

Toelichting Landschappelijke Inpassing – Lemel 13-15 Hapert

Voor u ligt de begeleidende tekst van de Landschappelijke Inpassing voor de Lemel 13-15 in Hapert. De tekst hoort bij het LIP - MKwadraat_LIP_Lemel_04. Het totaal (LIP + begeleidende tekst) is onderdeel van de bestemmingsplanwijziging zoals opgesteld door Buro ROS.

Bij de toelichtende tekst horen twee bijlagen:

- Bijlage A - MKwadraat_LIP_Lemel_04
- Bijlage B - Berekening Basisinspanning_v4

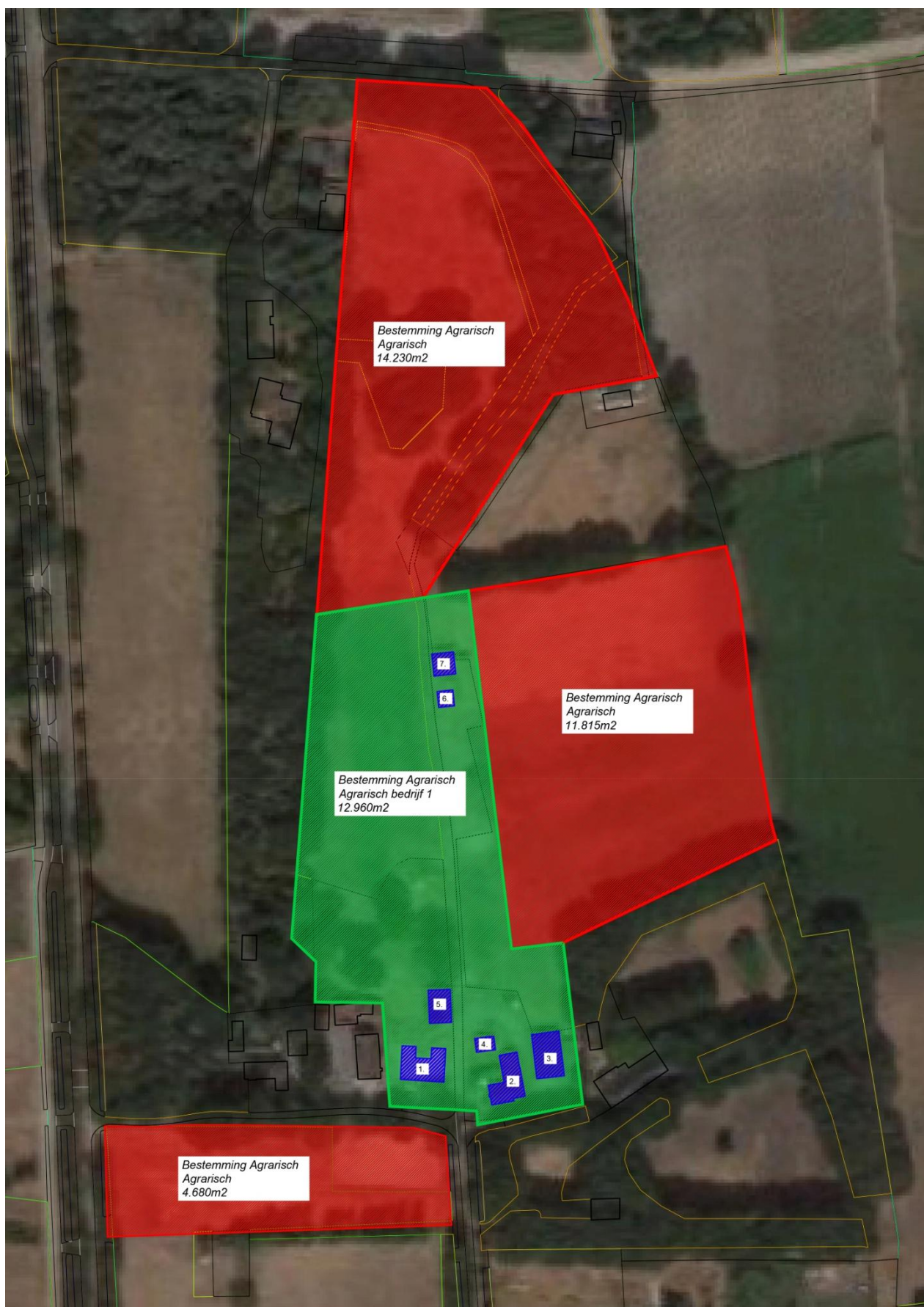
Toelichting op de bestemmingsplan wijziging

