

Landschapsontwikkelingsplan Zandberg 21 te Maasbree

Omdat het Limburgs Kwaliteitsmenu de 'extra' condities en voorwaarden geeft waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn, wordt de ontwikkeling op de locatie Zandberg 21 te Maasbree eerst getoetst aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Vervolgens vindt een toetsing plaats aan het Landschapskader Noord- en Midden Limburg (NML), omdat dit kader handvatten biedt voor de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit in Noord- en Midden Limburg. Het Landschapskader NML is uitgewerkt in het structuurplan buitengebied regio Peel en Maas. Het structuurplan is gebaseerd op een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied. Dit beleid dient ondernemers ruimte te geven voor nieuwe ontwikkelingen en dient er tegelijk voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied versterkt worden. Om hier invulling aan te geven is het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas opgesteld. Uit voorgaande volgt een beschrijving van het landschapsontwikkelingsplan voor de inpassing van de locatie Zandberg 21 te Maasbree.

Het Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu is op basis van het POL een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d.

De module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder de voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving. Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

In dit plan wordt alleen de inpassing nader uitgewerkt.

Landschapskader NML

Volgens het landschapskader is de locatie gelegen in een Oud cultuurlandschap: Velden.

Oud cultuurlandschap

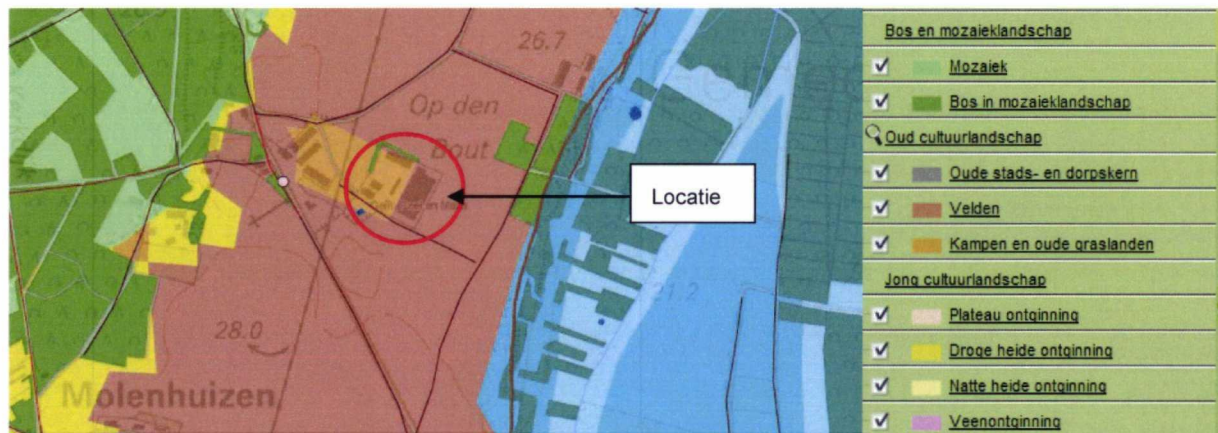
Onder de oude cultuurlandschappen vallen de Velden en de Kampen / oude graslanden maar ook de oude dorpskernen.

Velden

De velden zijn de oudste bouwlanden, die al eeuwen door mensen in gebruik zijn. Door bemesting vanuit het potstalsysteem zijn ze voorzien van een dikke humeuze bovenlaag waardoor grote bol liggende akkers ontstonden. 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. Een typisch veld wordt gekenmerkt door een relatief grote maat van openheid zonder enige bebouwing met een kleinschaligere verdichte rand, waarin wel beplantingselementen en gebouwen staan. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend voor dit landschapstype en cultuurhistorisch van groot belang. Ook de

archeologische verwachtingswaarde is hoog, vanwege de lange bewoningsgeschiedenis, die soms teruggaat tot de steentijd/ijzertijd. Doordat veel van deze gronden door stedelijke uitbreidingen van de aanliggende dorpskernen in gebruik zijn genomen zijn de resterende gebieden zeldzamer en daardoor waardevoller. De oude bebouwingslinten zijn hierin door het meer kronkelige karakter met oudere bebouwing vaak nog goed herkenbaar.

De natuurwaarde van de velden is beperkt al zijn de voorkomende soorten vaak zeer zeldzaam; met name akkervogels. Vanwege de lange gebruiksgeschiedenis is er een hechte relatie tussen de gebruiks- en bewerkingsmethode van de velden en de akkerorganismen.



