

# Landschappelijk Inpassingsplan

“Carpe Diem”

Equestrian Team

Op den Bosch 5A

Baarlo

Gemeente Peel en Maas



Groenjuwelier Ves Reynders

06-53893038

[ves.reijnders@home.nl](mailto:ves.reijnders@home.nl)

Maart 2017

# Inhoudsopgave

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                                 | 2  |
| 2. Luchtfoto oude situatie                                   | 3  |
| 3. Plangebied/erfgrens                                       | 4  |
| 4. Basisinfo                                                 | 5  |
| 5. Totstandkoming landschappelijk inpassingsplan             | 7  |
| 6. Paletadvies Kwaliteitscommissie Buitengebied Peel en Maas | 9  |
| - Vooraf/historie                                            | 10 |
| - Beschrijving initiatief                                    | 10 |
| - Toetsing kwaliteitskader                                   | 10 |
| - Beschrijving plangebied                                    | 10 |
| - Pallet aan mogelijkheden                                   | 12 |
| - Investerings op locatie                                    | 13 |
| - Tenslotte                                                  | 14 |
| 7. Ontwerp                                                   | 15 |
| - Bestaand “groen”                                           | 16 |
| - Nieuw toe te voegen “groen”                                | 17 |
| - Overzicht compensatiegroen                                 | 18 |
| - Onderhoudsparagraaf                                        | 19 |
| 8. Kwaliteitsbijdrage Carpe Diem                             | 21 |
| - In voorbereidende fase                                     | 21 |
| - Door kwaliteitsverbetering bestaande verbouwing            | 21 |
| - Door investering in groen/natuur                           | 24 |
| 9. Compensatieoverzicht                                      | 26 |
| 10. Conclusie                                                | 28 |

# 1. Inleiding

Aan Op den Bosch 5a te Baarlo (gemeente Peel en Maas) is de productie gebonden paardenhouderij “Carpe Diem” gelegen. De reeds geruime tijd bij deze paardenhouderij bestaande situatie komt niet overeen met de van kracht zijnde bestemmingsregeling. De eigenaren van de paardenhouderij hebben het verzoek ingediend om de bestaande situatie alsnog juridisch-planologisch in een bestemmingsplan vast te leggen.

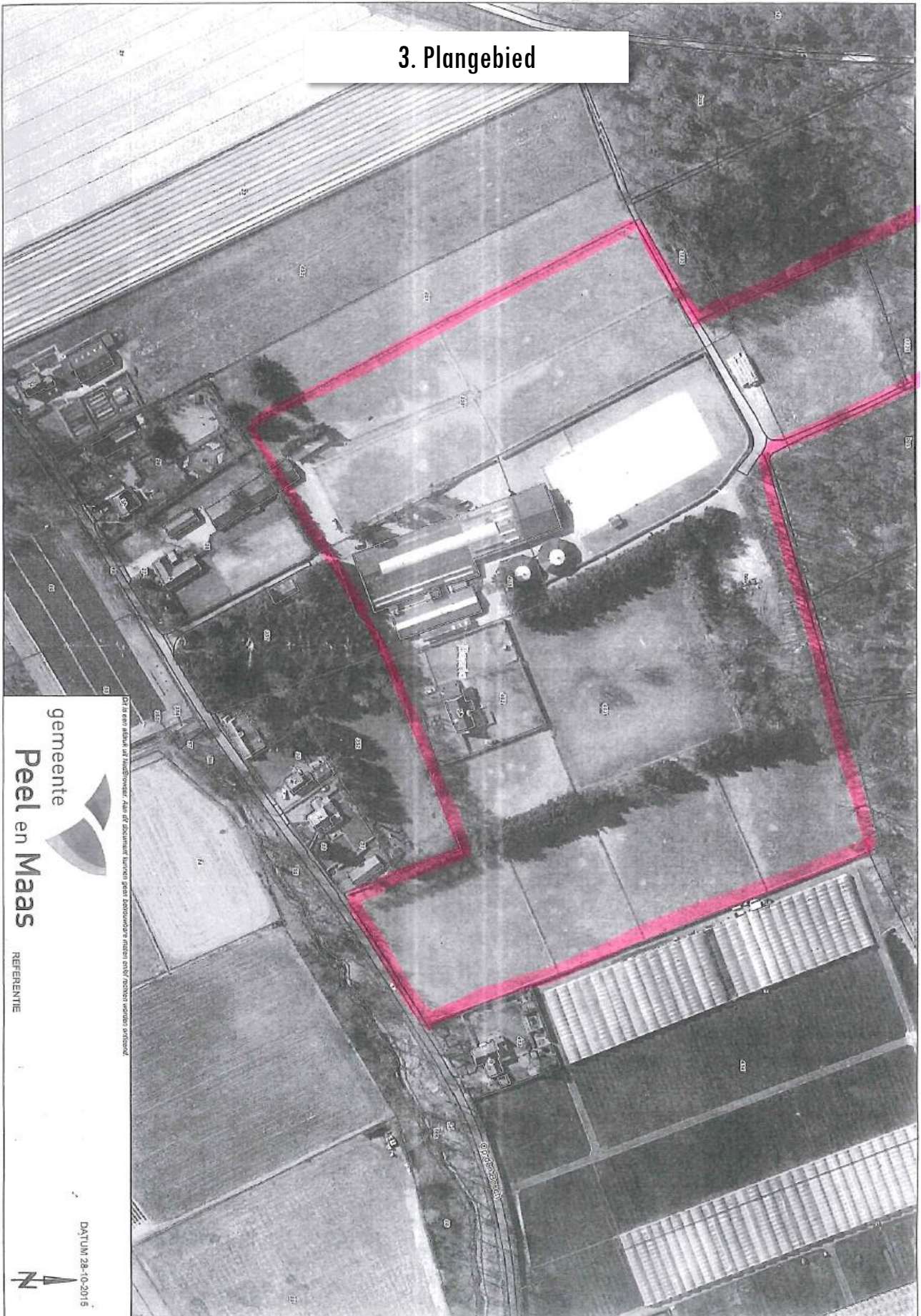
Daarnaast hebben de eigenaren medewerking gevraagd om een aantal verbeteringen in de bestaande situatie door te kunnen voeren, gericht op een efficiëntere bedrijfsvoering en een fraaiere uitstraling van het bedrijf. Zo willen de eigenaren een nieuwe entree tot het bedrijf realiseren, daarbij de nodige groenvoorzieningen aanleggen, huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten realiseren, een bestaande schuilgelegenheid voor paarden verplaatsen en de bestaande mestopslag verbeteren. De nieuwe ontwikkelingen hebben op onderdelen een grotere afwijking ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling tot gevolg. Het verzoek van de eigenaren betreft daarom ook het juridisch-planologisch mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen.

