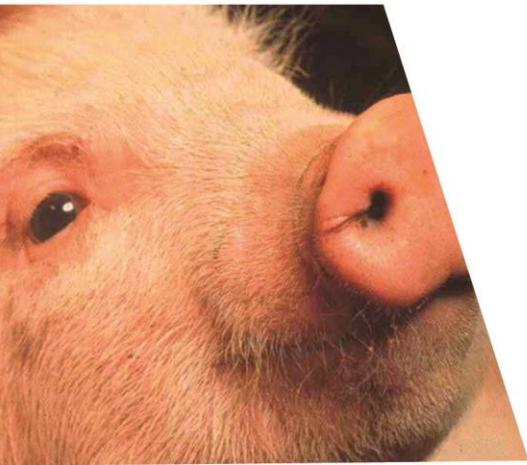
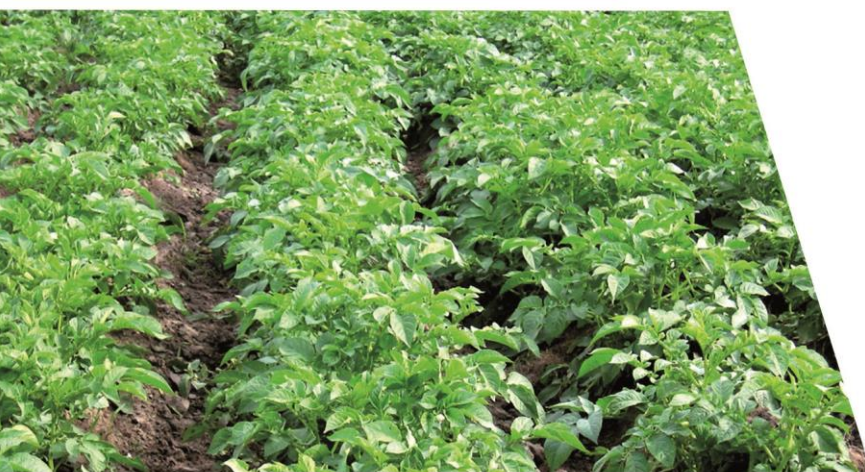
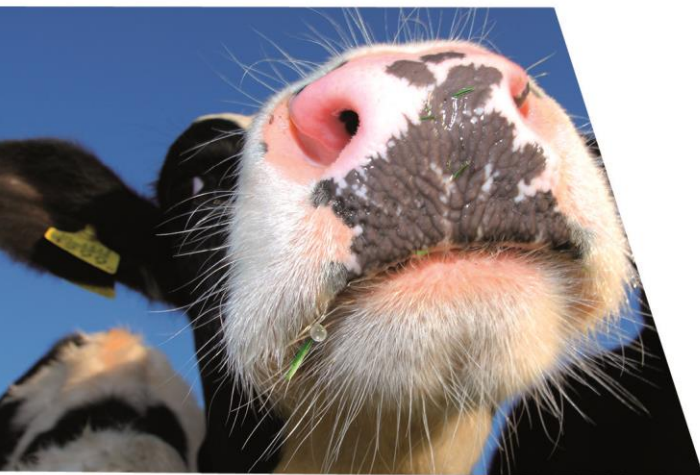




**Landschappelijk inpassingsplan
Zelen 16 te Panningen**

19 december 2017



Landschappelijk inpassingsplan Zelen 16 te Panningen

Adres: Zelen 16 te Panningen
Initiatiefnemer: Dhr. P.J.F. Reinders
Datum: 19-12-2017
Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Zelen 16 in Panningen is de woning van dhr. Reinders gelegen. Deze woning maakte van oudsher onderdeel uit van het agrarische bedrijf wat op Zelen 16 – 18 gevestigd was. De woning is bestemd als een agrarische bedrijfswoning. Door het vervreemden van het agrarische bedrijf en de woning aan de Zelen 18 is er geen sprake meer van bindingen tussen het agrarische bedrijf en de woning Zelen 16.

Dhr. Reinders heeft daarom bij de gemeente Peel en Maas het verzoek gedaan om de bedrijfswoning te voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning'. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarde in te kunnen stemmen met het verzoek. De belangrijkste voorwaarde is dat er aangetoond wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze onderbouwing vindt plaats in het opgestelde bestemmingsplan.

Een andere voorwaarde is dat de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

Onderhavig inpassingsplan voorziet in de gevraagde kwaliteitsverbetering. De gemeente Peel & Maas heeft deze beleidsinzichten nader vastgelegd in het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas, als onderdeel van de Structuurvisie Peel en Maas.

Het gemeentelijk kwaliteitskader geeft aan dat bij functiewijziging er sprake is van de categorie "Basiskwaliteit". Als basis voor de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het oppervlak dat van gebruik wijzigt. De bestaande woning heeft een oppervlak van 135 m². Er dient daarom ten minste 14 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

Landschap

Conform het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak 'Basiskwaliteit' van toepassing. Een ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. De inpassingseis betreft in dergelijke gevallen 10%. Dit wil zeggen dat voor de wijziging van de bestemming 14 m² groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan de Zelen 16 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Oude verdichte bouwlanden'. De oude verdichte bouwlanden liggen voornamelijk rond de oudere kernen, waaronder Panningen. Vanuit de gebiedstypologie landschapskader zijn deze gebieden betiteld als oude bouwlanden en oud grasland. In het structuurplan Helden heten ze verdichte oude bouwlanden.



Afbeelding 1: locatie Zelen 16 rood omcirkeld ten zuiden van het bedrijventerrein en ten westen van de kern Panningen.

Deze gronden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstype ontstond, met een min of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het aanbrengen van de aanduiding 'plattelandswoning' zodat de bestaande woning bewoond kan worden door iemand die geen binding heeft met het aanwezige bedrijf.

Historie

Het bedrijf is in 1959 op deze locatie opgericht en in de loop der jaren vergroot. De woning waarop dit plan betrekking heeft is in 1982 opgericht. Voor die tijd was het perceel onbebouwd. Op onderstaande afbeelding uit 1962 is de eerste bebouwing waar te nemen.

Er was in de directe omgeving geen beplanting aanwezig, op dit moment is deze er wel in de vorm van wegbeplanting en als ingerichte tuinen.



Afbeelding 2: kaart 1962, locatie Zelen 16 -18 omcirkeld

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.

Rond de woning is momenteel beplanting aanwezig, in de vorm van taxus hagen, enkele coniferen en dennen. Daarnaast zijn er in de tuin diverse soorten planten aanwezig.



Afbeelding 2 impressie bestaande situatie

Inpassingsplan

Langs de perceelgrens tussen de woningen Zelen 16 en 18 wordt een beukenhaag geplant ter afscheiding van beide erven. De haag heeft een lengte van 30 meter, hoogte eindsituatie 100/120 centimeter, breedte 50 centimeter, 5 stuks per meter aan te planten, hoogte bij aanplant 60/80 centimeter. Op de luchtfoto hieronder is de locatie aangegeven.



Afbeelding 3: situering aan te planten haag aangeduid als gele lijn.

Bij een lengte van 30 meter en een breedte van 50 cm, komt het oppervlak uit op 15 m². Hiermee wordt er voldaan aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

Water

Onderhavig plan leidt niet tot bouwactiviteiten. Uitsluitend wordt het gebruik als plattelandswoning toegestaan. Waterhuishoudkundig is het plan niet relevant. Er wordt derhalve in dit inpassingsplan geen maatregelen opgenomen.