



Ruimtelijke onderbouwing

Sniekstraat 10-12 te Haler

Gemeente Leudal



Ruimtelijke onderbouwing

Sniekstraat 10-12 te Haler

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
Rapportnummer:	M17711.03.001/GPO
Opdrachtgever:	Wolfhagen Groenbeheer
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	definitief
Datum:	16 april 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Reden van de bestemmingsplanwijziging	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging.....	5
1.3	Ligging en grens van het plangebied	5
1.4	Vigerende bestemming	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening 2014	8
2.2.2	Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen.....	10
2.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	10
2.2.4	Conclusie provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Structuurvisie.....	11
3	Beschrijving plan	13
3.1	Gebiedsbeschrijving	13
3.2	Planvoornemen	13
3.3	Ruimtelijke structuur.....	14
4	Milieuaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.1.1	Bodemonderzoek	17
4.1.2	Archeologisch onderzoek	17
4.2	Externe veiligheid	18
4.3	Flora en fauna.....	18
4.3.1	Algemeen.....	18
4.3.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	18
4.3.3	Gebiedsbescherming	19
4.3.4	Conclusie flora en fauna	19
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.5.1	Wet luchtkwaliteit	20

4.5.2	‘Niet in betekende mate’ NIBM	21
4.5.3	Conclusie luchtkwaliteit	21
4.6	Water	21
4.6.1	Provinciaal beleid	21
4.6.2	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei	22
4.6.3	Conclusie water	22
4.7	Geluid	23
4.7.1	Inleiding	23
4.7.2	Railverkeer	23
4.7.3	Wegverkeer	23
4.7.4	Industrielawaai	23
4.7.5	Conclusie geluid	23
4.8	Kabels en leidingen	23
4.9	Verkeer en parkeren	23
4.9.1	Verkeersstructuur	23
4.9.2	Parkeren	24
4.10	Natuur en landschap	24
4.10.1	POL-herziening op onderdelen EHS	24
4.10.2	Landschapsplan	24
4.11	Duurzaamheid	25
5	Juridische aspecten	27
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financiële haalbaarheid	29
6.2	Procedure	29

1 Inleiding

1.1 Reden van de bestemmingsplanwijziging

Initiatiefnemer, Wolfhagen Groenbeheer is eigenaar van een gemengd bedrijf (hoveniersbedrijf met als neventak een kwekerij) op het adres Sniekstraat 10-12 te Haler. Het hoveniersbedrijf betreft de hoofdtak van het bedrijf en vindt plaats vanaf de aanwezige bedrijfslocatie Sniekstraat 10. Daarnaast wordt op de omliggende gronden een kwekerij beoefend.

Vanwege met name teelttechnische redenen is initiatiefnemer voornemens zijn kwekerijactiviteiten te voorzien van teelttunnels om zodoende de planten die gekweekt worden de winter door te krijgen.

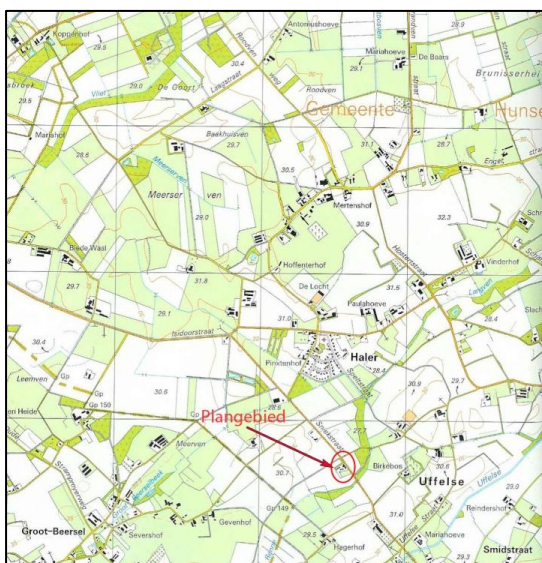
Binnen het perceel waar initiatiefnemer zijn kwekerijactiviteiten ontplooit, zijn op dit moment deze teeltondersteunende voorzieningen op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet rechtstreeks toegestaan. Om de realisatie van deze teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken, dient van het vigerende bestemmingsplan te worden afgeweken danwel dient het bestemmingsplan op dit punt te worden gewijzigd.

De twee percelen waar de teelttunnels zijn voorzien liggen aangrenzend aan de bedrijfslocatie Sniekstraat 10-12 waarvoor enkele jaren geleden een bestemmingsplanwijziging is doorgevoerd.

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden. De gemeente Leudal heeft in haar brief van 9 december 2013 aangegeven mee te willen werken aan onderhavig planvoornemen.

1.3 Ligging en grens van het plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het bedrijf ligt in het buitengebied van de gemeente Leudal, ten zuidwesten van de kern Haler en op korte afstand van de Belgische grens.

De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Leudal, sectie L, nummer 366.

