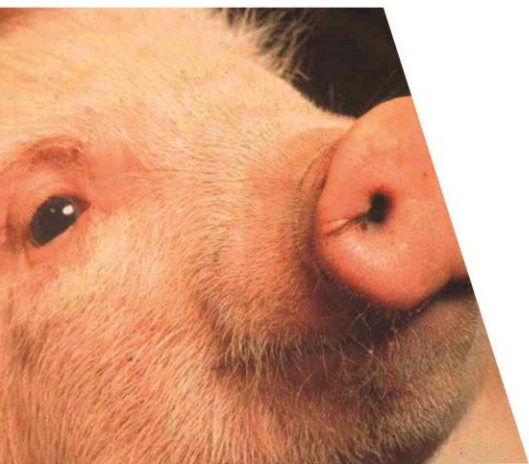
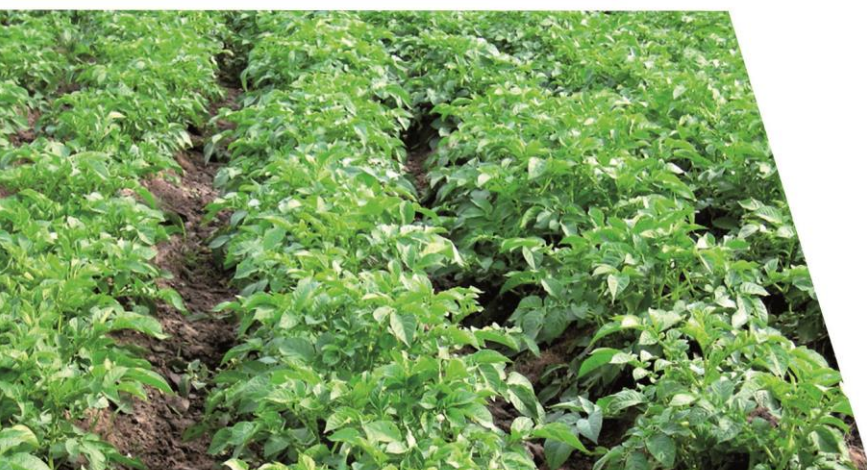
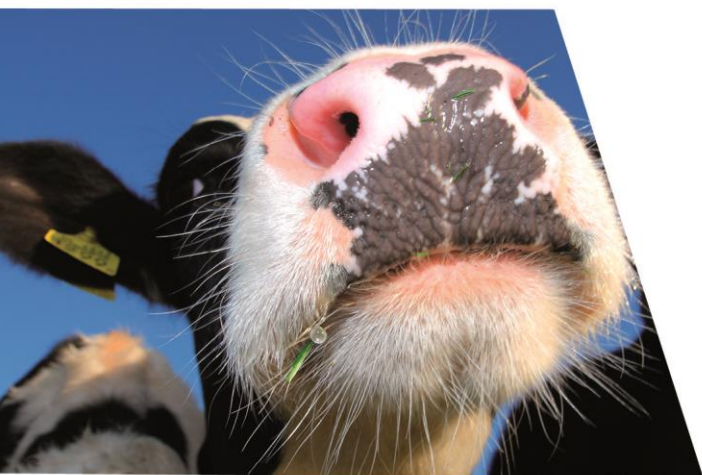




**Landschappelijk inpassingsplan
Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree**

6 mei 2024



Landschappelijk inpassingsplan

Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree

Initiatiefnemer: [REDACTED]

Datum: 6 mei 2024

Opgesteld door: [REDACTED] / Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.

De locaties Veldsehuizen 12 en 14a zijn de vigerende bestemmingsplannen bestemd als agrarische objecten. Aangezien er ter plaatse van de Veldsehuizen 12 en 14a geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig is, is het wenselijk de bestemming om te zetten naar de bestemming "Wonen".

Daarom wordt middels een wijziging van het omgevingsplan de bestemming van beide woningen omgezet naar de bestemming "Wonen". Bij brief van 8 januari 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 van de locatie Veldsehuizen 12 krijgt in de nieuwe situatie een oppervlak van 1.850 m². Dat leidt tot een inpassingseis van 185 m². Het

bestemmings- en bouwvlak van de locatie Veldsehuizen 14a krijgt in de nieuwe situatie een oppervlak van 716 m². Dat leidt tot een inpassingseis van 72 m².

