



27-10-2023

Landschappelijk inpassingsplan

Dr. de Quayweg 80, De Mortel



BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies



LANDSCHAPSONTWERPER BNL ADVIES



*Landschappelijk inpassingplan behorend bij de geplande
ontwikkelingen op de locatie:*

Dr. de Quayweg 80, De Mortel

Colofon:

Opgesteld door:

BNL advies
Telefoonstraat 2
5428 GJ Venhorst

Projectlocatie:

Dr. de Quayweg 80
5725 RL de Mortel

Status:

definitief

Versie:

23030.LIP

Datum:

27-10-2023

Auteur:

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

Inhoud

Colofon:	1
Inleiding	3
1. Planbeschrijving	4
1.1 Situering van het plangebied	4
2. Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het landschap	5
2.1 Landschapselementen binnen het plangebied	5
2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
2.2.1. Dr. de Quayweg 80, De Mortel	5
2.3 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Gemert-Bakel	5
3. Het inrichtingsplan	7
3.1 Landschapsbomen	7
3.2 Knip- en scheerhagen	7
3.3 Houtsingel	7
4. Plantlijst	8
5. De aanleg	9
5.1 Grondbewerking	9
5.2 Grondverbetering	9
5.3 Opkuilen	9
5.4 Uitzetten	9
5.5 Plantwijze	9
6. Onderhoud/beheer	11
6.1 Onkruidbestrijding	11
6.2 Beheer 1 ^e groeiseizoen	11
6.3 Snoeien/ onderhoud	11
7. Conclusie	12
Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan op de locatie: Dr. de Quayweg 80, De Mortel...	13
Bijlage 2: Berekening waardeverandering en compensatiewaarde, Dr. de Quayweg 80 De Mortel	14

Inleiding

Ten behoeve van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen, een vormverandering en vergroting van het bouwblok en de realisatie van een nieuw bijgebouw op de locatie Dr. de Quayweg 80 in de Mortel, dient een duidelijk en goed onderbouwd landschappelijk inpassingsplan te liggen.

Het college van B&W van de gemeente Gemert-Bakel heeft een principebesluit genomen waarin zij medewerking verleent aan beschreven initiatieven, mits de plannen aan de geldende wet- en regelgeving voldoen. Een goede landschappelijke inpassing, waarmee de locatie 'groen wordt ingepast', is één van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan.

Voorliggend plan geeft invulling aan de wens van de gemeente Gemert-Bakel voor een goede landschappelijke inpassing op de locatie: Dr. de Quayweg 80 in De Mortel.

1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van De Mortel, liggende binnen de gemeente Gemert-Bakel (zie afbeelding 1). Het plangebied betreft de locatie: Dr. de Quayweg 80, waarop diverse ruimtelijke ontwikkelingen gepland zijn (zie afbeelding 2). Met betrekking tot deze ruimtelijke ontwikkelingen dienen is dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en eisen gesteld vanuit de gemeente Gemert-Bakel.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Dr. de Quayweg 80, ten oordoosten van De Mortel en ten oosten van Gemert, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5.nl, 15-03-2023



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen plaats gaan vinden, binnen de rode lijnen. Bron: Kadviewer.map5.nl, 15-03-2023

2. Kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het landschap

Voor geplande ruimtelijke ontwikkelingen, stelt de gemeente Gemert-Bakel een aantal kwalitatieve en kwantitatieve eisen. Deze eisen zijn gesteld ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen.

2.1 Landschapselementen binnen het plangebied

Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing m.b.t. het nieuwe bedrijfsgebouw, de kavels en bestaande bebouwingen zelf, zijn in het verleden al een houtsingel, landschapsbomen en knip- en scheerhagen aangeplant. Deze landschapselementen zorgen voor voedsel, veiligheid en voortplantingsmogelijkheden voor diverse soorten fauna en voor de landschappelijke inpassing van de kavels en bebouwingen.

2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De bestaande en nieuw te realiseren bebouwingen en de kavels dienen goed landschappelijk ingepast te worden. Deels wordt hieraan al voldaan door de aanwezige landschapselementen, maar voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling dient 20% van het bouwvlak te voldoen aan beplanting op de kavel.

