



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Breulderweg 6 Echt

Vergroting bestemmingsvlak paardenhouderij

Opdrachtgever:

De heer J. van den Heuvel
Diepstraat 1-D
6101 AT Echt

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

25 april 2022

INLEIDING

Op de locatie Breulderweg 6 te Echt (hierna: het plangebied) is een paardenhouderij gevestigd.

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming te vergroten onder andere ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning en de situering van de buitenrijbak binnen het bouwvlak.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 14 december 2017) van de gemeente Echt-Susteren van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'paardenhouderij'.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik zonder bebouwing.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.9.1) opgenomen waarmee het college bevoegd is om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat aangetoond dient te worden dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.2 van de planregels.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

UITGANGSPUNTEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Volgens de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan dient onderhavige ontwikkeling te voldoen aan de kwaliteitsregels zoals omschreven in artikel 37.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Voor ontwikkelingen van toepassing op agrarische bedrijven geldt het instrument: 'Landschappelijke inpassing'. Wanneer er sprake is van een uitbreiding van agrarische bebouwing buiten het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

Er wordt gebruik gemaakt van een viertal kwaliteitspakketten (Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus, Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering en Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus).

Onderhavige ontwikkeling valt onder de categorie 'agrarische ontwikkeling': 'Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak, onder referentiemaat (1,5 ha).'

Hierop is het kwaliteitspakket 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing. Hierbij geldt dat de landschappelijke inpassing 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding dient te bedragen.

Aangezien 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het

landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.

2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn;
3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken - mag danwel mogen onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
 - a. realiseren nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
 - b. lijnvormige beplantingselementen;
 - c. erfbeplantingen;
 - d. natuurontwikkeling;
 - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - f. recreatieve ontsluiting;
 - g. verwijderen bebouwing;
 - h. saneren bedrijfsbebouwing;
 - i. stimuleren vernatting;
 - j. overgang kern-buitengebied;
 - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Op basis van de kaart 'Landschapstypen' (bijlage 3 bij het bestemmingsplan) is het plangebied gelegen binnen de 'Oude ontginningen'. Hier gelden de uitgangspunten:

- Behoud van kernachtige clusters in het buitengebied;
- Behoud van openheid in oude akkercomplexen;
- Aandacht voor randen van akkers;
- Dorpsranden verzachten;
- Natuurontwikkeling in oude Maasgeulen.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012–2025 'Ontwikkelen met kwaliteit'

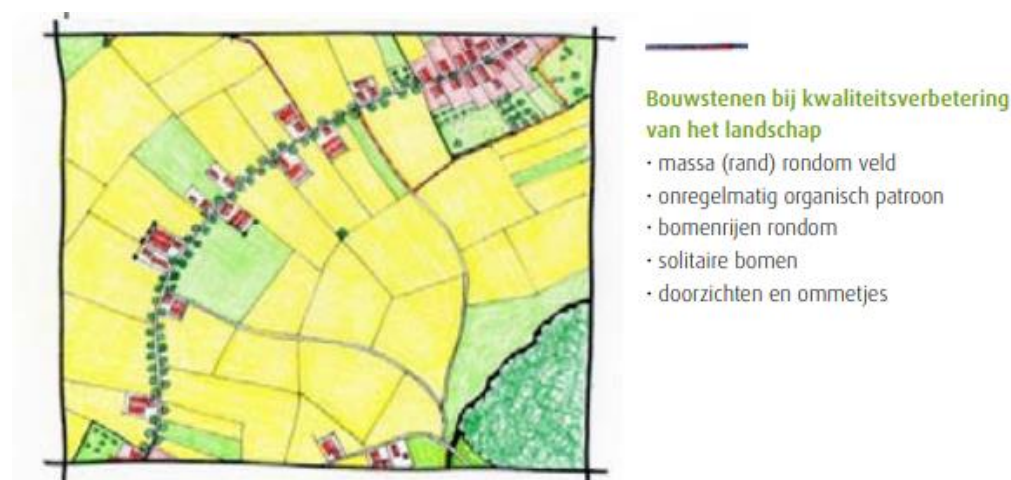
De 'Structuurvisie Echt-Susteren 2012–2025' 'Ontwikkelen met kwaliteit' geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Echt-Susteren. Volgens de kaart 'Functionele Zonering Buitengebied' is het plangebied gelegen binnen 'Verwevingsgebied' en buiten de aanduiding 'Bufferzone'.

