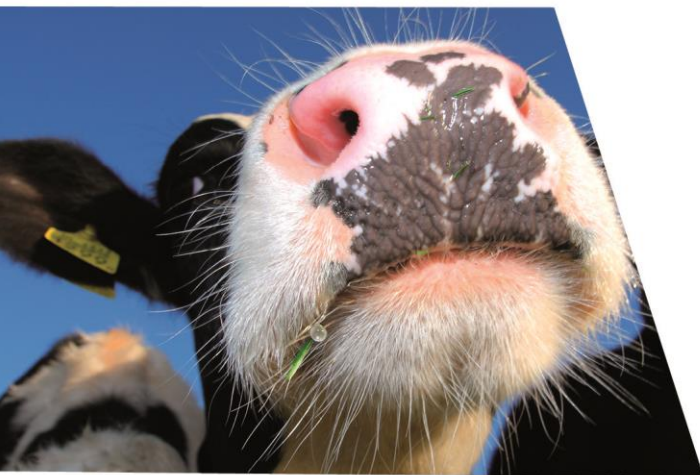
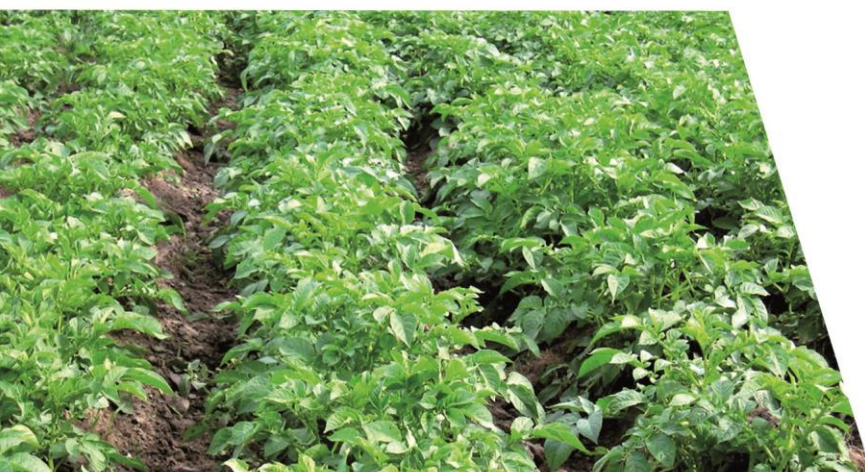


**Landschappelijk inpassingsplan
Hert 3b te Baarlo**



2 juni 2020



Landschappelijk inpassingsplan

Hert 3b te Baarlo

Adres: Hert 3b te Baarlo
Initiatiefnemer: Dhr. J.L. Verstappen
Datum: 02-06-2020
Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Hert 3b in Baarlo is de woning van dhr. J.L. Verstappen gelegen. Deze woning maakte van oudsher onderdeel uit van het agrarische bedrijf wat ter plaatse gevestigd was. De woning is bestemd als een agrarische bedrijfswoning. Door het vervreemden van het agrarische bedrijf is er geen sprake meer van bindingen tussen het agrarische bedrijf en de woning Hert 3b.

Dhr. Verstappen heeft daarom bij de gemeente Peel en Maas het verzoek gedaan om de bedrijfswoning te voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning'. 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. Deze onderbouwing 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 overlegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven. 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 de categorie "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 oppervlak dat van gebruik wijzigt. De bestaande woning heeft een oppervlak van 150 m². Er dient daarom ten minste 15 m² aan inpassingsmaatregelen 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 15 m² groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan de Hert 3b is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Oude verdichte bouwlanden'. De oude verdichte bouwlanden liggen voornamelijk rond de oudere kernen, waaronder Baarlo. Vanuit de gebiedstypologie landschapskader zijn deze gebieden betiteld als oude bouwlanden en oud grasland.



Afbeelding 1: locatie Hert 3b omcirkeld ten noorwesten van de kern Baarlo.

