



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Landschappelijke inpassing,
ecodorp Allemansland**
Deurne, Gemeente Deurne



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing,
Deurne, Gemeente Deurne**

datum
mei 2024

projectnummer
P06640

opdrachtgever
initatiefnemers ecodorp Allemansland

BRO
projectleider
RT

projectteam
RT, AR, JG

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.2.1	Projectgebied	4
1.2.2	Planvoornemen	4
1.2.3	Bestemmingsplan	5
1.2.4	Beleidskaders	5
	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	5
	Structuurvisie Deurne 2030	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inpassingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9
2.3	Plantensoorten	10
2.4	Kwaliteitsverbetering	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een ecodorp te realiseren op het perceel gelegen aan de Milhezerweg 74 te Deurne, gemeente Deurne. Het perceel is momenteel in gebruik als agrarische grond, maar er ligt wel al een woonbestemming op.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Dit plan geeft inzicht in de inrichtingsmaatregelen die genomen moeten worden om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

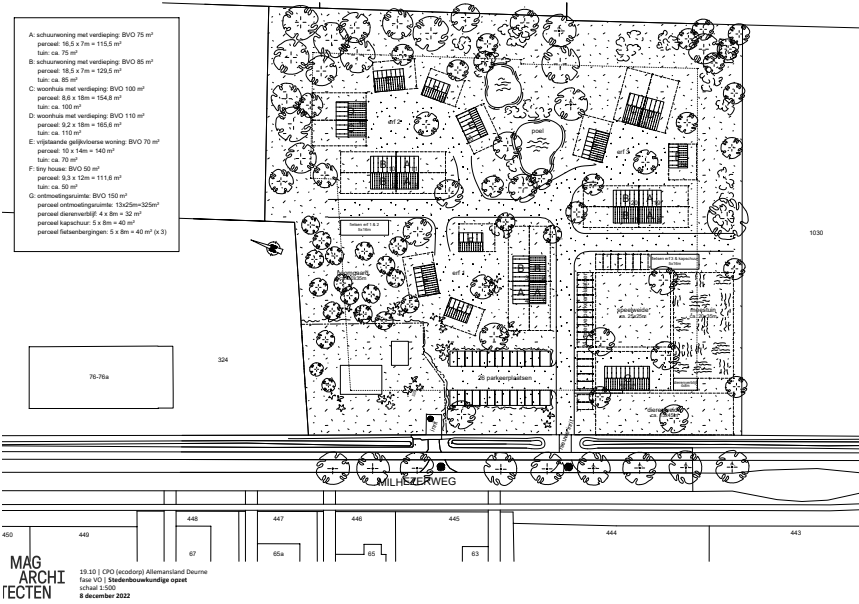
1.2.1 Projectgebied

Het plangebied ligt aan de Milhezerweg 74 te Deurne, gemeente Deurne. Kadastraal staat de locatie bekend als Deurne sectie V, nummer 327, 328, 329 en 1029. Deze percelen hebben opgeteld een oppervlakte van 21.570m2. Het plangebied ligt ten noorden van Deurne.

1.2.2 Planvoornemen

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel aan de Milhezerweg met perceelnummers 327, 328, 329 en 1029 een ecodorp te realiseren. Het ecodorp zal bestaan uit de volgende zaken: 24 woningen, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, parkeerplaatsen, fietsenstallingen, een moestuin, een dierenweide, een speelweide, een boomgaard en poelen. De 28 woningen worden onderverdeeld in 3 erven. Binnen deze erven worden verschillende woningtypen toegepast. Deze woningtypen zijn als volgt:

- A: 6 schuurwoningen met verdieping (78,75m2 BVO)
- B: 6 schuurwoningen met verdieping (89,25 m2 BVO)
- C: 2 woonhuizen met verdieping (99m2 BVO)
- D: 2 woonhuizen met verdieping (107m2 BVO)
- E: 4 vrijstaande gelijkvloerse woningen (72m2 BVO)
- F: 4 Tiny houses (54,8m2 BVO)
- G: Gemeenschappelijke ruimten (271m2)



Figuur 2: Stedenbouwkundige opzet



Figuur 1: Ligging plangebied, bron: Google Earth



Figuur 3: 3D model ecodorp

1.2.3 Bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’ (vastgesteld op 05-07-2022). Het plangebied bezit de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Agrarisch’. Binnen de aangegeven bouwvlakken voor ‘Wonen’ kunnen er enkel 8 woningen worden gerealiseerd van ieder 900 m3 met een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen van 150 m2 per woning. Daarnaast zal er op agrarisch bestemde gronden worden gebouwd welke het bouwen van woningen niet toelaat. Het initiatief is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de volgende gebiedsaanduidingen; ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘vrijwaringszone – ihcs 174 m + nap’, ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)’ en ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 2’.

