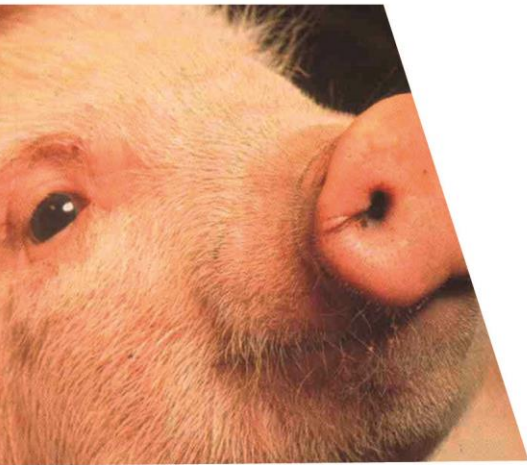
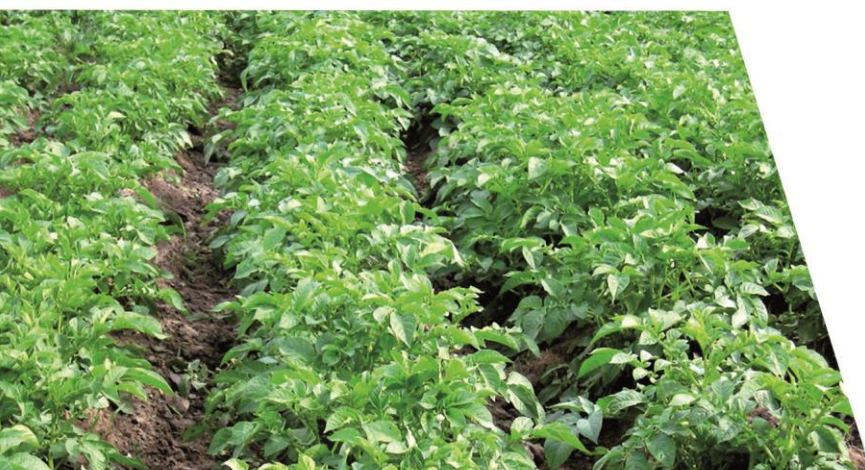
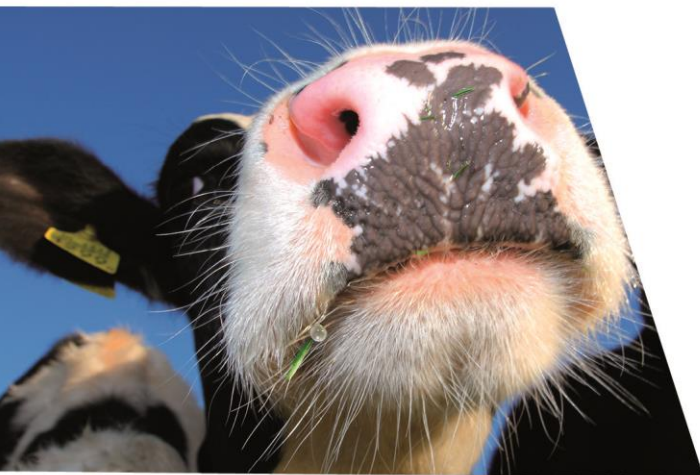




**Landschappelijk inpassingsplan
Meeuwenweg 4-6 Grashoek**

6 oktober 2022



Landschappelijk inpassingsplan

Meeuwenweg 4-6 Grashoek

Adres: Meeuwenweg 4-6 Grashoek
Initiatiefnemer: [REDACTED]
Datum: 06 oktober 2022
Opgesteld door: ing. M.A.A. Thomassen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Meeuwenweg 4-6 te Grashoek exploiteren [REDACTED], hierna initiatiefnemer, een gemengd agrarisch bedrijf bestaande uit een akkerbouwtaak, varkenshouderij en vleesrunderen. Initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Subsidieregeling Warme Sanering Varkenshouderij, hierna SRV. De locatie valt planologisch gezien onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24 december 2014 en is daarin bestemd als 'Agrarisch – Intensieve veehouderij', waarbij de locaties Meeuwenweg 4 en 6 binnen één bouwvlak vallen. Daarnaast gelden nog een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 4 go
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2

Initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de SRV. Onderdeel van deze regeling is dat het bestemmingsplan ter plaatse dusdanig gewijzigd wordt dat het exploiteren van een intensieve veehouderij ter plaatse niet meer mogelijk is. Dat betekent dat de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' van de locaties omgezet moet worden in een andere bestemming. Initiatiefnemer wenst nu om de bestemming om te vormen in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' voor de locaties. Hieraan kan invulling gegeven worden middels een zogenaamd wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Bij dit wijzigingsplan behoort ook het uitwerken van een landschappelijk inpassingsplan.

Bij het landschappelijk inpassingsplan dient gekeken te worden naar de voorwaarden uit het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas'. Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Daarnaast bevat het een uitwerking van de in het structuurplan vastgelegde beleidsuitgangspunten voor wat betreft de aard en omvang van de te leveren tegenprestatie.

Daarbij wordt 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 landschappelijk 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): Onder andere bij uitbreiding van een solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1.000 m³ is ook AK van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 15,- per m³ extra uitbreiding.

Onderhavig initiatief behelst het herbestemmen van de locatie Meeuwenweg 4 – 6 van 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar 'Agrarisch – Grondgebonden'. Daarbij wordt het bestaande bouwvlak niet uitgebreid, maar blijft gelijk in omvang. 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.

Na sloop resteren de volgende gebouwen:

- Woning Meeuwenweg 4: 210 m²
- Woning Meeuwenweg 6: 88 m²
- Rundveestal 1: 525 m²
- Rundveestal 2: 689 m²

Dat betekent in totaal 1512 m² resterende bebouwing wat resulteert in een inpassingseis van minimaal 151 m² (10%).

Landschap

De locatie aan de Meeuwenweg 4-6 is volgens het structuurplan Buitengebied gelegen in een grootschalig open ontginningslandschap.

De grootschalige open ontginningen liggen vooral ten zuidwesten en ten noorden van Helden, ten noorden van Maasbree en verder verspreid door de gemeente. Deze ontginningen liggen op voormalige heide gebieden. Vanuit het landschapskader Noord- en Midden Limburg zijn ze aangeduid als (droge/natte) heideontginning na 1890.

Het gebiedstype is gelegen op de hogere zandgronden. Deze gebieden zijn pas laat (na 1890) ontgonnen. In de Middeleeuwen zijn hier uitgestrekte heidevelden ontstaan door plaggen en begrazen. De afgelegen gebieden werden overdag begraasd door schapen die 's nachts in de stal bleven, waarvan de bodem jaarlijks met verse heiplaggen bedekt werd. Deze stallen werden potstallen genoemd. De stalmest werd ieder jaar naar de akkers gebracht, die daardoor geleidelijk werden opgehoogd. De gebieden zijn ongeveer 100 jaar geleden na de uitvinding van de kunstmest ontgonnen tot landbouwgrond of bebost.

Kenmerkend voor dit landschapstype is de rationele grootschalige indeling van de kavels. Het zijn open gebieden met lange rechte wegen. De wegen worden gemarkeerd door bomen, met

