

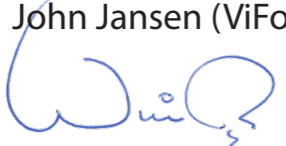


Landschappelijk inpassingplan Broksteeg

17 juni 2021

ViForis
RUIJTE VOOR BUITENLEVEN



project Landschappelijk Inpassingsplan Broksteeg, Schaijk
opdrachtgever Gebroeders Jonkergouw BV
datum 17 juni 2021
opsteller John Jansen (ViForis)

goedgekeurd Wim Drosen

INLEIDING

Het tuinbouwbedrijf Gebroeders Jonkergouw BV is een bekend bedrijf in Schaijk. Het bedrijf is uitgegroeid van een kleinschalig gemengd bedrijf in 1960 tot de huidige grote speler op het gebied van met name bospeen en prei. Dit grootschalige bedrijf is op dit moment gevestigd aan de Molenaarstraat, eveneens in Schaijk. Het bedrijf brengt nogal wat verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren met zich mee, wat de nodige overlast oplevert. Daarnaast zijn op diverse locaties in Schaijk en omgeving veel arbeidsmigranten gehuisvest, wat extra druk op de huizenmarkt tot gevolg heeft.

Met de verhuizing naar de Broksteeg ontstaat de gelegenheid om de huidige verkeersoverlast flink terug te brengen en tegelijk een goede huisvesting te realiseren voor de vele arbeidsmigranten, die voor de Gebroeders Jonkergouw werken. Daarnaast brengt nieuwbouw natuurlijk ook goede kansen om de bedrijfsbebouwing zo aan te passen dat deze weer volledig voldoet aan de eisen voor een optimale bedrijfsvoering.

De locatie aan de Broksteeg is ruim 10,7ha groot. In het plan is de realisatie van een grote hal, inclusief kantoren opgenomen van ca. 21.500m² groot. Verder zal op het terrein ongeveer 7.000m² bebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Naast de bebouwing dient op het terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en is daarnaast ruimte nodig voor opvang en infiltratie van regenwater.

De bestaande gebouwen op het terrein worden gesloopt met uitzondering van de twee woongebouwen in de zuidwestelijke punt van het terrein.

Deze rapportage vormt de toelichting en onderbouwing onder de landschappelijke inpassing van de toekomstige ontwikkeling op deze plek.



Locatie Broksteeg

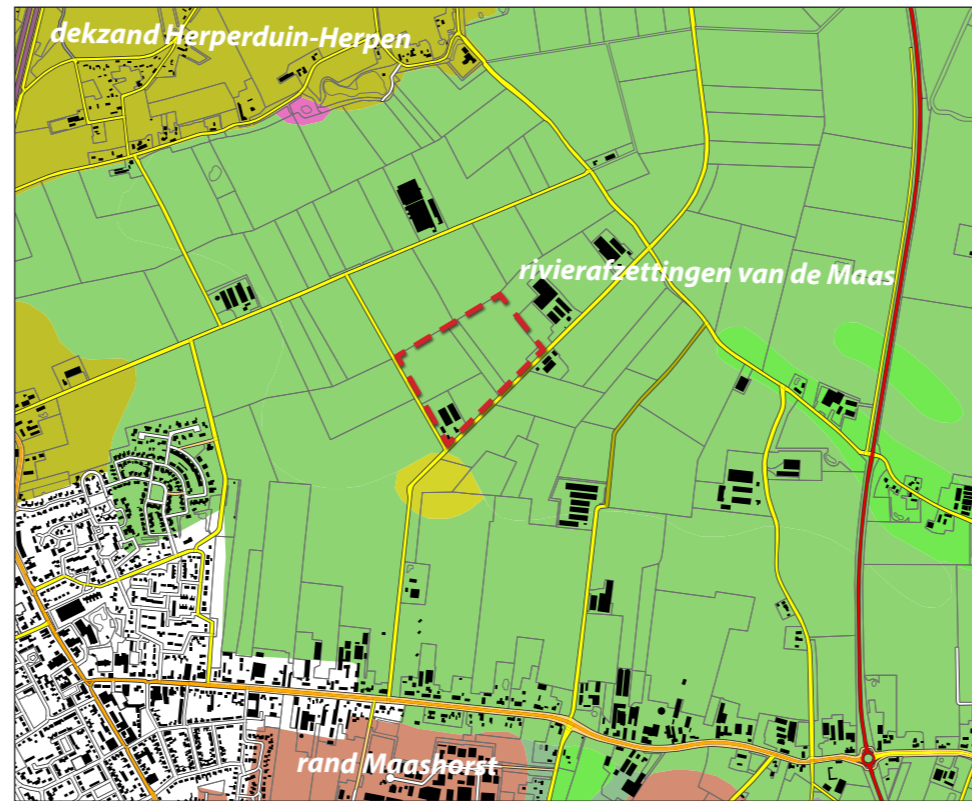
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het plangebied ligt op ongeveer even grote afstand van de Pastoor van Winkelstraat als van de Erfdijk, waarbij de Pastoor van Winkelstraat min of meer de noordgrens van de Maashorst vormt en de Erfdijk de zuidgrens van de dekzandrug waarop Herpen en de Herperduin liggen. Het laag gelegen gebied tussen deze twee hogere delen (zie Hoogtekaart) stond onder invloed van de Maas. Het gebied had geen goede afvoer van water, waardoor het heel moerassig was. Vandaar ook de naam, Groot Rietbroek. Broek is een oude benaming voor moeras, dus kennelijk was dit van oudsher een groot rietmoeras. Ook de namen Elststraat en De Elzen geven aan dat het een nat gebied was waar de elsen, een boom die bij uitstek geschikt is voor natte groeiomstandigheden, goed groeide.

