

VAN DER GIESEN ARCHITECTEN BV

Spoordreef 2 4765SP Zevenbergschen Hoek
Tel. 088-6650011 Fax. 088-6650055
K.v.K. Dordrecht nr. 230.86.569
IBAN NL98ABNA0492865787
BTW nr. NL8060.08.854.B01
Architectenregister nr. 1.010415.003

Landschappelijk inpassingsplan Hof van Weverslo



Project	Hof van Weverslo
Projectnummer	22002
Opdrachtgever	Hof van Weverslo V.O.F. Weverslo 2a 5815 CA Merselo
Versie	3

Inhoudsopgave

- 1 Algemene projectomschrijving
 - 1.1 Doelstelling: kwaliteit in (buiten-) ruimte
 - 1.2 Aanleiding, ambities van het beoogd project
 - 1.3 Recreatieve poort Hof van Weverslo
- 2 Ligging en bestaande situatie
 - 2.1 Ligging plangebied
 - 2.2 Gebiedsomschrijving / Historie
- 3 Beleidskaders
 - 3.1 Beleid provinciaal
 - 3.2 Beleid gemeentelijk
 - 3.2.1 Gemeentelijk masterplan en Ruimtelijke Kwaliteit
 - 3.2.2 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011
 - 3.3 Beleid waterschap
- 4 Huidige aanwezige natuur, landschap en recreatieve waarden
 - 4.1 Landschap
 - 4.2 Recreatie
 - 4.3 Structuur: Water nu en historisch
 - 4.4 Structuur: Groen / bosgebied heden
- 5 Nieuwe situatie / Landschapsontwerp
 - 5.1 Visie
 - 5.2 Het ontwerp
- 6 Conclusie

Bijlagen

1 Algemene projectomschrijving

1.1 Doelstelling: kwaliteit in (buiten-) ruimte

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling “Hof van Weverslo” betreft een nieuwbouwplan voor een recreatieve poort in het buitengebied, aan de Weverslo 2a te Merselo (gemeente Venray). Deze recreatieve poort zal o.a. bestaan uit recreatieve verblijfseenheden, een restaurant met terras, (luxe) wellness-voorzieningen en overige faciliteiten toebehorende aan de recreatieve poort (zoals een multifunctionele ruimte t.b.v. workshops en vergaderen). Met dit landschappelijk inpassingsplan willen we laten zien dat de nieuwbouw, tezamen met de omliggende natuurontwikkeling een verrijking zal zijn van de ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit is voor dit project ook van een groot belang. Het project is mede gericht op een bewustwording van de bezoekers ten aanzien van het Noord-Limburgse landschap. Deze bewustwording wordt overgebracht op een aangename, ongedwongen wijze, mede in de vorm van struinnatuur op het eigen erf.

In dit rapport komen de overwegingen aan de orde welke uiteindelijk hebben geleid tot het landschappelijk ontwerp.

1.2 Aanleiding, ambities van het beoogde project

We leven in een tijd waarin ons leven erg druk is. De maatschappij lijkt te versnellen: werk maar ook woonomgeving en zaken als social media bezorgen ons dagelijks prikkels. Ons leven wordt steeds drukker. Als negatief gevolg hebben we te maken met een explosie aan klachten als reactie op dit drukke leven, denk aan het stijgende aantal burn outs, slaapproblemen en depressies.

Het is daarom dat mensen – nu meer dan ooit – steeds bewuster rust, ruimte en natuur opzoeken. Onthaasten is de oplossing. Liefst in eigen land, omringd door natuur. Niet meer met het vliegtuig voor een aantal weken naar de zon, maar steeds meer natuur in eigen land opzoeken en waarderen.

Het is daarom dat initiatiefnemer oprecht gelooft dat de aangewezen locatie perfect bijdraagt aan de huidige trendsetting rondom onthaasten. Omringt door prachtige natuur zoals Loobeekdal, Weverslose Berg en de nog te realiseren natuurcompensatie is er nog veel te ontdekken in deze regio waarbij het initiatief, Hof van Weverslo, zal functioneren als recreatieve poort. De vele wandel- en fietsroutes in het gebied zijn een verrijking en sluiten naadloos aan op het project Hof van Weverslo en de behoeften van de doelgroep. Een gastvrije onderdompeling in een stukje authentiek Noord-Limburgs landschap, waarbij rust, ruimte en natuur gecombineerd met luxe, bourgondisch eten en drinken en wellness als kernwaarden gelden. Daarbij zal het marktvergroterend plan de regio sterker op de kaart zetten als toeristische trekpleister.

De doelgroep kan worden gekwalificeerd als ‘empty nesters’ en vitale senioren (45 t/m 70). Echter, ook vanaf 35 jaar is er reeds een trend te zien waarbij focus ligt op duurzaamheid, gezondheid en rust. De algehele doelgroep bestaat uit mensen die op zoek zijn naar inspiratie, ruimte, bezinning of simpelweg zichzelf. Ze zijn milieubewust en hebben zeer sterke voorkeur naar een duurzame locatie gelegen in het groen. Eten doen ze bewust, liefst streek- en seizoensgebonden. Dit alles samengevat gebeurt voor de doelgroep het liefst in een luxe en comfortabele setting.

Gasten die kiezen voor Hof van Weverslo zijn natuurliefhebbers en kunnen naar hartenlust fietsen en wandelen. Of ze komen voor een retraite, het eten, of de luxe wellness faciliteiten. In ieder geval is deze doelgroep bewust bezig om het genieten en hun gezondheid te combineren. Hiermee zal Hof van Weverslo een sterke functie hebben in de leisure markt. Daarnaast zal het initiatief ruimte bieden aan bedrijven en organisaties, al dan niet uit de regio. De locatie leent zich perfect wanneer men met een team teruggetrokken wil vergaderen of andere activiteiten rondom teamsessies zoekt.

Initiatiefnemer heeft een uitzonderlijk grote passie voor de gastvrijheidssector. Alle vooropleidingen, trainingen, cursussen en ervaringen die zij voorgaande jaren heeft opgedaan zullen van pas komen bij dit project. Daarbij sluiten haar wensen en behoeften naadloos aan op die van de doelgroep. Hierdoor zal het vanzelfsprekend zijn dat haar verhaal, haar opvattingen, worden doorvertaald in dit project.

1.3 Recreatieve poort Hof van Weverslo

Gebouwen

Het project zal bestaan uit de volgende gebouwen:

- Hoofdgebouw: Recreatieve poort Hof van Weverslo
Logiesgebouw met daarin 15 verblijfseenheden (kamers), een receptie, een restaurant met terras, een binnenzwembad met wellness-faciliteiten en een multifunctionele ruimte. Het pand krijgt een moderne, maar landelijke uitstraling. Dit gebouw krijgt een totale oppervlakte van 840 m².
- Bedrijfswoning (Weverslo 2a): Deze woning blijft ongewijzigd behouden.
- Bijgebouw (Weverslo 2d): Dit betreft een bestaand bijgebouw, ondersteunend aan het gebruik van de woning. Dit bijgebouw blijft ongewijzigd behouden. Dit bijgebouw kan in de beoogde situatie tevens desgewenst worden ingezet voor opslag ten behoeve van de recreatieve poort.



