

PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Toepassingsbereik.....	4
Artikel 3 Slotregel	5

BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan “Venrayseweg 143 Horst” met identificatienummer NL.IMRO.HOVENRAYSEWEG143-WPO1 van de gemeente Horst aan de Maas;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Artikel 2.1

- a. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II' van de gemeente Horst aan de Maas (zoals vastgesteld op 10 september 2013) wordt gewijzigd zoals aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II' ongewijzigd van toepassing.
- b. De regels van het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II' van de gemeente Horst aan de Maas (zoals vastgesteld op 10 september 2013) blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 2.2

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' mogen bouwwerken overeenkomstig aan de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na gereedkomen bouw uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 van deze regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd.

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Venrayseweg 143 Horst".

Definitief
LKM landschaps- en compensatieplan
Cuppen Coldstore en Logistics

in het kader van

**Omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding
bedrijfsgebouwen**



Opdrachtgever:

Cuppen Coldstore en Logistics
Dhr. Michiel Sanders
Venrayseweg 143
5961 NS Horst aan de Maas
m.sanders@cuppenlogistics.nl

Plattelandscoöperatie
Ing. R. Janssen, September 2017

1. Inleiding

In opdracht van het bedrijf Cuppen is samen met adviseur Pijnenburg, dhr. Van der Ligt ten behoeve van de omgevingsvergunning een inventarisatie/analyse uitgevoerd, wat vanuit de uitgangspunten heeft geleid tot het landschaps- en compensatieplan. Het waterplan is hierin geïntegreerd en sluit er op aan.

Onderstaand staan de hoofdstukken t.b.v. het eindplan nader uitgewerkt:

- A: Inventarisatie
- B: Basisgegevens
- C: Analyse
- D: Uitgangspunten

Voor het plan is uitgegaan van integrale planvorming, waarbij gekeken is naar de huidige situatie, de veranderingen/uitbreiding van het bedrijf en de relatie tot de omliggende activiteiten en de groene omgeving.

Verder wordt hierin geïntegreerd de duurzame oplossing voor de opvang, infiltratie en langzame afvoer van het regenwater.

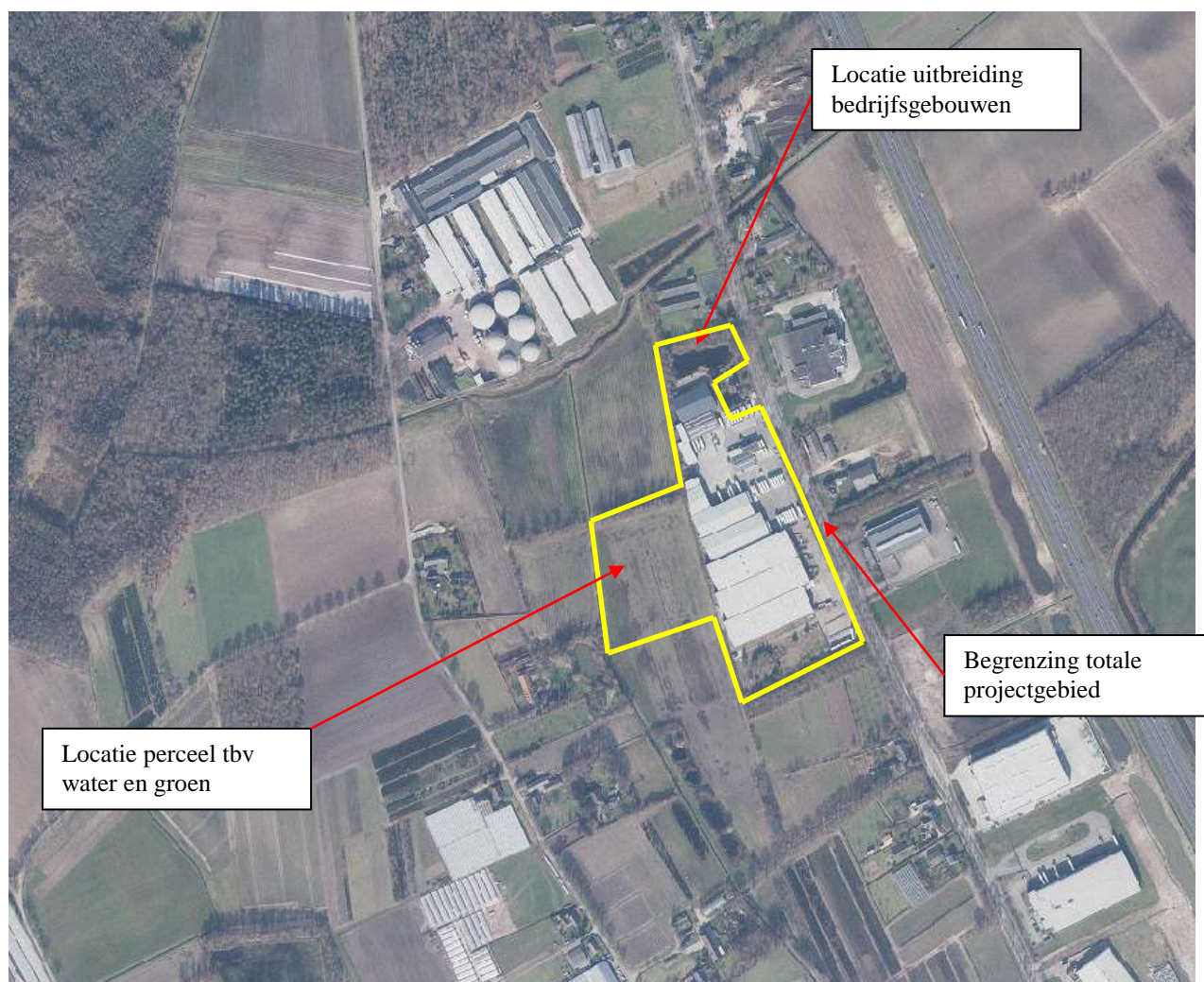
Het plan is in juli 2017 beoordeeld door de afgevaardigde mevr. Anjo Verhoeven van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Horst aan de Maas. Hier kwamen enkele opmerkingen voort die we hebben besproken met eigenaar en waar het paste opgenomen in dit definitieve plan.

