

**Herinrichtingsplan Slooplocatie  
Vliek 34  
6235 NR Ulestraten**

**Ruimte voor Ruimte-regeling**



Vader Evert en zoon Guy Demacker zijn voornemens de zeugenhouderij op de bedrijfslocatie Vliek 34 te Ulestraten definitief te beëindigen en primair een grondgebonden bedrijfsvoering te gaan voeren, met zoogkoeien, paarden, akkerbouw en fruitteelt. Middels deelname aan de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling zullen de gebouwen die ten dienste staan voor de varkenshouderij (deels) gesloopt worden en de bijbehorende milieuvergunning worden aangepast overeenkomstig de nieuwe situatie.

Gelet op de geluidscontouren van vliegveld Maastricht Aachen Airport is het niet mogelijk om op een van de percelen in eigendom van de ondernemers de compensatiewoningen te bouwen. Derhalve is gezocht naar een alternatieve locatie. De alternatieve locatie voor de bouw van de compensatiewoningen is gevonden aan de Pastoor Albertstraat te Puth, gemeente Schinnen. Mts Demacker heeft een overeenkomst gesloten aangaande de verkoop van twee wooncontingenten in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Ter plekke van Vliek 34 wordt 990 m<sup>2</sup> gesloopt. Om de sloopnorm voor 2 contingenten te bereiken wordt aanvullend 600 m<sup>2</sup> (waarvan vergund: 505 m<sup>2</sup>) meter gesloopt aan de rand van de kern van Ulestraten, aan de Dorpstraat 31.

Bijgaand document betreft het herinrichtingsplan ter plekke van de slooplocatie Vliek 34.

## **Provinciale Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg**

Formeel gezien is de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg beëindigd sinds januari 2010. Voorliggend plan is echter door de gemeente Meerssen aangewezen als 'pijplijnplan' mede gelet op het feit dat in oktober 2009 door de (toenmalige) Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies is afgegeven. Vorenstaande betekent dat dit plan kan worden afgedaan onder de 'voormalige' Ruimte voor Ruimte regeling.

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Verder is het rijks- en provinciaal beleid gericht op het tegengaan van ontwikkeling van de intensieve veehouderij in Zuid-Limburg. In Zuid-Limburg komen maar weinig gespecialiseerde intensieve veehouderijen voor. Meestal komt op bedrijven intensieve veehouderij voor in combinatie met een grondgebonden tak (melkveehouderij, fruitteelt of akkerbouw).

Mts Demacker heeft tot begin 2010 een gespecialiseerd vermeerderingsbedrijf voor zeugen uitgeoefend, met daarnaast akkerbouw. De varkensstallen zijn tot recent verhuurd aan een andere varkenshouder.

In geval van sloop van een intensieve veehouderij is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, 'beleidswinst'). Derhalve geldt een ruimere Ruimte voor Ruimte regeling voor intensieve veehouderijen. Voor deze typen van bedrijven is bouw van compensatiewoningen in het kader van Ruimte voor Ruimte ook van toepassing buiten de linten en clusters. Voor deze bedrijven wordt het toegestaan om alleen de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderijtak te laten slopen, en als

grondgebonden bedrijf door te gaan. Indien een (voormalig) (agrarisch) bedrijf minimaal 750 m<sup>2</sup> aan bestaande bedrijfsgebouwen sloopt, dan ontstaat daardoor het recht om daarvoor 1 compensatiewoning te bouwen. Per 750 m<sup>2</sup> extra te slopen bedrijfsgebouw komt er recht op een extra woning bij.

