



Landschappelijk Inpassings Plan

BESTEMMINGSPLANWIJZIGING VIERUITERSTEN 6, MEIJEL

Landschappelijke Inpassing

Vieruitersten 6 Meijel

Opdrachtgever

[REDACTED]
Vieruitersten 6
5768 RP Meijel

Documentnummer 20220325022
Versienummer LIP3
Status concept
Datum 11 januari 2023

Onderzoeker Urban Association

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Auteur

[REDACTED]

Paraaf

[REDACTED]

Kwaliteitszorg

Urban Association is lid van de BNA (Nederlands Bureau voor Architecten) en is vaak conceptueel betrokken bij de pre-formele fase van operationele handelingen van bedrijven en organisaties in bouwprocessen, creatieve vraagstukken, maatschappelijke onderwerpen, bestemmingsplanwijzigingen en principeverzoeken voor ondernemingen en hun initiatieven. Zij hanteren de gedragscode en normen en waarden van de BNA en werken volgens de DNR 2011 Rechtsverhouding consument–architect en CR 2013, wat opdrachtgevers de gelegenheid biedt om hen aan te spreken op de kwaliteit en integriteit van hun werk.

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	04
2. Bestaande bedrijfswoning	06
3. Locatie en luchtfoto plangebied	07
• ontsluiting plangebied	
4. Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied	08
• Landschap	
• Locatie & historie	
5. Initiatief en palletvisie	12
6. Landschappelijke inpassing	13
• Toekomstige sloop en nieuwbouw	
• Investeringslocatie	
• Bouwvlak en bebouwing	
• Ontwerp en bestemmingsvlak	
7. Compensatieberekeningen	19
8. Fysieke maatregelen en beplantingsplan	21
• Ingeplande inpassingsruimte	
• Ontstening	
• Verplichte verrekening	
9. Landschapsplan met onderhoudsmaatregelen	23
10. Aanvullende kwaliteitsbijdrage	25
• Infiltratievijver	
11. Conclusie	28

I. Inleiding

Ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging is dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de Vieruitersten 6, kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F en perceelnummers 273, 274 gedeeltelijk en 1582 gedeeltelijk, verder te noemen “het plangebied”.

Doel is het komen tot een landschappelijke inpassing van de wijziging binnen het plangebied, zodat deze voldoet aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering. De oorspronkelijke agrarische functie (varkenshouderij en paardenstoeterij) van de initiatieflocatie wordt aangepast naar bedrijfsbestemming en agrarisch verwant bedrijf zijnde hoveniersbedrijf met boomkwekerij. Het plangebied ligt volgens het ‘Structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas’ in de gebiedstypologie Bos- en Natuurgebieden. De Vieruitersten waar het plangebied aan ligt is de scheiding tussen deze gebiedstypologie en de gebiedstypologie Beekdalen/ Rivierendal.

Het plangebied ligt langs een karakteristieke oude ontsluitingsweg uit de ontginningstijd (Vieruitersten) met bomenrij en met weiden eromheen tegen de bosomgeving Helenavaart en Kanaal van Deurne. Haar eigen erf heeft geen noemenswaardige omzoming met groen. Een klein struikbosje en hoge haag van *Prunus laurocerasus* kaderen resp. zuidelijk en westelijk het perceel. (fig. 7). Het agrarische karakter van het gebied is op de nevenstaande kaart goed te zien.

Om de nieuwe ontwikkelingen in combinatie met de bestaande situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken dient in het kader van het gemeentelijk kwaliteitskader Peel en Maas (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 plan maakt inzichtelijk op welke wijze invulling wordt gegeven en voldaan wordt aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

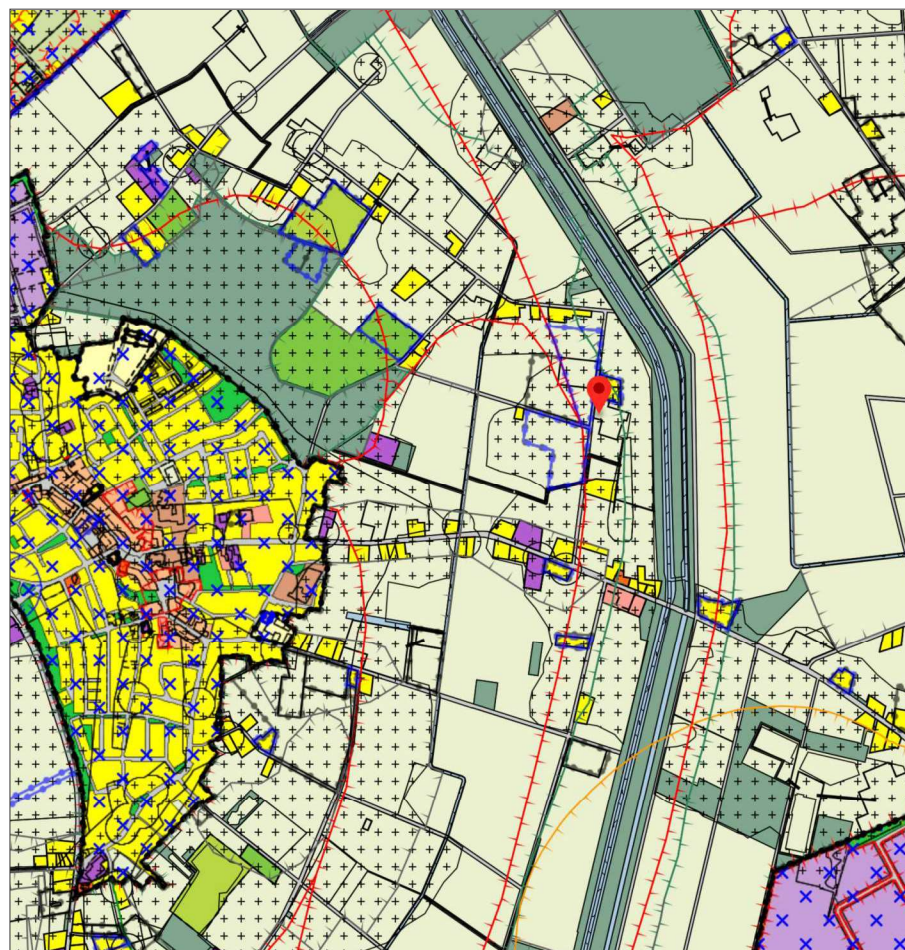


Fig. 1 (Bron: Ruimtelijke Plannen, 2022)



Fig. 2 Vieruitersten 6 Zuidzijde (Bron: UA maart 2021)

2. Bestaande bedrijfswoning

Vieruitersten 6



Fig. 3 Vieruitersten 6 WEST zijde (Bron: UA, maart 2021)



Fig. 4 Vieruitersten 6 OOST zijde (Bron: UA, maart 2021)

Het woonhuis dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw. Hoewel de bedrijfswoning in een zeer slechte staat is heeft de initiatiefnemer het voornemen de bestaande situatie te renoveren en te incorporeren in een verbeterde stedenbouwkundige ligging. Hierdoor gaat de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving een rol spelen in het landschappelijk inpassings plan.



