



Landschappelijk inpassingsplan 'Vestingweg 3, Deurne'

Gemeente Deurne

Landschappelijk inpassingsplan ‘Vestingweg 3, Deurne’

Gemeente Deurne

Opdrachtgever: Lammers Agro Deurne VOF
Vestingweg 3
5753 PS Deurne

Plangebied: Vestingweg 3, Deurne

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.

Datum: 13 oktober 2021



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Bestaande situatie	1
1.2. Planvoornemen.....	1
2. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap	2
3. Landschappelijke inpassing	3
4. Waterplan	5
5. Kwaliteitsverbetering	6
6. Beplanting, aanleg en onderhoud	8
6.1. Singel met boomvormers.....	8
6.2. Bomenrij zuidzijde.....	8
7. Sortimentslijst.....	10

1. Inleiding

1.1. Bestaande situatie

Op de locatie Vestingweg 3 wordt sinds 1976 een landbouwmechanisatie- en handelsbedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in import en export van nieuwe en gebruikte machines benodigd voor de land- en tuinbouw (en incidenteel industrie en wegenbouw). Het bedrijf beschikt over een goed ingerichte werkplaats, waar machines worden samengesteld en reparaties, onderhoud en service worden uitgevoerd. De loonwerkactiviteiten betreffen het uitvoeren van agrarische werkzaamheden voor agrariërs in de regio.



Figuur 1.1.1: Luchtfoto locatie Vestingweg 3 (bron: www.pdokviewer.pdok.nl).

Voor de bedrijfsactiviteiten maakt het bedrijf gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden. De onbebouwde gronden aan de oostzijde van het bedrijf hebben een belangrijke visuele functie als zichtlocatie voor de machines en werktuigen die voor de handel worden aangeboden.

1.2. Planbeschrijving

De feitelijke situatie op Vestingweg 3 wordt middels een herziening van het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd. Onderdeel van de ruimtelijke procedure is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal. Doel van dit landschappelijk inpassingsplan is om de ontwikkeling te verweven met de aanwezige landschapskwaliteiten uit de omgeving. Om de gewenste ontwikkeling te verweven wordt de locatie ingericht met gebiedseigen beplanting. De gewenste landschappelijke inpassing is in dit rapport nader beschreven. Ook het waterplan komt hier aan de orde. De landschappelijke inpassing wordt middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de planregels en is als bijlage bij deze regels opgenomen.

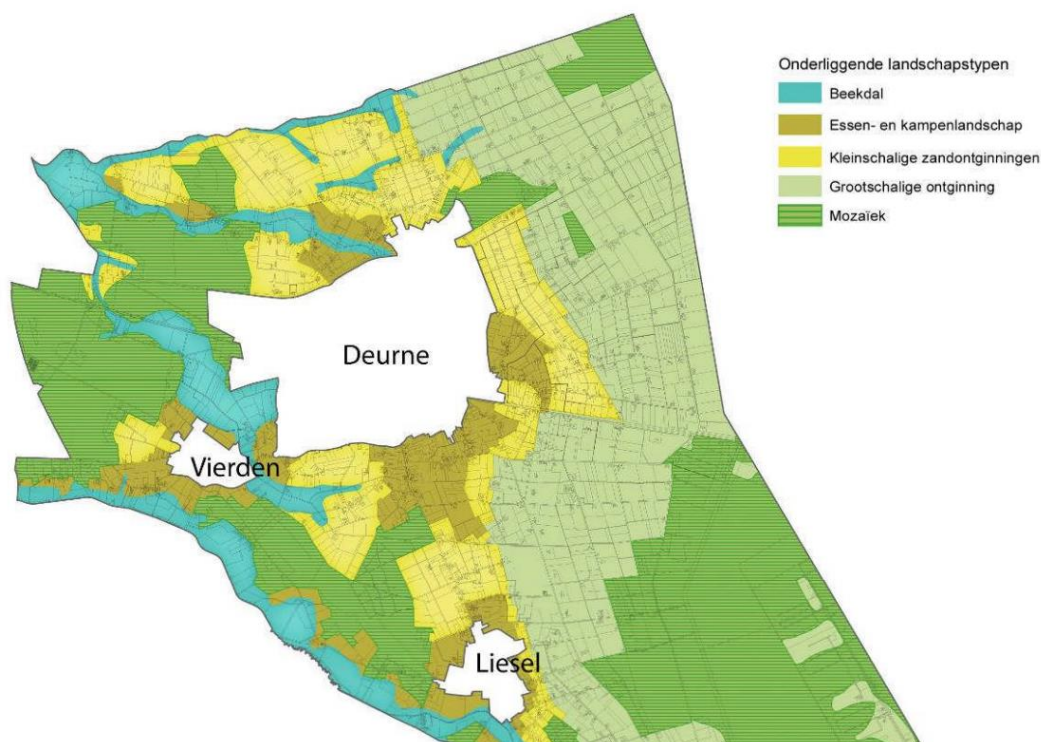
2. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeente Deurne heeft het beleid omtrent ruimtelijke kwaliteit verwerkt in het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap'. In het beleidskader wordt aangegeven voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering nodig is. Het beleidskader maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen. Voor elke categorie ontwikkeling is bepaald welke mate van kwaliteitsverbetering er nodig is.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de Vestingweg 3 in Deurne is een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat het een ontwikkeling is met een aanzienlijke impact. Voor categorie 3 ontwikkelingen is een basisinspanning nodig. Voor de basisinspanning moet voldaan worden aan de kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht. Daarnaast dient ook een goede landschappelijke inpassing plaats te vinden op basis van een erfbeplantingsplan.

