

Landschappelijk inpassingsplan

Paardenhouderij

Keizersbaan 4 Kessel

Gem. Peel en Maas



Groenjuwelier Ves Reynders

06-53893038

ves.reijnders@home.nl

in samenwerking met

Ir. Marcel Hendriks

06-37150226

marcelhendriks01@home.nl

September 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Luchtfoto plangebied en omgeving	5
3. Totstandkoming landschappelijk inpassingsplan	7
4. Ontwerp	8
5. Paletadvies Kwaliteitscommissie Buitengebied Peel en Maas	10
6. Landschappelijk inpassingsplan	14
7. Landschapsplan met onderhoudsmaatregelen en compensatieberekeningen	18
8. Conclusie	21

Om de nieuwe ontwikkelingen in combinatie met de bestaande situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken dient in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (basiskwaliteit (plus) en aanvullende kwaliteit) een kwaliteitsbijdrage met het planvoornemen te worden geleverd en dient het geheel landschappelijk ingepast te worden.

Om de kwaliteitsbijdrage in combinatie met de beoogde landschappelijke inpassing inzichtelijk te maken is onderhavig landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan maakt inzichtelijk op welke wijze invulling wordt gegeven en voldaan wordt aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

2. Luchtfoto plangebied en omgeving

Op onderstaande luchtfoto is een overzicht te zien van het plangebied en de directe omgeving. Hierop is duidelijk het agrarische karakter van de omgeving terug te zien maar ook de recreatieve elementen die in de directe omgeving aanwezig zijn en dus ook hun invloed op het plangebied hebben.



Op de onderstaande overzichtsfoto van het plangebied zijn duidelijk de belangrijkste wegen (N277 Middenpeelweg en N273 Napoleonsbaan) te zien. Ook valt het open, agrarische karakter van de omgeving op dat afgewisseld is met enkele kleinschalige bosopstanden.

Het gebied ligt tussen de Heldense bossen (linksonder) en de Maas (rechtsboven). Ook vallen enkele namen van gebieden op Broek (laaggelegen) en Donk (hooggelegen).



3. Totstandkoming landschappelijk inpassingsplan en ontwerp

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

Ten behoeve hiervan heeft vooroverleg met de initiatiefnemer en een veldbezoek plaatsgevonden waarna een eerste plan door Groenjuwelier Ves Reynders is gemaakt.

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

Hierbij is, na bezoek van de gemeente Peel en Maas, diverse malen constructief overleg geweest en heeft de kwaliteitscommissie, wederom na bezoek van de locatie, een zorgvuldig opgesteld paletadvies gegeven wat ter informatie bijgevoegd is.

De gemeente Peel en Maas streeft kwaliteit voor de omgeving én voor de eigenaar/locatie na. Dit landschappelijk inpassingsplan is dan ook tot stand gekomen door nauw overleg met de diverse partijen, waarbij opdrachtgever aangegeven heeft het belangrijk te vinden dat het zijn intentie is om zijn locatie in te passen in de omgeving met respect voor natuur en milieu. Hierdoor zal het huidige landschap een duidelijke impuls krijgen, zowel optisch als ook zeker als toegevoegde waarde voor de natuur.

Met behulp van de verzamelde informatie, is het inpassingsplan verder uitgewerkt, wat geresulteerd heeft in bijgevoegd ontwerp.

4. Ontwerp



Op de ontwerp-tekening zijn de landschapselementen te zien die er voor zorgen dat de initiatieflocatie in het bestaande landschap zal passen. Aan de linkerzijde het bosplantsoen/vogelbosje dat voor de aansluiting van het bos op de locatie moet zorgen. Mede door het toepassen van het zoom-mantelprincipe, zie pag. 16. In het verlengde hiervan is de infiltratievijver gesitueerd, deze zorgt enerzijds voor de opvang en infiltratie van het regenwater maar zorgt anderzijds ook voor een grote bijdrage aan de natuurwaarde van het plangebied. Het onderhoudspad dat rondom de vijver wordt aangelegd, is gepland om van gebroken puin te maken, waardoor deze bij zonnig weer snel opwarmt, hierdoor wordt deze aantrekkelijk voor diverse insecten, maar ook voor de zo bij paardenstallen gewenste zwaluwen.

In de verharding staan enkele grote bomen gepland, deze zorgen voor een aangenaam klimaat voor het werken met dieren in de buitenlucht. Daarnaast geven ze het robuuste karakter van de omgeving goed weer en kleden de manege aan. De buitenpiste wordt omringd door een haag van groene beuk, deze is karakteristiek voor de omgeving (de overburen hebben ook een beukenhaag staan) geeft een landelijke uitstraling en biedt voor veel vogelsoorten uitstekende schuilgelegenheid. Ook de stapmolen, de entrees en de privétuin worden afgezet met deze beukenhagen.

