

Landschappelijke inpassing

Cuijksesteeg 2 in Mook
Definitief



colofon

projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
Januari 2024

projectnummer
P05298

opdrachtgever
Dhr. Tissen

BRO
projectleider
BPa

projectteam
IB

bron kapt
BRO

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

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe dovers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."*
— Albert Heijman

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
	Beleidskaders	5
1.3	Historische kenschets	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
2.2	Kwaliteitsbijdrage	9
2.3	Beplantingsindicatie	10
	Inpassingsplan	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de projectlocatie, gelegen aan de Cuijksesteeg 2 in Mook, juridisch-planologisch gereed te maken voor de realisatie van 12 appartementen voor regulier en begeleid wonen.

Om de transformatie mogelijk te maken, dient allereerst een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. 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.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kadern 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.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de Cuijksesteeg 2 in Mook, kadastraal bekend als: gemeente Mook, sectie C, nr. 1369 (gedeeltelijk). De locatie ligt aan de rand van de kern Mook en formeel net in het buitengebied. De planlocatie wordt omringd door een speeltuin en een volkstuincomplex. Ten westen van de planlocatie liggen reeds bestaande woningen (de Lindeboom). Ten zuidoosten van het plangebied ligt het hospice. Op enkele tientallen meters van het plangebied ligt een vertakking van de Maas die uitmondt in de Mookerplas. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 12.774 m². De locatie voor het nieuw te bouwen appartementencomplex bedraagt ca. 1976 m².



Figuur 1: Ligging plangebied

Planvoornemen

De initiatiefnemer heeft het voornemen 12 appartementen te realiseren aan de noordoostzijde van het perceel 1369. De huidige groenstructuur op het perceel voorziet al in een goede basis voor de landschappelijke inpassing. Door zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en een binnenkraag van struiken aan te planten ontstaat er een sterke omkadering op het perceel. Deze kraag zal voornamelijk bestaan uit bes- en vruchtdragende soorten (inheems). Daarnaast worden er enkele parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van het nieuwe appartementencomplex. Om dit te kunnen realiseren dienen er 3 bomen te worden verwijderd. Tot slot wordt er een nieuwe entree gerealiseerd aan de Cuijksesteeg, zodat het appartementencomplex vrij komt te liggen van het hospice.



Figuur 2: Planvoornemen

Beleidskaders**Bestemmingsplan**

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening, dat op 9 juli 2020 is vastgesteld door de gemeente Mook en Middelaar. In dit bestemmingsplan is de beoogde planlocatie bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden'. Op de projectlocatie gelden daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Bovendien gelden een aantal gebiedsaanduidingen, te weten Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone – maasheggenlandschap' en Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 2'.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' is de beoogde realisatie van de 12 appartementen voor begeleid wonen niet toegestaan. Het toevoegen van woningen is dan ook in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.



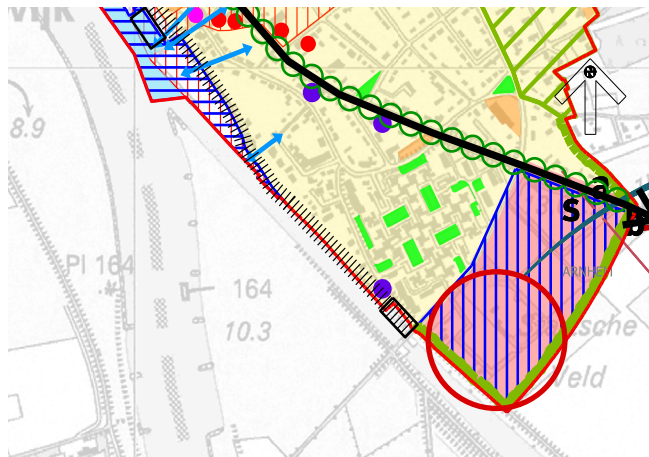
Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen

Structuurvisie Mook en Middelaar 2025

Deze structuurvisie geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek voor een periode tot 2025.

