

Rapportage

Landschapsplan Brouwerij de Fontein

Gemeente Stein

POUDEROYEN compagnons

vormgeving van stad en land

RAPPORTAGE

Landschapsplan Brouwerij de Fontein

Gemeente Stein

Inhoud	: Landschapsplan Brouwerij de Fontein
Profitmanagernummer	: M171731
Opdrachtgever	: Brouwerij De Fontein, de heer R. Brouns
Opsteller	: ir. A.H.E. Sauren
Status	: ontwerp
Datum	: 14 november 2019

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD BLZ

1. INLEIDING 1

1.1. Aanleiding 1
1.2. Planlocatie 1
1.3. Leeswijzer 2

2. RUIMTELIJKE ANALYSE 3

2.1. Het plangebied 3
2.1.1. Inrichting 3
2.1.2. Erfbeplanting 4
2.2. Cultuurhistorie bebouwing plangebied 5
2.3. Landschappelijke context plangebied 6
2.3.1. Ruime omgeving 6
2.3.2. Directe omgeving 7
2.4. Beleidskaders 9
2.4.1. POL 2014 9
2.4.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' 10
2.4.3. Groenbeleidsplan 11
2.4.4. Ruimtelijke Structuurvisie 12

3. PLANTOELICHTING 13

4. RUIMTELIJKE INRICHTING 18

4.1. Ontwerpprincipes 18
4.1.1. Zichtlijnen 18
4.1.2. Brouwproces als leidraad 19
4.2. Inpassingsplan 19
4.2.1. Landschappelijke inpassing 20
4.2.2. Kwaliteitsverbetering 21
4.3. Limburgs Kwaliteitsmenu 23
4.3.1. Module: Niet gebiedseigen recreatie en toerisme (kleinschalig) 24
4.4. Lijst van nieuwe beplanting 29
4.4.1. Nieuwe beplanting - Landschappelijke inpassing 29
4.4.2. Nieuwe beplanting – Kwaliteitsverbetering 29
4.5. Lijst van materialisatie 30

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De heer en mevrouw Brouns-Dings (hierna ook: de initiatiefnemers) zijn eigenaar van de locatie Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein. Ter plekke wordt sinds 2006 Brouwerij de Fontein geëxploiteerd. Op het terrein liggen drie objecten, welke een Rijksmonumentale status hebben. De voormalige graanschuur is reeds verbouwd tot brouwerij en de voormalige stalruimte tot proeflokaal. Het derde object, een voormalige watermolen, is momenteel bestemd voor bewoning.

Brouwerij de Fontein is sinds mei 2006 geopend op de huidige locatie aan de Ondergenhousweg te Stein. Het originele idee betrof de realisatie van een kleinschalige brouwerij met een klein proeflokaal om gasten na een rondleiding te voorzien van eigen gebrouwen bier. De unieke ligging van het bedrijf heeft veel bezoekers getrokken waardoor de recreatiebehoefte ter plekke is gestegen. Voorts maakt de huidige belevingseconomie dat gasten steeds meer op zoek zijn naar bijzondere ontmoetingsplekken. Met deze ontwikkelingen is echter geen rekening gehouden bij de originele bedrijfsopzet. De bedrijfsopzet van Brouwerij de Fontein is dan ook te klein om toekomstgericht te werk te gaan en tegemoet te komen aan de toegenomen vraag.

Brouwerij De Fontein is voornemens haar horeca-activiteiten uit te breiden met huwelijksvoltrekkingen, vergadermogelijkheden en partijen/borrels/barbecues. Tevens heeft gemeente Stein Brouwerij de Fontein in 2016 aangemerkt als trouwlocatie. Sindsdien hebben al meerdere bruidsparen aangegeven dat zij interesse hebben in een trouwceremonie op deze locatie. De achterliggende gedachte van deze verruiming is gelegen in het feit dat initiatiefnemers zich niet enkel willen richten op de recreatieve routestructuur van de omgeving, maar op een breder publiek. De recreatiebehoefte in de gemeente Stein is gestegen met als gevolg dat initiatiefnemers hier graag op willen inspelen. Om tegemoet te komen aan deze stijgende recreatiebehoefte wensen initiatiefnemers de woning te verbouwen tot ontvangst/vergaderruimte waar proeverijen en rondleidingen kunnen worden georganiseerd, een nieuw ‘brauhaus’ te realiseren waar gasten een hapje kunnen eten, de mogelijkheden van het bestaande proeflokaal en brouwerij uit te breiden en het buitenterrein her in te richten. Voorts willen initiatiefnemers de openingstijden van Brouwerij de Fontein verruimen. Bovendien is het voornemen om op eigen terrein te voorzien in afdoende parkeergelegenheid om te voorkomen dat de parkeerbalans in de openbare ruimte wordt verstoord

Omdat de uitbreiding van bebouwing plaatsvindt in het buitengebied, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. Derhalve dient de uitbreiding landschappelijk te worden ingepast en moet er sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voorliggend landschapsplan licht de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering toe.

1.2. Planlocatie

Brouwerij De Fontein is gelegen aan de rand van Oud-Stein, net in het buitengebied.

Het dorp Stein is gelegen aan de Belgische grens welke hier wordt gevormd door de Maas.



Aanzicht Brouwerij de Fontein



Overzicht terras en gaard

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een landschappelijke c.q. ruimtelijke analyse gedaan. Eerst wordt ingezoomd op het plangebied zelf. Daarna wordt het plangebied in context geplaatst, waarbij verbinding wordt gezocht met het omringende landschap. Tevens wordt ingegaan op de beleidskaders geldend in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt eerst een verbinding gelegd tussen de ruimtelijke analyse en het planvoornemen. Uit de analyse komen een aantal ontwerpprincipes naar voren waaraan het inpassingsplan moet voldoen. Daaruit volgt het inpassingsplan. Tevens is een lijst met te realiseren beplanting en maatvoering van die beplanting opgenomen.

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1. Het plangebied

2.1.1. Inrichting

Het terrein van de brouwerij is opgebouwd uit vier onderdelen, het gebouwencomplex met terras, het voorterrein, de gaard en de naastgelegen wei.

Gebouwencomplex
Het monumentale complex is opgebouwd uit drie gebouwen rondom een binnenplaats. Het woonhuis (de voormalige watermolen) is parallel gelegen aan de weg met daarachter, iets teruggelegen het gebouw van de brouwerij. Deze voormalige schuur is gelegen aan de beek en vormt de achterwand van de binnenplaats. Dwars op het woonhuis is het proeflokaal gelegen met de kop aan de weg. Het terras ligt achter het proeflokaal aan de tuinen.

Voorterrein
De locatie is gelegen in de oksel van de tweesprong van de Ondergenhousweg en de Molendijk. Het voorterrein dat hierdoor ontstaat is hoger gelegen dan de gebouwen en werd vroeger gebruikt voor de molenvijver. Momenteel wordt het terrein gebruikt als ganzenweide en gaard met enkele fruitbomen. Het beeld van de brouwerij wordt bepaald door het voorterrein. Met de scheve verkeersborden, sfeerloze straatverlichting en het verouderde aanduidingsbord van de brouwerij is een verbeterslag gewenst. Momenteel is de parkeerplaats van de brouwerij gelegen aan de Molendijk, dit gaat ook ten koste van de uitstraling van het totale complex en het buitengebied.

Gaard
Achter het gebouwencomplex ligt de tuin met kruidentuin, boomgaarden, speelplek en bijenkas. Deze tuinen zijn de afgelopen jaren door Brouwerij De Fontein al ontwikkeld van lege grasvelden tot de gaarden passende bij uitstraling van de monumentale bebouwing. De bedoeling is om het ingezette traject door te zetten en de uitstraling en het gebruik nog beter te laten aansluiten bij zowel de bebouwing als het aangelegen landschap.

Wei
Aan de noordzijde, gescheiden van de bebouwing door de Putbeek, ligt nog een wei die ook onderdeel uitmaakt van het plangebied. Deze wei zorgt ervoor dat de bebouwing centraal komen te liggen op het perceel en geeft de ontwikkeling de ruimte om op een goede manier ingepast te worden. De Putbeek is recent gereconstrueerd en heeft een harde oever gekregen aan de kant van de bebouwing en een natuurlijke oever richting wei.



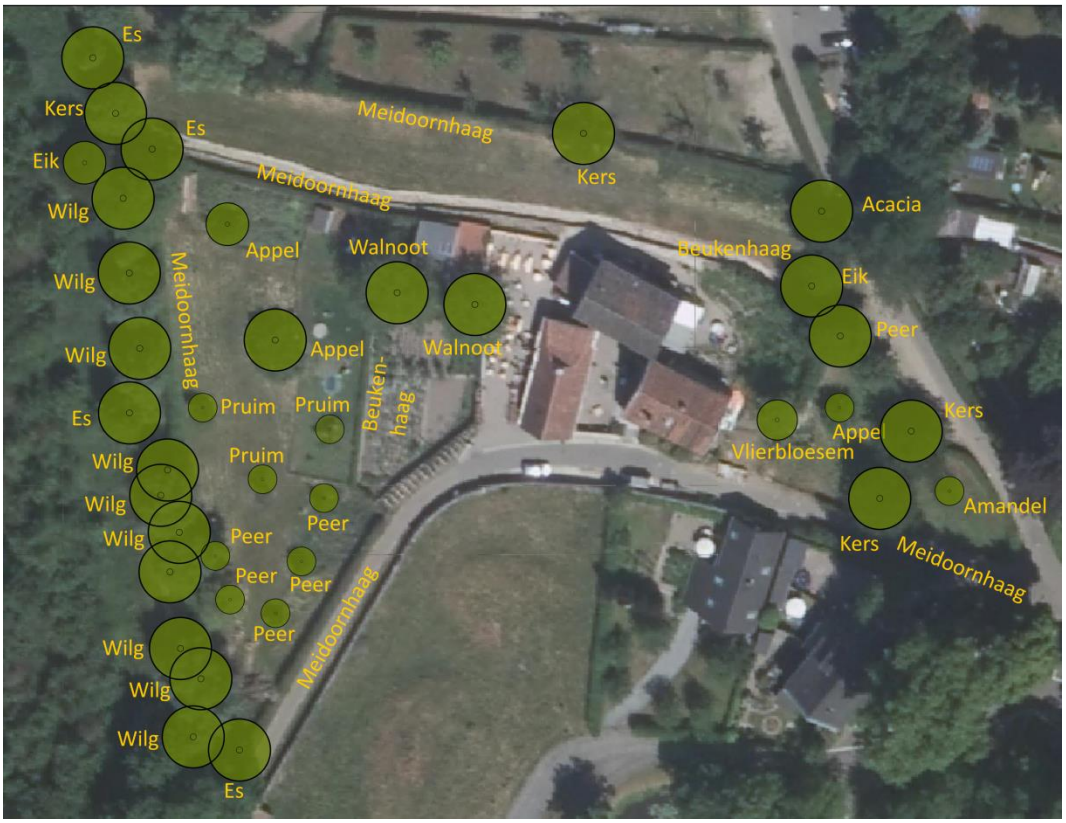
Overzicht bestaande situatie

2.1.2. Erfbeplanting

De bestaande beplanting bestaat uit de karakteristieke beplanting die veel voorkomt rond oude bebouwing in het buitengebied. In de gaard rondom Brouwerij de Fontein zijn veelal fruitbomen aangeplant, vooral van de soorten appel, peer, kers en aanverwante soorten uit de prunusfamilie (o.a. pruim en amandel). Aan de perceelgrens aan de Molendijk, aan weerszijden van de toegang tot de wei, staan een acacia en een eik.

