

Landschappelijk Inpassingsplan Stippelbergseweg 55 De Mortel

Beschrijving huidige situatie

De woning Stippelbergseweg 55 ligt midden in het bos ten zuiden van De Mortel, maar de inrichting rondom de woning is in de loop der jaren in hoge mate gecultiveerd. De tuin is vrij 'stedelijk' ingericht voor en achter de woning (gazon). Het ecologisch onderzoeksbureau heeft in het kader van het bestemmingsplan geconcludeerd dat de ecologische waarden van het woonperceel minimaal aanwezig zijn. De beoogde sfeer van een woning in het bos/in de natuur is niet meer herkenbaar. De nieuwe bewoners willen dit herstellen.

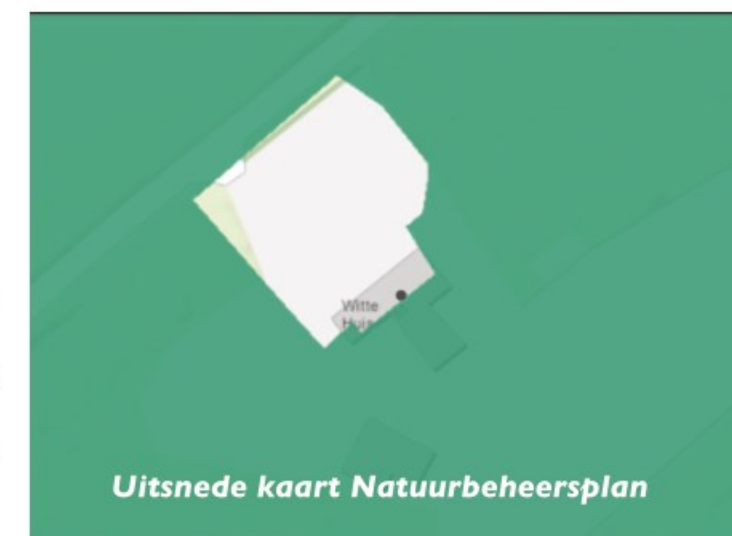


Beleidsmatig

In het Natuurbeheerplan 2022 van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie aangeduid als 'ambitiekaart zoekgebied Bos'. Als ambitie beheertype hoort hierbij N01.04 Zand- en kalklandschap. Zand- en kalklandschap omvat de meer natuurlijke gebieden in het zand- en het kalklandschap waar vooral grondwaterstandfluctuaties, successie en waterdynamiek van beken in combinatie met integrale begrazing het landschap vormen. Al naar gelang de ligging van het gebied bestaat het uit een groot scala van andere in zand- en kalkgebieden voorkomende beheertypen (zoals Beek en Bron, Hoogveen, Vochtige heide, Zuur ven of hoogveenven, Droge heide, Droog schraalland, Haagbeuken en essenbos en Dennen-, eiken- en beukenbos) die echter vanwege continue veranderingen in het landschap niet in omvang en ligging apart in het beheer kunnen worden vastgelegd.

De natuurwaarden in dit beheertype hangen vooral samen met de variatie in de ruimtelijke gradiënt in vocht-huishouding en successiestadia. Bij ontwikkeling vanuit een in het recente verleden intensief geëxploiteerd landschap zijn met name oude ontwikkelingsstadia met bijvoorbeeld dikke en dode bomen van belang voor de biodiversiteit. Na verloop van tijd wordt het voldoende ontstaan van pioniersituaties voor de biodiversiteit belangrijk. Karakteristieke soorten zijn al degenen die voor de andere beheertypen van zand- en kalkgebieden genoemd zijn. Specifieke soorten die als karakteristiek voor het grootschalig voorkomen van dit type kunnen worden gezien zijn nog grotendeels onbekend, maar omvatten waarschijnlijk een aantal grote roofvogels en toppredatoren als de lynx. Verder zijn meer natuurlijke dichtheden van wild zwijn en Eedelhert van belang.

De beheertypenkaart geeft alle bestaande, beheerwaardige (agrarische) natuur en landschap weer. Met de beheertypenkaart stimuleert de provincie de instandhouding van de op die kaart aangegeven en begrensde beheertypen. Voor een deel van de natuurgebieden en agrarische gebieden met natuurwaarden bestaat een ambitie om het huidige gebruik of beheer te veranderen. Die "oppluismogelijkheid" wordt vastgelegd op de ambitiekaart. Het verschil tussen de beheertypenkaart en de ambitiekaart laat zien waar een verbetering van de natuurkwaliteit mogelijk en wenselijk is. Op deze locatie is er geen verschil tussen beide kaarten, hetgeen betekent dat er op regionaal/provinciaal niveau geen aanleiding is tot actieve verbetering van de natuurkwaliteit. Op microniveau op de locatie zelf is dit waarneembaar wel het geval.



