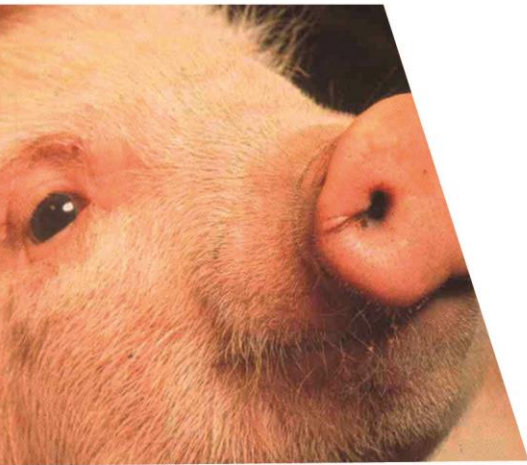
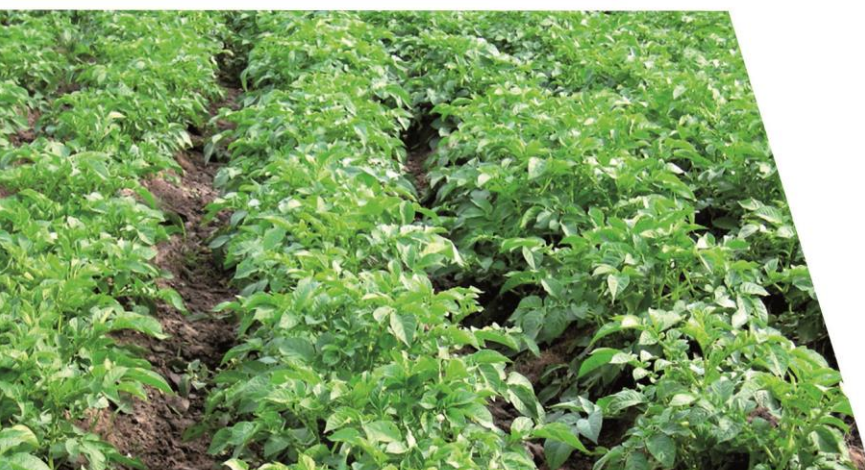
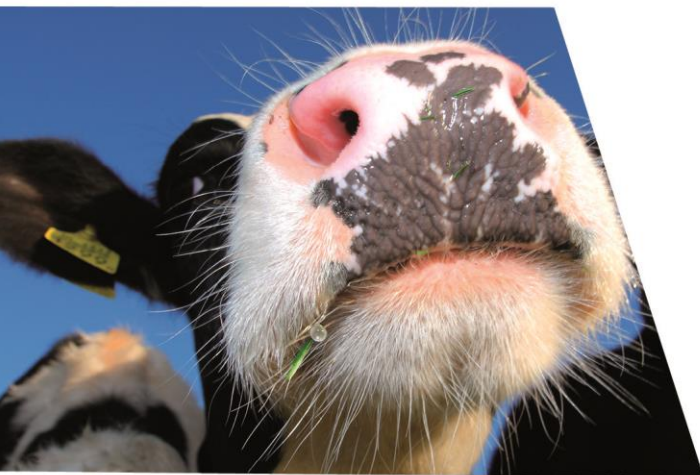




**Landschappelijk inpassingsplan
Maasstraat 64 te Kessel-Eik**

8 september 2016



Landschappelijk inpassingsplan

Maasstraat 64 te Kessel

Adres: Maasstraat 64 Kessel-Eik

Initiatiefnemer: Dhr. Th. Gruijters

Datum: 08-09-2016

Opgesteld door: ing. L.M. Heesen / Adviesbureau Pijnenburg

Op de locatie Maasstraat 64 te Kessel-Eik is de woning van dhr. Gruijters aanwezig. Deze woning heeft de bestemming "Agrarisch-grondgebonden". Ter plaatse is al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Het perceel heeft een oppervlak van 2511 m². In de huidige situatie is er alleen een woning aanwezig, er is geen verdere bebouwing. Dhr. Gruijters is voornemens om zijn woning te verkopen. In de praktijk blijkt dat banken woningen die bestemd zijn als "Agrarisch" en gebruikt worden als burgerwoning niet financieren. Dat maakt verkoop met de huidige bestemming vrijwel onmogelijk.

