

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



Kwaliteitsbijdrage

Heibloemseweg 33, Panningen



Kwaliteitsbijdrage

Heibloemseweg 33, Panningen

Inrichtingshouder:	v.o.f. Leisink Heibloemseweg 20 5981 PH Panningen
Adres inrichting:	Heibloemseweg 33 Panningen
Opgesteld door:	ing. N.P.M. Maes
Datum:	28 januari 2015



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Ontwikkeling.....	4
2. Advies Kwaliteitscommissie	5
2.2 Paletadvies	5
2.1. Kwaliteitsbijdrage	5
3. Kwaliteitsbijdrage	6
3.1. Algemeen.....	6
3.2. Landschappelijke inpassing	6
3.3. Compensatie	6
4. Totale Kwaliteitsbijdrage.....	8
4.1 Conclusie	8

Bijlage 1: Paletadvies Kwaliteitscommissie

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing



2. Advies Kwaliteitscommissie

2.2 Paletadvies

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient een kwaliteitsbijdrage geleverd te worden om zo een goede balans te vinden tussen de gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsbijdrage wordt beoordeelt door de Kwaliteitscommissie Buitengebied. Om te ondersteunen en stimuleren heeft de Kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek een paletadvies opgesteld.

Het paletadvies van de kwaliteitscommissie is als bijlage bij dit rapport bijgevoegd.

2.1. Kwaliteitsbijdrage

In het paletadvies is een normbedrag voor de kwaliteitsbijdrage van €15.700,- opgenomen. Deze kwaliteitsbijdrage is berekend op basis van een bouwvlak van ca. 1,75 ha. In het advies naar de gemeenteraad is een hoger bedrag voor de kwaliteitsbijdrage van €17.100,- opgenomen. Dit omdat in het advies naar de gemeenteraad een definitief bouwvlakvoorstel van 1,9 ha is opgenomen.



3. Kwaliteitsbijdrage

3.1. Algemeen

De toe te passen kwaliteitsbijdrage bestaat uit 2 onderdelen:

- Landschappelijke inpassing
- Compensatie

De landschappelijke inpassing is gericht op het inpassen van het bedrijf in de omgeving. Compensatie zijn investeringen die door het bedrijf worden gedaan naast de inpassing.

3.2. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de inpassing van het bedrijf is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld aan de hand van het paletadvies van de kwaliteitscommissie. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij dit document bijgevoegd.

De landschappelijke inpassing vertegenwoordigt een deel van de totale kwaliteitsbijdrage die dient te worden gedaan op basis van het Kwaliteitskader Buitengebied. De landschappelijke inpassing vertegenwoordigt een waarde van ca. €9000,- in de totale kwaliteitsbijdrage. Een berekening van de kosten is opgenomen in de landschappelijke inpassing die als bijlage is bijgevoegd.

De kosten voor de landschappelijke inpassing zijn de kosten voor aanschaf van plantmateriaal, grondverbetering en de aanplant van de landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn er jaarlijkse kosten voor het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.3. Compensatie

De compensatie is niet primair gericht op de aanplant van groen. Door de openheid van het gebied is het in deze situatie juist niet wenselijk naast de inpassing extra groen aan te planten. De aanplant van extra groen tast de gebiedskenmerken en de karakteristieke openheid van het gebied aan.

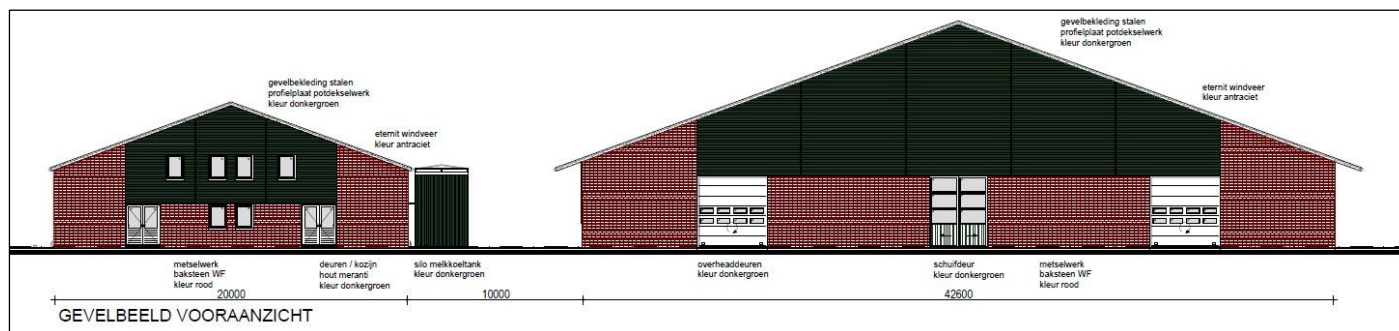
Derhalve worden investeringen in beeldkwaliteit en duurzaamheidsmaatregelen gedaan.

