

## **Overeenkomst kwaliteitsverbetering Horst aan de Maas inzake bestemmingsplan uitbreiden akkerbouwbedrijf op de locatie Veestraat 8 in Meerlo**

### **Partijen:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Horst aan de Maas, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas van [*datum besluit college tot aangaan van deze overeenkomst wordt ingevuld als college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen*], te dezen vertegenwoordigd door burgemeester ir. C.H.C. van Rooij, hierna te noemen "de gemeente",  
  
en
2. Maatschap Cornelissen-Peelen, Veestraat 6, 5864 CD in Meerlo, vertegenwoordigd door de heer P.A.E. Cornelissen en mevrouw P.C.J. Cornelissen-Peelen, hierna te noemen "de Initiatiefnemer".

### **In aanmerking nemende, dat:**

- de gemeente Horst aan de Maas en de provincie Limburg naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van de provincie Limburg streven, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- de Provincie Limburg, ter concretisering van de ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, beleid heeft geformuleerd, dat is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg alsmede in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009, en nader is uitgewerkt in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010;
- de gemeente het provinciale beleid nader heeft geconcretiseerd in een gemeentelijke Structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die op 9 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke Structuurvisie ertoe strekken dat door de gemeente in beginsel medewerking kan worden verleend aan bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen indien ter plaatse of elders, ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een naar het oordeel van de gemeente bevredigende kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd, opdat – per saldo – de omgevingskwaliteit wordt bevorderd;

- de Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om de akkerbouwactiviteiten van de Veestraat 6 in Meerlo naar de Veestraat 8 in Meerlo te verplaatsen als gevolg van de beëindiging van de agrarische activiteiten op de locatie Veestraat 6 in Meerlo. Hiertoe worden de akkerbouwactiviteiten op de locatie kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie H, nummer 273 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend Veestraat 8 in Meerlo uitgebreid en is ook een grotere bouwkevel nodig voor de bouw van een werktuigenberging, een werkplaats, een aardappelloods en een bedrijfswoning te realiseren;
- voor de ruimtelijke ontwikkeling geen exploitatieplan in de zin van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld;
- de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse tot een zodanig verlies van de omgevingskwaliteit leidt, dat zij –op zichzelf beschouwd– zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke ordening slechts sprake kan zijn indien het verlies van de omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd;
- met het oog hierop een compensatie in de vorm van een duurzame kwaliteitsverbetering, als hierna nader uitgewerkt, is bedongen van de Initiatiefnemer;
- uit het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke Structuurvisie zowel de invulling van de kwaliteitsverbetering als de noodzaak tot koppeling van de ruimtelijke ontwikkeling aan de kwaliteitsverbetering volgt, zodat enkel bij realisatie van beide – per saldo – sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en de gemeente dan ook slechts kan instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer deze gepaard gaat met de kwaliteitsverbetering;
- de Initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard bij te dragen aan kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals deze zijn beschreven in de hiervoor genoemde vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie;
- partijen de afspraken die zij in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

## **Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

### **Artikel 1: Ruimtelijke ontwikkeling**

De Initiatiefnemer beoogt op de locatie Veestraat 8 in Meerlo, kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie H, nummer 273 (gedeeltelijk) de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:

- Vergroting agrarische bouwkaavel van circa 5.023 m<sup>2</sup> naar circa 10.250 m<sup>2</sup> ten behoeve van de uitbreiding van de akkerbouwactiviteiten, binnen welke bouwkaavel naast de al aanwezige bebouwing zullen worden gerealiseerd:
- Een werktuigenberging;
- Een werkplaats;
- Een aardappelloods;
- Een bedrijfswoning.

Deze ontwikkeling is nader omschreven in de bij deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte planbeschrijving en verbeelding (het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan) en wordt hierna aangeduid als "ruimtelijke ontwikkeling".

### **Artikel 2: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling**

- 2.1 De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen om te waarborgen en te bevorderen dat de planologische en vergunningsprocedures die zijn vereist voor de ruimtelijke ontwikkeling snel en ononderbroken worden doorlopen.
- 2.2 De Initiatiefnemer dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanvraag van alle door hem benodigde planologische procedures en vergunningen die volgens de geldende wetgeving zijn vereist voor het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling.
- 2.3 De Initiatiefnemer dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor eventuele onderzoeken die samenhangen met het aanvragen van de in artikel 2.2 genoemde planologische procedures en vergunningen.
- 2.4 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan de aanvang van de (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden voordat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling alle noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en alle noodzakelijke plannen zijn vastgesteld, alle noodzakelijke vergunningen en andere overheidstoestemmingen zijn verleend. Dit geldt onverminderd het bepaalde in artikel 3.6.
- 2.5 De Initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.

### **Artikel 3: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de kwaliteitsverbetering**

- 3.1 De Initiatiefnemer verplicht zich een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren overeenkomstig het als bijlage 2, 3 en 4 bij deze overeenkomst gehechte landschappelijk inpassingsplan inclusief waterparagraaf, opgesteld door Econsultancy op 2 april 2014, rapportnummer 12063455 (bijlage 2), het positieve wateradvies van het Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 2 december 2014, kenmerk PaVH/JaBr/2014.28234 (bijlage 3), en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 7 oktober 2014 (bijlage 4).

