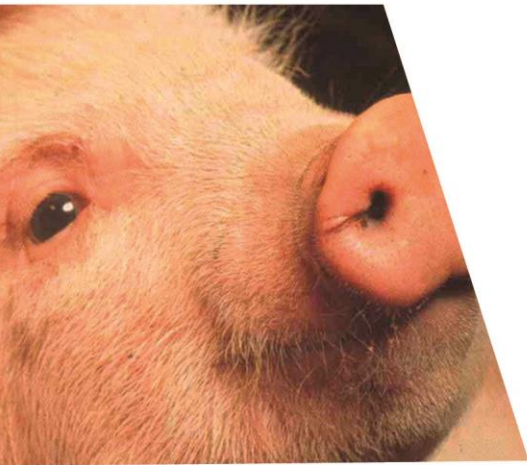
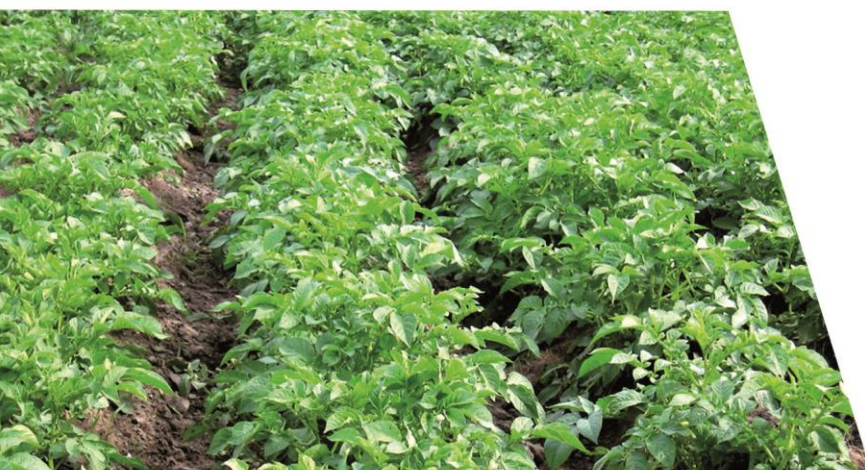
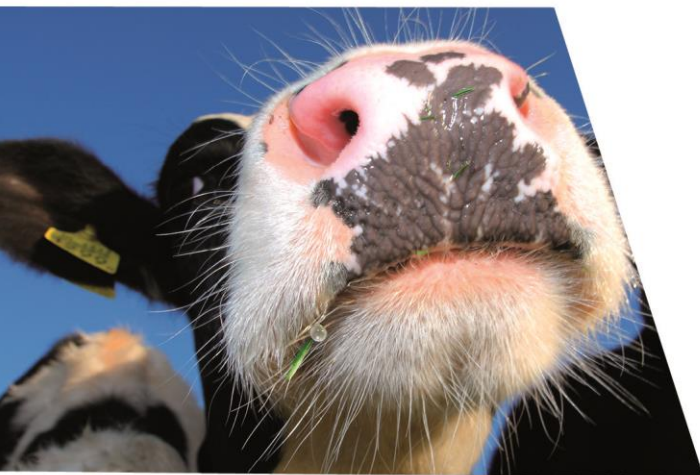




**Landschappelijk inpassingsplan
Roomweg 91 te Grashoek**

20 mei 2019



Landschappelijk inpassingsplan

Roomweg 91 te Grashoek

Initiatiefnemer: Mevr. Schers-Verhaegh
Datum: 20 mei 2019
Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Roomweg 91 te Grashoek is de woning van mevr. Schers-Verhaegh gelegen. Deze woning is bestemd als een agrarische bedrijfswoning. Ter plaatse is al jarenlang geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering.