De gezamenlijke inpassingseis bedraagt daarmee 257 m².

Landschap

De locatie aan de Veldsehuizen is volgens het structuurplan Buitengebied gelegen in de zone 'oude verdichte besloten bouwlanden'. De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu intensief gebuikt voor allerlei soorten functies. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling. Ook hebben de wegen een onregelmatig patroon.



Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Veldsehuizen 12 en 14a (rood omcirkeld).

Historie

De locatie ligt aan de Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. De Veldsehuizen is een weg die al lang bestaat. Al op topografische kaarten uit 1850 wordt de weg gekarteerd. Destijds was er alleen direct aansluitend van de weg bebouwing aanwezig, met name aan de noordzijde. De Veldsehuizen was één van de eerste wegen vanuit het dorp Maasbree in oostelijke richting, naar Venlo. Pas later is de Venloseweg zichtbaar, dit is naast de Provinciale weg de hoofdontsluiting in oostelijke richting geworden. Het gebruik van de Veldsehuizen is tegenwoordig vrijwel uitsluitend voor aanwonenden en aansluitende bedrijven.

Rond 1896 verschijnt er op het perceel waar de huidige woningen liggen bebouwing op de topografische kaarten. In de jaren zestig neemt de bebouwing op de locatie toe door de bouw van

een kas. Daarna heeft het bedrijf zich doorontwikkeld tot het bedrijf zoals dat voor kort aanwezig was. Medio 2023 zijn de laatste kassen gesloopt.



Afbeelding 2-3. Uitsnede topografische kaarten 1925 (links) en 1972 (rechts). Veldsehuizen 12 en 14a zijn 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 Veldsehuizen heeft een aantal hoofdkenmerken:

- Langs de straat s nauwelijks tot geen wegbeplanting aanwezig. Het aanwezige groen wordt gevormd door de tuinen bij de woningen.
- Kassen van derden liggen aan de zuid- en westzijde van het plangebied.
- De noord- en oostzijde worden gevormd door woonobjecten van derden.

Op de locatie Veldsehuizen 12 is een vrijstaande woning aanwezig met inpandige garage/berging. Ten oosten van de woning staat een tuinhuis. Dit is de voormalige loods (ca. 104 m²) die bij de kassen behoorde. In de tuin staat nog een bijgebouw. Iets verderop in de tuin staat nog een schuilgelegenheid voor hobbydieren.

Aan de Veldsehuizen 14a is eveneens een vrijstaande woning aanwezig. In de tuin van de woning staan een tweetal bijgebouwen.

