



## BEELDKWALITEITSPLAN LIVAR EXPERIENCE CENTRE MARIA-HOOP

22 mei 2018





## INHOUDSOPGAVE

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| VOORWOORD   INLEIDING               | 4  |
| AMBITIE EN UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP | 5  |
| PROVINCIAAL BELEID                  | 6  |
| UITGANGSPUNTEN                      | 12 |
| HET LANDSCHAP                       | 14 |
| HET HUIDIGE LANDSCHAP               | 16 |
| UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP            | 18 |
| LANDSCHAPSPLAN                      | 27 |
| LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RANDEN   | 31 |
| ARCHITECTUUR                        | 34 |
| PROGRAMMA VAN RUIMTEN               | 35 |
| PROGRAMMA VAN WENSEN                | 38 |
| BEBOUWING                           | 39 |
| REFERENTIES                         | 44 |
| COLOFON                             | 46 |

## VOORWOORD | INLEIDING

Livar is voornemens om op de Zandweg in Maria hoop een 'Livar Experience Centre' te vestigen, waarbij bezoekers op één locatie kennis kunnen maken met alle aspecten van het Limburgs Kloostervarken. De locatie aan de Zandweg 10 bevindt zich in de nabijheid van Abdij Lilbosch, waar de oorsprong van het Limburgs Kloostervarken is gelegen. Het Livar Experience Centre aan de Zandweg betreft een uitbreiding van het boerderijgedeelte van de abdij.

De locatie zal worden gebruikt om consumenten, scholieren en mensen werkzaam in de agrarische- en voedingssector kennis te laten maken met alle aspecten van de bedrijfsvoering te midden van de landschappelijke kwaliteiten die de streek te bieden heeft. Op locatie zal te zien zijn hoe 'Livar varkens' worden gefokt en grootgebracht.

Ook zal hier worden getoond hoe de varkens uiteindelijk worden verwerkt tot een (h)eerlijk stukje vers vlees, exclusieve vleesproducten en vleeswaren. De nadruk zal hierbij liggen op de kennismaking van geïnteresseerden in de productie van streekgebonden, lekker, puur en eerlijk eten volgens de 'Slow food' gedachte. Zij richt zich op het behoud van de traditionele keuken en een voedselproductie waarin rekening gehouden wordt met het welzijn van het milieu, de planten, dieren en gezondheid van de mens.

Er zal uitleg worden gegeven over de authentieke productiemethoden en aan bezoekers wordt de smaakbeleving meegegeven, die mede wordt gevoed door de

landschappelijke context waarin het streekproduct wordt ervaren. Het planvoornemen is een sprekend voorbeeld dat past in het beleid van Echt-Susteren om een Cittaslow-gemeente te zijn.

Het Livar Experience Centre zal op een educatieve en recreatieve manier bijdragen aan de bewustwording van consument op het gebied van voedselproductie en consumptie. Dit zal met alle zintuigen worden ervaren.

### GEFASEERDE ONTWIKKELING

Het concept van het Livar Experience Centre is een heel innovatief concept dat nog niet eerder is ontwikkeld. Het opzetten van een Livar Experience Centre is dus pionieren. Pionieren vereist veel tijd, inspiratie en ook financiële middelen om de investering te realiseren. Daarom is gekozen voor een opzet waarbij het concept de mogelijkheid krijgt om in de tijd te groeien zodat voortdurend nieuwe belevingselementen toegevoegd kunnen worden om zodoende de belevingswereld blijvend innovatief te laten zijn. Eén van de cruciale vereisten om het concept ook in de toekomst levend en vernieuwend te houden is niet alleen om vanaf het allereerste begin te zorgen dat een bezoek de moeite waard is, het is nog belangrijker dat een herhalingsbezoek ook zeker de moeite waard is. Steeds blijven vernieuwen en verrassen is dan de opdracht en de uitdaging.



## AMBITIE EN UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ambitie, de uitgangspunten en de kwaliteit die vanuit het landschap worden nagestreefd. Hiervoor kijken we naar de uitgangspunten die omschreven staan in het provinciaal en gemeentelijk beleid met als belangrijk aandachtspunt het versterken van het Natura2000 gebied dat in de directe omgeving ligt.

Daarna volgt een analyse en typering van het landschap en de ligging van het plangebied in zijn omgeving. Als achterliggend doel van het landschap willen we het bestaande Limburgse landschap herkenbaar maken. Het Livar varken is op een steenworp afstand van deze plek ontwikkeld. De abdij Lilbosch waar het varken zijn oorsprong heeft is een bijzondere plek waar abdij, varkens en landschap op elkaar inspelen. Alle drie de lagen dragen bij aan de beleving en de kwaliteit van het Limburgs Kloostervarken.

Met het Livar Experience Centre wordt een zelfde verwevenheid van functies en landschap beoogd. Naast de veehouderij (de varkens) krijgt de locatie een educatieve rol waar bezoekers kennis kunnen maken met alle aspecten van het Limburgs Kloostervarken. De belevingswereld van Livar leidt de bezoeker door het Limburgse landschap langs de verschillende aspecten van het Limburgs Kloostervarken.

In het laatste deel van dit hoofdstuk volgt een opsomming van de ruimtelijke uitgangspunten die belangrijk zijn voor de landschappelijke inpassing van de belevingswereld van Livar. Deze uitgangspunten komen voort uit het bestaande landschap en beantwoorden aan de gevraagde ingrepen vanuit het beleid.

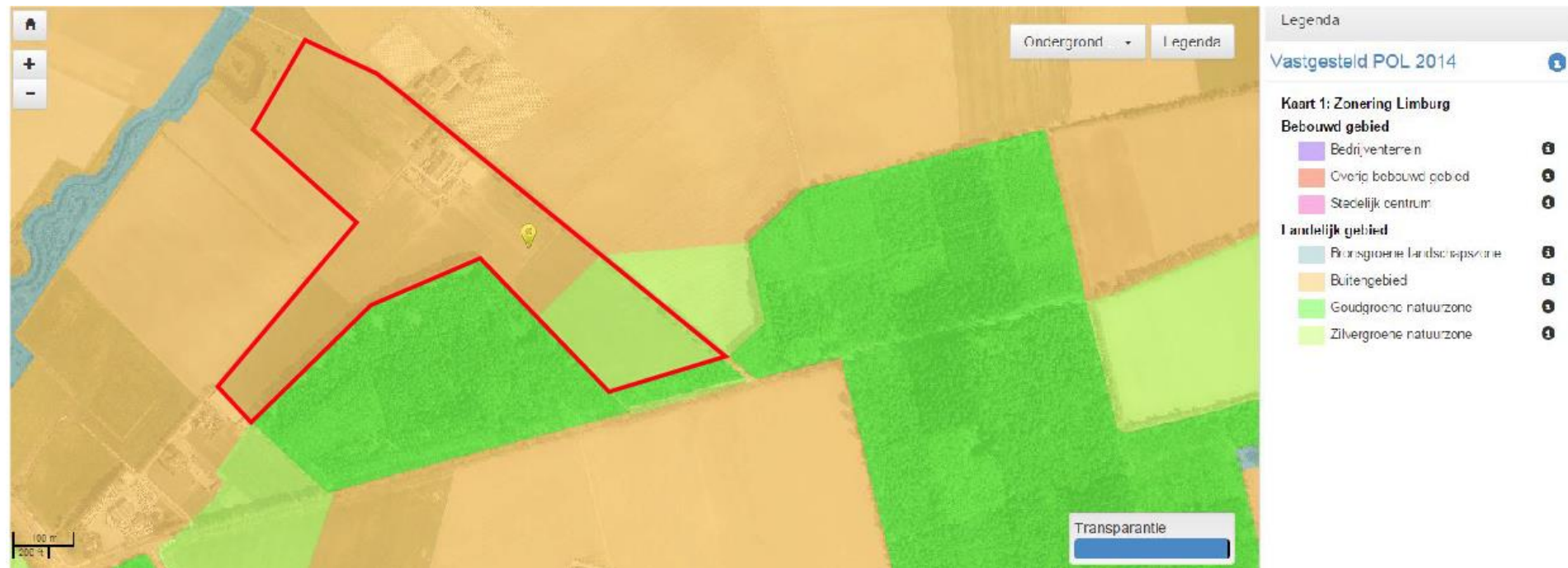
Een kaart waarop de landschappelijke uitgangspunten staan aangegeven en een aantal thema kaarten die naar het beleid verwijzen geven inzicht in de beoogde ambitie.

## PROVINCIAAL BELEID

In de navolgende paragraaf wordt het provinciaal beleid dat betrekking heeft op het plangebied toegelicht.

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het grondgebied van de provincie Limburg is opgedeeld in zoneringen, met voor iedere zone eigen kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het landelijk gebied bestaan deze zoneringen uit 'Buitengebied', 'Bronsgroene landschapszone', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Goudgroene natuurzone'.



*Uitsnede vastgestelde POL 2014 zonering kaart met aanduiding plangebied (rode omkadering).*

## **POL2014 en het plangebied**

Uit de voorgaande kaart blijkt dat het plangebied met bebouwing en erf van de boerderij aan de Zandweg 10 binnen de zonering 'Buitengebied' ligt. Het betreft gronden met een overwegend agrarisch karakter. Hierin wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe agrarische bedrijven.

Het gebied dat evenwijdig aan de Zandweg ligt gaat richting de Annendaalderweg over in de zonering 'Zilvergroene natuurzone'. Bij ontwikkelingen binnen de zonering 'Zilvergroene natuur' dient bekeken te worden op welke wijze samen met de ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage geleverd kan worden aan een robuust natuurnetwerk en aan de instandhouding van bedreigde soorten. Binnen de 'Zilvergroene natuurzone' wordt tevens ingezet op behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden als onderdeel van de landschappelijke waarden.

Voor de begrenzing van zilvergroene zones geldt dat er zoveel mogelijk ingespeeld wordt op kansen die zich aandienen vanuit lokale en regionale initiatieven. De begrenzing is dan ook flexibel. Als buiten de nu aangegeven zilvergroene natuurzone een goed initiatief wordt aangedragen, dat een duidelijke meerwaarde heeft voor de kwaliteit van natuur en landschap, is aanpassing van de begrenzing via een GS-besluit mogelijk. Daarbij wordt in principe een saldobenadering gevolgd; uitbreiding van zilvergroen op de ene plek zal gecompenseerd worden door inkrimping van zilvergroen op een andere locatie.

## **Inrichting volgens het POL2014**

De bestaande bosstructuren dienen te worden versterkt. Dit dient echter niet door bosuitbreiding van de bestaande boselementen te gebeuren, omdat ecologische winst hierdoor beperkt blijft. Er ontstaat namelijk met een dergelijke uitbreiding geen substantieel nieuw leefgebied of een nieuwe ecologische verbinding.

Daarom wordt deels binnen en deels buiten de zilvergroene natuurzone geïnvesteerd in landschapselementen die kunnen bijdragen aan de biodiversiteit. Concreet betekent dit de realisatie van bomenrijen, hagen, solitaire bomen, struweelsingels, etc.

## **Natura 2000-gebieden**

Het gebied Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop is op 30 december 2010 door de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

De Abdij Lilbosch is gelegen te midden van landbouwgronden en een broekbos, het Haeselaarsbroek. Het voormalig klooster Mariahoop ligt hemelsbreed ongeveer 4 km oostelijk van de Abdij Lilbosch. De omgeving van deze terreinen bevat veel bomenrijen, lanen en bosstructuren. Tot ongeveer 1986 was het gebouwencomplex in Mariahoop in gebruik bij een Katholieke kloosterorde.

Er zal zorgvuldig worden gekeken naar kwaliteit van de natuurlijke habitat en het habitat van de soort die in dit natura2000-gebied aanwezig is bij de inpassing van het Livar Experience Centre. Met het voorliggende Beeld Kwaliteitsplan wordt beoogd de kwaliteit van de omgeving te verhogen ten behoeve van het natura2000 gebied.

