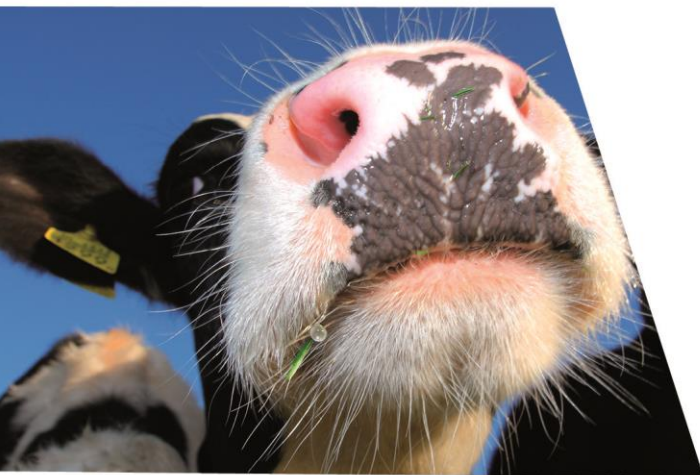
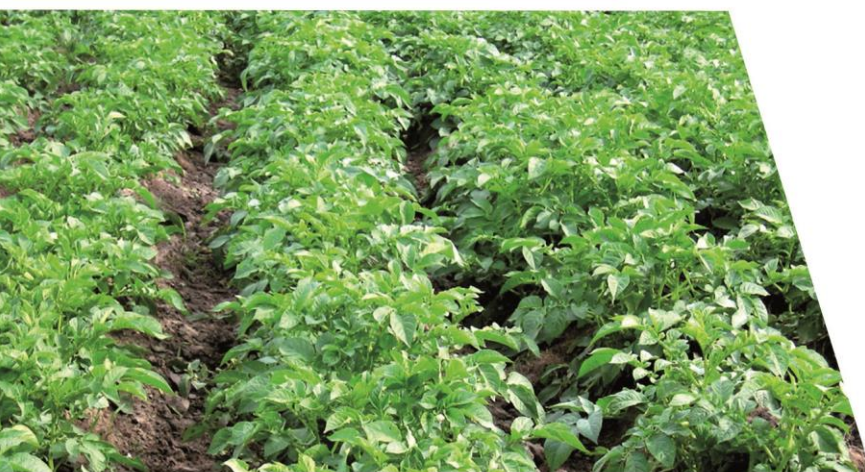


**Landschappelijk inpassingsplan  
Baarloseweg 28 te Helden**



**5 april 2017**



# **Landschappelijk inpassingsplan Baarloseweg 28 te Helden**

**Adres: Baarloseweg 28, Helden**

**Initiatiefnemer: Dhr. D.J.G. Penningnieuwland**

**Datum: 05-04-2017**

**Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Adviesbureau Pijnenburg**

---

Op de locatie Baarloseweg 28 te Helden is een object aanwezig dat bestemd is als “Bedrijf-Agrarisch verwant” en de aanduiding heeft “zadelmakerij”. Fysiek is er momenteel geen zadelmakerij meer in bedrijf. Initiatiefnemer heeft de locatie onder voorbehoud gekocht. Het voorbehoud is gemaakt dat de bestemming omgezet kan worden 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. Penningnieuwland 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 bouwvlak waarbinnen bebouwing opgericht kan worden heeft in de bestaande en nieuwe situatie een oppervlak van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup>. Dit leidt er toe dat er tenminste 250 m<sup>2</sup> 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 250 m<sup>2</sup> groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan de Baarloseweg 28 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Oude Bouwlanden' vanwege de ligging tussen de Baarloseweg en de Heldense bossen. 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 herkenbaar. In de loop der jaren heeft er een verdichting plaatsgevonden waardoor het open gebied tussen de Baarloseweg en de Heldense Bossen verkleind is.

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 zuiden van de kern Helden en ten westen van de Maas

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. De overvloedige bebouwing, in dit geval de oude garage, wordt gesloopt. Het gaat uitsluitend om het omzetten van de bestemming "Bedrijf-Agrarisch Verwant" naar de bestemming "Wonen" zodat verkoop van het pand realiseerbaar wordt.

