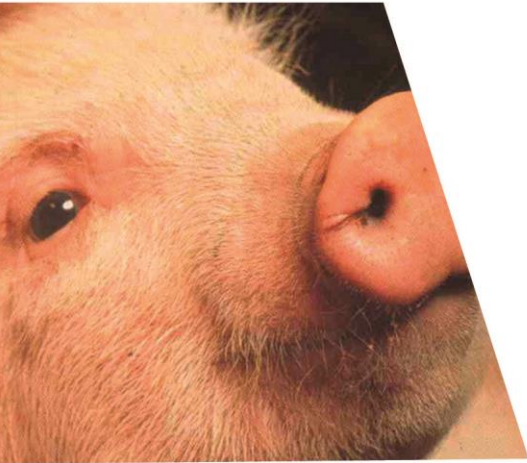
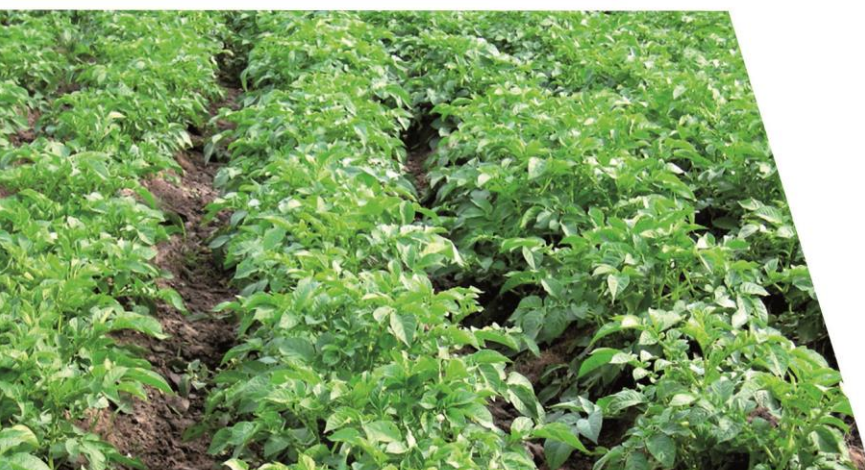
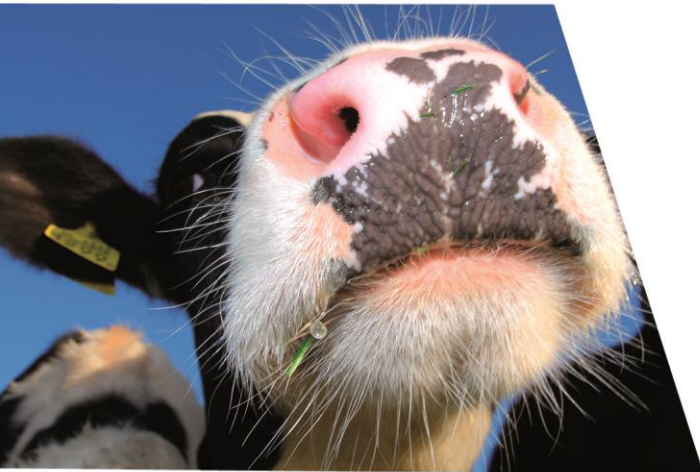




**Landschappelijk inpassingsplan
Baarloseweg 33 te Helden**

24 juli 2024



Landschappelijk inpassingsplan

Baarloseweg 33 te Helden

Adres: Baarloseweg 33 te Helden
Initiatiefnemer: [REDACTED]
Datum: 24 juli 2024
Opgesteld door: [REDACTED] / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Baarloseweg 33 te Helden is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Baarloseweg 33 te Helden. Op deze locatie was in het verleden een agrarisch (tuinbouw)bedrijf gevestigd. Reeds voor geruime tijd is van bedrijfsmatig agrarisch gebruik op deze locatie echter geen sprake meer. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze locatie te gaan verkopen. Omdat de locatie te beperkt van omvang is om nog een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren is de wens ontstaan om voorafgaand aan de verkoop de locatie om te vormen naar de functie wonen.

