

Landschapsplan

Heerweg 13

Gemeente Nederweert



Landschapsplan Heerweg 13

Gemeente Nederweert

Status: ontwerp

Datum: 3 februari 2023



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijke context	5
2.1	Context plangebied	5
2.2	Directe omgeving.....	6
2.3	Bestaande situatie plangebied	6
2.4	Randvoorwaarden/uitgangspunten	8
2.4.1	Structuurvisie Nederweert 2020	8
2.4.2	Gemeentelijk kwaliteitsmenu	8
2.4.3	Nota Kwaliteitsbijdrages Buitengebied.....	9
2.4.4	Bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'	9
2.4.5	Landschapskader Noord- en Midden-Limburg	9
3	Landschappelijke inpassing	11
3.1	Basis-inpassing.....	12
3.1.1	Aanplant haag.....	12
3.1.2	Aanplant solitaire bomen	12
3.2	Extra kwaliteitsbijdrage	12
3.2.1	Wegnemen IV-bestemming.....	12
3.2.2	Sloop overtollige bebouwing	12
3.3	Lijst van nieuwe beplanting.....	13
	Bijlagen	14

1 Inleiding

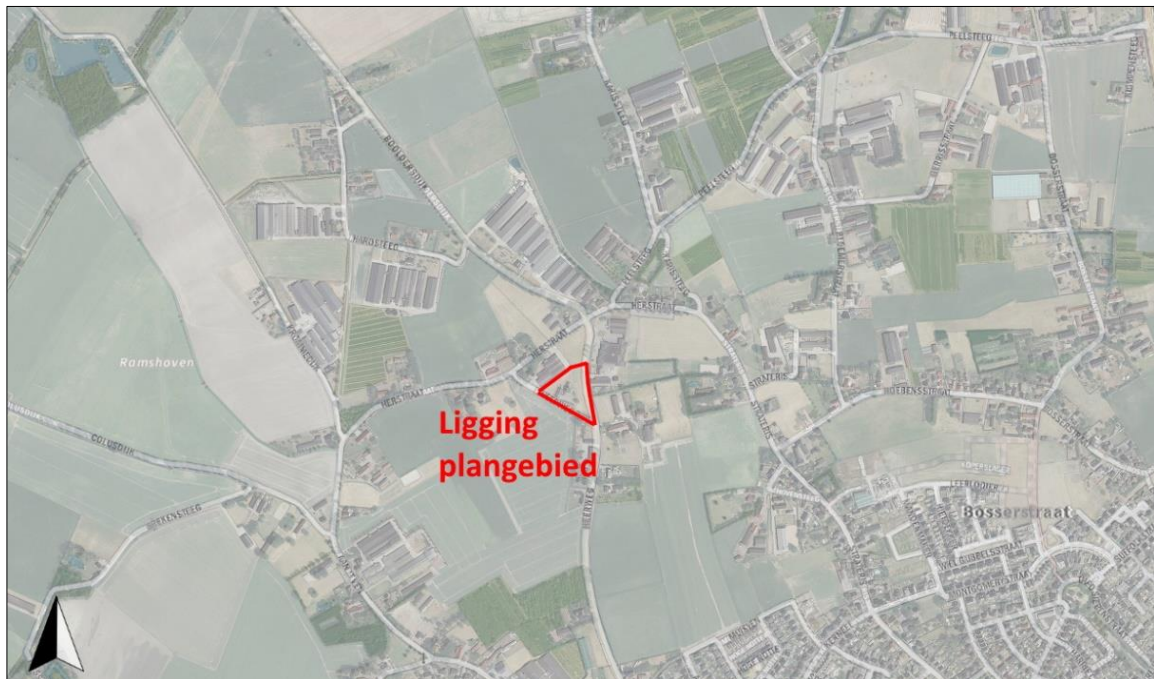
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de IV-locatie (kleinschalige, oude en vervallen bedrijfsbebouwing die al enige tijd niet meer actief in gebruik is) om te vormen tot een burgerwoninglocatie. Hiertoe wordt de aanwezige bedrijfswoning een burgerwoning met bijbehorende tuin en voorzieningen. De vrijstaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de gronden buiten de woning en tuin worden agrarisch bestemd.