Afbeelding 1 toont de huidige bestemming van de verschillende percelen aan de Lemel 13 en 15. Het perceel wat is omsloten met de groene lijn is de bestaande kavel van 12.960m² met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1'. Ten oosten, noorden en zuiden daarvan liggen een aantal percelen van in totaal 30.725m² met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch'. Daarnaast is de bestaande bebouwing met de blauwe arcering in beeld gebracht.

De insteek van dit wijzigingsplan is om in de toekomst de bestemming wonen ter verkrijgen voor twee percelen (één van 1.025m² en één van 1.645m²) op het perceel met de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1, zoals met blauw gearceerd op afbeelding 2. De overige ruimte van het perceel met de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1 zou dan de mogen worden afgewaardeerd naar de bestemming Agrarisch – Agrarisch, waar een deel van de landschappelijke inpassing plaats vindt.

Op het noordelijke Agrarische perceel zijn in de huidige situatie reeds twee kleine bosjes waar te nemen. Aangezien die gebieden nu niet functioneel in gebruik zijn, is het voornemen om deze twee structuren qua bestemming om te zetten in de bestemming bos.

De overige huidige Agrarisch percelen zullen hun bestaande bestemming behouden. De percelen zullen wel ingezet worden bij de realisatie van de landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1: Huidige situatie conform fungerend bestemmingplan



Afbeelding 2: Toekomstige situatie na bestemmingsplanwijziging

Ruimtelijke kwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De Kempen-gemeenten, waaronder de gemeente Bladel, vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Daarom is zoveel mogelijk gekozen voor een uniforme aanpak, die is neergelegd in de afstemmingsnotitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" (d.d. 24 augustus 2012)

Op basis van deze notitie wordt de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Bij een omschakeling van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoningen wordt door de gemeente een waardestijging van €245m² gerekend. De basisinspanning is 20% hiervan. Zie voor een gedetailleerde berekening van de basisinspanning waaraan moet worden voldaan onderstaande tabel.

Functie 1	Oppervlakte m²	Waarde/m²	Totaal
Agrarisch bouwblok met twee bedrijfswoningen	12.960	€ 25	€ 324.000
Agrarisch onbebouwd	30.725	€ 5	€ 153.625
Subtotaal	43.685		€ 477.625
Functie 2			
Bos (afwaardering grond)	5.965	€ 1	€ 5.965
Agrarisch onbebouwd (incl. voormalig agrarisch bouwblok)	35.050	€ 5	€ 175.250
Wonen (tot 1000 m ²) – Woning 1	1.000	€ 270	€ 270.000
Wonen (vanaf 1000 m ²) – Woning 1	25	€ 60	€ 1.500
Wonen (tot 1000 m ²) – Woning 2	1.000	€ 270	€ 270.000
Wonen (vanaf 1000 m ²) – Woning 2	645	€ 60	€ 38.700
Subtotaal	43.685		€ 761.415
Waardevermeerdering			€ 283.790
Bijdrage LIR	20%		€ 56.758

Landschappelijk inrichtingsplan

Het landschappelijk inrichtingsplan heeft onderstaande stukken als uitgangspunt genomen.

- Gebiedscontract Kempenland 2014-2017, door Brabants Landschap
- Landschappelijk inrichtingsplan Gemeente Bladel van 23 mei 2011, door BRO

Bij de analyse van het Gebiedscontract Kempenland 2014-2017 is direct zichtbaar dat het kavel aan de Lemel 13-15 behoort tot de 'Half open tot besloten droge (oude) zandontginningen.

Onderstaande punten worden in het Landschappelijk inrichtingsplan van de Gemeente Bladel genoemd worden als karakter van het landschap.

- Middenschaal
- De akkers zijn open met een bolle ligging
- (Laan)beplanting langs de wegen en op de huiskavels
- Solitaire bomen op de akkers
- Zandwegen en paden
- Singelbeplanting op de huiskavel
- Beplanting langs de randen van de akkers

Kenmerkende beplantingssoorten voor dit landschap zijn:

- Eiken in het buitengebied
- Lindes langs wegen
- Beukenhagen
- Singels met Hazelaar, Meidoorn en Krenten.