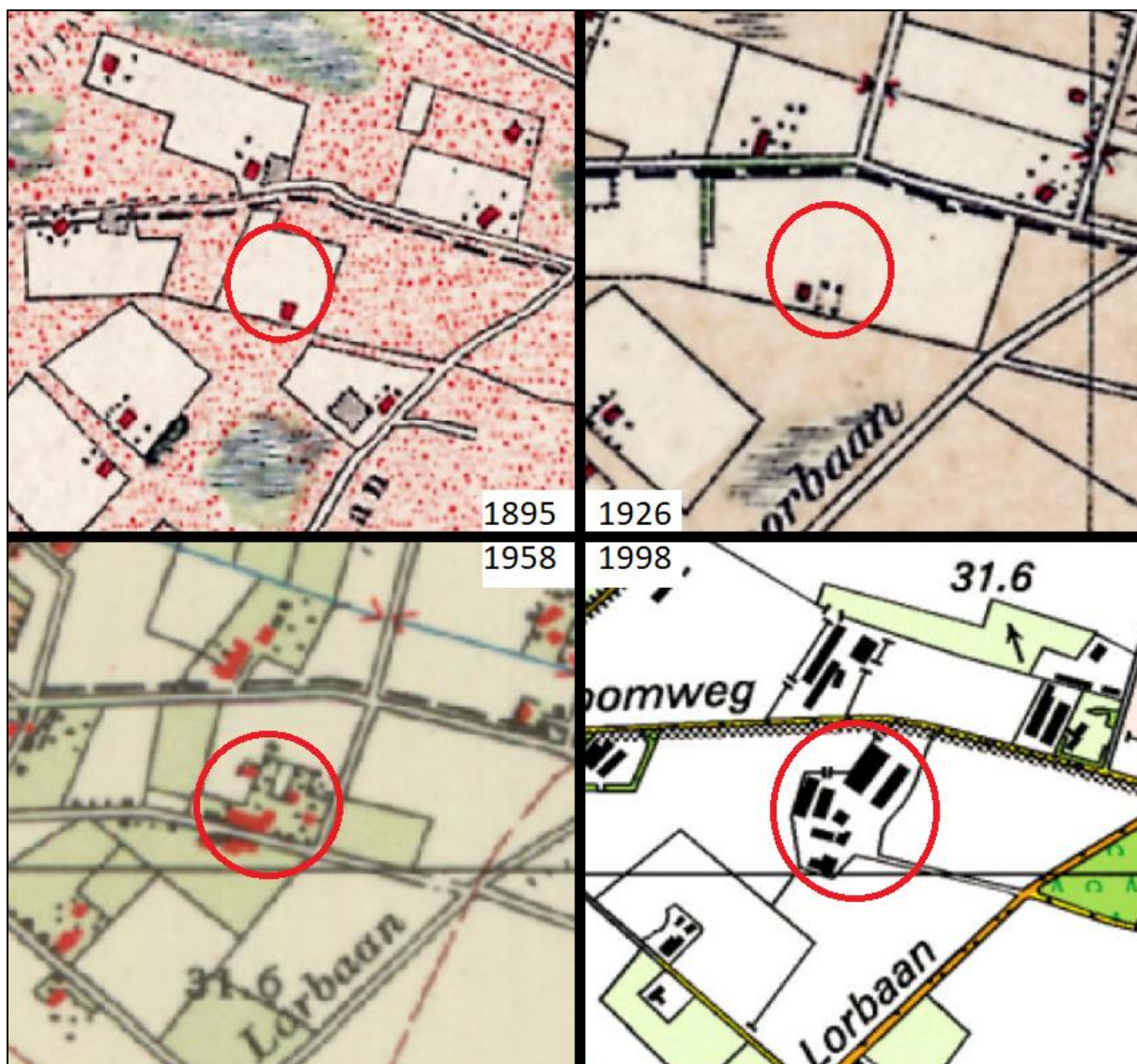
verspreid een enkel landschapselement als een klein bosje of een houtsingel. De grote schaal van het landschap en de openheid zijn opvallende aspecten in dit landschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Meeuwenweg 4-6 Grashoek

Historie

Uit topografische kaarten is vanaf 1895 reeds bebouwing binnen het plangebied zichtbaar. Op dat moment betreft het een woning met omliggende akker gelegen in een in ontginning zijnde heidegebied. In de omgeving zijn meer van deze woningen, her en der met bijgebouwen, waarneembaar. Vanaf 1926 is een intensivering van het gebied waarneembaar, de akkers rondom de bedrijven worden steeds groter en de heide is inmiddels grotendeels ontgonnen. Vanaf 1936 zijn de eerste twee bedrijfsgebouwen te zien binnen het plangebied. Daarna blijft de situatie enige tijd gelijk. Vanaf 1958 gaat de ontwikkeling binnen het plangebied snel. Vanaf dat jaar is het aantal bedrijfsgebouwen significant toegenomen en zijn allerlei kleine bedrijfsgebouwen waarneembaar. In de daaropvolgende periode vinden er regelmatig uitbreidingen en/of wijzigingen in de bedrijfsgebouwen plaats. Van oorsprong ligt de woning al op de grens van een bosgebied enerzijds en een groot akkercomplex anderzijds. Al op topografische kaarten uit 1900 is deze situatie zichtbaar. Vanaf 1998 is ongeveer de huidige situatie waarneembaar en vinden er geen noemenswaardige ontwikkelingen in de karteringen meer plaats.



