

Landschaps-, natuur- en waterplan ***in het kader van***

Bestemmingsplan voor oprichten van nieuwe stal te Helden DEFINITIEF DEFINITIEF



Locatie Baarloseweg 34 A te Helden

Bedrijf Coolen van Boxtel vof
P/A Kloosterstraat 36 C
5988 CL Helden
077-3078319
[**familiecoolen@hotmail.com**](mailto:familiecoolen@hotmail.com)

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, Ing. R. Janssen, 16 september 2016

1. Inleiding

De ondernemer heeft binnen Helden op twee locaties een bedrijf liggen en wil op de locatie aan de Baarloseweg 34a graag een stal realiseren, waarmee hij zijn totale bedrijf duurzaam klaar maakt voor de toekomst. In het kader van Comfort food zal het ruimtegebruik van 19,1 kuikens/m² naar 16,0 kuikens/m² teruggebracht worden en zal de ondernemer het aantal vleeskuikens gelijk houden. Vandaar is de uitbreiding noodzakelijk en heeft de gemeente ook aangegeven dat dit zou kunnen, wanneer het past binnen de overige kaders.

De locatie aan de Baarloseweg zal uitbreiden tot 2,65 ha, waarbij bouwmogelijkheden worden beperkt tot 2,5 hectare.

Om het voorgaande mogelijk te maken dient voldaan te worden aan de kwaliteiten van het landschap (Basiskwaliteit) en een tegenprestatie, daar de uitbreiding plaatsvindt boven de referentiemaat van 2,5 ha in Overgangszone Bos, waardoor 2x Aanvullende Kwaliteit van toepassing is.

De typologie van het gebied waarin gebouwd wordt ook in het Bestemmingsplan (Pijnenburg Advies, dhr. Leon Heesen) onderbouwd op blz. 15/17.

In navolging van het advies van de Kwaliteitscommissie op 5 april 2016 is duidelijk geworden dat het initiatief dient te voldoen aan de eisen van Basiskwaliteit en 2x Aanvullende Kwaliteit. Basiskwaliteit wordt gecreëerd middels de landschappelijke inpassing en integratie, alsmede de infiltratie van hemelwater. Hierbij geldt ook de oppervlakte van het reeds bestaande landschappelijke groen. De aanvullende kwaliteit dient de ondernemer in het plan te verwerken vanuit natuurwaarden, landschap, cultuurhistorie, architectuur, beleving en evt. milieu/energiemaatregelen. Achterstallig beheer is geen kwaliteitsbijdrage, maar wel een goed onderdeel voor een duurzaam geheel.

Bij een bouwvlak van 2,65 ha dient er 2650 m² landschappelijk inpassingsgroen aanwezig te zijn. De aanvullende kwaliteit betreft 2x 0,5 x 2650 m² is 2650 m² aan kwaliteitsverbetering, zijnde €15.900,-.

De basisinpassing en de aanvullende kwaliteit vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 5.300 m². Een gedegen landschaps-natuurplan (inrichting en beheer) met integraal de waterinfiltratie nieuwe bebouwing, beleving van deze plek, informatie/educatie bedrijf, alsmede kleur-materialengebruik dient hier invulling aan te geven, dat wordt voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.

Op donderdag 30 juni 2016 heeft de Kwaliteitscommissie hun preadvies op het ingediende plan van juni 2016 mondeling toegelicht, waarmee de adviseur en ondernemer aan de slag zijn gegaan om te komen tot het definitieve plan. De Kwaliteitscommissie streeft op deze plek naar optimale kwaliteit, waarmee de kwantiteit dan ook gehaald wordt. Dus een goed inhoudelijk plan in landschap, architectuur en beleving is de basis voor het kwantitatief te voldoen plan.

Begin juli 2016 is het definitieve plan beoordeeld en zijn enkele laatste verbeterpunten gevraagd, welke in dit onderhavige plan zijn verwerkt. Het plan was positief ontvangen, maar een laatste duwtje wordt nu gegeven, zodat het geheel af is!

Begin september 2016 is gevraagd nog enkele puntjes op de i te zetten, wat in voorliggend stuk is gedaan.

