

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

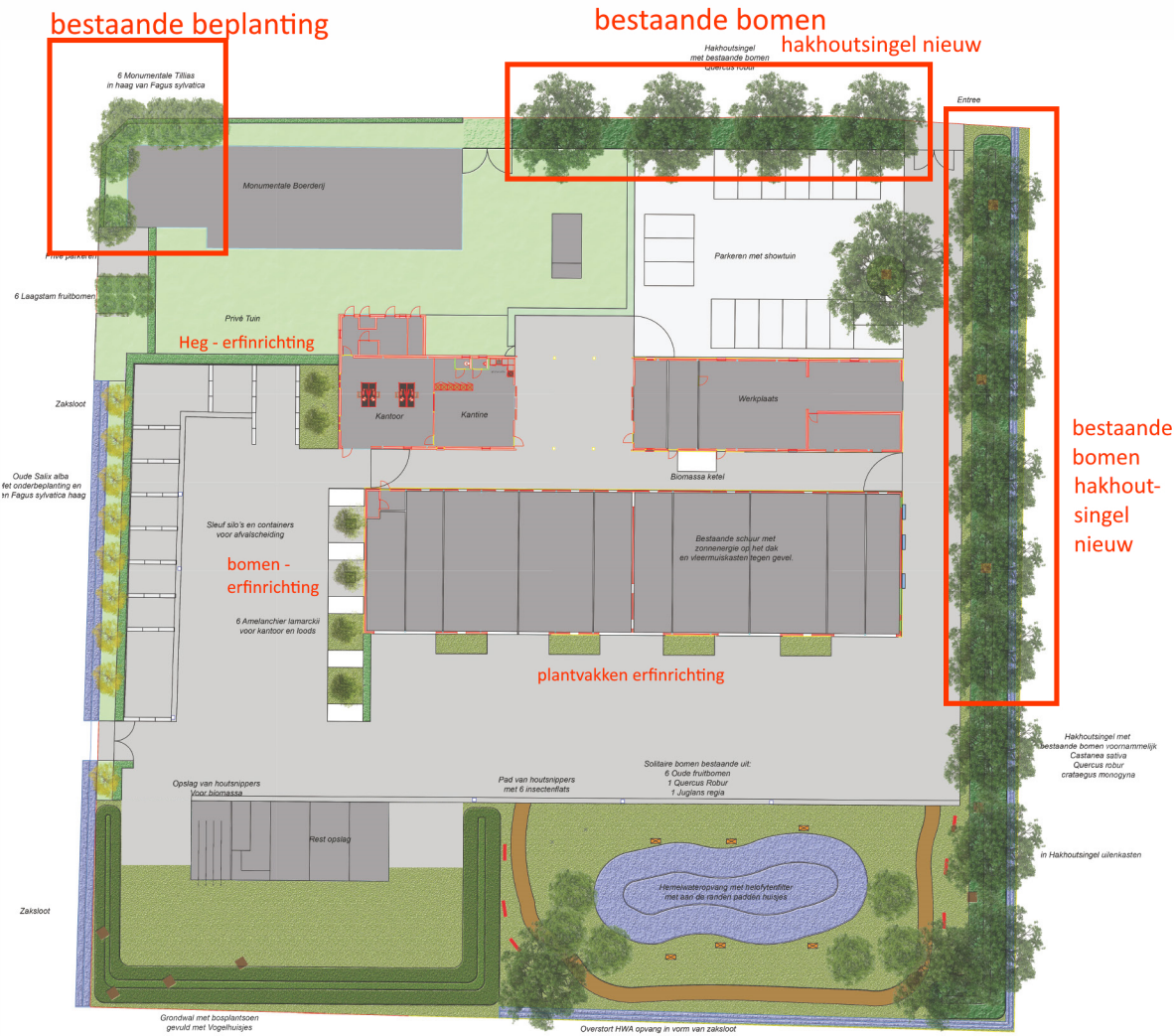


Toelichting bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel,
herziening Goordonksedijk 15'

Landschapsplan



Landschapsplan



Colofon

Landschapsplan bedrijfslocatie

Opdracht: Landschapsplan

Locatie: Goordonksedijk 15

Auteurs: Joris Vlassak
Geert van den Biggelaar

In opdracht van: Gemeente Veghel

Datum: 10-10-2018



Inhoudsopgave

voorwoord

1.	Inleiding	4
2.	Analyse plangebied	5
2.1	bodem	5
2.2	water	6
2.3	Landschap	7
3.	Bebouwing	8
2.1	Woonbestemming	8
2.2	Bedrijfsbestemming	9
4.	Infrastructuur	10
4.1	Routing	10
4.2	materiaal gebruik	11
5.	Waterstructuur	12
5.1	Watersysteem	12
6.	groenstructuren	13
6.1	Bestaand groen	13-14
6.2	Toegepaste structuren	15
7.	Flora & fauna	16
7.1	Flora en Faunawet	16
7.2	Toepassing flora en fauna op perceel	16-17
8.	Duurzame visie en M.V.O. inrichting	18
8.1	Duurzaamheidsvisie	18
8.2	Toepassing op het perceel	19-20