Fig. 5 Vieruitersten 6 erfzicht (Bron: UA maart, 2022)



Fig. 6 Vieruitersten 6 NOORD zijde (Bron: UA maart, 2021)

3. Locatie en luchtfoto plangebied

Op nevenstaande luchtfoto is een overzicht te zien van het plangebied en de directe omgeving. Hierop is duidelijk het agrarische karakter van de omgeving terug te zien. Opvallend is de bosstrook aan de Helenavaart en Kanaal van Deurne en de aaneengesloten eenzijdige boomrijen langs de wegen.

Het met witte stippellijn omgeven gebied is eigendom van de familie [REDACTED] (6 ha). De initiatiefnemer is voornemens dit op termijn aan te werven en geheel of gedeeltelijk als boomkwekerij door te ontwikkelen. Het initiatief is daarom gebaseerd op een grondgebonden agrarisch verwant bedrijf, hoewel het hoveniersbedrijf een niet-grondgebonden landbouwbedrijf is. Het perceel 1582 aan de oostzijde van het plangebied wordt bij aanvang van het initiatief als eerste als boomkwekerij ingericht. (fig 7. wit kruis)

Op de onderstaande afbeeldingen van het plangebied is duidelijk de invloed te zien van de reconstructie wetzone verwervingsgebieden en de WRO-zone wijzigingsgebied 6 bn. In dit landschappelijk inspanningsplan wordt de gebieds typologie kaart Bos-en natuurgebieden uit het Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas gevolgt.

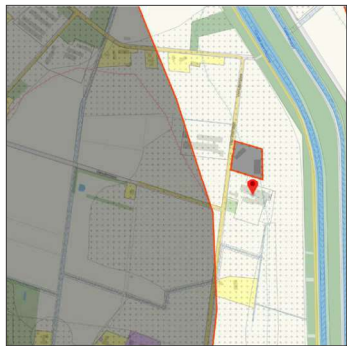


Fig 8 Reconstructie wetzone verwervingsgebieden

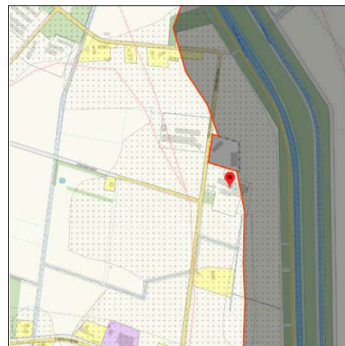


Fig 9 WRO-zone wijzigingsgebied 6 bn (Ruimtelijke Plannen, 2022)



Fig. 7 Satelliet en topografie perceel 273 (Bron: Ruimtelijke Plannen, 2022)

ONTSLUITING PLANGEBEID

Op de landschapskaart hiernaast (Fig. 8) zijn duidelijk de belangrijkste wegen (Heldensedijk en Vieruitersten) te zien. De Heufkensweg is de scheiding tussen bebouwde kom van Meijel en de agrarische landerijen en aan de oostzijde wordt het plangebied afgebakend door de Helenavaart en Kanaal van Deurne. Opvallend is het open, agrarische karakter van de omgeving, dat doorsneden wordt met boomrijen en afgewisseld met diverse bosopstanden van verschillende grote..

4. Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

De initiatieflocatie bevindt zich op de Peelrandbreuk en scheiding van de Roerdalslenk en Peelhorst. Hoewel in de geologische ondergrond het verzet (de totale beweging) langs de breuken van de Peelhorst vele honderden meters bedraagt, is het hoogteverschil aan de oppervlakte veel geringer. De Peelhorst ligt slechts enkele meters hoger dan de nabijgelegen slenken en van reliëf is nauwelijks sprake. (Fig. 9)

Het zand op de horst is grover van korrel dan in de nabijgelegen slenk en bevat veel meer keien. Dit komt doordat dit zand door rivieren is afgezet (de formaties van Beegden en Kreftenheye), terwijl het zich in de slenk bevindende dekzand door de wind werd aangevoerd in de laatste fase van het Weichselien (onderdeel van de Formatie van Bostel).

Op de Peelhorst stagneerde het water, daar zij een waterscheiding vormde tussen Maas en Aa. In perioden van zeespiegelstijging, zoals in het Atlanticum, steeg op de horst ook het grondwaterpeil en begon zich veenmos te ontwikkelen, wat door het wateropnemend vermogen ervan een kunstmatige waterspiegel schiep en hoogveen ging vormen, wat sinds 1850 vrijwel geheel ontgonnen is. De aanwezige bodemgesteldheid is geschikt voor akkerbouw en kweek van bomen en struikbos.

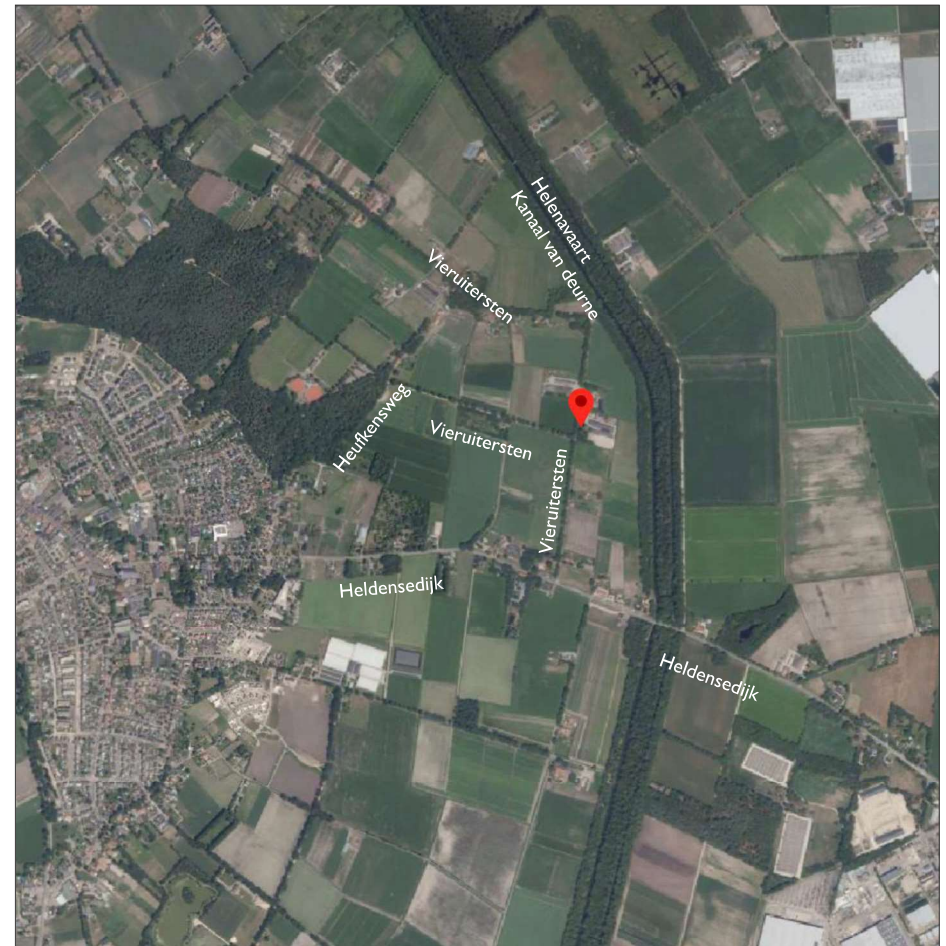


Fig. 10 Landschapskaart plangebied en omgeving met ontsluitingswegen (Bron: Ruimtelijke Plannen, 2022)

