

**Advies : Landschappelijke verantwoording
Rijksweg 1 te Kessel- Eik**

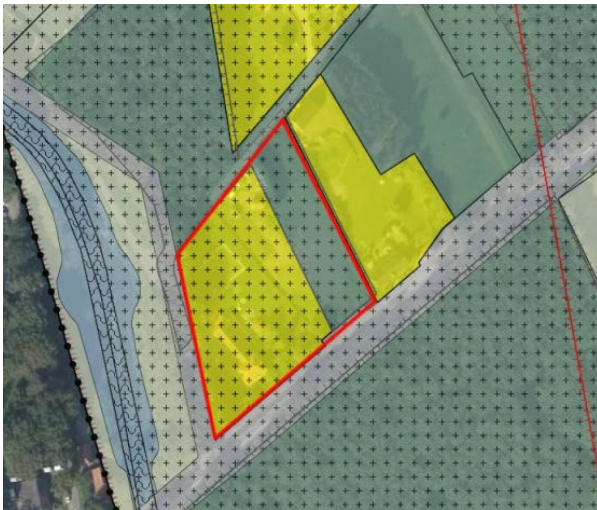
Datum : 14 maart 2017
Opdrachtgever : dhr. Gordebeke
Projectnummer : 211x08626
Opgesteld door : R. Tak

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding/initiatief

Medio 2015 heeft de gemeente Peel en Maas voor het pand Rijksweg 1 Kessel- Eik een tijdelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend voor de huisvesting van jongeren die een medische indicatie hebben en die op zoek zijn naar een eigen woonplek. In eerste instantie was hierbij de wens van de initiatiefnemer om tevens paardenstallen op te richten op het terrein. Dit planvoornemen is toen niet doorgezet in verband met onduidelijkheid over het toekomstige gebruik van het pand Rijksweg 1.

Ondertussen is duidelijk dat heer Gordebeke(initiatiefnemer) het huidige maatschappelijke gebruik van het pand in de toekomst wil voortzetten. Hiertoe is overleg gaande met enkele geïnteresseerde partijen. De initiatiefnemer heeft nu de wens geuit om de paardenstallen waar eerder sprake van was toch te realiseren. Tevens wil hij een kleinveestal met uitloop en een paardenbak realiseren op het naastgelegen perceel. De paardenstal en kleinveestal worden in eerste instantie neergezet, gebruikt en onderhouden door de initiatiefnemer zelf. Het gebruik is hobbymatig van aard, echter derden worden tevens in staat gesteld om paarden ter plaatse te stallen. Het betreft geen bedrijfsmatige exploitatie. Wel zal een bijdrage worden gevraagd ten behoeve van het dekken van de kosten van de stalling, voer en verzorging. De heer Gordebeke wil in de toekomst graag de verzorging van de dieren gaan betrekken bij de maatschappelijke huisvesting in het pand Rijksweg 1, in het kader van de dagbesteding van de jongeren. Met een toekomstige huurder zal het gesprek hierover worden aangegaan

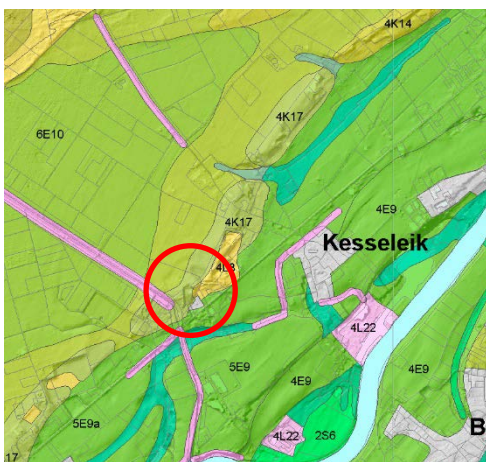


Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied
Peel en Maas, vastgesteld 24-12-2014,
plangebied in rood aangegeven