Om de nieuwe ontwikkelingen in combinatie met de bestaande situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken dient in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (basiskwaliteit (plus) en aanvullende kwaliteit) een kwaliteitsbijdrage met het planvoornemen te worden geleverd en dient het geheel landschappelijk ingepast te worden. Om de kwaliteitsbijdrage in combinatie met de beoogde landschappelijke inpassing inzichtelijk te maken is onderhavig landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan maakt inzichtelijk op welke wijze invulling wordt gegeven en voldaan wordt aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

## 2. Luchtfoto oude situatie



### 3. Plangebied



## 4. Basis Info

### Kwaliteitskader

Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas maakt onderdeel uit van de structuurvisie voor het Buitengebied en bevat tevens een uitvoeringsparagraaf. Het doel van de structuurvisie buitengebied Peel en Maas is om ruimte voor ontwikkelingen te bieden met oog voor kwaliteit. De provincie Limburg heeft in 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld (LKM).

Het doel van dit kwaliteitsmenu is dat gemeenten en provincie een instrument in handen hebben om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering in het buitengebied, zogenaamde ontwikkelingsplanologie. Dat betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gemeenten moeten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitwerken en in een structuurvisie vastleggen.

Het kwaliteitskader is die gemeentelijke uitwerking en bevat het instrumentarium om de ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. In de structuurvisie buitengebied is ook vastgelegd dat er voor diverse ontwikkelingen mogelijkheden zijn met toepassing van een extra tegenprestatie. De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteit nader uitgewerkt. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel maal aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt.

### Planvoornemen in relatie tot gemeentelijke structuurvisie en kwaliteitskader

Het planvoornemen ziet op de uitbreiding van een productie gebonden paardenhouderij en daarmee van een grondgebonden agrarisch bedrijf boven de referentiemaat van 1,5 ha. Daarbij wordt de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers (grooms) mogelijk gemaakt. Op basis van het gemeentelijk beleid is deze ontwikkeling mogelijk, mits deze gepaard gaat met kwaliteitsverbetering. Voor het planvoornemen valt de kwaliteitsverbetering grotendeels onder de noemer Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering. Deels is sprake van enkel de Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit houdt in dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Als basis voor de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het nieuwe erf komen.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Als basis voor inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Dit geldt voor onder meer agrarische bedrijven, inclusief het reeds aanwezige landschappelijk groen op het erf. Om de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van € 6 per m<sup>2</sup> oppervlakte "landschap".

Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. Aanvullende kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- versterking en verfraaiing van het landschap, sloop,
- aanleg van natuur,
- verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden,
- extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen,
- extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen,
- investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied. Hiermee wordt bedoeld dat de beleving van het landschap ook als kwaliteit kan worden aangemerkt.

De omvang van de AK is gekoppeld aan de Basiskwaliteit Plus. De omvang van inpassing op agrarische bedrijven bedraagt 0,5 x de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus.

In casu is sprake van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf (inclusief productie gebonden paardenhouderij) boven de referentiemaat. Dat betekent dat inpassing van de gehele bouwkaavel en aanvullende kwaliteit (AK) van toepassing is. Daarbij is sprake van een gebied met waarden. Er is sprake van de gebiedstypologie rivier en beekdalen, wat met zich meebrengt dat 2x AK vereist is.

De Basiskwaliteit Plus bedraagt:  $10\% \text{ van } 10.030 \text{ m}^2 = 1.003 \text{ m}^2 * € 6,- = € 6.018,-$ .

AK bedraagt:  $10\% \text{ van } 10.030 \text{ m}^2 = 1.003 \text{ m}^2 * 0,5 * 2 * € 6,- = € 6.018,-$ .

Totale compensatie ter waarde van € 12.036,-.

De noodzakelijke nieuwe bouwvlakken voor de mestkelder en schuilgelegenheid brengen ook een kwaliteitsverbetering met zich mee. Omdat hier de gebiedstypologie kleinschalig halfopen ontginningslandschap van toepassing is, is enkel sprake van de Basiskwaliteit.

De Basiskwaliteit bedraagt  $10\% \text{ van } 1.224 \text{ m}^2 = 122 \text{ m}^2 * € 6,- = € 732,-$ .

Het totale bedrag komt hiermee op € 12.768,-.

Ten behoeve van de gevraagde kwaliteitsverbetering ter waarde van in totaal € 6.750,- (~~€ 6.018,-~~ + € 732,-) is onderhavig kwaliteitsplan inclusief landschappelijk inpassing voor de locatie Op den Bosch 5a te Baarlo gemaakt. Uit onderhavig landschappelijk inpassingplan blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de door de gemeente gevraagde bijdrage voor de kwaliteitsverbetering.

## 5. Totstandkoming landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld in het kader van bestemmingsplanwijziging, met als doel om te komen tot een landschappelijke inpassing van de ingreep, zodat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering.

Ten behoeve hiervan heeft vooroverleg met de initiatiefnemer en een veldbezoek (zie blz. 8) plaatsgevonden waarna een eerste plan door Groenjuwelier Ves Reynders is gemaakt.

