

GEMEENTE DEURNE

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Braamweg 7 Neerkant



044-048 Landschappelijke inpassing Braamweg 7 Neerkant - juli 2016

POUDEROYEN

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Context planlocatie.....	3
2.2. Planbeschrijving	3
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN MAATREGELEN	5
3.1. Inpassing van het perceel.....	5
Inpassing woongedeelte	5
Inpassing Bedrijfsgebouwen	6
3.2. Beplanting	7
Randbeplanting (groensingel).....	7
Overstaanders groensingel.....	7
Haag groenstrook zuidzijde	7
4. INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	8
4.1. Beleidsuitgangspunten	8
4.2. Forfaitaire bijdrage	9
4.3. Investeren in ruimtelijke kwaliteit.....	10

1. INLEIDING

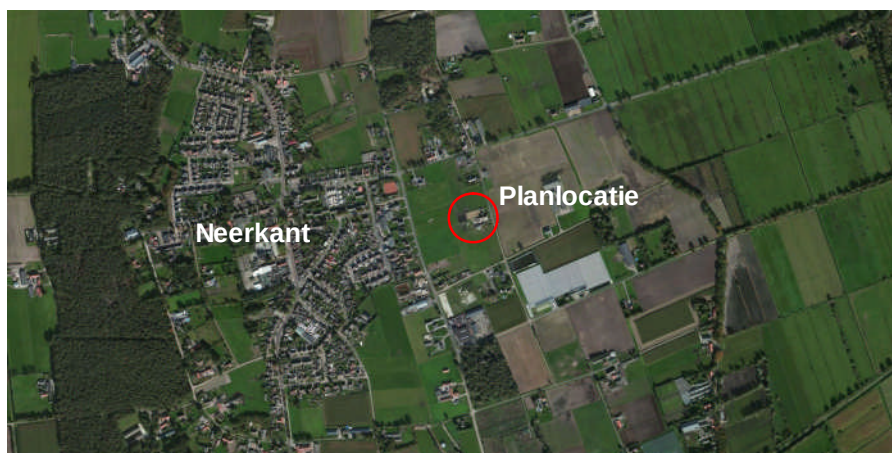
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan voor de Braamweg 7 te Neerkant is de voorgenomen vestiging van een ambachtelijke hoefsmederij op deze locatie. Concreet bestaan de plannen uit het saneren van de bestaande voormalige agrarische gebouwen en het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw met twee overkapt longeercirkels, een werkplaats en een werktuigenberging.

Het bouwvlak en de bestemming dienen te worden gewijzigd, wat inhoudt dat het bestemmingsplan moet worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing alsmede ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de plannen uit te werken. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing en verdere ruimtelijke kwaliteitsverbetering uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van Neerkant, in de gemeente Deurne. In het buitengebied liggen diverse typen agrarische bedrijven evenals verspreid liggende burgerwoningen. De locatie bestaat uit een boerderij met twee woongedeeltes, en enkele verouderde, buiten gebruik zijnde bedrijfsgebouwen.



Context plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

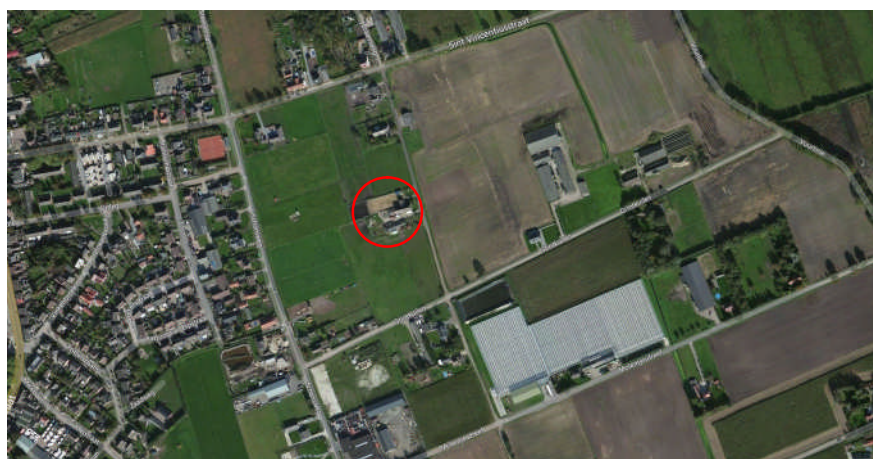
Hieronder wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke inpassing wordt besproken alsmede de ruimtelijke kwaliteitsverbeteringsmaatregelen.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne. Het ligt in het agrarisch gebied tussen grofweg de kern Neerkant en het natuurgebied de Peel. Het gebied kenmerkt zich door rechte wegen en een blokverkaveling met bouwlanden en een diversiteit aan agrarische bedrijven en burgerwoningen. Verspreid liggen kleine bospercelen en dicht beplante boerenerven.