- 3.2 De Initiatiefnemer wacht met de start van de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling en de in artikel 3.1 bedoelde ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de hemelwatervoorzieningen tot het moment dat de voor de ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijke planologische procedures en vergunningen onherroepelijk zijn.
- 3.3 De initiatiefnemer realiseert de in artikel 3.1 bedoelde ruimtelijke en landschappelijke inpassing zo veel mogelijk gelijktijdig met de ruimtelijke ontwikkeling. De initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening de in artikel 3.1 bedoelde ruimtelijke en landschappelijke inpassing te hebben gerealiseerd.
- 3.4 Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,-- per overtreding, zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

#### **Artikel 4: Instandhouding tegenprestatie**

- 4.1 De Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in artikel 3.1, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding kan worden overgedragen aan een natuurbeheersorganisatie.
- 4.2 De Initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de Initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichting. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de Initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de Initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de gemeente een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000,--, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 4.3 De Initiatiefnemer dient de gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 4.4 Tevens is de Initiatiefnemer verplicht de in de artikelen 4.1 en 4.3 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan, woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000,-- ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

**Artikel 5: Verplichtingen gemeente**

De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen c.q. vergunningaanvragen die nodig zijn voor de realisering van de ruimtelijke ontwikkeling en de fysieke kwaliteitsbijdrage, als bedoeld in artikel 3.1, zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst in procedure te brengen. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

**Artikel 6: Schade aan gemeentelijke eigendommen**

Eventuele schade die wordt aangericht aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van door of namens de Initiatiefnemer verrichte werkzaamheden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer en worden door de Initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

**Artikel 7: Toezicht**

- 7.1 De gemeente is bevoegd toezicht te houden op de (bouw-)werkzaamheden die de Initiatiefnemer in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling uitvoert.  
De Initiatiefnemer zal daartoe aan de gemeente, of aan door de gemeente met toezicht op de naleving van de (bouw-)werkzaamheden belaste personen en de daartoe nodige deskundigen en/of werktuigen te allen tijde toegang verlenen tot het werk en het werkterrein.
- 7.2 Het in artikel 7.1 bepaalde laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor de door of namens hem te realiseren ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.
- 7.3 Het in de artikelen 7.1 en 7.2 bepaalde geldt ook ten aanzien van de in artikel 3.1 genoemde compenserende maatregelen, waarvan de uitvoering een van de voorwaarden vormt voor de toestemming tot ontwikkeling.

**Artikel 8: Leges en heffingen**

De Initiatiefnemer is gehouden tot betaling van leges en heffingen conform de gemeentelijke legesverordening.

**Artikel 9: Contractsovername en derdenwerking (kettingbeding)**

- 9.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de hem uit deze overeenkomst toekomende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van het perceel, over te dragen aan een derde.
- 9.2 De in artikel 9.1 genoemde beperking vervalt zodra de ruimtelijke ontwikkeling conform de planologische maatregel is verwezenlijkt en de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 9.3 De Initiatiefnemer is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de gemeente gelijke verplichtingen opleggen, zulks bij niet nakoming op verbeurde van een onmiddellijk opeisbare éénmalige boete ten behoeve van de gemeente van € 5.000,--, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

**Artikel 10: Recht van ontbinding**

- 10.1 De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien:
- a. de Initiatiefnemer zijn verplichtingen als genoemd in de artikelen 2, 3 en 4 niet nakomt, of;
  - b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de gemeente heeft verstrekt, of;
  - c. de Initiatiefnemer zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Alsmede in het geval de Initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, respectievelijk de dag waarop de Initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- 10.2 Het recht van ontbinding kan door de gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.
- 10.3 De Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de gemeente bij ontbinding van deze overeenkomst ingevolge het bepaalde in dit artikel generlei verplichting heeft of zal hebben tot vergoeding van de schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van het recht van ontbinding door de gemeente.

**Artikel 11: Publiekrechtelijke positie**

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

**Artikel 12: Inwerkingtreding en looptijd**

Deze overeenkomst treedt na ondertekening door beide partijen in werking en blijft van kracht zolang als voor de volledige uitvoering van haar bepalingen noodzakelijk is.

**Artikel 13: Wijziging of aanvulling**

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

**Artikel 14: Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 14.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 14.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Roermond.

**Artikel 15: Bekendheid inhoud overeenkomst**

- 15.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
- 15.2 Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de werking van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet. Partijen verplichten zich dan jegens elkaar er naar te streven om voor de nietige of vernietigbare bepaling van deze overeenkomst een regeling in de plaats te stellen waarbij zoveel als mogelijk recht wordt gedaan aan hetgeen in de onderhavige overeenkomst is vastgelegd.

