

B. JANSEN

LANDSCHAPSINPASSINGPLAN

VERVANGEN SCHUILGELEGENHEID PAARDEN BART JANSEN

13 JULI 2021



WSP NEDERLAND B.V.
GAETANO MARTINOLAAN 50
6229 GS MAASTRICHT

+31 (0)88 910 20 00
wsp.com

PROJECTNUMMER
SLM006947

DOCUMENTNUMMER
03, versie 1.0



COLOFON

OPDRACHTGEVER

Bart Jansen
p/a Stationsplein 20
6081 AJ Haelen

CONTACTGEGEVENS WSP

Franci Vanweert
06-22 92 52 25
Franci.Vanweert@WSP.com

AUTORISATIE

PROJECTNUMMER	DOCUMENTNUMMER	VERSIE	STATUS
SLM006947	03	1.0	Definitief

OPGESTELD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
F. Vanweert	Senior Consultant	13-07-2021	

GEVERIFIEERD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
R. Gerardts	Senior planoloog	13-07-2021	

INHOUDS- OPGAVE

1	INLEIDING	4
2	HISTORIE	5
3	LIMBURGS KWALITEITSMENU	5
4	BASISINFORMATIE	5
4.1	Ruimtelijke onderbouwing	5
4.2	Geldende bestemmingsplan	6
4.3	Schetsplan met situering van de bestaande en nieuwe gebouwen	6
4.4	Luchtfoto's van het perceel	6
4.5	Foto's van de omgeving en bestaande gebouwen	9
4.6	Landschappelijk inpassing	12
4.6.1	Historische context	12
4.6.2	Landschappelijk context	15
5	HET PLAN VAN BART JANSEN	15
5.1	Het initiatief	15
5.2	Toets van het initiatief aan het LKM	18
6	DE REDENEN DIE HEBBEN GELEID TOT HET PLAN	19

1 INLEIDING

De heer B. Jansen, p/a Stationsplein 20 in Haelen, gemeente Leudal heeft het perceel kadastraal bekend als HLN02 C 682 in Haelen, Rinboomweg ongenummerd, aangekocht om zijn paarden daar te weiden. De schuilplaatsen worden gerealiseerd op een weiland dat in privé-eigendom is en dat nadrukkelijk géén onderdeel is van de inrichting van het naastgelegen BJ Events (enkel het correspondentieadres is gelijk).

Op het perceel staat een dierenverblijf in zeer slechte staat. De heer Jansen wil de bestaande bouwvallige stal vervangen door twee paardenschuilplaatsen van beperkte omvang welke geschikt zijn voor maximaal 5 paarden.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. De schuilplaatsen worden beschouwd als een gebouw (elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, artikel 1.54 vigerend bestemmingsplan). Gebouwen mogen volgens de planregels (artikel 3) alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Samen met de realisatie van de paardenschuilplaats wordt ook grootschalig onderhoud gepleegd aan het aanwezig groen: snelgroeiende, zelfs plaagvormende struiken worden verwijderd en het gras van het weiland wordt opnieuw ingezaaid.

Het plan voor de bouw van de paardenschuilplaats in afwijking van het geldende bestemmingsplan is gelegen buiten de zogenaamde kwaliteitscontour rondom de woonkernen van de gemeente Leudal. Dit betekent dat er op grond van de gemeentelijke Nota Kwaliteit sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering:

- Landschappelijke inpassing is altijd voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten de kwaliteitscontour. Dat betekent dat er een landschapsinpassingsplan moet worden opgesteld, dat moet voldoen aan de indieningsvereisten van de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal. Het inpassingsplan moet voor advies worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie
- Voor wat betreft de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt in de Nota Kwaliteit aangesloten bij de modules uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM bevat niet echt een module voor de onderhavige situatie, maar de module 'agrarische nieuw vestiging en uitbreiding' komt het dichtst in de buurt. Er is derhalve projectspecifiek op maat gewerkt, waarbij deze module als onderlegger is gebruikt.