3.3.1. Architectuur

Door extra investeringen te doen in de vormgeving en 'aankleding' van gebouwen kan de beeldkwaliteit van het bedrijf in de omgeving worden versterkt. De aanblik van gebouwen vanaf openbaar toegankelijk gebied (openbare weg) is hierbij mogelijk het belangrijkste. Vanaf de openbare weg (Heibloemseweg) gezien zijn de fronten van de melkveestal en de melkstal de belangrijkste beeldbepalende elementen. De melkveestal heeft een nokhoogte van ca. 13 meter, de melkstal een nokhoogte van ca. 8 meter.

Door de fronten van deze gebouwen gedeeltelijk te voorzien van andere materialen dan baksteen of prefab betonelementen worden de gebouwen aangekleed en ingepast in de omgeving.

3.3.1.1. Gepotdekselde plaat



Figuur 2: Vooraanzicht melkveestal en melkstal

Bovenstaande afbeelding laat de vooraanzichten van de melkveestal en de melkstal zien. Beide stallen worden bekleed met een groen gepotdekselde plaat. Deze plaat die op een hoogte van ca. 4 meter wordt bevestigd zorgt ervoor dat de hardheid van de gebouwen verzacht wordt. Tevens zullen de gebouwen tussen de landschappelijke inpassing minder opvallen. Ook hebben ondernemers gekozen om de fronten van de gebouwen en de eerste vijf spantvakken van de zijkanten van de gebouwen aan te kleden met metselwerk in plaats van prefab betonpanelen.

Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, gemetselde gevels, brengt deze architectonische maatregel extra investeringen met zich mee. De meerkosten voor de uitvoering van de gevels bedragen ca. € 15.000,-.

Extra investeringen bekleding gevels

	Standaard		Voorgesteld plan		Verschil
	Kosten per m ² (€)	Totale kosten (€)	Kosten per m ² (€)	Totale kosten (€)	
Stenen wand (430m ²)	90	38.700	120	51.600	12.900
Beplating (225m ²)	30	6.700	40	9.000	2.200
Totaal		45.400		60.600	15.100

3.3.2. Duurzaamheidsmaatregelen

Naast de extra investeringen die worden gedaan in de architectonische uitstraling van de gevels van de melkveestal en de melkstal worden door initiatiefnemers investeringen in duurzaamheid gedaan. Naast het gebruik van niet-uitlogende materialen is door initiatiefnemers gekozen om te investeren in de aanschaf van zonnepanelen. De stroom die deze zonnepanelen opwekken kan op het bedrijf worden gebruikt in de bedrijfsvoering.

Op het dak van de melkveestal worden 30 zonnepanelen gelegd. De zonnepanelen zorgen voor duurzame opwekking van elektriciteit voor het bedrijf. Door de gunstige ligging van de daken kunnen de zonnepanelen voldoende rendement genereren om in een gedeelte van de elektriciteitsbehoefte van het bedrijf te voorzien.

Ik het kader van de kwaliteitsbijdrage is de helft van de investering in zonnepanelen gerekend als compensatiebedrag. De zonnepanelen leveren voor initiatiefnemers rendement op. Dit voordeel voor initiatiefnemers is niet mee berekend in het compensatiebedrag voor de kwaliteitsbijdrage.

Investering zonnepanelen		
Aantal zonnepanelen	Kosten (inclusief installatie) (€)	Kwaliteitsbijdrage (50% van totale kosten) (€)
30	8500	4250

4. Totale Kwaliteitsbijdrage

De totale kwaliteitsbijdrage voor de locatie aan de Heibloemseweg 33 in Panningen bestaat uit drie onderdelen:

- Landschappelijke inpassing
- Architectonische maatregelen
- Duurzaamheidsmaatregelen

Zoals beschreven in paragraaf 1.4 dient de kwaliteitsbijdrage in ieder geval een bedrag van minimaal €17.100,- te vertegenwoordigen. In bovenstaande paragrafen is inzicht gegeven in de wijze waarop de kwaliteitsbijdrage wordt ingevuld door initiatiefnemers. Alle kwaliteitsbijdragen vinden op de locatie zelf plaats.

