

Landschapsinpassingsplan en aanvullende kwaliteitsverbetering uitbreiding transportbedrijf Poels-Janssen

Poels-Janssen Logistics te Tienray

Rapportnummer:	211x00573
Datum:	1 oktober 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	S. Ambrosius, R. Poels
Projectteam BRO:	P. Maessen, L. Brand, P. v.d. Ligt, R. van Dijk
Trefwoorden:	Uitbreiding bedrijfsperceel, landschappelijke inpassing,
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Landschappelijke inpassing bedrijfslocatie Poels-Janssen Logistics bv.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

1. INLEIDING

Poels-Janssen Logistics Logistics b.v. is een transportbedrijf, gevestigd aan de Herenbosweg te Horst (nabij Tienray). Sinds 2002 is het bedrijf op deze locatie gevestigd, waar voorheen Smits Transport was gevestigd. De goederen die vervoerd worden variëren van groupage- tot compleetzendingen, zowel conventioneel als geconditioneerd. Op dit moment beschikt het bedrijf over 35 vrachtwagens en rijden 24/7 naar Nederland, België, Luxemburg, Duitsland, Frankrijk, Tsjechië en verder.



Figuur 1. Ligging Poels-Janssen-Logistics

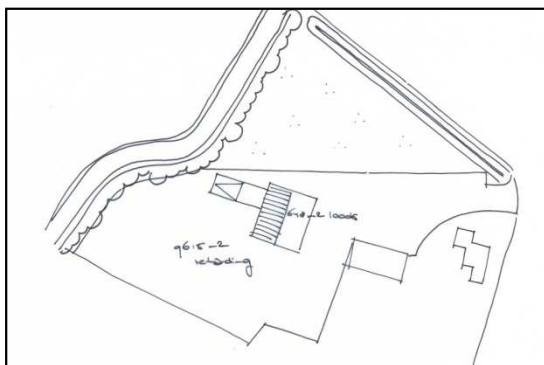
Het bedrijf wil nu graag het bedrijfsterrein herinrichten en daarbij tevens uitbreiden. Momenteel is op het terrein een loods aanwezig met dockshelter (oppervlakte 648 m²) en circa 9.600 m² verharding. Daarnaast maken nog een bedrijfswoning en andere loods deel uit van het bedrijfsterrein, maar deze dienen zoals in de huidige situatie gehandhaafd te blijven.

De eerdergenoemde loods met dockshelter blijkt te klein. Men wil deze dan ook graag uitbreiden, met daarbij een nieuwe dockshelter. Tevens wil men een nieuwe ontsluiting op de Mackayweg realiseren. Dit alles moet leiden tot een efficiëntere bedrijfsvoering. De uitbreiding is voorzien richting het noorden. Daar is een driehoekig perceel gelegen, wat nu in agrarisch gebruik is.

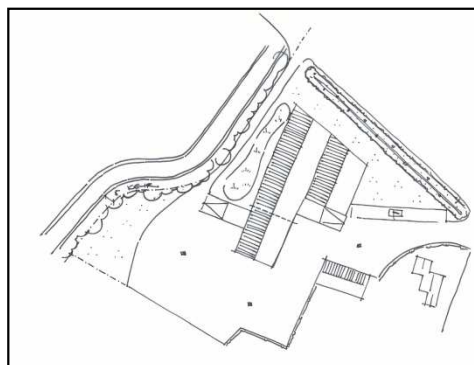
De beoogde uitbreiding is echter strijdig met de beheersverordening 'Buitengebied Meerlo'. De uitbreidingslocatie is voorzien van een agrarische bestemming, waarbinnen (transport)bedrijven niet zijn toegestaan en waarbinnen tevens geen gebouwen opgericht mogen worden.

Ondanks de strijdigheid met de geldende beheersverordening heeft de gemeente Horst aan de Maas ingestemd met de uitbreidingsplannen. Een separaat bestemmingsplantraject, waarbinnen de uitbreiding juridisch-planologisch wordt geregeld, dient te worden opgesteld. Doordat het bedrijf in het buitengebied is gelegen dient, voorafgaand aan het bestemmingsplantraject, zeker gesteld te worden dat de uitbreiding ter plaatse wenselijk en mogelijk is en voldoet aan een aantal voorwaarden (Limburgs Kwaliteitsmenu, uitgewerkt in de Structuurvisie Horst aan de Maas). Hiervoor dient de Kwaliteitscommissie gehoord te worden. In het kader daarvan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de bedrijfslocatie.