In dit rapport wordt op een projectspecifieke manier invulling gegeven aan de indieningsvereisten van het landschappelijk inpassingsplan en wordt de aanvullende kwaliteitsverbetering toegelicht.

2 HISTORIE

Voor de bouw van de paardenschuilplaats en de afwijking van het bestemmingsplan is op 11.03.2020 een conceptaanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Het concept-bouwplan is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Leudal. Op 29 mei 2020 heeft de commissie in een eerste welstandsadvies verzocht om het plan op onderdelen aan te passen. Het aangepaste plan is wederom voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft het aangepaste plan op 09.07.2020 getoetst aan de welstandsnota Leudal. **De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd over het plan. Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.**

Op 28.08.2020 heeft de gemeente Leudal ons geïnformeerd over de resultaten van de inhoudelijke toets van de conceptaanvraag: de gemeente heeft conceptaanvraag positief beoordeeld onder voorwaarden ten aanzien van de toetsingscriteria. Het opstellen en indienen van een landschapsinpassingsplan was op 28.08.2020 niet als voorwaarde genoemd.

Op 25.09.2020 is voor het (aangepaste) plan een definitieve aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning. Tijdens de behandeling van de definitieve aanvraag is aan het licht gekomen dat het plan gelegen is buiten de zogenaamde kwaliteitscontour rondom de woonkernen van de gemeente Leudal en dat derhalve een landschapsinpassingsplan dient te worden opgesteld.

3 LIMBURGS KWALITEITSMENU

Het plan van Bart Jansen betreft een ontwikkeling buiten de kwaliteitscontour, waarop de Nota Kwaliteit en daarmee impliciet het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing is. Het initiatief valt onder géén van de in het LKM genoemde modules, maar de module 'agrarische nieuw vestiging en uitbreiding' komt het dichtst in de buurt. Dit plan betreft echter nadrukkelijk geen agrarisch bedrijf, maar ziet op het realiseren van hobbymatig gehouden paarden.

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 inrichtingsplan, 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.

Er is géén sprake van nieuw vestiging, overschrijding van de referentiemaat voor bouwkeuzen en/of ligging in agrarisch gebied met méér dan alleen agrarische waarde. Aanvullende kwaliteitsverbetering is dan ook niet vereist en er kan worden volstaan met de genoemde basiseisen.

4 BASISINFORMATIE

4.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De ruimtelijke onderbouwing is als (separate) bijlage 1 bij dit inpassingsplan gevoegd.

4.2 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

In deze ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 1.3 ook de informatie opgenomen over het vigerende bestemmingsplan waarbinnen het plan is gesitueerd.

4.3 SCHETSPLAN MET SITUERING VAN DE BESTAANDE EN NIEUWE GEBOUWEN

In figuur 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is een schetsplan opgenomen met de situering van de nieuwe gebouwen. Tevens zijn in de bijlage 2a en 2b bij dit landschapsinpassingsplan tekening gevoegd van de schuilplaatsen en de situering van de gebouwen binnen het weiland en de omgeving. De situering van de oude gebouwen is niet op tekening gezet, doch wel duidelijk zichtbaar op een aantal de foto's 3 en 8.

4.4 LUCHTFOTO'S VAN HET PERCEEL



Foto 1: Situering perceel in de omgeving (bron: google-maps)



Foto 2: Situering perceel in de omgeving (bron: google maps)



Foto 3: Oorspronkelijk situatie (detail)