Dhr. Gruijters 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 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 bouwvlak waarbinnen bebouwing opgericht kan worden heeft in de nieuwe situatie een oppervlak van ongeveer 1.900 m².

Aangezien de locatie verkocht zal worden aan derden doet eigenaar bij deze het verzoek om op te nemen dat, indien koper dat wenst, er een kwalitatief en kwantitatief een gelijkwaardig alternatief gerealiseerd kan worden in overleg en na goedkeuring van de gemeente Peel en Maas. Het kan immers natuurlijk zo zijn dat een koper de inpassing op een andere wijze wil uitvoeren.

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 190 m² groen dient te worden gerealiseerd.

De locatie aan de Maasstraat 64 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone Beekdal/Rivierdal vanwege de ligging in de nabijheid van de Maas. Het rivierdal is beperkt tot een strook gronden langs de Maas. De gebiedstypologie loopt uiteen in verschillende typen gebruik.

Het agrarische Maasdal leefde van oudsher samen met de rivier. Overstromingen zorgden voor problemen én voor vruchtbare grond. De hogere plekken waren woonplekken en hadden strategische betekenis.

Op de planlocatie is het Maasdal als zodanig niet herkenbaar. Het perceel is van alle zijden omsloten door percelen van derden en voorzien van terreinafscheidingen. Op grotere afstand (zuid-oostelijk) is het Maasdal fraai waar te nemen.



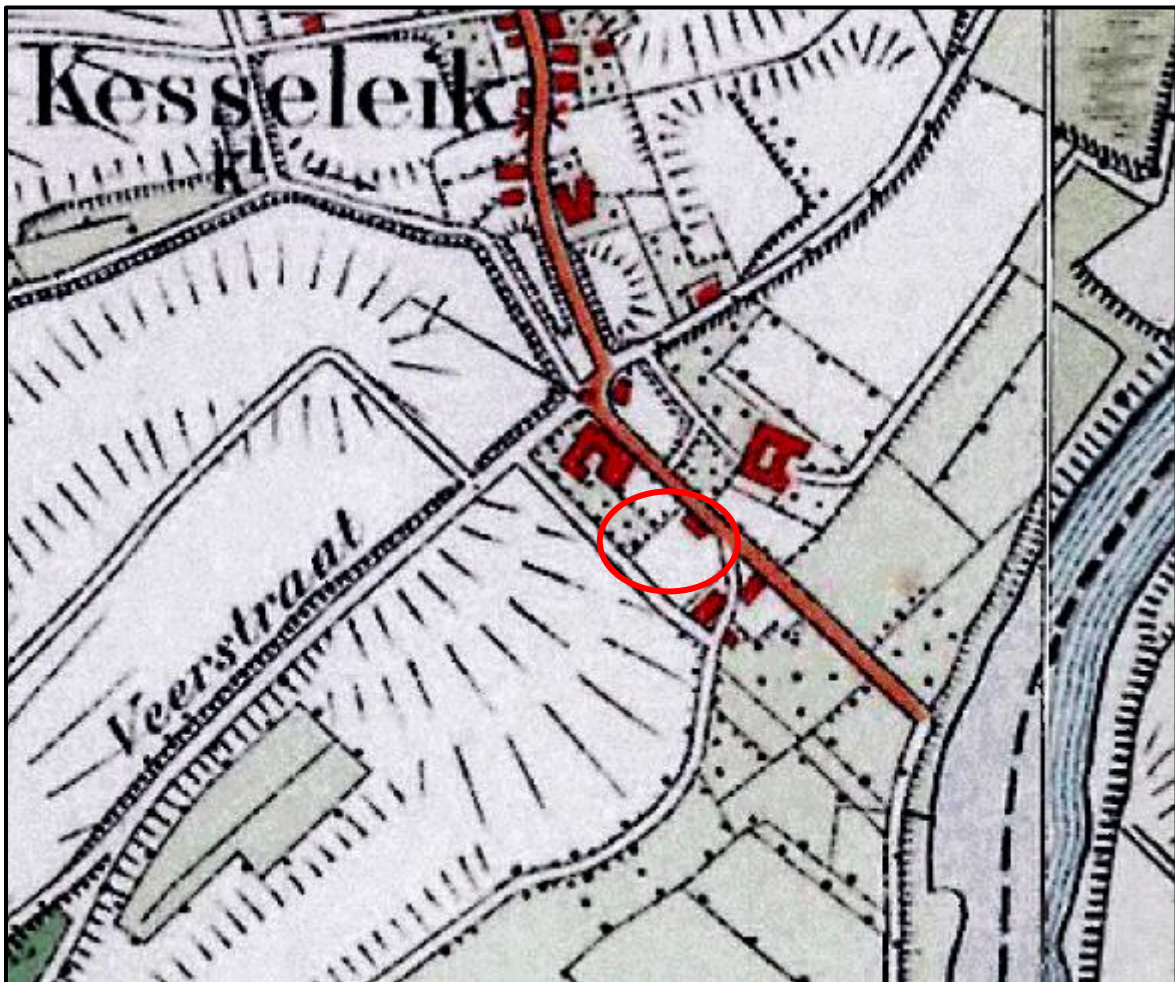
Afbeelding 1: locatie Maasstraat 64 rood omcirkeld ten zuiden van de kern Kessel-Eik en ten westen van de Maas

