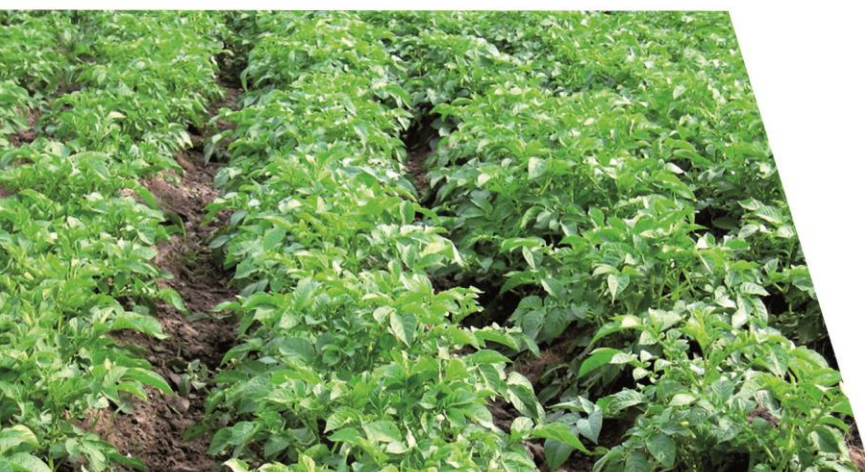
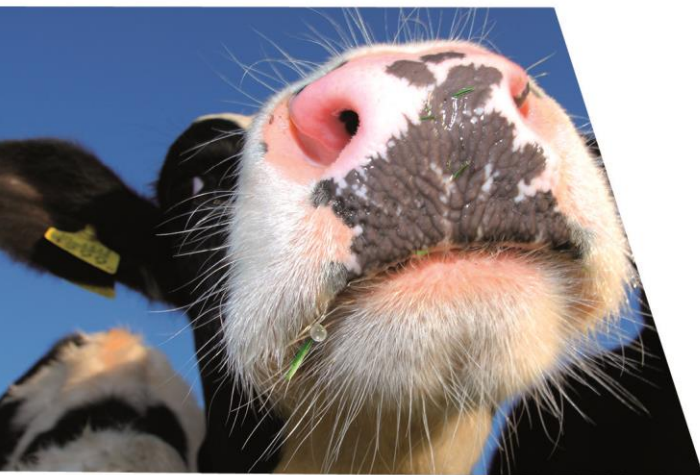
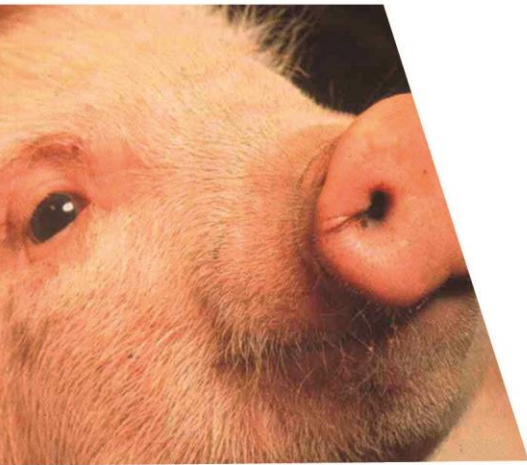




**Landschappelijk inpassingsplan
Lorbaan 44, 45 en 47 te Grashoek**

6 juli 2021

**Landschappelijk inpassingsplan
Lorbaan 44, 45 en 47 te Grashoek**

Datum: 01-07-2021

Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Lorbaan 44, 45 en 47 zijn stallen gelegen die onderdeel uitmaken van de varkenshouderij van Teeuwen-Kessels. Teeuwen-Kessels heeft zich medio 2020 aangemeld voor de Saneringsregeling varkenshouderijen (SRVH). Na aanmelding voor de regeling is gebleken dat het bedrijf in aanmerking komt voor deelname en heeft inmiddels ook een beschikking gehad waaruit de deelname blijkt.

Deelname aan de regeling houdt in dat de dieren worden afgevoerd, de stallen worden gesloopt, de vergunningen voor het houden van varkens worden ingetrokken en tenslotte de wijziging van het bestemmingsplan zodat het niet meer mogelijk is om ter plaatse een intensieve veehouderij uit te oefenen. In dit geval houdt dat in dat de bestemming wordt omgezet van "Agrarisch - Intensieve veehouderij" naar "Agrarisch - Grondgebonden". Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van de SRVH.