LANDSCHAP

De Peelrandbreuk is belangrijk voor het ontstaan van de Verheven Peel (noordelijk van Meijel), omdat hij ondoorlatend is voor water. Dat komt omdat zich langs die breuk ijzerafzettingen vormen en omdat leemlagen bij de verschuivingen langs de breuk worden uitgesmeerd. Zo vormt hij als het ware een ondoorlatende verticale ondergrondse damwand. Het omhoog komen van de peelhorst veroorzaakte dat de Maas, die in de ijstijd op de peelhorst lag, sneller ging stromen en daarbij vanwege de bevroren ondergrond een ondiep en kilometers breed dal ging uitschuren met een steile rand. De oostkant van Meijel (met o.a. het natte-weide gebied het Molentje en de polder, noordelijker van het plangebied) ligt in dit oud Maasdal, waarin op het eind van de ijstijd de veenvorming begon. De steile terrasrand ervan is plaatselijk nog te herkennen, met name bij de kruising van Molenbaan en Vieruitersten. Deze terrasrand hield als een soort stootbuffer verdere uitbreiding van het hoogveen naar het westen tegen.

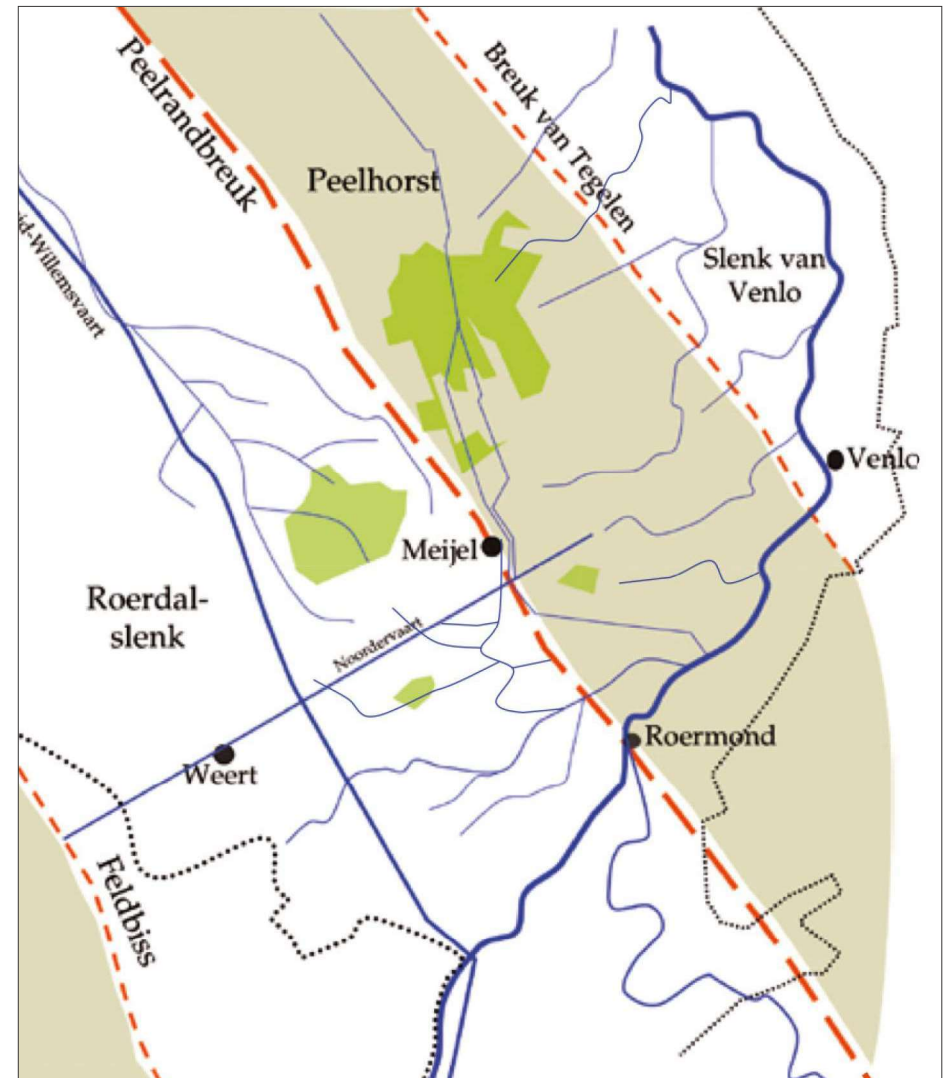


Fig. 1 | Slenk en Horst afwisseling rondom Meijel (Bron: Meijel, kruispunt van twee 'Peelen')



Fig. 16 Vieruitersten belendende percelen NOORD/WEST (Bron: Google Earth, 2021)

5. Initiatief en palletvisie

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 de gemeente Peel en Maas plaatsgevonden (), waarna een principeverzoek en eerste plan door de heer () is opgesteld en ingediend. Bij het veldbezoek zijn de huidige landschappelijke kenmerken van de omgeving beoordeeld en de groeiplaats omstandigheden op de locatie ingeschat.

De gemeente Peel en Maas streeft naar kwaliteit voor de omgeving en voor de eigenaar/locatie. Dit landschappelijk inpassingsplan is tot stand gekomen door overleg met Kwaliteitscommissie Buitengebied die op 13 juli een palletadvies hebben uitgebracht, waarbij initiatiefnemer aangegeven heeft het belangrijk te vinden dat het zijn intentie is om zijn locatie in te passen in de omgeving met respect voor natuur en milieu. Het initiatief is als functie gebaseerd op een vorm van grondgebonden en agrarisch verwant bedrijf zijnde een combinatie van hoveniersbedrijf met boomkwekerij. Daarom moet naast de basiskwaliteit volgens de 'Matrix aanvullende kwaliteitsverbetering' zodanig voldaan worden aan aanvullende kwaliteit, dat het gewenste doel bereikt wordt. Dit is geïnterpreteerd naar een landschap/plangebied met een duidelijke impuls, zowel optisch als in toegevoegde waarde voor de natuur.

Met behulp van het palletadvies, is het inpassingsplan verder uitgewerkt in onderstaand ontwerp.



Fig. 17 Vieruitersten NOORD/ OOST (Bron: Foto UA/032022)



Fig. 18 Akkers aan de Vieruitersten NOORD/ WEST (Bron: Foto UA/032022)



Fig. 19 Vieruitersten kruising richting NOORD (Bron: Foto UA/032022)

6. Landschappelijke inpassing

TOEKOMSTIGE SLOOP & NIEUWBOUW

- De varkensstallen en paardenstal worden in de nabije toekomst geloopt. Er wordt overwogen de onderliggende mestbassins van de varkensstal her te gebruiken als hemelwateropslag t.b.v. irrigatie groen. Voor de paardenstal komt een aangepaste stal van 13,5x17 m terug. (circulair gebouwd met bestaande materialen). Daarnaast komen aan de oostzijde van het perceel twee mantelzorg woningen voor de ouders van de initiatiefnemer en zijn partner. Het woonhuis wordt stedenbouwkundig met zijn voorgevel aan de Vieruitersten geplaatst en heeft vanuit de bestaande situatie twee kleine uitbouwen in noordelijke en zuidelijke richting om dit beeld te creëren. De oude boerderij wordt gerenoveerd en deels geïncorporeerd in de nieuwe situatie als zijnde aangebouwd bijgebouw. Bij het woonhuis wordt een poolhouse geplaatst met infiltratievijver. De bestaande open siloopslag voor de varkenstal verdwijnt. Daarvoor in de plaats wordt op het perceel de ontsluiting van het perceel georganiseerd. In totaal verdwijnt er 749,50 m² aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van de oude situatie. Qua groenverbetering worden uitheemse hagen (Prunus laurocerasus) en verwilderde struikbos herzien en vervangen door inheemse passende beplanting.

