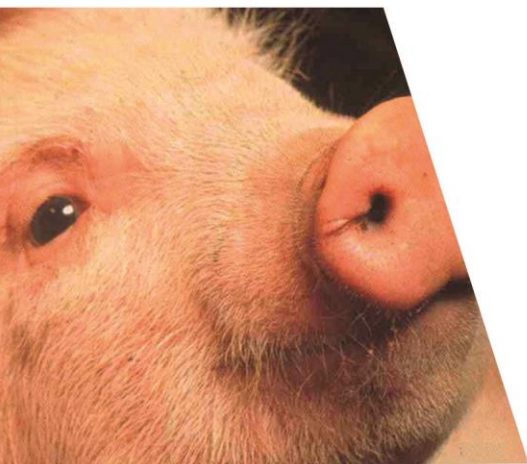
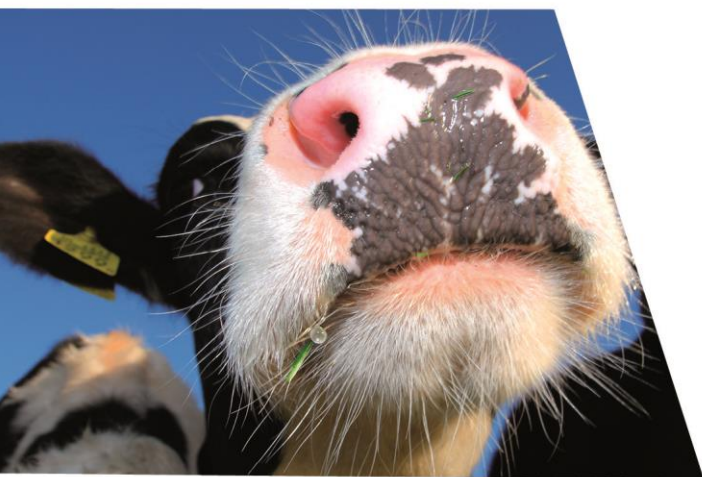
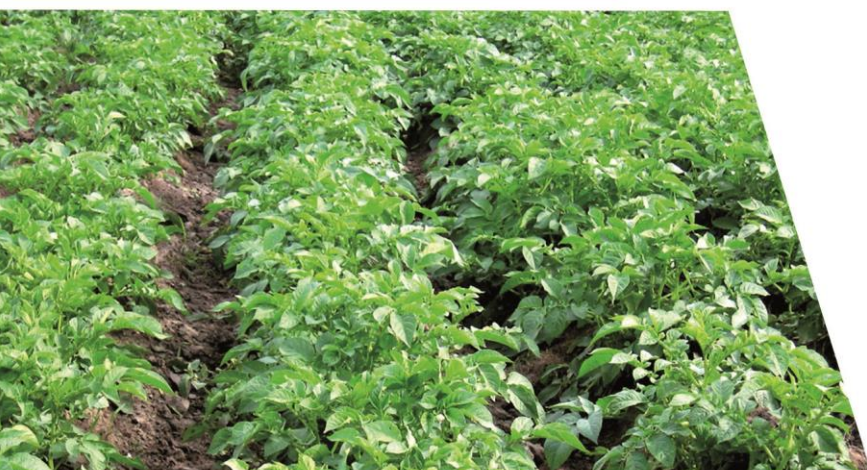




**Landschappelijk inpassingsplan
Korte Heide 13 en 11c te Maasbree**



10 februari 2021



Landschappelijk inpassingsplan

Korte Heide 13 en 11c te Maasbree

Adres: Korte Heide 13 en 11c, Maasbree

Initiatiefnemer: Maatschap Grubben

Datum: 10 februari 2021

Opgesteld door: ing. M.A.A. Thomassen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Korte Heide 13 en 11c te Maasbree is het agrarische bedrijf gevestigd wat door maatschap Grubben geëxploiteerd wordt. Het bedrijf heeft meerdere pijlers, namelijk een akkerbouwtaak, een vleesvarkenshouderij en een vleeskalverenhouderij.

