

**Advies : Landschappelijke inpassing & Kwaliteitsverbetering Dennenweg 8, Gemert-Bakel**

Datum : 19 september 2017

Opdrachtgever : Dhr. J. Vermulst

Ter attentie van :

Projectnummer : 211x09139

Opgesteld door : R. van Och

i.a.a. :

---

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. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

### **Aanleiding**

Dennenweg 8 ligt ten oosten van de kern Gemert, nabij het bedrijventerrein Wolfsveld in het buitengebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O met (gedeeltelijk) perceelnummer 1136, 1138 en 2378. De woning heeft evenals het agrarisch bedrijf aan Scheiweg 75 de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in het bestemmingsplan 'Buitengebied juli 2016'. Middels een relatieteken is de woning Dennenweg 8 gekoppeld aan Scheiweg 75. Naast de enkelbestemming beschikken beide locaties ook nog over een bouwvlak en een functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden bedrijf' voor de hoofdactiviteit champignonteelt en een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – productie en handel in substraat' voor de nevenactiviteit productie en handel van substraat.

Omdat de woning aan de Dennenweg 8 niet meer in gebruik is als bedrijfswoning wordt voorgesteld het relatieteken tussen Dennenweg 8 en het agrarisch bedrijf aan Scheiweg 75 te verwijderen zodat geen sprake meer is van een bedrijfswoning. Daarnaast wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen naar 'wonen', zodat sprake is van een burgerwoning.



Globale ligging plangebied.

### **Kenschets van het landschap**

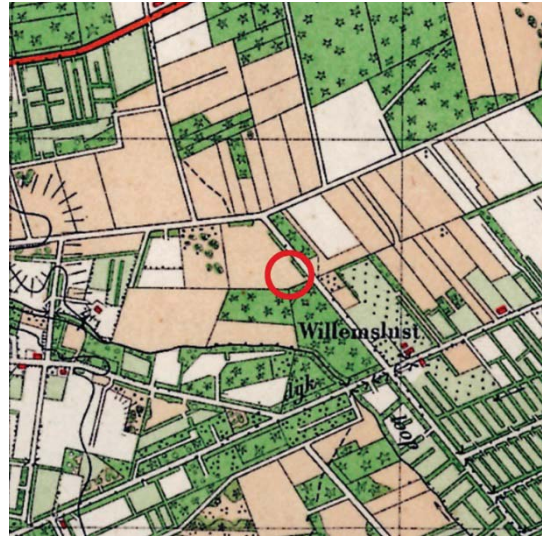
Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Gemert nabij het bedrijventerrein Wolfsveld. De omgeving van het plangebied is een half open landschap met een afwisseling van landbouwpercelen met kleine bosjes. Het landschap heeft een rationele structuur met rechte wegen en kavels. Behalve de bospercelen bevinden de belangrijkste landschapselementen zich rond de wegen en boerderijen in de vorm van houtsingels en bomenlanen.

Het plangebied is relatief laat ontgonnen voor de landbouw. Tot halweg de twintigste eeuw was het plangebied een bos en heidegebied. Zoals ook te zien is op de uitsneden van de historische kaarten. Deze late ontginning verklaart de rationele kavelstructuur.

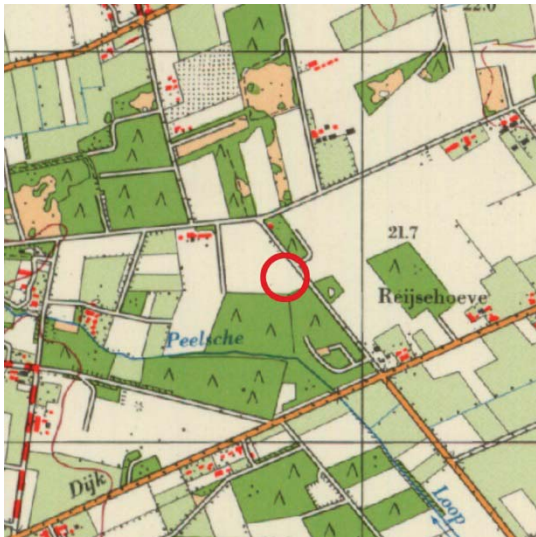
Het plangebied is gelegen in een humuspodzolgrond. Dit is een relatief arme grond. Met grondwatertrap vijf is het gebied redelijk droog.