Rechtsonder in het ontwerp is goed te zien hoe de laanbeplanting van eiken langs de Keizersbaan doorgezet wordt naar het eigen terrein door daar enkele grote bomen te planten. De hier gekozen bomen (rode beuken en eiken) geven een hoogwaardige meerwaarde aan manege en landschap.

Tot slot het weiland waar de paarden grazen, hier wordt een glooiing aangebracht met daarop enkele bomen die voor schaduw en beschutting voor de paarden moeten dienen en tevens voor een aantrekkelijk aanzicht vanaf de Keizersbaan gaan zorgen.

5. Palletadvies Kwaliteitscommissie Buitengebied Peel en Maas



Kwaliteitscommissie Buitengebied Paletadvies

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven
Roelof Goodijk

Ambtelijk advies

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling

Datum: 07/03/2016

Onderwerp: Paletadvies Nieuwe paardenhouderij, Keizersbaan 4 Kessel

Initiatiefnemer: Stal Hendrix Baarlo / Kessel

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient u een kwaliteitsbijdrage te leveren om zo een goede balans te vinden tussen de door u gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om u hierbij te helpen heeft de kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek dit paletadvies opgesteld.

Vandaag de dag is de plattelandssamenleving al lang niet meer een overwegend agrarische samenleving, al blijft een krachtige land- en tuinbouw een wezenlijke voorwaarde voor een vitaal platteland. De landbouw bepaalt immers nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap, maar is tegelijkertijd in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. Zeker de paardenhouderij c.a. die zowel elementen van agrarisch grondgebruik als ook een meer recreatief gebruik in zich heeft, kan aan vergroting van de vitaliteit van het platteland een positieve bijdrage leveren. Vooral door het grondgebonden karakter (weidegang) is een paardenhouderij een passende vervolgfunctie op het vroegere agrarische grondgebruik. Grazende paarden worden dan ook als een verrijking voor het landschap gezien.

Noodzakelijke en wenselijk ontwikkelingen in het buitengebied gaan uiteraard gepaard met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Dit gebeurt door het stellen van ruimtelijk relevante voorwaarden. De gemeente kan daartoe medewerking afhankelijk stellen van realiseren van natuur en landschap volgens een landschapsontwikkelingsplan én/of het herstel van cultuurhistorische elementen en structuren én/of sloop van gebouwen.

Zo'n landschapsontwikkelingsplan gaat verder dan de landschappelijke inpassing van de verschillende bouwwerken. Dit plan creëert namelijk een ambiance die recht doet aan het aanwezige landschap. Dit vereist maatwerk waarbij het altijd gaat om het totaalplaatje. De bijdragen in de landschappelijke / natuurlijke kwaliteiten moeten in balans zijn met de extra bijdrage die wordt gedaan in sloop en of meerkosten van uitzonderlijke architectuur van de gebouwen. Deze balans komt zowel tot uiting in de aandacht die het krijgt in het ontwerp als in de vertegenwoordigende geldelijke bijdrage.

Toetsing aan kwaliteitskader

De kwaliteitsbijdrage is onderverdeeld in Basiskwaliteit (inpassing) en Aanvullende Kwaliteit (compensatie).

Basiskwaliteit Plus houdt in dat er landschappelijke inpassing van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding van minimaal 10 % van het gehele bouwvlak (in onderhavige situatie o.b.v. het principeverzoek 1,02ha) zou moeten bedragen. Ook moeten er maatregelen getroffen worden t.b.v. hemelwaterproblematiek van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

Basiskwaliteit plus bedraagt 10 % van 10200m² bouwvlak = 1020 m² landschappelijk groen. Dit vertegenwoordigd een waarde van € 6.120,- (€6/m²).

Aanvullende Kwaliteitsverbetering houdt in : a. versterking en verfraaiing van het landschap; b. sloop; c. aanleg van natuur; d. verbetering en of herstel van cultuurhistorische waarden; e. extra investering in (architectonische) kwaliteit, bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik etc.; f. extra investeringen in milieu en duurzaamheidsmaatregelen g. investering in (beleef) kwaliteit.