In onderstaand overzicht is de gehele kwaliteitsbijdrage weergegeven.

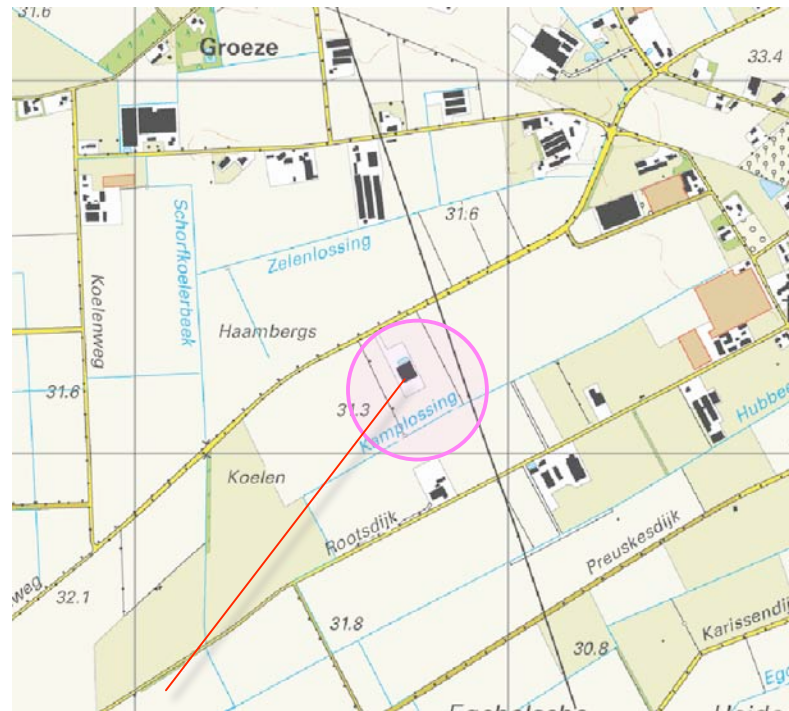
Kwaliteitsverbeterende maatregelen	Totale investering (€)	Bijdrage kwaliteitsbijdrage (€)
Landschappelijke inpassing	9.000	9.000
Architectonische maatregelen	60.600	15.500
Duurzaamheidsmaatregelen	8.500	4.250
Totale investering kwaliteitsverbeterende maatregelen		20.650
Minimale bijdrage Kwaliteitskader Buitengebied		17.100

4.1 Conclusie

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat met het planvoornemen wordt voldaan aan de kwaliteitsbijdrage zoals deze is vastgesteld door de gemeente Peel en Maas.

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de Heibloemseweg ten zuidwesten van de kern Panningen; zie de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



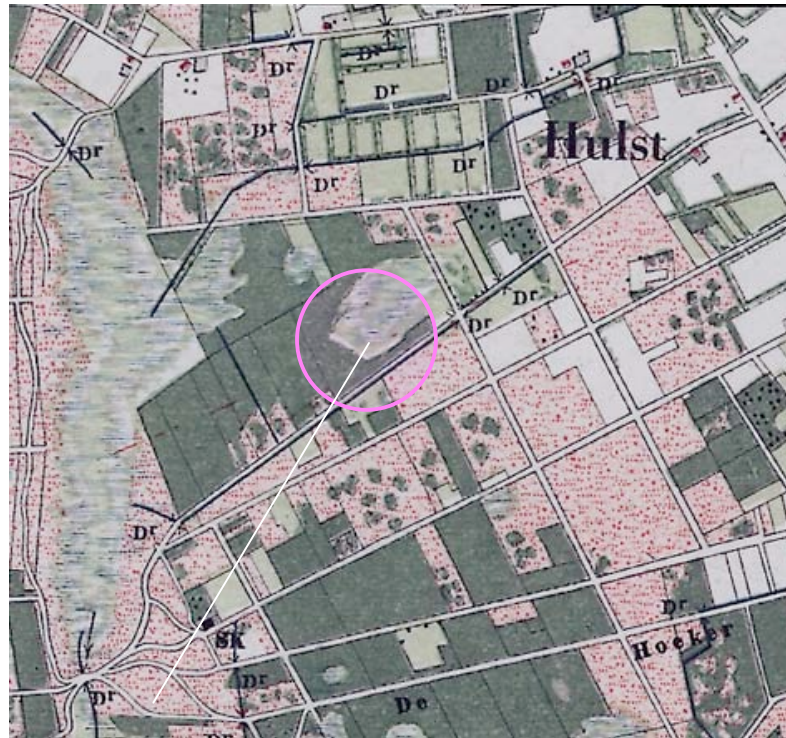
plangebied



plangebied

HISTORIE

In 1925 werd het plangebied gekarteerd als bos en moeras; de landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge ontginning van (moeras, bos en heide). Zie de uitsnede van de historische topografische kaart uit 1925 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



