

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN NACHTEGAALLAAN 29-31 DE MORTEL

ORDITO.NL





LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN - NACHTEGAALLAAN 29-31 DE MORTEL GEMEENTE GEMERT - BAKEL

Planstatus	Definitief
Datum	26 - 03 - 2019
Plan identificatie	nvt
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E	info@ordito.nl
T	0161 801 022
I	www.ordito.nl
KVK	54811554

1. AANLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van dit landschappelijk inrichtingsplan is het wijzigingen van de bestemming voor de locatie Nachtegaallaan 29-31 in De Mortel in de gemeente Gemert-Bakel.

Initiatiefnemer heeft het voornemen zijn bedrijfsactiviteiten aan de oostzijde uit te breiden. Hiervoor moet het bestemmingsvlak worden uitgebreid. Op de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018). Met een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.7.1) hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' onder voorwaarden te vergroten.

Het nieuwe bestemmingsvlak moet zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. De handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert Bakel (versie 20 februari 2018) en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van Gemert-Bakel (versie oktober 2016) zijn van toepassing. Rekening houdend met de impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak valt in categorie 2.

In dit landschappelijk inrichtingsplan is de landschappelijk inpassing en de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering uitgewerkt.



Bestaande situatie



Open Peelontginningenlandschap

Open Peelontginningenlandschap

grens bestaand bestemmingsvlak

woning

poel 1.000 m2

poel 700 m2

Nachtegaallaan

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN
Nachtegaall. 29-31 - De Mortel
29 november 2018 projectnr. 18124
schaal 1: 1.000

0 m 50 m

2. BESTAANDE SITUATIE

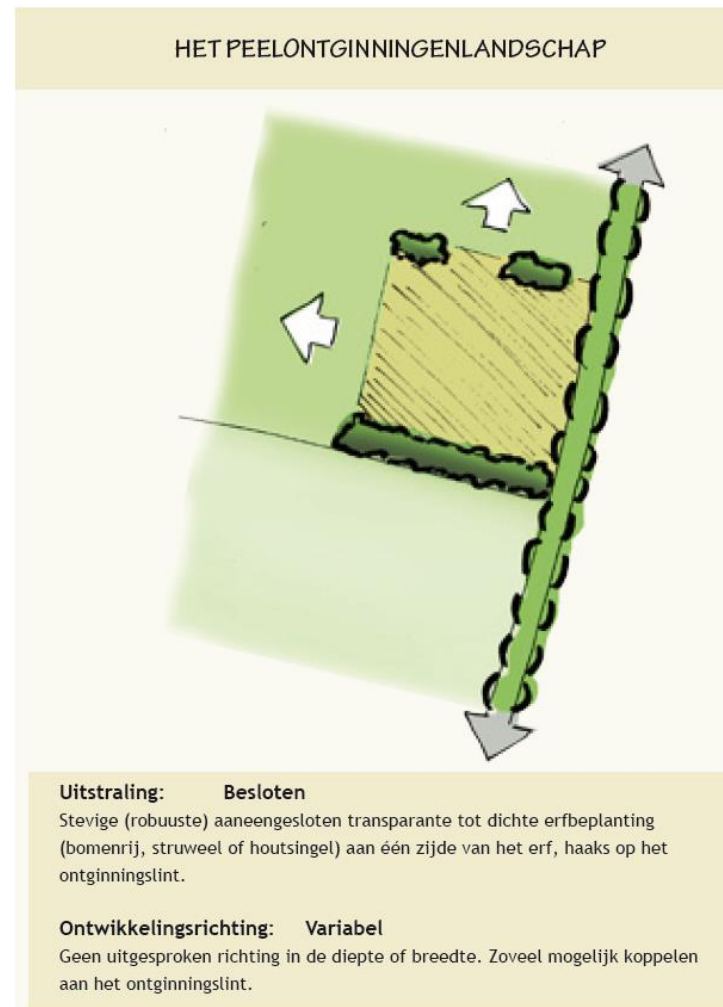
2.1. Peelontginningenlandschap

Het plangebied Nachtegaallaan 29-31 De Mortel ligt in het Peelontginningenlandschap. Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste grond (natte veengebieden) van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog delen woeste grond met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals bij de Klotterpeel en de Krim. Op de nattere delen vestigden zich met name rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw.

