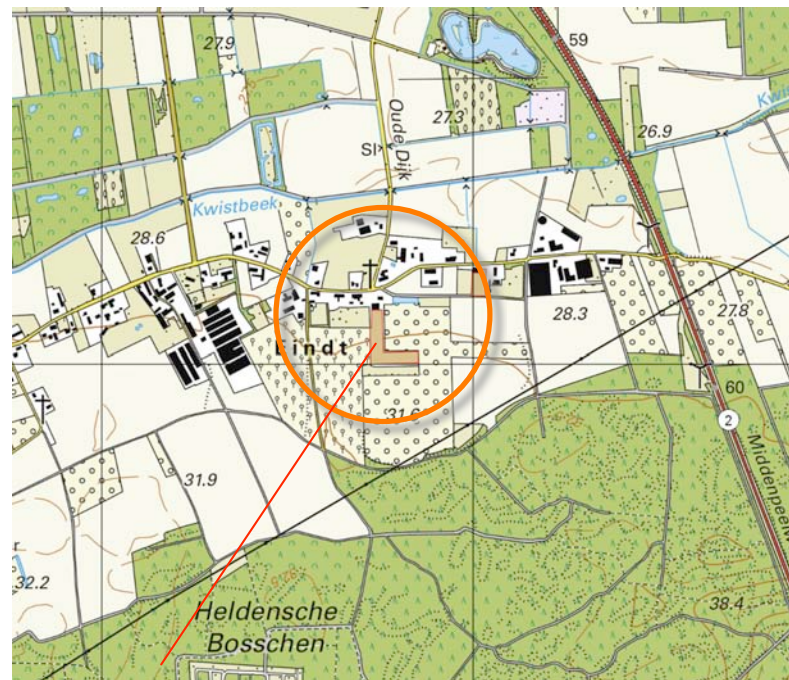
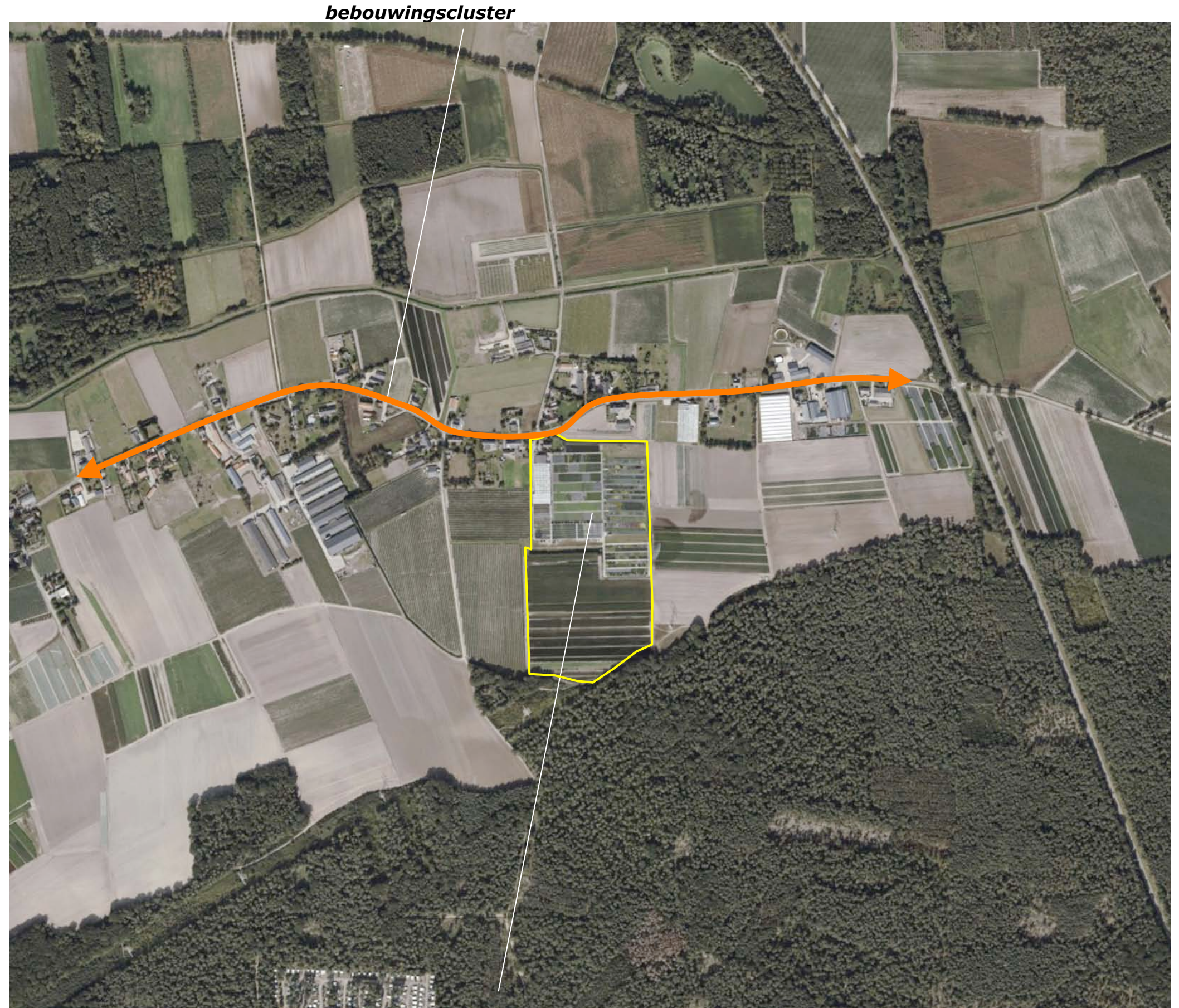


LIGGING

Het plangebied maakt deel uit van een ouder bebouwingslint ten noordoosten van de kern Helden. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1897

In 1897 maakt het plangebied deel uit van een oudere heide-ontginning, een groter complex open bouwland gelegen tussen de lintbebouwing Boven-Eind en de Heldense bossen. Ten noorden van de lintbebouwing bevonden zich gras- en hooiland in het dal van de Kwistbeek. In oostelijke richting bevonden zich gebieden met heide op de overgang van het beekdal naar de bossen. Ten oosten van het plangebied was de ontginning in 1897 nog in volle gang.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een zone met oud bouwland gelegen tussen de oudere lintbebouwing Boven-Eind en de Heldense bossen. Kenmerkend voor de deze context is het navolgende:

- a) Het bebouwde erf wordt van oorsprong omgeven door geschoren hagen, hoogstamfruit en solitaire bomen of bomenrijen.
- b) Het bouwland, de velden worden gekenmerkt door een hoge mate van openheid en diepe doorzichten.

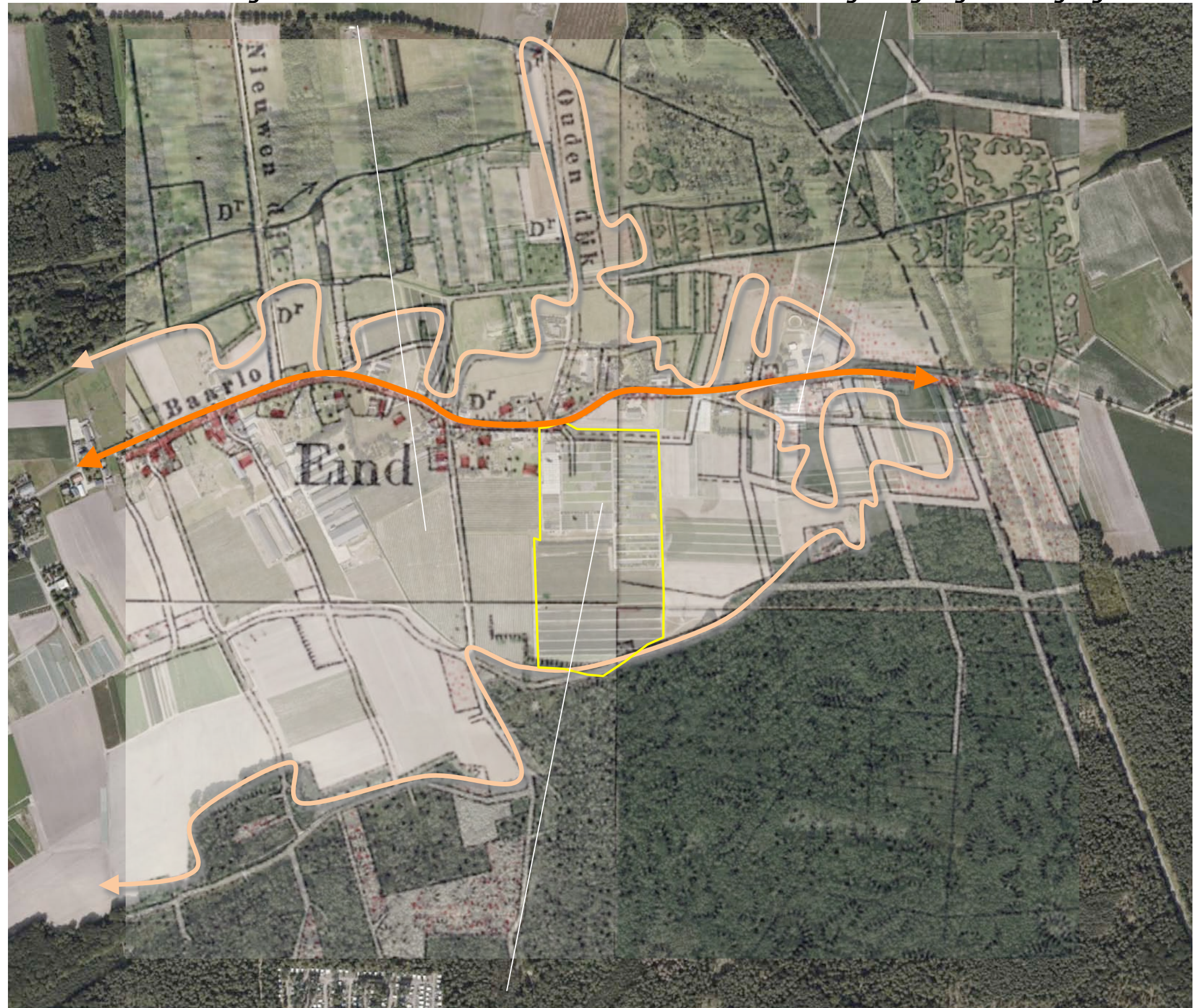
Zie de uitsnede van de top kaart uit 1897 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1897