Er wordt in dit geval geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gaat uitsluitend om het omzetten van de bestemming “Agrarisch-Grondgebonden” naar de bestemming “Wonen” zodat verkoop van het pand realiseerbaar wordt.

Historie

De huidige woning is begin jaren 70 van de vorige eeuw gerealiseerd. Het bebouwingsbeeld ter plaatse is in de loop der tijd wisselend. Op de locatie is omstreeks 1925 (hieronder afgebeeld) voor het eerst bebouwing waar te nemen op historische kaarten. Medio 1900 was er nog geen bebouwing aanwezig. De boerderijen aan de noord- en zuidzijden dateren al van eerder.

Er was in de directe omgeving geen beplanting aanwezig, op dit moment is deze er wel in de vorm van wegbeplanting, groene erfafscheidingen en als ingerichte tuinen.



Afbeelding 2: kaart 1925, locatie Maasstraat 64 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 geen beplanting aanwezig, uitsluitend gazons. De zijdelingse perceelsgrenzen zijn aan beide zijde (op eigendom) van derden voorzien van hagen (conifeer + laurier). Aangezien deze niet op eigen terrein liggen heeft dhr. Gruijters hier geen zeggenschap over. Aan de straatzijde, nabij de inrit staat een mooie treurwilg, deze blijft behouden.



Afbeelding 2 en 3 impressie bestaande situatie

Inpassingsplan

Langs de straatzijde worden een beukenhaag geplant vóór het bestaande hekwerk. Hiermee wordt het hekwerk uit het zicht genomen en verzacht het aanzicht van het object. De haag heeft een lengte van 30 meter, hoogte eindsituatie 100/120 centimeter, breedte 50 centimeter, 5 stuks per meter aan te planten, hoogte bij aanplant 60/80 centimeter.

Aan de zuidwestelijke eigendomsgrens zal een gemengde haag geplant worden (30 strekkende meters), bestaande uit 4 rijen beplanting op een afstand van 75 centimeter. Haag bestaat uit volgende soorten: 10 % hazelnoot, 15 % veldesdoorn, 5 % kornoelje, 15 % liguster, 15 % haagbeuk, 20 % vuilboom en 20 % krentenboompje, 4 planten per meter 60-80 cm hoog bij aanplant. Eindbeeld 250-300 cm hoog, 300 cm breed (1 x per 4 jaar voor de helft af te zetten(binnenzijde/buitenzijde)).

Langs beide zijdelingse perceelgrenzen wordt een beukenhaag geplant. Aan beide zijden wordt deze 70 meter lang, derhalve 140 meter in totaal. De hoogte in eindsituatie 180-200 centimeter, breedte 50 centimeter, 5 stuks per meter aan te planten, hoogte bij aanplant 60/80 centimeter. (1 x per jaar te scheren).

