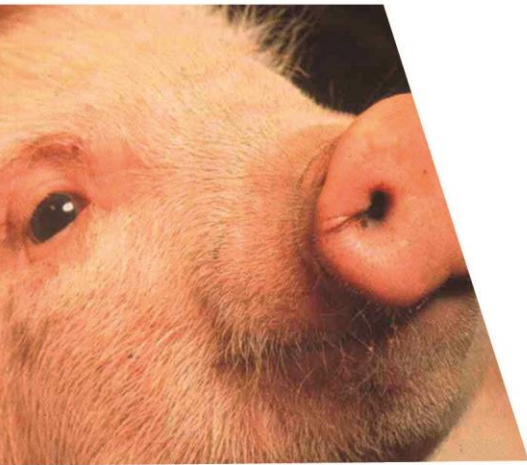
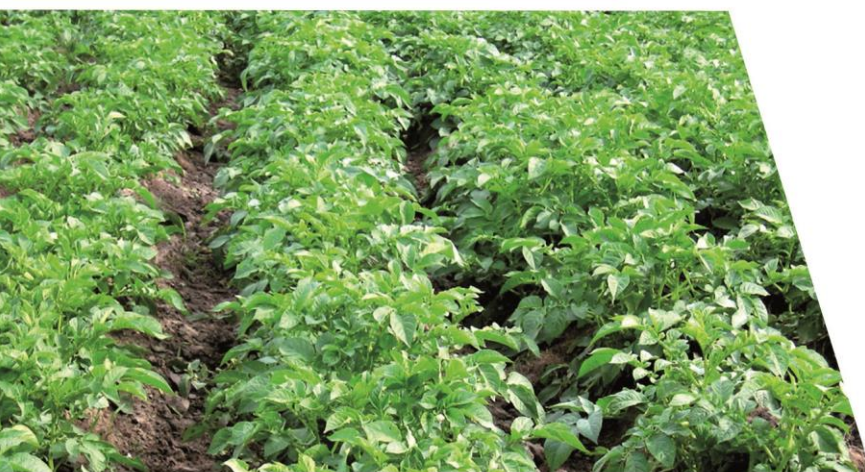
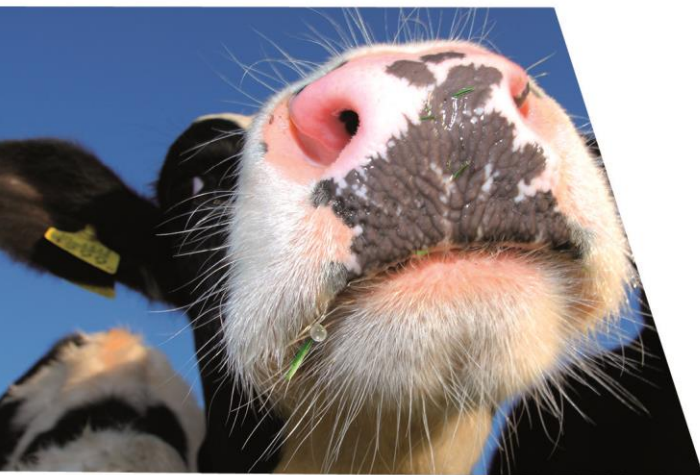




**Landschappelijk inpassingsplan
Ninnesweg 67 Panningen**

24 augustus 2018



Landschappelijk inpassingsplan

Ninnesweg 67 Panningen

Adres: Ninnesweg 67 Panningen

Initiatiefnemer: De heer M.C. Janssen

Datum: 24 augustus 2018

Opgesteld door: ing. P.W.M. van de Ligt / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Ninnesweg 67 te Panningen is een object aanwezig dat bestemd is als “Agrarisch – Intensieve veehouderij”. Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is echter geen sprake meer. De bij het (voormalige) agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning wordt thans nog wel bewoond. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming dient daarom te worden gewijzigd in de bestemming “Wonen”.

De heer M.C. Janssen (de bewoner) heeft bij de gemeente Peel en Maas een verzoek gedaan om de bestemming te wijzigen naar “Wonen”. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de bestemmingswijziging.

Eén van de voorwaarden is dat de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overlegd 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 in het bestemmingsplan 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.

