

Paarden op de Voederheil

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van
het perceel aan de Voederheil 20 en 22^A te Zeeland



In opdracht van dhr. G.J.A. Zonnenberg
Opgesteld door ELINGS
21 juli 2016



Paarden op de Voederheil

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van
het perceel aan de Voederheil 20 en 22^A te Zeeland

Initiatiefnemer:

G.J.A. Zonnenberg
Voederheil 20
5411 RK Zeeland

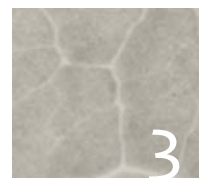
Opgesteld door:

ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
Marcel@ELINGS.nl
21 juli 2016

1.	INLEIDING	blz.5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Voederheil 20 en 22 ^A	7
2.2	Het bedrijf	8
3.	NOTA KWALITEITSVERBETERING	9
4.	UITGANGSPUNTEN	11
5.	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
6.	KWALITEITSVERBETERING	18
6.1	Landschappelijk - projectlocatie	18
6.2	Landschappelijke - omgeving	18
6.3	Maatschappelijk	19
7.	BEPLANTINGSPLAN	20



ELINGS



3



Fig. 1: luchtfoto ligging bedrijf, blauw gemarkeerd, ten opzichte van de nabijgelegen kern Zeeland (bron: Bing maps)



Fig. 2: luchtfoto bovenaanzicht plangebied aan Voederheil 20 en 22A (bron: Bing maps)



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het landelijk buitengebied van Zeeland (gemeente Landerd) heeft dhr. Zonnenberg voornemens een paardenhouderij te vestigen op een Voormalig Agrarisch Bedrijf (VAB) aan de Voederheil 20. De initiatiefnemer is voornemens de voormalige varkensstal te renoveren en gebruiken voor het bedrijfsmatig huisvesten van ongeveer 40 opfokpaarden. Tevens zullen op het perceel drie tot vier paddocks gesitueerd worden voor het uitlopen van de paarden.

Op de locatie Voederheil 20 is sprake van een VAB, hierdoor komt deze locatie op grond van gemeentelijk beleid in aanmerking voor de vestiging van een paardenhouderij. Het perceel Voederheil 20 is planologisch gekoppeld aan het perceel aan de overzijde van de weg (perceel achter Voederheil 22^A). Om de haalbaarheid van het plan te vergroten moet de koppeling los worden gelaten. De schuur achter Voederheil 22^A gaat over van Voederheil 20 naar 22^A (zie figuur 8. blz. 10).

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Omdat het hier een bestemmingswijziging en een uitbreiding van een bestemmingsvlak betreft, is het opstellen van een bestemmingsplan nodig. Middels een planologische procedure wordt de bestemming van de locatie gewijzigd. Hiervoor is een landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het bedrijf een vereiste conform de regelingen van provincie en gemeente. In deze rapportage vindt u een uitwerking hiervan.

1.2 Begrenzing plangebied

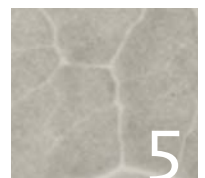
Het plangebied betreft het perceel aan de Voederheil 20 en 22^A en het akkerland achter Voederheil 20 te Zeeland. De percelen liggen aan een zijweg van de doorgaande weg Voederheil. Tussen de woningen 20 en 22^A gaat deze zijweg over in een zandpad richting de Peelweg. De woningen en het aangrenzende akkerland zijn zichtbaar vanaf de Provincialeweg Zuid.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage vindt u een toelichting van de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 2 staat een beschrijving van het huidige gebied. De nota kwaliteitsverbetering is opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 staan de uitgangspunten van de initiatiefnemer en gemeente. Hoofdstuk 5 is een uitwerking van de inpassing waarvan de kwaliteitsverbetering in hoofdstuk 6 wordt beschreven. Hoofdstuk 7 geeft een plan en lijst van de beplanting conform het inrichtingsvoorstel.