## Historie

De bebouwing op de locatie is al erg lang aanwezig. Op kaarten van rond 1850 is er op de locatie al bebouwing waar te nemen. Er was in de directe omgeving geen beplanting aanwezig, op dit moment is deze er wel in de vorm van wegbeplanting (beperkt aanwezig), groene erfafscheidingen en als ingerichte tuinen.



Afbeelding 2: kaart 1928, locatie Baarloseweg 28 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 in beperkte mate beplanting aanwezig. Aan de zuidzijde van de woning staan enkele berken (kwalitatief slecht) en een aantal uitgegroeide coniferen (geen kwaliteit). Op termijn zal deze beplanting waarschijnlijk verwijderd worden. Op de erfgrans met de buurpercelen staat een haag van liguster die plaatselijk ook klimop bevat. Deze zal in de huidige vorm behouden blijven.

Langs de straatzijde is een recent geplante beukenhaag aanwezig. Deze blijft behouden en wordt verder doorgetrokken over het perceel.



Afbeelding 3 en 4 impressie bestaande situatie

## Inpassingsplan

Langs de noordelijke, westelijke en zuidelijke eigendomsgrens wordt een beukenhaag geplant. Tevens wordt op de grens van de dierenweide eveneens een beukenhaag geplant. De totale lengte van deze haag komt uit op 450 strekkende meters. De hoogte in eindsituatie 100-120 centimeter, breedte 50 centimeter, 5 stuks per meter aan te planten, hoogte bij aanplant 60/80 centimeter. (1 x per jaar te scheren).

Aan de oostelijke zijde van het perceel zullen in het gras een 10-tal fruitbomen geplant worden, zijnde appel en peer. Maat bij aanplant 14-16 cm omtrek. Onderlinge afstand 6 meter (halfhoogstam).

Beheer:

#### *Vormsnoei*

Bij de appel wordt over het algemeen een bolvorm aangehouden zonder harttak. Peren vormen van nature meer een kroon met een harttak. Deze kroon krijgt meer een piramidale vorm. Na aanplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen. Uit het gestel worden vaak niet meer dan 4 gesteltakken aangehouden, de overige takken kunnen worden weggesnoeid. Afhankelijk van de soort kunt u kiezen voor het behouden of weghalen van de harttak.