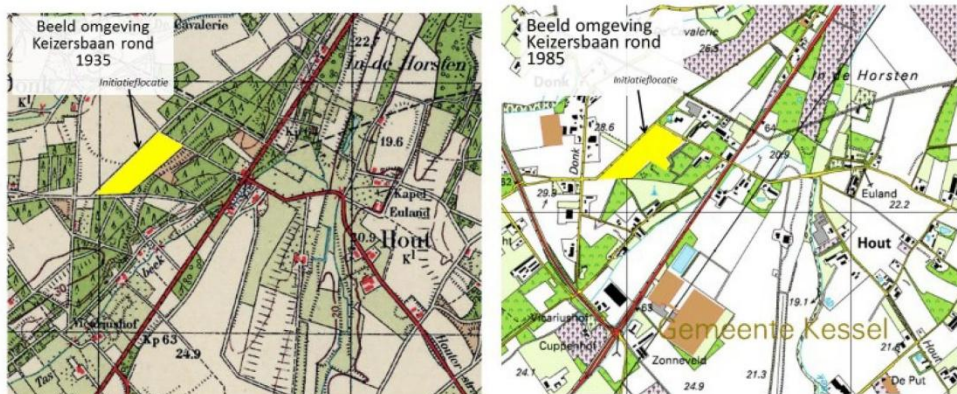
Voor uitbreiding grondgebonden bedrijvigheid in gebiedstypologie Grootchalig open ontginningslandschappen is de Aanvullende kwaliteitsverbetering (1x) 1.020 m² x (0,5) = 510m² landschappelijk groen of een andere kwaliteitsbijdrage ter waarde van € 3.060,- (€6/m²).

De totale landschappelijke kwaliteitsbijdrage komt hiermee op 1.530 m² landschappelijk groen (€ 9.180,-).

Beschrijving plangebied

De initiatieflocatie bevindt zich aan de bovenzijde van het terrassenlandschap van de Maas. Aan de oostzijde is duidelijk de verspringing in hoogte naar het lager gelegen terras zichtbaar, hoewel deze waarschijnlijk door grondwerkzaamheden extra steil geworden is.

Het gebied rondom de initiatieflocatie heeft lange tijd bestaan uit bos- en heidegebieden en is relatief laat ontgonnen. Deze is ontginning heeft stapsgewijs plaatsgevonden. Daarom vinden we dit gebied ook van de andere orde dan de grootchalige jonge ontginningen die uit andere delen van de gemeente bekend zijn. De initiatieflocatie zelf met de aanliggende weide is ontgonnen in de jaren 30 van de vorige eeuw. Lange tijd hebben langs de Keizersbaan een tweetal langwerpige bosjes gestaan. Deze zijn verwijderd. Langs de weg staat wel een (niet aaneengesloten) bomenrij. Het gebied ten zuidwesten van de initiatieflocatie na alle losse ontginningen nu vrij open met her en der behoorlijke doorzichten, hoewel de bebouwing van Donk zorgt voor enige verdichting.



Pallet aan mogelijkheden

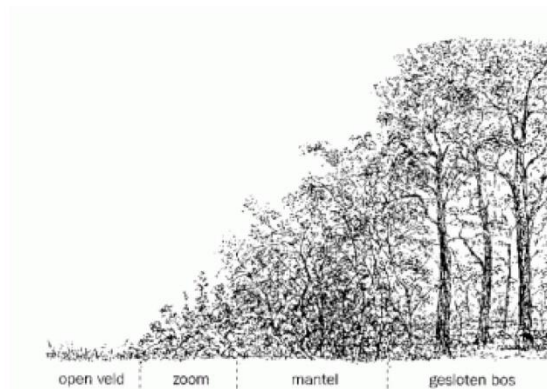
Omdat er in het Kwaliteitskader niet voor alle ontwikkelingen drempelwaarden zijn opgenomen gaat het bij gebiedseigen ontwikkelingen ook om maatwerk en richtlijnen. Vandaar dat er een palet aan mogelijkheden is om lokaal de kwaliteit te verbeteren. We gaan hieronder eerst in op mogelijke investeringen (in het landschap) op de initiatieflocatie zelf, gevolgd door mogelijke investeringen in de omgeving. Tenslotte gaan we in op investeringen in duurzaamheid.

Bij de invulling van nieuwe kwaliteiten in het gebied maken we een onderscheid tussen de wijze waarop je landschap toevoegt en hoe je het erf netjes inricht. Bij een paardenhouderij kan dit in elkaar overlopen. De initiatiefnemer wil iets bijzonders maken op deze plek en bovendien past het planten van bomen heel goed in de bedrijfsvoering. Tegelijk kan een inrichting met tuinen, (strak gemaaide) gazons en niet inheemse boomsoorten een meer parkachtige uitstraling krijgen dan het geval zou zijn bij landschapsontwikkeling. De vraag is daarom waar het accent op gelegd gaat worden. Kiest men voor een landschappelijk raamwerk, waarbinnen een parkachtig perceel wordt gemaakt of kiest men voor een meer natuurlijke inrichting van het perceel, waardoor landschap en perceel in elkaar overlopen. In het eerste geval is het mogelijk om de bosjes die ooit rondom het perceel aanwezig waren terug te brengen (niet aaneengesloten, doorzichten mogelijk houden). In het laatste geval kan men het bos op de terrasrand aan de oostzijde als natuurlijk en landschappelijk element sterker aanzetten (als rugdekking voor de initiatieflocatie) en het perceel zelf in het landschap over laten lopen.

