

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07

Fax (0475) 49 23 63

E-mail info@bergsadvies.nl

Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U

IBAN: NL76RABO0144217414

K.v.K. Roermond nr. 12065400

BTW nr. NL817604844B01



Landschappelijk inpassingsplan

Wijffelterbroekdijk 39, Weert

Landschappelijk inpassingsplan

Wijffelterbroekdijk 39, Weert

Inrichtingshouder:	Gimala Wijffelterbroekdijk 39 6006 VG Weert
Adres inrichting:	Wijffelterbroekdijk 39 6006 VG Weert
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V. Renée Géron
Datum:	19 november 2015



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Plangebied en initiatief	1
2.	Landschapskader Noord- en Midden-Limburg	3
2.1.	Landschapstype 'Droge heideontginning'	3
2.2.	Ontwikkelingsvisie	4
3.	Huidige situatie	5
4.	Landschappelijke inpassing	6
4.1.	Onderbouwing landschappelijke inpassing	6
4.2.	Kwaliteitsbijdrage	6
4.3.	Inrichtingsschets	7
5.	Beplanting en beheervoorschriften	8
5.1.	Landschapsbomen	8
5.2.	Bos	8
5.3.	Hagen	8
5.4.	Sortimentslijst	9
6.	Water	10

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Wijffelterbroekdijk en Kruisdijk te Weert bevindt zich een melkgeitenhouderij. De exploitatie van het bedrijf vindt plaats in een aantal stallen aan de Wijffelterbroekdijk en in één stal aan de Kruisdijk. De huidige bedrijfslocatie is verre van ideaal, aangezien er sprake is van twee deellocaties. Dit komt de bedrijfsvoering niet ten goede. Het is gewenst om het geitenbedrijf op één locatie te situeren en wel aan de Wijffelterbroekdijk 39. Op deze locatie wil de initiatiefnemer een nieuwe stal (inclusief melkstal) realiseren, de aanwezige mestloods uitbreiden en een nieuwe sleuvsilo (voeropslag) realiseren. De locatie aan de Kruisdijk kan dan worden opgeheven.

Ten behoeve van het initiatief dient het bouwvlak ter plaatse van de Wijffelterbroekdijk 39 te worden vergroot. Conform het provinciale en gemeentelijke beleid is uitbreiding van agrarische bedrijven alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder de voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Dit rapport geeft een beeld van de wijze waarop de bedrijfslocatie landschappelijk wordt ingepast. Ook wordt aangegeven hoe met het water op de locatie wordt omgegaan.

1.2. Plangebied en initiatief

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Weert, ten zuiden van de kern Altweeterheide. Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. De 'hoofdlocatie' bevindt zich aan de Wijffelterbroekdijk 39. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AG, nummer 336. De andere locatie bevindt zich aan de Kruisdijk en is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AG, nummers 105 en 259. De omgeving van het plangebied is overwegend agrarisch. Ten noorden van het perceel loopt de Wijffelterbroekdijk en ten westen de Kruisdijk. Ten noordwesten van het perceel ligt een bosje. Verder wordt de locatie omgeven door agrarisch gebied.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locaties Wijffelterbroekdijk 39 en Kruisdijk (bron: www.opentopo.nl).



Gezien de gewenste bedrijfsomvang is een bouwvlak van 15.000 m² op de locatie gewenst. Daarnaast is er sprake van een verruiming van het bestemmingsvlak, zodat het gedeelte buiten het bouwvlak gebruikt kan worden ten behoeve van de sleufsilo's. Op de locatie aan de Kruisdijk kan het bouwvlak vervallen.

2. Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

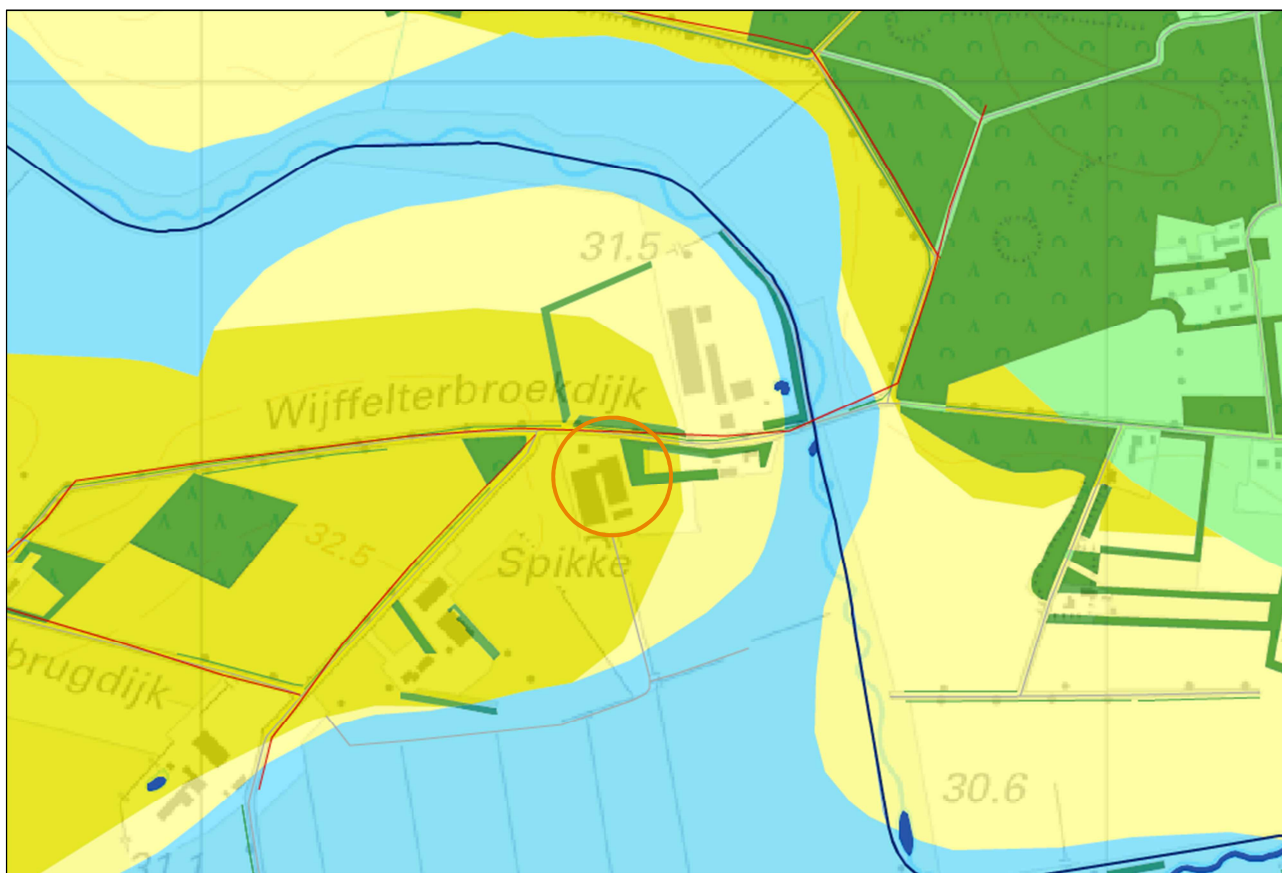
2.1. Landschapstype 'Droge heideontginning'

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg is het gebied waarbinnen de locatie Wijffelterbroekdijk 39 ligt omschreven als het landschapstype 'droge heideontginning'.

De heideontginningen zijn de eerste grootschalig georganiseerde ontginningen op de zandgronden en vormen tegenwoordig het grootste oppervlak landbouwgrond. Deze ontginningen vallen onder de categorie 'jonge ontginningen'. De heideontginningen zijn niet allemaal tegelijk ontstaan. Vóór 1900 werden op enkele plekken al delen van de woeste grond ontgonnen en voor een deel ook geschikt gemaakt voor de bosbouw. Dit betrof veelal de hogere zandgronden: de droge heideontginningen. Deze werden later voor een deel weer ontbost en alsnog in gebruik genomen door de landbouw. Na 1900, toen prikkeldraad en kunstmest volop beschikbaar kwamen, zijn echter ook de iets lagere zandgronden in gebruik genomen.

Het halfopen landschap in de jonge ontginningen is vanuit cultuurhistorisch perspectief vooral waardevol als voorbeeld van de meer recente ontginningsperiode (1850-1950). Na de ruilverkavelingen van de jaren 50 - 60 van de vorige eeuw hebben veel van de originele droge heideontginningen hun iets kleinschaliger en hoekiger patroon ingeruild voor meer openheid en rechtlijnigheid. Het groene raamwerk is sinds de ruilverkaveling ruimer van opzet geworden. Een typische droge heideontginning kenmerkt zich door afwisselend open en bebouwingsvrij tot halfopen door groen en verspreide gebouwen omgeven bouwlanden. Binnen de jonge ontginningen zijn er nog gebieden waar zoveel (lineaire) landschapselementen te vinden zijn dat hierdoor een halfopen landschap ontstaat.