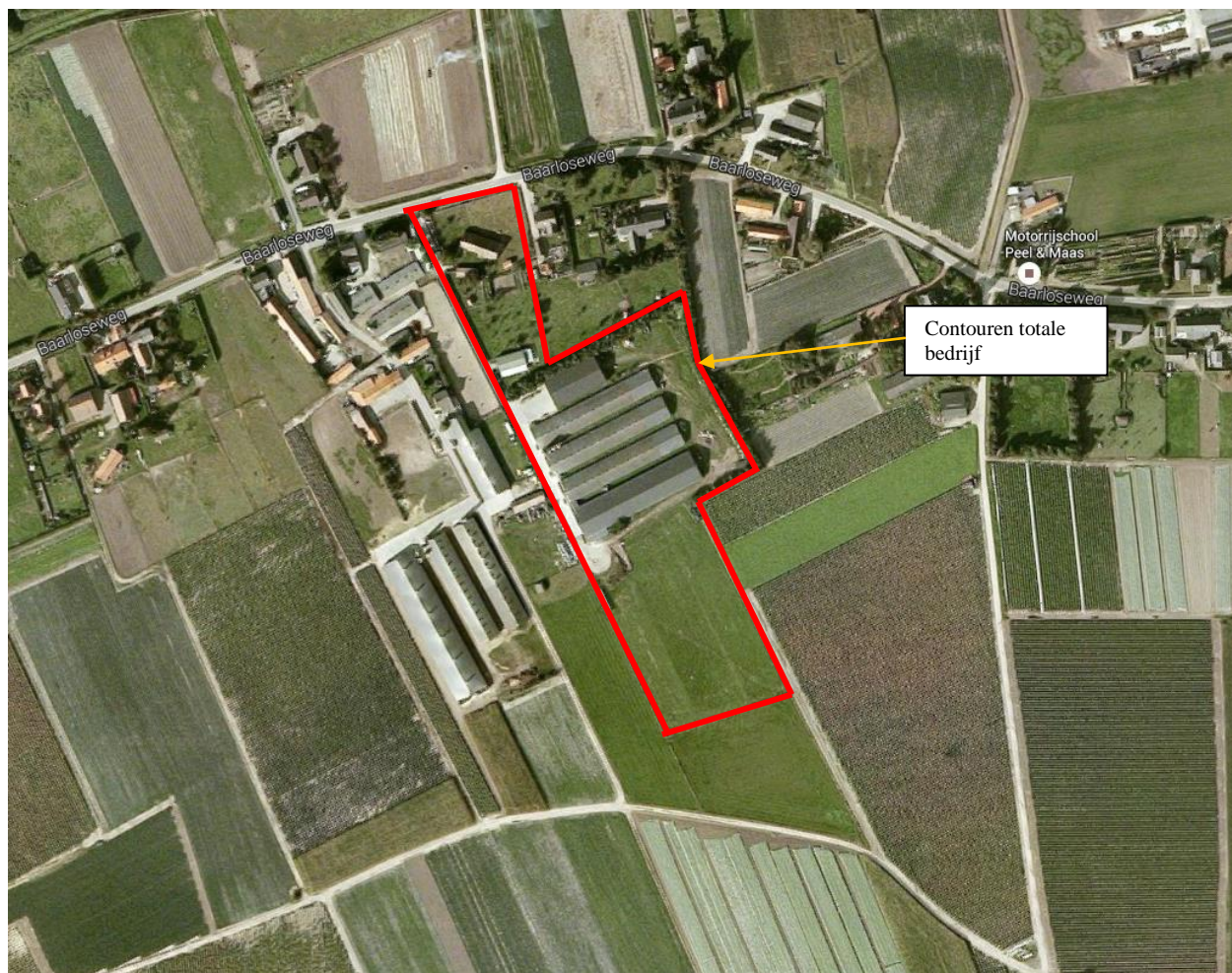
Dit eind-plan beschrijft de kaders van het gebied, visie mede vanuit de handreikingen van de Kwaliteitscommissie en het definitieve landschaps-, natuur- en waterplan.

De ondernemer heeft samen met de Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio en Pijnenburg Advies hiervan werk gemaakt om op deze locatie, passend binnen deze criteria en de

functionaliteit het inpassingsplan met aanvullende tegenprestatie en waterinfiltratie op te stellen. *Zeker na het preadvies en de puntjes op de i is het een gedegen plan geworden, waarmee de gewenste invulling op deze plek gehaald wordt en er een totaal kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd.*

Al met al een functioneel plan dat strookt met wensen van de ondernemer en de omgevingskwaliteiten. Onderstaand is het uitgewerkte plan, waarmee de eigenaar het proces kan afronden.

Locatie en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 Locatie perceel met hierop het bedrijf (oude situatie)

2. Ligging en situatie

De locatie betreft onderdeel van het bebouwingslint aan de Baarloseweg. Een dicht bebouwd lint met vele bedrijven en landbouwactiviteiten in de breedste zin van het woord. Het bedrijf ligt hier op de grens van de Baarloseweg en het achterliggende akkergebied, dat de overgang vormt naar de Heldensche Bossen. Samen met de vele buurbedrijven vormt het een bebouwingscluster, grenzend aan de intensief beteelde akker- en tuinbouwpercelen.

Op de locatie vormt de oude historische boerderij Lormans aan de Baarloseweg een blikvanger met zijn mooie erf en hierachter zijn de loods en 6 stallen gelegen. De omliggende erfbeplanting naar de burens vormen een mooie groene afronding. Het verdere bedrijfsmatige erf is functioneel ingericht, passend bij de onderneming.

