



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Landschappelijk inpassingsplan
Dalweg 6, Hapert
Gemeente Bladel

Opdrachtgever

Dhr. Ververst
Dalweg 6
5527 JP Hapert

Adviesbureau

MILON bv
Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel

Titel: Landschappelijk inpassingsplan Dalweg 6, Hapert

Status: Definitief

Datum: 15 augustus 2019

Opdrachtgever: De heer Vervest
Dalweg 6
5527 JP Hapert

Contactpersoon: Dhr. Vervest

Projectnummer: 20191024

Auteur: Koen van Ham
Projectleider: Koen van Ham
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/koen@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening projectleider:
ing. Koen van Ham

A handwritten signature in black ink, appearing to read "K. van Ham", with a horizontal line drawn through it.

Inhoud

Landschappelijk inpassingsplan	4
1.1 Huidige situatie en voornemen	4
1.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid	6
2. Landschappelijke inpassingsplan	8
2.1. Aanplant van struweel met enkele boomvormers	10
2.2 Landschappelijke bomenrij met Beukenhaag	10
2.3 Inheemse erfafscheiding (Beukenhaag)	11
2.3 Hoogstamfruitbomen	12
2.4 Versterken laanstructuur Dalweg	12
3. Financiële verantwoording kwaliteitsverbetering	13
4. Uitgangspunt	14

Bijlage 1. Inrichtingstekening landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2. Berekening te investeren kwaliteitsverbetering.

Landschappelijk inpassingsplan

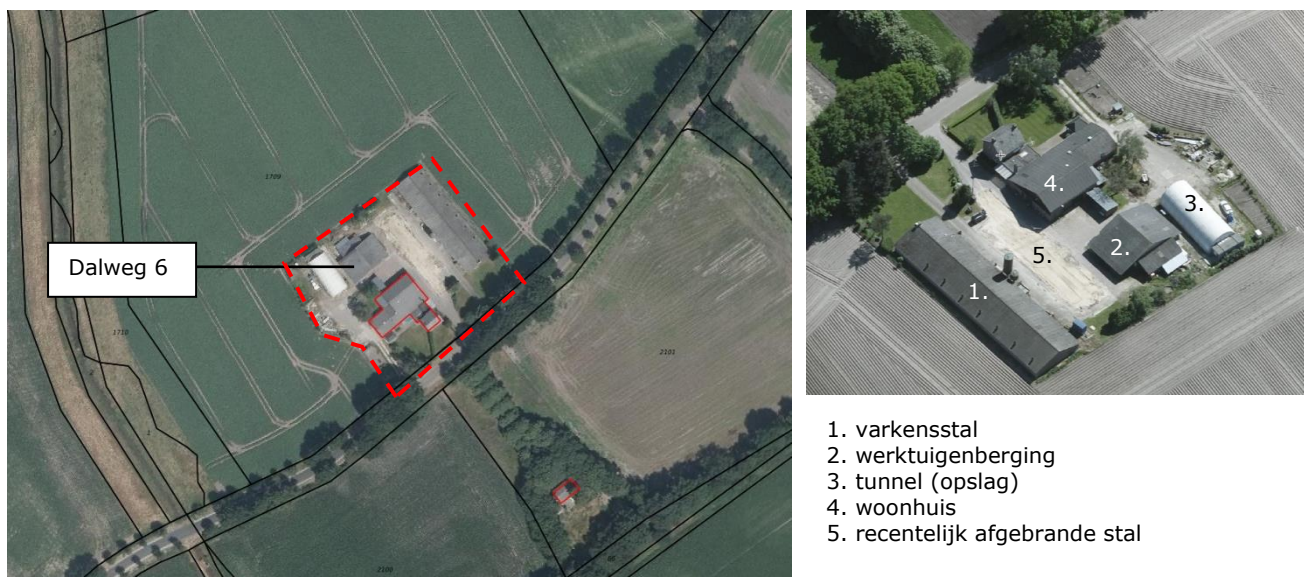
De Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk dienen te worden ingepast en dat in sommige situaties tevens compensatie (kwaliteitsverbetering) dient plaats te vinden, gebaseerd op waardevermeerdering van de gronden. Op de locatie Dalweg 6 te Hapert dient een landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsverbetering uitgewerkt te worden. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied.