*Figuur 1.1: Artist's impression gebouw Hof van Weverslo (omgeving is indicatief)
Bron en ontwerp; Van der Giesen Architecten*

2 Ligging en bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het cultuurlandschap rond het gehucht Weverslo. Aan de straat Weverslo liggen hier in een cluster enkele agrarische bedrijven, vermengd met bospercelen en een mooi landschap als decor. De beekloop Weverslose beek geeft aan dat het een lager en van oorsprong kleinschaliger gebied is, als onderdeel van het grootse Loobeekdal.

De situatie is dat hier Hof van Weverslo wordt opgericht, waarbinnen de recreatieve en beleavingsactiviteiten ontplooid worden.

Het plangebied in de omgeving is verbeeld in afbeelding 2.1, de huidige bebouwing Weverslo 2a en 2d op afbeelding 2.2 en 2.3.



Figuur 2.1: Ligging en foto van het plangebied (globaal rood omkaderd weergegeven)

Bron; Luchtfoto; PDOK viewer



Figuur 2.2: Ligging en foto van de huidige bebouwing
 Bron; Luchtfoto; PDOK viewer



Figuur 2.3: Luchtfoto ter plaatse van huidige bebouwing aan de straat Weverslo; links 2A, rechts 2D
 Bron; Hof van Weverslo

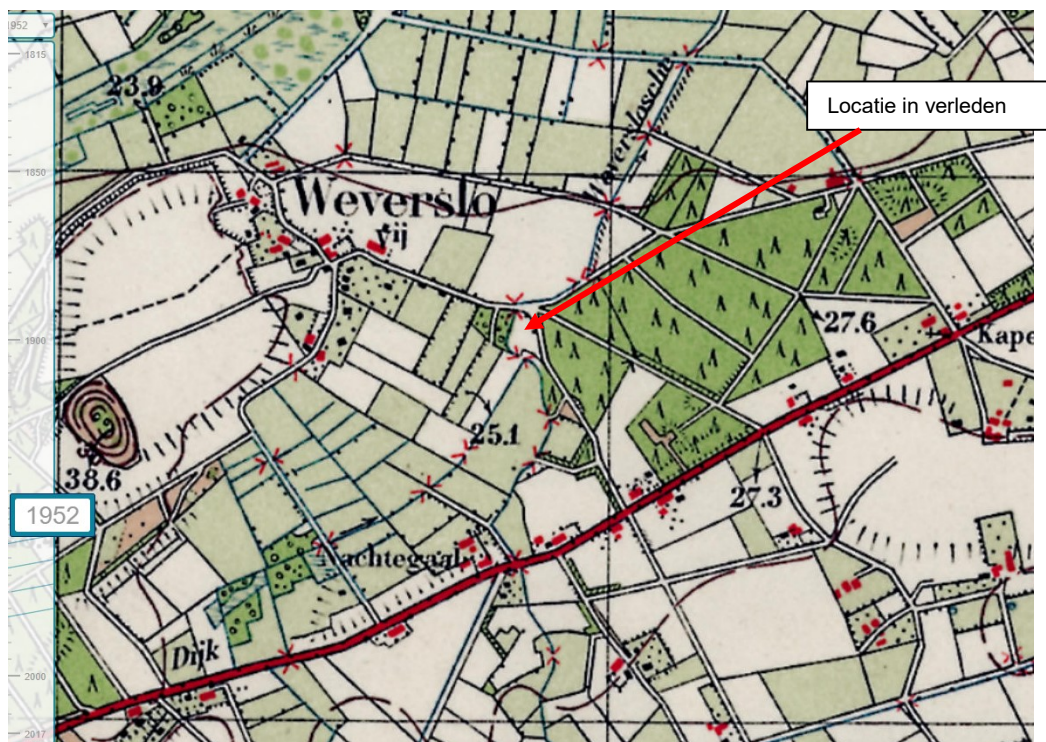
2.2 Gebiedsomschrijving / Historie

Onderstaande kaarten geven fraai weer hoe het gebied zich vanuit de historie heeft ontwikkeld en hoe de basis voor het landschap is ontstaan.



Figuur 2.4: Kaart van 1893

Bron; Kadaster; www.topotijdreis.nl



Figuur 2.5: Kaart van 1952 Bron; Kadaster; www.topotijdreis.nl



Figuur 2.6: Kaart van 2020 / huidig
Bron; Kadaster; www.topotijdreis.nl

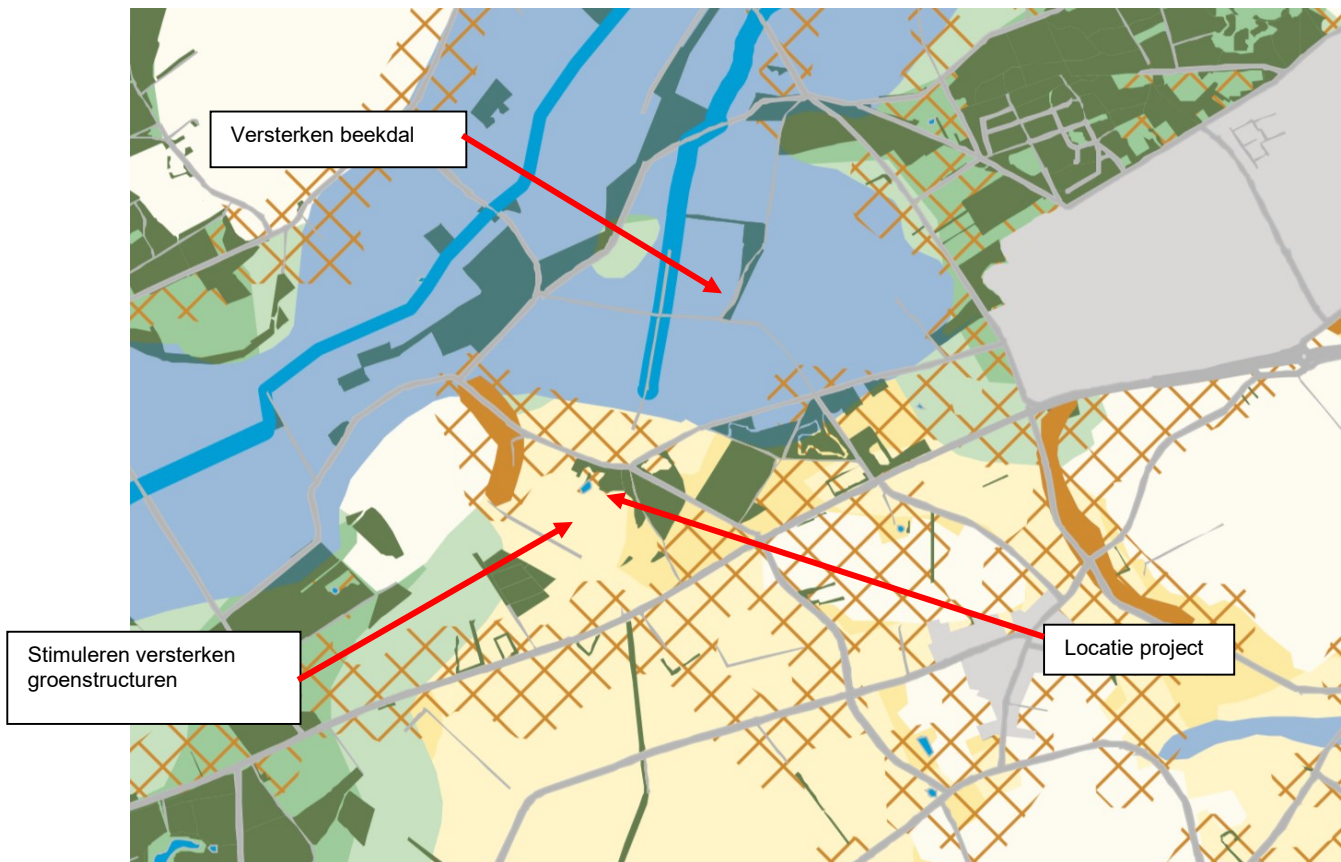
De tijdsreeks van kaarten laat zien dat de locatie van oorsprong gelegen was in een kleinschalig beekdal van de Weverslose beek. Het kleinschalige beekdal dat een sterk verschil was van de open akker rond het gehucht Weverslo zelf. Vooral de kaart uit 1893 laat het oorspronkelijke meanderende verloop van de Weverslose beek goed zien. En als we dat verloop vergelijken met de kaarten tot en met heden, dan herkennen we, gedeeltelijk, nog het oorspronkelijke verloop van de beek aan de differentiatie in het gebied. De bomenrijen vormden een logische fixatie van de oevers van de beek en haar meanderingen. Heden ten dage stroomt de beek daar niet meer, maar de beboste gebieden zijn nog altijd aanwezig. Het kleinschalige beekdal is vanuit ruilverkavelingen grootschaliger geworden en verworden tot een coulisselandschap, gevormd door bosgebieden en enkele lanen en landschapselementen die het kleinschaliger decor creëren.

