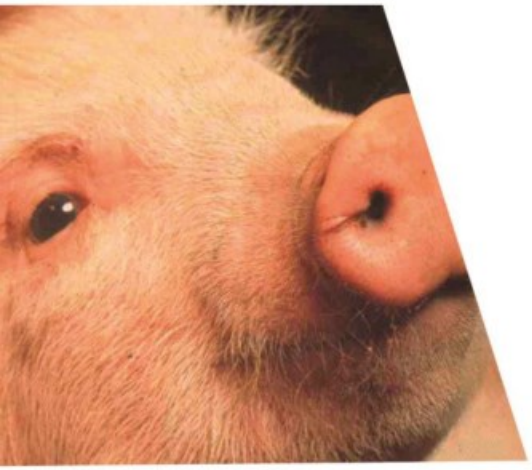
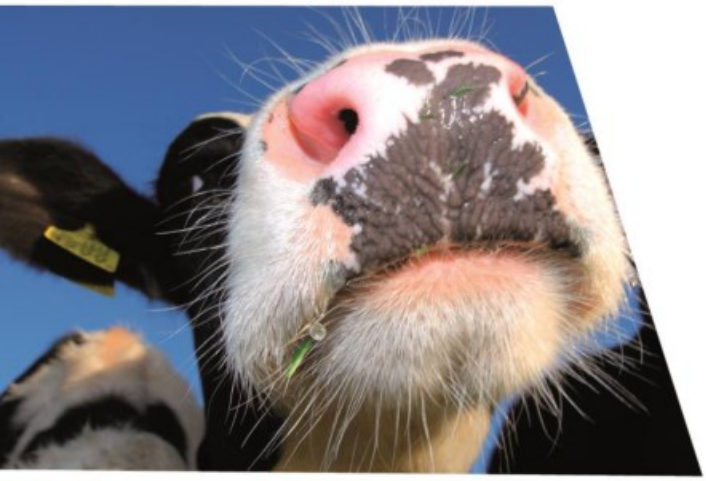
Pijnenburg
agrarisch advies & onroerend goed







Landschappelijk inpassingsplan Heibloemseweg ongenummerd te Panningen

24 maart 2023

Spoorweg 4 | 5963 NJ Horst | T +31 (0)77 398 29 21 | F +31 (0)77 398 68 00
E info@pijnenburgadvies.nl | I www.pijnenburgadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan
Heibloemseweg ongenummerd te Panningen

Adres: **Heibloemseweg ongenummerd te Panningen**
Initiatiefnemer: [redacted]
Datum: **24-03-2023**
Opgesteld door: [redacted] **Adviesbureau Pijnenburg**

Op de locatie Heibloemseweg 14 te Panningen is het agrarische bedrijf van [redacted] gelegen. Voornemen is om een nieuwe woning te bouwen aan de Heibloemseweg tussen de nummers 10 en 14.

De locatie van de nieuwe woning valt planologisch gezien onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24 december 2014. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Om realisatie van het plan mogelijk te maken dient er aan het perceel een woonbestemming toegekend te worden. Hiervoor is bij de gemeente Peel en Maas een principeverzoek ingediend. Bij brief van 15 november 2021 heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven onder voorwaarde te willen meewerken aan het initiatief. Eén van de voorwaarden 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 m^3 is ook AK van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m^3 gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 15,- per m^3 extra uitbreiding.

In het principeverzoek is uitgegaan dat de woning en bijgebouw een gezamenlijke inhoud zouden hebben van 1.500 m3. Inmiddels is duidelijk dat de woning en bijgebouw een inhoud krijgen van maximaal 1.360 m3. In dit inpassingsplan zal derhalve uitgegaan worden van een maximale inhoudsmaat van 1.360 m3.