in 1897 al in gebruik als bouwland

ontginning nog in volle gang



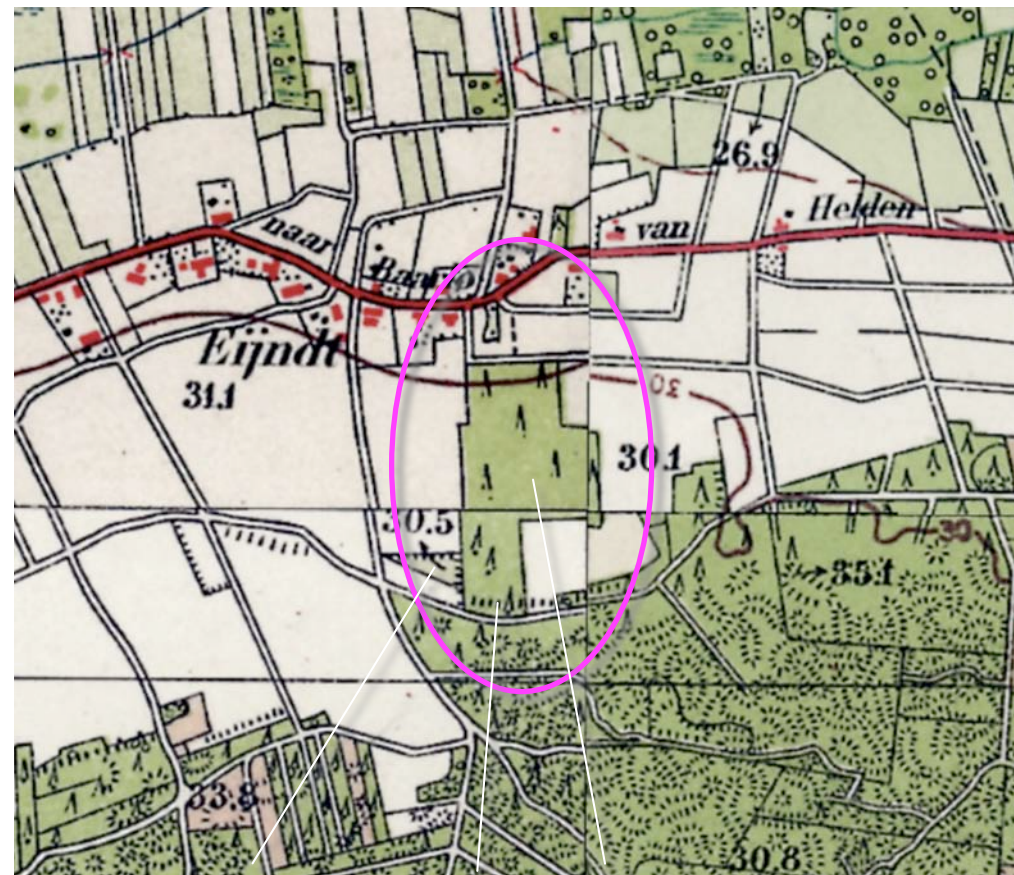
1897 plangebied is onderdeel van een zone met open bouwland gelegen tussen de lintbebouwing en de bossen

HISTORISCHE SCHETS - 1

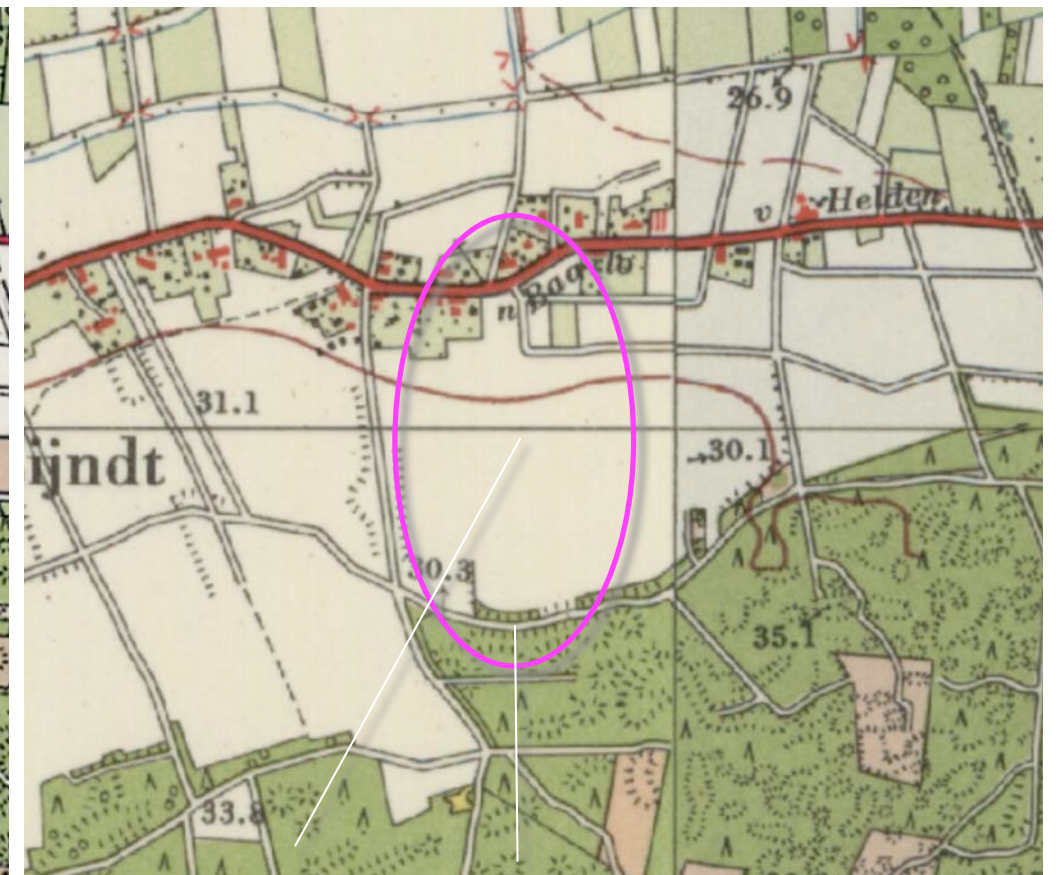
In de eerste helft van de 20ste eeuw werd het plangebied blijkbaar bebost; in 1939 werd het grotendeels als naaldbos gekarteerd. Ten zuidwesten van het plangebied werd een driehoekig perceel afgegraven, aan de bosrand worden steilranden aangeduid. In de navolgende decennia werd het naaldbos weer gerooid; in 1958 werd het plangebied weer als bouwland gekarteerd. Zie de karteringen uit 1939 en 1958 rechtsboven.

In de zestiger en zeventiger jaren wordt het plangebied in essentie als akkerland benut. Aan de noordkant wordt het doorsneden door oost-west gerichte veldwegen. Op de erven in het lint wordt de bebouwing overwegend kleinschalig uitgebreid.

In de tachtiger jaren worden een woning, loods en een kleine kas aan de noordkant van het plangebied gerealiseerd. Aansluitend gelegen deelgebieden worden als teeltvelden of plantage gekarteerd. Op de erven in het bebouwingslint worden in deze periode grotere stallen in het kader van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij gerealiseerd. In oostelijke richting werd de Midden Peelweg gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1967 en 1988 rechtsonder.



