



Eindrapport

Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas

november 2011 • In opdracht van de gemeente Peel en Maas



Eindrapport

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas



In opdracht van Gemeente **Peel en Maas**

Uitgevoerd door:

- Terra Incognita stedenbouw en landschapsarchitectuur
- Wing - partner in ruimte en ontwikkeling
- De gemeente Peel en Maas

**TERRA
INCOGNITA** 
STEDENBOUW EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR

wing 
partner
in ruimte
en ontwikkeling



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7	Hoofdstuk 6	Uitvoering	73
Hoofdstuk 2	Landschapsbeschrijving	11	6.1	Procedure	74
2.1	Karakteristieken van het landschap	11	6.2	Planologisch en juridisch instrumentarium	75
2.2	Waardering	29			
Hoofdstuk 3	Visie op de ruimtelijke ontwikkeling		Colofon		77
3.1	Analyse ontwikkeling.	31			
3.2	Beschrijving gebiedsvisie 'maak verschil'.	39			
3.3	Ruimtelijke kwaliteit per gebiedstype.	40			
Hoofdstuk 4	Ruimte voor ontwikkeling				
4.1	Ontwikkelingsplanologie verklaard	49			
4.2	Uitgangspunten voor kwaliteitsverbeteringen	52			
4.3	Ontwikkelingsmogelijkheden per functie	58			
4.4	Ontwikkelingsmogelijkheden per gebiedstype	60			
Hoofdstuk 5	Voorbeelden van kwaliteitsbijdragen				
5.1	Concrete maatregelen voor hogere kwaliteit	65			
5.2	Uitgangspunten voor erf, bebouwing en landerijen	67			



• Zicht op Maasbree

Hoofdstuk I



Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft besloten om voor het buitengebied van de gemeente een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Om het ruimtelijk beleid van de gemeente, die voor 1 januari 2010 bestond uit de 4 gemeenten Helden, Maasbree, Kessel en Meijel, af te stemmen is er een structuurplan opgesteld. 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 de behoefte ontstaan aan een ruimtelijk kwaliteitskader voor het buitengebied.

De doelgroep bestaat uit ondernemers en bewoners in het buitengebied die actief werken aan de veranderingen in het buitengebied. Het kwaliteitskader is van toepassing op gronden in het bestemmingsplan buitengebied en het overige gebied dat buiten de rode contouren ligt zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor glastuinbouwconcentratiegebieden en LOG's wordt per ontwikkelingsgebied een visie opgesteld waarin voor dat gebied wordt bepaald wat de compenserende maatregelen zijn. Dat geldt ook voor het klavertje vier gebied.

Grip krijgen op ruimtelijke kwaliteit.

Het structuurplan Buitengebied, regio Peel en Maas vormt de basis voor de gemeentelijke visie op ruimtelijke kwaliteit. Tegelijk dienen uitspraken in het structuurplan te worden geconcretiseerd en uitgewerkt. Dit gebeurt in dit kwaliteitskader vanuit het landschap, met zijn karakteristieken en kwaliteiten, die maatgevend zijn voor de wijze waarop ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Hierbij gaat het om de historische kenmerken van het landschap waarvoor zorg nodig is. Daarnaast gaat het ook om hedendaagse kwaliteiten. Het is immers zaak om nieuwe kwaliteit te maken die voortkomt uit moderne ontwikkelingen in het landschap, bijvoorbeeld vanuit agrarische bedrijvigheid.



• Het Maasdal bij de Berckt

Ruimtelijke kwaliteit definiëren we dan ook als een goede balans tussen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde in een gebied. Voor alle drie de waarden zijn de ambities hoog. Het landschap dient **gebruikswaarde** en nut te hebben voor allen die er wonen, werken of die het gebied als recreant bezoeken. Het gebied dient **toekomstwaarde** te hebben. Hiermee bedoelen we duurzaamheid van het natuurlijk kapitaal: behoud van vruchtbaarheid en biologische rijkdom. Daarnaast gaat het om behoud van het cultuurhistorische kapitaal voor toekomstige generaties. Ten slotte gaat het om **belevingswaarde**. Laat het landschap samenhangend, divers en fraai zijn.