In de structuurvisie zijn ontwikkelmodules opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De ontwikkeling valt onder de ontwikkelmodule 'Uitbreiding grondgebonden landbouw'. In de Oude ontginningen is deze ontwikkeling toegestaan met normale landschapsvoorwaarden.

Op basis van de tabel 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' valt de beoogde ontwikkeling onder de ruimtelijke ontwikkeling nummer 7. 'Uitbreiding grondgebonden landbouw'. Voor het bepalen van de omvang van de kwaliteitsbijdrage is paragraaf 6.7 'Kwaliteitsbijdragen' van toepassing. Aangezien er sprake is van normale landschapswaarden ter plaatse van het plangebied en het beoogde agrarisch bouwvlak binnen de referentiemaat van 1,5 hectare blijft, is de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus' op de beoogde ontwikkeling van toepassing.

Het beoogde bouwvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 9.261 m². Dit betekent dat een minimale oppervlakte van 926 m² dient te worden ingeplant (10%).

Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing zijn opgenomen in bijlage 9 van de Structuurvisie. Voor het landschapstype 'Oude ontginningen' gelden de ontwerprichtlijnen zoals opgenomen in de volgende figuur.



Figuur 2: Bouwstenen kwaliteitsverbetering landschap Oude ontginningen (bron: Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' 'Ontwikkelen met kwaliteit')

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het plangebied is gelegen tegen de kern van het dorp Berkelaar, in de 'oksel' de wegen Breulderweg en Oude Stevensweerderweg.

De Breulderweg is voorzien van begeleidende laanbeplanting, bestaande uit een enkele rij essen aan de zuidzijde van de weg. De Oude Stevensweerderweg is op een aantal plekken ter hoogte van het plangebied voorzien van begeleidende haagbeplanting.

Beplanting

De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende onderdelen:

Beukenhagen

Binnen het plangebied is reeds een aantal beukenhagen aanwezig: ter plaatse van de grote rijbak (2 zijden), de kleine rijbak (3 zijden) en rondom het gebouwtje aan de zuidoostzijde van het plangebied.

Er wordt op een drietal plaatsen een nieuwe beukenhaag toegevoegd.

De beukenhaag aan de westzijde van de grote rijbak wordt naar het zuiden doorgezet rondom de bestaande erfverharding met de vaste mestopslag en de stadmolen (75 m). Deze haag zorgt voor een groene afscheiding van bebouwd gebied naar het achterliggende open akkergebied en daarmee voor de inpassing van de locatie vanuit westelijke richting.

Daarnaast wordt de westelijke zijde van de kleine rijbak voorzien van een brede beukenhaag (25 m).

Ten slotte wordt rondom de bestaande langeercirkel een beukenhaag aangeplant (50 m).

De structuur van hagen sluit goed aan bij de aanwezige hagenstructuur in het gebied, met name langs de buurpercelen aan de Oude Stevensweerderweg.

Struweelbeplanting

Aan de noordzijde wordt over de gehele lengte van het bouwvlak struweelbeplanting aangebracht bestaande uit struik- en boomvormers. De

bomen/boomvormers worden op een afstand van circa 15 meter van elkaar geplant.

Dit beplantingselement vormt een robuuste afscheiding tussen enerzijds de paardenhouderij en anderzijds de noordelijk gelegen kern Berkelaar.

Deze struweelbeplanting wordt voortgezet aan de westzijde van de Oude Stevensweerderweg, waarbij een onderbreking plaatsvindt ter hoogte van de locatie waar de bedrijfswoning is beoogd.

Verder wordt aan de zuidzijde, op de grens met het zuidelijk gelegen buurperceel een brede struweelhaag aangeplant bestaande uit zowel boom- als struikvormers, die zorgt voor de inpassing vanuit zuidelijke richting. Door het toepassen van struweelbeplanting wordt de dorpsrand van Berkelaar verzacht.

Bomen

Binnen het plangebied zijn reeds bestaande bomenrijen aanwezig (aan de oostzijde van de inrit (4 stuks) en ten zuiden van de grote rijbak (4 stuks)). Daarnaast staat ten zuidwesten van de rijhal een solitaire boom.

Aan de zuidzijde van de rijhal wordt op een afstand van 0,5 meter van de erfgrans een rij leibomen aangeplant (10 stuks; haagbeuk). Hier wordt gekozen voor een smal beplantingselement aangezien de ruimte tussen erfgrans en erfverharding niet breed is (deze verharding is noodzakelijk om te manoeuvreren rondom de rijhal).

