

2.5 Landschappelijke inpassing

Op basis van het 'Landschapsontwikkelingsplan Bladel' is het voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing. De richtlijnen beschrijven dat in de grootschalige ontginningen het conserveren van de openheid voorop staat. Boombeplanting moet beperkt blijven tot de bestaande lanenstructuur langs de grotere wegen en de daaraan grenzende erfbeplantingen. Daarnaast is een zorgvuldige inpassing van bebouwing een belangrijk aandachtspunt, wat geldt voor zowel individuele bebouwing als dorpsranden. De landschappelijke inpassing van individuele bebouwing dient te gebeuren door het stimuleren van de aanleg en het natuurvriendelijk onderhoud van erfbeplantingen.

De inpassing voor Broekenseind 6-8 sluit aan bij de reeds aanwezige beplantingstroken aan de west- en oostzijde van het plangebied. Door de nieuwe opslaglocatie af te zomen langs de zuidgrens met een groenstrook en de bestaande beplanting aan te vullen tot robuuste eenheden ontstaat er één geheel. Met deze inrichting wordt het bebouwingscluster als eenheid versterkt en het contrast met het omliggende open landschap vergroot. Vanuit de ontsluitingsweg aan de noordzijde en de lokale weg aan de oostzijde is de bedrijvigheid op het perceel visueel optimaal ingepast.

Langs de west en oostzijde worden de bestaande singels versterkt en aangevuld. Deze singels bestaan uit boomvormers en inheemse heesters. Hierdoor worden de lijnelementen als massa doorgetrokken in lijn met de landschapsstructuren. Aan de zuidzijde is gemengd struweel (voornamelijk heesters) aangeplant ter overgang naar het open gebied¹.

Naast de inpassing van de voorziene ontwikkeling is in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering naar een aanvullende landschappelijke impuls gezocht. Hiervoor wordt voorgesteld om een ruime strook aan de zuidzijde van het plangebied in te richten als open natuur met soortenrijk grasland en een drietal poelen. Hierdoor wordt de ecologische waarde van het gebied sterk vergroot en blijft de openheid van het gebied gewaarborgd. Zo blijft bijvoorbeeld het karakteristieke doorzicht vanaf de Horstenbleek behouden.

¹ zie beplantingsplan



Figuur 2.5: schets landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (schets op schaal in bijlage)

Kwaliteitsverbetering

Voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, is bepaald dat die 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 omgeving².

Deze kwaliteitsverbetering kan conform artikel 3.2 op meerdere manieren gerealiseerd worden:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De ontwikkeling valt binnen categorie 3 (LIR) en dient te voorzien in een landschapsversterking die 20% van de bestemmingswinst bedraagt. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van de aanleg van natuur en landschapselementen en het toekomstige beheer. De kosten van aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing zijn meegerekend bij de berekening van de tegenprestatie. De maatregelen die getroffen worden bestaan uit:

- waardedaling van agrarische grond naar natuurgronden;
- de aanleg van soortenrijk grasland, poelen, struweelbeplanting en houtwallen;
- het beheer (voor een periode van 10 jaar) van de inrichtingselementen.

Voor de ontwikkeling aan de Broekenseind 6- 8 is een bestemmingswijziging voorgesteld welke zeer specifieke functieaanduidingen betreft. Met deze specifieke functieaanduidingen worden de bedrijfsactiviteiten beperkt tot hetgene waarvoor de aanduiding geldt. Deze beperking van activiteiten is de rede dat er in eerste instantie voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage afwijkende normbedragen zijn gehanteerd. Naar aanleiding van de provinciale zienswijze heeft een heroverweging van de normen plaatsgevonden. Om meer duidelijkheid te verschaffen is de toekomstige situatie verder uitgesplitst naar functieaanduiding.

De kwaliteitsberekening is opgesteld volgens de rekenmethodiek en de grondwaarden zoals voorgeschreven in de 'landschapsinvesteringsregeling de Kempen'³. Deze schrijft voor dat een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming zonder verruiming van de bouwmogelijkheden een geschatte waardeestijging kent van € 75 per m². De basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering wordt genormeerd op € 15 per m² (20% van de waardeestijging).

² artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

³ Landschapsinvesteringsregeling de Kempen, 2012

Ten opzichte van de huidige situatie wordt 9.656 m² met een agrarische bestemming omgezet naar de bestemming bedrijf. Volgens bovengenoemde regeling komt de basisinspanning daarmee op € 144.840 (9.656 m² x € 15).