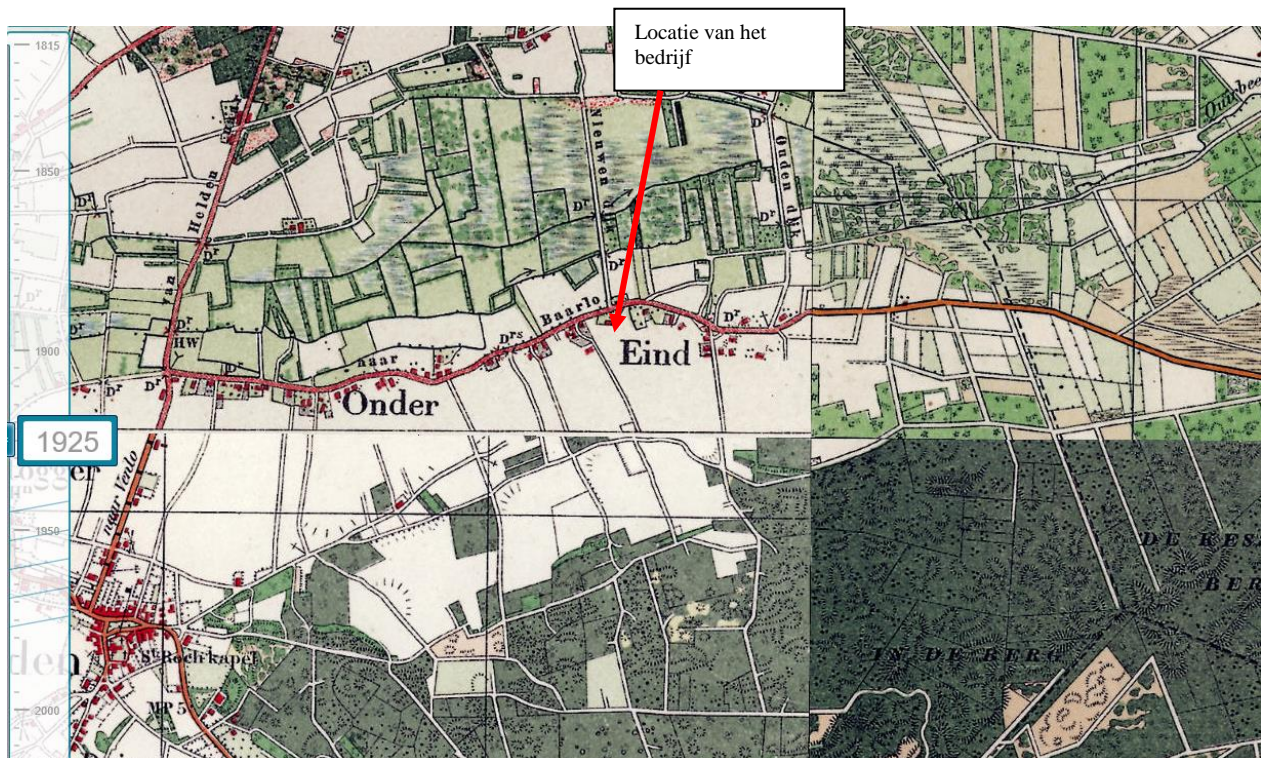
De GHG grondwaterstand (winter 2012) zit in dit hoge gebied op een diepte van 2,40- meter.

3. Basisgegevens en analyse tbv landschapsplan

Het landschapsplan dient op maat te zijn van het bestaande landschap, het bestaande aanwezige groen en de wensen van de ondernemer en kaders Kwaliteitscommissie. Daarbij ook de aanvullende input van de Kwaliteitscommissie: een grotere nadruk op het “voor erf” en laan en op de architectuur en kleurgebruik nieuwe stal. Dit plan is samen met de ondernemer besproken en heeft geleid tot een functioneel en fraai geheel, waarbij inzet voor kwaliteit bestaand groen, ecologie, cultuurhistorie voor erf en beleving/educatie belangrijke punten vormen. Het puntje op de i zal het oude boerderijtje “weer laten leven”.

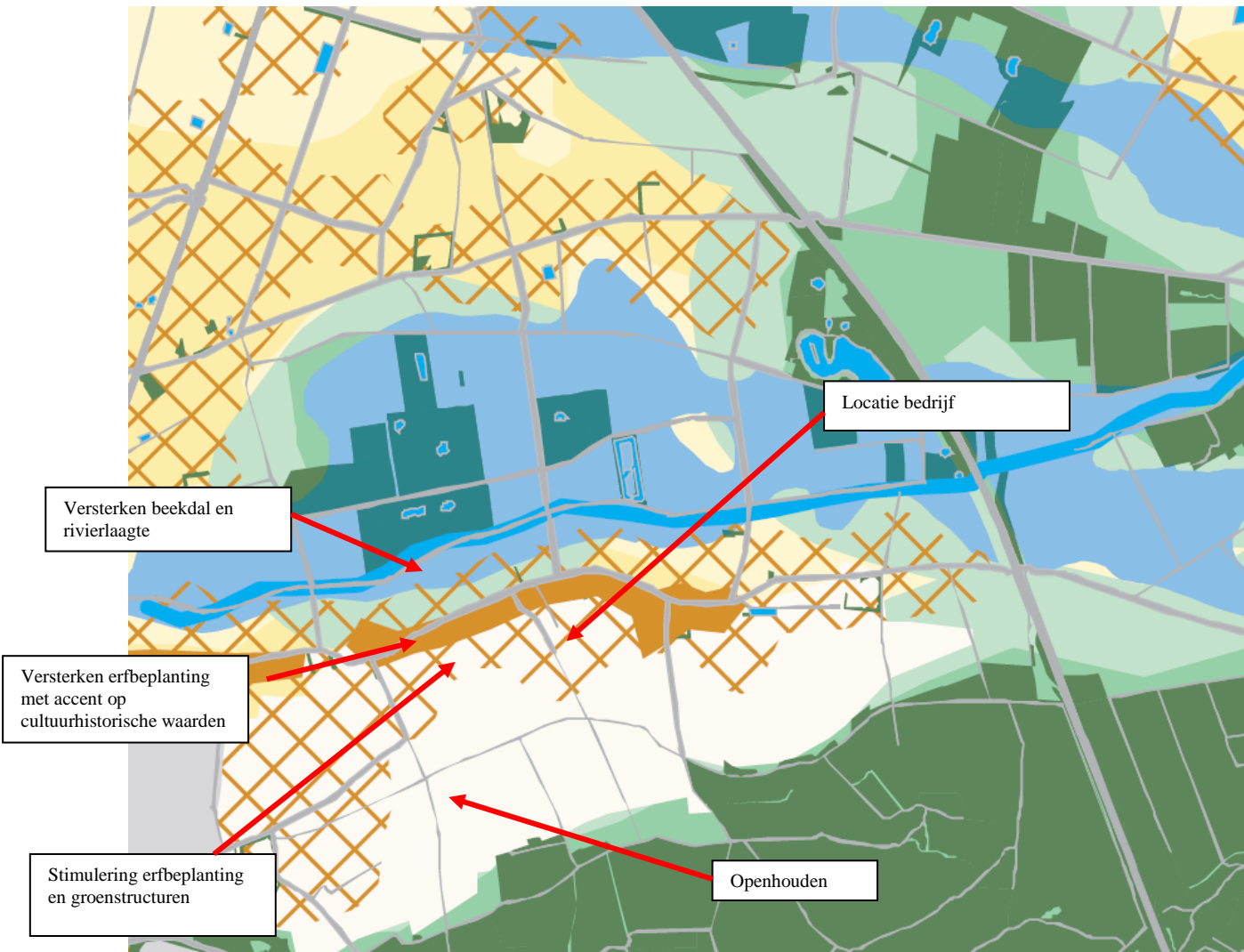
Naast inpassing heeft de ondernemer ook de visie om (vanuit de extra kwaliteit) rond zijn bedrijf inzet te plegen om zijn entree om te vormen/aan te vullen tot een “visitekaartje/educatief plekje” voor zijn bedrijf en de bedrijfstaking. Dit past mooi bij het levendig maken van het boerderijtje.

