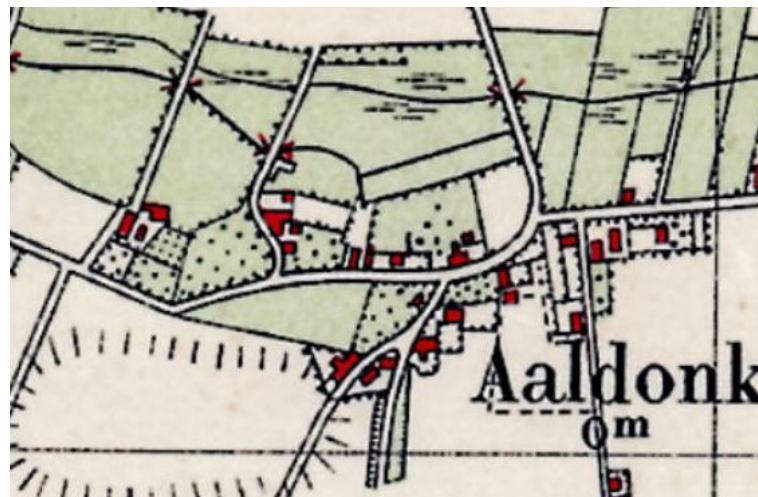


Project

Beplantingsplan

Aaldonksestraat 9 Ottersum

Gemeente Gennep

Projectnummer: 10.90.12

Initiatiefnemer

Stan Verwaaij

Aaldonksestraat 9

6595 NB Ottersum

Contactpersoon: Iwan van Kuppevelt (van
Kuppevelt bouwadvies & ontwerp B.V.)