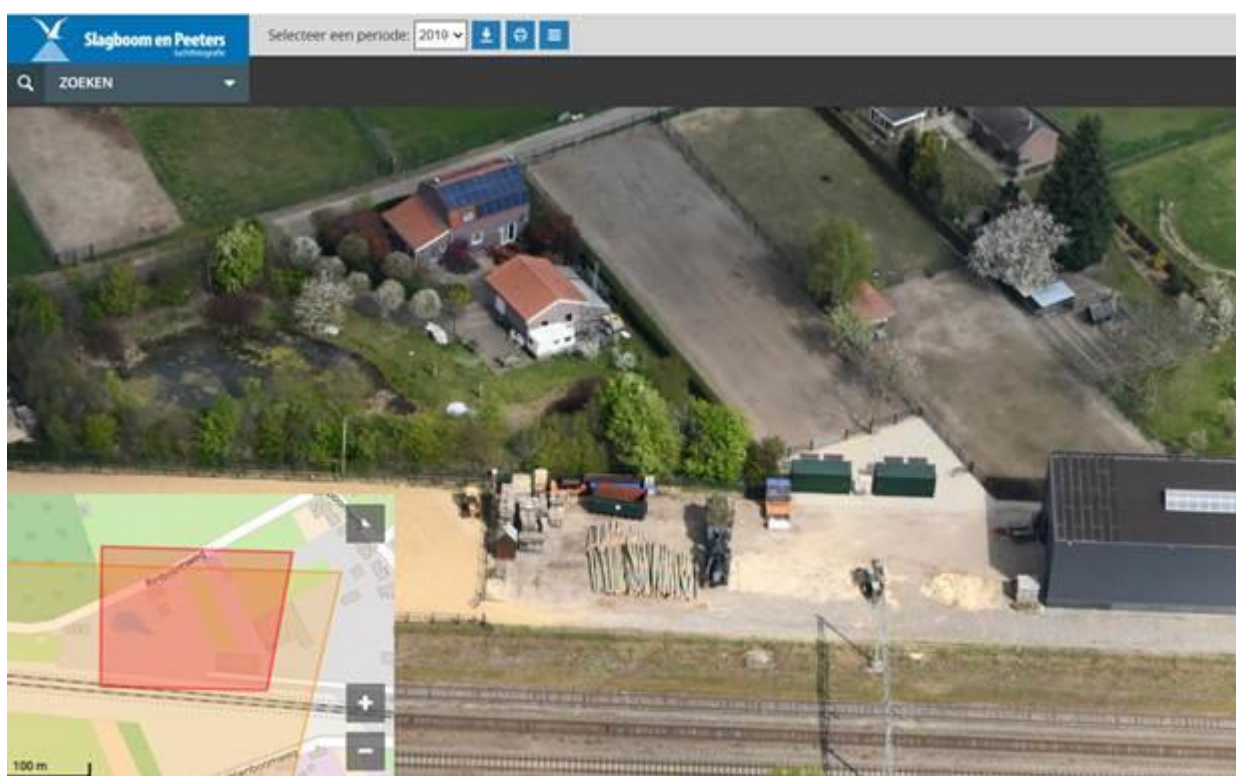


Foto 4: Aangepaste situatie (detail) onmiddellijk ná afronding van het grootschalig groenonderhoud

4.5 FOTO'S VAN DE OMGEVING EN BESTAANDE GEBOUWEN

De omgeving van het plan kenmerkt zich door de aanwezigheid van verspreid liggende woningen tussen paardenweiden aan weerszijde van de Rinboomweg.



Foto 5: Omgeving Rinboomweg (beeld van oost naar west)



Foto 6: Omgeving Rinboomweg (beeld van west naar oost)

Het bestaande gebouw had geen beeldkwaliteit, was vervallen, was gevaarlijk voor de paarden; kortom een doorn in het oog voor de omgeving. Rondom het bestaande gebouw was een wildgroei ontstaan van snelgroeiende, zelfs plaagvormende struiken: met name de Amerikaanse vogelkers en vlier.