## Beschrijving ligging slooplocatie

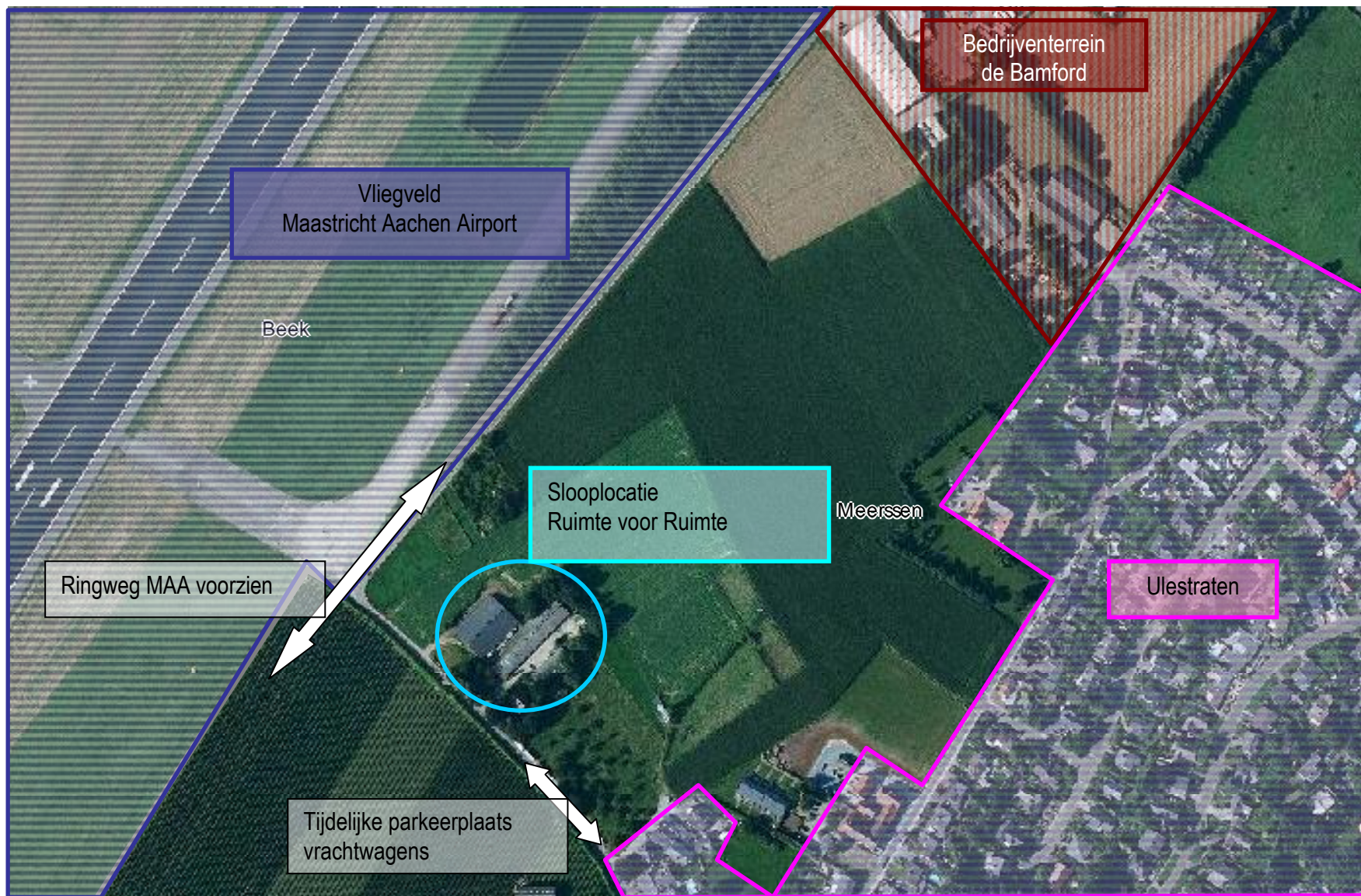
De bedrijfslocatie is gelegen buiten de rode contour van de kern Ulestraten, aan de noordwestzijde grenzend aan Maastricht Aachen Airport. Aan de zuidwestzijde is een fruitteeltbedrijf gevestigd. De gemeente Meerssen heeft enkele jaren geleden een tijdelijke parkeerplaats voor vrachtwagens aangelegd tussen de bedrijfslocatie en de kern (Vliek) vanwege rioleringswerkzaamheden elders. Momenteel realiseert de gemeente een ringweg rondom het vliegveld rondom Maastricht Aachen Airport door de Bamfordweg te verlengen richting de Nieuw Vliekerweg.

Op de volgende pagina zijn de bedrijfslocatie en omliggende functies in beeld gebracht.

## Bedrijfsplan in het kort

Het streven is om het aantal stuks Brandrode runderen (zoogkoeien, stieren, jongvee) 'continu' te vergroten door (voornamelijk) eigen opfok. Wat de pensionpaarden betreft, zal de opzet ongeveer gelijk blijven. Opschaling vergt een meer professionele opzet van de paardenhouderij plus bijbehorende investeringen, waarvoor niet gekozen wordt. Rundveehouderij is daarnaast beter te combineren met buitenshuis werken, hetgeen voorlopig de situatie zal zijn in verband met een zekere bron van inkomsten. De benodigde investeringen zijn lager en liggen meer in lijn met de reeds aanwezige opzet. Verder is er 1,6 ha appels aangeplant (2009). Het totale areaal grond is een onzekere factor, vanwege het grote aandeel pachtgrond. In 2013 is 3,65 ha in eigendom (2,8 ha landbouwgrond; 0,7 ha erf + gebouwen; 0,15 ha bosgrond) en 10,2 ha gepacht). De bietenteelt zal gehandhaafd worden (3 ha). Het streven is ook om het totale areaal, vooral grasland, te vergroten.