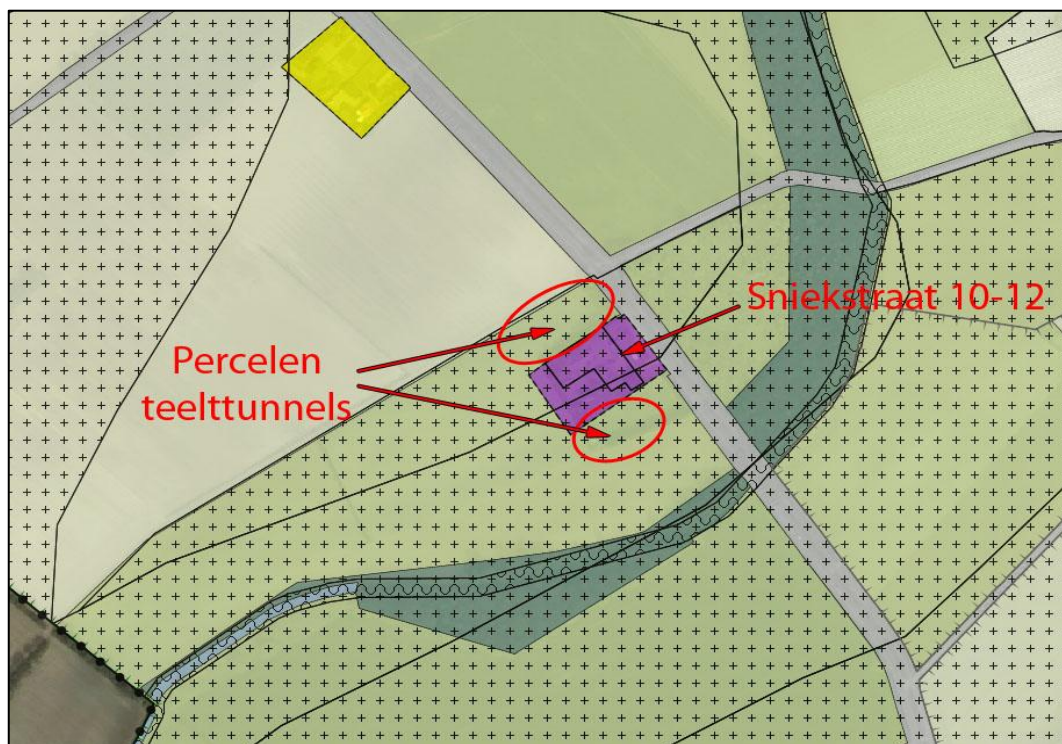
1.4 Vigerende bestemming

De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Sniekstraat 10-12 vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Leudal, dat op 25 februari 2014 is vastgesteld.

De volgende bestemmingen zijn voor de locatie Sniekstraat 10-12 van toepassing:

- enkelbestemming: 'Bedrijf' ter plekke van het vigerende bouwblok (+ aanduiding 'hovenier') (omvang ca. 0,46 ha);
- enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - 4' ter plekke van de gronden van het plangebied;
- dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 7' en 'Waarde – Archeologie 5'.

Het realiseren van teelttunnels is niet mogelijk volgens dit bestemmingsplan. Om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Om te komen tot een goed en duurzaam plan, heeft er ambtelijk vooroverleg met de gemeente Leudal plaatsgevonden.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

In onderhavig geval is de behoefte beschreven in onderhavige onderbouwing, is er geen andere locatie beschikbaar en is de locatie goed ontsloten.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Onderhavig initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten van dit beleid.

2.2 Provinciaal beleid

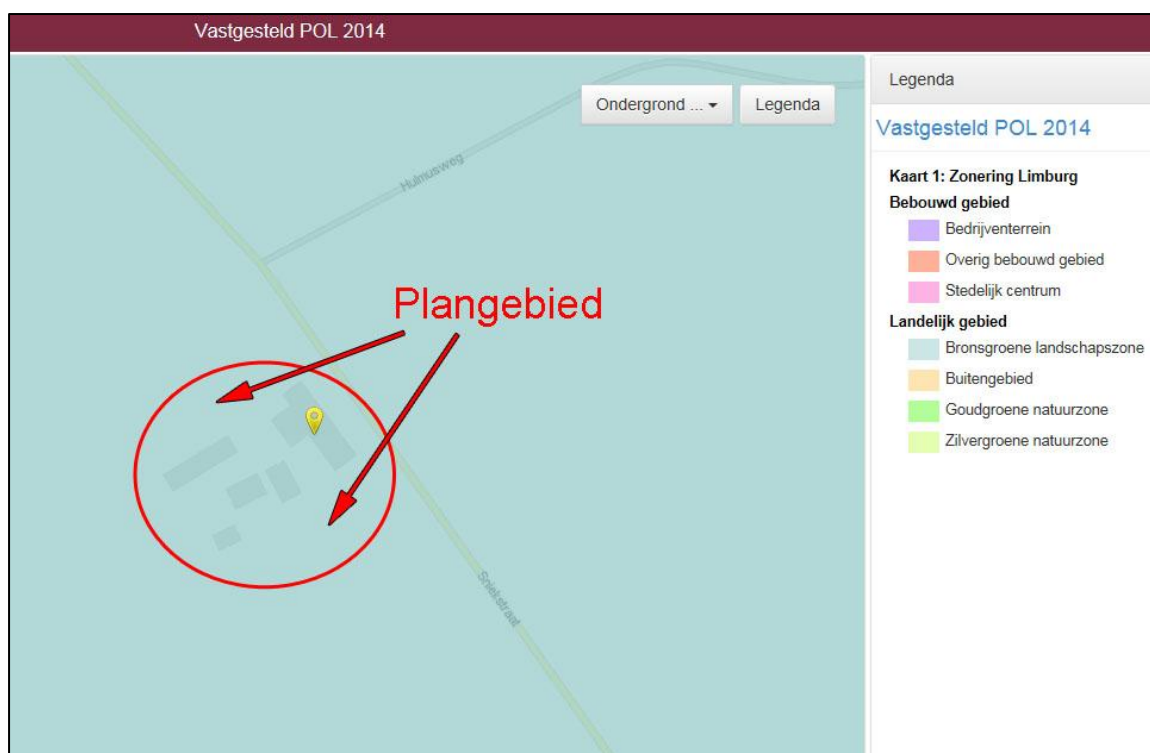
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

'Deze gronden betreffen de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs Landschap. De accenten liggen onder andere op het vlak van het regionaal watersysteem (kwaliteit en het functioneren ervan waarborgen en mogelijk versterken), de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie en het recreatief medegebruik.'

Tevens is het plangebied in het POL2014 aangeduid als 'Beekdal'.



Uitsnede zoneringskaart POL2014 met aanduiding plangebied

In onderhavig geval is er sprake van een aanwezige agrarische bestemming. Vanwege de aard van het planvoornemen is de ontwikkeling aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid. Het planvoornemen is kleinschalig van aard en past qua maat en schaal in dit landschap. Het betreft ook een duurzame ontwikkeling van het bedrijf van initiatiefnemer.