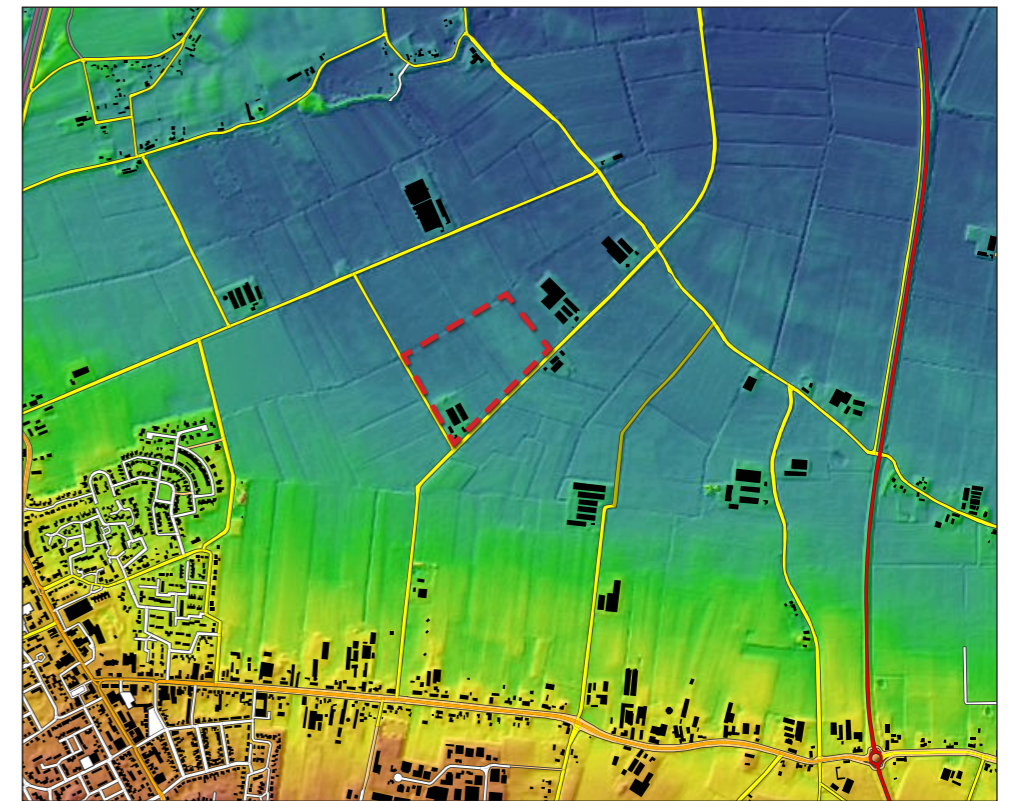
Om dit gebied toch landbouwkundig te kunnen gebruiken moest het ontwaterd worden en zijn veel sloten gegraven. Hierdoor ontstond een patroon van smalle kavels, dat op de kaart van 1901 goed zichtbaar is. Op deze kaart is ook duidelijk zichtbaar dat op de randen van de percelen veel beplanting stond. Waarschijnlijk in de vorm van Elzensingels, knotwilgenrijen en/of struweel hagen. Dit zijn dan ook bij uitstek landschapselementen die goed gebruikt kunnen worden voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast maken de oorspronkelijke natte omstandigheden het gebied bijzonder geschikt voor de aanleg van poelen, waarmee tevens de natuurwaarde van het gebied flink wordt versterkt.