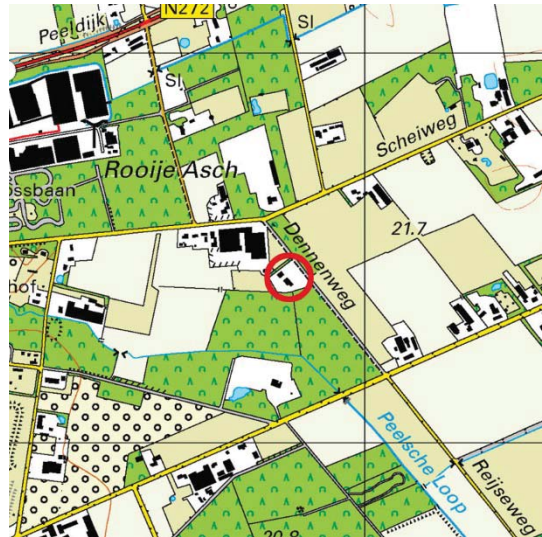
Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



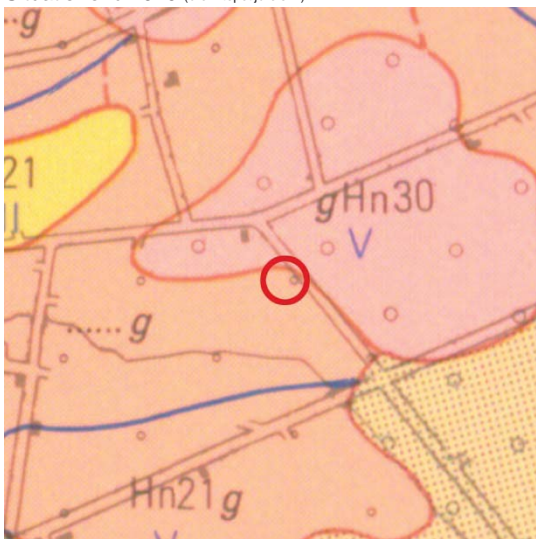
Situatie rond 1940 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1970 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk

Geologische Dienst, Haarlem 1977)

### Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een woning met een landelijke uitstraling in een tuin met aangrenzend twee kleine weides. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een bos, deze zijde van het plangebied is vanaf de openbare weg dan ook niet zichtbaar. Op het perceel ten noorden van het plangebied is een grote bedrijfshal gevestigd. Deze is op sommige plaatsen goed zichtbaar vanaf het plangebied. Om deze bedrijfshal te camoufleren en om op de andere delen van het plangebied een goede overgang naar het landschap te maken zijn in het verleden reeds verschillende maatregelen genomen om het plangebied landschappelijk in te passen. Hierdoor sluit het plangebied vanuit landschappelijk oogpunt al zeer goed aan bij de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de beukenhaag die bijna het gehele perceel omzoomt, een houtwal die de overgang vormt van de tuin naar de weides en een bomenrij die de bedrijfshal deels aan het zicht onttrekt. Deze landschapselementen sluiten aan bij de elementen die ook in de omgeving vaker voorkomen. Naast deze landschapselementen is ook op andere aspecten gezocht naar het geven van een landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld door het gebruik van robuuste houten poorten en landschappelijke beplanting en materialen in de tuin.



Zicht richting de woning vanaf de Dennenweg. Groen ingekleed met haag, bomen en beplanting.



Houtwal als overgang van de tuin naar het landschap aan de noord en westzijde.



Zicht richting de naastgelegen bedrijfshal. Gecamoufleerd met haag en bomenrij.



Weide aan noordzijde van de woning omzoomd met beukenhaag



Zicht richting de woning wordt grotendeels ingepast met beukenhaag en beplanting.



Weide aan westzijde van de woning, deels omzoomd met beukenhaag en bomenrij.

### Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Voor dit initiatief is zowel de landschappelijke inpassing als de kwaliteitsverbetering van toepassing.



