

MEMO LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN SCHEIDINGSWEG 14 TE ELL

Datum: 9 mei 2023
Betreft: Landschappelijk inpassingsplan Scheidingsweg 14 te Ell
Project: M210868

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van en woonachtig op de locatie Scheidingsweg 14 te Ell met achterliggende gronden. Deze locatie betreft een agrarische bedrijfslocatie waar al enige tijd geen agrarisch bedrijf meer wordt geëxploiteerd. De locatie is te klein om toekomstbestendig een agrarisch bedrijf te exploiteren. Initiatiefnemer heeft de locatie dan ook aangekocht met als doel hier te gaan wonen. Derhalve is omvorming van de agrarische bestemming in een woonbestemming vereist. Sloop van oude bebouwing en verhardingen is onderdeel van het planvoornemen.

Onderhavig planvoornemen betreft een ingreep in het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie. De te bouwen nieuwe gebouwen dienen, voor zover mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. Dit is een eis die voortvloeit uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Ligging locatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Ell nabij de A2 en het kanaal Wessem-Nederweert in het buitengebied van Ell. Het plangebied Scheidingsweg 14 te Ell is kadastraal bekend als gemeente Hunsel, sectie N, nummers 405 en 406 (ged.).



Luchtfoto met aanduiding plangebied Scheidingsweg 14 te Ell

Landschappelijke analyse

Het landschap wordt hierna beschreven aan de hand van het 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg'.

Door insnijding van de onder andere de Rijdtbeek en een aantal kleinere beken in het zandlandschap ter plekke, zijn terrassen ontstaan. Onderhavige locatie ligt op een van deze terrassen, ingeklemd tussen de beekdalen. Ter plekke is sprake van nature natte grond en is door langdurig agrarisch gebruik een dikke eerdlaag ontstaan. De gronden ter plekke zijn pas na 1900 grootschalig ontgonnen en zijn herkenbaar aan de regelmatige blokverkaveling. Door de bestaande bebouwing en groenelementen is sprake van een besloten tot halfopen landschap.

LKM in relatie tot planvoornemen

Onderhavig planvoornemen betreft een ingreep in het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie. Daarom is in beginsel het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. Voorliggend voornemen kan worden geschaard onder de module 'Overige (bebouwde) functies'. Binnen deze module is geen vastgestelde kwaliteitsbijdrage van toepassing maar is sprake van maatwerk. Bij voorliggend planvoornemen is geen sprake van het toevoegen van bebouwing en/of verharding, maar wordt een voormalige agrarisch bedrijf herbestemd tot 'Wonen' en worden de overbodige bedrijfsbebouwing en verharding gesaneerd. Door de sloop wordt een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten beoogd. Daarmee wordt voldaan aan het LKM.

Maatregelen landschappelijk inpassingsplan

Momenteel is ter plekke een agrarisch bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van ongeveer 8.975 m². In de beoogde situatie wordt een gedeelte hiervan met de (bestaande bedrijfs)woning herbestemd tot 'Wonen'. Ter plekke wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte van ongeveer 4.035 m² beoogd. Binnen de woonbestemming komt naast het hoofdgebouw een berging, garage en een moestuin. Tevens wordt tijdens de verbouwingswerkzaamheden tijdelijk een woonunit op het eigen terrein geplaatst. Ten behoeve van de bestemmingswijziging zullen een aantal bestaande opstallen worden gesloopt.



Landschappelijk inpassingsplan inclusief tijdelijk woonunit (op schaal 1:1000 bijgevoegd in de bijlage)