Eén van de voorwaarden daarbij is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast conform voorwaarden van het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Daarnaast bevat het een uitwerking van de in het structuurplan vastgelegde beleidsuitgangspunten voor wat betreft de aard en omvang van de te leveren tegenprestatie.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B): B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
2. Basiskwaliteit Plus (B+): B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijk inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
3. Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK): Onder andere bij uitbreiding van een solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1.000 m³ is ook AK van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 15,- per m³ extra uitbreiding.

Voor de realisatie van een woonfunctie geldt op basis van het kwaliteitskader de categorie B, oftewel Basiskwaliteit. Basiskwaliteit houdt in dat 10% van het bouwvlak ingepast moet worden. Het functie- en bouwvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlak van **2.350 m²**. Dat leidt tot een inpassingseis van **235 m²**.

Landschap

De locatie aan de Bosakkerweg is volgens het structuurplan Buitengebied gelegen in de zone 'Beekdal / Rivierdal'. De nog herkenbare beekdalen zijn gelegen langs onder andere, in dit geval, de Kwistbeek. De beken hebben een structurerend karakter in het landschap en de occupatie, zo lopen wegenpatronen veelal parallel aan de beken. Door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken niet altijd meer herkenbaar in het landschap aanwezig. De gronden langs de beken werden van oorsprong veelal gebruikt als hooiland of weide. Tegenwoordig is in de beekdalen ook in toenemende mate akkerbouw te vinden. De verkaveling is kleinschalig en veelal lineair en loodrecht op de beek. Op de kavelgrenzen zijn nog steeds houtsingels, heggen en knotbomen te vinden.



Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Baarloseweg 33 Helden (blauw gearceerd) en omgeving.

Voor onderhavig planvoornemen is met name onderstaande beleidsuitspraak relevant:

- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelrand beplantingen langs de kavels en percelen.

Hier zal bij de landschappelijke inpassing van de locatie dan ook rekening mee gehouden worden.

Historie

De locatie is gelegen aan de Baarloseweg in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas op een afstand van circa 1,7 kilometer van de kern Helden. De Baarloseweg is een weg die al voor geruime tijd aanwezig is. Al op topografische kaarten uit 1900 wordt de weg gekarteerd. Destijds (en nog steeds) vormt de weg een verbinding tussen de kernen Helden en Baarlo. Binnen het plangebied wordt pas veel later de eerste bebouwing gekarteerd. Pas op topografische kaarten van 1998 is de 1^e bebouwing zichtbaar (volgens het BAG is de woning echter reeds omstreeks 1989 gebouwd).



Afbeelding 2-3: Uitsnede topografische kaarten 1900 (links) en 1998 (rechts), plangebied rood omcirkeld.

Vanuit historisch oogpunt is de ontwikkeling van het plangebied en de omgeving erg kenmerkend. Ten noorden van het plangebied is het beekdal van de Kwistbeek gelegen, direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied de Baarloseweg. Ten zuiden van de Baarloseweg is vervolgens een intensief akkerbouwmatig in gebruik zijnde gebied gelegen op een bolle akker dat nog weer zuidelijker overgaat in de Heldense bossen. Van 'laag' naar 'hoog' in grofweg 1 kilometer afstand. Daarbij valt ook op dat de meeste bebouwing zich ontwikkeld heeft aan de zuidzijde van de Baarloseweg. Aan de noordzijde van de Baarloseweg bevindt zich aanzienlijk minder bebouwing en is de bebouwing ook minder grootschalig van aard.

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.

Huidige situatie

De huidige situatie binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan kenmerkt zich door een aantal zaken:

- Relatief weinig (opgaande) beplanting langs de Baarloseweg.
- Het groene kader van de Kwistbeek aan de noordzijde van het plangebied.
- Een relatief dichtbebouwd bebouwingslint, met name aan de zuidzijde van de Baarloseweg.
- Een oud schuurtje op het naastgelegen perceel, bijna direct grenzend aan het plangebied.
- De (fruit)boomgaard aan de oostzijde van de woning Baarloseweg 33
- De gemengde beukenhaag aan de voorzijde van het perceel.

In de huidige situatie is op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig met een bijgebouw.



Afbeelding 4: Impressie plangebied komende vanuit oostelijke richting over de Baarloseweg.