In deze memo wordt de landschappelijke inpassing in beeld gebracht. Daarbij is aanvankelijk uitgegaan van een terreininrichting zoals weergegeven in figuur 2.

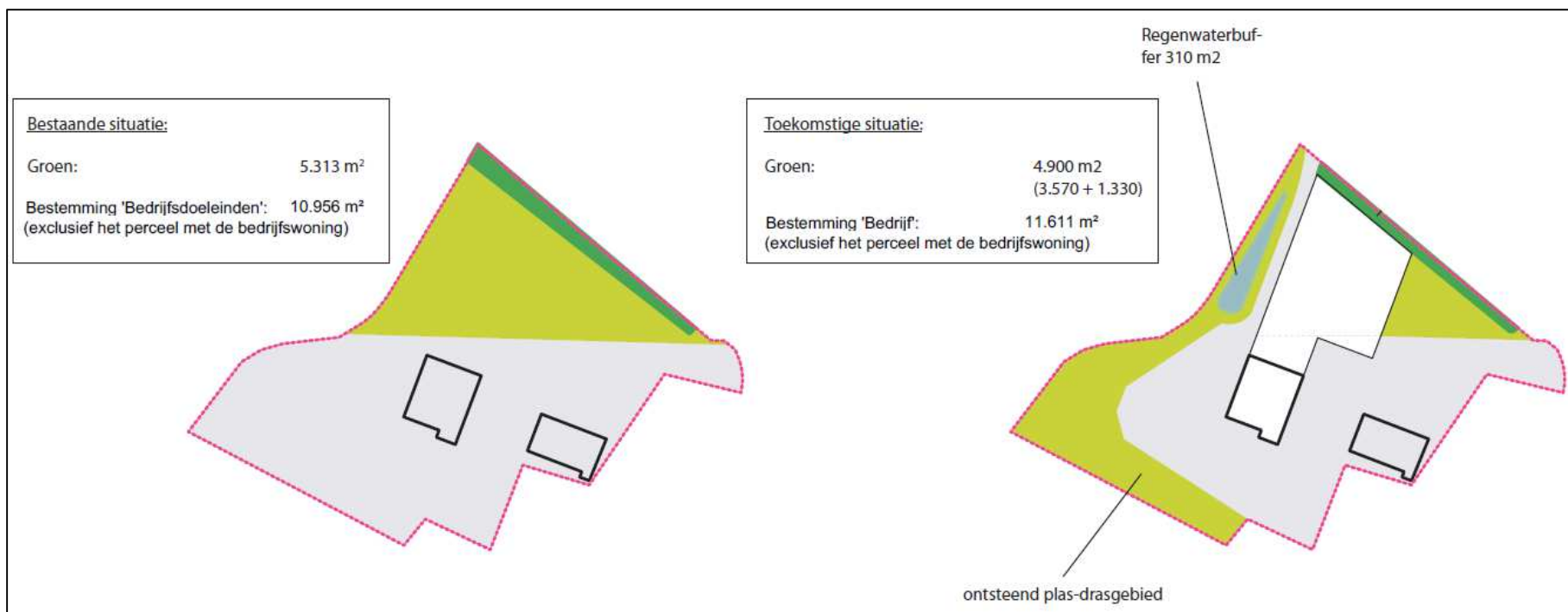


Figuur 3. Plattegrond bestaande situatie



Figuur 2. Plattegrond aanvankelijk beoogde situatie

Een eerdere versie van het landschapsinpassingsplan is eind 2010 besproken met en beoordeeld door de gemeente. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen, welke zijn verwerkt in de tekening in figuur 6. Ook deze tekening is vervolgens ambtelijk besproken met de gemeente, waarbij tevens enkele alternatieven besproken zijn. Om uiteenlopende redenen zijn deze alternatieven echter niet haalbaar gebleken. Wel is de terreininrichting nog beperkt aangepast om voldoende ruimte te hebben voor manoeuvreren en parkeren op het terrein. De in figuur 6 voorgestelde inrichting en inpassing blijft daarmee echter in hoofdzaak overeind.