ELINGS



5

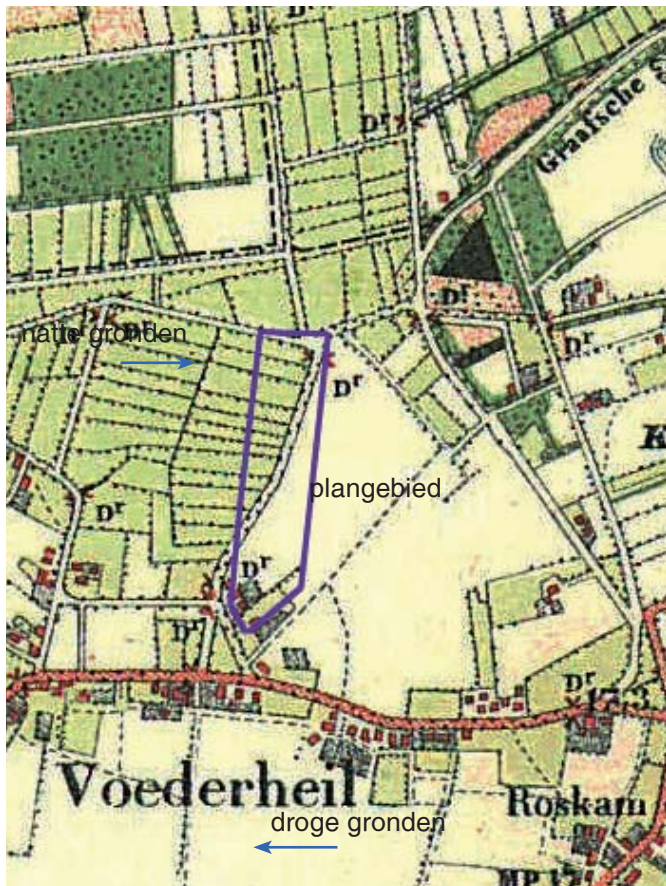


Fig. 3: historische kaart 1900 met plangebied

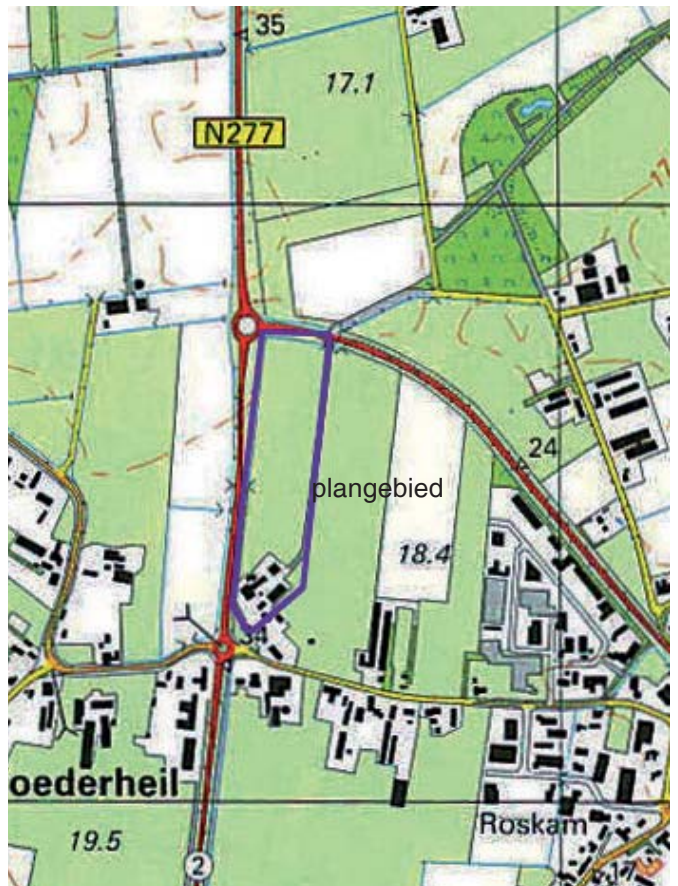


Fig. 4: topografische kaart met plangebied en fotolocaties



foto 1: zandpad Voederheil achter voormalig varkensschuur huidig



foto 2: aanzicht bedrijfswoning Voederheil 20 huidig



foto 3: voormalige varkensschuur; nieuwe locatie paardenstal



foto 4: zicht op landbouwgrond vanaf Provincialeweg Zuid huidig



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Voederheil 20 en 22^A

Het gebied kenmerkt zich door de historische agrarische activiteiten. Langs de Voederheil lagen verschillende clusters van agrarische bedrijven, omdat het gebied agrarisch gezien interessant is door de verschillende type gronden op relatief korte afstand. Op de kaarten rond 1900 is dit goed zichtbaar. Ten noorden van de Voederheil lagen de nattere graslanden en ten zuiden de droge bolle akkers. Het plangebied ligt op de overgang van deze twee agrarische landschapstypes aan de buitenrand van de bolle akker.

Het kleinschalig cultuurlandschap kenmerkt zich van oudsher door laanbeplanting, kleine bosjes en erfbeplanting. Dit zien we in de huidige situatie ook terug. Op de erven staan verschillende inheemse solitaire bomen, beuken- en meidoornhagen als erfbeplanting en een struweelhaag aan de zijde van de Provinciale weg Zuid i.c.m. grote bomen.

Er staan nu verschillende stallen. De stal achter Voederheil 22^A is een mooie gepotdekselde ligboxenstal met asymmetrische kap (zie foto 5). De oude varkensstallen achter Voederheil 20 zijn laag en landschappelijk gezien minder mooi door de opvallend witte gevelstenen (zie foto 3).

Tussen de percelen 20 en 22^A ligt een zandpad. Deze wordt gebruikt voor de ontsluiting van de verschillende agrarische percelen en als recreatieve route voor lokale bewoners. Een deel van het zandpad is beplant met eiken. Direct achter de percelen 20 en 22^A ontbreekt een deel van de laan (zie foto 1 aan de rechterzijde).

De agrarische grond achter perceel 20 is nu in gebruik als akkerland.



foto 5: schuur achter Voederheil 22^A huidig



foto 6: Voederheil huidig



foto 7: struweelhaag Provincialeweg Zuid huidig

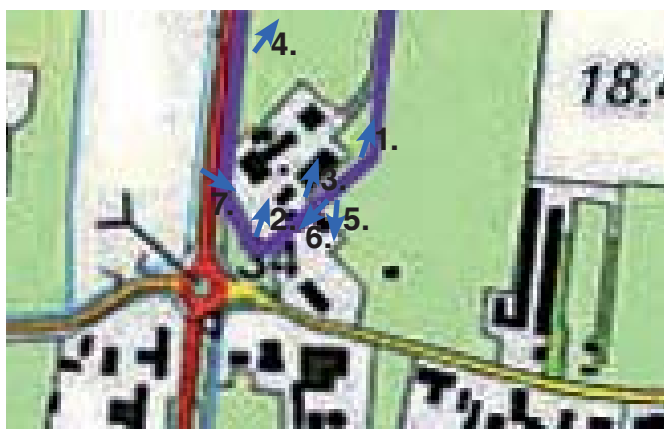
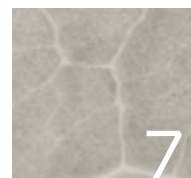


Fig. 5: topografische kaart met fotolocaties



ELINGS



7

2.2 Het bedrijf

De voormalige varkensstal wordt omgezet tot een paardenbedrijf voor het opfokken van 40 paarden in een potstal. Deze dieren zullen in groepen gehuisvest worden en zijn in de leeftijd van ca 6 maanden tot 3 jaar. Deze paarden zullen in de zomerperiode geweid worden op het perceel landbouwgrond van 3,5ha te noorden van het bedrijf. Tevens zal er ten noorden van de voormalige varkensstal een 3-4 tal paddocks gerealiseerd worden voor de uitloop van paarden. (zie pagina 10 ter illustratie)

Men wil de passant graag inzicht geven in de bedrijfsvoering door het realiseren van een open potstal, gericht op het huidige zandpad.