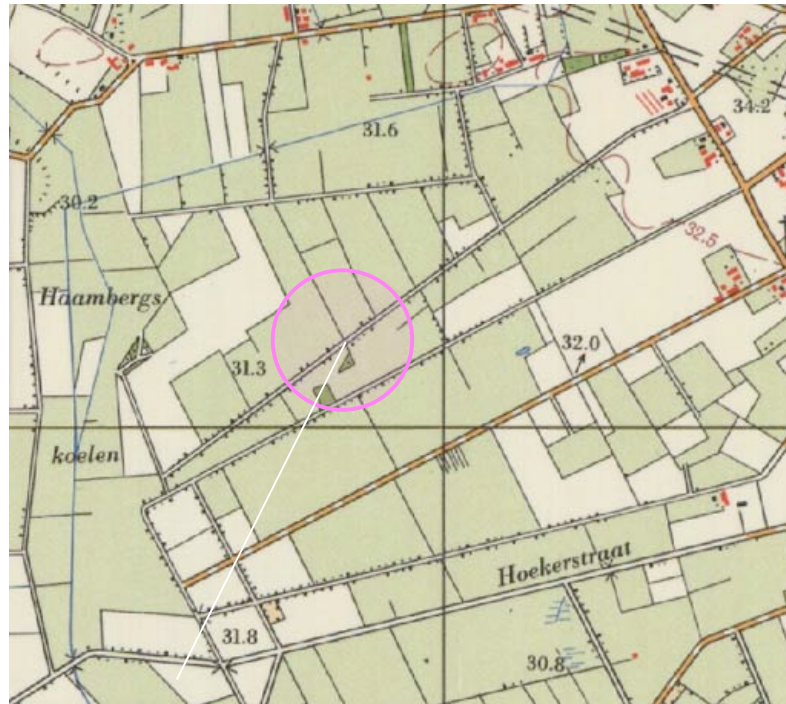
topkaart 1925



in 1925 werd het gebied gekarteerd als moeras, bos en heide

HERINRICHTING

Het gebied ten zuidwesten van Panningen werd in de jaren zeventig heringericht; in het kader hiervan werd de Heibloemseweg als nieuwe verbindingsweg tussen de kernen Heibloem en Panningen gerealiseerd. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1967 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1967



de Heibloemseweg werd in de jaren 70 gerealiseerd

HUIDIG RUIMTELIJK KADER

Het plangebied is gesitueerd in een open, rationeel verkaveld landschap. Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de bomenrij langs de Heibloemseweg,
- de bebouwing en beplanting van de ten zuiden gesitueerde buurerven
- de als schermen te kenschetsen (tijdens de herinrichting in de jaren zeventig gerealiseerde) groenstroken, bestaande uit een bomenrij met een lichte onderbeplanting van struikvormers.

Zie de foto hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



voorbeeld van een scherm

Bomenrij langs de Heibloemseweg



in de jaren zeventig gerealiseerde schermen

bebouwing en beplanting op buurerven

3D BELEVING

Het plangebied is gesitueerd in een open landschap. Het maakt onderdeel uit van de beleving van het verkeer op de Heibloemseweg en de ten zuidoosten gelegen Rootsdijk. Het kan incidenteel worden waargenomen vanaf de Hondsheuvelstraat Zie de foto's rechts en hieronder.