Wensen initiatiefnemer:

- Organische, natuurlijke uitstraling met entree manege als “hart”.
- Zoveel mogelijk groenblijvende beplanting in de toegang en entree om jaarrond een representatief bedrijf te zijn. Dit met zo groot mogelijke bomen (dit heeft bestemming “tuin” gekregen en is niet meegenomen in de compensatie).
- Rommelige beeld van bijgebouwen en bestratingen aanpassen met inpassing quarantainestall
- “Zichtstorende” elementen wegwerken. Bijvoorbeeld hooiopslag van het veld (waar nu de nieuwe infiltratiewadi komt) verplaatsen naar een verscholen stuur.
- Zoveel mogelijk werken met duurzame materialen en handhaving van de bestaande hagen en bomen.

Bij het veldbezoek zijn de huidige landschappelijke kenmerken van de omgeving beoordeeld en zijn de groeiplaats omstandigheden op de locatie ingeschat.

Naar aanleiding van het eerste plan bleek het noodzakelijk om een bestemmingswijziging aan te vragen voor uitbreiding van het bouwblok onder andere door:

- Legalisering oude mestopslag
- Verplaatsing quarantainestallen
- Verplaatsen hooiopslag naar nieuw te bouwen schuur

Hierbij is, na bezoek van de gemeente Peel en Maas, diverse malen constructief overleg geweest en heeft de kwaliteitscommissie, wederom na bezoek van de locatie, een zorgvuldig opgesteld paletadvies gegeven wat ter informatie bijgevoegd is (*zie hoofdstuk 6*).

De gemeente Peel en Maas streeft kwaliteit voor de omgeving én voor de eigenaar/locatie na. Dit landschappelijk inpassingsplan is dan ook tot stand gekomen door nauw overleg met de diverse partijen, waarbij opdrachtgever zelfs zover is gegaan om een belendend perceel te verwerven om enerzijds ruimschoots te kunnen voldoen aan de compensatiebijdrage en anderzijds om zijn locatie nog mooier en beter in te passen in de omgeving met respect voor natuur en milieu.

Met behulp van de verzamelde informatie, is het inpassingsplan verder uitgewerkt, wat geresulteerd heeft in bijgevoegd ontwerp (*zie hoofdstuk 7*).



## 6. Paletadvies Kwaliteitscommissie Buitengebied Peel en Maas



### Kwaliteitscommissie Buitengebied

#### Paletadvies

#### Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan

Wijnhoven Roelof

Goodijk

#### Ambtelijk advies

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling

**Datum:** 17/12/2015

**Onderwerp:** Paletadvies Carpe Diem Equestrian Team, Op den Bosch 5a Baarlo

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient u een kwaliteitsbijdrage te leveren om zo een goede balans te vinden tussen de door u gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om u hierbij te helpen heeft de kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek dit paletadvies opgesteld. Hierin staat een palet aan mogelijkheden om de kwaliteitsbijdrage in te vullen. Op basis van het paletadvies dient u aan de slag te gaan met het opstellen van een landschapsplan waarin u de benodigde kwaliteitsbijdrage in het landschap en hoe deze duurzaam in stand gehouden wordt verder vormgeeft.

#### Vooraf

Paardenbedrijven hebben in deze regio een lange geschiedenis en dat maakt het extra interessant dat in deze tak van de plattelandseconomie geïnvesteerd blijft worden. Het heeft er namelijk alle schijn van, dat de van oudsher aanwezige paardenbedrijven in de directe omgeving van de Napoleonsbaan terug te voeren is op de Napoleontische periode. Zo heeft Napoleon destijds, naar Frans model, de Koninklijke Paardenposterij opgezet. Bij de Paardenposterij kon men paarden met of zonder wagen met postiljon huren. Particulieren met een eigen rijtuig konden hier tevens van paarden wisselen. Niet helemaal toevallig heette het verlengde van de weg 'Op de Bosch' in de Napoleontische tijd 'Cavalerie'. Bovendien was er naar overlevering ook een drinkplaats voor paarden.

Het huidige bedrijf Carpe Diem is aangekocht van stal Thijssen. Leon Thijssen is een beroemde internationale ruiter en heeft zijn bedrijf voortgezet in zijn geboortedorp Sevenum.

### **Beschrijving initiatief**

Carpe Diem Equestrian Team heeft het totale complex, inclusief de bedrijfswoning, van stal Thijssen overgenomen. Ook heeft men naast de vernieuwde hoofdingang een woning met stallen aangekocht. Laatst genoemde stal is deels gesloopt.

Het totale complex is dit jaar volledig, en op een hoog kwaliteitsniveau, gerenoveerd. Zo heeft er een complete sanering van de asbestdaken plaatsgevonden. Verder zijn er intern onderkomens voor grooms gemaakt.

Een aanwezige stal is op het terrein naar het noorden verplaatst. Deze solitaire ligging is noodzakelijk vanwege quarantaine eisen van inkomende paarden. Ook de van oudsher aanwezige mestopslag wordt nu niet alleen planologisch gelegaliseerd maar ook overkapt.

Als laatste is gekozen voor een nieuwe geasfalteerde hoofdingang met een mini rotonde waardoor de paardentrailers gemakkelijk kunnen keren.

### **Toetsing aan kwaliteitskader**

De kwaliteitsbijdrage is onderverdeeld in Basiskwaliteit+ (BK+) en Aanvullende Kwaliteit (AK). De Basiskwaliteit+ dient ter plaatse in de vorm van groene inpassing gerealiseerd te worden. Daarnaast is er sprake van Aanvullende Kwaliteit welke gerealiseerd wordt in kwaliteitsbijdragen in meer brede zin op het perceel of in de omgeving.

Het landschap met zijn karakteristieken en kwaliteiten zijn maatgevend voor de wijze waarop de ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Zo ook voor het productiegerichte paardenbedrijf Carpe Diem Equestrian Team. De percelen liggen grotendeels in het gebiedstype, beekdal (Boschbeek). De quarantaine stal en de overdekte mestvaalt in het gebiedstype, kleinschalige halfopen ontginningslandschap.

