

teruggebracht naar een niet-agrarische bedrijfsbestemmingsvlak van 5.000 m². Het resterende deel van het agrarische bestemmingsvlak wordt gewijzigd in de bestemming agrarisch (zonder agrarisch bedrijf).

De ruimtelijke ontwikkeling betreft een wijziging van de bestemming door middel van een bestemmingsplanherziening en is dus aan te merken als een categorie 3 ontwikkeling. Om kwantitatief de minimale omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen, moet eerst berekend worden wat de waardeestijging is van de planologische wijziging. In bijlage 1 Waardeestijging bij categorie 3 van de handreiking zijn de volgende waarden per bestemming gehanteerd:

- Agrarisch € 5,00/m²
- Agrarisch bedrijf € 25,00/m²
- Niet-agrarisch bedrijf € 62,50/m²
- Agrarisch verwant bedrijf € 25,00/m²
- Wonen € 280,00/m² < 1.000 m²
€ 140,00/m² > 1.000 m²
- Overige bestemmingen € 25,00/m²

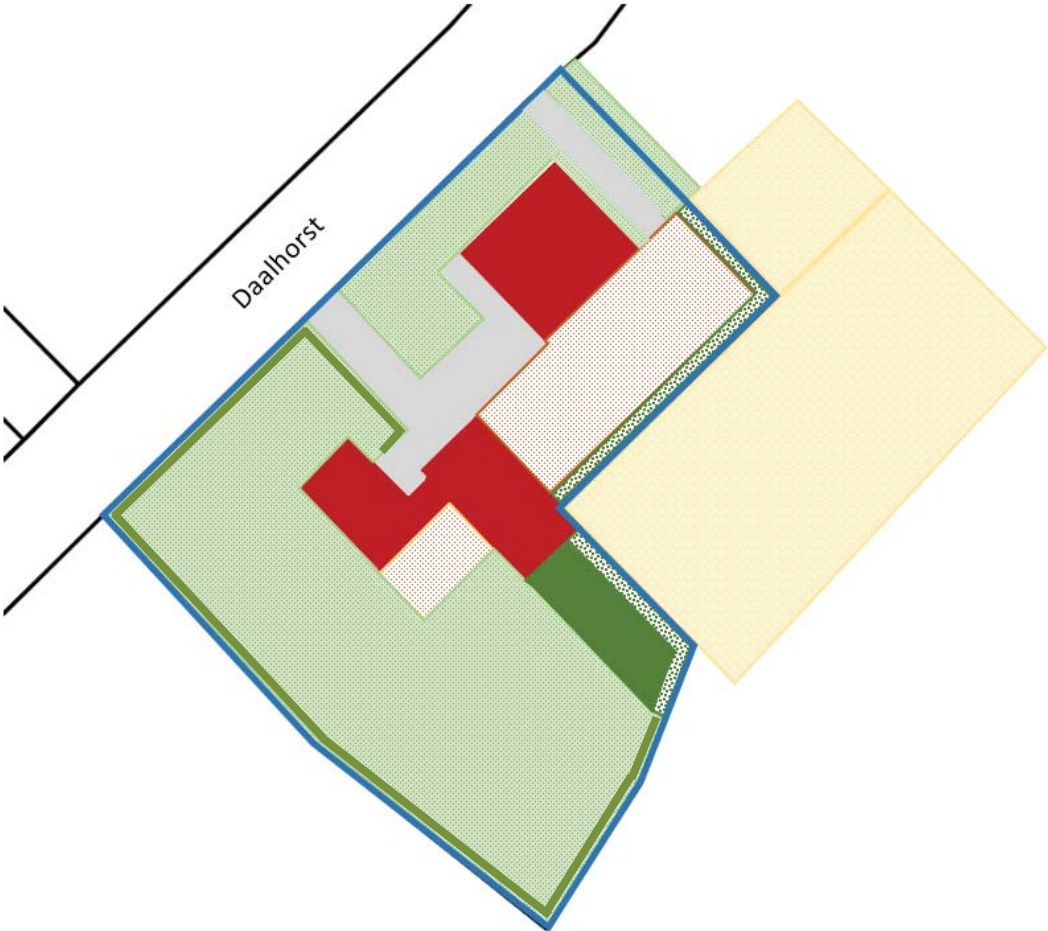
De waardeestijging als gevolg van het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf met een omvang van 5.000 m² bedraagt (€ 62,50 - € 25,00) x 5.000 = € 187.500,00. De overige gronden van het agrarische bedrijfsbestemmingsvlak met een omvang van 10.000 m² krijgen een agrarische bestemming (zonder agrarisch bedrijf) hetgeen dus een waardedaling van € 20,00 per m² tot gevolg heeft, waardoor een afwaardering ontstaat van 10.000 x € 20,00 = € 200.000,00. Omdat de afwaardering hoger is dan de waardeestijging, is hier geen sprake van waardevermeerdering als gevolg van de planologische wijziging. In dat geval geldt dat de investering in het landschap gelijk is aan die van categorie 2 ontwikkelingen: de basisinspanning van 20% groene erfinrichting en landschappelijke inpassing. De omvang van het bestemmingsvlak Bedrijf bedraagt 5.000 m². Dit betekent dus dat minimaal 1.000 m² van het bestemmingsvlak voor groene erfinrichting moet worden benut.










4.3 Erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing

De sloop van een substantieel deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (1.165 m²) en de amovering van de sleufsilos en verharding achter deze bedrijfsgebouwen betekenen al een aanzienlijke fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De betreffende gronden zullen grotendeels worden benut om het nieuwe bestemmingsvlak landschappelijk in te passen. De bestaande erfbepanting blijft gehandhaafd met uitzondering van de aanwezige laurierstruiken. De gemeente adviseert deze te verwijderen en initiatiefnemers vinden dit niet bezwaarlijk. De totale groene erfinrichting (bestaand en nieuw) bedraagt meer dan 1.000 m².

In het hiervoor beschreven Beeldkwaliteitplan landschappelijk gebied Gemert-Bakel is het plangebied onderdeel van een groter gebied dat is aangemerkt als gebied II Occupatiezone. In dit occupatiegebied is het streven onder meer gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbepantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden. Op het erf dient de bepanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen.

Erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing Daalhorst 38



-  bestaande beukenhaag
-  bestaande erfbeplanting (gras, gevarieerde boomsoorten, laurier en rhododendron)
-  bebouwing
-  achtererf
-  bestaande verharding / ontsluiting
-  nieuwe erfbeplanting
-  nieuwe haagbeplanting langs erfgrans
-  nieuw grasland buiten bestemmingsvlak
-  nieuw bestemmingsvlak

Het hier afgebeelde erfinrichtingsplan is grotendeels gebaseerd op de bestaande erfbeplanting. Deze bestaat uit een beukenhaag langs de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning en de zijdelingse perceelsgrens gelegen aan de west- en zuidzijde van de woning. Verder bestaat de beplanting uit gras, laurier, rhododendron en gevarieerde boomsoorten, zoals beukenbomen, eikenbomen, kastanjebomen, notenbomen en fruitbomen (appel, kersen en peren). Ruim 50% van het nieuwe bestemmingsvlak is reeds groen ingericht. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de basisinspanning van 20% groene erfinrichting..

Een impressie van de bestaande erfbeplanting is in bijlage 1 opgenomen. De luchtfoto op pagina 4 van de ruimtelijke onderbouwing geeft overigens ook een goed beeld van de bestaande erfinrichting.

Hoewel de omvang van de bestaande erfbeplanting al ruim voldoet aan de basisinspanning van 20% groene erfinrichting, wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing nieuwe beplanting in de vorm van een beukenhaag toegevoegd langs de nieuwe kavelgrens aan de west-/zuidwestzijde van het nieuwe bestemmingsvlak. De vrijgekomen grond achter het bedrijfsgebouw (bij de woning) wordt ingezaaid met gras. De aangrenzende gronden waarop de te amoveren sleufsilos en verharding zich bevinden, zullen worden ingericht als grasland. De bestaande houtsingel, gelegen buiten het bestemmingsvlak aan de zuidwestzijde blijft in stand.

Met de sloop van de overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, amovering van de sleufsilos en verharding achter de bedrijfsgebouwen, handhaving van de bestaande erfbeplanting en toevoeging van nieuwe erfbeplanting binnen en deels buiten het nieuwe bestemmingsvlak wordt de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014, bereikt.