



5-12-2023

Landschappelijk inpassingsplan

Wittedijk 10b, Deurne



BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies



R.J.L. Bijvelds (Rik)

LANDSCHAPSONTWERPER BNL ADVIES

*Landschappelijk inpassingsplan, ten behoeve van de geplande
ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie:*

Wittedijk 10b te Deurne

Colofon:

Opgesteld door:	BNL advies Telefoonstraat 2 5428 GJ Venhorst T: 06 18 90 46 06 E: info@bnladvies.nl W: www.bnladvies.nl
Projectlocatie:	Wittedijk 10b 5754 PP Deurne
Status:	definitief
Versie:	23192.LIP
Datum:	5-12-2023
Auteur:	Ing. R.J.L. Bijvelds (Rik)



Inhoud

Colofon:	1
Inleiding	3
1. Planbeschrijving	4
1.1 Situering van het plangebied	4
1.2 Bodemmorfologie binnen het plangebied	5
1.3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap gemeente Deurne	5
1.4 Berekening kwaliteitsberekening	7
2. Het inrichtingsplan	8
2.1 Knip- en scheerhaag	8
2.2 Landschapsbomen	8
2.3 Plantlijst	8
3. Aanleg nieuwe landschapselementen	9
3.1 Grondbewerking	9
3.2 Grondverbetering	9
3.3 Opkuilen	9
3.4 Uitzetten	9
3.5 Planten	9
4. Onderhoud/beheer	11
4.1 Onkruidbestrijding	11
4.2 Beheer 1 ^e groeiseizoen	11
4.3 Snoeien	11
5. Conclusie	12
Bijlage 1: landschappelijke inpassing Wittedijk 10b Deurne	13
Bijlage 2: Berekening compensatiewaarde landschapselementen Wittedijk 10b Deurne ...	14

Inleiding

De initiatiefnemer heeft voornemens op de locatie: Wittedijk 10b te Deurne een bestemmingsplanwijziging door te voeren.

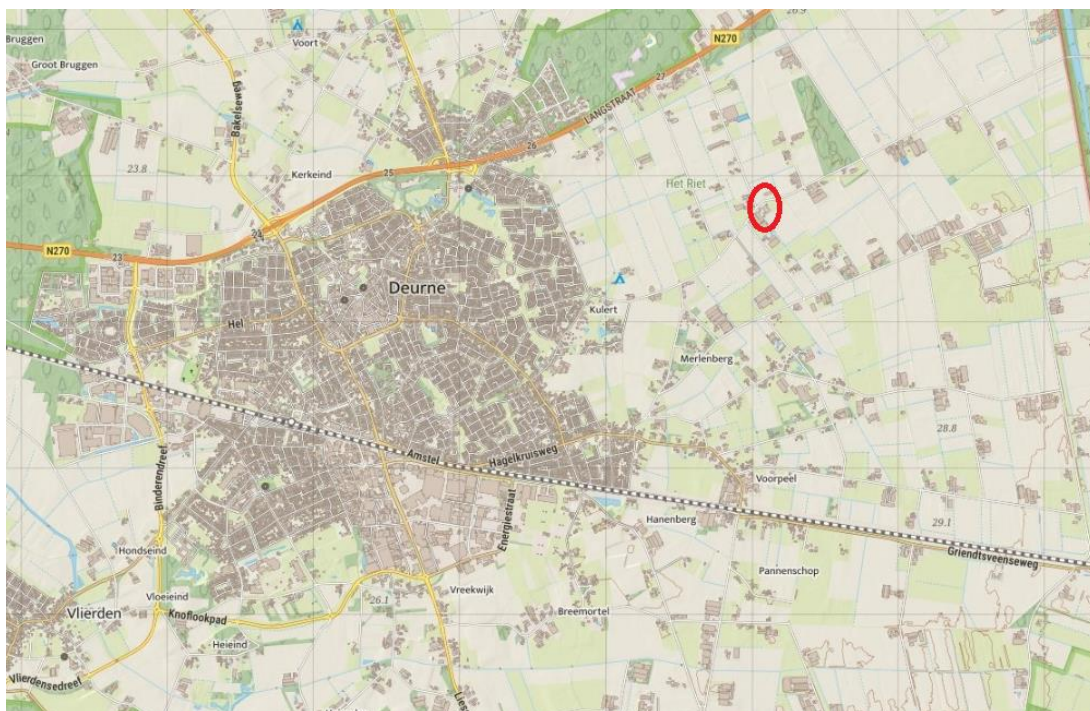
De gemeente Deurne eist bij deze geplande ontwikkeling een landschappelijke inpassing van de kavel en de bestaande bebouwing, rekening houdend met de visie welke staat beschreven in het gemeentelijk- en provinciaal beleid.