	2012	2013	2014	2015	2020
<b>Brandrode rundvee</b>	10	20	40	60	100
<b>Pensionpaarden</b>	7	10	10	5	5
<b>Grasland</b>	1,5	3,25	Onbekend	Onbekend	Onbekend
<b>Akker</b>	8,5	8,5	Onbekend	Onbekend	Onbekend
<b>Fruitteelt</b>	1,6	1,6	1,6	1,6	
<b>Bos</b>	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15



Foto's van bedrijfslocatie in omgeving (oktober 2010)





## Foto's van erf

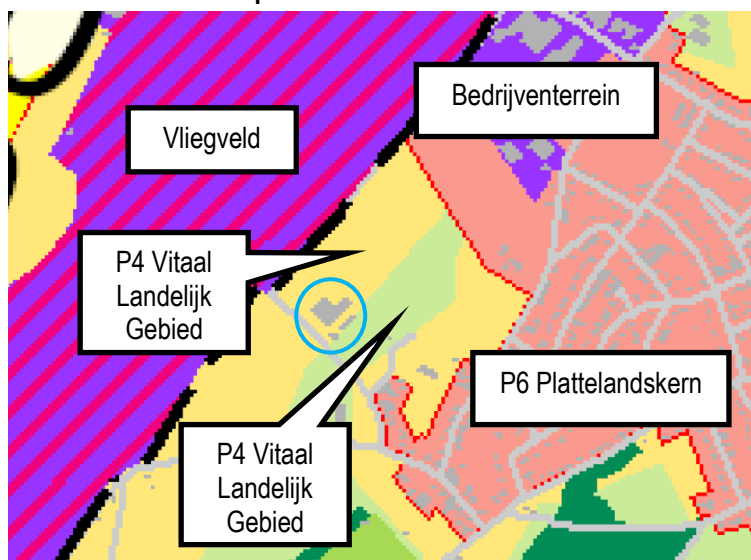


## Provinciale beleidskaders

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als een plan op hoofdlijnen. Direct samenhangend met POL2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen.

Relevant voor de voorliggende projectlocatie is de POL-aanvulling Ruimte-voor-Ruimte Zuid-Limburg (2004, partieel herzien in contourenbeleid Limburg 2005). De waarden ter plekke kunnen afgeleid worden uit onder andere de waardenkaarten van POL2006 en het stimuleringsplan Bos, Natuur en Landschap.

### POL2006 kaart 1 Perspectieven



De projectlocatie is gelegen in een gebied dat aangeduid is als *Perspectief 4, Vitaal Landelijk Gebied*. Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevinggebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en (onder voorwaarden, zie 3.2.1) voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Zo is doorontwikkeling tot (zeer) grote bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij of glastuinbouw voornamelijk in de regio Peelland

mogelijk (zie Reconstructieplan, 2004). Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie 3.2.1) kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

De huisweide is gelegen in Perspectief 3, ruimte voor veerkrachtige watersystemen.

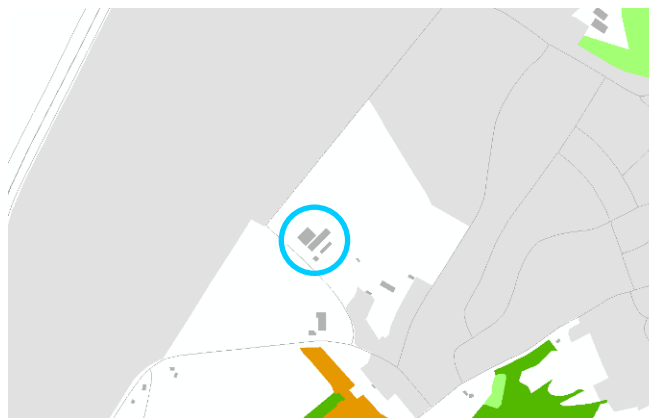


De projectlocatie is gelegen buiten de rode contour. Er zijn geen blauwe of groene waarden ter plekke aangewezen. De locatie is op de kristallen waardenkaart aangeduid als bodembeschermingsgebied Mergelland en op de landbouwkaart als Nationaal landschap. Op de kaarten van het Provinciaal natuurbeheersplan herziening IX (ambitiekaart) aangeduid als Hoogstamboomgebied.

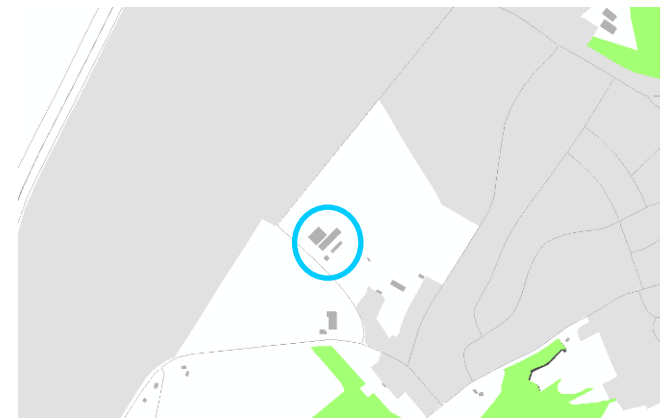
**POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid**