De (jonge) ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningensysteem. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen.

De erfopbouw kent een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter. Net zoals bij het landschap het geval is, hebben bouwkavels van de erven een rechthoekig tot blokvormige vorm. Hoog opgaande beplanting beperkt zich in grote mate tot de bomenlanen (met name aan de ontginningslinten). Tussen de bomenlanen is sprake van openheid.

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied zet daarom in op stevige aaneengesloten erfbeplanting op de erven, zodat de bebouwing op het erf 'steun' heeft aan een groene achtergrond en deze niet 'kaal' in het landschap is gelegen.



Beeld dragers

- Relatief grootschalig open landschap.
- Weidsheid onderbroken door bomenlanen met erven (ontginningslinten).
- Sterk agrarisch karakter met grootschalige bedrijfsbebouwing.
- Rechthoekige verkaveling en geordende inrichting van het landschap.
- Heldere indeling van erven met een rechthoekige tot blokvormige bouwkaavel.
- Landschappelijke beplanting in de vorm van robuuste boscomplexen en bomenlanen.

2.2. Bestaande landschappelijke situatie Nachtegaallaan 29-31

In de bestaande situatie is bij de Nachtegaallaan 29-31 sprake van een rechthoekig bouwkaavel met een duidelijke scheiding tussen het woonerf met de bedrijfswoning en bijgebouw en de bedrijfskaavel met vier bedrijfsloodsen.

Zowel het woonerf als het bedrijfserf hebben een eigen inrit. Tussen deze inritten ligt een tuin met enkele kleinere bouwwerken.

Er is sprake van een weids en relatief grootschalig open landschap waarin het erf Nachtegaallaan 29-31 aan het ontginningslint ligt. Langs het ontginningslint Nachtegaallaan is een doorlopende bomenlaan aanwezig.

Achter het bestaande erf van de Nachtegaallaan is een bestaande landschappelijke zone aanwezig bestaande uit twee poelen omringd door opgaande beplanting. Deze zone vormt een overgang tussen het bedrijfsperceel en het achterliggende open landschap. De bestaande landschappelijke zone met poelen en beplanting heeft een omvang van circa 5.150 m².

Aan de westzijde is een tuinzone met beplanting en een watergang aanwezig. De bestaande bedrijfsbebouwing staat tot op de erfrens aan de oostzijde. Hier is sprake van een harde en stenige overgang naar het open landschap.

3. BENODIGDE KWALITEITSVERBETERING

Het planvoornemen is getoetst aan de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel. Hieruit blijkt dat het plan geldt als een Categorie 2 ontwikkeling. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn, maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant wel kwaliteitsverbetering wordt vereist.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)
 - 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Basisinspanning: 20% groene erfinrichting

Kwalitatief

Kwalitatief zal het erfbeplantingsplan getoetst worden aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Kwantitatief

Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, en er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande landschappelijke inpassing door de nieuwe ontwikkeling, dan kan (op grond van een (reeds bestaand) erfbeplantingsplan) geconcludeerd worden dat er geen nadere investering noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing.

Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (categorie 2)

Kwantitatief

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 2 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro’s. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging: de waardeestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro’s in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeestijging. Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

20% van deze waardevermeerdering wordt als kwaliteitsverbetering van het landschap geïnvesteerd.

4. RANDVOORWAARDEN BEELDKWALITEITPLAN BUITENGEBIED

In het beeldkwaliteitplan Buitengebied zijn de volgende kwalitatieve randvoorwaarden voor het peelontginningslandschap opgenomen:

Randvoorwaarden landschap:

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningslandschap.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.

Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de

langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- een uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.
- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel of (transparante) bomenrijen, eventueel aangevuld met bomengroepen.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard of moestuin.

2. nieuwe boom en
150 m² extra groen
door verplaatsen inrit

6. sloop bestaand bijgebouw
150 m²

Open Peelontginningenslandschap

grens nieuw
bestemmingsvlak

1. realisatie houtsingel, bestaande uit
inheemse struik- en boomvormende
beplanting
hoogte 3-5 m, breedte 10 m
oppervlakte 1.600 m²

5. behoud tuinzone

grens bestaand
bestemmingsvlak

houtopslag

Open Peelontginningenslandschap

4. uitbreiding poel
218 m³ waterberging
ca. 500 m² water + groen

poel
1.000 m²

poel
700 m²

3. behoud bestaande poelen
met omliggende beplanting
ca. 5.640 m²

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

Nachtegaallaan 29 - De Mortel

22 maart 2019 projectnr. 18124

schaal 1: 1.000

0 m 50 m



5. INPASSINGSPLAN NACHTEGAALLAAN 29-31

Voor de locatie is conform de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

De bedrijfskavel wordt aan de oostzijde uitgebreid om de bouw van een nieuwe bedrijfsloods mogelijk te maken. De nieuwe loods krijgt een afmeting van circa 22 bij 36 meter. Het nieuwe bestemmingsvlak voor het bedrijf heeft een omvang van circa 12.200 m².

Aan de achterzijde van het perceel zijn momenteel twee poelen aanwezig. De poelen worden omgeven door opgaande beplanting. Op deze wijze is een fraaie en robuuste overgang aanwezig tussen de bedrijfskavel en het open gebied aan de zuidzijde. Aan de westzijde vormt de bestaande tuinzone achter het huis, in combinatie met beplanting en een watergang de overgang naar het aangrenzende open gebied. De noordelijke poel (minste natuurwaarden van de twee poelen) wordt vergroot om te voorzien in de benodigde waterberging van 218 m³ voor de extra verharding. Hiervoor zal de poel met omringend groene oevers met circa 500 m² uitgebreid worden. De totale omvang van de poelen met omringende groenzone bedraagt in de nieuwe situatie circa 5.640 m².

Aan de voorzijde zijn langs de door bomenlanen omgeven Nachtegaallaan twee inritten aanwezig. Tussen de inritten ligt een tuinzone. Door de nieuwe ontwikkeling wordt de inrit van de bedrijfskavel in oostelijke richting verplaatst. Ter plaatste van de huidige te verwijderen inrit kan een boom terug geplant worden. Tevens zal door het verplaatsen van de inrit de groen/tuinzone aangevuld worden met circa 150 m². De gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.

De bestaande bedrijfsloods aan de voorzijde van het perceel zal gesloopt worden, waardoor de ruimtelijke kwaliteit aan de zijde van de weg verbetert.

Aan de oostzijde van het perceel is in de huidige situatie sprake van een harde grens tussen de bebouwing en het open landschap. In de nieuwe situatie wordt een extra bedrijfshal tegen de bestaande bedrijfshal gebouwd. Hierdoor is sprake van een compacte bebouwingsofzet. Aan deze zijde van het bedrijfskavel wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassingsstrook in de vorm van een houtsingel met een breedte van 10 meter. De totale houtsingel krijgt een oppervlakte van circa 1.600 m².

Beplantingssoorten

De aan te planten houtsingel met een breedte van circa 10 meter is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit bomen en struiken die op dezelfde hoogte staan als het omringende land. Het is een geheel of gedeeltelijk aan de natuur overgelaten erfscheiding. Veelal begeleiden houtsingels watergangen en bestaan deze uit soorten die goed gedijen onder natte omstandigheden. Houtsingels hebben een landschappelijke en ecologische bijzondere betekenis en herbergen een grote verscheidenheid aan planten- en diersoorten.