Maatregelen ten behoeve van de verbetering van het landschap die bij deze ontginningen horen zijn onder anderen het toevoegen van akkerranden (zoals een kruidenrijke zoom) en het stimuleren van minder specifieke akkersoorten, zoals de aanplant van laanbomen, singels en hagen.

Met deze informatie in het achterhoofd is het landschappelijk inpassingplan opgesteld wat is bijgevoegd als Bijlage A. Het plan bestaat uit een aantal toegevoegde landschappelijke elementen.

De woonkavels zullen worden omsloten met beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Hierbij zullen de hagen aan de straat- en akkerzijde wat lager zijn dan de hagen tussen de verschillende kavels. Daarnaast worden er een aantal leibomen (*Tilia*) op de woonkavels toegevoegd. Hierdoor zullen de landschappelijke zichtlijnen niet verloren gaan, maar ontstaat er wel privacy tussen de kavels onderling.

In het kader van de landschappelijke inpassing worden op de overige kavels ook landschappelijke elementen toegevoegd. Het bestaande zandpad zal extra aangezet worden door middel van een bomenlaan die bestaat uit drie verschillende inheemse soorten. De bomen worden geplaatst in een voet van kruidenrijke zoom en het geheel wordt voorzien van een veeraster ter bescherming van de inpassing. Om de biodiversiteit van het gebied te verbeteren zijn de onderstaande drie inheemse boomsoorten geselecteerd, die tevens ook niet schadelijk zijn voor paarden.

- *Tilia cordata*
- *Carpinus betulus*
- *Betula pendula*

Ook de oostrand van het perceel wordt voorzien van een kruidenrijke zoom. Hierdoor ontstaat toch een afscheiding tussen de weide en het naastgelegen akkerland, maar blijft de landschappelijke zichtlijn behouden.

Ook de noordelijke en zuidelijke rand van het Agrarisch perceel aan huis zal van landschappelijke inpassing worden voorzien. Aan de noordzijde van het plangebied is een bomenrij van eiken (*Quercus robur*) waarneembaar die eindigt ten oosten van het bestaande zandpad. In het nieuwe plan wordt ten zuiden van de bomenrij een landschappelijke rand toegevoegd die bestaat uit een struweelhaag (5m breed) en een bloemrijke rand (3m breed) die wordt voorzien van een veeraster als afscheiding tussen de landschappelijke rand en de weide.

De zuidelijke perceelrand krijgt een landschappelijke rand die vergelijkbaar is met de noordelijke rand. Ook hier zal een landschappelijke rand gerealiseerd worden die bestaat uit een struweelhaag (4m breed) en bloemrijke rand (3m breed) ook deze inpassing wordt voorzien van een veeraster.

Op de weide zelf zullen zeven stuks solitaire bomen (in clusters) aangeplant worden. De solitaire passen goed in de structuur van het landschap en bestaan uit dezelfde soorten als de bomenlaan langs het zandpad.

De laatste landschappelijke inpassing is te vinden op het perceel ten zuiden van de toekomstige woonpercelen. Aan de overzijde van de straat ligt een agrarisch perceel wat gebruikt wordt als paardenweide met daarop een paardenbak. Langs de noordzijde van het perceel is op gemeente grond reeds een bomenlaan van *Quercus* aanwezig. De laan is echter niet helemaal vervolmaakt aan de westzijde. In het landschappelijke inrichtingsplan wordt de bomenlaan compleet gemaakt door de aanplant van vier eiken op het agrarisch perceel. De eiken worden voorzien van mezenkasten ter natuurlijke bestrijding van de eikenprocessierups.

Verder wordt er aan de noord- en westzijde van het perceel een landschappelijke rand geïntroduceerd. De rand bestaat uit een struweelhaag (5m breed) met daarvoor een kruidenrijke zoom (5m breed). Het geheel wordt wederom omsloten met een veeraster.

Het LIP plan voorziet op deze manier goed in het invullen van de maatregelen omtrent het toevoegen van akkerranden (struweelhagen, kruidenrijke zoom en bloemrijke rand), het stimuleren van solitaire bomen op de akkers en het toepassen van beukenhagen rond de woonpercelen. Daarbij worden alleen inheemse en zoveel gebiedskenmerkende beplantingssoorten gebruikt, zoals hieronder omschreven.

Bomen:

- *Tilia cordata* in laan en als solitair
- *Carpinus betulus* in laan en als solitair
- *Betula pendula* in laan en als solitair
- *Quercus robur* vervolmaken van bestaande laan

De struweelhaag bestaat uit de onderstaande inheemse beplanting met 50% doornachtige beplanting:

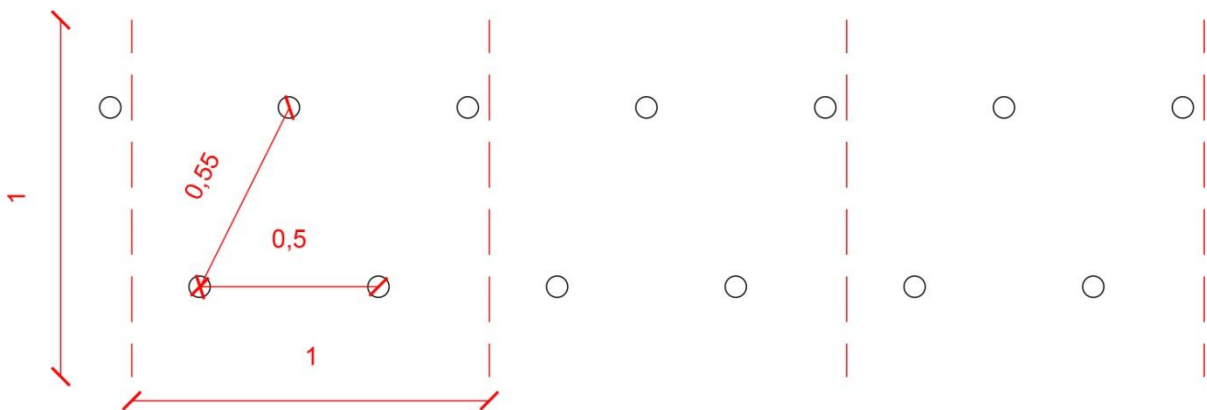
- 15% - *Prunus spinosa*
- 15% - *Crataegus monogyna*
- 10% - *Rhamnus cathartica*
- 10% - *Rosa canina*
- 20% - *Amelanchier lamarckii*
- 10% - *Prunus padus*
- 10% - *Ribes rubrum*
- 10% - *Cornus sanguinea*

Berekening basisinspanning

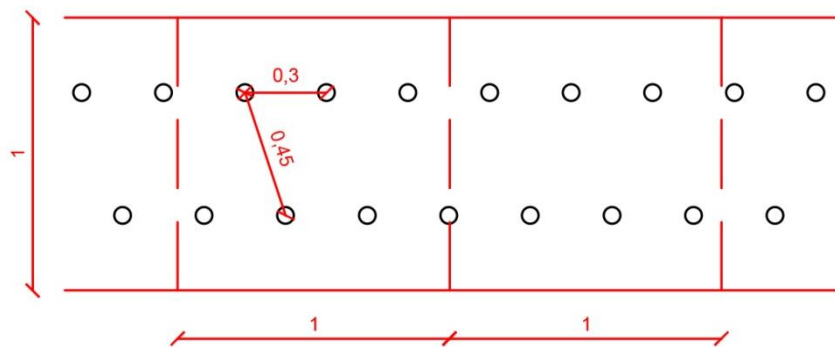
De berekening in Bijlage B laat zien hoe aan de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van minimaal € 56.758 wordt voldaan.

Uitgangspunten voor de berekening is het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Bijlage F: hierna StiKa). Alle eenheidsprijzen in de Bijlage zijn overgenomen uit de StiKa.

Voor de struweelhaag wordt uitgegaan van 4st/m1 op basis van een struweelhaag van 1m breed (zie afbeelding 3). Hierdoor ontstaat een aantal van 16st/m1 voor een struweelhaag van 4m breed en 20st/m1 voor een struweelhaag van 5m breed. Met deze hoeveelheden is ook gerekend in Bijlage B. De beukenhaag zal als dubbele rij aangeplant worden met een aantal van 6,5st/m1. Zie daarvoor afbeelding 4.