In de jaren '70 is het gebied ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling. De oppervlakkige ontwatering door middel van de vele parallelle slootjes is opgeruimd en hiervoor in de plaats kwamen diepe ontwateringsloten en drainage, waardoor grootschalige kavels konden worden gerealiseerd, optimaal voor de moderne landbouw. Hiermee zijn ook nagenoeg alle oorspronkelijke landschapselementen verdwenen en is het huidige open landschap ontstaan.

Vanaf de jaren '90 zijn vervolgens in hoog tempo een aantal nieuwe boerderijen met grote schuren en stallen in het gebied gebouwd, waarmee het landschap zoals we dat nu kennen een feit was. De bestaande boerderij aan de Broksteeg, waarvan de stallen worden afgebroken, was één van de eerste van deze boerderijen.



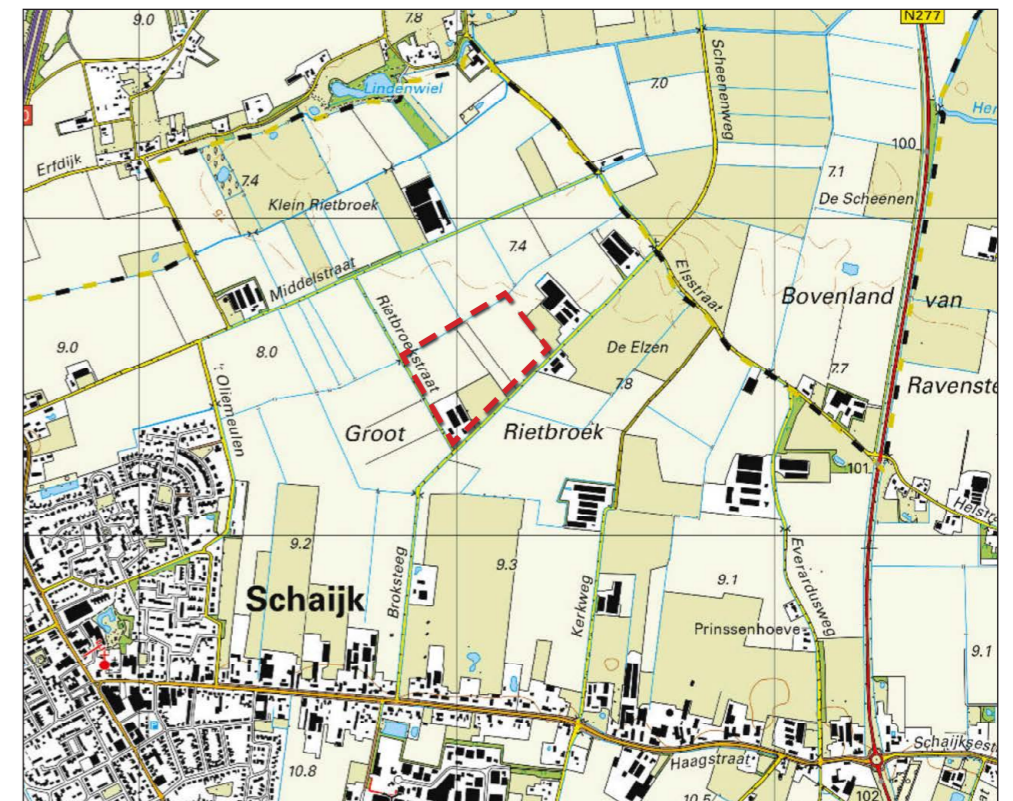
Geomorfologie



Hoogtekaart (rood is hoog, blauw is laag)



