

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan



Adres: Neerseweg 60 / Neerseweg 62 Helden
Initiatiefnemer: Neerseweg 62 Helden
Datum: 19 febr. 2019
PrimaPlant te Kessel

Inhoudsopgave

Inleiding
Kwaliteitskader Peel en Maas
Locatie Neerseweg 60 & 62
Landschappelijk inpassingsplan
Waterparagraaf
Beheer & instandhouding

Bladzijde 1
Bladzijde 1
Bladzijde 1
Bladzijde 2
Bladzijde 5
Bladzijde 5

Inleiding

Onderstaande landschappelijke inpassing is onderdeel van het verzoek voor het toekennen van bestemming wonen aan de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen op de genoemde locaties; Neerseweg 60 en 62 te Helden. In het kader van Rijks- en provinciaal beleid dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van beide bedrijven op beide locaties. De gemeente Peel & Maas heeft deze beleidsinzichten vastgelegd in het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas, als onderdeel van de Structuurvisie Peel en Maas.

Kwaliteitskader Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas. Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen) en daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw is er sprake van Basiskwaliteit. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. Basiskwaliteit plus wil zeggen dat 10% van het gehele bouwvlak ingepast dient te worden.

Locatie Neerseweg 60 & 62



Locatie Neerseweg 60

Locatie Neerseweg 62

Neerseweg 60 en 62 zijn gelegen in Helden. In de volksmond wordt het Helje-Dörp genoemd. Helden ligt tegen een groot bosgebied aan, het bosgebied gaat van Helden tot aan Kessel en Baarlo. De Heldense Bossen met zijn stuifzandheuvelds, zijn een bijzonder stukje natuur. Oorspronkelijk was het een woest, ontgonnen gebied, dat enkel voor het begrazen van schapen van Helden en Kessel benut werd. Het was één groot heidegebied, gestoffeerd met talloze vennetjes en groepjes berken. De Maasduinen maakten van dit gebied een bijzonder heuvel landschap. De dennen op de heuvels waren aanvankelijk gepland om te gebruiken in de mijnbouw voor de steenkoolmijnen in de buurt van Luik. Via het Afwateringskanaal werd het dennenhout naar Luik verscheept. Helden is onderdeel van gemeente Peel en Maas.



Luchtfoto met het plangebied in het rood

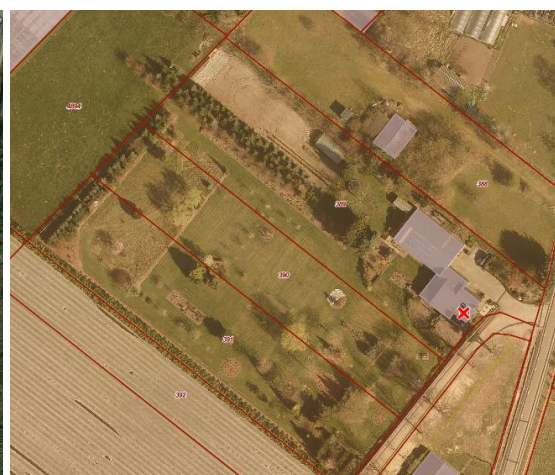
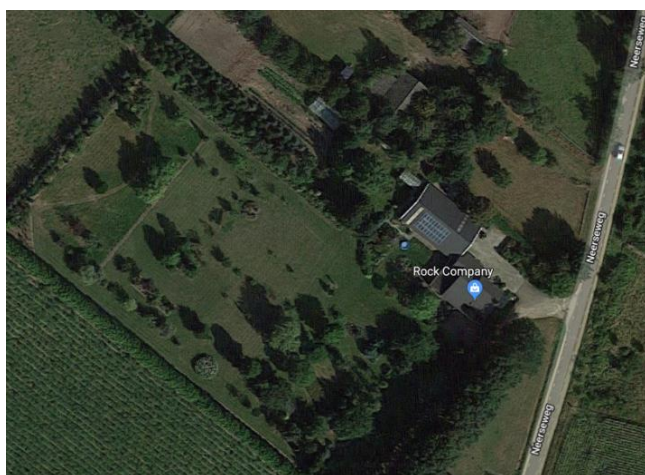


Landschappelijk inpassingsplan

Gezien het bij beide bouwvlakken hier gaat om een functiewijziging is 10 % van het bouwvlak bestemd voor groenvoorzieningen voldoende.

Bouwvlak Neerseweg 60

Bouwvlak bestaat uit de kadastrale percelen G 389, G 390 en G 391. Gezamenlijke oppervlakte van deze drie percelen bedraagt 12.000 m². Op het bouwvlak bevindt zich een bedrijfswoning en een loods. Sinds circa 1984 is de eigenaar gestopt met de agrarische activiteiten en heeft dit bouwvlak grotendeels ingevuld met bestaande groenelementen. De totale oppervlakte van de landschappelijke aanpassing is meer dan 10% van de oppervlakte van de verharding en bebouwing op de locatie. Zoals op de afbeeldingen te zien is, is er grotendeels inheemse beplanting toegepast.