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Nienke Overkamp

T (026) 35 23 125

E nienke.overkamp@buro-sro.nl

Datum

juni 2022

Inhoud

Bestaand beleid 6

Omgevingsvisie gemeente Gennepe 6

Structuurvisie Buitengebied gemeente Gennepe – Borging kwaliteitsmenu 7

Ruimtelijke analyse 8

Historische ontwikkeling 8

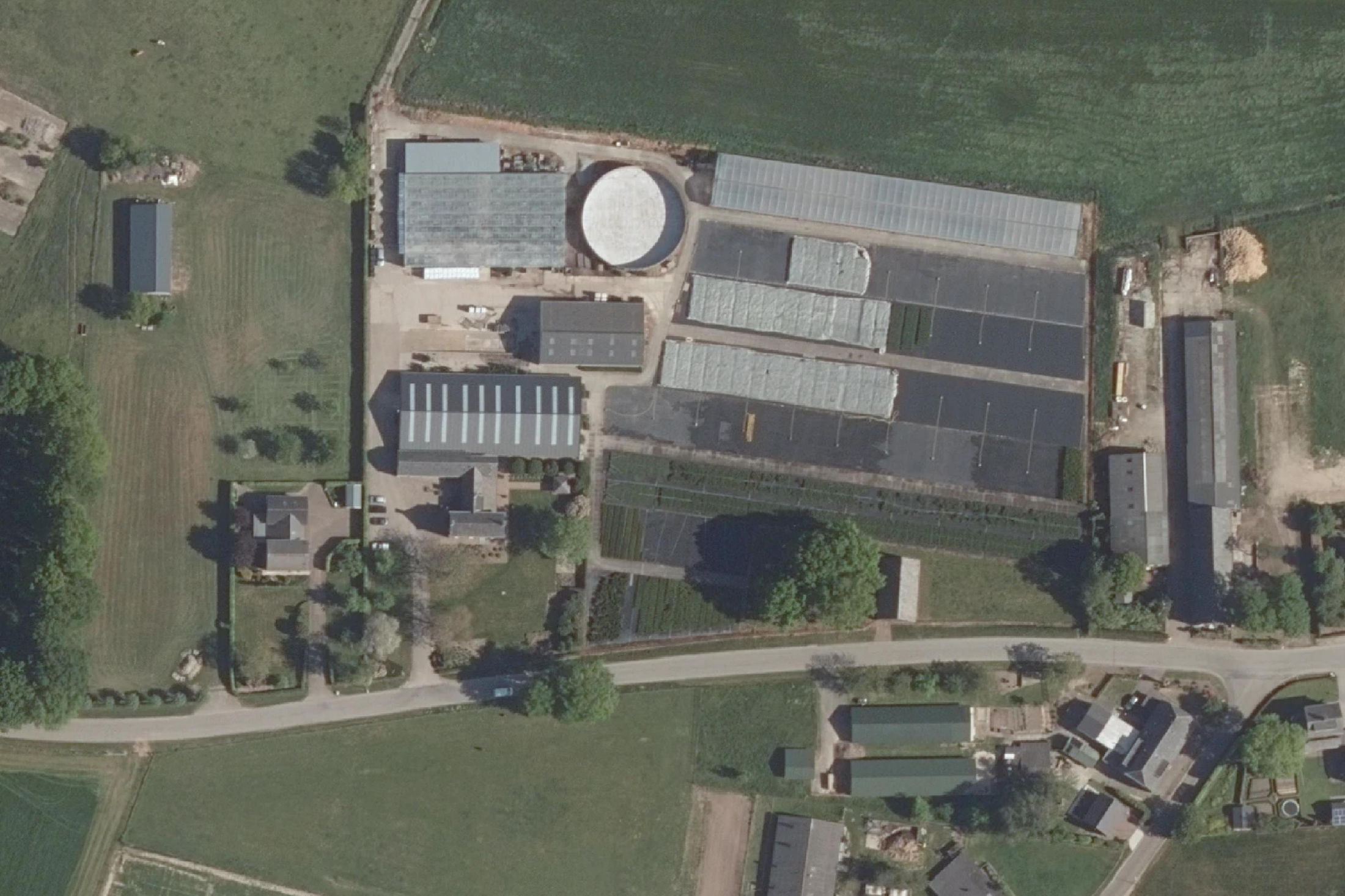
Huidige situatie 10

Beplantingsplan 13

Te behouden/ te verwijderen bebouwing, verharding en beplanting 13

Beplantingsplan 13

Kwaliteitsbijdrage 15





Inleiding

Aan de Aaldonksestraat 9 in Ottersum bevindt zich een kwekerij. Ten zuiden van de kwekerij, aan de Aaldonksestraat staat een voormalige graanschuur met cultuurhistorische waarde.

De initiatiefnemer is de eigenaar van de kwekerij. Hij is voornemens om de authentieke schuur te verbouwen naar een woning. De gemeente is in principe akkoord met deze ontwikkeling. Voorwaarde is wel dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu worden aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen op het perceel.

In dit rapport worden deze maatregelen beschreven.

Bestaand beleid

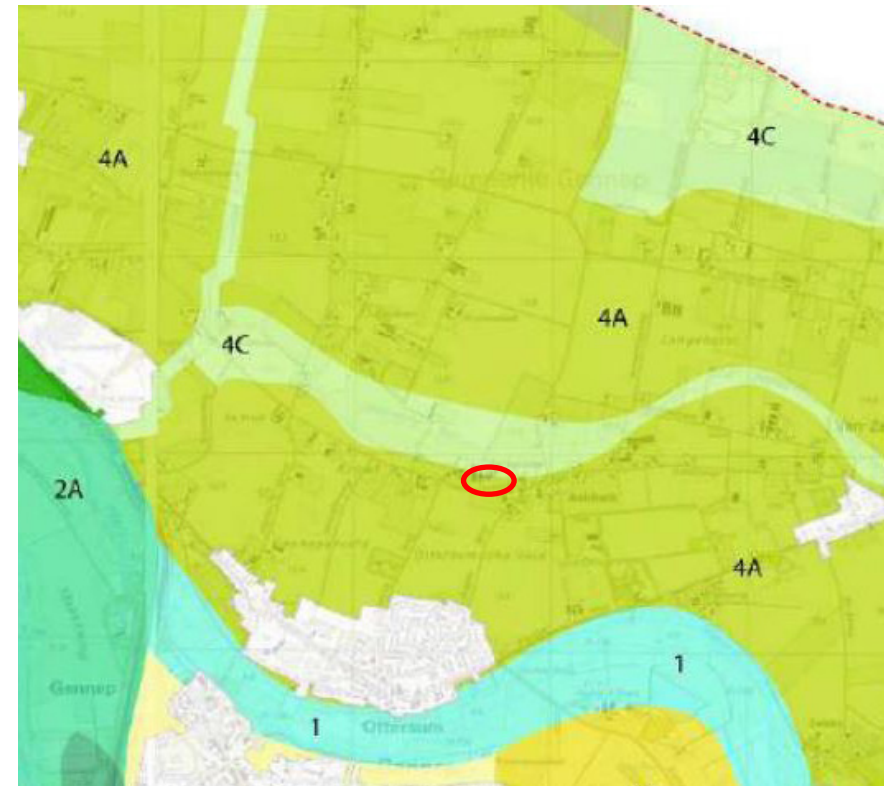
Om tot passende maatregelen te komen wordt aangesloten bij de eigenschappen van de locatie en haar omgeving. Hiervoor zijn een aantal beleidsstukken opgesteld die daar sturing aan geven:

Omgevingsvisie gemeente Gennep

Op 23 september 2019 heeft de gemeente Gennep de 'Omgevingsvisie gemeente Gennep' gepubliceerd. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat haar visie is op de fysieke leefomgeving voor de komende 10 tot 15 jaar. Een belangrijke opgave voor de gemeente is het behouden en versterken van een goed woon-, leef- en werkklimaat. De gemeente heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu. Het kwaliteitsmenu is overgenomen uit de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Gennep – Borging kwaliteitsmenu.'

De locatie is gelegen in het deelgebied 'Kerngebied open agrarisch landschap'. Relevante doelstellingen voor dit deelgebied zijn:

- Stimuleren verbrede landbouw, in combinatie met stimulering van erfbeplanting en kleine landschapselementen, zodat een aantrekkelijker landschap ontstaat en de recreatieve druk op de stuwwal afneemt.
- Zorgvuldige vormgeving overgang dorp-landschap om deze te verfraaien en aantrekkelijker te maken.



4 OPEN AGRARISCH LANDSCHAP



A Kerngebied open agrarisch landschap

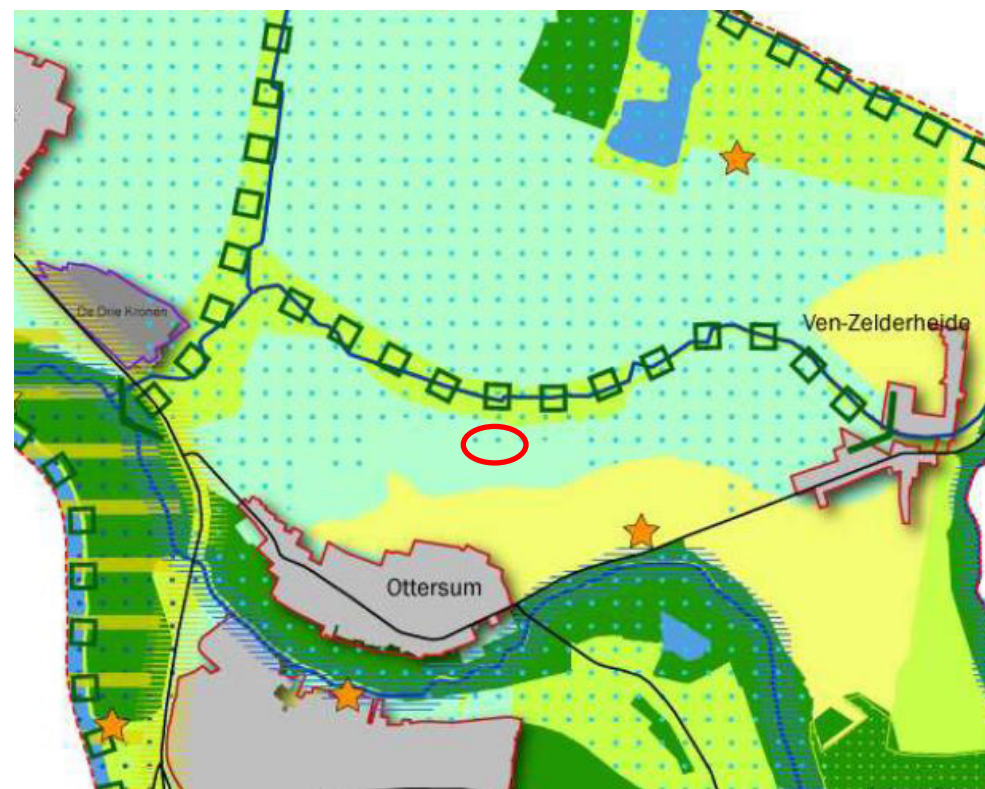
Structuurvisie Buitengebied gemeente Gennep – Bor- ging kwaliteitsmenu