Het lichtgrijze gebied op bovenstaande kaart betreft een 'gat' in de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant. Het is zeer aannemelijk dat deze begrenzing foutief is aangeduid, aangezien een deel van de woning wél binnen het NNB is gelegen. Met het bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld door een kleinschalige herbegrenzing van de NNB toe te passen.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel. De basisvoorwaarde daarbij is dat 20% van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing aanwezig is op en rond de planlocatie. Het is evident dat dit hier het geval is, aangezien de woning midden in het bos is gelegen.

Voor dit beeldkwaliteitsplan is de gemeente opgedeeld in drie landschapstypen, die verschillende voorwaarden voor landschappelijke inpassing met zich meebrengen. De planlocatie is gelegen in het peelonstginningslandschap. Natuur is hierin een van de beelddragende functies. Het omvangrijke bosgebied van de Stippelberg markeert grotendeels de overgang van het kampenland-schap richting het ontginningslandschap. Het grillige en dynamische karakter van het kampenlandschap vloeit over in het bosgebied, waarbij deze langzaam overgaat in een rechtlijnig en geordend patroon, zoals op de planlocatie zichtbaar is. De bosranden aan de zijde van het kampenlandschap zijn dynamisch en hebben een geleidelijke overgang. De overgang in het ontginningslandschap tussen het bos en de agrarische gronden is rechtlijnig en scherp.

Ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan is maatwerk van toepassing, omdat de voorwaarden zijn toegepast op boerenerven. Hagen, een boomgaard en dergelijke horen echter niet in het bos thuis. De enige beplantingsvormen die mogelijk zijn, zijn bos, bosrand, struweelrand en ruigte.

De opgave: kwaliteitsverbetering

Ter aanvulling op de basiseis van 20% erfbeplanting is een aanvullende opgave voor kwaliteitsverbetering vereist, volgens de Handreiking Kwaliteitsverbetering Gemert-Bakel. Ter bepaling van de opgave geldt de methodiek waarbij de planologische waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling wordt omgerekend naar euro's, waarna 20% van die waardestijging vervolgens moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Op basis van de bedragen die zijn genoemd in bijlage I van de Handreiking Kwaliteitsverbetering Buitengebied Gemert-Bakel is onderstaand staatje opgesteld om de waardevermeerdering en derhalve de investeringsopgave te bepalen. Als totale oppervlakte is niet het gehele perceel van initiatiefnemer als uitgangspunt genomen, maar een ruim deel daarvan waarbinnen de woning valt.

Vergroting bestemmingsvlak met 315 m2				
	Waarde in €	m2 huidig		m2 straks
Totale perceel*		4500		4500
Wonen	100	225	€ 22.500	540
Natuur	1	4275	€ 4.275	3960
Totale bestemmingswaarde			€ 26.775	€ 57.960
Bestemmingswinst				€ 31.185
Investeringsopgave 20%				€ 6.237

**Dit is niet de totale omvang van het eigendom maar een ruim genomen deel van het perceel, waarbinnen de woning valt.*

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De voorkeur heeft het dat investeringen plaatsvinden aansluitend, op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt. Deze investering kan diverse vormen krijgen. In dit geval wordt gekozen voor aanleg en herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur

Omschrijving van het plan

Het plan behelst een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, alsmede een versterking van de ecologische waarden op het terrein. De stedelijk aandoende achter- en voortuin bij de woning worden heringericht met bosaanplant en een deel kruidenrijk grasland, wat een toename van de biodiversiteit tot gevolg heeft. Met een mix van diverse soorten bomen en struikvormers neemt de ecologische waarde van het terrein per saldo sterk toe ten opzichte van het afgetrapte veld en het gazon dat het was. Op deze manier krijgt de plek weer betekenis als een woning in het bos.