Afbeelding 5: Impressie plangebied komende vanuit westelijke richting over de Baarloseweg.

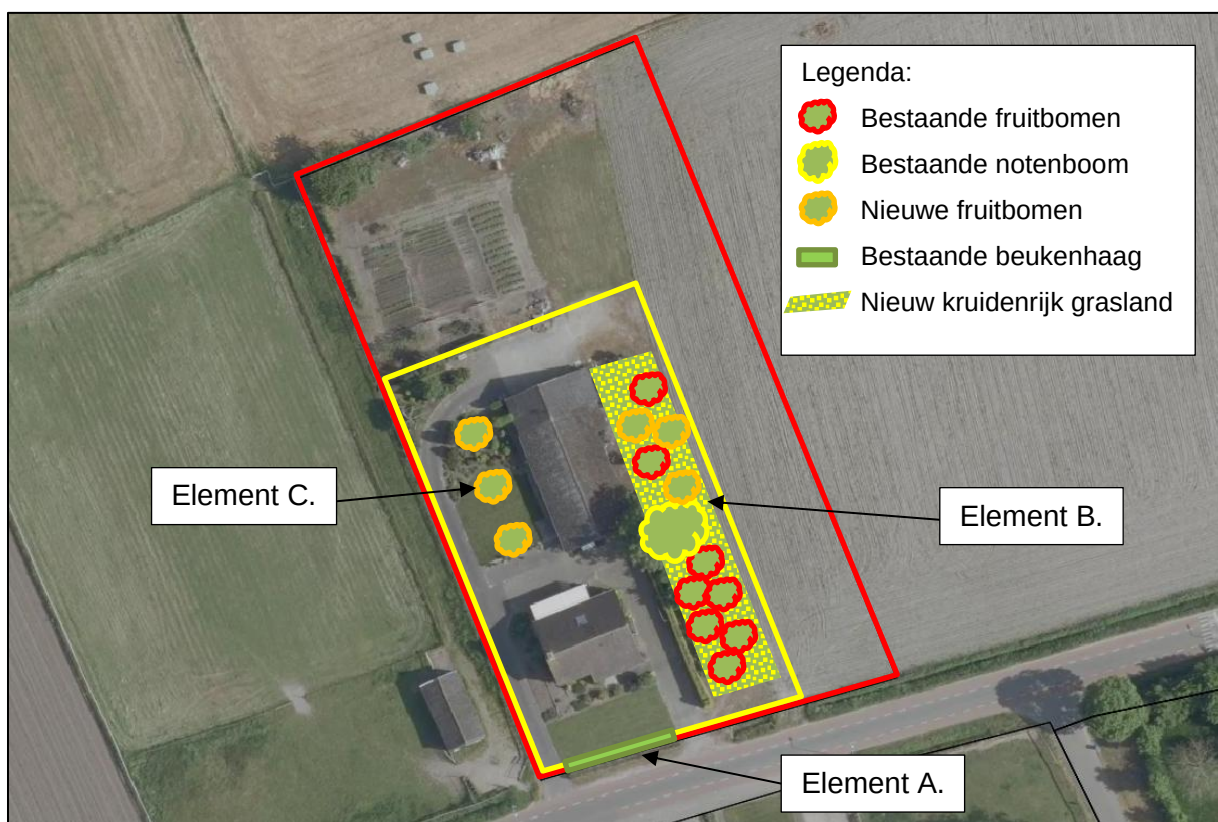
In bovenstaande afbeeldingen is te zien dat de bestaande (fruit)boomgaard het plangebied aan de oostzijde reeds behoorlijk goed inpast in de omgeving. Komende vanuit de westzijde valt het oog met name op het schuurtje op het naastgelegen perceel en het bijgebouw op het eigen perceel. Aan deze kant zou het groen met name ter hoogte van het bijgebouw wat aangevuld mogen worden zodat het bijgebouw ook vanuit deze zijde wat meer aan het oog onttrokken wordt.

