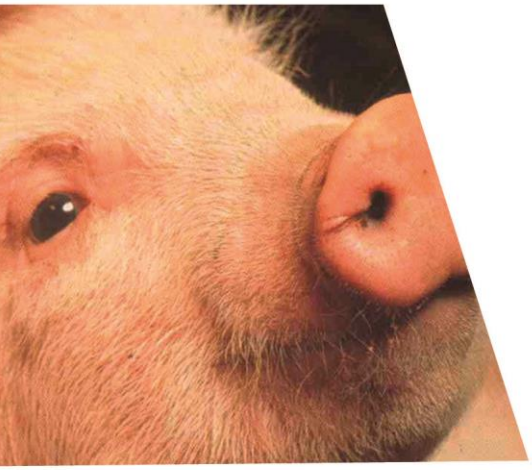
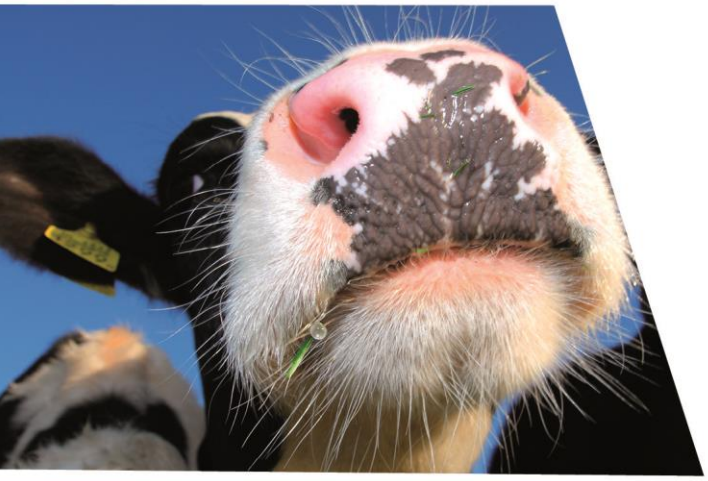
Pijnenburg
agrarisch advies & onroerend goed







Landschappelijk inpassingsplan Lange Heide 19 te Maasbree

22 december 2020

Spoorweg 4 | 5963 NJ Horst | T +31 (0)77 398 29 21 | F +31 (0)77 398 68 00
E info@pijnenburgadvies.nl | I www.pijnenburgadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan
Lange Heide 19 te Maasbree

Adres: Lange Heide 19, Maasbree
Initiatiefnemer: [redacted]
Datum: 22 december 2020, aanpassing 19-04-2021
Opgesteld door: [redacted] / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Lange Heide 19 te Maasbree is een voormalig intensieve veehouderij gevestigd. In 2015 is voor deze locatie een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor caravanstalling op deze locatie. Deze tijdelijke vrijstelling is verleend omdat er caravans gestald werden terwijl er geen sprake meer was van een agrarisch bedrijf. Doordat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning en het gebruik van de voormalig stallen als caravanstalling feitelijk in strijd met de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'. Mede om die reden wenst initiatiefnemer nu dan ook om de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met caravanstalling. Daarmee wordt de intensieve veehouderij ter plaatse definitief opgeheven.

De gemeente heeft op 23 november 2020 laten weten in principe medewerking te verlenen aan voornoemd initiatief. Dit onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de locatie voldoende landschappelijk wordt ingepast conform het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overlegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

Onderhavig inpassingsplan voorziet in de gevraagde kwaliteitsverbetering. De gemeente Peel & Maas heeft deze beleidsinzichten nader vastgelegd in het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas, als onderdeel van de Structuurvisie Peel en Maas.

Het gemeentelijk kwaliteitskader geeft aan dat bij functiewijziging er sprake is van "Basiskwaliteit". Als basis voor de inpassing geld dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak – al dan niet bestemmingsvlak – dat bebouwd kan worden. Het bouwvlak waarbinnen bebouwing opgericht kan worden heeft in de bestaande en nieuwe situatie een oppervlak van circa 4.960 m^2. Dit leidt er toe dat er tenminste 496 m^2 aan inpassingsmaatregelen genomen dient te worden.

Landschap

Conform het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak 'Basiskwaliteit' van toepassing. Een ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. De inpassingseis betreft in dergelijke gevallen 10%. Dit wil zeggen dat voor de wijziging van de bestemming 496 m^2 groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie Lange Heide 19 is gelegen binnen de intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje Vier. Daarbij ligt de locatie binnen het 'Agrarisch landschap'. In het agrarisch landschap blijft ontwikkeling mogelijk, al dan niet door wijziging van het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat de landschaps- en omgevingskwaliteit verbeterd. Hergebruik van (agrarische) opstallen en uitbreiding van nieuwvestiging van andere functies dan agrarische is mogelijk voor zover het past binnen de geldende bestemmingsplanbepalingen.