Investering

In de bijlage is een berekening opgenomen van de beoogde investering conform de Handreiking Kwaliteitsverbetering landschap Gemert-Bakel. Tevens is aangegeven welke bedragen gemoeid zijn met de investering. De kosten zijn gebaseerd op gangbare bedragen voor aanleg en onderhoud van landschapselementen (Stika / Probos). Overigens is in werkelijkheid een hoger bedrag geïnvesteerd in de aanplant van de nieuwe bomen. De sloop van de bijgebouwen is meegenomen in de berekening. Er is geen tekort op de opgave en derhalve is geen extra storting in het Groenfonds nodig.

Soorten

Bloemrijk grasland bestaat uit een bloemenmix van bloemrijk graslandmengsel voor lichtere gronden met diverse bloemsoorten zoals:

Achillea millefolium - Duizendblad
Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid
Centaurea jacea - Knoopkruid
Crepis biennis - Groot streepzaad
Crepis capillaris - Klein streepzaad
Daucus carota - Peen
Echium vulgare - Slangenkruid
Erodium cicutarium - Gewone reigersbek
Galium mollugo subsp. erectum - Glad walstro
Hieracium sectie Hieracioides - Schermhavikskruid
Hypericum perforatum - Sint Janskruid
Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
Jasione montana - Zandblauwtje
Leucanthemum vulgare - Gewone margriet
Lotus corniculatus var. corniculatus - Gewone rolklaver
Luzula campestris - Gewone veldbies
Malva moschata - Muskuskaasjeskruid
Oenothera biennis - Middelste teunisbloem
Plantago lanceolata - Smalle weegbree
Prunella vulgaris - Gewone brunel
Ranunculus acris - Scherpe boterbloem
Rhinanthus minor - Kleine ratelaar
Scorzoneroïdes autumnalis - Vertakte leeuwentand
Silene dioica - Dagkoekoeksbloem
Tragopogon pratensis subsp. pratensis - Gele morgenster
Trifolium arvense - Hazenpootje

Bosaanplant bestaat uit o.a. de volgende soorten:

boom- en struikvormers
Corylus avellana - hazelaar
Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn
Prunus padus - gewone vogelkers
Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes
Viburnum opulus - Gelderse roos

Op en direct rond het erf worden als solitaire bomen aangeplant de malus floribunda, en pyrus calleryana welke worden aangevuld met diverse bessensoorten zoals ribes nigrum, rubrum en josta en de sorbus.

Rondom het huis worden plantvakken aangelegd met daarin inheemse vaste planten en bomen (Cornus mas, Amelanchier lamarckii, Sambucus nigra) die uitgekozen zijn op het feit dat ze waard en drachtplanten vormen voor vlinders, motten, bestuivers, wilde bijen en honingbijen.



pyrus calleryana



sorbus

Beheer

Bloemrijk grasland wordt 1 x per jaar gemaaid in september/oktober.

Het bos (en dan met name de nieuwe aanplant) wordt beheerd door 1 x per jaar opschot van pioniersbomen zoals alnus en prunus serotina te verwijderen. Afhankelijk van de groei wordt 1 x per twee jaar gesnoeid. Naar verwachting moet 1 x per 5 jaar ruimte gemaakt worden voor de eind successie bomen (noten) door pioniersbomen zoals de els en wilg te verwijderen uit het systeem.



impressie van soorten in het bloemrijk grasland



Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers al uitvoering gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan, zodat de bomen en struiken al de kans krijgen om te groeien. In november 2022 hebben zij 2500 bosplantsoen-bomen geplant, ook deels op open plekken in het omringende bos.

Bijlage: berekening beoogde investering cf. Handreiking
Kwaliteitsverbetering Gemert-Bakel

Vergroting bestemmingsvlak met 315 m2					
	Waarde in €	m2 huidig		m2 straks	
Totale perceel		4500	*	4500	
Wonen	100	225	€ 22.500	540	€ 54.000
Natuur	1	4275	€ 4.275	3960	€ 3.960
Totale bestemmingswaarde			€ 26.775		€ 57.960
Bestemmingswinst					€ 31.185
Investeringsopgave 20%					€ 6.237
*Dit is niet de totale omvang van het eigendom maar een ruim genomen deel van het perceel, waarbinnen de woning valt.					
Investering	Per eenheid	Eenheden	Jaren		
Aanplant bos 800 m2 - per are	€ 137,50	8			€ 1.100,00
Bloemrijk grasland 400 m2 - per are	€ 16,25	4			€ 65,00
Beheerkosten 6 jaar (€ 200,- per jaar)	€ 200,00		6		€ 1.200,00
Sloop gebouwen - per m2	€ 25,00	171			€ 4.275,00
				Totaal	€ 6.640,00
				Saldo	€ 403,00