Het plangebied wordt bijna geheel omzoomd door een meidoornhaag. Tevens zijn rond de bebouwing enkele stukken beukenhaag aangeplant, welke zorgen voor een heldere afbakening tussen de kruidentuin en de overige gaard. Aan de oostzijde van de bebouwing ontnemen twee delen beukenhaag het zicht op de achterkant van de brouwerij.

De opgaande beplanting langs de westelijk gelegen Reebeek behoort weliswaar niet tot het plangebied, maar de kronen van de bomen aldaar (voornamelijk wilgen, een aantal essen, één eik en één kers) vormen een visuele grens van het plangebied.



Inrichting erf met bestaande beplanting

2.2. Cultuurhistorie bebouwing plangebied

De bebouwing op de locatie Ondergenhousweg 15 is aangeduid als Rijksmonument. Gezamenlijk vormen de alhier aanwezige gebouwen een cultuurhistorisch ensemble, welke is gelinkt aan Kasteel Stein, gelegen aan de overzijde van de Ondergenhousweg. De locatie omvat twee Rijksmonumenten (nummers: 34833 en 525964).

De gebouwen met monumentnummer 34833 omvatten een voormalige, oude watermolen met bijbehorende schuur. Gevelstenen vermelden de jaartallen 1729 en 1785. De gebouwen zijn van baksteen, ten dele met speklagen. De schuur is haaks gelegen op de Ondergenhousweg.

Het Rijksmonument met nummer 525964 omvat bebouwing van rond 1900 en was oorspronkelijk in agrarisch gebruik als schuur. Het betreft een rode, bakstenen schuur op rechthoekige plattegrond gedekt met een zadeldak waarop grijze oud-Hollandse dakpannen.



Historische foto's plangebied

2.3. Landschappelijke context plangebied

2.3.1. Ruime omgeving

Zoals al aangegeven kan het gebied rondom het kasteel gezien worden als de groene long van Stein. Door alle infrastructuur en bedrijvigheid is het dorp bijna volledig afgesloten van het buitengebied. Met het Steinerbos en het Heidekamppark zijn er groene plekken gecreëerd met een grote verblijfswaarde. Echter de enige plek waar het dorp nog een relatie heeft met het landschap is aan de westkant. Hier is, ondanks het kanaal, de relatie met het Maasdal nog aanwezig. Hier ligt een prachtig buitengebied met een hoge verblijfskwaliteit. Het plangebied kan een sleutelrol spelen in de vindbaarheid en bereikbaarheid van dit mooie stukje Stein.



Landschappelijke ligging Brouwerij de Fontein op de overgang naar het Maasdal



Analysekaart ruime omgeving

2.3.2. Directe omgeving

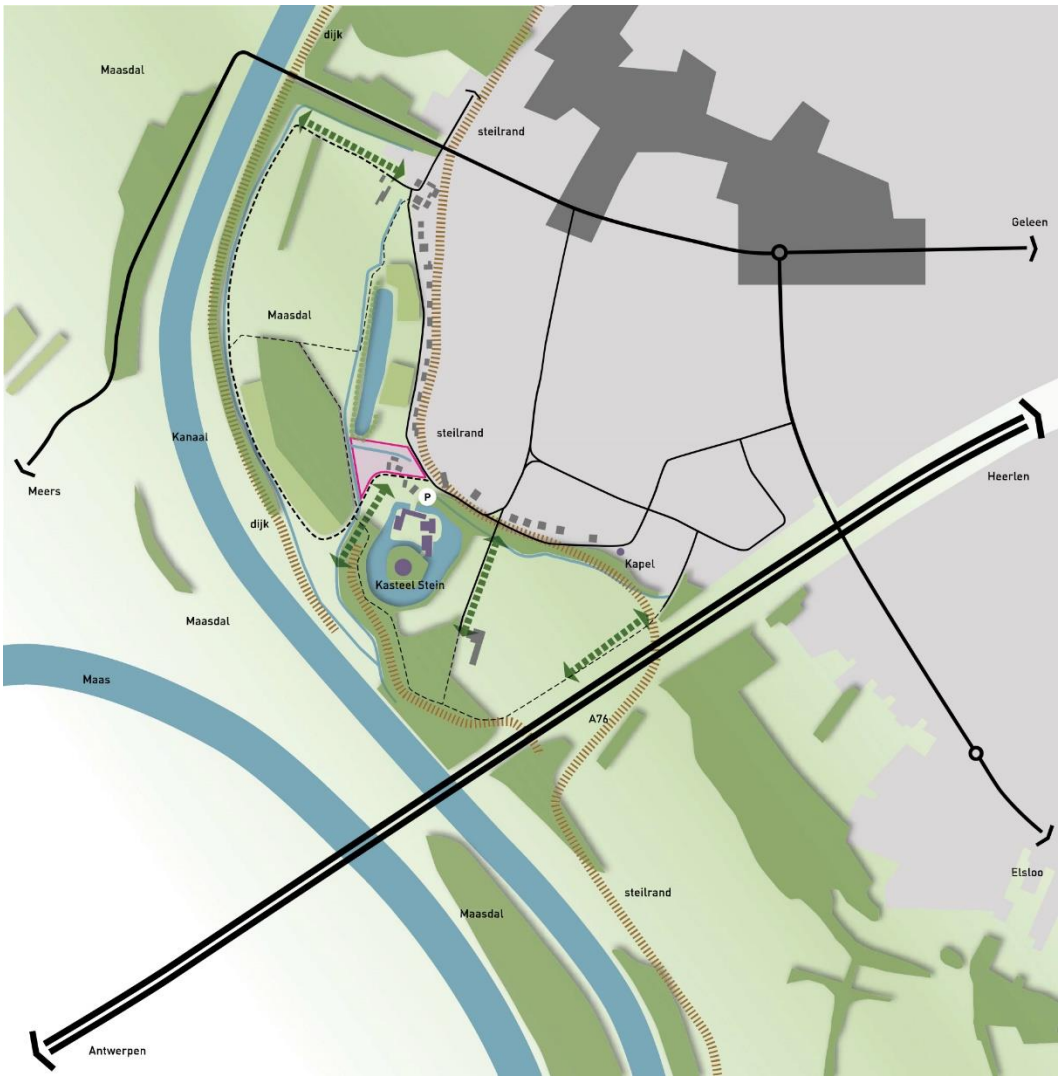
Wanneer wordt ingezoomd op gebied tussen het kanaal en Stein valt op dat de dorpsrand bijna gelijk ligt met de steilrand. Momenteel zijn er vier plekken waar het dorp is verbonden met dit gebied. Aan de noordzijde via de Brugstraat/Hoolstraat, aan de zuidkant bij de Reekstraat en centraal via de Scharbergweg of over de Ondergenhousweg langs Brouwerij De Fontein.

De sfeer van het gebied wordt bepaald door het kasteel met het omliggende ‘Patersbos’. De kasteelgracht en de vele beekjes, waaronder de Putbeek maken het gebied erg waterrijk en zeer aangenaam om te verblijven. De hoogteverschillen in het Patersbos zorgen voor een attractief landschap terwijl de kanaaldijk beschutting geeft aan het ondergelegen pad langs de velden en koeien.

Brouwerij De Fontein is centraal gelegen in het gebied en is een pleisterplek voor fietsers en wandelaars aan het worden. Met de nieuwe ontwikkeling is het de bedoeling dit nog

beter te faciliteren waarbij het plangebied nog beter ingepast en verbonden wordt met de omgeving.

De verblijfs- en recreatiewaarde van het buitengebied worden steeds meer herkend waardoor het gebruik van het gebied toeneemt.



Analysekaart directe omgeving

2.4. Beleidskaders

2.4.1. POL 2014

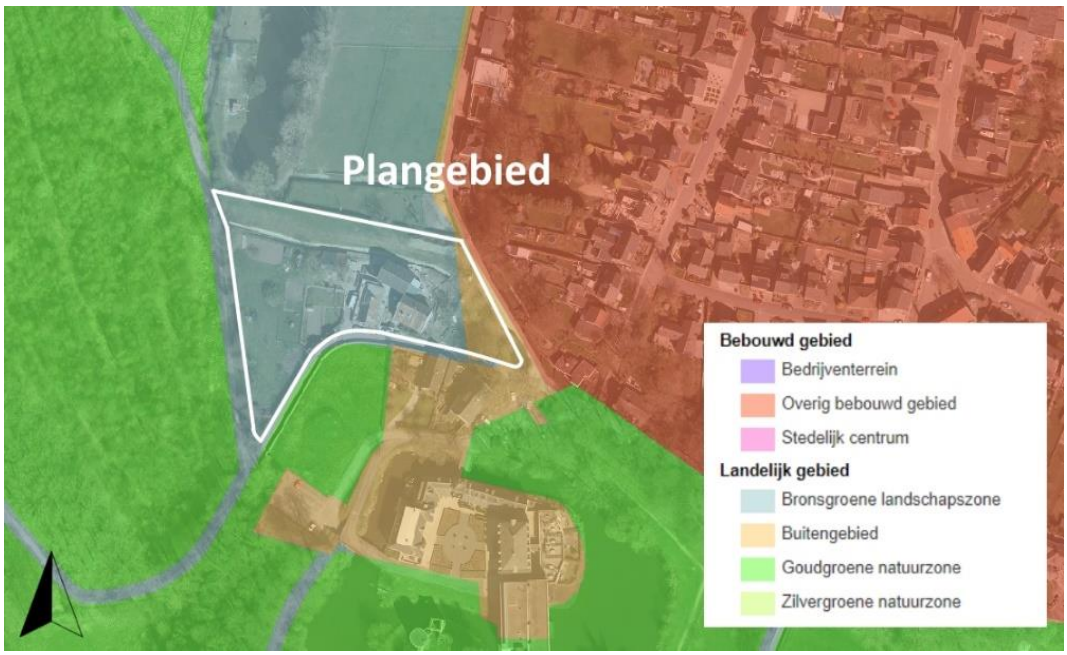
Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering ‘Bronsgroene landschapszone’ en ‘Buitengebied’.