Het vertrekpunt is om naast de inpassing ook de combinatie met ecologische waarden en de functionele infiltratiebuffers te creëren.



Figuur 2: Kaart van 1925

De historische kaart laat zien dat de locatie gelegen was aan de Baarloseweg, waar de bebouwing nog niet echt aanwezig was. De oude boerderij Lormans was aanwezig samen met meer bebouwingselementen aan de straat met het achterliggende agrarische gebied doorsneden door vele zandpaden en in de overgang naar het bosgebied enkele verspreide bouselementen. Dit oorspronkelijke typische landschap met beekdal, bebouwingslint en achterliggende akker/tuinbouwpercelen is nog altijd herkenbaar (zie figuur 2).



Figuur 3: Het provinciaal landschapskader

De provincie Limburg heeft in 2006 het landschapskader opgesteld. Hierin staat weergegeven wat de karakteristieken zijn van het landschap en op welke manier nieuwe ontwikkelingen geïntegreerd kunnen worden in het landschap. Hiermee wordt het landschap met respect behandeld en verder ontwikkeld.

In het plan (figuur 3) staat de locatie ingetekend in de overgangszone van historisch bebouwingslint en het akker-tuinbouwgebied met bosgebieden van de Heldense Bossen. In deze zone wordt aan gegeven om inzet te plegen voor erfbeplanting en stimulering van groenstructuren, waarbij het achterliggende gebied open gehouden dient te worden. In de zone aan de Baarloseweg is het accent op cultuurhistorische waarden wenselijk.

4. Huidige aanwezige natuur, landschap en waterwaarden

Landschap

De locatie is momenteel direct grenzend aan de bestaande stallen en open grasperceel, wat verder doorloopt in het akker/tuinbouwperceel. Verder beplanting is er hier aan de achterzijde niet aanwezig. Het verdere bedrijf wordt grotendeels omzoomd door bestaande singels met achterstallig onderhoud, het historische sterk verdichte erf Lormans met hagen en hoogstam en vormt zo een groen aanzicht vanaf de straat. Het verdere erf en inrit is functioneel ingericht, waarbij hekwerken op termijn met groen zullen zijn begroeid. Daarnaast geeft de ijzeren poort een industrieel beeld. Vanuit cultuurhistorisch landschap is het oude boerderijtje uniek en nog goed herkenbaar en biedt een basis om op termijn iets mee te doen. Om deze stap voor iemand aantrekkelijker te maken, dient het eerst meer “levendiger” gemaakt worden in plaats van een gebouw in het gras.

Natuur

De natuurwaardes op de locatie zijn niet specifiek, daar het onderdeel vormt van het bedrijfslint. De aanwezigheid van de bestaande beplanting rond het erf en het voorerf biedt voor schuil- en nestgelegenheid veel ruimte en is samen met buurerven een grotendeels groen lint langs de Baarloseweg.

Water

Op dit moment wordt het regenwater van de bestaande bebouwing geïnfiltreerd in de laagtes op de weiljes langs de bestaande stallen (oostzijde). Dit levert verder geen problemen op.

5. Visie

De visie achter het landschaps-, natuur- en waterplan is op te splitsen in vijf aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschappelijke inpassing, natuurimpuls, waterinfiltratie, architectuur/kleurgebruik en beleving en educatie. De Kwaliteitscommissie heeft ook handreikingen gedaan, welke niet alle haalbaar bleken (herbouw loods, verleggen entree). De overige punten zijn verwerkt in het conceptplan en na het preadvies op dit plan, zijn deze verwerkt in het definitieve plan. Belangrijke punten waren de kwaliteitsimpuls van het voorerf en kwaliteit van de nieuwe bebouwing. Na de tweede screening door de commissie is dit nog specifiek in het plan verwerkt.

Dit alles is vertaald in de definitieve visie en daarna het definitieve-definitieve plan.

Na overleg en screening op draagvlak en haalbaarheid is er een definitief plan ontstaan dat ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Zeker met de puntjes op de 1 van september 2016 is het geheel compleet. En een plan dat strookt met de kaders vanuit de Watertoets.

Landschap

Het initiatief dient een meerwaarde op te leveren voor de eigen omgeving en de directe omgeving. Door de entree een impuls te geven door de laan te versterken ontstaat er al een vriendelijkere groene entree.

Door het voorerf op te splitsen in een erf zoals het vroeger aanwezig was (voorerf Lormans, achtererf en de hoogstamboomgaard) ontstaat er een beleefbare plek, waar initiatieven ontplooi worden die de historische boerderij nieuw leven kunnen geven. Bij de boerderij Lormans wordt een aantrekkelijk erfje gemaakt met enkele hagen en erfstruiken (Hortensia's), zodat de entrees weer leven krijgen en het aanleiding vormt het te bekijken en dat er iemand iets in zal zien en het zal renoveren/ontwikkelen.