De samenvatting van de opmerkingen met wijze hoe hier mee omgegaan zijn:

- Inzet om perceel met aaneengesloten bebouwing op te splitsen; vanwege gebruik terrein is dit op en rond parkeer- en vervoerplaatsen niet mogelijk; wel is het mogelijk om aan voorzijde de bestaande beplanting in rand te versterken, waardoor dit hiertoe bijdraagt.
- Rooilijn nieuwe bebouwing aanpassen; niet mogelijk, daar nieuwe gebouw via (zuid)zijkant bevoorrad wordt en voorkant geen in- en uitrit aan de orde zijn en maximaal gebruik gemaakt wordt van perceel.
- Realisatie infiltratiebuffer meer volgens verlaging perceel; er moet voldaan worden aan bufferinhoud en daarnaast vormt de poel een onderdeel kralensnoer poelen in deze lagere zone.
- Versterking/verlenging bestaande houtwal E richting Venrayseweg; door de bestaande beplanting aan zijde langs woonhuis te versterken wordt dit bereikt.
- Aan zijde Venrayseweg inzetten op meer uniformiteit bebouwing/hekken. De aanleg van hagen waar mogelijk geeft hiertoe al veel rust.
- Achterliggend terrein doorzicht behouden; door beplanting uit te voeren met deels struiken, deels openheid worden doorzichten behouden.

Deze voorgaande zaken zijn verwerkt in het navolgende plan.

2. Inventarisatie



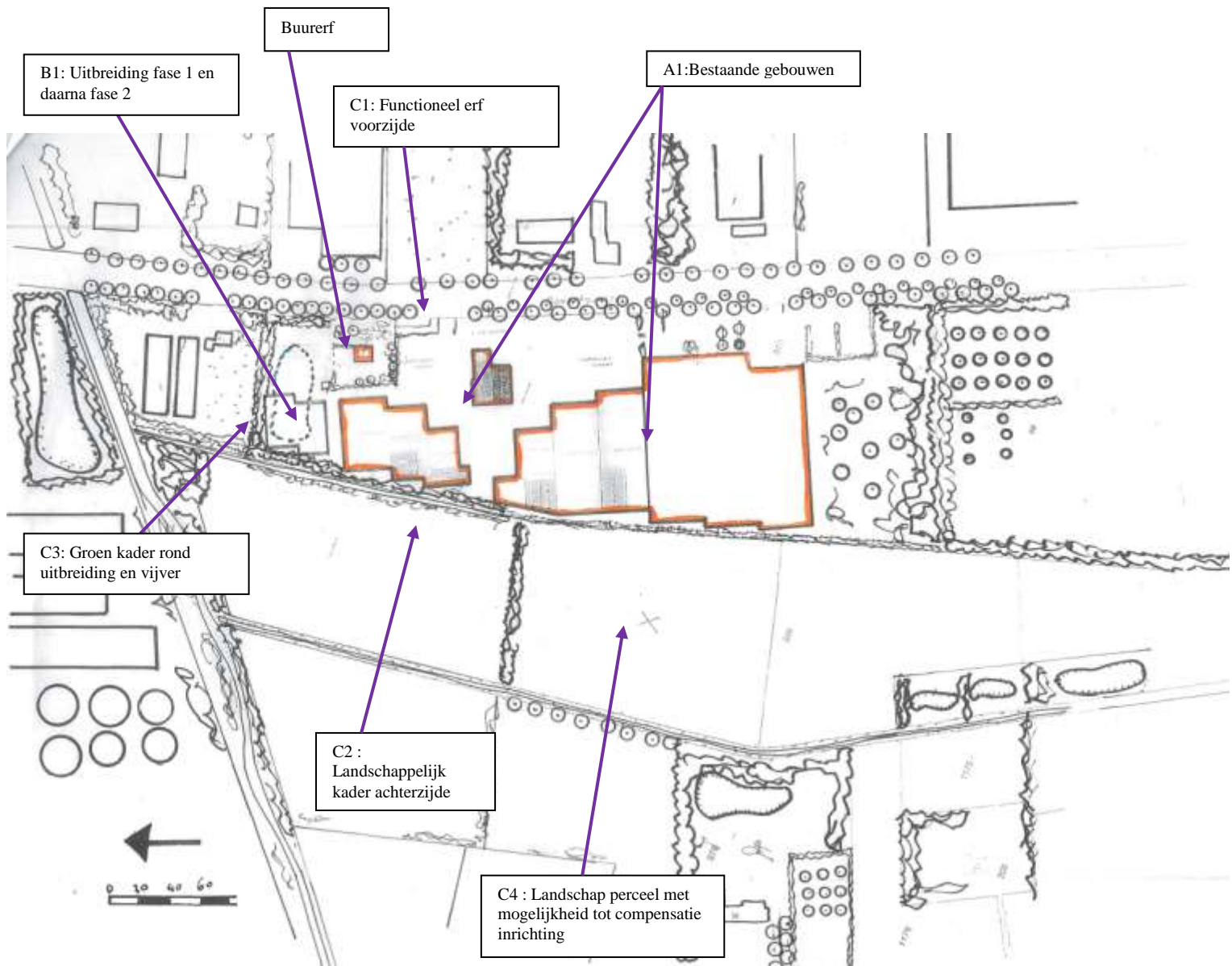
Figuur 1: Topografische weergave huidige situatie en projectgebied

De ondernemer heeft op de locatie een groots logistiek bedrijf met gebouwen ten behoeve van de opslag en koeling veelal plantgoed en agrarische producten. Direct grenzend aan de bestaande gebouwen is een vijver met groen aanwezig, waarop de ondernemer zijn uitbreiding wil realiseren. Het groen en waterelement wordt verplaatst naar het perceel ten westen van het bestaande bedrijf. Momenteel is de oppervlakte bebouwing en verharding 17.000 m² en hier wordt in twee fases telkens 1.000 m² toegevoegd.