H1. Inleiding

Gezien de ligging van het perceel leent de locatie zich ervoor om een mooie en natuurlijke omgeving te creëren; in onderstaand landschapsplan zal toegelicht worden welke visie er is voor de Goordonksedijk 15 te Meierijstad (Mariaheide).

De mogelijkheden en de gedachten achter de inrichting van het perceel gaat verder als alleen natuur en de invulling met Brabant landschap elementen; ook is er nagedacht over de duurzaamheid en het maatschappelijk verantwoord ondernemen.

In dit landschapsplan worden gekeken naar de omgeving, bodem, waterbeheer, groene energie, brabantlandschap, duurzaam ondernemen.

Locatie:

Goordonksedijk 15
5467 TG Mariaheide (gemeente Meierijstad)

Gegevens eigenaar:

Joris Vlassak
Spoorven 603
5464 PA Veghel
06-51910510
23-08-1988



H2: Analyse Plangebied

Het plangebied aan de Goordonksedijk 15 is in dit hoofdstuk geanalyseerd op de volgende punten: bodem, water en de context waarin het gebied zich bevindt. Na dit hoofdstuk zal duidelijk zijn hoe het gebied in elkaar steekt en waarom bepaalde keuzes in het vervolg gemaakt zijn.

2.1 Bodem

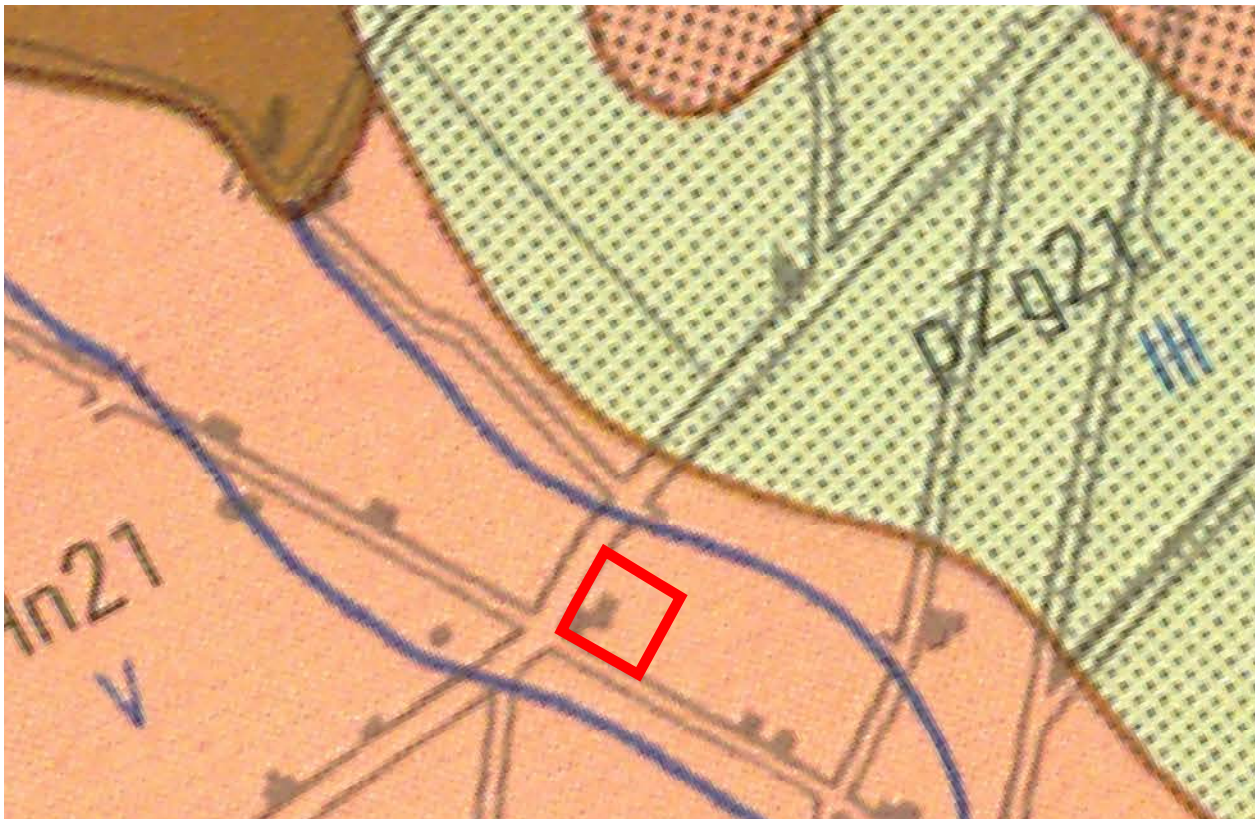
De Bodem zoals aangegeven op de kaart hieronder bestaat voornamelijk uit fijn zand. Deze zandgronden zijn hier in de pleistocene tijd ontstaan en zijn hier in die tijd doormiddel van de wind neergestreken.