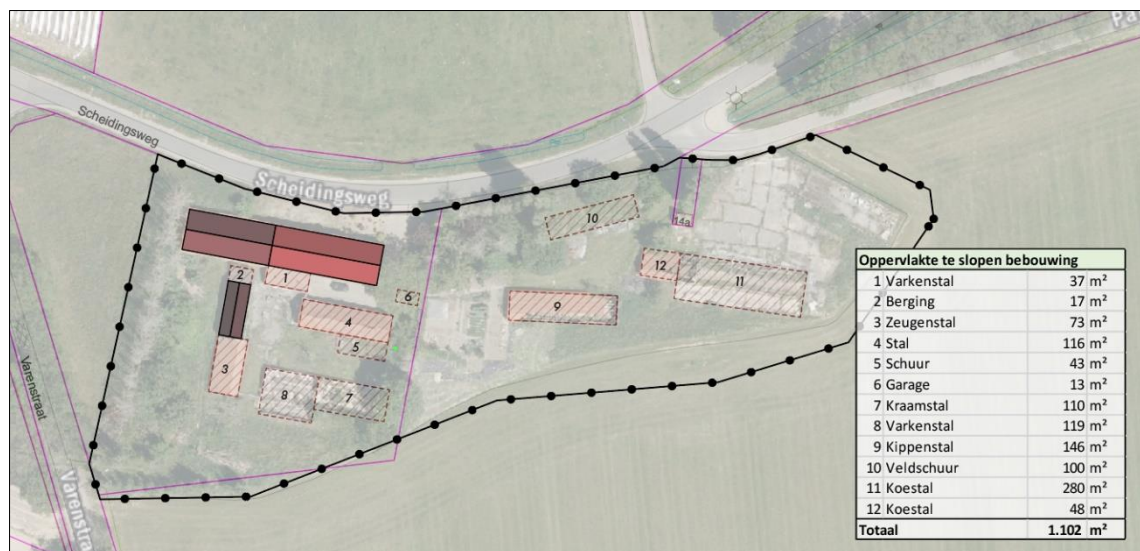
Eindbeeld landschappelijk inpassingsplan (op schaal 1:1000 bijgevoegd in de bijlage)

Sloop bebouwing

Ter plekke is ten behoeve van de agrarische bedrijfslocatie een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Omdat het agrarische bedrijf niet meer wordt geëxploiteerd, zijn deze gebouwen niet meer noodzakelijk. Bovendien verkeert de bebouwing in slechte staat en hebben geen monumentale status. Ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering worden twaalf gebouwen gesaneerd. Tegenwoordig wordt een oppervlakte van ruim 1.100 m² gesloopt.

Ten behoeve van de sloopwerkzaamheden is de bestaande beplanting, vooral in de vorm van struweel reeds verwijderd. De beplanting had nauwelijks tot geen landschappelijke en natuurlijke kwaliteit en belemmerden de beoogde werkzaamheden. Om deze redenen is de beplanting reeds verwijderd.

Tevens is binnen het bouwvlak momenteel nog deels verharding in de vorm van betonplaten aanwezig. Ook deze verharding wordt verwijderd.



Overzicht te slopen bebouwing

Aan te planten – Beukenhaag langs het woonperceel

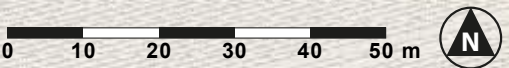
Aan de oostzijde van de (bestaande) woning is momenteel een oprit aanwezig. Voor een goede inpassing van de bestaande verharding en een landschappelijke scheiding van het naastgelegen agrarische gebied en het woonperceel, wordt op de perceelsgrens ten oosten en zuiden van het woonperceel een beukenhaag aangeplant. Deze haag heeft een totale lengte van ongeveer 120 meter. De haag wordt uitgevoerd als een geschoren haag bestaande uit 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte van ongeveer 1,2 meter te handhaven.

Te behouden beplanting - notenboom

Binnen het plangebied, nabij de zuidwestelijke punt aan de Varenstraat, is een notenboom aanwezig. Deze notenboom wordt behouden.

Lijst van beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
1.	Aan te planten haag langs woonkavel					
	Sortiment keuze:		120 m / 480 st	100-125 cm	2 m / 1 m	4 st per m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				





Naam		Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eindhoopte/-breedte	Plantverband
1. Aan te planten haag langs woonkavel					
Sortiment keuze:		120 m / 480 st	100-125 cm	2 m / 1 m	4 st per m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				

0 10 20 30 40 50 m



9 mei 2023 - Landschappelijk inpassingsplan - Scheidingsweg 14 te Ell - schaal 1:1000