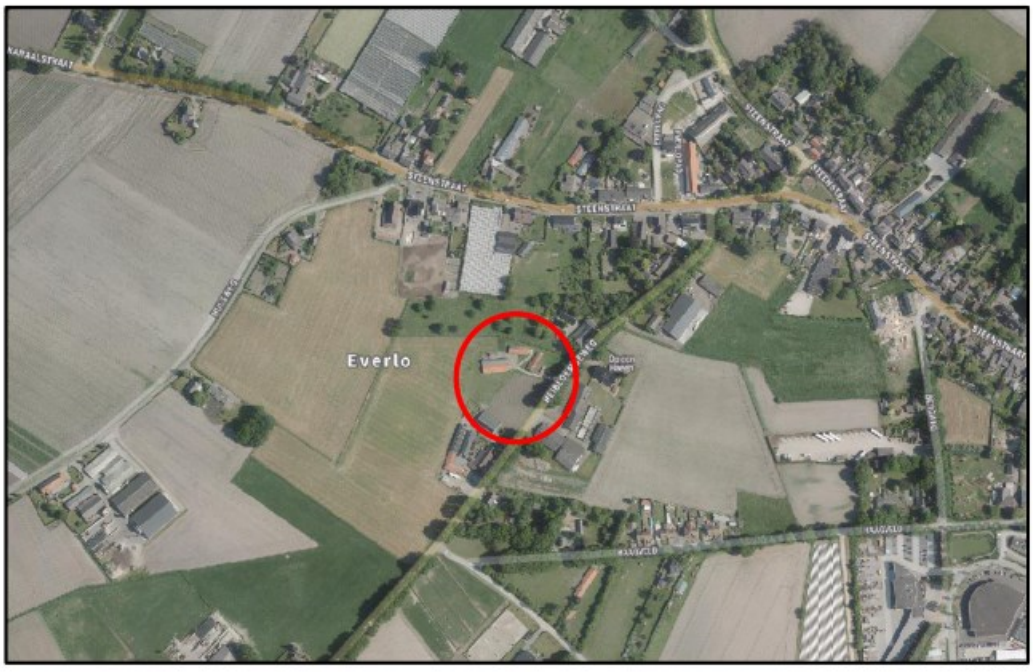
Voor de realisatie van een nieuwe woning geldt op basis van het kwaliteitskader de categorie B+ en AK.

Basiskwaliteit + houdt in dat 10% van het bouwvlak ingepast moet worden. In de oude verdichte besloten bouwlanden geldt dat er voldaan moet worden aan 1 x AK, waarbij de AK 50% omvat van de B+. Het bouwvlak in de beoogde situatie heeft een oppervlak van 40 x 25 meter, oftewel 1.000 m2. Dit houdt in dat de B+ 100 m2 moet bedragen en de AK 50 m2 moet omvatten. Voor de 360 m3 inhoud boven de inhoudsmaat van 1.000 m3 geldt een aanvullende kwaliteitsbijdrage van 15 euro per m3, oftewel 5.400 euro. Dit komt overeen met een oppervlak 900 m2 groen.

De totale inpassingseis komt daarmee uit op 1050 m2 (100 + 50 + 900).

Landschap

De locatie aan de Heibloemseweg is volgens het structuurplan Buitengebied gelegen in de zone ‘oude verdichte besloten bouwlanden’. De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu intensief gebuikt voor allerlei soorten functies. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling. Ook hebben de wegen een onregelmatig patroon.



Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Heibloemseweg, ten westen van de kern Panningen. Duidelijk te zien is de onregelmatige verkaveling en onregelmatig wegenpatroon.

Historie

Van oorsprong ligt de locatie aan het einde van het gehucht “Everlo”. Op onderstaande afbeelding uit 1900 is op de locatie wat nu Heibloemseweg 14 is, zeer kleinschalig bebouwing waar te nemen. Het perceel waar de woning beoogd is, was destijds onbebouwd.



Afbeelding: kaart van 1900

Pas veel later, zie afbeelding hieronder, rond 1950 is de bestaande boerderij voor het eerst op de kaarten waar te nemen. De beoogde locatie van de woning is nog steeds onbebouwd. Rond deze periode is voor het eerst de kleinschalige bebouwing ten noorden van de nieuwe woning te zien. Deze bebouwing zal gesloopt worden als onderdeel van het bestemmingsplan.



Afbeelding: situatie van rond 1950

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

Het huidige beeld van de omgeving van de Heibloemseweg heeft een aantal hoofdkenmerken:

- Wegbeplanting in de vorm van eiken langs de Heibloemseweg.
- Relatief gezien (behoudens tuinen) weinig tot geen beplanting in de gebieden Heibloemseweg-Hulsweg en Heibloemseweg-Bergweg. Deze gebieden zijn te beschouwen als open bouwlanden.
- Verschil in hoogte tussen niveau Heibloemseweg (laag) en niveau Hulsweg (hoog) mede gezien afgravingen in het verleden.

In de huidige situatie is binnen het plangebied geen beplanting aanwezig. De locatie waar de woning gebouwd gaat worden is op dit moment in gebruik voor de teelt van kerstdennen. Voorheen is het veelal in gebruik geweest als grasland ten behoeve van het houden van schapen.



Afbeelding: locatie te bouwen woning

Ten oosten van de nieuw te bouwen woning zijn een aantal gebouwen aanwezig die tot op heden gebruikt zijn ten dienste van het agrarische bedrijf. Hieronder zijn een tweetal afbeeldingen weergegeven. Deze zullen als onderdeel van dit bestemmingsplan gesloopt worden. In totaal zal er op deze locatie 702 m2 aan bebouwing gesloopt worden. (Tijdens de bouwfase zal het grootste gebouw behouden blijven als opslag voor bouwmaterialen en gereedschappen). Na afronding bouw zal ook dit gebouw gesloopt worden.