Figuur: Ligging locatie in Oud cultuurlandschap: Velden

Ontwikkelingsvisie locatie

De oude bouwlanden zijn voor een deel reeds bebouwd. Het is daarom des te belangrijker om de karakteristieke openheid van dit resterende cultuurhistorisch waardevolle landschapstype (verdichte rand om een bol liggend open gebied) zoveel mogelijk te behouden, te versterken en te herstellen voor de toekomst. Naast de openheid is ook de krans van bebouwing om het veld karakteristiek en de moeite waard te behouden. Er wordt dan ook ingezet op:

- Half verdichte rand (met bebouwing) en open midden;
- (Laan)beplanting langs de rand;
- Eventuele gebouwen of beplanting in de rand tot maximaal 1/6 deel van de breedte van het bouwland (minimaal 4/6 van de openheid behouden);
- Zichten naar het middengebied vrij houden en zicht op oriëntatiepunten (kerktorens, watertorens, molens, beeldbepalende solitaire bomen) respecteren.

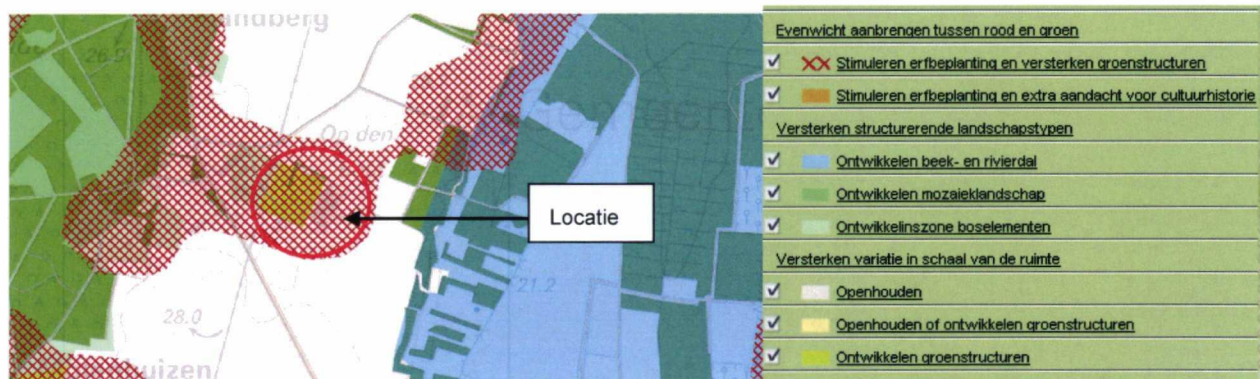
Met betrekking tot het agrarisch ruimtegebruik is het wenselijk dat op de velden de openheid gewaarborgd wordt door middel van akker- of tuinbouw met grondgebonden teelten die het zicht niet belemmeren. Binnen de bestaande bebouwingslinten kan op een enkele plek nog ruimte gevonden worden voor bebouwing. Hierbij moet uiterst zorgvuldig omgegaan worden met het doorzicht naar het achtergelegen open bouwland en met de beeldkwaliteit in deze vaak oude linten. De bebouwing dient niet te ver het bouwland op te gaan; als vuistregel aanhouden dat de bebouwingsdiepte niet meer bedraagt dan 1/6 van de gehele breedte van het oude bouwland (van weg tot weg).

Op het open veld komen in principe geen landschapselementen voor anders dan een enkele solitaire boom of boomgroep en kruidenrijke akkerranden. In de verdichte rand rondom deze historisch waardevolle velden passen daarentegen wel landschapselementen en erfbeplanting (gebiedseigen soorten aangevuld met hoogstamfruitbomen, valse acacia's, kastanjes en walnoten). De enkele boom of boomgroep die te midden van het open veld op de kruising van wegen staat, is bij voorkeur een oud Nederlandse boom als de linde, eik of beuk.

Kaart kwaliteitsimpuls landschap

De meer recente bebouwingsclusters en -linten in het buitengebied zijn voor een groot deel bepalend voor de toenemende verstening en verstedelijking van het landschap. Aanleg van erfbeplanting en groenstructuren in de vorm van solitaire bomen, bomenrijen, houtwallen en eventueel kleine bosjes kan hier een grote bijdrage leveren aan meer evenwicht tussen de groene en 'rode' componenten in het landschap.

