

Landschappelijke inpassing Ouddorp 24

gemeente Beesel

Definitief november 2020



projectnaam
**landschappelijke
inpassing Ouddorp 24**

datum
26 november 2020

projectnummer
P03150

opdrachtgever
KE

BRO
projectleider
SR

projectteam
**RT
IB**

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Ruimtelijke situatie	6
2 Inpassingsplan	7
2.1 Inrichtingsmaatregelen	8
2.2 Beplantingsindicatie	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van locatie Ouddorp 24 in Beesel heeft het voornemen de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De projectlocatie betreft een voormalige veehouderij bestaande uit een woonhuis, aangebouwde stallen/ opslagruimten en bijgebouwen.

Op het perceel rust de enkelbestemming 'Agrarisch - Bouwperceel' op basis van het op 20 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' van de gemeente Beesel. Binnen deze bestemming is regulier wonen niet toegestaan.

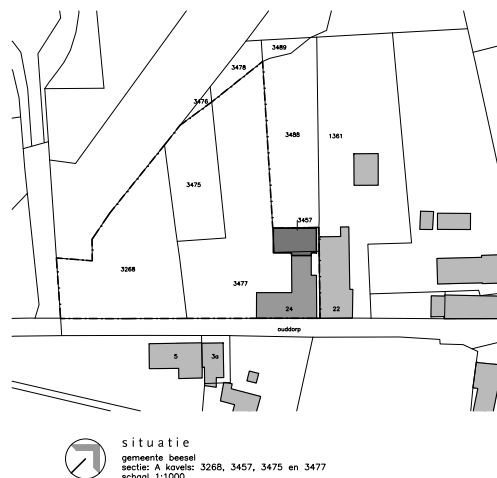
Om het initiaief toch mogelijk te kunnen maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente Beesel heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief in het principebesluit van 14-07-2020.



Figuur 1: Aanduiding plangebied

Een voorwaarde voor principemedewerking is onder andere het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavige rapportage stelt inrichtingsmaatregelen voor ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, opdat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Figuur 2: Verbouwing woning te Beesel

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Ouddorp 24 en staat kadastraal bekend als Beesel, sectie A, nummers 3457, 3477, 3475 en 3268. De straat Ouddorp is gelegen aan de westzijde van de kern Beesel in een landelijke omgeving met verspreid liggende woningen en enkele agrarische bedrijfsperven. Binnen de projectlocatie bevindt zich een karakteristieke boerderij met authentieke elementen, enkele agrarische bijgebouwen en weidegrond die aansluit op de Maasdijk. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3.761 m².

Planvoornemen

De wens van de initiatiefnemer is om het huidige woonhuis te renoveren en uit te breiden aan de achterzijde. De bestaande agrarische opstallen op het perceel worden gesloopt. Parkeren is voorzien op het voorerf. Aan de voorzijde van het perceel wordt een hekwerk geplaatst van ca. 2m. hoog. Figuur 2 illustreert het ontwerp van de renovatie en uitbreiding.

Beleidskaders

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten relevant zijn voor of van toepassing zijn op het planvoornemen.

Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Ingevolge het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is het woon- en bedrijfsgebied aangewezen als 'Overig bebouwd gebied'. Binnen dit gebied is wonen toegestaan. Het zuidwestelijke gedeelte van de planlocatie is aangewezen als 'Bronsgroene landschapszone' en het noordwestelijke gedeelte als 'zilvergroene natuurzone'. Laatstgenoemde zoneringen streken tot respectievelijk het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en de ontwikkeling van natuurwaarden.

Structuurvisie Beesel 2013

Op 13 oktober 2013 heeft de gemeente Beesel de 'Structuurvisie Beesel' vastgesteld. Daaruit volgt dat op het onderdeel wonen ontwikkelingen in de kern Beesel zo veel mogelijk in samenspraak met het dorp worden aangegaan. In de Toekomstvisie 2030 wordt de gemeente gezien als een ideale en onderscheidende woongemeente. Kwaliteit

van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorps karakter van de bebouwing en omgeving behouden blijven. Er moet divers gebouwd worden, zodat alle doelgroepen (starters, gezinnen met jonge kinderen en senioren) een plaats kunnen krijgen. Uit de Structuurvisie volgt ook dat het aantal agrarische bedrijven afneemt.