Door juist in de haag opgaande boomstruiken weg te halen, het erf op te splitsten en het achtererf/ boomgaard met hoogstam (met een extensief kruidenrijk grasland eronder) aan te vullen ontstaat er een opener voorerf en naar het moderne bedrijf toe een dichter achtererf. De struikensingel voorlangs de loods en de aanvullende hagen langs inrit en langs hek buurman versterken het rustieke voorerf en boerderij Lormans. Door hier enkele fraaie poorten (met authentieke benamingen) neer te zetten kan het beleefd worden en is ook het infoschuurtje met zitgelegenheid iets waar mensen in een mooie setting vertoeven en iets opsteken. De nieuwe hagen voorzijde geven het boerderijtje weer een smool en meer levendigheid.

Zo ontstaat er een entreeparel van het bedrijf. De schuilhut met zitgelegenheden op rustieke wijze en informatieborden, vormen ook een authentiek plekje "schopke" en laat de plek "Lormans" lezen en geeft informatie over het achterliggend bedrijf.

Door verder in te zetten op een compact erf met goede duurzame omkadering met groen, waar mogelijk, ontstaat een passend geheel.

Het feit dat er bij de nieuwe stal wordt ingezet op een aantrekkelijke bouw/materialen en kleurgebruik met een lichtstraat aan de zijkanten is een dichte beplanting niet wenselijk en zijn bomen hier afdoende om het luchtig op te nemen.

Het bestaand groen dient juist beheerd te worden, dus hiermee wordt de dichte groene functie behouden en de achterzijde met juist alleen (openheid lichtstraat) opgaande bomen vormen de afronding naar het open landbouwgebied. Ook de inkleding van de gastank (vanuit veiligheid hier gelegen) draagt bij aan een rustieke buitenrand. Enkele bomen aan de rand van het erf geven de stallen enkele groene “pluimen” die het opnemen in het landschap.

Natuur

De impuls van het bestaande groen, de aanplant van het inpassings- en aankledingsgroen en de aanleg infiltratiebuffer heeft naast de inpassing ook natuurwaarden als schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Zeker vanuit de open akker en in de erfrandzones kunnen akkervogels (Veldleeuwrik en Gele Kwikstaart) foerageerruimte vinden en zich hier verschuilen.

Daarnaast zal de kwaliteitsimpuls beheer bestaande singel met het creëren van een mantel (struikenzone) juist variatie bieden op dit bestaande oppervlak en zo een ecologische meerwaarde opleveren. Ook het extensieve grasland onder de fruitbomen geeft biodiversiteit en draagt hiertoe ook bij.

Dit sluit ook mooi aan bij de aangrenzende erven, welke weer in verbinding staan met het beekdal aan de overzijde van de Baarloseweg.

Watertoetsvisie

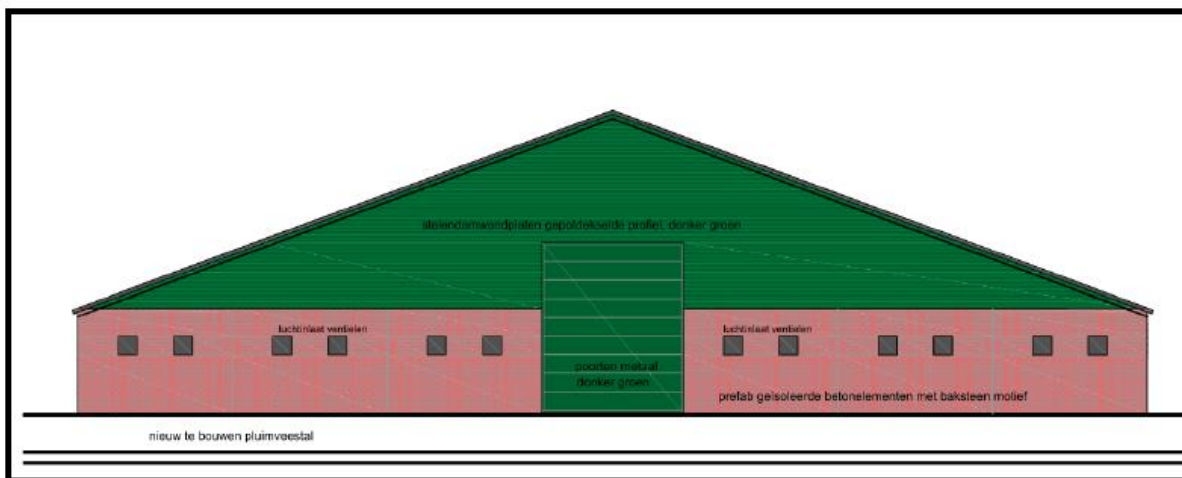
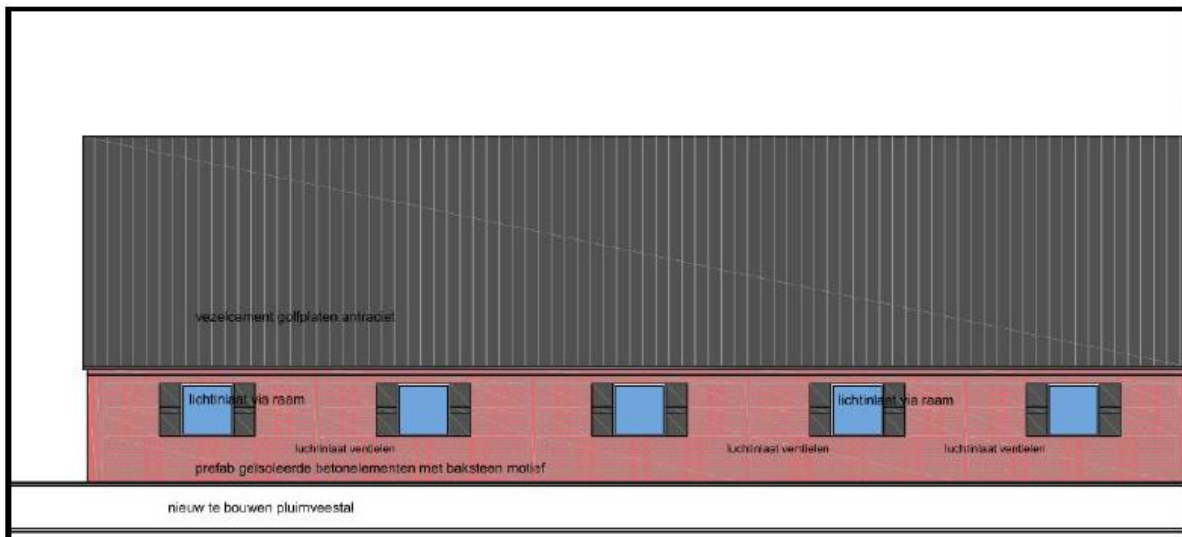
De visie is om het regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding, zijnde 1842 + 258 m² op te vangen en eis vanuit het Waterschap is dit maximaal te laten infiltreren op eigen erf. Met de norm van T=100, dient er 84 mm gebufferd te worden en wat kan infiltreren. Daar het grondwater hier aan de achterzijde perceel diep zit, 2,40-mv. en de infiltratiemogelijkheden goed zijn (doorlatendheid 4,60 meter per dag) wordt hier een infiltratiebuffer gecreëerd met een dynamische inhoud van 176 m³. Hier zal het regenwater opgevangen worden en kunnen infiltreren, daar er geen overstort of beekloop in de nabijheid is. Vandaar is er bij calamiteiten de mogelijkheid het te laten infiltreren via het aangrenzende eigen weiland en er geen overlast ontstaat voor aangrenzende percelen.