Sortimentslijst

	Streekeigen karakter
	Overig groen

Nr.	Nederlandse namen	Latijnse naam	Aantal (stuks)	Oppervlakte(m ²)
1.	conniferen	Coniferae thuja	130	65
2.	lijsterbesboom	Sorbus aucuparia	2	4
3.	spar	Abies picea	2	4
4.	hazelnoot	Corylus avellana	3	6
5.	moerboom	Morus alba	3	6
6.	eik	Quercus petraea	4	8
7.	haagbeuk	Carpinus betules	800	400
8.	berk	Betul ermanii	1	2
9.	Kersen/peren laan	Prunus/males	50	100
10.	dennen	Pinus sylvestris	1	2
11.	vlienderstruik	Buddleja davidi	1	2
12.	treurwilg	Salix babylonca	1	2
13.	appelboom	Malus sylvestris	6	12
14.	perenboom	Pyrus communis	6	12
15.	lariks	Larix decidua	4	8
16.	trompetboom	Catalpa speciosa	1	2
17.	kerstdennen	pinus	10	20
18.	notenboom	Juglans regia	3	6
19.	kastanjeboom	Castanea sativa	3	6
20.	iep	Ulmus glabra	1	2
21.	vlier	Sambucus nigra	4	8
22.	Kersenboom - hoogstam	Prunus cerasifera	4	8
23.	Kwee-appel	Cydonia malus	4	8

24.	Kwee-peer	Cydonia perus	4	8
25.	Kruidentuin	Diverse	1	700

Streekeigen karakter	1306 m2
Overig groen	95 m2

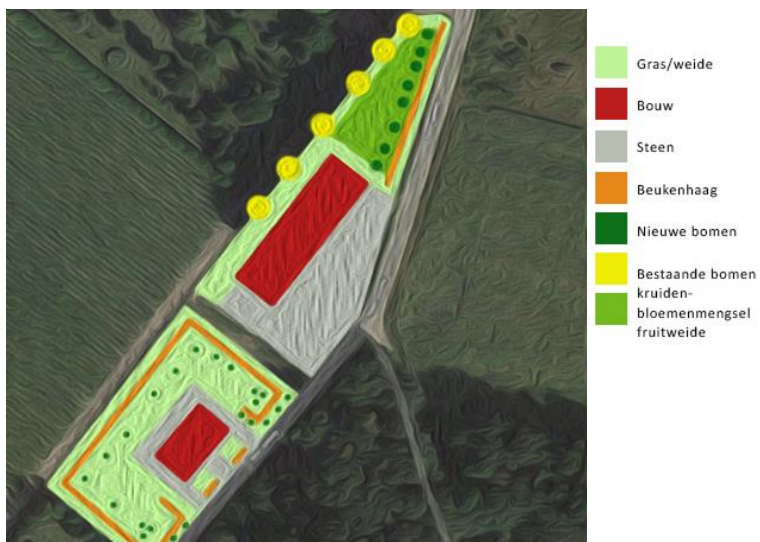
Bouwvlak Neerseweg 62

Bouwvlak bestaat uit de kadastrale percelen G 406, G 7287 en G 7288. De totale oppervlakte van deze drie percelen bedraagt 6590 m². Hiervan moet minimaal 10 % (659 m²) beschikbaar gesteld worden voor groenvoorzieningen.

Op de locatie Neerseweg 62 bevindt zich momenteel een loods. Het voornemen is om het overtollige niet-functionele gedeelte van de bebouwing af te breken. Dit betreft het hoge gedeelte waar voorheen de koelcel in stond. Daarnaast wordt het buitenaanzicht van de loods te verbeteren. Hiermee wordt het landschap aanzienlijk aantrekkelijker. Het overige gedeelte zal blijven bestaan en dient als garage/hobbyruimte voor de woning. Deze garage/hobbyruimte wordt gebruikt voor de stalling van eigen auto's en werkbus vanwege het ontbreken van een carport aan de woning. Daarnaast worden ook de (bak-) fietsen, boot, scooter, crossmotor, solex en motoren van de eigenaren hier gestald. Verder wordt deze ruimte ook gebruikt voor hobbymatig gebruik van muziekruimte en opslag van materialen (gereedschap e.d.) ten behoeve van eigen gebruik. Er wordt 125 m² gesloopt waardoor er 564 m² blijft staan. De asbesthoudende platen op het dak op de overgebleven loods zal, wanneer dit verplicht wordt gesteld door de overheid, worden vervangen. Het hoge gedeelte zal worden gesloopt en worden vervangen door een muur. Er verandert niets aan de constructie van de loods. Het vooraanzicht van de loods zal worden verfraaid waardoor het fris en modern oogt. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan en is als onderdeel in het inpassingsplan (bijlage) opgenomen omdat dit een kwaliteitsverbeterende maatregel is.

