



8-3-2022

Landschappelijk inpassingsplan

Langstraat 34, Milsbeek



BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies



LANDSCHAPSONTWERPER BNL ADVIES

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

Langstraat 34, Milsbeek

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:	Langstraat 34 6596 BP Milsbeek
Status:	definitief
Versie:	22038.LIP
Datum:	8-3-2022
Auteur:	

Inhoud

Colofon:	1
Inleiding	3
1. Planbeschrijving	4
1.1 Situering van het plangebied	4
1.2 Bodemmorfologie binnen het plangebied	5
1.3 Het inrichtingsplan	5
1.3.1 Knip- en scheerhaag	5
1.3.2 Landschapsbomen	5
1.4 Plantlijst	5
2. Aanleg nieuwe landschapselementen	6
2.1 Grondbewerking	6
2.2 Grondverbetering	6
2.3 Opkuilen	6
2.4 Uitzetten	6
2.5 Wettelijke bepalingen	6
2.6 Planten	6
3. Onderhoud/beheer landschapselementen	8
3.1 Onkruidbestrijding	8
3.2 Beheer 1 ^e groeiseizoen	8
3.3 Snoeien	8
4. Conclusie	9
Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan Langstraat 34 Milsbeek.	10
Bijlage 2: Berekening compensatiewaarde aanleg landschapselementen	11

Inleiding

De initiatiefnemer, heeft voornemens op de locatie Langstraat 34 te Milsbeek, de bestaande boerderijwoning te splitsen in acht wooneenheden. De gemeente Gennep eist bij deze geplande ontwikkeling een landschappelijke inpassing van de kavel en de aanwezige en te bouwen bebouwing.

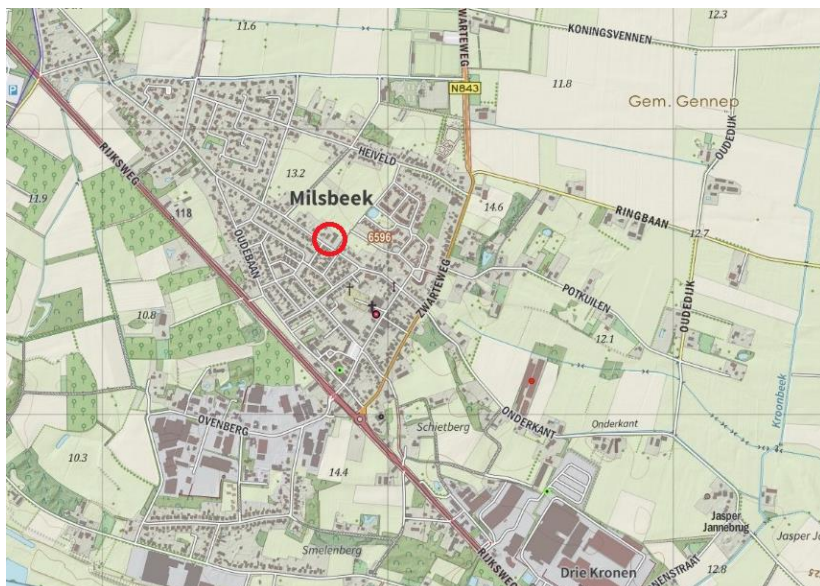
Met betrekking tot de geplande ontwikkeling is een kwaliteitsbijdrage van €55.000,- verschuldigd. Dit kan worden voldaan door het bedrag te storten in het Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom of voor een gelijk bedrag additionele kwaliteit verbeterende maatregelen op eigen terrein te realiseren, waar dit plan deels invulling aan geeft.

Voorliggend plan geeft invulling weer van de beoogde landschappelijke inpassing op de locatie: Langstraat 34 te Milsbeek.

