



Landschappelijk inpassingsplan

Donk 2a Kessel

Invulling geven aan VAB-locatie

Behorende bij bestemmingsplanwijziging Donk 2& 2a Kessel

Colofon

Titel: Erfbeplantingsplan – Donk 2A Kessel

Locatiegegevens: Donk 2a Kessel

Opdrachtnemer: Mount advies



MOUNT

Feije van Eijndhoven

Adres: De Loop 22 6027 SB Soerendonk

E-mail: feije@mountadvies.nl

Datum: 25 april 2022

Inhoud

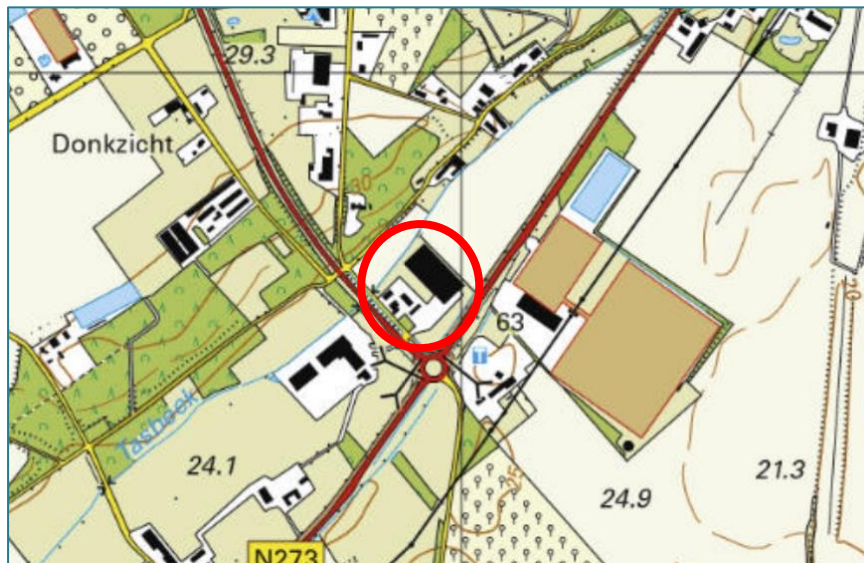
Colofon	2
Aanleiding	3
Cultuurhistorie en Landschap	4
Beleid natuur & landschap	5
Bestaand te behouden groen	7
Erfbeplantingsplan	8
Beheer en onderhoud	10

Aanleiding

Op de locatie Donk 2a in Kessel was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij is met toepassing van de warme saneringsregeling recent beëindigd en gesloopt.

De initiatiefnemers zijn voornemens om een nieuwe invulling te geven aan de locatie. Zij hebben de wens om op de locatie een agrarisch verwant bedrijf te vestigen, gericht op primair het aanleggen, onderhouden en beheren van hippische accommodaties. Daarnaast heeft een klein deel van de werkzaamheden betrekking op sportvelden en (grootschalige) groenvoorzieningen. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind en worden twee bedrijfsloodsen opgericht. De bestaande woning wordt herbestemd tot 'plattelandswoning', waarmee het voor een derde mogelijk is/ blijft op de locatie te wonen ondanks dat er geen binding is met het bedrijf.

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk. Onderdeel van deze bestemmingsplan wijziging is dat de nieuwe functie landschappelijk moet worden ingepast. Dit document betreft de onderbouwing en uitleg voor de noodzakelijke landschappelijke inpassing.



Algemene gegevens planlocatie

Adres:	Donk 2a 5995 PL Kessel
Kadaster:	Gemeente KSLOO sectie G nummers 324 & 326
Huidige bestemming:	Agrarisch - intensieve veehouderij
Oppervlakte bouwblok:	Huidig circa 1,77 ha. Nieuw circa 1,28 ha.
Te realiseren:	Agrarisch verwant bedrijf

Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas in de oksel van de doorgaande wegen Midden Peelweg N277 en Rijksweg N273. De kern Kessel bevindt zich ca. 1 km ten zuiden van het plangebied, kern Baarlo is ruim 2,5 km in noordoostelijke richting gelegen.