**Artikel 16: Bijlagen**

- 16.1 Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
- Bijlage 1: Planbeschrijving en verbeelding van de ruimtelijke ontwikkeling (het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan)
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan d.d.2 april 2014, rapportnummer 12063455
- Bijlage 3: Wateradvies van het Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 2 december 2014
- Bijlage 4: Advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 7 oktober 2014.
- 16.2 De in artikel 16.1 opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

De gemeente,

Ir. C.H.C. van Rooij

Plaats  
d.d.

Horst  
16-01-2015

De Initiatiefnemer,

Maatschap Cornelissen-Peelen,  
P.A.E. Cornelissen P.C.J. Cornelissen-Peelen

Plaats  
d.d.

Meerlo  
24-12-2014





## **BIJLAGE 1**

Planbeschrijving en verbeelding van de ruimtelijke ontwikkeling (wordt bijgevoegd na vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad)



## **BIJLAGE 2**

Landschappelijk inpassingsplan d.d. 2 april 2014, rapportnummer 12063455



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

VEESTRAAT 8

TE MEERLO



GEMEENTE HORST AAN DE MAAS



- ✿ Bodem
- ✿ Waterbodem
- ✿ Water
- ✿ Archeologie
- ✿ Ecologie
- ✿ Milieu

Ecologie

# Landschappelijk Inpassingsplan Veestraat 8 te Meerlo in de gemeente Horst aan de Maas

<b>Opdrachtgever</b>	Maatschap Cornelissen-Peelen Veestraat 6 5864 CD Meerlo
<b>Project</b>	HOR.AR.V.LIP_V2
<b>Rapportnummer</b>	12063455
<b>Status</b>	Eindontwerp
<b>Datum</b>	2 april 2014
<b>Vestiging</b>	Boxmeer
<b>Opeteller</b>	Ing. A.A. van Grinsven
<b>Paraaf</b>	
<b>Kwaliteitscontrole</b>	Ing. J. Winkelhorst
<b>Paraaf</b>	



#### *Kwaliteitszorg*

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

#### *Betrouwbaarheid*

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de locatie voor beschermde soorten. Het incidenteel voorkomen van beschermde soorten is echter nooit met zekerheid te voorspellen. Econsultancy accepteert derhalve op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING .....	1
2.	PLANGEBIED .....	2
2.1	Algemene beschrijving huidige situatie .....	2
2.2	Situatie na wijziging bestemming .....	4
3.	INVENTARISATIE .....	5
3.1	Fysische kenmerken van het gebied .....	5
3.2	Terreininspectie .....	6
3.3	Omgevingsfactoren .....	6
4.	ONTWERP .....	8
4.1	Algemene referentie en randvoorwaarden .....	8
4.2	Aandachtspunten overig .....	8
5.	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN .....	9
5.1	Huidige situatie .....	9
5.2	Toekomstige situatie .....	9
6.	BRONNEN EN LITERATUUR .....	13

## 1. INLEIDING

Econsultancy heeft, via Arvalis, van Maatschap Cornelissen-Peelen opdracht gekregen voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van een toekomstige herinrichting van de locatie Veestraat 8 te Meerlo in de gemeente Horst aan de Maas.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Doel van het plan is te komen tot een landschappelijke inpassing van de voorgenomen ingreep, zodat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering.