Landschappelijke inpassing

Op basis van de bevindingen in de voorgaande paragrafen is tot de volgende landschappelijke inpassingsmaatregelen gekomen:

- A. Behoud van de beukenhaag aan de voorzijde van het perceel
- B. Behoud en aanvullen van de (fruit)boomgaard aan de oostzijde van het perceel
- C. Aanplant van 3 fruitbomen aan de westzijde van het bijgebouw

Het overige bestaande groen bestaat onder andere uit een coniferenhaag en een divers assortiment siergroen. Aangezien dit verder geen inheemse soorten betreffen wordt het overige deel van het bestaande groen bij onderhavig inpassingsplan buiten beschouwing gelaten. In onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing van het perceel schetsmatig weergegeven.



Afbeelding 6 Schetsmatige weergave landschappelijke inpassing

Element A: Bestaande beukenhaag (*Fagus sylvatica*). 16 strekkende meters van afwisselend groene en rode beuk. Hoogte circa 80 cm, breedte circa 50 cm. Beheer: 1 x per jaar te snoeien. Omvang element $16 \times 0.5 = 8 \text{ m}^2$. De haag is bewust laag gehouden in verband met de verkeersveiligheid bij het oprijden en afdraaien vanuit of naar het plangebied vanaf de Baarloseweg.

Element B: Behoud en aanvullen van de bestaande (fruit)boomgaard. De bestaande (fruitboomgaard) aan de oostzijde van het perceel zal behouden blijven. Op de open plaatsen zullen nieuwe fruitbomen aangeplant worden (3 stuks) zodat de boomgaard weer één geheel zal vormen. Soort: 1x kers, 1x peer, 1x appel. Maat bij aanplant 16-18 cm. Onderhoud: buiten opkronen mogen deze bomen uitgroeien tot volwaardige bomen.

Momenteel ligt de grond onder de boomgaard 'braak'. Om een meerwaarde te creëren voor de bestaande fruitboomgaard zal onder deze boomgaard een kruidenrijk grasmengsel ingezaaid worden dat zorgt voor meer diversiteit. In onderstaande tabel is een voorbeeld van de samenstelling van een mengsel weergegeven.

ZAADMENGSEL GRASKRUIDENRAND VOOR ZANDGROND			
Zaaihoeveelheid: 1,5 gr/m ² = 15 kg/ha			
Ned. naam kruiden	Wet. naam kruiden	percentage	een of meerjarig
Margriet (wild)	Leucanthemum vulgare	12,00%	meerjarig
Gewone rolklaver (wild)	Lotus corniculatus	12,00%	meerjarig
St. Janskruid	Hypericum perforatum	3,00%	meerjarig
Knoopkruid (wild)	Centarea jacea	6,00%	meerjarig
Gewoon duizendblad (wild)	Achillea millefolium	8,00%	meerjarig
Incarnaatklaver	Trifolium incarnatum	10,00%	eenjarig
Witte klaver (wild)	Trifolium repens	6,00%	meerjarig
Gel. lupine	Lupinus luteus	10,00%	eenjarig
Boekweit	Fagopyrum esculentum	12,00%	eenjarig
Phacelia	Phacelia tanacetifolia	6,00%	eenjarig
Ned. naam grassen	Wet. Naam grassen		
Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	10,00%	meerjarig

Het beheer van het kruidenrijk grasland bestaat de eerste jaren uit 2 tot 3 keer per jaar maaien en afvoer van gras om te verschrallen, daarna 1x per jaar maaien met afvoer van gras.

De omvang van het element bedraagt $9 \times 50 = 450 \text{ m}^2$.



Afbeelding 7 Impressie bestaande (fruit)boomgaard. De te behouden beukenhaag is uiterst links zichtbaar.

Element C: aanplant van 3 fruitbomen (laagstam) aan de westzijde van het bijgebouw. Soort: 1x kers, 1x peer, 1x appel. Maat bij aanplant 16-18 cm. Onderhoud: buiten opkronen mogen deze bomen uitgroeien tot volwaardige bomen. Omvang element $3 \times 2 = 6 \text{ m}^2$.

De elementen zoals hierboven aangegeven omvatten een gezamenlijk oppervlak van 464 m².

Zoals hierboven berekend geldt er voor onderhavig bestemmingsplan een inpassingseis van 235 m². Middels bovenstaande werkwijze wordt er ruimschoots voldaan aan de vereisten uit het Kwaliteitskader ten aanzien van landschappelijke inpassing.