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van een pand ten behoeve van de realisatie van een reguliere woonfunctie. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in de realisatie van een reguliere woning ten behoeve van diverse doelgroepen. Hiermee wordt aangesloten bij de speerpunten als het bieden van ruimte aan een passende woningbehoefte waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen

de beleidskaders zoals deze in de Structuurvisie Beesel zijn geschetst.

Landschapsontwikkelplan Beesel 2011

De planlocatie behoort tot het landschappelijk deelgebied Maasdal - Laagterras (Landschapsontwikkelplan Beesel 2011), gekenmerkt door landbouwgronden binnendijs en natuur in de uiterwaarden.

Behoud en versterking van de karakteristieke openheid en het versterken van de randen van het Maasdal gelden in dit gebied als de belangrijkste opgaven.

Bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' 2016

In het op 20 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' van de gemeente Beesel heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch - Bouwperceel' en de dubbelbestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie 1';
- 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht';
- 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en
- 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

Daarnaast is er een ruim bouwvlak aanwezig.

Met de planuitwerking dient met deze dubbelbestemmingen rekening te worden gehouden, waarbij binnen de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' niet mag worden gebouwd.



Figuur 3: Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2014)



Figuur 4: Bestemmingsplan

1.3 Ruimtelijke situatie

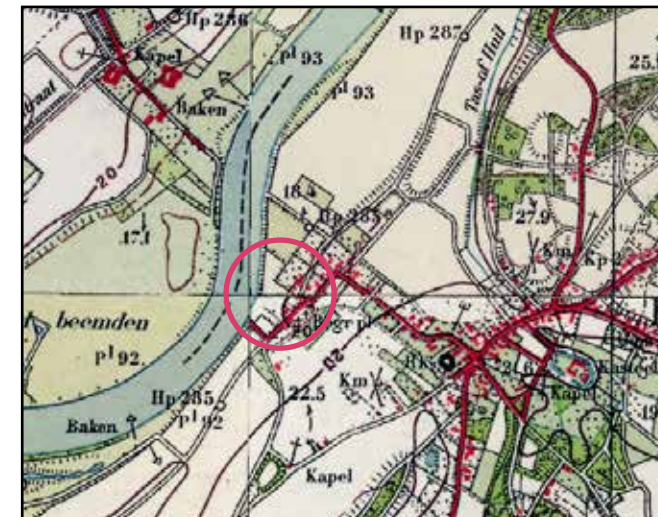
De locatie is gelegen op een dalvlakteterras van de Maas, op de overgang van de hogere gronden ter hoogte van Beesel naar de uiterwaarden van de rivier. De dijkstructuren langs de uiterwaarden (Maasdijk) vormden daar een goede basis om wegen en woningen te bouwen.

De omgeving Ouddorp kenmerkt zich door aanwezigheid van kransakkerdorpen (esdorpen). Een kransakkerdorp is een nederzetting dat is ontstaan uit een buurtschap, waarbij boerderijen om een akkercomplex waren gelegen. Veelal ligt de bebouwing gegroepeerd langs kronkelige wegen die op verhogingen in het landschap voorkomen. Tussen deze dorpen vindt er een afwisseling plaats van akkers, weiden, en bossen. Deze setting is goed te zien op de historische kaarten van omstreeks 1900 - 1950. Het buurtschap Ouddorp bestaat uit een aaneenschakeling van bebouwde percelen, bestemd voor wonen of ander gebruik, waarbij deze zijn ingevuld met bebouwing en opgaand tuingroen.