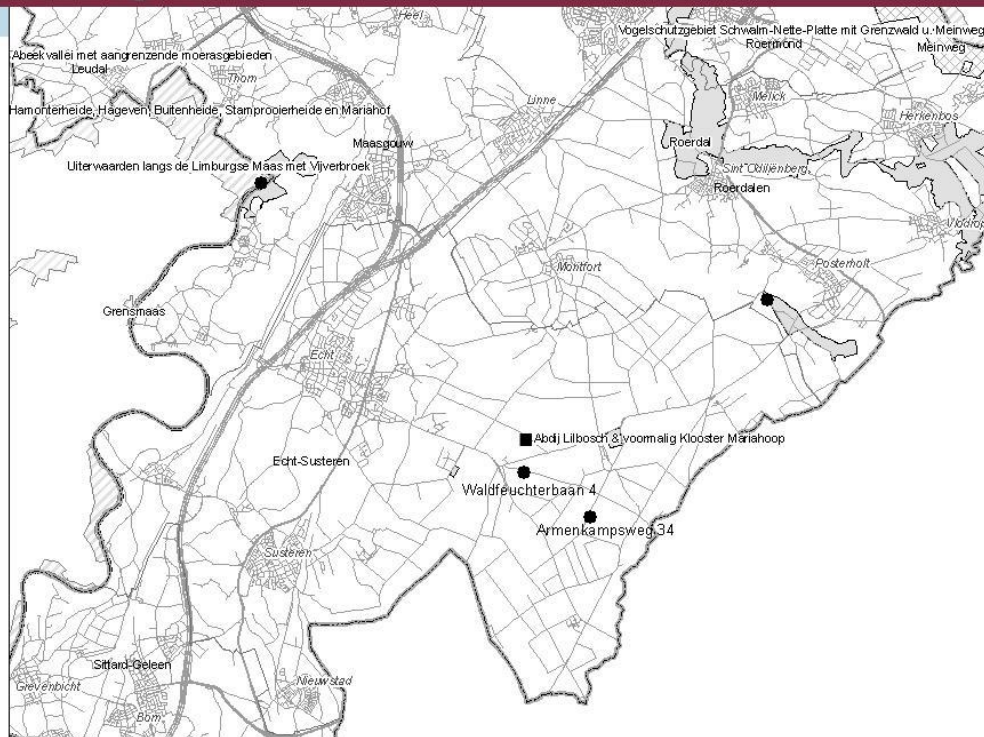
De zolders van de Abdij Lilbosch en het gebouw voormalig klooster Mariahoop beide gelegen op een steenworpafstand van het de planlocatie herbergen de enige bekende kraamverblijfplaatsen van de ingekorven vleermuis in Nederland. Het voorgenomen initiatief is, samen met vleermuisexperts van Regelink Ecologie & Landschap, gezocht naar het versterken van de aanwezige populatie.

Met de ontwikkeling van het Livar Experience Centre wordt beoogd het foerageergebied voor de ingekorven vleermuis te versterken. Verderop in dit hoofdstuk staat een uitgebreide omschrijving welke maatregelen er worden beoogd om dit voor elkaar te krijgen. De maatregelen spelen zowel in op het landschap als op de gebouwen.

## Bijlage 1 - Ligging bedrijf en natuurgebieden

### Legenda

- Bedrijf
- Rand natuurgebied
- Rijksgrens
- Provinciegrens
- Bescherm d natuurmonument
- Vogelrichtlijngebied
- Habitatrichtlijngebied
- Vogel- en habitatrichtlijngebied
- Habitatrichtlijngebied en bescherm d natuurmonument
- Vogel- en habitatrichtlijngebied en bescherm d natuurmonument
- Buitenlands Natura 2000-gebied



schaal: 1:100.000  
 Datum: 16-07-2015  
 ©Provincie Limburg afdeling Geoteknische en Landschap  
 Top., ondergrond ©Topografische Dienst Kadaster ©Basisregistratie

Kaart uit Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg, vergunning, Artikel 16/19d Natuurbeschermingswet 1998,  
 Kenemerik:2016/60745,d.d. 4 augustus 2016

provincie limburg



Voormalig klooster Maria Hoop



Abdy Lilbosch



## GEMEENTELIJK BELEID

### De Structuurvisie Echt – Susteren 2012 – 2025, Ontwikkelen met kwaliteit

#### 1. Uitgangspunten Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu zal de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast dienen te worden en afhankelijk van de omvang van de versterking zal een landschappelijke kwaliteitsverbetering/een financiële kwaliteitsbijdrage geleverd dienen te worden.

Het Livar Experience Centre bestaat globaal uit drie onderdelen, zijnde een boerderij met de huisvesting van uitloopvarkens, een vleesatelier en een bezoekerscentrum. Door het feit dat het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu opgebouwd is uit verschillende ontwikkelmodules, waarbij sprake is van één hoofdfunctie, kan de ontwikkeling niet zonder meer onder een bepaalde ontwikkelmodule geschaard worden.

Voor het kunnen bepalen van de grondwaarde, ten behoeve van de aankoop van de locatie Zandweg 10 en de omliggende gronden, is uitgegaan van de functie agrarische bouwkaai. Om deze reden is het beoogde plan, voor het bepalen van de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering, aangemerkt als een agrarische ontwikkeling. Voor het bepalen van de financiële kwaliteitsbijdrage is het plan aangemerkt als een VAB-locatie (Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing), omdat er sprake is van het hergebruiken van bestaande bedrijfsbebouwing.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is voor de beoogde ontwikkeling de ontwikkelmodule nr. 4-7 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding buiten bouwvlak' van toepassing. Zie hiertoe de tabel 'Kwaliteitsbijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' op pag. 126 van de Structuurvisie. Voor het bepalen van de landschapsvoorwaarden is ontwikkelmodule 6 'Uitbreiding IV' binnen de landschappen Jonge ontginningen/Hoogterras (incl. steilrand) van toepassing. Zie hiertoe de tabel op pag. 108 van de Structuurvisie. Op basis van de tabel gelden voor deze landschappen de normale landschapsvoorwaarden (lichtblauw). Voor het gedeelte van het plangebied (+/- 25%) dat binnen de ecologische ladder is gelegen zijn de zware landschapsvoorwaarden van toepassing. Aangezien de te realiseren agrarische bouwkaai boven de referentiemaat van 1,5 ha komt, is op basis van paragraaf 6.7 'Kwaliteitsbijdragen' van de Structuurvisie, de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering' op 75% van de beoogde ontwikkeling van toepassing. Voor 25% van het plangebied geldt de categorie kwaliteitsverbetering 'Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering Plus'.

#### 2. Omvang landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering

Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering (Plus) wil zeggen dat nieuwe én bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Dit betekent ook dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat de oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur overeenkomt met 10% van de oppervlakte die op basis van het bestemmingsplan bebouwd/verhard kan worden.

De omvang van de landschappelijke inpassing/te leveren kwaliteitsverbetering kan berekend worden aan de hand van de volgende formule:

**Vereiste omvang landschappelijke inpassing:**

$X \text{ m}^2$  (= bebouwing (15.500 m<sup>2</sup>) +verharding (20100m<sup>2</sup>)\*10% = **3560 m<sup>2</sup>** landschappelijke inpassing.

**Vereiste omvang aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen:**

$(3560 \text{ m}^2 \text{ landschappelijke inpassing}/2) * 75\% = 1335 \text{ m}^2$  aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregel

$3560 \text{ m}^2 \text{ landschappelijke inpassing} * 25\% = 890 \text{ m}^2$  aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregel plus

Totaal vereiste omvang aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen

$(1335 + 890) = \mathbf{2225 \text{ m}^2}$

Zoals uit het hoofdstuk 'Landschapsplan' uit dit beeldkwaliteitsplan zal blijken wordt aan de randen binnen het plangebied voorzien in een verplichte inpassing van een:

- Singel met haag en bomen (reservering van 4m breed):  
 $1032 \times 4 = 4.128 \text{ m}^2$
- Haag (reservering van 2m breed):  $943 \times 2 = 1.886 \text{ m}^2$

Totaal: 6.014m<sup>2</sup>. Dit is meer dan de minimaal vereiste omvang van landschappelijke inpassing + aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen (5785 m<sup>2</sup> op basis van bovenstaande kwaliteitsberekening).

3. Financiële kwaliteitsbijdrage

a. *Kwaliteitsverbeterende maatregelen op basis van omvang kwaliteitsbijdrage eigen gronden*

Het Liva Experience Centre wordt deels op eigen gronden beoogd en deels op gronden aan te kopen van de gemeente. Over de eigen gronden dient initiatiefnemer een financiële bijdrage te leveren van € 50.000,--. Deze bijdrage zal gestort worden in de reserve kwaliteitsverbeterende projecten buitengebied. Aangezien het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu niet voorziet in een aparte ontwikkelmodule is voor de financiële kwaliteitsbijdrage aangesloten op de ontwikkelmodule 15 'Omzetting VAB of CHW-bebouwing' waarbij € 15,--/m<sup>2</sup> wordt gevraagd om het bebouwd oppervlak te kunnen uitbreiden. De bijdrage van € 50.000,-- is gebaseerd op 3.300 m<sup>2</sup> aan bebouwing die aanvullend op de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. Deze bijdrage mag initiatiefnemer inzetten voor aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen, niet zijnde de maatregelen zoals bedoeld onder 2. Omvang landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering, in danwel rondom het plangebied. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in het hoofdstuk 'Landschapsplan'.

b. *Kwaliteitsverbeterende maatregelen op basis van omvang kwaliteitsbijdrage gemeentelijke gronden*

De financiële kwaliteitsbijdrage met betrekking tot de gemeentelijke gronden is in de verkoopprijs verwerkt. Van het verkoopbedrag zal € 145.000,-- in de reserve kwaliteitsverbeterende projecten buitengebied gestort worden. Ook hier is gerekend met een financiële kwaliteitsbijdrage van € 15,--/m<sup>2</sup> voor bebouwing die aanvullend op de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, zijnde 9.700 m<sup>2</sup>.

Op aangeven van de GKM-commissie is in dit verband bepaald dat het bedrag van € 145.000,- in eerste instantie zal worden aangewend om de boskamer in deelgebied C (zoals verbeeld en verwoord in het 'Landschapsplan' dat onderdeel vormt van dit beeldkwaliteitsplan) te realiseren. Binnen dit kader is een positief advies van de Kwaliteitscommissie noodzakelijk. Dit betekent dat naast een welstandsadvies ten aanzien van de beoogde bebouwing in deelgebied C tevens een advies aan de Kwaliteitscommissie wordt gevraagd met betrekking tot de inrichting van de boskamer in dit deelgebied. Met de inrichting van de boskamer wordt overigens tevens de nagestreefde invulling van dit plangebied gerealiseerd zoals bedoeld in het POL 2014 betreffende de structuur 'Zilvergroene natuurzone', zoals aangehaald in het hoofdstuk provinciaal beleid.

Indien van dit bedrag hierna nog middelen resteren worden deze eerst binnen het plangebied voor projecten ingezet. Indien ook hierna nog middelen resteren is het ook mogelijk dat initiatiefnemer buiten het plangebied projecten aandraagt die eventueel gefinancierd kunnen worden uit deze kwaliteitsbijdrage.

Enkele gewenste maatregelen binnen het plangebied zijn in dit beeldkwaliteitsplan weergegeven. Een verdere uitwerking hiervan kan nog in een later stadium plaatsvinden. Zodra één van de gewenste maatregelen uitgevoerd zal worden, kan in overleg met de gemeente een verzoek ingediend worden voor een financiële bijdrage uit de reserve kwaliteitsverbeterende projecten buitengebied.