De infiltratiebuffer zal door hun begroeiing aan de rand van beplanting (haag buurman) eveneens wat natuurwaarden ontwikkelen, ook al zal deze bijna altijd droog staan.

Architectuur en kleurgebruik

In samenspraak met de leder van de Kwaliteitscommissie is er gezocht naar een vormgeving, materiaal en kleurgebruik, dat hier qua gebouw al kwaliteit laat zien. Dit is door Pijnenburg Advies samen met de ondernemer nader bestudeert qua functionaliteit en onderstaande vormgeving en materiaal geven een beeld van hetgeen er gaat verrijzen.

Aan de voorgevel zal vanaf goothoogte een beplating worden aangebracht met potdekselprofiel. De kleur van het profiel is afgestemd op de kleurstelling van de recent gebouwde stallen. Aan de zijgevels wordt in elk spantvak een groot raam aangebracht met aan elke kant twee luchtinlaatventielen. De luchtinlaatventielen zijn tegen de ramen in de zijgevel geplaatst en geven zo een veel rustiger beeld dan in de eerdere versies van het plan waar de onderlinge afstand groter was.



Figuur 4: Aanzichten toekomstige stal voor- en zijgevel

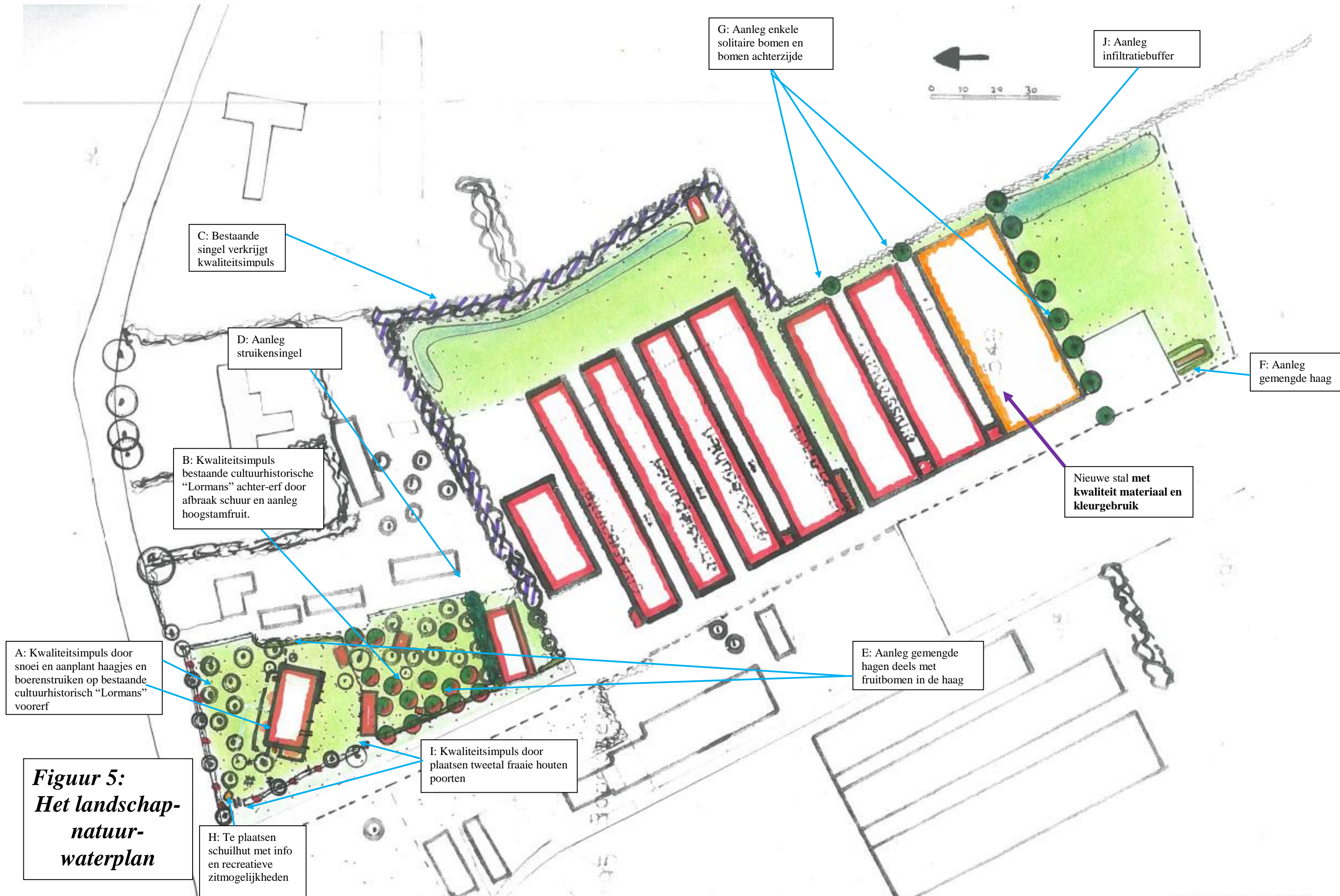
5. Het LKM inpassings-, natuur en waterplan