Figuur 4. Vergelijking bedrijfsbestemmingen geldend- en nieuw bestemmingsplan

2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Figuur 5. Foto's bestaand bedrijfsterrein

Kenschets projectlocatie

Het bedrijfskavel van Poels Janssen Logistics is gelegen in een grootschalig heideontginningslandschap nabij de grote voormalige heidecomplexen Tienraijse en Swolgender Heide. De complexen maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

In de laatste ijstijd toen Nederland een uitgestrekte poolwoestijn was, had de wind vrij spel en werd de basis voor de hogere zandgronden gevormd. In de voormalige gemeenten Meerlo-Wanssum en Horst aan de Maas heeft het onderliggende reliëf en de waterhuishouding, de ontginningswijze van de woeste gronden sterk beïnvloed. De hoge en droge landduinen, en de lage en natte beekdalen zijn het laatst ontgonnen, en hebben de meest grootschalige verkaveling.

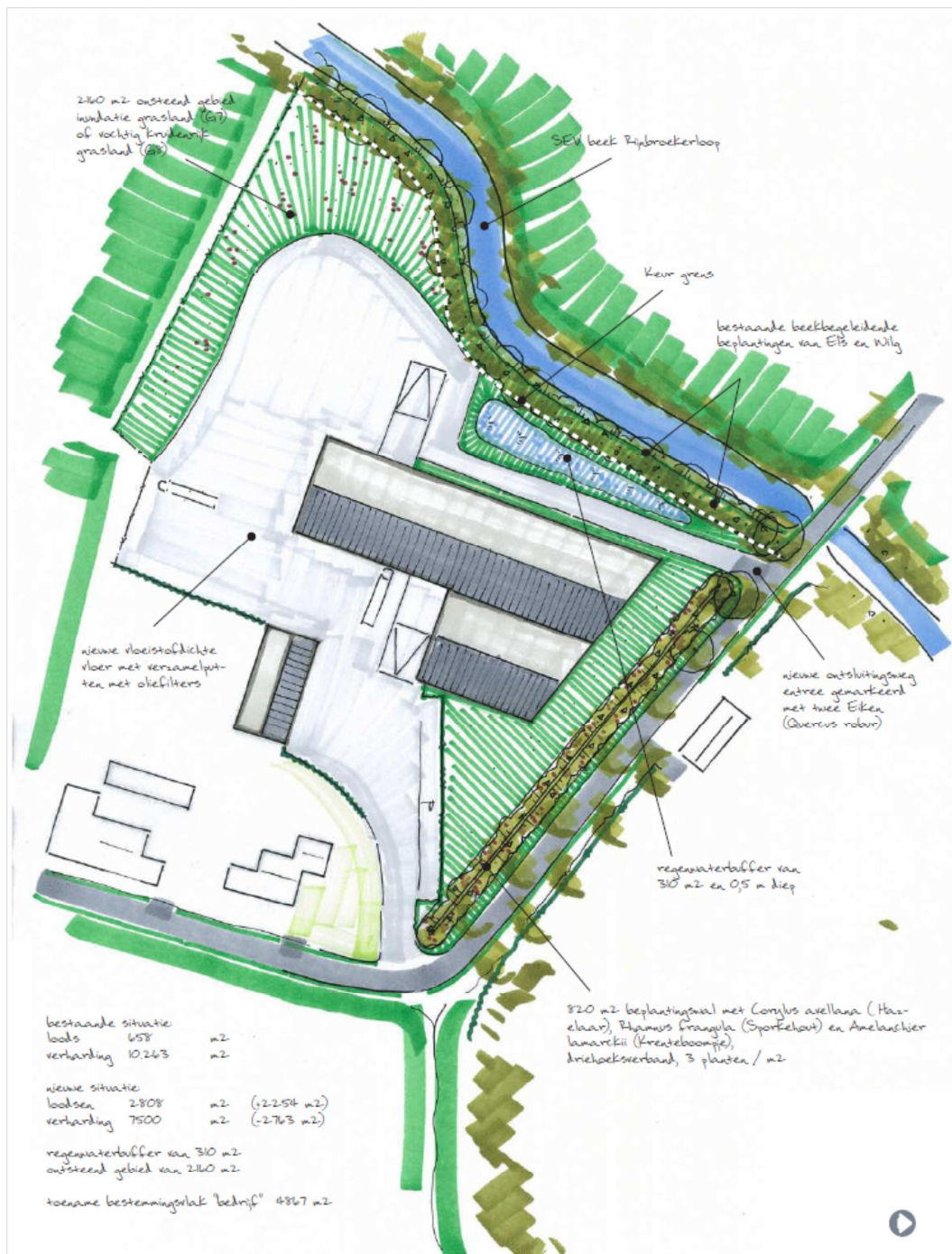
Het landschap wordt gekarakteriseerd door vergezichten, weinig bebouwing en eikenlanen. Verspreidt door het landschap lopen beken en waterlopen. De kavels zijn sporadisch voorzien van kavelbeplanting. Voortuinen zijn vaak voorzien van beukenhagen.

