

**Advies : Landschappelijke inpassing &
Kwaliteitsverbetering De Wind 19,
Gemert-Bakel**

Datum : 31 maart 2020
Opdrachtgever : [REDACTED]
Projectnummer : 211x09749
Opgesteld door : RvO

Inleiding

Aanleiding en initiatief

De eigenaar van het perceel aan De Wind 19 te Gemert is voornemens een bedrijfsbestemming te realiseren voor een bedrijf in het onderhoud van bomen en groen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 194 (gedeeltelijk).

In het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waardoor realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet direct mogelijk is. Om de ontwikkeling te realiseren dient de geldende bestemming ter plaatse gewijzigd te worden naar de enkelbestemming 'Bedrijf'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aan initiatiefnemer per brief (d.d. 4 april 2018) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Eén van de voorwaarden voor deze medewerking is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavige memo voorziet in deze inpassing met kwaliteitsverbeterende maatregelen, opdat de voorgestelde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Globale ligging plangebied.

Kenschets van het landschap

Het plangebied is gelegen tussen de 'Handelsesteeg' en de weg 'De Wind' ten noorden van de kern Gemert. Op dit moment is er op het perceel een woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Rondom het plangebied komen hoofdzakelijk gronden voor met een agrarische bestemming. Ten zuiden en zuidwesten van het plangebied liggen twee woonpercelen.

Het plangebied is volgens het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel' gelegen in de occupatiezone. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers in dit gebied worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving.

Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld met kamponginnen. Ondanks de oorspronkelijke fijnmazigheid vormen de oude bouwlanden een open ruimte, doorsneden met zandpaden en vaak omzoomd door houtwallen en boerderijen. Dit geeft het gebied een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen (uit: Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel).

Huidige situatie plangebied

Het plangebied aan De Wind 19 bestaat uit een woning met enkele bijgebouwen. Op het terrein zijn reeds in ruime mate landschapselementen aanwezig die het plangebied een landelijke uitstraling geven. Zo wordt het terrein bijna volledig omzoomd door hagen en zijn er verschillende bomen te vinden zoals een rij lei-/knotbomen, een rij Eiken en verschillende fruitbomen. Deze landschapselementen sluiten aan bij elementen die ook in de omgeving vaker voorkomen. Naast deze landschapselementen heeft het perceel ook op andere aspecten een landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld door het gebruik hout als bekleding voor de schuur.



Oude leilinden langs voorgevel.



Fruitbomen en haag rond bebouwing op het achtererf.



Bomenrij naast 'De Wind'.



Weide aan noordzijde van de woning omzoomd met beukenhaag

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'.

De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling 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. Voor dit initiatief is zowel de landschappelijke inpassing als de kwaliteitsverbetering van toepassing.

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'¹ richtlijnen omschreven hoe omgegaan dient te worden met de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

De ontwikkeling aan De Wind valt in categorie 2. Hiervoor is een landschappelijke inpassing van 20% van de omvang van het bouwblok als groene erfinrichting vereist, daarnaast dient minimaal 20% van de planologische waardestijging als kwaliteitsverbetering in het landschap te worden geïnvesteerd. Deze beplanting mag volgens de handreiking binnen, maar indien de eigendomsgrenzen dit toelaten ook buiten het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Als er al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen kan daarmee worden volstaan.

¹ Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, 20 februari 2018.

Inpassingsmaatregelen

Zoals omschreven in de paragraaf 'huidige situatie' zijn er reeds in een ruime mate landschapselementen aanwezig die het plangebied landschappelijk inpassen. Bijna het gehele plangebied is reeds omzoomd door een haag, op sommige plaatsen een dubbele haag. De voortuin van de hoofdbebouwing heeft een authentieke uitstraling door de vier oude lei-/knotlinden. Aan de noordzijde wordt een robuuste overgang naar het landschap gemaakt met een bomenrij en dubbele haag. Rond de bebouwing zijn verschillende fruitbomen aangeplant.

Volgens het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel' zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen voor de erfinrichting.

Middels de bestaande landschapselementen wordt reeds voorzien in een passende inpassing van het plangebied. Het toevoegen van nieuwe landschapselementen is niet nodig omdat het te wijzigen bestemmingsvlak reeds volledig in het groen ingebed is. De grens van minimaal 20% van het toekomstige bouwblok (677m² op basis van 3.385m² bouwvlak) inrichten met groene erfinrichting wordt met de bestaande landschapselementen (ca. 680m²) gehaald. Concreet bestaan de huidige landschapselementen uit:

- Bestaande beukenhaag
- Bestaande rij lei-/knotlinden
- Bestaande bomenrij
- Bestaande fruitbomen.



Schets landschappelijke inpassing (tekening op schaal in bijlage)

Kwaliteitsverbetering

De gemeente Gemert-Bakel omschrijft in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'² dat voor de kwaliteitsverbetering minimaal 20% van de planologische waardeinstijging als kwaliteitsverbetering in het landschap wordt geïnvesteerd.

Inspanningsopgave

De basisinspanning wordt bepaald aan de hand van de huidige en toekomstige planologische waarde. Voor dit initiatief bedraagt de basisinspanning € 11.668,-. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde berekening.

Huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m ²	Bestemmingswaarde per m ²	Bestemmingswaarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	6.815	€ 25	€ 170.375
Agrarisch	9.673	€ 5	€ 48.365
Totaal	16488		€ 218.740

Toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m ²	Bestemmingswaarde per m ²	Bestemmingswaarde
Niet agrarisch bedrijf	3.385	€ 63	€ 211.563
Agrarisch	13.103	€ 5	€ 65.515
Totaal	16488		€ 277.078

Waarde huidig			€ 218.740
Waarde toekomstig			€ 277.078
Waardeinstijging			€ 58.338
Kwaliteitsverbetering	20%		€ 11.668

De handreiking kwaliteitsverbetering geeft drie mogelijkheden om de basisinspanning in het landschap te investeren:

- Investeren aansluitend op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.
- Investeren elders in de gemeente om de gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.
- De basisinspanning kan ook gestort worden in het gemeentelijk groenfonds.

Landschapsinvestering

Voor dit initiatief wordt voorgesteld de basisinspanning op eigen terrein aansluitend aan de te wijzigen bestemming te realiseren. Voorgesteld wordt drie robuuste landschapselementen te realiseren:

1. Houtsingel
2. Vogelbosje
3. Fruitboomgaard

Naast 'De Wind' is ten noorden van het plangebied reeds een enkele bomenrij aanwezig. Voorgesteld wordt deze aan te vullen met een houtsingel van circa tien meter breed. Hiermee wordt aangesloten bij het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel' waarin voor dit deelgebied gesteld wordt dat waar mogelijk de perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwallen en hakhoutsingels.

² Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, 20 februari 2018.

Op de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn reeds enkele silo's als opslagplaats gesitueerd. Deze silo's worden momenteel afgeschermd met een lage haag. Om deze hoek van het plangebied een volledig groene uitstraling te geven wordt hier de aanplant van een vogelbosje voorgesteld. Dit bosje heeft een landschappelijke waarde, maar zeker ook een ecologische, doordat het bosje kan dienen als schuil- en nestelgelegenheid voor verschillende diersoorten.

Op de oostzijde van het terrein zijn rond de bebouwing reeds enkele fruitbomen met verschillende leeftijden aanwezig. Met de aanplant van een fruitboomgaard ten oosten van het plangebied wordt hierop voortgebouwd. Tevens wordt bijgedragen aan het versterken van de erfuitstraling. Voor de boomgaard zullen hoogstam fruitbomen gebruikt worden. De boomgaard zal omzoomd worden met een haag die met de hoogte aansluit op de bestaande hagen op het terrein (circa 1,20 m.). Hierdoor behoud het terrein een ruimtelijk beeld.



investeringsmaatregelen landschap

Met de voorgestelde investeringsmaatregelen kan voor € 14.221,- aan kwaliteitsverbetering worden voorzien. Dit op basis van de kosten voor aanleg, beheer (voor een periode van 10 jaar) en waardedaling van gronden. Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde basisinspanning van € 11.668,-.

Zoals bij de landschappelijke inpassing beschreven zijn in het verleden al verschillende maatregelen genomen die gezien kunnen worden als landschappelijke inpassing voor het landschap. De realisatie en beheerkosten voor deze maatregelen zijn vanzelfsprekend niet meegenomen in de berekening van de basisinspanning. In onderstaande tabel is de totale investering uiteengezet, afgerond op hele euro's.

Aanleg	Omvang	Eenheidsprijs	Totaal
(1) Houtsingel	515 m ²	€ 1,58	814,-
(2) Vogelbosje	776 m ²	€ 1,58	1.226,-
(3) Fruitbomen	10 st.	€ 70,-	700,-
(3) Knip/scheerhaag (7st. per m1)	68 m ¹	€ 11,06	752,-
Subtotaal			€ 3.492,-

Beheer	Omvang	Eenheidsprijs ³	Totaal
(1) Houtsingel	515 m ²	€ 1,15	592,-
(2) Vogelbosje	776 m ²	€ 0,741	575,-
(3) Fruitbomen	10 st.	€ 53,40	534,-
(3) Knip/scheerhaag	68 m ²	€ 11,70	796,-
Subtotaal			€ 2.497,-

Afwaardering	Omvang	Eenheidsprijs	Totaal
Omzetten 'Agrarisch' naar 'Natuur' – landschaps- element (1 + 2 + 3)	2058m ²	€ 4,-	8.232,-
Subtotaal			€ 8.232,-
Totaal			€14.221,-

Beplantingsplan

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

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
(1) Houtsingel	515m ²	- Vlier - Vuilboom - Gele kornoelje - Wilde Liguster - Lijsterbes - Krentenboompje Plantmaat aanplant: 40-60, Eindhoogte: 5 m.	Driehoeksverband, 1 st. per m ²
(2) Vogelbosje	776m ²	- Krentenboompje - Hazelaar - Meidoorn - Vlier	Driehoeksverband, 1 st. per m ²

³ Beheerkosten voor een periode van 10 jaar