INVESTERING IN DE INITIATIEFLOCATIE

- Bomengroep met rustplaats fietsers en wandelaars
In front van het perceel recht tegenover het kantoor met werkplaats wordt aan de wegzijde de bestaande Prunus laurocerasus haag verwijderd. Met inheemse boomsoorten wordt een carré gevormd van ±625 m² in front van het perceel-aanzicht. Daarmee wordt het aangezicht opener en wordt door toevoeging van een houten bank en tafel een rustplek gecreeerd die uitzicht geeft op de westelijke omgeving richting Meijel.

- Aanleg van infiltratievijver met een natuurlijk karakter.

Aan de zuidzijde wordt een infiltratievijver aangelegd. Rondom de vijver komt een zoom met kruiden die insecten aantrekken. Deze zoom gaat geleidelijk over in het bestaande bosplantsoen dat met inheemse bomen is aangevuld. Door met verschillen in diepte te werken is de kans groot dat ook in drogere perioden de vijver niet droogvalt. Rondom de vijver wordt een verhoogde onderhoudspad aangelegd. Hierdoor is het pad droger en warmer dan de omgeving, wat voor veel insecten aantrekkelijk is. De grond hiervoor komt uit de vijver. Door de vijver ook kikkervriendelijk te maken, kunnen de kikkers de larven van diverse insecten (muggen, paardendaas) bestrijden. Het samenspel van al deze factoren heeft tot gevolg dat er een natuurlijke vijver/poel ontstaat die in een natuurlijk evenwicht zal geraken en daardoor een verhoogde waarde heeft voor de omgeving.

- De zuid-westlijke zijde wordt aangekleed met een bomenrij en mantelvegetatie of een struweelrand. Daarnaast is er een fruigaard gepland, die het landschappelijk karakter versterkt. Het open karakter, dat bij het landschap aansluit blijft daardoor.

- Aan de noord en oostzijde wordt door de aanplant van hagen met daarin solitaire bomen een natuurlijke brede afscheiding met naaste percelen gevormd. Hiervoor mantelvegetatie of een struweelrand aangeplant en aangevuld met inheemse bomenrij en boomgroepen (oostzijde). Deze beukhaag op het perceel ter afscheiding van mantelzorgwoningen en achtererf behoud in de winter lang haar blad vast. Dit biedt voor vogelsoorten in deze periode beschutting.

- Solitaire bomen en boomrijen.

Voor de solitaire bomengroep en boomrijen op de initiatieflocatie is bewust gekozen voor bomen die vruchten dragen, tamme kastanje, walnoot, beuk. Deze bomen leveren veel voedsel voor in de omgeving levende knaagdieren en vogels en passen in het beeld van de omgeving.

- Natuurlijke bestrijding

Langs de Helenavaart en het Deurnes kanaal wordt de geplande boomkwekerij aangepland met een natuurlijke bestrijdingszone van bloemen en struikenstrook. Daarmee ontstaat er een natuurlijke bescherming van de jonge aanplant bomen. Omvang wordt ingericht op basis van behoeften van de aanplant.

- Architectuur

Naast de groenverbetering en investering investeert de initiatiefnemer ook in beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving. Naast renovatie en verbetering van de bedrijfswoning in een authentieke bouwstijl wordt er ook gekeken naar een aantrekkelijk kantoor en werkplaatsgebouw. (Fig. 18) De nieuwbouw van het kantoor met werkplaats wordt een open constructie die aan boomconstructie doet denken. De initiatiefnemer wil circulair bouwen en overweegt ook hergebruik van materiaal uit de bestaande bouw en directe omgeving. Op het noordelijk dakdeel van het kantoorgebouw zijn zonnenpanelen gepland die het gehele complex duurzaam van energie voorzien. Daarnaast wordt de mogelijkheid van aardwarmte onderzocht om tot een energie-neutraal eindresultaat te komen. De naar elkaar toe omlaaglopende dakdelen vangen het regenwater op dat in ondergrondse bestaande mestputten opgevangen wordt voor hergebruik. Onder de open kapconstructie wordt met losse aan elkaar gekoppelde units een speelse verspringende gebruiksruiimte gebouwd, die in fases op te bouwen is.

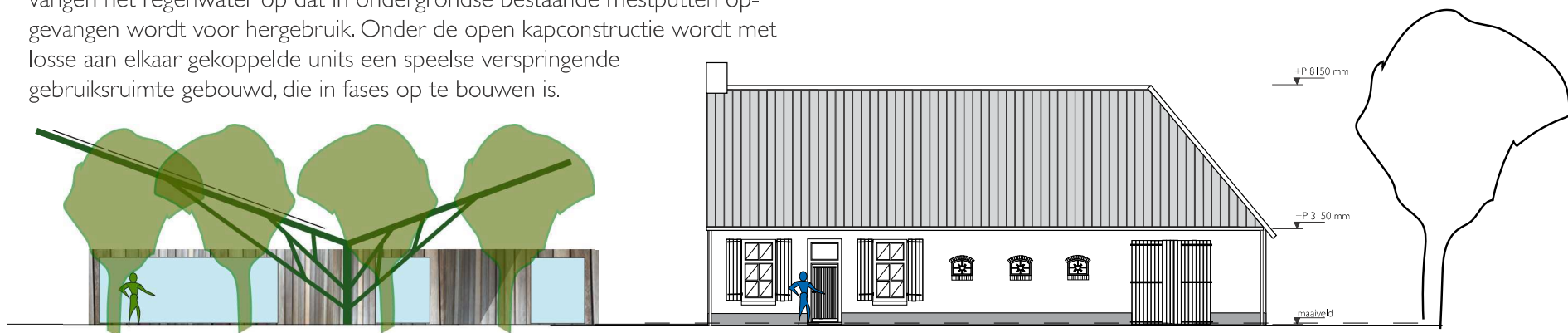


Fig. 22. Voorstel architectuur kantoor/werkplaats (Bron: UA/032022)

Hierdoor is het 'verstenen' duurzaam in tijd, in een flexibel bouwproces verpakt. Deze bouwelementen krijgen een natuurlijk uiterlijk door deze aan de buitenzijde af te werken met houtpanelen. Het geheel is een natuurlijke en transparante ruimte, die door haar eigen open karakter aansluiting zoekt bij de omgeving en de locatie een aantrekkelijk beeld geeft. Tevens biedt het voor diverse vogelsoorten, die gebruik maken van deze open constructie, een aantrekkelijke woonhabitat.

Op maaiveld niveau kunnen de gebruiksunits aangekleed worden met groen.