Ook zijn er donker bruine vlakken zichtbaar. Deze vlakken zijn enkeerdgronden en deze zijn ontstaan door menselijke invloeden. Enkeerd bestaan uit een toplaag van minimaal 50cm humusrijke bruinegekleurde grond. Deze is ontstaan door bemesting met dierlijke bemesting met het potstal systeem. Het Potstalsysteem is een

bemesting systeem dat al gebruikt werd in de middeleeuwen. Het werkt als volgt. Van de heide werden plaggen gestoken welke in de stallen uitgespreid werden. In deze stallen verbleven de dieren dan de volledige winter. Na deze wintermaanden werd deze mest uit de stallen gehaald en over de essen verspreid. Doordat dit proces zich zo lang heeft herhaald zijn er op den duur dus enkeerdgronden ontstaan.

Enkeerdgronden onderscheiden zich van andere gronden in het zandlandschap doordat zij zeer voedselrijk zijn en dus ook zeer geschikt zijn als landbouwgronden.

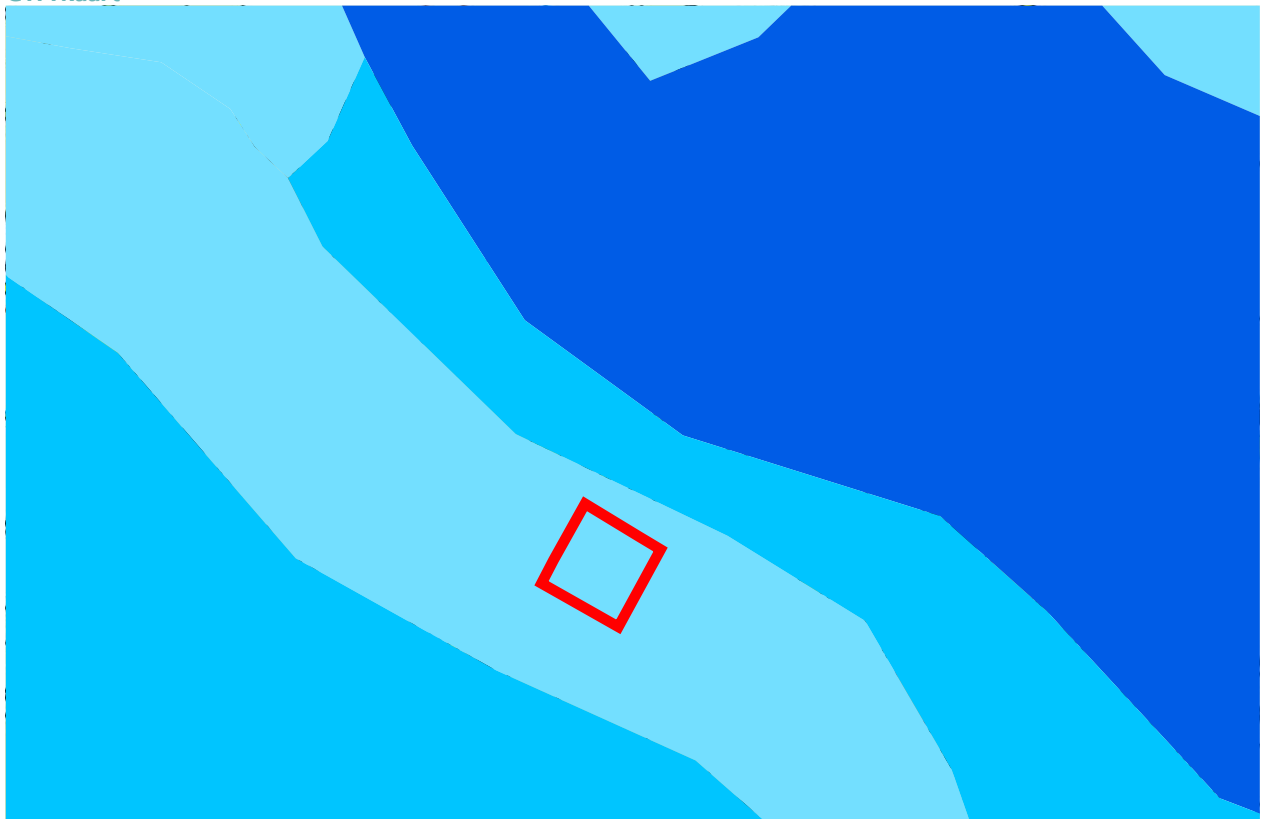
Bodemkaart



2.2 Water

Op de Goordonksedijk 15 heeft men te maken met een grondwatertrap VI. wat betekend voor het grondwater dat het op zijn hoogst -40 tot -80 cm NAP is en de grondwaterstand kan hier zakken tot -120 cm onder NAP. Dat betekend dat men weinig last zal hebben van de grondwaterstand. Dit omdat bij een hevige regenbui het water kan opvangen en het door het zand heen snel zal afvoeren naar het grondwater. Doordat het grondwater nooit hoger komt dat 40cm onder NAP zal men alleen last van wateroverlast voor korte duur.

GWTkaart



2.3 Landschap

Over het algemeen is het landschap in de omgeving bosachtig met boeren erven, hierdoor is er veel plaats voor diversen dieren en insecten.

De gebieden worden kenmerkend geaccentueerd door de agrarische bufferzones en de landschappelijke overgangszones.

Bij het perceel aan de Goordonksedijk ligt aangrenzend een groot agrarisch vlak wat zorgt voor de verspreide bebouwing, hier is nauwelijks opgaande beplanting aanwezig. Het enige wat we hier zien zijn houtsingels, hagen en bosplantsoen. Een aantal volwassen bomen steken hier boven het geheel uit. Dit zorgt voor een grote open ruimte dat uitermate geschikt is voor klein dieren en insecten. Hierdoor zijn

