Landschappelijk Inpassingsplan

“Carpe Diem”
Equestrian Team
Op den Bosch 5A
Baarlo
Gemeente Peel en Maas





Groenjuwelier Ves Reynders
06-53893038
ves.reijnders@home.nl
Oktober 2020

Aanvulling jan21

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Basisinfo	4
3. Totstandkoming landschappelijk inpassingsplan	6
4. Landschappelijk inpassingsplan	7
5. Toetsing aan het kwaliteitskader	9
6. Onderhoud en instandhouding	10
7. Conclusie	13

Bijlage 1: bestaande bebouwing en bestaand groen.

Bijlage 2: inpassing nieuwe bebouwing.

1. Inleiding

Aan Op den Bosch 5a te Baarlo (gemeente Peel en Maas) is de paardenhouderij “Carpe Diem” gelegen. Wens van de eigenaren is om het bedrijf verder door te ontwikkelen. De afgelopen jaren is het aantal paarden binnen het bedrijf dusdanig gegroeid dat er op meerdere locaties dieren worden gehouden (Baarlo, Sevenum, Asten en Weert). Op lange termijn is het gewenst dat alle dieren op de locatie in Baarlo gehouden kunnen worden.

Voornemen is daarom om het bedrijf op onderhavige locatie door te ontwikkelen. Wens is om dat te doen in de vorm van de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw met daarin ruimte voor een royale binnenbak, huisvesting voor 24 paarden, 7 appartementen voor ruiters, grooms en/of stagiaires en een ontvangstruimte voor het ontvangen van gasten.

Het gebouw zal een lengte krijgen van circa 96 meter en een breedte van circa 38 meter. Naast het nieuwe bedrijfsgebouw worden een nieuwe overdekte stapmolen en longeercirkel gerealiseerd, een mestopslag en een stalling voor vrachtwagens, hooi, stro en andere materialen die benodigd zijn voor de exploitatie van een professionele paardenhouderij.

Het beoogde nieuwe gebouw past niet binnen het bestaande bouwvlak. Het is daarom noodzakelijk om het bouwvlak te vergroten, zodat de gewenste bebouwing binnen het bouwvlak past. Om het beoogde plan mogelijk te maken zal het nieuwe bouwvlak in totaal een omvang krijgen van 17.908 m2, een toename van 6.827 m2.

Initiatiefnemer heeft daarom een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas voor het uitbreiden van het bestaande bouwvlak. De gemeente heeft in de reactie op het principeverzoek aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het plan. Eén van de gestelde voorwaarden is dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Daartoe is dit plan opgesteld.

2. Basis Info

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

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

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

Planvoornemen in relatie tot gemeentelijke structuurvisie en kwaliteitskader
Het planvoornemen ziet op de uitbreiding van een productie gebonden paardenhouderij en daarmee van een grondgebonden agrarisch bedrijf boven de referentiemaat van 1,5 ha. Daarbij wordt de huisvesting van grooms/ruiters en stagiaires mogelijk gemaakt.

De locatie is op basis van de structuurvisie voor het buitengebied gelegen in het kleinschalige ontginningslandschap. Op basis van het gemeentelijk beleid is deze ontwikkeling mogelijk, mits deze gepaard gaat met kwaliteitsverbetering. Voor het planvoornemen valt de kwaliteitsverbetering onder de noemer Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Als basis voor inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte ‘landschappelijk’ (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Dit geldt voor onder meer agrarische bedrijven, inclusief het reeds aanwezige landschappelijk groen op het erf. Om de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van € 6 per m² oppervlakte “landschap”.

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

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

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

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

De Basiskwaliteit Plus bedraagt: 10% van 17.908 m² = 1.791 m² * € 6,- =	€ 10.746,-.
AK bedraagt: 2 x 5% van 17.908 m² = 1.791 m² * € 6,- =	€ 10.746,-.
Totale compensatie ter waarde van	€ 21.492,-.