Op onderstaand plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan in overleg met de ondernemer en adviseur Pijnenburg.

De kwaliteit van de bebouwing staat in het voorgaande beschreven en gaf reeds weer hierin verder te gaan dan een standaard gebouw, maar juist kwaliteit te leveren.

De verdere inrichting is afgestemd op de tweede screening van de commissie en leidt tot een fraai eindplan.

Op de volgende bladzijde Landschaps-, natuur en waterplan.



Figuur 5:
**Het landschap-
natuur-
waterplan**

Het plan voorziet in een aantal onderdelen die hierna beschreven zijn.

A: Bestaande groene voorerf 1500 m²

Door het bestaande voorerf op te splitsen in een twee-eenheid, dus voorerf (voorzijde boerderij) en achtererf, ontstaat er een opener structuur en meer recht van de oorspronkelijke boerderij. Hiermee komt deze weer meer tot leven voor mensen die de rustieke info-educatieplek bezoeken. Het voorerf opener maken door in de haag de bomen te reduceren en de overige bomen juist op te snoeien vormt al een mooie basis. Door samen met een deskundige te blesen kunnen er in de bestaande haag zoals aangegeven struik-bomen uit, zodat het voorerf boerderijtje alvast opener wordt. Door deze weg te halen en de bestaande fruitbomen juist te snoeien ontstaat er een mooie parel met hierin herkenbaar het boerderijtje "Lormans".



De rechtse foto geeft aan dat het fruitweitje extensief beheerd wordt, dus geen "strak" gazon. Hiermee is het ook een weitje en heeft het ook de noodzakelijke ecologische waarden. Dat wil zeggen 2 x per jaar maaien (juni en september) en maaisel afvoeren en/of extensief begrazen levert het juiste beeld op.

Impuls boerderijtje boerentuin:

Met enkele hagen wordt de voordeur en zijdeur weer voornaam en zullen ook wat boerderijplanten voorlangs de gevel het opfleuren. Dit geeft de boerderij wat meer "leven" en minder een afgezonderd gebouw wat er ligt in het grasveld. De opsplitsing door rasters met Robiniapalen en Ursusgaas, waarmee ook de erfhaagjes beschermt worden creëert de gewenste kwaliteit en sfeer.





Er wordt 35 meter Haagbeuk aangeplant met maat 60-80 en haag wordt 80 cm hoog en 50 cm breed. Aanplant met 4 stuks per meter. De haag vormt de “lijst om de schilderij”. Door 20 boerenerfstruiken te planten tegen de gevel, zijnde Hortensia’s, Buxusbol, mini boerenjasmijn, wordt er een extra accent gegeven dat de mensen vanuit het info-schopke zal trekken. Ook het opknappen van de boomkorven draagt bij aan een aantrekkelijk voorerf/boerentuintje. Hetzelfde geldt voor het achtererf boerderij, waar juist geen beplanting wordt toegevoegd. Door onder de hoogstambomen het beheer te richten op kruidenrijk grasland, ontstaat er een beeld dat past bij boerderij. Een strakke tuinhaag en bloemen nabij gevel/voordeur en verder weg een natuurlijkere weide met mooie fruitbomen.

B: Kwaliteitsimpuls bestaande cultuurhistorische “Lormans” achter-erf door afbraak schuur en aanleg hoogstamfruit 417 m² (afbraak) en 1000 m²

Op het achtererf verdwijnt het schuurtje ca 100 m² vlak langs de inrit/entree en hier wordt ruimte gecreëerd voor het vervolmaken van de hoogstamboomgaard (15 stuks) met een kruidenrijke vegetatie eronder. Tegelijkertijd met de boomgaardanplant wordt hier zo een laan gecreëerd van oude cultuurhistorische plek naar het moderne bedrijf naar achteren. Dit sluit aan op de laan bij het voorerf met (iets minder haagbeukenbomen) in de haag.



De rechtse foto geeft aan dat het fruitweitje extensief beheerd wordt, dus geen “strak” gazon. Hiermee is het ook een weitje en heeft het ook de noodzakelijke ecologische waarden. Dat wil zeggen 2 x per jaar maaien (juni en september) en maaisel afvoeren en/of extensief begrazen levert het juiste beeld op.