Volgens de Structuurvisie Buitengebied Gennep, vastgesteld op 12 februari 2012, staat de gemeente Gennep open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. In de Structuurvisie wordt onder meer aangegeven aan welke ontwikkelingen in het buitengebied de gemeente in principe medewerking wil verlenen en welke kwaliteitsbijdrage daar tegenover moet staan. Hiervoor is het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) opgesteld.

Het plangebied is gelegen in het gebied Veerkrachtige watersystemen en de Beleidslijn Grote Rivieren: Bergend Regime.

De ontwikkeling van een functie is in een dergelijk gebied alleen mogelijk als het aansluit op en ruimte biedt aan voldoende veerkrachtige watersystemen voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie.

Rond Ottersum en Milsbeek ligt de 'Lob van Gennep'. Dit gebied is bij een hoogwatersituatie van belang voor de berging van rivierwater. De functie als eventueel bergingsgebied betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het waterbergend vermogen van het gebied als geheel minimaal gelijk moet blijven, maar liever nog toe moet nemen.



PROVINCIAAL- REGIONAAL BELEID

-  Provinciale Ontwikkelingszone Groen
-  Veerkrachtige watersystemen
-  Beleidslijn Grote Rivieren: Bergend Regime
-  Ecologische verbindingszone

Ruimtelijke analyse

Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen tussen de Aaldonksebeek en de Aaldonksestraat. Op de historische kaart van 1870 is de bebouwing aan de Aaldonksestraat 9 en de bijhorende graanschuur duidelijk zichtbaar.

In 1930 werd de bebouwing in en rondom het plangebied uitgebreid met meer schuren. Ook wordt de lintbebouwing langs de Aaldonksestraat verder verdicht. In combinatie met het toegenomen aantal hoogstamfruitboomgaarden is de massa aan het lint hierdoor duidelijk toegenomen.



Historische kaart 1870



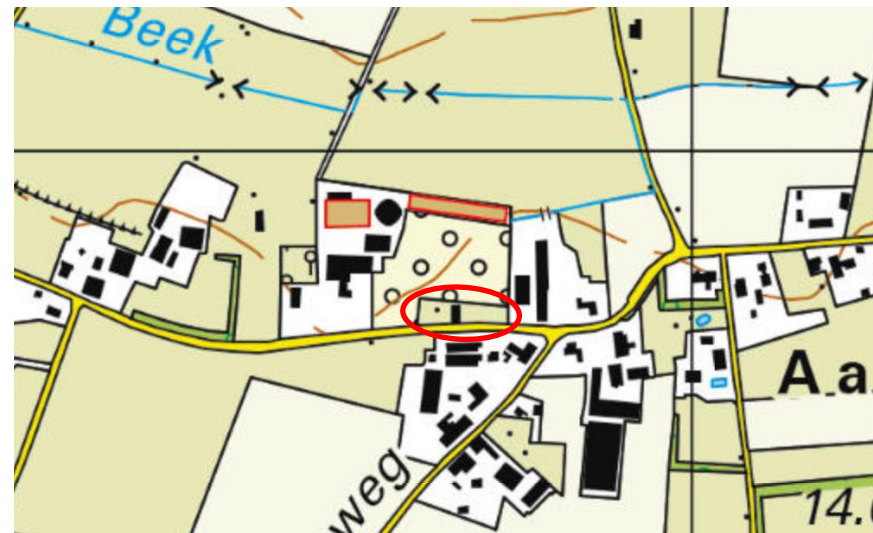
Historische kaart 1930

Rondom het plangebied ontstaan er in de jaren '50 en daarna steeds meer erven. Ook ten zuiden van de Aaldonksestraat ter hoogte van het plangebied is bebouwing aanwezig.