De beplanting vormt een goede indicator voor de grondwaterstand; eiken en brem waar het droog is, elzen, wilgen en hazelaars waar het nat is. Dit draagt bij aan de leesbaarheid van het landschap en biedt een ruime variatie aan habitats voor flora en fauna.

De omgeving van de Mackayweg-Herenbosweg kent relatief veel opgaand groen; er staan grote bomen langs de spoordijk, langs watergangen en er zijn verspreid bospercelen aanwezig.

Het bedrijfskavel ligt in een dalvormige laagte waar een beek, de Rijnbroekerloop, stroomt. Circa honderd jaar geleden lagen hier nog uitgestrekte heidevelden en moerasen. Dat de grondwaterspiegel hier nog steeds hoog is, is te zien aan de plassen en ontwateringsgreppels op het kavel zelf. Dit bemoeilijkt het bouwen van nieuwe opstallen en

verhardingen, maar biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Aan de noordzijde is een hoge wal aangebracht die landschapsvreemd is. De wal is afgedekt met worteldoek. Het hele bedrijfskavel is omringd door een draadstalen hekwerk.



Figuur 6. Tekening terreininrichting en landschappelijke inpassing bedrijfsterrein

Poels Janssen Logistics wil graag extra bebouwing en verharding toevoegen op het kavel, dit heeft landschappelijke en waterhuishoudkundige consequenties. Aan de bestaande opstallen wordt een uitbouw gewenst, en een nieuwe entree aan de westzijde in verband met de breder geworden draaicirkels van de vrachtwagens. Deze bestaande entree wordt gemarkeerd door de aanplant van twee Eiken (*Quercus robur*) aan weerszijden van de entree. Deze beperken de massaliteit van de achterliggende bebouwing.

De randen van het bedrijfskavel verankeren het in het omringende landschap en dienen daar een kwalitatieve bijdrage aan te leveren.

De wal aan de noordzijde is nu nog een "Fremtkörper" in het landschap. Door het doek te verwijderen en de wal te beplanten met struikvormers zoals *Corylus avellana* (Hazelaar), *Rhamnus frangula* (Sporkehout) en *Amelanchier lamarckii* (Krenteboompje). krijgt de wal een toegevoegde waarde voor het landschap en kan deze een interessante habitat vormen voor flora en fauna en wordt het bedrijf volledig uit het zicht genomen.

Bij de nieuwe entree aan de noordkant zullen langs de rand van de buffer (tussen entree en bebouwing in) ook enige struikvormers worden geplant om eventueel zicht op de bebouwing te breken.

De westzijde van het kavel wordt uit het zicht genomen door de fraaie elzen en wilgenbeplanting langs de Rijnbroekerloop. De twee andere zijdes zijn verborgen achter de woonbebouwing aan de Herenbosweg. Deze drie zijdes behoeven geen kwalitatieve ingrepen.