Geschiedenis van het landschap

Kessel is een landelijk gelegen Maasdorp in Midden Limburg. Het is één van de oudste dorpen langs de Maas, en is ontstaan rond een middeleeuwse wachttoren (10e eeuw). Kessel was een van de kleinste zelfstandige gemeenten van de provincie Limburg. De enige officiële kernen binnen de gemeente waren Kessel (rijks erkende historische kern) en het van oudsher bijbehorende Kessel-Eik. Ook de gehuchten Broek, Hout, Donk en Oyen behoorden tot de gemeente Kessel. Tijdens gevechten aan het einde van de Tweede Wereldoorlog werden Kasteel de Keverberg, de kerk, de dorpskern en de molen zwaar beschadigd. Van het kasteel restte na de oorlog alleen nog de ringburcht. Langs de Maasoever strekken zich als een lintbebouwing: het veerpont, de parochiekerk, het Huys Kessel en Gravenhof uit. Ten zuiden van het dorp treft men de buurtschap Kessel-Eik aan, ten noorden de buurtschappen Hout en Oijen. Meer westelijk, aan de overzijde van de Napoleonsbaan liggen nog de gehuchten Spurkt, Dijk en Broek en de buurtschap Donk.

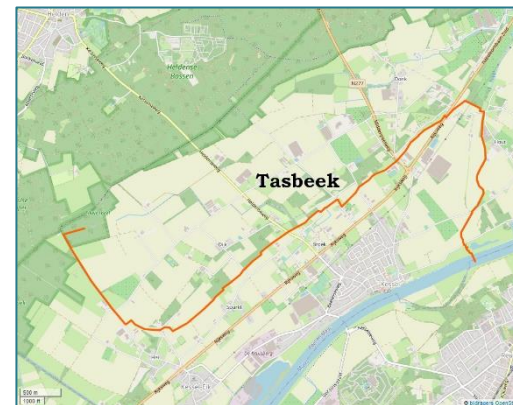
Een voormalige oude Maasbedding vormt nu de Tasbeek, welke ten noorden van Kessel in de Maas uitmondt. Ten noordwesten van Kessel ligt een reeks, deels beboste, rivierduinen. De 9,2 kilometer lange beek die voornamelijk oude Maasbeddingen volgt begint in een bos genaamd Eikelenpeel. Na een kleine anderhalve kilometer de Lankerd, een oude landweer, te hebben vergezeld buigt hij bij Hei richting noordoosten en stroomt parallel aan de rivierduinen voorbij Spurkt en Kessel om halverwege Kessel en Baarlo vrijwel onzichtbaar onder de Napoleonsbaan door te stromen. Bij Hout buigt de Tasbeek plots in zuidelijke richting om iets ten oosten van Kessel in de Maas uit te monden. In 2015 werd het mondingsgebied van de Tasbeek teruggebracht in de oorspronkelijke staat door hermeandering en het inrichten van een natuurgebiedje.



SITUATIE 1900



SITUATIE 1950



STROOM TASBEEK



SITUATIE 1930



SITUATIE 1975

Beleid natuur & landschap

Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van 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. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit.

In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel is per gebiedstypologie bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. De bedoeling hiervan is de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied te compenseren. Daarbij wordt de zogenaamde “drietrapsraket” gehanteerd. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is op de locatie van de aanvrager, dan wel op een alternatieve locatie kan een bijdrage gestort worden in het “Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling”. Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om zelf compenserende maatregelen uit te voeren in bepaalde projecten welke in de Structuurvisie genoemd zijn. De uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie Buitengebied biedt de mogelijkheid om de bijdrage in het fonds te kunnen vragen.

Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype ‘oude verdichte/ besloten bouwlanden’. Voor de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf in VAB is in de Matrix aanvullende kwaliteitsverbetering in het kwaliteitskader opgenomen dat de norm voor aanvullende kwaliteit zodanig moet zijn dat het gewenste doel

wordt bereikt. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende landschapstypen.