In dit rapport wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

1.1 Huidige situatie en voornemen

De locatie betreft een woonhuis met bijgebouwen omringd door een agrarisch landschap en is gelegen ten zuiden van de dorpskern Hapert. Initiatiefnemer is voornemens om de veehouderijactiviteiten te beëindigen en de resterende varkensstal en werktuigenberging te slopen. Ter plaatse van de te slopen werktuigenberging is hij voornemens een nieuwe loods te realiseren welke in gebruik wordt genomen als bedrijfsverzamelgebouw. Omdat de agrarische activiteiten volledig worden beëindigd wil initiatiefnemer de agrarische bestemming omzetten naar een bedrijfsbestemming.

Het perceel wordt volledig begrenst door agrarische percelen met aan de westzijde het Dalemstroompje. Dit gebied wordt door het waterschap heringericht voor natuurontwikkeling. Ten zuiden van het perceel bevindt zich de Dalweg. Op afbeelding 1 is de huidige situatie afgebeeld.



Afbeelding 1. Links: perceel met omgeving (kadaster, 2017). Rechts: luchtfoto (Exlan, 2018)

Doordat de verrommeling van bijgebouwen in de toekomst zal verdwijnen wordt het terrein opgeruimd. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte bewerkstelligd doordat de verrommeling (zie afbeelding 2) van het terrein zal verdwijnen. Doordat er in de toekomstige situatie een aantal bijgebouwen zullen verdwijnen draagt dit bij aan de kwalitatieve inrichting van het terrein.

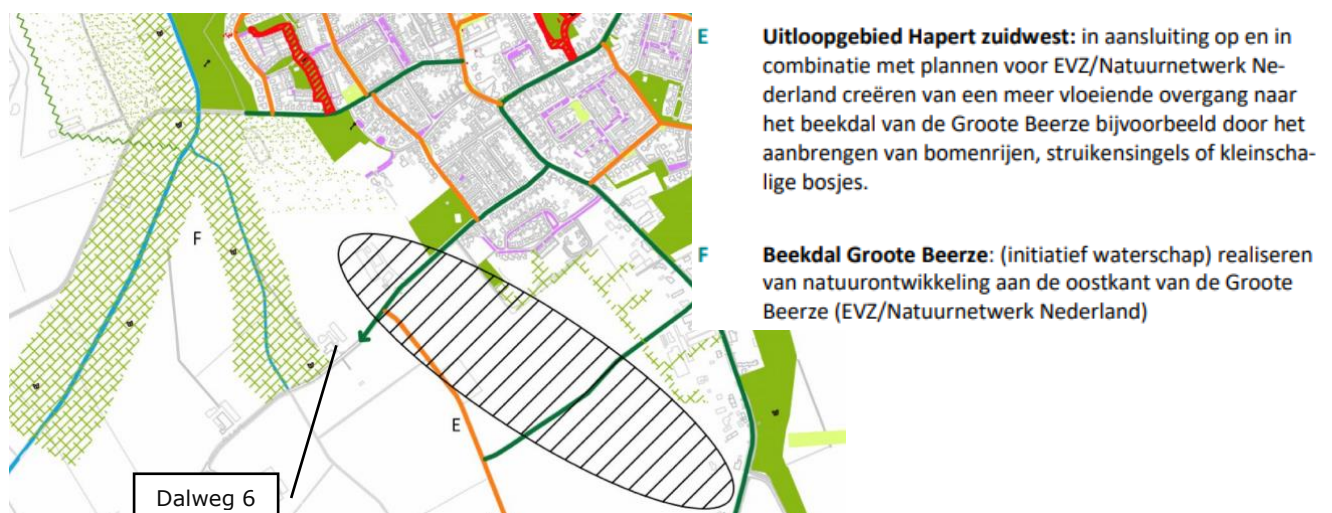


Afbeelding 2. Verrommeling op het huidige terrein.