2.2.1. Dr. de Quayweg 80, De Mortel

De ontwikkeling op de locatie Dr. de Quayweg 80 betreft hier categorie 2, voortkomend uit de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap, Gemert-Bakel'.

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd, voorkomend uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

Een van de richtlijnen van een goede landschappelijke inpassing op deze locatie is om te voldoen aan 20% landschapsbeplanting t.o.v. het bestemmingsvlak. Het nieuwe bestemmingsvlak op de locatie Dr. de Quayweg 80 is 6.417 m², waarmee dus in totaal minimaal aan 1.283,40 m² landschapselementen moet worden voldaan.

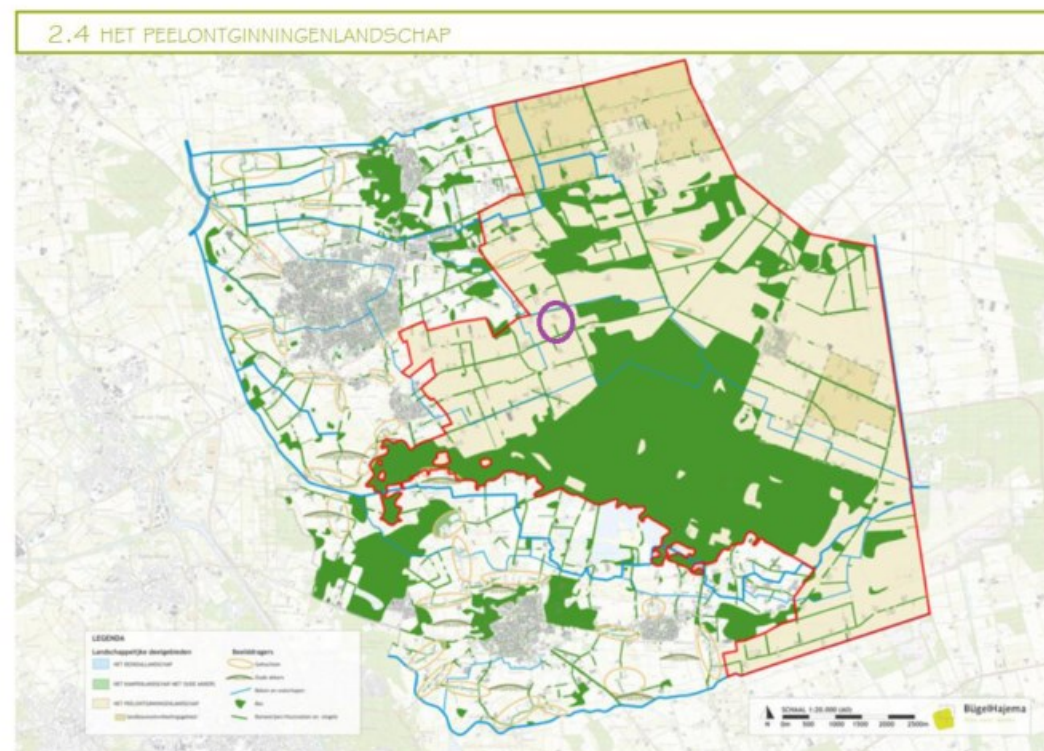
De andere eis welke gesteld wordt is de 'aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap', dit aangezien het bouwblok op de locatie Dr. de Quayweg 80 wordt vergroot met 706 m². De bestemming op deze locatie gaat van 'agrarisch onbebouwd' naar 'paardenhouderij'. Het verschil in bouwblok, de 706m², dient vermenigvuldigd te worden met het verschil in waarde van €20,- (€25,- - €5,-) welke uitkomt op een waarde stijging van €14.120,-. Van de waarde stijging dient 20% geïnvesteerd worden in landschap.

Dit betekent dat moeten worden voldaan aan €2.824,- in het toepassen van landschapselementen. De berekening hoe hieraan wordt voldaan is weergegeven in bijlage 2.

2.3 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Gemert-Bakel

Het 'beeldkwaliteitsplan buitengebied' is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype (op landschaps-, erf- en bebouwingsniveau), rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden.

De projectlocatie 'Dr. de Quayweg 80 in De Mortel', is gelegen in 'Het Peelontginningenlandschap', zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: Locatie binnen het peelontginningenlandschap (binnen paarse cirkel). Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, gemeente Gemert-Bakel. Datum raadpleging: 15-03-2023

De randvoorwaarden, gewenste er welke gesteld zijn binnen het beeldkwaliteitsplan buitengebied, m.b.t. het peelontginningenlandschap zijn:

- Aaneengesloten stevige erfbeplanting op één erfgrans, haaks op het ontginningslint
- Erfbeplantingen haaks op de weg
- Onderbreken van lange gevels van bebouwing door strategische plaatsing van bomengroepen of vrijstaande bomen en/of struiken

Randvoorwaarden erfbeplanting m.b.t. het peelontginningenlandschap:

- Woonzone kent een groene inrichting met een boomgaard, hagen en solitaire (monumentale) bomen
- Stevige (robuuste) aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (bomenrij, struweel of houtsingel) aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint
- Gebruik van gebiedseigen beplanting
- Bij kleinschalige bebouwing, <50*20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel of (transparante) bomenrijen.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.

De randvoorwaarden welke gesteld zijn, zijn terug te vinden als bestaande en toe te voegen landschapselementen, in het landschappelijk inpassingsplan welke toegevoegd is als bijlage 1.

3. Het inrichtingsplan

Het hoofddoel van het inrichtingsplan is te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuw te bouwen bebouwing, maar ook voor groeiplaatsen, voedsel en veiligheid voor diverse soorten flora en fauna.

Het bestaande inrichtingsplan gaat uit van een groene inpassing met de eisen welke voortkomen uit het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel. De aanwezige, en aan te leggen landschapselementen voorzien in voedsel, voortplantings- en schuilmogelijkheden voor diverse soorten fauna. De soorten welke aangeplant gaan worden staan weergegeven in de plantlijst in hoofdstuk 4.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1.

3.1 Landschapsbomen

De landschapsboom welke aanwezig is bevindt zich in het noordoosten op de kavel. De soort waar het om gaat is:

- Juglans regia, 1 stuks (kroonoppervlak 50 m2)

Om toe te komen aan de gewenste kwaliteitsverbetering worden extra landschapsbomen aangeplant. De soort waar het om gaat:

- Tilia europaea, 10 stuks (kroonoppervlak 500 m2)

De totale oppervlakte van de kronen van de bestaande en nieuw aan te planten bomen is 550 m2

3.2 Knip- en scheerhagen

Om toe te komen aan de gewenste kwaliteitsverbetering worden extra knip- en scheerhagen aangeplant van 210 m1. De soort waar het om gaat:

- Fagus sylvatica, 210 m1/ 210 m2

3.3 Houtsingel

De houtsingel welke aanwezig is ten noorden van de kavel op de locatie Dr. de Quayweg 80, bestaat uit diverse soorten boom- en struikvormers. Deze soorten hebben allemaal hun eigen functie voor fauna in het gebied. Zo bloeien ze verschillend door het jaar heen en zorgen ze met hun bessen voor voedsel voor vogels en zoogdieren. Ook zijn de houtsingels een belangrijke plaats voor vogels en zoogdieren om zich voort te planten en te schuilen bij gevaar. Binnen dit plan is 640 m2 houtsingel aangeplant.

4. Plantlijst

Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie: Dr. De Quayweg 80, De Mortel
--

Grondsoort:		Zandgrond	
Totaal aantal te planten landschapsbomen			10 stuks
Totaal aantal te planten knip- en scheerhagen			1050 stuks
Landschapsbomen			
10 stuks	Tilia europaea	Hollandse linde	14-16 Hoogstam
Knip- en scheerhaag			
1.050 stuks	Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100 Haagplantsoen

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

5. De aanleg

5.1 Grondbewerking

Knip- en scheerhaag en landschapsbomen: De te beplanten oppervlakte dient 40 cm diep losgemaakt te worden. Dit is nodig ter verbetering van bodemstructuur. Voor bouwland volstaat diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen. Voor weilanden en ruig terrein geldt: eerst frezen, daarna diepwoelen of ploegen en als laatste cultivateren of eggen.

5.2 Grondverbetering

Knip- en scheerhaag en landschapsbomen: De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is. Door 2m³ compost per 100m² in te werken zal de beplanting beter aanslaan en kan het meer droogte verdragen.

5.3 Opkuilen

De planten dienen direct na levering opgekuild te worden! Na opkuilen dient de beplanting zo snel mogelijk op de definitieve plaats te worden geplant (niet opkuilen in vorstperiode).

Knip- en scheerhaag: In 30 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

5.4 Uitzetten

Knip- en scheerhaag: Plantafstand 20 cm hart op hart, 5 stuks per m¹, in een enkele rij (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: planten in rijverband, met een plantafstand van 20 cm hart op hart.

Wettelijke bepalingen

Bomen en boomvormers dienen minimaal 2 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Hagen en struikvormers dienen minimaal 0,5 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Menging: zorg dat de verschillende soorten gemengd door de houtsingel geplant worden.

5.5 Plantwijze

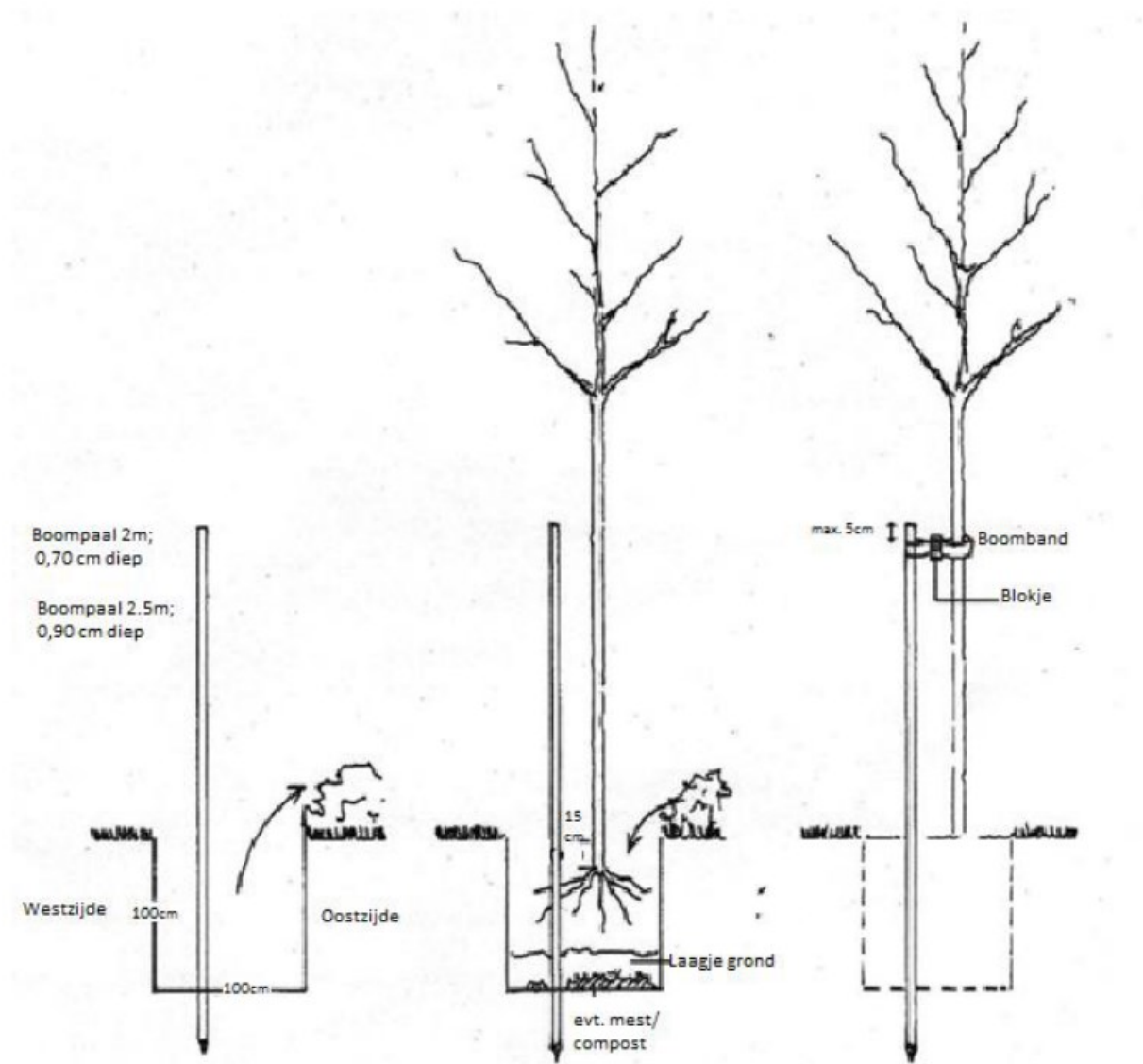
Knip- en scheerhaag:

- Pootlijn uitzetten
- 1^e persoon plantgat graven van 2 spades diep.
- 2^e persoon neemt bussel planten, plant in plantgat zetten met een afstand van 20 cm hart op hart (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

Landschapsbomen: Plaats eerst de boompalen in het plantgat (met grondboor en/of houten hamer). De boompaal moet aan de windzijde van de boom geplaatst worden, dit is aan de zuidwestzijde van de boom. Na het plaatsen van de boompaal kan de boom geplant worden. Plaats deze op 15 cm afstand van de boompaal en niet dieper dan dat de boom op de kwekerij gestaan heeft. Na het plaatsen van de boom kan de grond aangevuld worden. Schud een aantal keer met de boom zodat de grond goed tussen de wortels zakt.

Na het aanvullen van de grond de grond aandrukken zodat hij stevig in de grond staat. Als laatste breng je de boomband aan op 5 tot 10 cm van de bovenkant van de boompaal (zie afbeelding 5 voor plantinstructies).

Zorg dat de planten het eerste jaar na aanplant voldoende water krijgen. Eventueel kunnen ze bij het planten van de bomen, de bomen aanwateren. Hierdoor spoelt het zand goed tussen de wortels.



Afbeelding 5: Plantinstructie bomen

6. Onderhoud/beheer

De nieuw te planten en bestaande landschapsbeplanting dient op de juiste manier onderhouden te worden, zodat de beplanting zich kan ontwikkelen naar 'volwassen' fase. Wat dat onderhoud inhoud staat hieronder beschreven.

6.1 Onkruidbestrijding

De beplanting dient gedurende het groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en plukken zijn de mogelijkheden. Zorg ervoor dat het onkruid niet gaat overheersen waardoor de planten overgroeid worden en de groei stagneert.

6.2 Beheer 1^e groeiseizoen

Het is belangrijk om in het eerste groeiseizoen de nieuwe beplanting water te geven. De frequentie waarin dit plaats moet vinden zal bepaald moeten worden aan de hand van de 'vraag' van de beplanting. Dit zal gedurende het seizoen bekeken moeten worden. Ook het 2^e jaar kan het nodig zijn om de beplanting naar behoefte water te geven.

Na het eerste groeiseizoen zal bekeken moeten worden of en zo ja hoeveel beplanting er ingeboet moet worden. Belangrijk is het om de inboet aan het einde van het groeiseizoen op te nemen wanneer de goede beplanting nog in blad staat. Zo kun je duidelijk zien hoeveel beplanting er dood is gegaan. Het beste is om de dode beplanting te verwijderen en op een tekening aan te geven waar en hoeveel beplanting er dood is gegaan. De inboet kan dan in het zelfde plantseizoen opnieuw geplant worden.

Het is heel belangrijk om de nieuwe beplanting welke ingeboet is het eerste en zo nodig tweede groeiseizoen water te geven.

6.3 Snoeien/ onderhoud

Knip- en scheerhaag: 2 x per jaar snoeien op de gewenste hoogte en breedte.

Landschapsbomen en landschapsbomen in rij: Eens per 3 jaar begeleidingsnoei toepassen en wanneer nodig jaarlijks boombanden losser zetten.