De huidige ligboxenstal stal achter woning 22^A wordt gehandhaafd en is bedoeld voor het houden van hobbymatige dieren i.c.m. opslag van voer en bijbehorende machines.



Referentiebeeld open paardenpotstal

3 NOTA KWALITEITSVERBETERING

Ten behoeve van de bedrijfsvoering voorziet het plan van de initiatiefnemer in het bouwen van een open paardenpotstal. Om dit te realiseren is een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Agrarisch - met aanduiding paardenhouderij' noodzakelijk. Het vestigen van een paardenhouderij op VAB's binnen de bebouwingsconcentraties 'Nabbegat en Voederheil' zijn conform gemeentelijke structuurvisie buitengebied in ontwikkeling toegestaan.

In het kader van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Brabant worden de locaties aan de Voederheil 20 en 22^A landschappelijk ingepast en vindt er naar verhouding kwaliteitsverbetering van het landschap conform het gemeentelijk kwaliteitskader plaats. Alhoewel de omzetting van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Agrarisch - met aanduiding paardenhouderij' tot een waardevermindering van het perceel leidt, valt de ontwikkeling toch in categorie 3: 'aanzienlijke impact' van de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering (vastgesteld 18 april 2013).

Categorie 3: aanzienlijke impact

De ontwikkelingen vallend binnen deze categorie moeten ten alle tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 van de gemeente Landerd. Dit betreffen de zogenoemde landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (lkm).

Daarnaast moeten minimaal twee zogenaamde maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm) worden getroffen. Deze kunnen omvatten: technieken en systemen waardoor op een meer dan wettelijke verplichte zorgvuldige manier met water wordt omgegaan, nastreven van transparantie door educatie en openstelling, meer dan wettelijke verplichte aandacht voor de architectonische kwaliteit.