Historische kaart 1960

In de huidige situatie is met name de schaalvergroting van de bebouwing te zien. Het aantal hoogstamfruitboomgaarden is duidelijk afgenomen.



Kaart 2020

Huidige situatie

De Aaldonksestraat is gelegen in het buitengebied van Genneep, ten noorden van de kern van Ottersum.

De Aaldonksestraat loopt van Milsbeek via Aaldonk naar Ven-Zelderheide.

Ten hoogte van Ven-Zelderheide kruist de Aaldonksestraat de N291.

Ten noorden van het plangebied ligt een klein beekje, de Aaldonksebeek.

De Aaldonksestraat is een weg met een open karakter met afwisseling van agrarische percelen. De meeste agrarische percelen zijn ingepast met bosschage, bomen en hagen.



Luchtfoto met bestaande situatie en te verbouwen schuur

In de huidige situatie staan op het perceel Aaldonksestraat 9 een burgerwoning met meerdere bijgebouwen en de voormalige graanschuur die momenteel in gebruik is als opslagruimte. De schuur wordt ontsloten via een inrit aan de Aaldonksestraat.

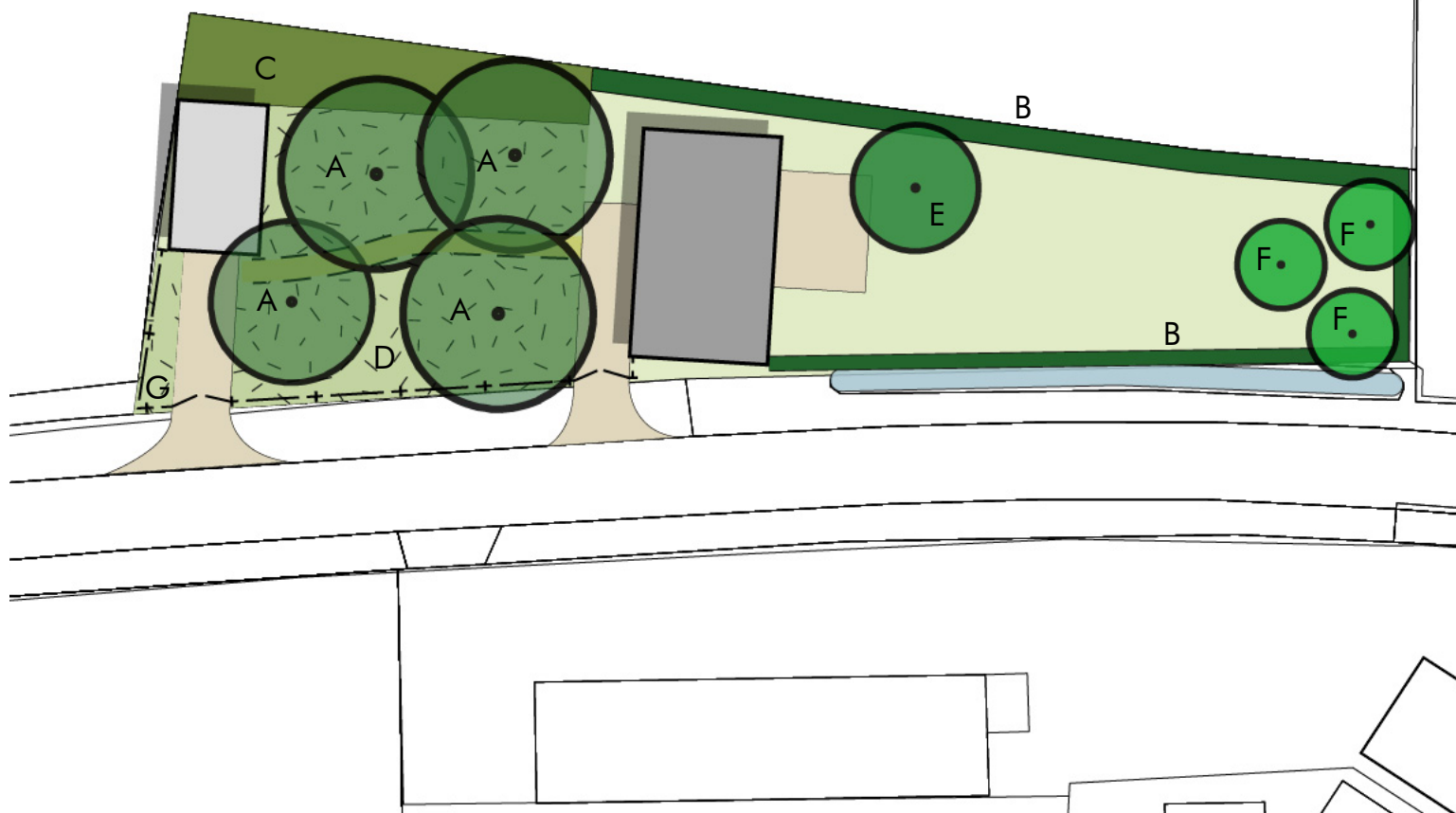
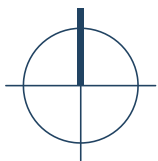
Ten westen van de graanschuur staan vier markante eikenbomen. De groene plaats met eikenbomen is bepalend voor het karakter van de plek.