Het plangebied is in de Structuurvisie aangeduid als een gebied waarin de bestaande kwaliteiten bestaan uit de verweving van kern- en het agrarisch buitengebied. De planlocatie is daarnaast aangeduid als uitbreidingsgebied. Dit betekent dat de gemeente inzet op inbreidingslocaties aan de rand van de kern Mook. In onderstaande afbeelding is het ontwikkelperspectief van de structuurvisie terug te zien. De volgende uitgangspunten zijn van belang voor de landschappelijke inpassing:

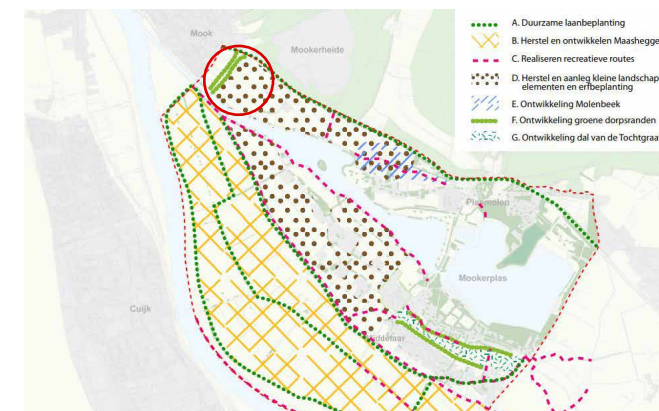
- versterking groene dorpsrand;
- versterken waterbergend vermogen (waterbergend rivierbed);
- mogelijk uitbreidingsgebied voor stedelijke ontwikkelingen.



Figuur 4: Structuurvisie Mook en Middelaar 2025

Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan (waaronder ook wijzigingsbevoegdheden). Een ruimtelijke ontwikkeling kan pas rekenen op planologische medewerking op het moment dat een passende kwaliteitsverbetering van het buitengebied gegarandeerd is. In onderstaande afbeelding wordt aangegeven op welke manier er kan worden bijgedragen aan landschapsversterking.



Figuur 5: Ambities vanuit het kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Binnen het kwaliteitsmenu valt de ontwikkeling onder Normering nieuwe uitleggebieden voor woningbouw. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Voor appartementen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m2 bruto vloer oppervlak.

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

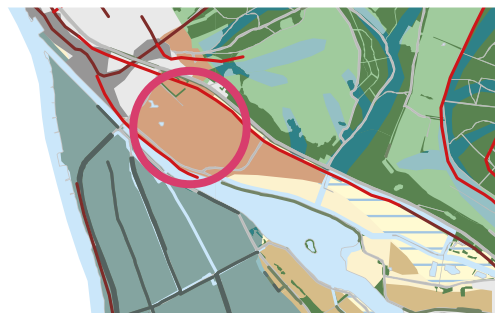
Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'Velden'. De ontstaansgeschiedenis van de velden gaat ver terug. Velden zijn al eeuwen door de mens in gebruik. Door de jaren heen heeft men deze gronden voorzien van een dikke humeuze toplaag door het toepassen van het potstalsysteem. Velden zijn relatief bolvormige akkers en werden slechts doorsneden door enkele zandpaden. Na bij de kruisingen van deze paden zijn nog altijd de solitaire bomen terug te vinden in het landschap. Langs de randen van de velden stonden vaak gebouwen. De combinatie tussen het open middenveld met aan de rand gebouwen typeert nog altijd het huidige landschap.

Landschapskkenmerken

- Akkers met een bolle ligging;
- Diepe grondwaterstanden, open wateren, zoals poelen langs randen;
- Dikke humeuze toplaag (eerdgronden);
- Hoofdwegen liggen rondom de velden, soms met zandpaden over de akkers (radiaal)
- Langs randen voornamelijk bomenrijen en op de velden solitaire bomen;
- Kleine dorpjes/gehuchten met lintbebouwingen langs de rand.

