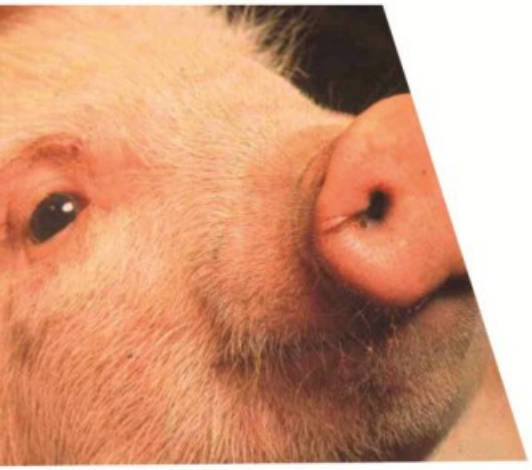
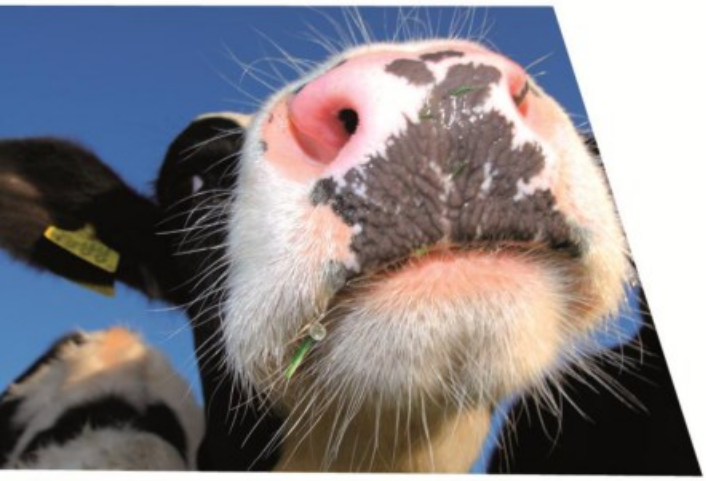
Pijnenburg
agrarisch advies & onroerend goed







Landschappelijk inpassingsplan
Vieruitersten 26 Meijel

18 juli 2025

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
Vieruitersten 26 Meijel

Adres: **Vieruitersten 26 Meijel**
Datum: **18 juli 2025**
Opgesteld door: [redacted]

Op de locatie Vieruitersten 26 Meijel is een fruiteeltbedrijf gelegen. Initiatiefnemer wenst het fruitteeltbedrijf definitief te staken en om te vormen naar de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant'. Enkele verouderde kleine gebouwen worden gesloopt c.q. opgeruimd. Verder blijft de bedrijfswoning en de bedrijfsloods staan.

De locatie valt planologisch gezien thans onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24 december 2014. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', het bouwvlak heeft een oppervlakte van 8.300 m^2. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 5' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'provinciale ontwikkelingszone groen', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6 bn'.

Het planvoornemen behelst het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' in de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant'. Het bouwvlak wordt daarbij een stukje verkleind. Verder wordt een maatvoering opgenomen ten behoeve van de maximum oppervlakte van de bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt geborgd dat het bedrijf zich op deze locatie niet te ver door kan ontwikkelen. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan wordt voor onderhavig planvoornemen een TAM-imro uitgewerkt. Daarbij dient ook een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt te worden.

Bij dit landschappelijk inpassingsplan dient ook 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 vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf in een V.A.B. Bij uitbreiding van niet agrarische bedrijven gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 35,- per m^3 extra uitbreiding.

Voor de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Bedrijf – niet agrarisch verwant' dient 10% van de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak ingepast te worden (B+). Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) vereist aangezien er sprake is van vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf in een VAB. Daarbij geeft de matrix aan dat de norm voor aanvullende kwaliteit zodanig moet zijn dat het gewenste doel wordt bereikt.

De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt circa 8.300 m^2. Op basis van B+ dient daarvan 10% ingepast te worden, zijnde een oppervlakte van 830 m^2.