Materialisatie van de bedrijfswoning geschiedt eveneens vanuit een circulair economisch idee. Door opkoop van een ruïne aan de Vieruitersten zijn er materialen verworven die aansluiten bij de bestaande situatie. Zo vindt via dit initiatief ook landschapsverbetering plaats door het opruimen van een oude locatie. Het conserveren en hergebruik van oude spanten en gevelverhoudingen onderstreept de wens een kwaliteit in plattelands architectuur te verbinden aan een hoogwaardige eigentijdse architectuur voor kantoor en werkplaats die afwijkt van de traditionele stallenbouw en waarin tevens hergebruik van materialen centraal staat. Vanuit dit perspectief en met onderstaande schetsen maakt de initiatiefnemer zichtbaar dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied uiteindelijk verbetert.

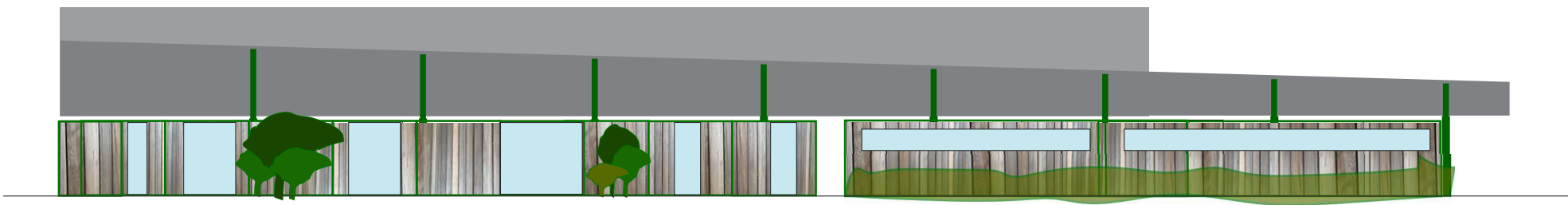


Fig. 23 Voorstel architectuur langsijde AZ kantoor/werkplaats (Bron: UA/032022)

BOUWVLAK EN BEBOUWING

Vieruitersten 6 Meijel

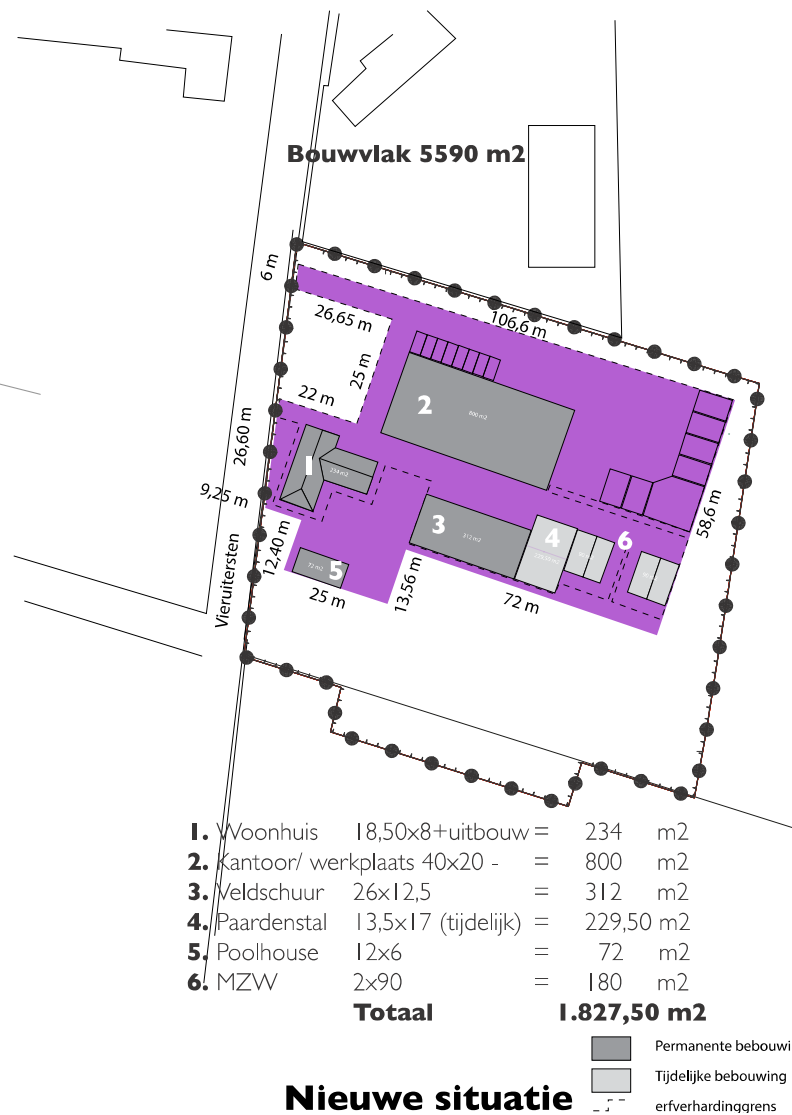
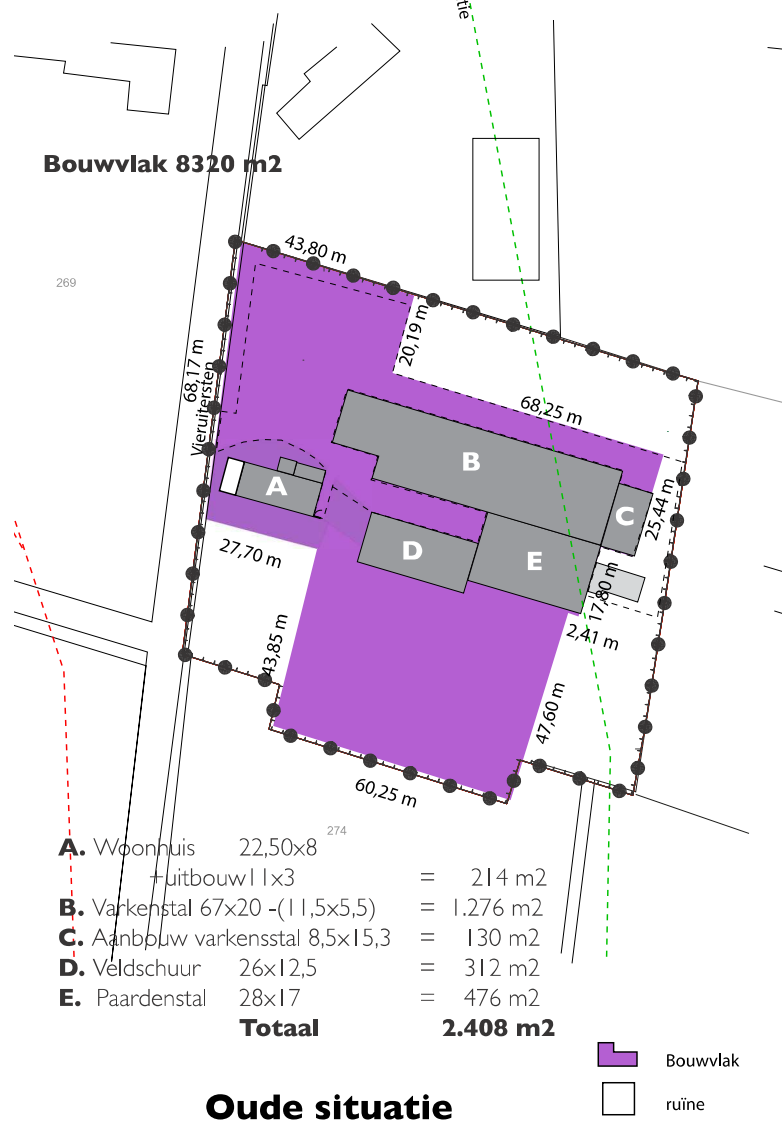


