



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Zand 25 Liessel

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

7 september 2023

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de 'Nota kostenverhaal 2018' en Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Deurne. In dit beleidsstuk is het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering vastgelegd.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in drie categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap.

Onderhavig initiatief valt onder wijziging bestemming wonen in bestemming bedrijf, dit betreft een ontwikkeling in categorie 3. Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist: de basisinspanning-plus.

Voor dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt bovenop de basisinspanning (zijnde algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, de basisinpassing-plus. Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging:

- a. Extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc) ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);

- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bij functieverandering;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Naast bovenstaande fysieke verbeteringen van het landschap kan de kwaliteitstoevoeging ook worden bereikt door de 'bestemmingswinst' te vertalen naar een bedrag, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap. De 'spelregels' waarmee de tegenprestatie kwantitatief wordt bepaald, zullen in de Nota Kostenverhaal worden uitgewerkt. Daarbij biedt dit beleidskader een toetsingskader voor het kwalitatieve gedeelte van de compensatie op de locatie zelf.

In onderhavige situatie wordt door de initiatiefnemer de inpassing van zijn ontwikkeling op het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt realiseert, waarbij de kwaliteitscriteria uit het gemeentelijk beleidskader leidend zijn.

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

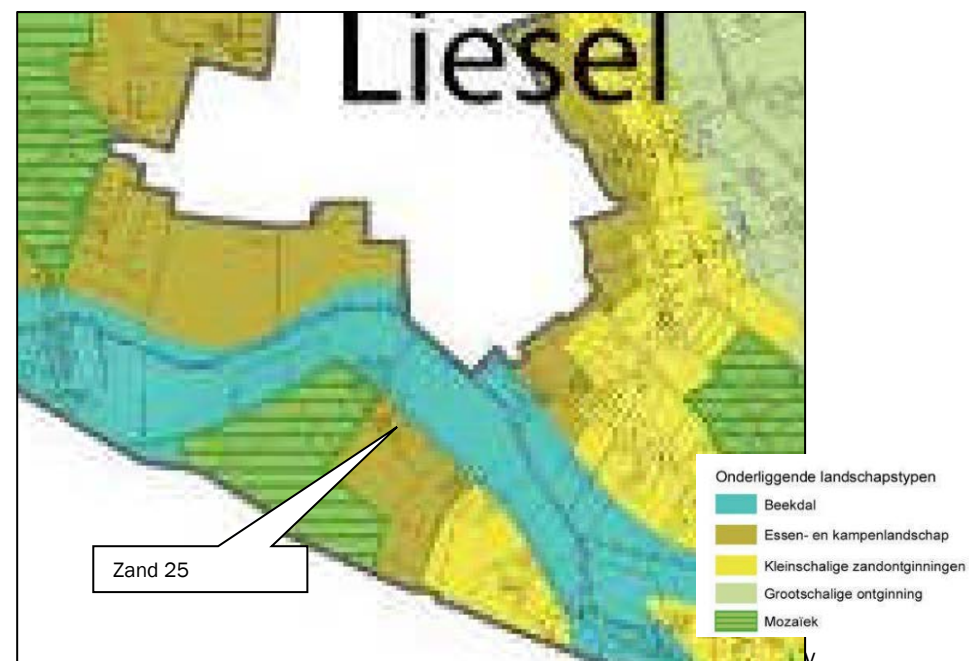
In het beleidskader kwaliteitsverbetering van de gemeente Deurne is een paragraaf opgenomen over beeldkwaliteit.

Doelstelling van deze beeldkwaliteitsparagraaf is om bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (zowel binnen- als buitenplannen), handvatten te bieden voor een gewenste inpassing ter verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Conform het Landschapsontwikkelingsplan de Peel kunnen in het plangebied 5 verschillende landschappelijke eenheden worden onderscheiden, te weten:

- Beekdalen;
- Essen- en kampenlandschap;
- Kleinschalige zandontginningen;
- Grootschalige ontginningen;
- Mozaïek van bospercelen.