Foto 7: Oorspronkelijke bebouwing (met wildgroei struiken)



Foto 8: Oorspronkelijke bebouwing (na verwijdering van wildgroei stuiken)

4.6 LANDSCHAPPELIJK INPASSING

4.6.1 HISTORISCHE CONTEXT

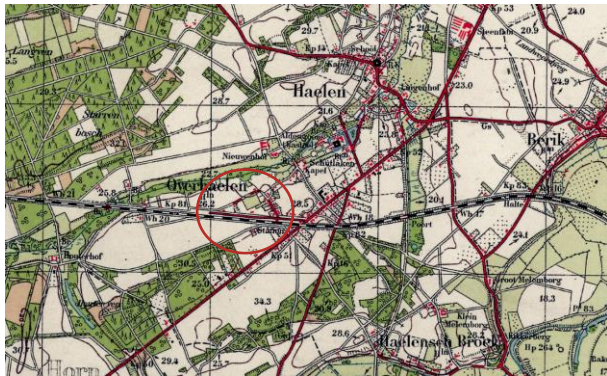
Al sinds eind van de 19^{de} eeuw kenmerkt de omgeving zich door de aanwezigheid van verspreid liggende bebouwing in een agrarische omgeving aan de rand van de kern van Haelen. De niet bebouwde gronden worden voor akkerbouw of als weiland gebruikt.



1880



1890



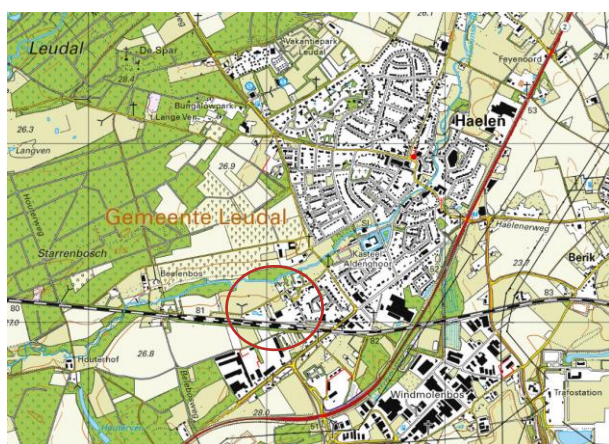
1950



1975



2000

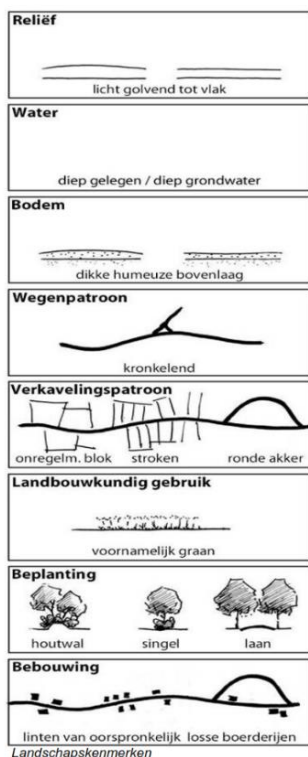


2020

Zeker de laatste 10 jaar worden de omliggende weilanden bijna uitsluitend gebruikt voor het weiden van paarden. Zoals uit de lucht- en omgevingsfoto's mag blijken, betreft het goed onderhouden weilanden met weinig tot geen bomen of struiken waar de open structuur van de weilanden kenmerkend is.

4.6.2 LANDSCHAPPELIJK CONTEXT

Het landschap kenmerkt zich hier ter plekke door:



- licht golvend tot vlak reliëf
- dikke humus bovenlaag
- kronkelend wegenpatroon
- onregelmatig verkavelingspatroon in stroken
- beplanting in de vorm van houtwallen en alleenstaande bomen
- een bebouwingvorm in linten met losse bebouwing

Overeenkomstig de landschapstypering van het “Landschapskader Noord- en Midden Limburg” betreft het hier het landschapstype “Kampen en oude graslanden”. Het landschap vertoont ook kenmerken van het type “Velden”

Karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle landschapstype “Kampen en oude graslanden” (verdichte rand om een klein, bol liggend open gebied, grenzend aan iets lager liggende vlakke oude graslanden) waar mogelijk behouden, versterken en herstellen voor de toekomst door:

- versterken van het schaalverschil met de (grootschaligere) velden met behulp van de aanplant van houtwallen;
- de bestaande bolling van de bolle akkers behouden;
- houtwallen als raamwerk inzetten waarbinnen veel mogelijk is, passend binnen de schaal en maat van de directe omgeving;
- beperkte ruimte voor bebouwing aan de rand van de kampen;
- doorkijkjes vanaf de openbare wegen tussen de beplanting en bebouwing houden met zicht op de open kamp;
- de oude graslanden als grazige vlaktes behouden.