C: Bestaande singel met achterstallig onderhoud 250x5 = 1250 m2 (als sluitpost)

Deze singel geeft een zeer goede inkleding aan deze zijdes. Door met goed advies het onderhoud goed uit te voeren (reductie aantal bomen, vrijzetten toekomstbomen en terugsnoei struiken) leidt ertoe dat er een dichte struikensingel blijft bestaan (uitrasteren) en de toekomstbomen verder volledig uit kunnen groeien.

D: Aanleg struikensingel 150 m2

Om een afbakening te krijgen van deze loods is een struikensingel langs de hoogstamboomgaard wenselijk.

Deze bestaat alleen uit struiken met een breedte van 5 meter. De volgende struikensoorten worden in de struikenstrook aangeplant:

		Aantal per groep	
15 %	Amelanchier lamarcki	Krenteboompje	3
25%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3
15 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3
20 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	2

De onderlinge plantafstand is 1,50 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren. Het beheer vormt terugsnoeien elke 8 jaar gefaseerd.

E: Aanplant gemengde hagen (met eerder genoemde hoogstambomen) langs de inrit 50 x 2 = 100 m2 en langs achterzijde voorerf 30x1=30 m2

Deze hagen zorgen voor een mooie geleiding van de entree en rand van de uit te breiden hoogstamboomgaard (voormalige schuurtje). Juist de gemengde haag geeft variatie en aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde hagen bestaan uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De hagen worden gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter (langs pad) en 2,00 meter (achterzijde stal) een groene rand vormen. Breedte is als een gewone haag 50 cm.



F: Aanleg gemengde haag rond tank 25 m2

Deze haag zorgt ervoor dat de tank geïntegreerd wordt in een groene haag met hoogte 1,20 meter en breedte 50 cm.

De gemengde haag bestaat uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De hagen wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter, maat 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,20 meter een groene rand vormen.

G: Aanleg solitaire bomen en bomen achterzijde stal 10 x 10 = 100 m²

In de bestaande haag staan op aangegeven plekken en aan achterzijde van de stal op onderlinge afstand van 10 meter de Essenbomen aangeplant die het extra geleiden en omkaderen. De bomen hebben een aanplantmaat van 14-16 en worden behalve opkroning minimaal gesnoeid en kunnen volledig uitgroeien.

H: Beleving en educatie: Te plaatsen schuilhut met zitgelegenheden en infoborden (400 m²)

Het voorerf is uitermate geschikt voor een fraaie “schuilhut/schopke” waar een voorbijganger even kan zitten en op de infoborden kan lezen over de boerderij “Lormans” en erf, maar ook het bedrijf van Coolen. De oude boerderij heeft dan weer een erf met zitgelegenheid en haagjes/boerenstruiken en komt meer tot “leven”.

Een mooie win-win situatie om op een mooie plek iets moois te realiseren, wat qua beleving en educatie voor de sector een zeer fijne meerwaarde zal zijn. De 400 m² komt voort uit de beoogde kosten voor het schopke en zitgelegenheid.

Onderstaand de sfeerbeelden van het infobord (bord Schans wordt enorm gewaardeerd en vormt het voorbeeld), de bankjes en schopke (naar voorbeeld en sfeer van boerderij Dubbroek, maar dan 50 % open en beperkter qua omvang, 3 x 3 meter)



I: Aanleg 2 landpoorten 200 m²

Aanvullend op het opener maken van het voorerf zijn 2 mooie landelijke houten poorten. Deze staan vanaf de straat juist mooi in het zicht. Wellicht met cultuurhistorisch opschrift een meerwaarde in het geheel. De 200 m² komt overeen met de kosten poorten.



J: Aanleg infiltratiebuffer 50 x 5 = 250 m²

In de buffer van 50 x 6 en diepte van 80 cm kan de noodzakelijke hoeveelheid van 176 m³ goed opgevangen worden en kan hier infiltreren. Daar de taluds 1:2 zijn en de buffer wordt uitgerasterd ontstaat er een kruidenrijke strook, die voor akkervogels juist een meerwaarde biedt. Door deze in september uit te maaien (maaisel in rest van de wei strooien voor de schapen) wordt verruiging voorkomen. Bij calamiteiten kan het weiland fungeren als opvang/infiltratie, maar dit zal nooit aan de orde zijn, gezien de infiltratiecapaciteit.

6. Uitvoering

Het bedrijf van familie Coolen zal na instemming gemeente na het eerste advies kwaliteitscommissie de procedure verder in gang zetten en met het tweede verwerkte advies definitief vervolgd worden. Wanneer het geheel doorlopen is en de bouw gerealiseerd wordt deze uitvoering gerealiseerd.

Dit wordt dan bij bouwvergunning vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en het bedrijf. Dit is voor de overheid de garantie dat het plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

In totaal wordt er met de 4170 m2 en als sluitpost beheer bestaande singel 1250 m2 en de extra inspanningen architectuur, materialen en kleurgebruik voldaan aan de eisen vanuit kwaliteitskader.

Een goede zoektocht samen met de kwaliteitscommissie naar haalbare ideeën en uiteindelijk voor meerdere facetten een meerwaarde creëren samen een fraai bedrijf!

Commissie heeft tenslotte aangegeven dat de bestemming nieuwe stal uitgeoefend mag worden, als het landschapsplan gerealiseerd is en duurzaam in stand gehouden wordt. Dit is een voorwaarde, maar ook voor een fraai en rendabel bedrijf een logisch iets.

Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio

Ing. Ron Janssen

16 september 2016