De locatie van de uitbreiding (figuur 1) is een met bosschage omgeven waterpartij. In het plan wordt meegenomen om bestaande waar mogelijk te behouden.

Dit strookt met de verdere uitstraling van het bedrijf om binnen een groen kader een mooi bedrijf te hebben.

Vanuit de gemeente Horst aan de Maas is het vereist dat het geheel een kwaliteit moet opleveren voor de landschappelijke omgeving en dat er voor het regenwater een duurzame oplossing dient te worden gerealiseerd.



Figuur 2: Inventarisatie bestaande situatie

A1: Bestaande gebouwen



Vanaf de straatzijde Venrayseweg is de gebouwenreeks onderdeel van het “bedrijvenlandschap”. Hier is zichtlocatie, overzicht en omheining erg belangrijk.

B1: Uitbreiding met fase 1 en daarna fase 2



Grenzend aan de bestaande bebouwing in twee fases de uitbreiding voorzien. Momenteel bestaat het uit een vijver en aan 3 zijdes omgeven met zwaar opgaand groen van veelal bomen met enige onderbeplanting. Nieuwe bebouwing heeft de bevoorrading aan de zuidzijde, dus niet aan de Venrayseweg-zijde, waardoor deze beplanting aan straat gehandhaafd kan blijven.

C1: Functionele erf voorzijde

Foto's van A1 geven weer dat het een open voorerf is, waar functionaliteit de boventoon voert vanuit zicht en verkeersbewegingen. De verharding is voor het zware verkeer erg functioneel ingericht, dus groenaanvullingen op deze open verharde ruimten is niet mogelijk. De randen kunnen met groen minder “hard” beeld geven en ook de vergroening omheining geeft een uniform beeld met de bestaande beplanting aan de zuidzijde rand bedrijf met de Venrayseweg.



Het buurerf is niet onderdeel van het bedrijf en wordt aan de bestaande bedrijfszijde omgeven met bestaand tuingroen en het open grasveldje. De zijde van de uitbreiding fase 2 (nu vijver) is open.

C2: Landschappelijk kader achterzijde



De achterzijde wordt ingekaderd met een forse elzenhaag zijde van de grootste gebouwen. Nabij de kleinere hal wordt de inkadering gevormd door opgaande bomenrij met onderbeplanting.

C3: Groen kader rond uitbreiding



De locatie uitbreiding wordt omkadert met een zware groenzone van veelal eiken met onderbeplanting.

C4: Landschappelijk perceel



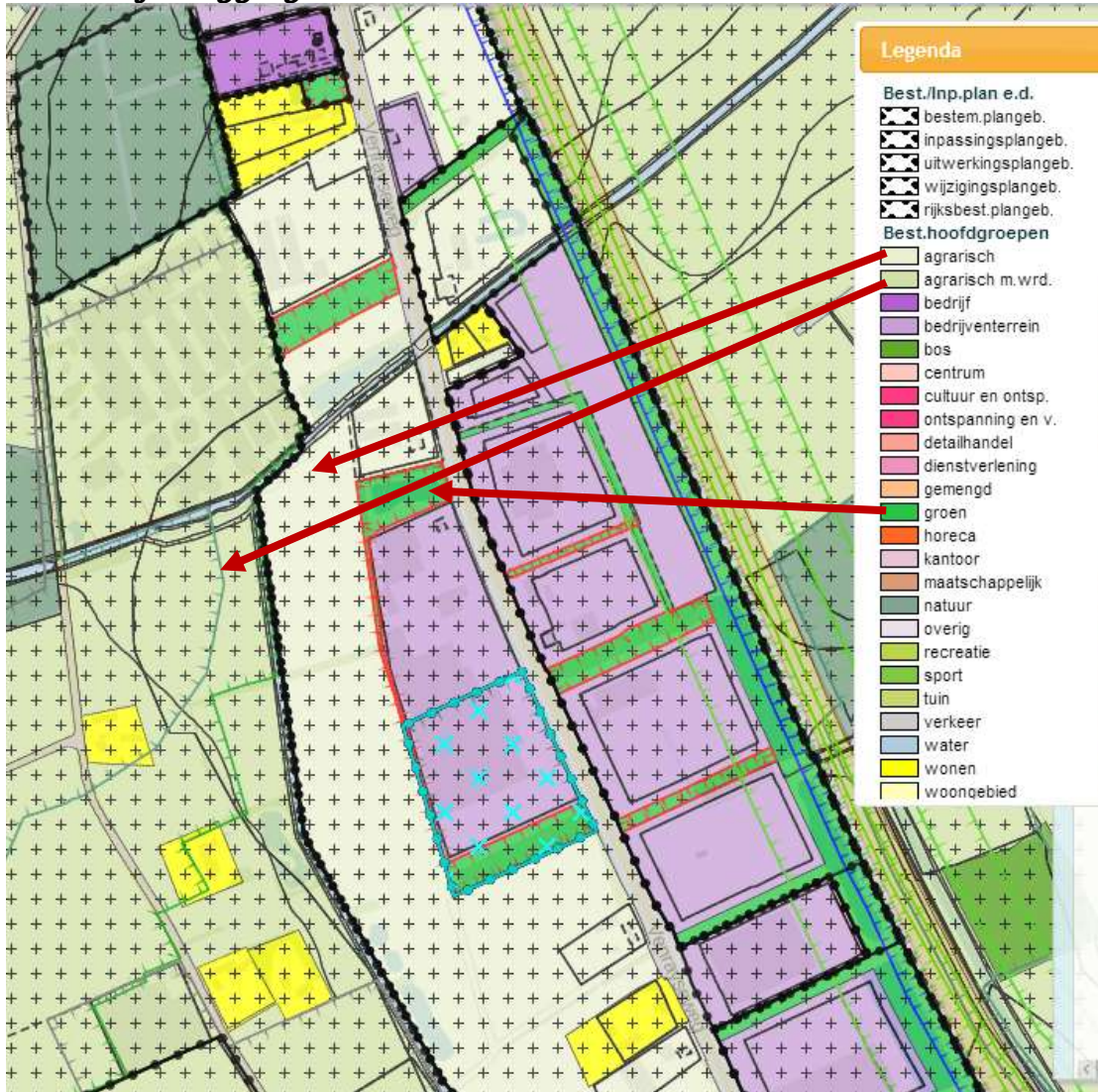
Het perceel wordt begrensd met een houtwal aan de noordzijde en aan de westzijde door de bestaande waterloop. In de zone langs de waterloop zijn meerdere poelen en landschapselementen aanwezig van de aangrenzende burenen.