Topografische kaart 1901



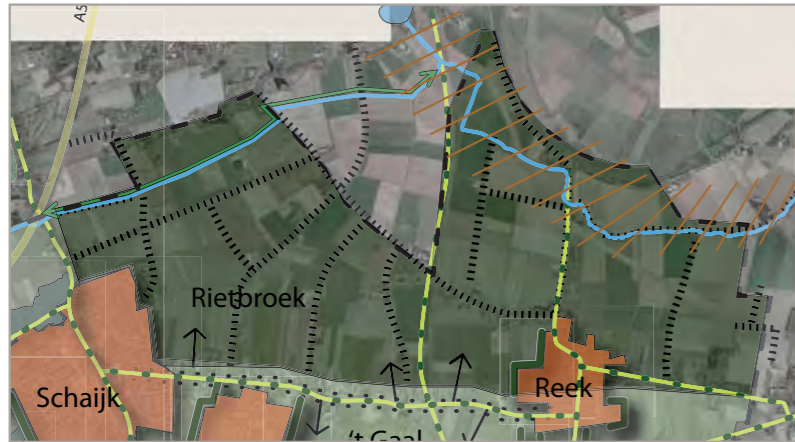
Topografische kaart 2017

LANDSCHAPSBELEIDSPLAN 2013-2027

R I E T B R O E K



Bestaande situatie




Visie

DIT DEELGEBIED IS: ZEER KWETSBAAR KWETSBAAR

IDENTITEIT

Het gebied ten noorden van Schaijk en Reek bestaat uit een laag gelegen halfopen landschap. De oorspronkelijk veel voorkomende houtwallen en (meidoorn)struwelen zijn grotendeels verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn op enkele plaatsen loofhoutbosjes aangeplant en zijn laanbeplantingen aangebracht.

 Dit gearceerde gedeelte van Rietbroek maakte tot 1942 deel uit van de Beerse Overlaat die dienst deed als extra bergingsmogelijkheid in perioden van hoog water.

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Landschapstructuren versterken en maatvoering zichtbaar maken door aanplant van hakhoutsingels in de richting Noord-Zuid. Hierbij de waardevolle historische openheid van de Beerse Overlaat in acht nemen.

ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Ecologische verbingszone Munsche Wetering realiseren (inclusief aansluiting op Ecologische verbingszone Hertogswetering).

Leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschap versterken.

RECEPT

Landschapsversterking in dit gebied landschapselementen:

- Hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn
- Ontwikkeling van rietoevers bij slot
- Knotbomen van Els, Wilg. Minimaal

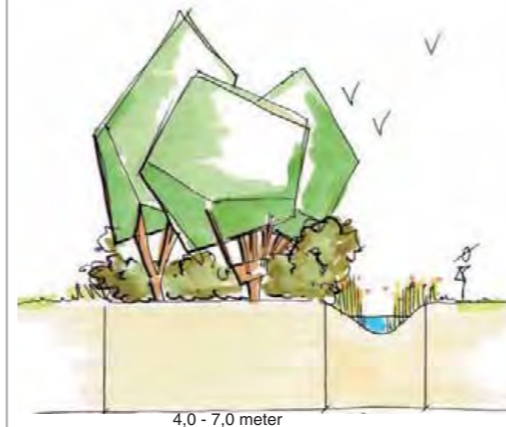
LANDSCHAPSELEMENTEN

Hakhoutsingels

Sortiment: Els, Wilg, Meidoorn.

Maat: Hakhout in de vorm van een singel. Breedte van 4 tot 7 meter in verschoven plantverband van 1,25 bij 1,25 meter.

Beheer: Periodiek eenmaal in de 7 jaar vlaksgewijs en gefaseerd afzetten. Diameter van het hakhout uitgezonderd overstaanders maximaal 20 cm op 1,30 meter hoogte. Snoeiwerkzaamheden uitvoeren in de periode van 1 november tot 15 maart.