Landschap

De locatie aan de Vieruitersten 26 is volgens het structuurplan Buitengebied gelegen binnen de zone 'Bos- en Natuurgebieden'.



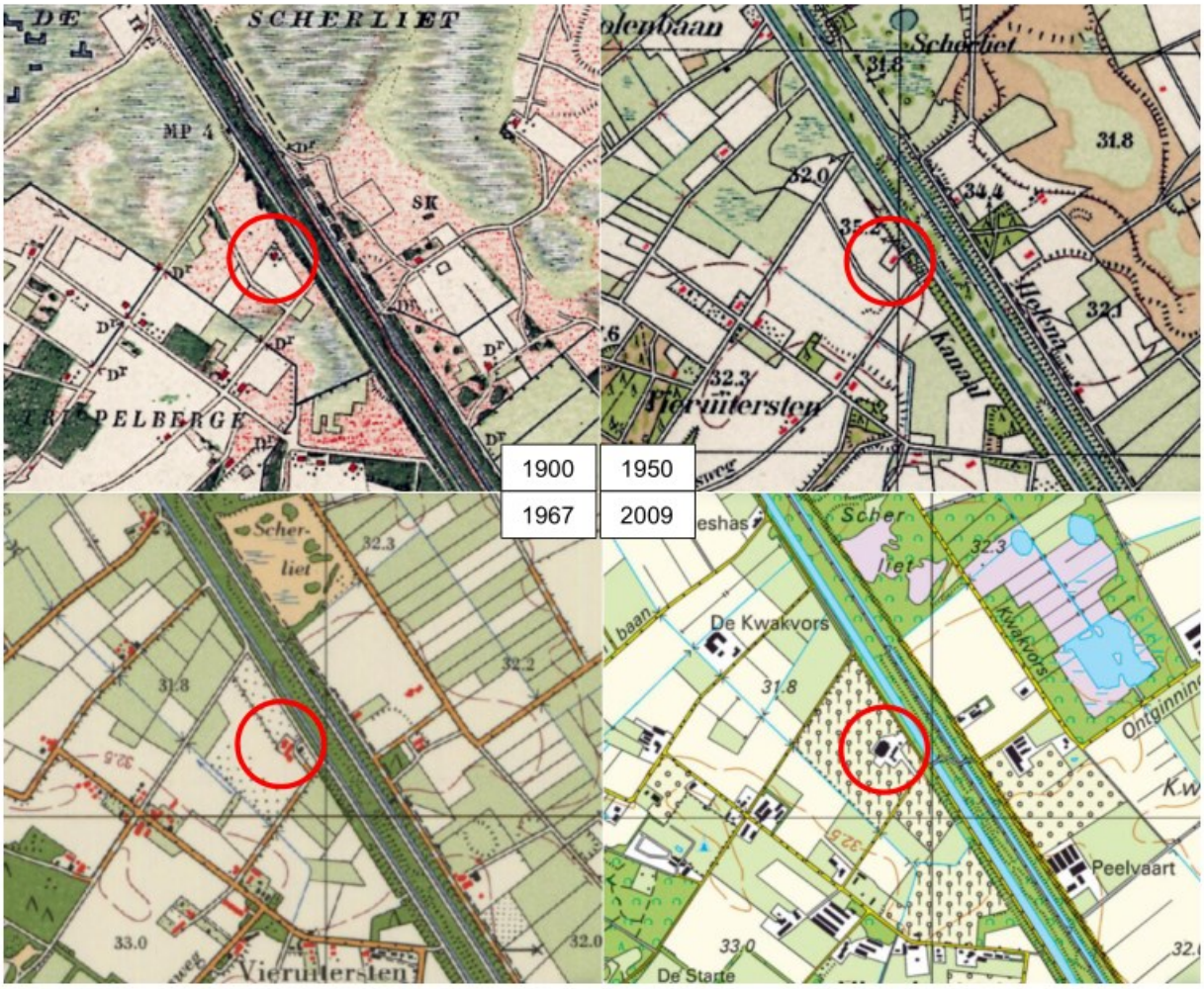
Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Vieruitersten 26 Meijel