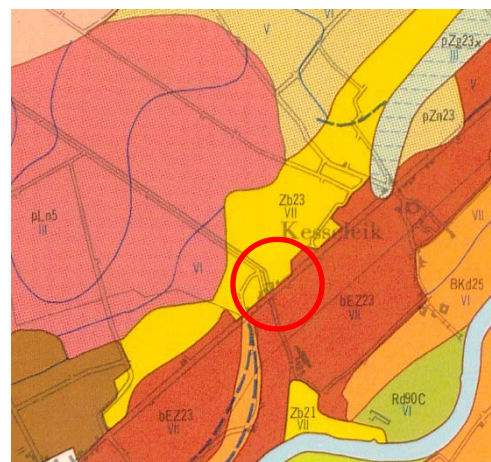
Om bovenstaande plannen mogelijk te maken is het noodzakelijk om conform het Kwaliteitskader Buitengebied een kwaliteitsbijdrage te leveren in het landschap, om zo een goede balans te vinden tussen de gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Onderhavige landschappelijke verantwoording zet uiteen op welke wijze aan deze kwaliteitsbijdrage kan worden voldaan.

Kenschets landschap

Het zuidelijke deel van het plangebied is geologisch gezien gelegen op een terrasvorm in de riviervlakte van de Maas (5E9). Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen op een geulranddekzand-rug (4K17). De bodem bestaat uit lemig fijn zand en behoort tot de Vorstvaaggronden (Zb23). Deze gronden komen voor in een vrij brede strook aan de zijde van het Maasdal. Deze zijn kenmerkend voor vrij vlakke plateaus met weinig reliëf. De gronden zijn in het algemeen zeer droog, de gemiddelde hoogste grondwaterstand is lager dan 80 cm beneden maaiveld (grondwatertrap VII).



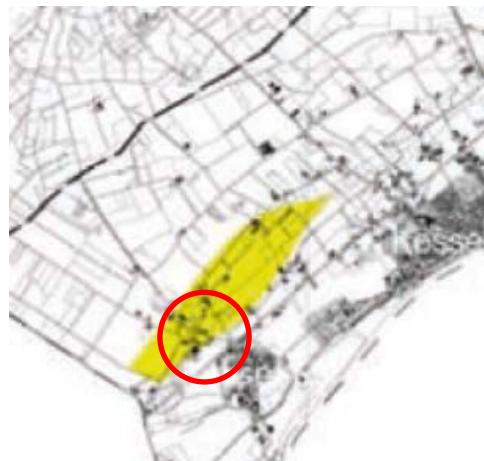
Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 2015 (bron: www.topotijdreis.nl)



Uitsnede (bron: Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas, 2008)

Het plangebied is gelegen in het kleinschalig half open ontginningslandschap. De ruimtelijke kenmerken hiervan zijn een afwisseling in bospercelen, landschapselementen zoals houtwallen, singels en hagen, verspreide bebouwing en kronkelige wegen.

In het Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas (2008) worden de volgende doelen ten aanzien van de ruimtelijke aspecten van dit landschapstype nagestreefd:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief kleinschalige, half open ruimten met bosjes, houtwallen, weilanden en akkers;
- speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van het kleinschalige half open karakter met bosjes en houtwallen;
- versterking van het half open landschap van weilanden en akkers vanwege de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg-, perceelsrand- en erfbeplantingen in de half open linten;
- behoud van waardevolle doorzichten. Realisatie van een landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van recreatie.

Huidige situatie

De locatie is gelegen in een halfopen bebouwingslint aan de Rijksweg ten zuidwesten van de kern Kessel-Eik. De woning is op de Rijksweg georiënteerd en heeft een kenmerkende historische stijl (30-er jaren) met een fraaie voorgevel. Door de hoog opgaande erfbeplanting van met name laurier en enkele coniferen, heeft de woning een wat verscholen ligging en is minder goed zichtbaar vanaf de weg.

Aan de westzijde van de locatie grenst het Afwateringskanaal en de ontsluitingsweg Steenbos naar enkele ten noorden van de locatie gelegen agrarische bedrijven. Deze smalle landweg wordt, ter hoogte van de locatie, begeleidt door een tweezijdige laanbeplanting van eiken. Aan deze zijde is er een inrit naar de woning waaraan de mogelijkheid is 10 auto's te parkeren.