Bestaande cultuurhistorische schuur



Bestaande waardevolle bomen



Landschappelijke inpassing

 A. Bestaande bomen behouden

Kwaliteitsgroen

 B. Geschoren haag

 C. Struweelhaag

 D. Natuurlijk grasland

 E. Solitaire boom

 F. Fruitboom

G. Hekwerk

Beplantingsplan

De voormalige graanschuur wordt herontwikkeld naar een woning. Het karakter van de schuur blijft behouden. Een belangrijk onderdeel hiervan is de vrijstaande ligging. Om dit te benadrukken is het nieuwe bijgebouw verder van de nieuwe woning af gesitueerd. Dit zorgt er tevens voor dat de 4 bestaande karakteristieke bomen behouden kunnen blijven. Onder deze bomen komt natuurlijk grasland.

Door deze situering ontstaat er aan de oostkant van het perceel ruimte voor de achtertuin direct aan de woning.

Beplantingsplan

Voor de ontwikkeling van het perceel Aaldonksestraat 9 is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan omvat het behouden van groen en aanleg van nieuwe landschappelijke elementen. Omdat het hier gaat om de (interne) verbouwing van een bestaande graanschuur, zijn de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving zeer beperkt. De landschappelijke inpassing omvat daarom ook het behoud van bestaand groen. De aanleg van nieuwe groenelementen wordt aangemerkt als kwaliteitsverbetering in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (kwaliteitsgroen).

Landschappelijke inpassing

Het beplantingsplan gaat uit van het behouden van de vier bestaande Eiken (A), gelegen tussen de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw. Deze bomen zijn belangrijk voor het karakter van het plangebied.

Kwaliteitsgroen (zie tevens kostentabel GKM-berekening)

Het perceel grenst aan de noordkant aan een kwekerij. Als erfafscheiding wordt hier aan de noordwestkant een struweelhaag (C) aangeplant. Rondom de tuin aan de oostkant komt een geschoren haag (B), die deels ook dient als begrenzing tussen het perceel en de kwekerij. In de tuin bij de woning wordt 1 nieuwe solitaire boom aangeplant (E) en 3 fruitbomen achter in de tuin (F). De vier bestaande eiken worden behouden en daaronder wordt natuurlijk grasland gerealiseerd door extensief beheer; 1 á 2 keer per jaar maaien en afvoeren (D). Om het grasland aan de straatkant wordt een houten hek gerealiseerd, met 2 poorten bij de inritten (G).