Bronsgroene landschapszone

De ‘bronsgroene landschapszone’ betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Zone Buitengebied

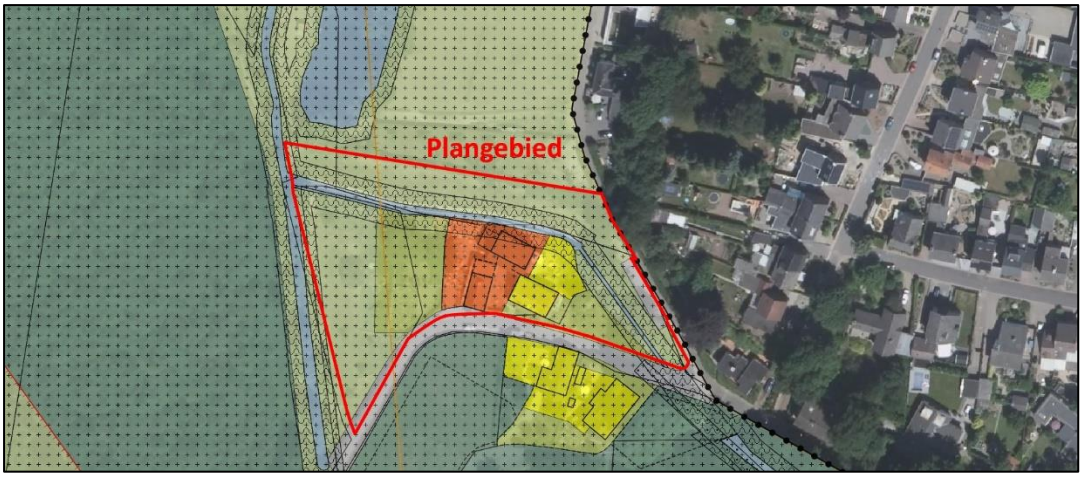
De gronden die gelegen zijn in de zone ‘Buitengebied’ betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’ en/of ‘Bronsgroene landschapszone’. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone ‘Buitengebied’ zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart ‘zoneringen’ POL2014 met ligging plangebied

2.4.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Ter plekke van voorliggend plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld op 16 december 2010 door de gemeenteraad van Stein.



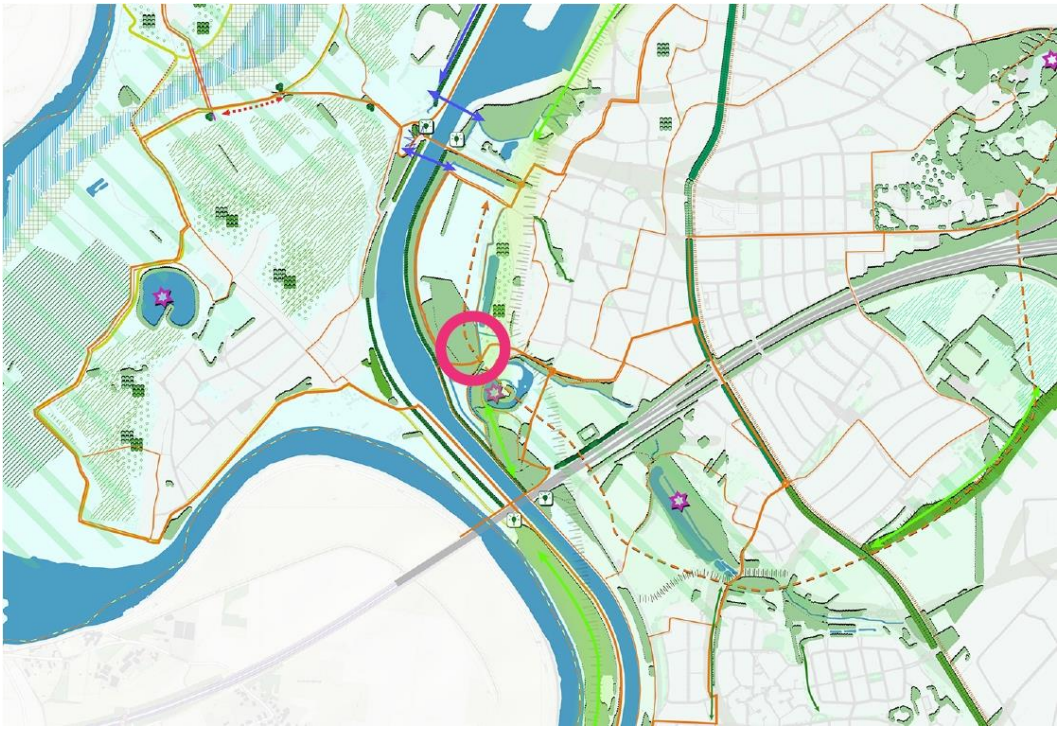
Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan omvat het plangebied meerdere bestemmingen. Onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Tuin', 'Horeca' en 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Beekdal', 'Waarde – Houtopstanden en houtwallen' en 'Waterstaat – Waterlopen' van toepassing. Voorts zijn de functieaanduidingen 'terras', 'specifieke vorm van horeca – proeflokaal' en 'specifieke vorm van horeca – brouwerij' van toepassing. Op de bebouwing is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding – monument' van toepassing. Ten laatste is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – Chemelot'.

2.4.3. Groenbeleidsplan

In het algemeen levert groen een bijdrage aan de visuele kwaliteit (aantrekkelijkheid) van de omgeving. Het toepassen van verschillende vormen en typen groen bepaalt en versterkt het gebiedseigen karakter en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis, kortom het beeld en de identiteit van het landschap.

De locatie van het beoogde voornemen wordt aangemerkt als een gebied waar de dorpsrand versterkt dient te worden. Op voorliggende locatie wordt daarin voorzien door de boomgaarden te versterken. Ook de gewenste groene recreatieve route rondom Stein raakt bijna het plangebied. Het inzetten van bijzondere gebiedseigen landschappelijke elementen vormen een belangrijk onderdeel van recreatieve structuur.



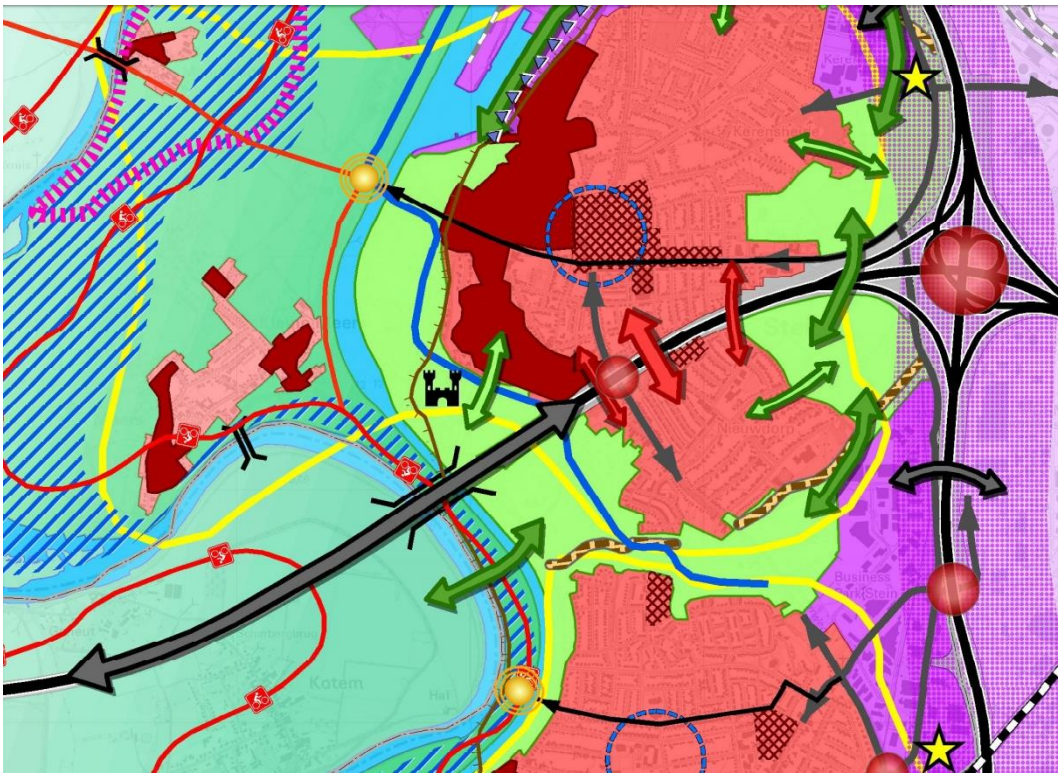
Uitsnede Groenbeleidsplan

2.4.4. Ruimtelijke Structuurvisie

In de Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015 – 2025 is de locatie gelegen in het gebied dat is aangeduid als ‘uitloopgebied’. In dit uitloopgebied wordt beoogd riviergebonden natuur te realiseren met diverse mogelijkheden:

- mogelijkheden voor kleinschalige vormen van recreatie en toerisme;
- mogelijkheden voor extensieve en verbrede vormen van land en tuinbouw (bijvoorbeeld landbouw als vierde terreinbeherende organisatie en kamperen bij de boer);
- behoud en versterking van de historische Maasdorpen;
- goede toegankelijkheid en bewegwijzering van dit landschap door een uitgebreide, grensoverschrijdende infrastructuur voor wandelaars en fietsers.