Door het ontbreken van erfbeplanting en opgaande landschappelijke beplanting in de omgeving, ligt de planlocatie 'kaal' in het landschap. De omliggende agrarische bedrijven zijn goed te zien vanaf de locatie, waaronder het kassencomplex aan de Molentjesdreef. Daarnaast ligt de locatie op een afstand van circa 100 meter van de dorpsrand van Neerkant, welke door het ontbreken van beplanting ook goed zichtbaar is. Zowel de dorpsrand als de omliggende erven en onderhavige locatie worden daardoor vooral gekenmerkt door een bebouwingsbeeld met weinig of geen randbeplanting.



2.2. Planbeschrijving

De bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Daarna zal nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht in de vorm van twee overdekte paardenbakken, een werkplaats en een werktuigenberging. Deze onderdelen worden in één nieuw bedrijfsgebouw ondergebracht dat achter de bestaande bedrijfswoning wordt gesitueerd.

Het plan bestaat concreet uit:

- Herbestemmen van wonen (ca. 3.260 m²) en agrarisch met waarden – landschap (ca. 740 m²) naar een passende bestemming ten behoeve van de hoefsmederij (4.000 m²);

- Bestaande bijgebouwen (voormalige stallen, ca. 280 m²) verwijderen;
- Het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw (ca. 1400 m²) met:
 - o Werktuigenberging en werkplaats en 2 paardenboxen;
 - o Bak (20x 20 m) met zandbodem voor het beoordelen van het paard.
 - o Bak (20 x20 m) met harde bodem (klinkers/tegels) voor het beoordelen van het paard.

Beide bakken dienen overkapt te zijn om weersinvloeden uit te sluiten.
- Ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen in de vorm van:
 - o landschappelijke elementen en inpassing van de locatie Braamweg 7;
 - o financiële vergoeding waarmee op de locatie Langstraat 67 varkensstallen worden gesaneerd.

In hoofdstuk 3 worden de landschappelijke inpassing en maatregelen ter plekke op de Braamweg besproken. In hoofdstuk 4 zijn de verdere ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen beschreven, waarin de financiële vergoeding voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nader wordt onderbouwd.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN MAATREGELEN

De voorgenomen plannen vragen om een goede inpassing in het bestaande landschap. Ondanks dat de locatie en omgeving wordt gekarakteriseerd door erven met nauwelijks of geen beplanting, is het wenselijk om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk in te passen met structuurbepalende beplanting. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en worden tevens de onderkende ecologische en landschappelijke waarden in het gebied bevorderd. Van even groot belang is dat met een goede landschappelijke inpassing ook een representatief erf ontstaat als 'visitekaartje' voor de hoefsmederij.

Hieronder is de landschappelijke inrichtingsschets voor de landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven. Vervolgens is de schets nader toegelicht. De landschappelijke inrichtingsschets is tevens als bijlage opgenomen bij deze toelichtende tekst.



Landschappelijke inpassing (zie bijlage voor een groter exemplaar)

3.1. Inpassing van het perceel

Inpassing woongedeelte

De landschappelijke inpassing van onderhavig plan leidt tot een tweeledige benadering. Aan de voorzijde van het perceel, het gedeelte aan de Braamweg, ligt het woongedeelte met de bestaande bedrijfswoning. Hier worden de privétuinen aan weerszijden van de woning reeds omzoomd met traditionele erfbeplanting in de vorm van geschoren hagen van ten hoogste 1.5 meter. De groene rand zorgt voor een inbedding van het perceel in het landschap met behoud van zicht op de woning en de achtergelegen bedrijfsactiviteiten. In de tuinen staan

enkele solitaire bomen. De leesbaarheid van het erf, met de straatgerichte bedrijfswoning aan de voorzijde van het erf en de achterliggende bedrijfsbebouwing, draagt bij aan een logische en herkenbare erfindeling. Deze mag daarom vanaf de voorzijde ook zichtbaar blijven.

Inpassing Bedrijfsgedeelte

Aan de achterzijde van het perceel, het bedrijfsgedeelte, wordt de nieuw te bouwen bedrijfshal aan drie zijden omzoomd door een robuuste groensingel. Een volgroeide singel van struweel met overstaanders zorgt ervoor dat de bedrijfshal nauwelijks zichtbaar is vanaf de dorpsrand van Neerkant (de Schansweg) en de wegen in de omgeving (de Sint Vincentiusstraat en de noordzijde van de Braamweg). Er wordt enkel een smalle opening in de groensingel voorzien zodat de paarden naar de achtergelegen weiden kunnen worden gebracht.

Met deze opzet ontstaat een gesloten en introvert erf aan de zij- en achterzijden. De blokvorm van het erf wordt hiermee onderstreept, evenals de oriëntatie van het erf op de weg.