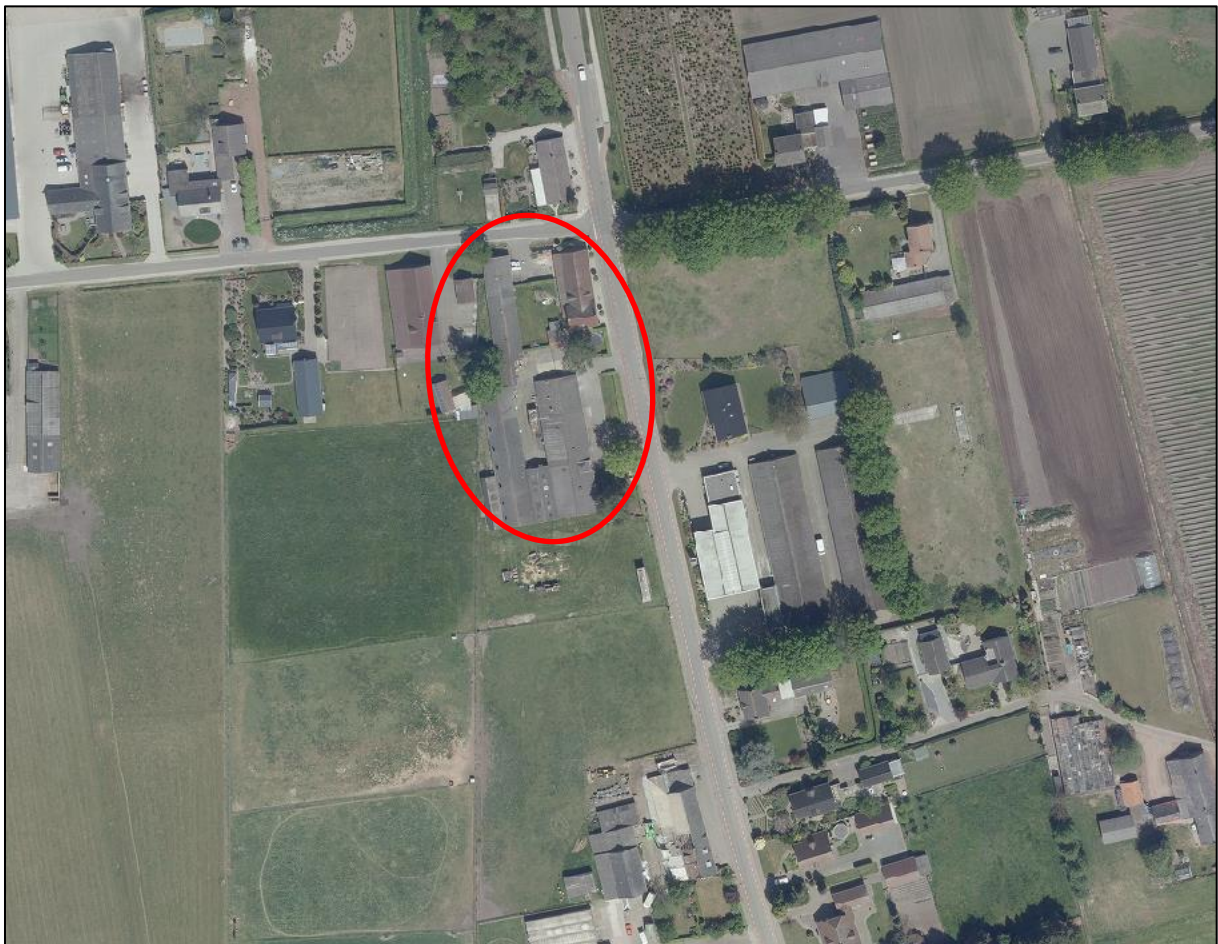
Het gemeentelijk kwaliteitskader geeft aan dat bij functiewijziging er sprake is van “Basiskwaliteit”. Als basis voor de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte ‘landschappelijke inpassing’ of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak van – al dan niet bestemmingsvlak – dat bebouwd kan worden. Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.900 m²; hiervan wordt 2.800 m² bestemd als ‘Wonen’, terwijl het overige deel de agrarische bestemming blijft behouden, maar wordt het bouwvlak verwijderd. Aangezien de woonbestemming een oppervlak heeft van 2.800 m², dient er ten minste voor 280 m² aan kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen te worden.