ELINGS





Fig. 6: bestaande situatie

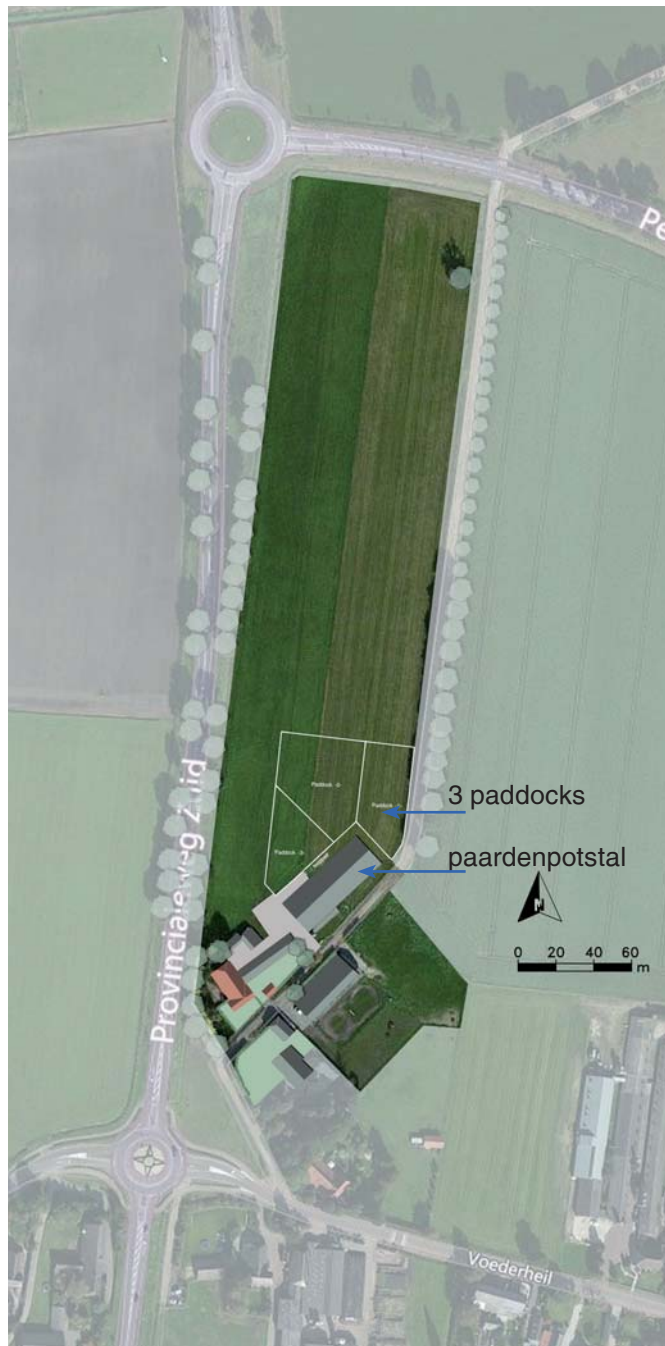


Fig. 7: Situering nieuwe stal met paddocks

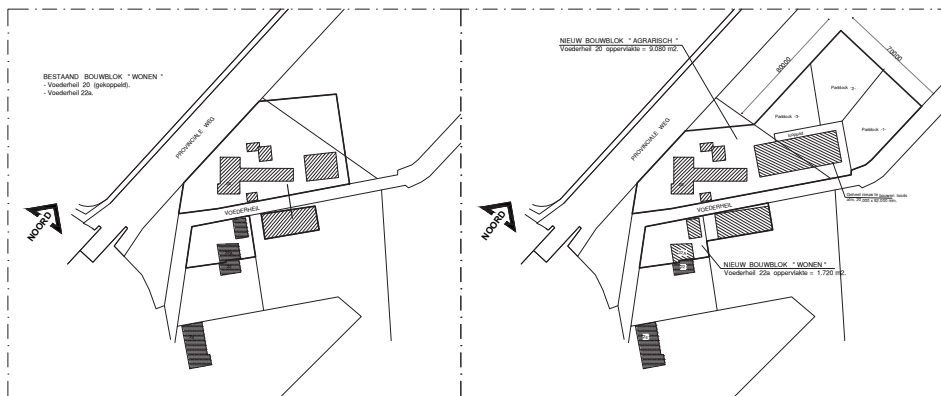
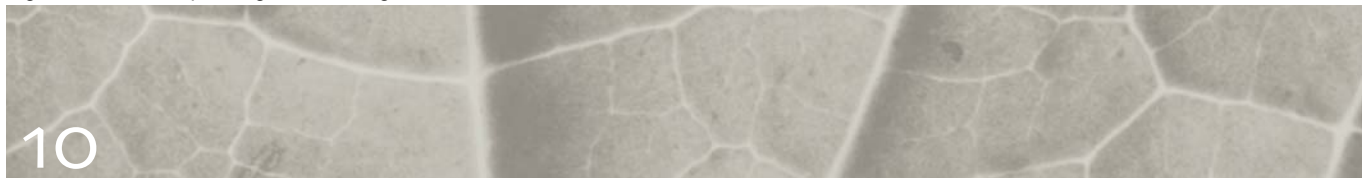


Fig. 8: voorstel aanpassing bestemmingsvlak



4 UITGANGSPUNTEN

Vanuit de opdrachtgever zijn randvoorwaarden meegegeven voor de planvorming. In het kader van de efficiënte bedrijfsvoering wordt hier rekening mee gehouden voor de landschappelijke inpassing van het bedrijfsgebouw. Onderstaand een opsomming van de belangrijkste punten:

- De voormalige varkensstal 1 verbouwen tot een halfopen paardenpotstal;
- Manoeuvrerruimte aan zuidoostzijde van de potstal voor het geven van voer en uitrijden van stromest.
- Behoud van varkensstal 2 voor opslag van voer en machines in het kader van de nieuwe bedrijfsvoering.
- Behoud van bestaande erfverharding.
- Realiseren van 3 tot 4 paddocks rondom de nieuw te bouwen stal.
- Omheining geschikt voor paarden realiseren rondom paddocks en weilanden achter Voederheil 20.
- Behoud van stal achter Voederheil 22^A voor het hobbymatig houden van dieren.

Vanuit de gemeentelijke Nota Kwaliteitsverbetering:

- Landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (lkm) zoals beschreven het gemeentelijk Landschapsbeleidsplan.
- Minimaal twee Maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm).

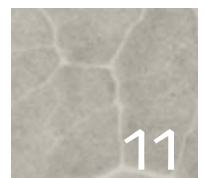
Het plangebied ligt op de overgang van twee deelgebieden conform het gemeentelijk landschapsbeleidsplan, namelijk 'De bolle akkers' en 'Hoefkens'. Gezien de relatief grote afstand tot de bolle akker en de landschappelijke kenmerken van de Hoefkens sluiten we in dit verhaal aan bij de laatste. Landschapsversterking in dit gebied kan met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen:

- droge hagen;
- struweelhaag;
- hoogstamboomgaard;
- droge bosjes;
- erfbeplanting.

De landschapselementen uit het gebied Hoefkens sluiten overigens goed aan bij (en zijn dus niet in strijd met) de landschapselementen uit De bolle akkers.