Voorliggend plan geeft invulling weer van de beoogde landschappelijke inpassing op de locatie: Wittedijk 10b te Deurne.

1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is oostelijk gelegen van de kern Deurne (zie afbeelding 1), op de locatie Wittedijk 10b. De initiatiefnemer heeft voornemens op de locatie Wittedijk 10b een bestemmingsplanwijziging door te voeren.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Wittedijk 10b, ten oosten van de kern van Deurne, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt globaal aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5.nl, 16-10-2023



Afbeelding 2: Kavel binnen het plangebied waarbinnen de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, binnen de rode lijnen. Bron: Kadviewer.map5.nl, 16-10-2023

1.2 Bodemmorfologie binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern van het dorp Deurne. De ingebrachte gronden vallen binnen de zandgebieden van Nederland. Het perceel bevindt zich op de grondsoorten: Veldpodzolgronden met de beschrijving: leemarm en zwak lemig fijn zand, en gooreerdgronden met de beschrijving lemig fijn zand met grondwatertrap 3b (zie afbeelding 3) (bron: maps.bodemdata.nl, 12-10-2023).



Afbeelding 3: Grondsoort binnen plangebied. Bron: bodemdata

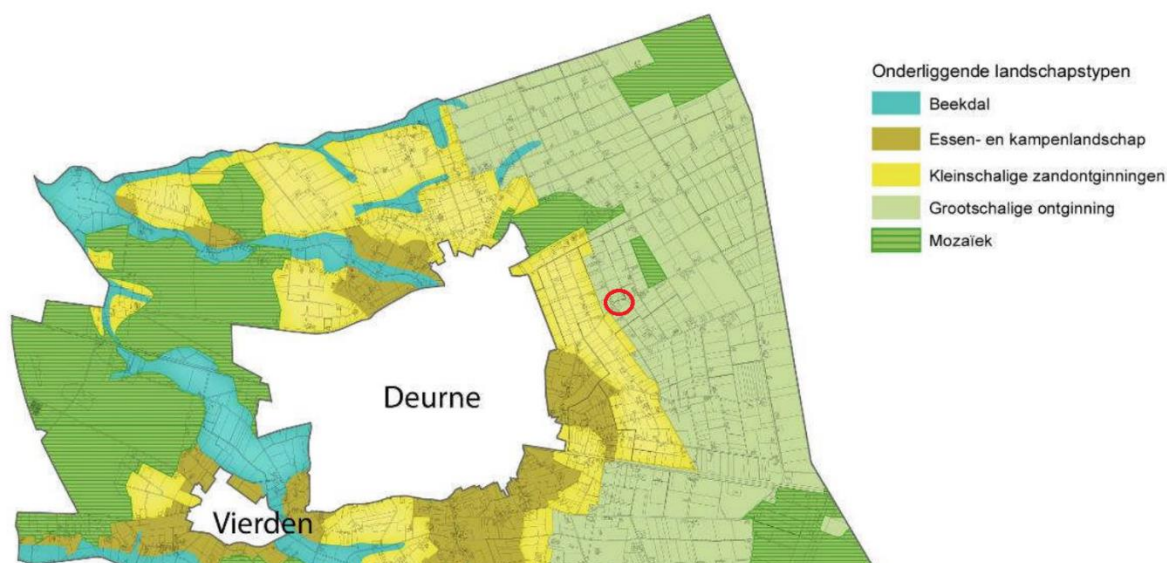
1.3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap gemeente Deurne

Het plangebied is gelegen binnen het grootschalige ontginningenlandschap (zie afbeelding 4). Dit landschapstype is ontstaan doordat eind 19e begin 20e eeuw, aan de hand van nieuwe technieken en inzichten, de schrale heidevelden in cultuur konden worden gebracht.

Deze jonge ontginningen, ook wel aangeduid als machinelandschappen, worden gekenmerkt door de rationele opbouw en een grootschalige en regelmatige, op gemechaniseerde landbouw afgestemde verkaveling. Het patroon van wegen en waterlopen is regelmatig van vorm en systematisch opgezet.