doorkijk vanaf de Hondsheuvelstraat



vanaf de Heibloemseweg komend uit het zuidwesten



vanaf de Heibloemseweg komend uit het noordoosten



vanaf de Rootsdijk komend uit het noordoosten

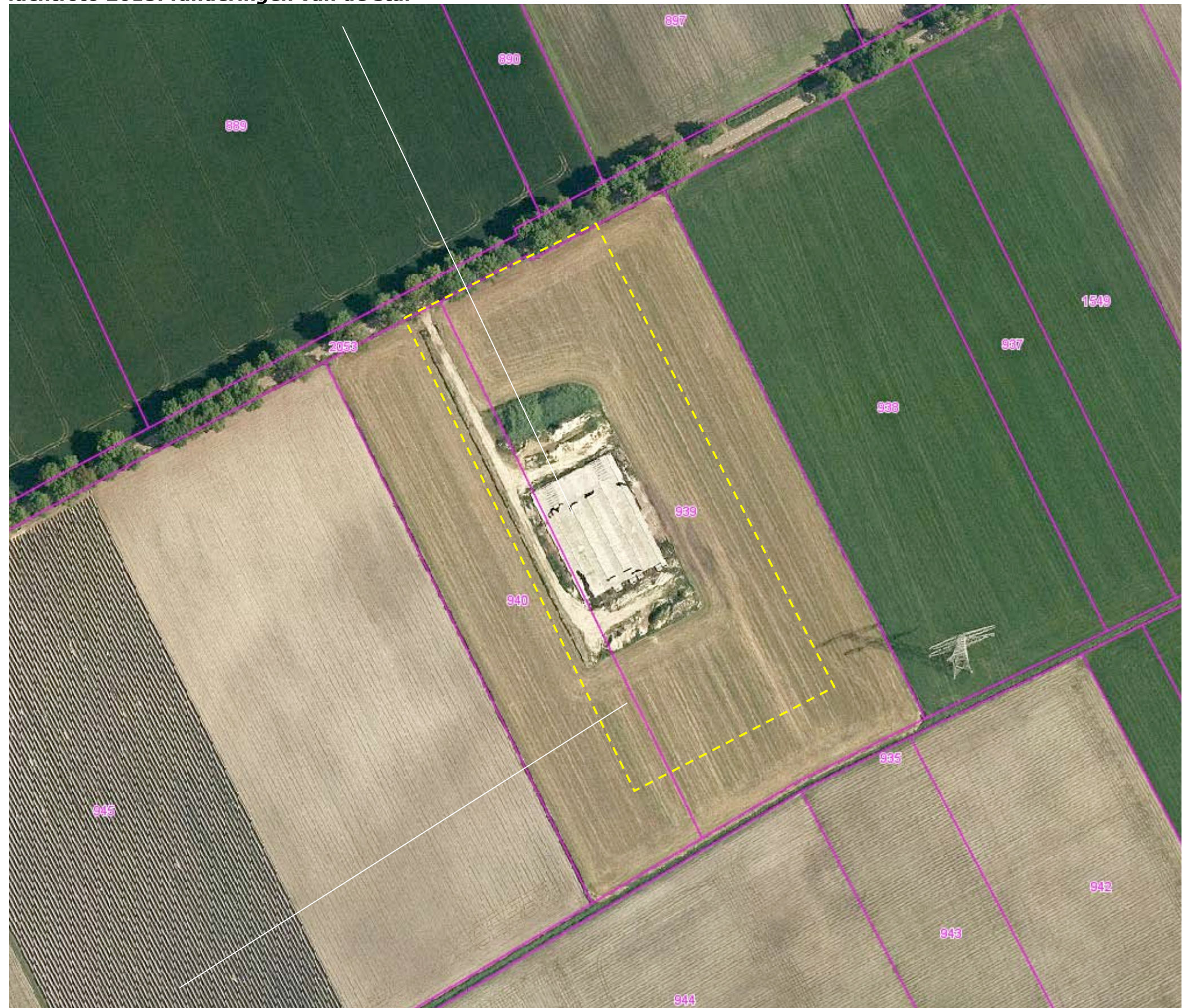


vanaf de Rootsdijk ten zuidwesten van het plangebied

SITUATIE – 1:2000

Het plangebied omvat de percelen 939 en een deel van 940 gelegen in de sectie H van de kadastrale gemeente Helden. Zie de markering in de luchtfoto rechts. In het plangebied wordt momenteel een melkrundveestal gerealiseerd. In de luchtfoto uit 2013 rechts zijn de contouren van de fundering te zien. De stal is nog niet in bedrijf genomen. Het plangebied is in gebruik als grasland. Opgaande beplanting werd niet aangetroffen.

