

GEMEENTE DEURNE

Toelichting landschapsplan

Schansweg 38 Neerkant

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. De planlocatie	3
3. TOELICHTING INRICHTINGSSCHETS.....	5
3.1. Inrichtingsconcept: gelaagde groenstrook.....	5
3.2. Beheer en onderhoud beplanting.....	6
Bomen.....	6
Ondergroei (Struweelmantel)	6
Kruidenrijk grasland	6
4. VERANTWOORDING RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING	7
4.1. Beleidsuitgangspunten	7
4.2. Bepaling forfaitaire bijdrage	7
4.3. Investeringsmaatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering	9
Inrichtingsmaatregelen.....	9
Aanvullende bijdrage groenfonds	11
BIJLAGEN	12
Bijlage 1: Inrichtingsschets landschapsplan.....	
Bijlage 2: Nadere differentiëring bestaande en aan te vullen groenelementen	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om op de locatie Schansweg 38 te Neerkant een kleinschalig landbouwmechanisatiebedrijf te vestigen binnen bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een landschapsplan voor het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing alsmede de aanvullende maatregelen in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Schansweg te Neerkant, in het buitengebied van de gemeente Deurne. Het ligt enkele honderden meters ten noorden van de dorpsrand van Meijel. Onderstaande luchtfoto illustreert de ligging.



Ligging planlocatie (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

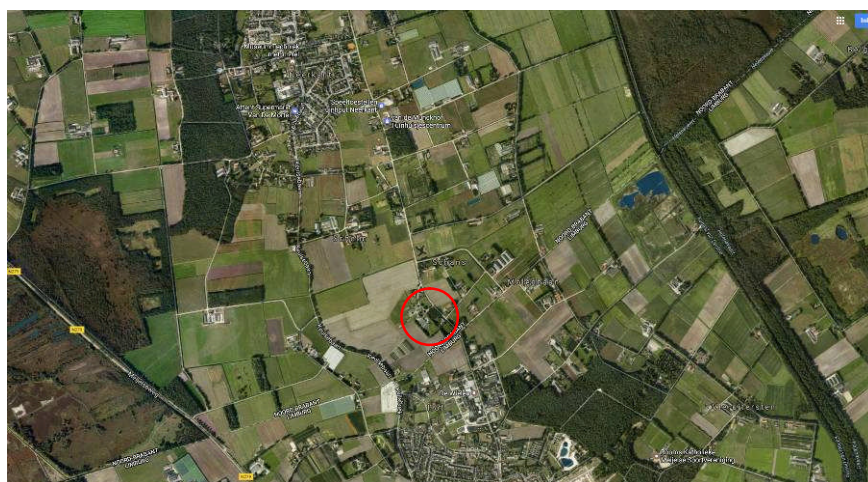
Hieronder wordt de landschappelijke inpassing en de vereiste kwaliteitsverbetering van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke inpassing en aanvullende maatregelen in het kader van de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden beschreven. Tenslotte volgt een nadere verantwoording van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De planlocatie ligt aan de Schansweg, in het buitengebied van de gemeente Deurne. Het ligt in het agrarisch gebied tussen grofweg de kern Neerkant en de kern van Meijel, nabij de grens met de provincie Limburg. Ten westen van de locatie ligt het natuurgebied De Groote Peel. Het landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige verkaveling met verspreid liggende agrarische bedrijfspercelen. Langs diverse wegen en perceelsranden is lijnbeplanting in de vorm van bomenrijen en hagen aangebracht. Tevens liggen op enkele plaatsen kleine bospercelen.

De (agrarische) erven in de omgeving zijn veelal voorzien van erfbeplanting aan de randen, waardoor de besloten erven een contrast vormen met het vaak open agrarisch landschap. De planlocatie ligt op enkele honderden meters van de dorpsrand van Meijel. Ten oosten ligt de doorgaande weg van Meijel naar Neerkant.



Context planlocatie (google maps)

2.2. De planlocatie

De planlocatie betreft een voormalige agrarisch bedrijf welke bestaat uit een bedrijfswoning aan de Schansweg en bedrijfsloodsen op het achterterrein. De Schansweg heeft ter plaatse van de locatie een aftakking, waar de planlocatie en enkele andere bedrijven aan liggen. Ten oosten van de locatie ligt een woonperceel met een robuuste groensingel aan de perceelsranden en een klein bosperceel aan de noordzijde. Ook de planlocatie zelf is voorzien van een volgroeide groensingel aan de randen van het achtererf. Hierdoor is de bedrijfslocatie nauwelijks zichtbaar vanaf de Schansweg; het groene aanzicht voert de boventoon.