Fig. 20 Ontwerp landschappelijk inpassings plan (Bron: UA/032022)

INPASSINGSPLAN BESTEMMINGSVLAK

Vieruitersten 6 Meijel

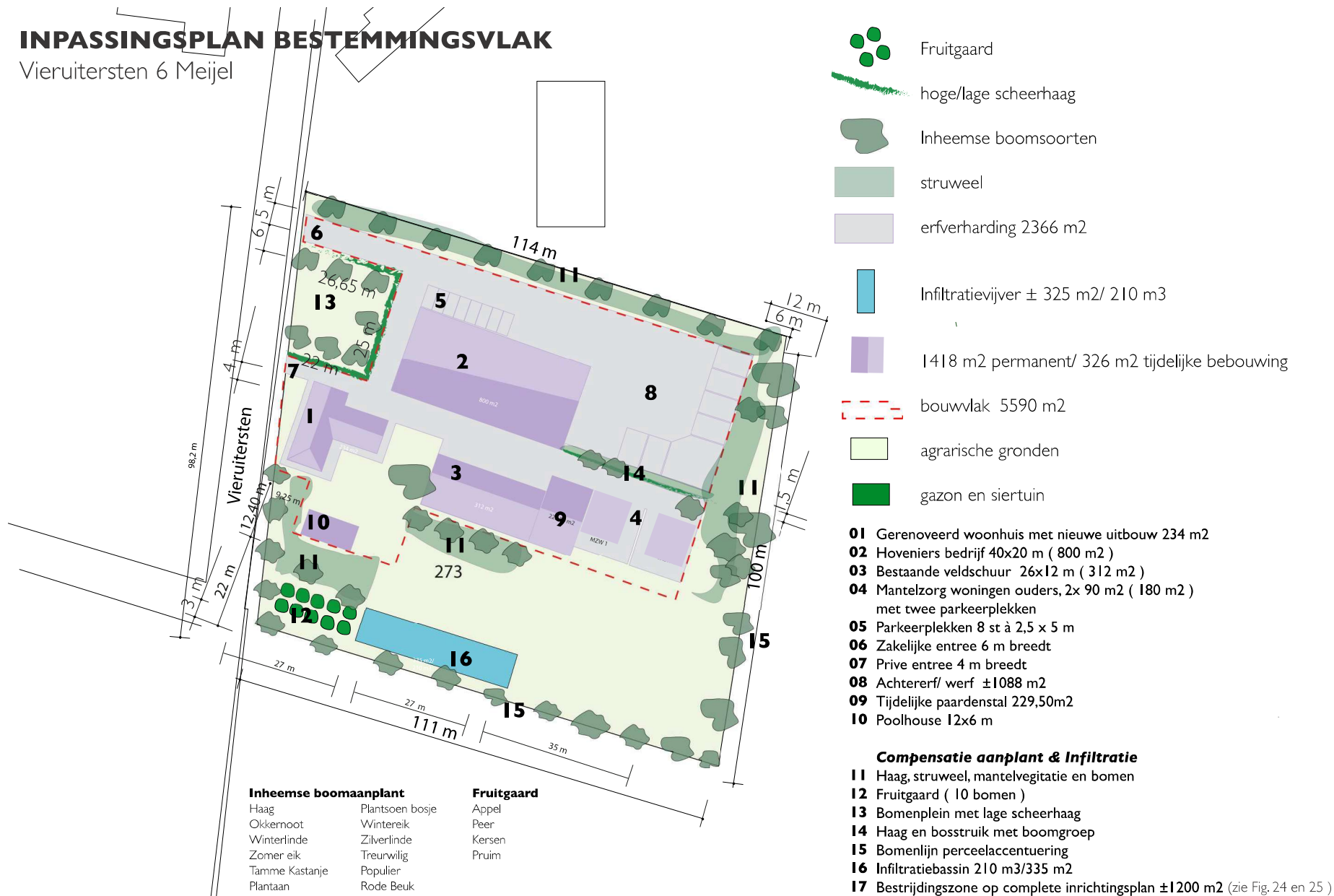


Fig. 21 Volledig ontwerp landschappelijk inpassings plan met natuurlijke bestrijdingsstrook (Bron: UA/032022)

7. Compensatieberekeningen

GROENVERWIJDERING

Nr	Type	Naam	Maat	Aantal	Telt als	reden
	beplanting	beplanting			m2	
a.	Haag	Prunus laurocerasus	nvt	60 m l	30	niet streekeigen,
b.	Zuidebosje	diverse struik en bomen			100	niet streekeigen
totaal				-/- 130 m2		

Berekening kwaliteitsbijdrage t.a.v. Kwaliteitskader Buitengebied

In het kwaliteitskader staat beschreven in hoeverre een initiatief moet bijdrage t.a.v. landschappelijke inpassing. Dit initiatief bestaat uit verschillende elementen die hieronder worden toegelicht:

- Bestemmingsvlak bedrijf – agrarisch verwant:	8.262	m2
- Bouwvlak:	5.590	m2
- Inhoud bedrijfswoning & bijgebouwen:	1.647,50	m3
- Mantelzorgwoningen (2 x 90 m2):	180	m2
- Sloop bestaande bedrijfsbebouwing	749,50	m2

Hoveniersbedrijf + boomkwekerij

Een hoveniersbedrijf wordt in het kwaliteitskader buitengebied beschouwd als een 'niet- grondgebonden landbouwbedrijf'. Vervolgens wordt de volgende rekensom toegepast:

- Nieuwvestiging niet- grondgebonden landbouwbedrijf $\leq 1,5$ ha.: BK+ & AK
 - BK+ = 10% inpassing van de totale oppervlakte van het bouwvlak;
559 m2
 - AK = $0,5 \times$ waarde van BK+ = $0,5 \times 559 \text{ m2} = 279,5,2 \text{ m2}$.

In een gebied met waarde (zoals bos- en natuur) wordt gerekend met $2 \times \text{AK}$;
 $2 \times 279,5 = 559 \text{ m2}$

• In het kwaliteitskader staat geschreven dat een dergelijke nieuwvestiging niet toegestaan is in de gebiedstypologie bos- en natuur. Aangezien dit bij Vieruitersten 6 toch wordt toegestaan (bestaand bouwvlak waarvoor hervulling wordt gezocht) wordt aangesloten bij andere gebieden met waarden, bijv. een beek / rivierdal, waardoor gerekend wordt met $2 \times \text{AK}$. De totale verplichte landschappelijke inpassing ten behoeve van het hoveniersbedrijf is $559 \text{ m2 (BK+)} + 559 \text{ (AK)} = \mathbf{1.118 \text{ m2}}$.