1.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe 'rood-met-groen' geïntroduceerd. Daarnaast is een goede landschappelijke inpassing ook vanuit het gemeentelijk beleid een vereiste. Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, de realisering van nieuwe natuur of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied, het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing en de kwaliteit en vormgeving van de op te richten gebouwen dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

Ingevolge van het "Groenstructuurplan 2018-2027" van de gemeente Bladel is het plangebied gelegen tussen 'uitloopegebied Hapert zuidwest' en 'Beekdal Groote Beerze' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3. Groenstructuurplan 2018-2027 van de gemeente Bladel (bron: gemeente Bladel).

Deze gebieden zijn op bovenstaande afbeelding weergegeven en hierbij is toegelicht wat de gemeentelijke ambitie is voor deze gebieden. Bij de landschappelijk inpassing van de locatie worden de gegevens uit het groenstructuurplan als uitgangspunt/handvat gehanteerd.

Historische situatie 1925

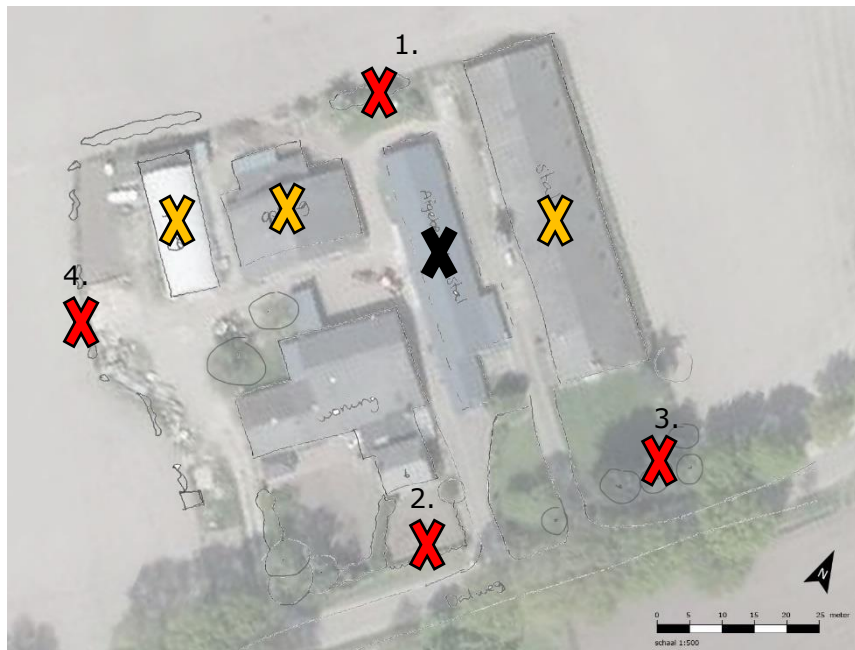
Op onderstaande afbeelding is de historische kaart van 1925 weergegeven. Op de kaart is het Dalemstoompje goed zichtbaar en zijn er veel groenstructuren in het gebied aanwezig. De globale ligging van de Dalweg 6 is in het midden van deze groenstructuren. Met het landschappelijk inpassingsplan kan hierop worden aangesloten zodat de oude structuren van het landschap weer hersteld worden.



Afbeelding 4. Historische kaart 1925 (topotijdreis)

2. Landschappelijke inpassingsplan

Om de landschappelijke inpassing te kunnen realiseren zullen er ook een aantal landschap ontsierende bomen(naaldbomen),hagen (coniferen) en bebouwing worden verwijderd (zie afbeelding 4).



1. verwijderen coniferen
2. verwijderen buxus (buxusmot)
3. verwijderen 4x naaldbomen
4. te verwijderen Hulst