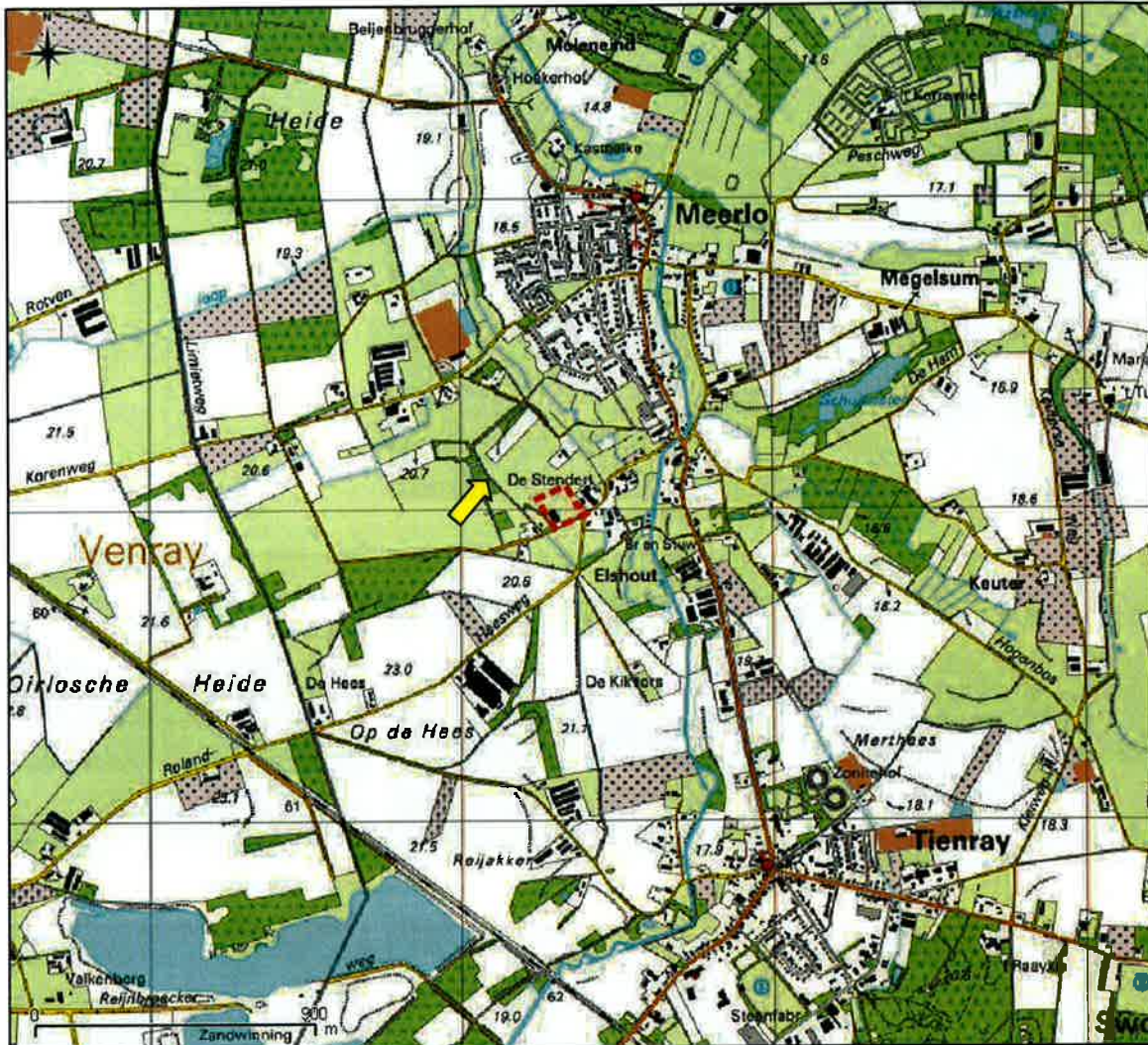
Ten behoeve hiervan heeft vooroverleg met de initiatiefnemer en een veldbezoek plaatsgevonden. Op deze wijze is inzicht verkregen omtrent de wensen en doelen ten aanzien van het beleid en de landschappelijke kwaliteiten van de locatie en de directe omgeving ervan. Middels bureaustudie zijn de overige relevante gegevens verzameld, zoals het herleiden van een streefbeeld aan de hand van historisch kaartmateriaal. Bij het veldbezoek zijn de huidige landschappelijke kenmerken van de omgeving beoordeeld. Verder zijn de groeiplaatsomstandigheden op de locatie ingeschat. Met behulp van de verzamelde informatie afkomstig van het vooroverleg, het veldbezoek en de bureaustudie, is het inpassingsplan verder uitgewerkt.



## 2. PLANGEBIED

### 2.1 Algemene beschrijving huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Veestraat 8 te Meerlo in de gemeente Horst aan de Maas. Het perceel, waar de locatie deel van uitmaakt, is kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie H, nummer 273. Volgens de topografische kaart van Nederland, kaartblad 52 E (schaal 1:25.000), zijn de coördinaten van het midden van de locatie  $X = 203.295$ ,  $Y = 391.010$ .



Figuur 1. Topografische ligging van de onderzoekslocatie.

De locatie is bebouwd met een schuur. Ten oosten is een grasland gelegen en ten noord(oost)en een agrarisch bouwland (graan). De locatie bevindt zich in het buitengebied van Meerlo, bestaande uit agrarische bouwlanden met bijbehorende bedrijfsbebouwing en enkele bospercelen.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 8 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