De boerderijen zijn verspreid en op ruime afstand van elkaar gesitueerd en altijd gekoppeld aan het wegenpatroon, dat wordt begeleid door ranke laanbeplantingen.

De erven zijn sober en functioneel ingericht. Aan de voorzijde staat het hoofdgebouw (woonhuis) waarachter zich de grote bedrijfsgebouwen bevinden. De architectuur en het materiaalgebruik stralen sobere functionaliteit en eenvoud uit. Door de beperkt aanwezige erfbeplanting bepalen vooral de grootschalige bedrijfsgebouwen het landschapsbeeld.



Afbeelding 4: landschapstype projectlocatie: grootschalige ontginning

Erfbeplanting

- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een functioneel, maar ook groen karakter.
- Bij de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige karakter van het landschap uitgangspunt.
- Erfbeplanting in de vorm van een enkele rij bomen, of beplantingssingels langs de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Kleine bosopstanden (populierenakkers) zijn ook toepasbaar t.b.v. de landschappelijke inpassing, waardoor de bouwvlakken tot “groene eilanden” in de grootschalige openheid worden.
- Deze houtopstanden kunnen als reservering voor toekomstige uitbreiding gelden, waarbij overigens altijd een stevige randbeplanting dient te worden gehandhaafd;
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij;
- Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen worden ook blokhagen en grasvlakken ingezet om het algehele beeld te verzachten. Dit aansluitend bij de maat en schaal van het erf in grote / robuuste eenheden;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- De siertuin bevindt zich rond de woning en vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Ook hier bij voorkeur grotere eenheden / eenvoudige opzet.
- Gebiedseigen boom en struikvormen zijn onder andere: Eik, Berk, Populier, Es, Linde, Liguster.

1.4 Berekening kwaliteitsberekening

Bij bovenstaande 'kwalitatieve' richtlijnen horen ook enkele 'kwantitatieve' richtlijnen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In de 'Nota Kostenverhaal' van de gemeente Deurne zijn enkele eisen opgesteld om te komen tot het kwantitatieve gedeelte van de 'tegenprestatie'. De gemeente Deurne heeft de basisinspanning bepaald.

De basisinspanning is het gedeelte van de waardestijging die ingezet moet worden voor kwaliteitsverbetering. In de onderstaande tabel (tabel 1) zijn de basisinspanningen van de gemeente Deurne weergegeven. De beoogde ontwikkeling valt onder de 'overige ontwikkelingen'. Ten opzichte van de waardestijging zal er dus 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke inpassing (zie tabel 2). Deze berekening is toegevoegd als bijlage 1 en de uitvoering van de te behalen kwaliteitswinst, door het toepassen van landschapselementen is weergegeven in bijlage 2: het inrichtingsplan.

Basisinspanning buitengebied gemeente Deurne	
Stedelijke uitbreiding	1% van de uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming/aangeduid bouwvlak	20% van de waardevermeerdering
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering
Hergebruik VAB woning	20% van de waardevermeerdering
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	Maatwerk met als richtlijn 20% van de waardevermeerdering

Tabel 1: basisinspanningen buitengebied gemeente Deurne

In onderstaande tabellen zijn de waardevermeerdering van het beoogde plan en de daarbij behorende 'tegenprestatie' weergegeven conform het beleid van de gemeente Deurne.

Berekening Nota Kostenverhaal				
	grondprijs	eenheid	oppervlak	forfataire waarde
Huidige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	€ 7,50	m2 kavel	5000	€ 37.500,0
agrarisch bedrijf (bouwvlak, excl. Agrarische bedrijfswoning)	€ 15,00	m2 bouwvlak	7000	€ 105.000,0
wonen tot 1000 m2 (agrarische bedrijfswoning)	€ 80,00	m2 kavel	1000	€ 80.000,0
totaal			13000	€ 222.500,0
Toekomstige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	€ 7,50	m2 kavel	7300	€ 54.750,0
agrarisch bedrijf (bouwvlak, excl. agrarische bedrijfswoning)	€ 15,00	m2 bouwvlak		€ -
agrarisch verwant bedrijf (bestemmingsvlak, bebouwd)	€ 100,00	m2 bouwvlak	1312	€ 131.200,0
agrarisch verwant bedrijf (bestemmingsvlak, onbebouwd)	€ 25,00	m2 kavel	4388	€ 109.700,0
totaal			13000	€ 295.650,0
Waardestijging				€ 73.150,0
investering kwaliteitsverbetering				€ 14.630,0