De locatie ter plekke is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Esdorpen' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft principemedewerking verleend aan het verzoek om de bestemming te veranderen naar een niet-agrarisch bedrijf. Een van de voorwaarden voor het is dat sprake dient te zijn van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing. Voorliggend document voorziet in een toelichting in de landschappelijke inpassing.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Nederweert. De omgeving van het plangebied heeft een sterk agrarisch karakter met veel agrarische bedrijven. Het landschap is onregelmatig verkaveld en is redelijk kleinschalig van opzet. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het plangebied.



Ligging locatie

1.3 Leeswijzer

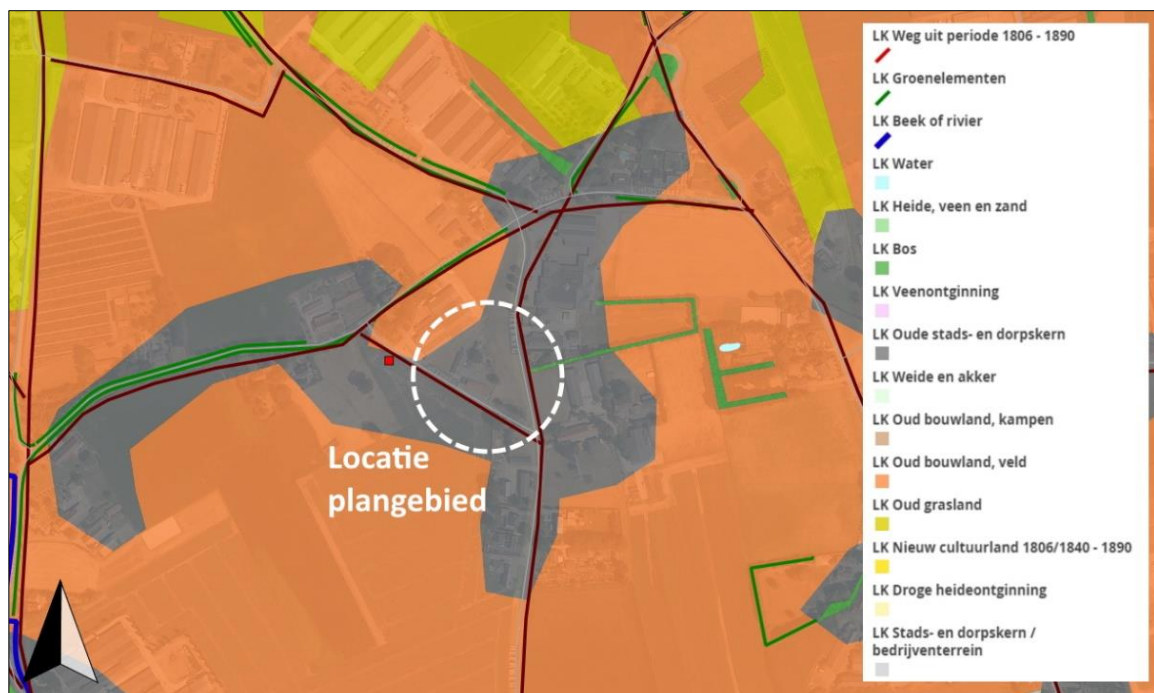
Hierna wordt het landschapsplan voor de planlocatie toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld. Ten slotte volgen de maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

2 Ruimtelijke context

2.1 Context plangebied

Het plangebied betreft een (voormalige) intensieve veehouderij met de daarbij behorende bedrijfswoning en gebouwen in het buitengebied van de gemeente Nederweert. Onderhavig plangebied is gelegen binnen een dekzandlandschap, gevormd in de laatste ijstijd. Het dekzandlandschap bestaat voornamelijk uit ovale dekzandruggen, gelegen tussen nattere gebieden. De eerste bewoners vestigden zich op overgangen van nat naar droog. Hier was voldoende schoon drinkwater beschikbaar terwijl de dreiging van natte voeten minimaal was. Op de hoger gelegen dekzandruggen konden bouwlanden worden aangelegd. Onderhavig plangebied is gelegen op een dergelijke overgang. Uit de kaart 'Bouwstenen – Gebruik en patronen door de tijd' van het Landschapskader blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen de landschapstypen 'Oude stads- en dorpskernen' en 'Velden'.