Op de locatie Donk 2 – 2a is een grote kwaliteitswinst behaald door de sanering van de varkenshouderij. De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en het verdwijnen van de milieu impact van de intensieve veehouderij vormt een meerwaarde voor de locatie en de omgeving. Daarnaast wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing, waarin wordt aangesloten bij de aanwezige landschapselementen. Door het opnemen van de maximale bebouwingsomvang van 2.600 m² is zeker gesteld dat op de locatie blijvend wordt gezorgd voor een sterke ontstening. Door deze maatregelen wordt het gewenste doel voor Donk 2 – 2a bereikt.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Om invulling te geven aan de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie uit het Structuurplan Peel en Maas, is het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas opgesteld. Het kwaliteitskader geeft invulling aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied bij nieuwe ontwikkelingen. Deze invulling wordt bepaald aan de hand van de indeling van het initiatief in één van de 9 gebiedstypen die samen de variatie aan gebieden weergeven. Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn ingevolge het gemeentelijk structuurplan, de gronden waarop de gewenste uitbreiding plaats dient te vinden aangewezen als “oude verdichte/ besloten bouwlanden”.

De uitgangspunten voor landschapsversterking in de oude verdichte/ besloten bouwlanden zijn:

- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken;
- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen;
- Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen;
- Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij erven;

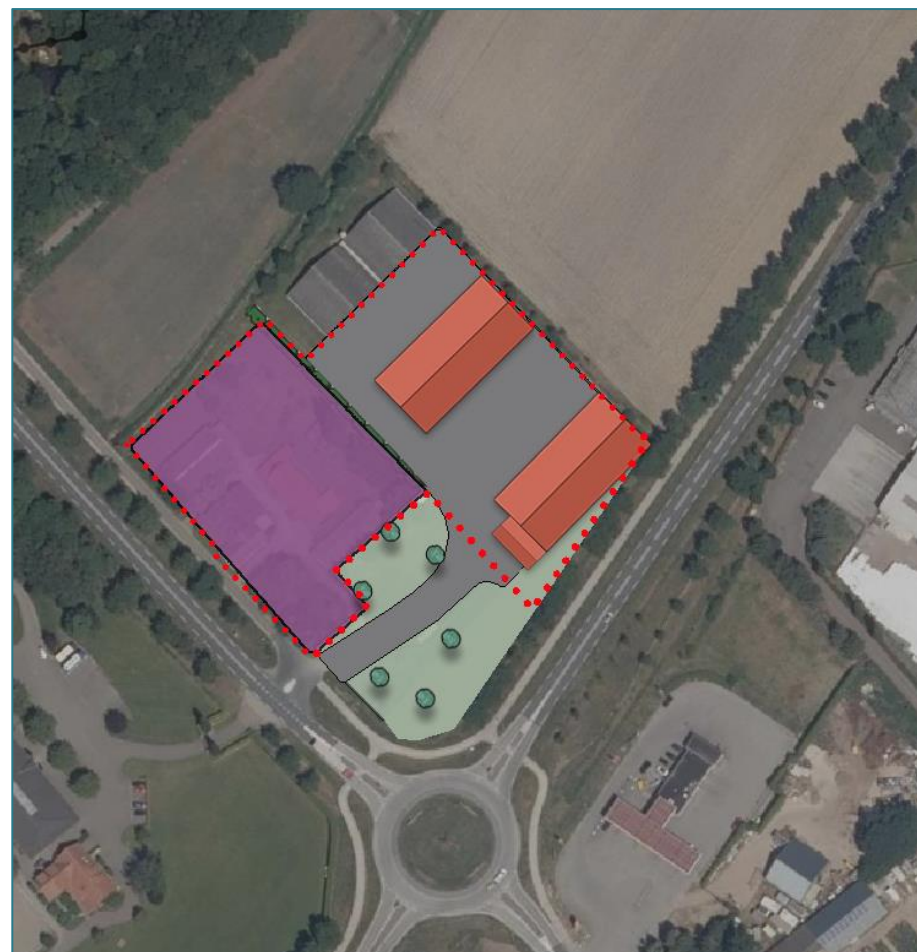
- Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie;
- Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden;
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

Voor de benodigde kwaliteitsverbeteringen wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende kwaliteitsverbeteringen. Voorliggende initiatief betreft de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf op een voormalige intensieve veehouderij-locatie. De locatie is niet gelegen in de zone 'ontwikkeling bebouwingslinten en kernrandzone'. Voor het overig buitengebied geldt voor deze ontwikkeling Basiskwaliteit plus en aanvullende kwaliteitsverbeteringen.