1.2.4 Beleidskaders

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het ‘Landelijk gebied’. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving conform Artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering landschap’.

Peelrandbreukstelsel

Het plangebied valt voor een deel binnen het ‘Aardkundig waardevol gebied’. Door het gebied loopt een breuklijn van het Peelrandbreukstelsel. Hoogteverschillen zijn deels zichtbaar in het landschap. Het westelijke deel van het perceel (ten westen van de lijn) ligt iets hoger ten op zichten van het oostelijke deel. Dit hoogteverschil op de lijn tussen oost en west is vooral duidelijk zichtbaar op het zuidelijk deel van het plangebied, zie figuur 6. Landschappelijk gezien is het waardevol deze hoogteverschillen, met name ter plaatse van de lijn, zo veel mogelijk te behouden.

Structuurvisie Deurne 2030

In de Structuurvisie van gemeente Deurne, vastgesteld op 13 maart 2018, wordt aandacht besteed aan wonen, economie, recreatie, omgevingskwaliteiten en mobiliteit. Op de visiekaart omtrent omgevingskwaliteiten is te zien dat het plangebied in de kleinschalige zandontginning ligt (figuur 5). Ook wordt aangegeven dat in het gebied landschapsrelikten aanwezig zijn. Met deze landschapsrelikten bedoelt men dat in deze gebieden nog historische landschapsstructuren aanwezig zijn. Verder wordt aangegeven dat het behouden van natuur- en landschapswaarden van belang zijn. Ze moedigen daarom ook ondernemingen in dit gebied aan om bij het ontwikkelingsproces aan te sluiten op de bestaande waarde van het gebied. Bij deze ontwikkelingen wordt benoemd dat er sprake moet zijn van een duidelijke samenhang in het landschapsbeeld.



Figuur 4: Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021



Figuur 6: Maaiveldhoogte en Peelrandbreukstelsel (oranje), bron: Provincie Noord-Brabant



Figuur 5: Structuurvisiekaart: omgevingskwaliteiten, bron: Gemeente Deurne

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Het landschap van de heideontginningen is in de loop der jaren sterk veranderd. Dit mede door de ruilverkaveling is het kleinschalige karakter voor een groot deel verdwenen. Het hoekige patroon heeft plaats gemaakt voor een rechtlijnig lijnenspel met ruimte kavels. Momenteel zijn deze gronden vaak in gebruik als bouwland voor diverse teelten. Het landschap typeert zich door de afwisseling van open zones tot halfopen zones met opgaand groen en verspreid liggende bebouwingsstructuren.

Landschapskenmerken

- Kunstmatig lage grondwaterstanden, diepe sloten;
- Bodem bestaande uit zand;
- Rechte wegen;
- Een regelmatige blokverkaveling
- Beplanting in de vorm van lanen en bomenrijen (veelal eiken), landschapselementen als bosjes, singels, heggen en erfbeplantingen;
- Bebouwing in de vorm van losse boerderijen, aaneengeregen bebouwing tot clusters en lintachtige bebouwing.

Doel

Het verdichten van het landschap door de aanplant van groene lijnelementen, zoals transparante laanbeplantingen. Daarnaast is het doel binnen het landschapstype om het agrarisch karakter te ontwikkelen en tegelijk een meerwaarde voor natuur en recreatie te creëren.

Geschiedenis

Het plangebied ligt aan de rand van het kampenlandschap en is omleggen door het landschap van de heideontginning. In 1900 is dit contrast tussen de landschappen goed te zien. Het plangebied bestaat uit kleinschalige agrarische percelen omsloten door bomen en houtwallen. Verder zijn er verspreid boerderijen te vinden. In 1950 is de meeste heide ontgonnen en veranderd naar agrarische percelen. Te zien is dat het plangebied ligt aan een hoofdweg van Deurne naar Milheeze. Vanaf 2000 is te zien dat de percelen minder kleinschalig zijn geworden. In de omgeving zijn stallen en kassen terug te vinden.

