
Onderwerp : **Landschappelijke inpassing Karissendijk 4 te Egchel**

Projectnummer : 211x07059

Datum : 30 januari 2015

Van : Esther de Graaf & Ruud Tak

BLAD 1

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden.. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Karissendijk is voornemens een deel van het aanwezige kassencomplex te slopen. De eigenaar van het voormalig glastuinbouwbedrijf wil een deel van het kassencomplex herbestemmen als een niet agrarisch bedrijf (opslag van caravans). De grond die vrijkomt wil de eigenaar grotendeels bestemmen voor twee Ruimte voor Ruimte woningen. Voor deze ruimtelijke ontwikkelingen is het kwaliteitskader van de gemeente Peel&Maas van toepassing.



Te slopen kassen (oppervlakte: 2775m2).

Kenschets landschap

Het terrein aan de Karissendijk ligt aan de rand van Egchel/Egchelhoek op de landschappelijke overgang van de oorspronkelijk oude bouwlanden naar de grootschalige open ontginningslandschappen. Een gebied waar de overgang van de dekzandruggen naar de dekzandvlakten goed zichtbaar is. De kernen van de oude woongebieden liggen op de hogere zandgronden, de lagere delen zijn rationeel verkaveld met een relatief open karakter (na 1920).

Panningen

4N8

2M13

3L5

3L5

3K14

2R2

3L5

The map shows a complex geological landscape with various soil types labeled: pZn23 V, Hn23 V, zWz III, vWp II, and Hn23 III. The area is divided into several regions, including Panningen, Helden, and Bechel. A red circle highlights a specific location in the center of the map, near the boundary between Hn23 V and zWz III.

Het grootschalige kassencomplex springt in het oog en is beeldbepalend voor de omgeving. Het te slopen kasgedeelte uit 1980 heeft een hoogte van ca. 3,5meter en ligt tegen de dorpse bebouwing. Het woonhuis van de eigenaar van het complex ligt ten westen van het complex. Het te behouden kascomplex dat voor opslag zal worden gebruikt is bereikbaar vanaf het erf van de woning. Met een hoogte van ca. 4,6m is deze kas iets hoger dan het te slopen deel. Het terrein wordt aan de zij- en achterkanten deels omzoomd met landschappelijke beukhagen. Aan de voorzijde van het perceel loopt een watervoerende sloot. Aan de oostkant van het perceel ligt een droge greppel.



Ligging van de kassen aan de weg.



Te behouden kassen links, te verwijderen complex rechts.



Oostelijke rand plangebied.



Droge greppel aan de oostzijde.



Naaldbomen en beukenhaag als westelijke rand.



Watervoerende sloot langs de Karissendijk.

Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkelingen aan de Karissendijk geldt dat er kwaliteitsverbetering zal moeten plaatsvinden. Volgens het vigerend beleid betekent dit dat er een 'Basiskwaliteit Plus' zal moeten plaatsvinden, wat inhoudt dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlak 'landschappelijk' van 10% van het bouwvlak (5230m²). Dit betekent dat ten minste 523m² als groen zal moeten worden ingericht en dat er voldoende aandacht dient te zijn voor voorkomen van problematiek van hemelwater.

Het slopen van de kassen is onderdeel van de te realiseren basiskwaliteit. Het totale terrein aan de Karissendijk dat wordt heringericht als grasland/weide beslaat een oppervlak van bijna 2500m² waardoor ruimschoots aan deze eis wordt voldaan.

Omdat er sprake is van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige bedrijfslocatie (VAB), zal tevens een 'Aanvullende Kwaliteitsverbetering' gedaan moeten worden. Hiertoe doen we een voorstel om het landschap passend te versterken met aandacht voor natuur en water.



Voorstel landschappelijke inpassing.

De grootschalige open ontginningen in dit gebied zijn divers. Echter aanzienlijke delen van dit landschapstype zijn in de afgelopen decennia een stuk minder open geworden door toename van bebouwing. Met de sloop van de grootste kas aan de Karissendijk komt er weer ruimte en openheid terug aan de westelijke dorpsrand van Egchel. Het kasoppervlak neemt met 2775m² af. 2490 Vierkante meter zal een groene inrichting krijgen in de vorm van weide/ grasland waardoor een duidelijke zichtlijn vanaf de Karissendijk naar het noorden ontstaat. Deze transformatie heeft een gunstig effect op de beleving van het gebied. Ten noorden van de nieuwe woonkavels worden in de weide enkele fruitbomen geplaatst.

De kas wordt omzoomd met een aan te planten beukenhaag zodat deze ook visueel minder in het zicht zal springen wanneer men vanuit Egchel de Karissendijk op rijdt. Een solitaire notenboom zal in de hoogte voor groen volume zorgen.

De waterbalans van het perceel wordt met de sloop van de grootste kas positief beïnvloed, aangezien deze kas afwatert op de voorliggende sloot. Door de sloop van de kas zal de hoeveelheid regenwater die in deze sloot terechtkomt aanzienlijk verminderen. De te behouden kas zal net als in de huidige situatie afwateren op de voorliggende sloot. Het hemelwater van de nieuw te bouwen woningen zal infiltreren binnen het plangebied door middel van een infiltratiegreppel of wadi.

Aan de oostelijke rand van het perceel ligt een droge greppel die wordt begrenst met een beukenhaag. Door deze strook tot 5 meter te verbreden en in te planten met laagblijvend struweel ontstaat een natuurlijke strook die in verbinding staat met het achterliggend landschap. Dit vergroot het fourageer- en schuilgebied van kleine zoogdieren, vogels en insecten. Tevens vormt het een groene buffer tussen de bestaande woonhuizen en de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woningen.

Aan de westelijke kant van het perceel, naast het huidige woonhuis, ligt een zone met naaldbomen. De naaldbomen zullen gekapt worden en plaatsmaken voor een struweel met inheemse soorten, wat een verrijking betekent voor de schuil- en fourageermogelijkheden voor voorkomende soorten.

Conclusie

In het geval van de Karissendijk is sprake van een groot te slopen kasoppervlak wat ten goede komt aan de hoeveelheid groen en infiltratie van regenwater. Door aanleg van hagen wordt de zichtbaarheid van het bestaande kascomplex visueel sterk verminderd. Extra natuurlijke kwaliteit wordt langs de randen behaald. Het landschap krijgt meer openheid, wat in dit landschapstype wenselijk is.