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar 'Wonen' met een aanduiding voor caravanstalling past binnen het gemeentelijke beleid. Hier zijn enkele voorwaarden aan verbonden:

- Sloop van overtollige bebouwing: *Voor onderhavig initiatief is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande bebouwing wordt gebruikt voor caravanstalling en opslag van eigen spullen.*
- Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden: *Conform het kwaliteitskader dient 10% van de oppervlakte van het bouwvlak landschappelijk ingepast te worden, zie paragraaf 4.3.*
- Het gedeelte van het bouwvlak wat niet de bestemming wonen krijgt, wordt gewijzigd in de bestemming agrarisch: *Het bouwvlak ligt om de bestaande bebouwing welke behouden blijft. Het bouwvlak hoeft niet verkleind te worden.*

In de structuurvisie Peel en Maas is verder opgenomen dat een wijziging naar de bestemming wonen mogelijk is mits er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet belemmerd worden. Daarnaast dient de caravanstalling geen nadelige invloed op te leveren voor de omgeving. Hiervan is geen sprake zo blijkt uit de toetsing in hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing. Het planvoornemen past daarom binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Klavertje Vier.

Het huidige landschap aan de Lange Heide 19 en omringende erven kenmerkt zich door de opgaande wegbeplanting en de groenaanplant (redelijk veel bomen) op en rondom het eigen erf en de omliggende erven.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied en omgeving (2019) locatie Lange Heide 19 te Maasbree (pdokviewer.pdok.nl)

Historie

De bebouwing op de locatie is aanwezig vanaf 1979. In de directe omgeving van het plangebied was destijds niet veel beplanting aanwezig. Enkel het bosje ten noorden van de huidige bebouwing was ook toen al zichtbaar op de topografische kaarten. In de navolgende periode is met name de groenaanplant op en rondom de erven verder versterkt. Ook de opgaande wegbeplanting geeft de Lange Heide heden ten dage een redelijk groen karakter.

Met de benodigde groene invulling van de locatie dient rekening te worden gehouden met de landschapskarakteristiek van het omliggende gebied. Waar mogelijk moeten de aanwezige waarden worden versterkt.

Bij het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning (01-06-2015) voor het stallen van de caravans is reeds een landschappelijk inpassingsplan overlegd. Dit groenplan, bestaande uit de aanplant van 24 meter beukenhaag en 2 haagbeuken (beiden Fagus Sylvatica) en het inzaaien en jaarlijks onderhouden van circa 90 m^2 kruidenrijk grasland, is inmiddels ook gerealiseerd op het erf.



Afbeelding 2: kaart 1979, locatie Lange Heide 19 rood omlijnd (www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 3 Impressie bestaande situatie. Op de voorgrond de voormalige veestallen welke nu functioneren als caravanstalling. Op de achtergrond de woning.

Inpassingsplan

Het inpassingsplan omvat het vastleggen van het onderhoud en beheer van reeds bestaand groen op en grenzend aan het erf. De landschappelijke inpassing zoals vastgelegd in het besluit van 01-06-2015 zal overgenomen worden in onderhavig plan. Daarnaast wordt het ten noorden gelegen bosje opgenomen in het huidige plan. Op die manier wordt geborgd dat dit, al in 1979 aanwezige, bosje behouden blijft en onderhouden wordt.