hier ook regelmatig vogels en roofvogels te vinden die hier hun voedsel weten te vinden.

De landschappelijke overgangszones die in het gebied liggen worden vaak ook agrarisch gebruikt, deze kavels zijn wat kleiner met wat meer laanbeplanting en kavelgrens beplanting, dit zorgt voor een vorm van 'kamerstructuur'.

In het nabij gelegen landschap zijn ook een aantal natuurvijvers aanwezig, deze zijn vaak aangekleed met mooie oude knotwilgen, houtsingels, bomenrijen en diversen soorten van inheemse beplanting.

Topografische kaart



H3: Bebouwing

3.1 Woonbestemming

De huidige bebouwing van het perceel bestaat uit 1 boerderij, 2 oude varkensstallen een veldschuur en een aantal kleine bijgebouwen. De overige materialen op het perceel bestaan uit bestrating, beplanting / houtsingels en overig akkergrond.

De boerderij dateert uit 1926, dit is een oud pand waarin de karakteristieke uitstralingen nog goed van te zien zijn. De boerderij is in de loop der jaren een aantal keer verbouwd / aangebouwd, hier zitten zowel in pandig als uit pandig kleur / materiaal verschillen in. Voorheen werden er ook nog dieren voor kostwinning in de boerderij gehouden.

De 2 oude varkensstallen zijn een aantal jaar niet meer in gebruik, hierdoor kreeg het een erg vervallen indruk en is de totale inpassing van de stallen in het perceel een echte opwaardering en meerwaarde voor

de omgeving. De oude stallen krijgen nu een herbestemming waardoor hier zo veel mogelijk gedacht wordt aan hergebruik en natuurlijke aspecten die invloed kunnen hebben op deze inpassing.

De veldschuur heeft gediend als opslag waardoor dit gedeelte achter op het perceel is geplaatst; minder in het zicht. Deze stal was erg praktisch en kan deze functie ook in de toekomst behouden. De veldschuur heeft ook de functie van geluidsbarrière, de veldschuur houdt het geluid tegen dat richting de burens (Bolstweg) gaat.

De overige bijgebouwen zoals berging, kippenhok, houtopslag en overige ruimte hebben op verschillende locaties op het perceel gestaan. Deze hadden ieder een eigen functionele invulling t.b.v. de werkzaamheden die op de locatie uitgevoerd werden.