Mevr. Schers-Verhaegh heeft daarom bij de gemeente Peel en Maas het verzoek gedaan om de bestemming te wijzigen van de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden" naar de bestemming "Wonen". De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden 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. De onderbouwing daarvan 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 "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 3.150 m²; hiervan wordt 2.130 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 2.130 m², dient er ten minste voor 213 m² aan kwaliteitsverbeterende maatregelen 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 213 m² groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan de Roomweg 91 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Beekdal/Rivierdal'. Deze ligging is te verklaren door de ligging van de loop van de Grootte Molenbeek ten noordwesten van het plangebied.

De beekdalen zijn door erosie en uitslijting over de tijd lager in het landschap komen te liggen. Op de randen van de beekdalen waren de eerste woonplaatsen in het gebied.

De beken hebben een structurerend karakter in het landschap, zo lopen wegenpatronen veelal parallel er aan. Door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig.



Afbeelding 1: locatie Roomweg 91 rood omcirkeld

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het wijzigen van de bestemming "Agrarisch grondgebonden" naar "Wonen" zodat de bestaande woning bewoond kan worden door een niet agrariër.

Historie

Op de locatie is in de jaren 50 de eerste bebouwing opgericht. De woning waarop dit plan betrekking heeft is eind jaren zeventig op deze locatie opgericht. Voor die tijd was het perceel onbebouwd. Op onderstaande afbeelding uit 1955 is er nog geen bebouwing aanwezig.



Afbeelding 2: kaart 1955, locatie Roomweg 91 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 tuinbeplanting aanwezig, in de vorm van hagen, enkele bomen en gazon. Daarnaast zijn er in de tuin diverse soorten planten aanwezig.



Afbeelding 3 impressie bestaande situatie



Afbeelding 4 impressie bestaande situatie ter plaatse van dierenweide

Inpassingsplan

Bestaande beplanting:

1. Op de scheiding van de tuin en de dierenweide is een beukenhaag geplant. Deze heeft een lengte van 74 strekkende meters. Hoogte is 120-140 cm, breedte bedraagt 50 cm. Deze haag zal worden behouden. Oppervlak 37 m².
2. In de dierenweide staan een viertal bomen (1 x treurwilg, 1 x plataan, 2 x esdoorn). Deze worden behouden. Oppervlak 8 m²

Nieuwe beplanting:

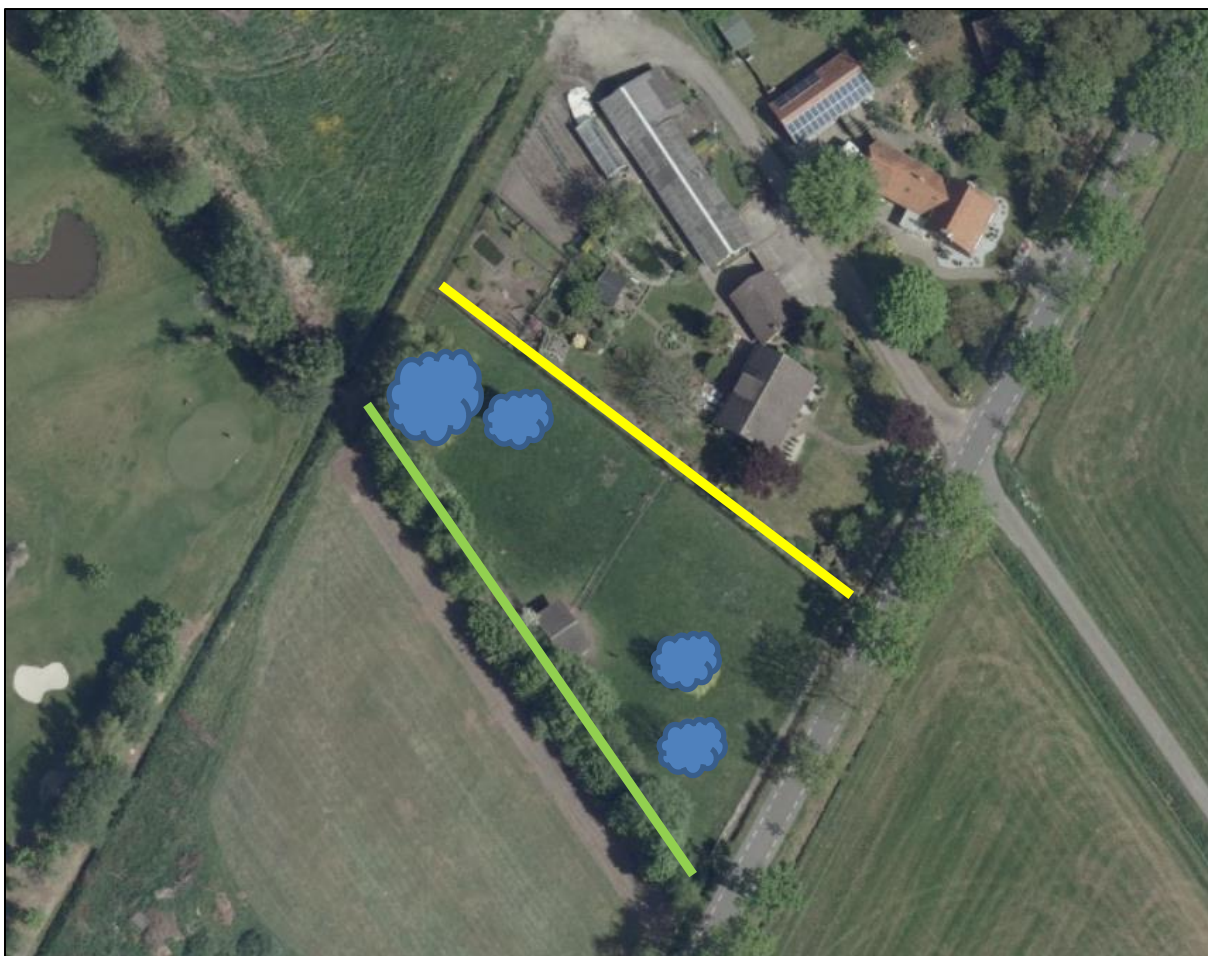
1. Op de scheiding van de dierenweide en wijn- en golfdomein Kapelkeshof is momenteel een singelbeplanting aanwezig. Om deze te versterken zal op terrein van initiatiefnemer een struikensingel worden aangelegd. Deze krijgt een lengte van 84 strekkende meters en een breedte van 2 meter. in samenhang met de singel op naastliggend terrein ontstaat er een strook met voldoende omvang. Oppervlak 168 m².

De struikenstrook bestaat uit de volgende soorten:

%	naam	Nederlandse naam	Aantal per groep
25%	Salix aurita	Geoorde wilg	4
10 %	Cornus mas	Gele Kornoelje	3
20 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	5
15 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	4
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5

De onderlinge plantafstand is 1.00 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 80-100 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren. Het beheer is de struikenstrook met een frequentie van 1 x per 4 jaar gefaseerd terug te snoeien. Dit kan "bloksgewijs" in de singel mooi gebeuren en snoeihout wordt afgevoerd of in strook verwerkt. Het vormt een natuurlijk element dat de bestaande beplanting versterkt.

In de eerste jaren zal de singel 2 keer per jaar "uitgemaaid" worden om te voorkomen dat de struiken overwoekerd worden. Ook zal er indien nodig water gegeven worden om te zorgen dat de planten de kans krijgen om goed aan te slaan. Inboet zal na jaar 1 en jaar 2 opnieuw geplant worden.



Afbeelding 5: situering bestaande haag (gele lijn), bestaande bomen (blauw aangegeven) en de aan te platen struikensingel (groene lijn).

De inpassing zoals hierboven omschreven komt overeen met een omvang van 213 m². Hiermee wordt 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.