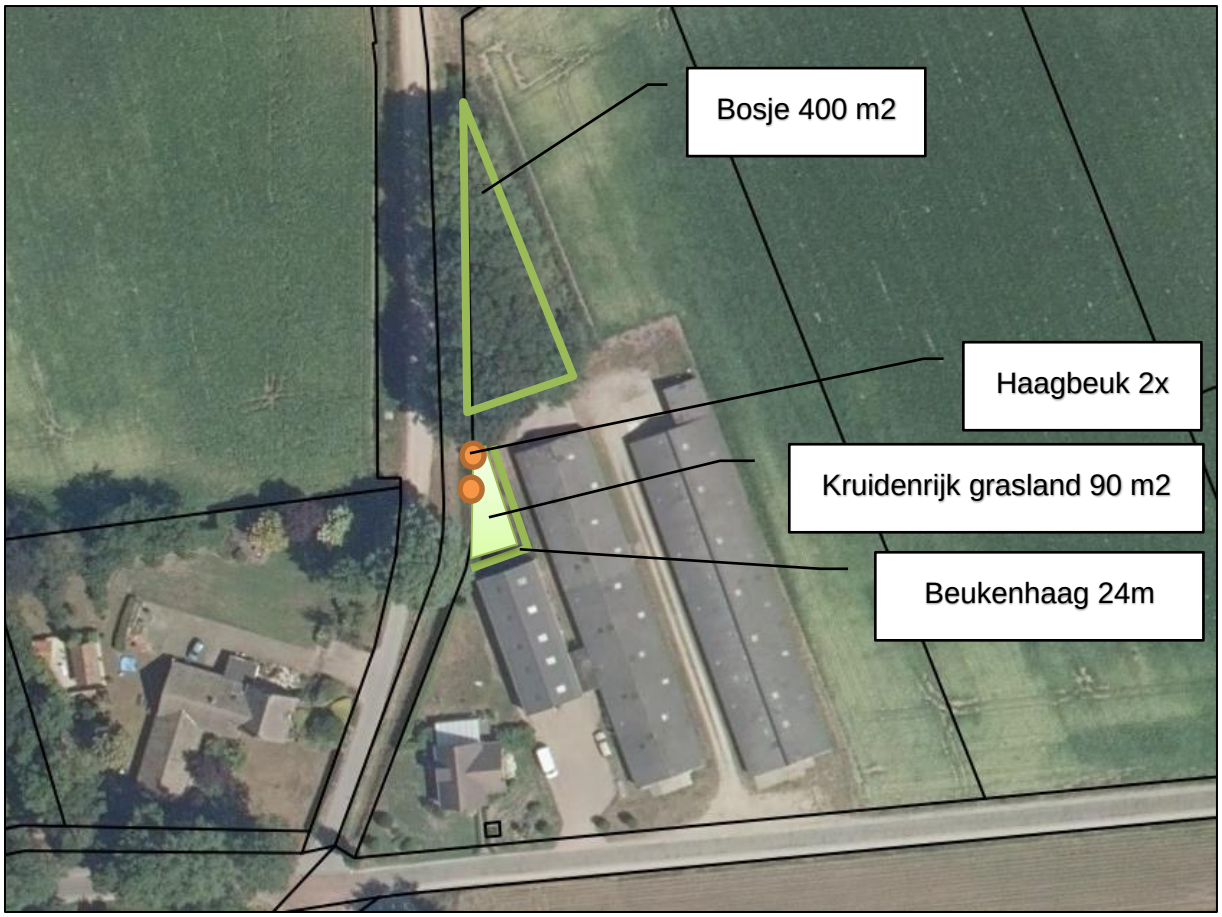
Het oorspronkelijke inpassingsplan bestond uit de aanleg van 24 meter beukenhaag (Fagus Sylvatica) met een eindhoogte van 1,50 meter. Daarnaast werden 2 haagbeuken (Fagus Sylvatica) aangeplant. Tot slot was destijds reeds een oppervlakte van circa 90 m^2 ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. In totaal zijn deze inpassingsmaatregelen goed voor 106 m^2 landschappelijke inpassing. De beukenhaag is eenmaal per jaar te scheren en in stand te houden op een hoogte van 150 centimeter en een breedte van circa 80 centimeter. De haagbeuken zijn inmiddels opgekroond tot volwaardige bomen met een hoogte van circa 3-4 meter. Het kruidenrijk grasmengsel is eenmaal per jaar te maaien, waarbij het gemaaide gewas afgevoerd dient te worden om verstikking van de stoppel te voorkomen. Het maaien dient bij voorkeur plaats te vinden na 15 juni. Op die manier is de kans het kleinste dat ter plaatse broedende vogels verstoord worden in het broedseizoen.

In het huidige plan wordt daarnaast geborgd dat het ten noorden gelegen bosje onderhouden wordt en daardoor ook behouden blijft voor de omgeving. Dit bosje (eigendom) heeft een oppervlakte van circa 400 m^2. Het bosje bestaat hoofdzakelijk uit eiken (Quercus Robur), tevens staan er een aantal Amerikaanse eiken in die in slechte staat verkeren. Initiatiefnemer zal de slechte bomen verwijderen zodat de bestaande eiken zich beter kunnen ontwikkelen tot volwaardige bomen. Aanwezige ondergroei van vogelkers zal eveneens verwijderd worden. In zijn totaliteit zal dit het aanzicht en de kwaliteit van het bosje ten goede komen.

Jaarlijks zal gecontroleerd worden of de beplanting goed is aangeslagen. Eventueel plantmateriaal dat niet aanslaat of afsterft zal vervangen worden. De haag en de directe omgeving daarvan zal door aanvrager onkruidvrij worden gehouden.

De totale inpassing komt hiermee uit op 506 m^2. Daarmee wordt invulling gegeven aan de minimaal vereiste oppervlakte van 496 m^2.

Middels deze wijze van inpassen wordt het erf op een landschappelijke wijze ingepast



Afbeelding 4: situatieschets met inpassingsmaatregelen

Water

Onderhavig plan leidt niet tot bouwactiviteiten. Uitsluitend wordt het gebruik als burgerwoning met caravanstalling toegestaan. Waterhuishoudkundig is het plan niet relevant. Er worden derhalve in dit inpassingsplan geen maatregelen opgenomen.