Aan de zuidwestelijke zijde van het perceel zullen in het gras een 8-tal fruitbomen geplant worden, zijnde appel, peer, pruim en noot. Maat bij aanplant 14-16 cm omtrek. Onderlinge afstand 8 meter (halfhoogstam). Beheer:

Vormsnoei

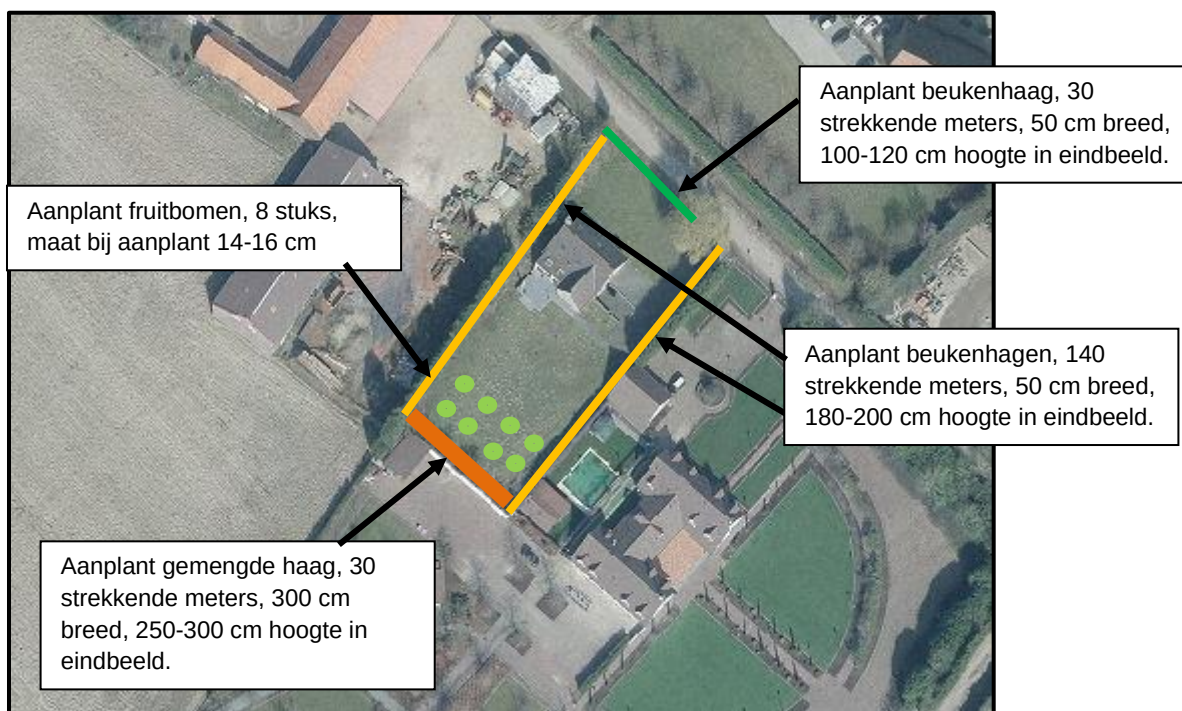
Bij de appel wordt over het algemeen een bolvorm aangehouden zonder harttak. Peren vormen van nature meer een kroon met een harttak. Deze kroon krijgt meer een piramidale

vorm. Na aanplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen. Uit het gestel worden vaak niet meer dan 4 gesteltakken aangehouden, de overige takken kunnen worden weggesnoeid. Afhankelijk van de soort kunt u kiezen voor het behouden of weghalen van de harttak.

Onderhoudssnoei

Fruitbomen kunnen het best jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal, afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuw scheuten. In een regelmatig onderhouden, vitale fruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchttakken. Een ander deel zal worden verwijderd omdat het schaduw geeft voor bestaande vruchttakken of omdat het te steil staat. Aan steil hout groeien meestal weinig vruchten.

Jaarlijks zal gecontroleerd worden of de beplanting goed is aangeslagen. Eventueel plantmateriaal dat niet aanslaat of afsterft zal vervangen worden. De haag en de directe omgeving daarvan zal door aanvrager onkruidvrij worden gehouden. De aan te planten haag zal de eerste twee jaar van water voorzien worden middels een druppelslang zodat het plantmateriaal voldoende vocht krijgt en daardoor goed aan kan slaan. Na die tijd moet de beplanting voldoende stek zijn om eigen kracht te groeien.



Afbeelding 4: situatieschets met inpassingsmaatregelen

De totale inpassing komt daarmee uit op $170 \times 0,5 = 85 \text{ m}^2$ aan beukenhaag, $30 \times 3 = 90 \text{ m}^2$ aan gemengde haag en $8 \times 2 = 16 \text{ m}^2$ aan fruitbomen, derhalve 191 m^2 . Dit is overeenkomstig de 190 m^2 die benodigd is.

Water

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