De oudere velden en veenontginningen (in mindere mate ook de plateauontginningen) worden juist om hun openheid gewaardeerd en herkend. Ze zijn bewust ook niet voorzien van een bosontwikkelingszone. Voor deze drie geldt dan ook nadrukkelijk de impuls openhouden.



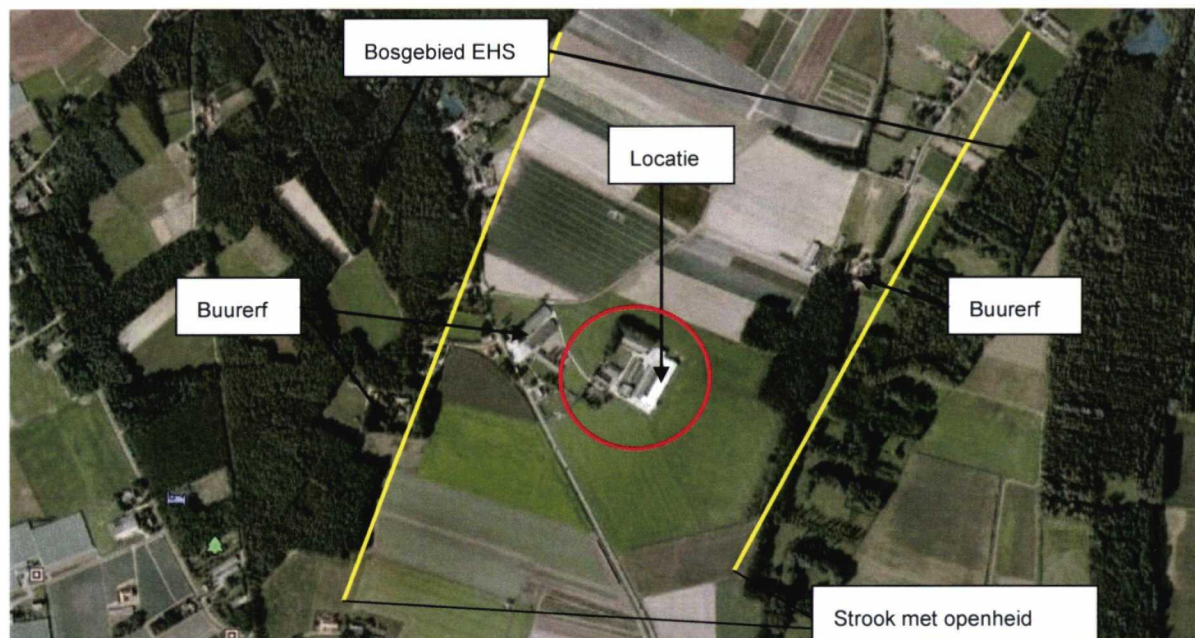
Figuur: Ligging locatie binnen kwaliteitsimpuls landschap

Landschappelijk inpassingsplan

Het initiatief is gelegen aan Zandberg 21 te Maasbree, ten zuidoosten van de kern Maasbree.

Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het ten oosten en westen gelegen bosgebied, de strook bouwland met openheid waarin de locatie is gelegen, enkele verspreid gelegen buurerven en verspreide gebouwen omgeven door bouwlanden.



Figuur: Ruimtelijk kader initiatief

Situatie

De huidige beplanting bestaat uit een bosje aan de noordwestzijde van het bedrijf en een bomenrij aan de zuidwestzijde van het bedrijf.



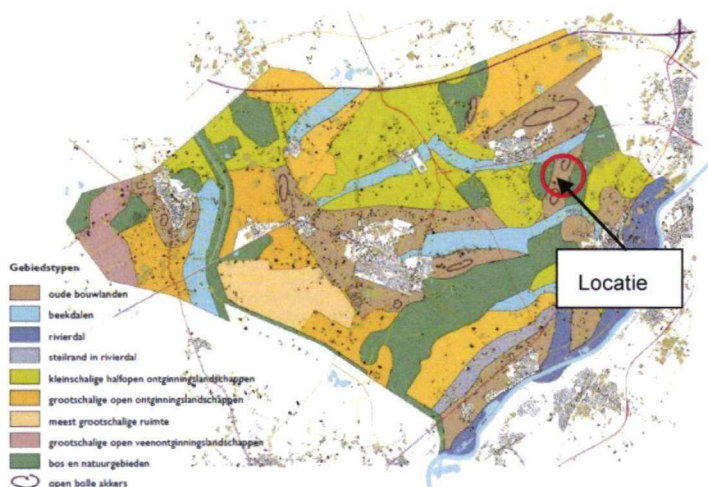
Figuur: Huidige situatie

Bouwplan

Het bouwplan aan de Zandberg 21 te Maasbree omhelst de bouw van een nieuwe pluimveestall aan de zuidoostzijde van het bedrijf.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