Aan de noordzijde is de ontsluitingsweg, een klein boscomplex en een agrarisch erf gelegen. Aan de oostzijde grenst een burgerwoning met rondom een ruime tuin, waarin een kleine bosschage is opgenomen en een aarden wal aan de zijde van de Rijksweg. Een coniferenhaag vormt de erfafscheiding tussen beide percelen. Tot slot is aan de zuidzijde van de Rijksweg een groter boscomplex gelegen.

Achter op het perceel zijn een zestal kleine bijgebouwen gelegen ten behoeve van opslag en klein vee. Ook zijn er een aantal jonge fruitbomen geplant. De veelvoud aan toegepaste materialen en bouwstijl-

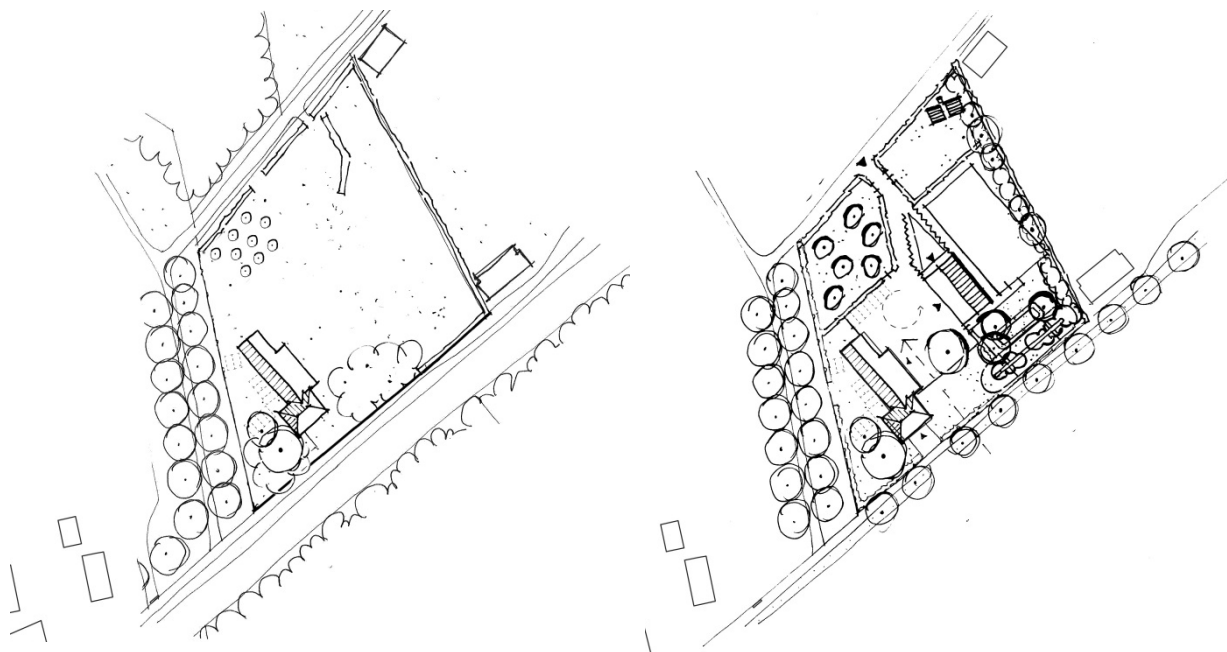
len geeft een rommelig beeld. In de nieuwe ontwikkeling zullen enkele van deze bijgebouwen komen te vervallen en zijn in plaats daarvan een paardenstal en twee stallen voor klein vee gewenst.

Stedenbouwkundig/landschappelijk advies

In aansluiting op het Paletadvies van de Kwaliteitscommissie Buitengebied (13-06-16) wordt bij het inrichtingsplan uitgegaan van een centraal erf waaraan de woning en de bijgebouwen gelegen zijn. Deze clustering van bebouwing zorgt voor een heldere indeling van de ruimte en creëert eenheid en rust op het perceel. Rond het erf zijn de tuin en de functionele gronden (weiden en rijbak) gelegen. Ter versterking van de landschapsstructuur in de directe omgeving van de locatie wordt voorgesteld de bestaande laanbeplanting van eiken langs de Rijksweg (ter hoogte van Rijksweg nr. 3) door te zetten tot voor het plangebied.