Door de voornamelijk grootschalige landbouwkundige inrichting en het relatief fragmentarische karakter van de aanwezige landschapselementen is de huidige natuurwaarde beperkt. Het reliëf kan omschreven worden als vlak (al dan niet geëgaliseerd), soms met lichte welvingen.



Figuur 2.1.1: Ligging locatie Wijffelterbroekdijk 39 in het landschapstype 'droge heideontginning' (Bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg).

2.2. Ontwikkelingsvisie

In de droge heideontginningen liggen vitale landbouwbedrijven en de belangrijkste mogelijkheden voor het inplaatsen en uitbreiden van landbouwbedrijven. Tegelijkertijd is het wenselijk om dit landschap te ontwikkelen tot een voor mensen aantrekkelijker en waardevoller landschap door een verdichting van het landschap met groene elementen, zoals transparante laanbeplanting. Het landschap is hierdoor niet in één keer te overzien en biedt gevoelsmatige beschutting, wat door mens en dier op prijs gesteld wordt. Ook biedt een meer groene omgeving meer opvangcapaciteit voor 'rode' ontwikkelingen, die dan minder nadrukkelijk het beeld bepalen. Hierdoor wordt tevens het verschil met de meer open natte ontginningslandschappen vergroot.

Het doel voor dit landschapstype is dus om het agrarisch karakter van deze gebieden verder te ontwikkelen en tegelijk een landschap te ontwikkelen met een meerwaarde voor recreatie en natuur.

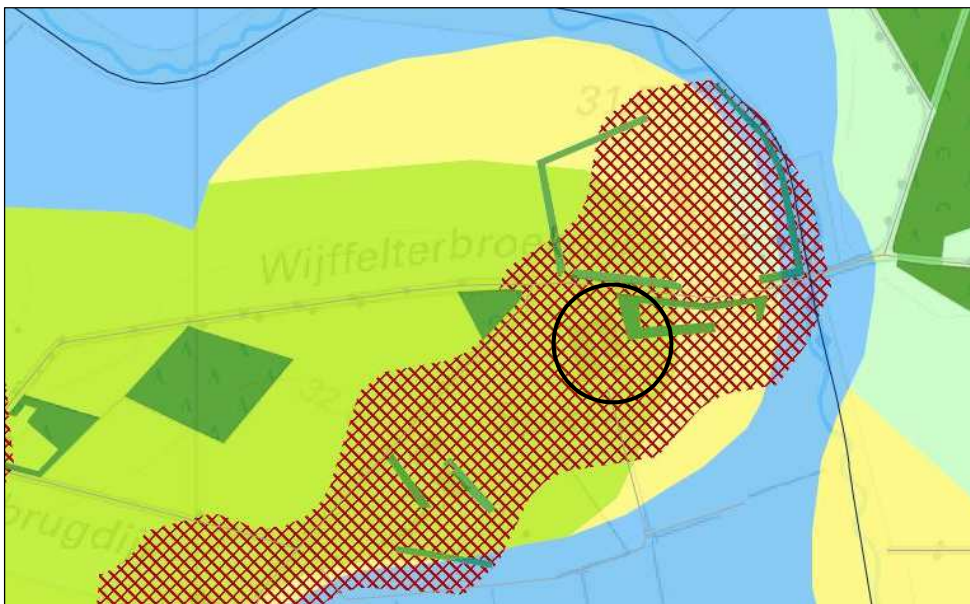
Binnen het raster van de lineaire landschapselementen zijn verschillende vormen van grondgebruik mogelijk, inclusief boomteelt, incidentele intensieve veehouderij, teeltondersteunende voorzieningen etc.. Voorwaarde is wel dat het intensieve grondgebruik (de intensieve landbouw) geen negatieve gevolgen heeft voor de eventueel naastgelegen EHS-gebieden of recreatieterreinen.