3. Totstandkoming landschappelijk inpassingsplan

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

Ten behoeve hiervan heeft overleg met de initiatiefnemer plaatsgevonden waarna een eerste plan door Groenjuwelier Ves Reynders is gemaakt. De wensen van de initiatiefnemer zijn de volgende:

- Organische, natuurlijke uitstraling van het geheel;
- Zoveel mogelijk groenblijvende beplanting in de toegang en entree om jaarrond een representatief bedrijf te zijn. Dit met grote bomen bij aanplant om direct resultaat te zien en iet jaren te moeten wachten voordat de bomen enige omvang hebben.
- “Zichtstorende” elementen wegwerken in het groen. Bijvoorbeeld de nieuwe parkeerruimte en mestopslag.
- Zoveel mogelijk werken met duurzame materialen en zoveel mogelijk gebruik maken van bestaand groen.

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

Met behulp van de verzamelde informatie, is het inpassingsplan verder uitgewerkt, wat geresulteerd heeft in bijgevoegd ontwerp *(zie hoofdstuk 4).*

4. Landschappelijk inpassingsplan

Bij het opstellen van het inpassingsplan heeft de bestaande inpassing als basis gediend. Het bestaande groen is sinds de aankoop van het bedrijf door de huidige eigenaren grondig aangepakt waardoor het groen momenteel het visitekaartje van het bedrijf vormt. Wens is om de nieuwe bebouwing op eenzelfde wijze in de omgeving in te passen. Een mooie uitstraling van het bedrijf met oog voor natuur en groen is voor de initiatiefnemers een belangrijk vertrekpunt in de ontwikkeling van het bedrijf.

In de afbeelding hieronder is de bestaande situatie weergegeven qua bebouwing en qua groen. Tevens als bijlage 1 toegevoegd.



Afbeelding: bestaande bebouwing en groen

Ten noorden van het nieuwe gebouw ligt een singel bestaande uit Amerikaanse eiken. De eiken zijn kwalitatief gezien voor het merendeel deel slecht. Door deze singel zal een “slingerend” onderhoudspad ten behoeve van het nieuwe bedrijfsgebouw) worden aangelegd. Door plaatselijke kap, het weghalen van slechte en scheefhangende bomen zal deze singel een kwaliteitsverbetering ondergaan zodat de blijvende exemplaren de kans krijgen zich verder door te ontwikkelen tot volwaardige bomen.



Afbeelding: nieuwe bebouwing met nieuw groen

Rond de nieuwe schuur, stapmolen, longeercirkel en parkeerplaatsen zullen een 25-tal nieuwe bomen geplant worden (maat 20 – 25 cm bij aanplant) om zodoende op relatief korte termijn flinke bomen rond de bebouwing te krijgen. Vanuit de openbare weg gezien is de nieuwe bebouwing daarmee op termijn niet of nauwelijks zichtbaar.

Er zullen verder grasvelden en andere beplanting worden aangebracht, deze maken echter geen onderdeel uit van het inpassingsplan. Deze zullen naar eigen inzicht worden aangeplant. Zoals aangegeven zal dit en omvang en kwaliteit vergelijkbaar zijn met de beplanting rond de bestaande bebouwing.

Op verzoek van de gemeentelijke kwaliteitscommissie zal er nabij de entree aan de oostkant, voor het nieuwe open hekwerk een houten bank geplaatst worden. Tevens verzoekt de kwaliteitscommissie om langs de zuidwestkant een transparante groende rand aan te leggen. Initiatiefnemer kan hier in meegaan door langs de westelijke paddocks een beukenhaag te planten met een lengte van 100 meter, eindhoogte van +/- 130 cm en een breedte in de eindsituatie van 50 cm. Hiermee heeft ook de westelijke zijde een groene inkadering.