X te slopen/te verwijderen bebouwing

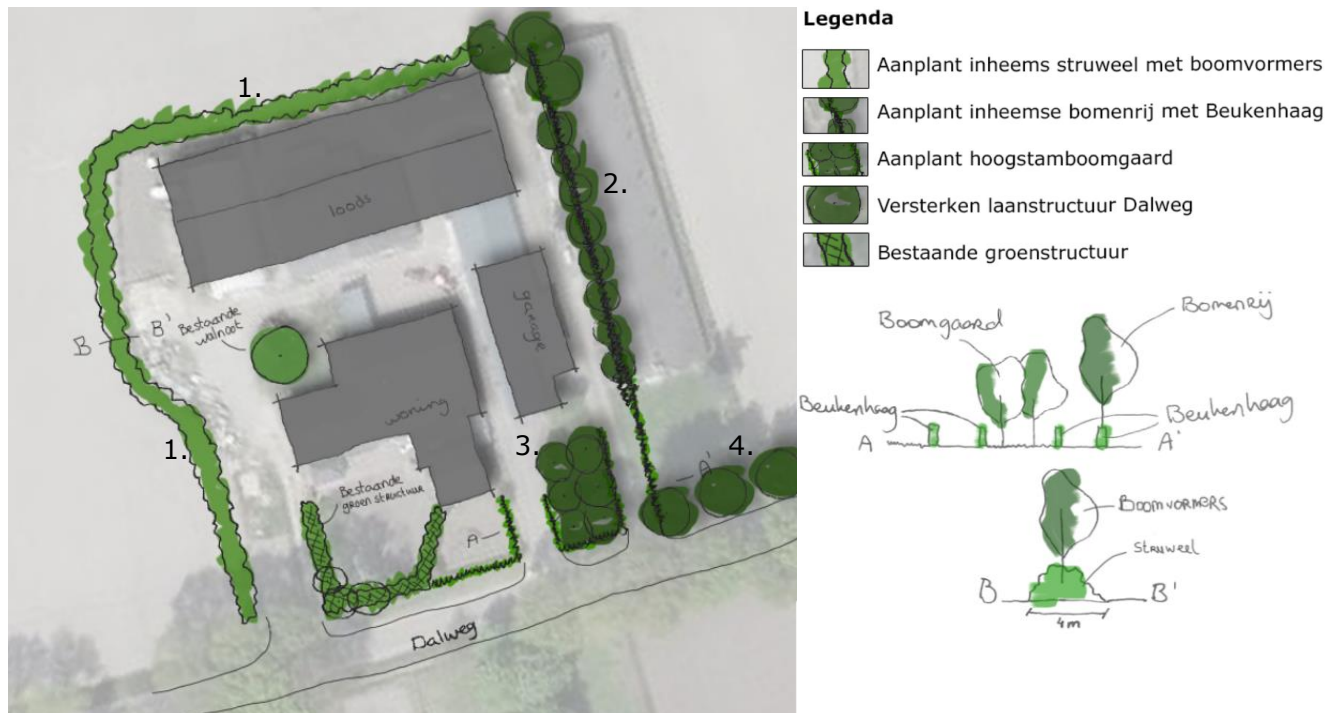
X afgebrande stal

Afbeelding 5. te verwijderen landschap ontsierende elementen

De landschappelijke inpassing aan de noordwest zijde bestaat uit een houtsingel met enkele boomvormers en ondergroei met inheemse struiken. De reeds aanwezige Laurier wordt verwijderd. Als wintergroen alternatief zal Hulst worden opgenomen in de houtsingel. Met de aanleg van de houtsingel wordt de achterzijde aan het zicht onttrokken en landschappelijk ingepast. De structuren sluiten aan bij de historische situatie en passen in het gemeentelijke beleid.

Daarnaast wordt aan de straatzijde een boomgaard aangelegd omringd door een Beukenhaag en worden parallel aan de Dalweg een drietal lindes aangeplant.

Aan de hand van de toegevoegde elementen wordt het inpassingsplan toegelicht. Hierbij is een korte beschrijving van de ingreep opgenomen. In bijlage 1 is het inrichtingsplan op schaal weergegeven.



Afbeelding 6. Landschappelijk inpassingsplan (MILON, 2019)

De onderdelen die zijn toegevoegd aan het landschappelijke inpassingsplan zijn in onderstaande volgorde beschreven in het rapport:

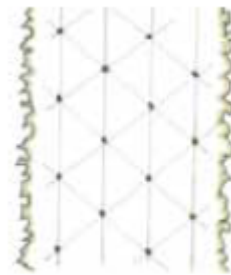
1. Aanplant inheems struweel met boomvormers;
2. Aanplant landschappelijke bomenrij met Beukenhaag;
3. Aanplant hoogstamboomgaard met Beukenhaag;
4. Versterken laanstructuur Dalweg.