**Noot: De boomkwekerij (volle grond- teelt) is op basis van het vigerende en toekomstige bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan op de agrarische gronden.*

Mantelzorgwoningen in het buitengebied

Voor de inpassing van mantelzorgwoningen in het buitengebied is geen expliciete regeling opgenomen. Daar het gaat om het toevoegen van bebouwing voor soms, en hopelijk, een lange periode is het van belang dat de ontwikkeling goed landschappelijk wordt ingepast.

Hierbij wordt aangesloten bij het ondergaan van een functiewijziging binnen een bestaand bouwvlak. Hier wordt Basiskwaliteit (B) voor gerekend. Basiskwaliteit houdt in dat 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en verharding komt moet worden ingepast. Voor Vieruitersten 6 bestaat dit uit de volgende onderdelen:

- Mantelzorgwoningen á $2 \times 90 \text{ m2}$: 180 m2
- Verharding t.b.v. mantelzorgwoningen: - m2

**Noot: Verharding is reeds meegenomen in berekening van het hoveniersbedrijf*
De totale verrekening hiervan is 180 m2, waarvan 10% moet worden ingepast
18 m2

Landschappelijke inpassing verrekend in m2:

De landschappelijke inpassing, voortvloeiend uit Basiskwaliteit (+) en Aanvullende Kwaliteit wat voortkomt uit een gebied met waarden dient ingevuld te worden met m2's groen. Concreet:

- De verrekening landschappelijke inpassing in m2's groen =
 $1.118 + 18 = \mathbf{1.136 \text{ m2}}$.

Uitbreiding bedrijfswoning + bijgebouwen > 1000 m³

De uitbreiding van een bedrijfswoning + bijgebouwen boven de 1000 m³ staat separaat in het kwaliteitskader beschreven als aanvullende kwaliteit. Op basis van de gegevens van de initiatiefnemer zal de bedrijfswoning + bijgebouwen bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdgebouw (bestaand):	679,95 m ³
- Aangebouwde uitbreiding:	331,86 m ³
- Poolhouse:	180 m ³
- Paardenstal:	803,25 m ³

** Noot: De paardenstal wordt beschouwd als bijgebouw bij de bedrijfswoning.*

- Totale inhoud bedrijfswoning + bijgebouwen: 1.995,06 m³

De totale overschrijding van het aantal m³'s is 1.995,06 m³ – 1.000 m³ =

995,06 m³

Landschappelijke inpassing verrekend in €

De landschappelijke inpassing die voortvloeit uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor de uitbreiding van de woning kan verdisconteert worden in €'s op basis van de volgende rekenmethode:

Verdiscontering van uitbreiding bedrijfswoning is € 15 per m³

- De verrekening van de kwaliteitsbijdrage = 995,06 m³ * € 15 =

€ 14.925,90

Dit bedrag als Aanvullende Kwaliteitsbijdrage mag worden ingezet als groen, maar ook als verdiscontering met sloop. Hiervoor gelden de volgende kengedaten:

- Verdiscontering met inzet van groen is € 6 per m²
- Verdiscontering van Sloop inzetten als AK is € 25 per m²

8. Fysieke maatregelen en beplantingsplan

Volgens de berekening van de kwaliteitsbijdrage wordt er een verplichte aanplant vereist van 1136 m².

In het voorliggend landschappelijk inpassingsplan (Fig. 24) is de initiatiefnemer voornemens groen her te planten met een oppervlak van ruim 2494 m². Dit is berekend vanuit het aanplant- en onderhoudsplan. Gerekend vanuit het inpassingsplan is er een oppervlak gereserveerd voor aanplant van ruim 3300 m².

Het betreft dan groenstroken, struweelzones, mantelvegetatie stroken, boomgroepen en rijen, fruitgaard en struikbos, die binnen het inrichtingsplan geplant worden.

Ingeplande inpassingsruimte:

106x5 =	530 m ² noordgrens
60x6 =	360 m ² achtererfscheiding
25x25=	625 m ² bomenplein
200x3 =	600 m ² perceelgrenzen
300x4 =	1200 m ² bestrijdingszone boomkwekerij

Verrekening verplichte m²

Verplichte fysieke verrekening zijnde	1136 m ²
Geplande aanplant volgens aanplant en onderhoudsplan	2494 m ² .

Meer compensatie in m²

1358 m²

Vieruitersten 6 Meijel



LIP/UA/MU6/2022/03

9. Landschapsplan met onderhoudsmaatregelen

Op de voorgaande ontwerptekening is het landschapsplan te zien waarbij de bomen en beplanting is aangegeven. In onderstaand overzicht zijn de geplande planten en bomen opgenomen met bijbehorende onderhoudsmaatregelen.

Onderhoudsplan met soortenaanduiding uit ontwerptekening

Nr	Type	Naam beplanting	Maat beplanting	Aantal	Telt als m2	Beheer / onderhoud
1	Haag	Fagus sylvatica Groene beuk	80/100	108 m	54	Ieder jaar knippen in periode juli-sept. tot hoogte 180/200 cm, haagvoet onkruidvrij houden
2	Plantsoen bosje	Corylus avellana 8 Hazelaar	0/100 25		1140	2e jaar terugsnoeien tot op 30/40 cm.
		Amelanchier lamarckii Krenteboompje	60/80 50			Laten uitgroeien tot volwassen struik
		Euonymus euopaeus Kardinaalsmuts	80/100 25			2e jaar terugsnoeien tot op 30/40 cm. Om de 5-7 jaar gedeeltelijk terugzetten
		Ilex aquifolium Hulst	60/80 75			Niets / wellicht verdichtingssnoei
		Acer campestre Veldesdoorn	80/100 15			Om de 5-7 jaar gedeeltelijk terugzetten
		Betula pendula Ruwe berk	80/100 15			Niets - na 8-10 jaar dunnen, enkele exemplaren laten doorgroeien tot volwassen boom
		Cornus mas Kornoelje	60/80 15			Laten uitgroeien tot volwassen struik
		Sorbus intermedia Lijsterbes	80/100 50			Niets - na 8-10 jaar start gedeeltelijk verwijderen/dunnen
		Rhamnus frangula Vuilboom	80/100 10			Om de 5-7 jaar gedeeltelijk terugzetten
		Sambucus nigra Vlier	80/100 20			2e jaar geheel terugsnoeien. Om de 3-5 jaar gedeeltelijk te
		Subtotaal	300		1194 m2	

Nr	Type	Naam beplanting	Maat beplanting	Aantal	Telt als m2	Beheer / onderhoud
3	Bomen	Juglans regia Okkernoot	16/18	1	2	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
4	Bomen	Quercus petraea Wintereik	16/18	9	26	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
5	Bomen	Tilia cordata Winterlinde	14/16	6	18	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
6	Bomen	Tilia tomentosa Zilverlinde	14/16	4	8	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
7	Bomen	Quercus robur Zomereik	14/16	5	14	Niets - zo grillig mogelijk laten groeien/overhangen, opkronen indien nodig
8	Boom	Salix alba 'Tristis' Treurwilg	14/16	1	2	Niets - alleen vormsnoei naar verloop van jaren
9	Boom	Castanea sativa Tamme Kastanje	14/16	2	4	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei en groep
10	Boom	Populus nigra 'Italica' Populier	14/16	6	18	Weinig tot geen snoei nodig, alleen takken verwijderen die overlast veroorzaken
11	Bomen	Platanus acerfolia Plataan	16/18	3	6	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
12	Bomen	Fagus sylvatica 'Atropurpurea' Rode beuk	14/16	13	36	Bij langzaam opkronen stam beschermd laten door blad ivm kans op zonnebrand
		Subtotaal		50	100 m2	
TOTAAL					1294 m2	