Luchtfoto planlocatie (pdok.nl)

Het voornemen voor onderhavige locatie betreft de vestiging van een landbouwmechanisatiebedrijf in de voormalige bedrijfsloodsen van de locatie. Op ruimtelijk vlak zal de transformatie beperkt blijven; de voormalige hallen worden geschikt gemaakt voor de bedrijfsvoering, maar de opzet van de bebouwing en het erf blijft omgewijzigd. Evenwel dienen maatregelen te worden genomen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Deze zal hierna worden toegelicht.

3. TOELICHTING INRICHTINGSSCHETS

Hieronder is de inrichtingsschets voor de landschappelijke inpassing en aanvullende maatregelen in het kader van de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied weergegeven. Vervolgens is de schets nader toegelicht. Deze inrichtingsschets is tevens als bijlage opgenomen bij deze toelichtende tekst.



Landschappelijke inrichtingsschets (zie bijlage voor een groter exemplaar)

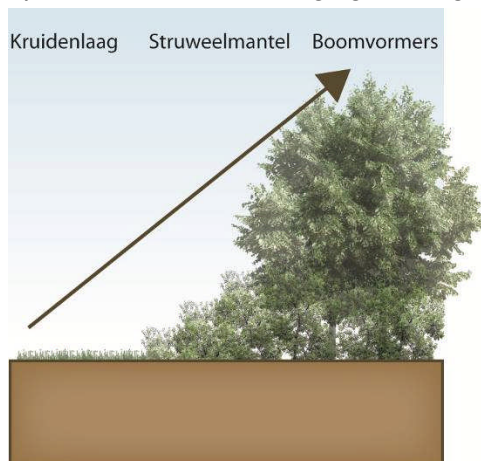
3.1. Inrichtingsconcept: gelaagde groenstrook

De bebouwing en het erf zal niet noemenswaardig wijzigen. Rondom het erf staat reeds een volwassen groensingel met bomen (eik, beuk en kastanje) en ondergroei (struweel, zoals sleedoorn en vlier). Gelet op de bestaande groenstrook is er vanuit de omgeving beperkt of zelfs geen zicht mogelijk op de bedrijfsloodsen, wat betekent dat de locatie momenteel reeds landschappelijk goed is ingepast. Ook aan de zijde van de Schansweg en de aftakking van de Schansweg waaraan de locatie grenst, is het zicht op de bedrijfsbebouwing en het erf zeer beperkt.

Het is daarom van belang dat de bestaande groensingel met het struweel en de bomen gehandhaafd blijft en met regelmaat onderhouden wordt, teneinde de dichte groenstructuur rondom het perceel te behouden. Daar waar de ondergroei dun is of zelfs ontbreekt kan deze worden aangevuld met de soorten die op andere plaatsen reeds staan, namelijk de soorten van het bosplantsoen.

Daarnaast zal in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering de bestaande groenstrook worden verbreed door aanplant van aanvullende struweelbeplanting in de vorm van inheemse soorten. Bovendien wordt aan de binnenzijde van de groensingel aan de randen een kruidenrijk

mengsel ingezaaid zodat een kruidenrand ontstaat. Hierdoor zal bij een juist onderhoud een gelaagde opbouw ontstaan. De kruidenrand gaat over in het (lage) struweel van het bosplantsoen en aan de buitenzijde staat vervolgens de bomenrij. Onderstaande doorsnede illustreert de opbouw van de toekomstige groensingel.



Aan de noordzijde is langs de rand van het woonperceel rondom de privé tuin eveneens reeds sprake van een groene afscherming. Deze bestaat aan de voorzijde uit een geschoren haag rondom de voortuin tot aan de achtergevel van de woning. Rondom de achtertuin, achter de achtergevel van de woning betreft de groene afscherming een groensingel met bomen en ondergroei, conform de groensingel rondom de bedrijfsgebouwen. Ook deze zal worden behouden en waar nodig worden aangevuld.

3.2. Beheer en onderhoud beplanting

Bomen

In de groensingel staan de volgende bomen:

- Eiken (60st.)
- Beuken (5st.)
- Kastanje (7st.)

Bij uitval dienen de bomen door deze soorten te worden vervangen.

Ondergroei (Struweelmantel)

Bosplantsoen bestaande uit struikvormers. 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.

Kruidenrijk grasland

Regulier maaibeheer (1 a 2 keer per jaar) maaisel afvoeren.

4. VERANTWOORDING RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING

4.1. Beleidsuitgangspunten

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.