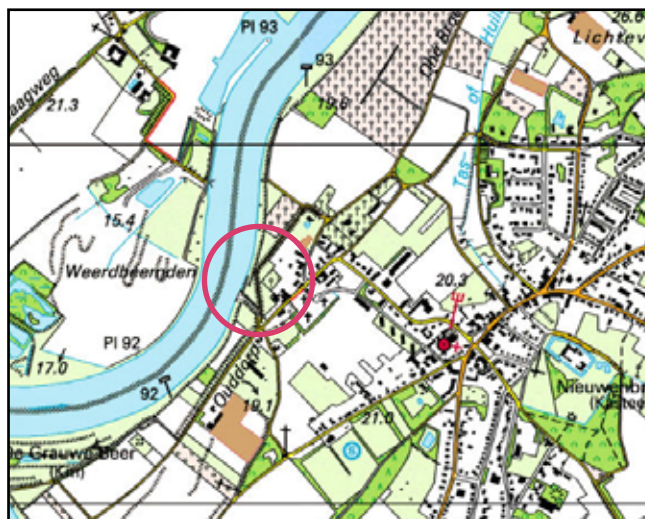
Het plangebied is te beschouwen als een perceel dat ruimtelijk gezien onderdeel uitmaakt van het historische bebouwingslint van Ouddorp waarlangs sedert eeuwen wordt gewerkt, gewoond en geleefd. Veel van de bebouwing in Ouddorp staat evenwijdig aan de weg. Omstreeks 1950 waren grote kavels in gebruik als weiland of bouwland. Later werd er ruimte gemaakt voor boomgaarden, dat in 2019 werd afgeschaalt. De afwisseling van open weilanden en boomgaarden zijn nog altijd onderdeel van het landschap van Beesel.



Figuur 5: 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6: 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7: 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 8: 2019 (Bron: topotijdreis)

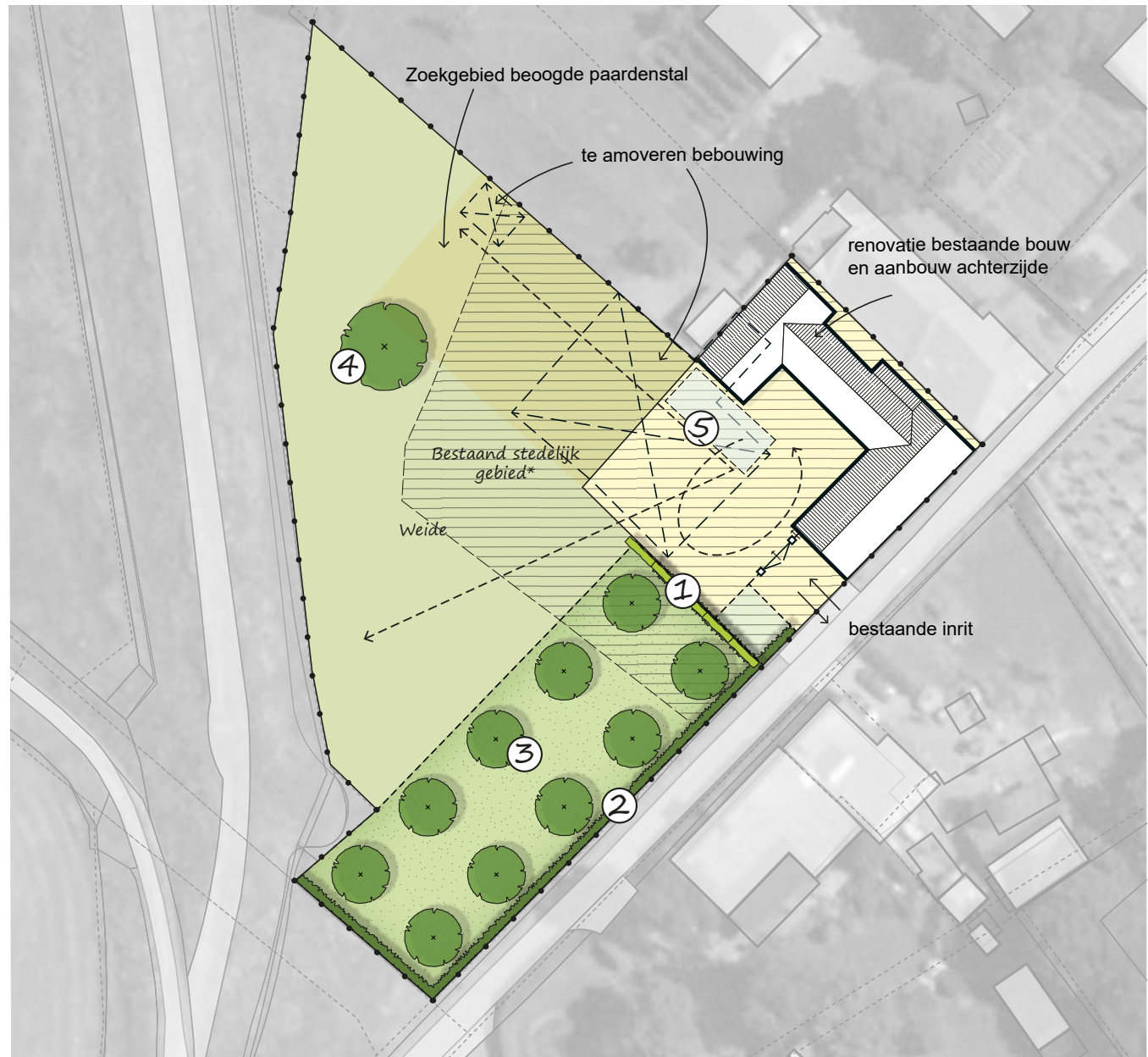
2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant leibomen langs westzijde woonperceel
2. Aanplant knip/scheerhagen (ca. 2m hoog)
3. Aanplant hoogstamgaard
4. Aanplant solitaire boom in open veld
5. Ondergrondse grindkoffer t.b.v. hemelwaterberging