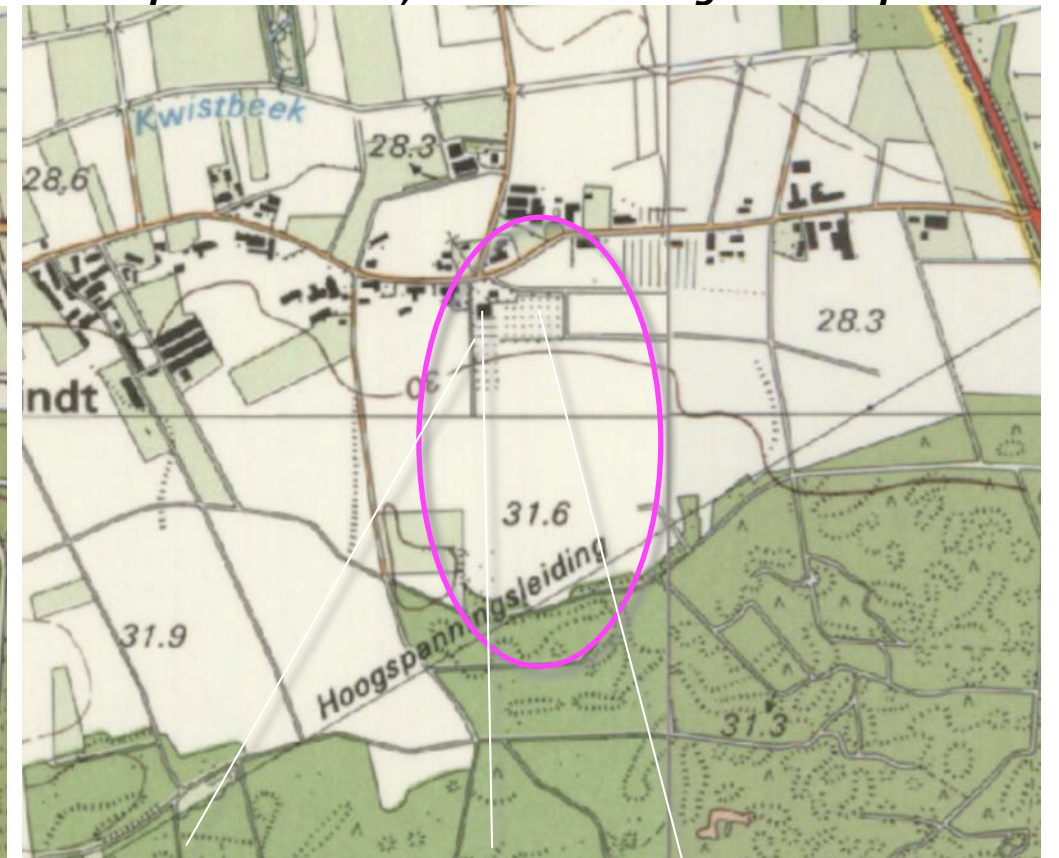
1939 vergraving, steilranden naaldbos



1958 open bouwland, steilranden langs het bospad



1967 akkerland en veldwegen



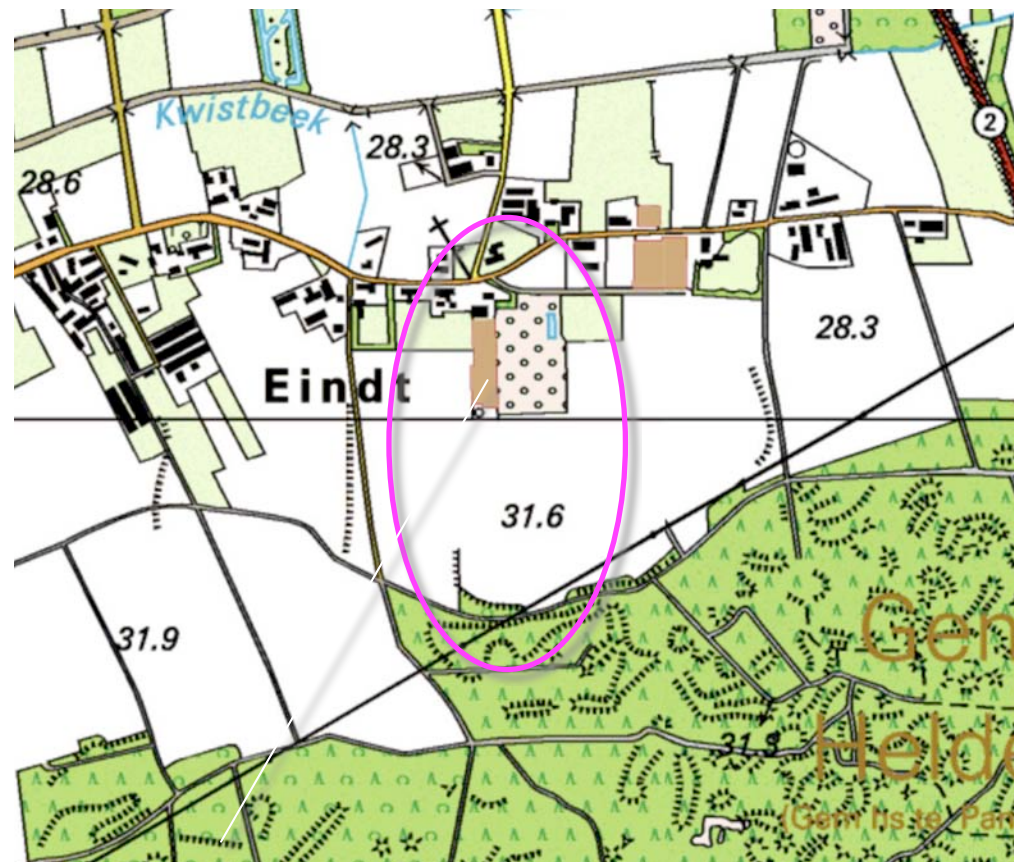
1988 kas, loods en woning, teeltvelden

HISTORISCHE SCHETS - 2

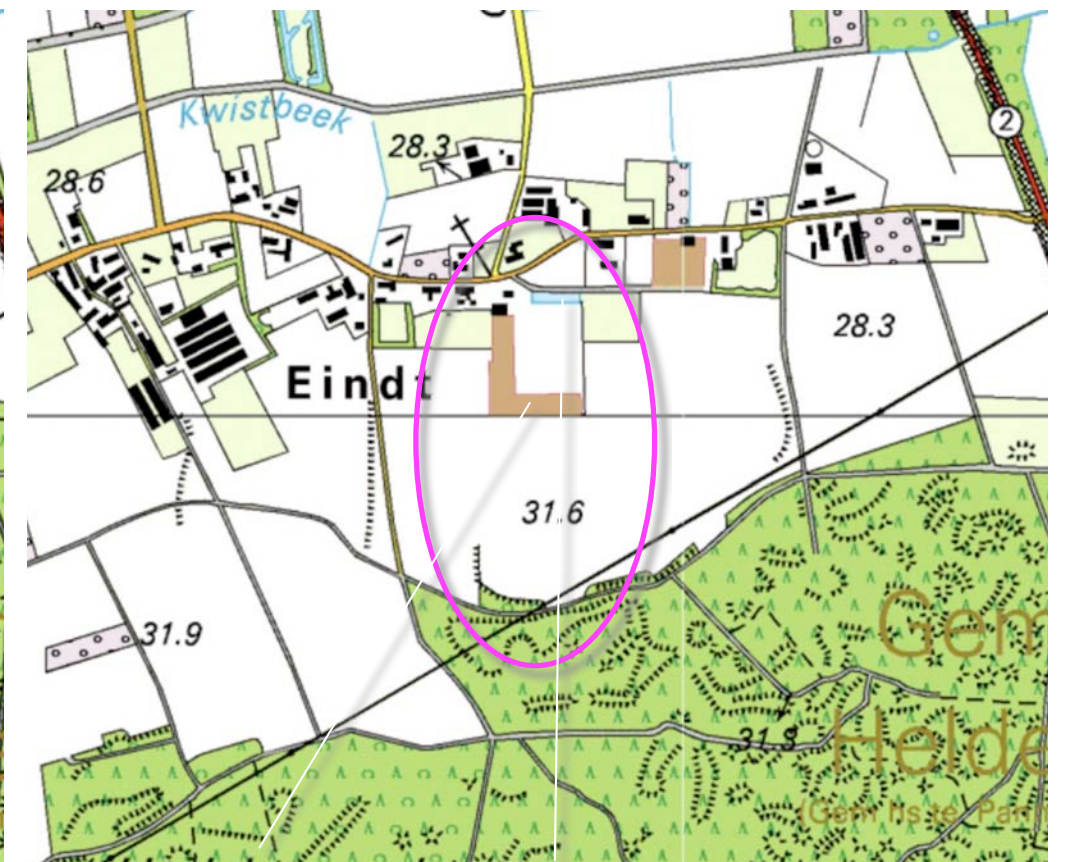
Tegen het einde van de 20ste eeuw wordt de kas in zuidelijke richting uitgebreid, kort daarna in oostelijke richting. Aan de noordkant van het plangebied wordt een bassin gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1998 en 2004 rechtsboven. In de navolgende jaren wordt het gebied ten noorden en oosten van de kas als plantage of intensiever benut teeltveld gekarteerd. Ten zuiden van de kas wordt een strook grasland en een bomenrij aangeduid. In 2019 wordt het gebied ten zuiden en oosten hiervan eveneens als plantage of intensiever benut teeltveld gekarteerd. Op de ten westen gelegen erven in het bebouwingslint wordt nog een uitbreiding van stallen voor intensieve veehouderij gekarteerd. Zie de karteringen uit 2011 en 2019 rechtsonder.