Tabel 2: berekening investering kwaliteitsverbetering, locatie: Wittedijk 10b, Deurne

Uit de bovenstaande tabel is te concluderen dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een waardevermeerdering van €73.150,-. Conform de 'Nota Kostenverhaal' dient hiervan 20% te worden bijgedragen in de landschappelijke inpassing, wat neer komt op €14.630,-. Om hier aan te voldoen zal er een 'tegenprestatie' geleverd worden. De tegenprestatie is weergegeven in de berekening in Bijlage 2.

2. Het inrichtingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan op de locatie Wittedijk 10b te Deurne, bestaat uit diverse soorten bestaande en aan te planten landschapselementen:

- Knip- en scheerhagen
- Landschapsbomen

Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Er is gekeken naar een goede landschappelijk inpassing van de bestaande en nieuw te bouwen bebouwingen en de kavel aan de hand van het beleidskader kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Deurne. Om aan deze eis toe te komen dient extra beplanting t.o.v. van de huidige situatie aangeplant te worden. Gekozen is om binnen de kavel een knip- en scheerhaag en landschapsbomen/ een bomenrij aan te planten.

2.1 Knip- en scheerhaag

De knip- en scheerhaag welke aangeplant gaat worden op de kavel:

- *Fagus sylvatica*, 560 stuks

2.2 Landschapsbomen

De landschapsbomen welke aangeplant gaan worden bestaat uit de soort:

- *Tilia europaea*, 4 stuks

2.3 Plantlijst

Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie: Wittedijk 10b, Deurne

Grondsoort:			Zandgrond	
Totaal aantal landschapsbomen			4 stuks	
Totaal aantal knip- en scheerhagen			560 stuks	
Landschapsbomen				
4 stuks	Tilia europaea	Linde	14-16	Hoogstam
Knip- en scheerhagen				
560 stuks	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	Haagplantsoen

3. Aanleg nieuwe landschapselementen

3.1 Grondbewerking

Landschapsbomen: plantgat graven van 100*100*100 cm. De bodem in het plantgat dient minimaal 20 cm diep te worden losgemaakt. Dit ter bevordering van de aangroei.

Knip- en scheerhaag: De beplanten oppervlakte dient 60 cm diep losgemaakt te worden. Dit is nodig ter verbetering van bodemstructuur. Voor bouwland volstaat diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen. Voor weilanden en ruig terrein geldt: eerst frezen, daarna diepwoelen, ploegen of spitten en als laatste cultivateren of eggen.

3.2 Grondverbetering

Landschapsbomen en knip- en scheerhaag: De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is. Door 2m³ compost per 100m² in te werken zal de beplanting beter aanslaan en kan het meer droogte verdragen.

3.3 Opkuilen

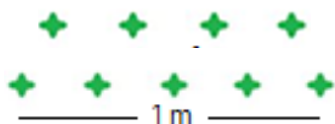
De planten dienen direct na levering opgekuild te worden! Na opkuilen dient de beplanting zo snel mogelijk op de definitieve plaats te worden geplant (niet opkuilen in vorstperiode).

Knip- en scheerhaag: In 30 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

Landschapsbomen: In 60 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

3.4 Uitzetten

Knip- en scheerhaag: Plantafstand 25 cm hart op hart, 7 stuks per m¹, in een dubbele rij (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: planten in rijverband, met een plantafstand van 25 cm hart op hart.