Naast de basisinspanning moet bij categorie 3 ontwikkelingen ook een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging plaatsvinden. Deze, zogenoemde 'basisinspanning-plus', betekent dat, naast de basisinspanning een extra kwaliteitsverbetering van het landschap plaats dient te vinden. Het leveren van deze kwaliteitsverbetering kan op verschillende manieren. Initiatiefnemer wenst de kwaliteitsverbetering te leveren door middel van het aanplanten en onderhouden van landschapselementen.

In het beleidskader is tevens een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen. De beeldkwaliteitparagraaf biedt handvatten voor een gewenste landschappelijke inpassing. De gemeente Deurne is onderverdeeld in verschillende landschappelijke eenheden. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de locatie Vestingweg 3 is gelegen in het Essen- en kampenlandschap. Voor het Essen- en kampenlandschap wordt voornamelijk ingezet op het versterken van zijdelingse erfgrenzen met een houtsingel of bomenrij. Ook solitaire bomen of boomgroepen die ervoor zorgen dat het beeld op de bedrijfsgebouwen wordt verzacht zijn hier wenselijk.



Figuur 2.1: Uitsnede kaart landschapstypen gemeente Deurne (bron: Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap).

3. Landschappelijke inpassing

Initiatiefnemer is voornemens de locatie landschappelijk in te passen. Hierbij is rekening gehouden met het beplantingsplan, behorende bij de bouwvergunning van de meest zuidelijk gelegen loods. Deze al verplichte inpassing komt bovenop de benodigde inpassing voor de uitbreiding van het bestemmingsvlak. Vanwege zichtbaarheid van machines en werktuigen is het niet mogelijk om de inpassing direct rondom de verharding te realiseren. Het in het zicht kunnen stellen van werktuigen en machines is wezenlijk voor de handelsactiviteiten van het bedrijf waarvan een groot deel van de klanten in de directe omgeving van het bedrijf gevestigd zijn. De landschappelijke inpassing van het bedrijf richt zich dan ook op de zuidzijde van het bedrijf.

Singel met boomvormers

Initiatiefnemer wenst om verdeeld over de locatie enkele singels aan te planten. De singels zullen bestaan uit inheemse struiken met enkele boomvormers. In totaal wordt op drie plekken een singel met beplanting aangeplant. Het gaat hierbij om twee stroken ten westen van de bedrijfsgebouwen en een strook ten zuidoosten van de bedrijfsgebouwen.

De westzijde van het bedrijf is momenteel in gebruik als buitenopslag. Hier staan enkele containers en werktuigen uitpandig gestald. In de gewenste situatie zal deze opslagplaats komen te vervallen en wordt de verharding verwijderd. Door op deze plek singelbeplanting aan te brengen wil initiatiefnemer ervoor zorgen dat het bedrijf vanuit de westzijde landschappelijk is ingepast. De singel wordt parallel aan de Hoevenseweg aangeplant en wordt 'onderbroken' door een halfverharde calamiteitendoorgang. Deze doorgang komt ter hoogte van de roldeur van de meest zuidelijk gelegen loods en is noodzakelijk voor de bereikbaarheid van dit gebouw.

Ten zuidoosten van de bedrijfsgebouwen wordt eveneens een singel aangebracht. Deze grond is momenteel nog verhard en wordt gebruikt als buitenopslag. Door de verharding te verwijderen en hiervoor in de plaats enkele struiken en bomen aan te planten zorgen de initiatiefnemers ervoor dat de bebouwing vanuit de zuidoostzijde beter is ingepast.