Binnen het landschapstype 'Oude stads- en dorpskern' zijn de oude bebouwing en de linten ook nu nog duidelijk herkenbaar langs de bouwlanden. Het landschapstype 'Velden' kenmerkt zich door velden (grote bolliggende akkers), die al eeuwen door mensen in gebruik zijn en door toedoen van de mens voorzien zijn van een dikke humeuze bovenlaag. De velden werden en worden slechts doorsneden door smalle zandpaden, zonder opgaande beplanting. In veel gevallen staat nu op een open veld nog een enkele solitaire boom, nabij de kruising van de zandpaden, al dan niet voorzien van een veldkruis. Langs de randen van de velden staan ook nu nog vaak gebouwen. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend voor dit landschapstype.



Kaart Landschapskader met aanduiding plangebied

2.2 Directe omgeving

De ontstaansgeschiedenis is nog steeds terug te vinden in het huidige landschap. Ter plekke rond het plangebied is sprake van een overgang tussen de kern Nederweert en het buitengebied. Door de ligging op de randen van een dekzandrug, is sprake van een bochtig wegenpatroon en een onregelmatige verkaveling van de percelen. Op de randen waren van oudsher de veel agrarische bedrijfjes gelegen. De gebieden ten noorden van onderhavig plangebied zijn pas later ontgonnen, in het kader van schaalvergroting en intensivering van de landbouw. Dit jonge ontginningslandschap kenmerkt zich door grootschaligheid, rechtlijnige kavelstructuren, openheid en veelal laanbeplanting langs de wegen.

Tegenwoordig overheerst rond het plangebied nog steeds de agrarische functies. De gronden worden gebruikt voor zowel akkerbouw als weiland. In de omgeving zijn veel agrarische bedrijven gelegen, voornamelijk intensieve veehouderijen of melkveebedrijven met de daarbij behorende bebouwing. Tevens zijn verspreid enkele woningen gelegen en overige (niet-agrarische) bedrijven gelegen.

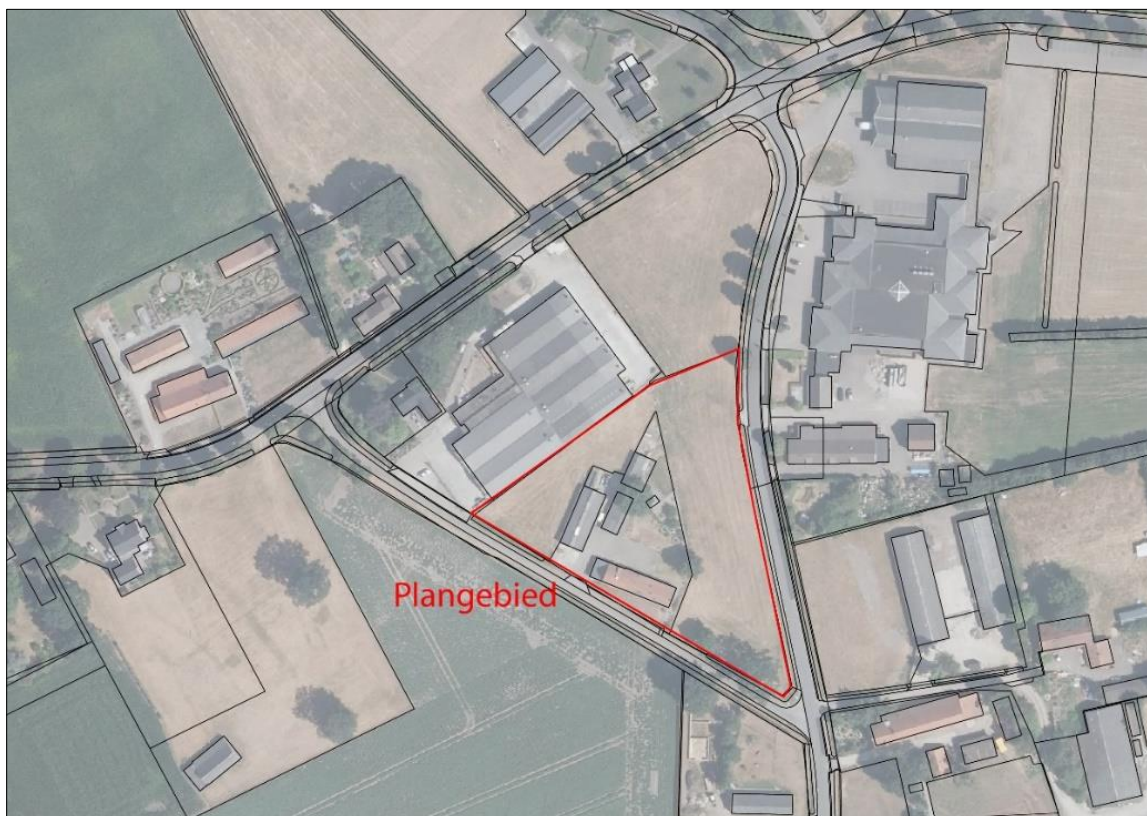
De beplanting in het landschap concentreert zich langs de lijnvormige landschapselementen als wegen en rond de oudere (kleinere) boerderijerven en bestaat veelal uit eiken, linden en beuken.