Aan de zuidzijde van het perceel, ter hoogte van de achtergevel van de woning, wordt een erfgedeelte aangelegd ten behoeve van het laden/lossen en parkeren. Deze zijde van het perceel wordt ingepast met een grasstrook en een geschoren haag op de perceelsgrens. In de grasstrook wordt een bomenrij aangeplant met voldoende tussenruimte tussen de (eenmaal volgroeide) boomkronen. Hierdoor wordt het zicht op de bedrijfshal gebroken maar verdwijnt het niet geheel achter een groene muur. Dit werkt ook andersom; het landschap wordt ingekaderd maar blijft zichtbaar vanaf het erf.

3.2. Beplanting

Hierna is een overzicht opgenomen van toe te passen soorten beplanting en plantverbanden.

Randbeplanting (groensingel)

Bosplantsoen bestaande uit struikvormers. Aanplant: 1 plant per vierkante meter; 3 rijen breed (achterzijde 1 rij) Hierdoor kan de groensingel aan weerszijden van de singel 1.5 meter uitgroeien (totale breedte is namelijk 5.0 meter, achterzijde 3.0 meter). De eindhoogte van de singel is 2.0 meter.

Soorten bestaan uit diverse (inheemse) soorten: Sleedoorn, Lijsterbes, Gewone Vlier, Gelderse Roos en Krentenboompje.

Onderhoud vindt plaats door jaarlijks uitdunnen en innemen om een nette groensingel van de gewenste breedte en hoogte te behouden.

Overstaanders groensingel

Aan de noordrand wordt een aaneengesloten bomenrij voorzien, aan de westzijde eveneens en aan de zuidzijde langs het erf wordt een deels transparante bomenrij voorzien. Dit betekent dat aan alle zijden een enkele rij bomen wordt aangeplant rondom het bedrijfsgebouw met een onderlinge afstand van 6 meter, aan de zuidzijde met een onderlinge afstand van 12 meter. Per rij wordt één boomsoort toegepast. Initiatiefnemer kan nader bepalen welke soort aan welke zijde wordt aangeplant.

Passende soorten zijn: Gewone esdoorn, Haagbeuk of Kleinbladige linde.

Onderhoud vindt plaats door:

- Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant).
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode.
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen (gedurende de eerste 5 jaar na aanplant)

Haag groenstrook zuidzijde

Geschoren haag van beuk. Geschoren tot een blokhaag van 1.0 meter breed en 1.5 meter hoog. Aanplant: 5 planten per meter.

Twee keer per jaar snoeien resulteert in een strakke haag.

4. INVESTERING RUIMTELIJKE KWALITEIT

4.1. Beleidsuitgangspunten

Naast een landschappelijke inrichting ter plekke van de Braamweg voorziet het plan in een financiële bijdrage om elders (Langstraat 67 te Deurne) in het buitengebied van Deurne te komen tot sloop van overtollige bebouwing.

Zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau wordt ruimte geboden aan ontwikkeling met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op basis van provinciaal beleid (Structuurvisie, Verordening Ruimte en de Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap zoals besproken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg) is maatwerk mogelijk door het leveren van ruimtelijke kwaliteit. Ook in onderhavige ontwikkeling wordt gestreefd naar landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

In de verordening Ruimte zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap verwoord. De uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant. In deze handreiking is een voorstel uitgewerkt voor het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering in de vorm van een financiële bijdrage bij ontwikkelingen met een aanzienlijke ruimtelijke impact. Dit betreft 20% van de waardevermeerdering als gevolg van bestemmingswijziging.

Om het landelijk gebied vitaal te houden zijn planologische kaders geschapen om VAB- locaties om meerdere manieren te hergebruiken cq een nieuwe (gebruiks)functie toe te kennen. Op gemeentelijk niveau wordt ruimte geboden aan ontwikkeling met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteit. Hergebruik en ontwikkeling van een VAB locatie dient uiteindelijk te leiden tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit. Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn divers en kunnen zowel gericht zijn op een afname van het gebruikers/bebouwingsoppervlak, landschappelijke en natuurlijke maatregelen ter inpassing, vergroening, versterking van natuurlijke netwerken, en/of slopen van bebouwing ter plekke of elders.

De gemeente Deurne heeft voor hergebruik van vab-locaties beleid in voorbereiding. Hierin heeft de gemeente haar uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van hergebruik van dergelijke locaties. Op basis van het gemeentelijke beleid dat in voorbereiding is dient een onderhavige ontwikkeling cq. uitbreiding van de bebouwing naar behoefte gepaard te gaan met de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied.