5. Toetsing aan het Kwaliteitskader

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven bedraagt de benodigde tegenprestatie 1791 m2 als Basiskwaliteit+ en 1791 m2 als Aanvullende Kwaliteitsbijdrage. Op de locatie zijn in de bestaande situatie al veel maatregelen genomen om te komen tot een aantrekkelijke omgeving om te werken en verblijven. Dit komt met name door het vele groen op locatie. Een deel van dit groen kan beschouwd worden als inheems groen en kan daardoor dien als compensatie zoals bedoeld in het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas. Voor dit groen zal in een overeenkomst worden vastgelegd dat dit behouden en onderhouden wordt. Het overige groen wordt naar eigen inzicht beheerd en in stand gehouden. Hiervoor hoeft echter geen overeenkomst afgesloten te worden. Dit groen is daarom niet opgenomen in onderhavig plan.

Het bestaand groen op locatie dat behouden en onderhouden wordt is als volgt te specificeren:

- 10 Kastanjes (Castanea sativa) in paddocks (20 m2)
- 10 Lindes (Tilea europeae) (20 m2)
- 1 Treurwilg (Salix alba 'Tristis' (2 m2)
- 3 Eiken (Quercus robur) in de springwei (6 m2)
- 880 m2 beukenhaag (Fagus silvatica) (440 m2)
- Ecologische infiltratievoorziening/wadi (500 m2)
- Mantel/zoomvegetatie langs bosrand (500 m2) → deze wordt nog aangeplant op basis voorgaand inpassingsplan.
- Fouragegras langs extensieve weide en gebied rond infiltratievoorziening (1000 m2)

Volgens het gemeentelijke kwaliteitskader kan het bestaande groen worden meegenomen als "Basiskwaliteit +". Het oppervlak van het bestaande groen zoals hierboven omschreven omvat 2.488 m2. De eis op basis van het kwaliteitskader bedraagt 1791 m2. Er wordt daarmee dus ruim voldaan aan de eis voor de "Basiskwaliteit +".

Als onderdeel van het project zal er rond de nieuwe bebouwing en de verhardingen veel groen worden aangeplant, in de stijl en omvang van de bestaande situatie. Dit groen zal niet volledig als inheems beschouwd kunnen worden. Dit zal derhalve niet opgevoerd worden in het landschappelijk inpassingsplan. Ook vormgeving van de nieuwe bebouwing en materiaalgebruik zou conform het kwaliteitskader gewaardeerd kunnen worden als tegenprestatie. Omdat deze bebouwing vanuit het openbare terrein niet of nauwelijks zichtbaar is, wordt deze buiten beschouwing gelaten. Dan blijft over het nieuwe groen dat als inheems beschouwd kan worden en de vergroting van de natuurlijke infiltratievoorziening. Deze komen wel in aanmerking als extra tegensprestatie als onderdeel van de Aanvullende kwaliteitsverbetering.

Nieuw aan te leggen groen:

- Vergroting natuurlijke infiltratievoorziening van 500 m2 naar 812 m2 (312 m2).
- Aanplant 25 nieuwe bomen ter plaatse van nieuwe schuur, parkeerplaatsen en stapmolen/longeercirkel (50 m2). De 25 bomen worden als volgt onderverdeeld:
  a. 9 stuks Tilia europaea rond inham parkeerplaatsen (20-25 cm bij aanplant)
  b. 7 stuks Fagus sylvatica rechts van de nieuwe schuur (20-25 cm bij aanplant). Enkele mogen meerstamming zijn om de achterzijde bebouwing natuurlijk te laten ogen.
  c. 4 stuks Tilia tomentosa her en der solitair aan te planten, exacte locatie in het werk te bepalen (30- 40 cm bij aanplant)

d. 5 stuks Carpinus betulus aan voorzijde nieuwe gebouw ter aankleding gebouw (20-25 cm bij aanplant)
e. Aanplant 100 m1 beukenhaag langs de westelijke paddocks (50m2). 5 stuks per strekkende meter aan te planten, maat bij aanplant is 60-80 cm.