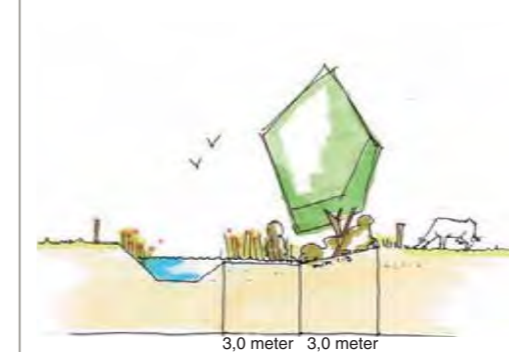


Rietoevers

Sortiment: Spontane ontwikkeling van nat grasland, riet en ruigte. Bij hoge voedselrijkdom, de voedselrijke bouwvoor (deels) afgraven en afvoeren.

Maat: Bij voorkeur trapsgewijze oever, minimaal 3 meter breed, talud 1:3 of meer.

Beheer: Gefaseerd elke drie jaar maaien en afvoeren.



Knotboom

Sortiment: Wilg, Es

Beheer: Gefaseerd knotten van een groep op een hoogte van minimaal 1,5 m boven maaiveld. Wilg om de 3 jaar knotten, Es om de 5 jaar knotten. Jaarlijks controle op ziekten.



TOELICHTING OP HET ONTWERP

Het plan op hoofdlijnen

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen. In de eerste plaats wordt het plangebied bepaald door de randen. Dit is de bestaande dubbele bomenrij langs de Rietbroekstraat, de watergang aan de noordzijde, de bestaande enkele bomenrij langs de Broksteeg en de kavelgrens aan de oostzijde. Alleen deze laatste is geen duidelijk afgebakende begrenzing op dit moment.

De kavel is vervolgens opgedeeld in stroken, geïnspireerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon in smalle percelen loodrecht op de Broksteeg. Deze opdeling bestaat uit verschillende groenelementen. Van west naar oost zijn dat: een strook met verschillende plukken opgaande beplanting, een strakke bomenrij, nogmaals een strook met plukken opgaande beplanting en tenslotte een brede houtwal/bosstrook in combinatie met enkele poelen.

De watergang aan de noordzijde van het perceel krijgt een natuurvriendelijke oever met daar een brede elzensingel langs, zodat op deze manier ook de achterzijde van de nieuwe locatie goed is ingepast.

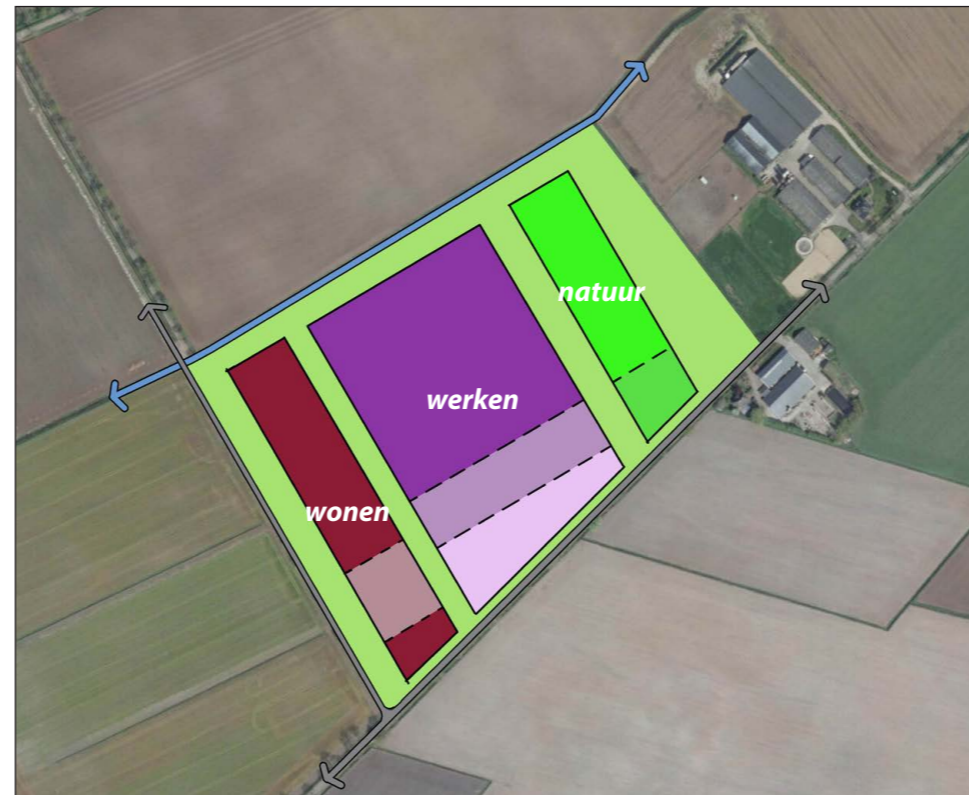
Als gevolg van de opdeling door middel van opstreckende groenelementen ontstaan op de kavel verschillende 'kamers', met telkens een eigen bestemming. De meest westelijke kamer is de 'woonkamer', waarbij vooraan de twee bedrijfswoningen staan en achteraan de woongebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Tussen de bedrijfswoningen en de huisvesting voor de arbeidsmigranten ligt de parkeerplaats. De tweede kamer is de 'werkkamer' en is opgedeeld in een meer representatieve, met veel groen en water ingerichte voorruimte, vervolgens een vooral uit verharding bestaande zone, waar vrachtwagens laden en lossen en waar ook het kantoorgedeelte ligt en tenslotte daar weer achter de hal. De derde kamer is de 'natuurkamer'. Ook hier is er een verschil in een voorste deel, dat een meer besloten karakter heeft en een achterste, open gedeelte bestaande uit een natuurlijk beheerde weide met bloemrijk gras.