De gemeente Peel en Maas stelt daarnaast als voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een landschappelijke inpassing van het perceel op basis van het gemeentelijke kwaliteitskader. Het beleid ten aanzien van de landschappelijke inpassing heeft de gemeente Peel en Maas vastgelegd in het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas'. Het kwaliteitskader bevat geen nieuw beleid. Het is een uitwerking van vaststaand beleid uit het structuurplan buitengebied Peel en Maas. Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B): B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
2. Basiskwaliteit Plus (B+): B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijke inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
3. Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK): AK dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang.

Onderhavig initiatief behelst het herbestemmen van de locaties Lorbaan 44, 45 en 47 van 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar 'Agrarisch – Grondgebonden'. Daarbij wordt het bestaande bouwvlak niet uitgebreid, maar voor de 2 van de 3 locaties zelfs verkleind. Er is dan ook geen sprake van uitbreiding boven de referentiemaat.

Dat betekent dat zowel B+ als AK niet van toepassing zijn. Voor onderhavig initiatief geldt dus enkel dat voldaan moet worden aan B.

Het omzetten van de bestemming van “Agrarisch - Intensieve veehouderij” naar “Agrarisch - Grondgebonden” wordt niet specifiek genoemd in het gemeentelijke kwaliteitskader. Door de gemeente Peel en Maas wordt dit beschouwd als een vorm van functiewijziging. Middels het toepassen van maatwerk is overeengekomen dat 10% van het oppervlak van de resterende bebouwing (na sloop) aan inpassingsmaatregelen genomen dient te worden.

Voor alle drie de locaties is er derhalve gekeken naar de wijze van inpassing in de omgeving. Per locatie is deze in onderhavig plan uitgewerkt.

Landschap

Aan de westzijde van de Lorbaan is er sprake van een grootschalig open ontginningslandschap. Dit geldt daarom voor de locatie Lorbaan 45 en 47. De grootschaligheid van het landschap is hier echter niet waar te nemen door de ligging van een kassencomplex op korte afstand. Ten oosten van de Lorbaan is sprake van een kleinschalig halfopen landschap door de meer kleinschalige verkaveling en versnipperde bosgebieden richting Koningslust.

Historie

Rond het jaar 1870 is de straat Lorbaan (toen nog Loorbaan) voor het eerst op de kaarten te herkennen. Op dat moment was er op de locaties nog geen bebouwing zichtbaar. De omgeving bestond vooral uit heideterreinen.



Afbeelding: kaart van omstreeks 1870, waarop de Lorbaan voor het eerst te zien is. Op de locatie is nog geen bebouwing aanwezig.

Pas later, omstreeks 1910 is er bebouwing waar te nemen op wat nu de Lorbaan 47 is. Te zien is een kleine boerderij, zonder verdere bebouwing. Te zien is dat de heideterreinen al deels zijn omgezet naar percelen akkerland rondom de opgerichte boerderijen.



Afbeelding: kaart van omstreeks 1910. Op de locatie Lorbaan 47 is bebouwing zichtbaar. Op de Lorbaan 44 en 45 is nog geen bebouwing te zien

De echte ontwikkeling van de bedrijvigheid (agrarisch) heeft plaatsgevonden vanaf jaren 80 van de vorige eeuw. Vanaf die tijd wordt er bebouwing opgericht, met name in de vorm van stallen voor het houden van dieren.

Inpassingsplan

Lorbaan 44:

Na sloop van de stallen resteert er op de locatie 430 m² aan gebouwen (woning + garage + schuur). Hiervoor geldt op basis van de maatwerkafpraak een inpassingseis van 10%, derhalve 43 m². Gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan wordt er een Wabo procedure doorlopen om een loods (1.112 m²) te kunnen bouwen om de machines en materialen binnen te kunnen stallen en paarden te kunnen houden. Gezien de ligging binnen het bouwvlak geldt hiervoor eveneens een inpassingseis van 10%. De totale inpassingseis komt daarmee uit op 154 m².