1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is zuidwestelijk gelegen van de kern van Oeffelt (zie afbeelding 1 en 2). De bestaande kavel is momenteel in gebruik als grasland met erfbeplantingen en rondom de woning een siertuin.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Langstraat 34, in het centrum van Milsbeek, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt globaal aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5.nl, 08-03-2022



Afbeelding 2: Kavel / het plangebied waarbinnen de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, binnen de rode lijnen. Bron: Kadviewer.map5.nl, 08-03-2022

1.2 Bodemmorfologie binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Milsbeek. De ingebrachte gronden vallen binnen de zandgebieden van Nederland. Het perceel bevindt zich op de grondsoort: hoge bruine enkeerdgronden met de beschrijving: grof zand, met grondwatertrap 8d. (bron: bodemdata 08-03-2022).

1.3 Het inrichtingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan op de locatie Langstraat 34 te Milsbeek, bestaat uit diverse bestaande en nieuw aan te planten landschapselementen:

- Knip- en scheerhagen (nieuw)
- Landschapsbomen (bestaand en nieuw)

Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Om toe te komen aan de eis voor een goede landschappelijke inpassing, worden dus naast de bestaande landschapselementen, nieuwe landschapselementen aangelegd. Gekozen is om binnen de kavel een extra knip- en scheerhaag en landschapsbomen aan te planten.

1.3.1 Knip- en scheerhaag

De knip- en scheerhaag welke aangeplant gaan worden bestaan uit de soort:

- *Fagus sylvatica*, 298 m¹/ 2.086 stuks

1.3.2 Landschapsbomen

De landschapsbomen welke aangeplant gaan worden bestaan uit diverse soorten. De soorten zijn weergegeven in de plantlijst in hoofdstuk 1.4. Het gaat in totaal om 10 nieuwe landschapsbomen in 5 verschillende soorten.

1.4 Plantlijst

Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie: Langstraat 34, Milsbeek

Grondsoort:

Zandgrond

Totaal aantal knip- en scheerhagen

2086 stuks

Totaal aantal hoogstamfruitbomen

10 stuks

Knip- en scheerhagen

Aantal	Eenheid	Latijnse naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Type
2086	stuks	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	80-100	Haagplantsoen

Landschapsbomen

Aantal	Eenheid	Latijnse naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Type
4	stuks	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Zuilhaagbeuk	14-16	Hoogstam
1	stuks	<i>Castanea sativa</i>	Tamme kastanje	14-16	Hoogstam
1	stuks	<i>Prunus avium</i>	Zoete kers	14-16	Hoogstam
3	stuks	<i>Tilia europaea</i>	Hollandse linde	14-16	Hoogstam
1	stuks	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	14-16	Hoogstam

2. Aanleg nieuwe landschapselementen

2.1 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.

2.2 Grondverbetering

Landschapsbomen & 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.

2.3 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.

2.4 Uitzetten

Knip- en scheerhaag: Plantafstand 25 cm hart op hart, 7 stuks per m¹, in een dubbele rij (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: planten in rijverband, met een plantafstand van 25 cm hart op hart.

Landschapsbomen: Zie inrichtingsplan

2.5 Wettelijke bepalingen

Bomen en boomvormers dienen minimaal 2 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Hagen en struikvormers dienen minimaal 0,5 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Menging: zorg dat de verschillende soorten gemengd door de houtsingel geplant worden.