Conclusie

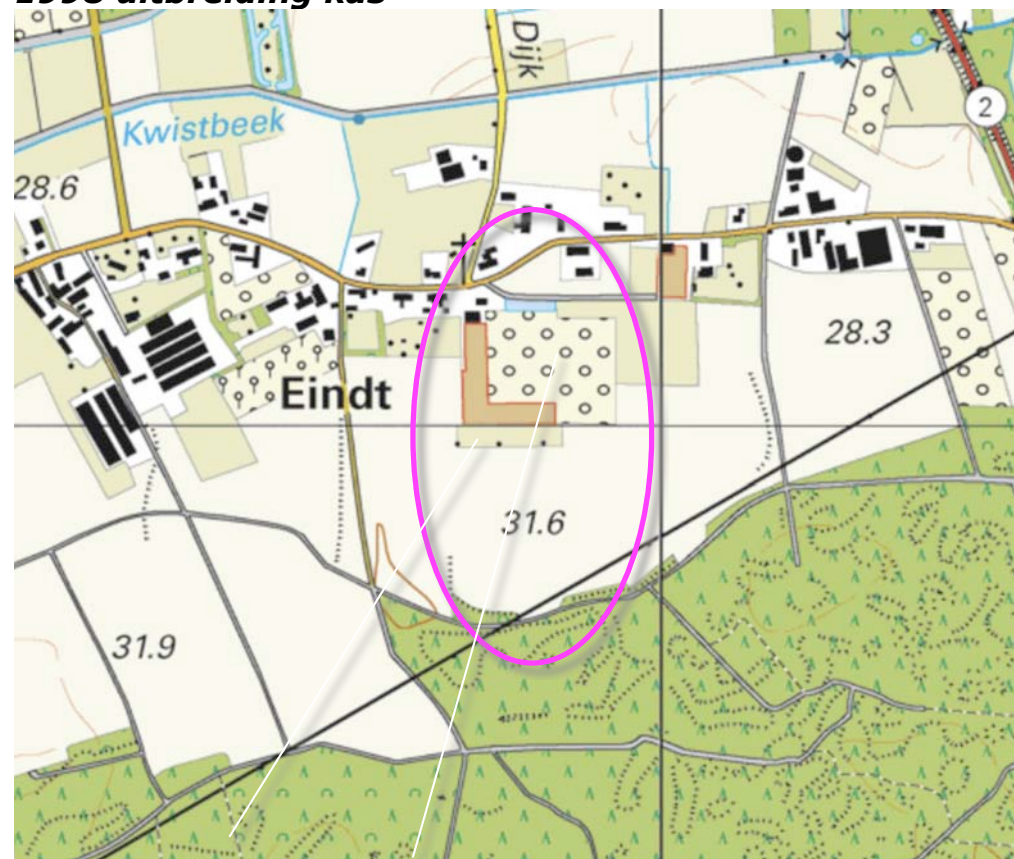
Rond 1900 maakt het plangebied deel uit van een zone met open bouwland. In 1939 wordt het grotendeels als naaldbos gekarteerd. Rond de Tweede Wereldoorlog wordt het bos gerooid en wordt het plangebied weer als bouwland benut. In de tachtiger jaren zijn een intensivering van de veehouderij en van het bodemgebruik te constateren; in het plangebied worden een kas, loods en woning gerealiseerd. In de navolgende decennia worden de teeltvelden uitgebreid tot aan de bosrand.



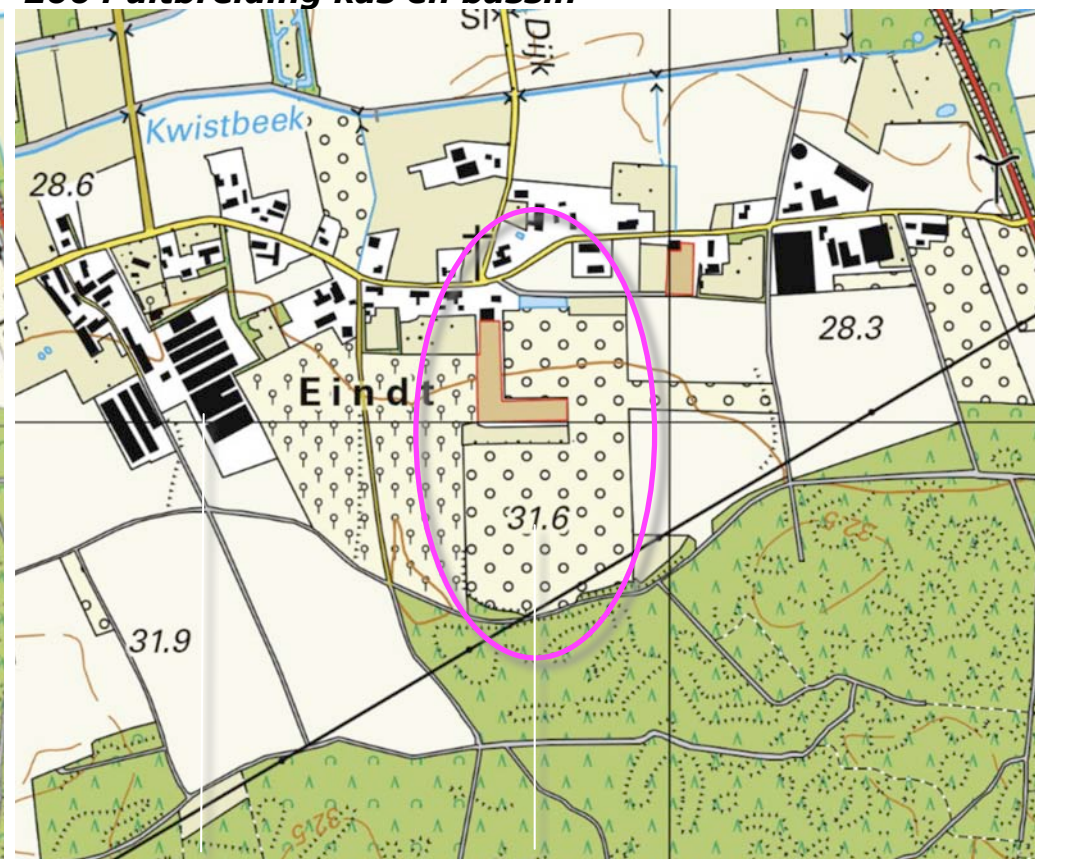
1998 uitbreiding kas



2004 uitbreiding kas en bassin



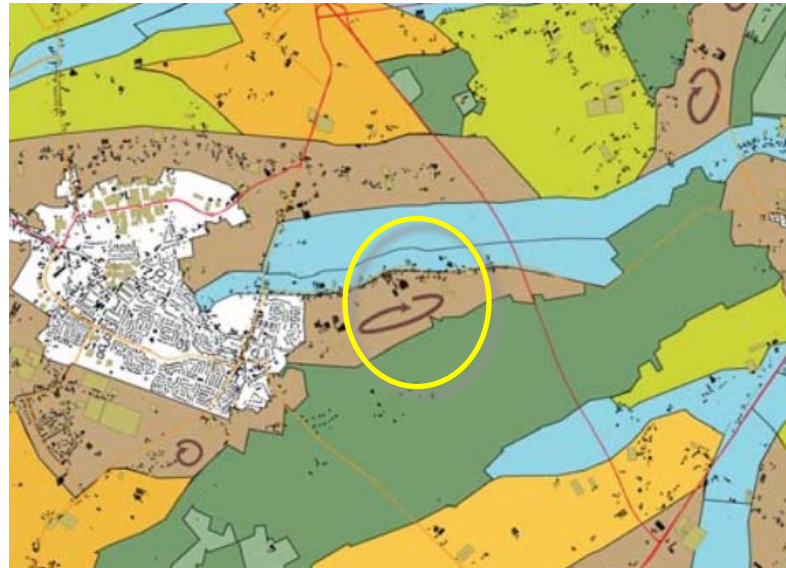
2011 grasveld, plantage



2019 stallen bijgebouwd, plantage uitgebreid

KWALITEITSKADER PEEL EN MAAS

In het kwaliteitskader Peel en Maas wordt de context van het plangebied gerangschikt als oud bouwland. Daarvoor worden de rechts weergegeven handvaten aangereikt.