Bestaande boerderij

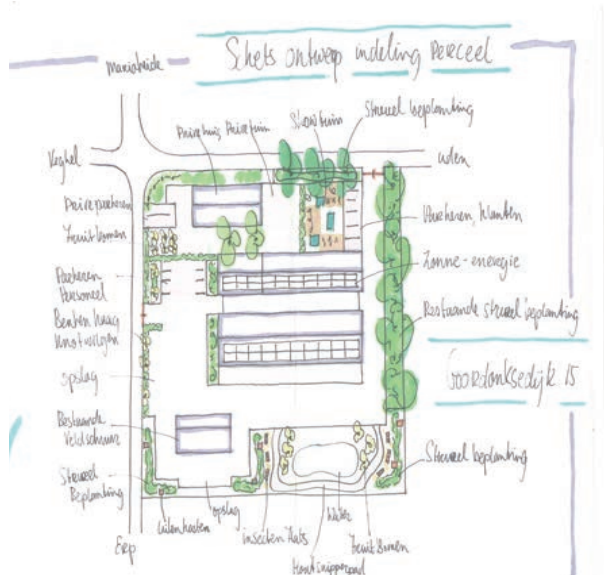


3.2 Bedrijfsbestemming

De oude functie van het bedrijf; de woning en de varkensstallen waren agrarisch bestemd, deze functie word gewijzigd volgens het principe akkoord naar agrarisch verwant bedrijf. Dit vanwege de nieuwe invulling; het houden van een hoveniersbedrijf.

Het hoveniersbedrijf wil zich graag onderscheiden door nieuwe manier van

Eerste schets



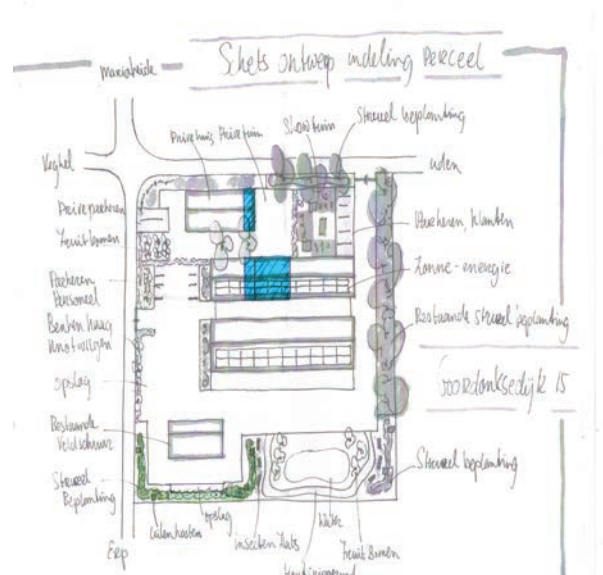
Bestaande schuren



maatschappelijk verantwoord ondernemen
en de combinatie met de natuur in de
omgeving.

Dit is een doordachte aanpak waarbij aan de volgende aspecten zijn gedacht; opvangen van hemelwater, zonne-energie, biomassa verbrander, hergebruik van materialen en uitstraling van het perceel dat in het Brabant landschap hoort met een eigentijdse touch.

Goedgekeurde schets



4.2 Materiaal gebruik

Op het terrein worden alle verhardingsmaterialen hergebruikt. In de bestaande situatie zijn er een aantal verhardingen toegepast. Er is een pad van half verharding in de vorm van puin aanwezig. Deze zal hergebruikt worden als fundament voor de nieuwe bestrating. Daarvoor wordt ook de spoelplaats bestaande uit een betonnen plaat voor gebruikt. Deze zal op locatie verwerkt worden waarna deze ook als fundament voor de toekomstige verharding zal gaan dienen. De elementverharding die in de oude situatie aanwezig was bestaande uit kei formaat betonstraatstenen zal in eenzelfde functie terugkomen op het terrein.

De nieuwe bestrating op het terrein zal dus voornamelijk bestaan uit de betonstraatstenen welke uit de oude situatie overgebleven zijn aangevuld met gebruikte betonstraatstenen zodat deze aansluiten in het beeld van hergebruik.

Verder zal er tussen de schuren een terras gesitueerd worden. Dit wordt

Toegepaste materialen



het terras dat bij de kantine, kantoor en presentatieruimte hoort. Dit zal een luxere uitstraling creëren en de klant direct een beeld geven van de diversiteit aan verhardingsmaterialen er zijn.

Voor de parkeerplaatsen is gekozen voor een half verharding. De redenen hiervoor zijn dat er geen water opvangende principes hoeven toegepast te worden doordat het regenwater door de half verharding heen weg kan bezinken in de grond hiermee wordt het water op de plek waar het oorspronkelijk moet inzakken ook de grond in verwerkt. Verder zal de half verharding de snelheid van het verkeer drukken wat gewenst is op een gebied met de functie parkeren.

Rondom de vijver zal een wandelpad gecreëerd worden om een rondje te lopen hiervoor zullen houtsnippers gebruikt worden welke vrij zijn gekomen tijdens het snoeien van het groen. Zo hebben deze ook een functie in het gebied gekregen



H5: Waterstructuur

5.1 Watersysteem

Het water dat op de daken en het perceel valt word afgevoerd. Via de daken loopt het in de afvoergoot en gaat zo naar de natuurvijver. Ook het water dat op de bestrating valt word via goten afgevoerd naar de natuurvijver.