Afbeelding 3: Plantafstand struweelhaag



Afbeelding 4: plantafstand knip- scheerhaag 1 meter breed.

Met het beoogde landschappelijke inpassingsplan wordt de basisinspanning gecompenseerd, zie Bijlage B voor de berekening. Er wordt in totaal € 57.215,65 aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. De gekozen bomen en plantensoorten sluiten aan bij de omgeving en de beplanting is dusdanig gelegen dat omwonenden geen overlast zullen ondervinden van de bestaande bebouwing op de locatie. De basisinspanning aan landschappelijke inpassing wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Beheer en onderhoud

Naast het specifieke onderhoud van de verschillende landschappelijke structuren zijn er ook een aantal uitgangspunten die gelden voor alle nieuw toe te voegen landschapselementen.

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.

Voordat er aangeplant wordt dient de bodem goed gefreesd te worden, waardoor een luchtige bodem ontstaat die goed water opneemt.

Houdt de eerste twee jaar de waterhuishouding van de landschapselementen in de gaten en geef wanneer nodig water.

De juiste periode voor aanplant van nieuwe landschapselementen is de periode november tot en met maart op een moment dat het niet vriest.

Voor de aanplant van struweelhaag is het verstandig om 2- tot 3-jarig bosplantsoen te gebruiken met een minimale maat van 80-100cm hoogte. De boomvormers van de structuren worden in het midden van de struweelhaag aangeplant, waardoor ze zoveel mogelijk ruimte krijgen om uit te groeien tot grotere exemplaren.

Houdt in de gaten of de jonge aanplant niet al te zeer te lijden heeft van concurrentie door diepwortelende en hoog opschietende grassen en kruiden. Ook lianen als haagwinde en hop kunnen wel eens zo woekeren dat de jonge beplanting er last van heeft. Gebruik geen bestrijdingsmiddelen, maar grijp eventueel in door enkele malen per jaar te maaien. Doe dit met beleid. Vaak maaien leidt tot een sterke hergroei, vooral van grassen waardoor de voedsel- en vochtconcurrentie juist toe- in plaats van afneemt.

Struweelhagen worden gesnoeid om te voorkomen dat ze uitgroeien tot een volwaardige singel. Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 12 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.

Snouiwerkzaamheden aan struweelhagen worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden. Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt.

Voor de knip- en scheerheg gelden de volgende onderhoudsregels. Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.

Snouiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart. De (hoogte) maat waarin de planten worden aangeplant is afhankelijk van het beoogde hoogtebeeld van de elementen. Vaak wordt er gekozen voor wortelgoed in de maat die net wat hoger is als het gewenste eindbeeld, waardoor de heg direct op de juiste hoogte teruggeknipt kan worden. Voor hoge hagen wordt er ook wel eens aangeplant met kleiner maten die de eerste jaren niet in hoogte worden terug gesnoeid.

Het onderhoud voor het nieuw aan te planten landschappelijke bomen is relatief eenvoudig. Wanneer nodig mag er onderhoudssnoei uitgevoerd worden, zoals het opkronen van bomen of het verwijderen van dode takken. Snouiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Een goede maat voor de aanplant van nieuwe bomen is de maat ø18-20cm op een hoogte van 110cm boven maaiveld

Als laatste hierbij nog de regels voor het onderhouden van de kruidenrijke zoom en de bloemrijke rand.

De rand wordt ingezaaid met een in overleg met de veldcoördinator samengesteld mengsel van inheemse grassen en kruiden of er worden éénmalig gunstige randvoorwaarden gecreëerd voor een spontane ontwikkeling van de vegetatie, tenzij de aanvrager verklaard dat er reeds 10 plantensoorten in de rand aanwezig zijn.

De bloemrijke rand wordt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar gemaaid en het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd; tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden. De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of – bagger opgebracht.

De kruidenrijke zoom wordt minimaal 1 maal per 5 jaar en maximaal 1 maal per 2 jaar gemaaid waarbij niet meer dan de helft van de oppervlakte wordt gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. Maaien is niet toegestaan tussen 1 april en 1 september. De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of – bagger opgebracht.