3 Beleidskaders

3.1 Beleid provinciaal

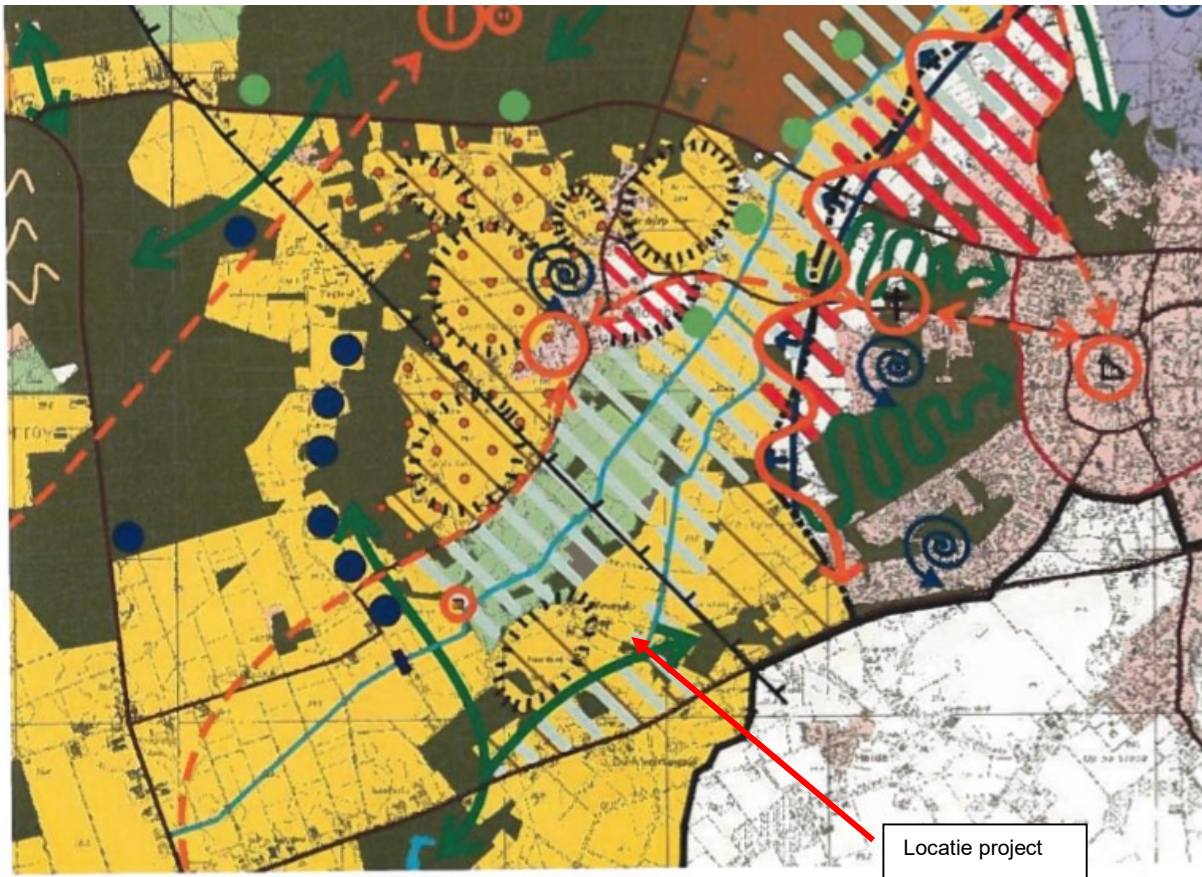
Het beleid van de provincie vanuit landschap is weergegeven in het provinciale landschapskader. (Landschapskader Noord- en Midden-Limburg d.d. 10-7-2009)

De locatie staat weergegeven als agrarisch cultuurlandschap, waar het stimuleren en versterken van de groenstructuren wenselijk is. Dit sluit ook mooi aan op het beekdallandschap rond de Loobeek en het verdere essenlandschap rond het gehucht Weverslo, dat zo bijdraagt aan een mooi en herkenbaar landschap.



Figuur 3.1: Het provinciaal landschapskader

3.2.1 Gemeentelijk masterplan en Ruimtelijke Kwaliteit



Het Ruimtelijk KwaliteitsKader buitengebied DEEL B

Figuur 3.3: Ruimtelijk kwaliteitskader

3.2.2 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011

De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een recreatieve accommodatie in het buitengebied. In de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011 heeft de gemeente vorm gegeven aan de benodigde bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen. Onderhavig initiatief valt, na afstemming hierover met de gemeente, binnen deze structuurvisie binnen de ontwikkeling “Gebiedseigen en/of kleinschalige recreatie”. Voor ruimtelijke ontwikkelingen van deze aard wordt in het buitengebied een minimumverhouding rood:groen van 1:5 gehanteerd. Dit houdt in dat voor elke vierkante meter bebouwing en verharding een compensatie van 5 vierkante meter groen wordt gevraagd.