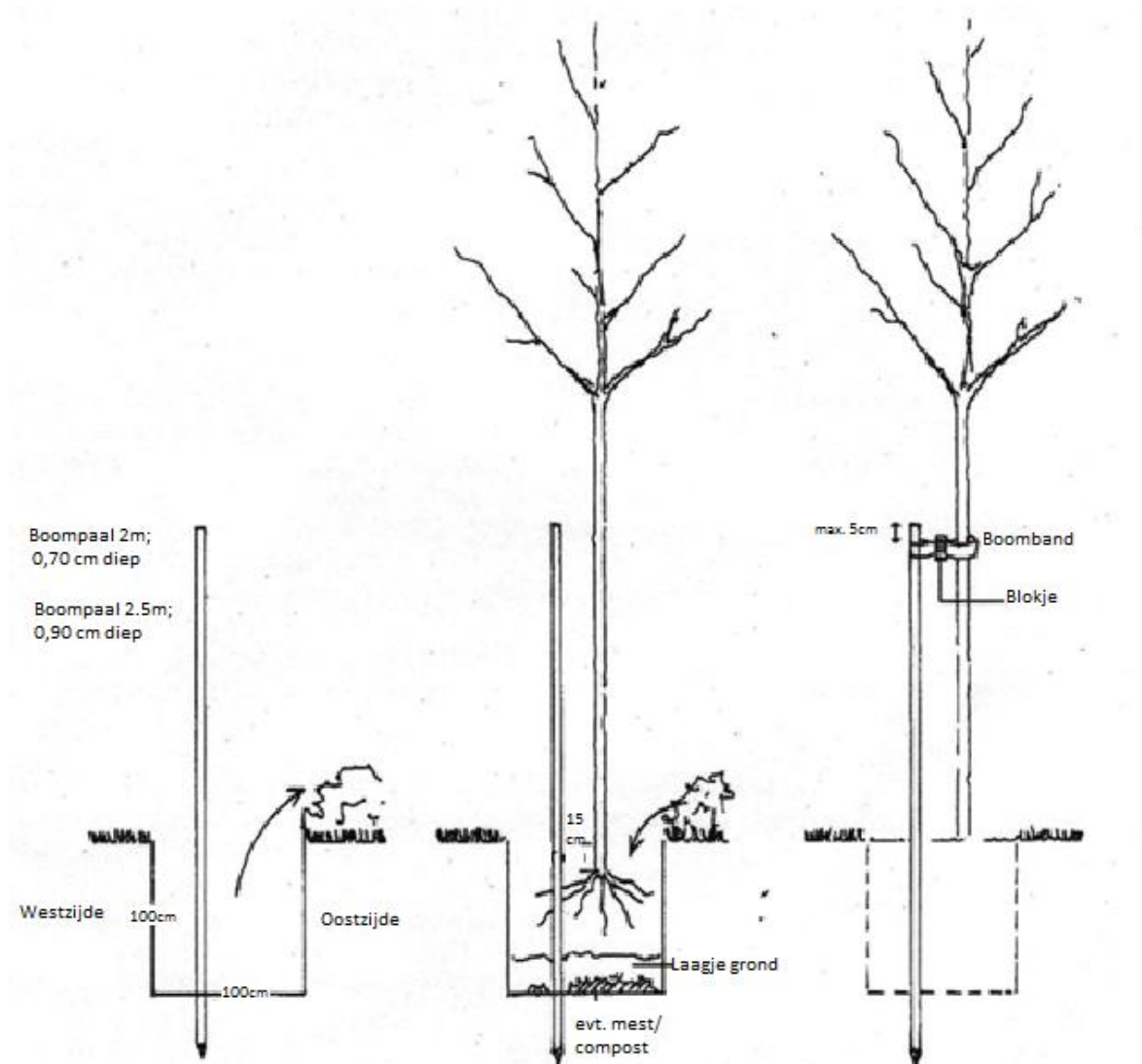
2.6 Planten

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 4 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 4: Plantinstructie bomen

3. Onderhoud/beheer landschapselementen

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.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Snoeien

Knip- en scheerhaag: 2 x per jaar snoeien op de gewenste hoogte en breedte

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

4. Conclusie

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling, bestaande woning splitsen naar 8 wooneenheden, is een kwaliteitsbijdrage van €55.000,- gemoeid. De berekening is hieronder weergegeven:

4x €10.000,- (projectmatig grondgebonden woningbouw méér dan 2 woningen)

3x €5.000,- (appartementen / lofts)

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt een kwaliteitsbijdrage van €11.104,25 behaald. Dit houdt in dat er een restbedrag van €43.895,75 over blijft, welke op een andere wijze afgewikkeld dient te worden.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan Langstraat 34 Milsbeek.