In het gesprek op 25 februari jl. lag de voorkeur van de initiatiefnemer en zijn adviseurs op deze laatste optie. Daar gaan we in dit palet dan ook nader op in. Het staat de ondernemer uiteraard vrij om de mening hierover te wijzigen. Zo moeten bijvoorbeeld paarden met weidegang op ieder moment van de dag beschutting vinden onder of bij een of meerdere bomen(rijen). Doelstelling hiervan is verlaging van de windsnelheid, het voorkomen van convectieverliezen en oververhitting maar ook bescherming voor paarden met insectenovergevoeligheid (staart- en manen eczeem). De bestaande (monumentale) bomen maar ook de bestaande bomenrij langs de Keizersbaan vormen daartoe een prima uitgangspunt. Het verheugt ons ook dat er al bijzondere aandacht is besteed aan de wijze waarop de weiden zijn afgezet.

Investeringen op de initiatieflocatie zelf

- Aanplant van bomen aan de oostzijde van het perceel ter versterking van de boszone. Daarmee krijgt het perceel het bosje als het ware als rugdekking.
- Versterking van de ecologische waarde van deze bosrand door het aanbrengen van een rand met een mantel en zoomvegetatie. Dat wil zeggen struiken (zoom) en natuurlijk grasland (mantel).



- Versterken laanbeplanting langs de Keizersbaan, maar met instandhouding van zicht op het perceel. Het voorstel van de ontwerper van de initiatiefnemer om een deel van deze laan uit het lid te zetten vinden we passend.
- Als gebruik gemaakt wordt van een beukenhaag, dan adviseren wij deze aan de binnenzijde van het perceel (rondom de rijbak) te plaatsen, omdat anders het geheel teveel een parkachtige uitstraling krijgt.
- Gebruik van solitairen in de weide(s) is een fraaie verbetering en bovendien gunstig in de bedrijfsvoering vanwege de schaduwwerking.
- Waterretentie hoort bij de standaard eisen aan een initiatief met bebouwing. Als deze echter ecologisch wordt ingevuld kan het bijdragen aan de kwaliteit in het gebied.
- Gebruik van inheemse boomsoorten op het perceel of grotere beplantingsstructuren, zoals een oprijlaan dragen eveneens bij aan de landschappelijke kwaliteit en kunnen dus worden meegenomen. Onderdelen als gazon, tuinen of kort gemaaid gras in het algemeen telt niet mee in de normering van de landschappelijke bijdrage.

Investerings in de omgeving

Wij verwachten dat initiatiefnemer dit niet nodig zal hebben, maar in principe kunnen investeringen in de directe omgeving ook meetellen in de totale bijdrage die met een initiatief worden gedaan. Het versterken van laanbeplantingen in de directe omgeving of het versterken van de bossfeer in de terrasrand (buiten het eigen perceel) kunnen eveneens een bijdrage leveren.

Overige investeringen

Naast investeringen in het landschap zijn er kwalitatieve investeringen mogelijk op het vlak van duurzaamheid, extra investeringen in architectuur (inclusief bijzondere kleurstelling), bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen. De beeldkwaliteit van het gebouw kan dus een bijdrage zijn. Het kan niet gaan om elementen van of aan het gebouw, maar een integrale verbetering van de wanden kan wel zorgen voor een verbeterde uitstraling van het complex.

Deze investering in beeldkwaliteit kan onderdeel zijn van de aanvullende kwaliteitsverbetering. Hiervoor gelden geen normbedragen. We beoordelen deze bijdrage aan de hand van het totaalplaatje. Er moet een balans zijn tussen de investeringen in het landschap en de investeringen in beeldkwaliteit en dat is dus maatwerk.

De thans voorgelegde schetsen laten hoogwaardige architectuur zien, die qua materialisatie en kleurgebruik duidelijk afwijken van plannen van de gangbare traditionele stallenbouwers.

In het gesprek op 25 februari is concreet afgesproken dat, ook als het vergunde plan straks eventueel aan derden wordt verkocht, dit kwaliteitsniveau tenminste behouden blijft. Het maakt namelijk onderdeel uit van het totaalconcept.