Op basis van het Kwaliteitskader en de maatvoering van de ontwikkeling is de norm als volgt bepaald: Het bedrijf behoort tot een productiegerichte paardenhouderij. Het Kwaliteitskader leert dat voor uitbreiding grondgebonden bedrijvigheid in gebiedstypologie rivier en beekdalen 2x AK vereist is. De fysieke compensatie (basiskwaliteit plus en aanvullende kwaliteitsverbetering) wordt door de uitgedrukt in een omvang van 10% van het bouwvlak.

Basiskwaliteit plus bedraagt 10% van 10030m<sup>2</sup> bouwvlak = 1003 m<sup>2</sup> x € 6,- = € 6.018,- Aanvullende kwaliteitsverbetering (2x) 1003 m<sup>2</sup> x (2x0,5) x € 6,- = € 6.018+ totale waarde € 12.036,-

### **Beschrijving plangebied**

Op den Bosch ligt in het terrassengebied aan de westkant van de Maas. De Maas heeft hier door de insnijdende werking van het rivierwater een grote invloed gehad op de vormen in het landschap. De hoogteverschillen vormen terrassen die aflopen richting de huidige loop. Bovenop de terrassen vinden we armere dekzandgronden, die verstoven zijn geweest. De gronden zijn ongeschikt voor de landbouw en bestaan daarom nog altijd uit bossen. Op de terrassen tussen deze bossen en de rivier zijn een hele trits aan nederzettingen en agrarische clusters ontstaan. Op den Bosch is zo'n agrarisch cluster. Het betreft een klein complex met oude bouwlanden, gronden, die door eeuwenlange bemesting een dikke vruchtbare bodemlaag hebben gekregen. Op de bodemkaart is goed te zien dat het bouwlandcluster (weergegeven met de donkerbruine kleur) wordt begrensd door een beek die vanaf de hogere terrassen richting de Maas stroomt (de roze lijn).

Ook uit de waterhuishouding zijn de landschappelijke verschillen goed te verklaren. De stuifzanden op de terrassen hebben een lage grondwaterstand (grondwatertrap VIII). Precies ten zuiden daarvan ligt het grondwater een stuk hoger (grondwatertrap V en VI). Dat gaf van oudsher een betere geschiktheid voor landbouw.

11

### **Pallet aan mogelijkheden**

Omdat er in het Kwaliteitskader niet voor alle ontwikkelingen drempelwaarden zijn opgenomen gaat het bij gebiedseigen ontwikkelingen juist ook om maatwerk en richtlijnen. Vandaar dat er een pallet aan mogelijkheden is om lokaal de kwaliteit te verbeteren. We maken daarin een onderscheid tussen investeringen in de omgeving, in de directe nabijheid van de initiatieflocatie en op de initiatieflocatie zelf. Voor de kwaliteitscommissie is kwaliteit het hoofddoel. Vandaar dat we noodzakelijke en wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied combineren met kwaliteitsverbetering. Ieder nieuw project moet een meerwaarde opleveren voor haar omgeving.

Wij kijken daarbij hoe het totale plan zich in de omgeving manifesteert. De ruimtelijke kwaliteit op de initiatieflocatie is in de basis vrij hoog te noemen. Ze wordt echter medebepaald door de invloedsferen er omheen. We ervaren hier de invloed van de beek, de bossen en de oude bouwlanden. Deze invloeden geven een duidelijke aanleiding voor een verdere versterking van de aanwezige kwaliteiten. Bij de investeringen in ruimtelijke kwaliteit bestaat er wel een duidelijk verschil tussen enerzijds kwaliteitsgroen en het 'park- of tuinachtig' groen. Vandaar dat wij het park- of tuinachtig' groen (gazon en bloemenperken) binnen het bouwvlak niet meerekenen als kwaliteitsbijdrage.



Ruimtelijke kwaliteit van de initiatieflocatie wordt mede bepaald door de invloedsfeer van het bos (groen), het beekdal (blauw) en de oud bouwlanden aan weerszijden.

## **Investerings op de initiatieflocatie zelf**

### Investerings in de invloedssfeer van het bos

Aan de westzijde gaat het perceel over in het bos. De rafelige bosrand heeft een bijzondere ecologische waarde. Juist dit soort rafelige overgangen zijn goed voor allerlei soorten insecten, kleinere zoogdieren en (roof) vogels.

Op de initiatieflocatie is het bos voelbaar. Er staan bomenrijen en 1 perceel is een uitgedund bosje. De bomenrijen bestaan uit allerlei soorten zoals sparren, douglas, berken e.d. Een deel van de sparren is duidelijk aan het einde van de levensduur gekomen. De eigenaar is reeds begonnen met het deels vervangen van de bomen.

Pallet aan mogelijkheden:

- Sterke investering is het verder aanzetten van de rafelige bosrand voor diverse ecologische kwaliteiten. Voor de grootste ecologische waarde bevelen wij aan een zoom en mantelvegetatie aan te leggen en weides extensief te beheren. Het aanleggen van een wateropvang krijgt extra waarde als deze ecologisch wordt ingericht en toegankelijk is voor (grotere) zoogdieren. Deze investering zou goed passen bij het (nog aan te kopen) perceel pal ten westen van de initiatieflocatie. Hoewel de enclave in het bos, aan de noordwest kant van het bestaande ruiterspad, nog geen eigendom is heeft men serieuze plannen dit perceel te verwerven en in te richten als een nat gebiedje waar het overvloedige hemelwater van de daken kan infiltreren en een aantrekkelijk leefgebiedje ontstaat voor flora en fauna.
- Een alternatief is om achter in het meest noord oostelijk gelegen paddock een bosje aan te leggen. Ook dat draagt bij aan de rafelige bosrand. Direct naast de huidige opslagruimte is al een dun bosje aanwezig. Dit kan uitgroeien tot een extensieve bomenweide of een juist steviger aangezet bosje. Het lijkt zinvol om in de loop der jaren oudere bomen te vervangen.
- Aan de uiterste noordwestzijde is een weide gelegen tegen het perceel van het naastgelegen tuindersbedrijf. Ook dit weiland kan transformeren tot een bosje of een open bomenweide. Dit versterkt de 'rafelrand' van het bos. Ook is het mogelijk om een extensief ruig grasland met zoom en mantelvegetatie langs de bosrand. Eventueel gepaard gaand met een of enkele solitairen.
- De sfeer van het bos wordt aan de westzijde nog doorgetrokken in bomenrijen langs perceelsgrenzen. Wij zijn van mening dat dit ondanks dat dit nauwelijks van buitenaf zichtbaar is, toch bijdraagt aan de algehele kwaliteit van het perceel. In deze bomenrijen is het zinvol om stapsgewijs bomen te vervangen. Bij voorkeur niet alleen met sparren of andere naaldbomen, maar ook met loofbomen.

