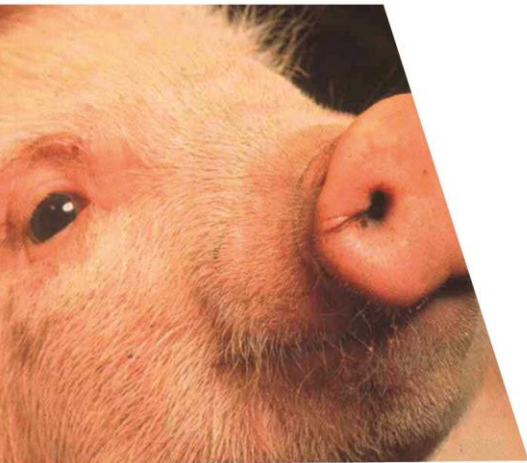
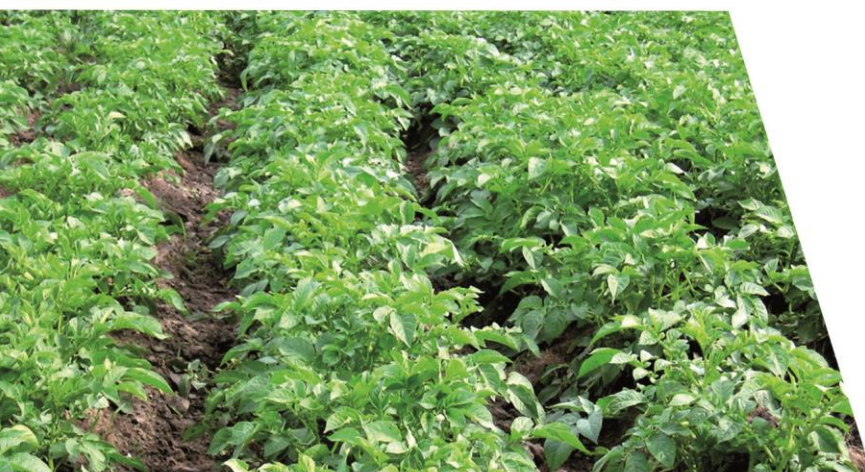
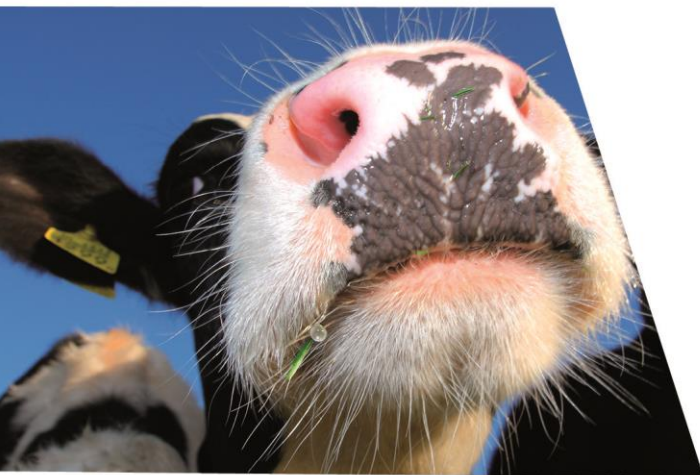




**Landschappelijk inpassingsplan
Rooth 75 te Maasbree**

15 december 2021



Landschappelijk inpassingsplan

Rooth 75 te Maasbree

Initiatiefnemer: Dhr. J. Aquarius

Datum: 15-12-2021

Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.

Op de locatie Rooth 75 te Maasbree is een woning aanwezig met een bedrijfsgebouw. Initiatiefnemer heeft deze locatie recent verworven. Reden tot aankoop was vooral de grote schuur/loods. Hierin kan initiatiefnemer zijn verzameling aan werktuigen/machines, koetsen en dergelijke stallen. Voorheen werden deze op meerdere locaties gestald. Nu kan dat op één plek.

De locatie is bestemd als “Bedrijf – Niet agrarisch verwant” met een aanduiding opslag. Initiatiefnemer wil de locatie gebruiken als een woonobject en in het gebouw zijn eigen spullen stallen/opslaan. Op basis van het bestemmingsplan is dat nu niet rechtstreeks toegestaan.