Conclusie

na kennisname van de eerste schetsen en na het gesprek met de betrokkenen hebben wij er alle vertrouwen in dat de ruimtelijke kwaliteit hier uiteindelijk zal verbeteren. We zien het definitieve inrichtingsplan, onderbouwd met cijfermateriaal, dan ook met belangstelling tegemoet.

6. Landschappelijk inpassingplan

Investerings op de initiatieflocatie zelf.

- **Aanplant van een brede strook bosplantsoen ter versterking van de overgang van het bestaande bos naar het agrarische gebied.**

Er worden inheemse struiksoorten gebruikt die in groepen geplant gaan worden, door te kiezen voor vruchtdragende soorten wordt een vogelvriendelijke zone gecreëerd. Daarnaast zal de aanwezige veelal uitheemse beplanting (laurier, coniferen, bamboe) die op het terras tegen het bosgebied aanwezig is, verdwijnen. Tijdens de aanplant van het vogelbosje/bosplantsoen kan het aanwezige hoogteverschil (terras) geaccentueerd worden. Zie onderstaande foto.



- **Aanleg van infiltratievijver met een natuurlijk karakter.**

Rondom de vijver komt een zoom met kruiden die insecten aantrekken. Deze zoom gaat geleidelijk over in het bosplantsoen. Door met verschillen in diepte te werken is de kans groot dat ook in drogere perioden de vijver niet droogvalt. Rondom de vijver wordt een verhoogde onderhoudspad aangelegd die hierdoor droger en warmer is dan de omgeving, wat voor veel insecten aantrekkelijk is. De grond hiervoor komt uit de vijver. Door een deel van het talud flauwer te maken kan het wild dat in de omgeving leeft, van de vijver gebruik maken als drinkplaats. Door de vijver ook kikkervriendelijk te maken, hierdoor kunnen de kikkers de larven van diverse insecten (muggen, paardendaas) bestrijden. Het samenspel van al deze factoren hebben tot gevolg dat een natuurlijke vijver/poel ontstaat die in een natuurlijk evenwicht zal geraken en daardoor een hoge waarde heeft voor de omgeving.

- **Gesloten grondbalans.**

In de paardenweide zal een groot gedeelte van de vrijgekomen grond gebruikt worden om een glooiing te creëren. Op deze glooiing worden enkele eiken geplant die deze glooiing nog een extra uitstraling geven. De flauwe glooiing zal het bewerken van de wei niet nadelig beïnvloeden. Hierdoor ontstaat een prima schaduwplek voor de paarden en de passerende recreanten zullen dit plaatje zeker waarderen.

- **Aanplanten van hagen met daarin solitaire bomen die dienen als afscheiding van de paardrijdpiste.**

Hiervoor worden voor de omgeving karakteristieke hagen van beuk (Fagus) geplant. Deze keuze is mede ingegeven door het feit dat deze soort ook in de winter lang het blad vast houdt. Dit biedt voor veel vogelsoorten ook in deze periode beschutting. Op de onderstaande foto is de beukenhaag van de overbuurman te zien. Deze is op de erfgrans geplant. Op de initiatieflocatie is gekozen om de haag langs de piste te zetten om zo de gelegenheid te hebben een meer natuurlijke overgang te maken met o.a. bottelrozen (Rosa rugosa).