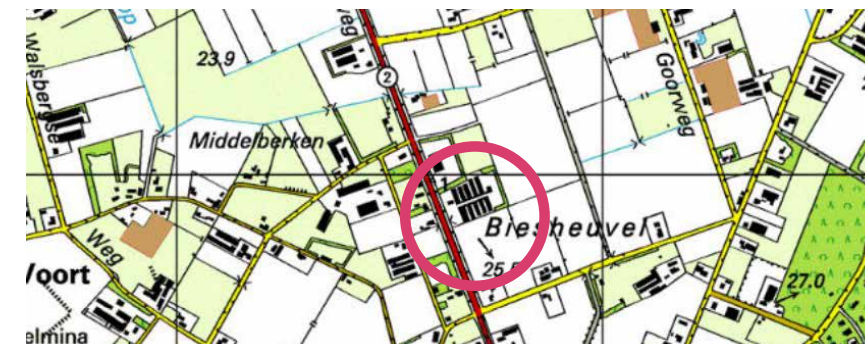


Figuur 7: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis

Op het plangebied stond een agrarisch bedrijf. Deze is gebouwd rond 1980 en gesloopt in 2010. Rond deze bebouwing was struweelbeplanting aangeplant. Op de kaart van 2022 is dan ook te zien dat zowel de bebouwing als het struweel niet meer aanwezig zijn op het plangebied.



Figuur 9: Historische kaart 2000, bron: topotijdreis



Figuur 10: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Milhezerweg 74. Het perceel bestaat grotendeels uit grasland, met uitzondering van een struweel in het oosten van het plangebied (figuur 14). Typerend voor deze omgeving zijn de laanbomen. Samen met de houtwallen vormen zij de ruimtelijke dragers van het gebied. Aan de noordzijde van het perceel wordt het plangebied begrensd door middel van een houtwal (figuur 14). Aan de andere zijde van de Milhezerweg zijn vrijstaande woningen terug te vinden.



Figuur 12: Graslanden



Figuur 14: Houtwal als grens tussen plangebied en het perceel ten noorden



Figuur 11: Struweel met bomen aan de oostzijde van het plangebied



Figuur 13: Woningen aan de overzijde van de weg, bron: Google Maps



Figuur 15: Laanbomen Milhezerweg

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken, zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen.

De omgeving van de planlocatie werd oorspronkelijk gekenmerkt door een kleinschalig karakter, gevormd door meerdere bospercelen. Een deel daarvan is verdwenen, maar sommige zijn nog aanwezig. Het aansluitende perceel aan de noordzijde wordt omsloten met opgaande beplanting en aan de overzijde van de weg ligt een bosperceel. Om de kleinschaligheid van het oude zandlandschap terug te brengen en de natuurwaarden ter plaatse te verhogen wordt het ecodorp voorzien van nieuw bos. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijke eenheid, waarin de nieuwe woningen een plek krijgen. De groenstructuur sluit daarmee aan op het bestaande groen van het naastliggende perceel. Dit dient ook meteen als een robuuste afscherming van de omliggende agrarische percelen, zodat deze niet door de ontwikkeling belemmerd worden.

Het bos wordt aangeplant met bosplantsoen met gebiedseigen soorten. Daarnaast wordt de verharding uitgevoerd in halfverharding. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetontegels en de overige wegen en paden in een ander soort halfverharding. Ten behoeven van de watercompensatie wordt een poel aangelegd, tevens ter vergroting van de biodiversiteit. Deze ligt in het midden van het plangebied tegen het bosperceel, zodat er rondom de poel deels schaduw en zon is.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- 1. Aanplanten bospercelen
- 2. Aanleggen poel
- 3. Behouden bestaande bomen



Figuur 16: Landschappelijke inpassing

2.1 Inpassingsmaatregelen

1. Aanplanten bospercelen

Rondom de woningen wordt het perceel maximaal met bos aangeplant. Dit is een vlakvormig landschapselement met inheemse bomen en struiken. Ze vormen belangrijke leefgebieden en verplaatsingsroutes voor allerlei dieren. Dankzij de vele zaden, bessen, slakken, spinnen en insecten is de hakhoutbos voor veel vogels ook een goed foerageergebied.