Het plangebied is volgens POL2014 gelegen binnen Beekdal, op basis van provinciaal beleid is het niet mogelijk om binnen dit gebied permanente (en tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen op te richten. Op provinciaal niveau is de begrenzing van het de bronsgroene landschapszone en daaraan gerelateerd de begrenzing van het beekdal indicatief bepaald. Gemeenten kunnen dit volgens paragraaf 7.5 van het POL en de omgevingsverordening verder specificeren. Op basis van de

kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek behorende bij het oude bestemmingsplan Buitengebied van Hunsel en een beoordeling van de feitelijke situatie is de gemeente van mening dat de gronden ter plaatse van het planvoornemen geen onderdeel uitmaken van het beekdal en dat ter plaatse het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen tot de mogelijkheden moet behoren (een en ander ook op basis van de afwegingen die in het verleden zijn gemaakt bij de verplaatsing van het bedrijf uit de kern). In het POL2006 waren de gronden ook niet gelegen binnen het beekdal.

Tegelijk met het POL2014 is ook de Omgevingsverordening 2014 vastgesteld. Ter plaatse van onderhavig plangebied zijn geen zoneringen/aanduidingen/beperkingen opgenomen die onderhavig planvoornemen belemmeringen. Tevens veroorzaakt het planvoornemen geen effecten van waarden die in de verordening zijn beschermd (planvoornemen voorziet bijv. niet in grondwaterboringen). Tevens wordt voldaan aan artikel 2.7.2. uit de verordening. Voor een motivering van de effecten van het planvoornemen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Kortom, de aard van het planvoornemen leidt er toe dat de ontwikkeling aanvaardbaar en passend is binnen de provinciale Omgevingsverordening.

2.2.2 Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen

Eind 2011 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg een nieuwe beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen opgesteld. Onderhavig initiatief is getoetst aan deze beleidsregel. Hieruit is naar voren gekomen dat het realiseren van de teelttunnels in zijn geheel past binnen deze beleidsregel. Vanwege de aanwezigheid van de inpassing wordt in voldoende mate voorzien in een landschappelijke inpassing hetgeen verplicht is conform de beleidsregel. Daarnaast voldoet onderhavig initiatief ook aan de overige uitgangspunten van de beleidsregel.

2.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

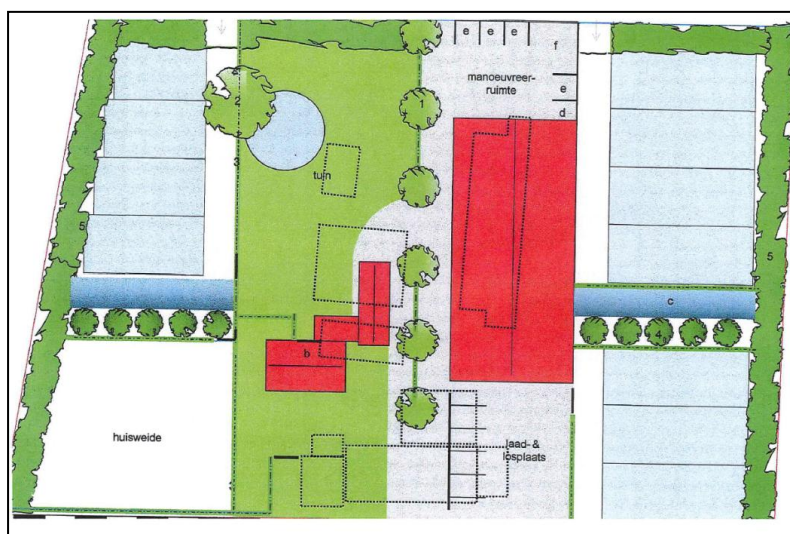
In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd met gebruikmaking van de voor de landbouw voorgeschreven BOM+ regeling. Deze BOM+ regeling is de bestaande regeling uit 2003. Onderhavig planvoornemen betreft een beperkte ingreep in het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie. De aan te leggen teeltondersteunende voorzieningen dienen te worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. Dit is een eis die voortvloeit uit het LKM. Initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden reeds een landschappelijk

inpassingsplan opgesteld en afgesproken met de gemeente Leudal in het kader van een wijzigingsplanprocedure.

Dit plan voorziet ook in een inpassing omsluitend aan de voorziene teelttunnels. Derhalve kan worden gesteld dat met dit inpassingsplan de noodzakelijke inpassing reeds is voorzien. Hierdoor zullen de teeltondersteunende voorzieningen niet tot nauwelijks in het landschap opvallen. De gemeente Leudal heeft middels een privaatrechtelijke overeenkomst de instandhouding van de reeds aanwezige groensingel vastgelegd.

Kortom, aan de eisen die worden gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu kan worden voldaan en derhalve vormt het LKM geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede landschapsplan met
aanduiding groensingel en
plangebied

2.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend bouwplan daarmee niet in strijd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

De gemeente Leudal heeft op 2 februari 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het plangebied gelegen in de 'Terrassenlandschapszone'.

Binnen deze zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorfe structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld.

De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter. Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol. De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Leudal.

In een deel van de gemeente, gelegen in een schil van het zuidwesten naar het noorden, is de moderne meer grootschalige landbouw sterk aanwezig. Hier kan in beperkte mate, na een ruimtelijke afweging, ook ruimte geboden worden voor groei, waarbij maatwerk voorop staat.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