**Figuur 2.** Luchtfoto onderzoekslocatie en directe omgeving



**Figuur 3.** Aanwezig schuur op locatie



**Figuur 4.** Zicht op oostelijke gelegen perceel



**Figuur 5.** Noordelijk akkerland van de onderzoekslocatie



**Figuur 6.** Onderzoekslocatie gezien vanuit oostelijke zijde



**Figuur 7.** Onderzoekslocatie gezien vanuit zuidoostelijke zijde

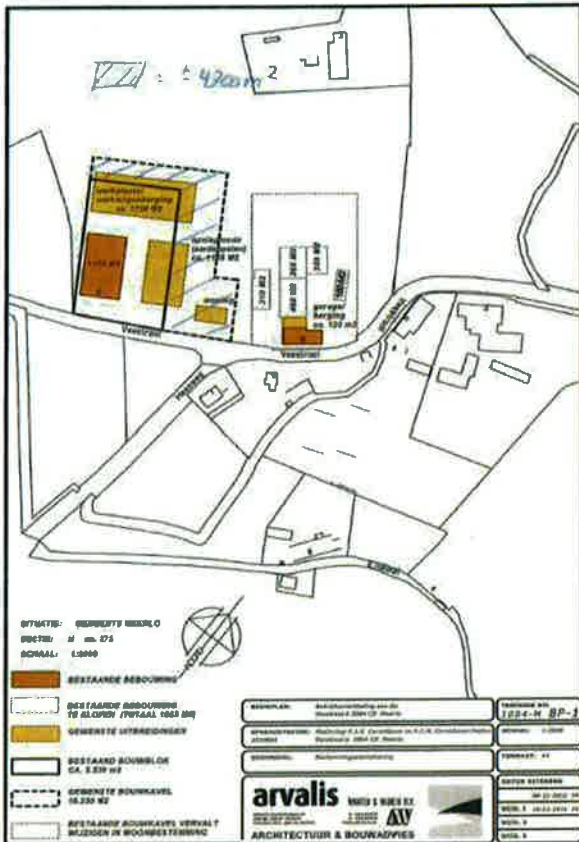


**Figuur 8.** Percelen aan overzijde Veestraat

## 2.2 Situatie na wijziging bestemming

De initiatiefnemer is voornemens nieuwbouw op de onderzoekslocatie te realiseren. Op de onderzoekslocatie zal de nieuwbouw bestaan uit een woning, opslagloods van aardappelen en een werkplaats/werktuigenloods. Het bouwblok zal een oppervlak van circa 4.700 m<sup>2</sup> hebben. Ten behoeve van de bouwblokuitbreiding zal het aanwezige agrarische bouwland verdwijnen.

De locatie is gelegen in het buitengebied van Meerlo. In onderhavige rapportage zal het gehele gewenste bouwkvak landschappelijk worden ingepast. Zie figuur 9 voor een tekening van de locatie.



**Figuur 9.** Plantekening

### 3. INVENTARISATIE

#### 3.1 Fysische kenmerken van het gebied

##### ***Geomorfologie en bodemopbouw***

De geomorfologische kaart geeft aan dat de locatie zich bevinden op in een gebied met de aanduiding 3L5; Dekzandruggen (al dan niet met oud bouwlanddek). De noordoosthoek van de locatie valt tevens in een gebied met de aanduiding 3K14; Dekzandrug (al dan niet met oud bouwlanddek). De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 52 Oost, 1975 (schaal 1:50.000), uit een hoge bruine enkeerdgrond, welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak leemig fijn zand. Rondom de locatie bestaat de originele bodem uit veldpodzolgronden, vorstvaaggronden, vlakvaaggronden en veldpodzolgronden. Het betreffen voornamelijk leemarme tot zwakleemige fijne zandgronden.

##### ***Cultuurhistorie***

De omgeving van de locatie kent vanuit het verleden een heidelandschap met weinig bomen en struiken. Op de militaire kaarten is duidelijk te zien dat bosaanplant heeft plaatsgevonden. Het heidelandschap is ontgonnen en zijn de bosaanplant is vervolgens weer gekapt ten behoeve van landbouwgebruik. Fragmentarisch zijn nattere gedeelten in de vorm van broekbos en vennen gelegen. De locatie betreft een oude akkerrand op de grens van het rivierengebied en het zandgrondlandschap. Vroeger waren regionaal eveneens hakhout- en geriefbosjes aanwezig. De locatie is gelegen tussen de Oirloese Heide en de zijtak van de Molenbeek.



**Figuur 10.** Historische kaarten onderzoekslocatie en directe omgeving (bron: watwatwaar.nl)

### **Geohydrologie**

Tectonisch gezien ligt de locatie in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Tegelenbreuk en aan de noordoostzijde door de Grensbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van  $\pm 30$  m en wordt gevormd door de grove en grindrijke Formatie van Veghel. Op deze fluviatiele formatie liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van  $\pm 5$  m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de Formatie van Breda. De Formatie van Breda bestaat uit glauconietrijke, groengrijze tot groenzwarte zanden en (zandige) klei.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt  $\pm 14,5$  m +NAP en de maaiveldhoogte op circa 20,5 m +NAP, waardoor het grondwater zich op  $\pm 6$  m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 52 Oost, 1975 (schaal 1:50.000), in noordoostelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de locatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de locatie. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

### **3.2 Terreininspectie**

Er is op 13 juli 2012 een terreininspectie uitgevoerd, die gericht is geweest op de inventarisatie van bestaande landschappelijke waarden, dan wel inventarisatie van begroeiing die in het kader van onderhavig onderwerp als niet passend worden beoordeeld.

De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie is als volgt te beschrijven:

Het maaiveld ter plaatse van de locatie is redelijk vlak, zonder een enigszins aflopende richting. Op de locatie zijn, in de huidige situatie, weinig bomen en struiken aanwezig. In de directe omgeving is wel veel groen aanwezig in de vorm van bomen en struiken. Langs de wegen in de omgeving staan diverse struiken en bomen, waaronder voornamelijk zomereik, lijsterbes en vogelkers. De locatie is bij de toe- en afritten verhard. In de huidige situatie is geen sprake van veel samenhang met de omgeving gezien het een schuur/stal betreft met rondom agrarisch bouwland zonder bomen en struiken.

