

Kwaliteitscommissie Buitengebied

Paletadvies

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven

Roelof Goodijk

Ambtelijk secretaris

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling

Datum: 16/06/2015

Onderwerp: Paletadvies uitbreiding woningbouw Steenstraat 90 Panningen

Initiatiefnemer: Dhr. Bouten

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient u een kwaliteitsbijdrage te leveren om zo een goede balans te vinden tussen de door u gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om u hierbij te helpen heeft de kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek dit paletadvies opgesteld. Hierin staat een palet aan mogelijkheden om de kwaliteitsbijdrage in te vullen. Op basis van het paletadvies dient u aan de slag te gaan met het opstellen van een kwaliteits-/inpassingsplan waarin u de benodigde kwaliteitsbijdrage in het landschap en hoe deze duurzaam in stand gehouden wordt verder vormgeeft.

Beschrijving initiatief

Een overkapping met een oppervlakte van 132m² en een gemiddelde bouwhoogte van 3,7m. De vormgeving sluit aan op de reeds bestaande loods. Het totale bouwvolume op de locatie komt hiermee boven de grens van 1.000 m³ uit. Binnen het bestemmingsplan buitengebied bestaat eenmalig de mogelijkheid woningen, welke al een inhoud hebben van 1.000 m³, met 10 % uit te breiden. Het Gemeentelijk Kwaliteitskader geeft daartoe randvoorwaarden hoe dit zou kunnen worden verwezenlijkt.

Toetsing aan kwaliteitskader

Bij een dergelijke uitbreiding dienen op de eerste plaats zowel de nieuwe als de bestaande bebouwing en verharding landschappelijk ingepast te worden. Dit is de basiskwaliteit. Deze inpassing vereist een grootte van 10 % van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Ook moeten er voorzieningen getroffen worden ten behoeve van de hemelwaterproblematiek. Daarenboven dient een Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) in de vorm van fysieke maatregelen met een waarde van € 15,- per m³ extra uitbreiding.

Op basis van het bouwplan komt de landschappelijke bijdrage hiermee op een Basiskwaliteit Plus van 308 m² welke ter plaatse in de vorm van gebiedseigen groen inpassing gerealiseerd dient te worden. De Aanvullende Kwaliteitsverbetering wordt berekend op € 7.326,-. Dit vertegenwoordigd een oppervlakte aan gebiedseigen beplanting van 1.221 m². De aanvullende kwaliteit kan ook in andere kwaliteitsbijdragen dan beplanting worden ingezet. De totale bijdrage komt hiermee op: **1.529 m²**.

Beschrijving landschap

De Steenstraat is een oude route, die vroeger meerdere buurtschappen met elkaar verbond. De initiatieflocatie hoort samen met de omliggende bebouwing aan de Steenstraat bij het buurtschap Everlo, een relatief langgerekt buurtschap.

De locatie ligt in een landschap dat we typeren als 'oude bouwlanden', bouwlanden, die al eeuwen in gebruik zijn. Bouwlanden zijn over het algemeen vrij open met verdichting van bebouwing en groen aan de randen en langs de (verbindings)wegen. Opvallend aan de Steenstraat is dat de kavels hier van oudsher vrij smal en langgerekt zijn en enigszins scheef op de weg staan.

De omgeving kenmerkt zich door diverse lintbebouwingen welke straalsgewijs verlopen vanuit de kern Panningen. Ook bestaan er nog enkele mooie doorzichten op het achtergelegen 'Nobisveld'. Noemenswaardig is verder dat het gebied behoort (behoorde) tot het waterwingebied Helden.

De kavelinrichting is in de loop der tijd wel aangepast, maar de richting en vorm van de verkaveling is aan de noordzijde nog goed herkenbaar. In de afgelopen 40 jaar is er bebouwing bijgekomen, waardoor het nu een 'dun bebouwd' lint is met diverse functies, waaronder woonfuncties, en een meer versnipperd gebruik van de grond. De komst van meerdere glastuinbouwbedrijven heeft het gebied verder verdicht. Er wordt in de omgeving gebruik gemaakt van heel diverse beplantingen (enkele bomenrijen, struikvormers, beukenhagen en diverse tuininrichtingen) en hekwerken als erfafscheiding. Een deel van de Steenstraat wordt begeleid door rijen met eiken.

Op de initiatieflocatie wordt het beeld voor een groot deel gevangen door een treurwilg aan de oostzijde en zijn vooral de stevige hekwerken rondom de twee weilanden rond het bouwblok opvallend. Dit beeld geeft enkele ingrediënten voor een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit op de initiatieflocatie.

Palet aan mogelijkheden

- Landschappelijke maatregelen treffen die de bestaande rechtlijnige kavelgrenzen (zuid-noord) accentueren
- Hiertoe zouden de bestaande hekwerken geheel of gedeeltelijk vervangen kunnen worden door een houten afrastering met houten poorten.
- Ook het aanbrengen van beukenhagen welke de bestaande hekwerken vervangen c.q. 'inpakken' behoort tot de mogelijkheden.
- Verder zijn enkele losse vrijstaande bomen (bomensingel) zoals verderop in de Steenstraat zijn een goede investering. Hierbij moeten de doorzichten op het achterliggende terrein, voor zover aanwezig, wel zoveel mogelijk behouden blijven.
- Aangezien het weiland links naast de woning ook eigendom is, zou hier mogelijk een huisweide met hoogstam fruitbomen aangelegd kunnen worden of enkele solitaire bomen. De hoogstamfruitbomen moeten daartoe wel worden voorzien van boomkorven vanwege vraat door de paarden.
- Een andere suggestie is om ondersteunend bomen langs de achterste perceelgrens te plaatsen, zodat de achterliggende varkensstal wordt ingepast.
- De huisweide met hoogstamfruitbomen en beukenhaag langs de westelijke erfgrans ontnemen ook een groot deel op de achtergelegen stallen.
- Op het meest laaggelegen gedeelte van het perceel (tegen de Steenstraat aan) een natuurlijke infiltratievijver aanleggen t.b.v. opvang hemelwater.

- Aangezien het gebouw nagenoeg gereed is zijn bijzondere hoogwaardige architectonische oplossingen geen optie (meer). Daarentegen kunnen duurzaamheidsmaatregelen in de vorm van bijvoorbeeld zonnecollectoren wel weer soelaas bieden.

Kortom, met de nodige creativiteit van de landschapsdeskundige / hovenier en het geboden palet aan oplossingen zijn er mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit hier te verbeteren. We zien een inrichtingsplan met belangstelling tegemoet.