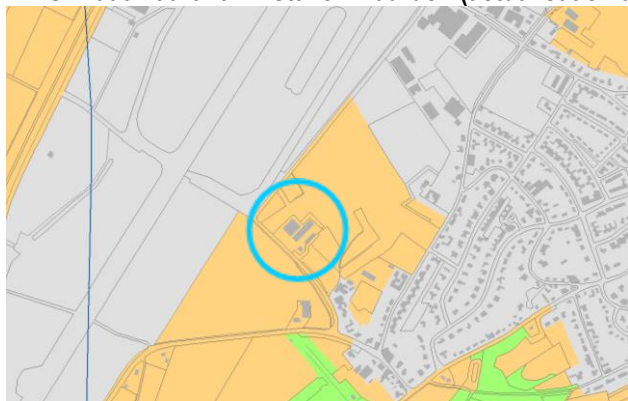
**POL2006-kaart 4b Groene waarden (actualisatie 2010)**



**POL2006-kaart 4c Blauwe waarden (act 2010)**



**POL2006-kaart 4a Kristallen waarden (actualisatie 2010)**



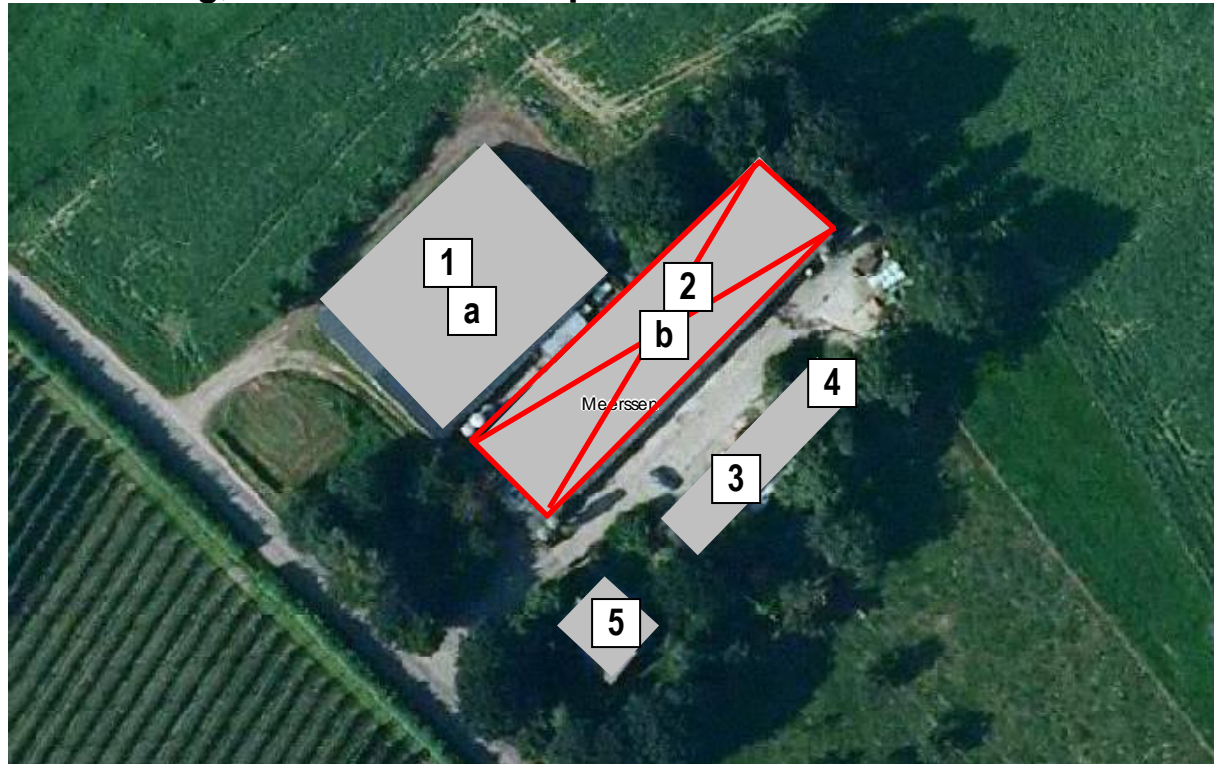
**POL2006-kaart 5i Landbouw (actualisatie 2010)**