Het bestemmingsplan omvat de mogelijkheid om meer nieuwe bebouwing op te richten, zoals een extra bedrijfsgebouw, een stapmolen, langeercirkel, etc. Op dit moment is nog niet exact duidelijk wanneer deze gerealiseerd worden en wat de exacte maatvoering wordt. Deze gebouwen/bouwwerken zullen te zijner tijd ook aan het Kwaliteitskader getoetst moeten worden en zal er derhalve een extra landschappelijke inpassing gerealiseerd moeten worden. Deze extra inpassing zal dan onderdeel uitmaken van de nog aan te vragen omgevingsvergunning.



A = beukenhaag (*fagus sylvatica*) bestaand (in stand te houden)

80 strekkende meters breedte 50 cm, hoogte 100 – 120 cm = 40 m²

70 strekkende meters breedte 100 cm, hoogte 180 tot 200 cm = 70 m²

Onderhoud en beheer = ten minste 1 x per jaar te snoeien. Afgestorven exemplaren vervangen door nieuwe. Onkruidvrij houden.

B = 4 x walnoot in tuin, bestaand (in stand te houden) = 8 m²

Materiaal is al uitgegroeid tot volwaardige bomen.

Beheer: bomen indien gewenst op te kronen tot een hoogte van 3 meter.

C = tussen de nieuwe loods en de perceelsgrens ter plaatse van de Lorbaan blijft een strook over van ruim 16 meter. Deze zal ingericht worden als een dierenweide ingezaaid worden met gras. Deze dierenweide wordt **niet** als inpassingsmaatregel opgenomen, zodat deze naar eigen inzicht en wensen ingericht kan worden. Tussen de dierenweide en de Lorbaan zal een strook met een lengte van 50 meter en een breedte 1,2 meter ingezaaid worden met een bloemenzaadmengsel (genaamd Bloemenlint van het IKL). Een mengsel als dit is speciaal bedoeld voor de wilde bij, maar vormt ook een voedselborn voor vogels en kleine zoogdieren als de egel. Door het langs de openbare weg in te zaaien geeft het ook voor de fietser, recreant en omwonenden een meerwaarde. Dit bestaat uit de volgende soorten:

15%	Zomertarwe	<i>Triticum aestivum</i>	5%	Luzerne	<i>Medicago sativa</i>
5%	Zomergerst	<i>Hordeum vulgare</i>	2%	Citroengele/akker honingklaver	<i>Melilotus officinalis</i>
5%	Zomerhaver	<i>Avena sativa</i>	2%	Witte honingklaver	<i>Melilotus albus</i>
14%	Boekweit	<i>Fagopyrum esculentum</i>	4%	Esparcette	<i>Onobrychis viciifolia</i>
2%	Gewone margriet	<i>Leucanthemum vulgare</i>	2%	Bonte wikke	<i>Vicia villosa</i>
2%	Wilde peen	<i>Daucus carota</i>	2%	Kleine pimpernel	<i>Sanguisorba minor</i>
1%	Duizendblad	<i>Achillea millefolium</i>	2%	Zwarte mosterd	<i>Brassica nigra</i>
1,50%	Groot kaasjeskruid	<i>Malva sylvestris</i>	8%	Korenbloem	<i>Centaurea cyanus</i>
1%	Muskuskaasjeskruid	<i>Malva moschata</i>	4%	Klaproos	<i>Papaver rhoas</i>
2,50%	Pastinaak	<i>Pastinaca sativa</i>	2%	Bleke klaproos	<i>Papaver dubium</i>
2%	Reukloze kamille	<i>Tripleurospermum maritimum</i>	3%	Bolderik	<i>Agrostemma githago</i>
4%	Rode klaver	<i>Trifolium pratense</i>	1%	Wilde Ridderspoor	<i>Consolida regalis</i>
3%	Witte klaver	<i>Trifolium repens</i>	1%	Echte kamille	<i>Matricaria recutita</i>
4%	Gewone rolklaver	<i>Lotus corniculatus</i>	100%		

Beheer:

Het beheer van de strook ziet er als volgt uit:

1. Zaaian van het zaadgoed in een zaaibed opgeschoond van ongewenste ruigtekruiden. Bij extreme droogte eenmalig water geven. Bij extreme onkruidgroei deze onkruiden eruit knippen/toppen zodat deze niet gaan overheersen.
2. Maaifrequentie: de eerste jaren 2 x per jaar maaien (om bloemvorming te bevorderen), daarna 1 x per jaar (meer bloemen, minder gras).
3. Afvoer van maaisel: na het maaien blijft het maaisel 1 tot 2 weken liggen zodat de zaden de kans krijgen om volledig af te rijpen en zichzelf ter plaatse weer uit te zaaien. Voorkeur is om met een messenbalk of cyclomaaier te maaien om afvoer van maaisel mogelijk te maken.
4. Indien door omstandigheden andere soorten de bovenhand krijgen, kan er in het voorjaar opnieuw een mengsel ingezaaid worden waarbij bovenstaand beheer toegepast wordt..