Het landschappelijk inpassingsplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, o.a.:

- Versterken en behouden van de landschappelijke karakteristiek van het kleinschalig halfopen ontginningslandschap;
- Conform de interne ordening van agrarische erven in de omgeving de bestaande en nieuwe bebouwing centreren rondom een open midden;
- Toepassen van gebiedseigen beplanting;
- Verwijderen exoot laurierkers, deel van de conifeerhaag en bestaande hekwerken op het perceel;
- Behoud van de coniferenhaag aan de oostzijde op nadrukkelijk verzoek van de initiatiefnemer (erf-afschieding tussen beiden percelen);
- Realiseren van een aarden wal(ten behoeve van geluidswering). Deze kan wel zodanig begroeid worden dat het een fraaie houtsingel wordt. Op het naastgelegen perceel is eveneens zo'n wal aangelegd;
- Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Steenbos;
- Realiseren van paardenstal met onderkeldering;
- Realiseren van een rijbak, afmetingen ca. 20x40m.
- Aanleg van hemelwaterbuffer met een capaciteit van 19,85m³ met een waakhoogte van 0,5m.
- Toevoegen van extra parkeerplaatsen (5 tot 7).



De blikvanger van het erf is de bestaande woning, met zijn fraaie voorgevel. De paardenstal is meer naar achteren gelegen en begrenst samen met de paardenweide het erf. De woning is gericht op de Rijksweg, een lage beukenhaag van ca. 1.00 m hoog geeft vrij zicht op de gevel en het erf en vervangt het bestaande hekwerk. Aan de voorzijde van de woning is ruimte voor een representatieve tuin, aan de westzijde in de luwte en begrenst door een hoge beukenhaag (ca. 1.80 m) is het privé-gedeelte van de tuin gelegen. De bestaande parkeerplaatsen blijven behouden.



Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal).

Ten oosten van het erf is, in aansluiting op de paardenstal, de rijbak gelegen. De rijbak wordt omgeven door een houten hek, in het gras is ruimte om banken te plaatsen voor toeschouwers. De ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Steenbos. De toegang tot de paardenstal vindt plaats vanaf het erf. De ontsluiting tot de verdiept gelegen opslag onder de paardenstal vindt plaats middels een hellingbaan vanaf de toegangsweg.

Aan de noordzijde van het perceel zijn een paardenweide, boomgaard en de stallen voor klein vee gelegen. Kippen en geiten kunnen in de weide vrij rondlopen. De fruitbomen worden op een geschikte plantafstand geplaatst, zodat ze goed kunnen uitgroeien. De boomgaard en weide worden omzoomd door een lage gemengde haag (ca. 1.00 m) in aansluiting op het landschap. Aangrenzend aan de gaard is er de mogelijkheid 7 nieuwe parkeerplaatsen te situeren.

Aan de oostzijde van het plangebied vormt momenteel een coniferen haag de erfafscheiding. Op verzoek van de initiatiefnemer wordt deze haag in het plan behouden. De coniferen haag heeft echter weinig tot geen landschappelijke en natuurwaarden. Daarom is er voor gekozen om voor deze haag een brede gemengde struweelheg met boomvormers aan te planten van minimaal 6 meter breed. Door het planten van veel bloemrijke en bessen dragende soorten is de heg waardevol voor veel vogels en insecten. De heg mag vrij uitgroeien (ca. eens in de 3 jaar snoeien) zodat bloei daadwerkelijk plaatsvindt. Tussen de coniferen haag en de struweelheg zal enige tussenafstand worden gehouden ten behoeve van het beheer en het voorkomen van wildgroei.

Aan de zijde van de Rijksweg is een lage grondwal (hoogte tot ca. 2 m) gelegen ter vermindering van de geluidshinder ter plaatse van de rijbak. De gemengde struweelheg wordt doorgezet op deze wal. Ten noorden van de wal is er ruimte gereserveerd voor een infiltratievoorziening. Deze laagte biedt ruimte voor 20 kuub water, waarbij er een halve meter waakruimte is aangehouden. De infiltratiestrook is een meter diep, 17m lang, 4,5m breed en heeft een helling van 1:1.

