

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.

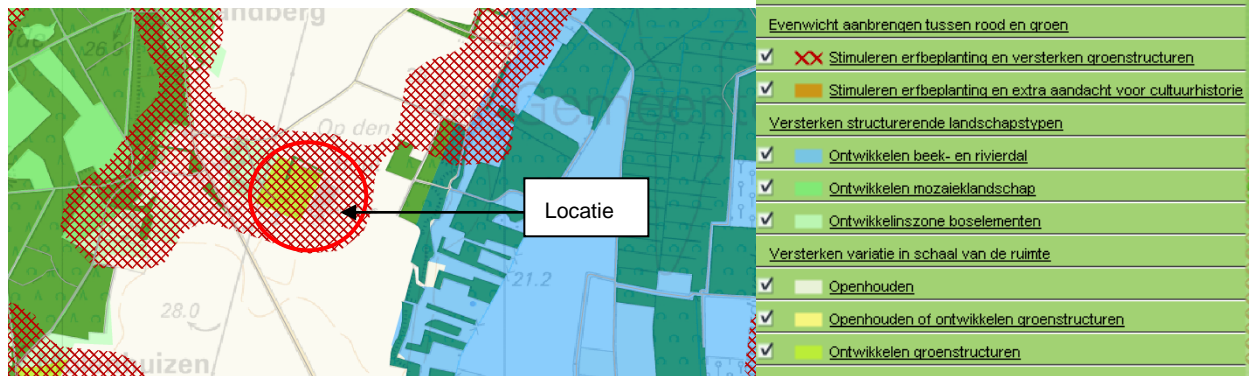
Met betrekking tot het agrarisch ruimtegebruik is het wenselijk dat op de velden de openheid gewaarborgd wordt door middel van akker- of tuinbouw met grondgebonden teelten die het zicht niet belemmeren. Binnen de bestaande bebouwingslinten kan op een enkele plek nog ruimte gevonden worden voor bebouwing. 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 bomengroep 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.



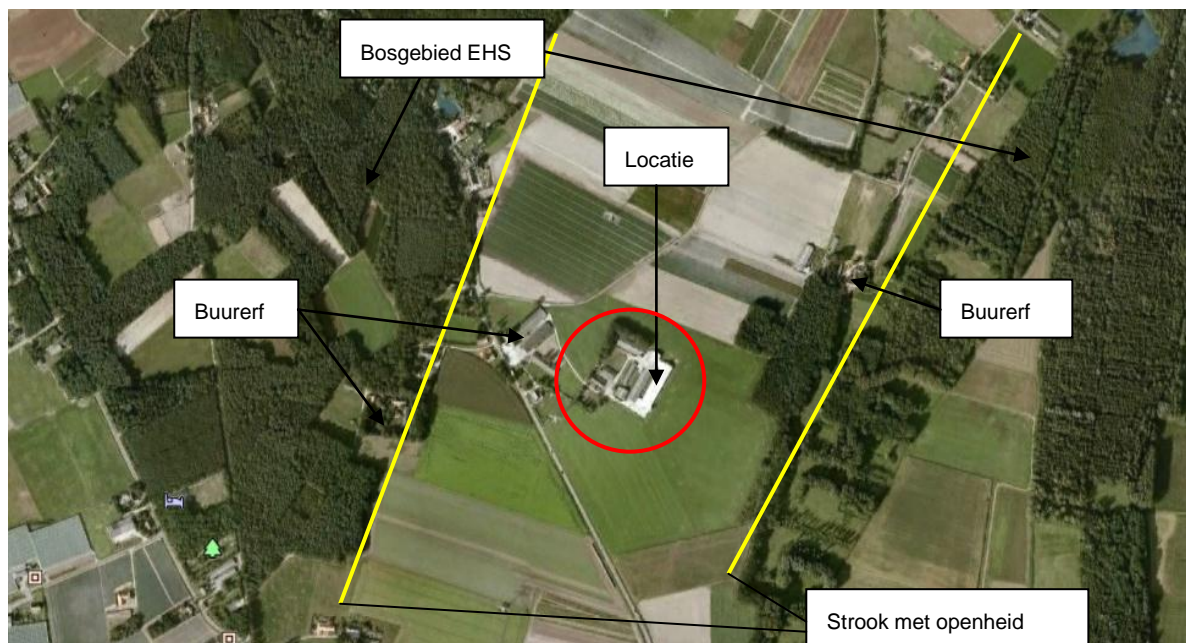
Figuur: Ligging locatie binnen kwaliteitsimpuls landschap

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 buurerfen 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.



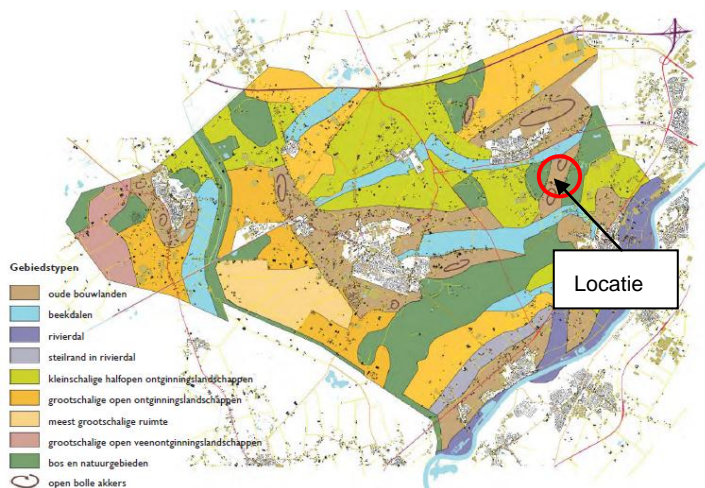
Figuur: Huidige situatie

Bouwplan

Het bouwplan aan de Zandberg 21 te Maasbree omhelst de bouw van een nieuwe pluimveestal 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 landbouwvelden 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. Aangezien de nieuw te realiseren stal aan de Zandberg 21 te Maasbree is gelegen, waar geen geldend bouwvlak is gelegen, betreft het een uitbreiding van het bouwvlak en dient er te worden voldaan aan Basiskwaliteit Plus. Dit betekent dat de huidige en nieuwe bebouwing dient te worden ingepast met een landschappelijke inpassing van ca 1500 m².

Inpassing

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 en aan de zuidzijde in te ramen met een singel van 100 meter. De singel wordt aangeplant in 2 rijen met een onderlinge plantafstand van 2 meter. De planten in de singel worden aangeplant met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter (totaal ca. 1.020 m²).
- Het bedrijf aan de westzijde in te ramen met een bosje, over een lengte van 50 meter en met een breedte van ca. 10 meter (totaal ca. 500 m²).

In de bijlage is een situatieschets van de voorgestelde inpassing (totaal ca. 1.520) weergegeven.

Beheer

- De singel (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. Voorgesteld wordt

een minimale hoogte van 2,5 meter en een minimale breedte van 6 meter aan te houden. Een sortimentslijst is bijgevoegd.

- Het bosje (bestaande uit de veldesdoorn, de esdoorn, het krenteboompje, de haagbeuk, de rode kornoelje, de hazelaar, de liguster, de vogelkers, de wintereik, de zomereik, de vuilboom, de lijsterbes en de Gelderse roos) dient een keer in de 8 à 10 jaar te worden afgezet.