Tevens is de locatie gelegen aan de steilrand, welke is opgenomen op de visiekaart. De overgang van het Maasdal wordt gemarkeerd door deze steilrand die op een aantal plekken prachtige uitzichten biedt op het Maasdal maar waar ook op een aantal plekken het zicht onttrokken is door opgaande beplanting of realisatie van bebouwing. Daar waar mogelijk wordt beoogd de kwaliteiten van en uitzichten vanaf deze steilrand verbeteren of versterken.

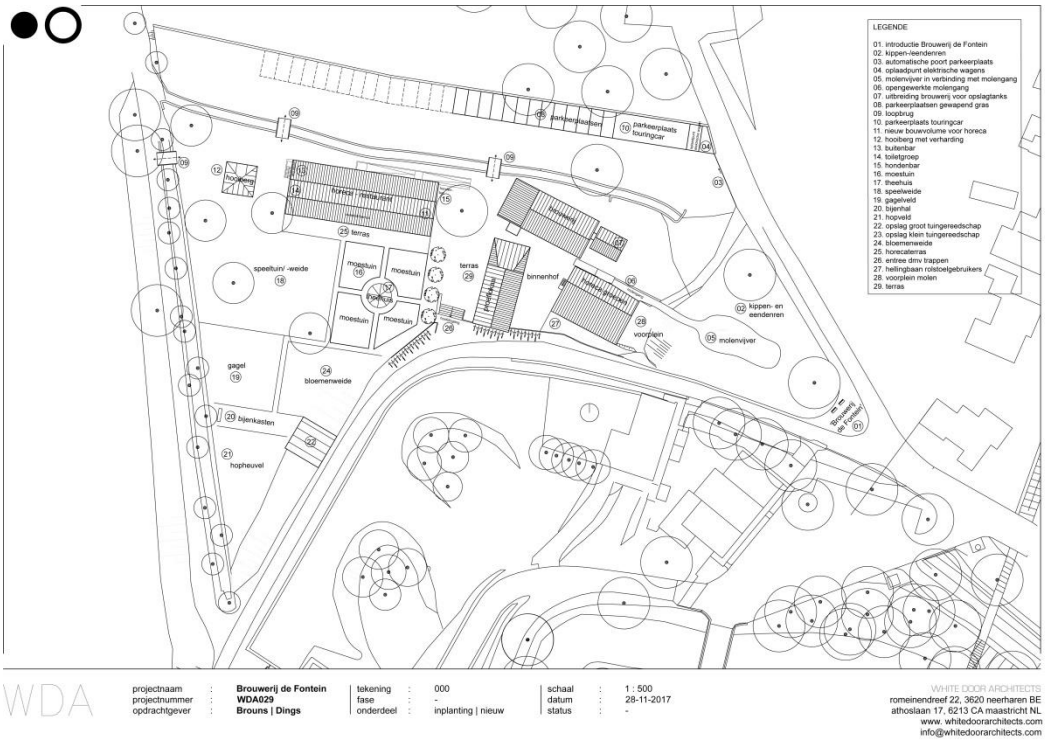


Uitsnede visiekaart Ruimtelijke Structuurvisie

3. PLANTOELICHTING

Initiatiefnemers exploiteren aan de Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein een proeflokaal en een brouwerij. Momenteel richten zij zich in hoofdzaak op passenten en recreanten in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Door meerdere redenen, waaronder de toegenomen recreatiebehoefte in de kern Stein, het aanstellen van Brouwerij de Fontein als trouwlocatie en de wens om te richten op een breder publiek, wensen initiatiefnemers de horeca-activiteiten van Brouwerij De Fontein te verruimen.

Een situatieschets van de beoogde herinrichting, alsmede een verduidelijking van de verschillende beoogde bebouwingen en gebruiksfuncties, is weergegeven in het volgende figuur.



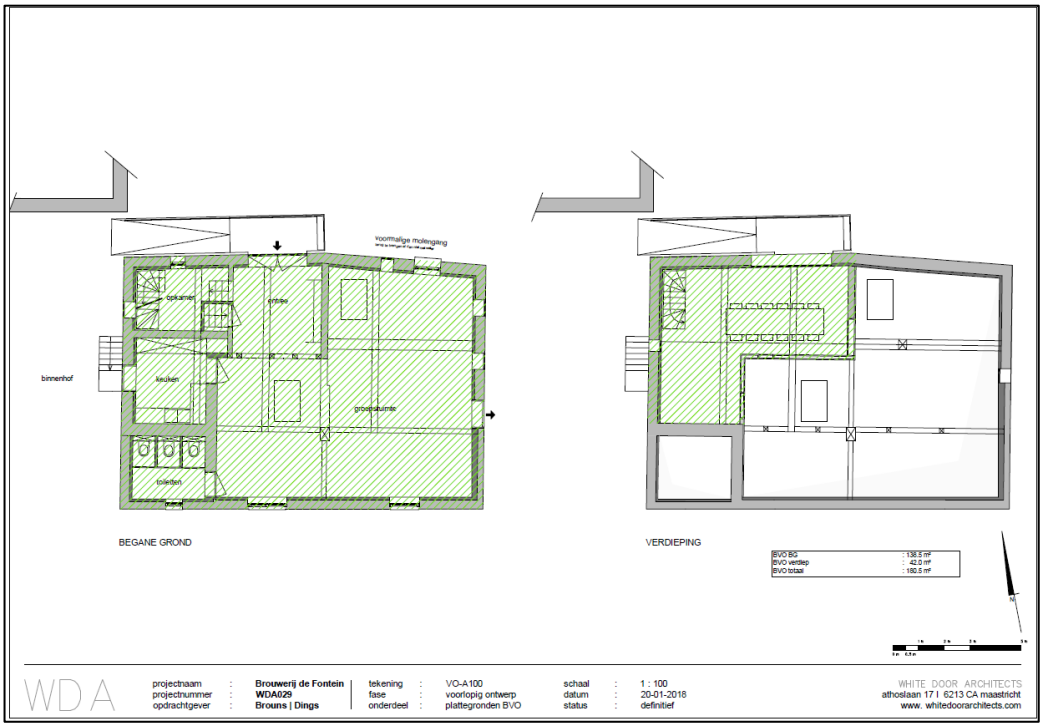
<u>Molenhuis</u>
Het voornemen is om de oostelijk gelegen woning te gebruiken voor horecadoeleinden. Dit zogenaamde ‘molenhuis’ wordt gewijzigd in een horecabestemming. Dit pand is de laatste jaren in gebruik geweest als woonhuis, maar fungeerde daarvoor als watermolen van de bewoners van Kasteel Stein.

Bij de situering van de beoogde functies hebben de initiatiefnemers rekening gehouden met de ligging van het pand. Het molenhuis is momenteel het dichtst bij omwonenden gelegen met als gevolg dat initiatiefnemers ter plekke een minder intensieve exploitatie wensen. Voorts beogen initiatiefnemers de geschiedenis van de oude watermolen, de oude waterloop en Kasteel Stein in beeld te brengen en kenbaar te maken aan bezoekers. De inrichting van de molenhuis zal dan ook een museaal karakter krijgen. Op de locatie zullen presentaties over de brouwerij, de historie en proeverijen worden

gegeven, welke gecombineerd kunnen worden met een bezoek aan de naastgelegen brouwerij. Daarnaast biedt deze ruimte gelegenheid voor het houden van vergaderingen voor kleine groepen. Voorts zal de ontmoetingsruimte fungeren als destilleerderij waarin producten van eigen terrein en brouwerij kunnen worden verwerkt. Ook het houden van kinderfeestjes is mogelijk in de voormalige watermolen van Brouwerij de Fontein. Kinderfeestjes kunnen plaatsvinden op woensdag en zaterdagmiddag. Tot slot hebben initiatiefnemers gemerkt dat in de nabije omgeving behoefte is aan een laagdrempelige ontmoetingsruimte voor senioren. Mogelijk zou deze ontmoetingsruimte bij kunnen dragen aan het realiseren van deze maatschappelijke doelstelling.

Gelet op de nieuwe functies die wensen te worden toegekend aan de voormalige watermolen, dient een kleine keuken (pantry) aanwezig te zijn voor het serveren van kleine hapjes, koffie en thee. Indien gasten bij Brouwerij de Fontein wensen te lunchen of te dineren, zullen zij worden doorverwezen naar het 'brauhaus' waardoor de impact voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van het Molenhuis is weergegeven in de volgende figuur.