Toetsing aan kwaliteitskader

Voor de gewenste ontwikkelingen op de locatie geldt dat er kwaliteitsverbetering zal moeten plaatsvinden, volgens het gemeentelijk Kwaliteitsmenu +. Dit betekent dat de ontwikkeling dient te voorzien in kwaliteit verbeterende maatregelen en dat de nieuwe bebouwing landschappelijk dient te worden ingepast. 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. Op basis van het gemeentelijk kwaliteitskader en het provinciale LKM, en de maatvoering van de ontwikkeling is de norm als volgt bepaald:

In hoofdzaak zal de functie worden uitgebaat als verblijfsruimte (inclusief slapen) voor jongeren. Derhalve vergelijkbaar met de module "Wonen". In onderhavig voorstel wordt de reeds bestaande functie uitgebreid (dus niet nieuwvestiging binnen de module maar een uitbreiding). Daarbij gezien het vigerend gebruik en de mate van impact relateren we deze basiskwaliteit enkel aan daadwerkelijke gebruikswijziging (dus oppervlakte nieuwe bebouwing plus de oppervlakte omschakeling natuurbestemming).

Basiskwaliteit: 10% van de oppervlakte omschakeling.

- Kleinveestallen	: $60,5 \text{ m}^2 \cdot 10\% = 6,5 \text{ m}^2$
- Paardenstal	: $216 \text{ m}^2 \cdot 10\% = 21,6 \text{ m}^2$
- Natuurbestemming	: $2325 \text{ m}^2 \cdot 10\% = 232,5 \text{ m}^2$
Totaal Basiskwaliteit: $260,6 \text{ m}^2$	

Aanvullende kwaliteit: € 15 per m^3 boven 1000 m^3 (of indien hoger bestaande inhoud ter plaatse).

Regulier bij uitbreiding in het kader van Woonmodule in combinatie met beleidslijnen structuurvisie Buitengebied P&M / Kwaliteitskader. Ter plaatse is de gebiedstypologie Bos en Natuur van toepassing. Dit houdt in dat 1*AK dient te worden gerekend. Waardering van €6 per m^2 inpassing.

Dit zou naar schatting bij onderhavig voorstel een bijdrage betekenen van:

- Kleinveestallen : $226,8\text{m}^3 \cdot 15 = \text{€ } 3.402$
 - Paardenstal : $1155,6\text{m}^3 \cdot 15 = \text{€ } 17.334$
- Totaal Aanvullende kwaliteit: € 20.736 / € 6 = 3456 m²*

De totale vereiste kwaliteitsbijdrage komt hiermee neer op 3716,6 m².

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

De kwaliteitsverbeteringen bestaan uit de versterking van de ruimtelijke structuur van het kleinschalige half open ontginningslandschap middels hagen, een boomgaard, kruidenrijk grasland en een struweel-heg met boomvormers ter plaatse van het plangebied en het aanvullen van de bestaande laanbeplanting van eiken langs de Rijksweg (buiten het plangebied, in samenwerking met de gemeente/ provincie zal dit verder worden uitgewerkt om dit te kunnen realiseren).

Het totaal oppervlak aan kwaliteitsverbeterende maatregelen binnen het plangebied bedraagt hiermee ca. 3040 m².

De bijdrage aan maatregelen buiten het plangebied, in de vorm van het aanvullen van de bestaande laanbeplanting van eiken langs de Rijksweg bedraagt ca. € 4500,00 (aanplant van 9 eiken, 30-35 plantmaat, ca. € 500/stuk). Dit staat gelijk aan ca. 750 m² (€4500/€6)¹.

Totaal bijdrage kwaliteit verbeterende maatregelen gerealiseerd ca. 3790 m². Hiermee kan ruimschoots aan de vereiste bijdrage worden voldaan.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan beschrijft het sortiment, het aantal m²/ stuks en plantverband van de voorgestelde inrichtingselementen. De soortensamenstelling is toegespitst op de inheemse soorten van het gebied.