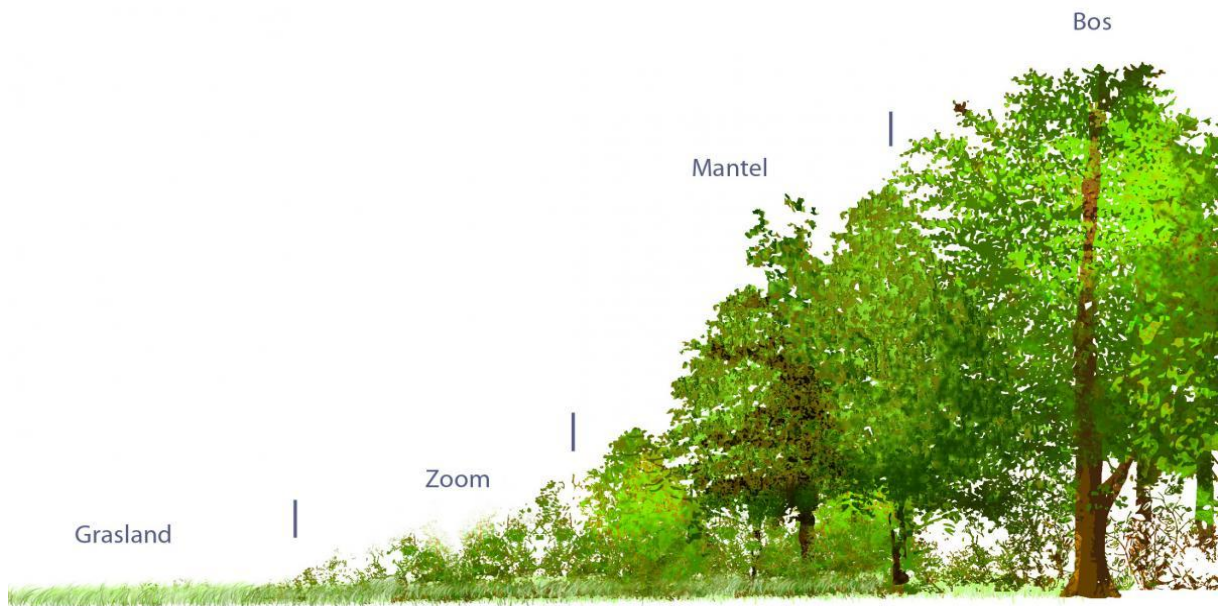
- **Solitaire bomen.**

Voor de solitaire bomen op de initiatieflocatie is bewust gekozen voor bomen die vruchten dragen, tamme kastanje, walnoot, beuk. Deze bomen leveren veel voedsel voor in de omgeving levende knaagdieren en vogels. Er is bewust gekozen om geen fruitdragende bomen te gebruiken. Enerzijds passen deze gecultiveerde, vaak kleinere bomen niet in de wat robuustere omgeving. Anderzijds zou de aanwezigheid van (rottend) fruit te veel insecten (wespen) aantrekken die te veel overlast zouden kunnen geven voor paarden en ruiters.

Investerings in de omgeving.

- **De bestaande bosrand van het kleinschalig bos aansluiten op het aan te leggen vogelbosje/bosplantsoen.**

Enkele ingrepen zijn het verwijderen van uitheemse soorten in de bosrand, zoals de Amerikaanse eik en de Amerikaanse vogelkers. Mochten er bij deze ingrepen grote gaten vallen in de beplanting dat kunnen deze opgevuld worden door inheemse soorten aan te planten. Als overgang van het bestaande bos naar het aan te leggen bosplantsoen wordt zodoende een zoom- en mantelvegetatie aangebracht zoals te zien op onderstaande tekening.



Op de foto hierboven is een voorbeeld te zien van een gevarieerde overgang van grasland naar bos, zoals hier voor ogen is.