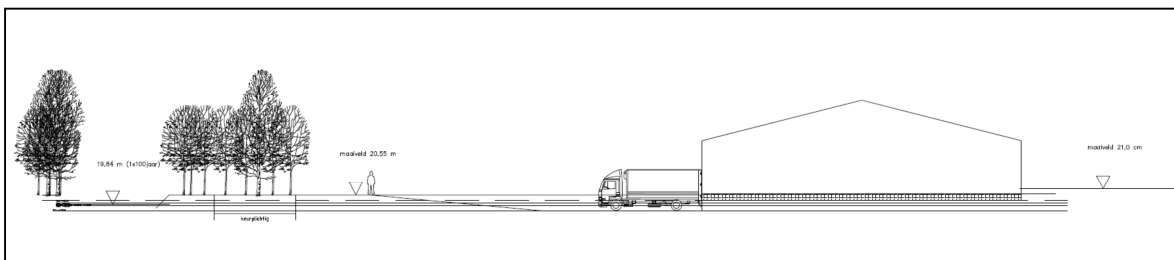
De landschappelijke inpassing is weergegeven in afbeelding 5, met dien verstande dat voor wat betreft de exacte begrenzingen van bebouwing en van groenvoorzieningen de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan leidend is.

Watercompensatie

De bedrijfsuitbreiding gaat ten koste van groen en belemmert de infiltratie van regenwater in de bodem. Dit heeft negatieve gevolgen voor de waterhuishouding, en daarom moet zal de initiatiefnemer compensatiemaatregelen nemen.

De waterstand aan de westzijde van het perceel vrij hoog. Aan de oostkant is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 80-140 beneden maaiveld, snel oplopend richting de Rijnbroekerloop naar 40-60 cm beneden maaiveld. Juist op de natste plek liggen te handhaven laaggelegen docks ten behoeve van de overslag van goederen uit de vrachtauto's.

Als de totale oppervlakte verharding nog verder toeneemt, is de kans groot dat de wateroverlast zal toenemen.



Figuur 7. Profiel oever Rijnbroekerloop, docks en loods

Om water te compenseren en de afwatering te verbeteren wordt een deel van het perceel langs de beek en aan de zuidwestkant ontsteend en ingericht als plas-drasgebied.

Doordat de Keur van toepassing is op de eerste 5 meter uit de insteek van de Rijnbroekerloop kunnen geen ingrepen aan de oever van de beek worden gedaan zonder toestemming van het Waterschap. Het Waterschap heeft aangegeven het niet wenselijk te vinden om de beek te verbreden, onder andere omdat dit ten koste gaat van de begeleidende beplantingen die een grote ecologische en landschappelijke waarde vertegenwoordigen.

Ook wordt aan de westkant van de loods een regenwaterbuffer aangelegd. Bij de dimensionering van de buffer is uitgegaan van 84 mm berging (bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). De buffer wordt 50 cm diep en krijgt een oppervlakte van 310 m². Het regenwater van het dak van de schuur kan direct worden afgevoerd en opgevangen in de buffer, hier kan het geleidelijk aan infiltreren in de bodem. Door de gevarieerde grondwatersituatie bestaat een kans dat het meest westelijke deel van de buffer vaker watervoevend is. Onder de verharding van de nieuwe erfonthuizing komt een duiker te liggen die in tijden van zeer extreme regenval water uit de buffer kan overstorten in de beek.

De verharding van het parkeerterrein krijgt een vloeistofdichte vloer waarvandaan het water door een verzamelput met oliefilter (dus na zuivering) via het plas-drasgebied in de beek terechtkomt.



Figuur 8. Voorbeelden van struikvormers voor de beplantingswal; een krentenboomje in bloei en hazelaar in het najaar

Vegetatie en beheer

Beplantingswal; De vegetatie die zich op de wal ontwikkeld is afhankelijk van het onderhoud ervan. De genoemde struikvormers, *Corylus avellana* (Hazelaar, *Rhamnus frangula* (Sporkehout) en *Amelanchier lamarckii* (Krenteboompje), dienen een keer tussen de 5 en 10 jaar te worden teruggesnoeid zodat ze een maximale hoogte van 10 meter bereiken. Het verdient de voorkeur om kleine planten aan te planten en in de loop van de tijd uit te dunnen. Het opschieten van bomen moet voorkomen worden omdat die in de loop van de tijd de struikvormers kunnen verdringen en de daardoor een transparant beeld ontstaat.