Ondertussen is de vleesvarkenshouderij gestaakt. In het kader van het Besluit emissiearme huisvesting zou de stal aangepast moeten worden om zodoende de emissie van ammoniak vergaand te beperken. Gezien de te plegen investering en het aantal te houden dieren is de keuze gemaakt om te stoppen met het houden van varkens.

Dat heeft geleid tot een heroverweging van de bedrijfsopzet, waarbij naar voren is gekomen om ook de vleeskalverhouderij te beëindigen. Tevens is de wens naar voren gekomen om één van de 2 bedrijfswoningen (Korte Heide 11c) om te zetten naar een woonbestemming. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

De gemeente heeft op 16 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. 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 geldt 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.

Korte Heide 13:

Voor de locatie Korte Heide 13 wijzigt de bestemming “Agrarisch – Intensieve veehouderij” naar de bestemming “Agrarisch - Grondgebonden”. Tevens wordt het bouwvlak aan de zuidzijde met 810 m² verkleind. In het kader van het Kwaliteitskader Buitengebied hoeft hiervoor geen kwaliteitsverbetering geleverd te worden. Het saneren van de veehouderij en daarmee wegvallen van de emissie van geur, fijnstof en ammoniak op relatief korte afstand van de kern van Maasbree zou als een tegenprestatie beschouwd kunnen worden.

Korte Heide 11c:

Voor de locatie Korte Heide 11c wijzigt de bestemming van “Agrarisch – Intensieve veehouderij” naar de bestemming “Wonen”. Het bouwvlak behorende bij de woonbestemming heeft een oppervlak van 1.350 m². Dit leidt er toe dat er tenminste 135 m² 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 130 m² groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie Lange Heide 11c is gelegen binnen de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. Daarbij ligt de locatie binnen de gebiedstypering 'oude bouwlanden'.

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. Het planvoornemen past daarom binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

Het huidige landschap aan de Korte Heide 11c 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. De velden op iets grotere afstand zijn relatief open te noemen.



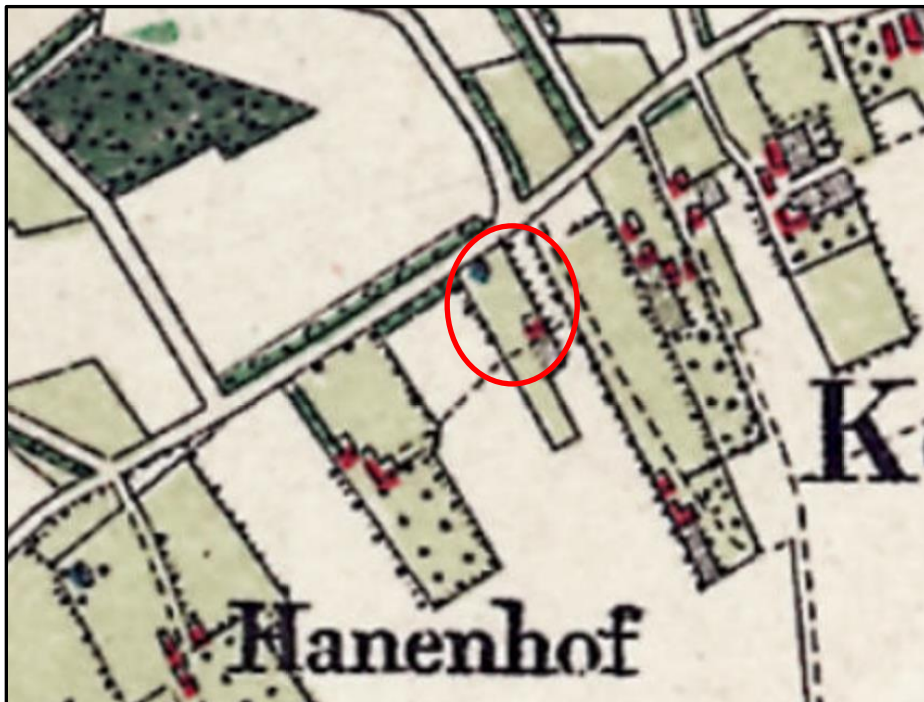
Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied en omgeving (2019) locatie Korte Heide 13 en 11c te Maasbree (pdokviewer.pdok.nl)