In Bijlage 1 wordt berekend hoeveel oppervlakte groen dient te worden gerealiseerd voor onderhavig initiatief. Dit is gebaseerd op de te realiseren bebouwing en verharding.

Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Venray 2010’ (i.c.m. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Venray 2010, herziening regels’) heeft in beginsel bepaald dat verblijfsrecreatieve activiteiten plaats dienen te vinden in bestaande bebouwing. Voor een uitbreiding is in artikel 13.4 lid

b een bepaling opgenomen dat voor elke m³ uitbreiding, ook één m³ bestaande bebouwing in het buitengebied van Venray gesloopt dient te worden.

In overleg met de gemeente Venray is hier echter gekozen voor een alternatieve vorm van tegenprestatie in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In plaats van het slopen van bebouwing is gekozen voor het realiseren van een grotere oppervlakte groen. In overleg met de gemeente is dus afgesteld dat ook aan deze regels voldaan kan worden door, in plaats van het slopen van bebouwing, een grotere oppervlakte groen te realiseren. De te slopen kubieke meters worden dus omgerekend naar een te investeren waarde en deze, aan de hand van de waardeverandering van het als natuur bestemmen van de gronden, om te rekenen naar vierkante meters.

De berekening als van toepassing bij onderhavig voornemen is eveneens opgenomen in Bijlage 1. Hierbij is gerekend met sloopkosten van €10,-/m³. Dit is gebaseerd op de sloopkosten van een oude stal (€30,-/m², vastgesteld na overleg met Kosse Asbest Verwijdering). Indien initiatiefnemer de gevraagde inhoud aan bebouwing zou slopen, zou dit dus een kostenpost met zich meebrengen. Omdat nu niet wordt gesloopt, maar extra wordt gecompenseerd met landschappelijke inpassing dient een vergelijkbaar bedrag geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De inspanning is daarbij berekend op basis van de waardedaling van €6,50 per m² (waarde agrarische gronden) naar €1,- per m² (waarde natuurgronden).

Uit de totale berekening, zie hiervoor Bijlage 1, volgt de volgende benodigde natuur-/landschapscompensatie:

- Totaal: 34.350,9 m² = 3,44 hectare

Deze investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt navolgend in onderhavig document uitgewerkt tot een concreet inrichtingsplan.

Het totale inrichtingsplan, als opgenomen in Bijlage 2, voorziet in een te realiseren natuur-/landschapscompensatie van 36.848 m². Hierdoor wordt aan de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011 voldaan.

3.3 **Beleid waterschap**

Berging van water en infiltratie zijn aandachtspunten voor elke nieuwe ontwikkeling.

De waterhuishouding geschiedt zo veel als mogelijk op het eigen terrein bij deze ruimtelijke ontwikkeling.

Er worden op verschillende plekken bufferings- of infiltratiegebieden aangebracht.

Deze bufferings- of infiltratiegebieden worden in de vorm van diverse wadi's gemaakt alsmede een overbemeten vijver.

De vijver is van een overcapaciteit voorzien, bedoeld als hemelwaterbuffering van het logiesgebouw.

De wadi's dienen als buffering van de verharde parkeerplaatsen, waarbij in het ontwerp is uitgegaan van een bergingscapaciteit van $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ verharding. Vanuit de eisen genoemd in de Toetssteen Openbare Ruimte 2019 van de gemeente Venray geldt echter het uitgangspunt dat een voorziening gerealiseerd dient te worden met een minimale inhoud van 60 mm per m^2 verhard oppervlak.

4 Huidige aanwezige natuur, landschap en recreatieve waarden

4.1 Landschap

De locatie is onderdeel van het halfopen cultuurlandschap ten zuiden van de open akker van Weverslo. Een landschap, waarbinnen de Weverslose beek de hoofdas vormt en waar de landschapselementen en bosgebieden rond deze as een kleinschaliger landschap creëren.

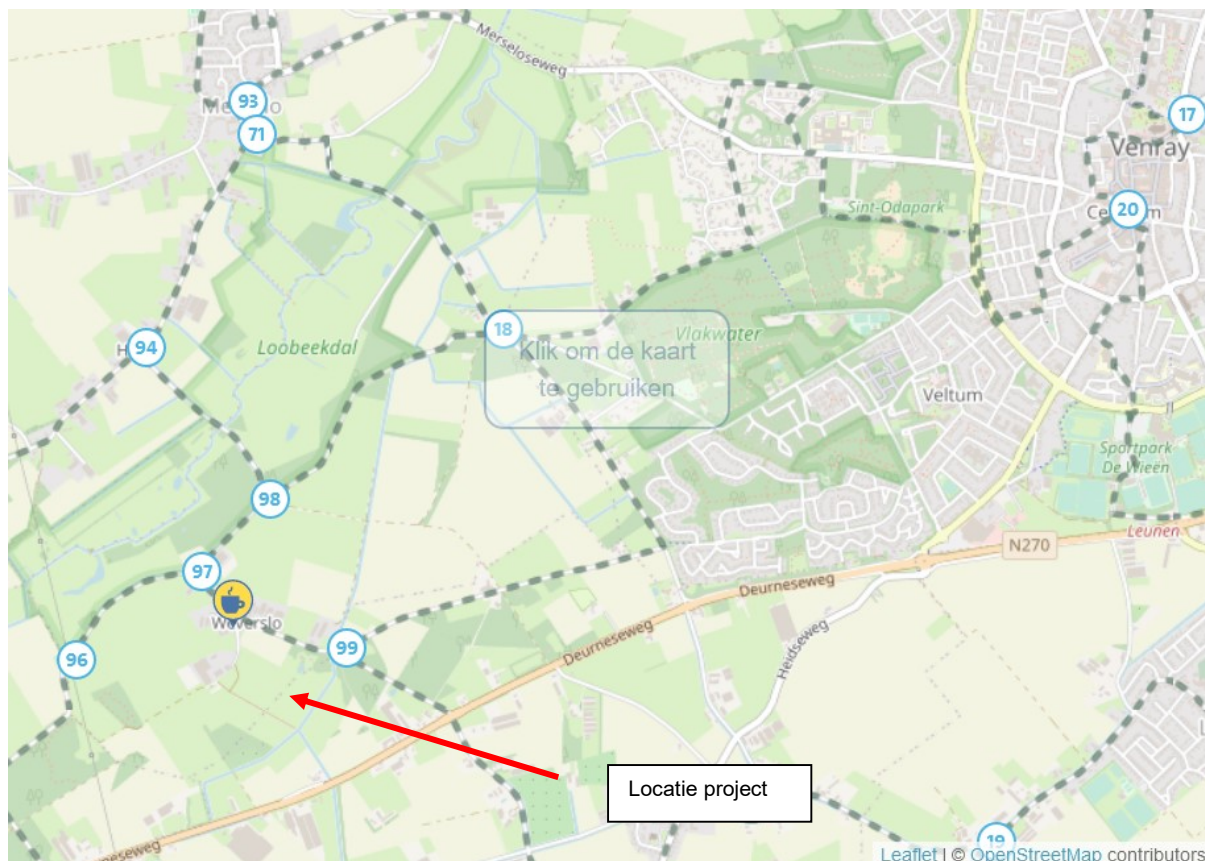


Figuur 4.1 Foto's bestaande situatie. Bron; Hof van Weverslo

4.2 Recreatie

Momenteel is het gebied rijk aan wandel- en fietsroutes. Daarnaast heeft Stichting Loobeek diverse gebieden in de regio opnieuw ontwikkeld waardoor er meer oorspronkelijke natuurwaarden terugkomen. Een enkele recreatieve boerderij in de omgeving is er aanwezig, maar het landschappelijke potentieel om hier aan de rand van het Loobeekdal meer mee te doen is aanwezig.