Begrenzing



Opdeling in "kamers" door middel van groenelementen



Opdeling binnen de kamers



Concept

Toelichting per element

Binnen het plan zijn diverse groenelementen te onderscheiden. Hieronder wordt per element een korte beschrijving gegeven en wordt kort ingegaan op het toekomstig beheer.

Elzensingel

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door een stevige elzensingel. Naast zwarte elzen worden ook enkele andere soorten toegepast om de natuurwaarde en diversiteit te vergroten. De singel staat op enige afstand van de watergang. Hierdoor is langs de watergang ruimte voor de aanleg van een brede natuurvriendelijke oever (minimaal 5m breed). De aanpak en uiteindelijke dimensionering zal samen met het Waterschap opgepakt moeten worden, aangezien dit een A-watergang betreft waarlangs een beschermingszone ligt.

De elzensingel wordt dicht op elkaar aangepland, ca 2 planten per meter. Om de elzensingel voldoende dicht te houden dient deze als hakhout te worden beheerd. Dit betekent dat de singel eens in de 10 tot 20 jaar dient te worden afgezet. Het heeft de voorkeur om dit gefaseerd te doen, zodat niet de hele singel in één keer is verdwenen, maar bijvoorbeeld elke 5 jaar een deel terugzetten.

Bloemrijk gras met plukken opgaande beplanting (westelijk deel)

Tegen de Rietbroekstraat ligt een brede groenzone, die bestaat uit bloemrijk grasland met daarin plukken opgaand groen. De keuze voor plukken beplanting is gemaakt om de bewoners de mogelijkheid te geven tussen de beplanting door te genieten van het open landschap. Er is onderscheid gemaakt tussen grotere (mengsel 1) en kleinere (mengsel 2) plukken. Het sortiment verschilt enigszins, de kleine plukken hebben een wat hogere sierwaarde en bevatten geen boomvormers.

Het bloemrijk gras tussen de plukken beplanting wordt enigszins verlaagd, waardoor dit gebied tevens dienst doet voor de opvang van regenwater. Het gras wordt twee maal per jaar gemaaid. In plaats van maaibeheer kan ook gekozen worden voor periodiek inzetten van vee voor begrazing, bijvoorbeeld door de dieren uit de weide in te scharen met behulp van verplaatsbare afrastering.

De plukken beplanting worden beheerd als bos, waarin periodiek enige snoei plaats kan vinden in met name de randen om te voorkomen dat het element te groot wordt en/of te doorzichtig. De boomvormers

worden aangeplant in een iets grotere maat en kunnen uitgroeien tot volwassen bomen. Als de bomen naar verloop van jaren elkaar te veel in de weg staan kan her en der een boom worden weggehaald.

Hoogstamfruit

Tussen de twee rijen woongebouwen in ligt een relatief smalle open ruimte. Om deze ruimte extra kwaliteit te geven is gedacht om hierin op enkele plaatsen hoogstamfruit aan te planten. Het lijkt logisch om te kiezen voor enkele soorten handappels en -peren, die geplukt kunnen worden door de bewoners. Pruimen geven meer overlast door wespen als deze niet geplukt worden en kersenbomen zijn te groot voor deze plek.