2.1. Aanplant van struweel met enkele boomvormers

Aan de noordwest zijde van het perceel wordt een houtsingel aangeplant met inheemse beplanting (de bestaande Laurier zal worden verwijderd). De houtsingel bestaat uit allerlei inheemse plantsoorten zoals Hazelaar, Lijsterbes, Meidoorn, Gelderse roos, Zomereik en Hulst. De houtsingel vormt een habitat voor verschillende soorten insecten, vogels en kleine zoogdieren. De singel zal als bosplantsoen worden aangeplant in driehoeksverband (zie onderstaande afbeelding). Voor de aanplant van een houtsingel wordt vaak gekozen voor 3-jarig bosplantsoen met de maat 60-80 cm hoogte. De boomvormers (Zomereik en Lijsterbes) kunnen in een groter formaat aangeplant worden.



1. Bij een bosje kan het plantsoen op verschillende manieren worden aangeplant. De keuze bestaat uit het aanplanten in een vierkants- of een driehoeksverband.
2. Voor de aanplant kan gekozen worden voor een plantafstand van bijvoorbeeld 1,5 bij 1,5 meter.



driehoeksverband

Afbeelding 7. Sfeerimpressie van een houtsingel (foto MILON bv).

2.2 Landschappelijke bomenrij met Beukenhaag

Aan de oostzijde van het perceel zal een nieuwe bomenrij worden aangeplant welke begeleid wordt door een bomenrij. Deze lijnstructuur zorgt ervoor dat de toekomstige bebouwing voor een gedeelte uit het zicht wordt ontnomen maar biedt ook transparantie en openheid naar het omliggende landschap. Daarnaast versterken de elementen de zichtlijn naar het achterliggende agrarische gebied. De bomen zullen worden geplaatst in de Beukenhaag (zie de afbeelding hiernaast).



2.3 Inheemse erfafscheiding (Beukenhaag)

Zoals voorgaand beschreven zal er parallel aan de bomenrij een Beukenhaag worden aangeplant. Om de boerderij de uitstraling te geven van een boerenerf wordt er aan de voorzijde van de boerderij ook een Beukenhaag aangeplant.

De Beukenhaag geeft een landschappelijke uitstraling en zal het hele jaar bijdragen aan het groene karakter van de locatie. De haag aan de oostzijde zal worden aangeplant in rijen van twee (2 rijen: 10 stuks/m¹, maat 60/80). De haag aan de straatkant wordt als enkele rij aangeplant.

Aan de straatzijde van het perceel vormt een nog aan te planen Beukenhaag de afscheiding tussen de straat en de voortuin. De bestaande Buxushaag zal worden vervangen door een Beukenhaag. Op onderstaande afbeelding is een referentiefoto opgenomen van de Beukenhaag parallel aan een oprit.



Afbeelding 8. Beukenhaag parallel aan oprit (foto: MILON bv).

2.3 Hoogstamfruitbomen

Aan de straatzijde van het perceel worden in de voortuin een zestal hoogstam fruitbomen aangeplant. Deze fruitbomen versterken het landelijke karakter van het perceel en zorgen ervoor dat de voorzijde van het perceel de uitstraling krijgt van een boerenerf. De soortenkeuze van de bomen is niet vastgelegd. Voor fruitproductie dient rekening gehouden te worden met de bestuiving van de bomen. Kies een zelf bestuivende soort om er zeker van te zijn dat er vruchten aan de boom komen.

Onderstaande een aantal zelf bestuivende soorten welke toegepast kunnen worden.

- *Malus domestica* 'Elstar' (appel)
- *Malus domestica* 'Jonagold' (appel)
- *Pyrus communis* 'Conference' (peer)
- *Pyrus communis* 'Concorde' (peer)
- *Prunus avium* 'Kordia' (kers)
- *Prunus avium* 'Regina' (kers)



Afbeelding 9. Hoogstam fruitbomen op het voorerf nabij de woning

2.4 Versterken laanstructuur Dalweg

De Dalweg wordt op delen aan weersijden begeleid door Zomereiken of Lindes. Om deze laanstructuur te versterken worden er op het perceel een drietal Lindes/Zomereiken aangeplant parallel aan de Dalweg. De afstand van de bomen dient overeen te komen met de afstanden van de reeds aanwezige laanbeplanting. De nieuw aan te planten bomen zullen op deze manier onderdeel worden van de bestaande laanstructuur aan de Dalweg.