3 Beschrijving plan

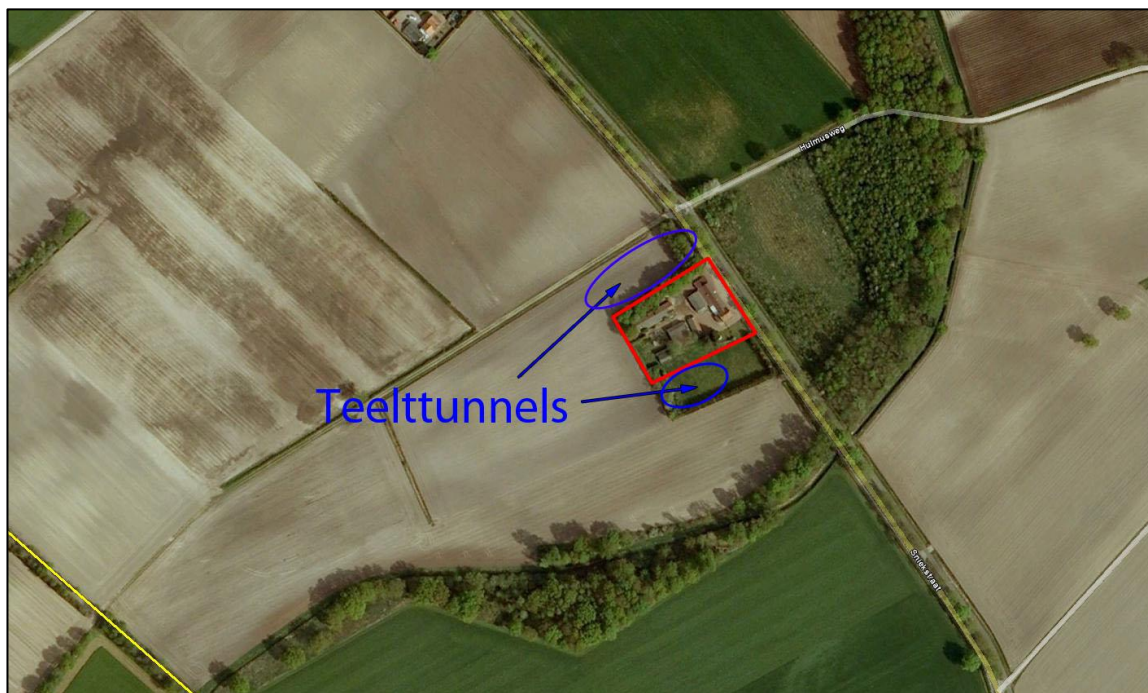
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

De omgeving van het plangebied is te kenschetsen als een ouder ontginningslandschap ten zuiden van de kern Haler.

De locatie Sniekstraat 10-12 is gelegen aan een doorgaande weg tussen Neeritter en Stramproy. Aan deze weg is verspreid liggende (agrarische) bebouwing aanwezig.

De teelttunnels worden gerealiseerd ten noorden en zuiden van de bestaande bedrijfslocatie. De overige gronden behorend bij het eigendom van initiatiefnemer zijn gelegen aan de westzijde van de bedrijfslocatie.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (teelttunnels)

3.2 Planvoornemen

Zoals reeds in hoofdstuk 1 beschreven, is de exploitatie van de kwekerij voor initiatiefnemer alleen mogelijk indien deze worden voorzien van teeltondersteunende voorzieningen. De redenen van het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen zijn de volgende:

- de kwaliteit van de planten (o.a. pot- en perkplanten) verbeteren/beschermen tegen invloeden

- van buitenaf (minder bevattelijk voor weersinvloeden);
- het kunnen laten overleven van planten gedurende de winter en het koude voor- en najaar.

De aanleg van teeltondersteunende maatregelen is de afgelopen jaren een toenemend fenomeen. Veel kwekers die nieuwe percelen aanplanten voorzien deze vanwege bovenstaande redenen van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teelttunnels.

Door de realisatie van de voorzieningen wordt voorkomen dat teelten door extreme weersomstandigheden (die de afgelopen jaren veelvuldiger zijn voorgekomen ten opzichte van eerdere jaren, het klimaat wordt extremer) compleet verloren gaan met alle financiële gevolgen van dien.



Uitsnede situatietekening

De teelttunnels, met een hoogte van ca. 3,2 meter, zijn permanent aanwezig en worden in de periode 1 oktober t/m 1 april overkapt met plastic. In de warme periode van 1 april t/m 1 oktober is deze plastic, afhankelijk van de weersomstandigheden en aanwezige planten, mogelijk minder aanwezig. Het is echter ook mogelijk dat de tunnels het gehele jaar van plastic zijn voorzien.

3.3 Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en opgaande beplanting van erven in de landschappelijke context en de bomen langs de openbare weg, de Sniekstraat. Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg rangschikt het plangebied in kaart 5 (Kwaliteitsimpuls) in een zone voor het versterken van erfbeplantingen en groenstructuren.

Er is ten aanzien van het voornemen van initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd. Daarop wordt in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan.

Om de bedrijfsgebouwen in te passen is reeds bij de ontwikkeling van de bedrijfslocatie gekozen voor een forse inpassing, namelijk een bomenhaag van Essen, Eiken, Haagbeuken en Esdoornen.

Deze bosschage zorgt ervoor dat het bedrijfsgebouw landschappelijk goed is ingepast aan de zuid-, noord- en westzijde.

Daarnaast is er ook aan de voorzijde van de bedrijfslocatie inpassing aangebracht middels hagen en bomen.

Kortom, middels deze inpassing voor de bedrijfslocatie worden ook de nu voorziene nieuwe teelttunnels landschappelijk ingepast, aangezien deze binnen de inpassingsmaatregelen zijn voorzien.

Deze inpassingsmaatregelen zorgen ervoor dat de landschappelijke effecten van onderhavige planontwikkeling tot een minimum beperkt blijven.

4 Milieuaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk onder andere de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van een planologische functiewijziging door de aanleg van de teeltondersteunende voorzieningen. Er zal door deze aanleg geen sprake zijn van een wijziging van het gebruik van het agrarisch perceel voor kwekerijactiviteiten ten aanzien van de situatie dat de kwekerijgronden niet worden voorzien van teeltondersteunende voorzieningen.

Er behoeft naar aanleiding van het bovenstaande dan ook geen bodemonderzoek te worden verricht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.1.2 Archeologisch onderzoek

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor onderhavig plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde (vrijstelling bodemingrepen tot 10.000 m²) aan de noordzijde van de bedrijfslocatie. Het planvoornemen voorziet echter niet in een verstoring van de bodem (met uitzondering van puntverstoringen),. Daarnaast is het plangebied met ca. 1.812 m² teelttunnels aanzienlijk kleiner dan 1 ha.