Binnen de linten is enige toename van bebouwing mogelijk, waarbij vanaf de openbare weg, tussen de gebouwen door, het zicht op de achterliggende landbouwgronden mogelijk moet blijven. In de nabijheid van het bos- en mozaïeklandschap kan hier ruimte zijn voor met name de rood-component bij rood voor groen - projecten.

Qua landschapselementen is er sprake van een voorkeur voor lineaire landschapselementen (houtwal/singels, bomenrij/laan, solitaire bomen), die samen een raamwerk vormen waarbinnen de landbouw goed uit de voeten kan. De maatvoering van dit raamwerk ligt tussen de 100 en 500 meter en is daarmee fijnmaziger dan het raamwerk van de natte heideontginning. Kleinere bosjes zijn eveneens toepasbaar, enerzijds omdat hierbij doorkijken mogelijk zijn en anderzijds omdat er daarmee iets van de vroegere 'ruimtelijkheid' behouden blijft.

Volgens de kaart 'Kwaliteitsimpuls' van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, zie figuur 2.2.1, wordt het plangebied gerangschikt in een zone voor:

- het stimuleren van erfbeplanting en het versterken van groenstructuren;
- het versterken van variatie in de schaal van de ruimte door het ontwikkelen van groenstructuren.



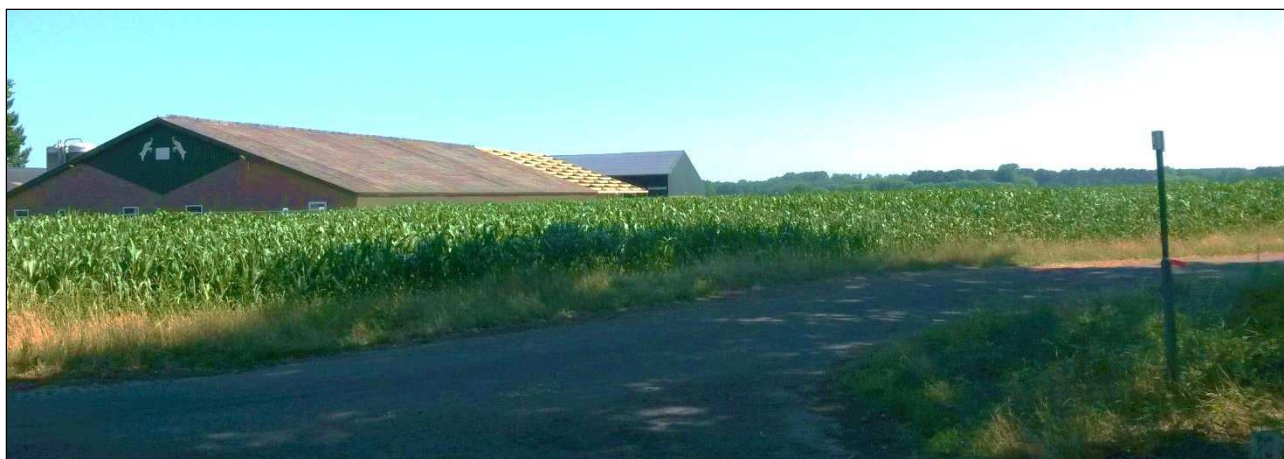
Figuur 2.2.1: Kaart 'Kwaliteitsimpuls' met aanduiding locatie Wijffelterbroekdijk 39 (Bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg).

3. Huidige situatie

Aan de noordzijde van de melkgeitenhouderij aan de Wijffelterbroekdijk 39 grenst de Wijffelterbroekdijk. Deze weg wordt begeleid door laanbomen, namelijk eiken. Ook grenst er een klein eikenbosje aan deze weg. Aan de oostzijde wordt het huidige bouwvlak begrensd door de dichtbegroeide tuin van de burens. Vanaf de Wijffelterbroekdijk is er hierdoor geen zicht op de sleufsilo's die zuidoostelijk op de bouwkaavel gesitueerd zijn. Aan de zuidzijde van het bouwvlak grenzen landerijen, die grotendeels van de inrichtingshouder zijn. Aan de westzijde van het bedrijfsperceel ontbreekt beplanting. Vanaf de Kruisdijk en Wijffelterbroekdijk is er vanuit het westen vrij zicht op de bedrijfsgebouwen (zie figuur 3.2). Aan deze zijde zal in de toekomst een nieuwe stal worden gebouwd. Omdat er vanuit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg wordt aangestuurd op het aanbrengen van evenwicht tussen rood en groen in deze zone, is het wenselijk om deze zijde van het bedrijfsperceel van beplanting te voorzien.