Initiatiefnemer heeft daarom bij de gemeente Peel en Maas het verzoek gedaan om de bestemming te wijzigen van de bestemming “Bedrijf – Niet agrarisch verwant” naar de bestemming “Wonen”. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het verzoek. De belangrijkste voorwaarde is dat er aangetoond wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De onderbouwing daarvan vindt plaats in het opgestelde bestemmingsplan.

Een andere voorwaarde is dat de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. 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 van – al dan niet bestemmingsvlak – dat bebouwd kan worden. Het bouwvlak krijgt in de beoogd situatie een oppervlakte van 3528 m². Daarom dient er ten minste voor 353 m² aan kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen 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 448 m² groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan het Rooth 75 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Oude verdichte bouwlanden'. Deze ligging is te verklaren door de ligging van de loop van de Groote Molenbeek ten noordwesten van het plangebied. Grofweg is dit gebied begrenst door de Provinciale weg aan de zuidzijde en de Lange heide aan de noordzijde.

Het Rooth is een relatief oud bebouwingslint door het landschap met relatief smalle wegen.



Afbeelding 1: locatie Rooth 75 rood omcirkeld

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het wijzigen van de bestemming naar "Wonen" waardoor er sprake is van een functiewijziging.

Historie

Op de locatie is in de jaren 20 de eerste bebouwing (boerderij) opgericht. Daarvoor was de locatie onbebouwd. In de directe omgeving waren destijds wel al enkele boerderijen aanwezig. Pas in de jaren 60 zijn er op de locatie (kleinere) bedrijfsgebouwen te herkennen. Eind jaren 70 is de bestaande schuur terug te zien, destijds in gebruik als stalruimte.



Afbeelding 2: kaart 1925, locatie Rooth 75 omcirkeld

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.

Rond de woning is momenteel tuinbeplanting aanwezig, vooral in de vorm van laurier en populieren waarbij er ten tijde van de aankoop van de locatie sprake was van achterstallig onderhoud.



Afbeelding 3 impressie bestaande situatie vanuit zuidelijke zijde



Afbeelding 4 impressie bestaande situatie vanuit westelijke zijde



Afbeelding 4 impressie bestaande situatie vanuit noordelijke zijde



Afbeelding 4 impressie bestaande situatie vanuit oostelijke zijde

Inpassingsplan

Bestaande beplanting:

- A. langs de noordelijke gevel van de schuur staan een twaalfstal populieren. Deze zijn volledig doorgeschoten en vormen een gevaar vanwege uitbrekende takken. In het najaar van 2021 heeft initiatiefnemer door een bomenexpert groot onderhoud uit laten voeren en zijn de bomen teruggezet tot een hoogte van ongeveer 8 meter. Hiermee is het gevaar geweken en kunnen ze de komende jaren weer verder groeien. Doel is om de bomen in stand te houden. $(12 \times 2 \text{ m}^2) = 24 \text{ m}^2$
- B. Ten zuiden van de bestaande woning staan een zestal bomen (eik en zwarte els) die ondertussen zijn uitgegroeid tot volwaardige bomen. Omdat deze de afgelopen jaren niet onderhouden zijn is ook hier sprake van achterstallig onderhoud. Komend jaar zullen deze bomen ook teruggezet worden zodat deze ook weer jarenlang mee kunnen en een kader voor de tuin vormen. $(6 \times 2 \text{ m}^2) = 12 \text{ m}^2$

Nieuwe beplanting:

- C. De tuin rondom de bestaande woning is de afgelopen jaren niet tot nauwelijks onderhouden. Dat is ook terug te zien aan de afbeeldingen hierboven. Daarnaast is er laurier geplant die niet bijgehouden is en ook niet inheems is. Langs het voorerf zal er daarom een combinatie gemaakt worden van sierhekwerk en aanplant van hagen van rode beuk. Aan te planten 146 strekkende meters, 4 stuks per meter, maat bij aanplant 60-80 cm. Hoogte in eindbeeld 100-120 cm, breedte ten minste 50 cm. Afgestorven exemplaren dienen opnieuw aangeplant te worden. Haag onkruidvrij houden. $(73 \text{ m}^2 \text{ in totaal})$. 1 x per jaar te snoeien.
- D. Aanplant gemengde haag 32 strekkende meters, breedte minimaal 1 meter. Maat bij aanplant 60-80 cm. $(32 \text{ m}^2 \text{ in totaal})$. De haag wordt gemengd aangeplant en kan uitgroeien tot een hoogte van circa 2 meter. Hierdoor komt de achtergevel van de schuur/loods uit het zicht te liggen. 1 x per jaar te snoeien.