3. Basisgegevens en analyse

Vanuit figuur 1 is te zien dat het project ligt aan de Venrayseweg en onderdeel is van het bedrijvenlint en aan de achterzijde wordt begrensd met een groenzone met daarachter het halfopen beekdal.

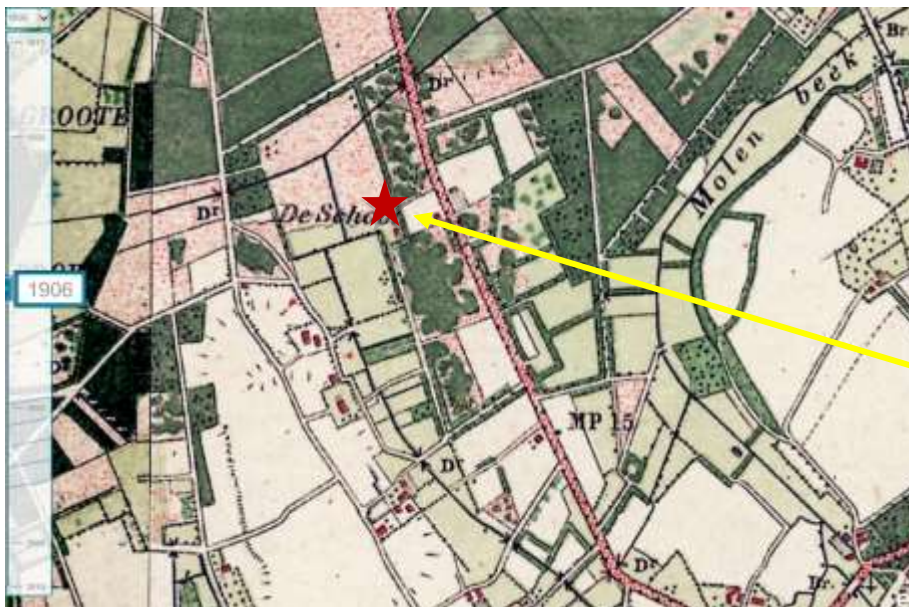
De bestaande beplanting rond bedrijf geeft dat het opgenomen is in het omliggende agrarische cultuurlandschap samen met de buurerven.

Ruimtelijke ligging



Figuur 3: Locatie op kaart Bestemmingsplan

Vanuit het Bestemmingsplan is de uitbreiding momenteel nog ingetekend als Groen-gebied. De achterzijde waar de nieuwe infiltratievijver komt en groencompensatie is agrarisch gebied en de zone met landschapselementen ten westen van de beekloop is ingetekend als Agrarisch gebied met landschappelijke waarden.



