

Landschappelijk inpassingplan

Heldensedijk 17 te Meijel

Gemeente Peel en Maas

Landschappelijk inpassingsplan Heldensedijk 17 te Meijel

Gemeente Peel en Maas

Profitmanagernummer: M199361

Naam opdrachtgever: Stichting Florancia, [REDACTED]

Opsteller: [REDACTED]

Status: concept

Datum: 30 december 2020



Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijke context	5
2.1	Context plangebied	5
2.2	Directe omgeving.....	5
2.3	Bestaande situatie plangebied	7
2.4	Randvoorwaarden/uitgangspunten	8
3	Landschappelijke inpassing	9
3.1	Maatregelen landschappelijke inpassing	9
	Bijlagen	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Florancia heeft recent de locatie Heldensedijk 17 te Meijel aangekocht. De locatie betreft een burgerwoning gelegen in de kernrandzone van Meijel, aan de doorgaande weg tussen Meijel en Beringe. De stichting is voornemenster plekke zorg aan te bieden, zowel in de vorm van dagbesteding als nachtverblijf.

Daarnaast bestaat het planvoornemen om op het terrein een nieuw gebouw te realiseren voor de zorg (dagbestedingsactiviteiten). Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is voorliggend voornemen niet mogelijk. Het college heeft d.d. 3 februari 2020 principemedewerking verleend aan voorliggend voornemen. Een van de voorwaarden voorziet dat voldaan wordt aan de eisen van het Kwaliteitskader Buitengebied. Voorliggend document voorziet in een toelichting hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tussen de kernen Meijel en Beringe. De omgeving kenmerkt zich door aanwezigheid van verspreide woningen met bijbehorende erven/tuinen langs de doorgaande weg Heldensedijk. Verder is sprake van agrarisch karakter met blokverkaveling. Ongeveer 650 meter ten oosten wordt het gebied doorsneden door het Kanaal van Deurne en de Helenavaart, met opgaande begeleidende beplanting. De onderstaande luchtfoto illustreert de ligging van het plangebied.



*Ligging
locatie*

1.3 Leeswijzer

Hierna wordt het landschapsplan voor de planlocatie toegelicht. Allereerst wordt de ruimtelijke context en het planvoornemen beschreven. Daarna volgt het planconcept en het landschapsplan, die toegelicht worden in woord en beeld.

