het geheel vormt het visitekaartje van het mooie bedrijf!

Plattelandscoöperatie, 28 mei 2019