ELINGS



11

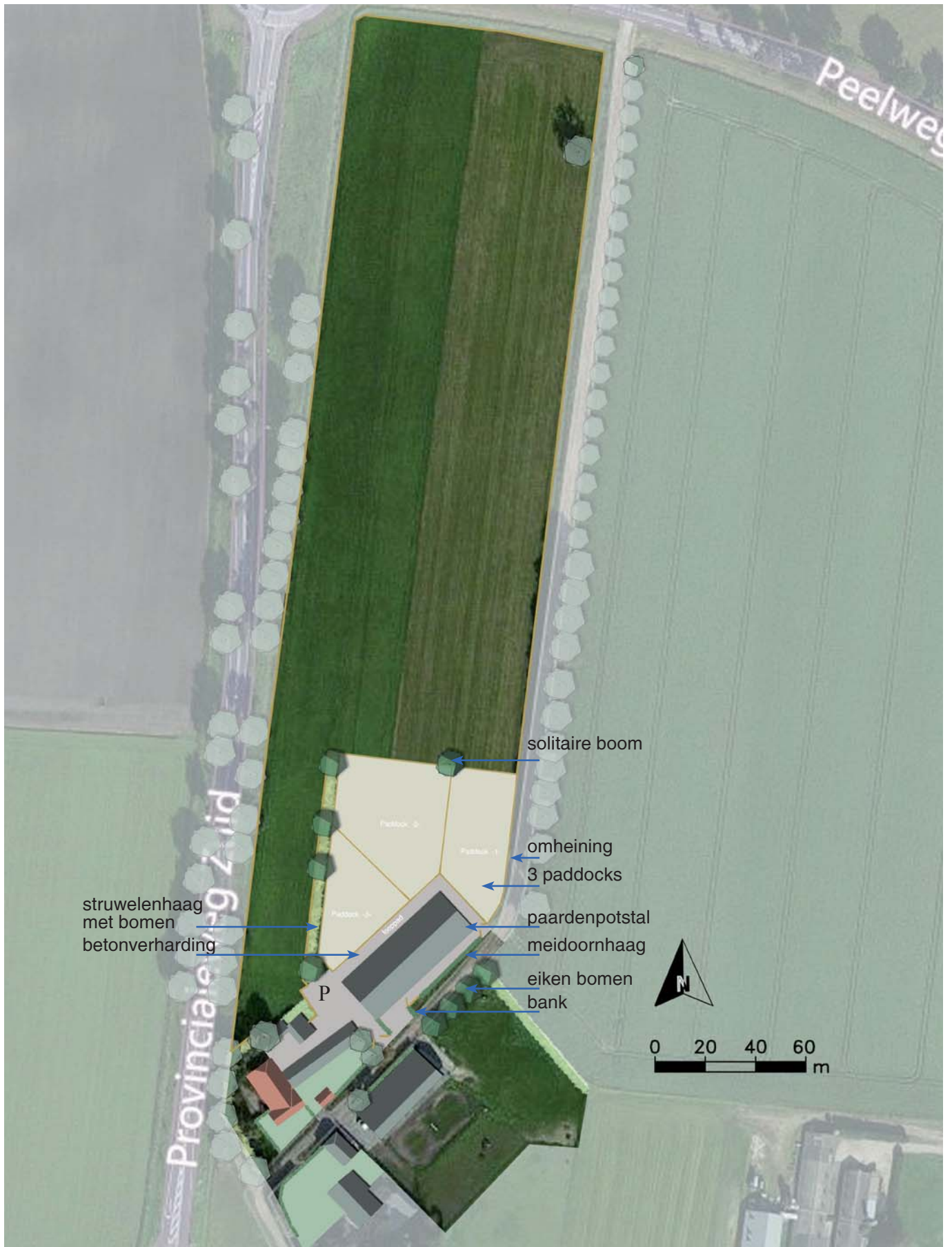


Fig. 9: landschappelijke inpassing

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voorerf

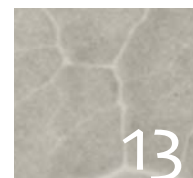
Gezien vanaf de Provincialeweg Zuid zijn de woningen verscho-
len achter groen van hagen, bomen en struweel. Als men vanaf de
hoofdweg Voederheil de zijweg richting de woningen inslaat wordt de
woning Voederheil 20 mooi zichtbaar. Het is een mooie naoorlogse
boerderij met authentieke kenmerken. De bedrijfsvoering gebeurt
op het achtererf aan de achterzijde van de woningen. Deze zijn pas
zichtbaar als men de weg vervolgt van de verharde zijweg richting het
achterliggende zandpad. Aan de inrichting van de voorzijde willen we
niets wijzigen. Het is een prima groene inpassing in combinatie met
authentieke architectuur van de bestaande boerderij.



foto 8: beeld vanaf hoofdweg Voederheil richting zijweg



ELINGS



13

Achterf

Achter op het perceel komt een nieuwe paardenpotstal met aansluitend enkele paddocks. Aan de zandpadzijde is de stal open. Aan deze zijde wordt het voer aan de paarden machinaal voorbereid en daarnaast moet het mogelijk zijn de mest uit de stallen te rijden naar een oplegger met een shovel. De ruimte naast de stal wordt afgezet met een meidoornhaag. Dit sluit aan bij de bestaande meidoorn naast de oude ligboxenstal achter de woning van Voederheil 22^A. De haag is 1,0m hoog, zodat de passant vanaf het zandpad in de stallen kan kijken en door het plaatsen van een bank kan men zelfs even rustend kijken.



Referentiebeeld houten bank



foto 9: beeld huidige meidoornhaag



foto 10: referentiebeeld meidoornhaag 1,0m hoog

Het erf wordt gemarkeerd door de bestaand beukenhagen, de nieuwe meidoornhaag en de houten erfpoorten. Hiermee wordt voorkomen dat vreemde mensen (en eventueel honden) ongewenst het erf betreden.



foto 11: referentiebeeld houten poort



foto 12: referentiebeeld houten poort



Achter op het erf verscholen tussen de gebouwen kan geparkeerd worden. Vanaf de straatzijdes zijn eventuele paardenwagens en auto's niet zichtbaar.

De uitbreiding van de stal in combinatie met de paddocks zullen vanaf de Provinciale weg Zuid goed zichtbaar zijn. Door het plaatsen van een struwelenhaag met enkele boomvormers aan de rand van de paddocks worden deze elementen voor een deel aan het zicht ontnomen. Achter de weide grenzend aan de bestaande ligboxenstal (Voederheil 22^A) komt een nieuw bedrijfsterrein. Gezien vanaf deze zijde is het wenselijk de ligboxenstal groen in te passen door het maken van een struwelenhaag. De struwelenhaag krijgt dezelfde uitstraling als de bestaande haag voor de boerderij.



foto 13: huidige beeld van de bestaande struwelenhaag

Zandpad

Het huidige zandpad wordt voor een groot deel begeleid door een éézijdige eikenlaan. Deze eikenlaan wordt doorgezet tot aan de ligboxenstal, zodat het pad een uniforme uitstraling heeft.



bestaande situatie

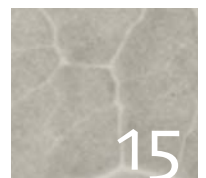
Collage: doorzetten van eikenlaan éézijde.