Landschap

De locatie aan de Ninnesweg 67 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Oude bouwlanden' vanwege de ligging aan de rand van het Nobisveld.

De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies. De bebouwing is afwisselend historisch en modern. Doordat dorpsbebouwing en landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw zichtbaar geïntensiveerd met glastuinbouw en veehouderij. De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging opvallen. De openheid wordt versterkt door een begrenzing van besloten linten aan de randen van de akkers.

Op basis van het provinciale landschapskader is de locatie gelegen in een historisch bebouwingslint. In deze zone wordt aangegeven om inzet te plegen voor erfbeplanting en stimulering van groenstructuren, waarbij het achterliggende gebied open gehouden dient te worden.



Afbeelding 1: locatie Ninnesweg 67 rood omcirkeld

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het omzetten van de bestemming "Agrarisch – Intensieve veehouderij" naar de bestemming "Wonen" zodat de woning bewoond mag blijven worden.

Historie

Op de locatie van de huidige bebouwing heeft aan de rand van het Nobisveld al lange tijd agrarische bebouwing gestaan. Er was toen sprake van een agrarisch bebouwingslint aan de rand van het Nobisveld. De agrarische functie is na verloop van tijd steeds verder naar de achtergrond verdrongen. Thans heeft het bebouwingslint hoofdzakelijk een woonfunctie.

Bij de bebouwing heeft in het verleden nauwelijks beplanting behoord.



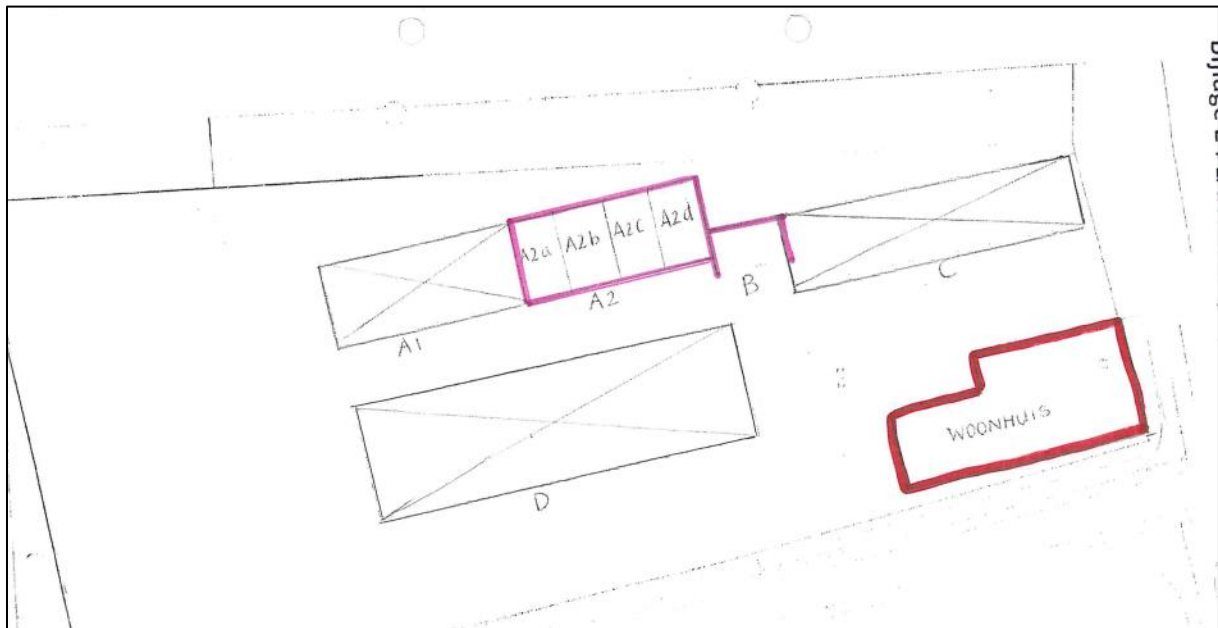
Afbeelding 2: kaart 1954, locatie Ninnesweg 67 omcirkeld

Inpassingsplan

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 280 m² groen dient te worden gerealiseerd. Bij Basiskwaliteit mag bestaand groen en sloop eveneens meegenomen worden.