De gemengde haag bestaat uit de volgende soorten:

%	naam	Nederlandse naam
20 %	Acer campestre	Veldsedoorn
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk
20%	Rhamnus frangula	Vuilboom

- E. Weitje bestaande uit bloemenzaadmengsel met daarin fruitbomen. Tussen de achterzijde van de loods/schuur en de oostelijke perceelsgrens is nu een strook aanwezig van berken met daaronder groei van bramen en brandnetels. Door achterstallig onderhoud en leeftijd zijn de berken erg slecht, er breken regelmatig takken uit. Daarnaast groeien er spontaan bramen en brandnetels. Wens is om de

berken te verwijderen en hiervoor in de plaats een bloemenweitje (240 m2) te maken met daarin fruitbomen.

Het weitje zal ingezaaid worden met een bloemenzaadmengsel (genaamd Bloemenlint van het IKL). Een mengsel als dit is speciaal bedoeld voor de wilde bij, maar vormt ook een voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren als de egel. Dit bestaat uit de volgende soorten:

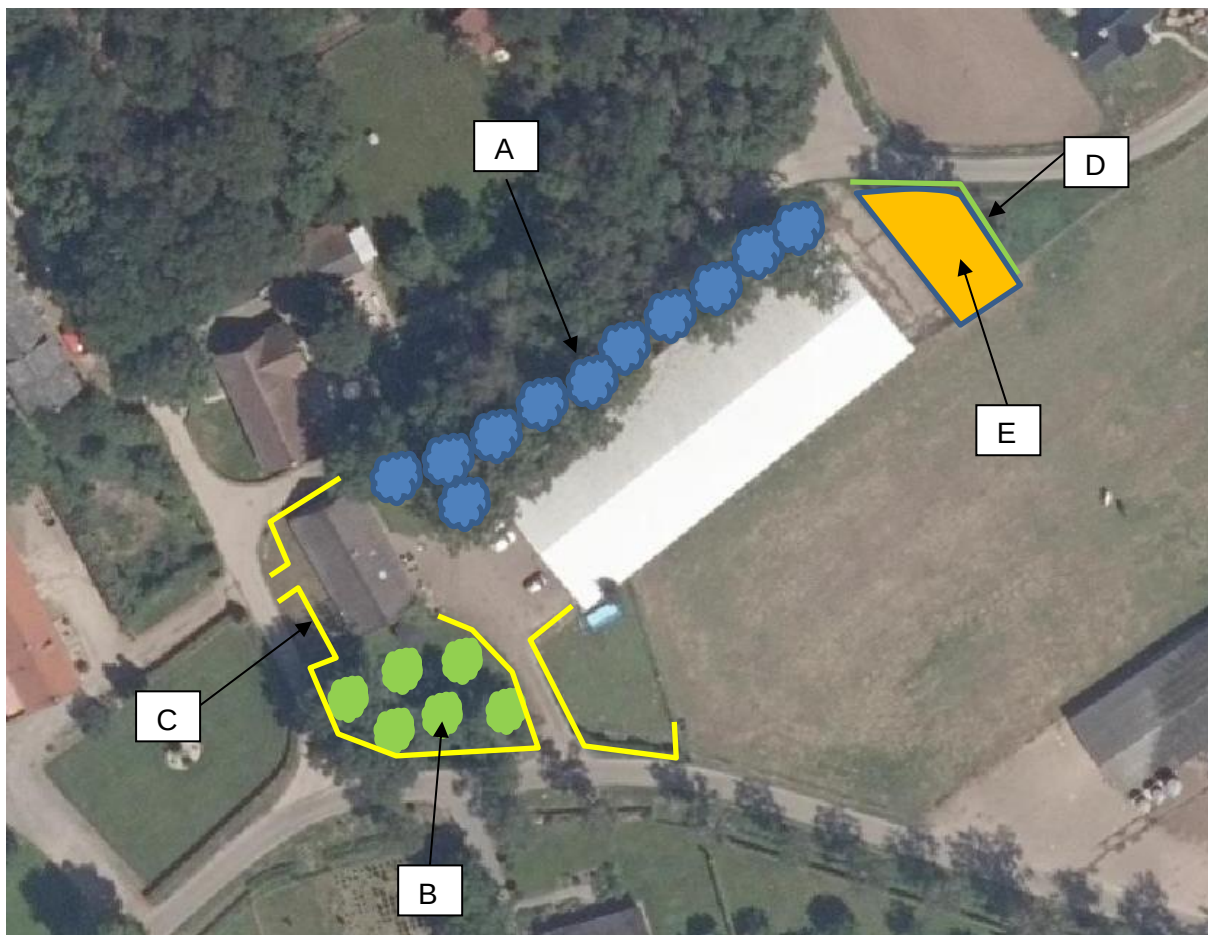
15%	Zomertarwe	Triticum aestivum	5%	Luzerne	Medicago sativa
5%	Zomergerst	Hordeum vulgare	2%	Citroengele/akker honingklaver	Melilotus officinalis
5%	Zomerhaver	Avena sativa	2%	Witte honingklaver	Melilotus albus
14%	Boekweit	Fagopyrum esculentum	4%	Esparcette	Onobrychis viciifolia
2%	Gewone margriet	Leucanthemum vulgare	2%	Bonte wikke	Vicia villosa
2%	Wilde peen	Daucus carota	2%	Kleine pimpernel	Sanguisorba minor
1%	Duizendblad	Achillea millefolium	2%	Zwarte mosterd	Brassica nigra
1,50%	Groot kaasjeskruid	Malva sylvestris	8%	Korenbloem	Centaurea cyanus
1%	Muskuskaasjeskruid	Malva moschata	4%	Klaproos	Papaver rhoas
2,50%	Pastinaak	Pastinaca sativa	2%	Bleke klaproos	Papaver dubium
2%	Reukloze kamille	Tripleurospermum maritimum	3%	Bolderik	Agrostemma githago
4%	Rode klaver	Trifolium pratense	1%	Wilde Ridderspoor	Consolida regalis
3%	Witte klaver	Trifolium repens	1%	Echte kamille	Matricaria recutita
4%	Gewone rolklaver	Lotus corniculatus	100%		