Afbeelding: aanwezige bebouwing die gesloopt zal worden.



Afbeelding: aanwezige bebouwing die gesloopt zal worden.

Als gevolg van onderhavig plan zal er op de Baarloseweg 54 in Helden op termijn een woning gesloopt worden en de bijbehorende gebouwen. Dit vormt ook een vorm van kwaliteitsverbetering. In dit plan zal dit verder buiten beschouwing worden gelaten.

Plan bouw woning met bijgebouw

Op de locatie zal een nieuwe woning gebouwd worden met een bijgebouw. Het zal gaan om een modern type woning bestaand uit één bouwlaag die daarmee ook direct levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Het bijgebouw zal een relatief groot oppervlak krijgen ten opzichte van de woning. Het totaal zal een inhoud krijgen van niet meer dan 1.360 m3. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Hieronder wordt een impressie gegeven van de beoogde woning.





Afbeeldingen: imnprssie te bouwen woning

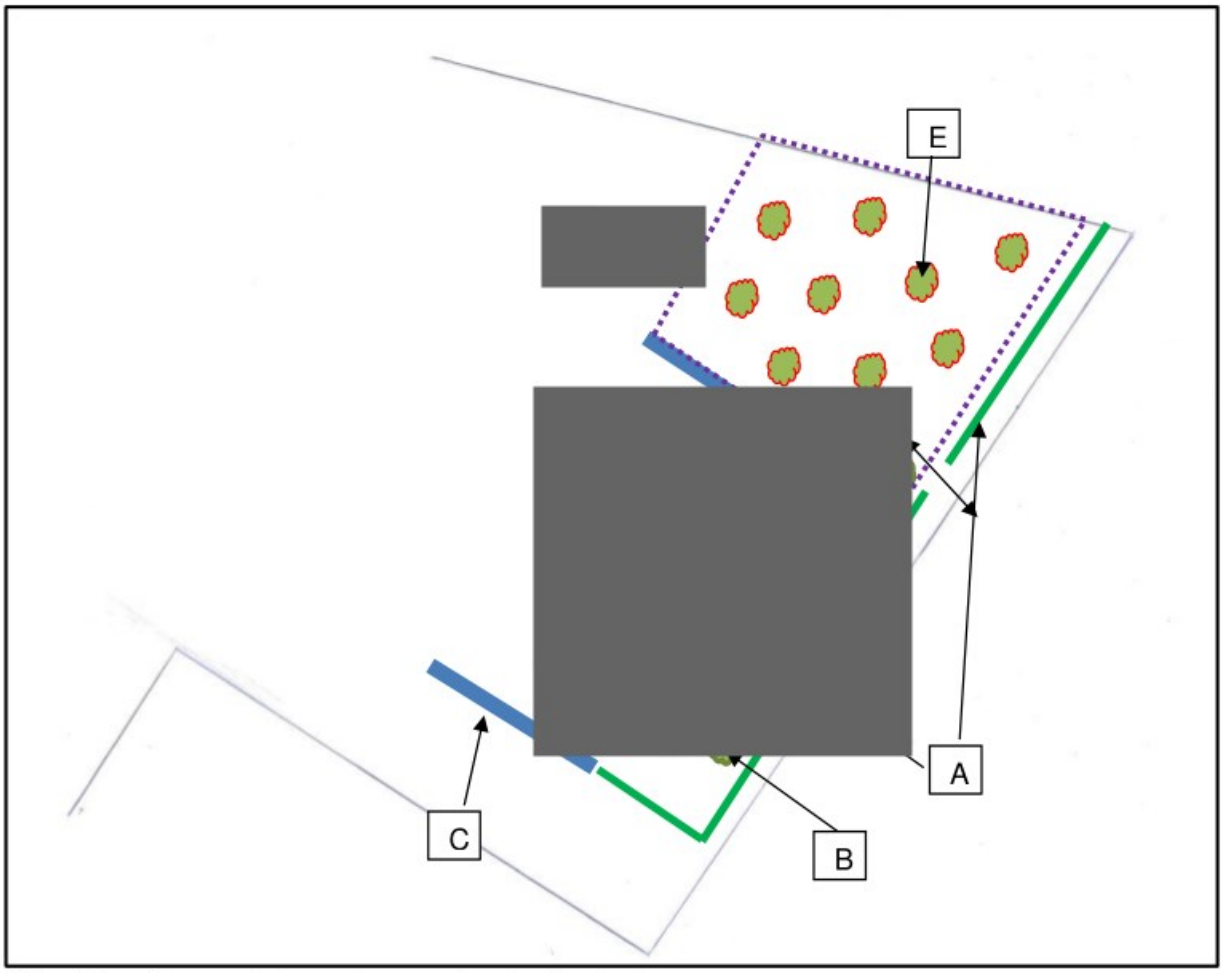
Het perceel waarop de woning en het bijgebouw gerealiseerd worden heeft een frontbreedte van ca. 92 meter. Globaal gezien wordt de bebouwing in het midden van dit perceel opgericht. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldaan aan de milieuzonering die benodigd is ten opzichte van de agrarische bestemmingen aan de Heibloemseweg 10 en 14.