2. Aanleggen poel in het midden van het plangebied

De ontwikkeling zorgt voor een toename van het verharde oppervlak, namelijk door de bebouwing (ca. 1520 m²) en de parkeerplaatsen, wegen en paden (50% = 2020 m²), is totaal 3540 m² nieuwe verharding. Deze dient gecompenseerd te worden op basis van een 60mm bui. Dit betekent dat er ten minste ($3540 \times 0,06 =$) 212,4m² aan waterbergingsvoorziening ingepast moet worden. Dit gebeurt in de vorm van een poel, centraal in het plangebied, met een oppervlakte van ca. 220 m². Regenwater kan hier onder vrij verval naartoe afstromen. De poel is tegen de rand van het bos gelegen, zodat er niet te veel schaduw op de poel valt.



Figuur 17: Beplantingsplan

2.2 Beplantingsindicatie

Hagen:

Aanplanten gemengde hagen

H Aanplant enkele haag: 6 stuks per meter in de omvang 60/80 cm met een eindhoogte van 100-120 cm.
Totaal ca. 50m1/300 stuks. (Fagus sylvatica 100%)

Bosplantsoen:

Aanplanten struikvormers (90% van 9.500 m2)

S Aanplant struikvormers 1 stuk per 1 m2 in groepen van 5 tot 7 stuks, minimale aanplant maat 80/100 cm en met een eindhoogte van 4-5m.
Aanplanten in driehoeksverband 1 x 1m.
Totaal ca. 8.550 m2/8.550 stuks.

Struikvormers - 8.550 stuks

Rhamnus frangula 10%, Viburnum opulus 10%, Ilex aquifolium 20%, Cytisus scoparius 5%, Corylus avellana 15%, Crataegus monogyna 10%, Sorbus aucuparia 10%, Rosa canina 20%

Aanplanten boomvormers (10% van 9.500 m2)

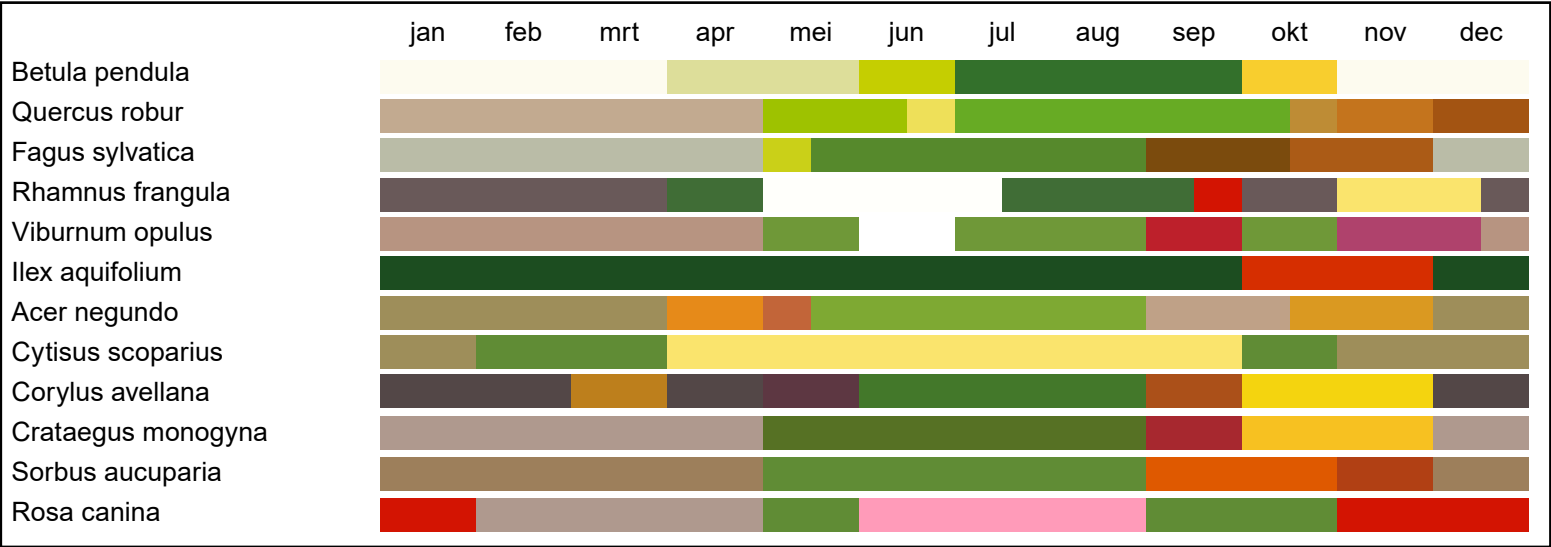
B Aanplant boomvormers. 1 stuk per 5 m2, minimale aanplant maat 80/100 cm en met een eindhoogte van ca. 15m.
Aanplanten in een grid.
Totaal ca. 950 m2/190 stuks.