In het kwaliteitskader is een onderscheid gemaakt tussen 7 gebiedstypen die samen de variatie aan gebieden weergeven: oude bouwlanden, kleinschalige halfopen ontginningslandschappen, beekdalen, rivierdal, grootschalige open ontginningslandschappen, grootschalige open veenontginningslandschappen en bos- en natuurgebieden.



Figuur: Ligging initiatief in gebiedstypekaart Peel en Maas

Oude bouwlanden

De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lint bebouwing. Binnen de bouwlanden is er een verschil te maken tussen de oude bolle essen en de overige bouwlanden die voor een deel intensief zijn bebouwd. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies. De kerkdorpen liggen er op evenals veel van hun bedrijventerreinen en de interne ontsluitingswegen. Op de kaart zijn de verdichte gebieden met een donkere kleur aangegeven. De bebouwing is afwisselend historisch en modern. Er liggen tal van cultuurhistorische objecten.

Doordat dorpsbebouwing en landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw zichtbaar geïntensiveerd met glastuinbouw en intensieve veehouderij. In sommige stukken heeft grondgebonden landbouw de oude structuur in tact gelaten. De landbouvvelden hebben een onregelmatige verkaveling. Ook de wegen hebben deze vorm. Er zijn uitwaaiende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden.

De open essen zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging opvallen. De openheid wordt versterkt door een begrenzing van besloten linten aan de randen van de essen. Veel bolle essen worden aan een zijde begrensd door bos.

Uitgangspunten voor landschapsversterking: oude bouwlanden

De ruimtelijke visie kan concreter worden gemaakt in uitgangspunten voor landschapsversterking van oude bouwlanden:

- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.
- Behoud en maak doorzichten naar de akkercomplexen.
- Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen.
- Versterk typisch grondgebruik als fruitteelt.
- Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie.
- Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

Om in Peel en Maas de ruimtelijke kwaliteit te bewaren en ruimtelijke dynamiek mogelijk te maken wordt een combinatie van ontwikkelingsplanologie toegepast. Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende kwaliteitsverbeteringen. Het initiatief betreft de uitbreiding van een niet-grondgebonden bedrijf onder de referentiemaat van 1,5 ha. De totale inpassing die op basis van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas moet worden aangeplant moet op basis van de ligging in gebied dat is aangemerkt als "Bolle Akkers" bestaan uit Basiskwaliteit Plus en 2,5 x Aanvullende Kwaliteit.

Tabel 5.9.1: Benodigde oppervlakte inpassing aan Zandstraat 21 te Maasbree

Totale grootte van inpassing		
Basiskwaliteit Plus	10% van grootte bouwblok	
	$0,10 \times 15.000 \text{ m}^2 =$	1500 m ²
2,5 x Aanvullende Kwaliteit	2,5 x Basiskwaliteit Plus	
	$2,5 \times 0,5 \times 1500 \text{ m}^2 =$	1875 m ²
Totale grootte van inpassing		3375 m ²

De huidige beplanting bestaat uit een bosje aan de noordwestzijde van het bedrijf en een bomenrij aan de zuidwestzijde van het bedrijf.

Het bouwplan aan de Zandberg 21 te Maasbree omhelst de bouw van een nieuwe pluimveestal aan de zuidoostzijde van het bedrijf.

Aansluitend bij de doelen van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg en het Kwaliteitskader Peel en Maas; het ontwikkelen van lineaire landschapselementen (singels, lanen, kruidenrijke stroken en heggen), wordt voorgesteld:

- het bedrijf aan de noordzijde in te ramen met een singel van ca. 70 meter. De singel wordt aangeplant in 3 rijen met een onderlinge rijafstand van 2 meter. De planten in de singel worden aangeplant met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter (ca. 350 m²).
- Het bedrijf wordt aan de zuidzijde ingepast door de aanplant van een singel met een totale lengte van ca. 100 meter. De singel wordt aangeplant in 3 rijen met een onderlinge rijafstand van 2 meter. De planten in de singel worden aangeplant met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. (ca. 500 m²)
- De al bestaande infiltratiepoel en bosplantsoen ten zuiden van de bedrijfswoning wordt verder aangeplant waardoor de gedeeltelijke tuinfunctie verdwijnt en geheel wordt aangeplant als inpassing voor het bedrijf. Hierdoor wordt het bedrijf landschappelijk verder ingepast en wordt de natuurlijke uitstraling versterkt. Gezien de ligging van deze grond, ca. 1 to 1,5 meter lager dan het omliggende gebied, wordt aangeplant als bosplantsoen en infiltratiepoel. De afmetingen van dit bosplantsoen/infiltratiepoel zijn 38 meter bij 35 meter. Het bosplantsoen wordt in groepjes van 3 tot 5 op 1,25 meter onderlinge afstand aangeplant. (ca. 1300 m²)
- Tevens wordt aan de westzijde van het bedrijf het bestaande bosplantsoen doorgetrokken naar de weg toe. Over een lengte van 30 meter wordt een bosje aangeplant van ca. 6 meter breedte. Het bosplantsoen wordt in groepjes van 3 tot 5 op 1,25 meter onderlinge afstand aangeplant. (ca. 180 m²)
- Het bosplantsoen, bestaande uit bomen met onderbeplanting, aan de noordwestzijde te behouden (ca. 600 m²).
- Aan de oostzijde van het bedrijf wordt een bomenrij aangeplant over een lengte van 84 meter. De bomen worden aangeplant met een minimale maat van 16-18 cm en op een onderlinge afstand van 10 meter. Deze bomenrij wordt direct langs de nieuw aan te leggen infiltratiesloot aangeplant. (ca. 8 m²)
- De infiltratiegreppel wordt aangelegd aan de oostzijde van de nieuw te bouwen stal over een lengte van 84 meter. De greppel krijgt een totale breedte van ca. 5,5 meter. (ca. 465 m²)

In zijn geheel levert voorgaande een inpassing met een totale oppervlakte van ca. 3403 m² op.

De totale inpassing die op basis van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas moet worden aangeplant moet op basis van de ligging in gebied dat is aangemerkt als "Bolle Akkers" bestaan uit Basiskwaliteit Plus en 2,5 x Aanvullende Kwaliteit.

Tabel 5.9.1: Benodigde oppervlakte inpassing aan Zandstraat 21 te Maasbree

Totale grootte van inpassing		
Basiskwaliteit Plus	10% van grootte bouwblok	
	0,10 x 15.000 m ² =	1500 m ²
2,5 x Aanvullende Kwaliteit	2,5 x Basiskwaliteit Plus	
	2,5 x 0,5 x 1500 m ² =	1875 m ²
Totale grootte van inpassing		3375 m ²

Zoals bovenstaande tabel laat zien is de genoemde inpassing in paragraaf 5.9 voldoende om zowel aan de Basiskwaliteit Plus en de Aanvullende Kwaliteit te voldoen zoals gesteld in het Kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.



Figuur 5.9.1 : Landschappelijke inpassing van het initiatief

Beheer

- De singel, zowel aan de noord- als zuidkant van het bouwblok, (bestaande uit veldesdoorn, ruwe berk, hazelaar, liguster, es, en lijsterbes) is te beheren volgens een binnen- buitenrandbeheer; de struiklaag mag 1x per 5 jaar voor 50%, in de lengte te verdelen, worden afgezet. De bomen in de singels mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm; de onderkant van de kroon moet aansluiten op de bovenkant van de struiken. Een sortimentslijst is bijgevoegd.
- Het bosplantsoen wordt onderhouden door 1 x per 5 jaar dode planten en bomen te verwijderen. Enkele planten moeten door kunnen groeien tot boom. Waar nodig worden de zijanten van het bosplantsoen gesnoeid om overlast voor burens of verkeer te voorkomen.
- De bomenrij aan de oostkant van het perceel wordt onderhouden door de bomen 1 x per 3 jaar op te kronen tot een hoogte van 350 cm.
- Bij de landschappelijke inpassing zal rekening worden gehouden met het deel van de inpassing dat binnen de belemmerende strook van de 150 kV hoogspanningsverbinding is gelegen. De maximale toegestane hoogte van de bos/groenstrook bedraagt 10 meter. De bomen zullen indien nodig worden afgezet op een hoogte van 10 meter.