Landschapsbomen: Zie inrichtingsplan

3.5 Planten

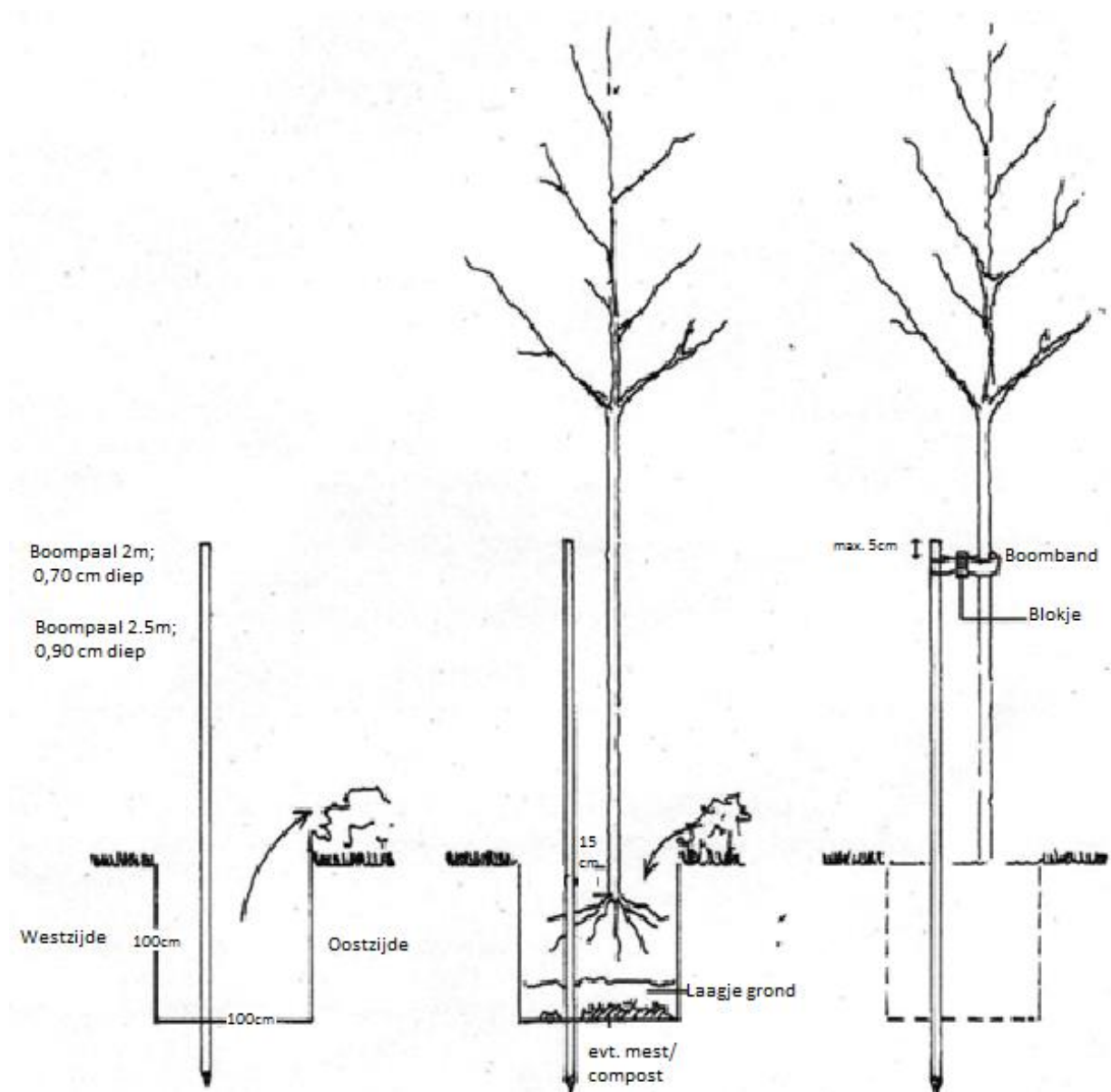
Knip- en scheerhaag:

- Pootlijn uitzetten
- 1^e persoon plantgat graven van 2 spades diep.
- 2^e persoon neemt bussel planten, plant in plantgat zetten met een afstand van 20 cm hart op hart (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

Landschapsbomen: Plaats eerst de boompalen in het plantgat (met grondboor en/of houten hamer). De boompaal moet aan de windzijde van de boom geplaatst worden, dit is aan de zuidwestzijde van de boom. Na het plaatsen van de boompaal kan de boom geplant worden. Plaats deze op 15 cm afstand van de boompaal en niet dieper dan dat de boom op de kwekerij gestaan heeft. Na het plaatsen van de boom kan de grond aangevuld worden. Schud een aantal keer met de boom zodat de grond goed tussen de wortels zakt.

Na het aanvullen van de grond de grond aandrukken zodat hij stevig in de grond staat. Als laatste breng je de boomband aan op 5 tot 10 cm van de bovenkant van de boompaal (zie afbeelding 6 voor plantinstructies).

Zorg dat de planten het eerste jaar na aanplant voldoende water krijgen. Eventueel kunnen ze bij het planten van de bomen, de bomen aanwateren. Hierdoor spoelt het zand goed tussen de wortels.