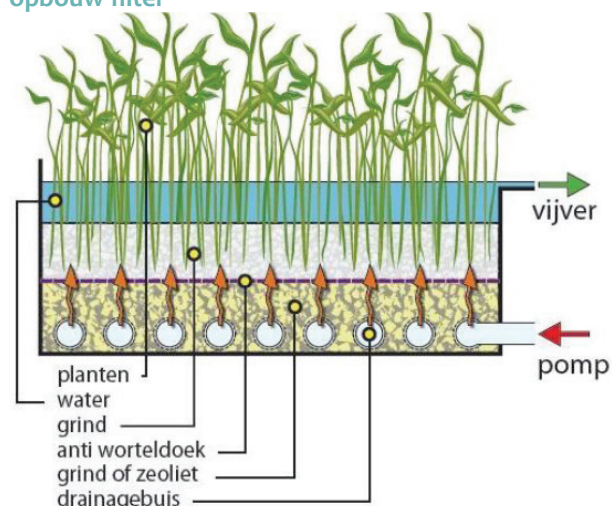
Het water dat hier in komt word door een helofytenfilter gepompt, door de lava en beplanting word het water gezuiverd.

Alle afvalstoffen worden eruit gehaald en het vuil dat via de daken mee komt bezinkt en word door de planten weer opgenomen. Het vuil wat van de bestrating mee afstroomt wordt zal in de straatkolken bezinken en hier zal dus voornamelijk schoon water de vijver in stromen.

Wanneer de beplanting op het perceel water nodig heeft word dit vanuit de natuurvijver gedaan. Wanneer de natuurvijver vol zit, vloeit het water uit via de sloten; dit zorgt ervoor dat natuurlijk gefilterd water weer terug komt in de natuur.

Verder zal niet al het water dat op de bestrating valt afvloeien in putten en zo de natuurvijver inkomen. Waar mogelijk is er naar een oplossing gezocht dat het water direct naar het groen rondom af kan wateren. Dit is rondom de veldschuur gedaan door het plaatsen van zaksloten. Hierin zal het water van de verharding afstromen en kan het direct in de bodem infiltreren en opgenomen door de beplanting, of voor de instandhouding van het grondwaterprofiel.

opbouw filter



Sfeerbeeld vijver



Voorbeeld zakslot



H6: Groenstructuren

6.1 Bestaand groen

Op de locatie is al veel natuur aanwezig. Dit is voornamelijk in de vorm van bomen, bosplantsoenstroken en hagen. Deze zullen ook waar mogelijk behouden of verplant. Een deel van het groen is bij de sloop verwijderd, hier is wel gekeken dat het groen betreft welke weinig toevoeging hebben in het Brabantse landschap of in gedrang zouden komen bij de duurzame visie voor het perceel. Denk daarbij aan exoten, gecultiveerde beplanting en bomen die zonlicht weg zouden nemen voor de zonne-energie.

Op het terrein zijn een aantal verschillende bomen aanwezig. Te beginnen met de Tilia's die voor de boerderij zijn gesitueerd. Deze zijn monumentaal en blijven natuurlijk staan op de huidige plek. Het zijn bomen die veel status uitstralen aan de boerderij en door de jaren heen zeer beeldbepalend zijn geworden in het straatbeeld. Daarbij komt dat deze bomen een grote ecologische bijdrage leveren. Ze staan namelijk bekend als echte drachtbomen. Iets wat steeds belangrijker wordt in de keuze van beplanting in de openbare ruimte de ecologie. Verder zijn er rondom het terrein een groot aantal eiken en beuken blijven staan. De keuze hiervoor is omdat deze perfect het Brabantse landschap uitstralen. De situatie waarin ze momenteel staan is verdeeld over het perceel en in de hakhoutsingels en bosstroken. De rest van de bomen die er staan, zoals *Castanea Sativa* en *Alnus Glutinosa*, staan ook gesitueerd in de bosstroken en maken de stroken zeer geschikte plaatsen voor bijen en andere insecten.

In de bestaande situatie waren er een aantal wilgen (*Salix alba*) aanwezig. Deze oude wilgen zijn opgekuild en in zullen terug komen nabij de oorspronkelijke plek. Ze zullen na de bouw terug gesitueerd worden.

Wat betreft heesters is ervoor gekozen om alleen de heesters te laten staan welke in het Brabantse landschap thuishoren. Daarbij kan men denken aan: *Euonymus*, *Corylus*, *Salix* en *Amelanchier*.