Leeswijzer

Dit rapport begint in hoofdstuk 2 met een beschrijving van het landschap van Peel en Maas. Vervolgens kijken we in hoofdstuk 3 naar ontwikkelingen die verwacht worden en schetsen we een visie op het landschap van Peel en Maas. Deze visie bestaat uit uitgangspunten voor de wenselijke ontwikkeling van het buitengebied van Peel en Maas als geheel. Vervolgens wordt de visie in hoofdstuk 4 vertaald naar uitgangspunten voor het kwaliteitsbeleid. De begrippen Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbetering worden geïntroduceerd en uitgelegd. Hiermee wordt ook het structuurplan geconcretiseerd. Hoofdstuk 5 gaat in op de fysieke maatregelen die op en rond het erf genomen kunnen worden. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 over de uitvoering hiervan met procedurele en planologische aspecten.

De geest van het kwaliteitskader. Een korte samenvatting.

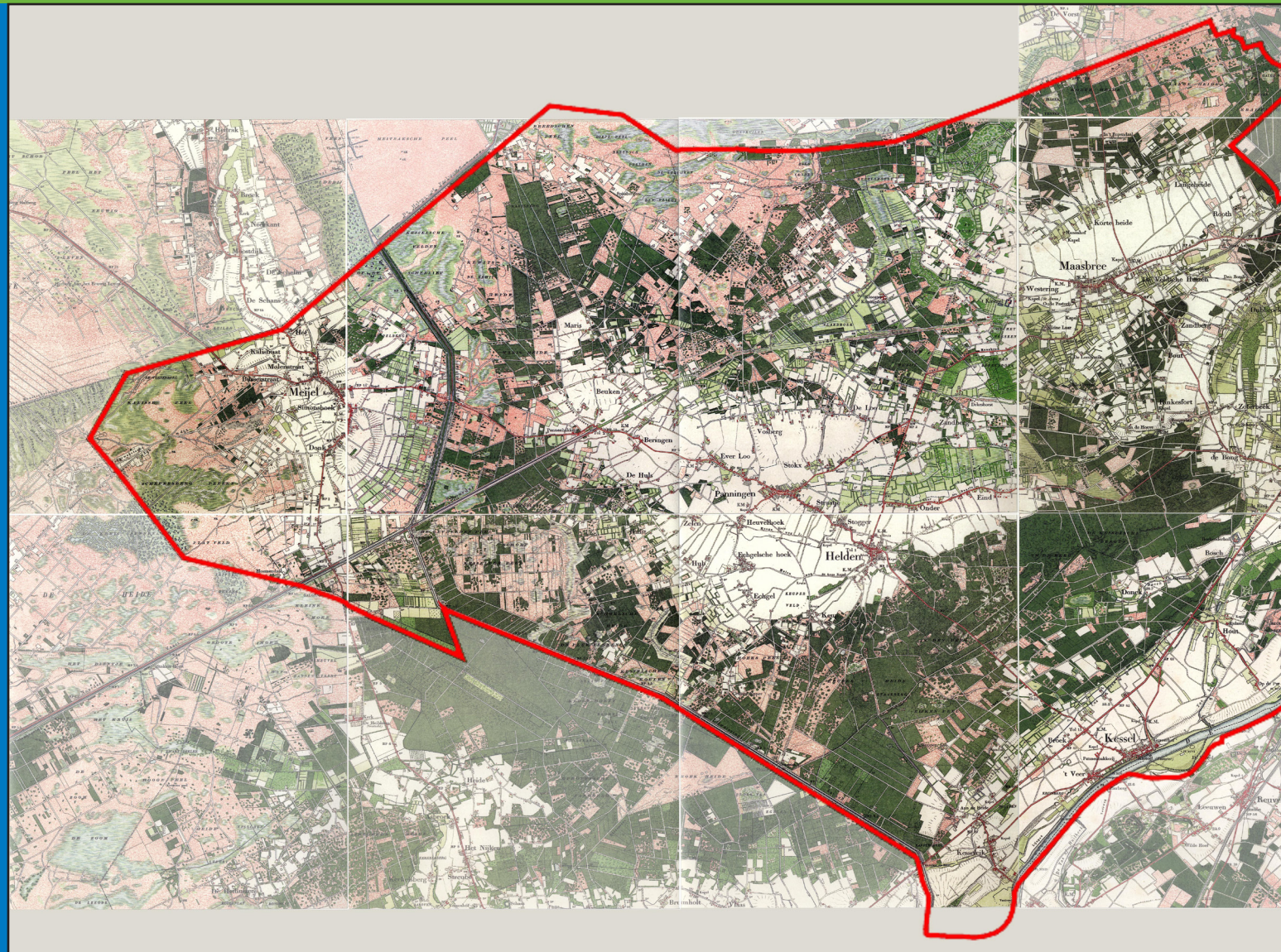
Het kwaliteitskader buitengebied biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Het kwaliteitskader kent de volgende uitgangspunten:

Ontwikkelingen in het buitengebied worden als een kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. In het nieuwe bestemmingsplan is meer ontwikkeling mogelijk dan in het verleden mogelijk was. Echter: voor wat hoort wat. Van een ondernemer die wil bouwen wordt een kwaliteitsbijdrage verwacht. De omvang van die bijdrage hangt af van de maat van de gewenste bouw en van de vastgestelde mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Ondernemers worden aangesproken op initiatief en creativiteit om een balans te vinden tussen hun gewenste ontwikkeling en de bijdrage die hiermee geleverd wordt aan de kwaliteit van het omringende landschap en het milieu. Het toekomstige landschap zal het resultaat zijn van maatwerk. Elk initiatief verdient een goed plan dat bijdraagt aan duurzaamheid en diversiteit.

De gemeente schetst de speelruimte: niet overal mag evenveel ontwikkeling plaatsvinden. De gemeente schetst ook de ondergrens van wat een kwaliteitsbijdrage is. Hiervoor zijn redelijke normen opgesteld. Deze maken een objectieve vergelijking tussen praktijkvoorbeelden mogelijk.

De overheid denkt mee, stuurt waar nodig en stimuleert. Als stimulans zijn er ook voorbeelden in dit rapport opgenomen.



• Topografische kaart uit 1890 (Nieuwland) met de oude bouwlanden (wit), en de afwisseling van heide en bossen (roze en donkergroen)