2.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de hoofdroute en een aftakking van de Heerweg en wordt in het noorden begrensd door de aldaar aanwezige veehouderij met bedrijfsbebouwing.

Het plangebied is driehoekig van vorm en heeft een oppervlakte van ruim 7000 m². De locatie omvat een boerderij met bedrijfswoning, stallen en bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 500 m² met daartussen een verhard erf.

Binnen het plangebied is nauwelijks sprake van opgaande beplanting. Op het erf is, naast de fruitboompjes in de moestuin, sprake van twee bomen. Tussen de bestaande bebouwing is een solitaire eik aanwezig en naast de bestaande bedrijfswoning staat een berk. In de zuidelijke hoek zijn in het weiland nog twee (Amerikaanse) eiken aanwezig. Het overige plangebied bestaat uit weiland.



Bestaande situatie inrichting (luchtfoto)



Zicht op plangebied vanaf de Heerweg vanuit zuidoostelijke richting



Zicht op plangebied vanaf de Heerweg vanuit noordoostelijke richting

2.4 Randvoorwaarden/uitgangspunten

2.4.1 Structuurvisie Nederweert 2020

Nederweert onderscheidt zich in de regio als een aantrekkelijke woongemeente voor haar eigen inwoners en voor mensen van buiten de gemeente. Een van de hoofdpunten is dat er in het buitengebied ruimte is voor levensvatbare bedrijvigheid.

Nederweert heeft een stevige ontwikkeling van agrarische gemeente naar een plattelandsgemeente doorgemaakt. Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) bieden nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen die elders in Nederweert een knelpunt oplossen. Buiten de LOG's is er ruimte voor nevenactiviteiten en nieuwe economische dragers. Daar waar het landschappelijk verantwoord is en dit milieutechnisch kan, hebben ook bestaande bedrijven zich kunnen ontwikkelen. De plattelandseconomie met nieuwe economische dragers floreert.

2.4.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

De aanvullende structuurvisie 'Nieuwe bebouwing in het buitengebied' is van toepassing op het buitengebied van Nederweert. Op basis van deze structuurvisie is het buitengebied van de gemeente Nederweert ingedeeld in vier gebieden, op basis van bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'.

Omdat onderhavige locatie volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' is bestemd tot 'Agrarisch met waarden', valt het plangebied onder gebiedsindeling B (Te versterken gebied). Bij deze differentiatie dienen de bestaande waarden in het gebied te worden gerespecteerd en het liefst te worden versterkt. Functionele of ruimtelijke wijziging is alleen mogelijk indien de waarden in het betreffende gebied worden versterkt (nee, tenzij-principe). De ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de beleving van het gebied. De gebieden die hiertoe behoren zijn: POG, essen, Beekdalen en laagten (o.a. bekenherstel), Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarde (ALN), gebieden met aan natuurwaarden gebonden openheid, gebieden met waardevolle openheid.

Voorliggende ontwikkeling valt onder de module 'Overige (gebouwde) functies', zoals opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Concreet is sprake van invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Omdat het aantal agrarische bedrijven afneemt, geeft de gemeente via het bestemmingsplan ruimte voor de invulling van VAB door nieuwe economische dragers in het buitengebied. Met name op locaties waar agrarische bedrijven op het punt staan te stoppen, biedt het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden om 'iets anders dan agrarisch' te ontwikkelen.

2.4.3 Nota Kwaliteitsbijdrages Buitengebied

De Nota Kwaliteitsbijdrages Buitengebied maakt onderdeel uit van de aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied. Deze nota bevat de concrete uitwerking van de diverse vormen van kwaliteitsbijdrages die in het kader van de aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied worden gevraagd.