De hagen die op het terrein al aanwezig zijn, zijn veel beuken in verschillende hoogten. Deze hagen zullen allemaal behouden blijven maar zullen wel verzet worden om de inrichting van het nieuwe ontwerp te kunnen waarborgen.

Behoud van bestaande beplanting is dus een belangrijk punt geweest. Door het vele behoud van groen is bijna niet zichtbaar dat er verbouwingen gaande zijn.

Wilgenlaan



Taluds



Fagus hagen



Quercus



Tilia



6.2 Toegepaste structuren

In het ontwerp is nog veel ruimte bij gekomen voor groen. Dit groen willen wij op verschillende manieren toepassen. Zo is er rondom het gebied aan de oost en zuid zijde een grondwal gecreëerd. Deze wal zal bekleed worden met groen. In de vorm van bosplantsoen. Soorten die in het Brabant landschap voorkomen zullen hier toegepast worden.

Verder zal er rondom de vijver in het zuiden plaats komen voor voornamelijk heester en vaste planten. Deze zullen dienen als sierbeplanting. Wel zullen er een aantal bomen in komen te staan. Deze bomen zullen gaan bestaan uit eerste grote bomen welke zich solitair mogen ontpoppen op het terrein en als beeldbepalend gaan dienen in het terrein. Verder zullen hier nog een aantal oude fruitbomen gesitueerd worden. Deze zullen zo gesitueerd worden dat het lijkt of er een oude boomgaard is geweest in het verleden waarvan dit nog overblijfselen zijn. Deze fruitbomen zullen in de privé tuin ook weer terugkomen om een geheel te creëren.

Zoals voorgaand beschreven zullen er rondom het terrein gecombineerd hakhoutsingels en bosplantsoensingels komen. Deze worden aangelegd om als afscheiding van het terrein te dienen. Deze manier wordt al van heel vroeger uit gebruikt om het gebied af te zetten. Daarvoor werden ook sloten gebruikt welke wij toepassen rondom en die dienen ook als overstort voor de vijver.

Fruitboomgaard



Bosplantsoen



educatief groen



H7: Flora & Fauna

6.1 Flora & Faunawet

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het gaat hierbij om alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd bruine rat, zwarte rat en huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissen en enkele bij AMvB (Stb. 523, 2000) speciaal aangewezen plant- en diersoorten. Uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij'- beginsel. Slechts voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet (voor zover hiervoor niet reeds op basis van een ander artikel vrijstelling of ontheffing kan worden verleend). Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Kort gezegd worden de onder de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten in drie categorieën opgedeeld, met elk een ander regime wat betreft ontheffingen:

1. algemene soorten (FF1)
2. overige soorten (FF2);
3. streng beschermde soorten (FF3).

De categorie 'algemene soorten' - zoals mol en konijn - is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

De categorie 'overige soorten' is eveneens voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. In

zo'n code geeft een sector zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bijvoorbeeld altijd eerst inventariseren waar de soorten precies voorkomen en daar met de werkzaamheden rekening mee houden (door een hol af te schermen of de standplaats van planten aan te geven). Voor de categorie 'streng beschermde soorten' dienen maatregelen getroffen te worden, na onderzoek zal blijken of werkzaamheden überhaupt wel mogelijk zijn. Hiervoor word een advies geschreven wanneer nodig.

Als een sector nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, dan moet er bij ruimtelijke ingrepen bij eventueel voorkomende verblijfplaatsen van beschermde soorten van de categorie overige soorten een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde lichte toetsing. Dat houdt in dat de voorgenomen maatregelen 'geen afbreuk doen aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.

7.2 Toepassing van de flora en fauna op perceel.

In loodsen waar sloopwerkzaamheden zullen gaan plaats vinden, de te kappen bomen en de overige natuur waar werkzaamheden aan plaats zullen vinden, zijn geen strenge beschermde vogelnesten of andere beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde dieren of planten aanwezig. Gedurende het broedseizoen kunnen er echter wel vogels in de te kappen bomen broeden. Deze dienen daarom buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten (15 maart – 15 juli) te worden gekapt.

De houtsingel dient mogelijk als vaste vliegrouwe van vleermuizen (overigens niet geconstateerd) en vogels. Deze route komt niet in gevaar wanneer er kap en snoei plaats vindt, dit omdat er in het nieuwe plan rekening is gehouden met de mogelijkheid voor vogels en andere diersoorten die hier kunnen nestelen. Deze kunnen in het nieuwe broed seizoen hier gebruik van maken.

Ook heeft de eigenaar toegezegd om met zicht op de toekomst direct te zorgen voor diversen mogelijkheden waar dieren en insecten in kunnen nestelen. Op het perceel zijn al ruim voor de werkzaamheden verschillende huisjes geplaatst, zoals insectenflats, vleermuizenkasten, eekhoornhuisje, kikkers en padden huisje, vogelhuisjes en mogelijk worden er extra uilenkasten toegevoegd.