Landschappelijke inpassing

Langstraat 34, Milsbeek



Legenda

Knip- en scheerhagen

Soort: *Fagus sylvatica*
Afkorting: Fs
Plantmaat: 80–100
Totale lengte: 320 m
St/ m!: 7
Stuks totaal: 2.880

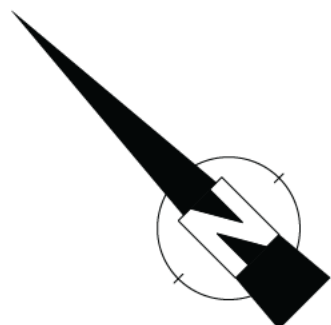
Landschapsbomen

Soorten bestand:
– *Quercus rubra* bestand, Qr (b), 1 stuks
– *Tilia europaea* bestand, Te (b), 1 stuks

Soorten nieuw, plantmaat: 14–16 HO MDRKL
– *Castanea sativa*, Cs, 1 stuks
– *Prunus avium*, Pa, 1 stuks
– *Tilia europaea*, Te, 3 stuks

Soorten nieuw, plantmaat: 25–30 HO MDRKL
– *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Cb, 4 stuks
– *Quercus robur*, Qr, 1 stuks

Erfverhardingen en
parkeerplaatsen



BNLadvies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

omschrijving	- Landschappelijk inpassingsplan	datum	- 09-11-2022
	-	wijz.data	-
opdrachtgever	- [redacted]	schaal	1:250 (A3-formaat)
adres	- Langstraat 34, Milsbeek		

Bijlage 2: Berekening compensatiewaarde aanleg landschapselementen



Hoenselaar, Langstraat Milsbeek

Memo 9/11/2022

Verantwoording ontwikkeling meerwaarde tov kwaliteitsmenu

De gemeente Gennep heeft in de afrondende gesprekken omtrent de ontwikkeling van de boerderij Hoenselaar aan de Langstraat te Milsbeek aangegeven dat bij die ontwikkeling van boerderij naar woningen de initiatiefnemer rekening moet houden met een bijdrage conform de regeling van het kwaliteitsmenu van de gemeente. Daarin staat kortweg dat bij de ontwikkeling van woningen op particuliere gronden aan de gemeente een bijdrage betaald moet worden die de gemeente dan inzet ten behoeve van de inrichting van de omgeving en uit de nieuwe ontwikkeling voortvloeiende aanpassingen.

Deze bijdrage kan ook worden ingezet om de kwaliteit van het plan en/of directe omgeving te verbeteren. De initiatiefnemer wil graag op deze wijze de bijdrage inzetten om de kwaliteit van zijn plan te verhogen.

Landschapsplan.

Teneinde de kwaliteit van het plan te verhogen is een uitgebreid landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarbij worden streekeigen bomen en beplanting gebruikt. De kwaliteit van de beplanting is in dit plan zodanig aangepast dat er sprake is van een verhoogde kwaliteit ten opzichte van een standaard kwaliteit. Bijvoorbeeld het aanplanten van een beukenhaag rondom en tussen de woningen. Dit geeft een beter en mooiere uitstraling dan een hekwerk met klimop. Tevens wordt hiermee voorkomen dat bewoners eigen schuttingen en hekwerken gaan plaatsen. Hier is dus sprake van een verhoogde kwaliteit. Tevens zijn er verschillende bomen voorzien om het plan direct meer karakter te geven. Ook hier is sprake van een verhoogde kwaliteit ten opzichte van een standaard plan waarin geen bomen hoeven worden aangeplant.

In het plan is ook een moestuin voorzien die zal door de initiatiefnemer worden aangelegd ten behoeve van de bewoners. Uiteraard zullen de bewoners hun eigen tuin moeten onderhouden doch de gemeenschappelijke hagen, bomen en beplanting zal worden onderhouden door de initiatiefnemer.

De grote monumentale eik en de linde aan de Langstraat zal worden behouden. Dit vergt wel een extra inspanning om de bomen gezond te houden. Er is reeds onderhoud gepleegd en dit zal door de initiatiefnemer worden voortgezet.