Te onstenen gebied langs Rijnbroekerloop en in regenwaterbuffer; De vegetatie die door het onstenen zich zal ontwikkelen is sterk afhankelijk van de bodemsamenstelling- en rijkdom. Door de lage ligging zal inundatiegrasland of vochtig kruidenrijk grasland ontstaan (G7 of G8). Bij voldoende verschraling bestaat de kans dat de hier van origine voorkomende Dopheide (*Erica tetralix*) terugkomt. Om te zorgen dat de bodem verschaalt zal het grasland gemaaid moeten worden en het maaisel afgevoerd. In het begin zal dit 2 maal per jaar moeten gebeuren om opschietende voedselminnende pionierssoorten te onderdrukken.

De eerste maaibeurt dient plaats te vinden half juni - juli, de tweede vindt plaats tussen 15 september en 15 oktober. Als de bodem heel erg voedselrijk is ligt de eerste maaibeurt wat eerder; 15 mei tot 15 juni.

De struikvormers dienen tussen de 5 en 10 jaar te worden teruggesnoeid zodat ze compact blijven.

Door een constant beheer wordt een stabiele bloemrijke vegetatie verkregen doordat soorten zich in de vegetatie kunnen vestigen en handhaven. Ieder jaar moeten dus dezelfde maaiperiodes worden aanhouden. Het maaien mag niet met een klepelmaaier worden uitgevoerd, en op natte gronden mag geen waar materiaal worden gebruikt vanwege het risico van bodemverdichting. Het maaisel dient na het maaien een tijdje te blijven liggen om zaden de kans te geven zich uit te zaaien, het verdient de voorkeur om het ook nog eens om te draaien alvorens het af te voeren. Bemesting en het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen zijn uit den boze.

Als het perceel na wat jaren schraal wordt (te zien aan een hele andere, meer open en lagere structuur) word er overgegaan naar 1x maaien per jaar. Dan blijft alleen de laatste maaibeurt nog over van 15 september tot 15 oktober.

De rest van het grasland op de locatie wordt begraaasd.

De aanleg en het onderhoud van het groen zal worden vastgelegd in een te sluiten overeenkomst met de gemeente voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.



Figuur 9. Referentie te ontsteden gebied: Vegetatietype: G9 Grasland op vochtige, voedselarme, zure tot licht basische bodem (Moerasrolklaver-Tormentil type). Bron: <http://broedvogels.Limburg.nl>

Conclusie

Door de beplanting van de wal aan de noordoostkant van het perceel wordt de bedrijvigheid uit het zicht genomen vanaf de weg en maakt de wal deel uit van het landschap.

Door plaatselijk het perceel permanent te ontsteden, een vloeistofdichte vloer met filters aan te leggen en de aanleg van een regenwaterbuffer verbetert de waterhuishouding kwalitatief en kwantitatief. Er is zelfs sprake van een afname van de totale verharding in vergelijking met de mogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan.

Het water van de daken wordt gescheiden van het “viezere” water van de verharding en opgevangen en geïnfiltreerd in de buffer en het plas-drasgebied. De buffer en de beplanting bieden een aantrekkelijke habitat voor verschillende plant- en diersoorten. Op deze manier wordt de basiskwaliteit van de locatie gewaarborgd en een bijdrage geleverd aan de omgeving.

3. AANVULLENDE KWALITEITSVERBETERING

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Gemeentelijk kwaliteitsmenu)

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, en werkkwaliteiten van deze gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waardeontwikkeling van bestaand alsook nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een overeenkomst inzake de grondexploitatie waar nodig en mogelijk ook een kwaliteitsbijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen. Het vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties binnen en buiten de 'rode contouren'. De doorvertaling van het Limburg kwaliteitsmenu naar een gemeentelijk instrument voor ontwikkelingsplanologie zorgt daarbij voor de opbouw van financiële middelen voor maatschappelijk-ruimtelijke projecten die de kwaliteit van de dorpen en het buitengebied de komende jaren gaan versterken.

