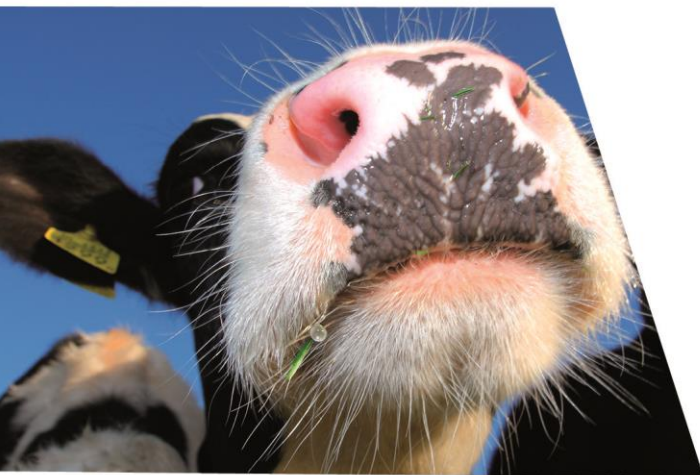
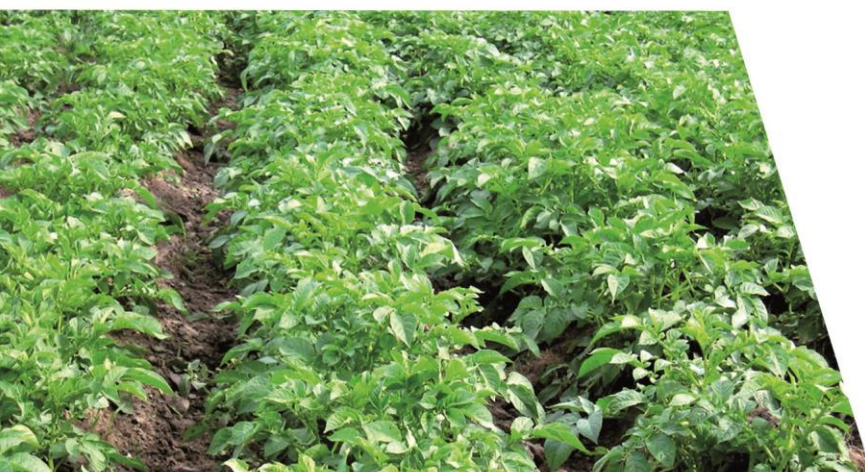


**Landschappelijk inpassingsplan  
Tongerlose Pad 10 te Maasbree**



**21 maart 2019**



# **Landschappelijk inpassingsplan Tongerlose Pad 10 te Maasbree**

**Adres: Tongerlose Pad 10, Maasbree**

**Initiatiefnemer: Dhr. J.J.E. Janssen**

**Datum: 21 maart 2019**

**Opgesteld door: ing. M.A.A. Thomassen / Adviesbureau Pijnenburg**

---

Op de locatie Tongerlose Pad 10 te Maasbree is een object aanwezig dat bestemd is als 'Maatschappelijk' met de specifieke aanduiding 'Dierenpension'. Thans is het dierenpension al voor geruime tijd gesloten en zijn de (voormalig) bedrijfsgebouwen flink verouderd en versleten. Wens van initiatiefnemer is om een deel van de oude en versleten gebouwen af te breken en op te ruimen. Het overige deel wordt gerenoveerd en omgebouwd tot berging/opslag en garage. Daarmee wordt het dierenpension definitief opgeheven. Van bedrijfsmatige activiteiten is hierdoor geen sprake meer. De bij het voormalige pension behorende bedrijfswoning wordt wel door initiatiefnemer bewoond. Doordat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Om die reden heeft initiatiefnemer bij de gemeente Peel en Maas een verzoek gedaan om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

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 – 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 974 m<sup>2</sup>. Dit leidt er toe dat er tenminste 97,4 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 97,4 m<sup>2</sup> groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan de Tongerlose Pad 10 is gelegen binnen de intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje Vier. Daarbij ligt de locatie binnen 'Verwevingsgebied V3'. Verwevingszones zijn overgangsgebieden in het landschap. Dit agrarische gebied kenmerkt zich door de grote verscheidenheid aan functies (wonen, agrarische bedrijven, groen, verblijfsrecreatie, bedrijven-aan-huis etcetera). De visie zet in op het beperkt uitbouwen van de gemengde functie. Het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning past binnen de verscheidenheid van functies.