Deze gronden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

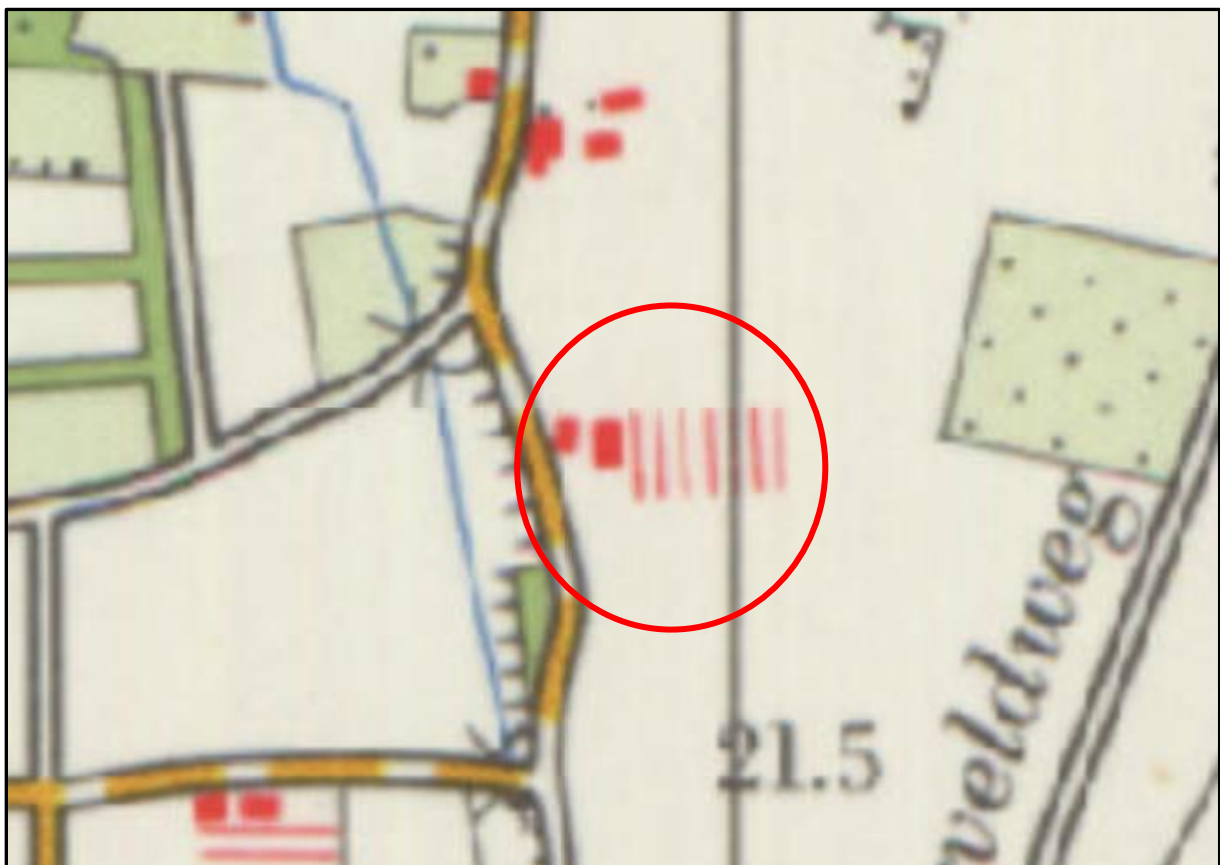
Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstype ontstond, met een min of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het aanbrengen van de aanduiding 'plattelandswoning' zodat de bestaande woning bewoond kan worden door iemand die geen binding heeft met het aanwezige bedrijf.

Historie

Het bedrijf is in 1970 op deze locatie opgericht en in de loop der jaren ontwikkeld. De woning waarop dit plan betrekking heeft is in 1970 opgericht. Voor die tijd was het perceel onbebouwd. Op onderstaande afbeelding uit 1979 is de eerste bebouwing waar te nemen.

Er was aan de oostzijde van de weg Hert geen beplanting aanwezig, op dit moment is deze nog steeds (afgezien van de fruitboomgaarden) nauwelijks aanwezig.