## UITGANGSPUNTEN

Voor de planvorming dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

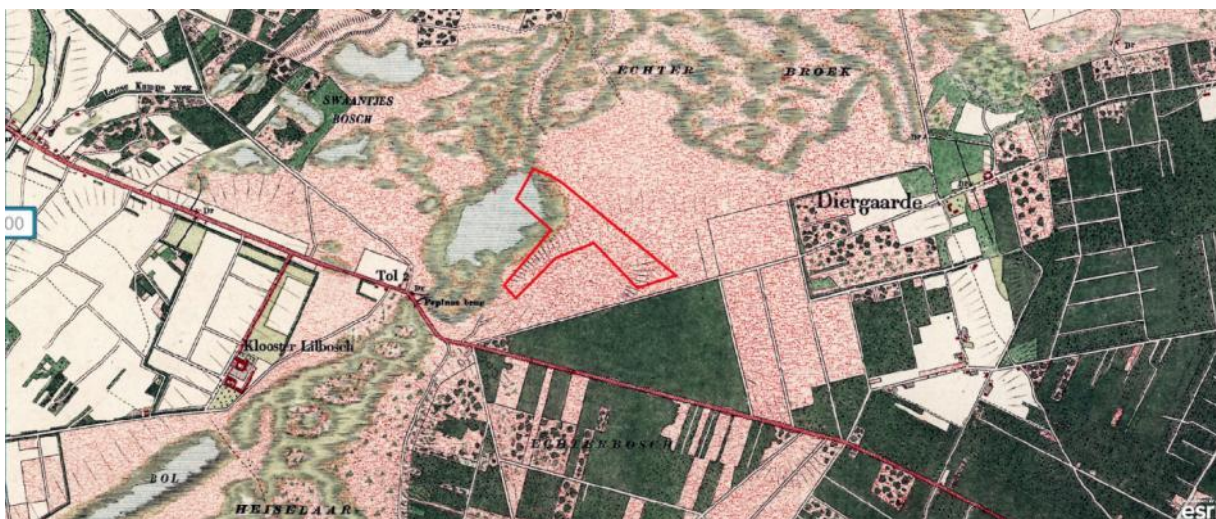
- Situering ten opzichte van het Natura 2000 gebied, Abdij Lilbosch en klooster Maria Hoop. Er kan bijvoorbeeld worden voorzien in aanvullende lijnvormige structuren (lanen) om een bijdrage te leveren aan de instandhouding van het Natura 2000 gebied. Ook aandacht voor verlichting in relatie tot vleermuizen.
- De provinciale ambitie voor het gebied is Zilvergroene natuur, hiervoor kan mogelijk financiering van de provincie aangewend worden om hieraan invulling te geven. Zoeken dus naar een versterking van het nationale natuurnetwerk.
- Vanuit de Livar filosofie zoeken naar de relatie met Abdij Lilbosch, de Pepinusbeek, de steilrand, het agrarisch gebruik om zodoende een samenhangende inrichting na te streven.
- Inrichting dient het landschapstype (zie structuurvisie) te ondersteunen/versterken. Rekening houden met inrichtingskenmerken landschap en toe te passen elementen en soorten.
- Welke uitstraling sluit het beste aan bij Livar? Naast het verblijf in de varkensstallen kunnen de varkens ook scharrelen in de weide en het bos met poelen en schuilvoorzieningen. Zorgen dat de inrichting min of meer een geheel vormt met het omliggende landschap (bos- en natuurgebieden). Het zou mooi zijn als het bedrijf ook beleefd kan worden vanuit de omgeving, bijvoorbeeld door overdag de mogelijkheid te bieden om tussen de verschillende weiden te kunnen wandelen.

Het plan dient te bestaan uit een heldere analyse van het gebied, een visie, een inventarisatie sterkte-zwakte, een ontwerp dat gebaseerd is op de visie en analyse, en een uitgewerkt inrichtingsplan met materialisering, kwaliteitsomschrijvingen en beheerparagraaf.

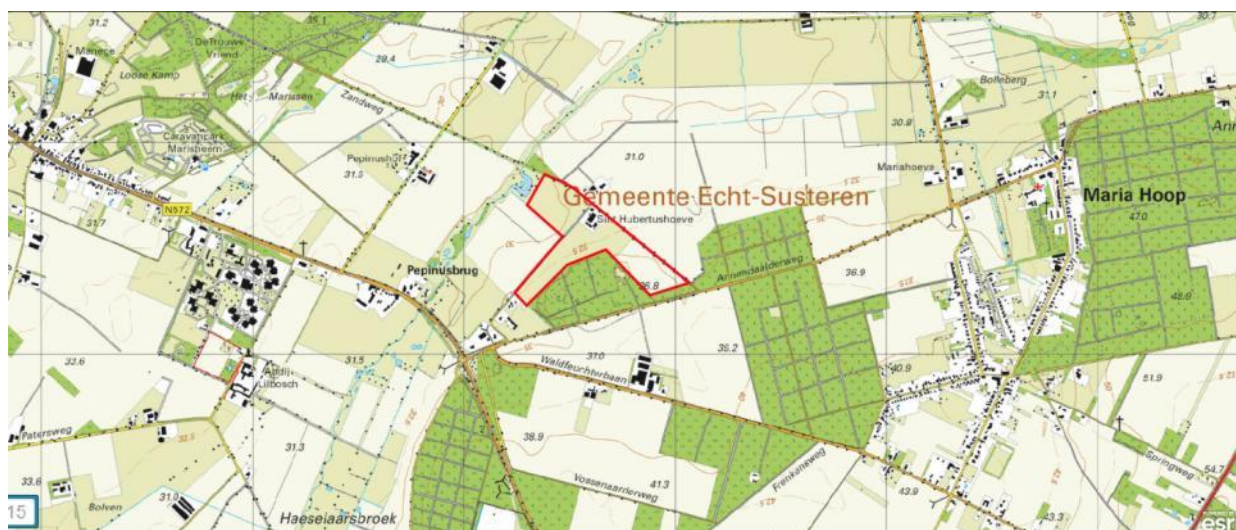
### Welke uitstraling

Welke uitstraling sluit het beste aan bij Livar? Varkens scharrelen in het bos met poelen en schuilvoorzieningen. Zorgen dat de inrichting een geheel vormt met het omliggende landschap (bos- en natuurgebieden). Uiteraard mag er best een eigentijdse inrichting worden gekozen, bijvoorbeeld de boskamerbenadering die eerder aan de orde is geweest. Het zou mooi zijn als het bedrijf ook beleefd kan worden vanuit de omgeving, bijvoorbeeld door overdag de mogelijkheid te bieden om tussen de verschillende weiden te kunnen wandelen.





*Historische kaart uit 1800*



*Kaart uit 2015 met plangebied*

# HET LANDSCHAP

## Bodem en geomorfologie

De ontstaansgeschiedenis van bodem en landschap in de gemeente is grotendeels terug te voeren op de invloed van de Rijn en de Maas. In het Middenpleistoceen heeft de Rijn dikke lagen zand en grind afgezet. De Maas heeft zich in fasen ingesneden in de Rijnafzettingen waardoor terrassen in het landschap zijn ontstaan. In het plangebied zijn alleen het hoogterras en het laagterras nog terug te vinden. De tussenliggende middenlaag is hier door de eroderende werking van de Maas nagenoeg volledig verdwenen.

Naast de rivieren heeft de wind materiaal aangevoerd in de vorm van dekzanden en vruchtbare löss, welke op de hoger gelegen delen nog terug te vinden zijn. Op het hoogterras rond Koningsbosch ligt een lösspakket met een dikte van meer dan 1,20 m.

Het laagterras wordt gekenmerkt door fluviatiele afzetting van de Maas (klei, zavel en zand). Het grondgebied onder de steilrand bestond tot het eind van de 19e eeuw uit uitgestrekte moerassen doordat zandruggen ten noorden en westen van de steilrand de afvoer van kwel- en afstromingswater belemmerden.

## Kernkwaliteiten van het gebied zijn:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten; van zeer open (plateaus) naar besloten (hellingen en beekdalen).

Gezien de nadruk in het rijksbeleid op het belang van behoud van cultuurhistorie in nationale landschappen voegt de provincie hieraan toe:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Het plangebied ligt op de overgangszone van jonge ontginningsgebieden en het hoogterras.

## Hoogterras:

- De randen van de terrassen worden vaak beplant met bossen op de steile overgang;
- Meer besloten landschap door lanen en bosschages;
- Grootschalige landschapelementen.

## Jonge ontginningsgebieden:

- Meer open door het ontbreken van bosschages;
- Kenmerkend zijn de ontginningslijnen in het landschap;
- De beplanting bestaat veelal uit lanen en singels.

## Kenmerkende elementen en mogelijke aanknopingspunten

- Overgang tussen hoogterras en jonge ontginning;
- Besloten rand door de bosrand aan de zuidzijde van de kavel;
- Meer open landschap in het noordelijk deel met lange ontginningslijnen, welke op enkele plekken beplant zijn met bomenlanen.





Fietspad langs de Annendaalderweg



Zicht op bestaande bebouwing vanuit het noorden



Plangebied in omgeving



Zicht op het plangebied vanaf de Annendaalderweg

## HET HUIDIGE LANDSCHAP

### Ruimtelijke en landschappelijke analyse

Het plangebied ligt aan de Zandweg in het buitengebied van de gemeente Echt-Susteren. De huidige situatie bestaat uit een agrarisch erf met bedrijfswoning, manege en opstallen, en om het erf enkele weiden en een akker. De Zandweg en Annendaalderweg worden begeleid door veelal volwassen bomenlanen. Aan weerszijden van het plangebied liggen kleine bospercelen. De Annendaalderweg en het aangrenzende bosperceel liggen op een hoogterras, waardoor het maaiveld van het plangebied gekenmerkt wordt door een aflopend terrein met steilrand.

Het landschap van de jonge ontginning kan worden omschreven als een weids en open, grootschalig agrarisch gebied, met verspreid liggende boerderijen. Het veelal natte gebied wordt ontwaterd door rechte sloten en greppels. De waterlopen komen uit in de Pepinusbeek, die samen met de beekbeplanting en flauwe oevers een karakteristiek element in het landschap vormt.

Het plangebied maakt aan de zuidzijde deel uit van het landschap van het Hoogterras, dat gekenmerkt wordt door reliëf (steilranden), boscomplexen en eveneens lange zichtlijnen.



Algemeen voorkomend boerenerf



Abdy Lilbosch: verwevenheid met het landschap

In de directe omgeving van het plangebied zijn de boerenerven vaak functioneel ingericht. Er is weinig tot geen gebruik gemaakt van de aanwezige landschappelijke elementen, waardoor het veelal op zichzelf staande elementen in het landschap zijn.

Een uitzondering hierop vormt de Abdy Lilbosch. Deze bijzondere functie maakt deel uit van de het landschap en de omliggende landschappelijk waarden. Het gebouw, het landschap en het Limburgs kloostervarken vormen zodoende één beleving en vormen samen het merk Livar. Natuur, veeteelt, wonen, bezinning, liefde en zorg voor de omgeving komen hier samen.

Het Livar Experience Centre heeft als doel om het verhaal van het Limburgs Kloostervarken te vertellen. Onderdeel hiervan is de inbedding van het complex in het landschap en het creëren van een natuurlijke omgeving voor de varkens. Ook het verbouwen van voedsel voor de varkens zal gedeeltelijk een plek krijgen in het plangebied. De relatie tussen het Livar Experience Centre en het landschap speelt

zodoende een grote rol. Het centrum en bijhorende bebouwing en voorzieningen worden geënt op de karakteristieken van het landschap zodat ook de landschappelijke ervaring onderdeel wordt van het planconcept. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor ecologische ontwikkeling en ondersteuning van het nabij gelegen natura2000 gebied.



