



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

MILHEZERWEG 89

DEURNE

**LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING
1 SEPTEMBER 2020**

COLOFON

Titel document:
Milhezerweg 89 Deurne

Datum:
1 september 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Milhezerweg 89
Deurne

Auteur/Adviseur

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl



Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
M: Info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Situatie	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Uitgangspunten	5
2.2.1 Beleid	5
2.2.2 Initiatief	5
3 Ontwerpplan	6
3.1 Inrichtingsvoorstel	6
3.2 Beplantingsplan	8
3.3 Kwaliteitsverbetering	11

Bijlage I

Inrichtingsvoorstel

Bijlage II

Beplantingsplan

Bijlage II

Kwaliteitsberekening landschap

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert een varkenshouderij ter plaatse van de Milhezerweg 89 te Deurne. Ter plaatse bevinden zich een bedrijfswoning, vier varkensstallen en één schuur ten behoeve van privéopslag en de opslag van werktuigen. Initiatiefnemer is voornemens om de intensieve veehouderij te staken en een burgerwoning-bestemming te realiseren op deze locatie. Bij de burgerwoning wensen zij de schuur te behouden voor privéopslag, stalling materieel en hobbymatig houden van dieren. De uiteindelijke bestemming zal een burgerwoning worden.

Hiervoor zal de agrarische bestemming met functieaanduiding intensieve veehouderij omgezet worden naar bestemming wonen. De gemeente Deurne heeft door middel van een principe-uitspraak besloten medewerking te verlenen onder voorwaarden. Eén van die voorwaarde is dat het voldaan moet worden aan ruimtelijke randvoorwaarden van het ruimtelijk kader, stedenbouw en landschappelijke inpassing.

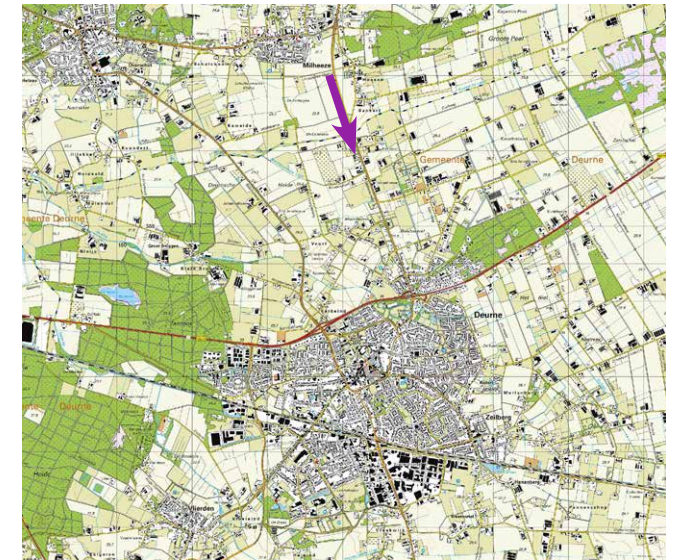
Onderliggend document betreft de landschappelijke inpassing, die als onderdeel dient voor de ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt het plan gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Locatie

Het plangebied betreft het perceel aan Milhezerweg 89 te Deurne. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Deurne, sectie V, perceelnummer 175.



Beeld 1. woning met voortuin



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 2. woning met voortuin



Beeld 3. bestaande schuur achter woning (blijft behouden)

2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Milhezerweg 89 te Deurne, ten noorden van de kern Deurne, gemeente Deurne. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van gemengde functies, zoals veehouderijbedrijven en enkele verspreid liggende woningen in het buitengebied.

De directe omgeving kenmerkt zich door rationele grootschalige verkaveling met open karakter en groenstructuren van hagen en houtsingels. Vanaf de weg ervaart men het omringende landschap wat voornamelijk in gebruik is als akkerbouw. De verspreidstaande erven zijn deels beplant met kleinschalige landschapselementen.

Het plangebied ligt open in het landschap. Het huidige erf is groen met inheemse houtsingels, hagen en landschapsbomen.



Plangebied in paars op luchtfoto uit 2019 met kadastrale ondergrond. Aanduiding foto's met nummers, zie overige pagina's rapportage (bron PDOK)

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Beleid

Conform de Structuurvisie Deurne 2030 ligt de locatie in een Lanbouwontwikkelingsgebied (LOG) aan de rand van de Peelrandbreuk (overzijde weg). In het LOG zijn de bestaande groenstructuren van belang voor de inpassing van nieuwe elementen en objecten. De aanwezigheid van erfbeplanting is, naast de bestaande laanstructuren een vereiste.