Parkeerplaats

Ter aankleding van de parkeerplaats worden her en der enkele parkeerplaatsen benut voor de aanplant van bomen. Gekozen is voor de aanplant van de gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*). Het beheer bestaat uit het snoeien van laaghangende takken.

Laan

Tussen de 'woonkamer' en de 'huiskamer' staat een bomenrij. Er is in het plan gekozen voor de haagbeuk als soort. Deze bomen groeien vrij langzaam en kunnen goed opgekroond worden, wat noodzakelijk is om voldoende ruimte te bieden aan voorbij rijdende tractoren en vrachtwagens. Deze bomen zijn betrekkelijk bodemvaag en zijn goed bestand tegen verharding. Het beheer bestaat ook hier uit het snoeien van laaghangende takken. Om een mooie aaneengesloten bomenrij te krijgen waarbij de kronen naar verloop van tijd in elkaar groeien mag de plantafstand variëren van 6 tot maximaal 10m.

Poel voor het bedrijf

Aan de zijde van Broksteeg is in het plan de aanleg van een mooie poel opgenomen. Deze poel bepaald voor een belangrijk deel het aanzicht van het bedrijf. Het gras rond de poel zal dan ook wat intensiever onderhouden worden. Om de vorm van de poel te benadrukken kan rondom de poel een lage beschoeiing worden aangebracht. In de poel en direct rond de poel mogen riet, lissen en andere waterplanten opslaan. Deze dienen gefaseerd om het jaar te worden weggehaald, om te voorkomen dat de rietkraag te dicht wordt.

Deze poel kan ook gebruikt worden om tijdens de lunchpauze even te zitten. Hiervoor is een kleine steiger opgenomen in het plan. Aan de noordrand van de poel staan solitaire, bestaande uit een mengsel van eik, esdoorn en linde. Dit worden grote bomen die het directe zicht van afstand op het gebouw voor een belangrijk deel zullen wegnemen, maar onder de kronen door blijft het gebouw zichtbaar.

Bijzondere beplanting

Als bijzondere aandachtstrekker aan de voorzijde bij de poel is de gele treurwilg opgenomen (*salix alba 'Tristis'*). De boom vormt een mooie klassieke combinatie met de grote strak aangelegde waterpartij aan de voorzijde en kan fungeren als gezichtsbepalend element voor het bedrijf.

Bij wijze van suggestie is langs de Broksteeg tenslotte een beplantings-element van hagen opgenomen in de vorm van het logo van het bedrijf.

Plukken opgaand groen

Tussen de 'werkkamer' en de 'natuurkamer' ligt wederom een zone van plukken opgaand groen. Qua sortiment lijkt het logisch om uit te gaan van hetzelfde sortiment als de plukken aan de oostzijde van het perceel, met dien verstande dat in dit geval alle plukken beplanting boomvormers bevatten (mengsel 1). Ook het beheer komt overeen.

Weide

De weide wordt ingezaaid met bloemrijk gras. Het beheer vindt plaats door begrazing, hetzij door runderen hetzij door schapen. Er wordt slechts ruwe stalmest opgebracht bij wijze van bemesting.

Poelenzone

De poelenzone bestaat uit meerdere tamelijk ondiepe poelen. Tussen de poelen staan solitaire. In het plan is voor de grauwe abeel gekozen als solitair met de typische lichte stam met 'ogen' erop. Er is gekozen voor de populier omdat dit bij uitstek een soort is die geassocieerd wordt met natte omstandigheden, aansluitend bij het vele water van de poelen.

De poelen worden periodiek opgeschoond om te voorkomen dat ze dichtgroeien. Bij aanleg hebben de poelen aan de noordzijde de flauwste oevers, variërend van minimaal 1:5 tot 1:10 of flauwer. de zuidelijke oevers mogen wat steiler zijn maximaal 1:3 tot 1:5.