### **3.3 Omgevingsfactoren**

#### ***Reeds uitgevoerde projecten in de omgeving***

Voor zover bekend zijn in de directe nabijheid van de locatie onlangs geen landschappelijke beplantingsplannen en/of landschappelijke inpassingplannen gerealiseerd. Het versterken van reeds aanwezige structuren zal worden meegenomen.

#### ***Natuurwaarden***

##### ***Natura 2000***

De locatie is gelegen op een afstand van circa 5,5 km van de Natura 2000-gebieden Boschhuizerbergen en de Maasduinen. Deze gebieden bevinden zich ten noordwesten en respectievelijk ten noordoosten van de locatie.

#### ***Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen***

De locatie maken geen deel uit van de EHS. De locatie ligt op minimaal 600 m afstand van een gebied behorend tot de EHS. Het betreft de westzijde van Meerlo. De locatie maken geen deel uit van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).



**Figuur 11.** Ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van de EHS (donker groen, oranje en geel) en de POG (licht groen).

**Overig**

Er zijn geen voornemens tot (grootschalige) landinrichtingsprojecten bekend. Van (zware) industrie op enige afstand van de locatie is geen sprake.

## 4. ONTWERP

### 4.1 Algemene referentie en randvoorwaarden

Ten behoeve van het opstellen van onderhavig plan is na overleg met de gemeente Horst aan de Maas (contactpersoon de heer J. Claessens) aangesloten op het Landschappelijk Ontwikkelingsplan. De belangrijkste factor is echter dat het ingepast wordt in het karakter van de directe omgeving en de aanplant gebiedseigen soorten betreft.

De locatie betreft een oude akkerrand op de grens van het rivierengebied en het zandgrondlandschap. De locatie is gelegen tussen de Oirloose Heide en de zijtak van de Molenbeek.

Het huidige landschap rondom de locatie heeft als kernkwaliteiten; grote openheid, grootschalig karakter, enkele kleine oppervlakte fruitboomgaarden, fragmentarisch gelegen bospercelen en lijnvormige beplanting langs de infrastructuur. De boomsoorten in de omgeving betreffen voornamelijk zomereiken en knotwilgen.

### 4.2 Aandachtspunten overig

#### ***Natuurwaarden***

Hoewel de locatie op enige afstand van een verbindingszone van de EHS is gelegen, worden mede vanwege het kleine oppervlak van de locatie, geen mogelijkheden gezien een impuls geven aan de verspreiding van betreffende soorten, anders dan het algemene positieve effect die het landschappelijk inpassingsplan heeft op de natuur. Het is verder niet bekend dat in de omgeving populaties aanwezig zijn waarmee rekening gehouden kan worden.

#### ***Zicht***

In onderhavige situatie betreft het op de locatie een erf met open karakter met aanzicht op de vee-stal/schuur. In de directe omgeving is enige camouflage door beplanting, zodat het totaalbeeld rustiger wordt, gebiedseigen. Deze karaktereigenschap is hierdoor gewenst voor een betere inpassing in het landschap. Ter plaatse van het oostelijk gelegen perceel, Veestraat 6, zullen de bedrijfsgebouwen verdwijnen. Op dit perceel zal de bedrijfsvoering veranderen in enkel een woonfunctie.

#### ***Interactie met agrarisch gebruik omliggende percelen***

Met betrekking tot schaduw van nieuw aan te planten (hoge) bomen, wordt gesteld dat hiervan weinig tot geen hinder zal ontstaan, op de omliggende (grootschalige) agrarische percelen.



## 5. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

### 5.1 Huidige situatie

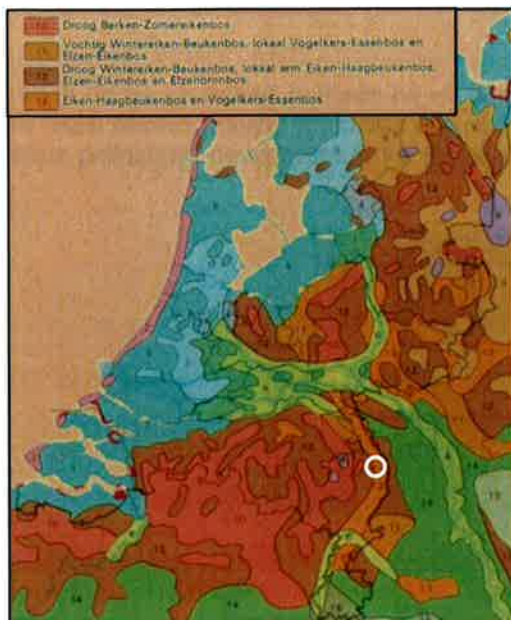
In de huidige situatie is geen beplanting in de vorm van bomen en struiken aanwezig op de onderzoekslocatie zelf. De aangrenzende bomen en struweel kan gehandhaafd blijven, omdat deze ten behoeve van de nieuwbouw geen hinder vormen. De aanwezige en te handhaven beplanting zullen meegenomen worden in de landschappelijke inpassing.