4.2. Forfaitaire bijdrage

Voor het bepalen van de forfaitaire bijdrage heeft de gemeente forfaitaire grondwaardebedragen per categorie vastgesteld met als doel dat deze bedragen een instrument vormen om op eenduidige en effectieve manier de financiële inspanning te kunnen bepalen. In onderstaand overzicht is op basis van de gemeentelijke forfaitaire grondwaarden voor zowel de huidige als nieuwe situatie de bestemmingswaarde bepaald.

huidig:

wonen

1000	€ 225	€225.000
1000	€ 50	€ 50.000
1260	€ 10	€ 12.600
3260		€287.600

agr. Huiskavel

740	€ 7	€ 5.180
740		€ 5.180
4000	totaal	€292.780

nieuw

agr verwant

220	€ 100	€ 22.000	woning
150	€ 100	€ 15.000	bijgebouw
1400	€ 100	€140.000	bedrijfsgebouw
2230	€ 25	€ 55.750	
4000		€232.750	
4000	totaal	€232.750	

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een waardedaling van ca. € 60.000,-. Omdat sprake is van een transformatie van het erf met een uitbreiding van de bebouwing vereist de gemeente een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied.

Om te bepalen wat een reële kwaliteitsbijdrage is in dit project is de feitelijke transformatie als uitgangspunt genomen: het toevoegen van een bedrijfsmatige agrarisch verwante functie bij een bestaande woning in het buitengebied. De woning met bijgebouw en privétuin (totaal 1000 m²) is om die reden buiten de berekening gehouden. In onderstaand overzicht is op basis van de gemeentelijke forfaitaire grondwaarden voor zowel de huidige als nieuwe situatie de bestemmingswaarde bepaald excl. het woongedeelte.

huidig:

wonen

0	€ 0	€ 0
1000	€ 50	€ 50.000
1260	€ 10	€ 12.600
2260		€ 62.600

agr. Huiskavel

740	€ 7	€ 5.180
740		€ 5.180
3000	totaal	€ 67.780

nieuw

agr verwant

0	€ 100	€ 0
0	€ 100	€ 0
		€
1400	€ 100	140.000
1600	€ 25	€ 40.000
3000		€180.000
3000	totaal	€180.000

Op basis van bovenstaande berekening bedraagt de bijdrage in ruimtelijke kwaliteit:

$$€ 112.200,- \times 20\% = \text{€ } 22.444,-$$

4.3. Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de Braamweg 7 zal een financiële bijdrage worden geleverd om oude varkensstallen op de locatie Langstraat 67 te slopen. Voor het onderhoudig plan bedraagt de sloophbijdrage:

Sloopvergoeding:	€ 25,- per m ² te slopen opstallen
Te slopen oppervlakte:	823 m ² oude varkensstallen Langstraat 67
Sloophbijdrage:	€ 20.575,-

Daarnaast zal overeenkomstig de landschappelijke inrichtingsschets op het terrein rondom de bedrijfsgebouwen ca. 900 m² aan nieuwe landschapselementen worden ingericht in de vorm van een groensingel (bestaande uit randbeplanting en een bomenrij) rondom de bedrijfsgebouwen en een beukenhaag aan de voorzijde rondom de woning. De kosten voor de aanleg van de nieuwe landschapselementen

alsmede voor het beheer en onderhoud van de nieuwe landschapselementen voor een periode van 10 jaar zijn in onderstaand overzicht inzichtelijk gemaakt op basis van de STIKAsystematiek. Daarnaast zijn hierin de kosten voor het opstellen van het inrichtingsplan opgenomen.

	Oppervlak in m ² / aantal	Waarde/m ²	Totale waarde
Aanplant bomenrij groensingel	25 stuks	€ 60,62 (per stuk)	€1.515
Aanplant randbeplanting groensingel	400 stuks	€ 1,58 (per stuk)	€ 632
Aanplant kniphaag (beuk)	300 stuks	€ 1,58 (per stuk)	€ 474
Onderhoud en beheer (10 jr) bomen	25 stuks	€ 33,40 (per stuk)	€ 835
Onderhoud en beheer (10 jr) randbeplanting	135 m	€ 7,30 (per meter)	€ 985
Onderhoud en beheer (10 jr) kniphaag (beuk)	60 m	€ 11,70 (per meter)	€ 702
Opstellen landschapsplan			€1.500
Totale landschapsinvestering			€6.643

Voor het onderhavig plan bedraagt de totale bijdrage ruimtelijke kwaliteit:

1. Landschappelijke inpassing en landschappelijke maatregelen
 - a. Aanplant en onderhoud € 6.643,-
 - b. Afwaardering landbouwgrond naar groen: € 5.400,-
(900 m² x € 6,-)
 2. Slooobjdrage: € 20.575,-
- Totaal: € 32.618,-

De totale investering in ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling voordoet daarmee ruimschoots aan de uitgangspunten van het beleid. De feitelijke en juridische borging van bovenstaande maatregelen worden geborgd in een bestemmingsplan en overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