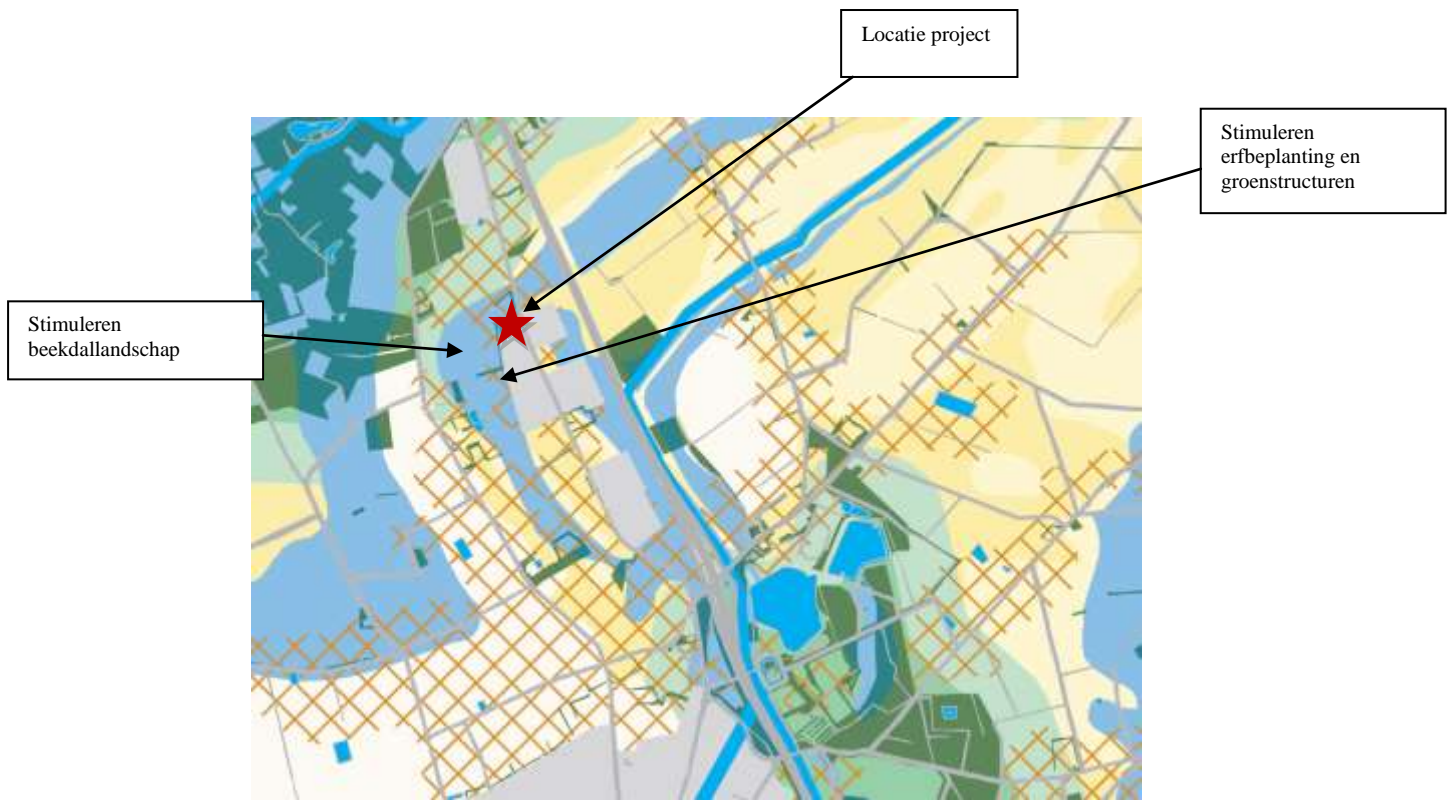
Figuur 4: Locatie op kaart 1900

De kaart van 1900 (figuur 4) laat zien dat de locatie destijds al bestond uit hogere halfopen heidegebied op de grens met het lagere en kleinschalige beekdalgebied rond de beekloop.



Figuur 5: Locatie op Landschapsontwikkelingsbasiskaart Horst

Deze kaart figuur 5, geeft de weergave aan uit het Landschaps Ontwikkelings Plan. Duidelijke wensen vanuit gemeente zijn er vanuit dit plan niet.



Figuur 6: Landschapskader Noord-Midden Limburg

Het provinciale landschapskader (figuur 6) staat hierboven weergegeven. Duidelijk is te zien dat er aandacht gevraagd wordt voor groeninkleding rond de achterzijde van het gebouw en het achterliggende gebied het stimuleren van de kwaliteit van het beekdallandschap.

4. Analyse en waardering bestaande elementen

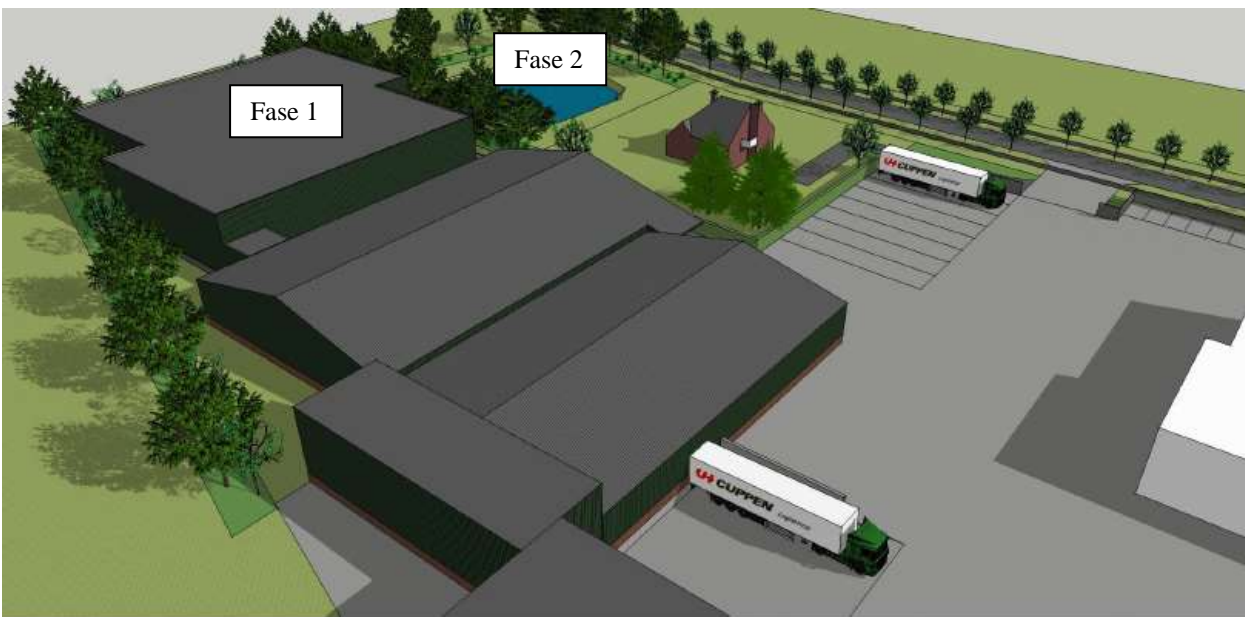
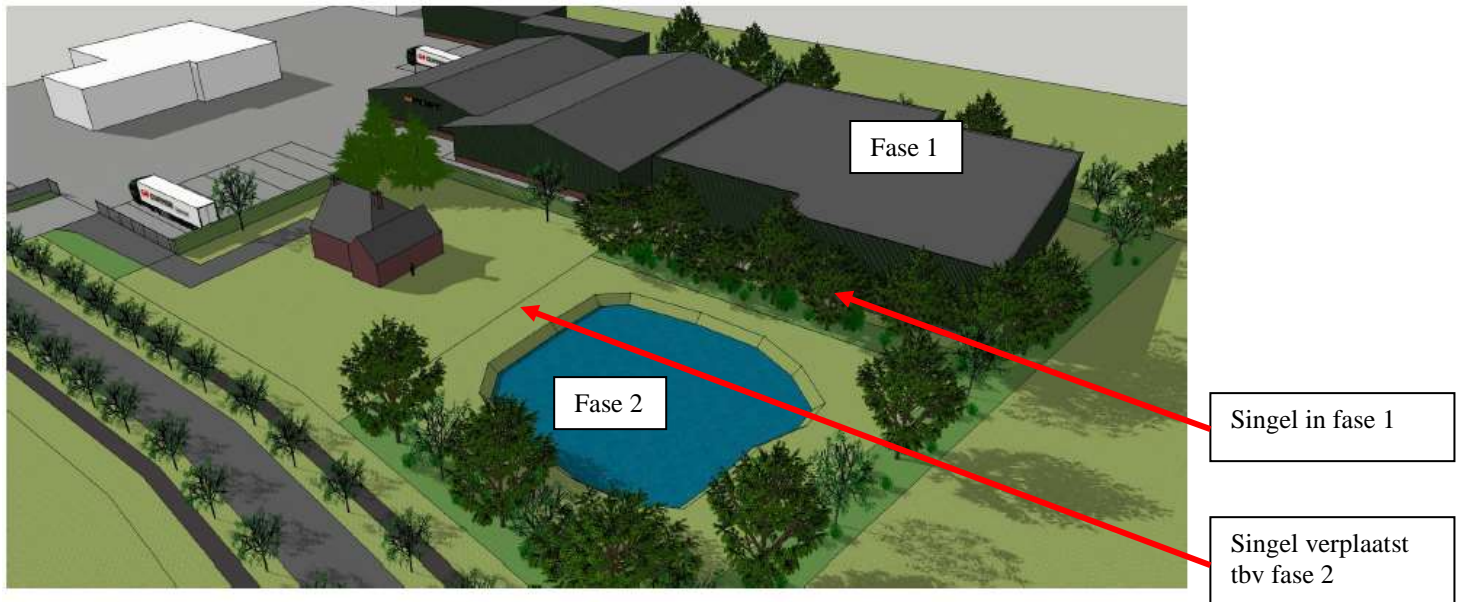
Waardering