collage



ELINGS



15

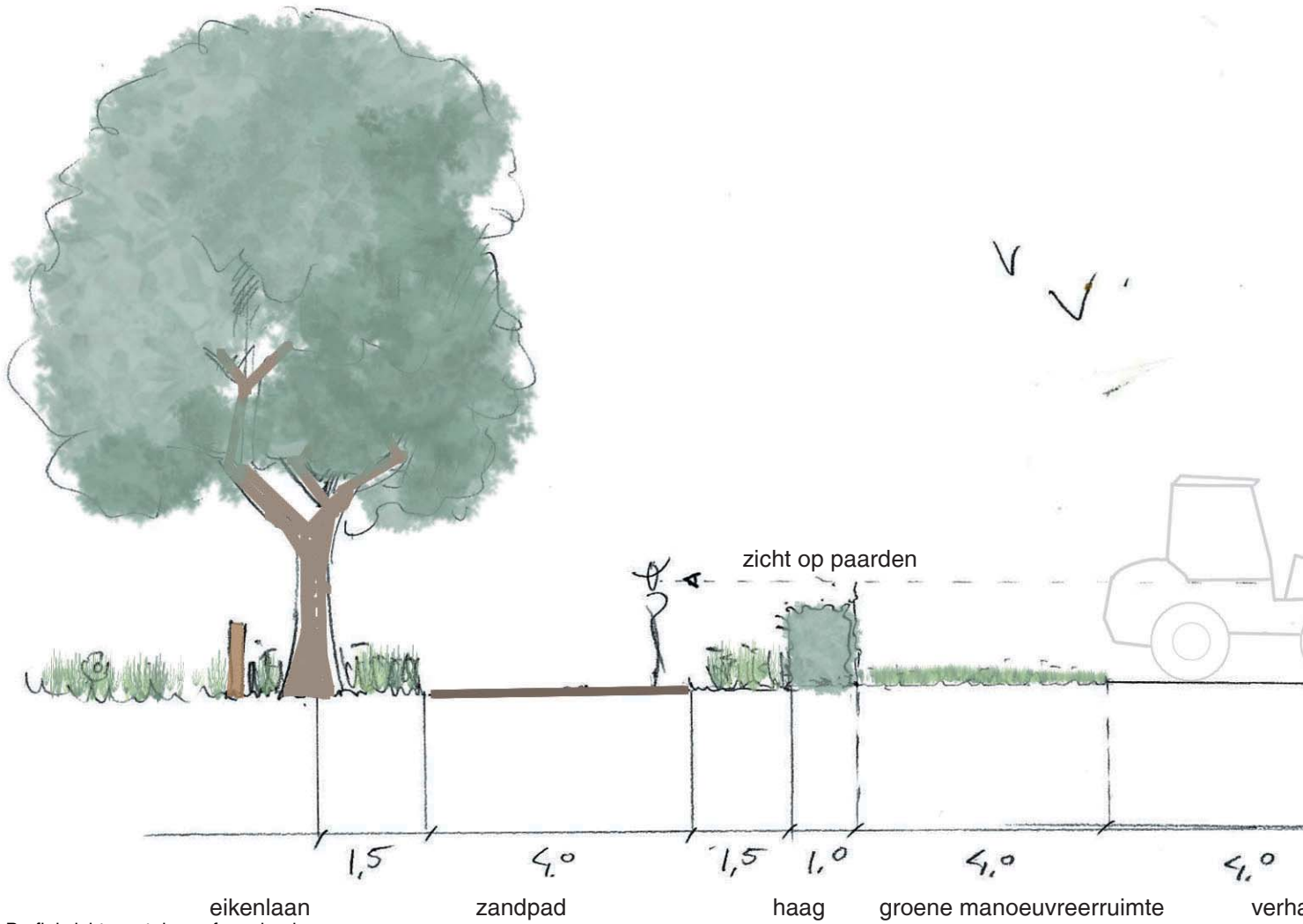
Omheining

De paddocks en weilanden worden omheind door een houten omheining. Deze hebben wat betreft kleur een natuurlijke uitstraling, passend in het landschap.

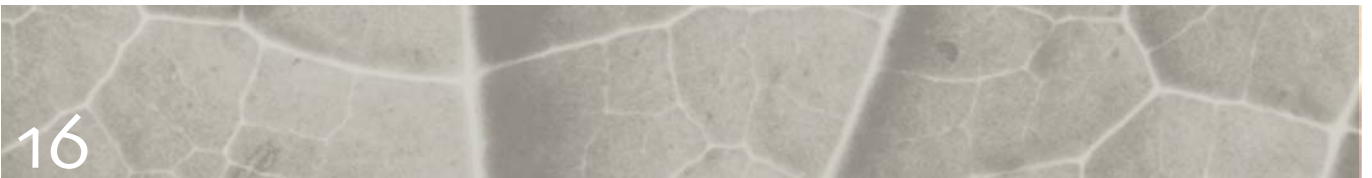
Aan de noordzijde van de paddocks wordt één solitaire boom geplaatst. Deze boom biedt schaduw voor de dieren en zal worden beschermd door een houten omheining op voldoende afstand.