BESTRIJDINGSZONE

Oppervlak mantelvegetatie bestrijdingszone boomkwekerij

1200 m2

TOTAAL compenseringsoppervlak

2494 m2

*Noot: Voor de fruitgaard zijn 10 fruitbomen gereserveerd

10. Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Totale benodigde landschappelijke inpassing is 1206 m²

Aanvullende kwaliteit

HUIDIGE & BEOOGDE SITUATIE

Huidige situatie		Beoogde situatie	
Bedrijfswoning	203 m ²	Bedrijfswoning	234 m ²
Open veldschuur	312	Open veldschuur	312
Varkensstal	1.276	Kantoor + werkplaats	800
Varkensstal	130	Stal	229,50
Paardenstal	476	Poolhouse	72
		Mantelzorg woningen	180
Totaal	2.397 m ²	Totaal	1.827,50 m ²

Meer sloop 2397-1827,50 = 580,50 m²

De inpassing t.b.v. Aanvullende kwaliteit bedraagt	€ 14.925,90
Verdiscontering via sloop bedraagt 580,50x 25	14.512,50
restwaarde	€ 413,40

Verrekening naar m² groen bedraagt 413,40:6= **70 m²**

Totaal benodigde landschappelijke inpassing in m² is bepaald op
1.136 + 70 = **1.206 m²**

Verrekening aanvullende kwaliteitsbijdrage en verplichte m²

Verplichte fysieke verrekening zijnde	1206 m ²
Geplande aanplant volgens aanplant en onderhoudsplan	2494 m ² .

Meer compensatie in m²

1288 m²

Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten bij het VAB- beleid. Kijkend naar het kwaliteitskader wordt hierover het volgende geschreven: "Bij vestiging van een (niet-) agrarisch verwant bedrijf in een V.A.B. gaat het om een fysieke maatregel zodanig is dat het gewenste doel bereikt wordt". Dit betreft een beoordeling van de kwaliteitscommissie.

De complexiteit zit in het feit dat aansluiting bij het VAB- beleid wordt gezocht, maar een hoveniersbedrijf in het kwaliteitskader expliciet wordt genoemd als zijnde een niet- grondgebonden landbouwbedrijf met bijbehorende verplichte inpassing. De verrekening wordt daardoor als richtinggevend opgesteld, ter beoordeling van de kwaliteitscommissie.



Fig. 23 Uittheemse beplanting, Prunus laurocerasus, die vervangen wordt aan westzijde plangebied. (Bron: Google Earth, 2021)

Vieruitersten 6 Meijel



Inheemse boomplant	Fruitgaard
Haag	Appel
Oksmoot	Peer
Winterlinde	Kersen
Zomerelk	Pruim
Tamme kastanje	
Plantaan	

- Ingeplande inpassingsruimte:**
- | | | |
|----|---------|---------------------------------------|
| A. | 10x5 = | 530 m ² noordgrens |
| B. | 60x6 = | 360 m ² achterterpseiding |
| C. | 25x25 = | 625 m ² bomenplein |
| D. | 200x3 = | 600 m ² perceelsgrenzen |
| E. | 300x4 = | 1.200 m ² bestrijdingszone |



Fruitgaard

hoge/lige scheerhaag

Inheemse boomsoorten

steel

erhvervsliv 2366 m2

$$100 \text{ kg} + 325 \text{ kg} = 425 \text{ kg}$$

infiltratievrij $\pm 325 \text{ m}^2/210 \text{ m}^3$

1418 m² permanent/ 326 m² tijdelijke bebouwing

bour/lak 5590 m2

agrarische gronden

Compensatie aanplant & Infiltratie

- 11** Haag, struweel, mantelvegetatie en bomen
- 12** Fruitgaard (10 bomen)
- 13** Bomenplein met lage scheerhaag
- 14** Haag en struikbos met boomgroep
- 15** Bomenlijn perceelaccentuering
- 16** Infiltratiebassin 210 m3/335 m2
- 17** Bestrijdingszone mantelvegetatie ±1200 m2

Project	: Van Ouds
Beschrijving	: De [REDACTED] versies van 5768 RP Medit
Bevallen	: Ontwerp inpassingsplan
Datum	: 11-01-2023
Schakel	: met
Tekening	: 20230101112

REV-

urban ASSOCIATIONS

Fig. 24 Landschappelijk inpassings plan Vieruitersten 6 Meijel (Bron: UA/032022)

Infiltratievijver

De infiltratievijver dient het regenwater van de totale bebouwing en verharding op te kunnen vangen. Het totale bergingsvolume van de infiltratievijver zou moeten zijn: 6290 m^2 (oppervlak aan bebouwing en verharding) $\times 25 \text{ ltr/m}^2$ regenwater is 157 m^3 . Infiltratieoppervlak is $4/100 \text{ m}^2$ zijnde $62,90 \times 4 = 251,60 \text{ m}^2$. De infiltratievijver in het ontwerpplan heeft een totale inhoud van $\pm 210 \text{ m}^3$ met een oppervlakte van de vijver van 325 m^2 en infiltratieoppervlak van 254 m^2 . Hierdoor is er voldoende capaciteit voor de opvang van het regenwater. Daarnaast zijn er de oude mestbassins die als opvang van hemelwater kunnen gaan dienen met een capaciteit van $\pm 2000 \text{ m}^3$.



Fig. 26 In- en uitheemse beplanting aan zuidzijde (Bron: Google Earth, 2021)



Fig. 27 Gemengde beplanting zuid/oostzijde plangebied Bron: Google Earth, 2021)

11. Conclusie

Door zorgvuldige samenwerking en overleg met respect voor natuur, milieu en omgeving, kan hier door transformatie van een verouderde voormalige agrarische locatie een vitaal in de omgeving passende onderneming gerealiseerd worden met een hoog kwaliteitsniveau. Juist door investeringen in een verbeterde beeldkwaliteit en toevoeging van natuur aan het landschap ontstaat de aansluiting bij de idee van een vitaal platteland.

Door slim gebruik te maken van in de buurt gelegen materialen uit een volledig verpauperde oude agrarische locatie en dit zorgvuldig te koppelen aan hergebruik van duurzame materialen en groenvoorzieningen ontstaat een dubbeleffect in kwaliteitsverbetering op het lokale landschap.

De verbetering van het aanwezige kleine bosje als ook de lineaire boomrijen beplanting rondom het perceel met struikbos en struweel, hebben een grote invloed op de uiteindelijke plannen om de inpassing in het landschap te realiseren. Met deze uitgangspunten als doel ontstaat een realistisch plan met een breed draagvlak voor de initiatiefnemer en zijn onderneming als hoveniersbedrijf en boomkwekerij. Dit draagt bij aan de landschappelijke omgeving en natuur, die hierdoor voor de toekomst gewaarborgd wordt en bijdraagt aan een vitaal betekenisvol buitengebied.

Kanaal van Deurne



Helenavaart