Bomenrij zuidzijde

Naast de aanplant van singels wenst initiatiefnemer tevens enkele bomen aan te planten. De grond ten zuiden van de planlocatie is momenteel in gebruik als akkerbouwland. Initiatiefnemer wenst hier een bomenrij aan te planten. De bomenrij wordt in combinatie met een bestaande infiltratievijver aangeplant en zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Door het aanplanten van bomen aan de zuidzijde wordt het zicht op de bedrijfsgebouwen vanuit de zuidkant verzacht.

Gemengde haag

Aan de noordzijde van de locatie wordt aan weerszijden van de bestaande inrit een gemengde haag aangeplant.



Gemengde haag

Struweel i.c.m. boomvormers

Struweel i.c.m. boomvormers

Bomenrij

Infiltratievoorziening

4. Waterplan

Naast landschappelijke inpassing dient er in dit plan tevens rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. In situaties waarbij het verhard oppervlak toeneemt, dient rekening te worden gehouden met de opvang en infiltratiecapaciteit van het hemelwater ter plaatse. Bij de berekening van het de nodige infiltratiecapaciteit is uitgegaan van het aantal vierkante meters verharding en bebouwing in de nieuwe situatie. Het aantal vierkante meters verharding bedraagt in de nieuwe situatie 16.440 m². Uitgaande van een bui van 60 mm is een infiltratiecapaciteit van 986 m³ nodig.

Initiatiefnemer wenst het hemelwater op te vangen in een infiltratievoorziening ten zuidoosten van het plangebied. Hier is een infiltratievijver aangelegd. De vijver heeft totale lengte van 26 meter en is 15 meter breed. De voorziening is 3 meter diep en loopt aan weerszijde geleidelijk af. Het talud heeft een verhouding van 1:1. De totale opvangcapaciteit van de voorziening bedraagt 999 m³. Hemelwater dat valt op de bebouwing en verharding wordt middels goten en leidingen afgevoerd naar de infiltratievijver. De vijver heeft voldoende capaciteit om een bui van 60 mm op te vangen en te laten infiltreren.

5. Kwaliteitsverbetering

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven is voor een 'categorie 3-ontwikkeling' tevens een kwaliteitsverbetering nodig. Hoe groot deze kwaliteitsverbetering moet zijn, is geregeld in de 'Nota Kostenverhaal 2018'. In deze nota wordt de hoogte van de kwaliteitsverbetering bepaald aan de hand van de waardevermeerdering van de grond. Deze waardevermeerdering wordt bepaald door forfaitaire bedragen, waarbij uiteindelijk het verschil van de huidige en toekomstige grondwaarde van belang is. Het planvoornemen betreft een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Voor uitbreiding van het bestemmingsvlak geldt dat de kwaliteitsbijdrage 20% van de waardevermeerdering moet zijn. In onderstaande tabel is berekening van de waardevermeerdering en uiteindelijke kwaliteitsbijdrage opgenomen.

Waardevermeerdering	Grondprijs (€)	Eenheid	Oppervlak	Forfaitaire waarde (€)
Huidige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	6,50	m ² kavel	5309	34.508,50
agrarisch verwant bedrijf (bebouwd)	100,00	m ² bouwkavel	6572	657.200,00
agrarisch verwant bedrijf (onbebouwd)	25,00	m ² kavel	6615	165.375,00
bos/groen (binnen bouwvlak)*	1,00	m ²	215	215,00
bos/groen (buiten bouwvlak)*	1,00	m ²	2198	2.198,00
			20.909	859.496,50
Toekomstige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	6,50	m ² kavel	0	0,00
agrarisch verwant bedrijf bebouwd	100,00	m ² bouwkavel	6572	657.200,00
agrarisch verwant bedrijf onbebouwd	25,00	m ² kavel	8427	210.675,00
bos/groen	1,00	m ²	5910	5.910,00
			20.909	873.785,00
Waardestijging				€ 14.288,50
Benodigde bijdrage kwaliteitsverbetering (20%)				€ 2.857,70

Figuur 5.1: Berekening waardevermeerdering

* De opgenomen waarden bos/groen, weergegeven in de huidige situatie, betreffen de oppervlaktes van de reeds verplichte inpassing, behorende bij de vergunning van de meest zuidelijke loods.

Conform bovenstaande berekening bedraagt de waardestijging van de locatie ten gevolge van de uitbreiding van het bestemmingsvlak € 14.288,50. De kwaliteitsbijdrage moet 20% van de waardevermeerdering zijn. De hoogte van de benodigde kwaliteitsverbetering is dan ook € 2.857,70.