De gemeentelijke eis voor de Aanvullende kwaliteitsbijdrage bedraagt 1791 m2. In het Kwaliteitskader is vastgelegd dat het moet gaan om nieuw groen. Het is daarom niet mogelijk om het overschot aan bestaand groen uit de Basiskwaliteit + te gebruiken in de Aanvullende Kwaliteitsbijdrage. Middels de nieuwe maatregelen wordt 412 m2 ingevuld. Daarmee resteert er een opgave van 1379 m2. Extra inpassingsmaatregelen op locatie voegen geen extra waarde toe.

In het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt naast de landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage geleverd door de vormgeving en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing. Er wordt in het ontwerp van de bebouwing veel aandacht besteed aan vormgeving van het gebouw en gebruik van duurzame bouwmaterialen. Hierbij zal qua stijl aangesloten worden bij de bebouwing zoals deze momenteel al aanwezig is.

Omdat de nieuwe bebouwing op termijn vanuit de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar is, wordt deze niet in onderhavig plan opgenomen als te leveren kwaliteitsbijdrage.

In overleg met gemeente Peel en Maas is gekeken om eventueel elders bebouwing te slopen om zodoende een extra tegenprestatie te leveren. In de praktijk blijkt dat het bedrag dat met deze extra tegenprestatie gemoeid is eigenlijk te laag is (1.379 m2 x € 6,-= € 8.274,-) om kwaliteitswinst te boeken. Er moet gewaarborgd worden dat er op de slooplocatie geen nieuwe bebouwing teruggebracht kan worden. Dat dient te gebeuren met een herziening van het bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de gemeentelijke leges overstijgen de nog te leveren tegenprestatie al. Sloop als extra tegenprestatie is daarmee niet haalbaar gebleken.

Tevens is gekeken om elders groen aan te planten. Hiervoor geldt eigenlijk hetzelfde. Het bedrag dat nog ingevuld moet worden is te klein om van echte toegevoegde waarde te zijn. Uitgaande van normering voor verwerven perceel en aanplant groen kan er ongeveer 1400 m2 nieuwe natuur aangelegd worden. Ook hier geldt weer dat er een herziening van het bestemmingsplan plaats moeten vinden waarmee kosten gemoeid zijn. Daarnaast is er in de praktijk niemand te vinden die 1400 m2 van zijn grond wil afstaan om natuur van te maken. Ook dit is geen haalbare kaart gebleken.

Daarmee resteert de optie om het nog in te vullen bedrag van € 8.274,- af te storten in het gemeentelijke groenfonds. De gemeente kan dan bij groenprojecten dit geld inzetten om tot extra kwaliteit van groen te komen.

Middels bovenstaande invulling wordt er voldaan aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

6. Onderhoud en instandhouding

Het bestaande en nieuwe groen dat in voorgaand hoofdstuk is opgenomen, zal door onderstaande uitgangspunten in stand gehouden worden.

- 10 Lindes (Tilea europeae) (20 m2)
- Ecologische infiltratievoorziening/wadi (812 m2)
- Fouragegras langs extensieve weide en gebied rond infiltratievoorziening (1.000 m2)
- Mantel/zoomvegetatie langs bosrand (500 m2)
- Extensieve weide (3.000 m2)
- 10 Kastanjes (Castanea sativa) in paddocks (20 m2)
- 3 Eiken (Quercus robur) in de springwei (6 m2)
- 980 m2 beukenhaag (Fagus silvatica) (490 m2)
- 1 Treurwilg (Salix alba 'Tristis' (2 m2)
- 25 nieuw aan te planten bomen rond nieuwe bebouwing.