4.2. Bepaling 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 navolgend overzicht is op basis van de gemeentelijke forfaitaire grondwaarden voor zowel de huidige als nieuwe situatie de bestemmingswaarde bepaald.

Bestaande situatie

	<i>Oppervlakte (in m²)</i>	<i>Gemiddelde grondprijs in €/m²</i>	<i>Totaal in €</i>
Agrarisch bouwvlak	7.577	15	113.655
Agrarisch bedrijf (huiskavel)	2.603	7	18.221
Totaal	10.180		131.876

Toekomstige situatie

	<i>Oppervlakte (in m²)</i>	<i>Gemiddelde grondprijs (in €/m²)</i>	<i>Totaal (in €)</i>
Agrarisch verwant bedrijf (bebouwd)	1.646 (bouwvlakken) + 194 (bedrijfswoning) = 1.840	100	184.000
Agrarisch verwant bedrijf (onbebouwd)	1.959	25	48.975
Agrarische grond (onbebouwd)	1.478	6,5	9.607
Tuin	433	1	433
Groen	4.470 (250 + 4255)	1	4.470
Totaal	10.180		247.485

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een waarde stijging bij de voorgenomen functieverandering van (€247.485 – €131.876 =) €115.609.

De kwaliteitsbijdrage (basisinpassing) dient conform provinciaal en gemeentelijk beleid 20% van de bestemmingswinst te bedragen. Dit leidt tot een bedrag van (€115.609 * 20% =) **€23.121,80**.

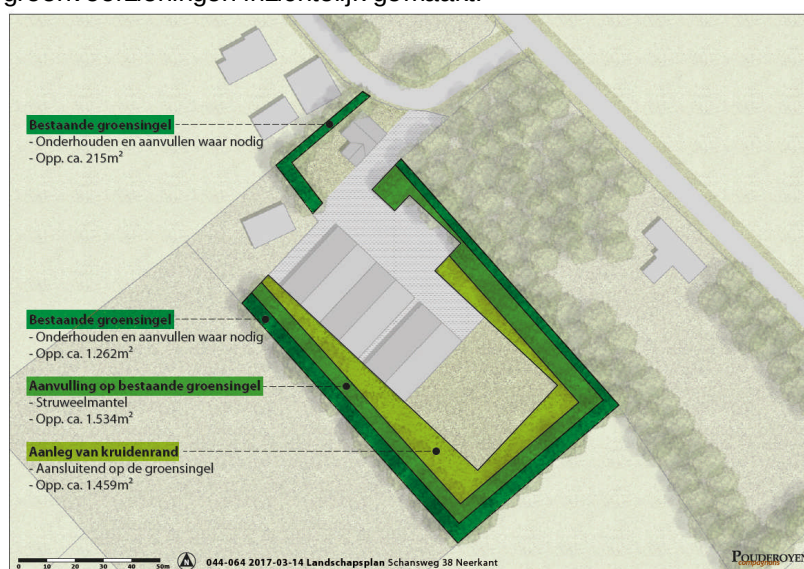
4.3. Investeringsmaatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Inrichtingsmaatregelen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de Schansweg 38 wordt het bestaande bouwvlak (inclusief bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden) verkleind van ca. 7.577 m² naar 3.799 m², met twee bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing van gezamenlijk 1.646 m².

De locatie is reeds voorzien van een adequate robuuste landschappelijke inpassing, in de vorm van een volwassen groensingel, bestaande uit een 75-tal bomen (voornamelijk eiken, maar ook kastanje en beuk) alsmede ondergroei (struweel, bestaande uit diverse struikvormers zoals Hazelaar, Sleedoorn, Gelderse Roos en Vlier), die het terrein bijna in zijn geheel afgeschermd van haar omgeving. De instandhouding van de bestaande groenstrook wordt in dit bestemmingsplan nader geborgd met een groenbestemming en voorwaardelijke verplichting. Met de bestaande groensingel is reeds sprake van een gedegen landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal de bestaande groenstrook worden aangevuld en verbreed. In onderstaande afbeelding is het onderscheid tussen de bestaande groensingel en aan te vullen groenvoorzieningen inzichtelijk gemaakt.