Een belangrijk deel van de kwaliteitswinst is gelegen in de beëindiging van de varkenshouderij en sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt voorzien in landschappelijke inpassing. In totaal wordt er 5350m² gesloopt. Hiervoor komt 2600m² aan bebouwing terug. Dit is een winst van 2750m².



OUDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Bestaand te behouden groen

Op de locatie zijn al diverse landschapselementen aanwezig. Deze worden behouden, aangevuld of vernieuwd. Er zijn de volgende groenelementen aanwezig:

- 1) Restanten historische houtwal achterzijde perceel
- 2) Onderbroken houtsingel aan zijde Tasbeek
- 3) Laanstructuur Rijksweg
- 4) Onderbroken houtsingel tussen beoogde plattelandswoning en bedrijfslocatie

Het overige bestaand groen is strek verwilderd en zal vervangen worden.



Erfbeplantingsplan

Om de nieuwe bedrijfslocatie landschappelijk in te passen wordt aangesloten bij de bestaande (historische) structuren. De waardevolle structuren en elementen worden behouden en versterkt. De huidige rommelige uitstraling bij de inrit wordt geheel aangepakt. Concreet worden de volgende nieuwe elementen toegevoegd:

1. Aan de zijde van de Rijksweg, Donk en langs oprit nieuwe beukenhagen.
2. In de beukenhagen aan de zijde Donk en langs de oprit hoogopgaande haagbeuken.
3. Op erfgrens met Donk 2 een deels wintergroene en bloemrijke wilde haag met o.a. hazelaar, zwarte els, hulst, liguster, hondsroos, kardinaalsmuts, & gele kornoelje
4. Versterken historische houtwal met o.a. zomereik, hazelaar, linde, zwarte els, ruwe berk, schietwilg, haagbeuk en sleedoorn.
5. Een vogelbosje (houtstruweel) aan de noordkant van het perceel als afscherming tussen plattelandswoning en bedrijfslocatie.

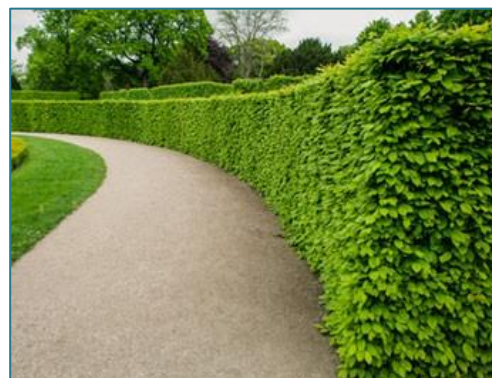
Soort	Lengte	Breedte	M ²	Aantal/ strekkend	Totaal Oppervlak
Beukenhagen	1m	0,5m	0,5 m ²	330 m	165m ²
Bomen in rij	1m	2m	2m ²	9 stuks	18m ²
Gemengde hagen	1m	3m	3 m ²	120 m	360m ²
Bosplantsoen - houtwal	1m	5m	5 m ²	143m	715m ²
Bosplantsoen / vogelbos			940m ²		580m ²
Oppervlak bouwvlak			12.800m ² – 10% = 1280m ²		1838m ²

Het nieuwe bouwblok heeft een oppervlakte van 12.800m². Hiervan moet conform het gemeentelijke beleid 10% op de locatie geïnvesteerd worden in groen. Uit bovenstaande tabel blijkt dat hier ruimschoots aan wordt voldaan.