De parkeerplaatsen aan de voorzijde aan de Langstraat worden aan het zicht onttrokken door een beukenhaag ipv een hekwerk met begroeiing.



Woningen

Om de sfeer maar ook de gewenste kwaliteit van de woningen te bevorderen is een ruime open binnenplaats voorzien. Het idee daarachter is dat de bewoners de binnenplaats gebruiken als ontmoetingsplek. Speciaal om deze binnenplaats als ontmoetingsplek te gebruiken is een aparte parkeerplaats gepland zodat de personenauto's niet op de binnenplaats zullen gaan parkeren. De binnenplaats wordt voorzien van een semi-open verharding. Dit zorgt voor een extra kwaliteitsuitstraling ten opzichte van eenvoudige bedekking met grind oid.

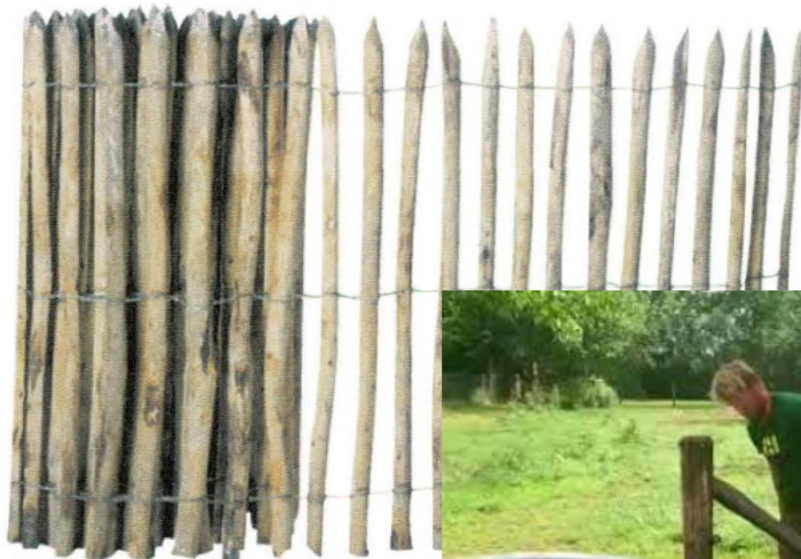
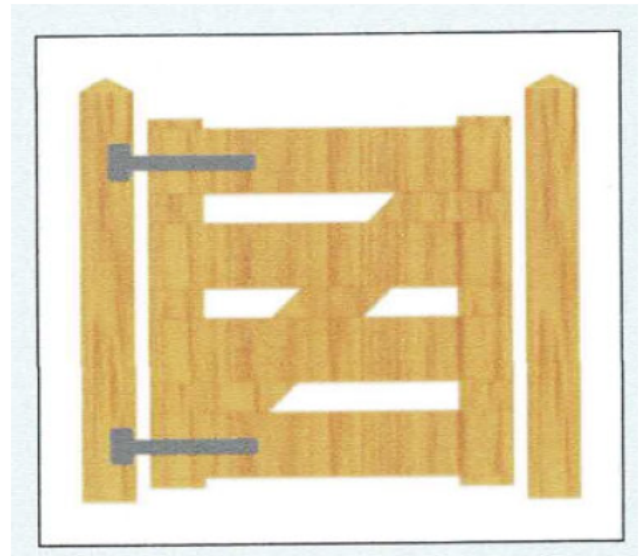
De ontwerpen van de woningen in de boerderij zijn dusdanig dat de oorspronkelijke vorm en ontwerp van de boerderij behouden blijft. Met het Gelders Genootschap is afgesproken dat specifieke stijlelementen van de boerderij behouden blijven. Dit vergt een extra inspanning tav het ontwerp en de kosten om de juiste materialen toe te passen en om de woningen zodanig te ontwerpen dat de stijlelementen goed tot hun recht komen.