Beheer:

Het beheer van de strook ziet er als volgt uit:

1. Zaaien van het zaadgoed in een zaabed opgeschoond van ongewenste ruigtekruiden. Bij extreme droogte eenmalig water geven. Bij extreme onkruidgroei deze onkruiden eruit knippen/toppen zodat deze niet gaan overheersen.
2. Maaifrequentie: de eerste jaren 2 x per jaar maaien (om bloemvorming te bevorderen), daarna 1 x per jaar (meer bloemen, minder gras).
3. Afvoer van maaisel: na het maaien blijft het maaisel 1 tot 2 weken liggen zodat de zaden de kans krijgen om volledig af te rijpen en zichzelf ter plaatse weer uit te zaaien. Voorkeur is om met een messenbalk of cyclomaaier te maaien om afvoer van maaisel mogelijk te maken.
4. Indien door omstandigheden andere soorten de bovenhand krijgen, kan er in het voorjaar opnieuw een mengsel ingezaaid worden waarbij bovenstaand beheer toegepast wordt..

Fruitbomen: in het weitje zullen 8 fruitbomen geplant worden (2 x appel, 2 x peer, 2 x kers, 2 x pruim). Maat bij aanplant 14-16 cm.



Afbeelding 5: situering bestaande haag (gele lijn), bestaande bomen (blauw aangegeven) en de aan te platen struikensingel (groene lijn).

De inpassing zoals hierboven omschreven komt overeen met een omvang van 381 m². Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

Water

Onderhavig plan leidt niet tot bouwactiviteiten. Uitsluitend wordt het gebruik als plattelandswoning toegestaan. Waterhuishoudkundig is het plan niet relevant. Er wordt derhalve in dit inpassingsplan geen maatregelen opgenomen.