Hoofdstuk 2



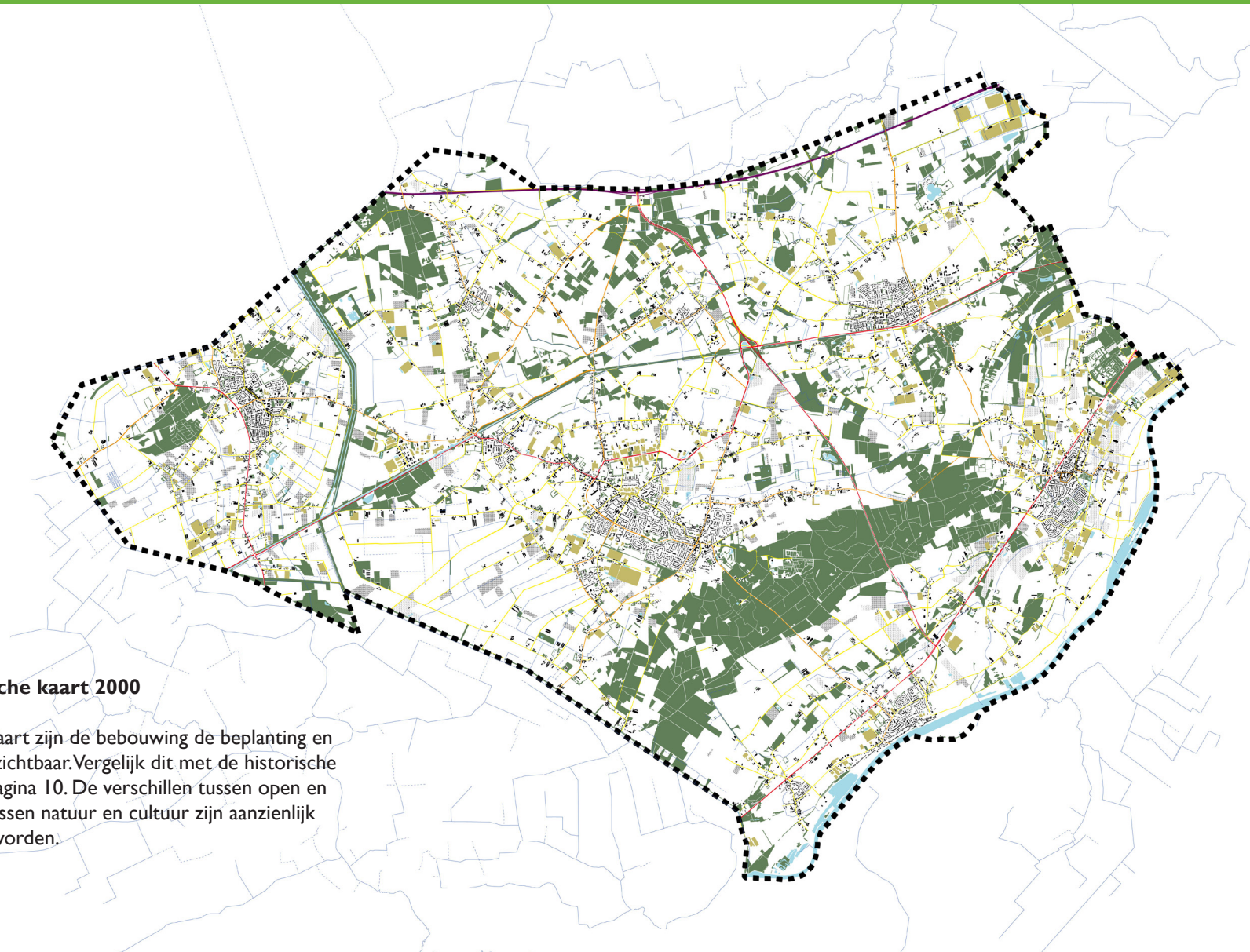
Landschapsanalyse

Het buitengebied van Peel en Maas is ontstaan op de flank van de Maas, en aan de rand van het plateau met de Peelvenen. De Maas is de motor geweest voor het ontstaan van de voornaamste landschapsvormen in het gebied. De Maasterassen zijn goed zichtbaar. Bij Dubbroek is een oude verlande Maasmeander zichtbaar die nu de westelijke grens van de Maasinvallei lijkt aan te geven. Minder goed zichtbaar is dat zelfs in Meijel grind is gevonden, wat aantoont dat ook hier de Maas heeft gestroomd.

De oudste steden liggen aan de Maas. Ook de oudste wegen liggen langs de Maas. De Maas is tevens de bestemming van tal van beken die ontspringen op de zandplateaus te westen van de Maas. De gronden langs de rivier zijn vruchtbaar door regelmatige aanvoer van slib bij overstromingen. Op de westelijke flanken van de Maas was er tot de 20^e eeuw een geleidelijke overgang naar de Peelvenen. Op hoge zandgronden liggen de oude bouwlanden en hier liggen, sinds de middeleeuwen, dorpen. Deze oude bouwlanden waren vroeger zeer open, maar zijn nu door bebouwing aanzienlijk verkleind. De lagere en slecht ontwaterde gronden waren nat en moeilijker begaanbaar. Hier lagen de broekbossen en venen die kleinschalig werden geëxploiteerd voor veeteelt, turfwinning en bosbouw. In de 19^e en met name in de 20^e eeuw heeft hier grootschalige ontginning plaatsgevonden. De aanzet daarvoor was het transport te water dat mogelijk werd doordat er kanalen werden gegraven. Als gevolg daarvan zijn dit nu relatief jonge landschappen.

2.1 Kenmerken van de gebiedstypen








In het structuurplan Buitengebied is een onderscheid gemaakt tussen 7 gebiedstypen die samen de variatie aan gebieden weergeven. Deze worden op de komende pagina's toegelicht.