Conform beleid 'Groene Parels' zijn er binnen het plangebied geen waardevolle bomen aangewezen.

2.2.2 Initiatief

De overtollige bebouwing en verharding zal worden gesaneerd en afgevoerd. De bestaande woonboerderij blijft gehandhaafd in combinatie met een bijgebouw achter de boerderij.

De schuur achter de woning blijft behouden voor het privéopslag, stalling materieel en hobbymatig houden van dieren. Men heeft aandacht voor de uitstraling van de te behouden schuur. De gevels en het dak worden voorzien van esthetisch verantwoorde elementen met een ingetogen, sobere en landelijke uitstraling.

De inrit ten zuiden van de woonboerderij blijft behouden. Achter de woning komt ruimte om te parkeren voor minimaal 2 auto's. Daarnaast blijft de verharding naar het te behouden bijgebouw gehandhaafd. Overige verharding wordt weggehaald en afgevoerd.

Initiatiefnemers willen zoveel mogelijk van het bestaande groen behouden. De achtertuin is nu wat klein door de huidige schuren en wordt vergroot. De overige ruimte wordt ingericht voor het hobbymatig houden van kleindieren.



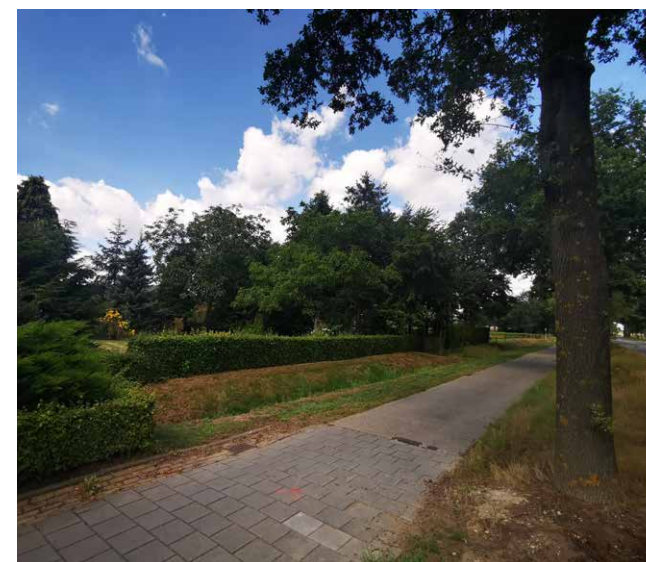
Uitsnede Groenstructuurplan Deurne



Beeld 4. houtsingel noord



Beeld 5. houtsingel zuid



Beeld 6. tuin straatzijde met groen

3 Ontwerpplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

Met de sloop van een groot deel van de bestaande schuren en verharding komt veel ruimte vrij voor groeninichting. Initiatiefnemer wil graag genieten van zijn woonlocatie en het bestaande waardevolle groen uitbouwen met nieuwe aanleg. De tuin wordt wat vergroot en men wil het zicht op het achterland en omringende groen versterken.

De bestaande inrit ten zuiden van de woonboerderij blijft behouden tot aan het bijgebouw ten westen van de boerderij. Achter de boerderij ligt een stuk verharding om minimaal twee auto's langs elkaar te kunnen parkeren. De verharding vanaf het parkeergebied naar het bijgebouw wordt begeleid door een kleine bomenrij.

Voor de woning ligt de bestaande voortuin met lage beukenhaag en een solitaire rode beuk. Deze blijft behouden. De achtertuin ligt ten noorden van de woning en zal aan de wegzijde worden omhaagd met een hoge haag om het zicht vanaf de weg op de tuin te belemmeren. Achter de achtertuin ligt de groentetuin. Deze wordt omhaagd ter beschutting van de groente. Deels is een lage haag en deels een gemengde haag met een meer landelijk karakter.

De ruimte rondom de groentetuin (noord en oost) betreft een bomenweide met twee bestaande bomen (Okkernoot) en een nieuwe landschapsboom. De bestaande beukenhaag blijft gehandhaafd en zal worden doorgetrokken naar de houtsingel.