Deze aanpassing zal binnen maximaal 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Om aan de 10%-regel te voldoen zullen 40 st nieuwe bomen (opp = 80 m²) , 300 m1 haagbeuken (opp = 150 m²) en een kruiden/bloemenmengsel/fruitweide (opp = 616 m²) aangelegd worden. De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing bedraagt circa 846 m² en is meer dan 10% van de oppervlakte van de verharding en bebouwing op de locatie waardoor we voldoen aan deze voorwaarde.



Sortimentslijst

Geheel streekeigen karakter

Nr.	Nederlandse naam	Latijnse naam	Aantal (stuks)	Plantmaat	Oppervlakte(m ²)
1	perenboom	Concorde	3	14-16	6
2	kersenboom	Kordia	4	16-18	8
3	lindeboom	Tilia cordata	13	12-14	26
4	elsenboom	Alnus glutinosa	6	16-18	12
5	Appelboom	Topaz	3	14-16	6
6	kastanjeboom	Castanea sativa	1	16-18	2
7	Haagbeuk	Fagus sylvatica	1500	80-100	150
8	eikenboom	Quercus robur	10	16-18	20
9	Kruiden/bloemen/fruitheester	div			616
				totaal	846 m2

Aanpassing bebouwing

Op de locatie Neerseweg 62 bevindt zich momenteel een loods. Het voornemen is om het overtollige niet-functionele gedeelte van de bebouwing af te breken. Dit betreft het hoge gedeelte waar voorheen de koelcel in stond. Daarnaast wordt het buitenaanzicht van de loods te verbeteren. Hiermee wordt het landschap aanzienlijk aantrekkelijker. Er wordt 125 m2 gesloopt waardoor er 564 m2 blijft staan. Het hoge gedeelte zal worden gesloopt en worden vervangen door een muur. Er verandert niets aan de constructie van de loods. Het vooraanzicht van de loods zal worden bewerkt met houten panelen waardoor het fris en modern oogt.



Loods, gelegen aan de Neerseweg 62, zoals deze momenteel eruit ziet & na renovatie.

Waterparagraaf

Voor nieuwe verharde oppervlakten wordt gestreefd naar 100% afkoppeling. Er is echter geen sprake van de realisatie van nieuwe verharde oppervlakten (bestemmingswijziging betekent uitsluitend een functiewijziging). Het initiatief heeft derhalve geen nadelige waterhuishoudkundige consequenties.

Beheer en instandhouding

Beide locaties zijn reeds geheel landschappelijk ingepast. Locatie Neerseweg 62 is in 2017/2018 landschappelijk ingericht. Er heeft een authentieke en streekeigen verfraaiing van het erf en landschap plaats gevonden met meer belevingswaarden. Een mooi evenwicht tussen mens en natuur en tevens behoud van het streekeigen karakter waardoor het aansluit bij de omgeving. Locatie 60 is ook al aangepast en ingericht aan het huidige landschap jaren geleden.

Beheer van groenvoorzieningen:

Haagbeuken

De hagen worden ten minste 1 maal per jaar gesnoeid (bij voorkeur 2 maal per jaar) om een rechte haag te krijgen. Tevens stimuleert het snoeien de groei en zorgt voor een mooie dichte vertakking. De hoogtes zijn verschillend en zullen blijven variëren tussen de 1 tot 2 m.

Inheems bloemenmengsel

Dit is een extensief mengsel dus de benodigde onderhoudswerkzaamheden zijn zeer beperkt. Één of twee keer per jaar (juni-juli en oktober-november) dient de gehele vegetatie tot 5 cm boven maaiveld te worden afgemaaid en afgevoerd. Wanneer de vegetatie gemaaid wordt, is het wenselijk het maaiafval één of twee dagen blijft liggen. Dit zorgt ervoor dat de zaden op locatie achterblijven en zich opnieuw uitzaaien. Vervolgens dient het maaisel afgevoerd te worden waardoor de bodem schraal blijft.

Bomen/fruitheesters

De bomen zullen 1 maal per 3 jaar gesnoeid worden. Deze begeleidende snoei zorgt ervoor dat de bomen en fruitheesters begeleid worden naar een goed eindbeeld en dat bomen zich tot gezonde en structureel sterke bomen kunnen ontwikkelen met een lange levensduur. Verder zal wildopslag onderaan de stam worden verwijderd. De boomspiegel zal onkruidvrij gehouden worden.

Watervoorzieningen:

Het geven van water is maatwerk en ligt aan de omstandigheden. Een vaste hoeveelheid en frequentie zijn dan ook niet te geven. De frequentie en de hoeveelheid moeten worden aangepast aan de omstandigheden. Het water geven gebeurt via een sproei installatie.