**Prov natuurbeheerplan herz IX (Ambitiekaart)**



## Bebouwing, situatie voor sloop

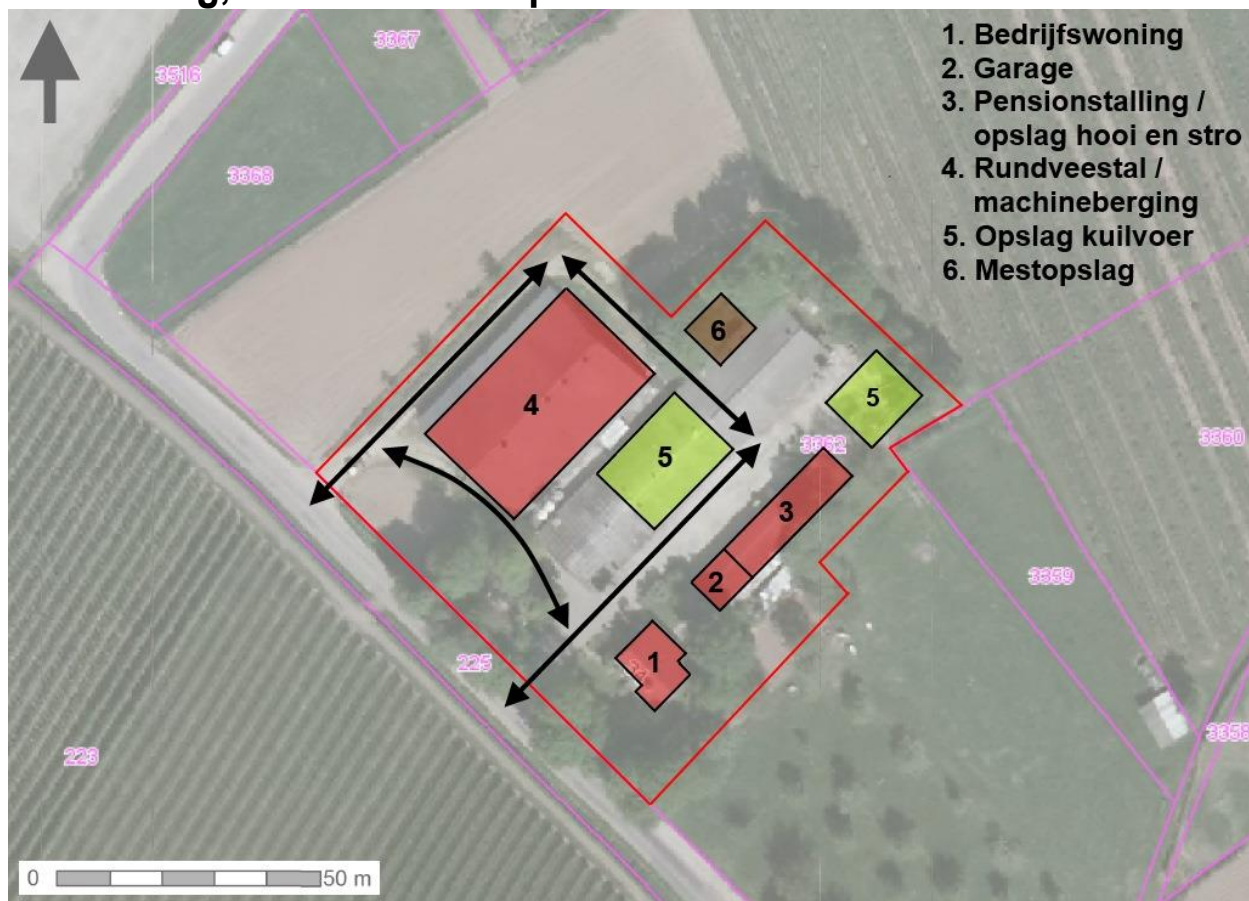


Op de foto is de bestaande bebouwing weergegeven. Het gebouw met een rood kruis ingetekend, zal gesloopt worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In de bijbehorende tabel is de functie, het bouwjaar en de omvang van de bebouwing af te lezen. De sloop is gebaseerd op de ontwikkeling van 2 bouwkvellen (x 750 m<sup>2</sup> sloop per bouwkvell) in Puth, gemeente Schinnen. Op de getoonde bedrijfslocatie wordt 990 m<sup>2</sup> gesloopt. De sloopnorm van 2 woningcontingenten is 1500 m<sup>2</sup> in totaal. Dit betekent dat de sloop gesaldeerd wordt met sloop van 600 m<sup>2</sup> (waarvan vergund: 505 m<sup>2</sup>) bebouwing op de locatie Dorpstraat 31 te Ulestraten. In totaal wordt dus ca. 90 m<sup>2</sup> extra gesloopt ten opzichte van de sloopnorm. De resterende bebouwing op Vliet 34 komen ten dienste van het grondgebonden bedrijf.

Er wordt voor gekozen het oudste gebouw te slopen. De oude stallen zijn technisch afgeschreven en niet bruikbaar voor de grondgebonden tak. In tegenstelling tot de oude stal is de nieuwe stal - gelet op de hoogte en indeling - wel bruikbaar voor de grondgebonden tak. Deze stal heeft bovendien kwalitatief een betere uitstraling dan de oudere bebouwing. De nieuwste bebouwing is vanaf de kern niet zichtbaar, mede gelet op de (te behouden) huisweide en het bosplantsoen aan deze zijde van de bebouwing. Bij de ruimtelijke beoordeling van de slooplocatie dient de ligging van het bedrijf, naast MAA, op afstand van het bedrijventerrein en de kern Ulestraten meegenomen te worden.