De inpassing komt daarmee uit op 178 m², bij een inpassingseis (maatwerk) van 154 m². Daarmee wordt voldaan aan het Kwaliteitskader.

Lorbaan 45

Na sloop van de stallen resteert er op de locatie 288 m² aan gebouwen (woning + schuur). Hiervoor geldt op basis van de maatwerkafpraak een inpassingseis van 10%, derhalve 29 m².

Het bestemmingsplan omvat de mogelijkheid om meer nieuwe bebouwing op te richten, zoals een extra bedrijfsgebouw, een containerveld, etc. Op dit moment is nog niet exact duidelijk wanneer deze gerealiseerd worden en wat de exacte maatvoering wordt. Deze gebouwen/bouwwerken zullen te zijner tijd ook aan het Kwaliteitskader getoetst moeten worden en zal er derhalve een extra landschappelijke inpassing gerealiseerd moeten worden. Deze extra inpassing zal dan onderdeel uitmaken van de nog aan te vragen omgevingsvergunning.



Afbeelding: wijze van inpassing Lorbaan 45.

A= ligusterhaag, bestaand (in stand te houden), breedte 50 centimeter, hoogte 100-120 centimeter, 42 strekkende meters x 0.5 = 21 m². Afgestorven exemplaren vervangen door nieuwe.

B= Fruitbomen, bestaand (in stand te houden), 2 x kers en 2 x appel = 8 m². Bomen kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen, jaarlijks te snoeien.

Middels deze inpassing (29 m²) wordt er voldaan aan het kwaliteitskader, de inpassing eis (maatwerk) bedraagt namelijk 29 m². Mocht er in de toekomst nieuwe bebouwing opgericht worden, dan zal er een aanvullende inpassing gerealiseerd moeten worden.

Lorbaan 47:

Na sloop van de stallen resteert er op de locatie 504 m² aan gebouwen (woning + schuur). Hiervoor geldt een inpassingseis (maatwerk) van 10%, derhalve 50 m².

Het bestemmingsplan omvat de mogelijkheid om meer nieuwe bebouwing op te richten, zoals een extra bedrijfsgebouw, een containerveld, etc. Op dit moment is nog niet exact duidelijk wanneer deze gerealiseerd worden en wat de exacte maatvoering wordt. Deze gebouwen/bouwwerken zullen te zijner tijd ook aan het Kwaliteitskader getoetst moeten worden en zal er derhalve een extra landschappelijke inpassing gerealiseerd moeten worden. Deze extra inpassing zal dan onderdeel uitmaken van de nog aan te vragen omgevingsvergunning.



A = beukenhaag (*fagus sylvatica*) bestaand (in stand te houden), breedte 50 cm, hoogte 100 – 120 cm, 18 strekkende meters = 9 m² met daarin walnotenboom 2 m² (11 m² totaal). Onderhoud en beheer= ten minste 1 x per jaar te snoeien. Afgestorven exemplaren vervangen door nieuwe. Onkruidvrij houden.

B = singel, bestaand (in stand te houden), bestaande uit eik, berk, beuk, vlier en walnoot. Breedte 2 meter, lengte 40 strekkende meters. Materiaal is al uitgegroeid tot volwaardige bomen/struiken. Beheer: bomen indien gewenst op te kronen tot een hoogte van 3 meter. Struikvormers 1 x per 3 jaar terug te zetten (om en om zodat doorkijk beperkt wordt). 80 m² totaal. Singel onkruidvrij houden en afgestorven exemplaren vervangen door nieuwe.

Middels deze inpassing (91 m²) wordt er voldaan aan het kwaliteitskader, de inpassingseis (maatwerk) bedraagt namelijk 50 m². Mocht er in de toekomst nieuwe bebouwing opgericht worden, dan zal er een aanvullende inpassing gerealiseerd moeten worden.