- **De laanbeplanting langs de Keizersbaan deels herstellen.**

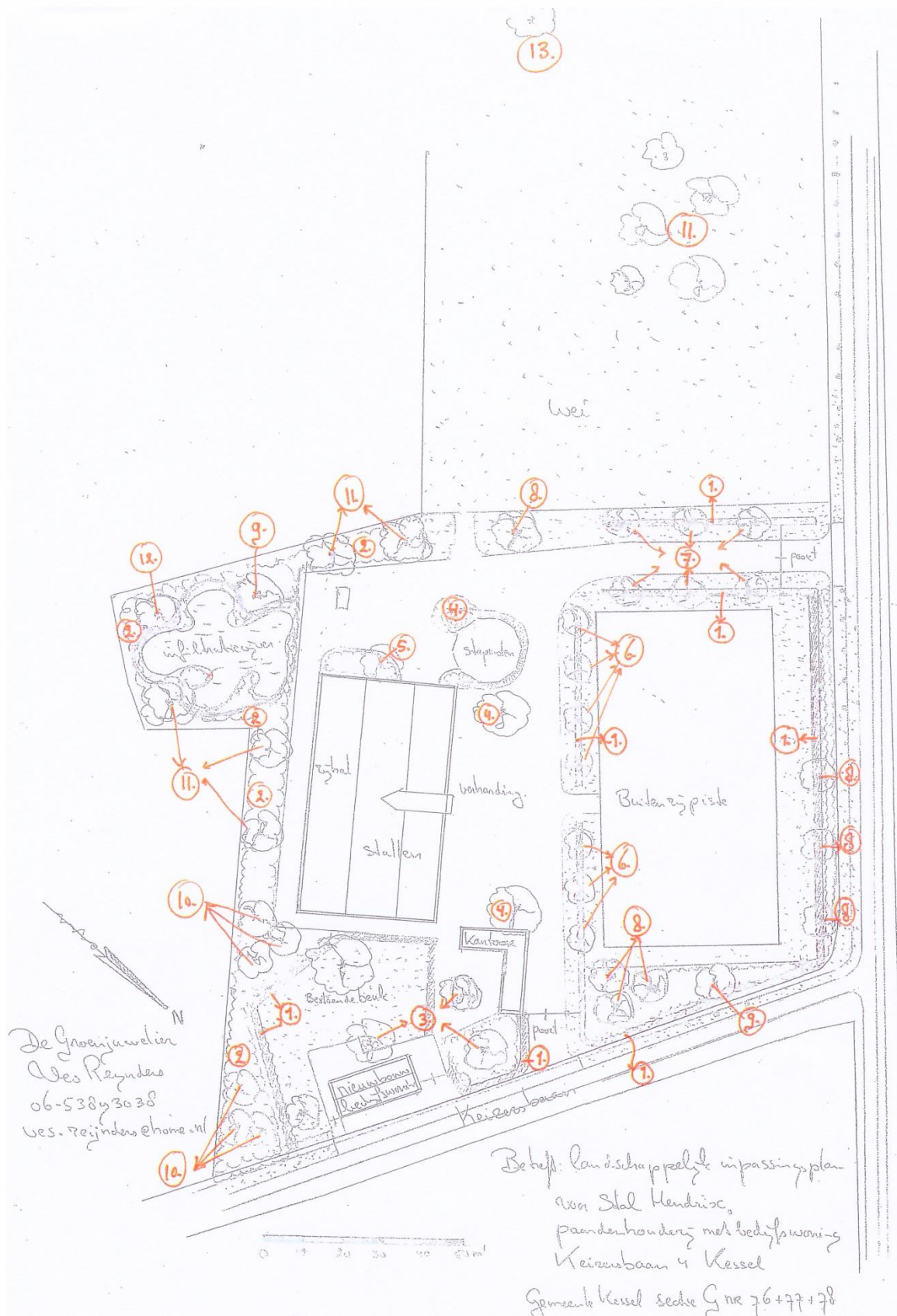
Het huidige beeld van de niet volledige rij laanbeplanting geeft enkele opvallende doorkijken op de initiatieflocatie die karakteristiek zijn voor deze locatie, de bomen zijn inmiddels zo oud dat het herstellen van de totale rij niet bevorderlijke is voor de uitstraling van het landschap. Door het aanplanten van enkele eiken aan de noord-oost zijde van het perceel, wordt de laanbeplanting versterkt. Op onderstaande foto is de deels ontbrekende laanbeplanting te zien die deel hersteld wordt door het aanplanten van enkele eiken op het eigen terrein. Hierdoor ontstaat een minder parkachtig beeld maar eerder een overgang naar het achter gelegen bosperceel.



Overige investeringen.

SROI (Social Return on Investment), de intentie is aanwezig om waar mogelijk werkzaamheden in de aanleg van de groenvoorzieningen uit te laten voeren door een ondernemer die sociale en maatschappelijke waarden vertegenwoordigd door te werken met mensen die een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt hebben een kans te bieden.

7. Landschapsplan met onderhoudsmaatregelen en compensatieberekeningen



Op de tekening op de voorgaande is het landschapsplan te zien waarbij de planten- en boomsoorten zijn aangegeven die in onderstaand overzicht terug zijn te vinden met de bijbehorende onderhoudsmaatregelen.

Onderhoudsplan met soortenaanduiding uit ontwerp-tekening

Nr	Type beplanting	Naam beplanting	Maat	Aantal	Telt als m2	Beheer / onderhoud
1	Haag	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	600 m	300	Ieder jaar knippen in periode juli-sept tot hoogte 180/200 cm
		<i>Groene beuk</i>				haagvoet onkruidvrij houden
2	Vogelbosje	<i>Corylus avellana</i>	80/100	50		2e jaar terugsnoeien tot op 30/40 cm.
		<i>Hazelaar</i>				
		<i>Amelanchier lamarckii</i>	60/80	100		Laten uitgroeien tot volwassen struik
		<i>Krenteboompje</i>				
		<i>Euonymus euopaeus</i>	80/100	100		2e jaar terugsnoeien tot op 30/40 cm.
		<i>Kardinaalsmuts</i>				Om de 5-7 jaar gedeeltelijk terugzetten
		<i>Viburnum opulus</i>	80/100	75		2e jaar terugsnoeien tot op 30/40 cm
		<i>Gelderse roos</i>				
		<i>Ilex aquifolium</i>	60/80	100		Niets / wellicht verdichtingssnoei
		<i>Hulst</i>				
		<i>Acer campestre</i>	80/100	50		Om de 5-7 jaar gedeeltelijk terugzetten
		<i>Veldesdoorn</i>				
		<i>Betula pendula</i>	80/100	25		Niets - na 8-10 jaar dunnen, enkele exemplaren laten doorgroeien tot volwassen boom
		<i>Ruwe berk</i>				
		<i>Cornus mas</i>	60/80	75		Laten uitgroeien tot volwassen struik
		<i>Kornoelje</i>				
		<i>Rhamnus frangula</i>	80/100	75		Om de 5-7 jaar gedeeltelijk terugzetten
		<i>Vuilboom</i>				
		<i>Sambucus nigra</i>	80/100	50		2e jaar geheel terugsnoeien.
		<i>Vlier</i>				Om de 3-5 jaar gedeeltelijk terugzetten
		<i>Sorbus intermedia</i>	80/100	50		Niets - na 8-10 jaar start gedeeltelijk verwijderen/dunnen
		<i>Lijsterbes</i>				
vogelbosje totaal				750	1800	
3	Bomen	<i>Juglans regia</i>	16/18	3	6	Begeleidingssnoei naar volwassen fase,
		<i>Okkernoot</i>				daarna onderhoudssnoei
4	Bomen	<i>Platanus acerfolia</i>	16/18	3	6	Begeleidingssnoei naar volwassen fase,
		<i>Plataan</i>				daarna onderhoudssnoei
5	Boom	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	14/16	1	2	Weinig tot geen snoei nodig,
		<i>Populier</i>				alleen takken verwijderen die overlast veroorzaken