Ten westen van de achter- en groentetuin ligt een grote hoogstamfruitboomgaard. Hier staan diverse soorten streekeigen fruit. De onderbegroeiing is gras en wordt beheerd door kleindieren. De gaard wordt omheind door paal en draad/schapengaas.



Landschappelijke inpassing (zie bijlage voor maatvast ondergrond)

De bestaande houtsingels blijven behouden en worden aangevuld met nieuw bosplantsoen. Tevens zal er onderhoudssnoei plaatsvinden om de bestaande singels meer open te maken, waardoor de onderlaag (struweel) beter tot zijn recht komt.

De overige gronden worden als agrarische grond in gebruik genomen, zoals in de bestaande situatie.



Referentiebeeld boomgaard



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld Tamme kastanje



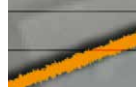
Referentiebeeld beukenhaag

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag laag

28x0,5m



Aanplant

- Hulst (*Ilex aquifolium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) of Beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 80/100. Eén van bovenstaande soorten in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (140 stuks).

Beheer

- De haag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m en breedte 0,5m.
- Maaisel afvoeren.

Gemengde haag

28x0,5m



Aanplant

2-3 jarig bosplantsoen groepsgewijs planten 3 à 5 soorten in een lijn. 5 planten per meter met de volgende soorten (140stuks):

- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Beheer

- De haag wordt minimaal eenmaal per jaar op minimaal 0,7m en maximaal 1,2 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;

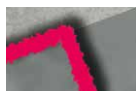


Beplantingsplan (zie voor maatvast ondergrond in bijlage)

- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan haag wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Haag hoog

25x1,0m



Aanplant

- Groene beuk (*Fagus sylvatica*) of Liguster (*Ligustrum vulgare*) minimaal 120/140. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (100stuks).

Beheer

- De haag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m en breedte 1,0m.
- Maaisel afvoeren.

Fruitbomen:

11 stuks



Aanplant boomgaard

Hoogstam planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten). Onderstaand assortiment gemengd toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st

- *Prunus avium* 'Gelderse Meikers' of soortgelijk (kers) 12-14, 2 stuks
- *Prunus avium* 'Mierlose Zwarte' of soortgelijk (kers) 12-14, 2 stuks
- *Prunus domestica* 'Bloedpruim' of soortgelijk (pruim) 12-14, 2 stuks

Beheer

- Indien het appel, pruim of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.

Houtsingel

80x5=400m²



Aanplant

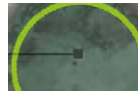
- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (256 stuks) in kruislings verband (1,25x1,25m) met de volgende soorten:
- 10% *Amelanchier lamarckii* (Amerikaans krenteboompje)
- 10% *Corylus avellana* (Hazelaar)
- 15% *Cornus sanguinea* (Rode Kornoelje)
- 15% *Eunonymus europaeus* (Kardinaalsmuts)
- 15% *Prunus avium* (Zoete kers)
- 10% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
- 10% *Ilex aquifolium* (hulst)
- 15% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek afgezet;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het element gebruikt worden;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Slootmaaisel of bagger mag niet verwerkt worden in het element;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Landschapsboom

1 st



Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

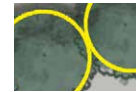
- Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18, 1st

Beheer

- De boom wordt periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge boom in een weiland is voorzien van een boomkorf of zijn uitgerasterd;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Landschapsbomen

3 st



Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Berk (*Betula pendula*) 16-18, 3st

Beheer

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van het element;
- De bomen mogen niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen in een weiland zijn voorzien van een boomkorf of zijn uitgerasterd;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

3.3 Kwaliteitsverbetering

Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit. Als handvat voor de waardebeoordeling van de huidige en toekomstige gronden is het vastgesteld beleidsdocument 'Nota Kostenverhaal 2018' (vastgesteld op 13 maart 2018) gehanteerd. Het voorgenomen plan is een functieverandering van Agrarisch naar Wonen en valt daardoor onder Categorie 3, waarbij maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn.

Uit de berekening blijkt dat er een tegenprestatie moet worden geleverd van €7.006,-. Hiervoor is de aanleg en onderhoud van het nieuwe groen op het terrein, te slopen verharding (binnen nieuw bouwblok) als tegenprestatie meegenomen. De eenheidsprijzen voor de tegenprestatie zijn gebaseerd op de bedragen van STILA (Stimuleringskader Landschap) 2020.

Met de investering in het groen blijkt de tegenprestatie te kunnen worden gehaald. Zie bijlage III voor nadere uitwerking.

