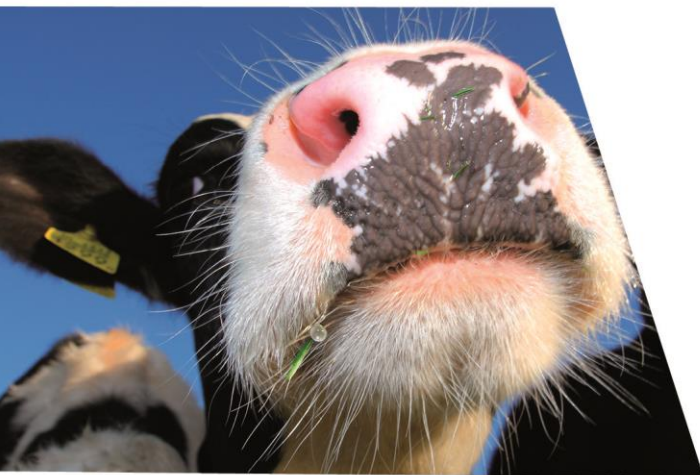
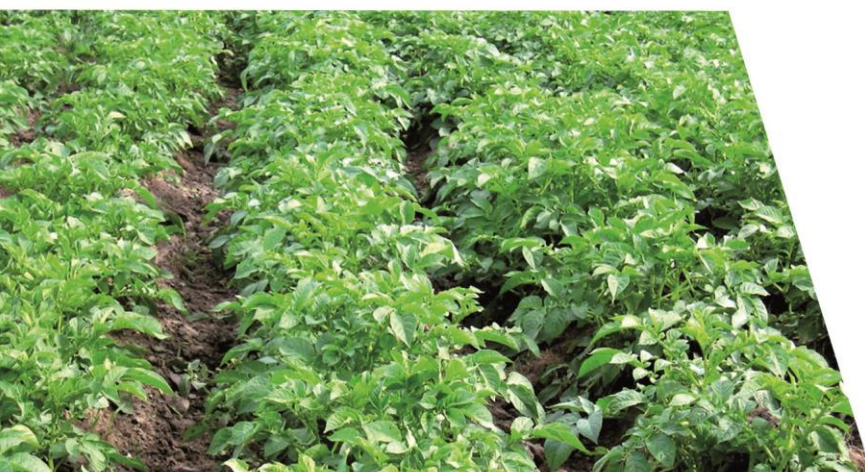


**Landschappelijk inpassingsplan  
Brandemolen 80 Arcen**



**16 januari 2023**



# Landschappelijk inpassingsplan

## Brandemolen 80 Arcen

**Adres:** Brandemolen 80 Arcen  
**Datum:** 16 januari 2023  
**Opgesteld door:** ing. M.A.A. Thomassen / Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.

---

Op de locatie Brandemolen 80 te Arcen is thans het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. De locatie is, binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden, bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te gaan beëindigen. Daartoe zijn medio juli 2022 de laatste planten afgeleverd. De kassen en naastgelegen containervelden liggen momenteel dan ook leeg.

Initiatiefnemer is voornemens om het merendeel van de aanwezige kassen te slopen. Ook zullen de containervelden verwijderd worden en zullen zowel de schoorsteen bij het voormalige ketelhuis als ook een verouderde loods gesloopt worden. De op de locatie aanwezige bedrijfswoning betreft, vanwege de agrarische bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat, na bedrijfsbeëindiging, geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de woning door initiatiefnemer feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Wens van initiatiefnemer is nu dan ook om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het beoogde gebruik.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

Een van de voorwaarden die de gemeente Venlo heeft gesteld om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming is dat er een landschappelijk inpassingsplan als onderdeel van het ruimtelijk plan moet worden opgenomen. Met onderhavig inpassingsplan wordt invulling gegeven aan die voorwaarde.

Bij het uitwerken van het inpassingsplan zal in ieder geval ook rekening gehouden worden met de uitgangspunten zoals die in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg gesteld worden. Het Landschapskader heeft tot doel een kwaliteitsimpuls aan te reiken voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap, aan de hand waarvan initiatiefnemers en beleidsmakers kunnen bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om te wonen, werken en recreëren.

## Landschap

De locatie aan de Brandemolen 80 is conform kaarten die behoren bij het LKM gelegen binnen een zogeheten 'kampen en oude graslanden' landschap. De kampongtingningen zijn ontstaan door individuele boeren die zich op een geschikte plek vestigden en vervolgens deze plek hebben ontgonnen. De kampengebieden zijn veelal kleinschalig van aard. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Op dit moment zijn de karakteristieken niet meer altijd prominent aanwezig als gevolg van ruilverkavelingen en/of het kappen van de aanwezige houtwallen. In onderstaande tabel zijn de landschapskenmerken van het kampen en oude graslandenlandschap overzichtelijk weergegeven.