## Legenda

 Woonhuis-in-plangebied

 Plangebied

 Bos

 Lanen

 Singels

 Water

 Gebied Pepinusbeek

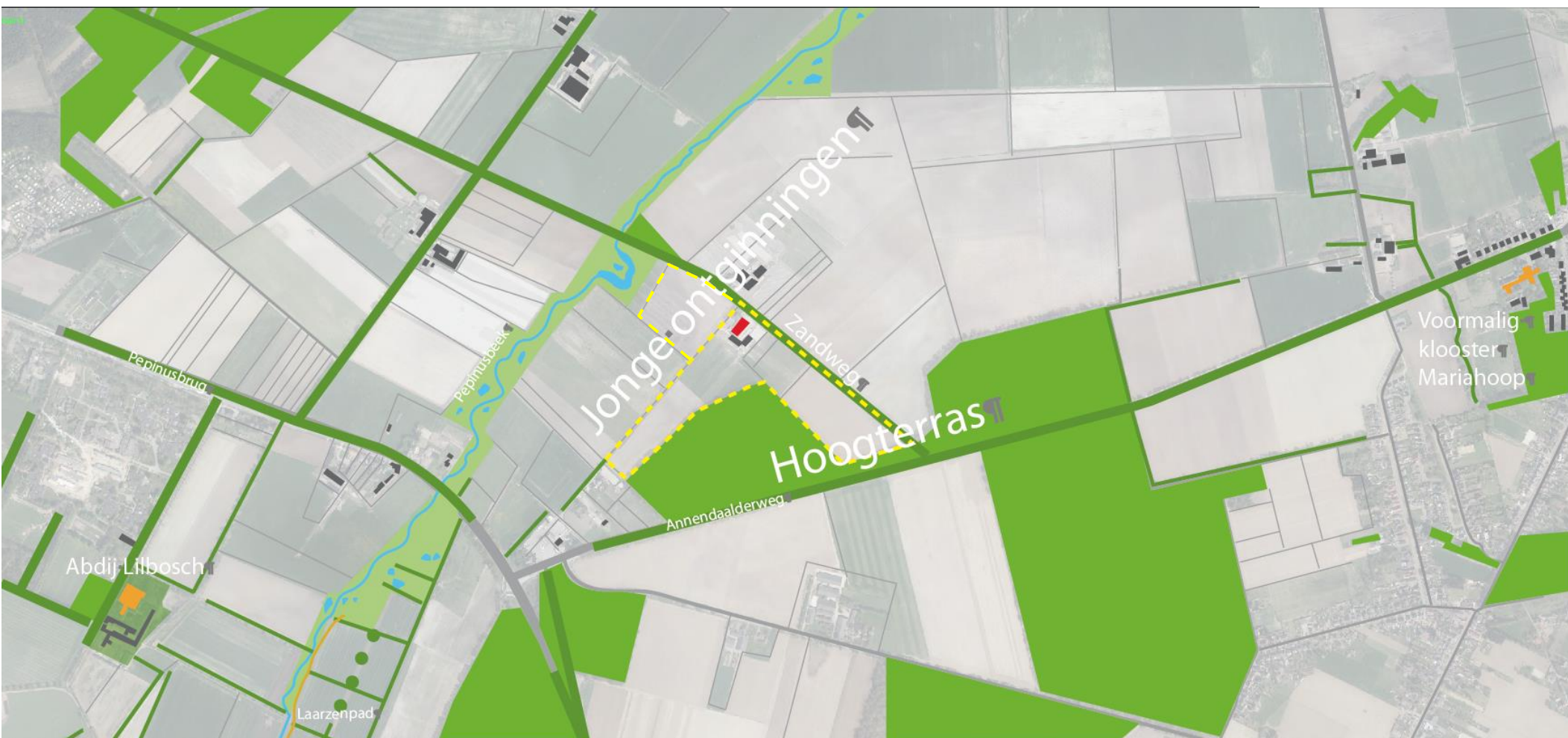
 Wegen

 kavelgrenzen

 Natura2000-gebied

 Aansluiten-op-bestaande wandelroute

 mogelijke zichtlijnen



Locatie in het bestaande landschap



## UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

Het landschap wordt gekarakteriseerd door een aantal herkenbare landschappelijke inrichtingselementen. Deze kunnen als basis dienen voor voorgenomen plannen en bijdragen aan het zichtbaar maken van de landschapstypen. Per landschapstype of onderdeel wordt hierna een toelichting gegeven. Deze vormen de bouwstenen voor het landschapsplan en de verder planvorming.

### Openheid en doorzicht

In het landschap zijn de overgangen tussen hoogterras en jonge ontginningsgronden waarneembaar. De steilrand is nog aanwezig maar in de loop van de jaren afgezwakt. Met de ontwikkeling van het Livar Experience Centre worden de verschillende landschappelijke zones/deelgebieden weer herkenbaar gemaakt. Hieronder worden de verschillende type landschap in het plangebied aangeduid en worden de ontwerpelementen omschreven.

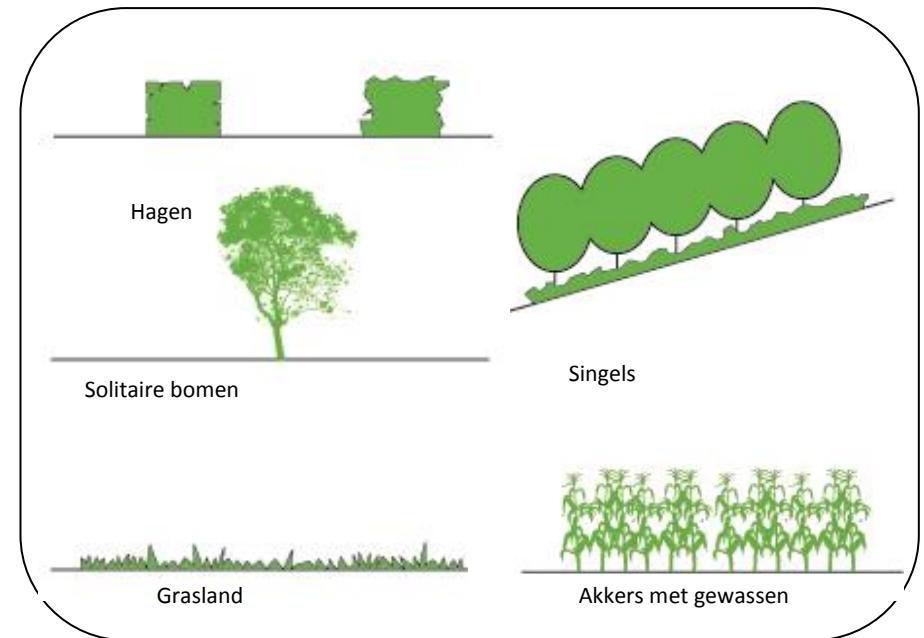
### Jonge ontginningsgronden

Dit plandeel wordt geënt op de landschappelijke inrichting die rond de Abdij Lilbosch te vinden is. De basis is hier open akkers met lijnvormige landschappelijke elementen zoals: lanen, singels, hagen en hier en daar een solitaire boom. Door toepassen van deze elementen kan de landschappelijke kwaliteit verhoogd worden evenals de natuurwaarde van het gebied.



Referentie jonge ontginningslandschap het hagen, singels en vergezichten

## LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSELEMENTEN



Locatie jong ontginningslandschap

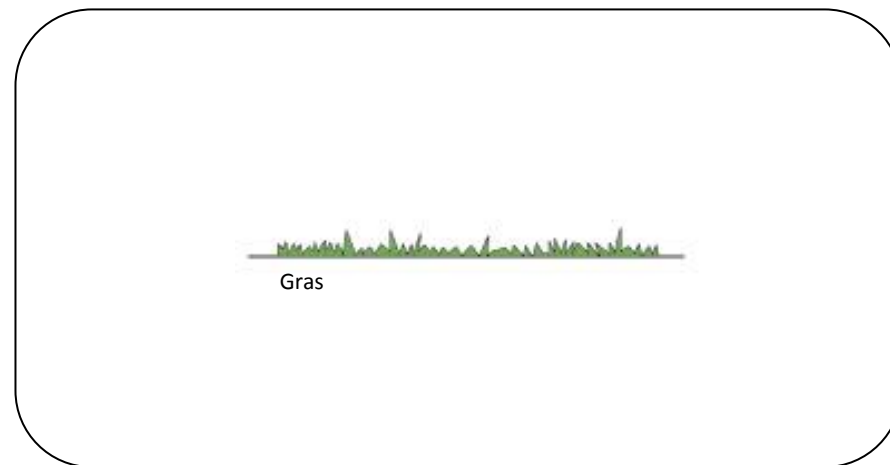
## Steilrand

Langs de bosrand en over de planlocatie loopt een steilrand die de overgang vormt tussen hoogterras en het jonge ontginningsgebied. Dit hoogteverschil wordt benadrukt en zichtbaar gemaakt in het landschap. Eventuele paden kunnen hier doorheen snijden om zo het hoogteverschil te accentueren. De steilrand wordt ten behoeve van de leesbaarheid in het landschap niet beplant, hier wordt uitgegaan van gras.



Referentie steilrand

## LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSELEMENTEN

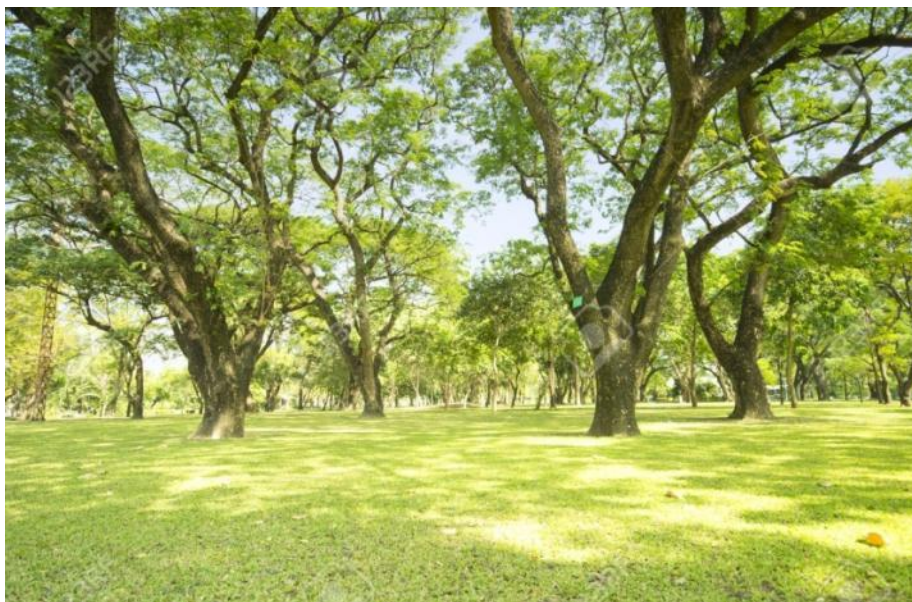


Locatie Steilrand

## Hoogterras

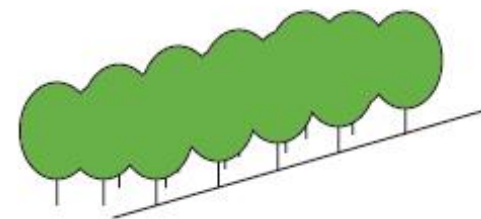
Langs de Annendaalderweg ligt het plangebied op het hoogterras. Dit landschapstype onderscheidt zich van de jonge ontginning door een meer besloten landschap met bossen en lanen. Door het besloten karakter en de bijhorende grotere landschappelijke elementen is het mogelijk om in dit landschap grootschaligere bebouwing op te nemen.

Het inrichtingsconcept is voor dit landschapstype bos en bosschages. Dit betekent dat bomen met beperkte ondergroei het beeld bepalen, zonder dat het zicht naar de bebouwing verloren gaat. De gebouwen zijn in “open” plekken in het bos voorzien. Het besloten karakter van het bos zorgt voor een duidelijk onderscheid met het open jonge ontginningslandschap.



Referentie bos zonder ondergroei. Het zicht op ooghoogte is grotendeels behouden.

## LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSELEMENTEN



Bos: verspreid staande bomen in het gras



Locatie hoogterras



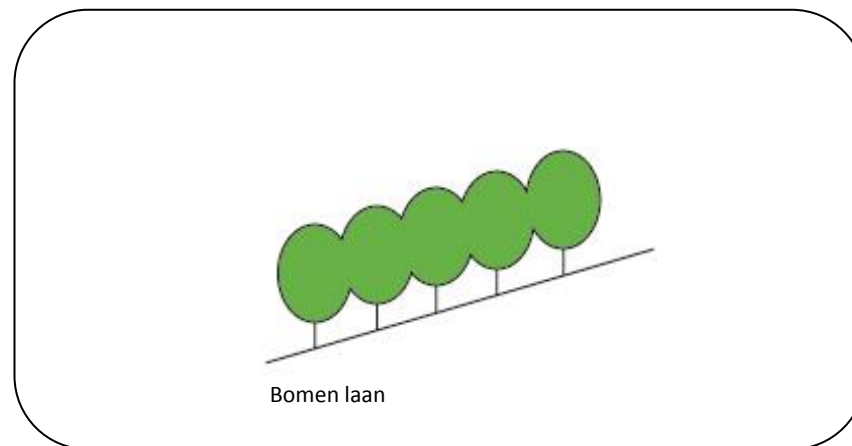
### Behoud van de bomenlanen en bospercelen

In de structuurvisie wordt gepleit voor het behoud van de bomenlanen en bospercelen. De bomenlaan van de Zandweg is een fraai wegbegeleitend element dat behouden blijft. Ook de bospercelen die aan het plangebied grenzen vormen een meerwaarde voor het plan. De bomen vormen een decor voor de bebouwing en zorgen voor een inkadering en begrenzing van het perceel.