Doel

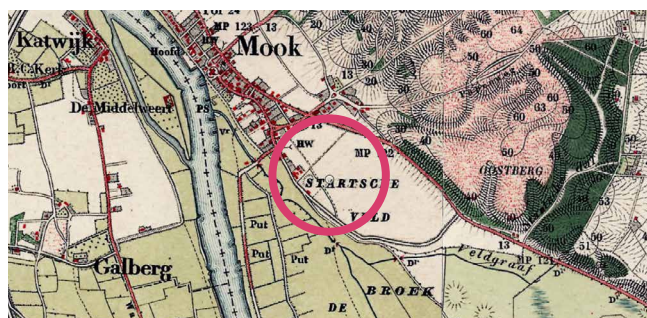
Binnen dit landschap wordt er ingezet op het waarborgen van het open middenstuk en de verdichte rand. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het beplanten van de randen met laanbeplanting. Het realiseren en behouden van zichtlijnen naar het middengebiet en bijhorende oriëntatiepunten als kerktorens en molens is tevens een aandachtspunt binnen dit landschap.



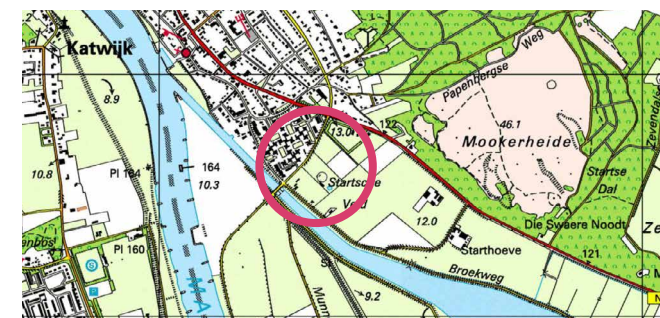
Figuur 11: Kwaliteitskaart landschap, bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg



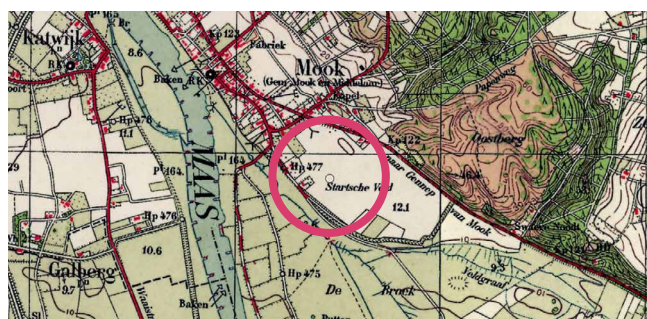
Figuur 8: Historische kaart 1980, bron: toptijdreis



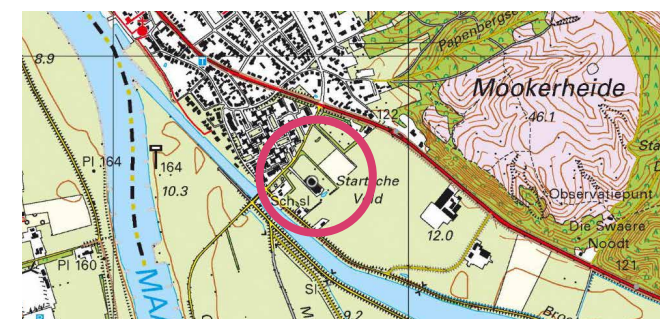
Figuur 6: Historische kaart 1900, bron: toptijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2000, bron: toptijdreis



Figuur 7: Historische kaart 1950, bron: toptijdreis



Figuur 10: Historische kaart 2021, bron: toptijdreis

1.4 Huidige situatie

Op het terrein bevindt zich een hospice. Dit hospice is bedoeld voor tijdelijke huisvesting en verpleging van mensen in hun latste levensfase.

Het terrein zelf is vormgegeven aan de hand van bestaande beplantingen in de vorm van bomen en struiken. De aanwezige perceelsgrenzen worden hiermee benadrukt. De relatie naar het achterland blijft waarneembaar doordat deze omkadering transparant oogt.