### Investerings in de invloedssfeer van het beekdal

Aan de oostkant van het perceel ligt de weg Op den Bosch op de rand van het terras. Deze weg ligt pal langs de beek en wordt deels begeleid door een eikenlaan. In het dalletje van de beek staan eiken en acacia's door elkaar. Daarmee voelt de beek aan als een stevig element in het landschap. De initiatieflocatie ligt vrij afgesloten van zijn omgeving. Aan de westkant ligt de locatie tegen het bos aan, aan zuidzijde bevinden zich agrarische percelen, aan de noordkant de tunnelkassen van het tuindersbedrijf van Coonen. Alleen aan de oostkant ervaar je de paardenweiden enigszins.

Pallet:

- De huidige ontsluiting van de bedrijfswoning wordt nu al gedeeltelijk begeleidt door een forse beukenhaag. Men wil deze beukenhaag geleiding tot aan de weg 'Op den Bosch', vanaf de perceelsgrens met de buurman doorzetten. De commissie stelt voor dit niet te doen maar het

bestaande hekwerk enkele meters naar achteren te verplaatsen en een aantal stevige eikenbomen, tussen berm van de weg Op den Bosch en het hekwerk, te planten. Daarmee krijgt de passant zicht op de paarden in de wei. Willekeurige plantafstanden geven een speels effect. (niet in een gelid langs de weg)

#### Investeringsen in de invloedsfeer van de bouwlanden \_

Oud bouwlanden kenmerken zich in algemene zin door openheid op het complex en verdichting met groen en bebouwing aan de randen. Dat is zeker op dit oud bouwlandcomplex het geval aangezien het wordt begrensd door andere landschapstypen, het bos en de beek. In de loop van de tijd is op het bouwlandcomplex een sterke verdichting plaatsgevonden. Ten noorden bevindt zich het bedrijf Coonen, dat met teelt ondersteunende voorzieningen het gebied verdicht heeft. Aan de zuidzijde bevinden zich wel open percelen. We stellen voor om hier de perceelsgrenzen wel met groen vorm te geven, maar tegelijk ook doorkijkjes te behouden, om het bedrijf niet af te sluiten, maar voelbaar te houden, dat het onderdeel is van iets groters.

#### Investeringsen in de omgeving \_

Wij vermoeden dat de initiatiefnemer de volledige investering mogelijk op eigen terrein kwijt kan. Mocht dit moet het geval zijn, dan geeft de directe omgeving voldoende aanleiding om kwaliteitsinvesteringen te doen. Er zal dan echter wel moeten worden samengewerkt met andere eigenaren, bosbeheerders of het waterschap. Mogelijkheden zijn het versterken van het beekdal of het versterken van het bosgebied.

#### Overige investeringsen \_

Naast investeringsen in het landschap zijn er kwalitatieve investeringsen mogelijk op het vlak van duurzaamheid, extra investeringsen in architectuur (inclusief bijzondere kleurstelling), bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen. De beeldkwaliteit van het gebouw kan dus een bijdrage zijn. Het kan niet gaan om elementen van of aan het gebouw, maar een integrale verbetering van de wanden kan wel zorgen voor een verbeterde uitstraling van het complex.

Deze investering in beeldkwaliteit kan onderdeel zijn van de aanvullende kwaliteitsverbetering. Hiervoor gelden geen normbedragen. We beoordelen deze bijdrage aan de hand van het totaalplaatje. Er moet een balans zijn tussen de investeringsen in het landschap en de investeringsen in beeldkwaliteit en dat is dus maatwerk.

- De infiltratie van het hemelwater van de verharding is middels grindkoffers langs de nieuwe verharding is nu al geregeld.

#### **Tenslotte**

Mede naar aanleiding van het terreinbezoek heeft de kwaliteitscommissie er alle vertrouwen in dat het plan voldoende kwaliteit met zich mee zal brengen. De commissie ziet dan ook met veel belangstelling de uitgewerkte plannen en voorstellen tegemoet. Deze plannen verbeelden niet alleen de uiteindelijke keuzes van de ondernemer en zijn adviseurs maar geven bovendien inzicht in de totale omvang van de maatregelen.

## 7. Ontwerp



- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. Bedrijfsingang            | 14. Bomenweide/bosje             |
| 2. Parkeren personeel        | 15. Opslag, hooi, mest, machines |
| 3. Parkeren trailers/trucks  | 16. Bosinfiltratiewadi           |
| 4. Parkeren bezoekers        | 17. Springweide                  |
| 5. Entree                    | 18. Buitenrijbak                 |
| 6. Manege                    | 19. Quarantainestel              |
| 7. Stallen                   | 20. Natuurlijke infiltratiewadi  |
| 8. Privéwoning               | 21. Mantel-/zoom-/foerage rand   |
| 9. Privétuin                 | 22. Extensieve weide             |
| 10. Bestaande sparrensingels | 23. Bestaand bos (eigendom)      |
| 11. Privéingang              | 24. Overgangssingel naar bos     |
| 12. Paddocks                 |                                  |
| 13. Fruitweide               |                                  |

## Bestaand "groen"



1. Beukenhagen – *Fagus Sylvatica*
2. Sparreningels – diverse soorten
3. Oude sparren – diverse soorten
4. Eiken – *Quercus Robur*
5. Bomenweide – (lariks, beuk en eik)