<u>Brauhaus</u>

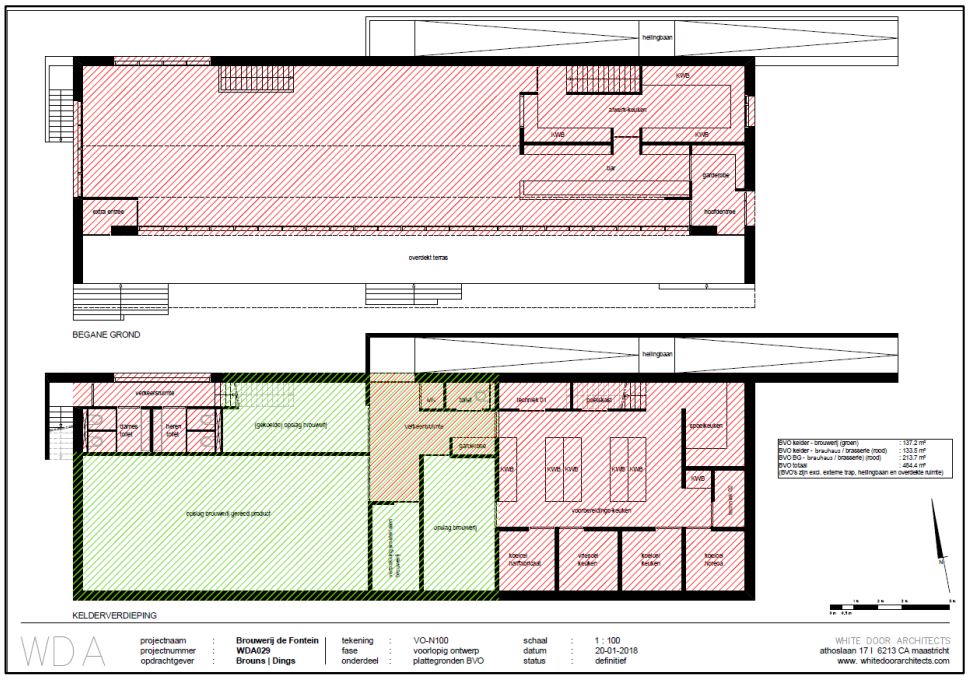
Initiatiefnemers hebben in de afgelopen jaren gemerkt dat het aantal bezoekers van Brouwerij de Fontein is gestegen. Om tegemoet te komen aan deze stijgende recreatiebehoefte hebben initiatiefnemers meerdere plannen uitgewerkt om toekomstgericht te werk te kunnen gaan. Eén mogelijkheid bestond uit het verbouwen van de reeds bestaande panden. Deze oplossing leidt echter niet tot een noemenswaardige capaciteitsgroei, lost de huidige logistieke problemen binnen de

bedrijfsvoering niet op en zou veel impact hebben op het monumentale karakter van de bestaande bebouwing. Derhalve wensen initiatiefnemers om de horecabestemming aan de noordwestelijke zijde van onderhavig plangebied te verruimen waardoor ter plekke een bouwvlak kan worden gesitueerd.

Initiatiefnemers beogen ter plekke een ‘brauhaus’ op te richten. De naam ‘Brauhaus’ is van oudsher verbonden aan een horecagelegenheid die gesitueerd is bij een brouwerij. In een ‘brauhaus’ worden de ter plaatse gebrouwen bieren geconsumeerd, al dan niet in combinatie met bijpassende gerechten. De oorsprong van deze vorm van horeca ligt in Duitsland en toen in de Elzas zich ook dergelijke bedrijven vestigden, gaven ze het een Franse naam, te weten ‘brasserie’. Vanaf de 19e eeuw werden steeds meer brasserieën geopend die geen eigen bier maakten en verdween de oorspronkelijke functie van de brasserie. In een ‘brauhaus’ geldt echter nog steeds dat huisgemaakte bieren worden geserveerd.

Het voornemen is om ter plekke een ‘brauhaus’ te realiseren dat bestaat uit twee bouwlagen. In de kelder zullen een voorbereidingskeuken, een afwasstraat en opslagmogelijkheden voor horeca en gereed product van de brouwerij en de destilleerderij worden gerealiseerd. Op de begane grond zal een kleine keuken worden gesitueerd en er zal ruimte worden geboden voor gasten die wensen te lunchen of te dineren. Rondom het ‘brauhaus’ zal het bestaande terras worden uitgebreid. Met de oprichting van het ‘brauhaus’ heeft Brouwerij de Fontein de mogelijkheid om weersonafhankelijk gasten te ontvangen.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van het ‘brauhaus’ is weergegeven in de volgende figuur.

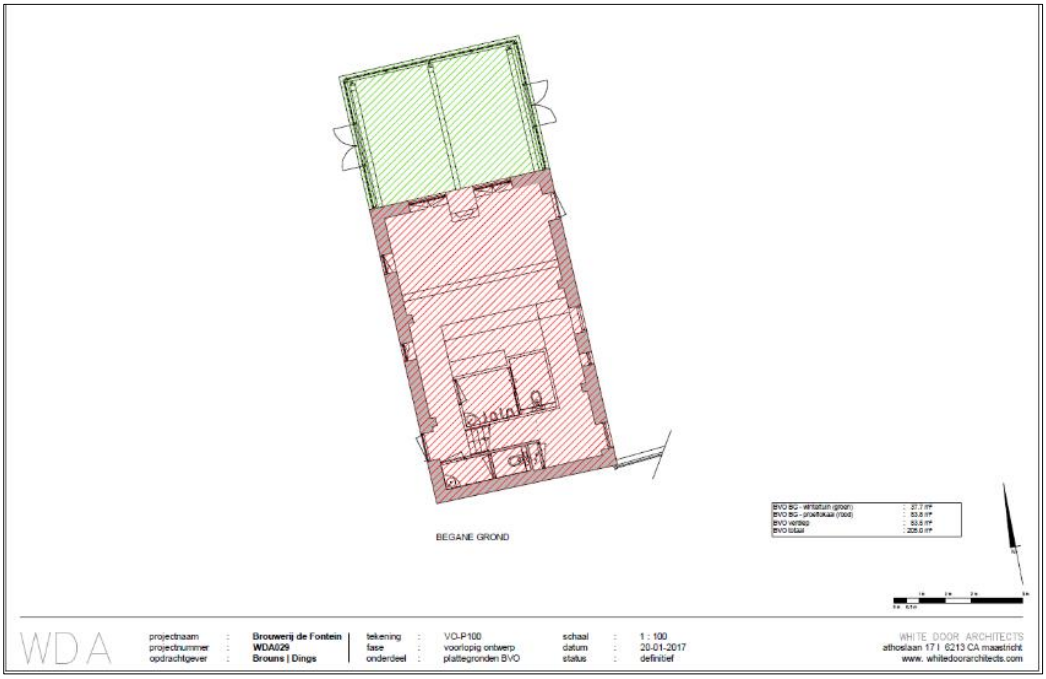


Proeflokaal met wintertuin

Initiatiefnemers wensen in het proeflokaal met bijbehorende wintertuin (luxe overdekt binnenterras) ook ruimte te bieden voor kinderfeestjes, (besloten) borrels en feestjes, informele vergaderingen, koffietafels en workshops. Voorts zal op de bovenverdieping van het proeflokaal een kantoor worden gerealiseerd.

Gelet op de nieuwe functies die wensen te worden toegekend aan het proeflokaal dient een kleine keuken aanwezig te zijn voor het serveren van kleine hapjes, kannen koffie/thee etc. Indien gasten bij Brouwerij de Fontein wensen te lunchen of te dineren, zullen zij worden doorverwezen naar het 'brauhaus'.

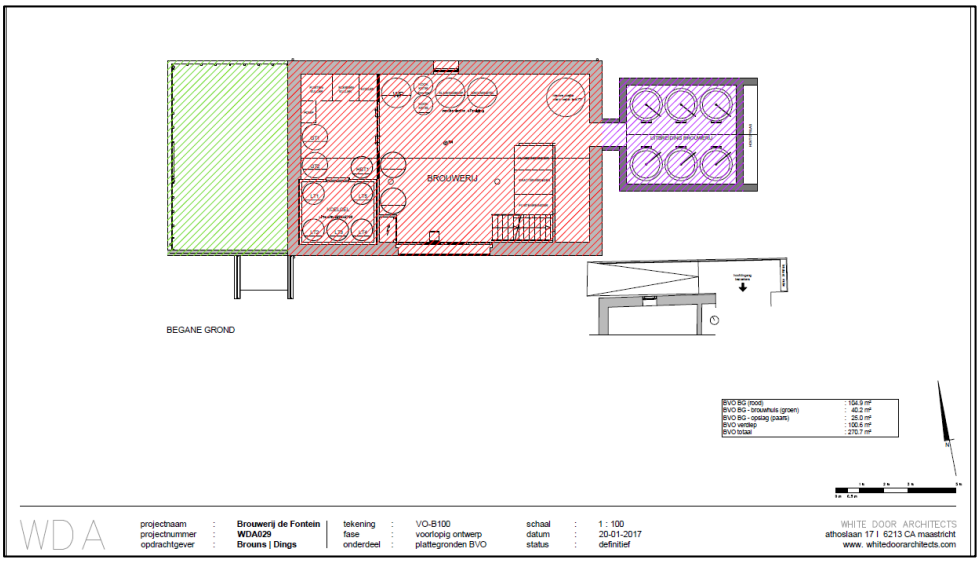
Een situatietekening van de beoogde inrichting van het proeflokaal met wintertuin is weergegeven in de volgende figuur.



Brouwerij

De brouwerij wordt momenteel gebruikt als brouwhuis, gist-/lagertanks, afvulruimte en als opslag van grondstoffen. Doordat de vraag naar speciaalbieren de afgelopen jaren is gestegen, hebben initiatiefnemers recentelijk een nieuwe brouwinstallatie gekocht welke een dubbele capaciteit heeft. Naast de uitbreiding van de brouwinstallatie is ook een uitbreiding van opslagtanks vereist. Hiervoor dient een nieuwe bouwmassa te worden gerealiseerd.

Een situatietekening van de beoogde inrichting van de brouwerij is weergegeven in de volgende figuur.



Het realiseren van parkeervoorzieningen

Om te kunnen voldoen aan de parkeernormen voor Brouwerij de Fontein, dienen 44 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Daarbij is de eis dat deze op het eigen terrein worden geplaatst. Voorts wordt voorkomen dat in het openbare gebied de parkeerbalans wordt verstoord. Van de 44 parkeerplaatsen worden er 28 voorzien in de noordelijk gelegen wei. Bij het vormgeven van de parkeerplaats is de landschappelijke inpassing in de vorm van hagen met overstaanders geïntegreerd. Omdat de noordelijke weide niet de ruimte heeft om aan de volledige parkeernorm te voldoen, zal de bestaande parkeerplaats aan de Molendijk worden uitgebreid tot 16 plaatsen. Ook deze plaatsen zullen middels een haag en door de bestaande en aan te planten bomen landschappelijk worden ingepast.

Herinrichting buitenterrein

Het voornemen is om ter plekke van de Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein de (horeca)activiteiten te verruimen en het terrein op te schonen en opnieuw in te richten. De originele molenvijver (Meulewiër) wordt teruggebracht en de oude waterloop parallel aan de noordzijde van het molenhuis wordt hersteld. Rondom het molenhuis wordt dan weer zichtbaar wat de oude functie van het gebouw was. Er wordt een hooimijt op het terrein geplaatst waaronder trouwceremonies kunnen plaatsvinden. Er worden een aantal kleine landschapselelementen toegevoegd aan het perceel en er worden voorzieningen voor de opslag van tuinmaterialen en (natuurlijke) speelelementen voor kinderen opgericht. Op het terrein worden verschillende oude rassen (fruit)bomen aangeplant en ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater ontstaat er een drassig terrein waarin gagel wordt aangeplant. Deze gagel staat op de rode lijst en is een smaakmaker in bier. Ook andere ingrediënten van het bier (zoals hop) worden aangeplant voor een productie en educatief doeleinde.