Binnen de nota is de module 'Overige (gebouwde) functies' niet opgenomen, waardoor voor voorliggende ontwikkeling geen concrete kwaliteitsbijdrage is opgenomen. In beginsel is uitgegaan van de drempelwaarden zoals deze in het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zijn opgenomen. Voor een onderbouwing van deze kwaliteitsbijdrages wordt in beginsel verwezen naar de drempelwaarden zoals die zijn opgenomen in het LKM. In het LKM is opgenomen dat binnen de module 'Overige (gebouwde) functies' de landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage maatwerk is, passend bij de bestaande situatie.

2.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' maakt nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Om verzekerd te zijn van kwaliteitsverbetering worden instrumenten ingezet die erop gericht zijn om de ontwikkelingen te combineren met die benodigde kwaliteitsverbetering. Derhalve is in het bestemmingsplan een kwaliteitsregeling opgenomen.

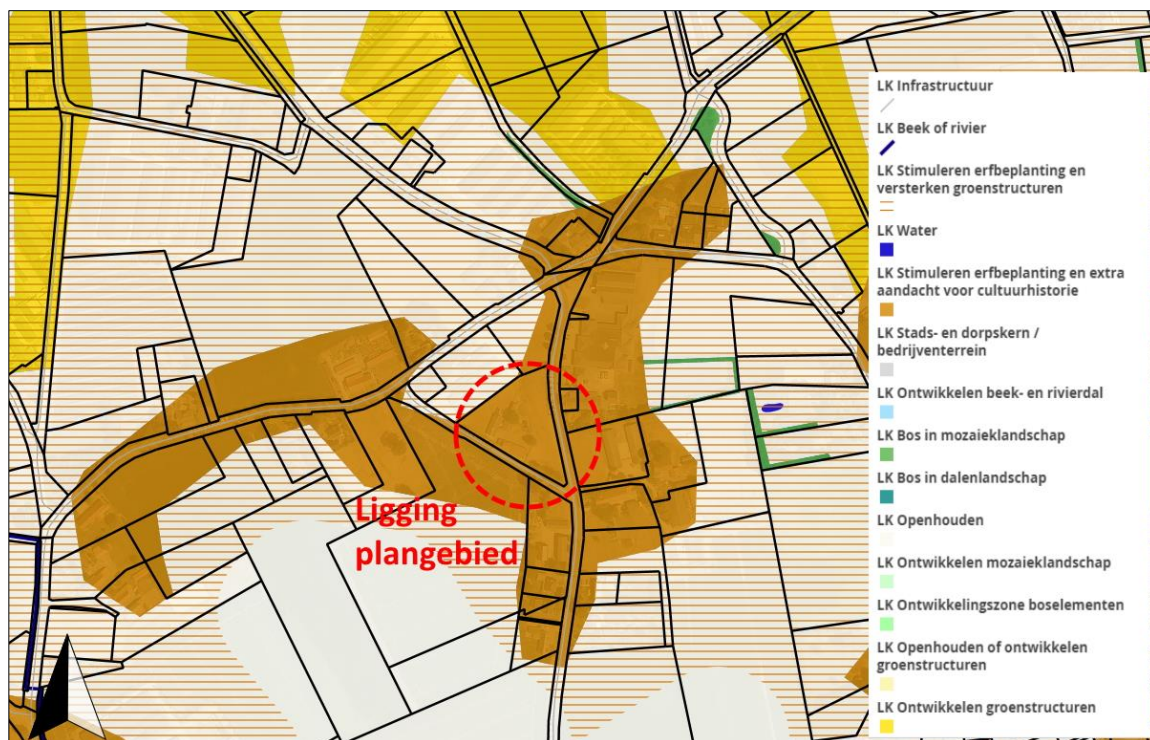
Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Esdorpen is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het open houden van de bolle akkers en essen alsmede op het behouden en versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden door bebouwing te concentreren aan randen van essen en rondom brinken. Deze doelstellingen kunnen worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

1. sloop van bebouwing in es / bolle akker (niet aan randen);
2. primaire oriëntatie op monumentale/ beeldbepalende kwaliteiten;
3. hoogwaardige architectonische kwaliteit;
4. agrarisch natuurbeheer;
5. herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;
6. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;
7. inpassende beplanting.

2.4.5 Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Binnen het landschapskader Noord- en Midden-Limburg is voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied een ontwikkelingsvisie per landschapstype opgenomen. Voor het landschapstype 'Oude stads- en dorpskernen' is echter geen ontwikkelvisie opgenomen in het landschapskader. Voorliggend gebied is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied.