<u>Kwaliteitsbijdrage</u>	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (€)	Totaal (€)
-				
Plankkosten	1	1	1350,00	1.350,00
Kosten grondbewerking				
Frezen en egaliseren	m ²	1439	0,90	1295,10
Bomen plantgatbewerking	m	23	3,54	81,42
Spitten	m ²	1439	0,20	287,80
			Totaal	1.664,32
Kosten aanplant (conform stika normen)				
Bomenrij zuidzijde	stuks	10	60,62	606,20
Bomen in struweel	stuks	13	60,62	788,06
Bosplantsoen (struweel)	stuks	533	1,58	842,14
Bosplantsoen (gemengde haag)	stuks	900	1,58	1422,00
			Totaal	3.658,40
Overige kosten				
Boompalen		46	6,00	276,00
			Totaal	276,00
Kosten aanplant (conform stika normen)				
Bomenrij zuidzijde	stuks	10	60,62	606,20
Bomen in struweel	stuks	13	60,62	788,06
Bosplantsoen (struweel)	stuks	533	1,58	842,14
Bosplantsoen (gemengde haag)	stuks	900	1,58	1422,00
			Totaal	3.658,40
Kosten onderhoud en beheer (conform stika normen)				
Onderhoud bomen 10 jr	stuks	10	33,40	3340,00
Onderhoud bomen 10 jr	stuks	13	33,40	434,20
Onderhoud bosplantsoen (struweel) 10 jr	are	8,89	71,90	6391,91
Onderhoud bosplantsoen (gemengde haag) 10 jr	are	5,5	4,50	247,50
			Totaal	10.413,61
			Totaal €	17.362,33

Figuur 5.2: Berekening kwaliteitsbijdrage

De landschappelijke inpassing wordt planologisch vastgelegd; een deel van de gronden krijgt een groenbestemming. De kwaliteitsverbetering op de locatie wordt bereikt door het aanplanten en beheren van de aan te planten landschapselementen, zoals hierboven opgenomen. In bovenstaande berekening is te zien dat de totale kwaliteitsbijdrage € 17.362,33 bedraagt. De kwaliteitsverbetering voldoet dan ook aan de verplichting.

6. Beplanting, aanleg en onderhoud

6.1. Singel met boomvormers

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven worden rondom het perceel enkele stroken bosplantsoen (singels) aangeplant. De totale oppervlakte van de aan te planten singels is als volgt berekend:

Singel noordwest	= 354 m ² (67,5m*10,5m*0,5)
Singel zuidwest	= 338 m ² (15m*22,5m)
Singel oost	= 197 m ² ((15m*22,5m*0,5)+(7,5m*7,5m*0,5))
Totale oppervlakte singel	= 889 m²

De singel bestaat uit inheemse struiken met enkele boomvormers. Het struweel bestaat uit hazelaar, vuilboom, gele kornoelje, drechts krentenboompje, gelderse roos en sleedoorn. De plantmaat van de struiken bedraagt 80-100cm. Uitgaande van 0,6 stuks per m² worden in totaal 533 struiken aangeplant. De boomvormers bestaan uit zomereiken. In totaal worden 13 bomen aangeplant met een plantmaat van 16-18 cm. De onderlinge plantafstand tussen de boomvormers bedraagt 10 meter.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bezetting	Aantal
Zomereik	<i>Quercus Robur</i>	Boomvormer (16/18cm)	13
Hazelaar	<i>Corylus avallana</i>	19%	100
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	17%	91
Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	17%	91
Drechts krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>	17%	91
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	15%	80
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	15%	80
		Totaal	533

Het onderhoud wordt gefaseerd uitgevoerd zodat een natuurlijke verschijningsvorm ontstaat. Het gemengd struweel mag breed uitgroeien. Eén keer in de drie jaar worden de struiken onderhouden. De werkzaamheden bestaan uit het snoeien van de zijanten en toppen. Om de 7 á 10 jaar wordt het struweel afgezet. Het onderhoud van de zomereiken zal extensief zijn om een zo natuurlijk mogelijke verschijningsvorm te krijgen. Deze snoeiwerkzaamheden bestaan uit het verwijderen van takken (opkronen), waterlot en dubbele topscheuten.

6.2. Bomenrij zuidzijde

Ten zuiden van de bedrijfsgebouwen en nabij de infiltratievijver wordt een bomenrij aangeplant. In totaal worden hier 10 haagbeuken (*Carpinus betulus*) aangeplant. De bomen worden in rijverband aangeplant met een plantmaat van 16 - 18 cm. De onderlinge plantafstand bedraagt 10 meter.