**Figuur 1: Landschapskenmerken kampen en oude graslanden**

Reliëfvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend licht golvend landschap, kampen vaak bolle percelen</li> </ul>	<b>Verkavelingspatroon</b> 
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage grondwaterstanden</li> </ul>	
Bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zandgronden met eerddek</li> </ul>	<b>Beplanting</b> 
Wegenpatroon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kronkelig</li> </ul>	
Verkavelingspatroon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onregelmatige blokverkaveling; soms stroken, soms ronde akkers</li> </ul>	<b>Bebouwing</b> 
Landbouwkundig gebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwland (oorspronkelijk vnl. granen)</li> </ul>	
Beplanting	<ul style="list-style-type: none"> <li>Houtwallen rondom</li> <li>Soms bomenrijen langs de wegen</li> </ul>	
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enkele boerderij met bijgebouwen, plaatselijk verdicht tot linten</li> </ul>	

Op het gebied van de ontwikkelingsvisie voor de kampen en oude graslanden wordt in hoofdzaak ingezet op het versterken van het schaalverschil met de (grootschaligere) velden met behulp van aanplant van houtwallen. Tegelijkertijd is het aantrekkelijker dit landschap te ontwikkelen tot een aantrekkelijker en waardevoller landschap voor recreatie door een verdichting van het landschap buiten de akkers. Houtwallen op perceelsranden kunnen ontwikkeld worden, tezamen met lineaire landschapselementen (singels, lanen, kruidenrijke stroken), die samen een raamwerk vormen waarbinnen de landbouw goed uit de voeten kan.