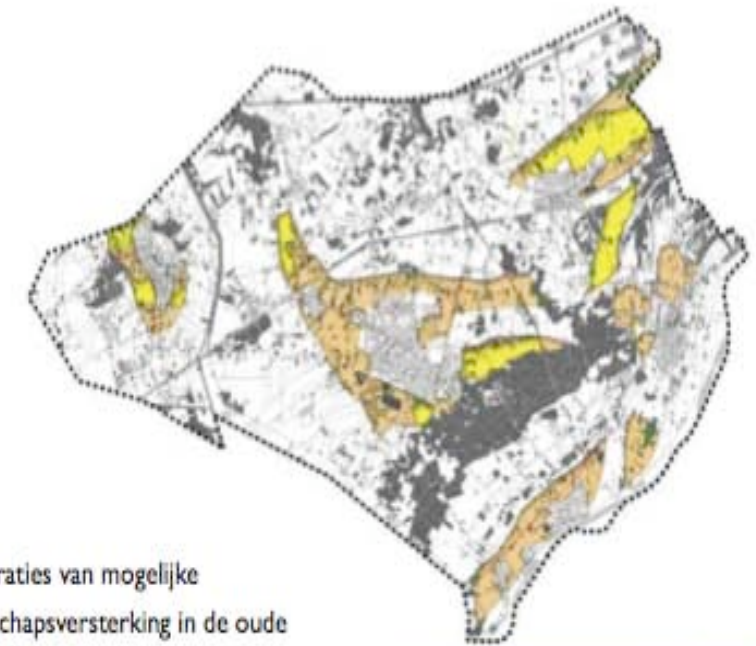
-  oude bouwlanden
-  beekdalen en rivierdal
-  kleinschalige halfopen ontginningslandschappen
-  grootschalige open ontginningslandschappen
-  grootschalige open veenontginningslandschappen
-  bos en natuurgebieden
-  open bolle akkers (als onderdeel van de oude bouwlanden)

Oud bouwland

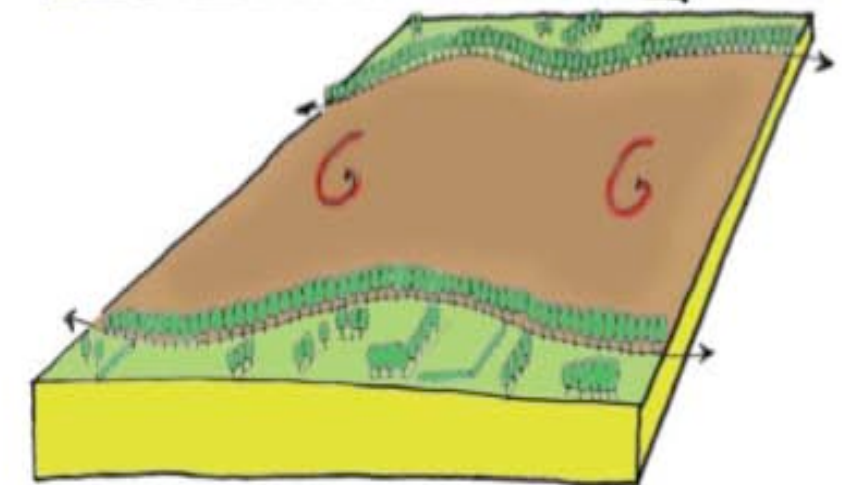
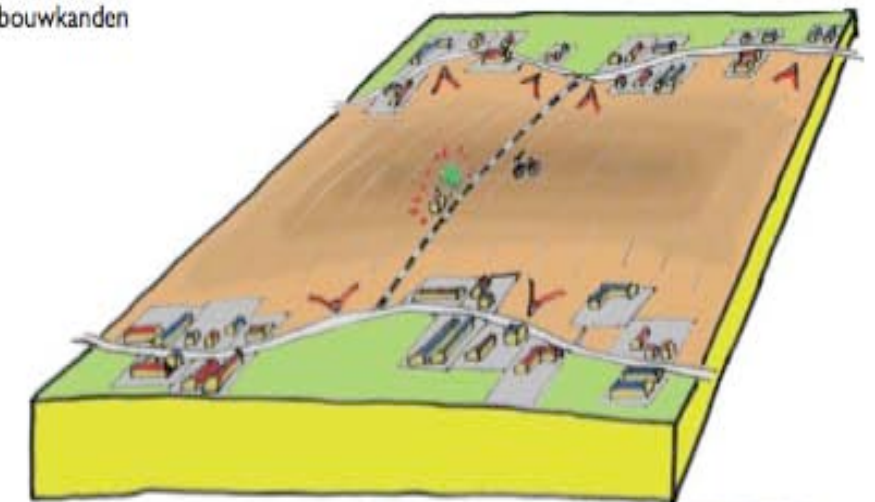
- zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.,
- behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- versterk historische elementen: oude bebouwing, erfonsluitingswegen, (laan)beplantingen,
- versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven,
- werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie,
- voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,
- draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

T.a.v. open bolle akkers

- versterk de openheid van bolle akkers en versterk de randen met beplanting,
- behoud doorzichten vanuit linten naar de open bolle akkers,
- sloop bebouwing op open bolle akkers en storende gebouwen elders op oude bouwlanden,
- maak groene beplante randen langs de essen.



Illustraties van mogelijke
landschapsversterking in de oude
bouwlanden



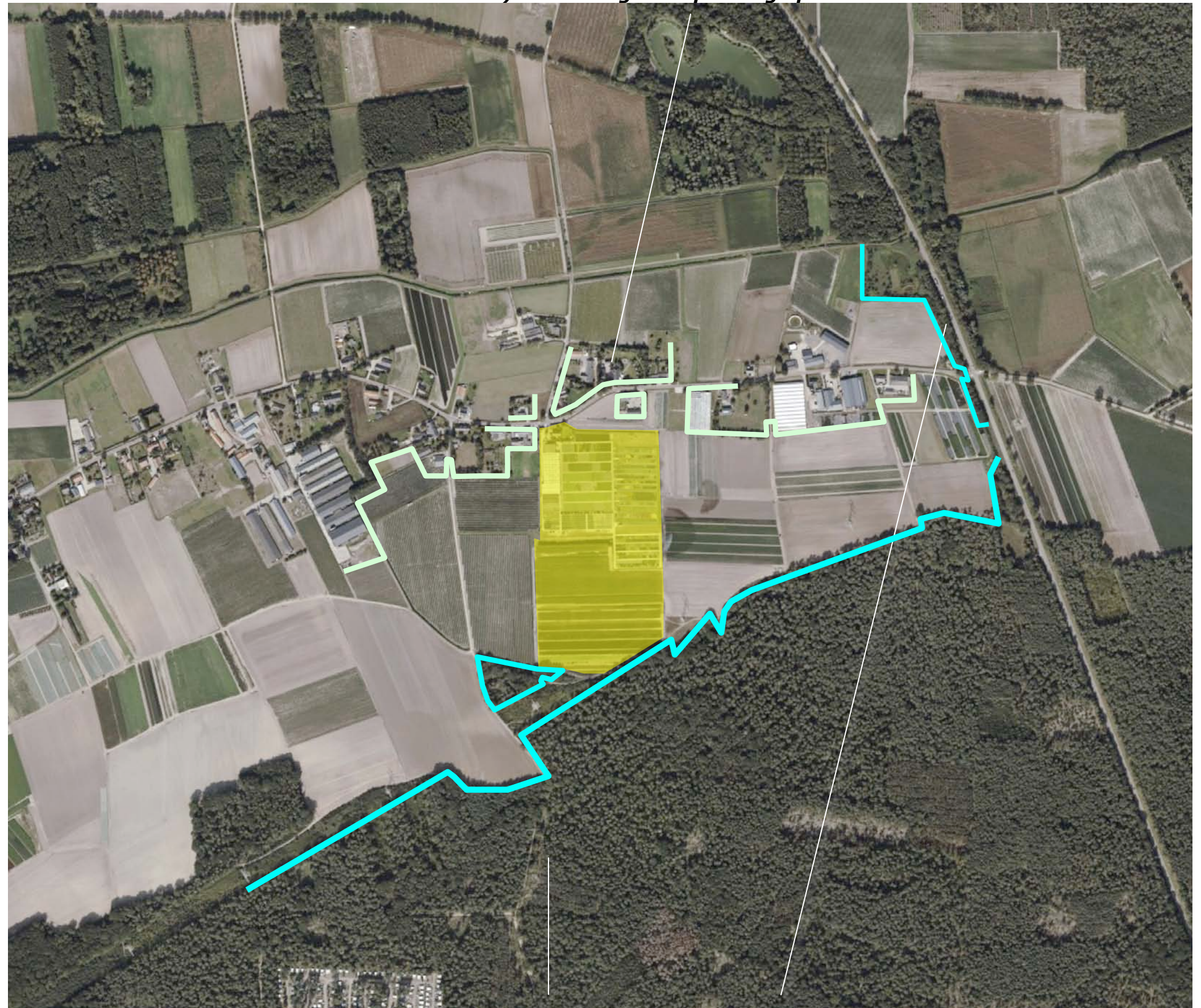
RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door:

- a) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noorden en noordoosten gelegen buurerven,
- b) de opgaande beplanting aan de westkant van de Middenpeelweg en de ten zuiden gelegen Heldense bossen.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven



Heldense bossen en opgaande beplanting langs de Midden Peelweg

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving uit de nabijheid, in doorkijken tijdens de passage over de Baarloseweg en vanaf de aantakking van de Oude Dijk op de Baarloseweg,
- b) de beleving over enige afstand vanaf de ten westen gelegen zandweg; deze wordt in essentie benut door de gebruikers van aanliggende percelen landbouwgrond,
- c) de beleving over grote afstand in een korte doorkijk vanaf de ten oosten gelegen Midden Peelweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

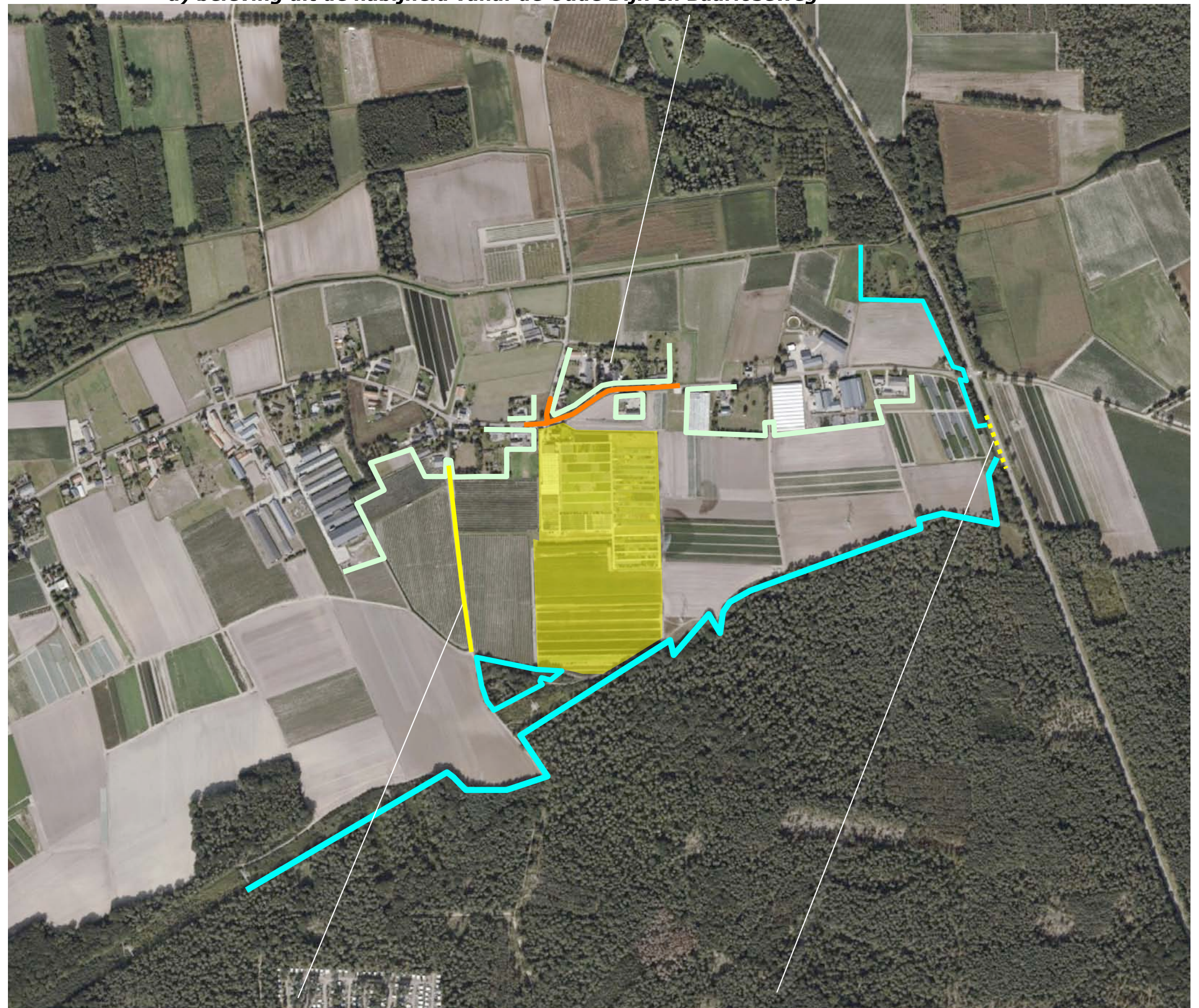
geen zicht

Vanaf het aan de bosrand gelegen, aan twee zijden door beplanting begeleid zandpad zijn niet of nauwelijk doorzichten op het plangebied mogelijk.



het bospad

a) beleving uit de nabijheid vanaf de Oude Dijk en Baarloseweg



b) vanaf de zandweg

c) vanaf de Midden-Peelweg

3D - BAARLOSEWEG

1) Komend uit het oosten wordt het plangebied langere tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de ten oosten gelegen buurerven; na de passage hiervan tonen zich de kassen en de containervelden in een doorkijk.

2) Na de passage van het solitair gelegen buurerf ten noorden van het plangebied is een doorkijk op de kas en de woning uit de nabijheid mogelijk; de kas en woning met omliggende tuin tonen zich een passend kader van beukenhagen.

3+4) Komend uit het westen over de Baarloseweg, uit het noorden via de Oude Dijk zijn doorzichten op de woning, loods en ingang van het bedrijf mogelijk; de gebouwen tonen zich in een bij de kenmerken en sfeer van het bebouwingslint aansluitend kader van hagen en enkele bomen.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) komend uit het oosten; plangebied afgeschermd door het buurerf, de haag vormt een kader



2) nabij het plangebied; het bos vormt en fraai decor, de hagen vormen een passend kader



3+4) komend uit het westen en uit het noorden over de Oude Dijk, de woning en de loods tonen zich...



... als onderdeel van het bebouwingslint in een passend kader van hagen en bomen

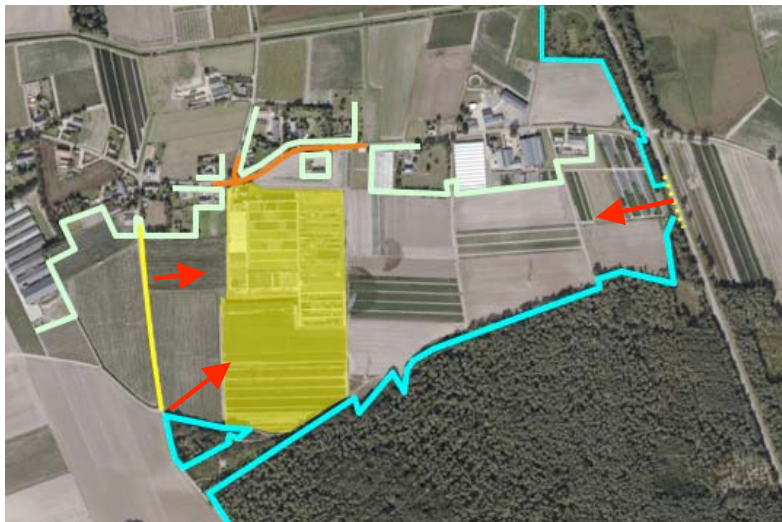
3D - VELDWEG & N277

1) Vanaf de veldweg ten zuidwesten van het plangebied is een zicht op de westkant van het plangebied over grotere afstand mogelijk; de bosbessenplantages in de voorgrond kleuren het beeld.

2) Vanaf de veldweg dicht bij het bebouwingslint, toont zich de kas in het plangebied in een door bos en opgaande beplanting in het bebouwingslint getekend kader.

3) Vanaf de N277 (Midden Peelweg) is een zicht op de oostkant van het plangebied mogelijk; de afstand is zeer groot, de voorgrond is prominent present, het plangebied wordt opgenomen in het decor.

Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt met name waargenomen vanaf de Baarloseweg zelf; daarbij tonen zich de noordkant en delen van de oostkant. Hagen vormen een passend kader, de Heldense bossen vormen een decor. Het plangebied wordt verder over grotere afstand waargenomen vanaf de ten westen gelegen veldweg en over zeer grote afstand in een kortdurende doorkijk van de N277; de plantages en velden in de voorgrond kleuren het beeld.