Aan de zuidzijde van het plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde met een vrijstelling van bodemingrepen tot 1.000 m². Het oppervlak aan teelttunnels bedraagt hier echter ca. 620 m² waarbij er ook slechts sprake is van puntverstoringen.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing en er behoeft ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zal er derhalve geen belemmering zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op onderhavige locatie.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

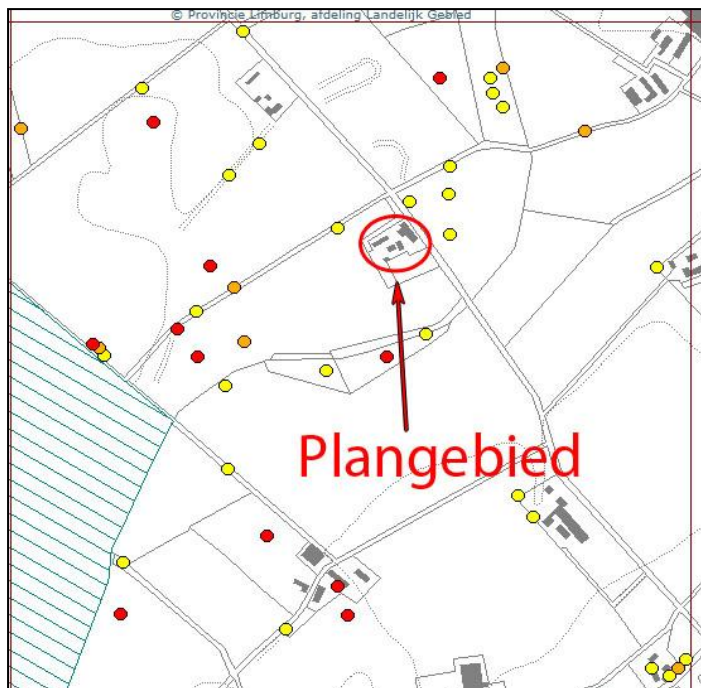
Voorliggend plan voorziet in het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen ter plekke van een bestaande akker die reeds in gebruik is voor (boom)kwekerijactiviteiten in de volle grond. Het gehele plangebied is in de bestaande situatie onverhard en dit zal in de toekomst ook zo blijven. Op deze locatie zijn, gelet op de ligging, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten.

4.3.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming (Grasmus, 2006) gedaan buiten het plangebied. Omdat ter plekke van het plangebied geen

waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan, heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna. Daarnaast heeft de plaatsing van de teelttunnels nauwelijks impact vanwege de lichte constructie. Het plaatsen van teelttunnels ter plaatse van gronden waar reeds intensieve teelt plaats vindt, zorgt er niet voor dat flora en fauna wordt aangetast. Tevens kan worden gesteld dat vanwege de intensieve teelt in de bestaande situatie, uitgesloten kan worden dat beschermde flora en fauna als gevolg van het planvoornemen wordt aangetast. Tevens heeft initiatiefnemer (zelf ook deskundig op ecologisch vlak) een veldbezoek gedaan ter plaatse van het plangebied en onderzocht naar de aanwezigheid van flora en fauna, hetgeen niet het geval bleek te zijn.



Uitsnede kaart natuurgegevens provincie Limburg

4.3.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'de Grensmaas'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 6,3 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied zodanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Sarsven en De Banen' dat is gelegen op circa 9,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

4.3.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De realisatie van de teeltondersteunende voorzieningen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een

vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot het plangebied zelf is het aspect milieuzonering niet aan de orde, omdat er slechts teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd.

Deze teeltondersteunende voorzieningen hebben bijvoorbeeld geen effecten op de aspecten geur (geen geuruitstoot), stof (geen stofuitstoot), geluid (geen geluiduitstoot) als gevaar (geen gevaar).

Tevens zijn er op korte afstand (binnen 175m) geen gevoelige objecten gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een invloed hebben op onderhavig planvoornemen. Onderhavig planvoornemen zorgt daarnaast ook niet voor nieuwe beperkingen van bedrijven.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van teeltondersteunende voorzieningen. Deze zorgen niet voor stof-uitstoot. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het realiseren van deze teeltondersteunende voorzieningen NIBM zijn. Tevens wordt voldaan aan de provinciale handreiking.

4.5.3 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het provinciale waterbeleid.

4.6.1 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van

(specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.6.2 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt.

Op de kaarten van de gemeente Leudal van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal geen afvalwater ontstaan.

Hemelwater ter plaatse van teelttunnels

Het hemelwater dat valt op de teelttunnels zal, na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Er zal geen wijziging plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Tussen de teelttunnels zal ruimte zijn waar het hemelwater kan infiltreren. Daarnaast zullen de teelttunnels worden gerealiseerd in de directe nabijheid van de aanwezige infiltratiebekkens/greppels. Hiertoe zal, indien nodig, afvloeiend hemelwater naar toe worden geleid.

Hemelwater overige (semi)verhardingen

Binnen het plangebied zal verder geen verharding of semi-verharding aanwezig zijn.

4.6.3 Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

4.7.2 Railverkeer

De teeltondersteunende voorzieningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object.

Daarnaast zijn er geen spoorwegen in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.3 Wegverkeer

Teeltondersteunende voorzieningen zijn geen geluidgevoelig object. Derhalve is ook wegverkeerslawaaï voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

4.7.4 Industrielawaai

Industrielawaai is ook niet van toepassing voor onderhavige locatie.

4.7.5 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de aanleg van extra nutsvoorzieningen. Daarnaast grenst het plangebied aan de bestaande bouwkavel waar alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn en waar eventueel op kan worden aangesloten.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen (aanleg teeltondersteunende voorzieningen) leidt niet tot een toename van verkeer. De bestaande ontsluitingsweg van de bedrijfslocatie Sniekstraat 20-12 behoeft derhalve niet gewijzigd te worden. Ook de bestaande inrit van de bedrijfslocatie behoeft als gevolg van het planvoornemen niet gewijzigd te worden.