Nadere differentiëring bestaande en aan te vullen groenelementen (zie bijlage voor een groter exemplaar)

De bestaande groensingel zal overeenkomstig de landschappelijke inrichtingsschets, op plaatsen waar de groensingel dun is worden aangevuld met nieuwe landschapselementen. Daarnaast vindt verbreding van de groensingel plaats door aanplant van aanvullende

struweelbeplanting. Bovendien zal aan de binnenzijde van de groensingel aan de randen een kruidenrijk mengsel worden ingezaaid, zodat een kruidenrand ontstaat. Hierdoor kan een gelaagde opbouw ontstaan. De kruidenrand gaat over in het (lage) struweel van het bosplantsoen en aan de buitenzijde staat vervolgens de bomenrij.

De kosten voor de aanleg van de nieuwe landschapselementen alsmede voor het beheer en onderhoud van de (nieuwe en bestaande) landschapselementen voor een periode van 10 jaar zijn in onderstaand overzicht inzichtelijk gemaakt op basis van de STIKA systematiek. Hierin zijn tevens de kosten voor het opstellen van het landschapsplan opgenomen.

	Oppervlak in m ² / aantal	Waarde/m ²	Totale waarde
Aanplant aanvullende randbeplanting groensingel	25 stuks	€ 1,58 (per stuk)	€ 40
Aanplant kruidenrijke zoom	1.459 m ² (250 X 6)	€ 16,25 (per are, 100 m ²)	€ 237
Waardering bestaande bomen	35 stuks 30 stuks 10 stuks	€ 60,62 (per stuk, omtrek < 14 cm) € 110 (per stuk, omtrek > 14 cm < 16 cm) € 150 (per stuk, omtrek > 16 cm)	€ 6.921,70
Onderhoud en beheer (10 jr) bomen	35 stuks 30 stuks 10 stuks	€ 33,40 (per stuk, diameter < 20 cm) € 55,40 (per stuk, diameter > 20 cm < 60 cm) € 97,40 (per stuk, diameter 60 cm)	€ 3.805
Onderhoud en beheer (10 jr) randbeplanting (hakhoutsingel)	3.011 m ²	€115,90 (per are, 100 m ²)	€ 3.490
Onderhoud en beheer kruidenrijke zoom	1.459 m ² (250 X 6)	€ 147,1 (per are, 100 m ²)	€ 2.146
Opstellen landschapsplan			€ 1.500
Totale landschapsinvestering			€18.139,70

Aanvullende bijdrage groenfonds

De totale aanvullende landschapsinvestering middels landschappelijke maatregelen op het terrein zelf in de vorm van aanplant, beheer en onderhoud van landschapselementen bedraagt conform bovenstaande **€ 18.139,70.**

De vereiste ruimtelijke kwaliteitsbijdrage conform het gemeentelijk beleid bedraagt conform paragraaf 4.2 **€23.121,80.**

Derhalve zal een aanvullende bijdrage in het gemeentelijk groenfonds worden gestort ter hoogte van (€23.121,80 - € 18.139,70 =) **€ 4.982,10.**

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

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inrichtingsschets landschapsplan

**Bijlage 2: Nadere differentiëring bestaande en aan te vullen
groenelementen**

Bijlage 1: Inrichtingsschets landschapsplan

*Groensingel woonperceel
behouden en versterken*

Bestaande bedrijfswoning

Bestaande privétuin

Bestaande bedrijfsbebouwing

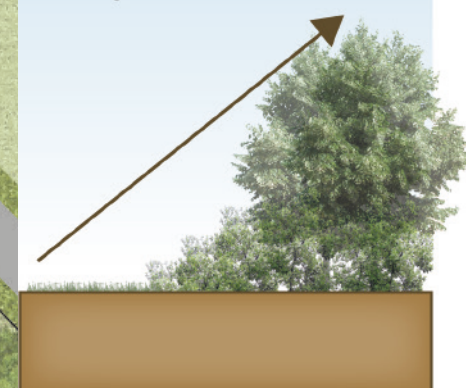
*Bestaande houtsingel
behouden en versterken*

Bestaand erf

Struweel als ondergroei aanvullen

Kruidenrand aanleggen

Kruidenlaag Struweelmantel Boomvormers



0 10 20 30 40 50m



044-064 2017-03-14 Landschapsplan Schansweg 38 Neerkant

POUDEROYEN
compagnons

vergeving van stad en land

Bijlage 2: Nadere differentiëring bestaande en aan te vullen groenelementen



Bestaande groensingel

- Onderhouden en aanvullen waar nodig
- Opp. ca. 215m²

Bestaande groensingel

- Onderhouden en aanvullen waar nodig
- Opp. ca. 1.262m²

Aanvulling op bestaande groensingel

- Struweelmantel
- Opp. ca. 1.534m²

Aanleg van kruidentrand

- Aansluitend op de groensingel
- Opp. ca. 1.459m²