Figuur 3.1: Luchtfoto met weergave van groenstructuren in de directe omgeving van de locatie Wijffelterbroekdijk 39.



Figuur 3.2: Aanzicht melkgeitenhouderij vanaf de kruising Wijffelterbroekdijk - Kruisdijk.

4. Landschappelijke inpassing

4.1. Onderbouwing landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan voor het bedrijfsperceel aan de Wijffelterbroekdijk 39 te Weert gaat uit van het toevoegen van erfbeplanting aan met name de westzijde van het (toekomstige) bouwvlak. Daarnaast ontstaat met het plan een meer uniforme uitstraling van het voorerf aan de straatzijde (noordzijde bouwvlak). De volgende maatregelen worden voorgesteld om de bedrijfslocatie in te passen:

- De westelijke perceelsgrens wordt begrensd middels een berkenbosje. Dit bosje haakt aan op het eikenbosje dat aan de andere zijde van Kruisdijk gelegen is. Wanneer de nieuwe stal gerealiseerd is, ontstaat er tussen de stal en de Kruisdijk een stuk landbouwgrond dat door de vorm en omvang niet praktisch is om machinaal te bewerken. Middels de aanplant van een berkenbosje wordt er een fraai stuk groen gerealiseerd dat voor een groot deel het zicht op de stal ontnemt vanaf de Kruisdijk en de Wijffelterbroekdijk gezien. Dit landschapselement sluit ook aan bij de ontwikkelingsvisie horend bij het landschapstype 'Droge heideontginning', welke is opgesteld door de provincie in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.
- Aan de noordzijde en voor een deel aan de westzijde, wordt het bedrijfsperceel begrensd middels een beukenhaag. De bestaande laurier- en taxushaag aan de noordzijde wordt vervangen door beuk. Op deze manier krijgt het voorerf een fraaie, eenduidige uitstraling en worden de niet inheemse en streekeigen soorten vervangen door inheems en gebiedseigen beplantingsmateriaal.
- In de voorruimte voor de nieuwe geitenstal worden drie solitairen aangeplant. Deze solitairen zorgen voor een groen aanzicht en het zicht op de bebouwing wordt hierdoor verzacht.
- Aan de westzijde van de nieuwe stal, in het berkenbosje, wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd. Hier kan het hemelwater afkomstig van het nieuwe verharde oppervlak infiltreren.

Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van de locatie en het omliggende gebied, maar ook naar de bedrijfsvoering ter plaatse. Aan de zuidzijde van het bouwvlak is het niet wenselijk om beplanting te voorzien, dit in verband met de bereikbaarheid van de bedrijfsgebouwen en sleufsilos en in verband met de geplande en deels al aanwezige zonnepanelen op een deel van de bedrijfsgebouwen.

Uitgangspunt voor alle maatregelen is de toepassing van inheems plantmateriaal passend bij de zwaklemige fijne zandgronden.