Middels deze bomenrij wordt het directe zicht op de bouwmassa van de rijhal ontnomen vanuit zuidelijke richting (zelfs in de herfst en winter aangezien de haagbeuk gedeeltelijk zijn bruine blad behoudt).

Oppervlakten beplanting

De volgende tabel geeft een overzicht van de oppervlakten en stuks bestaande en beoogde beplanting:

Beplantingselement	Eenheid	Bestaand	Nieuw	Totaal
Struweelbeplanting met bomen/boomvormers (noord- en oostzijde)	m ²	-	1.020	1.020
Struweelbeplanting zonder bomen/boomvormers (zuidzijde)	m ²	-	140	140
Beukenhaag	m ²	204	125	329
Bomen	stuks	9	10	-
Totale oppervlakte				1.489 m²

In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe en bestaande beplanting 1.489 m². Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 926 m².

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit zowel het bestemmingsplan als uit de gemeentelijke structuurvisie.

Hemelwaterberging

Er is sprake van een toename aan verhard oppervlak:

- Woning: 200 m²;
- Verharding tuin: 100 m²;
- Erfverharding bedrijf: 200 m²;
- **Totaal: 500 m²**

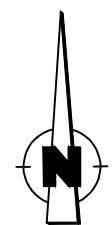
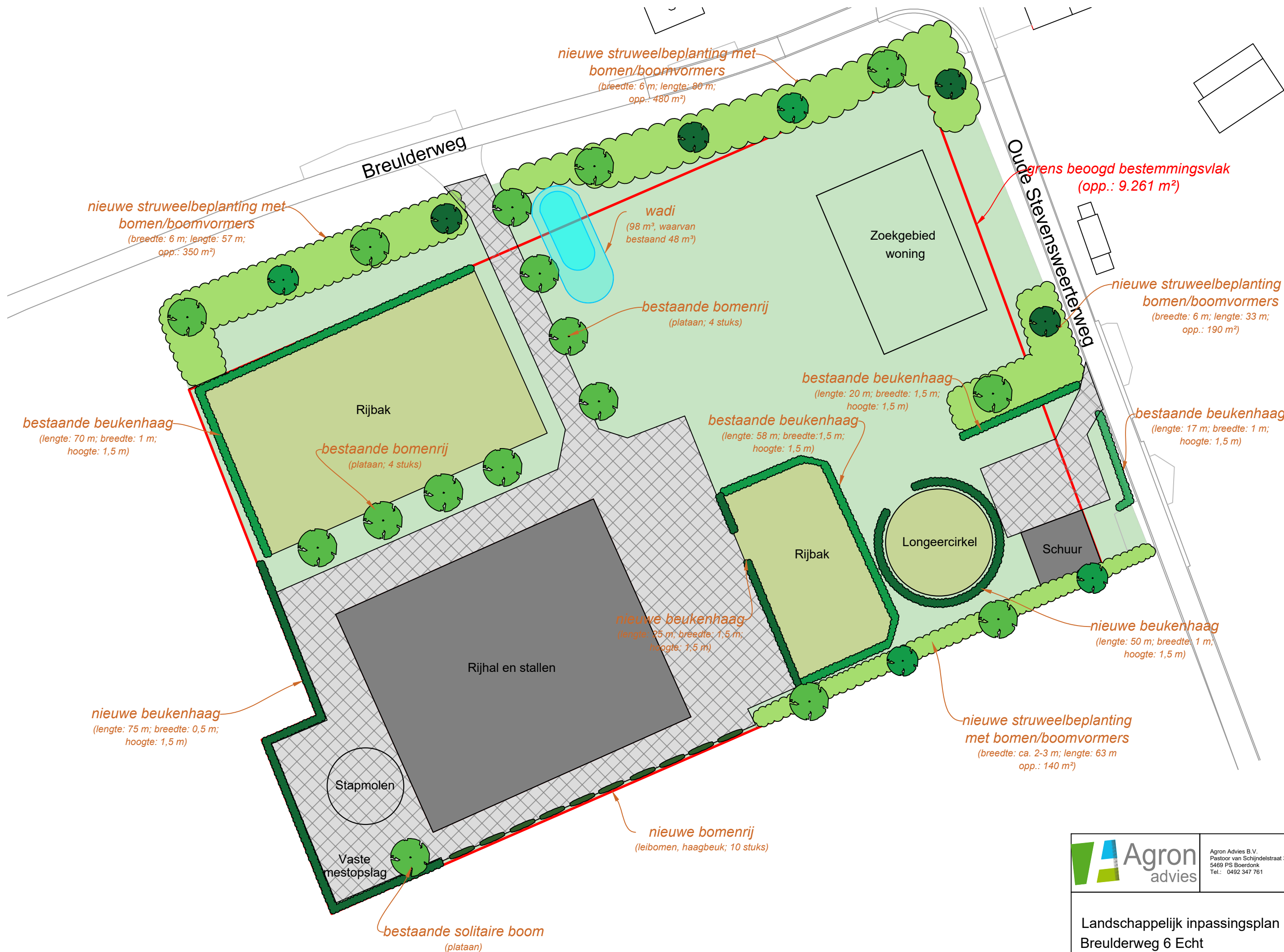
Er dient aan de bergingseis van 100 mm/m² hemelwater te worden voldaan bij de dimensionering van de hemelwaterberging: $500 * 0,1 = 50 \text{ m}^3$.