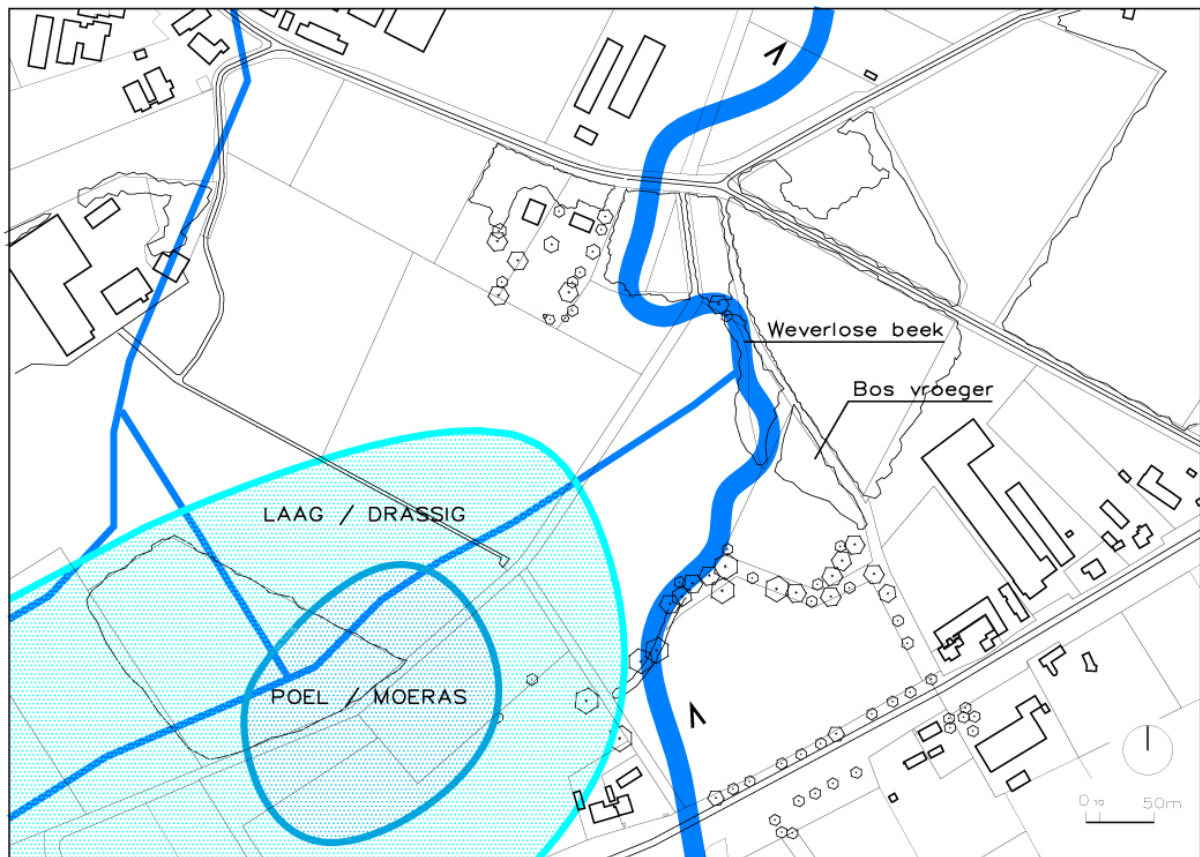
De locatie ligt o.a. op punt 99 van de ANWB fietsroute planner, zoals in onderstaande kaart aangegeven.



Figuur 4.2: Uitsnede van de ANWB fietsroute- planner; projectlocatie is bij symbool met nummer 99
Bron; ANWB