Relatief grote bos- en natuurgebieden van enige schaal en omvang liggen verspreid door de gemeentes heen. De Heldense bossen vormen de grootste aaneengesloten bosstructuur in het gebied. Verder ligt er nog een aantal wat kleinere bos- en natuurgebieden binnen de 4 gemeenten. Vanuit het landschapskader Noord- en Midden Limburg zijn ze aangeduid als bos en als heide, veen en zand. In het structuurplan Helden heet dit type Heldense Bossen, in de strategische visie Kessel bestaand bos- en natuurgebied de Heldense Bossen. Onder deze

gebiedstypologie vallen niet alle bestaande bossen natuurgebieden maar alleen de grotere eenheden. De kleinere en niet opgenomen eenheden kunnen ook gelegen zijn in andere gebiedstypologieën. In het op te stellen bestemmingsplan zullen alle waardevolle bos- en natuurgebieden opgenomen worden en beschermd.

Historie

Al in 1900 was het plangebied in gebruik als akkerland gelegen direct langs het defensiekanaal wat er al lag. Ook was er in 1900 al sprake van bebouwing waar de het huidige bedrijf ligt. In de jaren daarna is de heide verder ontgonnen en ontstaat er en agrarisch gebied waarin grasland en akkerland elkaar afwisselt. Dit is te zien op de karteringen van 1950.



Afbeelding 2: Uitsnede topografische kaarten 1900, 1950, 1967 en 2009.

Vanaf 1967 worden de eerste contouren van het fruitteelt bedrijf zichtbaar. De eerste boomgaarden worden opgericht rondom het bedrijf. In de periode daarna wordt het fruitteeltbedrijf door de jaren heen steeds verder ontwikkeld. Zo groeit de oppervlakte boomgaard door de jaren heen. Verder wordt er een schuur achter de boerderij bijgebouwd voor sortering en opslag. In 2008 vindt een laatste uitbreiding van het bedrijf plaats. De schuur achter het bedrijf wordt vervangen door de huidige bedrijfsloods. Daarna vinden geen wijzigingen meer plaats binnen het plangebied.

Huidige situatie

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

- Relatief grote en open omliggende akkercomplexen
- De kanalen lopen dwars door het gebied pal langs het bedrijf. Omzoomd door groen en wandel- en fietspaden.
- Verder noordelijk gaat het landschap weer terug naar meer oorspronkelijk staat. Hier liggen laaggelegen graslanden waar op agrarische activiteit weer wat afneemt.
- De erven die in sommige gevallen als redelijk ‘groene’ blokken in het agrarische landschap liggen en in sommige gevallen behoorlijk ‘kaal’ zijn. Op veel erven zijn wel behoorlijk wat (groepen van) solitaire bomen zichtbaar.

In de huidige situatie is het plangebied aan de Vieruitersten nog omzoomd door boomgaard. Deze zal binnenkort gerooid worden. Rondom de bedrijfswoning is een groenopstand zichtbaar. Verder loopt er aan de noordoost zijde van het plangebied een houtwal die voor de woning en bedrijfsloods ook weer uitloopt op een groenopstand. Verder staan er aan de achterkant van de bedrijfsloods enkele solitaire bomen. Vanuit de Vieruitersten gekeken naar het bedrijf steken aan de achterkant de bomenrijen langs het kanaal hoog boven het bedrijf uit. Met de boomgaard in de voorgrond ligt het bedrijf mooi verscholen tussen het groen.



Afbeelding 3 impressie vanaf de Vieruitersten met daarop in de achtergrond de bomenrijen langs het kanaal.

Het plangebied is voor automobilisten eigenlijk alleen waarneembaar zoals uit bovenstaande afbeelding. De weg naar het bedrijf loopt ter hoogte van het bedrijf dood. Fietsers en wandelaars kunnen wel langs het bedrijf lopen of fietsen, over de routes die langs het kanaal liggen.

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 het aanplanten van nieuwe beplanting en het vervangen van bestaande beplanting.