Nieuwe aanplant

Beukenhagen

Aan de gehele zijde van de Rijksweg en de Donk wordt een nieuwe beukenhaag geplaatst. Tevens wordt de vernieuwde entree begeleid door geschoren beukenhagen (*Fagus Sylvatica*) met een hoogte van circa 1.20m. De beukenhaag is een inheemse soort en blijft zijn blad behouden in de winter. Hierdoor is er het jaar rond sprake van landschappelijke inpassing. De beukenhagen zijn daarnaast geschikt voor nestgelegenheden voor vogels.



Haagbeuken in beukenhaag

In de beukenhagen die de oprit begeleiden en aan de zijde van de Donk worden enkele haagbeuken (*Carpinus betulus*) gerealiseerd als laanbomen. Haagbeuken zijn inheemse waardplanten voor vogels en insecten. Onder andere de appelvink en de boomklever zijn dol op de zaden die haagbeuken in de herfst produceren.



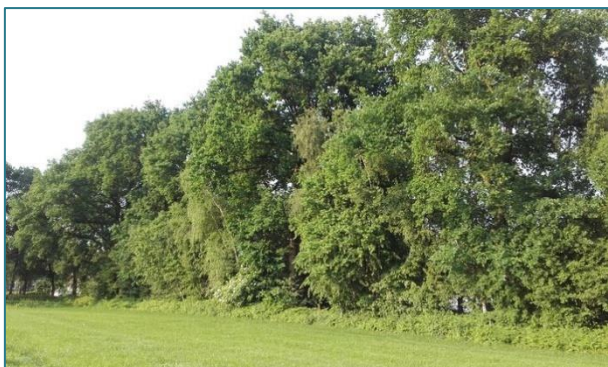
Wilde haag

Op de erfgrans met de bedrijfswoning, welke omgezet wordt naar plattelandswoning, wordt de bestaande houtwal geherstructureerd. Waardevolle bomen blijven behouden en de houtwal wordt verder aangevuld met een wilde haag. De haag heeft een breedte van circa 3 meter en bestaat uit heesters als onderbegroeiing en bestaande bomen. In de singel kunnen de volgende soorten toegepast worden: hazelaar (*Corylus avellana*), zwarte els (*Alnus glutinosa*), hulst (*Ilex aquifolium*), liguster (*Ligustrum Vulgare*), hondsroos (*Rosa canina*), kardinaalsmuts (*Euonymus planipes*) etc.



Versterken historische houtwal

Aan de noordzijde van het perceel ligt een historische houtwal. Deze houtwal is op oude kaarten al zichtbaar (zie pagina 4). De houtwal wordt aangesterkt met o.a. zomereik (*Quercus robur*), hazelaar (*Corylus avellana*), linde (*Tilia cordata*), zwarte els (*Alnus glutinosa*), ruwe berk (*Betula pendula*), schietwilg (*Salix Alba*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) & sleedoorn (*Prunus spinosa*).



Vogelbos (houtstruweel)

Tussen de bedrijfsocatie, de Tasbeek en de plattelandswoning wordt een vogelbosje gerealiseerd. Deze houtstruwelen zijn een ideale schuilplaats voor vogels. De soortenkeuze is bepalend voor de aantrekkelijkheid voor diverse vogelsoorten. Hierdoor valt de keuze op de volgende soorten: krent (*Amelanchier*), vlier (*Sambucus*), liguster (*Ligustrum*) en vuilboom (*Rhamnus*), door hun bessen aantrekkelijk voor vogels, de liguster blijft ook in de winter grotendeels groen en biedt ook dan beschutting voor de vogels. Daarnaast worden ook hazelaar (*Corylus*), Gelderse roos (*Viburnum*) en kardinaalsmuts (*Euonymus*) aangeplant. Naast vogels zullen ook veel bijen en hommels zich hierin thuis voelen; de meeste soorten zorgen ook voor veel nectar tijdens de bloeiperiode. De verschillende soorten zullen in groepen van 3 of 5 aangeplant worden, zodat zwakkere soorten niet 'ondergesneeuwen' in het totaal.