Referentiebeelden van houten omheining met natuurlijke uitstraling



Profiel zicht op stal vanaf zandpad



Architectuur

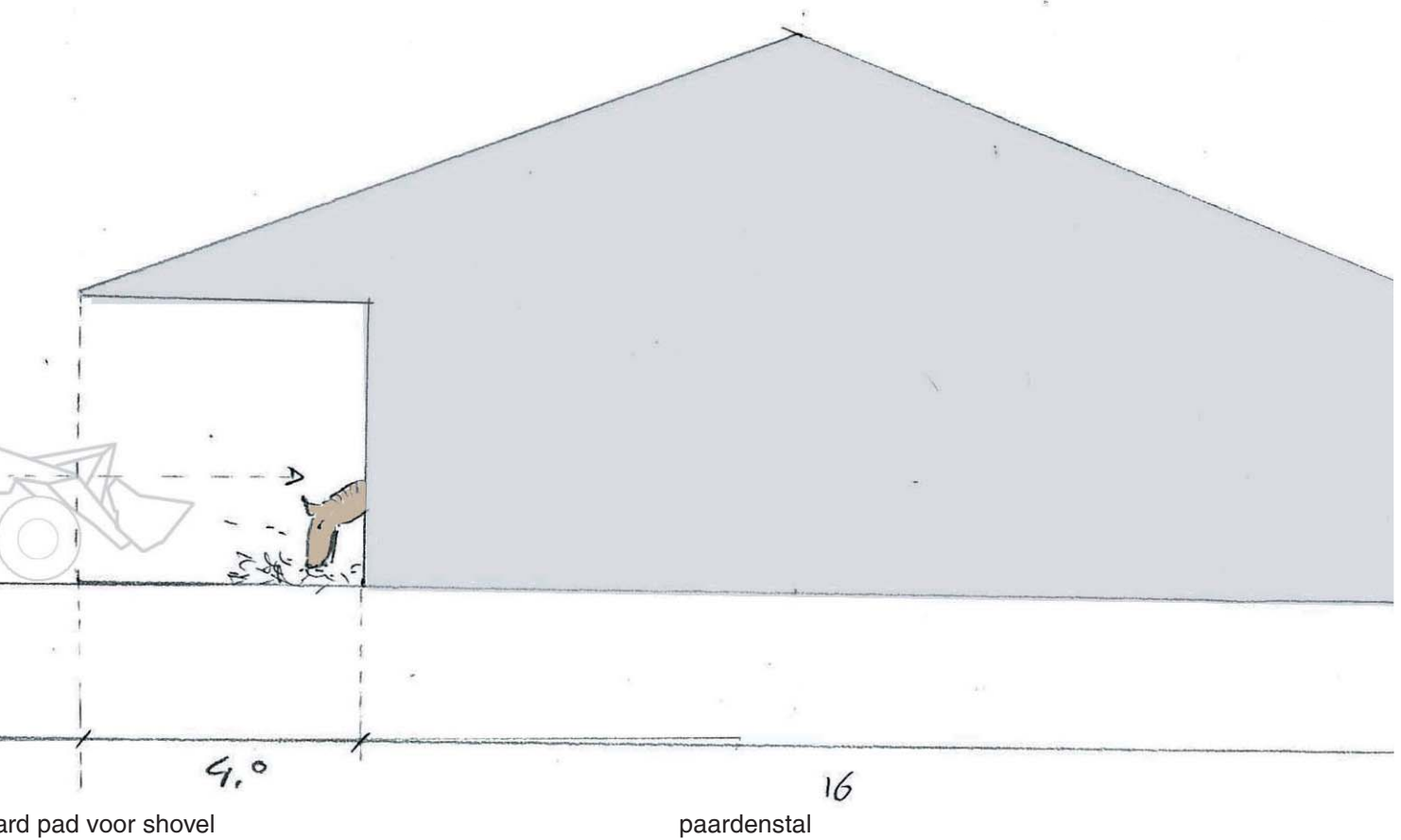
Voor de bouw van de nieuwe stal is geïnspireerd op de bijgebouwen op een boerenref. In het materiaalgebruik kiest men voor traditionele uitstraling met zwart gepotdekselde elementen en gemetselde gevels van bruinrode bakstenen.



Referentiebeeld van zwarte gepotdekselde delen i.c.m. baksteen



profielaanduiding



ELINGS



17

6 KWALITEITSVERBETERING

6.1 Landschappelijk - projectlocatie

Op de projectlocatie vindt op verschillende onderdelen landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats.

- Een meidoornhaag van 1m breed en 1m hoog, 45m lang als landschappelijke inpassing van de schuur met zicht op de open stal. De inrichting is conform het recept 'Haag' uit het landschapsbeleidsplan.
- Een struweelhaag met de soorten als meidoorn, rode kornoelje en veldesdoorn als landschappelijke inpassing voor de paddocks, de nieuwe schuur en bestaande ligboxenstal. De inrichting is conform het recept Struweelhaag. (niet liguster en kardinaalsmuts, deze zijn giftig voor paarden!).
- In de de struweelhaag staan 4 lindebomen ter breking van het dakvlak van de nieuwe stal.

6.2 Landschappelijk - omgeving

De landschappelijke inpassing van de nevenfunctie heeft ook positieve gevolgen voor de omgeving.

- De bestaande struweelhaag wordt doorgezet, zodat het beeld vanaf de Provincialeweg Zuid op de nieuwe schuur wordt geminimaliseerd.
- Het gebruik van inheemse beplanting draagt bij aan de ecologische-, landschappelijke-, en belevingswaarde van het buitengebied van Zeeland.
- De vier eiken bomen ter aanvulling van de bestaande eikenlaan. Conform de landschappelijke ontwikkeling uit het landschapsbeleidsplan is dit een versterking van het lokale landschap.
- Ten noorden van de paddocks staat één solitaire lindeboom.
- De omheining voor weiden en paddocks worden uitgevoerd in hout met natuurlijke uitstraling. Hierdoor past de omheining beter in het omringende landschap en ligt de aandacht wat betreft beeld meer op

de paarden.

Met bovenstaande ingrepen voldoen we aan de gestelde landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (lkm).

6.3 Maatschappelijk

In het plan zijn twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen.

Architectonisch

De nieuwe paardepotstal zal niet met standaard materialen worden uitgevoerd. De gevels van het nieuwe gebouw is geïnspireerd op bijgebouwen bij boerderijen. In het materiaalgebruik kiest men voor traditionele uitstraling met zwart gepotdekselde elementen en gemetselde gevels van bruinrode bakstenen. Dit is een extra investering in architectonische kwaliteit van het gebouw t.o.v. traditionele bouw van een dergelijke schuur van betonelementen en (groene) damwandelementen.

De omheining voor de weiden en paddocks worden uitgevoerd in hout met natuurlijke uitstraling. Dit is een extra investering voor de ondernemer. Hij had ook kunnen kiezen voor een witte omheining van plastic .

Open bedrijfsvoering

De open zijde van de paarden potstal is bewust gericht naar de zandwegzijde. Hierdoor hebben passanten zicht op groepen paarden en kiest de initiatiefnemer ervoor een transparante bedrijfsvoering te realiseren.

Passanten hebben de mogelijkheid uit te rusten op een bankje naast de meidoornhaag langs het zandpad. Hierdoor is het uitnodigend te kijken en wordt de stal meer beleefbaar. Dit is een extra investering van het bedrijf voor de gemeenschap.

Potstal

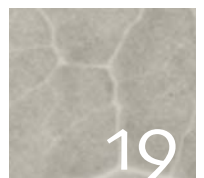
De paarden zullen in groepen in een potstal worden gehuisvest. Deze wijze van bedrijfsvoering biedt de paarden veel bewegingsvrijheid en onderling contact met andere paarden. Daarnaast biedt de potstal het paard een dikke, zachte laag om op te liggen en het isoleert goed in de winter.