5 HET PLAN VAN BART JANSEN

5.1 HET INITIATIEF

Het plan van Bart Jansen bevat 2 onderdelen:

- Het vervangen van de oude, bouwvallige schuilplaats door een nieuwe, moderne schuilplaats voor paarden.
- Het uitvoeren van grootschalig onderhoud aan het groen in het weiland.

Vervanging van de bestaande bebouwing:

De tekeningen van de paardenschuilplaats zijn als (separate) bijlage 2a en 2b bij dit plan gevoegd. Op de voorpagina van dit plan is een sfeerfoto opgenomen van het aanzicht van deze paardenschuilplaats. Dit plan is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft positief geadviseerd over het plan. Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand. De paardenschuilplaats sluit aan bij een geluidafschermdende voorziening die BJ Events, met haar inrichting aan het Stationsplein 20, heeft moeten realiseren in het kader van de beheersing van geluidshinder. Op die manier vormt de paardenschuilplaats – gezien vanaf de Rinboomweg – een “omgevingseigen”

visuele invulling van het geluidsscherp van BJ Events: zonder paardenschuilplaats zou een kaal metalen geluidsscherp zichtbaar zijn vanaf de Rinboomweg. Foto 9 toont het geluidsscherp aan de zijde van BJ Events, dat zonder paardenschuilplaats ook zichtbaar zou zijn vanaf de Rinboomweg. Mét paardenschuilplaats is het scherm niet zichtbaar vanaf de Rinboomweg, maar wel de paardenschuilplaats die past in de omgeving met paardenweilanden.



Foto 9: Zicht geluidsscherp BJ Events (gezien vanaf inrichting):

Dit industriële aanzicht van het geluidsscherp wordt aan het zicht onttrokken vanaf de Rinboomweg door de plaatsing van de paardenschuilplaats.



Foto 10: Zicht paardenschuilplaats¹ voor geluidsscherp (gezien vanaf Rinboomweg)

Grootschalig groenonderhoud:

Het grootschalig groenonderhoud omhelsde de volgende werkzaamheden:

- Het verwijderen van een wildgroei van snelgroeiende, zelfs plaagvormende struiken: met name de Amerikaanse vogelkers en vlier die rondom de oude schuilplaats en verspreid in de weide aanwezig waren.
- Het grondig snoeien van de bestaande fruitbomen, een notenboom en een berkenboom om deze ook voor de toekomst te kunnen behouden.
- Het renoveren van de bestaande haag aan de westzijde van het weiland: deze haag was geheel doorgroeid met vlier. Na verwijdering van de vlier is een mooie haag ontstaan die als omkadering van het veld dient en de oorspronkelijke landschappelijke waarden opnieuw beleefbaar maakt.

¹ Deze foto is genomen voordat de houten afwerking van de gevel was gerealiseerd.



Foto 11: Haag aan westzijde van het weiland na verwijdering van de wild gegroeide vlier.

Het renoveren van de haag is uitgevoerd door het groenbedrijf van Bart Jansen (i.c. Jansen Groen BV) en is op een deskundige manier, met respect voor omgevingseigen beplanting, uitgevoerd.

Het totaalplan

Door het vervangen van de bouwvallige schuilplaats en het grootschalig groenonderhoud is het weiland weer in ere hersteld; is een weiland ontstaan dat – veel beter dan in voorheen aanwezige situatie – past bij de omgeving met open weilanden voor paarden en de historische landschappelijke waarden van relatief kleine veilden met daaromheen erfbeplanting. Daarenboven is een zachte overgang gecreëerd tussen het industriële uitzicht van de bedrijven aan het spoor en de open weilanden aan de Rinboomweg.



Foto 12: Het weiland gezien vanaf de Rinboomweg



Foto 13: Het weiland met zicht naar de Rinboomweg

Beheer en onderhoud

Door het verwijderen van de wildgroei van snelgroeiende, zelfs plaagvormende struiken, door het grondig snoeien van de bestaande fruitbomen, een notenboom en een berkenboom en door het renoveren van de bestaande haag aan de westzijde van het weiland is de basis gelegd om – middels jaarlijks groenonderhoud – de landschappelijke kwaliteit van het perceel te behouden. Het groenvoorzieningsbedrijf Jansen Groen BV zal dit onderhoud periodiek – zo vaak als nodig, doch in ieder geval 1 keer per jaar – uitvoeren zodat de landschappelijke kwaliteit behouden blijft en de nu gerealiseerde waarden ook duurzaam in stand worden gehouden.

5.2 TOETS VAN HET INITIATIEF AAN HET LKM

Zoals in hoofdstuk 3 toegelicht gelden voor het plan van Bart Jansen enkel de basiseisen van het LKM:

Basiseis 1: De ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);

Het plan wijzigt het reliëf en het kronkelende wegenpatroon niet. Het plan bevestigt wel het onregelmatig verkavelingspatroon (in stroken). De beplanting in de vorm van houtwallen en alleenstaande bomen wordt hersteld door het verwijderen van de wildgroei van snelgroeiende, zelfs plaagvormende struiken. Daardoor ontstaat er tevens opnieuw een doorkijk vanaf de openbare wegen tussen de beplanting en bebouwing door naar de beperkte bebouwing aan de achterzijde van het perceel (gezien vanaf de openbare weg). Het perceel wordt kwaliteitsvol heringericht om het te kunnen hergebruiken als grazige vlakte, binnen de in stroken verkavelde omgeving.

Het plan versterkt daardoor geheel de landschappelijke en ruimtelijke omgevingskenmerken van het landschapstype “Kampen en oude graslanden”. Dit in tegenstelling tot de oorspronkelijke situatie (met stuikenverwildering en bouwvallige, onveilige en ruimtelijke onverantwoorde bebouwing) dat niet meer pasten in dit landschap.

Basiseis 2: Er worden ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het weiland en ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd.

6 DE REDENEN DIE HEBBEN GELEID TOT HET PLAN

Het plan is gerealiseerd om de volgende redenen:

- Het opheffen van een gevaarlijke situatie door de (oorspronkelijke) bouwvallige bebouwing
- Het verbeteren van de kwaliteit van de paardenschuilplaats;
- Het verbeteren van de kwaliteit van het groen door het uitvoeren van grootschalig groenonderhoud:
 - o Verwijderen van snelgroeiende en plaagvormende struiken;
 - o Onderhoud aan de bestaande bomen
 - o Herstel van de haag aan de westzijde van het terrein.
- Het goed kunnen onderhouden van het weiland.
- Het herstellen van de kwaliteit van het weiland voor paarden op een manier waardoor er opnieuw visuele aansluiting is het beeld van de andere weilanden in de omgeving.
- Het creëren van een zachte overgang tussen de bebouwde bedrijfsfuncties langs het spoor en het open, op het weiden van paarden gerichte, karakter van het gebied aan weerszijde van de Rinboomweg.

Dat dit plan leidt tot een verbetering van de kwaliteit van de omgeving en van het landschap is ook gebleken uit de reacties van de omwonenden die is ontvangen in het kader van de maatschappelijke dialoog over de wijziging van het bestemmingsplan. Zie hiervoor hoofdstuk 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

BIJLAGE





BIJLAGE 1: RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(1 separate bijlage)



BIJLAGE 2: TEKENINGEN PAARDENSCHUILPLAATS

(2 separate bijlagen)