Het onderhoud zal extensief zijn. Eén keer per drie á vijf jaar vindt begeleidingssnoei plaats. Bij het onderhoud worden dode en gevaarlijk hangende takken verwijderd.

6.3. Gemengde haag

Aan de noordzijde van het perceel wordt aan weerszijden van de inrit een gemengde haag aangeplant. De hagen hebben in totaal een oppervlakte van circa 550 m². De hagen bestaan uit enkele inheemse heesters. De gemengde haag wordt gerealiseerd door 2 rijen haagbeplanting met 5 stuks per strekkende meter en worden aangeplant in de maat 60/80. De gemengde haag draagt bij aan de biodiversiteit en het landschappelijk beeld. De haag dient jaarlijks gesnoeid te worden om de vorm en streefhoogte (circa 150cm) te behouden en verdichting in de haag te stimuleren.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Bezetting	Aantal
Gewone beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	33%	300
Esdoorn	<i>Acer campestre</i>	33%	300
Haagliguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	33%	300
		Totaal	900



7. Sortimentslijst

Sortimentslijst																	
BOMEN							HOOGSTAMFRUITBOMEN					BOSPLANTSOEN/SINGEL/HAGEN					
wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aantal	aantal	aantal	palen	totaal	Nederlandse naam	aantal	aantal	palen	totaal	wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	aantal	aantal	aantal	totaal
Acer pseudoplatanus	esdoorn						APPEL					Acer campestre	veldesdoorn	300			300
Aesculus hippocastanum	paardenkastanje						Brabantse bellefleur					Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus glutinosa	zwarte els						Dubbele bellefleur					Alnus incana	witte els				
Alnus incana	witte els						Lemoenappel					Amelanchier lamarckii	Drents krenteboompje	91			91
Betula pendula	ruwe berk						Groninger Kroon					Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk						Keuleman					Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk	10			20	10	Notarisappel					Carpinus betulus	haagbeuk				
Castanea sativa	tamme kastanje						Schone van Boskoop					Cornus mas	kornoelje, gele	91			91
Fagus sylvatica	gewone beuk						Sterappel					Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Fraxinus excelsior	esdoorn						PEER					Corylus avellana	hazelaar	100			100
Juglans regia	okkernoot						Beurre Alexandre Lucas					Crataegus monogyna	Meidoorn				
Platanus x acerifolius	plataan						Beurre de Merode					Fagus sylvatica	gewone beuk	300			300
Populus alba	witte populier						Clapp's favourite					Fraxinus excelsior	es				
Populus canescens	grauwe populier						Conference					Ligustrum ovalifolium	liguster	300			300
Populus nigra	zwarte populier						Gieser wildeman					Pinus sylvestris	grove den				
Populus tremula	ratelpopulier						Nrd. Holl. Suikerpeer					Populus nigra	zwarte populier				
Populus trichocarpa	balsempopulier						Zoete brederode					Populus tremula	ratelpopulier				
Prunus avium	zoete kers						KERS					Prunus avium	zoete kers				
Quercus petraea	wintereik						Bigareau Napoleon					Prunus padus	vogelkers				
Quercus robur	zomereik	13			26	13	Early rivers					Prunus spinosa	sleedoor	80			80
Robinia pseudoacacia	acacia						Koningskers					Quercus petraea	wintereik				
Salix alba	knotwilg						Merton premier					Quercus robur	zomereik				
Salix alba	schietwilg						Puther dikke					Rhamnus cathartica	wegedoor				
Sorbus intermedia	lijsterbes						Sch. Späthe knorpelkirsch					Rhamnus frangula	vuilboom	91			91
Tilia cordata	winterlinde						PRUIM					Rosa canina	hondsroos				
Tilia platyphyllos	zomerlinde						Belle de Louvain					Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Tilia tomentosa	zilverlinde						Hauszwetsche					Salix alba	schietwilg				
							Mirabelle de nancy					Salix aurita	geoorde wilg				
							Monsieur hatif					Salix caprea	boswilg				
LEIBOMEN							Opal					Salix cinerea	grauwe wilg				
wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	aantal	aantal	aantal	palen	totaal	Reine Claude verte					Salix fragilis	kraakwilg				
Tilia europaea	hollandse (lei) linde						Victoria					Sambucus nigra	vlier				
Fagus sylvatica	Beuklinde											Sambucus racemosa	bergvlier				
							OVERIG					Sorbus intermedia	lijsterbes				
							Kweeper (Cydonia oblonga)					Ulmus laevis	steeliep				
							Mispel (Mespilus germanica)					Viburnum opulus	gelderse roos	80			80
												Totaal					1456
MATERIALEN		totaal															
palen		46															
boomband		46															
manchet																	