6	Bomen	<i>Tilia cordata</i>	14/16	7	14	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
		<i>Winterlinde</i>				
7	Bomen	<i>Tilia tomentosa</i>	14/16	6	12	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
		<i>Zilverlinde</i>				
8	Bomen	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea'	14/16	7	14	Bij langzaam opkronen stam beschermd laten door blad ivm kans op zonnebrand
		<i>Rode beuk</i>				
9	Bomen	<i>Quercus petraea</i>	16/18	2	4	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
		<i>Wintereik</i>				
10	Bomen	<i>Fagus sylvatica</i>	14/16	6	12	Bij langzaam opkronen stam beschermd laten door blad ivm kans op zonnebrand
		<i>Groene beuk</i>				
11	Bomen	<i>Quercus robur</i>	14/16	10	20	Niets - zo grillig mogelijk laten groeien/overhangen, opkronen indien nodig
		<i>Zomereik</i>				
12	Boom	<i>Salix alba</i> 'Tristis'	14/16	1	2	Niets - alleen vormsnoei naar verloop van jaren
		<i>Treurwilg</i>				
13	Bomen	<i>Castanea sativa</i>	14/16	1	2	Begeleidingssnoei naar volwassen fase, daarna onderhoudssnoei
		<i>Tamme Kastanje</i>				
				47	94	
					2194	= +43 % compensatiewaarde

Compensatieberekeningen

De kwaliteitsverbetering van het buitengebied volgens bovenliggend palletadvies zou 1530m² aan landschappelijke beplanting moeten bedragen, bestaande uit Basiskwaliteit (1020m²) en Aanvullende kwaliteit (510m²). In het ontwerpplan is uitgegaan van een totale compensatie van 2194m², dit is een extra compensatie van 43%.

De infiltratievijver dient het regenwater van de totale bebouwing en verharding op te kunnen vangen. Het totale bergingsvolume van de infiltratievijver zou moeten zijn: 8400m² (oppervlak aan bebouwing en verharding) x 84 liter regenwater is 706m³. De infiltratievijver in het ontwerpplan heeft een totale inhoud van +/- 900m³. Deze hoeveelheid heeft met een diepte van gemiddeld 1 meter tot gevolg dat de oppervlakte van de vijver 90m² zal bedragen. Hierdoor is meer dan voldoende capaciteit voor de opvang van het regenwater.

9. Conclusie

Door samenwerking, zorgvuldig overleg en deskundig advies met respect voor natuur, milieu en omgeving, kan hier door transformatie van een verouderde voormalige agrarische locatie een schitterend complex gerealiseerd worden op een hoog kwaliteitsniveau, waarbij kosten nog moeite gespaard zijn, zowel in investeringen in het landschap als in beeldkwaliteit.

Door de zorgvuldig gemaakte keuze van materialen en groenvoorzieningen is een aanzienlijke verbetering van de, in verwaarloosde staat verkerende, planlocatie te realiseren. Vooral de overgang naar het aanwezige kleinschalige bos als ook naar de oude laanbeplanting langs de Keizersbaan, hebben een grote invloed op de uiteindelijke plannen om de inpassing in het landschap te realiseren. Door hiermee als uitgangspunten aan de slag te gaan is een realistisch plan met een breed draagvlak ontstaan; voor de initiatiefnemer een prachtige locatie om de paardenhouderij te ontwikkelen waarbij omgeving, natuur en recreant de uiteindelijke winnaars zijn.