¹ Op basis van het Paletadvies van de Kwaliteitscommissie Buitengebied (13-06-16)



Aanduiding te verwijderen en te behouden beplanting



Aanduiding toe te voegen beplanting

Element	M ² /stuks	sortiment	verband	totaal
A Knip/scheerhaag	ca. 185 m ¹	Gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) Aanplantmaat: 60-80 Eindhoogte 1m	Driehoeks- verband, 5 stuks per m1.	925 stuks
B Knip/scheerhaag	ca. 270 m ¹	Gemengde haag, voorgesteld assortiment: - 20% Gewone beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) - 20% Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) - 20% Eenstijlige meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) - 10% Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) - 10% Egelantier (<i>Rosa rubiginosa</i>) - 10% Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>) - 10% Heggenroos (<i>Rosa corymbifera</i>) Aanplantmaat: 60-80 Eindhoogte 1m	Driehoeks- verband, 10 stuks per m1. Aanplant in groepsverband	2700 stuks

C Struweelheg	ca. 605 m ²	Voorgesteld assortiment: - 20% Hazelaar (Corylus avellana) - 20% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) - 15% Sleedoorn (Prunus spinosa) - 10% Krentenboompje (Amelanchier lamarckii) - 10% Gele kornoelje (Cornus mas) - 10% Wilde kardinaalsmuts (Euonymus europaeus) - 10% Egelantier (Rosa rubiginosa) - 5% Zomereik (Quercus robur) Aanplantmaat: 80- 100 Eindhoogte 4m	1 m x1 m driehoeksverband, aanplant in groepsverband Zomereik en Krentenboompje als boomvormer	605 stuks
D Bloemrijk gras	ca. 2115 m ²	Mengsel nader te bepalen (kruidenrijk grasland). Van extensieve grasvelden als ruw gras is de onderhoudsfrequenties in de regel maximaal 2x per jaar in het naseizoen.	Strooien	
Fruitbomen in boomgaard	6	Halfstam fruitbomen, bij voorkeur lokale rassen. - Appelboom - Perenboom - Kersenboom - Pruimenboom Aanplantmaat 14-18 Eindhoogte: 6m.	Onderlinge afstand en locatie nader te bepalen (onderlinge afstand > 5 m).	6 stuks
Bomengroep in gras	3	Voorgesteld assortiment: - Zomereik (Quercus robur) - Wintereik (Quercus petraea) - Linde, (Tilia cordata). - Ruwe/scherpe berk (Betula pendula) - Gewone es (Fraxinus excelsior) Aanplantmaat 14-18 Eindhoogte: 20m.		3 stuks
E Solitaire boom op erf	1	Voorgesteld assortiment: Walnoot (Juglans regia) - Paardenkastanje (Aesculus hippocastanum) Aanplantmaat 30-35 Eindhoogte: 25m.	locatie nader te bepalen	1 stuk
F Laanbeplanting langs Rijksweg	9	- Eik (Quercus robur) Aanplantmaat 18-20 Eindhoogte: 25m.	Onderlinge afstand ca. 15 m	9 stuks

Onderhoud

- A+B: Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- C: De struweelheg kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de heg op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid;
- D: Graslanden: Verschraling huidige agrarische gronden middels verwijdering bovenlaag, inzaaien met een grasmengsel, gewenst eindbeeld is kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N12.02). Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Beheer door maaien of begrazing 1 a 2 keer per jaar. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden. Ter bescherming van de vegetatie dient het geheel te worden omrasterd;
- D+E+F: De solitaire bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal tel alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt;

Conclusie

Door de voorgestelde inrichtingsmaatregelen is het mogelijk een nieuwe paardenstal en kleinveeststal aan de Rijksweg 1 te realiseren zonder dat er dermate afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De landschappelijke inpassing levert een bijdrage aan het overwegend half-open kleinschalig landschap met afwisselend boscomplexen, akkers, weilanden en kleine landschapselementen. Doorzichten vanaf de Rijksweg naar het landschap worden hiermee versterkt. Daarnaast is de bestaande laanbeplanting langs de Rijksweg aangevuld en streekeigen erfbepanting op het perceel toegevoegd in de vorm van (solitaire) bomen, kniphagen, struweelheg, en bloemrijk grasland als kwaliteitsimpuls voor het gebied (LKM). Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan aan de vereiste kwaliteitsbijdrage worden voldaan.