Op het terrein zullen tevens landschappelijk aanvullende kwaliteitsmaatregelen worden getroffen, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en met nieuwe beplanting een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

4. RUIMTELIJKE INRICHTING

4.1. Ontwerpprincipes

De landschappelijke inpassing geschiedt volgens een aantal ontwerpprincipes, afgeleid vanuit de ruimtelijke analyse.

4.1.1. Zichtlijnen

De uitbreiding van Brouwerij De Fontein vraagt om een goede inpassing in het omliggende landschap. Hiervoor is gekeken hoe het gebouwencomplex momenteel ervaren wordt vanuit de omgeving.

Ondergenhousweg
Vanaf de Ondergenhousweg ligt het complex, zeker in de zomer, enigszins verborgen door de lage ligging en de fruitbomen op het voorterrein. Het toevoegen van opgaande beplanting is gezien het monumentale karakter aan deze zijde niet gewenst.

Molendijk
Vanaf de Molendijk is achterkant van het woonhuis en de schuur goed zichtbaar. Deze benadering vraagt om een betere, minder rommelige, inrichting van het voorterrein.

Steenwegstraat
De Steenwegstraat wordt begeleid door de tuinmuur van het kasteel en versterkt op deze manier het zicht op het huidige terras en de monumentale gebouwen. De zichtas dient te worden gehandhaafd.

Korenweijersweg
De Korenweijersweg is meer een pad dan een weg. Vanaf dit pad zijn er verschillende zichten over de wei, de beek en de gaard richting de gebouwen. Met de inrichting van het terrein kunnen deze zichten nog geaccentueerd worden. Het zicht op de bebouwing dient dan ook gehandhaafd te blijven. Het toevoegen van beplanting is mogelijk, maar wel op dusdanige wijze dat het zicht niet wordt belemmerd. Dit kan bijvoorbeeld door de aanplant van lage geschoren hagen en opgaande bomen, waardoor de blik tussen de bovenkant van de hagen en de onderkant van de boomkronen naar de bebouwing wordt geleid.



Huidige zichtlijnen in beeld: linksboven vanaf de Ondergenhousweg, rechtsboven vanaf de Molendijk, linksonder vanaf de Steenwegstraat en rechtsonder vanaf de Korenweijersweg

4.1.2. Brouwproces als leidraad

De bedoeling is om zowel het proeflokaal, de brouwerij als het woonhuis bij de ontwikkeling te betrekken. Om deze uitbreiding op een logische manier te positioneren is gekeken naar het brouwproces van bier. Welke stappen worden doorlopen en wat voor betekenis heeft dit voor het gebruik van het terrein?

Om het nieuwe deel van de brouwerij goed te verankeren in de omgeving wordt dit middels dit plan gekoppeld aan de gaard en de beek. Dit gebeurt omdat de ingrediënten van het bier komen uit de gaard en vroeger kwam het water uit de beek. Met een eigen hopveld, de fruitgaard en de kruidentuin kan een groot deel van de ingrediënten uit de eigen gaard komen. Zodoende wordt het brouwproces ook landschappelijk zichtbaar.

De uitbreiding van het horecadeel gebeurt door naast het huidige proeflokaal een zelfde volume te zetten met een moderne uitstraling. Hierdoor komt het terras centraler op het terrein te liggen en krijgt het een betere verbinding met zowel de nieuwe bebouwing als de tuin en de gaard.

4.2. Inpassingsplan

De uitbreiding van de bebouwing van brouwerij de Fontein dient landschappelijk te worden ingepast en er dient tevens een landschappelijke kwaliteitsverbetering te worden gerealiseerd.

De landschappelijke analyse, de beleidskaders en de eerder genoemde ontwerpprincipes hebben geleid tot het voorliggende landschapsplan voor Brouwerij de Fontein.



Landschapsplan Brouwerij de Fontein (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:500 bijgevoegd)

4.2.1. Landschappelijke inpassing

De grootste landschappelijke impact van de voorgenomen uitbreiding is het realiseren van het Brauhaus en in mindere mate de hooimijt, omdat daarmee bebouwingsmassa wordt toegevoegd. Tevens worden in totaal 44 parkeerplaatsen toegevoegd om aan de parkeernorm te voldoen.

De bebouwing en parkeerplaats worden landschappelijk ingepast door de reeds bestaande meidoornhaag langs de noordelijke grens van het plangebied, welke zal worden versterkt. Aan de rand van de wei aan de kant van de Molendijk staan in de huidige situatie twee korte (beuken)hagen, welke het zicht ontnemen op de achterkant van de brouwerij. Deze hagen worden uitgebreid om samen met de bestaande hagen en de beoogde hagen rond de parkeerplaatsen aan de Molendijk één geheel te vormen.

De 28 parkeerplaatsen en de rijbaan in de wei worden uitgevoerd met grasbetontegels om de groene uitstraling te behouden. Om de groene uitstraling verder te versterken worden om de 10 parkeervakken een meidoornhaag aangeplant om het zicht op de geparkeerde auto's verder te breken. In deze hagen worden vier fruitbomen als overstaanders aangeplant welke het zicht op de bebouwing en de geparkeerde auto's verder zullen breken. Verder zullen langs de Putbeek twee fruitbomen worden aangeplant, welke zorgen voor verdere landschappelijke inpassing van de bebouwing en parkeerplaats.

Aan de Molendijk worden de huidige parkeerplaatsen uitgebreid tot 16 om aan de gehele parkeernorm te voldoen. Deze parkeerplaatsen worden op een vergelijkbare manier

aangelegd als in de weide, met grasbetontegels. Tevens wordt deze parkeerplaats omzoomd door een nieuw aan te planten meidoornhaag. Op de noordwestelijke hoekpunt van de parkeerplaats staan reeds twee bomen (peer en eik). Ook op het hoekpunt aan de zuidoostelijke kant, richting de Ondergenhousweg, wordt in het kader van landschappelijke inpassing drie fruitbomen aangeplant.

Van de overige zijden is de toe te voegen bebouwing en parkeerplaats reeds afgeschermd door de bestaande bebouwing en/of door de bestaande opgaande beplanting.

4.2.2. Kwaliteitsverbetering

Een van de ontwerpprincipes voor dit landschapsplan is het zichtbaar maken van het brouwproces in het landschap en binnen het terrein van Brouwerij de Fontein. Een aantal belangrijke ingrediënten voor bier zullen als leidraad dienen voor de invulling van het terrein.

Water

Het belangrijkste ingrediënt voor het brouwproces is water. Tevens heeft de brouwerij een historisch-landschappelijke link met de waterrijke omgeving, aangezien de brasserie in het verleden een watermolen met rad is geweest. Het landschapsplan voorziet om het water weer zichtbaar te maken door de (her)aanleg van de molenvijver op het voorterrein van de brouwerij. Daarmee wordt de historische situatie hersteld en de belevingswaarde verhoogt. De molengang langs het molenhuis wordt weer geopend.

In de huidige situatie loopt de molengang ondergronds om de brouwerij heen waarna deze uitmondt in de Putbeek. Beoogd wordt om deze watergang te verleggen en aan de westzijde van het terras te openen en zichtbaar te maken. Beoogd wordt een watergang aan te leggen tussen kademuurtjes van natuursteen, zoals reeds bij de gereconstrueerde Putbeek is uitgevoerd. De belevingswaarde op het terras voor de recreant wordt verder verhoogt door het aanwezige hoogteverschil te benutten; vanaf het terras wordt een betonnen trap aangelegd naar een verlaagd gedeelte met een gering hoogteverschil richting het water. Tevens heeft deze watergang een functionele betekenis, omdat de deze het moerassige gagelveld zal voeden. De watergang kan worden overkruist met enkele nieuw aan te leggen houten bruggen.

Gagelveld

Gagel is een van de ingrediënten die door brouwerij de Fontein wordt gebruikt in het eigen brouwproces. Van nature komt gagel voor op natte grond op heidevelden, in moerasbossen en laagveenmoerassen. Om de optimale omstandigheden voor gagel te creëren, zal de bovengenoemde molengang het moeras voeden. Omdat gagel op de rode lijst van plantensoorten staat, wordt hiermee extra landschappelijke en ecologische kwaliteit toegevoegd.

Het gagelveld (oppervlakte ca. 140 m²) zal geheel worden omzoomd door de reeds bestaande meidoornhaag aan de westkant en ca. 40 m nieuw aan te planten beukenhaag.

Hopveld
In de zuidwestelijke hoek van het terrein wordt een hopveld aangeplant, welke de benodigde hop voor het brouwproces kan leveren. Het veld zal ongeveer een oppervlakte bestrijken van 220 m².

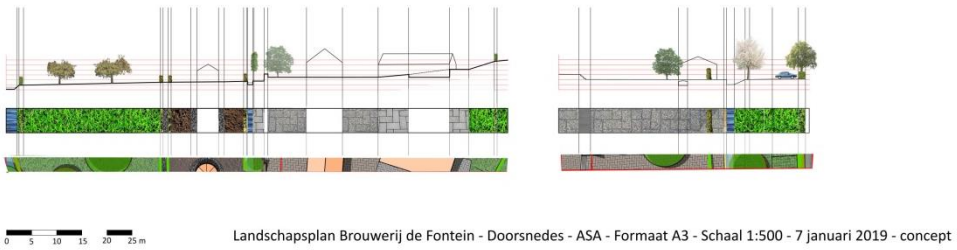
Naast dat hopplanten ingrediënten leveren voor het brouwproces, heeft het hopveld tevens een kwaliteitsverbeterende ecologische functie, omdat het grote aantrekkingskracht uitoefent op onder meer vlinders.

Kruidentuin
Een ander belangrijk element in het landschapsplan is de kruidentuin. De tuin levert de kruiden voor de verschillende te brouwen bieren. De kruidentuin zal worden omzoomd door een aan te planten beukenhaag met een lengte van 55 m. Om en in de kruidentuin lopen een aantal paden.