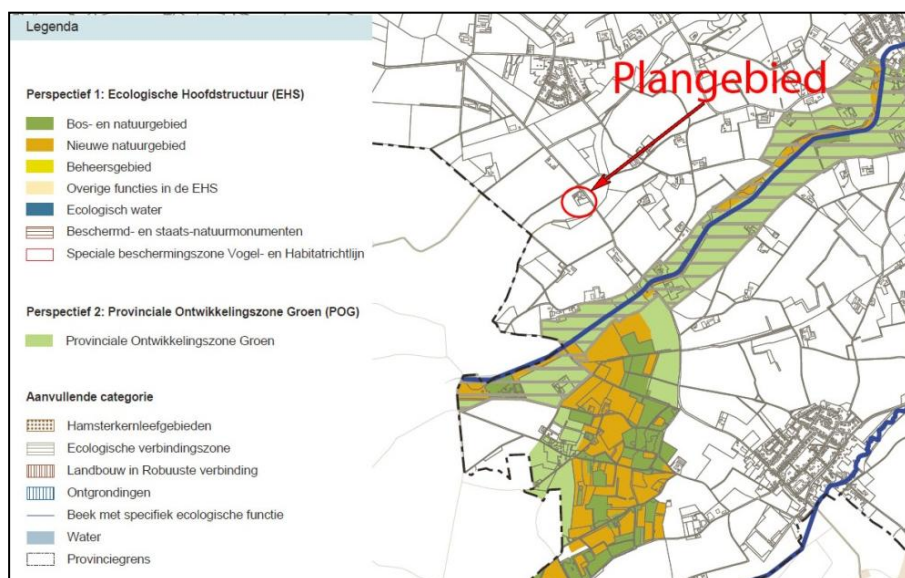
4.9.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er geen extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

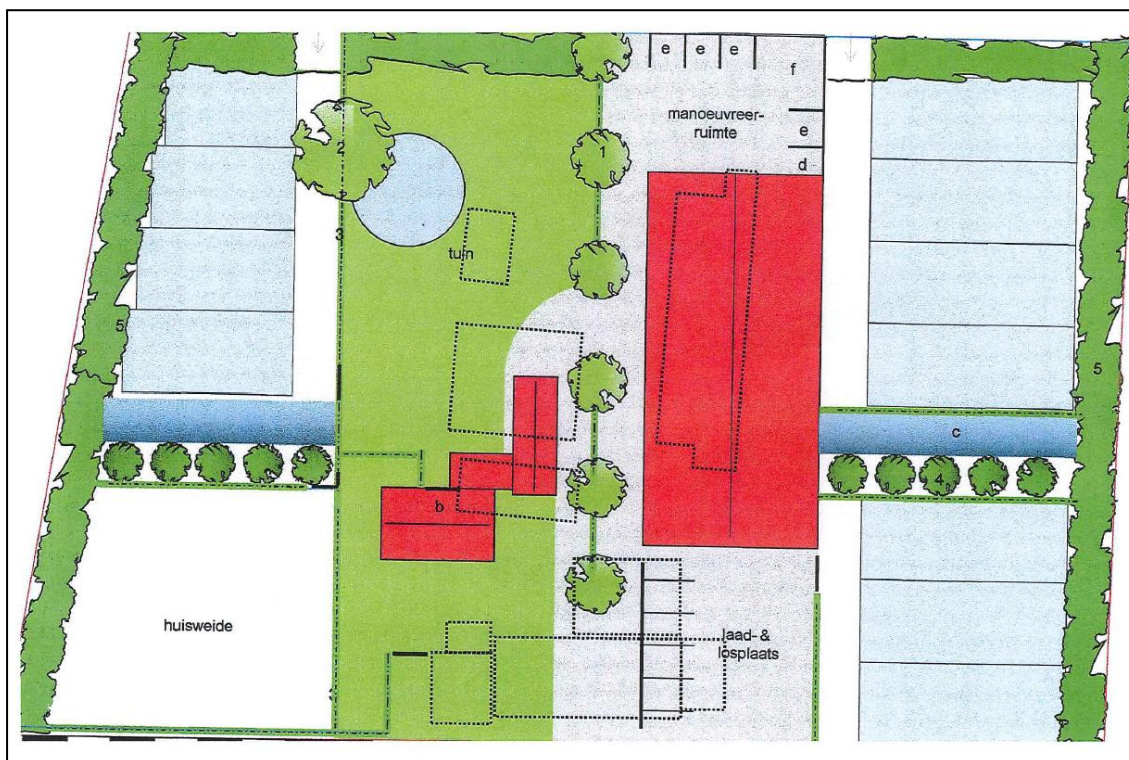


Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.10.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling kan worden gesteld dat de vereiste landschappelijke inpassing voor de teelttunnels zal worden gerealiseerd door initiatiefnemer. Deze inpassingsmaatregelen komen uit het landschappelijk inpassingsplan dat door initiatiefnemer is opgesteld in 2011-2012 tijdens de vestiging van het bedrijf op deze locatie. Er dient derhalve geen nieuwe extra inpassing gerealiseerd te worden die nog niet is opgenomen in het landschapsplan zoals hieronder is weergegeven.



Landschapsplan met aanduiding teelttunnels

De aanleg en instandhouding van de aanwezige landschappelijke inpassing is reeds privaatrechtelijk vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal en zal ook in onderhavig kader worden vastgelegd. Tevens zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.

4.11 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang.

5 Juridische aspecten

Niet van toepassing voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing aangezien dit planvoornemen 'meelift' met de formele bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan 'reparatieplan-Buitengebied' van de gemeente Leudal.

In en middels dit bestemmingsplan zijn alle juridische aspecten beschreven en vastgelegd.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De Grex-wet is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