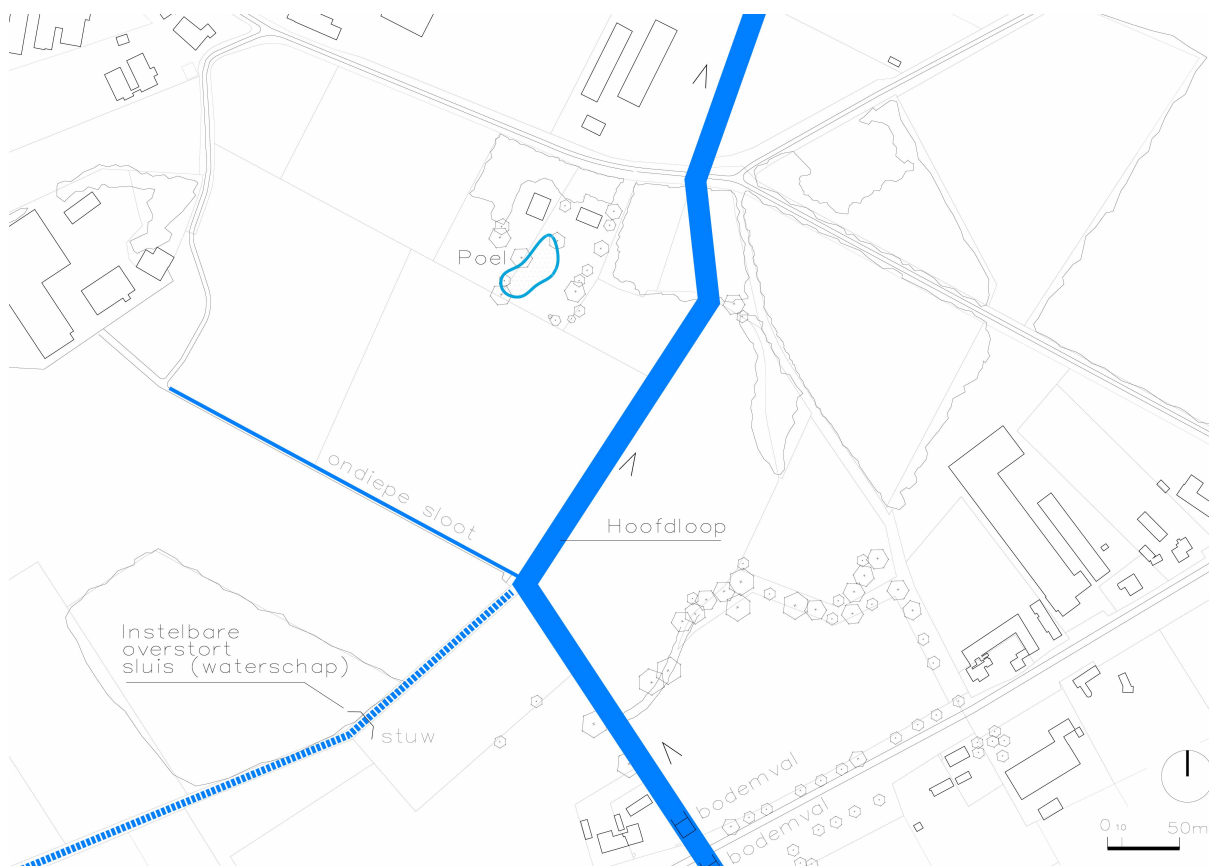
4.3 Structuur: Water nu en historisch

De verschillen in hoogte verklaren ook grotendeels de loop van de Weverlose beek. Op oude kaarten (1893) ligt de beek echter ergens anders dan nu. Het moeras-achtig gebied in de zuidwestelijke hoek blijft daarin opmerkelijk. Het niveau in het midden van het plangebied is iets hoger, waardoor de Weverlose beek zijn weg heeft gevonden zoals op onderstaande kaart van 1893.



*Figuur 4.3: Opbouw water structuur historisch
Bron; Van der Giesen Architecten*

In de loop der tijd zijn er inspanningen gedaan om het gebied meer nuttig te maken voor landbouw, de waterhuishouding hoorde daar ook bij. Daarbij is de Weverlose beek verlegd naar een rechtlijnig patroon, en is er meer aandacht gekomen voor de afwatering van de lager gelegen gebieden (in het zuidwesten), daarbij is o.a. een stuw geplaatst welke onder beheer van het waterschap valt. De verlegging van de Weverlose beek is opvallend herkenbaar aan het hoger oplopende talud als men vanaf zuidwestelijke richting het noorden over de beek kijkt. De beek loopt vanaf laag, naar een hoger gelegen gebied. Dit maakt het duidelijk dat de huidige ligging door mensenhanden is gemanipuleerd.



Figuur 4.4: Opbouw water structuur actueel
Bron; Van der Giesen Architecten

4.4 Structuur: Groen / bosgebied heden

Ten noordoosten van het plangebied ligt een beschermd bosgebied op duinen van stuifzand. Verder is er een “groene kamer” herkenbaar aanwezig (3 zijden begrensd met bos of lanen), welke ook op de oudere kaarten reeds herkenbaar is. Verder ligt er ten oosten van het plangebied een bos wat onder het beheer van Staatsbosbeheer valt. In het zuidoosten van het plangebied zijn nog restanten van groene lanen aanwezig.



Figuur 4.5: Structuur huidige groene lanen en bosgebieden
Bron; Van der Giesen Architecten

5 Nieuwe situatie / Landschapsonwerp

5.1 Visie

De visie achter het nieuwe landschapsonwerp is onder te verdelen in drie aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschap, natuur en recreatieve beleving van het project.

Landschap

Vanuit landschap is de visie om aan te sluiten op de bestaande landschapsstructuur. In het Weverlose beekdalgebied is de visie om de kleinschalige beekdalstructuur weer terug te brengen.

Door de percelen weer een kleinschalige structuur te geven, met behoud van doorzichten ontstaat er een kleinschalig beekdallandschap. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels door aanplant van groen en bomen vanaf de omliggende omgeving aan het zicht onttrokken. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk behouden. De aanleg van enkele waterstructuren versterken het beekdalkarakter en de kleinschalige beekdalstructuur van de omliggende omgeving.

De waterstructuren fungeren als wadi's met als doelstelling het water op het terrein vast te houden en te laten infiltreren. Bij het hoofdgebouw Hof van Weverslo is een vijver met een permanent waterniveau ontworpen. Bij neerslag fungeert deze vijver ook als wateropvang. Waar mogelijk worden terreinverhardingen zoveel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende / halfverharde materialen.

Natuur

Met de aanleg van het landschap rondom Hof van Weverslo wordt gestreefd naar het creëren van een natuurgebied waarin de gebiedseigen flora en fauna optimaal kan floreren. De aanleg van waterstructuren en landschapselementen creëert samen met het grasland een biotoop voor vele soorten flora en fauna. Dit is positief voor de biodiversiteit. Er zullen inheemse plantensoorten worden toegepast.

Met de kamsalamander als kapstok, wordt er voor vele soorten een geschikt habitat gecreëerd. Door de in het gebied aanwezige waterstructuren (waterinfiltratiegebieden) ontstaat een land- en waterbiotoop.

Rond het erf zal de ecologische waarde gebonden zijn aan de groene elementen op het erf. De bestaande bomen en bosgebied op en nabij het erf geven vanuit de potentie ook in de toekomst een mooie natuurwaarde. Belangrijk punt is dat men bij de aanleg van het natuurgebied zoveel mogelijk de originele staat van het landschap na gaat bootsen, en rekening wordt gehouden met de inheemse soorten flora en fauna, die oorspronkelijk tot het landschap behoren. Er wordt dus geen 'aangelegde tuin' gecreëerd. Het laten 'verwilderen' van het stuk natuurgebied heeft de voorkeur. Daar waar natuur zijn gang kan gaan na de aanzet van de mens, zal de originele staat van het stuk grond nagenoeg terugkeren. Als vergelijking kan gekeken worden naar natuurgebied 't Ham in Horst.

Recreatieve beleving

Door in het gebied wandelpaden aan te brengen kan het afwisselende landschap nader worden bekeken door de bezoekers. Hier vinden we ook een goede aansluiting bij de doelgroep van het Hof van Weverslo. Het creëren van een wandelroute door een deel van het moerasachtige landschap maakt dit een extra aantrekkelijke route is door de aanwezige struinnatuur.

In de aansluiting met bestaande fietsroutes kan Hof van Weverslo een aangename tussenstop van betekenis worden.

5.2 Het ontwerp

Op hoofdpunten is het ontwerp onderverdeeld volgens het overzicht in figuur 5.1. Het landschappelijk inrichtingsplan is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 2.



Figuur 5.1: Nieuwe situatie. Bron; Van der Giesen Architecten

- 1 Hoofdgebouw; Hof van Weverslo
- 2 Bestaande woning met bijgebouw; Weverslo 2a en 2d
- 3 Toegangsweg (met name voor personeel en bevoorrading)
- 4 Hoofdtoegangsweg bezoekers
- 5 Parkeerplaatsen
- 6 Gebied met weide, boomgroepen, poel (vijver)
- 7 Aarden wal met gemengd bosplantsoen (houtwal)
- 8 Aarden wal met gemengd bosplantsoen (houtwal)
- 9 Houtwal
- 10 Vijver
- 11 Wadi,s

1 Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw van Hof van Weverslo vindt zijn positie aan de rand van het noordelijke bosgebied. Optimaal voor het uitzicht over het open landschap enerzijds, en verscholen in het bos anderzijds. Er

zal aan de noordzijde van het gebouw ook een talud / duin met beplanting worden aangebracht, waarmee het gebouw dan verder opgaat in de omgeving. Het pand heeft een landelijke uitstraling qua materiaalgebruik en architectuur.