Functie	Oppervlakte
Bedrijf bebouwd	1.750 m ²
Bedrijf onbebouwd	13.773
Huidige oppervlakte niet-agrarische bedrijfsbestemming	15.523 m²
Bedrijf bebouwd	1.750 m ²
Bedrijf onbebouwd	15.650 m ²
Bedrijf - opslag	5.736 m ²
Bedrijf - inrit	2.043 m ²
Toekomstige oppervlakte niet-agrarische bedrijfsbestemming	25.179 m²
Uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming zonder verruiming bouwmogelijkheden.	9.656 m²
Basisinspanning kwaliteitsverbetering (€15 per m²)	€144.840

In onderstaande tabel is de tegenprestatie uiteengezet:

Tegenprestatie	Omvang	Norm	Totaal
Aanleg			
- houtsingel	(A+B+C) ⁵ : 3.050 m ²	€ 1,58/m ²	€ 4.819,-
- struweel	(D):4.706 m ²	idem	€ 7.435,-
- landschapsbomen	36 stuks	€ 60,62	€ 2.182,-
- soortenrijk grasland	(F) 14.605 m ²	€ 0,16	€ 2.337
- poel	3 st. x 380 m ²	€ 5,40	€ 6.156
Beheer⁴			
- houtsingel	(A+B+C): 3.050 m ²	€ 11,59 per are, per jaar	€ 3.535,-
- houtsingel(bestaand)	(E):1.272 m ²	idem	€ 1.475,-
- struweel	(D):4.706 m ²	€ 29,20 per are,	€ 13.741,-

⁴ Voor een periode van 10 jaar

⁵ Zie plantvakken figuur 2.5

- landschapsbomen	36 stuks	per jaar € 3,34 per stuk per jaar	€ 1.202,-
- soortenrijk grasland	(F) 14.605 m ²	€ 9,20 per are, per jaar	€ 13.437
- poel	3 st.	€ 61,19 per poel, per jaar	€ 1.836
Waardedaling			
- 'agrarisch' naar 'groen'	(A+B+C+E+F):23.633 m ²	4 per m ² (5 – 1)	€ 94.532
Totaal			€ 152.687,-

Figuur 2.6: berekening waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering

Met de voorgestelde maatregelen voldoet de tegenprestatie ruimschoots aan het vereiste compensatiebedrag.

Bepantingsplan

In onderstaande tabel zijn de verschillende plantvakken opgenomen met het aantal vierkante meters, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor 2 tot 3 jarig bosplantsoen met de maat 60-80 tot 80-100 cm hoogte. Het aanplanten van een houtwal of singel kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Boomvormers dienen in het midden van de singel aangeplant te worden, struiken aan de randen.

De soortensamenstelling is toegespitst op inheemse soorten die passen in het karakter van het gebied. Gekozen is voor een landschappelijke houtsingel met bladverliezende inheemse soorten en een inheemse wintergroene soort (Hulst). Als basis worden bomen aangeplant die passen bij het karakter van een de heideontginningen, te weten de moeroseik en de esdoorn. In de brede singelbepanting worden eenstijlige meidoorn en hulst gemengd met sleedoorn, kardinaalsmuts, hazelaar, haagbeuk, liguster en vlier.

Het eindbeeld is een robuuste randbepanting van de aangeplante soorten en soorten die door natuurlijke verspreiding in de singel een plek hebben gekregen zoals bijv. vlier. Door het tussen de 7 tot 12 jaar terugsnoeien van de bepanting wordt voorkomen dat de singel te transparant wordt. Hierbij worden enkele bomen gespaard zodat deze hoger kunnen uitgroeien.

Het soortenrijk grasland wordt ingezaaid met een grasmengsel. Het gewenste eindbeeld is kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N12.02). Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Het grasland wordt 1 á 2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden.

Plant-vak	M ²	Voorgesteld sortiment	verband	aantal stuks
A B C	3.050	Heesters: 30% Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn 10% Prunus spinosa, sleedoorn 10% Sambucus nigra, gewone vlier 20% Ilex aquifolium, hulst 10% Euonymus europaeus, kardinaalsmuts 10% Carpinus betulus, haagbeuk 10% Corylus avelana, hazelaar Boomvormers: 60% Quercus palustris, moereseik 20% Corylus avelana, hazelaar(boomvorm) 20% Acer pseudoplatanus, esdoorn	Driehoeksverband 1x1m Gecombineerd in groepen van 5 – 7 Afstand 2 -12m in wildverband, midden van de singel	3.050 36
D	4.706	Heesters: 30% Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn 10% Prunus spinosa, sleedoorn 10% Sambucus nigra, gewone vlier 20% Ilex aquifolium, hulst 10% Euonymus europaeus, kardinaalsmuts 10% Carpinus betulus, haagbeuk 10% Corylus avelana, hazelaar	Driehoeksverband 1x1m Gecombineerd in groepen van 5 - 7	4.706
F	14.605	Kruidenrijk grasland Kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N12.02)	Nvt	14.605 m ²

Figuur 2.8: beplantingslijst

Aan de gestelde eisen ten aanzien van inpassing, compensatie en versterking wordt door middel van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen voldaan. Door de inpassing is een versterking van het landschap en de ecologische waarden bereikt waarbij de landschappelijke karakteristieke openheid vertrekpunt is. Daarnaast zorgt de toevoeging van de

landschapselementen voor een versterking van het cluster als geheel en worden de bedrijfsmatige activiteiten uit het zicht gebracht.