6.2 Procedure

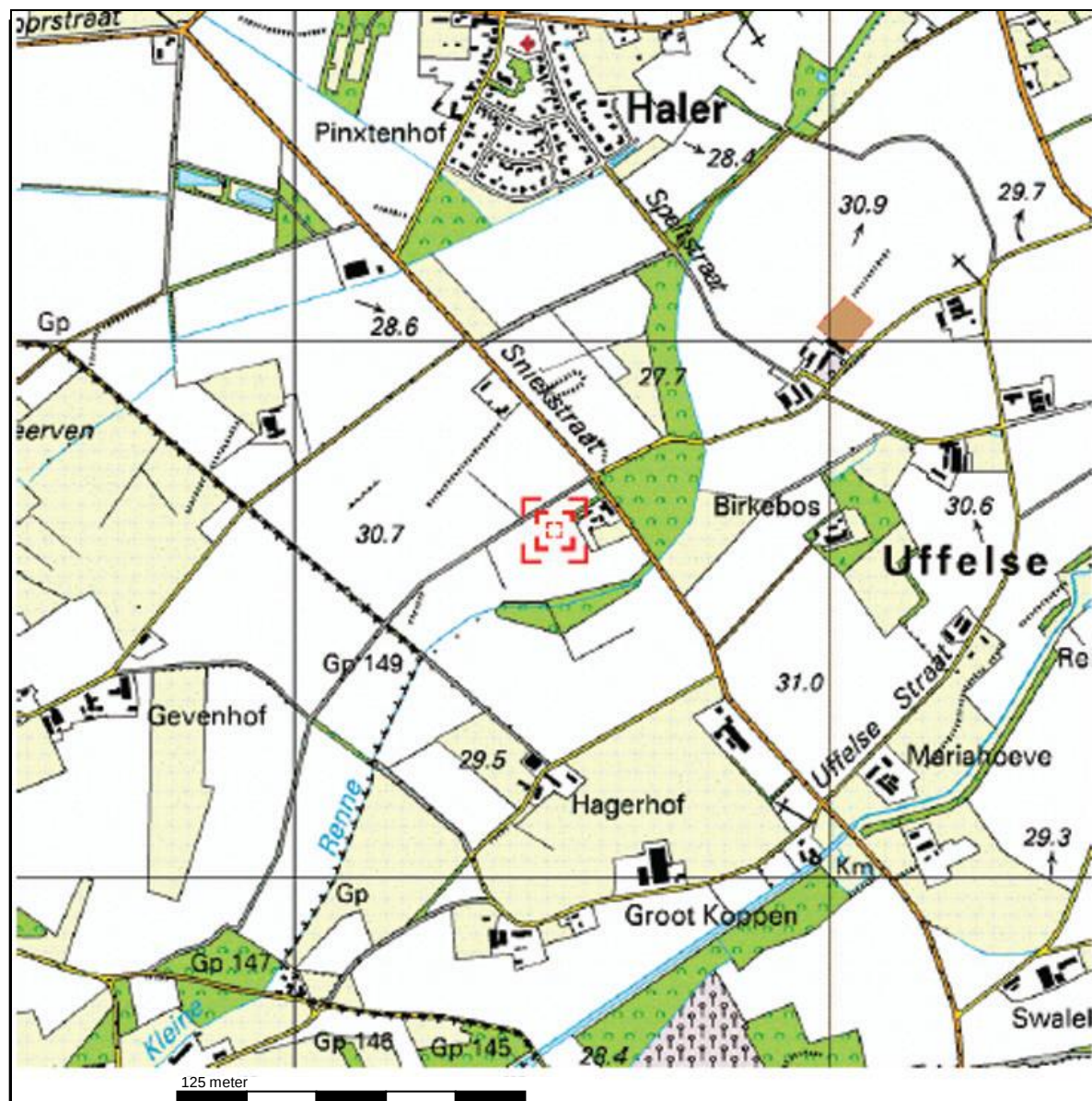
Vooroverleg is niet van toepassing bij het tot stand komen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage toegevoegd bij het nieuwe bestemmingsplan 'reparatieplan Buitengebied' van de gemeente Leudal.

Het nieuwe bestemmingsplan 'reparatieplan-Buitengebied' wordt als ontwerp ter visie gelegd. Tegen dit ontwerp bestemmingsplan en het daarin opgenomen plan voor onderhavige locatie kan 'éénieder' een zienswijze indienen bij de gemeente Leudal. Belanghebbenden kunnen tegen het vastgestelde plan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inspraakmogelijkheden op dit plan zijn daarmee afdoende geborgd.

Bij deze ontvangt U de landschappelijke inpassing van Wolfhagen Groenbeheer, Sniekstraat 10-12, 6012 RN Haler-Uffelse.

Inhoud:

	pag.
•Ligging	2
•Inpassing	2
•Wijziging bouwblok	3
•Bebouwing	3
•Toelichting bebouwing: Huidige situatie	4
•Toelichting bebouwing: Nieuwe situatie	4
•Beplanting	5
-Boomvormers	
-Singelbeplanting	
•Waterplan	6
•Verharding	6
•Bijlage 1:	7
Toepassing beplanting	
•Bijlage 2:	8
Eindsituatie	



Landschappelijke inpassing Wolfhagen Groenbeheer, Sniekstraat 10-12, 6012 RN Haler-Uffelse

Ligging

Het perceel is gelegen aan de Sniekstraat, ten zuiden van Haler nabij de Belgische grens. De omgeving van het plangebied, is grotendeels bosrijk land- en akkerbouw gebied.

Het perceel is momenteel in gebruik als woonlocatie maar heeft zijn oorsprong in de landbouw. Op het perceel staan enkele oude bouwwerken en er staat een verouderde, door het achterstallige onderhoud weinig waardevolle groensingel.

Inpassing

Het verzoek is om op het perceel de aanwezige bouwwerken te verwijderen en een nieuwe loods met een woonhuis terug te plaatsen.



Wijziging bouwblok (afb. 2)

Om te komen tot een efficiënte indeling van het bouwblok is een wijziging in de situering van het bouwblok noodzakelijk.

Deze wijziging is van invloed op de grootte van de bouwkvavel.

•Huidige oppervlakte bouwblok	3500 m ²
•Nieuwe oppervlakte bouwblok	4675 m ²

Bebouwing

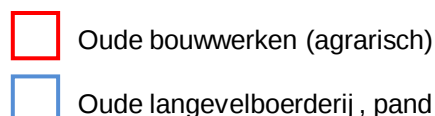
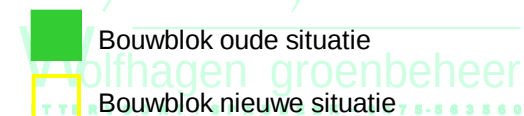
De huidige bebouwing bestaat uit bijgebouwen, o.a. stallen, schuren en een garage, een langgevelboerderij (c.a.1850) en een woonhuis (1958)

De bijgebouwen zijn sterk verouderd. De meeste bouwwerken zijn zichtbaar vervallen. Gezien de staat waarin deze verkeren komt geen enkel bijgebouw in aanmerking voor renovatie.