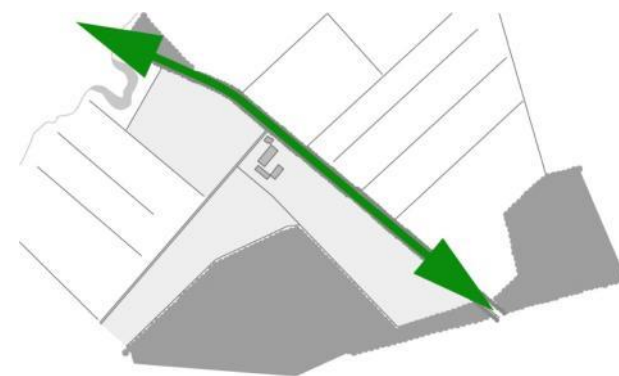


De bestaande laan langs de Zandweg

### LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSELEMENTEN



Bomen laan



Locatie bestaande laan



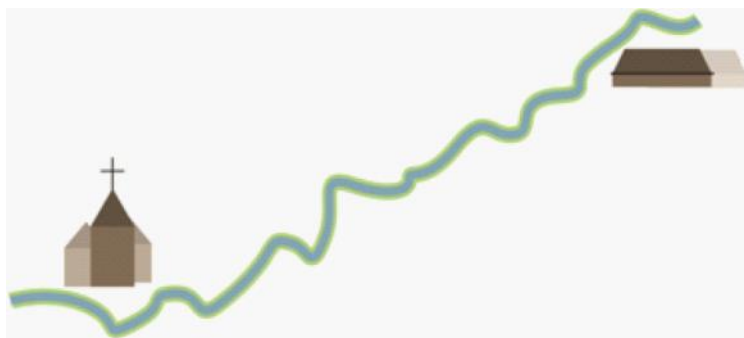
### Vernatting en relatie met de Pepinusbeek

De ontwikkeling van het plangebied kan worden aangewend voor de vernatting van het landschap, zoals ook bepleit wordt in de structuurvisie. Deze vernatting kan in relatie worden gebracht met de noordelijk gelegen beekzone van de Pepinusbeek. Een passende vorm van vernatting is een laagte in het perceel aanbrengen in de vorm van een geïsoleerde poel (natuurdoelen) en/of een aparte waterberging (wadi of open berging t.b.v. de waterbergingsopgave).

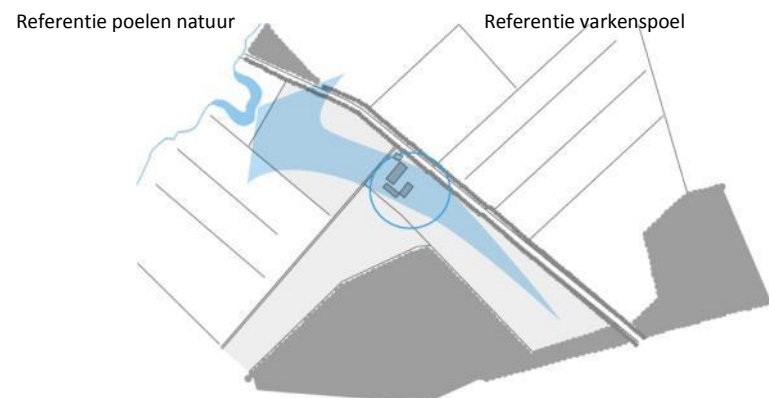
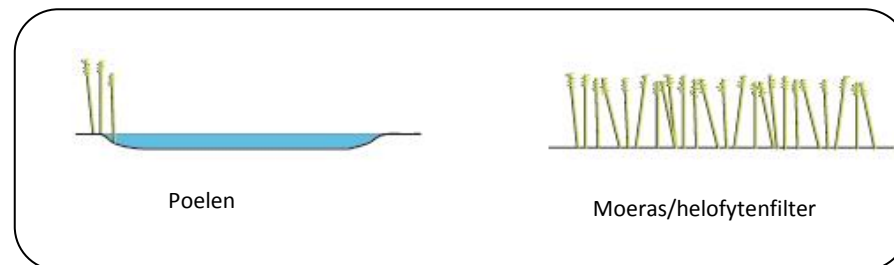
### Pepinusbeek als verbindend element

Het het Livar Experience Centre wordt beoogd op de locatie Zandweg 10 en ligt op steenworp afstand van Abdij Lilbosch, de oorsprong van het Limburgs Kloostervarken. De Abdij en de gronden behorende bij het Livar Experience Centre aan de Zandweg 10 liggen beiden aan de beekzone van de Pepinusbeek. De beek vormt daarom het verbindende element tussen beide locaties en geeft samenhang aan het Livar-initiatief. Evenwel is de fysieke afstand tussen de beek en onderhavige planlocatie net te groot om daar in het landschapsplan een fysieke relatie mee aan te gaan.

Langs de beek, vanaf de Haeselaarsweg, loopt een laarzenpad. Deze eindigt momenteel ter hoogte van de Abdij.



### LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSELEMENTEN



## Natuurontwikkeling/Natura2000

De landschappelijke inpassing van het initiatief heeft een positieve invloed als foerageergebied voor de ingekorven vleermuis. Door aanplant van bomenlanen met ondergroei wordt een biotoop aangelegd waar spinnen aanwezig zijn, één van het hoofdvoedsel voor de ingekorven vleermuis. De aanwezigheid van spinnen wordt versterkt door de aanplant van inheems plantmateriaal van diverse soorten bomen en heesters.

De te bouwen stallen worden ontworpen zodat deze geschikt zijn als foerageergebied op vliegen. Voorzieningen die worden getroffen, zijn gericht op toegankelijkheid en voedsel. In de stallen worden invliegopeningen gemaakt waardoor de ingekorven vleermuis permanent in en uit kan vliegen. Tevens worden windluwe plekken in de stallen ontwikkeld waar stalvliegen zich concentreren, het andere hoofdvoedsel voor de ingekorven vleermuis.

Tevens wordt met de verlichting van het terrein rekening gehouden met de ingekorven vleermuis. Rondom en in de stallen wordt enkel verlichting aangebracht die met een schakelaar handmatig aan en uitgezet wordt, voor gebruik in de wintermaanden. Enkel rondom het belevingscentrum zelf wordt vanwege veiligheid gewerkt met externe verlichting met een bewegingsmelder. Er wordt geen verlichting aangebracht die op een tijdschakelaar werkt. De verlichting zal hierbij moeten voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in de geldende Natuurbeschermingswetvergunning hetgeen ook planologisch zal worden verankerd.

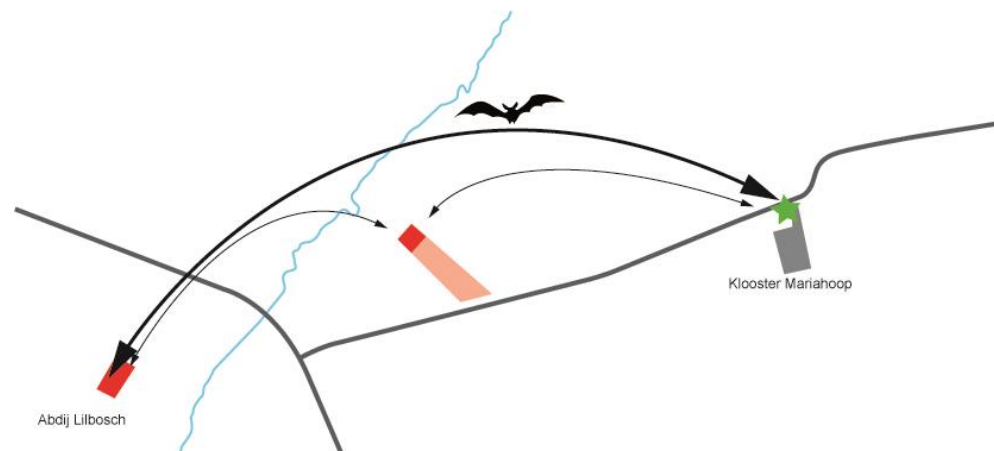
Doordat bij de landschappelijke inpassing, bouw van de stallen en aanbrengen van verlichting rekening gehouden wordt met de ingekorven vleermuis, kan het plangebied een belangrijke foerageerlocatie worden voor de populatie ingekorven vleermuis.

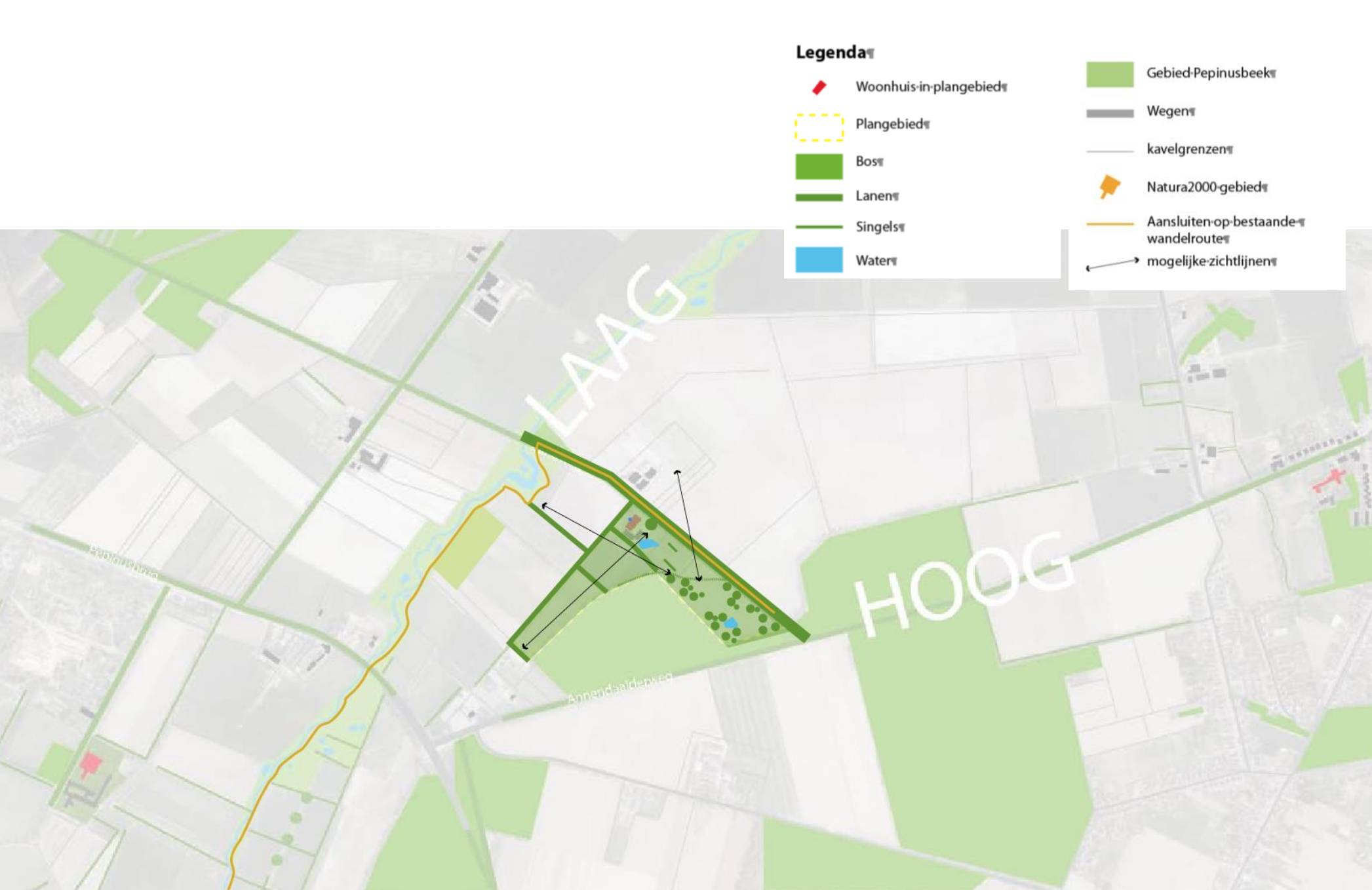
Uitgangspunten bij planvorming voor de landschappelijke inpassing:

- Groeninrichting
- Gebruiken van gebiedseigen plantmateriaal;
- Inheemse loofbomen; (wintereik, winterlinde, ruwe berk, zoete kers,...), hoe groter het plantmateriaal en hoe dichter het plantverband hoe sneller ze bijdragen als foerageergebied;
- Mogelijkheid: solitaire (fruit)bomen; (aantrekken insecten);
- Mogelijk inheems bosplantsoen als onderbeplanting (meidoorn, sleedoorn, hazelaar, kardinaalsmuts).