Afbeelding 2: kaart 1979, locatie Hert 3b 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 beplanting aanwezig, in de vorm van taxus hagen, enkele coniferen, rozenstruiken, hazelaars, kornoelje, etc.



Afbeelding 2 impressie bestaande situatie

Inpassingsplan

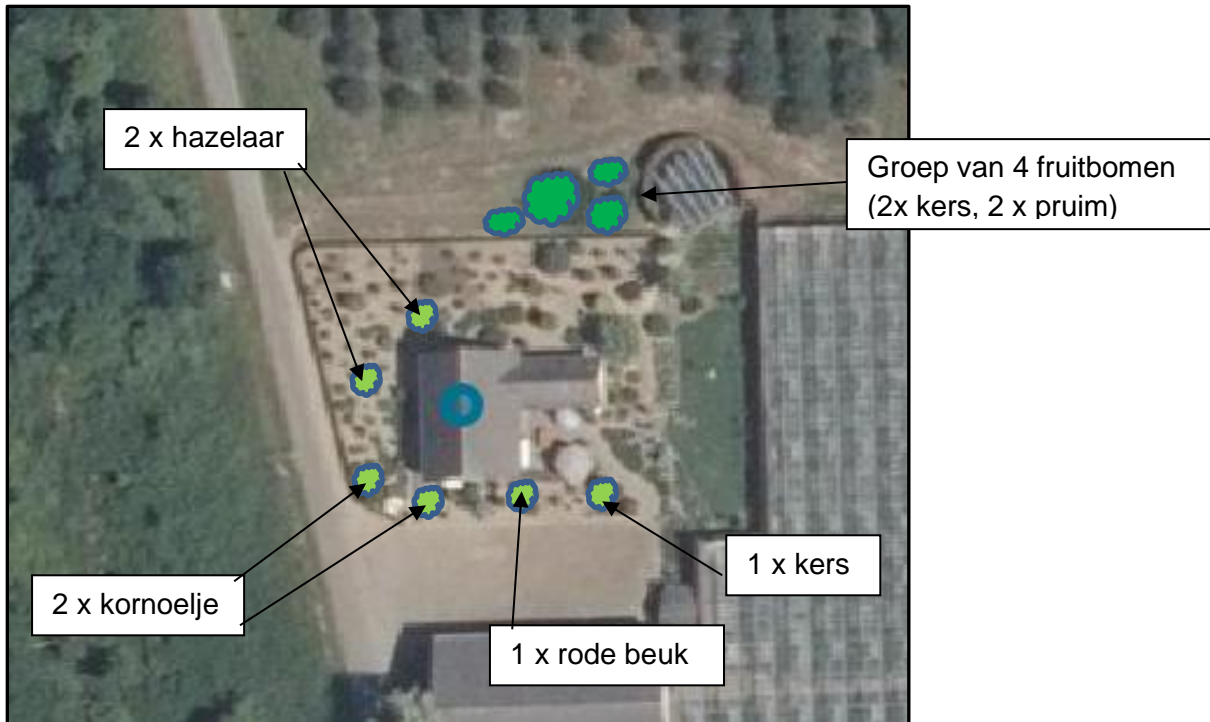
In dit geval wordt het inpassingsplan vormgegeven door vastlegging van een deel van de bestaande tuin.

Langs de noordelijke perceelgrens staan 4 fruitbomen (2 x kers en 2 x pruim).

In de voor- en zij tuin staan een tweetal hazelaars. Langs de zuidelijke zijgevel staan nog een kers, een rode beuk en 2 kornoeljes.

In totaal gaat het om 10 bomen/struiken. Uitgaande van een oppervlak van 2 m² per stuk wordt er tenminste 20 m² aan groen gehandhaafd. In de planregels behorend bij dit bestemmingsplan wordt geborgd dat deze beplanting behouden blijft en onderhouden wordt.

Op de luchtfoto hieronder is het groen op locatie aangegeven.



Afbeelding 3: situering aanwezige inheemse beplanting.

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.