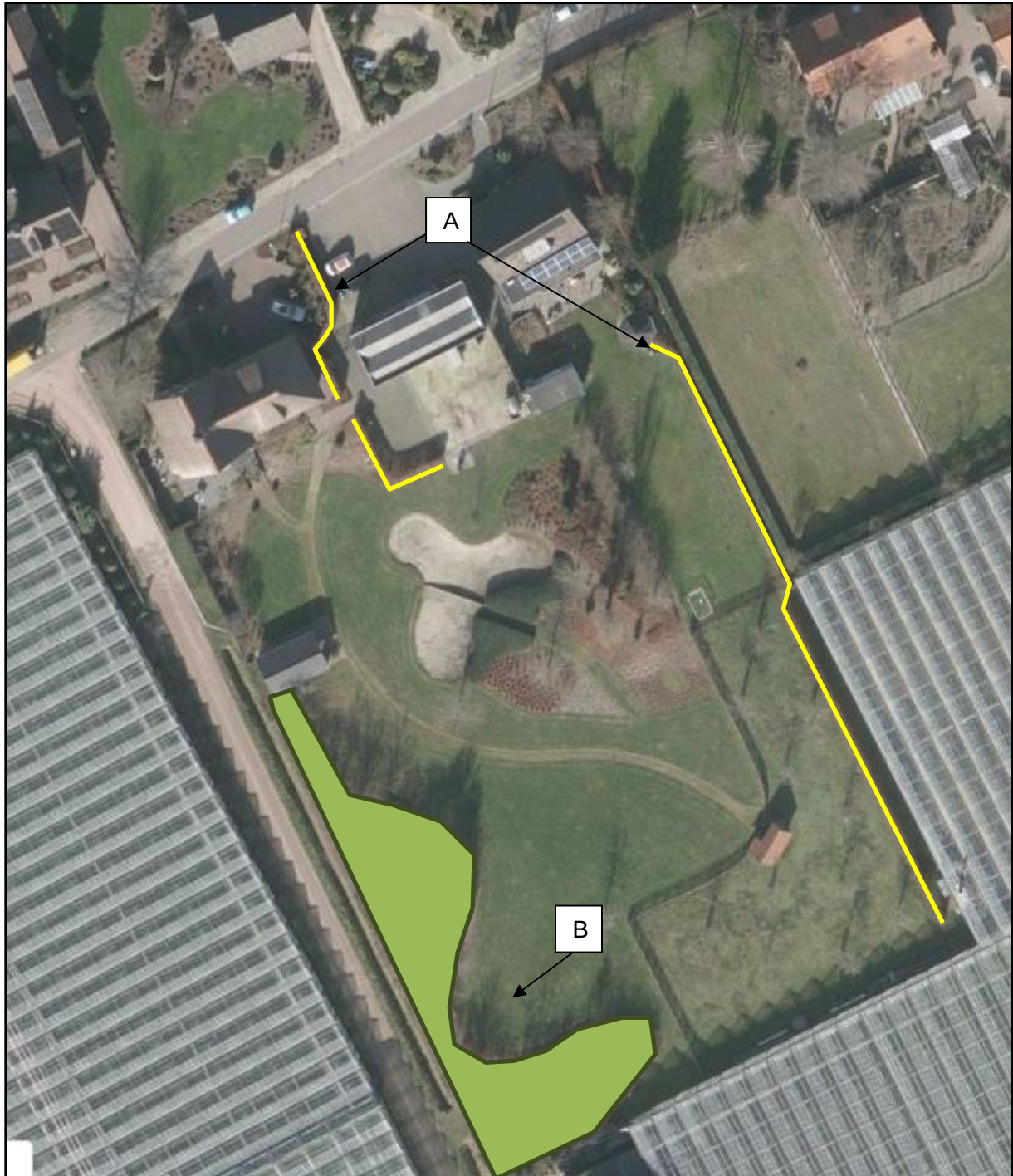
Voor beide locaties geldt dat het wenselijk is om de bestaande bebouwing te behouden. Op het perceel is na de sloop van de kassen geen overtollige bebouwing meer aanwezig.



Afbeeldingen 4-5: bestaande woningen, links Veldsehuizen 12 en rechts Veldsehuizen 14a.

Landschappelijke inpassing

Los van onderhavig inpassingsplan kan gesteld worden dat de sloop van de kassen de grootste kwaliteitsverbetering vormt. Na het slopen van de kas direct achter de woning Veldsehuizen 12 is het perceel op vrijwillige basis reeds in de omgeving ingepast. Deze inpassing heeft medio 2012 plaatsgevonden. Ondertussen is de beplanting reeds uitgegroeid tot een robuuste inpassing en is door initiatiefnemers goed onderhouden.



Element A: bestaande beukenhagen (*Fagus sylvatica*) handhaven. 118 strekkende meters. Hoogte 100-200 cm, breedte 50 - 60 cm. Beheer: 1 x per jaar te snoeien. Omvang element $118 \times 0.5 = 59 \text{ m}^2$.

Element B: behoud vrijwillig aangeplant "bosje" bestaande uit bomen en struikvormers. Dit "bosje" kadert de tuin van Veldsehuizen 12 mooi in. Zie ook onderstaande foto's.



Impressie "bosje" vanuit straatkant

Het bosje omvat diverse soorten als beuk, eik, acacia, kamperfoelie, kornoelje, hertshooi, etc. Omvang element: ca. 500 m²

Verder is de tuin verder ingericht naar eigen inzicht met (fruit)bomen en struiken. Deze worden hier verder buiten beschouwing gelaten.

Zoals hierboven berekend geldt er voor onderhavig bestemmingsplan een inpassingseis van 257 m². De bestaande beplanting zoals hierboven aangegeven omvat reeds ruim 559 m². Middels bovenstaande werkwijze wordt er voldaan aan de vereisten uit het Kwaliteitskader ten aanzien van landschappelijke inpassing.