Per landschappelijke eenheid is een beschrijving van de te hanteren beeldkwaliteitsnormen tot op erf-niveau geformuleerd. Deze normen gelden zowel voor de bebouwing als de inrichting van het agrarisch bouwvlak en/of bestemmingsvlak (van burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven), alsmede de landschappelijke inpassing daarvan. Het gaat hierbij altijd om algemene principeoplossingen, die uiteraard naar de specifieke situatie dienen te worden doorvertaald. De daarbij gehanteerde voorbeelduitwerkingen betreffen agrarische bedrijfsontwikkelingen. De daarin opgenomen ruimtelijke principes zijn evenzeer toepasbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen voor burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven.

Het plangebied is gelegen in de zone 'essen en kempenslandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging plangebied

Karakteristiek

De essen (ook wel akkercomplexen) behoren tot de oudere ontginningen in ons land. De veelal bolle, open akkers liggen van oorsprong op de overgang van de hogere gronden naar de lagergelegen beekdalen, veelal rond de kernen. Een voorbeeld van zo een gemeenschappelijke es zijn de 'open' gronden ten zuidoosten van Deurne nabij de Hanenbergweg en Kranenmortelweg. (zie bijgevoegde luchtfoto) De randen van de es worden van oorsprong veelal bepaald door een rondgaande, soms met bomen omzoomde weg, waarlangs zich kleinschalige tweezijdige lintbebouwing heeft gevestigd. De boerderijen langs deze weg vormen een transparant lint waarbinnen een twee-deling is te ontdekken tussen de erven direct aan de es (aan de es-kant van de weg) en de erven die daar (aan aantakende wegen) omheen liggen. Aan de es-kant van de weg vinden we de veelal oudere boerderijen

(langgeveltype) met bijbehorende erven waarbij de massa (bebouwing en opgaand groen) zich dicht bij de weg bevindt. Vooral deze langgevelboerderijen vormen, zeker als er een zekere samenhang bestaat, een sterke begrenzing van de akker. Via doorkijkjes is het achterliggende akkercomplex zichtbaar. Op oude luchtfoto's zijn de oude inrichtingen van het erf goed te zien. Het erf is aan de zijde van het voorhuis, het woongedeelte ingericht als siertuin, omzoomd door hagen. Verder is het erf vooral functioneel ingericht met elementen als een moestuin, boomgaard, schapenweitje, etc.. Opvallend is de informele setting van de kleine gebouwen en perceelindelingen.

De bebouwing aan de andere kant van de weg kent vaak een grotere onderlinge afstand en voegt zich meer naar het achterliggende landschapstype. Inmiddels heeft een zekere schaalvergroting plaatsgevonden. De informele setting is nog steeds herkenbaar, maar nu met grotere gebouwen en meer verhard oppervlak. Vooral de verticale elementen zoals voedersilo's zijn sterk beeldbepalend.

Nederzettingsvorm

- De bebouwing is op informele wijze (rooilijn) en veelal verspreid langs de weg gesitueerd. Veelal dicht bij de weg;
- Ook komt solitaire bebouwing voor, die veelal direct aan de weg, of incidenteel in het vrije veld aan een insteekwegje ligt.

Vorm erf

- De bouwvlakken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving. Relatief vaker gestrekt erf langs de weg

Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe achter de bedrijfswoning, c.q. achter de achtergevelrooilijn;

- Een overheersende nokrichting is niet aan de orde; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes wordt ingespeeld op de specifieke situatie. Indien het hoofdgebouw een langgevelboerderij is, dan liggen de bouwvolumes veelal parallel aan de weg;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. tussen de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en open akker;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

Bebouwing

Woonhuis:

- Bebouwingshoogte overwegend in een bouwlaag met kap;
- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.);
- ✕ • Traditionele bouwtrant, in aansluiting op historisch (landschappelijk) milieu;
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout, keramische pan, evt. (deels) riet e.d.;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

Bedrijfsbebouwing:

- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen.