Plantlijst

Landschappelijke inpassing				
Naam / omschrijving	Naam (Latijn)	(Plant)maat	Plantverband	Aantal
Behoud bestaande solitaire bomen	Quercus	n.v.t.	n.v.t.	4
Kwaliteitsgroen				
Naam / omschrijving	Naam (Latijn)	(Plant)maat	Plantverband	Aantal
Aan te planten geschoren haag	Gebiedseigen soort, bijvoorbeeld: Fagus sylvatica Carpinus betulus Taxus baccata Acer campestre	40 - 80 cm 2-rijig	n.v.t.	2
Aan te planten struweelhaag	Gebiedseigen soort: Rosa canina Amelanchier lamarckii Ligustrum Sorbus Crataegus	40 - 80 cm 2-rijig	n.v.t.	1
Aan te leggen natuurlijk grasland	n.v.t.	ca. 410 m ²	n.v.t.	n.v.t.
Aan te planten solitaire boom	Gebiedseigen soort, bijvoorbeeld: Tilia Juglans regia	Minimaal 14/16 cm diameter	n.v.t.	1
Aan te planten fruitboom	Hoogstamfruitboom	Minimaal 12/14 cm diameter	n.v.t.	3

Kwaliteitsbijdrage

De provincie hanteert het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering. De gemeente Gennep heeft het dit Kwaliteitsmenu uitgewerkt in de structuurvisie 'buitengebied gemeente Gennep'.

Een functieverandering van de bestaande voormalige graanschuur valt op basis van dit beleid niet onder een module, maar er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Op basis van vergelijkbare ontwikkelingen waarbij bestaande historisch waardevolle bebouwing wordt omgevormd naar wonen wordt een kwaliteitsbijdrage van € 10.000,- reëel geacht.

Er wordt op eigen terrein kwaliteitsgroen aangebracht. Voor het berekenen van de kosten voor het te realiseren en te beheren groen zijn de normen gehanteerd die de kwaliteitscommissie Limburg aanreikt op haar website. Deze normen zijn opgenomen in het document "Toelichting op normen aanleg Kwaliteitsgroen". Voor posten die hierin niet zijn opgenomen, zijn bedragen toegekend op basis van standaarden die bij vergelijkbare opgaven in het LKM akkoord zijn bevonden.

Op de locatie worden de volgende natuurdoeltypen gerealiseerd: hagen, natuurlijk grasland en solitaire bomen. Bijgevoegde tabel geeft de berekening van het kwaliteitsgroen weer.

Het totaal bedrag van de kwaliteitsverbetering ligt onder de gewenste LKM bijdrage. Echter zorgt voorliggend plan voor het behouden van de historisch waardevolle graanschuur, een ontwikkeling dat een belangrijke kwaliteitsverbetering voor het plangebied en zijn omgeving is. Hiermee wordt het resterende bedrag voldaan in de kosten om de schuur te behouden en wordt er in voldoende mate voorzien in kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsinvestering

Kwaliteitsverbetering aanleg groen		Prijs/eenheid	eenheid	aantal	Investering
B	Geschoren haag	€ 15,00	m	130	€ 1.950
C	Struweelhaag	€ 6,50	m ²	130	€ 845
D	Grasland doorzaaien	€ 0,80	m ²	410	€ 328
E	Solitaire boom	€ 250,00	stuks	1	€ 250
F	Fruitboom	€ 175,00	stuks	3	€ 525
	Boombescherming	€ 20,00	stuks	8	€ 160
	Omheining paal, draad en gaas	€ 4,50	m	36	€ 162
	Houten poort	€ 750,00	stuks	2	€ 1.500
	Grondverbetering hagen	€ 50,00	m ³	7	€ 350
	Grondverbetering fruitbomen	€ 50,00	stuks	3	€ 150
	Aanlegwerkzaamheden	€ 45,00	uren	24	€ 1.080
	Aanlegwerkzaamheden machineverhuur	€ 120,00	dagen	1	€ 120
	Plankosten	€ 1.000,00	stuks	1	€ 1.000
Totale kwaliteitsverbetering					€ 8.420
Gewenste LKM bijdrage					€ 10.000

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement