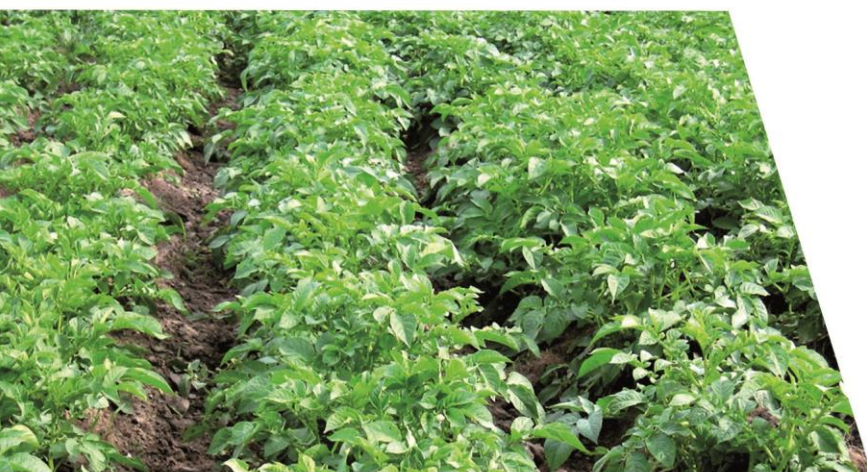
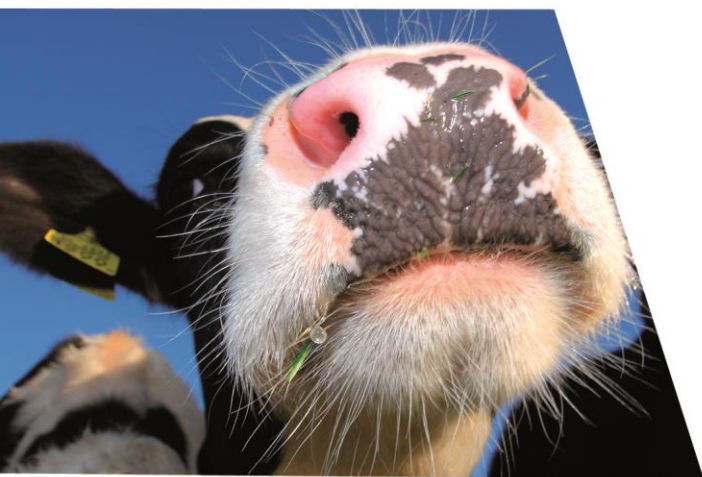
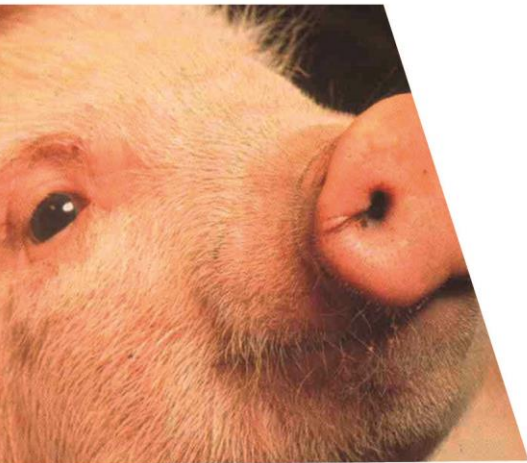




Landschappelijk inpassingsplan Baarloseweg 25a te Helden

31 januari 2018

Landschappelijk inpassingsplan Baarloseweg 25a te Helden

Adres: Baarloseweg 25a Helden

Initiatiefnemer: Dhr. J. Geurts van Kessel

Datum: 31 januari 2018

Opgesteld door: ing. P.W.M. van de Ligt / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Baarloseweg 25a te Helden is een object aanwezig dat bestemd is als "Agrarisch – Grondgebonden". Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is echter geen sprake meer. De bij het (voormalige) agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning wordt thans nog wel bewoond. Initiatiefnemer heeft de locatie onder voorbehoud verkocht. Het voorbehoud is gemaakt dat de bestemming omgezet wordt naar de bestemming "Wonen". Beoogd is namelijk om het object voor woondoeleinden te gaan gebruiken. In verband met financiering van het object wordt door de financier geëist dat de bestemming aangepast wordt.

Dhr. J. Geurts van Kessel heeft bij de gemeente Peel en Maas een verzoek gedaan om de bestemming te wijzigen naar "Wonen". De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de bestemmingswijziging.

Eén van de voorwaarden is dat de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. 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 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 bestemmingsvlak waarvan de bestemming gewijzigd wordt heeft een oppervlak van ongeveer 3.300 m². Dit leidt er toe dat er tenminste 330 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 330 m² groen dient te worden gerealiseerd. Bij Basiskwaliteit mag bestaand groen eveneens meegenomen worden.

De locatie aan de Baarloseweg 25a is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Beekdalen' vanwege de ligging nabij de Kwistbeek.

De Baarloseweg is één van de oudste bebouwingslinten van Helden. Van oorsprong was de bebouwing geconcentreerd langs de straat en werd het achterliggende agrarische gebied doorsneden door de vele zandpaden. Het oorspronkelijke landschap van beekdal (Kwistbeek), bebouwingslint (Baarloseweg) en agrarisch gebied (tussen Baarloseweg en Heldense bossen) is nog steeds duidelijk herkenbaar.

Op basis van het provinciale landschapskader is de locatie gelegen in een historisch bebouwingslint. In deze zone wordt aangegeven om inzet te plegen voor erfbeplanting en stimulering van groenstructuren, waarbij het achterliggende gebied open gehouden dient te worden.



Afbeelding 1: locatie Baarloseweg 28 rood omcirkeld ten oosten van de kern Helden en ten zuiden van de Kwistbeek (blauw gemarkeerd), Baarloseweg grijs gemarkeerd

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het omzetten van de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden” naar de bestemming “Wonen” zodat verkoop van het object realiseerbaar wordt.

Historie

De bebouwing op de locatie is eind jaren '70 van de vorige eeuw gerealiseerd. Het beekdal betrof toen nog een open gebied. Er was in de directe omgeving geen beplanting aanwezig. Inmiddels is ten noorden van de Kwistbeek een bosgebied aanwezig.



Afbeelding 2: kaart 1928, locatie Baarloseweg 25a omcirkeld

Inpassingsplan

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.

De locatie is aan de zijde van de Baarloseweg ingepast door een houtwal. Richting de Kwistbeek staat een erfafscheiding in de vorm van een haag. Deze beide elementen dienen in het kader van het inpassingsplan te blijven behouden. Dit sluit aan bij het beekdallandschap door het beekdal zo veel mogelijk vrij te houden van groenstructuren, de kleinschaligheid te behouden en het bebouwingslint van de Baarloseweg verder te verdichten.

Langs de westelijke eigendomsgrens blijft de beukenhaag in stand. De totale lengte van deze haag bedraagt 160 meter. De aan te houden hoogte bedraagt 100-120 cm, breedte 50 cm. Onderhoud is om 1x per jaar de haag te scheren.



Afbeelding 3 en 4 impressie bestaande situatie

Langs de zuidelijke eigendomsgrens blijft de houtwal in stand. De totale lengte van deze houtwal bedraagt 90 meter. De houtwal bestaat uit twee rijen beuken (*Fagus sylvatica*), 2 meter uit mekaar aangeplant. Totale breedte bedraagt 5 meter. Behalve opkroning hoeven deze bomen minimaal gesnoeid te worden en kunnen tot volwaardige bomen uitgroeien.



Afbeelding 4: situatieschets met inpassingsmaatregelen

Naast bovenstaande zal nieuwe eigenaar van het object kijken naar de verdere mogelijkheden voor inrichting van het erf. Waarschijnlijk kan hier nog wat extra aanplant plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een herinrichting van de voortuin. Dit wordt vooralsnog in dit plan niet nader ingevuld.

De totale inpassing komt daarmee uit op $160 \times 0,5 = 80 \text{ m}^2$ aan beukenhaag en $90 \times 5 = 450 \text{ m}^2$ aan te behouden houtwal, derhalve 530 m^2 . Dit is overeenkomstig de 330 m^2 die benodigd is.

Middels deze wijze van inpassen blijft het object op een landschappelijke wijze ingepast. Door te kiezen voor een relatief lage haag blijft de openheid van het beekdal gewaarborgd. De houtwal zorgt voor een verdere verdichting van de Baarloseweg, wat aansluit bij de karakteristiek van het bebouwingslint. Daarnaast wordt zicht vanuit het openbare gebied op achtergelegen weilanden ontnomen.



Afbeelding 5: Ligging schuilgelegenheden, welke worden gesloopt

Andere kwaliteitsverbeteringen

In het kader van de bestemmingswijziging worden in dit geval ook een andere specifieke kwaliteitsverbetering getroffen, die niet zo zeer betrekking heeft op de aanleg dan wel het behoud van groen, maar wel degelijk een kwaliteitsverbetering betreft voor het landschap.

Op de locatie en op de aangrenzende weilanden bevinden zich vier kleine hokjes, in gebruik als schuilgelegenheid voor de paarden in de wei. Deze schuilgelegenheden zorgen voor een verrommeling van het landschap. De gemeente stelt als eis in het kader van de bestemmingswijziging dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. In dat kader zullen deze schuilgelegenheden worden verwijderd.

Water

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