Het inpassingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aanplant singelbeplanting aan de noordoostzijde tussen bedrijf en kanaal;
2. Aanleg infiltratie sloot aan de noordwestzijde en de zuidwestzijde;
3. Aanplant solitaire bomen langs de aan te leggen sloot en de oprijlaan.

1. Aanplant singel aan noordoostzijde

Aan de noordoostzijde van het plangebied zal een groensingel aangeplant worden. Deze singel zal tevens dienen als aanvullende kwaliteitsverbetering, aangezien deze singel direct langs het fietspad en het kanaal ligt. Lengte van deze singel betreft 140 meter. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt het plangebied aan de noordoostzijde voorzien van een groen kader. Daarmee wordt er ook een fysieke grens aangelegd tussen het fietspad langs het kanaal en het bedrijf. De singel is te realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen met struikvormers in een plantverband van 1,5 x 1,5 meter. De singel mag 1x per 5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. Hierdoor blijft de ruimtelijke en ecologische betekenis te allen tijde gewaarborgd. Met een goede verzorging kunnen deze struiken opgroeien tot 4 a 5 m hoogte. De singel heeft een breedte van ongeveer 6 meter. De slngel krijgt een oppervlakte van 6 x 140 = 840 m^2. De singel zal bestaan uit de volgende soorten: Drents krenteboompje (Amelanchier lamarckil), Rode kornoelje (Comus saniguinea), Hazelaar (Corylus avellana), Vogelkers (Prunus padus), Vuilboom (Rhamnus frangula), Lijsterbes (Sorbus aucuparia), Gelderse roos (Vibumum opulus).

2. Aanleg infiltratie sloot

Aan de noordwestzijde en de zuidwestzijde van het plangebied zal een infiltratiesloot aangelegd worden. Daarmee wordt ook een fysieke grens gemaakt om het bedrijf af te schermen. Deze sloot zal tevens dienen als hemelwaterinfiltratievoorziening. De totale oppervlakte van de sloot zal, circa 1000 m^2 bedragen. De sloot zal in het midden ongeveer 70 cm diep worden en de insteken van het talud zullen ongeveer 4. De inhoud van de voorziening wordt daarmee meer dan voldoende groot (ruim 550 m^3) om het water afkomstig van de daken van de woning en de bedrijfsloods te bergen. De oevers van de sloot zullen begroeit raken met natuurlijke grassen en andere spontaan opkomende vegetatie. Naast het maaibeheer zal de sloot iedere 6 jaar uitgediept dienen te worden zodat deze zijn functie behoudt.

3. Aanplant solitaire bomen

Langs de sloot en de oprijlaan zullen in totaal 14 (solitaire) bomen aangeplant worden. De aan te planten bomen betreffen 14x kraakwilg (Salix Fragilis). Dit vertegenwoordigd een prestatie van 14 x 2 = 28 m^2.

Omdat de boomgaarden rondom het bedrijf zullen verdwijnen zal het bedrijf weer iets meer vanaf de Vieruitersten zichtbaar worden. Door de aanplant van deze bomen zal er binnen het plangebied sprake zijn van meer opgaand groen. Het verdwijnen van de boomgaard zal daarmee weer gecompenseerd worden. Tezamen met het al bestaande groen wat te zien is vanuit de Vieruitersten (zuidzijde) blijft het bedrijf dan toch mooi verscholen achter het groen.

De totale oppervlakte landschappelijke inpassing bedraagt daarmee 868 m^2. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimum inpassingseis op basis van B+ van 830 m^2. Zie de bijlage voor een schetsmatige weergave van de inpassingsmaatregelen.

Conclusie

Al met al wordt met onderhavige landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan het landschap en krijgt het groen kader binnen het plangebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. Daarmee wordt er voldaan aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

Bijlage: Overzicht landschappelijke inpassing Vieruitersten 26 Meijel


Grens plangebied
Aanplant singel
6 x 140 meter
Infiltratiesloot
Aan te planten
kraakwilgen (14x)
Dierenweide