**Figuur 12.** Huidige situatie weergegeven op de meest recente luchtfoto.

### 5.2 Toekomstige situatie

Op basis van grondsoort, grondwaterstand en luchtkwaliteit zijn er weinig beperkingen aangaande de keuze van plantmateriaal. De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) van de drogere delen van regionale situatie betreft een droog Wintereiken-Beukenbos, lokaal arm Eiken-Haagbeukenbos en Elzen-Eikenbos en Elzenbonbos. Bij de nattere delen is een PNV van Eiken-Haagbeukenbos en Vogelkers-Essenbos. Zie figuur 13 voor een overzicht van de PNV in Nederland met daarin globaal de ligging van de onderzoekslocatie.



Figuur 13. Potentieel Natuurlijke Vegetatie op landelijk niveau; globale ligging locatie witte cirkel (bron: atlas van Nederland)

Gezien de begrenzingen van de locatie en de ligging in het buitengebied van Meerlo wordt invulling gegeven aan de kenmerken van het landschap in het buitengebied van Meerlo. Het inpassingsplan heeft als basisgedachte om de bebouwing op de locatie tot één element samen te smeden met de omgevingskenmerken. De volgende eigenschappen zijn betrokken bij het inpassingsplan:

- Zichtlijnen open houden;
- Agrarisch gebruik mag zichtbaar zijn;
- Geen gesloten karakter;
- Transparante inheemse beplanting;
- Aansluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische context van het gebied;

De cultuurhistorie van de regio betreft een ontgonnen heide- en boslandschap met fragmentarisch nattere gedeelten in de vorm van broekbos en vennen. Eveneens waren hier in vroegere tijden hakhout- en geriefbosjes aanwezig. De onderzoekslocatie betreft een akkerrand op de grens van het rivierengebied en het zandgrondlandschap. De locatie is gelegen tussen de Oirloose Heide en de zijtak van de Molenbeek. Om aan te sluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische context van het gebied zal een deel ingericht worden als geriefhout/hakhoutbosje.

De omgeving kent in de huidige situatie reeds een grote openheid met veel agrarische bouwlanden en weiland. Her en der zijn (kleine) bospercelen gelegen en hoogstamweides. Het agrarisch gebruik van de locatie is vanaf diverse richtingen momenteel zichtbaar en heeft in de huidige situatie een open karakter. Om de bebouwing enigszins te camoufleren is aangesloten aan het landschappelijke karakter in de omgeving. Om de locatie een iets meer gesloten karakter te geven is gekozen voor de aanplant van enkele hoogstam fruitbomen, solitaire bomen en een lage haag. Daarnaast zal de realisatie van knotbomen langs de ontsluitingsweg zorgen voor een aansluiting op de in de omgeving aanwezige lijnvormige beplanting langs de infrastructuur. De aan te planten bomen zorgen voor een verhoging van esthetische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden, waarbij de hoogstamfruitbomen zorgen voor verdichting van het landschap tussen de nieuw te realiseren bebouwing en de sloop van de bedrijfspanden aan Veestraat 6. De hoogstamfruitbomen kunnen omzoomd worden met een haag.



**Figuur 11.** Toekomstige situatieschets.

In tabel I is een overzicht gegeven van de toe te passen soorten en het beheer. Het ontwerp met daarin knotbomen, hoogstamfruitbomen, gerief/hakhoutbosje, lage haag en solitaire bomen nabij de nieuw te realiseren bebouwing wordt de (toekomstige) bebouwing, ondanks een jaarlijks toenemend volume "groen", licht gecamoufleerd. De aanplantperiode en het ontwikkelings- en regulierbeheer dient goed afgestemd te worden met een ter zake kundige op dit gebied. Door een overeenkomst met een bijvoorbeeld een plaatselijke hovenier aan te gaan kan de duurzaamheid van de inrichting gegarandeerd worden.

**Tabel I. Soortenlijst en toepassing**

Toepassing	Soorten	Soorten	Aantal benodigd	Beheersvoorstel (afstemmen met een ter zake kundige)
Hoogstamfruitbomen	Combinatie van oud rassen; appel, peer, pruim en zoete kers	Circa 1.500 m <sup>2</sup>	150 stuks	Iedere twee tot drie jaar in januari-februari snoeien, met uitzondering van kers. Deze moet worden gesnoeid na de oogst (augustus-september).
Solitaire bomen (sier tuin woning)	Tamme kastanje, beuk of zomereinde	Sier tuin rondom woning circa 30 bij 25 meter	3	
Knotbomen	Combinatie van zomereinde, zwarte els en es	Circa 80 meter	8 stuks	om de vier tot zes jaar knotten Het knotten tussen half november en half maart
Gerief/hakhoutbosje	Combinatie van els, es, tamme kastanje, zoete kers, haagbeuk, zomereik en winterelk	Circa 1.500 m <sup>2</sup>	650 stuks	els om de 6 à 10 jaar bovenstaanders kappen es om de 5 à 7 jaar bovenstaanders kappen eik om de 10 à 15 jaar bovenstaanders kappen
Lage haag (eventueel tevens rondom hoogstamfruitbomen)	Haagbeukenhaag of gemengde haag van Spaanse eik, liguster, krent en Gelderse roos	Circa 75 meter bij sier tuin woning	150 stuks bij sier tuin woning	Snoeihoogte 120 cm