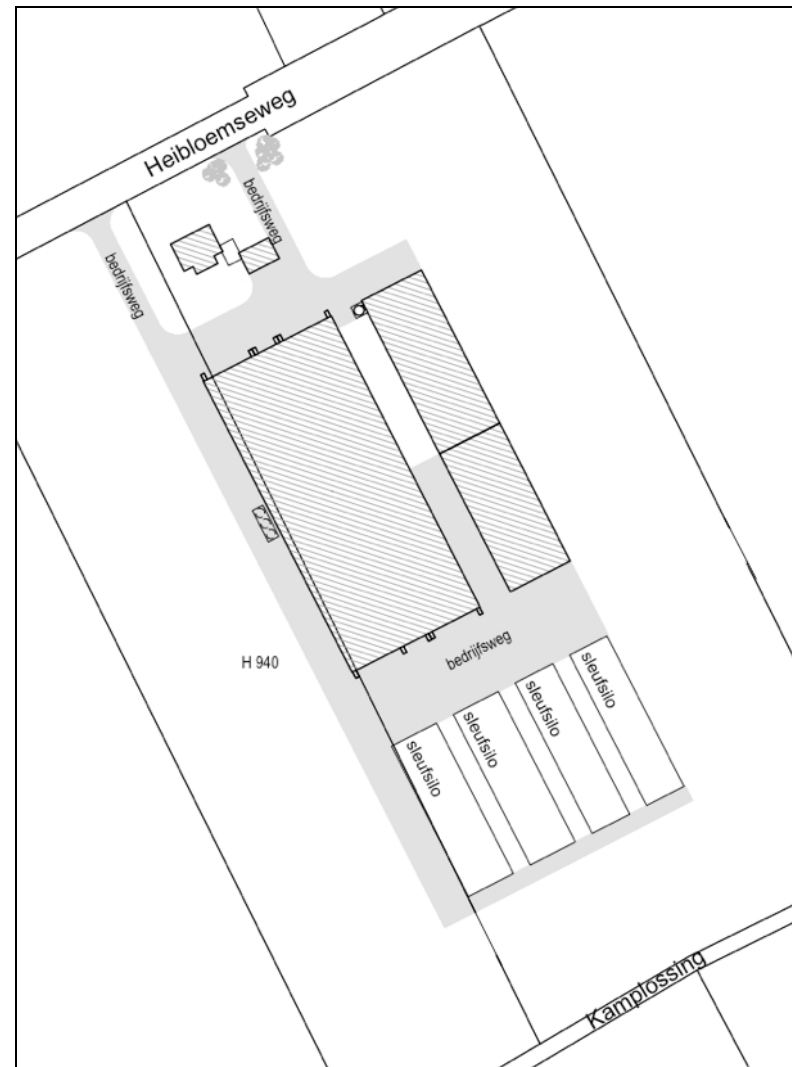
luchtfoto 2013: funderingen van de stal



kadastrale contouren

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een als ventilatiestel te kenschetsen melkrundveestal met een ten noordoosten hiervan gelegen melkstal annex loods met bijbehorende sleufsilos en een bedrijfswoning. Zie het overzicht hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



Uitsnede tekening



ZONERING

Het bedrijfsgedeelte zal worden ontsloten via een inrit en een oprit aan de zuidwestkant van het plangebied. De ruimte nabij de woning zal worden benut als tuin, de ruimte ten noordoosten hiervan zal worden benut als huisweide. Ten oosten van de loods is een toegankelijkheidsstrook vrij te houden en als gras te beheren.

infiltratie

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in zaksloten aan de zuidwestkant en noordoostkant van het plangebied. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



INPASSING

Betreffende de inpassing van het plangebied werd een paletadvies opgesteld door de kwaliteitscommissie van de gemeente Peel en Maas. Het advies werd naar aanleiding van de beoordeling van het op 240115 opgestelde plan als volgt verfijnd.

- 1) De als kop-romp-staart te kenschetsen interne zonering van het plangebied zal worden versterkt door de toevoeging van specifieke elementen per zone:
 - De kop; hagen en fruitbomen.
 - De romp; bomenrijen.
 - De staart; dicht struweel.De als romp te kenschetsen zone zal door een redelijke mate van openheid worden gekenmerkt; zie de markeringen in de luchtfoto rechts.
- 2) Op enige afstand van het plangebied zal een als gebiedseigen te kenschetsen scherm worden gerealiseerd. Dit scherm versterkt de structuur van het ontworpen landschap in de context. Zie de navolgende pagina.

1) zonering kop-romp-staart versterken



kop: hagen en fruitbomen

romp: bomenrijen

staart: struweel

GEBIEDSEIGEN SCHERM

Zoals op de vorige pagina aangegeven maakt de realisatie van een scherm in de context van het plangebied, deel uit van het voorliggende plan.