Vogelhuisje



insectenhotel



Vleermuishuis



H8:Duurzame visie en M.V.O. inrichting

8.1 Duurzaamheid visie

Op het gehele perceel worden er duurzame of hergebruikte materialen gebruikt om op deze manier de totale gedachten achter de inrichting ook door te zetten.

Bomen worden gesnoeid zodat deze direct goed door kunnen groeien, het asbest word van de daken gehaald zodat dit ten goede komt voor de gezondheid van mens en natuur, de oude isolatie platen worden hergebruikt zodat deze niet afgevoerd hoeven worden, het puin word zoveel mogelijk op locatie verwerkt zodat er geen afvoer is, er word nieuwe isolatie met hogere waardes geplaatst, dit voor een prettige leef en werk omgeving, de

klinkers op het perceel zijn hergebruikt of toegevoegd, beplanting word deels verplant en deels toegevoegd, zonne-energie word gebruikt voor het opwekken van stroom, doormiddel van een biomassa verbrander krijgt het groen een goede bestemming in plaats van afvoer en word het hemelwater opgevangen in een helofytenfilter waarna het water gebruikt kan worden voor besproeiing of overloopt naar de sloot.

In de inrichting zal de groene inpassingen in harmonie gaan met de praktische aspecten; dit zorgt voor een totale sfeervolle en karakteristieke uitstraling.

Biomassaverbrander



Zonne-energie



8.2 Toepassing op het perceel

Graag willen we in de visie zoveel mogelijk onderdelen verwerken, dus aan vorig hoofdstuk over duurzaamheid willen we graag het maatschappelijk verantwoord ondernemen toevoegen.

Dit gaan we allereerst versterken door er voor te zorgen dat het geen wat vanuit de visie gerealiseerd kan worden een toegevoegde waarde heeft voor de mensen in de omgeving. Door te kiezen voor een groene invulling zal de leefomgeving in kwaliteit stijgen, denk hierbij bijvoorbeeld aan een schonere lucht door de groene inpassing, schoon grondwater, nauwelijks uitstoot van (uitlaat)gassen, nauwelijks last van herrie / motoren en natuurlijk een mooie brabantse uitstraling van het geheel.

Ook willen we door de verschillende investering energie neutraal worden; dit zorgt voor minder gas en energie onttrekking van Nederlandse bodem en juist meer vanuit de natuur. Hierdoor voorkomen we opwarming van de aarde en dragen we op deze manier ons steentje bij.

We willen nog een stap verder gaan; de machines en gereedschappen die we in de tuin gebruiken willen we zoveel mogelijk in elektrische uitvoering. Hierdoor kunnen we de energie die hier voor nodig is van de zon, via onze eigen zonnepanelen gebruiken in de tuin. Een erg mooie gedachte om zo met de zon een vlonder te maken of de heg te knippen bij de klant; die indirect ook hun steentje bijdraagt aan een betere

leefomgeving.

Door dit alles te realiseren willen we ook andere ondernemers kunnen inspireren, hier geven wij ook graag uitleg over zodat

de andere ondernemers ook hopelijk geprikkeld worden om dit (gedeeltelijk) ook bij hun eigen bedrijf toe te passen. Rondleidingen en informatie voor ondernemers, particulieren en andere geïnteresseerde zijn ook zeker mogelijk.



Ook hebben we vanaf het begin van het traject de samenwerking met gemeente Meierijstad opgezocht. Omdat we geen gas willen gebruiken voor het bedrijf, zijn we opzoek gegaan naar een goed alternatief, dit is de bio massa verbrander van een gerenommeerd merk geworden.

Door dat er in de gemeente veel bosplantsoenen en groenstroken zijn, weten we dat er veel groenafval vrij komt. Het idee is daarom dat Joris Vlassak Tuinen een stuk bosplantsoen / groenstrook in de omgeving toegewezen krijgt die jaarlijks onderhouden worden.

Dit zal er voor zorgen dat er minder verkeersverplaatsing zal plaats vinden om dit gedeelte te snoeien. Het groen wat hier vandaan komt zal niet als afval worden verwerkt maar juist als brandstof. Ook werkt Joris Vlassak Tuinen zo mee aan een betere omgeving met goed onderhouden groen.

Voor de gemeente Meierijstad is dit ook een mooie manier om een samenwerking te laten zien met het mkb in Meierijstad en zorgt voor minder afval / kosten. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten en kunnen zowel de gemeente als Joris Vlassak Tuinen trots zijn aan wat er bijgedragen wordt aan de natuur en maatschappij.

Biomassaverbrander