2 Bestaande woning

De bestaande woning, Weverslo 2A, en bijbehorend bijgebouw (nr. 2D) blijft ongewijzigd behouden.

3 Toegangsweg (met name voor personeel en bevoorrading)

Deze deels bestaande weg gaat dienen als weg voor personeel, bevoorrading en het afvoeren van afval.

4 Hoofdtoegangsweg bezoekers

De toegang van de poort Hof van Weverslo. Een overzichtelijke en verkeersveilige toegang tot het complex. De weg is een verharde rijbaan, met aan weerszijden parkeerplaatsen. Voor het realiseren van de weg worden zoveel als mogelijk de bestaande bomen behouden. Parkeren geschiedt deels tussen de bomen. De parkeerplaatsen ter plaatse van de toegangsweg in half-verharde uitvoering.

5 Parkeerplaats

De parkeerplaatsen bevinden zich in een groene omgeving. De weg tussen de parkeerplaatsen heeft een organische vorm.

6 Gebied met weide, boomgroepen, poel (vijver)

Gebied met weide, boomgroepen en poel.

7 Aarden wal

Een aarden wal evenwijdig aangelegd aan de provinciale weg (N270), de wal dient als geluidwering. Daarbij wordt deze aarden wal ingeplant met een gemengd inheems bosplantsoen, welke uitgroeit tot een houtwal. Mede hierdoor hebben de gasten van de recreatieve poort geen direct zicht op de provinciale weg.

8 Aarden wal

Een aarden wal met als functie het wegnemen van uitzicht op de belendende pluimveehouderij.

9 Houtwal

Een houtwal wordt toegevoegd t.b.v. het versterken van de bosrand en het wegnemen van het uitzicht op de belendende pluimveehouderij.

10 Vijver

Vijver waarin altijd een vijver. De vijver heeft een overcapaciteit welke dient als hemelwaterbuffering van het hoofdgebouw

11 Wadi,s

Diverse wadi,s ten behoeve van het bufferen van hemelwater op verharding parkeerplaatsen

6 Conclusie

Het uiteindelijke plan heeft geresulteerd tot een integratie van het landschap met de bebouwingsplannen. De aanwezige diversiteit in het landschap is onderzocht en wordt verder

versterkt. Wat het landschap uniek maakt, de diversiteit op een relatief kleine schaal, maakt ook dat deze natuurontwikkeling interessant is voor de bezoekers welke in de gelegenheid worden gesteld door het gebied te wandelen, of er voor een iets langere tijd te verblijven.

Je ziet dat het natuurlijke en landschappelijke decor bijdraagt om naast het Loobeekdal ook het dal van de Weverslose beek een impuls geven. Hiermee een versterking differentiatie van de verschillende landschapstypen in dit fraaie gebied. Naast landschap door de inrichting en beheer ook een ecologische impuls, zodat de Weverlose Loop een belangrijke schakel vormt om de bestaande natuurwaarden met elkaar te verbinden. Het plan draagt daarmee bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap, evenals een versterking van de biodiversiteit en een bijdrage aan klimaatadaptatie.

Bijlagen

- Bijlage 1: Berekening investering landschap
- Bijlage 2: Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 1: Berekening investering landschap

Berekening investering landschap - Hof van Weverslo

Conform systematiek Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Venray 2011

Datum: 21-06-2022

Berekening oppervlakte natuurcompensatie

Rood : Groen - 1 m² : 5 m²

Hof van Weverslo	Opp. (m ²)	Compensatie (m ²)	Totaal (m ²)
Woning = bestaand			N.v.t.
Bijgebouw (privé en opslag) = bestaand			N.v.t.
Bestaande verharding woning en bijgebouw			N.v.t.
Hoofdgebouw	840 x	5	4.200
Verharding t.b.v. parkeren	1415 x	5	7.075
Terras	192 x	5	960
Overige extra verharding (wegen en verharde wandelpaden cq trottoir)	<u>1.965 x</u>	5	<u>9.825</u>
			22.060
	Inhoud (m ³)	Waarde te slopen bebouwing (per m ³)	Totaal (m ²)
Woning = bestaand			N.v.t.
Bijgebouw (privé en opslag) = bestaand			N.v.t.
Hoofdgebouw	6760 x	€ 10,0	<u>€ 67.600,0</u>
			€ 67.600,0
Compensatie middels natuurcompensatie agrarisch --> natuur	€ 6,50	- € 1,00 =	€ 5,50
		Te compenseren natuur in m ²	12.290,9
	Totaal natuurcompensatie (m²)		34.350,9

Bijlage 2: Landschappelijk inrichtingsplan

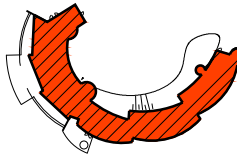


LEGENDA

- 2A

2D
- BESTAAND – HUISNUMMER 2A – WONING
- BESTAAND – HUISNUMMER 2D – BIJGEBOUW + OPSLAG
- KADASTRALE BEGRENZING
- AANDUIDING PLANGEBIED
- AANDUIDING GEBIED VOORZIENE WIJZIGINGEN IN OPENBAAR GEBIED
- WADI
- OPSTELPLAATS BRANDWEERVOERTUIG – BLUSVOERTUIG
- AFMETING OPSTELPLAATS; 4 x 10M (4,2M H VRIJE DOORGANG)

TE REALISEREN GEBOUW

 **HOF VAN WEVERSLA**
15 VERBLIJFSEENHEDEN – BEBOUWD OPP 840m2 –
VOLUME 6760m3 – H GOOT 8m, H NOK 13m

-
- WEG VERHARD STRAATWERK
-
- BOOM BESTAAND
-
- BOOM NIEUW

ALGEMEEN
PARKEERPLAATSEN TOTAAL; 104
Afwatering hemelwater geschiedt op eigen terrein

HOOFDONDERDELEN GROENPLAN

- 1
- WATERPARTIJ MET NATUURVRIENDELIJKE OEVER
- Oppervlakte; 1500m2
- 2
- WATERINFILTRATIE GEBIED
- 2.1 2XWLG
- 2.2 KREEKJE
- 3
- NATUURLIJK GRASLAND (EVENTUEEL EXTENSIEVE BEWEIDING)
- 4
- BOMEN / BOOMCLUSTERS
- 4.1 10X ZUILEIK
- 4.2 14X ELS/WILG (COMBINATIE)
- 4.3 8X BERK
- 4.4 6X BERK
- 4.5 20X BERK/MEIDOORN (COMBINATIE)
- ONDERBEGROEIING; STRUWEL VAN;
- SLEEDOORN/GELDERSE ROOS/CORNUS
- 5
- AARDEN WAL
- 5 1X
- AARDEN WAL 10X165=1650m2
- OP DE AARDEN WAL EEN BOSPLANTSOEN,
- WELKE RESULTEERT IN EEN HOUTWAL
- 6
- AARDEN WAL
- 6 1X
- AARDEN WAL 8X100=800m2 H~4M
- OP DE AARDEN WAL EEN BOSPLANTSOEN,
- WELKE RESULTEERT IN EEN HOUTWAL
- 7
- HOUTWAL
- 7 1X
- HOUTWAL 5X130=650m2