Het voorgaande en de inventarisatie/analyse met basisgegevens bekeken te hebben, leidt ertoe dat het projectgebied momenteel onderdeel is van een “verharde”bedrijvenzone met aan de achterzijde een rechte overgang naar een kleinschalig beekdallandschap.

Door juist rond de gebouwen in te zetten op behoud met juist beheer van bestaand groen en versterken van het bestaande groene kader, grenzend aan het cultuurlandschap wordt het decor in een grotere omgeving groen. Door juist aan de voorzijde in te zetten op aanvullende bomen en hagen aan de buitenrand, wordt een rustiger beeld verkregen. Binnen het aangrenzende beekdallandschap is juist beheer bestaande houtsingel, samen met een nieuwe infiltratiebuffer en enige halfopen aanplant een kwaliteitsimpuls beekdallandschap en ecologie.

Streefbeeld

Het streefbeeld is dat de ingrepen in de groene omgeving omgevormd worden tot een aanwinst voor het gebied. Dus door bestaande houtopstand te versterken rond nieuwe en bestaande gebouw en hier gefaseerd (fase 1 en daarna verplaatsen tbv fase 2) een groenwal aan te leggen, wordt dit geheel omkadert.



Door in het achterliggende agrarische beekdalcultuurlandschap voort te borduren op dit kleinschalig coulisselandschap met hierbinnen de infiltratiepoel wordt de landschapsstructuur en de ecologische waarden in dit groene lint versterkt. Dit groene ecologische lint met bestaande poelen en deze nieuwe poel heeft weer een aansluiting op de beek Diepeling, die eveneens een groene ader door het gebied vormt.

Door aan de voorzijde waar mogelijk de lijnen haaks op de Venrayseweg te versterken met bomen en door de buitenrand te begeleiden met een haag, komt de “verharde” voorzijde al een stuk minder overheersend aanwezig.

5. Uitgangspunten

Ten behoeve van het landschaps-compensatieplan zijn er natuurlijk ook uitgangspunten, die het plan mede vormgeven. Voor dit project komt het neer op:

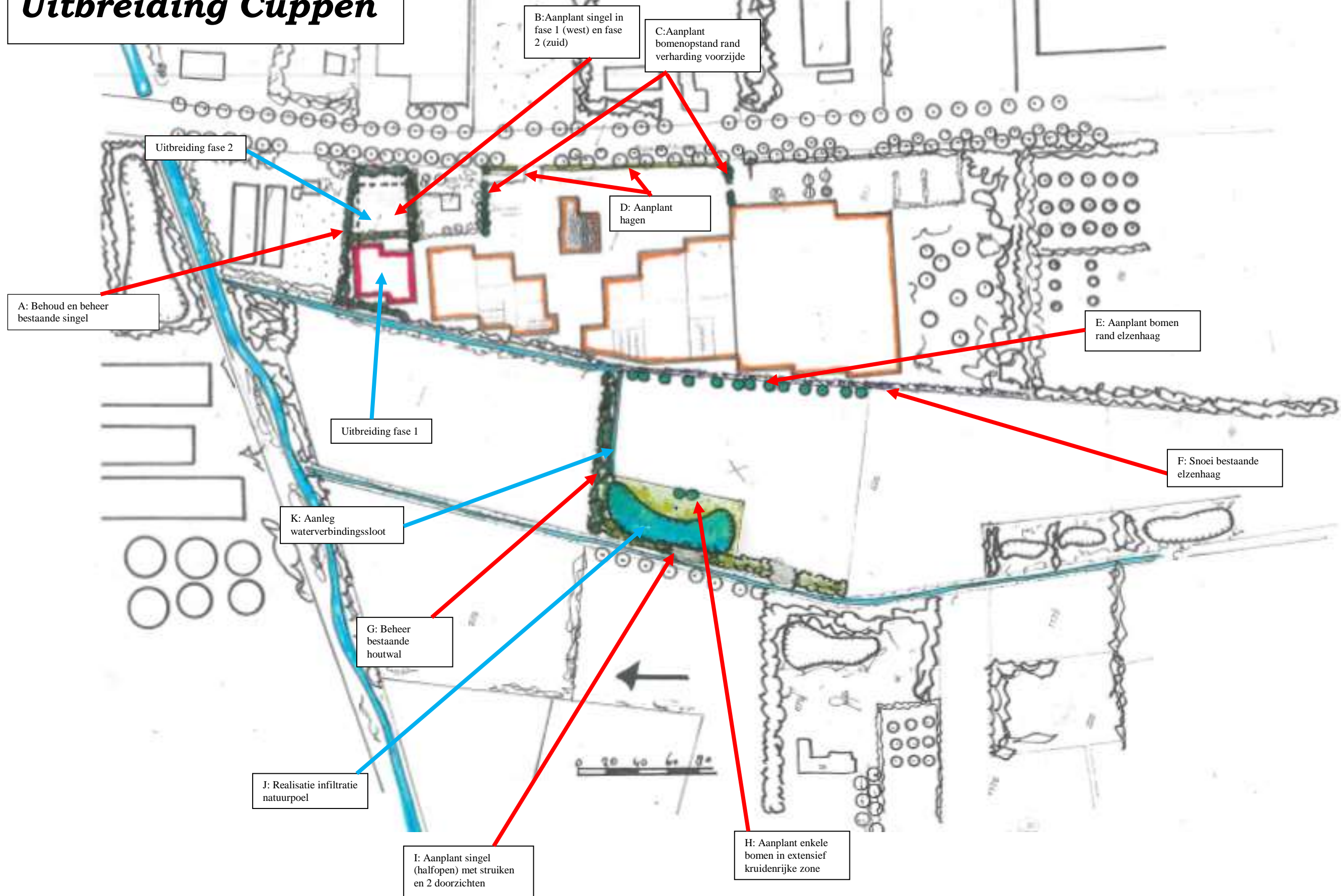
- Nieuwe bebouwing heeft geen ingang aan zijde Venrayseweg.
- Versterken houtwal/boomopstand haaks op Venrayseweg en juist in de randen van de open ruimten.
- Gefaseerde uitvoering uitbreiding en singel met kwaliteit voor beleving/uitzicht buurman.
- Sterk groen kader rond de functionele gebouwen en voorzijde een met groen aangeklede open entree.

- Inrichting achterliggende landschap vormt naast landschappelijk en ecologisch ook een blijvend functioneel landbouwperceel.
- Geomorfologie vormt de basis en vrijkomende grond zo verwerken, waardoor dit wordt versterkt.
- Regenwater van gehele project afvoeren via sloot langs houtwal naar infiltratiebuffer met overloop naar Waterschapssloot.

6. Landschapsplan met bijbehorende maatregelen inrichting en beheer

Onderstaande tekening geeft weer wat vanuit de analyse en voorgaande is voortgekomen gericht op uitbreiding bedrijf, de inpassing geheel en integrale kwaliteitsimpuls omgeving, waarbinnen de waterinfiltratiebuffer gelegen is.

Uitbreiding Cuppen



Figuur 7: Het landschapsplan

Het Landschaps- en compensatieplan met inrichtings- en beheermaatregelen

Bovenstaande visie heeft geresulteerd in het definitieve plan (figuur 7), wat onderstaand staat beschreven.

A) Behoud en beheer bestaande singel

Wanneer de definitieve contouren uitbreiding fase 1 en daarna fase 2 duidelijk zijn, is het noodzakelijk om te bezien welke groenzones behouden blijven en hoe deze duurzaam hun functie kunnen vervullen. Door de bomen juist uit te dunnen en ruimte voor uitgroeien te bieden, ontstaat er ook ruimte voor onderbeplanting. Deze strook vormt dan al een groen kader.

Het “bleswerk” dient door een objectieve persoon te gebeuren, zoals de Plattelandscoöperatie.



B) Aanplant singel in fase 1 en fase 2

Daar de bebouwing in twee fases geschied zal bij fase 1 de singel west worden gezet en bij fase 2 verdwijnt deze weer en wordt singel zuid aangelegd.

Beide betreffen singels met bomen en struiken met een breedte van 10 meter.

De volgende struikensoorten zijn in de singel wenselijk:

		Aantal per groep	
15 %	Amelanchier lamarcki	Krenteboompje	3
25%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3
15 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3
20 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	2

De onderlinge plantafstand is 1,50 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 vormt terugsnijden elke 8 jaar gefaseerd.

In deze strook met bomen worden Quercus robur (zomereik) en Fraxinus excelsior (Gewone es) geplant op onderlinge afstand van ca. 6 meter met maat 12-14, niet in rij en ongelijk. De bomen worden op termijn van 8 jaar gedund en zo ontstaat er een dichte singel met om de 12 meter een opgaande boom van beide soorten, wat strookt met de opgeknapte bestaande singels.

C) Aanplant boomopstand rand verharding

De rand langs woonhuis en rand op locatie “verspringing gebouw” worden een hoeveelheid bomen toegevoegd welke gemakkelijk groeien. Dit zijn Alnus incana en Carpinus betulus, zijnde Witte Els en Haagbeukenboom en staan op onderlinge afstand van 5 meter. Deze vormen een dichte bomenzone met bomen die deels in mekaar groeien en zo een soort “houtwal” idee geven. De bomen hebben bij aanplant een maat van 14-16.

D) Aanplant Haagbeukenhaag voorzijde

De mogelijkheid is om langs het hekwerk een haag te zetten van de makkelijke Haagbeuk, *Carpinus betulus*, die een mooie groene rand creert. Door er 4 stuks/meter aan te planten met maat 80-100 ontstaat er met 2 x per jaar knippen een dichte haag met een hoogte van ca 1,20 meter, wat een rustig beeld vormt aan de voorzijde.