Omstreeks 1935 is de eerste bebouwing opgericht aan de Tongerlose Pad, maar de Tongerlose Pad als weg bestond al in 1850. De Tongerlose Pad is een smal veldweggetje met nagenoeg geen bermbeplanting. De omliggende velden zijn al die tijd in agrarisch gebruik geweest. Dit past binnen het beeld van het redelijk open gebied Tongerlo. In de loop der jaren heeft er echter een verdichting plaatsgevonden waardoor het open gebied enigszins verkleind is. De erven van aanliggende woningen en (agrarische) bedrijven zijn omringd met groen. Hierbij is veelal gebruikt gemaakt van diverse soorten hagen.

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 Tongerlose Pad 10 rood omcirkeld ten noordwesten van de kern Maasbree



## Historie

De bebouwing op de locatie is aanwezig vanaf 1967. Er was in de directe omgeving geen beplanting aanwezig, maar op dit moment is dat beeld veranderd door aanleg van groene erfafscheidingen en als ingerichte tuinen. Wegbeplanting is nog steeds in zeer beperkte mate aanwezig.



Afbeelding 2: kaart 1967, locatie Tongerlose Pad 10 rood 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 wel beplanting aanwezig, maar van zeer slechte tot geen kwaliteit. Met name de dikke en hoge coniferenhaag aan de noordzijde van het perceel biedt geen fraai aanzicht. Ook de overige aanwezige beplanting is al enkele jaren niet, of niet op de goede manier, onderhouden waardoor het totaal een erg verwilderd aanzicht heeft. Deze beplanting zal volledig verwijderd worden. Aan de voorzijde van het perceel op de erfgrans met het buurperceel (Tongerlose Pad 9) staat een beukenhaag van circa 200 cm hoog en 50 cm breed. Deze zal in de huidige vorm behouden blijven.



**Afbeelding 3 Impressie bestaande situatie. De tuinhuisjes (groen op voorgrond en blauw linksachter) worden gesloopt, ook de verwilderde coniferenhaag volledig links op de afbeelding wordt verwijderd.**



**Afbeelding 4 impressie bestaande situatie. De bebouwing op de foto wordt volledig verwijderd. Ter plaatse wordt een moestuin aangelegd.**

## Inpassingsplan

Langs nagenoeg de volledige eigendomsgrens wordt een beukenhaag geplant. De totale lengte van deze beukenhaag komt uit op 160 strekkende meters. De hoogte in de eindsituatie is 180-200 centimeter, breedte 50 centimeter. Enkel het deel van de beukenhaag aan de voorzijde van het perceel, grenzend aan de Tongerlose Pad, wordt 100-120 centimeter hoog en 50 centimeter breed. Per strekkende meter worden 4 planten aangeplant, de hoogte bij aanplant is 60/80 centimeter (1 x per jaar te scheren).

Zowel aan de oostelijke als ook aan de westelijke zijde van het perceel zullen in het gras een 10 tal fruitbomen geplant worden, zijnde noot, appel, kers en peer. Maat bij aanplant 14-16 cm omtrek. Onderlinge afstand 5 meter (halfhoogstam).

Beheer fruitbomen:

- **Vormsnoei:** Bij de appel, de noot en de kers 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 nieuwe 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.

Naast bovenstaande zal initiatiefnemer na betrekken van de woning en afronden van de diverse sloop- en verbouwingswerkzaamheden kijken naar de verdere mogelijkheden voor inrichting van het voor- en achtererf. Waarschijnlijk kan hier nog wat extra aanplant plaatsvinden (struikgewassen). 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 regelmatig van water voorzien worden 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 hiermee uit op  $160 \times 0,5 = 80 \text{ m}^2$  aan beukenhaag,  $10 \times 2 = 20 \text{ m}^2$  aan fruitbomen, derhalve  $100 \text{ m}^2$ . Dit is overeenkomstig de  $97,4 \text{ m}^2$  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, juist tot sloopactiviteiten. Uitsluitend wordt het gebruik als burgerwoning toegestaan. Waterhuishoudkundig is het plan niet relevant. Er wordt derhalve in dit inpassingsplan geen maatregelen opgenomen.