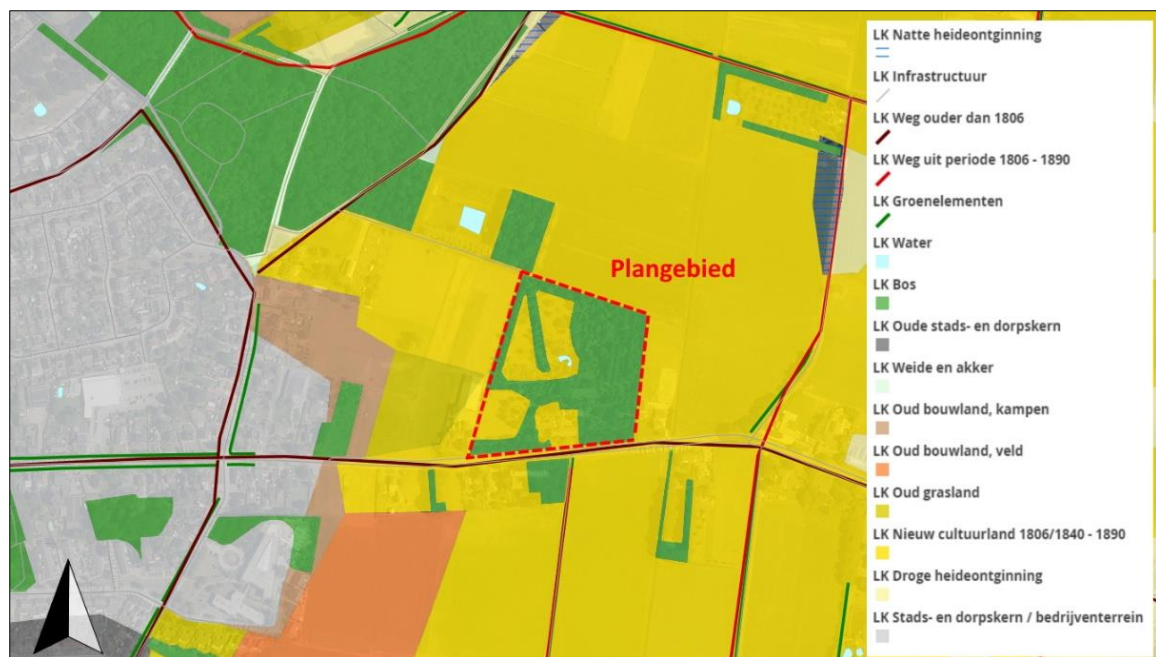
2 Ruimtelijke context

2.1 Context plangebied

Het plangebied betreft een woning met het bijbehorende bijgebouw en tuin in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

Uit de kaart 'Bouwstenen – Gebruik en patronen door de tijd' van het Landschapskader blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen de landschapstypen 'Bos' en 'Nieuw cultuurland 1806/1840 – 1890'.

De eerste grootschalige ontginningen in onderhavig gebied vonden plaats in de periode 1806-1890. Dit nieuwe cultuurland 1806-1890 is vooral herkenbaar aan het rechtlijniger wegenpatroon (wegen uit de periode 1806-1890) dat direct aansluit op de oude kronkelige wegen van voor 1806. Het landschapstype 'Bos' zijn gebieden die niet (meer) intensief agrarisch worden gebruikt door de mens, maar zijn omgevormd naar natuurgebieden. Op onderhavige locatie is inderdaad geen sprake van agrarisch gebied, maar van een tuin bij de woning op locatie, waardoor de typering 'Bos' eigenlijk niet met de feitelijke situatie overeen komt.



Kaart Landschapskader met aanduiding plangebied

2.2 Directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Ter plekke is sprake van een bebouwingslint met verspreide bebouwing in de vorm van woningen. Rond de woningen is

sprake van erven en tuinen met opgaande beplanting, waardoor sprake is van een besloten landschap ter plekke. Aan de achterzijde van de erven is sprake van een halfopen landschap met daarin verspreid lijnvormige groenelementen en beplanting. Omdat binnen onderhavig plangebied sprake is van veel beplanting, kan bijna het gehele plangebied als een besloten landschap worden aangeduid. Derhalve is ter plekke geen overgang van het besloten (bebouwde) landschap naar het halfopen buitengebied. Deze overgang is rond het plangebied wel aanwezig, waardoor het plangebied een afwijkend landschapselement vormt.



Afbeelding van het plangebied (bron: Google Streetview)

2.3 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Heldensedijk net buiten de kern Meijel in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Direct rond het plangebied aan de Heldensedijk zijn een aantal woningen gelegen. Ten westen is een agrarisch bedrijf gelegen. Verder wordt het plangebied omringt door agrarische percelen en is ten noorden van het plangebied een bos gelegen.

Het plangebied heeft een trapeziumvorm en heeft een oppervlakte van 30.440 m². Binnen het plangebied is een ruime woning met een bijgebouw (garage) gelegen. De rest van het plangebied bestaat uit de tuin behorende bij de woning. In de tuin is sprake van veel opgaande beplanting, veelal in de vorm van sparren. Door de dichtheid aan bomen zijn gedeelten de tuin landschappelijk gezien aan te duiden als bos. Vooral de zuidoostelijke hoek (aan de Heldensedijk) is aan te duiden als bos. Opvallend is dat binnen de tuin een drietal lanen zijn aangeplant, waardoor het plangebied de uitstraling krijgt van een landgoed. Het westelijk gedeelte van het plangebied is wat opener, waardoor een aantal landschappelijke kamers zijn gecreëerd. Tevens is binnen de tuin een aantal waterpartijen/vijvers aanwezig.

Onderstaande luchtfoto geeft de bestaande situatie van het plangebied weer.