Figuur 9: Inpassingsplan. Zie bijlage 1 voor het landschappelijk inpassingsplan op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Aanplant leibomen westzijde woonperceel

Door leibomen aan te planten wordt het zicht op de woning vanuit het zuiden gebroken. De leibomen (5 stuks) zijn aan de linkerkant van de inrit gesitueerd en worden in de haag achter het hekwerk geplaatst. Op deze manier verzachten en meer diepte te creëren in het achterliggende landschap.

2. Aanplant knip/scheerhagen (ca. 2m hoog)

Langs het voorerf en de hoogstamgaard wordt er een hoge knip/scheerhaag aangeplant van ca. 2m hoog. Deze haag zal aan de binnenkant van het hekwerk worden geplaatst ter inpassing van het voorerf. De haag kadert de verschillende ruimtes (voorerf en hoogstamgaard) en zorgt voor een groene aanblik.

3. Aanplant hoogstamgaard

Aan de straatzijde, op het hogere gedeelte van het perceel is een hoogstamgaard gesitueerd ten westen van de inrit. Dit landschapselement brengt de kleinschaligheid rondom het erf terug en biedt een meerwaarde voor insecten en kleine faunasoorten. Daarnaast sluit het element goed aan bij de cultuurhistorie van het gebied. Van vroeger uit waren er meerdere gronden rondom Ouddorp in gebruik als boomgaard.

4. Aanplant solitaire boom in open veld

In het open weideveld wordt een grote solitaire boom aangeplant om op deze manier zichtlijnen en diepte te creëren op het achtererf. Tevens biedt de boom schuilgelegenheid voor het kleinvee.

5. Ondergrondse grindkoffer t.b.v. hemelwaterberging

Om te kunnen voorzien in de waterbergingsopgave is een ondergrondse grindkoffer voorgesteld binnen het bouwvlak. De exacte maat-en uitvoering hiervan zal nader worden bepaald.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

maatregel	omvang/stuks	sortiment	plantverband
Leiboom	5 st.	Leilinde	Enkele rij met plantafstand tussen de 3 a 4 meter. Aanplantmaat 16-18 (stamdiameter). Eindhoogte 4m.
Knip/scheerhaag	ca. 88m1/ 620 st.	Gewone beuk	Dubbele rij driehoekverband, 7stuks per m1. Aanplantmaat 120-160cm. Eindhoogte 2m.
Solitaire boom	1 st.	Bijv: • Rode beuk • Paardenkastanje • Koningslinde • Nooteboom	Op locatie nader te bepalen Aanplantmaat 16-18 (stamdiameter) Eindhoogte 20m.
Hoogstam bomen	10 st.	Bijv: • Mispel • Gewone appel • Wilde peer	Grid van 10 x 10m, aanplant in groepen van 3 tot 5 stuks van dezelfde soort.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01