No	Functie	Bouwjaar	Omvang	Sloop	Nieuwe functie
1	Zeugenstal	2002	1040 m <sup>2</sup>	Nee	Rundveestal en machinestalling
a	Mestkelder	2002			
2	Zeugenstal	1975, 1982, 1992	990 m <sup>2</sup>	Ja, 990 m <sup>2</sup>	
b	Mestkelder	1975, 1982, 1992			
3	Loods / garage	1979	180 m <sup>2</sup>	Nee	Pensionstalling
4	Stro-opslag/werktuigenberging	1985	36 m <sup>2</sup>	Nee	Hooi- en stro
5	Bedrijfswoning	1979		Nee	Bedrijfswoning

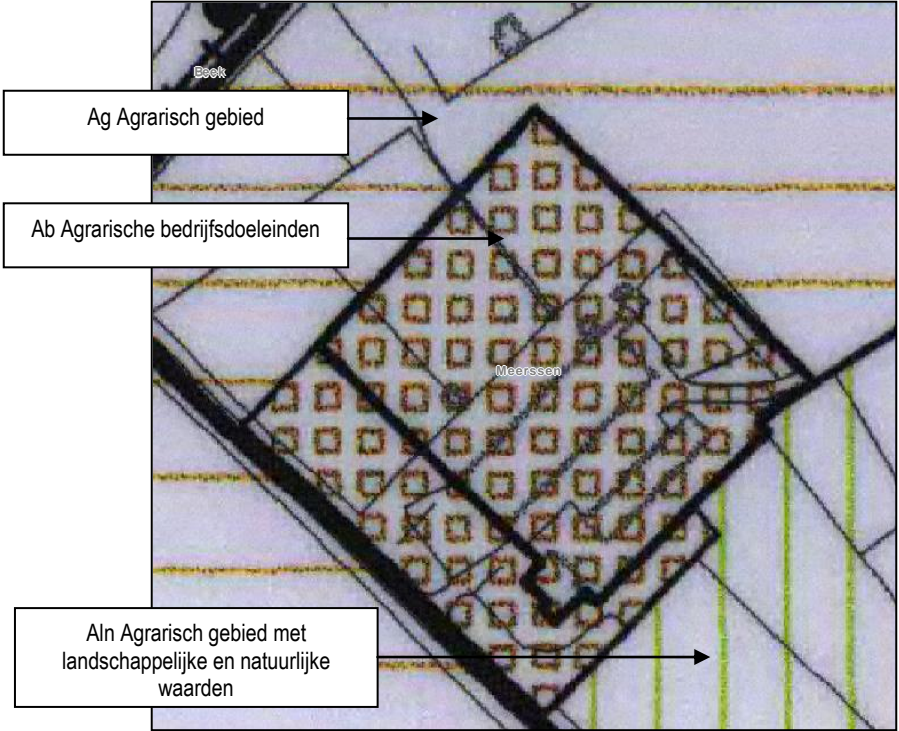
## Bebouwing, situatie na sloop



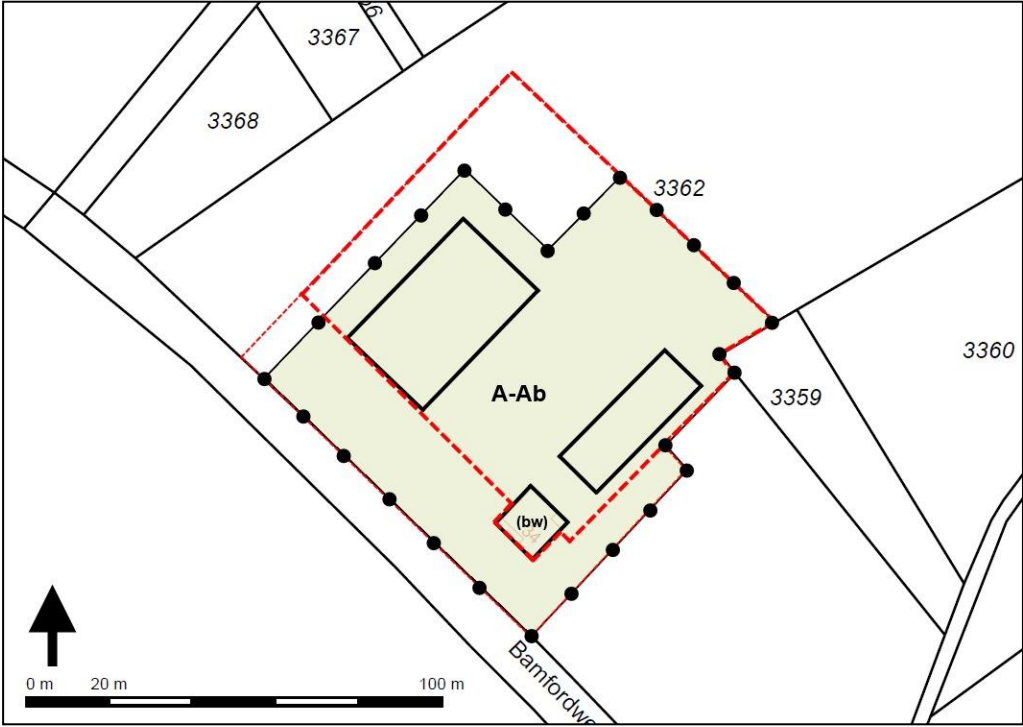
Na sloop van de oude zeugenstal wordt de mestopslag (6) en opslag voor het kuilvoer (5) verplaatst op zodanige wijze dat er een logische routing ontstaat tussen de bedrijfsgebouwen (3 en 4) en de te beweiden percelen.