Luchtfoto bestaande situatie

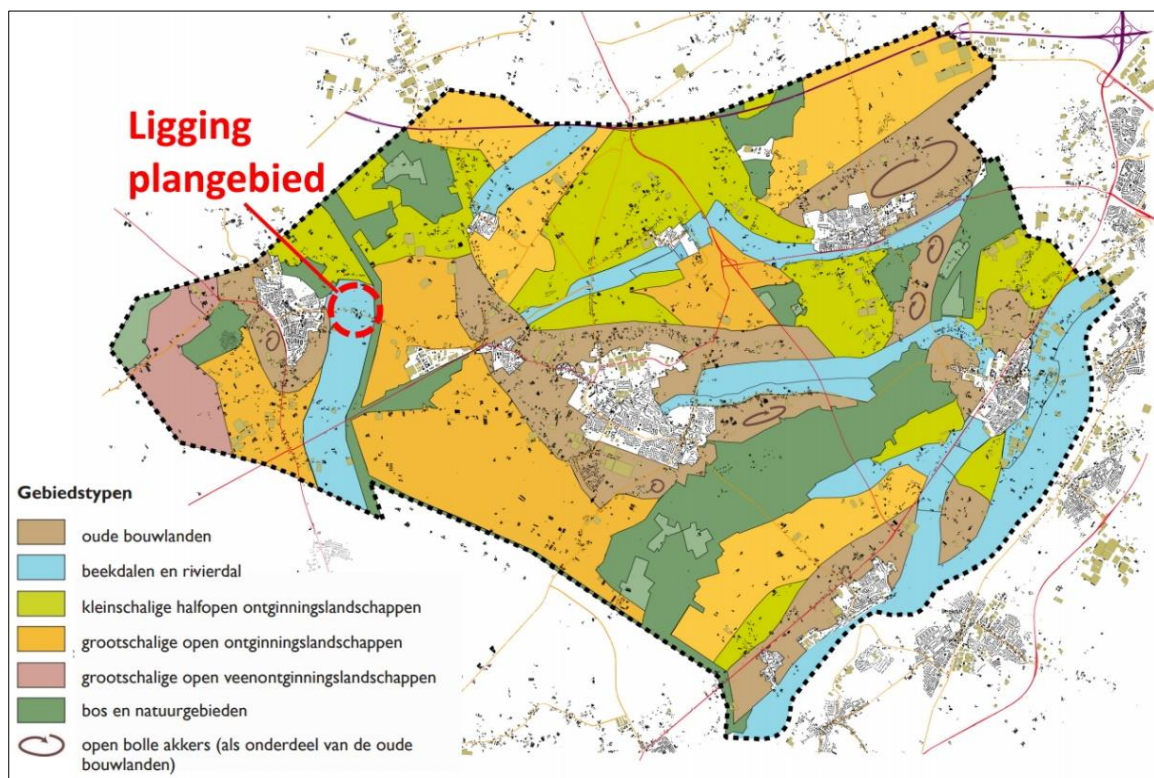
2.4 Randvoorwaarden/uitgangspunten

Kwaliteitskader Buitengebied

Op basis van 'Kwaliteitskader Buitengebied' is onderhavige locatie gelegen binnen de het gebiedstype 'Beekdalen'. Het beekdal ten oosten van Meijel, waarin onderhavige locatie is gelegen, is in 1853 doorsneden door het kanaal van Deurne en de Helenavaart. De huidige kwaliteit van dit beekdal zit in de open ruimte tussen de rand van Meijel en de met groen ingepakte kanalen.

Binnen de gebiedstypen zijn gebieden aanwezig met bijzondere waarden. Op basis van deze waarden definieert het 'Kwaliteitskader Buitengebied' vier categorieën waarin relevante kwaliteiten van het landschap zijn gemotiveerd. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de categorie 'Agrarisch gebied met hoge historische en landschappelijke waarde', waarbij wordt opgemerkt dat het beekdal ten oosten van Meijel iets minder authentiek is omdat dit niet als natuurlijk beekdal lijkt te functioneren.

Per gebiedstype wordt in het 'Kwaliteitskader Buitengebied' concreter ingegaan op in de wensen waarop landschapsversterking en kwaliteitsverbetering wordt beoogd. Voor onderhavige locatie is vooral relevant dat de landschappelijke karakteristiek wordt versterkt. Voor de gebiedstypologie 'Beekdal' wordt gestreefd naar een relatief open beekdal met beplanting loodrecht op de beek, waardoor de beekdalen een heldere identiteit kunnen krijgen.