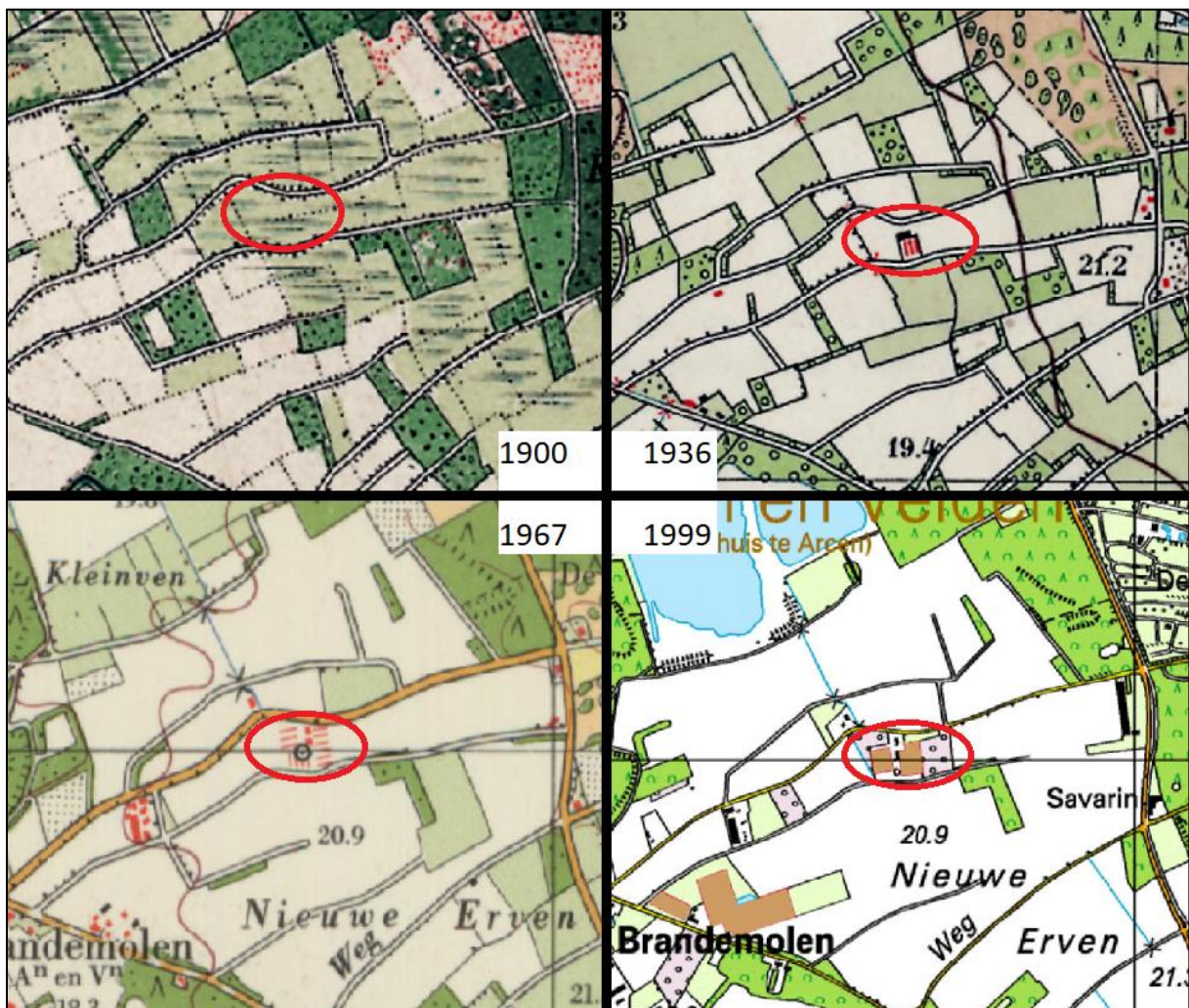
## Historie

Uit topografische kaarten blijkt dat het plangebied oorspronkelijk, medio 1900, deel uitmaakte van een extensief weidegebied ten midden van een heidegebied destijds aangeduid als de 'Boere Heide'. Diverse weggetjes en paden doorkruisten het gebied in horizontale (west-oost)

richting. Het kampenlandschap is in die periode duidelijk zichtbaar door de kleinschalige verkaveling en de vele beplanting in de vorm van singels, landschapselementen en bomenlanen.

In 1936 is de eerste bebouwing in het plangebied zichtbaar bestaande uit een kleine tuinderskas / tunnels. In die periode is ook zichtbaar dat het grondgebruik intensiever van aard wordt en ook wordt de heide aan de noordzijde van het plangebied ontgonnen. Na 1936 ontwikkeld de bebouwing in het plangebied zich steeds verder. Medio 1954 wordt de kas aan westelijke zijde uitgebreid en wordt het ketelhuis met schoorsteen gebouwd. In 1967 vindt een uitbreiding van de kas plaats aan de oostzijde, welke vervolgens in 1979 verder uitgebreid wordt tot de huidige omvang. Vervolgens wordt in 1987 de linkse kas deels herbouwd en ook verder uitgebreid tot de huidige omvang. In 1999 worden de aanwezige containervelden voor het eerst gekarteerd op de topografische kaarten.

Vanaf 1987 wordt ook begonnen met de zandwinning ten noorden van het plangebied. Medio 2009 reikt deze zandwinning tot aan de Brandemolen. Deze, ondertussen voormalige, zandwinning welke heden ten dage omgevormd is tot natuurgebied, bepaalt anno 2023 voor een groot deel het aanzicht van het gebied rondom de Brandemolen en omliggende wegen.



Afbeelding 2: Uitsnede topografische kaarten 1900, 1936, 1967 en 1999.

## Huidige situatie

Het huidige beeld van de omgeving van de Brandemolen 80 heeft een aantal hoofdkenmerken:

- Het natuurgebied aan de noordzijde van de Brandemolen ter plaatse van de voormalige zandwinning.
- Verspreid liggende resterende bosschages en groenelementen van het voormalige bos- en heidegebied ten zuiden van het plangebied.
- Een relatief sterk kronkelende wegenstructuur. Ook de verkaveling van de akkers is niet rechthoekig.
- Een bomensingel ten zuiden en westen van het plangebied welke nog voortvloeit uit een weg die hier vroeger heeft gelopen (zie ook topografische kaarten in afbeelding 1). Deze singel behoort niet tot het eigendom van initiatiefnemer.
- Binnen het plangebied vormen de kassen en containervelden het bepalende beeld. Daaromheen zijn enkele solitaire bomen aangeplant in het verleden. Door de omliggende groenstructuur worden de kassen, vanaf omliggende wegen gezien, redelijk opgenomen in het landschap.



**Afbeelding 3** impressie aanzicht van het plangebied gezien vanaf noordoostelijke zijde, de kas en schoorsteen bepalen het beeld.