Afbeelding 6: Plantinstructie bomen

4. Onderhoud/beheer

De bestaande landschapsbeplanting dient op de juiste manier onderhouden te worden, zodat de beplanting zich kan ontwikkelen naar 'volwassen' fase. Wat dat onderhoud inhoud staat hieronder beschreven.

4.1 Onkruidbestrijding

De beplanting dient gedurende het groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en plukken zijn de mogelijkheden. Zorg ervoor dat het onkruid niet gaat overheersen waardoor de planten overwoekerd kunnen worden.

4.2 Beheer 1^e groeiseizoen

Het is belangrijk om in het eerste groeiseizoen de nieuwe beplanting water te geven. De frequentie waarin dit plaats moet vinden zal bepaald moeten worden aan de hand van de 'vraag' van de beplanting. Dit zal gedurende het seizoen bekeken moeten worden. Ook het 2^e jaar kan het nodig zijn om de beplanting naar behoefte water te geven.

Na het eerste groeiseizoen zal bekeken moeten worden of en zo ja hoeveel beplanting er ingeboet moet worden. Belangrijk is het om de inboet aan het einde van het groeiseizoen op te nemen wanneer de goede beplanting nog in blad staat. Zo kun je duidelijk zien hoeveel beplanting er dood is gegaan. Het beste is om de dode beplanting te verwijderen en op een tekening aan te geven waar en hoeveel beplanting er dood is gegaan. De inboet kan dan in het zelfde plantseizoen opnieuw geplant worden.

Het is heel belangrijk om de nieuwe beplanting welke ingeboet is het eerste en zo nodig tweede groeiseizoen water te geven.

4.3 Snoeien

Knip- en scheerhaag: 2 keer per jaar snoeien op gewenste hoogte en breedte.

Landschapsbomen: Eens per 3 jaar begeleidingsnoei toepassen en wanneer nodig jaarlijks boombanden losser zetten (wanneer nieuwe bomen geplant worden).

5. Conclusie

Vanuit de gemeente Deurne is de eis gesteld om te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing van de kavel en bestaande bebouwing. Hier wordt door de aanleg en onderhoud van onderstaande landschappelijke elementen aan voldaan.