*Afbeelding 10. Laanstructuur Dalweg
(foto: MILON)*

3. Financiële verantwoording kwaliteitsverbetering

De voorgenoemen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanherziening. Hierbij moet worden voldaan aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.2 van de Provinciale Verordening ruimte.. Om nadere invulling te geven aan de uitgangspunten van de Verordening is door de gemeente Bladel de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld.

De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een regulier bedrijf zonder dat daarbij het bouwvlak wordt vergroot, wordt in de regeling Kwaliteitsverbetering aangemerkt als een ontwikkeling in categorie 3. Voor voorliggend plan is dan ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist. Met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering worden de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied versterkt. De benodigde bijdrage aan kwaliteitsverbetering is hieronder vastgesteld (waardevermeerdering in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie). De berekening van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering op basis van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen is onderstaande tabel nader weergegeven.

Tabel 1. Berekening kwaliteitsverbetering landschap.

Investering landschappelijke kwaliteitsverbetering			
Berekening			Bedrag
<u>Toekomstige situatie</u>	<u>Opp.</u>	<u>Normbedrag</u>	
Bedrijven	5.000 m ²	€ 80 p/m ²	€ 400.000
Agrarisch onbebouwd	5.000 m ²	€ 5 p/m ²	€ 25.000
			€ 425.000
<u>Bestaande situatie</u>	<u>Opp.</u>	<u>Normbedrag</u>	
Agrarisch bouwvlak	10.000 m ²	€ 25 p/m ²	€ 250.000
Waardevermeerdering: € 425.000 – € 250.000:			€ 175.000
Investering kwaliteitsverbetering	20% van	€ 175.000	€ 35.000
Sloop stal	783 m ²	€ 25 p/m ²	€ 19.575
Sloop werktuigenberging	295 m ²	€ 25 p/m ²	€ 7.375
Restant investering kwaliteitsverbetering			€ 8.050

In onderstaande tabel is inzichtelijk op welke manier de investering kwaliteitsverbetering invulling krijgt (deze tabel is ook als bijlage 2 toegevoegd).

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Opp [m ²]	Aantal	Normkosten (Stika)	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
<u>Landschapspakketten</u>									
L1A Hakhoutsingel	inheems bosplantsoen		60-80	520	312	€ 1,66	€ 517,92	€ 621,40	€ 1.139,32
L7 Knip- en scheerheg	Beukenhaag	Fagus sylvatica	80-100	140	700	€ 1,58	€ 1.106,00	€ 1.638,00	€ 2.744,00
L8B Landschapsboom in bomenrij of boomgroep					14	€ 64,90	€ 908,60	€ 775,60	€ 1.684,20
L10 Hoogstamfruitboomgaard	Fruitboom	diverse soorten	14-16		6	€ 57,62	€ 345,72	€ 846,92	€ 1.192,64

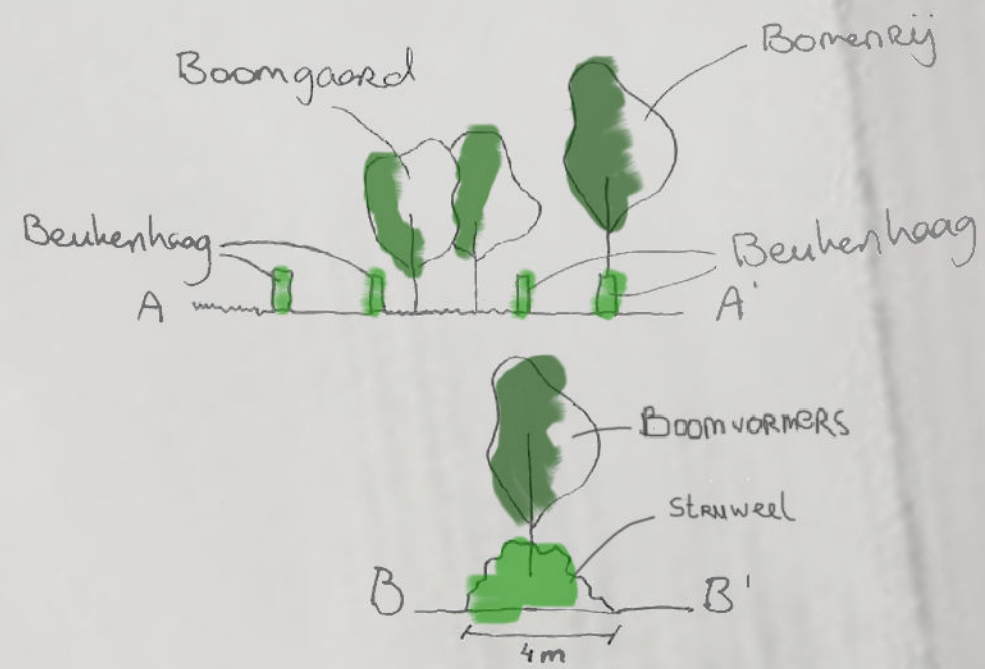
<u>Bestaande landschapselementen</u>									
Solitaire bomen (volwassen)	Walnoot	Juglans regia			1	-	-	€ 55,40	€ 55,40
L7 Knip- en scheerheg	Laurier	Prunus laurocerasus		42 m	-	-	-	€ 491,40	€ 491,40