De aan te planten houtsingel bestaat uit de volgende beplantingssoorten:

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn

- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina – hondsroos

Toetsing randvoorwaarden landschappelijke inpassing.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)
 - 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Basisinspanning

De landschappelijke inpassing voldoet kwalitatief aan het beeldkwaliteitsplan.

Kwantitatief wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijk inpassing.

Het totale bestemmingsvlak bedraagt in de nieuwe situatie 12.200 m². Hiervan dient minimaal 20% = 2.440 m² ingezet te worden voor landschappelijke inpassing.

De volgende landschappelijke inpassing (bestaand en nieuw) is aanwezig:

• Bestaande landschappelijke zone met poelen zuidzijde:	5.140 m ²
• Uitbreiding poel:	500 m ²
• <u>Aanleg nieuwe houtsingel:</u>	<u>1.600 m²</u>
Totaal:	7.240 m ²

Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap categorie 2

Voor categorie 2 ontwikkelingen geldt dat bovenop de basisinspanning tevens 20% van de waardevermeerdering als kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geïnvesteerd.

Berekening waardevermeerdering

Bij het bepalen van de waardevermeerdering wordt uitgegaan van de volgende waarden per bestemming:

- Natuur € 1,- /m²
- Agrarisch € 5,- /m²
- Agrarisch bedrijf € 25,- /m²
- Niet-agrarisch bedrijf € 62,50 /m²
- Agrarisch verwant bedrijf € 25,- /m²
- Wonen € 100,- / m² ≤ 1000 m²,
€ 70,- / m² > 1000 m²
- Overige bestemmingen (bijvoorbeeld horeca, maatschappelijk, recreatie) € 25,- /m²

20% van de waardevermeerdering bij de bestemmingsvlakvergroting dient als kwaliteitsverbetering ingezet te worden.

In dit geval wordt agrarische grond omgezet in een Agrarisch verwant bedrijf. De waardevermeerdering per m² bedraagt € 20,-.

Het bestemmingsvlak wordt met 2.450 m² uitgebreid. Dit betekent een waardevermeerdering van 2.450 m² x € 20,- = € 49.000,-.

Er dient 20% van € 49.000,- = € 9.800,- ingezet te worden als kwaliteitsverbetering.

In het landschappelijke inpassingsplan kunnen de aanleg van de houtsingel van 1.600 m² (aanleg, beheer en grondwaardedaling) en de sloop van het bedrijfsgebouw van 150 m² toegerekend worden als kwaliteitsverbetering van het landschap. In de volgende tabel is dit nader uitgewerkt. Hieruit blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de vereiste 20% van de waardevermeerdering.

Berekening investering kwaliteit landschap						
Grondwaardedaling						
<i>Functie</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Grondprijs/m²</i>				<i>Grondwaarde</i>
Huidige gebruik: Agrarisch	1.600 m ²	€ 5,-/m ²				€ 8.000,-
Nieuw gebruik: Natuur	1.600 m ²	€ 1,-/m ²				€ 1.600,-
Subtotaal waardevermindering						€ 6.400,-
Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen						
<i>Sloop</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Kosten/m²</i>				<i>sloopkosten</i>
Bijgebouw	150 m ²	€ 25,-				€ 3.750,-
Investering aanleg en beheer landschapselementen						
<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Oppervlakte/ aantal</i>	<i>Kosten aanleg, norm per eenheid</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar, norm per eenheid</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar</i>	<i>totaal</i>
Houtsingel	1.600 m ² (64 planten per are: 1.024 planten)	€ 1,58/stuk	1.024 x € 1,58 = € 1.617,92	€ 71,90 / are	16 x € 71,90 = € 1.150,40	€ 2.768,32
Subtotaal nieuwe natuur						€ 2.768,32
Totaal investering kwaliteit landschap: waardevermindering, sloop en aanleg nieuwe natuur						€ 12.918,32
Benodigde investering kwaliteit landschap, 20% waardevermeerdering						€ 9.800,-