Voorziening in stallen:

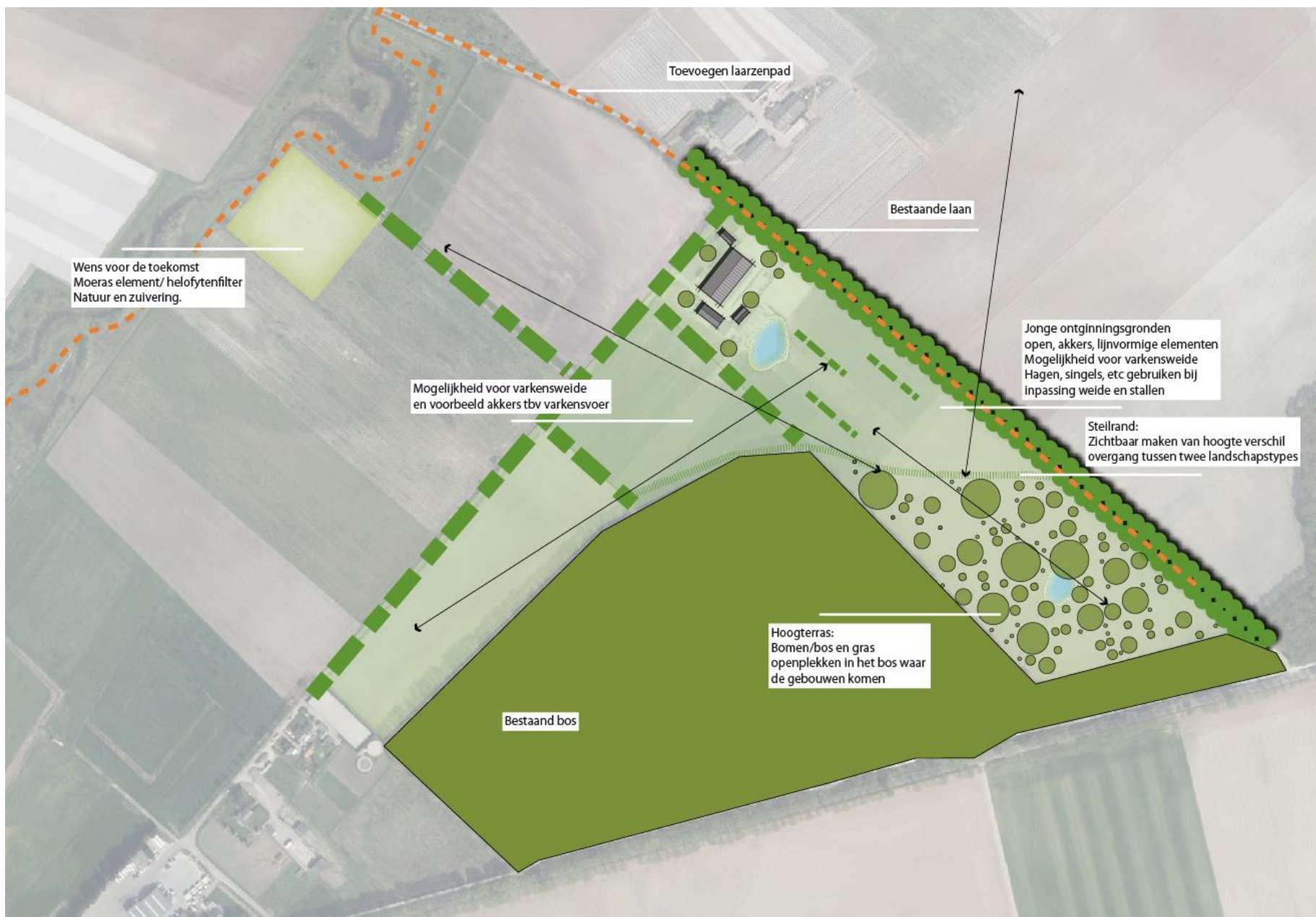
- Overleg tussen architect en ecooloog is noodzakelijk om details goed in het plan te krijgen;
- Permanent opening (minimaal 10x10 cm) in stallen, op minimaal 1,5 meter hoogte;
- Verlichting aan de buitenzijde van stallen moet voldoen aan de eisen die hieraan zijn gesteld in de Natuurbeschermingswetvergunning;
- Verlichting binnen in de periode 15 mei – 15 september enkel gebruiken wanneer dat echt noodzakelijk is;
- Wanneer ventilatie via de nok plaats vindt: aanbrengen van balken en deels maken van zolder: waar warmere plekken ontstaan waar vliegen zich verzamelen (zonder tocht).





Uitgangspunten voor de inbedding van het plangebied in de omgeving







## KAART MET UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

De kaart op de vorige pagina geeft een beeld van de uitgangspunten per landschapstype die de basis vormen voor verdere planvorming. De getekende lijnen en vlakken zijn aanduidingen van de landschapselementen die daar toe te passen zijn. Bij verdere planvorming wordt hier vorm aan gegeven.

### Legenda



Bestaande bebouwing

#### Hoogterras



Bestaand bos



Thema bos: meerstammige bomen in gras . Open plekken voor gebouwen

#### Steilrand



Steilrand: duidelijk zichtbaar maken overgang tussen hoogterras en jonge ontginningen

#### Jonge ontginningsgronden



Thema lijnen in het landschap singels, hagen, bomen rijen. Gebiedseigen beplanting

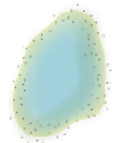


Wens: moerasgebied / helofytenfilter

#### Overige landschappelijke elementen



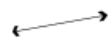
Bestaande laan langs Zandweg behouden



Mogelijkheid voor natuurlijke poelen / varkenspoelen



Laarzenpad langs Pepinusbeek



mogelijke zichtlijnen

## LANDSCHAPSPLAN

Navolgende kaart illustreert het landschapsplan voor het Livar Experience Centre . Het is een doorvertaling van het schetsvoorstel zoals eerder beschreven. Het gebied is opgedeeld in deelgebieden, zodat eenvoudiger is te bepalen welk beeld gewenst is en waar de landschapselementen zoals hiervoor beschreven kunnen worden toegepast.

### Deelgebied A

Bestaande bomenlaan

Behouden en regelmatig opkronen (gemeente Echt- Susteren)

### Deelgebied B

Bestaande steilrand

Overgang tussen deelgebieden C en D;

Onbeplant laten t.b.v. leesbaarheid steilrand in het landschap.

## Hoogterras:

### Deelgebied C1

Gewenst beeld:

- Bomenweiden met solitaire en meerstammige bomen;
- Hogere dichtheid (per m<sup>2</sup>) dan in C2: relatief weinig tussenruimten;
- Aanplant rondom verharding en bebouwing;
- Behoud van doorzichten op ooghoogte: slechts beperkte ondergroei;
- Evenwijdig aan de Zandweg en langs de erfverharding worden geschoren hagen (1.0-1.5m hoog) aangeplant.

Totale oppervlakte deelgebied C1 is ca. 21.600m<sup>2</sup>;

Te beplanten oppervlakte: ca. 4.300m<sup>2</sup> (20%) (bomen/heesters)

Zijde van de Zandweg: strook van gemiddeld 3m t.b.v. inpassing straatzijde, totale lengte is ca. 225m. Ter hoogte van de inrit komt geen beplanting (ligging nog te bepalen).

### Deelgebied C2

Gewenst beeld:

- Bomenweiden met solitaire en meerstammige bomen;
- Lagere dichtheid (per m<sup>2</sup>) dan C1: grotere plantafstanden;
- Ondergroei van gras;
- Doorzichten op ooghoogte naar de bebouwing blijft mogelijk;
- Evenwijdig aan de Zandweg en langs de erfverharding worden geschoren hagen (1.0-1.5m hoog) aangeplant.

Totale oppervlakte is ca. 13.800m<sup>2</sup>;

Te beplanten oppervlakte: ca. 2.800m<sup>2</sup> (20%) (bomen/heesters)

Toe te passen soorten:

Inheemse en streekeigen loofsoorten, zoals:

Bomen: zomereik, wintereik, linde, berk, haagbeuk, lijsterbes;

Hagen: meidoorn, beuk, haagbeuk of gemengd.

## **Jonge ontginningsgronden:**

### **Deelgebied D1**

Gewenst beeld:

Bebouwing inpassen met geschoren hagen en overstaanders;

Doorzicht op ooghoogte zoveel mogelijk openhouden door

opkronen van bomen en hagen niet hoger te laten groeien dan 1,5 meter;

Aanplant van verspreid staande solitaire bomen en boomgroepen.

Langs de Zandweg wordt 3m brede strook aangelegd voor de inpassing;

lengte betreft hier ca. 300m. Inpassing met geschoren hagen.

### **Deelgebied D2**

Gewenst beeld:

Open akkers met lijnvormige landschapselementen aan de randen;

Doorzicht op ooghoogte openhouden door opkronen van bomen

en hagen niet hoger te laten groeien dan 1 meter;

Schuilstallen aan de rand van het perceel situeren en

op laten gaan in de bosrand.

Toe te passen soorten:

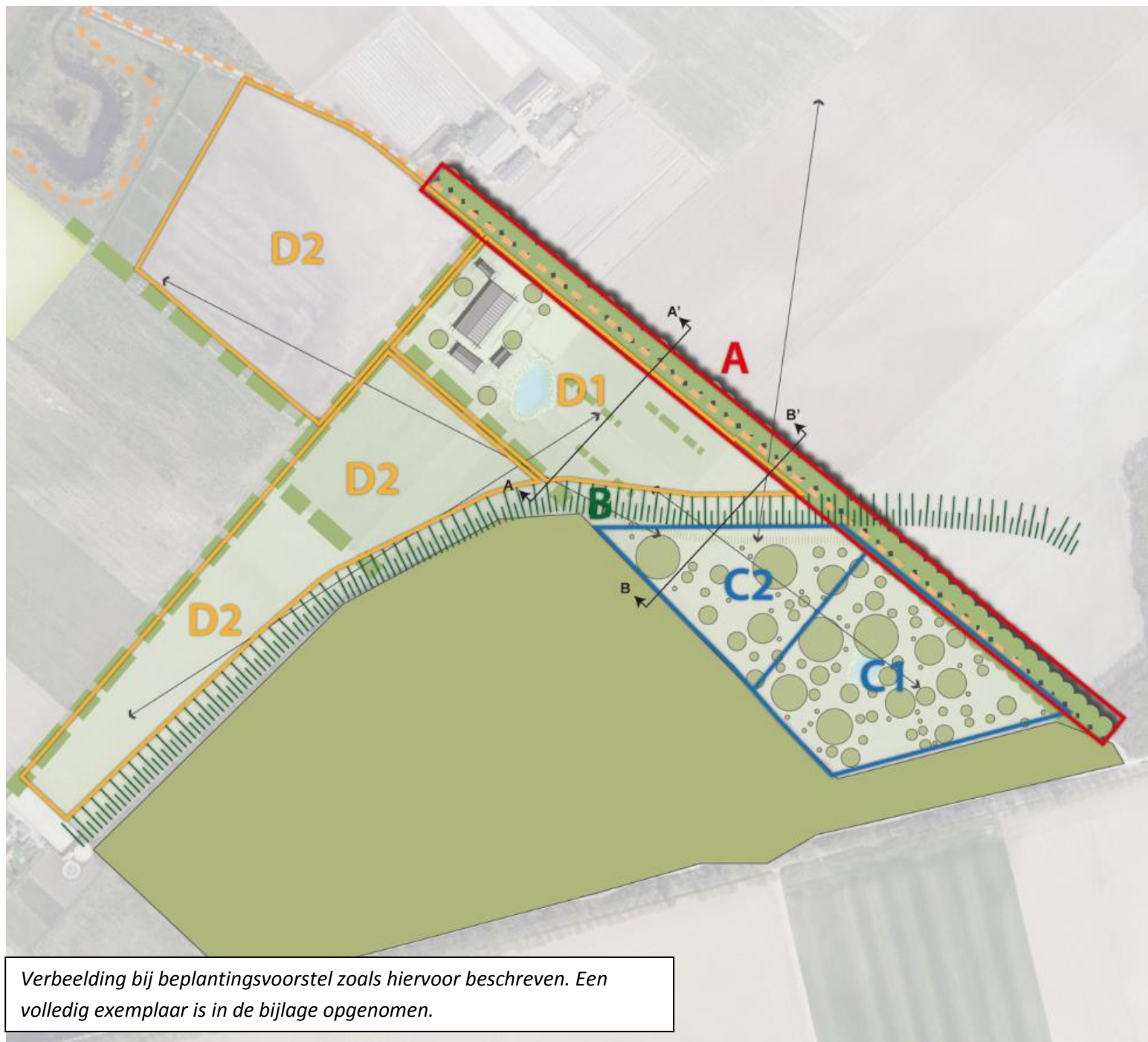
Inheemse en streekeigen loofsoorten, zoals:

Zomereik, wintereik, linde, berk, haagbeuk, lijsterbes;

Totale lengte groensingel is ca. 1.200m;

Breedte groensingel ca. 4m;

Minimale plantafstand voor bomen is 12 meter h.o.h.