Bijenkasten
Belangrijk voor de toekomst van ons allemaal zijn de bijen. Daarom krijgt ook de bestaande bijenkast weer een plek in de gaard. De honing wordt niet alleen toegepast in de keuken van het proeflokaal maar kan ook worden gebruikt bij het brouwen van bier.

Naast de bovengenoemde maatregelen zullen daarnaast nog een aantal aanvullende ingrepen worden toegepast.

Het terras heeft in de toekomstige plannen van de brouwerij een centrale ligging. De centrale ligging zal ontstaan omdat het terras is omzoomd door de bestaande en nieuwe bebouwing. De huidige centrale walnoot zal worden gehandhaafd; deze heeft een markante en karakteristieke uitstraling. Om het terras volledig te omzomen wordt aan de westzijde op de rand tussen het terras vier fruitbomen aangeplant. Door de aanplant kan zowel een omsloten gevoel gecreëerd worden, alsmede de openheid naar de kruidentuin en de speelweide worden gewaarborgd, omdat het zichtveld onder de kronen van deze bomen zal blijven. Tevens zal het zicht naar de parkeerplaats worden onderbroken door een aan te planten beukenhaag met daarin een poort. De haag kan een aanzienlijke hoogte hebben (tot 2 meter), omdat de lage ligging van het terras en haag geen belemmering vormt voor de zichtas vanaf de Steenwegstraat.



Doorsnedes (in bijlage 2 zijn de doorsnedes op schaal 1:500 bijgevoegd)

Als aanvullende kwaliteitsverbetering wordt de helling naar de Steenwegstraat ingezaaid met een mengsel van grassen, kruiden en bloemen, zodat hier een kleurrijke en ecologische berm ontstaat. De helling zal worden benadrukt door de het aantal

fruitbomen ter plaatse uit te breiden naar een laan met in totaal vijf bomen. Aan de noordzijde zal een beukenhaag worden aangeplant welke de grens vormt tussen het bloemrijke grasland en de watergang. Om onderhoud-technische redenen zal tevens een opslag voor tuingereedschap worden gerealiseerd.

Het uiteinde van noordelijke wei is te smal om te worden ingezet als parkeerplaats. Tevens is een parkeerplaats niet wenselijk op deze plek, omdat het geluid van verkeer een storende factor kan zijn in de speelweide. De initiatiefnemers beogen daarom dan ook om aan deze zijde van het plangebied de rust te bewaren. Het uiteinde van de wei wordt ingericht als bruidsweide, waarin mogelijk huwelijksvoltrekkingen kunnen plaatsvinden. In deze weide worden drie stuks fruitbomen als aanvullende kwaliteitsverbetering aangeplant.

Aan de westzijde wordt een speelweide met een speeltoestel beoogd. Op de speelweide zullen de bestaande bomen worden aangevuld met drie fruitbomen. De zichtlijn vanaf de Korenweijersweg zal voor de voetgangers open blijven omdat onder de kronen door de brouwerij zichtbaar blijft. Door de bomen op een speelse manier aan te planten, waarbij wordt gevarieerd met afstand tot het ‘brauhaus’ en de Korenweijersweg, worden verschillende ‘doorkijkjes’ gecreëerd waardoor het landschap spannend blijft voor zowel de wandelaar als de recreant op het terras of in het ‘brauhaus’. De afronding van de speelweide met een lage beukenhaag zal ervoor zorgen dat een duidelijke grens aanwezig is, maar de zichtlijnen niet worden aangetast.

Om het voorterrein af te ronden zullen de bestaande meidoornhagen worden uitgebreid om het weiland volledig te omzomen met een beukenhaag. Tevens zullen nog twee fruitbomen worden toegevoegd als overstaanders binnen in de meidoornhaag en daarmee de bebouwing verder robuust te omzomen. Met de plaatsing van de nieuwe bomen is rekening gehouden met de zichtlijn vanaf de Ondergenhousweg komend vanuit de kern Stein.

4.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ heeft de provincie Limburg de beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ (LKM) in het leven geroepen. In deze beleidsregel geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Dit kwaliteitsbeleid is van toepassing op vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een bestemmingsplanwijziging/ herziening of een projectbesluit nodig is. Kenmerkend is dat voor de bedoelde ontwikkelingen het veelal nieuwe functies zijn met een nieuw ruimtebeslag in het buitengebied met het daaraan verbonden ruimtelijke effect op de omgeving. Het toepassingsgebied is daarmee het buitengebied van de gemeente. De gemeente Stein heeft de volgende LKM modules in haar structuurvisie overgenomen:

- gebiedseigen recreatie;

- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding bedrijventerreinen;

De gemeente Stein voegt daar zelf een module “nieuwe economische dragers” aan toe.

Voor de kwaliteitsverbetering gelden de volgende randvoorwaarden:

a. de kwaliteitsverbetering is fysiek ruimtelijk van aard en komt ten goede van de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
b. het betreft additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
c. in tijd en plaats dient er een verband te bestaan met de ingreep/ontwikkelingen;
d. de kwaliteitsverbetering moet kwantificeerbaar zijn.

4.3.1. Module: Niet gebiedseigen recreatie en toerisme (kleinschalig)

Dit zijn functies die voor een goed functioneel gebruik niet gebonden zijn aan het buitengebied maar in eerste instantie een plaats dienen te krijgen in een kern of het stedelijke gebied. Als voorbeelden worden in het Limburgs Kwaliteitsmenu o.a. genoemd (overdekte) pretparken, overdekte speeltuinen, grootschalige leisure-ontwikkelingen maar ook kleinschaligere voorzieningen als een hotel e.d. De gemeente Stein kiest in haar buitengebied alleen voor kleinschalige vormen van niet gebiedseigen recreatie en toerisme en alleen op plekken waar sprake is van een bestaande (agrarische) bedrijfslocatie. Op deze locaties is het denkbaar dat er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden met de realisatie van een niet gebiedseigen kleinschalige vorm van recreatie en toerisme. Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn bed and breakfast, of een restaurant of andere nu nog niet voorzienbare voorzieningen die qua ruimtelijke impact, omvang, massa en verschijningsvorm verhoudingsgewijs overeenkomen met de genoemde voorbeelden.

De gemeente hanteert de minimale drempelwaarde van 25 euro per m² bedrijfsvloeroppervlakte welke de provincie als minimaal drempelbedrag gesteld heeft. Deze drempelwaarde is alleen van toepassing als de voorziening niet geheel binnen het bestaande bouwvolume ondergebracht kan worden en uitbreiding van het bestaande bouwvlak aan de orde is. Ook hier geldt dat er naast de kwaliteitsbijdrage altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing van het initiatief. Omdat de gemeente Stein niet met een kwaliteitsfonds werkt, zal de bijdrage fysiek ten goede moeten komen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij voorkeur ter plekke van de ingreep.

Bij voorliggend planvoornemen is sprake van het toevoegen van bebouwing. Ter plekke worden naast het Brauhaus een aantal andere, kleinere gebouwen en bouwwerken toegevoegd. In totaal zal 549 m² aan bebouwing worden toegevoegd.

	Toe te voegen bebouwing	oppervlakte (m²)
I	Brauhaus	435
II	Opslag brouwerij	25
III	Hooimijt	36
IV	Opslag tuinspullen	49
V	Kippenstal	4
	Totaal	**549**

	Te slopen bebouwing	oppervlakte (m²)
I	Tuinhuis/schuur	24
II	Schuurtje	16
III	Overkapping	10
IV	Grote schuur	71
V	Brouwinstallatie	35
VI	*Bakhuis **	*6*
	Totaal	162 (156 *)

Daarnaast zal door voorliggend planvoornemen een aantal gebouwen en bouwwerken worden gesloopt. Het betreffen een aantal schuurtjes en een aanbouw. Hierbij moet worden aangetekend dat beoogd wordt een bakhuis aangebouwd aan de brouwerij te slopen. Omdat sprake is van een Rijksmonument, zal de monumentencommissie moeten oordelen of het bakhuis gesloopt mag worden. In totaal zal 162 of 156 m² aan bebouwing worden gesloopt.



Te slopen bebouwing (tekening schaal 1:500 – formaat A3 opgenomen in bijlage 3)

Per saldo is sprake van een toename van 387 of 393 m² aan bebouwing. Volgens de module ‘Niet gebiedseigen recreatie en toerisme (kleinschalig)’ is sprake van een bijdrage van € 25,-/m² BVO. Derhalve moet een bedrag van € 9825,- aan kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Als sloop wel aan de orde is, zal de kwaliteitsbijdrage € 9675,- bedragen.

Toename bebouwing (m²)		**387 (393 *)**
Kwaliteitsbijdrage LKM (€)		
	Zonder sloop bakhuis	**9825**
	Met sloop bakhuis	**9675**

Daarnaast zal er door voorliggend voornemen verharding worden toegevoegd. Het betreft terrasverharding rond het te realiseren brauhaus, overige verharding in rond de kruidentuin en de halfverharding ten behoeve van de parkeerplaats. Per m² verharding dient 5 m² aan groen te worden gecompenseerd. Voor de parkeerplaats dient 2,5 m² aan groen per m² halfverharding te worden gecompenseerd. De kosten voor het realiseren van nieuw groen ter compensatie van nieuwe verharding bedragen € 6,- per m². De kwaliteitsbijdrage voor de verharding bedraagt (3612,5 * 6 =) € 21.675,-.



Toe te voegen bebouwing en verharding (tekening schaal 1:500 – formaat A3 opgenomen in bijlage 4)

Toe te voegen verharding		oppervlakte (m²)
I	Terras	84
II	Pad door tuin	126
	Totaal	210
Te compenseren (5:1)		1050
Halfverharding parkeerplaatsen		oppervlakte (m²)
	44 parkeerplaatsen	550
	Rijbaan	590
	Bestaand	-115
	Totaal	1025
Te compenseren (2,5:1)		2562,5
	Afmeting parkeerplaats 5 * 2,5 m	
Te compenseren groen (m²)		**3612,5**

In totaal dient € 31.500,- (als het bakhuis mag worden gesloopt € 31.350,-) te worden gecompenseerd.