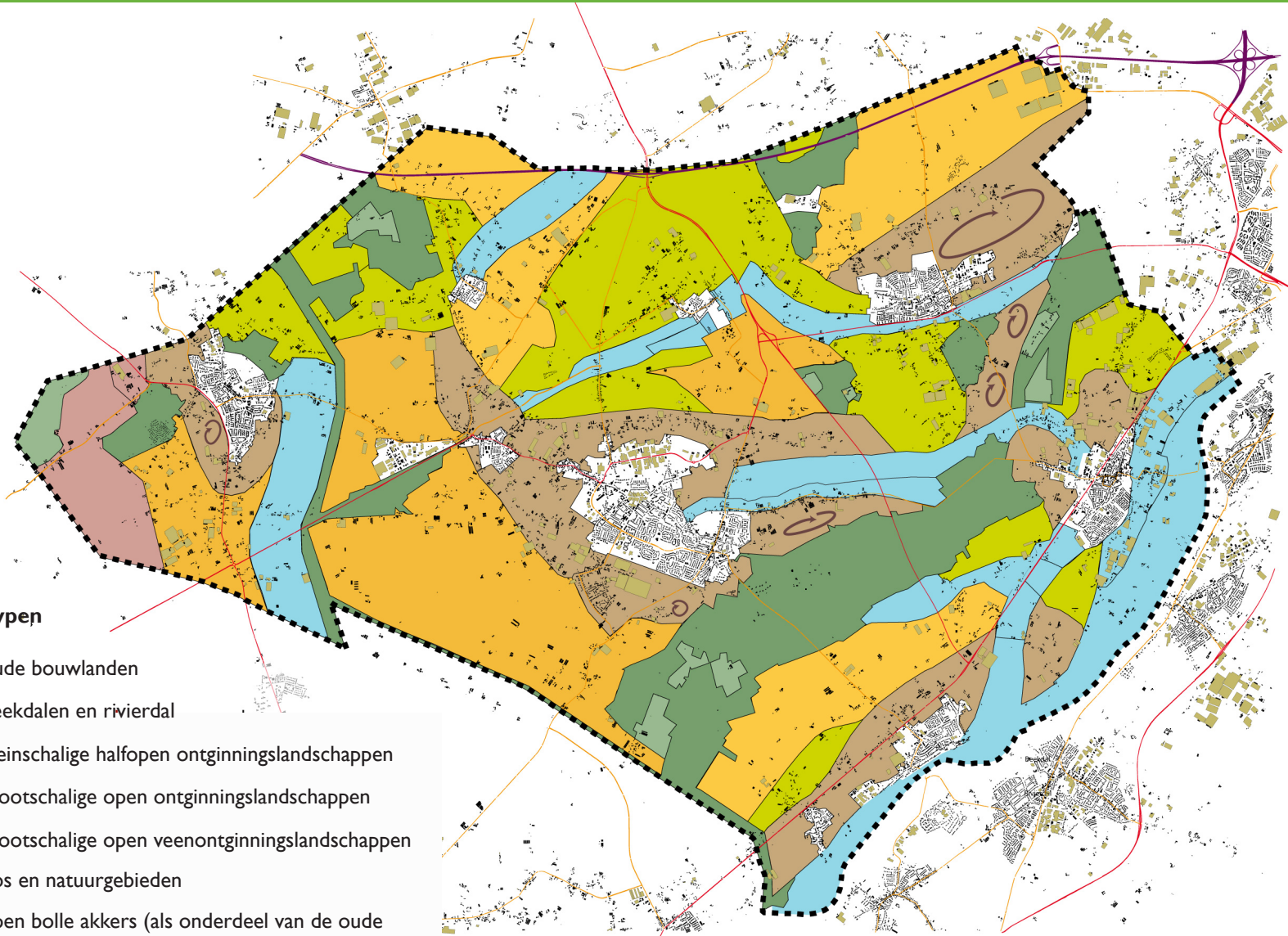


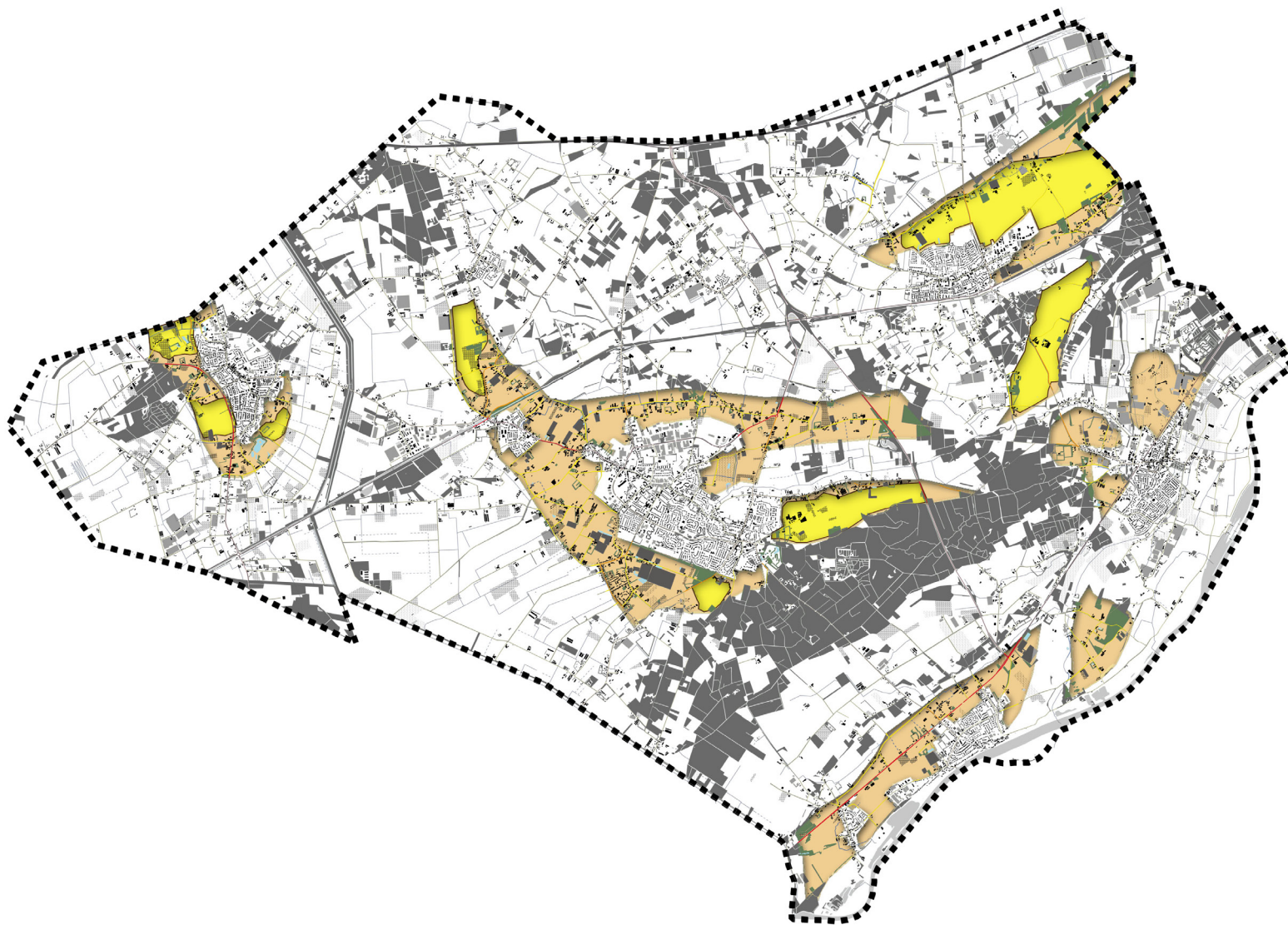
Topgrafische kaart 2000

Op deze kaart zijn de bebouwing de beplanting en de wegen zichtbaar. Vergelijk dit met de historische kaart op pagina 10. De verschillen tussen open en dicht en tussen natuur en cultuur zijn aanzienlijk kleiner geworden.

Gebiedstypen

-  oude bouwlanden
-  beekdalen en rivierdal
-  kleinschalige halfopen ontginningslandschappen
-  grootschalige open ontginningslandschappen
-  grootschalige open veenontginningslandschappen
-  bos en natuurgebieden
-  open bolle akkers (als onderdeel van de oude bouwlanden)





I. Oude bouwlanden

De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. 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 hier evenals veel van hun bedrijventerreinen en de interne ontsluitingswegen. 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 een onregelmatig patroon. Er zijn uitwaaierende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). Fraai zijn de zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen.

De bolle akkers 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 akkers. Veel bolle essen worden aan een zijde begrensd door bos. Mooie essen liggen bij Molenhuizen (zuidoostelijk van Maasbree), Lange Heide (noordoostelijk van Maasbree), Eindt (oostelijk van Helden) en iets minder duidelijk bij Maris (noord van Beringe). Volgens de indeling van het structuurplan liggen er ook oude bouwlanden aan de Maas, onder meer rond Kessel. Door de ligging op een Maasterras past de structuur feitelijk in het noord zuid patroon van Maas en wegen.