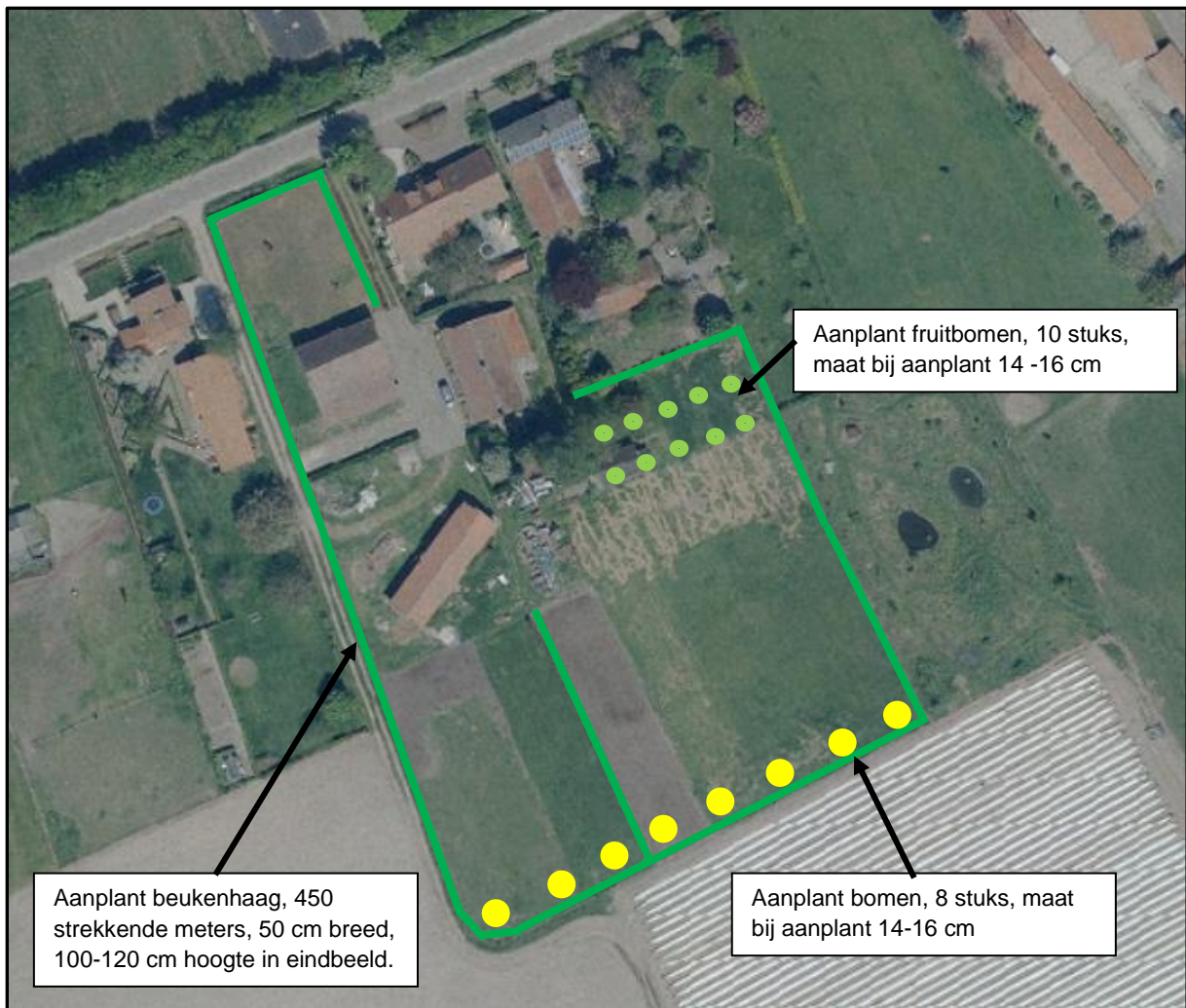
#### *Onderhoudssnoei*

Fruitbomen kunnen het best jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuw scheuten. In een regelmatig onderhouden, vitale fruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchttakken. Een ander deel zal worden verwijderd omdat het schaduw geeft voor bestaande vruchttakken of omdat het te steil staat. Aan steil hout groeien meestal weinig vruchten.

Aan de zuidelijke zijde van het perceel zullen aan de binnenzijde van de beukenhaag een 8-tal solitaire bomen geplant worden, zijnde essen. Maat bij aanplant 14-16 cm omtrek. Onderlinge afstand 10 meter. Behalve opkroning hoeven deze bomen minimaal gesnoeid te worden en kunnen tot volwaardige bomen uitgroeien. De bomen in de dierweide worden met een boombeschermer beschermd tegen vraat van de hobbydieren.

Naast bovenstaande zal initiatiefnemer na betrekken van de woning kijken naar de verdere mogelijkheden voor inrichting van het voorerf. Waarschijnlijk kan hier nog wat extra aanplant plaatsvinden. Dit wordt vooralsnog in dit plan niet nader ingevuld.

Jaarlijks zal gecontroleerd worden of de beplanting goed is aangeslagen. Eventueel plantmateriaal dat niet aanslaat of afsterft zal vervangen worden. De haag en de directe omgeving daarvan zal door aanvrager onkruidvrij worden gehouden. De aan te planten haag zal de eerste twee jaar van water voorzien worden middels een druppelslang zodat het plantmateriaal voldoende vocht krijgt en daardoor goed aan kan slaan. Na die tijd moet de beplanting voldoende sterk zijn om eigen kracht te groeien.



**Afbeelding 4: situatieschets met inpassingsmaatregelen**

De totale inpassing komt daarmee uit op  $450 \times 0,5 = 225 \text{ m}^2$  aan beukenhaag,  $10 \times 2 = 20 \text{ m}^2$  aan fruitbomen en  $8 \times 2 = 16 \text{ m}^2$  aan solitaire bomen, derhalve  $261 \text{ m}^2$ . Dit is overeenkomstig de  $250 \text{ m}^2$  die benodigd is.

Middels deze wijze van inpassen wordt het erf op een landschappelijke wijze ingepast. Door te kiezen voor een relatief lage haag met op ruime afstand van elkaar opgekroonde bomen blijft het doorzicht op het achterliggende open landschap behouden.

## 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.