Afbeelding: globale situering woning met bijgebouw op perceel.

Landschappelijke inpassing

Aangezien er op dit moment geen beplanting op het perceel aanwezig is zal alle beplanting nieuw zijn. In de afbeelding hieronder is de beoogde inrichting van het perceel aangegeven.



Afbeelding 4 impressie inpassingsmaatregelen beukenhaag

Element A: beukenhagen (Fagus sylvatica) aan straatzijde en voorerf. 72 strekkende meters. Hoogte in eindbeeld 100 - 120 cm, breedte 50 - 60 cm. Maat bij aanplant 60-80 cm. Beheer: 1 x per jaar te snoeien. Omvang element 72 x 0.5 = 36 m2.

Aan de zijde van het fruitbomenweitje zal een houten poort gemaakt worden om het perceel vanuit de weg toegankelijk te houden.

Element B: in het voorerf zullen een viertal lindes (Tilia cordata) geplant worden. Maat bij aanplant 14 - 16 cm. Buiten opkroning hebben deze bomen weinig onderhoud nodig. Omvang element: 4 x 2 = 8 m2.

Element C: Beukenhagen (Fagus sylvatica) in het verlengde van het voorerf. lengte 40 strekkende meters. Hoogte in eindbeeld 180 - 200 cm, breedte ca. 1 meter. Maat bij aanplant 60 - 80 cm. Beheer: 1 x per jaar te snoeien. Omvang element 40 x 0.5 = 20 m2.

Element D: weitje met fruitboomgaard (1.050 m2).
Tussen de nieuwe bebouwing en de locatie Heibloemseweg 10 resteert een strook grond. Deze kan ingericht worden als een wei met kruidenrijk gras met daarin een aantal fruitbomen.



De wei heeft een oppervlak van 1.050 m2. Deze zal ingezaaid worden met een kruidenrijk gras (voorbeeld samenstelling tabel hieronder).

ZAADMENGSEL GRASKRUIDENRAND VOOR ZANDGROND

Zaaihoeveelheid: 1,5 gr/m2 = 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~~	~~15,00%~~	~~eenjarig~~
Witte klaver (wild)	Trifolium repens	6,00%	meerjarig
~~Gele lupine~~	~~Lupinus luteus~~	~~16,00%~~	~~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 is in de eerste jaren 2 tot 3 keer per jaar maaien en afvoer van gras om te verschralen, daarna 1 x pr jaar maaien met afvoer van gras en maximaal 1 keer per jaar kortdurend begrazen door schapen. (in elk geval geen jaarrond beweiding). Bij begrazing moeten de bomen beschermd worden met een boomkorf.

Element E: fruitbomen als onderdeel van element D. 9 stuks aan te planten (18 m2). Soorten: kers, peer, appel, noot. Maat bij aanplant 16-18. Onderhoud: buiten opkronen kunnen deze bomen uitgroeien tot volwaardige bomen.

Verder is op te merken dat:

1. Het hemelwater opgevangen en geïnfiltreerd zal worden via te plaatsen infiltratiekratten in de bodem. Er zullen daarom geen poelen, vijvers of sloten aangelegd worden.
2. De tuin rondom de woning verder naar eigen inzicht ingericht zal worden. Met onderhavige inpassing wordt een duidelijk groenkader op het terrein gecreëerd.
3. De oostelijke perceelsgrens is al voorzien van een hoge haag op terrein buren. Hier direct langs nog een haag plaats voegt landschappelijk gezien niets toe. Daarom is hier niet voor gekozen.
4. Initiatiefnemers vinden het erg belangrijk om straks vanuit de nieuwe woning en tuin/terras zicht te hebben op het achterliggende gebied (noordwestzijde). Het eigen terrein betreft grasland dat beweid wordt door schapen. In de definitieve inrichting van de tuin zal hier beplanting worden aangelegd, deze is in dit plan niet opgenomen.

De elementen zoals hierboven aangegeven omvatten een gezamenlijk oppervlak van 1.132 m2. Daarnaast wordt er op de locatie 702 m2 aan gebouwen gesloopt op deze locatie en wordt er gesloopt op de locatie Baarloseweg 54 te Helden.

Zoals hierboven berekend geld er voor onderhavig bestemmingsplan een inpassingseis van 1.080 m2. Middels bovenstaande werkwijze wordt er voldaan aan de vereisten uit het Kwaliteitskader ten aanzien van landschappelijke inpassing.