Erfbeplanting

- Zijdelingse erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;

- Naast functionele verharde delen worden direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten.
- Boomgroepen, of solitair, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.
- Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudig blokhaagje als omlijsting;
- Indien sprake is van een insteekwegje, wordt ook dit ingeplant met een enkel-, maar bij voorkeur dubbelzijdige laanbeplanting.
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Berk, Eik, Haagbeuk, Beuk, Es, Linde, Paardenkastanje, Krentenboompje, Vlier.



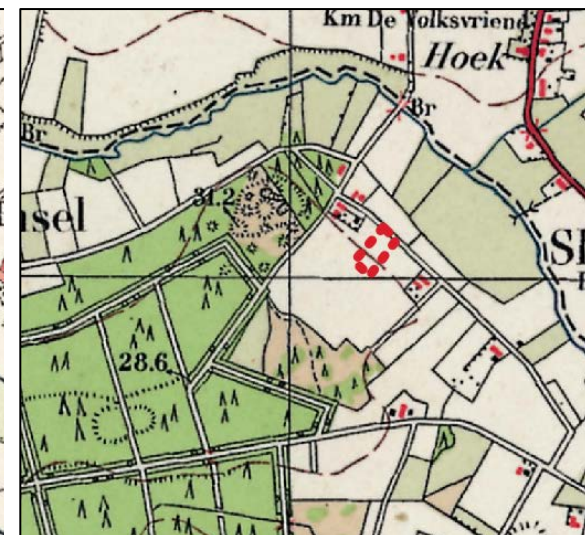
HISTORISCHE ONTWIKKELING



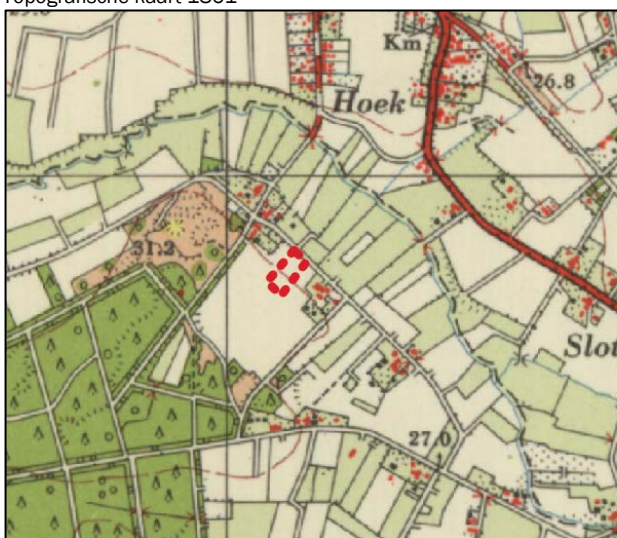
Topografische kaart 1861



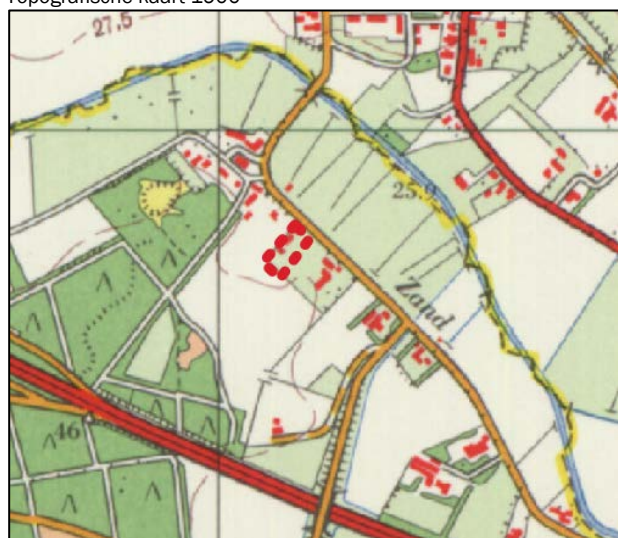
Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1963



Topografische kaart 1980

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De opslagloods is achter de woning voorzien aan de zuidzijde. De opslagloods is bereikbaar via een oprit aan oostzijde. Rondom de opslagloods zal verharding worden aangebracht ten behoeve van laden en lossen van materialen, voor afwatering van het verharde oppervlak is aan de zuidzijde een infiltratiegreppel voorzien. De oprit vanaf 't Zand tot erfverharding nabij opslagloods zal worden uitgevoerd met waterpasserende betrating met een groen karakter.