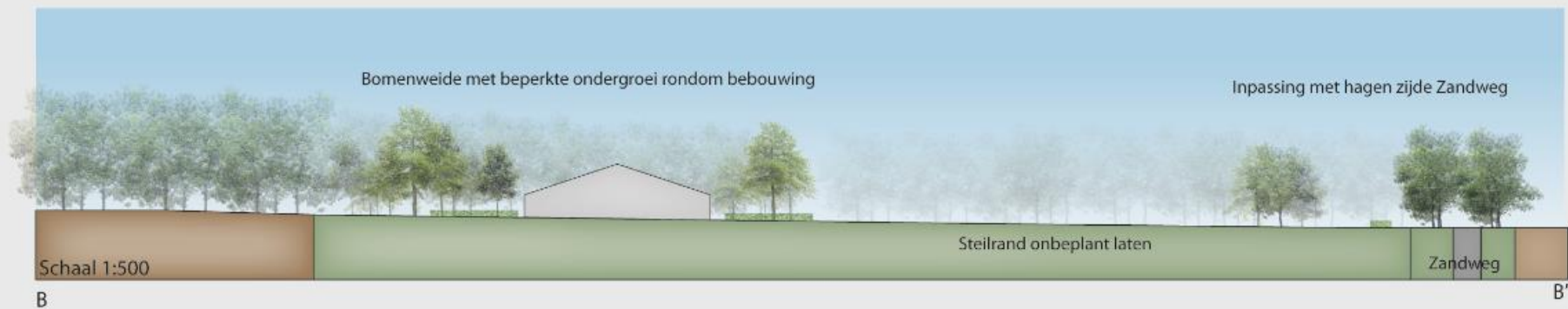
Verbeelding bij beplantingsvoorstel zoals hiervoor beschreven. Een volledig exemplaar is in de bijlage opgenomen.



### Indicatieve doorsnede A-A'



### Indicatieve doorsnede B-B'



**POUDEROYEN**  
compagnons  
vereeniging van stad en land

Dwarsprofielen behorend bij verbeelding beplantingsvoorstel (schaal wijkt in deze verkleinde weergave af). Een volledig exemplaar is opgenomen in de bijlage.

## LANDSCHAPPELIJKE INPASSING RANDEN

Navolgende tekening toont de verplichte maatregelen voor de landschappelijke inpassing. De maatregelen zijn aan de randen van de percelen voorzien en kunnen hierdoor ongeacht het bouwprogramma worden gerealiseerd.









## ARCHITECTUUR



### ANALYSE OPGAVE | ONTWIKKELINGSVISIE

Het Livar Experience Centre (LEC) wordt aan de Zandweg deels gerealiseerd in bestaande bebouwing, maar grotendeels in nieuwbouw.

Dit zal gebeuren in 3 fasen waarbij uitgangspunt is dat in alle fasen een compleet beeld ontstaat. Tevens dient er rekening gehouden worden met de routing voor de bezoekers en de bedrijfsvoering in alle fasen.

## PROGRAMMA VAN RUIMTEN



De locatie aan de Zandweg is een voormalige manege bestaande uit een woonhuis, rijbak en 2 stallen. In de rijbak wordt in fase I het bezoekerscentrum en het vleesatelier ondergebracht terwijl de overige stallen facilitair worden gebruikt. De eigenaar wordt de bewoner van de woning.

Tevens zullen in deze fase de zeugenstal, de kraamstal (50%) en de vleesvarkensstal (50%) gebouwd worden.

In fase II volgt de nieuwbouw van het bezoekerscentrum en het vleesatelier bij de Annendaalderweg.

Uiteindelijk komt eventueel nog een fase III waarbij kraamstallen en vleesvarkensstallen uitgebreid worden met eventueel aanvullende facilitaire bouwwerken.

Ondersteunende programmapunten zoals akkerbouw (producten t.b.v. varkens) en andere dieren kunnen ook een plek krijgen.



De volgende functies zullen per fase worden gecreëerd:

#### FASE I:

Alle functie is het bezoekerscentrum:

- |                      |                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presentatie:         | Ruimte waarin een uitleg wordt gegeven wat Livar is.                                          |
| Horeca fase I:       | Op kleinschalige wijze om de bezoekers te kunnen voorzien van een drankje tijdens het bezoek. |
| Vleesatelier fase I: | Kleinschalige vleesverwerking om bezoekers te laten zien hoe producten gemaakt worden.        |
| Verkooppunt fase I:  | Kleinschalige winkel waar Livar en andere streekproducten verkocht worden.                    |

#### FASE II:

Bezoekerscentrum:

- |                                                |                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Presentatie:                                   | Ruimte waarin een uitleg wordt gegeven wat Livar is.                     |
| Horeca fase II:                                | Horecafunctie voor drank en eten.                                        |
| Verkooppunt fase II:                           | Winkel waar Livar en andere streekproducten verkocht worden.             |
| Vleesatelier in separaat bouwwerk:<br>fase II: | Vleesverwerking om bezoekers te laten zien hoe producten gemaakt worden. |





## PROGRAMMA VAN RUIMTEN IN RELATIE MET FASERING

|                 | BEZOEKERSCENTRUM                                   | VLEESATELIER                                  | VARKENSHOUDERIJ **         |                                    |                                     | FACILITAIR **        |                        |                             |                             |                            |
|-----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                 | PRESENTATIE  <br>EDUCATIE<br>HORECA<br>VERKOOPPUNT | VLEESVERWERKING<br>WORKSHOP  <br>DEMONSTRATIE | ZEUGENSTAL                 | KRAAMSTAL                          | VLEESVARKENS                        | MACHINE<br>MATERIEEL | STRO<br>OPSLAG         | MESTOP<br>SLAG<br>DRIJFMEST | VASTE<br>MEST               | SILO<br>MENGVOERER         |
| <b>FASE I</b>   | <b>A</b><br><br>BESTAAND<br><br>M2                 | <b>A</b><br><br>BESTAAND<br><br>M2            | <b>C</b><br><br>1200<br>M2 | <b>C</b><br>72<br>HOKKEN<br>900 M2 | <b>C</b><br>24<br>HOKKEN<br>1400 M2 | <b>B</b><br>BESTAAND | <b>C</b><br><br>180 M2 | <b>C</b><br>ROND<br>250 M2  | <b>C</b><br>SLEUF<br>750 M2 | <b>C</b><br>SILO<br>BINNEN |
| <b>FASE II</b>  | <b>D</b><br>GEBOUW<br>2500 M2 *                    | <b>D</b><br>GEBOUW<br>2500 M2 *               |                            |                                    |                                     |                      |                        |                             |                             |                            |
| <b>FASE III</b> |                                                    |                                               |                            | <b>C</b><br>72<br>HOKKEN<br>900 M2 | <b>C</b><br>24<br>HOKKEN<br>1400 M2 |                      |                        |                             |                             |                            |

\* In fase II wordt een gedeelte van deze m2 gebouwd – exacte pve is nog niet bekend – de resterende m2 kunnen in een later stadium gebouwd worden.

\*\* De m2 van de varkenshouderij en facilitair zijn indicatief, er geldt wel een maximum aantal m2 die gebouwd mogen worden.



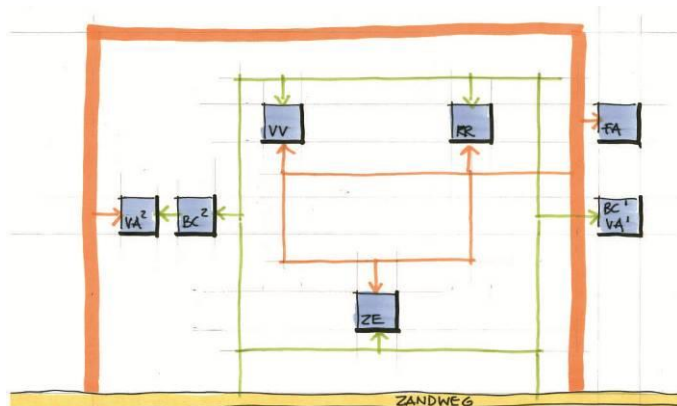


## PROGRAMMA VAN WENSEN

De bezoeker zal in het LEC inzicht krijgen op het totale proces van kraamzeug, geboorte, opgroeien maar ook de dood en verwerking tot en met vlees- en smaakbeleving. Naast de dierbeleving zal ook het functioneren van een dierhouderij aan bod komen waarbij ook innovatieve ontwikkelingen een plek krijgen.

Omdat het welzijn van de varkens voorop staat zullen er twee bewegingsstromen op het gebied noodzakelijk zijn. Dit is enerzijds de bedrijfsvoering van de varkenshouderij en anderzijds de educatieve beleving van de bezoeker. Om infecties en ziektes bij de dieren te voorkomen zullen bezoekers niet direct in contact kunnen komen met de varkens. Om dit te realiseren is een gescheiden routing noodzakelijk. Vanuit het bezoekerscentrum begint de educatieve route (groen). Aan deze route zijn diverse mogelijkheden om de varkens van dicht bij te beleven. In het middengebied ligt een facilitaire infrastructuur (oranje). Door de structuren gescheiden te houden kan de bezoeker beleven hoe de varkensleven en de bedrijfsvoering van een varkenshouderij functioneert zonder dat er infecties en ziektes overgedragen kunnen worden.

Tijdens de wandeling door het LEC zal de bezoeker op diverse manieren geïnformeerd worden. De wijze van educatief presenteren is een essentieel onderdeel van het ontwerp.



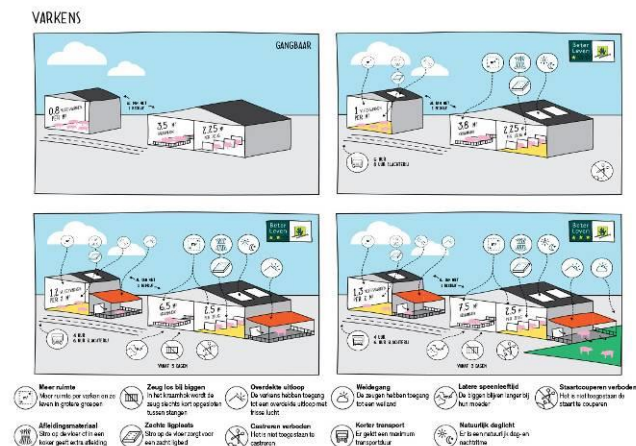
Concept routing

Wat is de beleving van de kijker? Welke kijkwijze heeft hij? Hoe wordt de bezoeker geïnformeerd? Er zullen wisselende thema's noodzakelijk zijn om het interessant te houden en in het verlengde hiervan flexibiliteit en het gebruik maken van innovatieve technieken.

Naast de beleving van levenswijze van de varkens zal er ook aandacht moeten worden besteed aan de vleesbeleving (verwerken en bereiden) en de smaakbeleving.

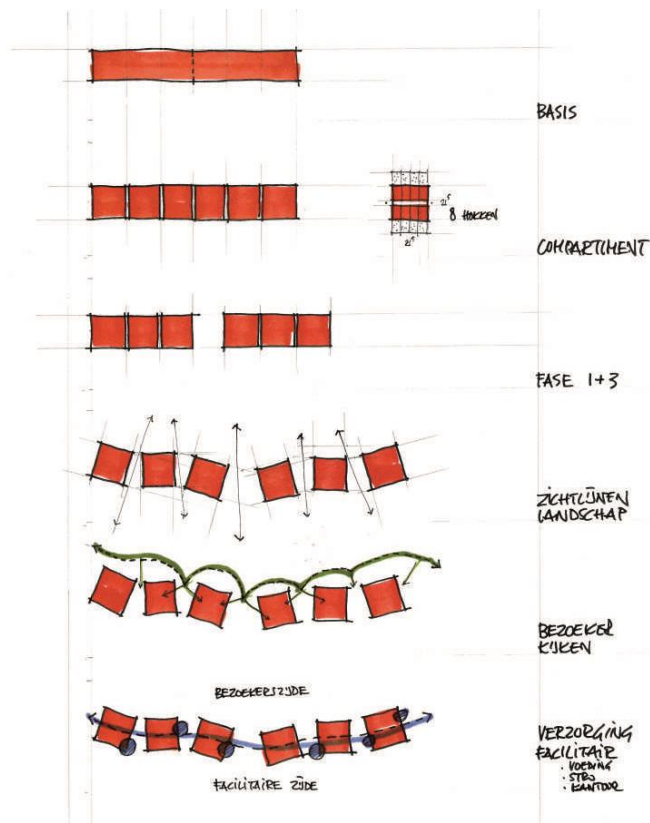
Zoals eerder beschreven ligt het LEC op een mooie locatie in het Limburgse landschap. Het is dan ook een belangrijk onderdeel om de bezoeker bewust te maken van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit kan door bepaalde beplanting toe te passen maar ook bepaalde zichtlijnen | doorkijken in harmonie te realiseren.