De potlaag fermenteert behoorlijk, waardoor je deze goed als compost kunt gebruiken als je de stal leeghaalt. Dit is een gewenst product voor tuinders.

Met bovenstaande ingrepen voldoen we aan de twee gestelde maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm).



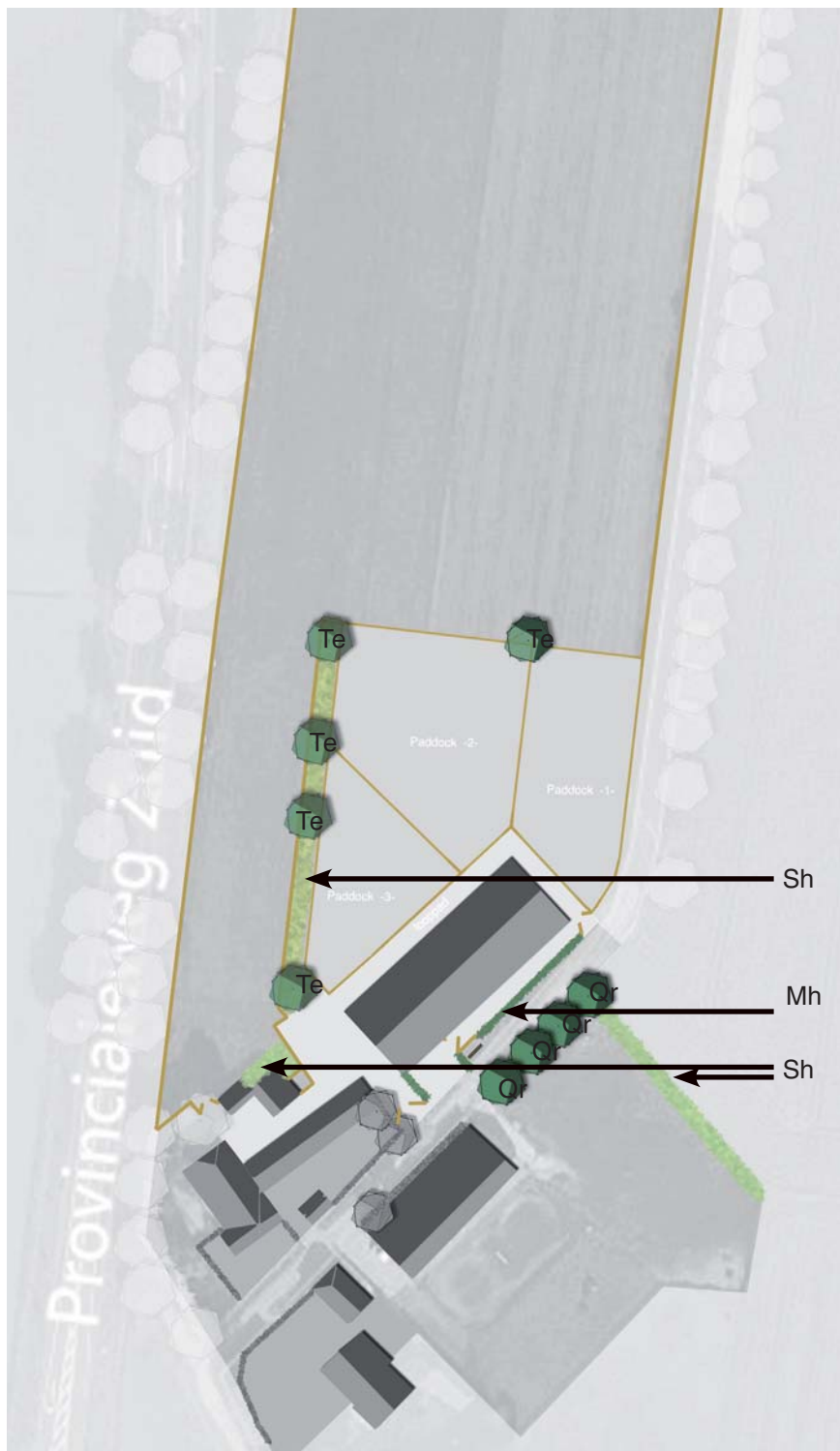
ELINGS



19

7 BEPLANTINGSPLAN

Onderstaand een beplantingsplan en op pagina 21 een beplantingslijst met de voorgenomen ingreep conform het inrichtingsplan ten aanzien van het bedrijfsgedeelte van de perceel. De afkortingen in het beplantingsplan verwijzen naar de beplantingslijst op pagina 21. Bij de opmerkingen zijn de beheersmaatregelen opgenomen.



Beplantingsplan



ELINGS

Plantlijst

Project: Voederheil 20 en 22^A

Datum: 21-jul-16

st	Code op tekening	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Opmerking planten	Opmerking planten 2	Beheeradvies
Bomen							
4	Qr	Quercus robur	eik	14-16	verankeren met paal en band		jaarlijks controleren op ziekte
5	Te	Tilia x europaea	zomelinde	14-16	verankeren met paal en band		jaarlijks controleren op ziekte
Struweelhaag, plantafstand in de rij 0,5 kruisverband met 2 rijen							
124	Sh	Crataegus monogyna	meidoorn	80-100	1/2 str	mening 40 %	maximaal 1x/7 jaar afzetten tot 1m hoogte
62	Sh	Cornus sanguinea	rode kornoelje	80-100	1/2	mening 20 %	maximaal 1x/7 jaar afzetten tot 1m hoogte
124	Sh	Acer campestre	veldesdoorn	80-100	1/2	mening 40 %	maximaal 1x/7 jaar afzetten tot 1m hoogte
Haag, plantafstand in de rij 0,25 kruisverband							
180	Mh	Crataegus monogyna	meidoorn	60-80	1/2 str		minimaal 1x/jaar scheren tot minimaal 1m hoog



ELINGS