Het plangebied is voor voorbijgangers eigenlijk alleen waarneembaar vanuit de nabijheid tijdens de passage over de Brandemolen. Over grotere afstand is het plangebied en de daarbinnen gelegen bebouwing nauwelijks waarneembaar en wordt het plangebied afgeschermd door omliggende groenstructuren/bosschages of bebouwing en omliggend groen van naastgelegen erven. Voor passanten is met name de noordoostzijde van het plangebied nu de meeste 'kale' zijde daar aan deze zijde nauwelijks groen aanwezig is. Vanuit de noordwestzijde schermt de bestaande omliggende groenstructuur het plangebied reeds enigszins af. De zuidzijde is minst bepalende zijde, daar deze zijde voor voorbijgangers en omwonenden niet of nauwelijks zichtbaar is, en deze zijde ook reeds afgeschermd wordt door de bestaande omliggende groenstructuur ter plaatse van de voormalige weg.

## **Inpassingsplan**

Met de benodigde groene invulling van de locatie is rekening gehouden met de landschapskarakteristiek van het omliggende gebied. Waar mogelijk wordt getracht de aanwezige waarden te versterken. In dit geval wordt het inpassingsplan hoofdzakelijk vormgegeven door het aanplanten van nieuwe beplanting en daarnaast het vastleggen van bestaande beplanting.

Het inpassingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aanplant beukenhaag aan oost- en westzijde van de woning;
2. Aanplant boom- en struikensingel aan oostzijde van de nieuwe loods;
3. Aanplant bomenlaan aan de zuid- en westzijde van de te behouden loods en ketelhuis;
4. Behoud solitaire bomen welke reeds aanwezig;
5. Sloop overtollige bedrijfsgebouwen en containervelden.

### **1. Aanplant beukenhaag aan oost- westzijde van de woning**

Aan de oost- en westzijde van de woning zal op de grens van het bouwvlak worden een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) aangeplant worden. Totale lengte van de haag zal circa 65 meter bedragen. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt de 'voortuin' van de woning voorzien van een groen kader. Tevens vormt deze haag dan een passende afscheiding met de omliggende weide en akkergronden.

De beukenhaag is te realiseren door middel van aanplant van 4-5 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang 60/80 cm. De haag is in stand te houden op een hoogte van circa 110-120 cm.

### **2. Aanplant boom- en struikensingel aan oostzijde van de nieuwe loods**

Aan de oostzijde van de nieuwe loods zal een boom- en struikensingel aangeplant worden. De lengte van deze singel bedraagt circa 35 meter. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt de nieuwe bebouwing op een goede manier ingepast in het landschap. Inpassing met een boom- en struikensingel biedt een fraai en gevarieerd beeld waardoor het gebouwen opgenomen wordt in de omgeving.

De stuikensingel is aan te planten door middel van 2 rijen bosplantsoen welke in driehoeksverband worden aangeplant. Afstand zowel in de rij als tussen de rij bedraagt 1 meter. De plantensoorten betreffen 25% veldesdoorn (*Acer Campestre*), 25% haagbeuk (*Carpinus Betulus*), 20% hazelaar (*Corylus Avellana*), 20% rode kornoelje (*Cornus Sanguinea*) en 10% vuilboom (*Rhamnus Frangula*). De struiken mogen eens in de 3-4 jaar voor 50% afgezet worden. Afzetten betekent dat de struiken op circa 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit.

De bomensingel is aan te planten tussen de struiken door middel van aanplant van 4 bomen op een onderlinge afstand van circa 10 meter. De aan te planten soorten betreffen 2x esdoorn (*Acer Pseudoplatanus*) en 2x ruwe berk (*Betula Pendula*). Maat bij aanplant bedraagt 12-14 cm stamomvang.

### 3. Aanplant bomenrij aan de zuid- en westzijde van de te behouden loods en ketelhuis

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zal een bomenlaan c.q. bomenrij aangeplant worden met een totale lengte van 75 meter. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt de inpassing van de zuid- en westzijde van het plangebied verder versterkt. Aan deze zijde wordt het plangebied namelijk al deels ingepast door de groenstrook die net over de grens van het kadastrale eigendomsperceel gelegen is. De aan te planten bomenrij versterkt deze groenstructuur en zorgt voor een betere inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing.