Niet op de huiskavel

De huiskavel van het bedrijf beslaat het rechts gemarkeerde weidegebied. De realisatie van een scherm in dit gebied zou resulteren in aanzienlijke beperkingen voor de bewerking en benutting van het grasland en is niet acceptabel. Een scherm aan de noordoostkant zou overlast door schaduw en bladval veroorzaken op het ten noordoosten gelegen buurperceel en is in dit verband niet acceptabel. Aan de westkant is reeds een scherm gesitueerd.

Langs de waterloop

Naast de gemarkeerde huiskavel zijn de ten noordwesten van de Heibloemseweg gelegen percelen, nabij de waterloop, eigendom van de initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om een scherm aan de westkant van dit gebied te realiseren. Het scherm is door de ligging aan de waterloop sterker van betekenis voor migrerende flora en fauna dan een in het grasland gelegen scherm, in ruimtelijke zin markeert het de overgang naar het ten noordwesten gelegen gebied met teeltvoorzieningen.

Locatie van het te realiseren scherm langs waterloop



aanwezig scherm

vrij te houden huiskavel

met bladval en schaduw op buurterf niet acceptabel

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van de navolgende elementen;

- B1 een bomenrij bestaande uit Lindes,
- H1 Beukenhagen,
- V1 een boomgaard,
- B2 bomenrijen bestaande uit Eiken en Berken,
- S1 stroken struweel ten rond de sleufsilo's.
- S2 een strook met struweel,
- B3 een bomenrij.



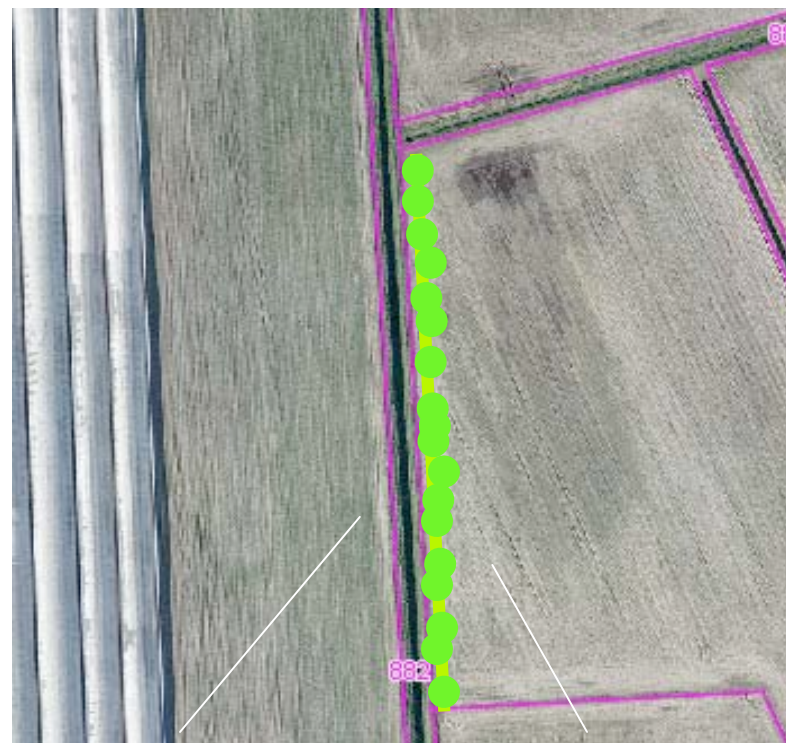
Scherf: S2 struweel en B3 bomenrij



MAATVOERING

De maatvoering van de beplantingselementen is als volgt vast te leggen:

- H1 De Beukenhagen zijn 1 meter breed. In totaal zijn 160 meter haag te realiseren.
- S1 Het struweel S1 bestaat uit 3 stroken. De stroken zijn aan te planten als 3 rijen bosplantsoen; uitgaande van een overhang van 1 meter en een afstand tussen de rijen van 150 cm ontstaat een 5 meter brede strook. De totale lengte van de stroken is 213 meter. De oppervlakte beslaat 1066 m².
- S2 Het struweel van het scherm (S2) is te realiseren als een aanplant van 1 rij bosplantsoen. Per meter is 1 exemplaar aan te planten; de struiken worden 3 meter breed. De oppervlakte van S2 bedraagt 148x3=444 m².
- B1/2 De bomenrijen B1 en B2 zijn in lijn en op een regelmatige afstand aan te planten.
- B3 De onderlinge afstand tussen de bomen van het scherm (B3) mag variëren en wisselt van 7 tot 11 meter.