Ten behoeve van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, stelt de gemeente in de structuurvisie een fonds in voor het landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas te vergroten, investeert de gemeente ten laste van dit fonds o.a. in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve voorzieningen, cultuurhistorie en in de concentratie, revitalisering en sloop van intensieve veehouderijen en glastuinbouw (IV en glas). De kwaliteitsverbeterende projecten zijn in de structuurvisie weergegeven in de uitvoeringsagenda. Deze uitvoeringsagenda zal jaarlijks door het college worden geactualiseerd en vastgesteld. Het fonds zal zoveel mogelijk worden gevoed met de opbrengsten van het kostenverhaal dat zal worden gepleegd bij initiatieven die plaatsvinden in het buitengebied.

Het Gemeentelijk Kwaliteits Menu is van toepassing indien de ontwikkeling mogelijk moet worden gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging. De locatie van de beoogde ontwikkeling is bepalend voor de planologische toelaatbaarheid en de manier waarop kwaliteitsverbeterende maatregelen ingezet kunnen worden. Per type ontwikkeling is aangegeven in hoeverre deze past binnen het betreffende deelgebied. Er zijn vier mogelijkheden:

- a. De gemeente heeft een positieve grondhouding (ja) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
- b. De gemeente heeft een meedenkende grondhouding (ja, mits) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
- c. De gemeente heeft een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;

- d. De gemeente heeft een negatieve grondhouding (nee) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied. Enkel via maatwerk is medewerking aan het initiatief denkbaar.

Het plangebied maakt deel uit van het zandgrondenlandschap, deelgebied 3B (agrarisches gebied ten oosten van Horst en A73). Daarbinnen heeft de gemeente een meedenkende grondhouding (ja, mits) ten opzichte van uitbreiding van solitaire, niet agrarische bedrijven. Daarbij is sprake van een maatwerkbeoordeling, waarbij aspecten als onderscheidend vermogen en de locatie van de ontwikkeling van belang zijn. Bij uitbreiding van bedrijfsbestemmingen geldt een kwaliteitsbijdrage van € 35,-/m². Bij ontwikkelingen buiten de contour waarbij sprake is van een meedenkende grondhouding geldt een factor 1,2 x normering module. Dat betekent dat in dit geval een kwaliteitsbijdrage moet worden geleverd van € 35,- x 1,2 = € 42,-/m² uitbreiding bestemming 'Bedrijf'. Uit figuur 4 blijkt dat er ten opzichte van de feitelijke situatie sprake is van 655 m² uitbreiding bedrijfsbestemming (11.661 m² in plaats van 10.956 m², in beide gevallen exclusief het perceel waarop de bedrijfswoning aanwezig is. Dit perceel met een oppervlakte van 1.820 is in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' en wordt in dit bestemmingsplan ook opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'). Dit betekent dat de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing en verharding met het nieuwe bestemmingsplan toeneemt en dat er dus een extra kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden. Deze bedraagt € 35,- x 1,2 = € 42,- x 655 = € 27.510,-. Deze bijdrage zal door de initiatiefnemer worden gestort in het gemeentelijk kwaliteitsfonds.

4. CONCLUSIE

Poels Janssen Logistics, gevestigd aan de Herenbosweg te Horst, wil haar bedrijfsterrein en bebouwing uitbreiden. Deze uitbreiding is niet mogelijk volgens de geldende beheersverordening 'Buitengebied Meerlo'. De gemeente Horst aan de Maas wil toch meewerken aan dit initiatief.

Door de ligging van dit transportbedrijf in het buitengebied is uitbreiding echter niet zomaar mogelijk. Op basis van provinciaal- en gemeentelijk beleid is een landschappelijke inpassing van het totale bedrijfsterrein noodzakelijk. Omdat sprake is van uitbreiding van de bedrijfsbestemming is daarnaast een aanvullende kwaliteitsverbetering vereist.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van het beleid, na de landschappelijke inpassing en realisering van aanvullende kwaliteitsverbetering, geen belemmeringen optreden voor wat betreft de uitbreiding. Ondanks dat de uitbreiding plaatsvindt in het buitengebied, is ter plaatse sprake van een historisch gegroeid situatie, gelegen in een bebouwingsconcentratie. Landschappelijke waarden gaan ter plaatse niet verloren en de bedrijfslocatie wordt door de voorgestelde landschappelijke inpassing beter ingebed in de omgeving.