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Cuijksesteeg en wordt herkenbaar gemaakt door een imposant hekwerk. De bestaande laanstructuur op het terrein begeleidt de bezoekers naar de parkeerplaats en voorziet in een lange zichttas naar het hoofdgebouw (het hospice).

De bestaande tuin is vormgegeven aan de hand van solitaire bomen en poelen. De aanwezige paden lopen op kronkelende wijze over het terrein en zijn uitgevoerd in mos. De padenstructuur volgt voor een deel de aanwezige hoogte verschillen en glooiingen in het landschap.

Verder wordt het gebied begrensd door agrarische gronden en bevinden zich aan de zuidwestzijde enkele erven, welke dienen als woonperceel. Deze liggen aan de Stratsedijk grenzend aan de Mookerplas.

In de hiernaast weergegeven afbeeldingen wordt de huidige situatie in beeld gebracht.



Figuur 12: bestaande laan vanuit de entree



Figuur 15: randbeplanting langs de perceelsgrenzen



Figuur 13: bestaande parkeerplaats



Figuur 16: aanwezige poel met op de achtergrond het hospice



Figuur 14: bestaande toegang van het terrein



Figuur 17: solitaire bomen in een glooiend landschap met mospaden

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, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Nieuwbouw 12 x appartementen (6 voor regulier wonen en 6 voor begeleid wonen);
2. Bestaande bomen verwijderen t.b.v. de nieuwe parkeerplaatsen;
3. Aanplanten struikenlaag onder bestaande bomen voor een sterke binnenkraag (inheems);
4. Optimaliseren bestaande groenstructuur aan noord- en oostzijde projectlocatie
5. Het realiseren van een nieuwe entree met een inrit van ca. 5-6 meter breed;
6. Het realiseren van parkeerplaatsen ter hoogte van het nieuwe appartementencomplex;
7. Te plaatsen hekwerk (in laten groeien door struiken).



Figuur 18: Inpassingsplan, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Realisatie nieuwbouw 12 x appartementen

Aan de noord-oostzijde van perceel 1369 wordt een nieuw appartementen complex gerealiseerd. Het complex voorziet in 12 appartementen, 2 kantoren en een gezamenlijke woonkamer en bestaat uit twee bouwlagen. Het gebouw wordt uitgevoerd met een platdak.

Bestaande bomen verwijderen t.b.v. de nieuwe parkeerplaatsen

Bij het nieuwe appartementengebouw worden 9 extra parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij is het van belang zoveel mogelijk bestaande bomen te waarborgen. Echter kunnen drie bomen niet worden gespaard. Deze dienen dan ook te worden verwijderd.

Aanplanten struikenlaag onder bestaande bomen voor een sterke binnenkraag

Om de aanwezige dorpsrand en de perceelsgrenzen te versterking wordt er ingezet op een groene zoom. De bestaande bomen en struiken vormen hiermee een goede basis. Als binnenkraag wordt er een struikenlaag aangeplant, bestaande uit inheems bosplantsoen. Hierbij gaat de aandacht uit naar bes- en vruchtdragende soorten, maar ook naar een wintergroene binnenkraag. Deze maatregel versterkt het karakter van de oude velden ter plaatse en zorgt voor een groene dorpsafronding van Mook.

Optimaliseren bestaande groenstructuur aan de noord- en oostzijde van het te ontwikkelen gebied

In de huidige situatie vormt de bestaande groenstructuur aan de noord- en oostzijde van het gebied een goede basis als inpassing. Op dit moment heeft deze groenstructuur weinig uitstraling.

Deze zal met oog op het bouwen van het appartementencomplex worden geoptimaliseerd door deze randen te verdichten met struiken.

Het realiseren van een nieuwe entree met een inrit van ca. 5-6 meter breed

In het planvoornemen ligt het appartementencomplex vrij van het hospice. Hiervoor wordt een extra entree vanaf de Cuijksesteeg aangelegd. Deze inrit is ca. 5-6 meter breed en staat haaks op de weg.