Naast de bovenstaande wensen voor de beleving van de bezoeker worden er ook minimale eisen gesteld aan de leefomgeving van de varkens. Zo zal er bij de inrichting zal onder andere rekening moeten worden gehouden met de regels van het Beter Leven Keurmerk \*\*\*

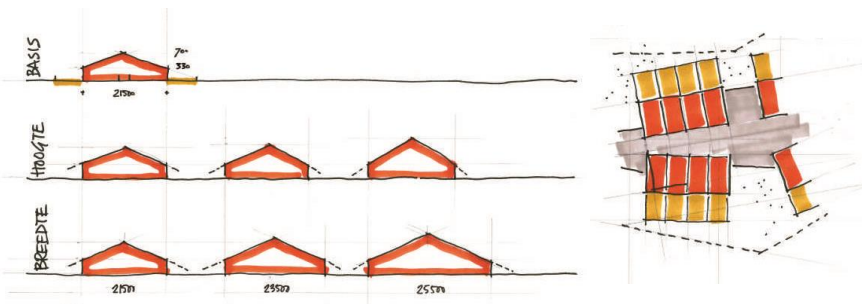


Beter Leven Keurmerk \*\*\*

## BEBOUWING



Transformatie staltypologie



Transformatie dak

De ontwerpen dienen de visie op het product en het product te ondersteunen.

Basis is een goede landschappelijke inpassing in de context met aandacht voor de kwaliteiten en bijzonderheden van dit landschap.

De gebouwen dienen in schaal, maat, materialisering en kleuren zich te voegen in de omgeving en hiermee een dialoog aangaan.

Hoe dit beeld bereikt wordt hangt af van het gekozen concept. Het is voorstelbaar dat het totale programma in meerdere kleine gebouwen wordt ondergebracht, maar het is echter ook mogelijk om grootschaligere gebouwen te ontwerpen. Bij een de laatste oplossing worden dan wel hoge eisen gesteld aan de architectuur om de beoogde harmonie met het landschap te bereiken (schaal, maat en korrel) en om te voorkomen dat er een uitstraling van een grootschalige veehouderij ontstaat.

Zoals reeds eerder beschreven zal het perceel opgedeeld worden in een bos- en een ontginningsgebied. De architectuur moet aansluiten op deze context; ze dienen een dialoog aan te gaan met de natuurlijke omgeving. Dit kan betekenen dat de gebouwen in de diverse landschapstypen ook verschillend kunnen zijn. Echter alle gebouwen, ook het bezoekerscentrum en vleesatelier, dienen samen met de overige gebouwen familie van elkaar te zijn. Dit kan op verschillende wijze door bijvoorbeeld de vormtaal, materialisering en kleur toepassingen.

## MATERIALEN

Bij de materiaalkeuze zal gezocht moeten worden naar producten met een functionele, praktische en esthetische waarde. De esthetische waarde van de gebouwen wordt onder ander bepaald door de landschappelijke omgeving. Bij het functionele en praktische is de leefwijze van de Liva Varkens leidend. Varkens zijn krachtige dieren waardoor bij het kiezen van materialen rekening moet worden gehouden met de molestbestendigheid.

Naast de esthetische randvoorwaarden zullen tevens de regelgeving en praktische aspecten van varkens houden invloed hebben op de vormgeving. Er zijn bijvoorbeeld regels aan de opstelling en afmeting van ruimte waarin de varkens verblijven en het uitloopgebied dat hierbij hoort.

Naast de bovengrondse bebouwing zal er naast de gebruikelijke ondergrondse infra extra infrastructuur komen in de vorm van voedings-, drainage- en mesttransportsystemen.

gevelbekleding



VARKENS



BEZOEKERS



ALGEMEEN

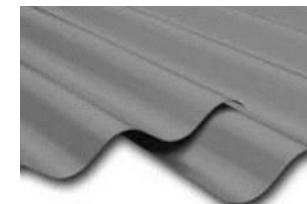
dakbedekking



ALGEMEEN



ALGEMEEN



ALGEMEEN

## ERFINRICHTING | AFRASTERING | GRENZEN

De erfinrichting zal net als de bebouwing een dialoog aan gaan met de omgeving. Bij de keuze van de materialen zal voor elk onderdeel de afweging moeten worden gemaakt vanuit functionaliteit, hygiëne in praktische aspecten. Bijvoorbeeld over de facilitaire weg in het middengebied zullen varkens verplaatst worden, deze verharding moet makkelijk gereinigd kunnen worden. Het streven is om zoveel mogelijk natuurlijke materialen en uitstraling te realiseren over het gehele terrein.

Rondom het plangebied zijn bosgebieden waarin wilde varkens leven. Deze varkens mogen niet in contact komen met de Livar varkens. Bij de grens naar de bosgebieden met extra aandacht worden besteed om dit contact te voorkomen. De afrastering waar varkens mee in contact kunnen komen zullen net als bij de gebouwen molestbestendig moeten worden uitgevoerd.

afrastering



BEZOEKERS



VARKENS

infra



BEZOEKERS

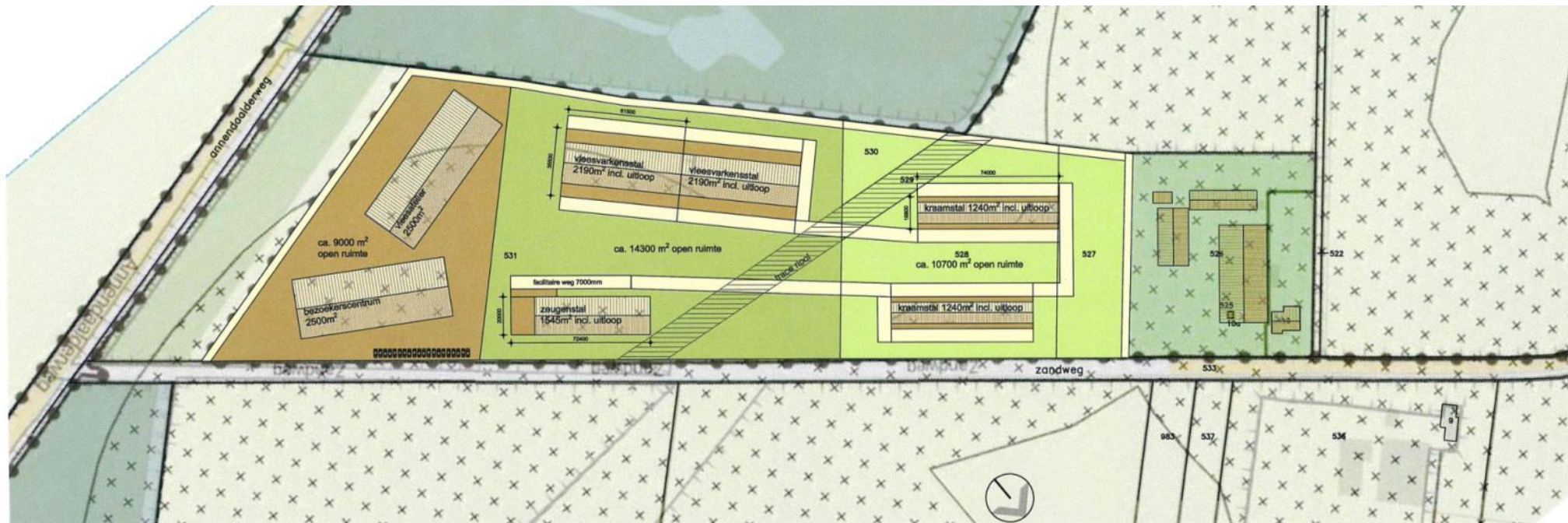


VARKENS

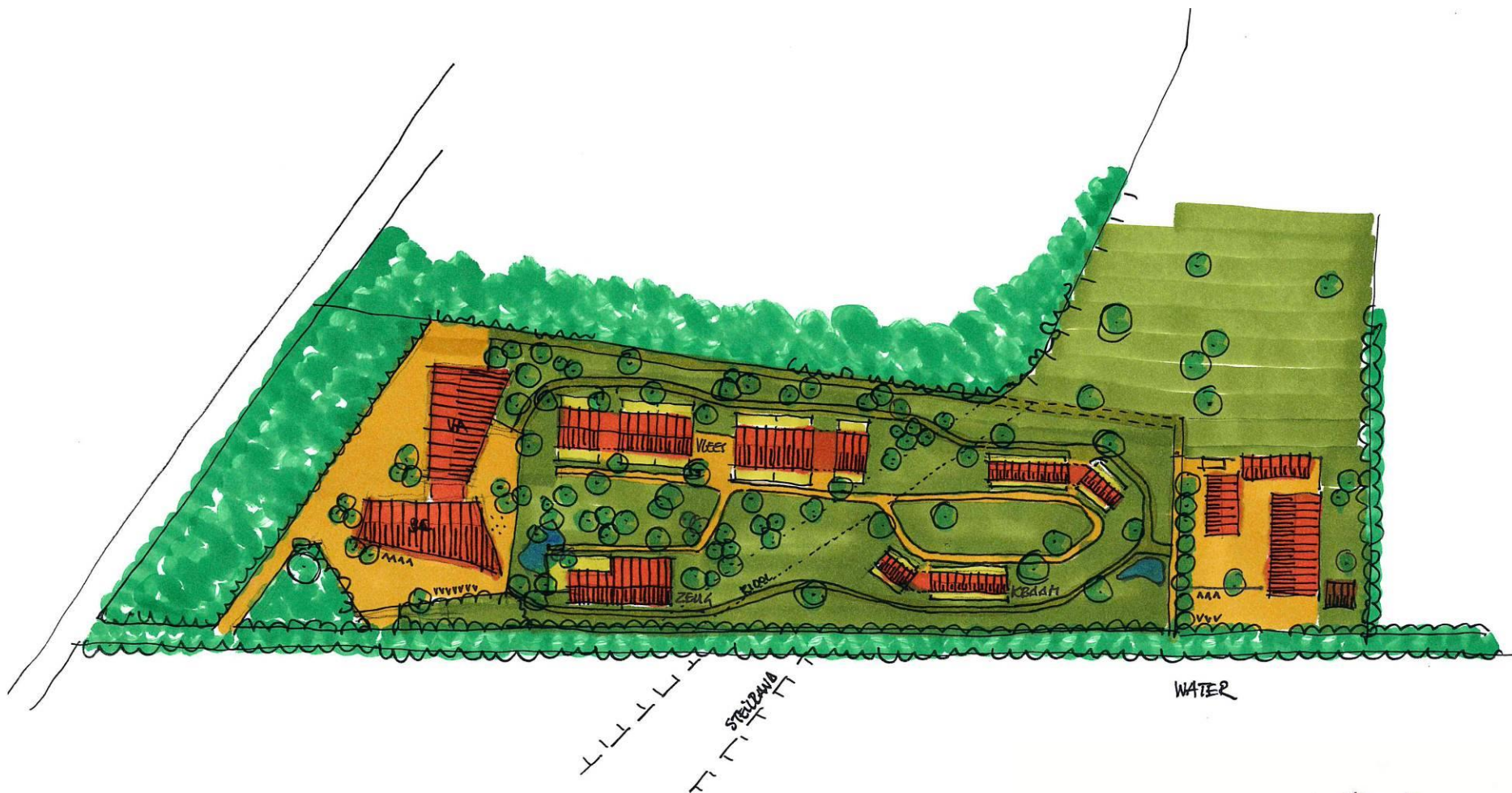


ALGEMEEN





Oppervlaktes bebouwing | open ruimte| geen stedenbouwkundig ontwerp



Situatie schets





## REFERENTIES









## COLOFON

### OPDRACHTGEVER

Dhr. Directeur

### ONTWERP BEELDKWALITEITSPLAN

#### Coonen architecten bv BNA

Dhr. Architect  
Dhr. Architect

#### Pouderoyen Compagnons

Stedenbouwkundigen  
Jurist ruimtelijke ordening

Separate bijlagen: verbeelding beplantingsvoorstel met dwarsprofielen