De bestaande wadi aan de noordzijde van het plangebied heeft een capaciteit van 48 m³; deze dient te worden uitgebreid tot 98 m³. Rondom de bestaande wadi wordt een ondiepe wadi afgegraven met een geleidelijk talud. Hiermee krijgt de wadi een voldoende grootte om het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak op te vangen en te laten infiltreren.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING ONDERHOUDSPAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe struweelhaag (zuidzijde (140 m²))				
Bomen/boomvormers				Breedte singel: 2-3 meter
2 st.	Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	12-14	Beplantingswijze bomen/boomvormers:
2 st.	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>	12-14	
Struikvormers				4 stuks - Plantafstand: 15 meter
30 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
20 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	60-80	Beplantingswijze struikvormers: - Maximaal 2 rijen - Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter 3-jarig plantmateriaal - Langzame groeiers in de rand verwerken
20 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	
20 st.	Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	60-80	
20 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	
20 st.	Weigelia	<i>Weigela Rosea</i>	60-80	
				Onderhoud en beheer: - Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; - Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart - Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk - Afzet deel van de singel elke 5 jaar (afwisselend)
Nieuwe struweelsingels (noordzijde Breulderweg – zijde Oude Stevensweeterweg) (1.020 m²)				
Bomen/boomvormers				Breedte singel: 6 meter
5 st.	Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	12-14	Beplantingswijze bomen/boomvormers:
4 st.	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>	12-14	
2 st.	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	12-14	
Struikvormers				11 stuks - Plantafstand: 15 meter
100 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
75 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	60-80	Beplantingswijze struikvormers: - Maximaal 5 rijen - Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter 3-jarig plantmateriaal - Langzame groeiers in de rand verwerken
75 st.	Vlier	<i>Sambucus nigra</i>	60-80	
75 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	60-80	
75 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	
75 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	

75 st.	Heggeroos	<i>Rosa corymbifera</i>	60-80	Onderhoud en beheer: - Aantal struikvormers uit laten groeien tot bomen (waaronder meidoorn, gele kornoelje); - Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; - Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart - Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk - Afzet deel van de singel elke 5 jaar (afwisselend)
75 st.	Eglantier	<i>Rosa rubiginosa</i>	60-80	
75 st.	Bosroos	<i>Rosa arvensis</i>	60-80	
50 st.	Schietwilg	<i>Salix alba</i>	60-80	
50 st.	Wilde roos	<i>Rosa glauca</i>	60-80	
50 st.	Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	60-80	
Nieuwe beukenhaag (totale lengte: 150 m ¹)				
750 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Beplantingswijze: 1 rij 5 planten per m² - Eindhoogte: variërend tussen 1 en 2 meter Onderhoud en beheer:: 2 x per jaar snoeien
Nieuwe bomenrij (10 stuks)				
10 st.	Haagbeuk (leivorm)	<i>Carpinus betulus</i>	8-12	Beplantingswijze: 1 rij - Plantafstand: 4 meter - Eindhoogte: ca. 4 meter Onderhoud en beheer: 2 x per jaar snoeien (mei en november)



 Agron advies	Agron Advies B.V. Pastoor van Schijndelstraat 33a 5469 PS Boerdonk Tel.: 0492 347 761	proj. leider: KW
		getekend KW
Landschappelijk inpassingsplan Breulderweg 6 Echt		schaal: 1:500
		datum: 17-02-2021
		gewijzigd: 25-04-2022
		formaat: A3
		werk nr.: HEUV03.BPL01