In onderstaande tabel is de kwaliteitsbijdrage van het landschapsplan gekwantificeerd.

	eenheid	*aantal*	*eenheidsprijs*	*totaal*
Beplanting - kwaliteitsverbetering				
aanplant nieuwe haag	meter	198	€ 6,50	€ 1.287,00
onderhoud nieuwe haag (10 jaar)	meter	1980	€ 2,20	€ 4.356,00
aanplant nieuwe bomen	stuks	16	€ 127,95	€ 2.047,20
onderhoud nieuwe bomen (10 jaar)	stuks	160	€ 25,00	€ 4.000,00
Aanplant hop (1 stuk per 1 m²)	stuks	220	€ 9,00	€ 1.980,00
Onderhoud hop (10 jaar)	stuks	2200	€ 2,20	€ 4.840,00
Aanplant gagel (3 stuks per 1 m²)	stuks	140	€ 7,00	€ 980,00
Onderhoud gagel (10 jaar)	stuks	1400	€ 2,20	€ 3.080,00
handhaving bestaande hagen	stuks	250	€ -	€ -
onderhoud bestaande hagen (10 jaar)	stuks	2500	€ 2,20	€ 5.500,00
handhaving bestaande bomen	stuks	12	€ -	€ -
onderhoud bestaande bomen (10 jaar)	stuks	120	€ 16,00	€ 1.920,00
Aanleggen molenvijver				€ 2.000,00
Bijdrage totaal				**€ 31.990,20**

In totaal wordt op onderhavige locatie € 31.990,20 aan kwaliteitsverbetering toegevoegd. Gelet op te leveren kwaliteitsbijdrage van € 31.500,-, wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

4.4. Lijst van nieuwe beplanting

4.4.1. Nieuwe beplanting - Landschappelijke inpassing

Bomen

- Fruitbomen, verschillende soorten/rassen voorkomend op de lijst historische fruitbomen van het IKL, negen stuks, plantmaat 16-18 cm, regelmatig opkronen t.b.v. takbreuk door passerende auto's;

Haag

- Beukenhaag (Fagus sylvatica) bij parkeerplaatsen, in totaal 20 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100 cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte;
- Meidoorn (Crataegus monogyna) rond parkeerplaatsen in de wei, in totaal 75 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte;
- Meidoornhaag (Crataegus monogyna) rond parkeerplaats aan de Molendijk, in totaal 60 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte.

4.4.2. Nieuwe beplanting – Kwaliteitsverbetering

Bomen

- Fruitbomen, verschillende soorten/rassen voorkomend op de lijst historische fruitbomen van het IKL, zestien stuks, plantmaat 16-18 cm;

Hagen

- Beukenhaag (Fagus sylvatica) in gaard, in totaal 140 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100 cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte;
- Meidoornhaag (Crataegus monogyna) aan de Ondergenhousweg, in totaal 25 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte;
- Meidoornhaag (Crataegus monogyna) rond kippen- en eendenren, in totaal 20 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 1,5 m hoogte en ca. 1 m breedte;
- Beukenhaag (Fagus sylvatica) op terras, in totaal 13 m, aanplant bestaat uit vier stuks per strekkende meter, plantmaat 80-100 cm; twee keer per jaar scheren leidt tot een haag van ca. 2 m hoogte en ca. 1 m breedte;

Overig

- Hop (Humulus lupulus), in totaal 220 stuks, één plant per m², plantmaat 80-100 cm;
- Gagel (Myrica gale), in totaal 420 stuks, drie planten per m², plantmaat 80-100 cm.

4.5. Lijst van materialisatie

Onderstaande lijst omvat de bestaande en toe te voegen verhardingen.

Gebakken klinkers
Gebakken klinkers, kleur grijs, keiformaat (200 x 100 x 80 mm), in totaal ca. 412 m²

Split
Split bestaand uit basalt, kleur antraciet, formaat 8 - 16 mm, in totaal ca. 46 m²

Grasbetontegel
Beton, kleur grijs, afmeting 40 x 60 x 12, in totaal ca. 1300 m²

Opsluitband
Opsluitband uit beton, kleur zwart, afmeting 50 x 150 x 1000 mm, in totaal ca. 256 m

Keerwand
L-elementen uit beton, kleur grijs, afmeting 100 cm hoog, in totaal ca. 52 m

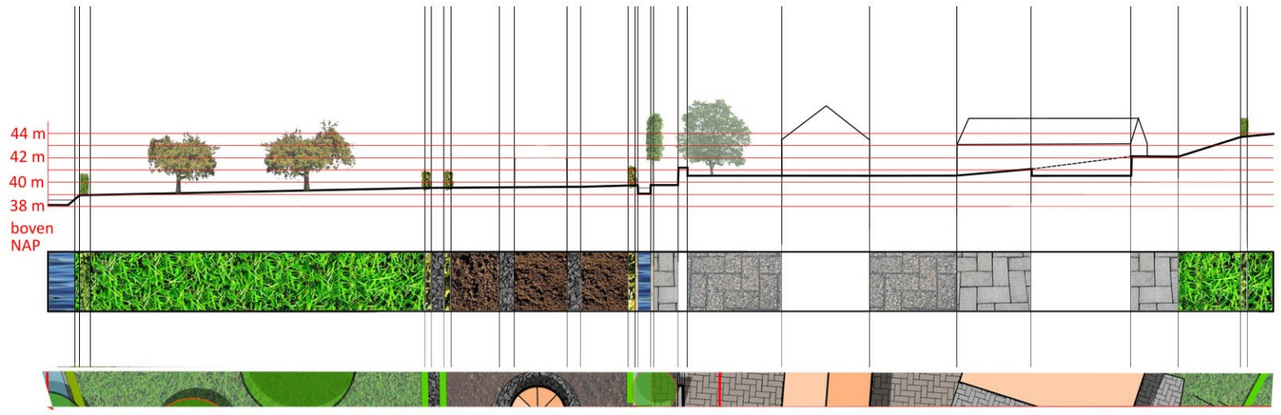
Kademuur
Kademuur, opgetrokken uit natuursteen (aansluitend aan kademuur langs de Putbeek), uitgehouwen kunradersteen, totale lengte ca. 82 m

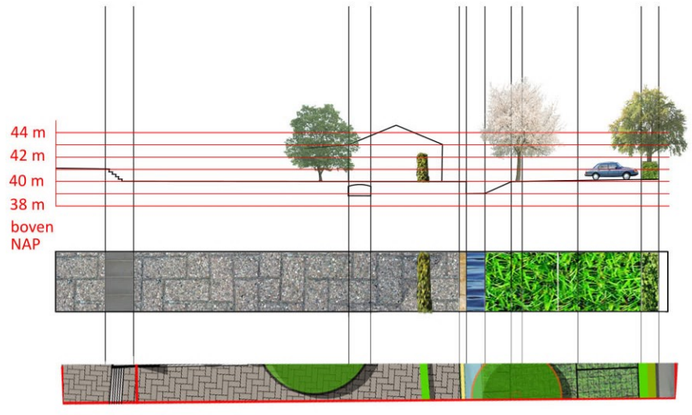
Trappen
Uitgevoerd in beton

- Terras-Steenstraatweg:
  5 treden, traplengte (uitgaande van optrede van 200 mm en aantrede van 190 mm) 900 mm, breedte 4,5 m
- Terras-Water:
  4 treden, traplengte (uitgaande van optrede van 200 mm en aantrede van 190 mm) 760 mm, breedte 8,0 m

Houten brug
Diverse houten bruggen, azobe-hardhout, afmetingen divers (afhankelijk van de locatie brug)


Landschappelijke inpassing
Aan te planten:
meidoornhaag (75 m) en
4 stuks fruitbomen op
parkeerplaats
Kwaliteitsverbetering
Aan te planten
Beukenhaag (13 m)
Landschappelijke inpassing
Aan te planten:
2 stuks fruitbomen aan de
Putbeek
Landschappelijke inpassing
Aan te planten/uitbreiden
Beukenhaag (20 m)
Kwaliteitsverbetering
Aan te planten:
3 stuks fruitbomen
in bruidsweide
Bruidsweide
Draaipunt
28 parkeerplaatsen
in weide
Kwaliteitsverbetering
Aan te planten
Meidoornhaag (20 m)
met twee nieuwe fruitbomen
als overstaanders
Hooiberg
Overdekt terras
Terras (uitbreiding)
Kwaliteitsverbetering
Aan te planten:
4 stuks fruitbomen
op speelweide
afscheiding door
beukenhaag (25 m)
Korenveijersweg
Doorsnede B
Molendijk
Landschappelijke inpassing
Aan te planten
Meidoornhaag (60 m)
om parkeerplaats
Terras
Binnenhof
Molengang
Kippen- en
eendenren
Kwaliteitsverbetering
Aan te leggen molenvijver
Doorsnede A
Speeltoestel
16 parkeerplaatsen
langs Molendijk
Hellingbaan
Fietsenstalling
Landschappelijke inpassing
Aan te planten:
3 stuks fruitbomen op hoek
parkeerplaats
Kwaliteitsverbetering
Aan te leggen
Gagelmoeras (140 m²)
omgeven door
beukenhaag (40 m)
Kwaliteitsverbetering
Aan te planten
4 stuks fruitbomen
op rand terras
Bijenkasten
Opslag
tuin
Kwaliteitsverbetering
Aan te leggen
Beukenhaag (55 m) rond kruidentuin
Kwaliteitsverbetering
Aan te planten
Meidoornhaag (25 m)
Steenwegstraat
Ondergenhousweg
Kwaliteitsverbetering
Aan te leggen
Hopveld (220 m²)
Kwaliteitsverbetering
Aan te leggen watergang tussen
molen en gagelmoeras tussen
kademuren van natuursteen
Kwaliteitsverbetering
Aan te leggen
Bloemenweide (deels op talud)
met 5 stuks fruitbomen (2 bestaand + 3 aan te
planten) en beukenhaag (20 m)
Landschapsplan Brouwerij de Fontein - Formaat A3 - Schaal 1:500 - 14 november 2019 - ontwerp
N
0 5 10 15 20 25 m
POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land





N

0 5 10 15 20 25 m

Landschapsplan Brouwerij de Fontein - doorsnedes - Formaat: A3 - Schaal 1:500 - 7 november 2019 - ontwerp



POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land



POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land