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'<sup>1</sup> richtlijnen omschreven hoe omgegaan dient te worden met de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling aan de Dennenweg valt in categorie 3. Hiervoor is een landschappelijke inpassing van 20% van de omvang van het bouwblok als groene erfinrichting vereist, daarnaast dient minimaal 20% van de planologische waarde stijging als kwaliteitsverbetering in het landschap te worden geïnvesteerd. Deze beplanting mag volgens de handreiking binnen, maar indien de eigendomsgrenzen dit toelaten ook buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Als er al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen kan daarmee worden volstaan.

Zoals omschreven in de paragraaf 'huidige situatie' zijn er reeds in een ruime mate landschapselementen aanwezig die het plangebied landschappelijk inpassen. Naast de Dennenweg is een beukenhaag aanwezig die een passende overgang vormt van de openbare weg naar de tuin. Aan de noord en westzijde van de tuin is een robuuste overgang naar het landschap gerealiseerd in de vorm van een houtwal. Voor beide landschapselementen zijn inheemse soorten gebruikt. Deze twee elementen zorgen voor een passende landschappelijke inpassing van de voorziene woonbestemming. Naast de elementen direct aansluitend aan de nieuwe woonbestemming zijn ook rond beide weides hagen en een bomenrij aanwezig die het plangebied verder landschappelijk inpassen.

Middels de bestaande landschapselementen is reeds voorzien in een zeer geschikte landschappelijke inpassing van het plangebied. Het toevoegen van nieuwe landschapselementen is niet nodig omdat het te wijzigen bestemmingsvlak reeds volledig in het groen ingebed is. De grens van minimaal 20% van het bouwblok inrichten met groene erfinrichting wordt met de bestaande landschapselementen ruimschoots gehaald.

Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit de volgende maatregelen:

- Bestaande beukenhaag
- Bestaande houtwal
- Bestaande bomenrij
- Bestaande boomgroep.

### Kwaliteitsverbetering

De gemeente Gemert-Bakel omschrijft in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'<sup>2</sup> dat voor de kwaliteitsverbetering minimaal 20% van de planologische waarde stijging als kwaliteitsverbetering in het landschap wordt geïnvesteerd. Deze basisinspanning wordt bepaald aan de hand van de huidige en toekomstige planologische waarde. Voor dit initiatief bedraagt de basisinspanning €94.887. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde berekening:

Huidige waarde plangebied			
Bestemming	Waarde/m <sup>2</sup> in €	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Totaal
Agrarisch – Bedrijf	€ 25	1.062	€ 26.550
Agrarisch	€ 5	7.472	€ 37.360
<b>TOTAAL</b>		<b>8.534</b>	<b>€ 63.910</b>

<sup>1</sup> Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

<sup>2</sup> Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

Toekomstige waarde plangebied			
Bestemming	Waarde/m <sup>2</sup> in €	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Totaal
Wonen	€ 280 ( tot 1.000 m <sup>2</sup> )	1.000	€ 280.000
	€ 70 (boven 1.000 m <sup>2</sup> )	3.395	€ 237.650
Agrarisch	€ 5	4.139	€ 20.695
<b>TOTAAL</b>		<b>8.534</b>	<b>€ 538.345</b>

Berekening basisinspanning	
Huidige waarde plangebied	€ 63.910
Toekomstige waarde plangebied	€ 538.345
<b>Waardestijging</b>	<b>€ 474.435</b>
<b>Basisinspanning (20% Waardestijging)</b>	<b>€ 94.887</b>

De handreiking kwaliteitsberekening geeft drie mogelijkheden om de basisinspanning in het landschap te investeren:

- Investeren aansluitend op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.
- Investeren elders in de gemeente om de gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.
- De basisinspanning kan ook gestort worden in het gemeentelijk groenfonds.

Voor dit initiatief wordt voorgesteld een deel van de basisinspanning op eigen terrein aansluitend aan de te wijzigen bestemming te realiseren en het resterende deel van de basisinspanning te storten in het gemeentelijk groenfonds. Er wordt op dit moment nader bekeken hoe dit wordt ingevuld.