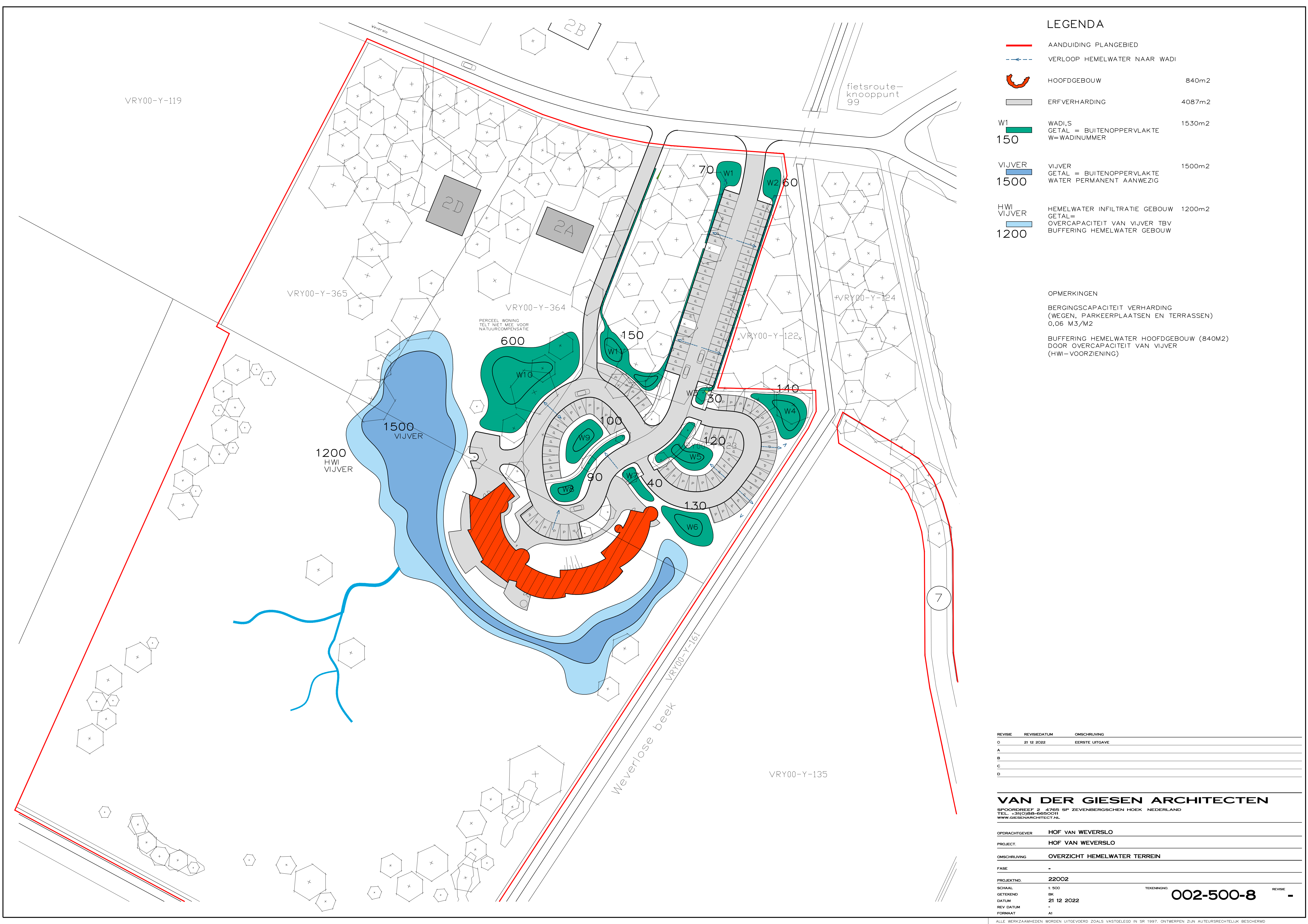
REVISIE	REVISEDATUM	OMSCHRIJVING
O	30 03 2021	EERSTE UITGAVE
A	27 01 2022	BLUVOEGEN EN AANPASSEN GRONDWALLEN
B	13 06 2022	FASERING VERVALLEN
C	13 12 2022	OPSTELPLAATS BRANDWEERVOERTUIG BLUVOEGD
D	21 12 2022	WADIS TOEGEVOEGD

VAN DER GIESEN ARCHITECTEN

SPOORDREEF 2 4765 SP ZEVENBERGSCHE HOEK NEDERLAND
TEL. +31(0)88-6650011
WWW.GIESENARCHITECT.NL

OPDRACHTGEVER	HOF VAN WEVERSLA
PROJECT	HOF VAN WEVERSLA
OMSCHRIJVING	TEKENING LANDSCAPPELIJK INPASSINGSPLAN
FASE	-
PROJEKTN.	22002
SCHAAL	1:1000
GETEKEND	8K
DATUM	30 03 2021
REV DATUM	13 06 2022
FORMAAT	A1
TEKENINGNO.	002-1000-O
REVISE	D

ALLE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ZOALS VASTGELEGD IN SR 1997. ONTWERPEN ZIJN AUTEURSRECHTELIJK BESCHERMD



LEGENDA

	AANDUIDING PLANGEBIED	
	VERLOOP HEMLWATER NAAR WADI	
	HOOFDGEBOUW	840m2
	ERFVERHARDING	4087m2
	WADI,S GETAL = BUITENOPPERVLAKTE W=WADINUMMER	1530m2
	VIJVER GETAL = BUITENOPPERVLAKTE WATER PERMANENT AANWEZIG	1500m2
	HWI VIJVER GETAL= OVERCAPACITEIT VAN VIJVER TBV BUFFERING HEMLWATER GEBOUW	1200m2

OPMERKINGEN

BERGINGSCAPACITEIT VERHARDING
(WEGEN, PARKEERPLAATSEN EN TERRASSEN)
0,06 M3/M2

BUFFERING HEMLWATER HOOFDGEBOUW (840M2)
DOOR OVERCAPACITEIT VAN VIJVER
(HWI-VORZIENING)

REVISIE	REVISEDATUM	OMSCHRIJVING
O	21 12 2022	EERSTE UITGAVE
A		
B		
C		
D		

VAN DER GIESEN ARCHITECTEN
SPOORDREEF 2 4765 SP ZEVENBERGSCHE HOEK NEDERLAND
TEL. +31(0)88-6650011
WWW.GIESENARCHITECT.NL

OPDRACHTGEVER	HOF VAN WEVERSL0
PROJECT	HOF VAN WEVERSL0
OMSCHRIJVING	OVERZICHT HEMLWATER TERREIN
FASE	-
PROJEKTN0.	22002
SCHAAL	1: 500
GETEKEND	BK
DATUM	21 12 2022
REV. DATUM	-
FORMAAT	A1

TEKENINGN0. 002-500-8