Investering m.b.t. landschapselementen	€	7.306,96
plankosten max 20% van uitvoeringskosten	€	1.461,39
totale investering aanplant en beheer landschapselementen	€	8.768,36

4. Uitgangspunt

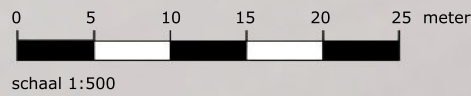
Het landschappelijk inpassingsplan is een onderdeel van de ontwikkeling omtrent de bestemmingsplan wijziging. Het landschappelijke inpassingsplan wordt door de gemeente getoetst. Bij goedkeuring van het bestemmingsplan zal de gemeente er op toezien dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het landschappelijk inpassingsplan zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst met de gemeente.

Bijlage 1



Legenda

- Aanplant inheems struweel met boomvormers
- Aanplant inheemse bomenrij met Beukenhaag
- Aanplant hoogstamboomgaard
- Versterken laanstructuur Dalweg
- Bestaande groenstructuur



Betreft	Landschappelijk inpassingsplan		
Locatie	Dalweg 6		
Plaats	Hapert		
Figuur	Ligging van de locatie met aanwezige- en toe te voegen landschapselementen		
Bestand	P:\PROJECTEN\Hapert\Dalweg 6\Landschappelijk inpassingsplan\Dossier\Tekeningen		
Bijlage	1	Versie	
Project	20181024	Datum	18-01-2019
Getekend	KvH	Gewijzigd	
		Formaat	A3
		Schaal	1:500

experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel
T 073-5477253 - E info@milon.nl
AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

Bijlage 2



Aanplant en beheer van landschapselementen:

Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Opp [m²]	Aantal	Normkosten (Stika)	Kosten totaal aanplant	Kosten totaal beheer 10 jaar	totaal kosten kwaliteitsverbetering
<i>Landschapspakketten</i>									
L1A Hakhoutsingel	inheems bosplantsoen		60-80	520	312	€ 1,66	€ 517,92	€ 621,40	€ 1.139,32
L7 Knip- en scheerheg	Beukenhaag	Fagus sylvatica	80-100	140	700	€ 1,58	€ 1.106,00	€ 1.638,00	€ 2.744,00
L8B Landschapsboom in bomenrij of boomgroep					14	€ 64,90	€ 908,60	€ 775,60	€ 1.684,20
L10 Hoogstamfruitboomgaard	Fruitboom	diverse soorten	14-16		6	€ 57,62	€ 345,72	€ 846,92	€ 1.192,64
<i>Bestaande landschapselementen</i>									
Solitaire bomen (volwassen)	Walnoot	Juglans regia			1	-	-	€ 55,40	€ 55,40
L7 Knip- en scheerheg	Laurier	Prunus laurocerasus		42	m	-	-	€ 491,40	€ 491,40

Investering m.b.t. landschapselementen	€	7.306,96
plankosten max 20% van uitvoeringskosten	€	1.461,39
totale investering aanplant en beheer landschapselementen	€	8.768,36