Voorgesteld wordt het perceel ten noorden van de nieuwe woonbestemming in te richten met een landschappelijke uitstraling. Dit perceel grenst aan een recreatief fietspad waardoor dit perceel een recreatieve meerwaarde kan bieden voor de fietsrecreanten. Daarnaast ligt het perceel vanuit dit fietspad gezien voor de grote bedrijfshal op het naastgelegen perceel. Door deze ligging kan het perceel een rol spelen in het beter inpassen van deze bedrijfshal.

De weide zal omgevormd worden tot een kruidenrijk grasland. Daarnaast zal op het perceel een fruitboomgaard aangelegd worden met hoogstamfruitbomen. Het perceel zal overdag opengesteld worden voor recreanten. Via een wandelpoort in de noordelijke hoek van het perceel wordt de boomgaard toegankelijk. Middels een informatiebord wordt de functie van de fruitboomgaard toegelicht en de bezienswaardigheden in de directe omgeving weergegeven, zoals het zicht op de breuklijn bij de Peelse Loop. Over het wandelpad kunnen de recreanten door de boomgaard lopen en op één van de drie zitbankjes plaatsnemen om even te rusten. Voor deze zone worden de kosten voor realisatie en het beheer voor een periode van 10 jaar meegerekend in de basisinspanning. In het kader van dit inrichtingsvoorstel zal de bestemming van de grond wijzigen van 'agrarisch' naar 'groen', hierdoor daalt de planologische waarde van de grond van € 5 naar € 1. Naast de planologische waardedaling zal door de bestemmingswijziging ook de grondwaarde dalen. Voor deze regio is dit begroot op € 6,22<sup>3</sup>. Deze kosten zijn voor de fruitboomgaard meegerekend als onderdeel van de basisinspanning.

<sup>3</sup> Vergoedingen voor grondwaardedaling per reconstructie-/revitaliseringsgebied, 2010.

Aan de westzijde van de te realiseren fruitboomgaard zal een bomenrij aangeplant worden in dezelfde soort als de bestaande bomenrij meer zuidelijk gelegen op het perceel. Deze bomenrij zal de bedrijfs-hal op het naastgelegen perceel aan het zicht onttrekken. Hierdoor zullen de bezoekers van de fruitboomgaard dit meer als een volledig groene omgeving ervaren.

Zoals bij de landschappelijke inpassing beschreven zijn in het verleden al verschillende maatregelen genomen die gezien kunnen worden als landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering voor het landschap. De realisatiekosten voor deze maatregelen zijn vanzelfsprekend niet meegenomen in de berekening van de basisinspanning. Om echter te borgen dat deze bestaande landschapselementen ook in de toekomst behouden blijven zijn de beheerkosten voor een periode van 10 jaar meegenomen in het kostenoverzicht.



Schets kwaliteitsverbetering (tekening op schaal in bijlage)

Concreet bestaat de kwaliteitsverbetering uit de volgende maatregelen:

- (a) Beheer bestaande bomenrij en haag
- (b) Beheer bestaande houtwal
- (c) Plaatsen hekwerk met poort i.v.m. openstelling fruitboomgaard
- (d) Aanleg en beheer bomenrij
- (e) Aanleg en beheer kruidenrijk grasland
- (f) Beheer bestaande haag
- (g) Openstelling fruitboomgaard d.m.v. poort
- (h) Beheer bestaande boomgroep
- (i) Plaatsen informatiebord
- (j) Aanleg zitbankjes met prullenbak
- (k) Aanleg en beheer fruitboomgaard
- (l) Aanleg en beheer wandelpad
- (m) Beheer bestaande haag
- Afwaardering grond



