



Landschappelijk inpassingsplan Poorterweg 101 te Koningslust

4 mei 2024

Landschappelijk inpassingsplan

Poorterweg 101 te Koningslust

Adres: Poorterweg 101 te Koningslust
Initiatiefnemer: ██████████
Datum: 3 mei 2024
Opgesteld door: ██████████ / Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.

Op de locatie Poorterweg 103 te Koningslust is een agrarisch (glastuinbouw)bedrijf gelegen. Het bedrijf omvat bestemmingsplantechnisch gezien 2 bedrijfswoningen (Poorterweg 103 en 101). Het actieve bedrijf is verkocht aan een derde. De woning Poorterweg 101 hoort daarmee qua eigendomsverhoudingen niet meer bij het bedrijf.

Daarom wordt middels een wijziging van het omgevingsplan de locatie Poorterweg 101 voorzien van een woonbestemming. Bij brief van 11 maart 2024 heeft de gemeente aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan de bestemmingswijziging.

Eén van de voorwaarden is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast conform voorwaarden van het kwaliteitskader buitengebied Peel en 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.

Voor de realisatie van een woonbestemming geldt op basis van het kwaliteitskader de categorie B, oftewel Basiskwaliteit. Basiskwaliteit houdt in dat 10% van het bouwvlak ingepast moet worden. Het bestemmings- en bouwvlak heeft een oppervlak van 1.015 m². Dat leidt tot een inpassingseis van 102 m².

Landschap

De locatie aan de Poorterweg is volgens het structuurplan Buitengebied gelegen in de zone 'kleinschalig halfopen ontginningslandschap'.

De kleinschalige halfopen ontginningslandschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers. Er is door ontginning en bosaanplant in de tweede helft van de 19^e eeuw een kleinschalig landschap ontstaan met veel bos, heideterreinen, velden en daardoor heen veel paden. Cruciaal is geweest dat deze ontginningen veel kleinschaliger waren dan de ontginningen in de 20^e eeuw (bijvoorbeeld Lange Heide Maasbree). Als gevolg daarvan zijn er nog veel onverharde wegen en bospaden.

De halfopen ontginningslandschappen liggen ten noorden van de lijn Meijel, Helden en Baarlo. Ten zuiden daarvan zijn de contrasten tussen zeer open en dichte gebieden groter.



Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Poorterweg 101 (rood omcirkeld).

Historie

De Poorterweg is een weg die al lang bestaat. Al op topografische kaarten uit 1856 wordt de weg in de gekarteerd. Destijds was er in de omgeving nauwelijks bebouwing aanwezig. Pas rond 1890 verschijnt er in oostelijke richting bebouwing op de kaarten, die in de jaren 10 – 20 van de vorige eeuw toeneemt. Pas eind jaren 30 is er bebouwing terug te vinden op de locatie die nu bekend is als Poorterweg 101-103. In de jaren zestig neemt de bebouwing op de locatie toe door diverse gebouwtjes. Eind jaren zestig zijn voor het eerst kassen terug te vinden op het perceel. Daarna heeft het bedrijf zich doorontwikkeld tot het glastuinbouwbedrijf zoals dat nu ter plaatse aanwezig is.



Afbeelding 2-3. Uitsnede topografische kaarten 1934 (links) en 1978 (rechts). Poorterweg 101 is rood omlijnd.

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.

Huidige situatie

Het huidige beeld van de omgeving van de Poorterweg heeft een aantal hoofdkenmerken:

- De woning is gelegen in het lint van woningen langs de besloten bebouwing aan beide zijde van de Poorterweg.
- Aan de achterzijde is het perceel strak begrensd door de aanwezige kassen.
- Langs de Poorterweg is voorzien in lage beplanting als overgang van weg naar stoep met daarin geregeld terugkomende bomen.

In de huidige situatie is op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig met een garage/berging. Zie hiervoor onderstaande afbeeldingen.



Afbeeldingen 4-5: bestaande woning

Landschappelijke inpassing

Aangezien er op dit moment weinig inheemse soorten aanwezig zijn zal hier met het inpassingsplan verandering in aangebracht worden. In de afbeelding hieronder is de beoogde inrichting van het perceel aangegeven.



Element A: bestaande beukenhaag (*Fagus sylvatica*) handhaven (+ verlengen aan straatzijde). 54 strekkende meters. Hoogte 100-120 cm, breedte 50 - 60 cm. Beheer: 1 x per jaar te snoeien. Omvang element $54 \times 0.5 = 27 \text{ m}^2$.

Element B: behoud 1 bestaande notenboom. Omvang element $1 \times 2 = 2 \text{ m}^2$.

Element C: aanplant gemengde haag (20% *Carpinus betulus*, 20% *Fagus sylvatica*, 20% *acer campestre*, 20% *Ligustrum vulgare*, 10% *Cornus mas* en 10% *Cornus sanguinea*). 61 strekkende meters. Hoogte in eindbeeld 180-200 cm, breedte 100 cm. Maat bij aanplant 60-80 cm (4 stuks per meter= 244 stuks). Beheer: 1 x per jaar te snoeien op een hoogte van ca. 120 cm. Omvang element $61 \times 1 = 61 \text{ m}^2$.

Element D: behoud 4 bestaande bomen (.....). Omvang element $4 \times 2 = 8 \text{ m}^2$.

Element E: aanplant fruitbomen: 2 stuks. Soorten: 1x kers +1x peer. Maat bij aanplant 16-18. Onderhoud: buiten opkronen kunnen deze bomen uitgroeien tot volwaardige bomen. Omvang element $2 \times 2 = 4 \text{ m}^2$.

Zoals hierboven berekend geldt er voor onderhavig bestemmingsplan een inpassingseis van 102 m^2 . Middels bovenstaande werkwijze wordt er voldaan aan de vereisten uit het Kwaliteitskader ten aanzien van landschappelijke inpassing.