Afbeelding 2: Uitsnede topografische kaarten 1895, 1926, 1958 en 1998.

Huidige situatie

Het huidige beeld van de omgeving van de Meeuwenweg 4-6 heeft een aantal hoofdkenmerken:

- Opgaande wegbepanting aan omliggende wegen zoals de Struiken en de Lorbaan;
- Verspreid liggende landschapselementen tussen de weilanden en akkers zoals bosjes en houtsingels;
- Het ten oosten van de Lorbaan gelegen bosgebied.

Binnen het plangebied zelf is op dit moment relatief weinig groen aanwezig behoudens het, hoofdzakelijk, siergroen rondom de beide woningen. Dit siergroen betreft deels ook inheemse soorten zoals de berk. De kwaliteit van deze inheemse soorten is goed en deze zullen dus ook behouden blijven. Het siergroen bestaat overwegend uit coniferen van goede kwaliteit. Het siergroen zal dan ook behouden blijven en dat zorgt reeds voor een goede inpassing van de bedrijfswoningen.

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie zijn inmiddels twee varkensstallen en twee verouderde bedrijfsloodsen gesloopt. Dit leidt reeds tot een aanzienlijke kwaliteitsbijdrage doordat de 'rode massa' binnen het plangebied daarmee behoorlijk is afgenomen.



Afbeelding 3 Te slopen c.q. inmiddels gesloopte bebouwing

Het plangebied is voor voorbijgangers eigenlijk alleen waarneembaar vanuit de nabijheid tijdens de passage over de Struiken of de Lorbaan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de Struiken hoofdzakelijk gebruikt wordt door bestemmingsverkeer en de Lorbaan ook veel doorgaand verkeer kent. Over grotere afstand is het plangebied en de daarbinnen gelegen bebouwing nauwelijks waarneembaar en wordt het plangebied afgeschermd door bomenrijen langs de wegen, omliggende landschapselementen en/of omliggende bedrijven. .

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 vormgegeven door aanplant van een gemengde haag aan de oostzijde van het erf.

Aanplant gemengde haag aan de oostzijde van het erf

Aan de oostzijde van het erf zal een gemengde haag aangeplant worden. Op die manier wordt het plangebied aangekleed met groen zodat het voor verkeer vanaf de Lorbaan grotendeels aan het zicht onttrokken zal worden. De gemengde haag zal bestaan uit de volgende soorten:

- Veldesdoorn (*Acer campestre*) 20%
- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) 10%
- Rode beuk (*Fagus sylvatica Purpurea*) 25%
- Glansmispel (*Photinia fraseri* "Red Robin") 20%

- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 25%

De haag zal een lengte krijgen van 151 meter. De haag is te realiseren door middel van aanplant van 7-9 stuks plantgoed per strekkende meter (dubbele rij) in de hoogte 80-100 centimeter. De haag is eenmaal per jaar te snoeien en zal in stand gehouden worden op een hoogte van circa 1.8 tot 2 meter en een breedte van ca. 1.5 meter.

Totale inpassing 151 m².

Het plantgoed dient in de eerste jaren na aanplant regelmatig van water voorzien te worden en onkruidvrij gehouden dienen te worden. Eventuele uitvallers zullen vervangen worden door nieuwe exemplaren.

De totale oppervlakte landschappelijke inpassing bedraagt daarmee 151 m². Daarmee wordt voldaan aan de minimum inpassingseis van 151 m². Zie de bijlage voor een schetsmatige weergave van de inpassingsmaatregelen.

Al met al wordt met onderhavige landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan het landschap en krijgt het groen kader binnen het plangebied een kwaliteitsimpuls

Bijlage: Overzicht landschappelijke inpassing Meeuwenweg 4-6 Grashoek