Met de 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.

De openheid van het Nobisveld dient in het kader van deze ontwikkeling waar mogelijk in ere hersteld te worden. Dit wordt bereikt door de nagenoeg alle bebouwing op de locatie te slopen. Hierdoor worden oude zichtlijnen op het Nobisveld hersteld. Op de locatie staan verouderde varkensstallen met een oppervlakte van ruim 1.600 m². Nagenoeg alle verouderde varkensstallen zijn overbodig. Deze zullen dan ook worden gesloopt. Louter een klein deel met een oppervlakte van circa 250 m² wat als garage en carport zal worden gebruikt blijft behouden. In totaliteit wordt circa 85% van de varkensstallen gesloopt, derhalve 1.350 m².



Afbeelding 3. In rood de te behouden woning, in paars de te behouden voormalige stallen, rest sloop

Deze ontstening van het Nobisveld betekent een enorme kwaliteitswinst voor het oude bouwland waarmee de openheid en wijdheid in ere worden hersteld. De locatie blijft daarnaast een groen karakter houden door de bestaande beplanting nabij de woning te behouden. Aan zowel de Nannesweg als de Nobisstraat staan twee solitaire bomen. Bij de achteringang staat daarnaast een beukenhaag. De bomen blijven behouden en deze haag, met een totale lengte van 18 meter, ook. De aan te houden hoogte bedraagt 100-120 cm, breedte 50 cm. Onderhoud is om 1x per jaar de haag te scheren. Behalve opkroning hoeven deze bomen minimaal gesnoeid te worden en kunnen tot volwaardige bomen uitgroeien. Hiermee wordt aangesloten bij de cultuurhistorische landschapskarakteristiek door niet al te veel beplanting rond de bebouwing te hebben.

Nieuw groen zal worden aangeplant evenwijdig aan de Nannesweg. Een houtsingel met een totale lengte van 45 meter zal worden aangeplant, bestaande uit struikvormers en (fruit)bomen. Breedte van de houtsingel bedraagt 6 meter. Dit creëert privacy en geeft eveneens een ecologische meerwaarde aan het gebied.

De volgende struikensoorten zijn in de houtsingel wenselijk:

15% Hazelaar

25% Vuilboom

15% Gewone kornoelje

20% Gelderse Roos
20% Kardinaalsmuts

De onderlinge plantafstand is 1,5 meter en de struikvormers hebben bij aanplant een grootte van 60-80 cm. De struikvormers worden groepsgewijs aangeplant om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren. Het beheer vormt het terugsnoeien gefaseerd in de rand elke 8 jaar. Tussen de struikvormers worden fruitbomen aangeplant. Deze bomen worden aangeplant met maat 14-16, niet in rij en op ongelijke afstand.



Afbeelding 4 en 5: impressie bestaande situatie



Afbeelding 6: situatieschets met inpassingsmaatregelen

Naast bovenstaande zal bewoner kijken naar de verdere mogelijkheden voor inrichting van het erf. Waarschijnlijk kan hier nog wat extra aanplant plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een herinrichting van de tuin na sloop varkensstallen. Dit wordt voornamelijk in dit plan niet nader ingevuld.

De totale inpassing komt daarmee uit op $18 \times 0,5 = 9 \text{ m}^2$ aan beukenhaag en $2 \times 2,0 = 4 \text{ m}^2$ aan de te behouden solitaire bomen, derhalve 13 m^2 . Het nieuw aan te planten groen heeft een oppervlakte van 270 m^2 . In totaal wordt er op locatie 283 m^2 groen gerealiseerd. Aan de inpassingseis van 280 m^2 wordt derhalve voldaan.

Middels deze wijze van inpassen blijft het object op een landschappelijke wijze ingepast en wordt het zicht op het cultuurhistorisch waardevolle bouwland in ere hersteld. De openheid en het te behouden groen zorgen voor een herstel van de karakteristiek van het bebouwingslint.

Water

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