Historie

Sinds rond het jaar 1900 is er bebouwing waar te nemen op oude kaarten. Deze was destijds zeer kleinschalig van aard. Rond 1936 is te zien dat de bebouwing op het perceel toeneemt. Verder is te zien dat eind jaren zeventig de bedrijfsmatige bebouwing toeneemt in de vorm zoals deze momenteel ook op het perceel aanwezig is. Medio 2010 is de woning met bijgebouw aan de Korte Heide 11c gebouwd.

Langs de doorgaande weg is opgaande wegbepplanting aanwezig, hoofdzakelijk in de vorm van eiken. Verder is er op de naburige erven beplanting aanwezig. Beiden geven de omgeving een redelijk groen karakter. Verder valt op dat zowel in zuidelijke richting (dorp Maasbree) als in noordelijke richting in de open velden nauwelijks beplanting aanwezig is.

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.



Afbeelding 2: kaart 1900, locatie Korte Heide 13 en 11c rood omlijnd (www.topotijdreis.nl)



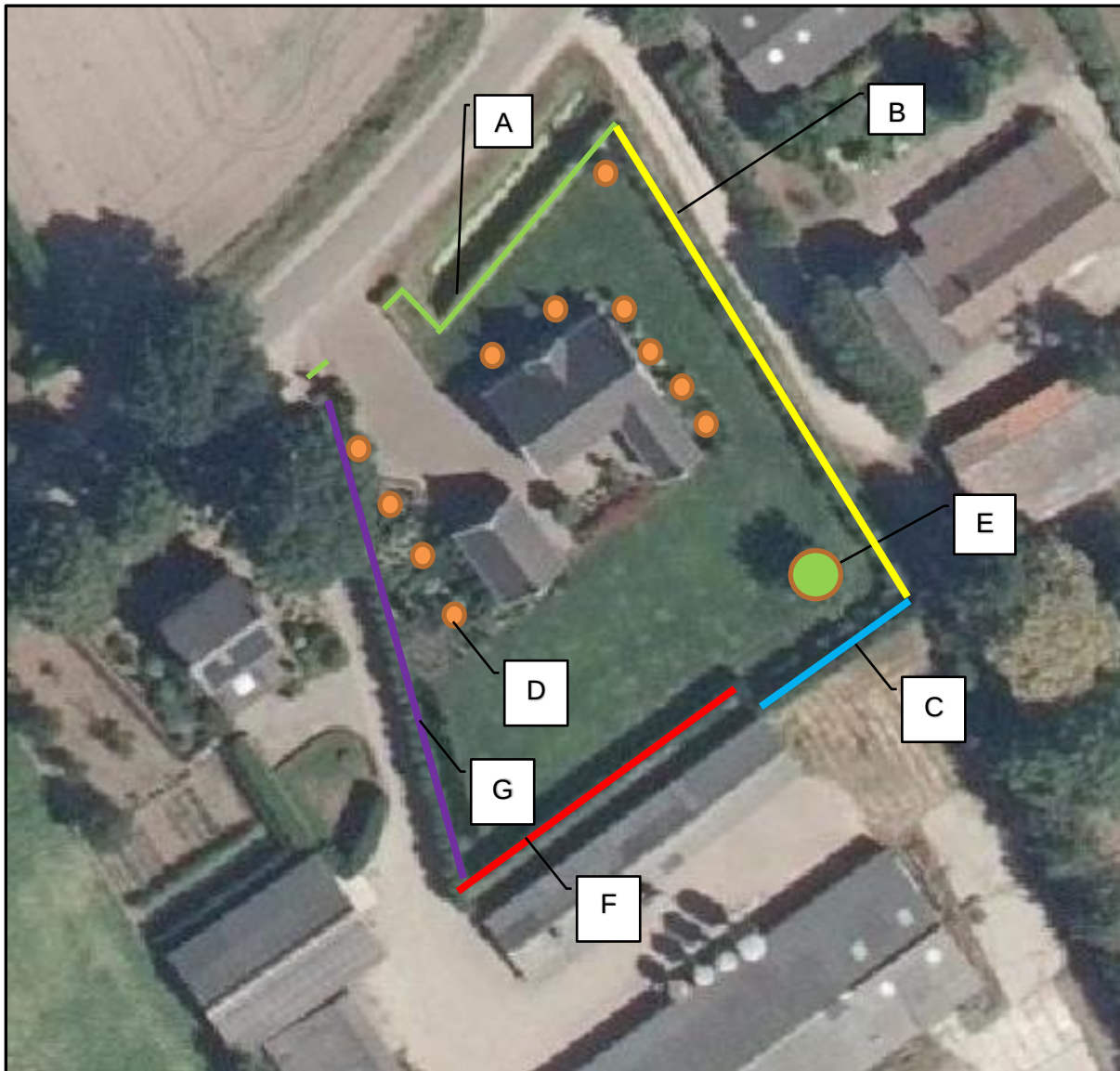
Afbeelding 2: kaart 1936, locatie Korte Heide 13 en 11c rood omlijnd (www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 3: kaart 1980, locatie Korte Heide 13 en 11c rood omlijnd (www.topotijdreis.nl)