Het realiseren van parkeerplaatsen ter hoogte van het nieuwe appartementencomplex

Zoals eerder vermeld worden er 9 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden aan de noordzijde van het appartementencomplex gerealiseerd. Voor een verpleeg- en verzorgingshuis geldt een minimale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Voor sociale huur, appartementen geldt een parkeernorm van minimaal 1.0 parkeerplaats per wooneenheid. Dit betekent dat er minimaal 9 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. $(6 \times 0.5) + (6 \times 1) = 9$

Plaatsen hekwerk

Ten behoeve van de veiligheid en privacy op het terrein van het hospice wordt er een hekwerk geplaatst in de groene zoom. Dit hekwerk zorgt ervoor dat de bewoners van het appartementencomplex niet het terrein van het hospice op kunnen lopen. Door het hekwerk in te laten groeien is het hekwerk vanaf beide kavels niet zichtbaar.

2.2 kwaliteitsbijdrage

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het groenfonds plaatsvinden.

Normering nieuwe uitleggebieden voor woningbouw
De drempelwaarde bedraagt € 5 per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie (bij appartementen €25,-- per m² b.v.o.). Dit betekent voor het planvoornemen een compensatie van ca. $400 \times 25 = € 10.000$.

Zie de kwaliteitsbijdrage op de volgende pagina, hierin wordt duidelijk op welke manier er aan de compensatieopgave kan worden voldaan.

Kwaliteitsbijdrage Cuijksesteeg 2 in Mook

Benodigde compensatie	oppervlak	prijs per m2	Totaal
Voor appartementen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m2 bruto vloer oppervlak	400	€ 25,00	€ 10.000,00
kwaliteitsverbeterende maatregelen			
De bestaande groenstructuren voorzien al in een goede basisinpassing de volgende maatregelen kunnen dan ook als additioneel worden meegenomen:			
<i>Aanleg</i>			
Aanplanten struikenlaag (inheems)	1740	€ 1,85	€ 3.219,00
Optimaliseren bestaande groenstructuur noord- en oostzijde	115	€ 1,85	€ 212,75
Totaal aanleg			€ 3.431,75
<i>Beheer per jaar</i>			
Struweel (per ha)	0,1855	€ 938,00	€ 174,00
			€ 174,00
<i>Beheer per 10 jaar</i>			€ 1.739,99
Compensatie			€ 5.171,74

Met de voorgestelde maatregelen kan NIET worden voldaan aan de benodigde compensatie. Het resterende bedrag dient elders binnen de gemeente te worden geïnvesteerd of te worden afgedragen in het groenfonds

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer**Aanplanten struweel**

S1 Aanplanten struweel in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Omvang bij aanplant		60-80
Code		S1
Plantverband		1,25 x 1,25
Omvang element		ca. 1855 m2
Amelanchier lamarckii	krenteboompje	20%
Corylus avellana	hazelaar	10%
Sorbus aucuparia	lijsterbes	10%
Rhamnus frangula	vuilboom	10%
Ilex aquifolium (wintergroen)	hulst	50%

Bijlage 1

Inpassingsplan



Maatregelen

- 1) Nieuwbouw 12 x appartementen (6 voor regulier wonen en 6 voor begeleid wonen)
- 2) Bestaande bomen verwijderen t.b.v. de nieuwe parkeerplaatsen.
- 3) Aanplanten struikenlaag onder bestaande bomen voor een sterke binnenkraag (inheems);
- 4) Optimaliseren bestaande groenstructuur aan noord- en oostzijde projectlocatie
- 5) Het realiseren van een nieuwe entree met een inrit van ca. 5-6 meter breed;
- 6) Het realiseren van parkeerplaatsen ter hoogte van het nieuwe appartementencomplex.
- 7) Te plaatsen hekwerk (in laten groeien door struiken)

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Venlo

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