Houtsingel: Om te voorkomen dat de beplanting te weinig ruimte heeft om te groeien, zal na 3-5 jaar, 1/5 deel van de beplanting (struikvormers) moeten worden afgezet (vlak boven de grond afzagen) of uitsnoeien (grootste stammen verwijderen en kleine scheuten laten staan). Dit dient jaarlijks herhaalt te worden zodat uiteindelijk alle planten om de 5 jaar verjongt worden.

Mooie exemplaren van onder andere de eik, beuk en linde (welke vallen onder de boomvormers) kunnen als boom worden opgesnoeid. Dit kan na 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk om de 6 tot 10 meter één boom overblijft met een onderbegroeiing van struiken. Het is ook mogelijk om deze boomvormers mee te nemen in het snoeiproces om de 4 á 6 jaar.

7. Conclusie

Het college van B&W van de gemeente Gemert heeft een principebesluit genomen waarin zij medewerking verleent aan beschreven initiatieven, mits de plannen aan de geldende wet- en regelgeving voldoen. Een goede landschappelijke inpassing, waarmee de locatie 'groen wordt ingepast' volgens de richtlijnen van het Peelontginningenslandschap, is de voorwaarde waaraan moet worden voldaan.

Dr. de Quayweg 80, Categorie 2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

De richtlijn van een goede landschappelijke inpassing op deze locatie is om te voldoen aan 20% landschapsbeplanting t.o.v. het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak op de locatie Dr. de Quayweg 80 is 6.417 m², waarmee dus in totaal minimaal aan 1.283,40 m² beplanting moet worden voldaan.

Op kavel 1483, behorend bij de Dr. de Quayweg 80, zijn diverse landschapselementen aanwezig en worden diverse landschapselementen toegevoegd. Deze landschapselementen met bijbehorende oppervlakten staan hieronder weergegeven.

1. Knip- en scheerhagen nieuw
 - 210 m²
2. Houtsingel bestaand
 - 640 m²
3. Landschapsbomen nieuw
 - 550 m²

Totale oppervlakte aan landschapselementen: 1.400 m², hiermee wordt voldaan aan de eis van 1.283,40 m².

Kwaliteitsverbetering: Om toe te komen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap worden diverse landschapselementen aangelegd. Deze bestaande en nieuw aan te leggen landschapselementen hebben de volgende waarde:

Waarde landschapselementen: €18.697,74

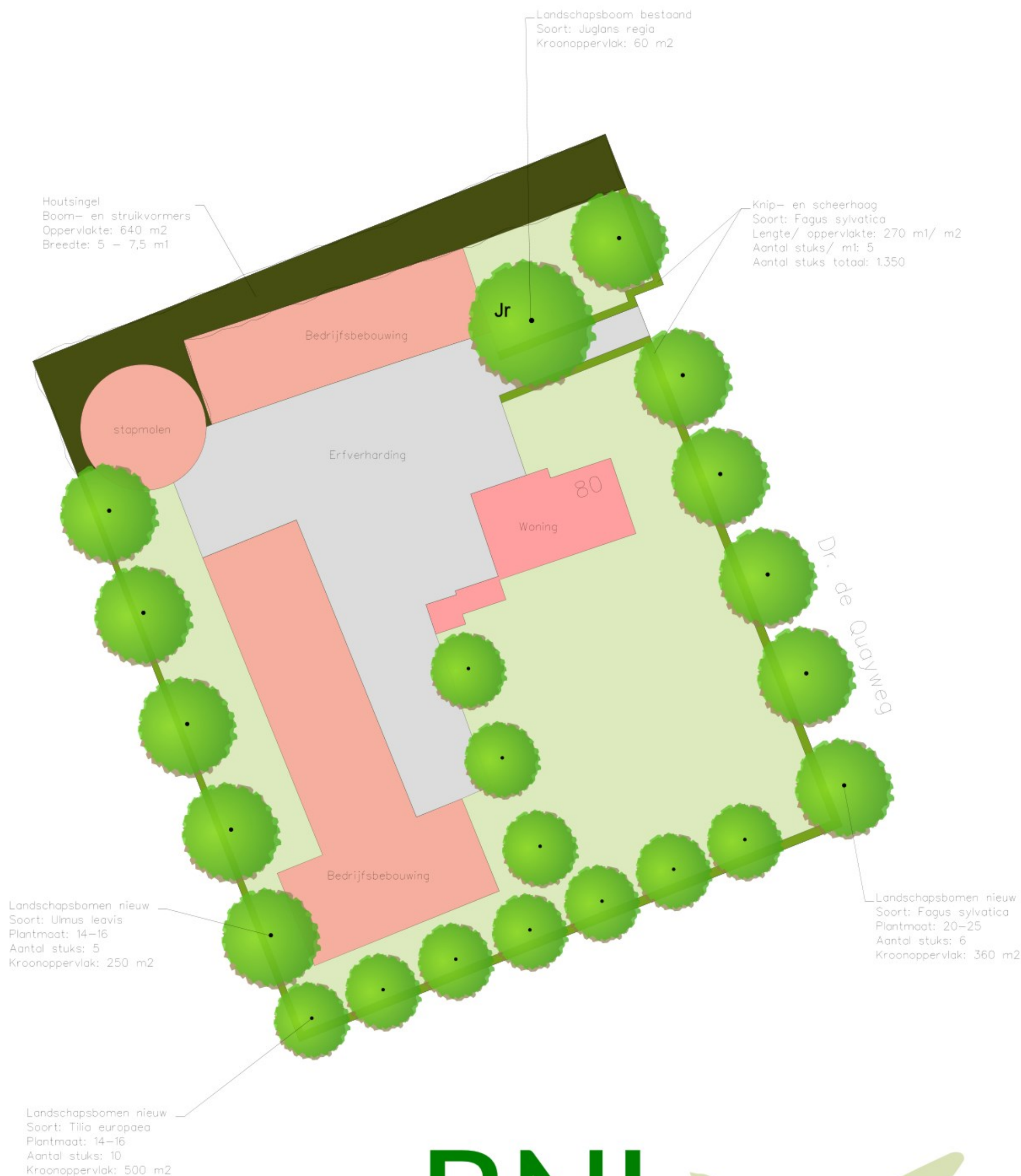
Te behalen investering landschappelijke kwaliteit: €2.824,-

Positief verschil: €15.873,40

Totale berekening zie bijlage 2.

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan op de locatie: Dr. de Quayweg 80, De Mortel

Doctor de Quayweg 80, De Mortel



BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

omschrijving	- Landschappelijk inpassingsplan	datum	- 10-03-2023
opdrachtgever	- [REDACTED]	wijz.data	- 23-06-2023
adres	[REDACTED]	schaal	1:5000 (A3-formaat)

Bijlage 2: Berekening waardeverandering en compensatiewaarde, Dr. de Quayweg 80 De Mortel

Bijlage 2: Waardeverandering en compensatiewaarde Dr. de Quayweg 80, De Mortel

Landschapselementen bestaand en nieuw							AANLEG			BEHEER			WAARDE				
Element	Aantal	eenheid	Lengte	Breedte	Opp.vl. m2	Opp.vl are	Inhoud m3	Vergoeding per eenheid	Eenheid per jaar	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde vermindering per m2	Waarde-vermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding Totaal
Landschapsbomen bestaand	1	stuks							per stuk	€ -	€ 31,86	€ 31,86	€ 191,16				€ 191,16
Landschapsbomen nieuw	21	stuks						€ 90,22	per stuk	€ 1.894,62	€ 31,86	€ 669,06	€ 4.014,36				€ 5.908,98
Knip- en scheerhagen nieuw	1350	stuks	270					€ 2,30	per stuk	€ 3.105,00	€ 4,39	€ 1.185,30	€ 7.111,80				€ 10.216,80
Struweel nieuw					640			€ 2,30	per stuk	€ -	€ 3,10	€ 396,80	€ 2.380,80				€ 2.380,80
										€ -		€ -	€ -				€ -
										€ 4.999,62			€ 13.698,12			Totaal	€ 18.697,74
Normbedragen voortkomend uit Bijlage 5 behorende bij artikel 7, tweede lid, onder a, en derde lid van de Subsidieregeling landschap Noord-Brabant																	
Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering)																-	€ 2.824,00
Compensatiewaarde																	€ 15.873,74