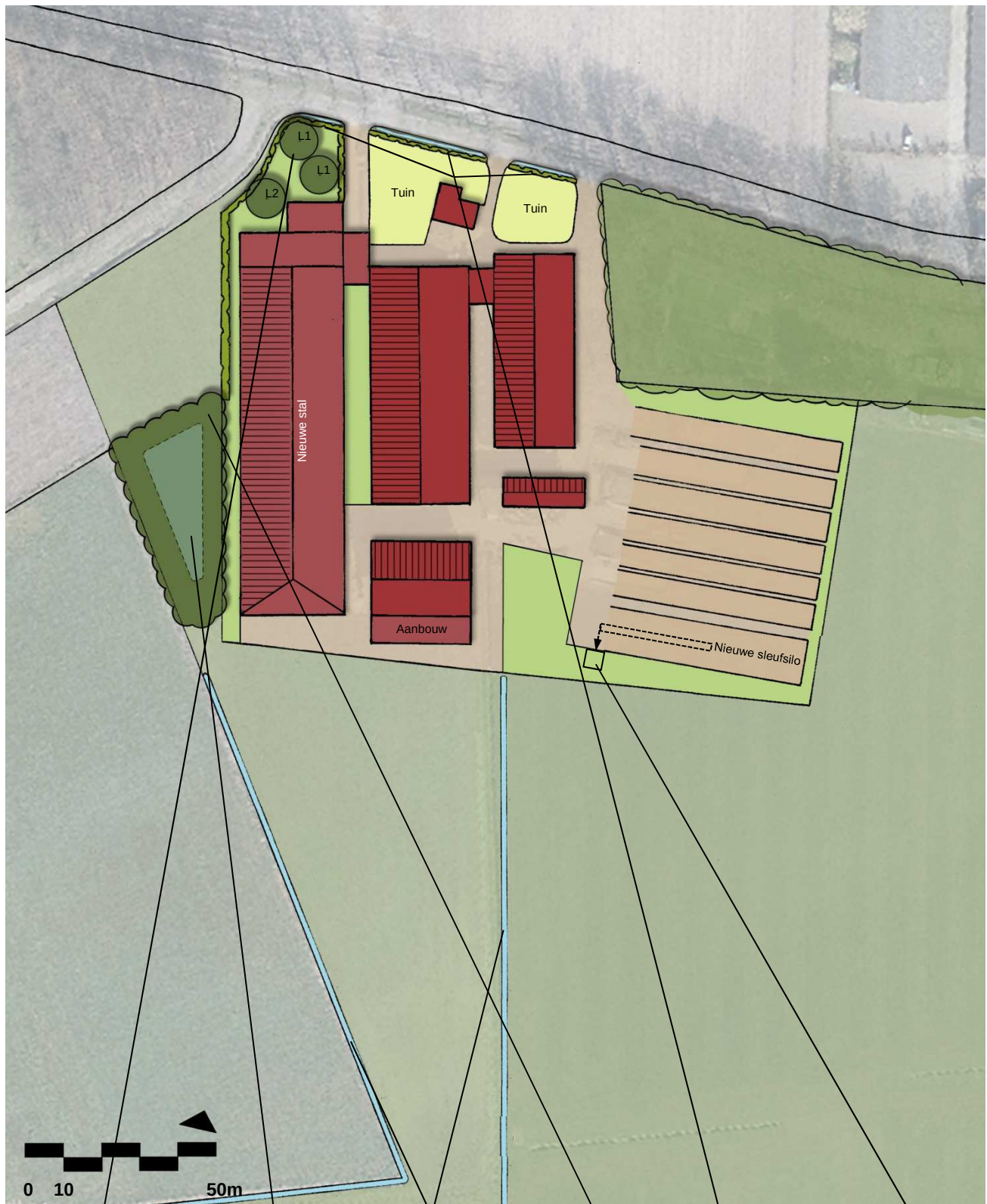
4.2. Kwaliteitsbijdrage

De kwaliteitsverbetering vindt plaats doordat de verouderde geitenstal op de locatie Kruisdijk, behorende bij de melkgeitenhouderij, wordt gesloopt. Hierdoor vindt een kwaliteitsslag plaats. Het betreffende bouwvlak aan de Kruisdijk wordt opgeheven. De oppervlakte van het te slopen gebouw bedraagt 782 m².



Figuur 4.2.1: Topografische kaart met te slopen geitenstal aan de Kruisdijk (bron: www.opentopo.nl).

4.3. Inrichtingsschets



Drie solitaire bomen:
L1. Paardenkastanjes
L2. Walnoot

Infiltratievoorziening
voor berging hemel-
water

Bestaande
sloten

B1. Berkenbosje

H1. Beuken-
haag

Opvangvoorziening
voor verontreinigd
hemelwater
afkomstig van
sleufsilo

5. Beplanting en beheervoorschriften

5.1. Landschapsbomen

Aanleg

L1 + L2. Solitair (voorruimte nieuwe stal)

In het noordwesten worden voor de nieuwe stal twee solitaire paardenkastanjes (L1. *Aesculus hippocastanum*) en één walnoot (L2. *Juglans regia*) geplant. De plantmaat van de bomen dient minimaal 14-16 cm te zijn.

Beheer (geldend voor alle landschapsbomen)

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is een goede begeleidingssnoei nodig:

- per snoeibeurt (ongeveer 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijke kroonvorm bewaard;
- de lengteverhouding tussen stam en kroon is ongeveer 1/3 en 2/3;
- de snoei moet aan alle kanten gelijkmatig zijn in verband met het evenwicht van de boom;
- mocht er sprake zijn van dode takken, gevaarlijk hangende takken of overhangende takken die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze worden verwijderd.