Scherf: S2 struweel en B3 bomenrij



PLANTLIJST

De soortkeuze sluit aan bij de aangetroffen soorten in landschappelijke beplantingen in de omgeving. Aan te planten soorten, aantallen, de omvang bij aanplant zijn weergegeven in de plantlijst rechts.

beheer

Ten aanzien van het beheer zijn navolgende richtlijnen vast te leggen:

- De Beukenhagen (H1) zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm.
- Het struweel S1 en S2 mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.
- De bomen (B1, B2 en B3) mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400-450 cm.

Grasland

Het grasland ter hoogte van de boomgaard zal extensief worden beheerd. Het zal worden gemaaid na 15 juli. Het maaisel zal worden afgevoerd. De nabegrazing zal een extensief karakter hebben.

Code		H1	S1	S2	B1	B2	B3			V1
Omvang bij aanplant		60/80	80/100	60/80	16/18	16/18	16/18			10/12
Plantverband		4 p/m	150x150	1 p/m	nvt	nvt	nvt			nvt
Omvang van het element		160 m	1066m2	444 m2	4st	17st	17 st			8 st
Acer campestre	veldesdoorn							HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn								Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje								Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els		50			3	3		Keuleman	1
Alnus incana	witte els								Schone v. boskoop	1
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		75	25					Sterappel	1
Betula pendula	ruwe berk							HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	1
Betula pubescens	zachte berk					4	4		Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk								Conference	1
Castanea sativa	tamme kastanje								Gieser wildeman	1
Cornus mas	kornoelje, gele								Nrd holl suikerpeer	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		50	15					Zoete brederode	1
Corylus avellana	hazelaar		75	25				HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Crateagus monogyna	meidoorn								Early rivers	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			25					Koningskers	
Fagus sylvatica	gewone beuk	640							Merton premier	
Fraxinus excelsior	es								Puther dikke	
Juglans regia	okkernoot								Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster			15				HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst			15					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier								Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier								Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier								Opal	
Prunus avium	zoete kers								Reine claudie verte	
Prunus padus	vogelkers		50						Victoria	
Prunus lusitana	haagkers							Totaal		8
Quercus petraea	wintereik									
Quercus robur	zomereik					10	10			
Rhamnus catharticus	wegedoorn									
Rhamnus frangula	vuilboom		50							
Robinia pseudoacacia	acacia									
Rosa canina	hondsroos									
Rosa rubiginosa	egellantier roos									
Salix alba	schietwilg									
Salix aurita	geoorde wilg									
Salix caprea	boswilg									
Salix cinerea	grauwe wilg									
Salix fragilis	kraakwilg									
Sorbus aucuparia	lijsterbes									
Ulmus 'Lobel'	resistente iep									
Tilia cordata	winterlinde				4					
Tilia platyphyllos	zomerlinde									
Viburnum opulus	gelderse roos		75	25						
Totaal		640	425	145	4	17	17			

BIJDRAGE

De totale omvang van de beplantingselementen bedraagt meer dan 2970 m2. Het richtbedrag voor de kosten van aanleg en onderhoud van de geel gemarkeerde elementen S1 en S2 bedraagt conform het kwaliteitskader 6,- euro per m2. Deze elementen vertegenwoordigen daarmee een bijdrage van; $1066 + 444 = 1510 \times 6,-- = 9060,-$ euro.

CODE	OMSCHRIJVING	PLANTVERBANDEN	OMVANG	OMVANG VLGS GKK
H1	Beukenhaag	4 p/m	160 m	160
S1	Struweel	150x150	1066 m2	1066
S2	Struweel	1 p/m	444 m2	444
B1	Bomenrij	nvt	4 st	100
B2	Bomenrij w	1 per 8,7 m	100 m	200
	Bomenrij o	1 per 16,6 m	100 m	0
B3	Bomenrij	1 per 8,7 m	148 m	200
V1	Hoogstamfruit	1 per 100 m2	800 m2	800
TOTAAL				2970

CODE	OMSCHRIJVING	PLANTVERBANDEN	OMVANG	OMVANG VLGS GKK
S1	Struweel	150x150	1066 m2	1066
S2	Struweel	1 p/m	444 m2	444
				1510