Boomvormers - 190 stuks

Betula pendula 20%, Acer negundo 30%, Quercus robur 40%, Fagus sylvatica 10%

Eén Acer nagundo op parkeerplaats (b) aanplanten.

Omvang bij aanplant			80/100	80/100	80/100
Code			S		H
Planten per m2			1 st/m2	1 st/5 m2	6 st/m1
Omvang element			8.550 m2	950 m2	50 m/300st.
Sortiment (wetenschappelijke naam)	Nederlandse naam	Plantverband			
Betula pendula	ruwe berk	Grid		20%	
Quercus robur	zomer eik	Grid		40%	
Fagus sylvatica	gewone beuk	Grid		10%	
Ligustrum vulgare	gewone liguster	Rij			100%
Rhamnus frangula	sporkehout	Driehoek	10%		
Viburnum opulus	Gelderse roos	Driehoek	10%		
Ilex aquifolium	hulst	Driehoek	20%		
Acer negundo	veldesdoorn	Grid		30%	
Cytisus scoparius	brem	Driehoek	5%		
Corylus avellana	hazelaar	Driehoek	15%		
Crataegus monogyna	meidoorn	Driehoek	10%		
Sorbus aucuparia	leisterbes	Driehoek	10%		
Rosa canina	hondsroos	Driehoek	20%		



Figuur 18: Seizoenskleuren

2.3 Beheer en onderhoud

Bosperceel kan de eerste 10 tot 12 jaar vrij uitgroeien. Daarna wordt de bosperceel in gedeelten gefaseerd om de 5 à 6 jaar afgezet

2.4 Kwaliteitsverbetering

Provincie Noord-Brabant verwacht bij het toevoegen van woningen in het Landelijk gebied een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit (beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit). Duidelijk moet blijken dat het plan is gestoeld op maatwerk, waarbij de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Voor de woningen dient de tegenprestatie, die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk te zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel.

Onder de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden zijn er 8 BiO woningen mogelijk, omdat er twee varkensbedrijven zijn verplaatst naar één locatie in het LOG (bestemmingsplan van 29 juni 2011). Op basis van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en het beoogde programma kan de landschapsinvestering worden bepaald op €85.000,-.

Tegenprestatie

Door fysieke investeringen op eigen terrein (o.a. aanplant bos) kan ruimschoots in de vereiste kwaliteitsverbetering worden voorzien. Op basis van de normeringen vanuit StiLa en de fosfortaire grondwaarden kan er een fysieke tegenprestatie worden geleverd van in totaal €116.125,74

Woning	aantal	waarde	totaal
Tiny houses	4	€20.000,-	€80.000,-
Vrijstaande woning	4	€125.000,-	€500.000,-
Schuurwoning met 4 woningen, gerekend naar inhoud	3	€125.000,-	€375.000,-
2-onder-1 kapwoning	2	€125.000,-	€250.000,-
Totaalsom			€1.205.000,-
BiO woningen mogelijk	8	€140.000,-	€1.120.000,-
Tekort (fysieke tegenprestatie)			€85.000,-

Landschapsinvestering			
Maatregel	oppervlakte	prijs per eenheid	kosten
Aanplanten bos (bosplantsoen)	9.800 m2	€2,30/m2	€22.540,-
Beheer bos	0,98 ha	€27.699,73 per ha/ keer	€27.145,75
Aanleg poel	220m3	€ 10,53/ m3	€2.316,75
Beheer poel	220m2	€ 70,54/ jaar	€423,24
subtotaal aanleg en beheer			€52.425,74
Waardedaling			€63.700,-
Agrarisch onbebouwd (€ 7,5-/m2) naar Groen (€ 1,-/m2)			
Totaal			€116.125,74

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing



Toelichting

1. Ontwikkeling omkaderen met een bosperceel (bosplantsoen)
2. Afschermen woningen t.o.v. omliggende agrarische percelen door middel van bospercelen.
3. Aanleggen poel
4. Bestaande bomen behouden



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