1) komend uit het zuidwesten; bosbessenplantages in de voorgrond kleuren het beeld



2) dicht bij het bebouwingslint; de kas in relatie tot bos en beplanting en een groene voorgrond



3) vanaf de N277; zicht op de oostkant over zeer grote afstand, het plangebied wordt opgenomen in het decor

KADASTRAAL – 1:2500

Het plangebied omvat de percelen 500, 831 en 832 gelegen in de sectie W van de kadastrale gemeente Helden. Zie de markerings in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende:

- a) De loods met kantoor, kantine, ruimtes voor het verwerken en transportklaar maken van planten en de aansluitend gelegen kas.
- b) De bedrijfswoning en een tuinberging ten oosten hiervan.

Zie de markeringen in de luchtfoto.



ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ten noorden van de loods, ten noordwesten van de woning. De ruimte ten noorden van de loods en ten westen van de woning is grotendeels verhard.

containervelden en teeltvelden

De gebieden ten oosten van de kas zijn in gebruik als containerveld. Ten zuiden van het containerveld gelegen deelgebieden zijn te kenschetsen als vollegronds teeltvelden.

tuin, bassin en huisweitje

De omgeving van de woning is in gebruik als tuin. Ten oosten van de tuin is een bassin gesitueerd. Het van het dak van de kas vrijkomende hemelwater wordt opgeslagen in het bassin en benut voor beregenen of bevloeien van de containervelden. Het gebied ten oosten van het bassin is te kenschetsen als een huisweitje. Dit weitje wordt benut voor de infiltratie van overtollig hemelwater. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

grasstroken en terrassering

Ten zuiden van de kas en ten zuidoosten van de kas zijn stroken als grasland in gebruik; ter hoogte van deze stroken toont het plangebied een terrassering; de kas en de ten oosten hiervan gelegen teeltvelden zijn op een bij het ten noorden gelegen bebouwingslint aansluitend terrasniveau gerealiseerd. Het ten zuidoosten van de kas gelegen containerveld en de teeltvelden ten zuiden van de kas bevinden zich op een hoger gelegen terras.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen:

- a) Geschoren hagen aan de noordkant van het plangebied en rond de tuin; de hagen bestaan in essentie uit beuk, ten westen van de oprit, nabij de ingang bevinden zich hagen bestaande uit taxus.
- b) Een doorgeschoten beukenhaag ten zuiden van de kas; de haag is ongeveer 5 meter hoog.
- c) een stukje bos aan de zuidwestkant van het plangebied.

conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit aan bij de kenmerken van de uit oud bouwland bestaande context en verkeert in goede conditie.

a) geschoren hagen: taxus en beuk

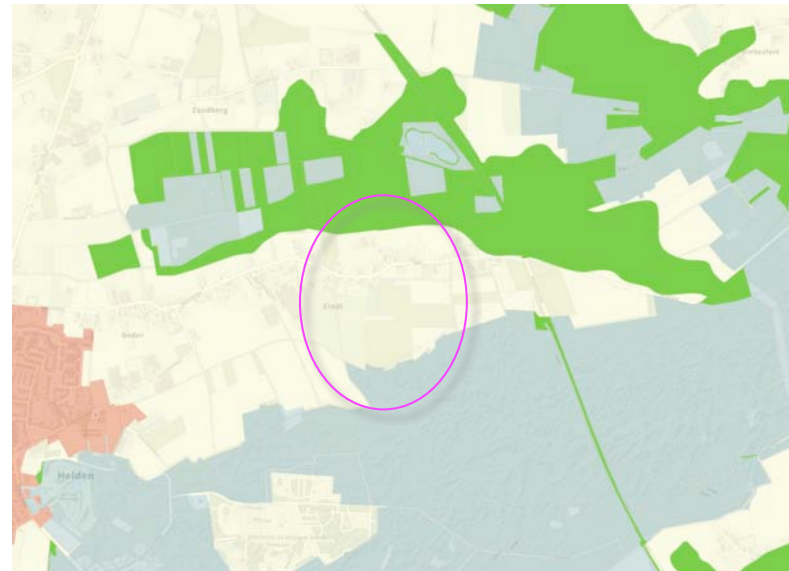


b) doorgeschoten beukenhaag

c) bos

DE HELDENSE BOSSEN

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Heldense bossen. De bossen maken deel uit van het Natuurnetwerk. Zie de uitsnede van de Omgevingsvisie hieronder.



- Bebouwd gebied - landelijke kern
- Bebouwd gebied - stedelijk
- Landelijk gebied - buitengebied
- Landelijk gebied - groenblauwe mantel
- Landelijk gebied - natuurnetwerk
- Natura2000-gebied

leidingenstrook

De bossen en delen van het plangebied zijn gelegen onder een hoogspanningsleiding; ter hoogte van de strook gelden beperkingen voor de hoogte van de beplanting; bomen zijn niet toegestaan.

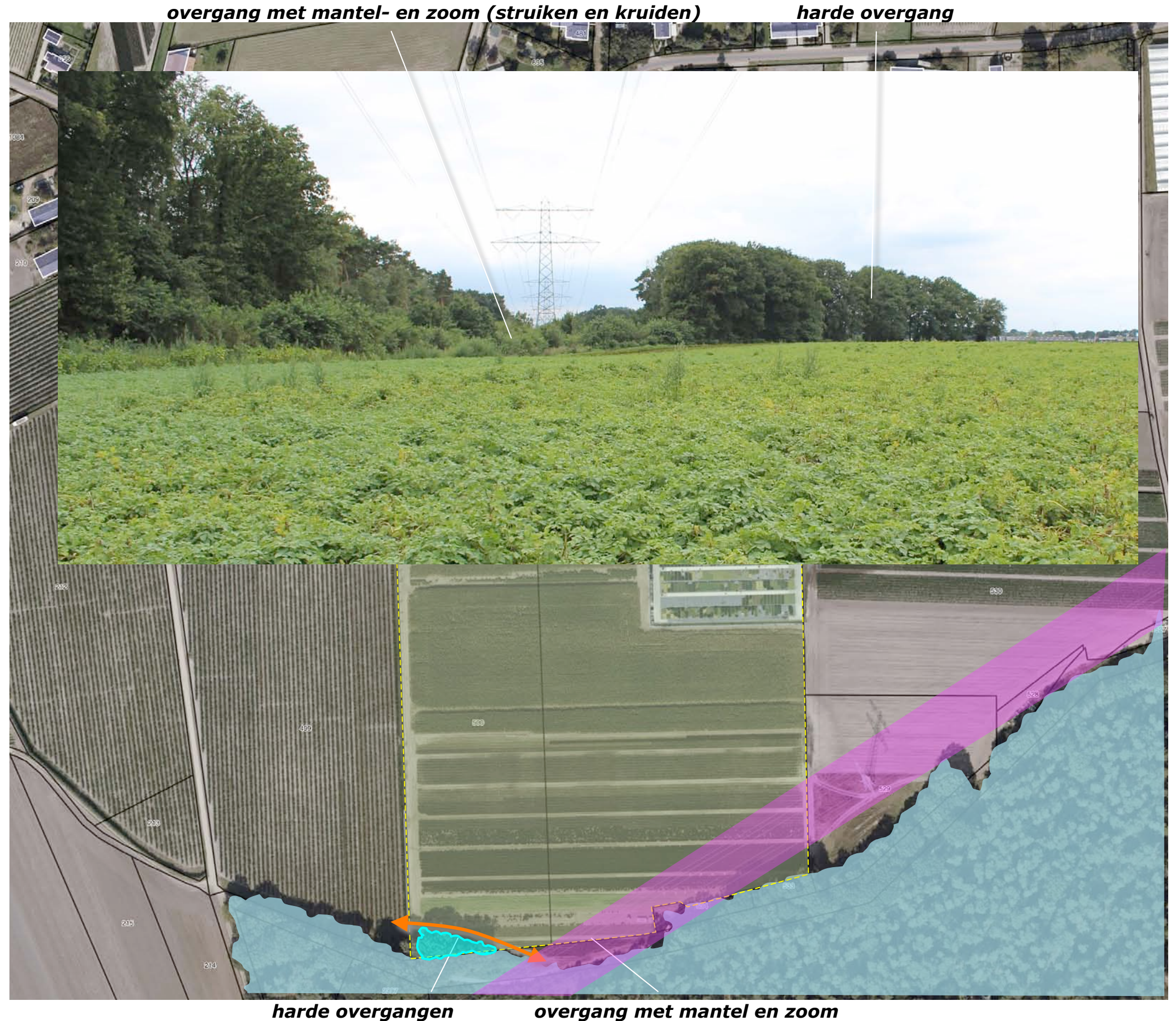


natuurnetwerk

leidingenstrook

KWALITEIT BOSRAND

Ter hoogte van de leidingenstrook verloopt de overgang van de teeltvelden naar het bos via een in ecologisch opzicht waardevolle strook met open struweel en een zoom van kruiden; de zogeheten mantel en zoom. Ten westen van de leidingenstrook verloopt de overgang van het bos naar het akkerland grotendeels 'hard'; hier ontbreken de mantel- en zoomvegetaties (struikgewas en kruidenstroken). Zie de markeringen en de inzet in de luchtfoto rechts.