Kaart Kwaliteitskader Buitengebied met aanduiding plangebied

3 Landschappelijke inpassing

Voorliggende uitgangspunten vormen de leidraad voor de gewenste landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Dat heeft geleid tot voorliggend landschapsplan.

3.1 Maatregelen landschappelijke inpassing

Het initiatief dient rekening te houden met het 'Kwaliteitskader Buitengebied'. Dat betekent dat er een bijdrage is in basiskwaliteit in de vorm van een landschappelijke inpassing. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is op schaal bijgevoegd als **bijlage 1** bij voorliggend landschapsplan.



Landschappelijk inpassingsplan Heldensdijk 17 te Meijel

De bestaande woning aan de Heldensdijk 17 wordt opgesplitst in twee gedeelten. Het westelijke deel, reeds in gebruik als woning, wordt gehandhaafd en in gebruik genomen als privéwoning door de initiatiefnemers. De rest van het pand wordt in pandig verbouwd om nachtverblijf voor 11 cliënten.

Daarnaast is het planvoornemen om een nieuw gebouw voor dagbestedingsactiviteiten te realiseren naast de woning. De realisatie van dit gebouw wordt beoogd op de lange termijn. De precieze locatie

en het ontwerp van dit gebouw zijn derhalve (nog) niet voorhanden. Binnen voorliggend landschappelijk inpassingsplan is een zone opgenomen waarbinnen dit gebouw wordt beoogd. Uit planologisch en landschappelijk oogpunt wordt geadviseerd om de toe te voegen bebouwing te clusteren bij de bestaande bebouwing. De landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn gebaseerd op de clustering van bebouwing.

Binnen en rond het plangebied is reeds veelvuldig beplanting aanwezig in de vorm van heesters, struweel en bomen. Deze opgaande beplanting zorgt reeds voor een goede landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing. De beoogde bebouwing is geprojecteerd achter de bestaande woning en bijgebouw. Door de reeds aanwezige beplanting zal daarmee ook de nieuwbouw adequaat zijn ingepast.

De bestaande beplanting omvat onder meer een bestaande bomen(rijen) aan de Heldensedijk. Ten oosten van de bebouwing is reeds een bomenrij met zeven robuuste eiken aanwezig. De bestaande rij met nog niet volgroeide essen langs de huidige oprit sluit aan bij dit element en wordt behouden.

Duidelijk herkenbaar binnen het plangebied zijn een drietal bomenlanen aanwezig. Deze bomenlanen vormen een unieke kwaliteit alsof het een landgoed betreft. Deze bomenlanen worden dan ook behouden en delen het perceel op in een aantal 'kamers'.

Binnen het plangebied is reeds veelvuldig opgaande beplanting aanwezig. De dichtheid van de beplanting varieert. Aan de oostzijde is de beplanting zeer dicht, waardoor hier bijna sprake is van een bosachtig perceel. Aan de westzijde daarentegen worden de bovengenoemde bomenlanen afgewisseld met solitaire bomen en boomgroepen. Dit gedeelte is duidelijk opener van karakter. Binnen het plangebied is daardoor een landschappelijke en natuurlijke variatie. De randen van het plangebied zijn weer dichter beplant met bomen met een variatie van struweel als ondergroei. Voorliggend landschapsplan voorziet in het behoud van deze bomen en struweel binnen het plangebied. Verdere aanplant aan de perceelsgrenzen als aanvullende inpassing is dan ook niet nodig/wenselijk om verdere verdichting tegen te gaan.

Bijlagen

- 1) Tekening Landschappelijk inpassingsplan Heldensedijk 17 te Meijel (schaal 1:1000);

Maatregelen Heldensedijk 17

- A** De bestaande bomenrijen langs de Heldensedijk worden behouden. Het betreft de bomenrij met 7 eiken langs de weg, de bomen in de voortuin en de jonge essen langs de oprit;
- B** De drie bomenlanen geven het plangebied een landgoedachtige karakter en dient omwille van deze kwaliteit te worden behouden;
- C** De gevarieerde beplanting, van solitaire boom(groepen) aan de westzijde tot dichte bosachtige vegetatie aan de oostzijde biedt reeds een goede landschappelijke inpassing en wordt behouden. Verdere 'vergroening' is niet opportuun;