- Knip- en scheerhagen
- Landschapsbomen

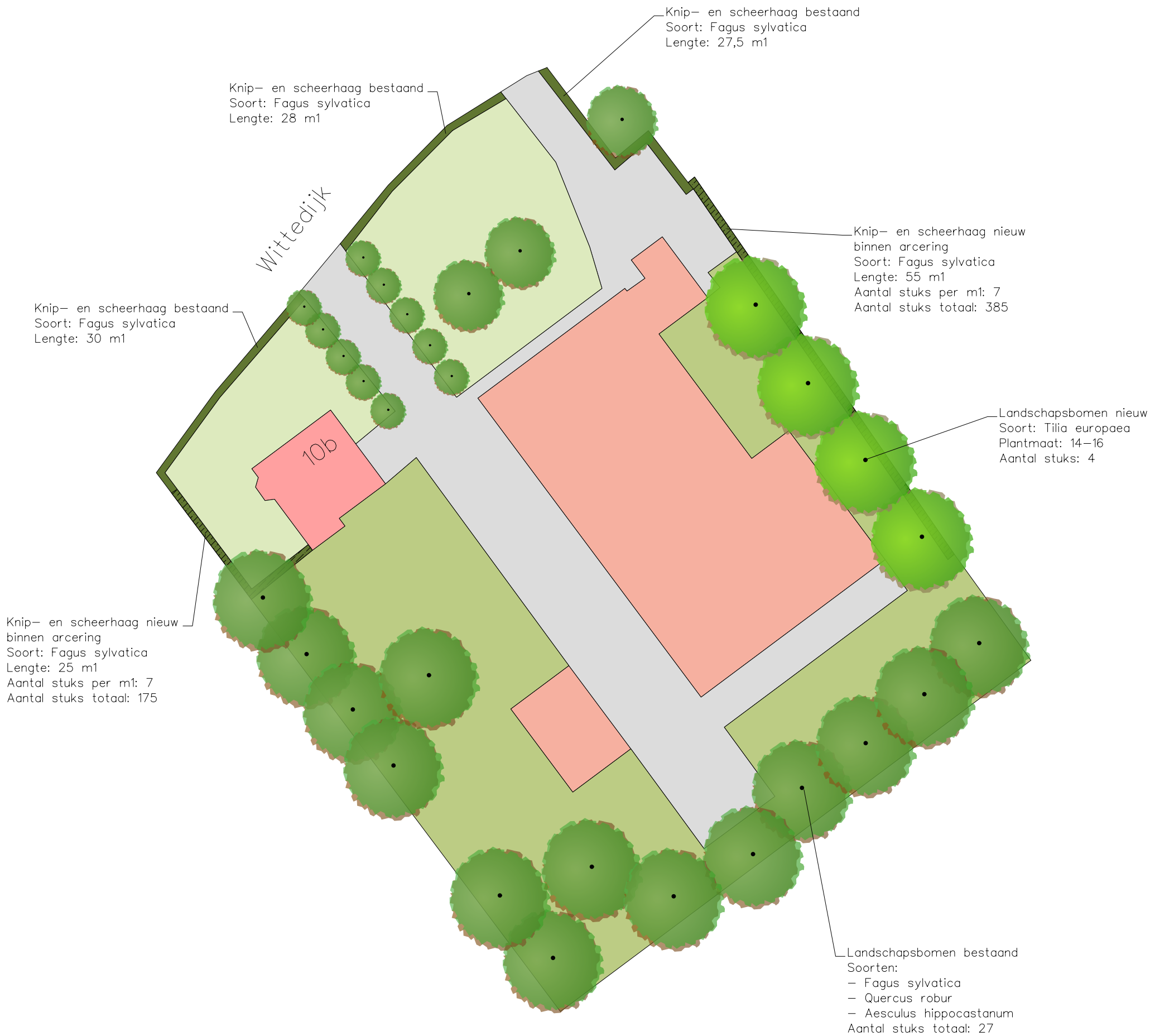
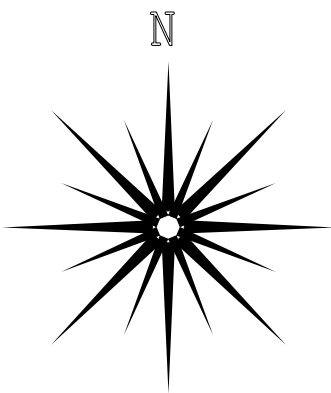
De te behalen kwaliteitswinst is: €14.630,-. De aanleg en onderhoud van de bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen voorziet in een kwaliteitswinst van: €15.277,25 waarmee een positief resultaat behaald wordt van €647,25.

De berekening compensatiewaarde is bijgevoegd als bijlage 2, het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in bijlage 1.

Bijlage 1: landschappelijke inpassing Wittedijk 10b Deurne

Landschappelijk inpassingsplan

Wittedijk 10b, Deurne



omschrijving	- Landschappelijk inpassingsplan	datum	- 13-10-2023
	- T. Kuijpers	wijz.data	-
opdrachtgever	-	schaal	1:500 (A3-formaat)
adres	- Wittedijk 10b, Deurne		

Bijlage 2: Berekening compensatiewaarde landschapselementen Wittedijk 10b Deurne

Compensatiewaarde Wittedijk 10b, Deurne

Landschapselementen bestaand en nieuw								AANLEG			BEHEER			WAARDE			
Element	Aantal	eenheid	Lengte	Breedte	Opp.vl. m2	Opp.vl ha	Inhoud m3	Vergoeding per eenheid	Eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud 6 jaar	Waarde vermindering per m2	Waarde-vermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding Totaal
Landschapsbomen L8b (bestaand)	27	stuks									€ 37,05	€ 1.000,35	€ 6.002,10				€ 6.002,10
Landschapsbomen (nieuw)	4	stuks						€ 90,22	stuks	€ 360,88	€ 31,86	€ 127,44	€ 764,64				€ 1.125,52
Knip- en scheerhaag (bestaand)			85,5								€ 6,91	€ 590,81	€ 3.544,83				€ 3.544,83
Knip- en scheerhaag (nieuw)	560	stuks	80					€ 2,30	stuk	€ 1.288,00	€ 6,91	€ 552,80	€ 3.316,80				€ 4.604,80
																	€ -
																Totaal	€ 15.277,25

Bron normbedragen:
Bijlage 5 van de Subsidieregeling Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant

Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering) - € 14.630,00
Compensatiewaarde € 647,25