1. Tilia europeae – Linde – 10x
   Dient om een geleiding naar het landschap te maken en tevens de parkeerplaatsen af te schermen.
   * Daarom niet meer opkronen dan strikt noodzakelijk.
2. Infiltratiewadi (bestaand 500 m2, te vergroten tot 812 m2)
   Dient om eigen hemelwater op een natuurlijke, duurzame manier te infiltreren in de bodem, waarbij dieren en planten tevens profiteren van de vochtige bodem en er door de natuurlijke vorm een meerwaarde in het landschap ontstaat.
   * 1x per jaar in februari uitmaaien
3. Foeragezoom/gras (1.000 m2)
   Dient om een zoom vegetatie te creëren, waarbij wilde dieren en vogels kunnen foerageren.
   * 1-2x per jaar maaien.
4. Mantelvegetatie (500 m2)
   Dient om een overgangsmantel naar het dichte bos erachter te maken, waar meestal bes- en vruchtheesters groeien die als wildvoer kunnen dienen.
   * Snoei indien nodig voor instandhouding sortiment en beperking bramen.
5. Extensieve weide (3.000 m2)
   Dient tevens als foerageergebied voor wilde dieren en vogels.
   * Geen bemesting toepassen, wel bekalking om verzuring te voorkomen.
6. Castanea sativa – Tamme kastanje/eetkastanje – 10x
   Dienen om een open weidelandschap te creëren met solitaire bomen, voor schaduwvorming voor de paarden in de wei, om de storende tunnelkassen van de rechterburen uit het oog te werken en langs Op den Bosch om een geleiding naar de Castanea's verder op in de straat te maken.
   * Minimaal opkronen zodat ze volledig uit kunnen groeien.
7. Fagus Sylvatica – Beukenhagen - 980m_1
   Deze geven een mooie verzorgde eenheid op het complex met diverse functies wat tevens de uiteindelijk hoogte bepaald zoals:
   - Uit het oog werken van de tunnelkassen rechts (2,00 - 2,50 m hoog)
   - Afschermen privétuin (2,00 - 2,50 m hoog)

- Omkadering ingang (1,20 m hoog)
- Omkadering en afscherming van paarden van buitenrijbak/paddocks (+/- 1,30 m hoog)
* Het onderhoud bestaat uit 1x per jaar snoeien en de voet onkruidvrij te houden.

8. Treugwilg
   Deze treurwilg geeft de entree een mooi beeld.
   Boom zal behouden blijven, niet teveel opkronen.
9. 25 nieuw aan te planten bomen rond nieuwe bebouwing (20-25 cm bij aanplant)
   Na het planten flink water te geven zodat de bomen goed aan slaan. Af te sterven exemplaren dienen opnieuw aangeplant te worden.
   Na enkele jaren beperkt op te kronen zodat vrachtverkeer mogelijk is op het erf.

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

7. Conclusie

Middels onderhavig inpassingsplan wordt de hoogwaardige uitstraling van de bestaande locatie verder uitgebouwd naar de toekomstige situatie. Er wordt door initiatiefnemers veel aandacht besteed aan de vormgeving en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing, maar zeker ook aan de landschappelijke inpassing van het geheel.

Door rondom de nieuwe bebouwing groen aan te planten met een grotere maatvoering dan gebruikelijk is, is er ook eerder resultaat te zien van de inpassingsmaatregelen. Aan de eis voor Basiskwaliteit+ wordt op het eigen perceel ruimschoots voldaan. Aan de eis voor Aanvullende Kwaliteitsverbetering wordt niet geheel voldaan omdat niet alle groen op locatie beschouwd kan worden als inheems groen. Tevens zijn er mogelijkheden onderzocht om elders bebouwing te slopen en of elders groen aan te planten. Gezien het relatief geringe bedrag dat hiermee gemoeid is , is dit niet haalbaar gebleken. Daarom zal het resterende bedrag in een gemeentelijk groenfonds gestort worden.

Middels deze werkwijze wordt er voldaan aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

bestaande situatie



inpassing nieuwe bebouwing