# Uitsnede bestemmingsplan / bouwkaavel

De bouwkaavel in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Meerssen 1995:



Schets nieuwe bouwkaavel:



## Inrichtingsplan

De locatie is momenteel ruim beplant. Het nieuwe plan wordt aangepast aan de nieuwe functie van het bedrijf en bijbehorende bebouwing, rekening houdende met de ambities gesteld in het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap.

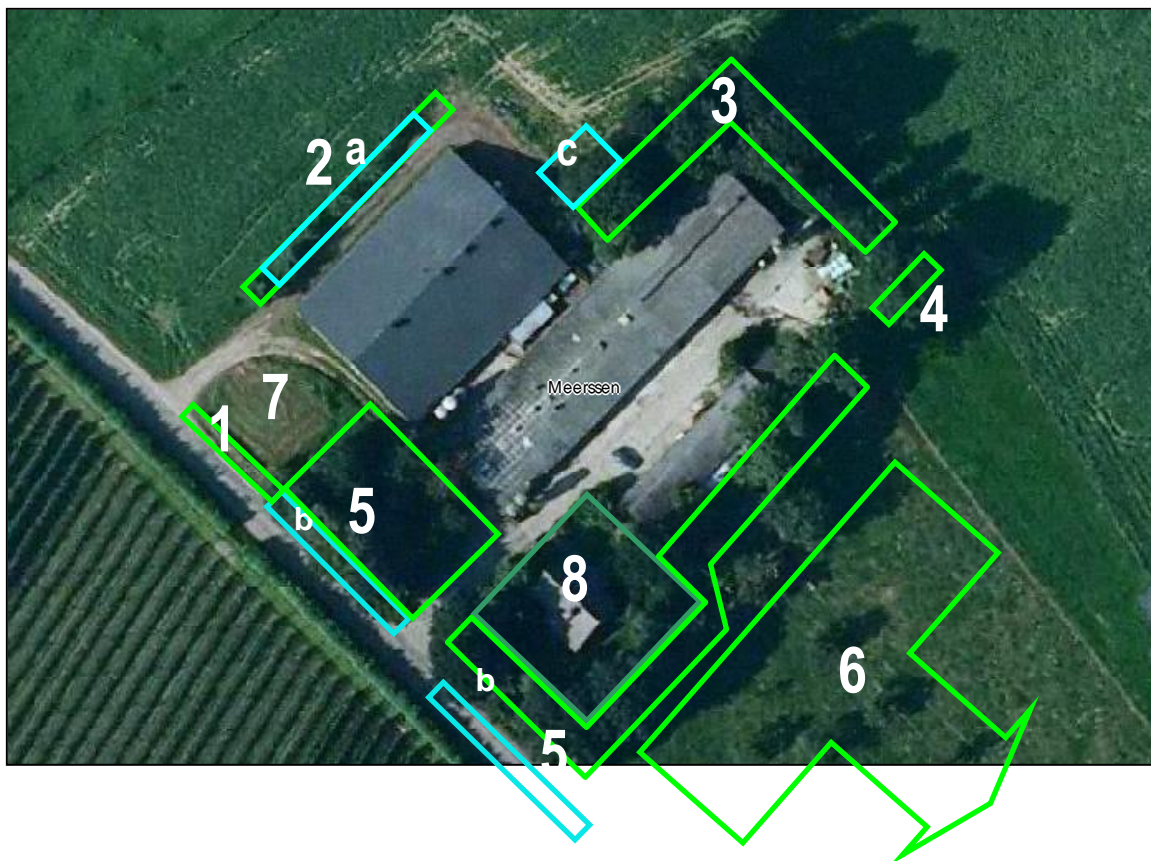
### **Beheer bestaand groen**

Bestaande elementen aan de zuidzijde van het bedrijf, zijnde de hoogstamweide en de erfbeplanting behouden en beheerd blijven. De hoogstamweide wordt het hele jaar door begraasd door de zoogkoeien, het jongvee of de paarden. De werkwijze van beheer is later beschreven in het herinrichtingsplan. Zowel de weide als de erfbeplanting bevat een aantal nestkasten voor onder andere uilen. De breed uitgegroeide singel aan de noordwestzijde van het bedrijf wordt gehandhaafd, op verzoek van de Kwaliteitscommissie.

De beplanting aan de noordwest zijde vormt reeds een degelijke hoge inpassing voor de laatst gebouwde stal (aanplant 2006; laatste bijgevoegde foto dateert van 2010). De stal is enigszins dieper gelegen ten opzichte het naastgelegen perceel.