## 6. BRONNEN EN LITERATUUR

- Berendsen, H.J.A., 2004. De vorming van het land. GeoMedia, Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht
- Hotman, R., 2004. Van den Berk over bomen, Van den Berk boomkwekerijen
- Maes, B., 2007. Inheemse bomen en struiken, Boom Uitgevers Amsterdam
- Geohydrologische kaart (1:100.000), 1983, TNO
- Bodemkaart (1:50.000), 1975, Stichting voor bodemkartering
- Meijden, R., 2005. Heukels' Flora van Nederland. Wolters-Noordhoff bv
- Vermeulen, N., 2010. Bomen en struiken encyclopedie. Rebo productions bv Lisse
- Wateratlas Provincie Limburg
- Watwaswaar.nl
- Dinoloket.nl



**BIJLAGE 3**

Wateradvies d.d. 2 december 2014 van het Waterschap Peel en Maasvallei







uw kenmerk: NL.IMRO.1507.MRVEEST Gemeente Horst aan de Maas  
RAAT8 Postbus 6005  
uw brief van: 5 november 2014 5960 AA HORST

kenmerk: PaVH/JaBr/2014.28234  
datum: 2 december 2014  
verzonden:

**02 DEC. 2014**

Onderwerp: Wateradvies voorontwerp BP Veestraat 8 te Meerlo, 2014.24919

Geachte heer, mevrouw,

Op 5 november 2014 heeft uw gemeente een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Peel en Maasvallei\* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan. Watertoetsloket Peel en Maasvallei\* heeft dit plan beoordeeld en geconstateerd dat alle waterbelangen, zowel kwantitatief als kwalitatief, goed zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Wel willen wij u erop wijzen dat de berekeningswijze voor de inhoud van de wadi niet conform ons toetsingskader is uitgevoerd. Wij gaan uit van een bergingscapaciteit van 50 mm in 24 uur (T=10) met een doorkijk naar de effecten bij 84 mm in 48 uur (T=100). Overigens is de door u aangehouden "2 \* T=2", 70 mm in 24 uur eveneens een redelijke benadering van een T=100 gebeurtenis volgens de regenduurlijnmethode.

De voorziene bergingsvoorzieningen zijn ruimschoots voldoende om het afwaterende hemelwater te bergen. Tevens wijzen wij u op het regelmatig plegen van onderhoud, mede omdat de berging plaats vindt in een kaphoutbossage en een boomgaard, waarbij stronken, stammen, dood hout en bladophoping tot een significante reductie van de bergingscapaciteit kunnen leiden.

Dit overwegende, geven wij voor dit plan een positief wateradvies af.

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met Jan Willem Bronkhorst, via 077 - 3891 107 of stuur een e-mail naar [JanWillem.Bronkhorst@wpm.nl](mailto:JanWillem.Bronkhorst@wpm.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens het Dagelijks Bestuur van Waterschap Peel en Maasvallei,

ing. P.J. (Paul) Heeskens MBA  
Procesmanager Vergunningen

\* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg.



## **BIJLAGE 4**

Advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 7 oktober 2014



Arvalis B.V.  
De heer T. Bergsma  
Oude Rijksweg 32  
6271 AA GULPEN

datum: 22 oktober 2014                      ons kenmerk:  
uw brief van:                                      Kenmerk:  
doorklesnr.: 077-4779557                      behandeld door: Jos Hesen  
Bijlage:    onderwerp: Wijzigen agrarisch bouwvlak

**AAN:**  
**College van B en W**  
**van de gemeente Horst aan de Maas**  
**Postbus 6005**  
**5960 AA HORST**

**ADVIES VAN DE COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT**

Betreffende

Omschrijving plan	:	Wijziging agrarisch bouwvlak
Bouwlocatie	:	Veestraat 8 te Meerlo
Datum	:	7 oktober 2014

Hierbij delen wij u mede dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het plan heeft beoordeeld en het volgende adviseert:

Groen

*De commissie kan instemmen met het groenplan. Het plan heeft een duidelijke opzet en heeft een beschrijving van de historie. De commissie kan instemmen met het plan om aan de zuidzijde extra bomen te plaatsen en tussen de bouwvolumes een lage haag met hoogstam fruit te realiseren. De commissie heeft geen bezwaar tegen het open karakter aan de noordzijde. Dit sluit aan de bij de ruimtelijke eigenschappen van het gebied. De commissie kan dan ook instemmen met het plan.*

De aanvrager moet zich er van bewust zijn dat het onderhavige advies gebaseerd is op de Wet op de ruimtelijke ordening. Een eventueel in te dienen aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal namelijk ook aan die regelgeving moeten voldoen.

Namens de Commissie ruimtelijke kwaliteit,  
Secretaris van de Commissie ruimtelijke kwaliteit  
Jos Hesen.