UITBREIDING

Het is wenselijk de kas en de containervelden uit te breiden. Zie de uitsnede van de door Pijnenburg opgestelde situatieschets hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



situatieschets Pijnenburg

uitbreiding kas en uitbreiding containervelden



BESTEMMINGSWIJZIGING

In het kader van de uitbreiding zullen de contouren van het bestemmingsvlak / bouwvlak worden herzien.



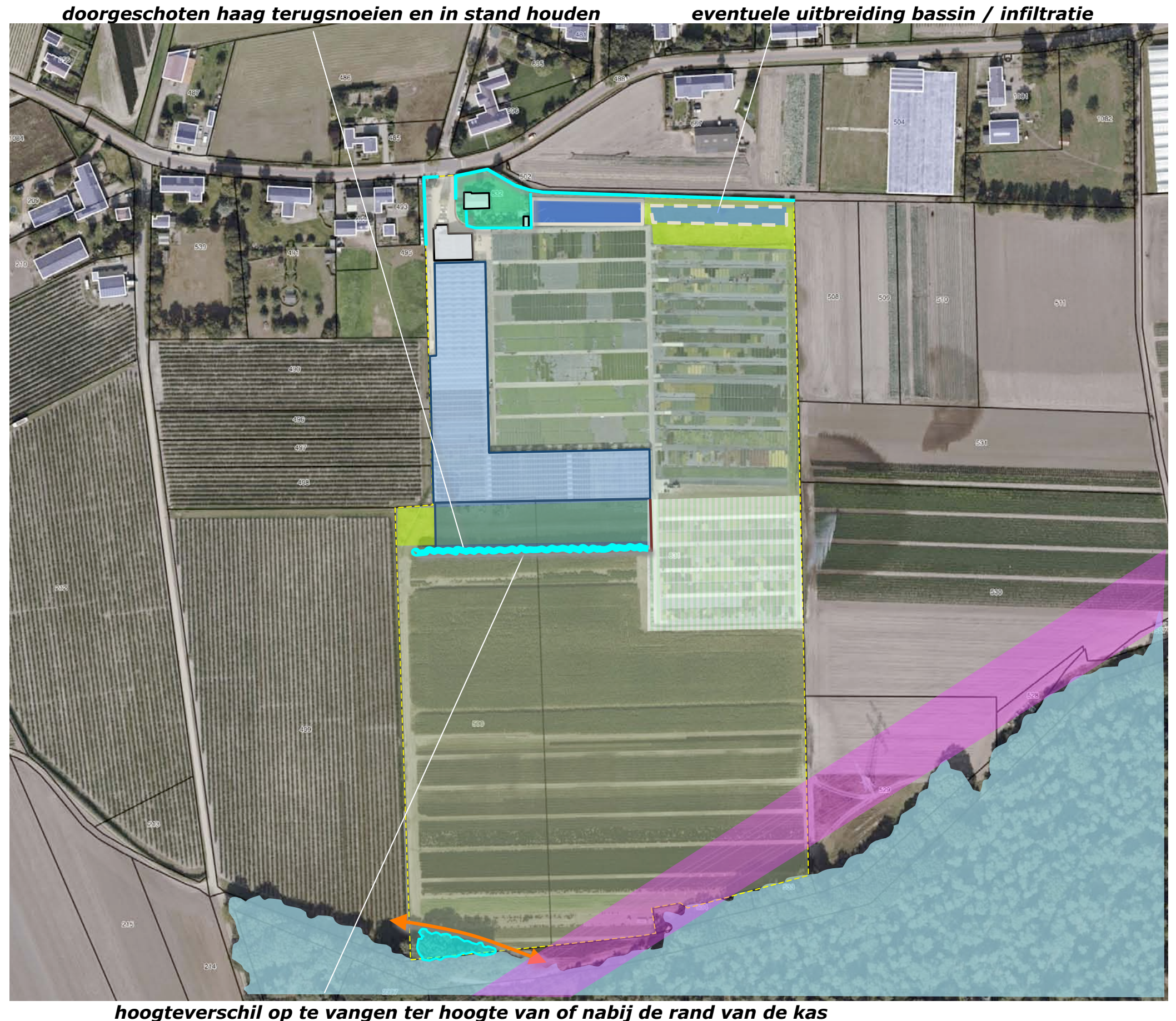
uitbreiding bestemmingsvlak / bouwvlak

ZONERING, ROOIEN & INFILTRATIE

De doorgeschoten haag zal in het kader van de uitbreiding van de kas worden teruggesnoeid. Na de realisatie van de kas zal de haag weer uitschieten. De haag zal in stand worden gehouden op een hoogte van 180-200 cm. De uitbreiding van de kas zal op grond van logistieke aspecten op een bij de aanwezige kas aansluitend niveau worden gerealiseerd. Het ten zuiden gelegen containerveld sluit aan bij het ten zuiden van de huidige kas, hoger dan de kas gelegen maaiveld. Het hoogteverschil tussen kas en containerveld zal ter hoogte van of nabij de kas worden opgevangen.

hergebruik

Het vrijkomende hemelwater zal conform de huidige situatie worden opgevangen in het bassin. Zonodig zal de capaciteit betreffende buffering en infiltratie worden uitgebreid op het infiltratieveld ten oosten van het bassin.



EISEN KWALITEITSKADER

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), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen. Bij iedere ontwikkeling is Basiskwaliteit van toepassing. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij in het landschap ingepast te worden. Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat is tevens Basiskwaliteit plus van toepassing. In deze gevallen er tevens sprake van Aanvullende Kwaliteit.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding. Als basis voor inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit plus.

De Basiskwaliteit heeft een omvang van 10% van het oppervlak van het bouwvlak (15.800 m²), derhalve 1.580 m². De aanvullende kwaliteitsverbetering komt overeen 2.5 x de Basiskwaliteit Plus, oftewel 1.975 m² (15.800 x 2.5 x 0.5). Voor het aanleggen van het containerveld geldt dat er alleen Basiskwaliteit van toepassing is. Het oppervlak aan containerveld dat middels dit plan planologisch mogelijk wordt gemaakt bedraagt 7.200 m², hiervan dient 10% landschappelijk ingepast te worden, oftewel 720 m². De totale benodigde kwaliteitsverbetering komt daarmee uit op 4.275 m² (1580 + 1975 + 720). In euro's uitgedrukt houdt dat in dat elke m² vermenigvuldigd moet worden met 6 euro, oftewel 25.650 euro.



indicatieve aanduiding omvang 4275 m² te realiseren groen

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van het navolgende:
S1 bloem- en besrijk struweel.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

S1 De struikvormers worden aangeplant in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. Het struikgewas wordt 1x per 5-7 jaar voor 50% afgezet.



S1 bloem- en besrijk inheems struikgewas

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts. Conform het voorliggende plan zullen minstens 4275 m2 struweel worden gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die conform het kwaliteitskader mogen worden gesteld.

Code		S1
Omvang bij aanplant		80/100
Plantverband		150x150
Omvang van het element		4275 m2
Acer campestre	veldesdoorn	100
Acer pseudoplatanus	esdoorn	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje	
Alnus glutinosa	zwarte els	
Alnus incana	witte els	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	175
Betula pendula	ruwe berk	
Betula pubescens	zachte berk	
Carpinus betulus	haagbeuk	
Castanea sativa	tamme kastanje	
Cornus mas	kornoelje, gele	125
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	175
Corylus avellana	hazelaar	175
Crateagus monogyna	meidoorn	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	175
Fagus sylvatica	gewone beuk	
Fraxinus excelsior	es	
Juglans regia	okkernoot	
Ligustrum vulgare	liguster	175
Ilex aquifolium	hulst	175
Populus nigra	zwarte populier	
Populus tremula	ratepopulier	
Populus trichocarpa	balsempopulier	
Prunus avium	zoete kers	
Prunus padus	vogelkers	
Prunus spinosa	sleedoorn	
Quercus petraea	wintereik	
Quercus robur	zomereik	
Rhamnus catharticus	wegedoorn	
Rhamnus frangula	vuilboom	175
Robinia pseudoacacia	acacia	
Rosa canina	hondsroos	
Rosa rubiginosa	egellantier roos	175
Sambucus nigra	gewone vlier	
Salix alba	schietwilg	
Salix aurita	geoorde wilg	
Salix caprea	boswilg	
Salix cinerea	grauwe wilg	
Salix fragilis	kraakwilg	
Sorbus aucuparia	lijsterbes	
Tilia cordata	winterlinde	
Tilia platyphyllos	zomerlinde	
Viburnum opulus	gelderse roos	175
Totaal		1800