Tevens is op kaart 5 'Kwaliteitsimpuls' opgenomen dat op onderhavige locatie erfbeplanting dient te worden gestimuleerd en extra aandacht voor cultuurhistorie dient te zien.



Kaart Kwaliteitsimpuls Landschapskader met aanduiding plangebied

3 Landschappelijke inpassing

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.



Landschapsplan Heerweg 13 te Nederweert (in bijlage 1 is het landschapsplan op schaal 1:1000 bijgevoegd)

Ten behoeve van het landschapsplan worden de volgende maatregelen genomen:

De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en zal in gebruik worden genomen als een burgerwoning met tuin en de bijbehorende voorzieningen. In de huidige situatie verkeert de bedrijfsbebouwing in bouwtechnisch slechte en/of vervallen staat. Deze bedrijfsbebouwing (in totaal ongeveer 418 m²) wordt geheel gesloopt.

Ter plekke van het plangebied is momenteel sprake van een redelijk open perceel met een evenwichtige mix van open grasland, enkele solitaire bomen en bebouwing. Bij voorliggend landschapsplan biedt deze mix te worden behouden en dient voorkomen te worden dat de openheid wordt aangetast.

3.1 Basis-inpassing

3.1.1 Aanplant haag

Om het woonperceel landschappelijk af te bakenen en in te passen zal rondom de tuin een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) worden aangeplant. Een haag van beuk is het best passend in het landschap, mede lettend op de directe omgeving. De haag zal dienen als basisinpassing en tevens de woning met bijbehorende tuin afscheiden van het omliggende agrarische grond. Derhalve zal het woonperceel een aparte eenheid vormen. De totale lengte van deze haag bedraagt 79 m. De beoogde hoogte van de haag zal 1,2 m bedragen.

3.1.2 Aanplant solitaire bomen

Aan de oostzijde van de bestaande bebouwing zijn momenteel twee solitaire bomen (eiken) aanwezig. Deze worden behouden. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, zonder de openheid van het perceel aan te tasten en aan te sluiten bij de bestaande landschapselementen, worden aan de westzijde tevens twee solitaire bomen aangeplant. Er ontstaat dan een mooie evenwichtige mix van openheid, inpassing en enkele grote bomen die op grote onderlinge afstand toch een rij vormen. Daarvoor worden robuuste bomen voorzien als de zomereik, linde of (rode) beuk. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).

3.2 Extra kwaliteitsbijdrage

3.2.1 Wegnemen IV-bestemming

De aanvullende kwaliteitsbijdrage ter plekke wordt geleverd door middels de bestemmingswijziging de huidige intensieve veehouderij-bestemming in te leveren. Door het wegnemen van deze bestemming zullen de milieutechnische effecten op de omgeving grotendeels worden weggenomen. Ter plekke is het (planologisch) niet meer mogelijk om bedrijfsmatig dieren te houden, waardoor de uitstoot van o.a. stikstof op de nabijgelegen natuurgebieden (waaronder de Groote Peel) zal afnemen.

3.2.2 Sloop overtollige bebouwing

Ter plekke van de projectlocatie is momenteel sprake van een aantal stallen en bedrijfsbebouwing dat momenteel niet meer wordt gebruikt. Deze bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden of andere vormen van landschappelijke en/of karakteristieke kwaliteiten. Ten behoeve van voorliggend voornemen wordt, in het kader van de kwaliteitsverbetering ter plekke, deze bebouwing met een oppervlakte van in totaal 418 m² gesloopt.

3.3 Lijst van nieuwe beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ - breedte	Plant-verband
1. Beukenhaag rond woonperceel Heerweg 13						
Haag bestaande uit:			Totaal 79 m / 316 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
2. Aanplant solitaire bomen						
Aanplant bomen; sortimentskeuze:			2 stuks	16-18 cm	n.v.t.	n.v.t.
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>				
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>				
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				

Bijlagen

1) Tekening Landschapsplan Heerweg 13 Nederweert (schaal 1:1000);



Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/-breedte	Plant-verband
1. Beukenhaag rond woonperceel Heerweg 13				
Haag bestaande uit:	Totaal 79 m / 316 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/ m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
2. Aanplant solitaire bomen				
Aanplant bomen; sortimentskeuze:	2 stuks	16-18 cm	n.v.t.	n.v.t.
Zomereik	<i>Quercus robur</i>			
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			