E) Aanplant 15 bomen rand Elzenhaag

Daar de haag iedere 4 jaar wordt gesnoeid is het wenselijk een duurzame (hogere) integratie te creëren. Dit zijn de Elzen en Eiken (*Alnus glutinosa* en *Quercus robur*) op onderlinge gevarieerde afstand van 10-18 meter. Dus wat toevallige bomen met "ondergroei" de haag. De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14 en kunnen verder volledig uitgroeien.



F) Snoei bestaande Elzenhaag

Een gedeelte van de haag dient in 2017 gesnoeid te worden om uitbreken te voorkomen. Dit dient vakkundig te gebeuren, zodat de haag gefaseerd iedere 4 jaar wordt teruggesnoeid.

G) Beheer bestaande houtwal



Deze houtwal is een oud cultuurhistorisch landschapselement. Door hier de beste bomen vrij te stellen en hierdoor onderbeplanting de ruimte te geven, zullen de bomen duurzaam behouden blijven. Het bessen moet ook hier deskundig gebeuren en veelal populieren zullen de ruimte maken voor de duurzamere soorten, zoals eik. In de wal kunnen enige taken worden gebruikt, dat de ecologische waarde ten goede komt.

H) Aanplant halfopen singel met struiken

Dit betreft een singel, welke structuur geeft aan landschap, maar ook ecologisch de “verbinding” verrijkt. Deze singel met struiken heeft een breedte van 8 meter en heeft twee “doorkijken met een kruidenrijke vegetatie”

De volgende struikensoorten zijn in de singel wenselijk:

		Aantal per groep	
15 %	Salix aurita	Geoorde wilg	3
25%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3
15 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3
20 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	2

De onderlinge plantafstand is 1,50 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 vormt terugsnijden elke 8 jaar gefaseerd en de takken vanuit ecologie verwerken in de singel.

Zo ontstaat er een dichte singel met twee doorkijken, wat een halfopen doorzicht creëert en iets opener is dan de opgeknapt bestaande houtwal.

I) Aanplant enkele bomen in extensief kruidenrijke zone rond de infiltratiepoel



In deze uithoek wordt de infiltratiepoel aangelegd en hier omheen een extensieve vegetatie die 1 x per jaar wordt gemaaid.

Hier worden 2 : “eeuwige vrijgezellen” geplant, zijnde 1 Eik en 1 Es met maat 14-16, die in het landschap beeldbepalend kunnen volgroeien.

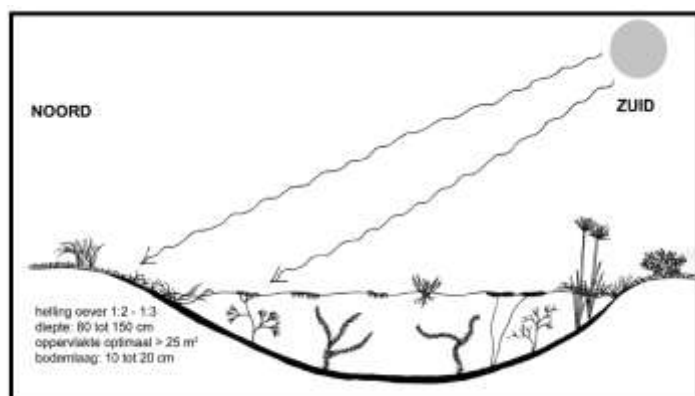
J) Realisatie natuur-infiltratiepoel

Met een totale oppervlakte van 19.000 m² in de toekomst na realisatie totale uitbreiding is er met T=100 totaal 1600 m³ waterbuffering nodig. Daar het grondwater hier in de uithoek op 80 cm onder maaiveld zit is het wenselijk om de randen iets te verhogen (30 cm, waardoor de oppervlakte infiltratiepoel ca 1600 m² betreft. Met een maat van 80x 30 meter is dit afdoende. Op een hoogte van 80 cm onder maaiveld is er een uitstroomvoorziening richting Waterschapssloot, zodat de buffer het niet geïnfilterde water kan afvoeren.

De infiltratienatuurpoel bevat jaarrond water en zal ook ecologisch een grote meerwaarde vervullen. Met deze insteekmaten, een talud van 1:2 (noordtalud) 1:1 (zuidtalud) creëer je extra variatie.

De grond wordt op het hogere deel van het perceel verwerkt, zodat de geomorfologie gebied behouden blijft.

Na de aanleg wordt de poel ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat ecologische waarde creëert. Het beheer is jaarlijks 50 % maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is.



Doorsnede infiltratienatuurpoel (algemeen voorbeeld)

De poel wordt elke 8 jaar machinaal opgeschoond, zodat dichtgroeien en verlanding wordt voorkomen.

K) Aanleg waterverbindingssloot

Deze sloot met een lengte van 60 meter en een breedte van 2 meter, taluds 1: 1 en een diepte van 1,20 meter kan eveneens water bufferen en infiltreren, maar belangrijk afvoeren naar de infiltratienatuurpoel. Het gehele regenwatersysteem van de bebouwing kan hierop aangesloten worden. De grond wordt op het perceel verwerkt.

Deze sloot kan dus ook ruim 80 m³ bufferen.

Na de aanleg wordt de sloot ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat ecologische waarde creëert. Het beheer is jaarlijks 50 % maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is.

7. Conclusie

Dit landschaps- en compensatieplan met beplantingsplan en beheeraspecten geeft weer wat er aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Qua water is de oplossing functioneel en ecologisch waardevol.

Zeker met de verwerking van de opmerkingen van mevr. Anjo Verhoeven (CRK) is het een totaalplaatje op maat van mogelijkheden en het grotere omliggende landschap.

Plattelandscoöperatie, september 2017