### **Nieuw groen:**

De grote fazantenren aan de voorzijde van het bedrijf wordt verwijderd. Hier worden fruitbomen aangeplant. De haag en de fruitbomen tezamen vormen een net geheel aan de voorzijde van het bedrijf.



## Bestaand groen

Het bedrijf is momenteel volledig ingepast in de omgeving. De ondernemers hebben op vrijwillige basis gezorgd voor een goed onderhouden en dikke houtsingel met boomvormers. De gekozen struiken/bomen zijn streekeigen. De hoogte en dikte van het bosplantsoen is van dusdanige omvang dat de bestaande bebouwing niet tot nauwelijks zichtbaar is vanaf de straatzijde.

De omliggende weide met hoogstamfruit wordt jaarrond begraaft door de zoogkoeien, jongvee en paarden. De ondernemers hebben in 2009 het perceel aan de noordwestzijde van de bouwkael aangeplant met laagstamfruit.

Het hemelwater infiltreert rechtstreeks in de bodem of in de sloten aan de straatzijde (b). Het overschot infiltreert in sloten (a) en infiltratiepoel (c), aangelegd ten behoeve van de nieuwbouw en verharding in 2002. Deze voorzieningen worden gehandhaafd.

No		Aanplant	Lengte / breedte	Soorten
1	Enkelvoudige haag	2007	15 m	Beuk
2	Singelbeplanting	2006	40 m	Walnotenbomen; wilgen; acacia's
3	Bosplantsoen met boomvormers/ struiken	1979	60 m x 3 m	Zomereiken; essen, haagbeuken; hazelaars; kornoelje, etc.
4	Enkelvoudige haag	1985	8 m	Haagbeuk
5	Dierenren met beplanting	1979	100 m x 3 m	Meidoorn, zomereiken; essen, haagbeuken; hazelaars; kornoelje, etc.
6	Weide met hoogstambomen	1950	0,50 ha	Perenbomen; appelbomen; pruimenbomen; kersenbomen
7	Weide			
8	Tuin			

# Beplantingsplan na sloop bebouwing



# Plantlijst

## Bestaande beplanting

Struiken	Percentage
Veldesdoorn	2
Haagbeuk	5
Kornoelje, gele	2
Kornoelje, rode	10
Hazelaar	10
Vogelkers	2
Sleedoom	2
Vlier	5
Gelderse roos	3
Tweestijlige meidoorn	2

Bomen	Percentage
Esdoom	2
Tamme kastanje	3
Haagbeuk	7
Gewone beuk	5
Es	7
Okkernoot	3

Bomen	Percentage
Zoete kers	2
Zomereik	25
Lijsterbes	2
Winterlinde	1

Hoogstamvruchtboomen	Stuks
Appel – Schone van boskoop	5
Peer – Clapp's favourite	5
Peer – Triomphe de Vienne	5
Peer – Saint Remy	10
Kers – Bigareau Napoleon	2
Kers - Early rivers	2
Kers - Koningskers	2
Kers - Puther Dikke	2
Kers-Sch.Späthe knorpelkirsche	2
Pruim – Reine Claude Verte	8

## Nieuwe beplanting

Hoogstamvruchtboomen	Stuks
Peer – Triomp de Vienne	2
Appel – Notarisappel	2
Kers – Hedelfinger	1
Pruim - Ontario	1
Pruim – Reine claude d'oullins	1



## Aanplant en beheer

Na instemming met het Ruimte voor Ruimteplan worden - op basis van het voorliggende plan - enkele nieuwe elementen aangeplant, die bijdragen aan een fraai bedrijf.

### **Aanplant:**

De nieuwe beplanting wordt aangeplant in het plantseizoen ná de sloop van de bebouwing.

### **Beheer bosplantsoen/singelbeplanting:**

De bomen in de singels worden, behoudens enkele kleine ingrepen, zoals het verwijderen van dood hout dat gevaar op kan leveren, ongemoeid gelaten. Door bomen met rust te laten en periodiek de struiken af te zetten (de stammen tot twintig à dertig centimeter boven de grond af te zagen) en dit gefaseerd te doen, wordt ervoor gezorgd dat er een gevarieerde begroeiing in stand blijft. De afgezette struiken lopen vanuit de stronken vanzelf weer uit en na een jaar of drie is vaak alweer een mooi struweel ontstaan. Het tweede deel van de struiken wordt pas afgezet als het eerste deel weer is uitgegroeid tot forse struiken. Rondom de bedrijfswoning wordt het bosplantsoen opener gehouden, in verband met de gewenste lichtinval in het huis.

### **Beheer hoogstam fruitgaard:**

Jaarlijks wordt de fruitgaard gesnoeid (dode takken verwijderen/ boom opkronen). Wanneer de vitaliteit van de hoogstambomen achteruit gaat, komen deze voor verjonging of vervanging in aanmerking.

### **Hagen:**

De hagen worden tweemaal per jaar gesnoeid.

### **Weidegang:**

Jaarrond is er sprake van weidegang op de huiskavel.