5.2. Bos

Aanleg

B1. Berkenbosje (westzijde nieuwe stal)

Aan de westzijde van het bedrijfsperceel wordt een berkenbosje aangeplant van zachte berk (*Betula pubescens*) over een oppervlak van ca. 1100 m². Er worden planten met een maat van 80-100 cm hoogte gebruikt. Ze worden aangeplant in bosverband met een onderlinge afstand van ca. 1,5 m. De planten dienen 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangeplant. In het berkenbosje bevindt zich een verlaging ten behoeve van de hemelwaterberging.

Beheer

Na circa 7 jaar de berkenopstand dunnen en een aantal exemplaren (verdeeld over het gehele oppervlak) uit laten groeien tot volwaardige bomen.

5.3. Hagen

Aanleg

H1. beukenhaag

Aan de noordzijde en deels aan de westzijde van het nieuwe bouwvlak wordt een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) aangeplant van ca. 0,80 m breedte en ca. 1,20 m hoogte. De totale lengte van alle stukken beukenhaag bedraagt ca. 155 m. Er dient een enkele rij aangeplant te worden met 5 stuks per meter. Voor de aanplant van deze beukenhaag worden planten met een maat van 80-100 cm hoogte gebruikt.

Beheer

- Het beheer van alle hagen bestaat uit het 1 à 2 maal per jaar scheren.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:
De toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt. Wanneer een lossere haag het gewenste effect is, de zijanten niet te kort scheren en minder frequent scheren.

5.4. Sortimentslijst

Soort (wetenschappelijke naam)	Soort (Nederlandse naam)	Aantal (stuks)	Plantmaat
L1. Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	2	14-16
L2. Juglans regia	Walnoot	1	14-16
B1. Betula pubescens	Zachte berk	490	80-100
H1. Fagus sylvatica	Beuk	775	80-100

6. Water

Ten behoeve van de infiltratie van hemelwater wordt aan de westzijde van de nieuwe stal een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi gerealiseerd. Deze wadi zal het hemelwater, afkomstig van het nieuwe verharde oppervlak (stal, aanbouw, sleufsilos en verharding) kunnen bergen. Ten westen van het bouwvlak is de GHG circa 1,5 tot 2 meter beneden maaiveld.

Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsgebouwen, sleufsilos en verharding dient er: $5.000 \text{ m}^2 \times 35 \text{ mm}$ is ca. **175 m^3** water te worden geborgen.

De wadi heeft een oppervlak van circa 394 m^2 , omtrek van 100 m, diepte van 0,50 m en een talud van 1:2.

Berekening:

$$100 \times 0,25 = 25 \text{ m}^2$$

$$394 - 25 = 369 \text{ m}^2$$

$$369 \times 0,50 = 184,50 \text{ m}^3$$

$$(25 \times 0,50) / 2 = 6,25 \text{ m}^3$$

$$184,50 + 6,25 = \mathbf{190,75 \text{ m}^3}$$

Via dakgoten en leidingen van niet uitloogbare materialen wordt het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe stal, aanbouw, sleufsilos en verharding naar de wadi gevoerd.

Wanneer de sleufsilos met de opslag van veevoer volledig afgedekt is, zal het water dat afkomstig is van dit oppervlak naar de wadi gevoerd worden. Wanneer de sleufsilos deels leeg is en de voervoorraad is aangebroken kan het hemelwater dat op het verharde oppervlak terecht komt verontreinigd zijn met voederresten. Het water zal dan afgevoerd worden naar een dichte opvangvoorziening nabij de sleufsilos. Momenteel is er al een opvangvoorziening aanwezig. Met de komst van de nieuwe sleufsilos zal de bestaande voorziening verplaatst en vergroot worden. Verder dient het gehele erf veegschoon gehouden te worden, zodat er geen afstroming van mest- en voederresten verontreinigd hemelwater naar de bodem en het oppervlaktewater kan plaatsvinden.

Doordat de achtergelegen gronden in eigendom van de ondernemer zijn en hier op natuurlijke wijze naartoe afgewaterd kan worden bij een stortbui, zullen derden geen wateroverlast ondervinden. Eventuele schade op eigen gronden bij een stortbui worden geaccepteerd door de ondernemer. Vanuit de gemeente zal er tijdens een stortbui dan ook geen schadevergoeding worden uitgekeerd.