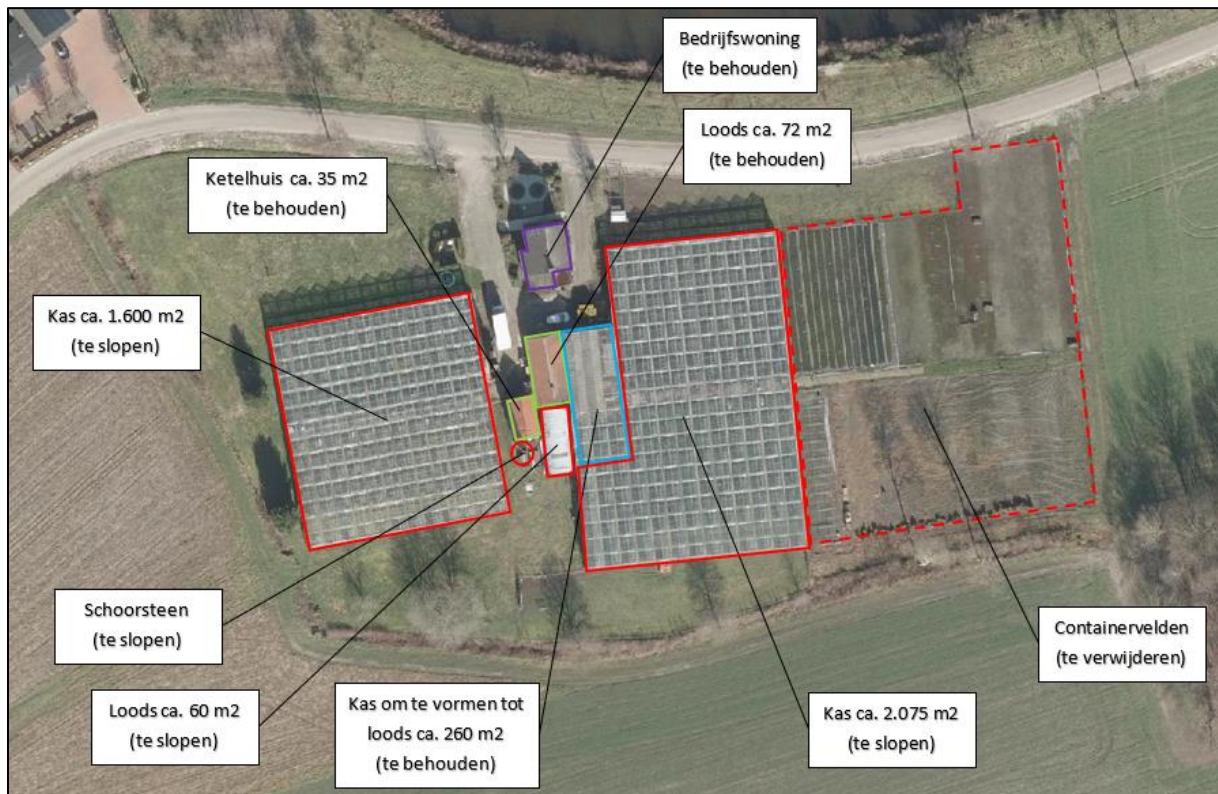
De bomensingel is aan te planten door middel van aanplant van 8 bomen op een onderlinge afstand van circa 10 meter. De aan te planten soorten betreffen 3x esdoorn (*Acer Pseudoplatanus*), 3x ruwe berk (*Betula Pendula*) en 2x gewone beuk (*Fagus Sylvatica*). Maat bij aanplant bedraagt 12-14 cm stamomvang.

### 4. Behoud solitaire bomen welke reeds aanwezig

Binnen het plangebied zijn reeds een aantal solitaire bomen aanwezig welke middels dit inpassingsplan vastgelegd worden. Daarmee is geborgd dat deze bomen ook naar de toekomst toe behouden zullen blijven. Het betreft in totaal 8 bomen, bestaande uit 1x tamme kastanje (*Castanea Sativa*), 1x gewone beuk (*Fagus Sylvatica*), 1x noot (*Juglans Regia*) en verder nog 5 bomen uit het sierassortiment (o.a. plataan en leiboom).

### 5. Sloop overtollige bedrijfsgebouwen en containervelden

Naast het nemen van voornoemde inpassingsmaatregelen wordt de voornaamste kwaliteitswinst behaald door het slopen en verwijderen van in totaal circa 7.250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en containervelden, zie hiervoor afbeelding 4.



Afbeelding 4 Impressie te slopen en te behouden bebouwing

## **Conclusie**

Het moge duidelijk zijn dat de voorgenomen bestemmingswijziging met bijbehorende sloopwerkzaamheden op zich al tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering leidt die het behoud van 367 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning ruimschoots compenseert. Door het realiseren van onderhavige landschappelijke inpassing wordt een verdere bijdrage geleverd aan het landschap, wordt de te behouden bebouwing op een goede manier ingepast en krijgt het groen kader binnen het plangebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.



Bijlage: Overzicht landschappelijke inpassing Brandemolen 80 Arcen