<b>Aanleg</b>	<b>Omvang</b>	<b>Eenheidsprijs<sup>4</sup></b>	<b>Grondwaardedaling</b>	<b>Totaal</b>
(d) Bomen	12 st.	€ 60,62		€ 727
(e) Kruidenrijk grasland	3.137 m <sup>2</sup>	€ 1,63	€ 6,22	€ 24.625
(i) Informatiebord	1 st.	€ 375,00		€ 375
(j) Zitbankjes met prullenbak	3 st.	€ 615,00		€ 1.845
(k) Fruitbomen	28 st.	€ 70,00		€ 1.960
(l) Wandelpad	152 m <sup>2</sup>	€ 1,86	€ 6,22	€ 1.228
Trajectbegeleiding				€ 1.500
<b>TOTAAL aanlegkosten</b>				<b>€32.261</b>
<b>Beheer</b>	<b>Omvang</b>	<b>Eenheidsprijs</b>		<b>Totaal</b>
(a) Bomenrij	20 st.	€ 55,40		€ 1.108
(a) Haag	125 m <sup>1</sup>	€ 11,70		€ 1.463
(b) Houtwal	866 m <sup>2</sup>	€ 1,16		€ 1.005
(c) Hekwerk met poort	13 m <sup>1</sup>	€ 65,00		€ 845
(d) Bomenrij	12 st.	€ 55,40		€ 665
(e) Kruidenrijk grasland	3.137 m <sup>2</sup>	€ 0,92		€ 2.886
(f) Haag	255 m <sup>1</sup>	€ 11,70		€ 2.984
(g) Poort	2 m <sup>1</sup>	€ 65,00		€ 130
(h) Boomgroep	3 st.	€ 55,40		€ 166
(k) Fruitbomen	28 st.	€ 53,40		€ 1.495
(l) Wandelpad	152 m <sup>2</sup>	€ 10,90		€ 1.657
(m) Haag	70 m <sup>1</sup>	€ 11,70		€ 819
<b>TOTAAL beheerkosten</b>				<b>€15.222</b>
<b>Waardedaling</b>	<b>Omvang</b>	<b>Eenheidsprijs</b>		<b>Totaal</b>
'Agrarisch' naar 'Groen'	4.139 m <sup>2</sup>	€ 4,00		€ 16.556
<b>TOTAAL</b>				<b>€64.039</b>

In totaal wordt de kwaliteitsverbetering op eigen terrein begroot op € 64.039. Hiermee wordt nog niet voldaan aan de benodigde basisinspanning. Om hier wel aan te voldoen zal het resterende bedrag van **€30.848** gestort worden in het gemeentelijk groenfonds (94.887 – 64.039).

### **Beplantingsplan**

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor inheemse bladverliezende soorten. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen. Omdat een deel van de maatregelen reeds bestaand is, zijn deze niet opgenomen in onderstaande tabel. In deze landschapselementen is bij de aanplant gekozen voor inheemse en gebiedseigen soorten. In het beplantingsplan wordt daarom aansluiting gezocht bij deze bestaande landschapselementen.

<sup>4</sup> Beheerkosten voor een periode van 10 jaar

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(c) Bomenrij	12 st.	Es  Plantmaat aanplant: 14-16, Eindhoopte: 15 m.	Enkele rij, zoals op tekening aangegeven
(d) Kruidenrijk grasland	3.137 m <sup>2</sup>	Kruidenrijk grasland.	nvt
(g) Fruitbomen	28 st.	Hoogstam fruitbomen, bij voorkeur lokale rassen. Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoopte: 4m.	Enkele rij, onderlinge afstand 3 m.

Het beheer van de landschappelijke beplanting is afhankelijk van het type:

- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- De houtwal kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtwal gedund worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid.
- Het kruidenrijk grasland wordt 1 á 2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maai-beurten is minimaal 3 maanden.
- De fruitbomen worden éénmaal per twee jaar gesnoeid. De snoeiwerkzaamheden worden verricht tussen 1 augustus en 15 maart.
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal tel alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.

### Conclusie

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen en de bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds kan worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het voorgestelde initiatief. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling zorgen ervoor dat het initiatief op een natuurlijke en verzorgde wijze wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren. Door extra aandacht te besteden aan de ligging van het perceel naast een recreatief fietspad en voor een grote bedrijfshal wordt een extra landschappelijke meerwaarde gecreëerd. De openstelling van de fruitboomgaard op het perceel vergroot de recreatieve waarde in deze zone.



Boschweg 107 Bessel  
 www.bio.nl  
 info@bio.nl  
 telefoon +31 (0)471 86 04 00

adl.nr.: 19-09-2017  
 geleend: R. van Ooh  
 rekening nr.: 21100199\_2

schiedt 1:750  
 formaat: A3  
 project nr.: 21100199

Schets landschappelijke inpassing & kwaliteitsverbetering  
 Dennenweg 8  
 Gemeente Gemert-Bakel