Bijlage I

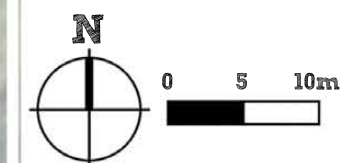
Inrichtingsvoorstel

Bestaande houtsingel
 Aan te planten houtsingel
 Aan te planten landschapsboom
 Bestaande lage haag
 Grasland
 Bestaande landschapsboom
 Aan te planten gemengde haag
 Groentetuin

Aan te planten lage haag
 Aan te planten hoge haag
 Bestaande solitaire boom
 Tuin
 Omheining (indicatief)

Bestaande woning
 Parkeerplaatsen
 Verharding
 Aan te planten hoogstamfruitboom

Bijgebouw
 Agrarische grond
 Plangebied



Bijlage II

Beplantingsplan

Aan te planten houtsingel
Aan te planten landschapsboom

Aan te planten gemengde haag

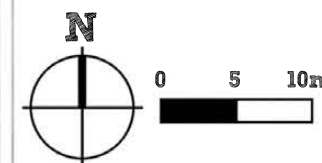
Aan te planten lage haag
Aan te planten hoge haag

Aan te planten hoogstamfruitboom

Plangebied

RELAND
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



Bepantingsplan
Milhezerweg 89
Deurne

1 september 2020

Bijlage II

Kwaliteitsberekening landschap

Landschapsinvestering Milhezerweg 89 Deurne

omzetting naar burgerwoning



d.d. 25 augustus 2020

Basisinspanning

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden is het vastgesteld beleidsdocument 'Nota Kostenverhaal 2018' (vastgesteld op 13 maart 2018) gehanteerd. Het voorgenomen plan valt in een functieverandering van agrarisch naar wonen en valt daardoor onder Categorie 3, waarbij maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn. De eenheidsprijzen voor de tegenprestatie zijn gebaseerd op de bedragen van STILA (Stimuleringskader Landschap) 2020.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie 'agrarisch bouwblok'			
Agrarisch bouwblok	9.046 m ²	€ 15,00	€ 135.690,00
Bedrijfswoning	1.000 m ²	€ 80,00	€ 80.000,00
Agrarische grond	915 m ²	€ 7,50	€ 6.862,50
TOTAAL	10.961 m ²		€ 222.552,50
Nieuwe situatie 'Wonen'			
Wonen tot 1.000m ²	1.000 m ²	€ 150,00	€ 150.000,00
Wonen 1.000 - 2.000m ²	1.000 m ²	€ 40,00	€ 40.000,00
Wonen vanaf 2.000m ²	150 m ²	€ 10,00	€ 1.500,00
Agrarische grond	7.251 m ²	€ 7,50	€ 54.382,50
Groen	1.560 m ²	€ 1,00	€ 1.560,00
TOTAAL	10.961 m ²		€ 247.442,50
Verschil Huidig - Nieuw			€ 24.890,00
20% Hergebruik VAB woning			€ 4.978,00

Kosten tegenprestatie					
omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer-termijn	totaal	
Sloop en verwijderen					
Opbreken verharding	42 m²	€ 5,00		€	210,00
Aanleg groenvoorzieningen					
Aanleg houtsingel aanplant 400m²	256 st	€ 1,85		€	473,60
Aanleg boomgaard aanplant, inclusief boompalen	11 st	€ 76,77		€	844,47
Aanleg landschapsbomen aanplant, inclusief boompalen	4 st	€ 76,77		€	307,08
Aanleg boomkorf voor boomgaard; type schaap	19,00 st	€ 24,37		€	463,03
Aanleg haag aanplant 175m haag	380 st	€ 1,85		€	703,00
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van 10 jaar					
Onderhoud houtsingel onderhoud en afvoeren	4,00 are	€ 13,40	10	€	536,00
Onderhoud boomgaard snoeien	11 st	€ 5,34	10	€	587,40
Onderhoud landschapsbomen aanplant, inclusief boompalen	4 st	€ 3,34	10	€	133,60
Onderhoud haag knippen en afvoeren	81 m	€ 1,02	10	€	826,20
Totaal tegenprestatie				€	5.084,38
Conclusie					
Bijdrage tegenprestatie				€	4.978,00
Totaal tegenprestatie				€	5.084,38
Verschil				€	106,38-
De tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering wordt gehaald.					