Het gebied tussen de poelen wordt beheerd als bloemrijk grasland. Dit wordt twee maal per jaar gemaaid, of periodiek begraaasd door runderen of schapen. In het geval er wordt gekozen voor jaar rond begrazing in aansluiting op de weide, dan moeten de poelen voor minimaal de helft worden uitgerasterd zodat de oeverbegroeiing niet vertrapt wordt.

Eén rand van de poelenzone wordt gevormd door een stevige beplanting van opgaand groen. De soorten die gekozen zijn voor dit mengsel bestaan uit soorten die aansluiten bij natte omstandigheden (mengsel 3). Omdat dit een bredere zone betreft met een meer natuurlijke sfeer is voor de aanleg van dit groen niet gekozen voor een grotere maat boomvormers. Het percentage boomvormers is daarom groter dan in mengsel 1. De beplanting wordt beheerd als bos. Dit betekent dat geen snoei plaats vindt, hooguit aan de randen. Wel zal na 10 tot 15 jaar een eerste



Treurwilgen aan het water



Hoogstamfruit

dunning plaats moeten vinden om meer ruimte in de beplanting te maken. Daarbij zullen met name elzen en wilgen worden gekapt. Eiken zullen zo veel mogelijk gehandhaafd worden.

Beplanting

De gekozen beplanting is inheems en is aantrekkelijk voor veel verschillende organismen (kleine zoogdieren, diverse soorten insecten en vogels). Het gekozen sortiment past bij het oorspronkelijk natte karakter van het gebied. Al met al geeft de voorgestelde beplanting een grote impuls aan de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied.



Kenmerkende 'ogen' op de stam van de grauwe abeel

mengsel 1

soort	percentage	plantaanwijzingen:
boomvormers		
zomereik	Quercus robur	10 - boomvormers niet aanplanten in buitenste rijen
ruwe berk	Betula pendula	5 - boomvormers aanplanten in grotere maat
zoete kers	Prunus avium	5
heesters		
krentenboompje	Amelanchier lamarckii	15 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
hazelaar	Corylus avellana	10 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
gele kornoelje	Conus mas	10 - hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	10
lijsterbes	Sorbus aucuparia	10
vuilboom	Rhamnus frangula	10
gelderse roos	Viburnum opulus	15
totaal		100

mengsel 2 (geen boomvormers)

soort	percentage	plantaanwijzingen:
heesters		
krentenboompje	Amelanchier lamarckii	20 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
rode kornoelje	Conus sanguinea	15 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	15
hondsroos	Rosa canina	10
ribes rubrum	Aalbes	15
vuilboom	Rhamnus frangula	10
gelderse roos	Viburnum opulus	15
totaal		100

mengsel 3

soort	percentage	plantaanwijzingen:
boomvormers		
gewone populier	Populus x canadensis	5 - boomvormers niet in de rand
zwart els	Alnus glutinosa	10
wilg	Salix alba	5
eik	Quercus robur	10
fladderiep	Ulmus laevis	5
heesters		
geoorde wilg	Salix aurita	5 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
boswilg	Salix caprea	5 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
gewone vogelkers	Prunus padus	10 - hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
rode kornoelje	Cornus sanguinea	10
hazelaar	Corylus avellana	5
lijsterbes	Sorbus aucuparia	10
meidoorn	Crataegus monogyna	10
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	10
totaal		100

elzensingel

soort	percentage	plantaanwijzingen:
zwart els	Alnus glutinosa	85 - aanplant in enkele rij
gewone vlier	Sambucus nigra	3 - 2 planten per m
vogelkers	Prunus padus	3
meidoorn	Crataegus monogyna	3
hondsroos	Rosa canina	3
lijsterbes	Sorbus aucuparia	3
totaal		100

Beplantingstabel

ONTWERP



rietoever
brede elzensingel

solitaire bomen/boomgroepen

fruitbomen

bloemrijk grasland (begrazing)

struweel

ondiepe poel

wadi
(ca 1125m³)

houtwal/bosstrook

bomenrij

parkeren

waterpartij

bedrijfswoning

Jonkergouw



0 15 30 60 90 120 150 Meters

BEPLANTINGSPLAN



ENKELE REFERENTIEBEELDEN



Solitaires in bloemrijk gras



Elzensingel



Houtwal/bosstrook



Bloemrijk grasland



Natuurvriendelijke oever



Poel



Begrazing weide



Natuurvriendelijke oever



Groepen opgaande beplanting