De boerderij ligt aan het Pieterpad. Met de vele wandelaars en bezoekers is dit een extra motivatie om de boerderij in zijn hoofdvorm te behouden. Het bankje dat nu aan de Langstraat staat, met het bord over de historie van boerderij Hoenselaar, zal worden vervangen inclusief de informatie op het bord dat zal worden aangepast aan de recente ontwikkelingen.

De initiatiefnemer heeft in dit plan geaccepteerd dat de bouwkosten voor dit plan hoger zijn dan wanneer de boerderij was vervangen door nieuwbouw. Tevens wordt het aantal woningen beperkt en dus ook de opbrengsten, doordat de woningen in de boerderij zijn opgenomen in plaats van een (meer kostenefficiënt) nieuwbouwcomplex.

Het plan is zodanig opgezet dat sfeer en het oorspronkelijk ontwerp van deze wederopbouw boerderij behouden blijft. Dit vergt een extra (financiële) inspanning bij de verbouwing van de boerderij die niet rechtstreeks kan worden omgezet in een aangepaste verkoop en/of verhuurprijs. Het is vooral het behoud van de waarde en in de loop van de tijd ook de waardeontwikkeling die de extra inspanning rechtvaardigt. De extra inspanningen tav de kwaliteit van de nieuwe boerderij en de directe omgeving in de vorm van het landschappelijk inpassingsplan zorgen voor een verhoogde ruimtelijke kwaliteit die zich uitstrekt naar de directe omgeving.

Uit de positieve respons op het gehele plan, die tijdens de omgevingsdialoog door de buurtbewoners werd geuit, blijkt ook dat men de meerwaarde onderkent van deze extra toevoegingen om de kwaliteit te verhogen.



Bijlage 1: Berekening meerwaarde

Bijlage 2: Rapportage landschappelijke inpassing BNL

Bijlage 3: Kaart landschappelijke inpassing BNL

Bijlage 1				
Hoenselaar, Langstraat Milsbeek				
Meerwaarde ontw kkeling				
9/11/22				
Landschapsplan				
parkeerplaatsen				
normale bestrating	200	m2	-12,10	-2.420,00
open bestrating	200	m2	25,86	5.172,00
inzaaien langzaam groeiend gras	200	m2	2,75	550,00
beplanting				
beukenhaag dubb. rij 9 st/m1	2.880,00	st	2,75 *	7.920,00
voeding	1	pst	420,00	420,00
extra bomen				
Quercus Robur 25/30	1	st	438,00	438,00
Carpinus betulus Fastigiata 25/30	4	st	487,00	1.948,00
Castanea Sativo 16/18	1	st	413,00	413,00
Prunus Avium 14/16	1	st	211,00	211,00
Tilia Europaea 16/18	3	st	294,00	882,00
voeding / palen / boomband	10	st	36,00	360,00
inboet beplanting 12% in 2 jaar	12	% in 2 jr.	251,79	3.021,42
kastanjehouten palen tbv beukenhaag	150	st.	7,30	1.095,00
incl. schoren tbv hoekpalen				
draad	200	m1	0,40	80,00
hekwerk moestuin	35	m1	23,48	821,74
algemeen				
teelaarde	1	pst	690,00	690,00
compost	1	pst	480,00	480,00
Woningen				
bouwkosten bij nieuwbouw		/m2 BVO	1.275,00	
bouwkosten bij renovatie		/m2 BVO	1.325,00	
verschil			50,00	
BVO woningen in boerderij	619	m2		30.950,00
subtotaal				53.032,16
Extra voorzieningen				
poortjes	6	st	696,50	4.179,00
looppoort centrale binnenplaats	1	st	696,50	696,50
toegangspoort 3 meter in 2 delen	1	st	1.061,00	1.061,00
bankje Hoenselaar + infobord				2.500,00
				8.436,50
			totaal . . .	61.468,66
alle bedragen zijn excl. arbeid				
* = meerprijs tov gaashekwerk met heder (klimop)				