## Nieuw toe te voegen "groen"



- |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Tamme kastanje – <i>Castanea Sativa</i> 11x<br>aan te planten in maat 20/25                                        | 11. Lindes – <i>Tilia Cordata</i> 10x<br>aan te planten in maat 20/25                                                                                                                                           |
| 7. Linde – <i>Tilia Cordata</i> 4x<br>aan te planten in min. maat 20/25                                               | 12. Treurwilg – <i>Salix Sepulcralis Tristis</i> 1x                                                                                                                                                             |
| 8. Hoogstamfruitbomen 16x<br>4x kers<br>4x appel<br>4x peer<br>4x pruim<br>aan te planten in min. maat 12/14          | 13. Vliegden – <i>Pinus Sylvestris</i> 2x<br>aan te planten in maat 400/500                                                                                                                                     |
| 9. Bijplant/ vervanging bomen die "op"<br>zijn. Voor en na vervangen.                                                 | 14. Transformatie akkergrond in<br>- ecologische infiltratiewadi $\pm 500\text{m}^2$<br>- foerage (ruige grasvegetatie/<br>mantel+zoomvegetatie $\pm 2000\text{m}^2$<br>- Extensieve weide $\pm 3000\text{m}^2$ |
| 10. Bij te planten beukenhaag<br><i>Fagus Sylvatica</i> $\pm 100\text{m}^1$ , 4p/m <sup>1</sup><br>in de maat 100/120 |                                                                                                                                                                                                                 |

## Overzicht compensatie "groen"



- |                                           |                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. Tilia Cordata 20/25. 10x linde         | 7. Tilia Cordata 25/30. 4x Linde          |
| 2. Pinus Sylvestris 30/-. 2x vliegden     | 8. Castanea Sativa 20/25. 11x eetkastanje |
| 3. Infiltratiewadi +- 500m <sup>2</sup>   | 9. Fagus Sylvatica. 880m Beukenhaag       |
| 4. Foerage zoom +-2000m <sup>2</sup>      |                                           |
| 5. Extensieve weide +- 3000m <sup>2</sup> |                                           |
| 6. Hoogstamfruit 8x                       |                                           |

## Onderhoud en instandhouding

De intensieve tuin (entree manege en privétuin) is in deze overeenkomst niet meegenomen.

Het landschappelijk deel wat de omkadering en de overgang naar het omliggende cultuur en natuurlandschap vormt, zal door onderstaande uitgangspunten in stand gehouden worden.

1. Tilia Cordata – Linde – 10x  
Dient om een geleiding naar het landschap te maken en tevens de parkeerplaatsen af te schermen.  
\* Daarom niet meer opkronen dan strikt noodzakelijk.
2. Pinus Sylvestris – Vliegden – 2x  
Dienen om een overgang te maken naar het achterliggende bos.  
\* Zo laag mogelijk vertakking laten.
3. Infiltratiewadi  
Dient om eigen hemelwater op een natuurlijke, duurzame manier te infiltreren in de bodem, waarbij dieren en planten tevens profiteren van de vochtige bodem en er door de natuurlijke vorm een meerwaarde in het landschap ontstaat.  
\* 1x per jaar in februari uitmaaïen
4. Foeragezoom  
Dient om een zoom vegetatie te creëren, waarbij wilde dieren en vogels kunnen foerageren.  
\* 1-2x per jaar maaïen.
5. Mantelvegetatie  
Dient om een overgangsmantel naar het dichte bos erachter te maken, waar meestal bes- en vruchtheesters groeien die als wildvoer kunnen dienen.  
\* Snoei indien nodig voor instandhouding sortiment en beperking bramen.
6. Extensieve weide  
Dient tevens als foerageergebied voor wilde dieren en vogels.  
\* Geen bemesting toepassen, wel bekalking om verzuring te voorkomen.
7. Hoogstamfruit 16x  
Dien om een overgang naar het achterliggende bos te maken met als bijkomstigheid dat vele insecten, vogels en dieren van bloesem en vrucht profiteren.  
\* Iedere 2 tot 3 jaar in januari – februari snoeien, met uitzondering van kers. Deze moet worden gesnoeid in augustus – september. Kersen zo weinig mogelijk snoeien; deze laten groeien. Bemesten met organische mest.
8. Castanea Sativa – Tamme kastanje/eetkastanje – 11x  
Dienen om een open weidelandschap te creëren met solitaire bomen, voor schaduwvorming voor de paarden in de wei, om de storende tunnelkassen van de rechterburen uit het oog te werken en langs Op den Bosch om een geleiding naar de Castanea's verder op in de straat te maken.  
\* Minimaal opkronen zodat ze volledig uit kunnen groeien.
9. Fagus Sylvatica – Beukenhagen - 880m<sup>1</sup>  
Deze geven een mooie verzorgde eenheid op het complex met diverse functies wat tevens de uiteindelijk hoogte bepaald zoals:
  - Uit het oog werken van de tunnelkassen rechts (2,00 - 2,50 m hoog)
  - Afschermen privétuin (2,00 - 2,50 m hoog)
  - Omkadering ingang (1,20 m hoog)
  - Omkadering en afscherming van paarden van buitenrijbak (ongeveer 1,80 m hoog)  
\* Het onderhoud bestaat uit 1x per jaar snoeien en de voet onkruidvrij te houden.

10. De sparrensingels

Dienen als aankleding en afscherming van de springweide, maar hebben een belangrijke functie in de instandhouding van de biodiversiteit op het complex, mede omdat hier vele soorten vogels in nestelen.

\* Diverse sparren (*Picea abies*) zijn aan het einde van hun leven. Deze worden voor en na vervangen door Douglassparren (*Pseudotsuga menziësii*) met hier en daar een inlandse loofboom (eiken en berken).

11. \* De bomenweide zal in stand gehouden worden door voor en na wisselen van de lariksen in een eiken-berkenbosje.

Door dit beheer zal een mooi landschappelijk “plaatje” in stand gehouden en uitgebreid worden, met als basis het omliggende landschap passend bij de sfeer op deze locatie en de wensen van de eigenaar en de gemeente Peel en Maas.

## 8. Kwaliteitsbijdrage Carpe Diem Equestrian Team Baarlo

*Mede naar aanleiding van het paletadvies van de Kwaliteitscommissie Peel en Maas d.d. 17-12-2015*

### In voorbereidende fase

- complete sanering asbestdaken van bestaande bebouwing en vernieuwen daken
- afkoppelen regenwater van riool door toevoegen infiltratiesloot
- verbeteren kwaliteit bestrating door:
  - o saneren gebroken asfaltbestrating ( ± 1.500 m<sup>2</sup> )
  - o opruimen allegaartje van bestratingen
  - o opruimen diverse betonplaten
  - o aanleg uniforme asfaltbestrating met landelijke uitstraling
- sloop van ± 120 m<sup>2</sup> stal
- verplaatsen quarantainestallen waardoor minder bouwblokverdichting en meer landelijke uitstraling ontstaan is.



### Door kwaliteitsverbetering bestaande bebouwing

In het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt naast de landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage geleverd door de kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing. Ten behoeve van deze kwaliteitsverbetering is deze bebouwing geüpgraded en heeft deze een facelift gekregen. In onderstaande fotocompilatie is deze transformatie van de bestaande bebouwing inzichtelijk gemaakt. Daarbij is de oude situatie steeds naar de inmiddels gerealiseerde situatie inzichtelijk gemaakt.





De fotocompilatie laat een duidelijk verschil zien van de kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing is gewijzigd van wit geschilderde betonnen gebouwen in warme met natuurlijk hout beklede gebouwen in combinatie met antracieten raamaccenten. Tevens is het gehele dak vervangen waarbij de asbest golfplaten vervangen zijn door geïsoleerde sandwich platen. Het geheel heeft daarbij een hoog afwerkingsniveau waarbij kwaliteit voorop staat. De bestaande bebouwing heeft daardoor een natuurlijke en duurzame uitstraling gekregen die ook gezien mag worden in het buitengebied van Peel en Maas. Deze architectonische en met natuurlijke materialen ontworpen transformatie van de bebouwing in combinatie met de inrichting van de groene buitenruimte (landschappelijke inpassing) kan gezien worden als een 'parel' in het buitengebied van Peel en Maas.

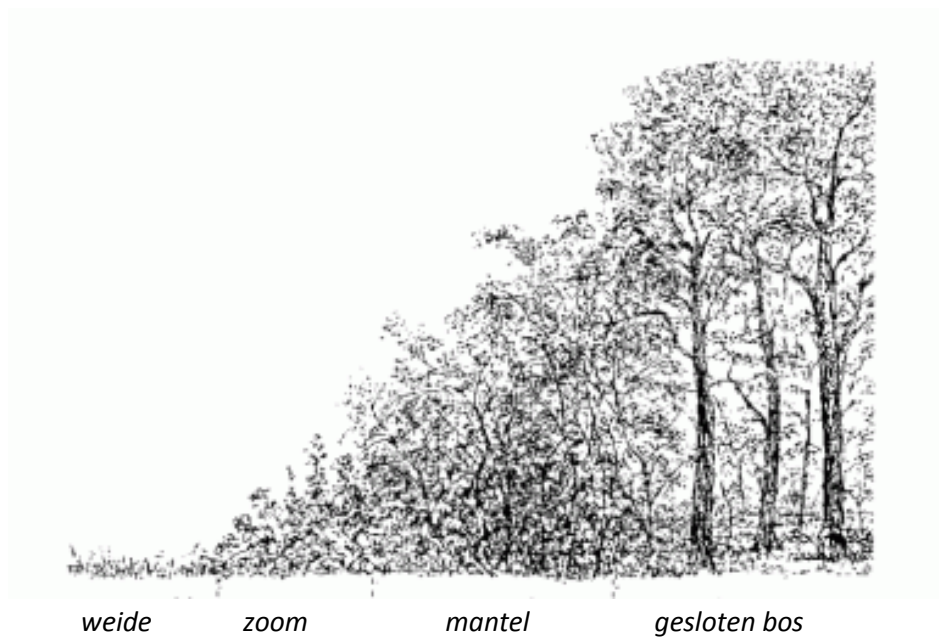
De "goedkope betonblokmanege" is veranderd in een gebouw met een bijzondere architectonische uitstraling door vorm- en materiaalgebruik. Het gehele pand en stallen zijn bekleed met het duurzame Red-Cedar hout waardoor het veel mooier en natuurlijker in het landschap geïntegreerd is en waardoor ook weer een meerwaarde voor de omgeving ontstaan is.

### Door investering in groen/natuur

- Aan de noordoost kant wordt een fruitweide aangelegd ter grootte van  $\pm 1.500 \text{ m}^2$ , wat tevens fungeert als foerageergebied en overgang naar het achterliggende bos.
- Aan de oostzijde komen 10 grotere willekeurig geplante eekastanjes in de paddocks te staan, deels voor schaduw voor de paarden, deels om een overgang te maken ( startend met enkele bomen langs Op den Bosch ) en deels om de storende plastic tunnels van de rechter buurman te camoufleren. Door geen haag langs de weg te plaatsen ontstaan een aantrekkelijk weidebeeld.
- Aan de zuidwestzijde zijn 10 lindes geplant, grotendeels om een geleiding naar het linker landschap te maken en om de parkeerplaatsen uit het zicht te onttrekken.
- Aan de westzijde worden nog enkele bomen geplant om de quarantainestral "aan te kleden" ( eekastanje ) en een overgang te maken naar het achterliggende bos ( vliegdennen ).
- De 2 sparrensingels die links en rechts van de springweide staan, komen langzamerhand aan het einde van hun leven. Deze worden voor en na bijgeplant met enkele inlandse loofbomen maar in hoofdzaak met Douglas sparren om de reeds aanwezige biodiversiteit zoveel mogelijk te waarborgen.
- De aanwezige beukenhagen worden in stand gehouden en waar nodig uitgebreid.
- De mest- en hooiopslagplaats komt al helemaal verscholen in het groen waardoor de nieuwbouw voor de opslag een meerwaarde krijgt t.o.v. de vroegere hooiopslag ( plastic balen ) op de plek waar nu de nieuwe infiltratie wadi wordt gerealiseerd.
- De pal noord gelegen overgangssingel naar het bos (  $\pm 500 \text{ m}^2$  ) zal door beheer in stand worden gehouden.



Eigenaar heeft perceel 1120 ten noordwesten van de locatie gekocht ( grootte  $\pm 0,9$  hectare ) om ruim te kunnen voldoen aan de groencompensatie. Door het huidige gebruik ( akkergrond ) van het voorste gedeelte ( grootte  $\pm 4.500$  m<sup>2</sup> ) om te zetten in extensieve weide (  $\pm 3.000$  m<sup>2</sup> ) en foeragegrasgebied (  $\pm 1.500$  m<sup>2</sup> ) ontstaat er samen met de natuurlijke infiltratiewadi (  $\pm 1.000$  m<sup>2</sup> ) een prachtig overgangsgebied naar het bos met een grote ecologische waarde. Rondom de extensieve weide ontstaat een zoom-mantel vegetatie van minimaal 5 meter breed als overgang naar het bos, een en ander schematisch aangegeven op onderstaande doorsnede tekening en te zien op de foto van de huidige situatie waar dit al aangezet is.



Al met al is er en wordt er op een hoog kwaliteitsniveau gebouwd, gerenoveerd, verplaatst en aangelegd, waarbij natuurvriendelijkheid door opdrachtgever een van de hoofdaandachtspunten is (mede te zien aan het grote aantal nestkasten dat geplaatst wordt).

## 9. Compensatieoverzicht

Compensatiewaarde nog verder in te vullen en/of goed te keuren

|   |                                                                   | Compensatie<br>m <sup>2</sup> 's | Compensatie<br>€ 's | Opmerkingen                                                            |
|---|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>Beeldkwaliteit</b>                                             |                                  |                     |                                                                        |
| 1 | Architectuur en bijzondere vormgeving                             |                                  |                     |                                                                        |
| 2 | Exclusief materiaalgebruik                                        |                                  |                     |                                                                        |
| 3 | Verfraaiing en verbetering gebouwen                               |                                  |                     |                                                                        |
| 4 | Landelijke inpassingen bouwwerken                                 |                                  |                     |                                                                        |
| 5 | Verplaatsing hooiopslag "uit zicht"                               |                                  |                     | Van plek infiltratiewadi naar schuur                                   |
| 6 | Landelijke uitstraling infrastructuur                             |                                  |                     |                                                                        |
| 7 | Natuurlijke houten weideafrasteringen                             |                                  |                     |                                                                        |
| 8 | Transformatie akkergrond in extensieve weide met infiltratie wadi |                                  |                     |                                                                        |
|   |                                                                   |                                  |                     |                                                                        |
|   | <b>Investerings in landschap</b>                                  |                                  |                     |                                                                        |
| 1 | Aankoop en transformatie akkergrond in:                           |                                  |                     |                                                                        |
|   | * ecologische infiltratie wadi                                    | 500                              |                     | 1 - 2 x per jaar maaien/uitmaaien                                      |
|   | * foerage/ruige grasvegetatie/mantel-zoom vegetatie               | 2.000                            |                     | 1 - 2 x per jaar maaien                                                |
|   | * extensieve weide ( 3.000 m2 )                                   |                                  |                     | niet bemesten                                                          |
| 2 | Toevoeging bomen                                                  |                                  |                     |                                                                        |
|   | * 14 Lindes, Tilia cordata - 20/25                                | 28                               |                     |                                                                        |
|   | * 11 eetkastanjes, Castanea sativa 20/25                          | 22                               |                     |                                                                        |
|   | * 16 fruitbomen, Hoogstam 4 kers, 4 appel, 4 peer, 4 pruim        | 32                               |                     |                                                                        |
|   | * 2 vliegdennen, Pinus sylvestris 400/500 H                       | 4                                |                     |                                                                        |
| 3 | 880 m1 beukenhagen                                                | 440                              |                     | 1 - 2 x per jaar snoeien, voet onkruidvrij houden                      |
| 4 | 1.400 m2 sparrensingel                                            |                                  |                     | slechte sparren voor en na wisselen voor Douglas en inlandse loofbomen |
| 5 | 500 m2 overgangssingel naar bos                                   |                                  |                     | om de 3 - 5 jaar opslag terugzetten tot dichter struikhout             |
| 6 | 1.500 m2 fruitweide                                               |                                  |                     | In plaats van paddock                                                  |
| 7 | 2.000 m2 bomenweide/bosje                                         |                                  |                     | slechte bomen voor en na wisselen voor inlandse loofbomen              |
|   |                                                                   |                                  |                     |                                                                        |

|   |                                                   |  |  |  |
|---|---------------------------------------------------|--|--|--|
|   | <b>Investeringsen in duurzaamheid</b>             |  |  |  |
| 1 | Afkoppelen regenwater van riool                   |  |  |  |
| 2 | Saneren asbestdaken en "verdachte" halfverharding |  |  |  |
| 3 | Vergroten biodiversiteit                          |  |  |  |
| 4 | Aanleg infiltratie wadi                           |  |  |  |
| 5 | Gebruik LED verlichting                           |  |  |  |

## 10. Conclusie

Door samenwerking, zorgvuldig overleg en deskundig advies met respect voor natuur, milieu en omgeving, is hier door transformatie van een verouderde manege een schitterend complex gerealiseerd op een hoog kwaliteitsniveau, waarbij kosten nog moeite gespaard zijn, zowel in investeringen in het landschap als in beeldkwaliteit.



*Manege*



*Stallen*