De langgevelboerderij nr 10 verkeert in slechte staat en is bouwtechnisch niet om te bouwen tot een woonhuis dat voldoet aan de moderne wooneisen.

Het woonhuis nr 12, vermoedelijk in 1958 gebouwd als woning voor de grootouders verkeert in goede staat. Stedebouwkundig is deze won ing echter niet behoudbaar.

Alle aanwezige bouwwerken worden verwijderd. Hiervoor in de plaats worden een bedrijfsloods, en voor woondoeleinden een nieuwe woning gebouwd. Kantoor, kantine en sanitaire voorzieningen worden in de bedrijfsloods gesitueerd.



Toelichting bebouwing: huidige situatie (afb. 3)

•Nummer 12	63 m ²
•Nummer 10	212 m ²
•Stalaanbouw nr: 10	46 m ²
•Schuur en druivenstal	111 m ²
•Garage	80 m ²
•Varkensstal	290 m ²
•Kapschuur	187 m ²
•Loopstal	<u>43 m²</u>

Totale oppervlakte bebouwd **1032 m²**

Toelichting bebouwing: nieuwe situatie (afb. 4)

•Nieuwbouw nummer 10	195 m ²
•Nieuwbouw bedrijfsloods	<u>860 m²</u>

Totale oppervlakte herbouw **1055 m²**

Voor meer informatie kunt u de massastudie raadplegen,
zie bijlage 2.



Oude bouwwerken (agrarisch)

Oude langevelboerderij, pand nr: 10 (1850)

Pand nr: 12 (1958)

Verouderde groensingel

Beplanting

De huidige groenvoorziening bestaat uit restanten van een kerstbomenopstand en een uit de kluiten gewassen erfafscheiding van coniferen.

De enige groensingel zoals aangegeven in afb. 2 is, door achterstallig onderhoud, sterk verouderd.

Deze bestaande groensingel wordt verplaatst.
(afb. 3+4)

Om de locatie beter in het landschappelijk karakter in te passen, zal de basis voor de groene randen van het perceel gevormd worden door PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie). Daarvoor zal een deel van de bestaande beplanting verwijderd worden (coniferen en verwaarloosde vegetatie). Daarvoor in de plaats komen de volgende soorten:

Boomvormers

In de nieuwe groensingel om het perceel zullen om de 15-20 meter boomvormers geplaatst worden, die in het landschappelijke plan van meerwaarde zijn als het gaat om groensingels en streekgebonden erfafscheidingen.

- Fagus sylvatica - Beuk
- Betula pendula - Berk

Singelbeplanting

Een selectie van inheemse struik- en boomvormers:

- Cornus alba - Witte cornoelje 20%
- Mespilus germanica - Dwergmispel 10%
- Amelanchier lamarckii - Drents Krenteboompje 20%
- Fraxinus excelsior - Es 10%
- Corylus avellana - dwerghazelaar 20%
- Crataegus monogina - eenstijlige meidoorn 10%
- Prunus spinosa - Sleedoorn 10%

Voor het beplantingsplan: zie bijlage 1.



 Beukenhaag

 Oude bouwwerken bestemd voor sloop

 Nieuwbouw woning

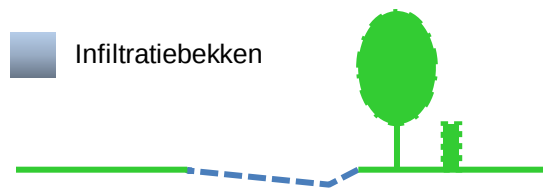
 Nieuwbouw loods

 Groensingel: Verplaatste

 Groensingel: Extra inpassing

Waterplan

Naast de groencompensatie wordt er ook een aanzet gegeven voor het waterplan, dat nodig is om het hemelwater dat valt op nieuwe verharding te bergen.

**Verharding**

Het verharde oppervlak bedraagt 1250 m²
Het halfverharde oppervlak bedraagt 600 m²

Eindsituatie

In afbeelding 5 wordt de beoogde eindsituatie weergegeven. (zie ook bijlage 3)



Fruitbomen



Laanbomen



Beukenhaag



Bebouwing

Toepassing beplanting

De toe te passen plantsoorten, aantallen, inclusief maat zijn hieronder te vinden.

Het aantal bomen op het perceel is afkomstig uit de afbeelding op de vorige pagina, in de singelbeplanting komen om de 15-20 meter bomen te staan.

De hoeveelheden die vermeld staan bij de opgaande (singel)beplanting zijn afkomstig uit het totaaloppervlak aan bosplantsoen te vermenigvuldigen met het percentage behorend bij de menging.

Dit plantgoed wordt als 'veren' aangeplant, in een driehoeks-wildverband met onderlinge plantafstanden van 1 meter. De plantstrook betreft 4 planrijen, en is daarmee dus 4 meter breed.

Bomen

<i>Aantal</i>	<i>Wetenschappelijke naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>	<i>maat</i>
•10	<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	16-18
•10	<i>Betula pendula</i>	Berk	14-16

Opgaande (singel)beplanting; ca. 1000 m2

<i>Aantal</i>	<i>Wetenschappelijke naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>	<i>maat</i>
•200	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Drents Krenteboompje	120/150 2tk
•200	<i>Cornus alba</i>	Witte kornoelje	120/150 2tk
•200	<i>Corylus avellana</i>	Dwerghazelaar	120/150 2tk
•100	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige Meidoorn	120/150 2tk
•100	<i>Fraxinus excelsior</i>	Es	100/+
•100	<i>Mespilus germanica</i>	Dwergmispel	120/150 2tk
•100	<i>Prunus spinoza</i>	Sleedoorn	100/+

•Haagbeplanting (voorzijde; ca. 55 m1)

•330	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	100-120 cm
------	-------------------------	----------	------------



Tuin-park-en terreinverzorging

Wolfhagen groenbeheer

anemoonstraat 10, 6014 AH, ITTERVOORT / SPAUBEEK – 0475-563560

