

Landschappelijke inpassingsplan



Dorpstraat 37- 44 te Gassel



Landschappelijk inpassingsplan

Dorpstraat 37 – 44 Gassel

Project: Fam. Van Thiel
Dorpstraat 41
5438 AL Gassel

Opgesteld door: Studio Foris landschapsontwerp & advies
Houwsestraat 2
5441 PG Oeffelt

Areal
Maurikstraat 27
5453 NA Langenboom

Datum: 28 november 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied.....	4
2. Landschappelijk kader Gemeente Land van Cuijk	5
2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening 2018' Gemeente Grave	5
2.2 Cultuurhistorisch.....	5
2.3 Ontwikkelingsvisie	5
3. Huidige situatie	6
3.1 Plangebied.....	6
3.2 Landschappelijke elementen in de directe omgeving.....	6
4. Landschappelijke inpassing	8
4.1 Onderbouwing landschappelijke inpassing	8
4.2 Inrichtingsschets.....	9
5. Beplanting en beheer	10
5.1 Bomenrij	10
5.1.1 Bomenrij in bosplantsoen <i>Fraxinus</i> en <i>Prunus</i>	10
5.1.2 Beheer	10
5.2 Leibomen	10
5.2.1 Leibomen	10
5.2.2 Beheer.....	10
5.3 Knip-scheerhaag	11
5.3.1 Beukenhaag (hoog).....	11
5.3.2 Beukenhaag (laag)	11
5.3.3 Beheer	11
5.4 Hakhouisingel.....	11
5.4.1 Bosplantsoen	11
5.4.2 Beheer	11
5.5 Sortimentslijst.....	12
6. Parkeren en ontsluiting	13
6.3 Parkeren	13
6.2 Ontsluiting nieuwe woning.....	13
7. Berekening	14
8. Conclusie	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de rand van de kern Gassel is aan de Dorpstraat 39-41 een woonboerderij gelegen. In deze woonboerderij zijn twee woningen aanwezig, die als bedrijfswoning fungeerden bij de hier in het verleden aanwezige intensieve veehouderij. De agrarische bedrijfsvoering is echter gestaakt, de in het verleden aanwezige stallen zijn gesloopt. De beide woningen fungeren daardoor feitelijk als burgerwoningen.

De eigenaar van de woonboerderij heeft het plan opgevat om de beide bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. Daarbij komt de agrarische bedrijfsbestemming, met de mogelijkheid om ter plaatse een intensieve veehouderij uit te oefenen, te vervallen. Dit biedt de mogelijkheid om op het van onbebouwde perceel gedeelte tussen de woonboerderij en de westelijk daarvan gelegen woning Dorpstraat 35 de bouw van een extra vrijstaande woning mogelijk te maken, als afronding van het dorpslint aan de noordzijde van de Dorpstraat.

1.2 Doel

Door middel van herziening van het geldende bestemmingsplan kan de omzetting van bedrijf- naar burgerwoning en de bouw van de extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt worden. Als compensatie hiervoor worden beide woningen landschappelijk ingepast. Met als voorwaarde dat 20% waardevermeerdering in kwaliteitsverbetering landschap plaatsvindt.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat, net buiten de bebouwde kom van Gassel. De Dorpstraat is van oudsher de oostelijk uitvalsweg van de kern Gassel, richting Beers en Cuijk. Met de aanleg van de N321 (Maasveld) is deze functie komen te vervallen. De Dorpstraat leidt in westelijke richting direct naar het op korte afstand gelegen centrum van Gassel.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het perceel van de woning Dorpstraat 35. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Dorpstraat zelf. Aan de noord- en oostzijde vormen agrarische percelen de begrenzing van het plangebied.



Luchtfoto omgeving plangebied (arcgis.com 2022)

2. Landschappelijk kader Gemeente Land van Cuijk

2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening 2018' Gemeente Grave

Op basis van het bestemmingsplan valt de voorgenomen ontwikkeling in categorie 3. Dit vereist dat "Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente geaccordeerd beplantingsplan". Dit in combinatie met een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.2 Cultuurhistorisch

Cultuurhistorisch is het gebied een 'oude kampongtinning'. Gelegen op de oostzijde van het rivierduingebied van Escharen, Gassel en de Vogelshoek.

2.3 Ontwikkelingsvisie

Het doel voor dit landschapstype is om het aanwezige landschap in stand te houden en daar waar mogelijk te verbeteren zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie herziening 2018. Tegelijkertijd is het wenselijk om dit landschap aantrekkelijker te maken voor mens en dier.

3. Huidige situatie

3.1 Plangebied

Aan de zuidzijde grenst zowel de gesplitste woonboerderij als de nieuwe vrijstaande woning aan de Dorpstraat in Gassel. Aan de westzijde ligt het perceel tegen de dorpskern van Gassel aan. Aan de noord- en westzijde ligt landbouwgrond tot aan de N321.

3.2 Landschappelijke elementen in de directe omgeving

De N321 wordt door laanbomen begeleid, voornamelijk essen. Aan de oostzijde ligt de Ten Holtweg waar een struweelhaag met bomenrij staat. Aan de zuidzijde staat een bosje met voornamelijk eiken. Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern van Gassel en daaromheen ligt een gebied met een open structuur dat aansluit op de Beerse Overlaat.



Figuur 3.1: Luchtfoto met weergave van groenstructuren in de directe omgeving van de locatie.



Figuur 3.2: Aanzicht voorzijde oostelijke richting de Dorpstraat



Figuur 3.3: Aanzicht westelijke richting Dorpstraat

4. Landschappelijke inpassing

4.1 Onderbouwing landschappelijke inpassing

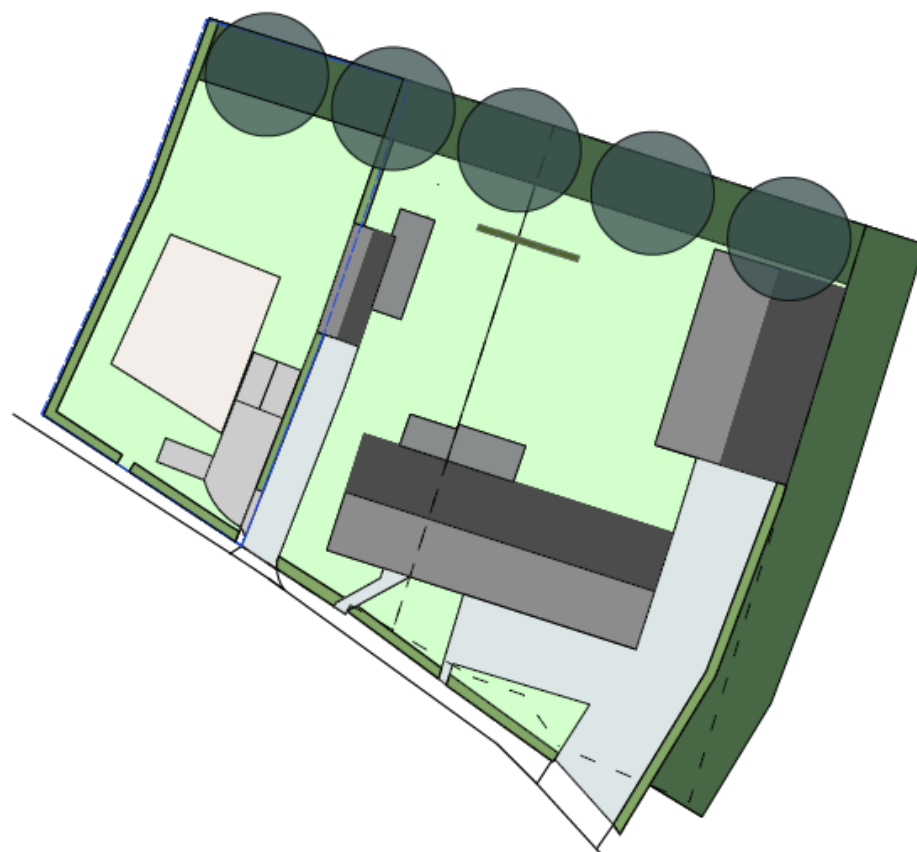
Het landschappelijk inpassingsplan voor zowel de woonboerderij als het nieuwe perceel gaat uit van het als geheel groen omzomen van het initiatief. Door middel van erfbeplanting en hagen krijgt het een uniforme uitstraling. Het geheel wordt door middel van een groene omzoming verzacht opgenomen in het landschap.

- Aan de zuid- oost- en westzijde wordt het perceel begrensd met een inheemse haag van beuken. Het zicht op de bebouwing en parkeren wordt hierdoor verzacht.
- Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door een lage haag met daarboven leibomen die het zicht op de bebouwing verzachten.
- Aan noordzijde van het gebied wordt het perceel ingekaderd door een hakhoutsingel van bosplantsoen met daarin een rij van bomen. Deze verzachten het zicht op de schuur en de gebouwen vanuit het landschap.

Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en karakter van de locatie en het omliggende gebied.

Uitgangspunt voor alle nieuwe maatregelen is de toepassing van inheems plantmateriaal.

4.2 Inrichtingsschets



legenda

-  leibomen
-  knip en scheerhaag
-  hakhoutbosje
-  bomenrij

5. Beplanting en beheer

5.1 Bomenrij

5.1.1 Bomenrij in bosplantsoen Fraxinus en Prunus

Aan de noordzijde van het perceel wordt een bomenrij van Essen en Zoete Kers aangeplant in het bosplantsoen met een tussenafstand van 15 m. De twee soorten worden om en om geplant. De plantmaat van de bomen dient minimaal 14-16 cm te zijn, met een minimale stamhoogte van 1,8 m.

5.1.2 Beheer

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen en houden is een goede begeleiding snoei nodig:

- Per snoeibeurt (ongeveer 1x per 3 jaar) wordt niet meer dan 15% van de kroon weggesnoeid en de natuurlijk kroonvorm bewaard
- Mocht er sprake zijn van dode takken, gevaarlijk hangende takken of overhangende takken, die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze worden verwijderd

5.2 Leibomen

5.2.1 Leibomen

Aan de noordzijde van het perceel worden leilinden geplaatst.

De plantmaat van de bomen dient minimaal 14-16 cm te zijn en ten minste 3 goede horizontale etages. De verankering van de jonge leibomen dient met ten minste 2 boompalen te gebeuren.

5.2.2 Beheer

Om jonge bomen in een goede vorm en conditie te krijgen is een goede vorm snoei nodig:

- Eenmaal per jaar worden de bomen teruggezet op het oude hout, waarbij de uitgeleide arm door moet groeien
- Verwijderen van opschot tot aan de eerst uitgeleide arm
- Mocht er sprake zijn van dode takken, gevaarlijk hangende takken of overhangende takken, die de bedrijfsvoering belemmeren, mogen deze worden verwijderd

5.3 Knip-scheerhaag

5.3.1 Beukenhaag (hoog)

Aan de westzijde wordt een beukenhaag aangeplant ca 0,5 tot 1 m breed en een hoogte van 1,8 m. De totale lengte van alle hoge beukenhaag samen bedraagt ca. 51 m. In een enkele rij aangeplant met 5 stuks per strekkende meter. Voor de aanplant van deze beukenhaag worden planten met een maat van 60-80 cm hoogte gebruikt.

5.3.2 Beukenhaag (laag)

Aan de zuidzijde en tussen de inrit van de bestaande woonboerderij en het nieuwe perceel wordt een beukenhaag aangeplant van ca 0,5 m breed en een hoogte van maximaal 1,2 m hoog. De totale lengte van alle lage beukenhagen samen bedraagt ca. 107m. In een enkel rij aangeplant met 5 stuks per strekkende meter. Voor de aanplant van deze beukenhaag worden planten met een maat van 40-60 cm hoogte gebruikt.

5.3.3 Beheer

Het beheer van alle hagen bestaat uit:

- 1 à 2 maal per jaar scheren van de haag
- Geen ongewenste soorten als haagplant
- Onkruid in de haagvoet mag maximaal 0,2 m hoog zijn

5.4 Hakhoutsingel

5.4.1 Bosplantsoen

Aan de zuid- oostzijde aan de gehele achterzijde van het perceel tot bijna aan de weg wordt bosplantsoen aangeplant. Aan de weggant blijft anderhalve meter vrij vanwege het zicht op de weg vanaf de uitrit.

De strook is 6 meter breed en wordt aangeplant in een kruislings plantverband met een afstand van 1,25m bij 1,25m.

5.4.2 Beheer

Het beheer van het bosplantsoen bestaat uit:

- Dunnen van de beplanting om en om eens in de 3 tot 5 jaar
- Verwijderen van ongewenste opslag.
- Maaien van kruiden om overwoekering te voorkomen.
- Snoeien van overhangende takken.

5.5 Sortimentslijst

Soort (wetenschappelijk naam)	Soort (Nederlandse naam)	Aantal (stuks)	Plantmaat
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es	3	14-16 cm
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers	2	14-16 cm
<i>Tilia europea</i> 'Palida'	Koningslinden	4	14-16 cm
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	255	60-80 cm
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	535	40-60 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Wilde lijsterbes	30	2+1
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewone kardinaalsmuts	30	2+1
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	30	2+1
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	30	2+1
<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak	45	2+1
<i>Ilex aquifolium</i>	Scherpe hulst	30	2+1
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje	30	2+1
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	30	2+1
<i>Rosa rubiginosa</i>	Egelantier	30	2+1
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	45	2+1

6. Parkeren en ontsluiting

6.3 Parkeren

Uitgaande van de Nota parkeernormen Grave 2018. Is het minimaal aantal parkeerplaatsen voor een woning binnen de bebouwde kom vastgesteld op 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. In het plan zijn drie parkeerplaatsen opgenomen met een breedte van 2,5 meter en een lengte van 5,5 meter. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien op eigen terrein.

6.2 Ontsluiting nieuwe woning

De aantakking op de Dorpstraat zal gedeeld worden met Dorpstraat 39.



Figuur 6.1 schets parkeren en ontsluiting

7. Berekening

Berekening Landschappelijke investering															
gegevens aanleg en beheer uit STILA															
												jaarlijkse	jaarlijkse	jaarlijkse	
	aantal	lengte	breedte	opp.	aantal	aantal	aanleg	aanleg	aanleg	totale	onderhouds	onderhouds	onderhouds	totale	6 jaar
element		m	m	m2	stuks	m3	kosten	kosten	kosten	aanleg	kosten	kosten	kosten	onderhouds	onderhouds
							per stuk	per m3	per ha	kosten	per stuk	per 100m	per ha	kosten per jaar	kosten
Bomenrij	1	5	5	25	5	25,00	€ 60,42			€ 302,10	€ 15,86			€ 79,30	€ 475,80
hakhoutsingel	1	132	6	792	335	792,00	€ 1,85			€ 619,75			€ 719,00	€ 56,94	€ 341,67
totaal		137	11	817	340					€ 921,85				€ 136,24	€ 817,47
Investering Landschap															
Totalen				Investering in eigen landschap						aantal		normbedrag			
				Sloop gebouwen							0 m2	€ 5,00			
															€ 1.739,32
															€ 0,00
															€ 1.739,32
Bestemmingswinst				vergroten woonbestemming < 1.000 m3							800 m2	€ 245,00			
															€ 196.000,00
Te investeren totaal															€ 196.000,00
20% van bestemmingswinst											0 m2	€ 60 (20%)			
															€ 39.200,00
Extra investering landschapsfonds															€ 37.460,68

8. Conclusie

Het landschappelijk inpassingsplan laat zien hoe de nieuwe invulling van het erf op een verantwoorde manier ingepast kan worden in het landschap met een paar robuuste en bij de omgeving passende landschapselementen. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied bevorderd en volgt de inrichting het landschapsbeleidsplan van de gemeente Land van Cuijk.