Inpassingsplan

Voorafgaand aan het realiseren van de woning aan de Korte Heide 11c is er een bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan. Omdat de bebouwing afwijkend is gerealiseerd van het inpassingsplan is ook een wijziging aangebracht in de aanplant. Deze is door de gemeente Peel en Maas gecontroleerd en akkoord bevonden. Middels onderhavig plan wordt de bestaande inpassing beschreven en vastgelegd dat deze in stand gehouden moet worden.



Afbeelding 4: situatieschets met inpassingsmaatregelen

- A = Beukenhaag langs Korte Heide 90-110 cm, 40 strekkende meters (20 m2)
1 x per jaar te snoeien
- B = Inheemse struikensingel 50 strekkende meters in 2 rijen vakmaat 1,25 x 1,25 meter (92 m2) 1 x per 2 jaar terug te snoeien tot ca. 1 meter hoogte
- C = Beukenhaag 240 meter hoog (4 stuks per meter) 17 strekkende meters (17 m2)
1 x per jaar te snoeien

- D = Beuk boomvormer zuil 11 stuks, (22 m²)
1 x per jaar te snoeien tot zuilvorm
- E = Noot (uit te groeien tot volwaardige boom) (2 m²)
Op te kronen tot een hoogte van ca. 4 meter.
- F = Haag van taxus om stal af te schermen, ten minste 2 meter hoog. Niet inheems,
daarom niet meegeteld in tegenprestatie
- G= Rij van populieren, 45 meter lang. Onderlinge afstand 2 meter. Worden niet als
tegenprestatie meegenomen omdat deze elke 3 jaar op een hoogte van 2 – 2,5 meter
afgezet worden en zodoende niet kunnen uitgroeien tot bomen.

De totale inpassing komt hiermee uit op 153 m². Daarmee wordt invulling gegeven aan de minimaal vereiste oppervlakte van 135 m².

Middels deze wijze van inpassen is het erf op een landschappelijke wijze ingepast en wordt dat ook in de toekomst zo behouden.

Water

Onderhavig plan leidt niet tot bouwactiviteiten. Uitsluitend wordt de bestemming “agrarisch - intensieve veehouderij” omgezet naar “agrarisch-grondgebonden” en wordt de woning Korte Heide 11c omgevormd van een bedrijfswoning naar een woonbestemming. Waterhuishoudkundig is het plan niet relevant. Er worden derhalve in dit inpassingsplan geen maatregelen opgenomen.