De oprit / opslagloods zal door een beplantingstrook op de oostelijk grens uit het zicht worden genomen. De beplantingstrook op deze oostgrens betreft een spievorm welke in breedte verloop van 0,5 tot 1,5 meter. Het smalle gedeelte zal worden ingeplant met een blokhaag omdat hier stuweelbeplanting niet volledig kan uitgroeien. De haag wordt langs de oprit tot opslagloods doorgezet waarbij tussen de haag en bestemmingsgrens tot zuidzijde struweelbeplanting is voorzien met boomvormers. Deze haag verloopt in een breedte van 1,5 meter tot 3,0 meter.

In de privétuin worden voor de opslagloods een nieuwe solitaire boom geplant. De hagen, het struweel met boomvormers en solitaire boomvormers zullen ervoor zorgen dat het aanzicht op ontwikkeling vanaf oostzijde vanaf 't Zand wordt verzacht en ontwikkeling wordt ingepast in het landschap.

Rondom de woning is een siertuin aanwezig, deze wordt aan noord- en westzijde reeds omzoomd door een bestaande haag. Deze omzoming van de privétuin wordt aan noordzijde aangevuld met een haag tussen de opritten en een haag langs de oprit richting opslagloods waarmee de gehele privétuin wordt omzoomd.

Aan de westzijde is op de perceelgrens reeds een haag aanwezig met een hoogte van circa 1,0 m1. Ter hoogte van de opslagloods zal de snoeihoogte worden aangepast naar circa 2,0 m1 en worden aangevuld met leibomen. De leibomen in combinatie met de hogere haag zorgen ervoor dat er een gesloten

aanzicht tot een hoogte van circa 5,0 meter ontstaat. In de privétuin zijn reeds een solitaire boomvormen aanwezig. Door combinatie van leibomen met een hogere haag en struweel wordt het aanzicht van de westzijde verzacht.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Hagen bestaand (98 m1), nieuw (122 m1)				
610 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	Onderhoud en beheer: - Tweemaal per jaar snoeien - Haagvoet onkruid vrij houden



Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Struweel (110 m2)				
Boomvormers				Breedte: Variërend Beplantingswijze bomen: - Maximaal 1 rij (natuurlijk verloop; geen strakke rij) - Plantafstand: circa 8 meter Beplantingswijze struikvormers: - Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter (waar de haag 1,5 meter is worden de planten niet in driehoeksverband geplant maar met natuurlijk verloop, geen strakke rij. De haag loopt uit naar een breedte van 3,0 meter waar de struiken wel in driehoekverband worden geplant. 2-jarig plantmateriaal - Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer: - Boomvormers opkronen tot goothoogte, indien nodig - Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; - Dunnen deel van de boscomplex elke 3 á 5 jaar (afwisselend) - Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart - Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
4 st.	Haagbeuk	Carpinus betulus	10-12	
Struikvormers				
20 st.	Hazelaar	Corylus avallana	80/100	
20 st.	Eénstijlige meidoorn	Crataegus laevigate	80/100	
20 st.	Gewone vuilboom	Rhamnus frangula	80/100	
20 st.	Gelderse roos	Viburnum opulus	80/100	



Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Leibomen (7 stuks)				
7 st.	Leilinde	<i>Tilia x europaea</i>	14-16, 5 etages	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 3 meter Onderhoud en beheer: • Leibomen jaarlijks afzetten of gesteltakken; • Snoeiwerkzaamheden uitvoering in winterperiode.



Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Solitaire boomvormers nieuw (1 stuks)				
1 st.	Paardenkastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>	10-12	Beplantingswijze bomen: • Solitair, verspreid over projectlocatie Onderhoud en beheer: Enkel vormsnoei indien nodig



