

Landschappelijke inpassing en verbetering ruimtelijke kwaliteit

Woning in het buitengebied

Naam: M.W.M. van de Leuvert en L.C.M. van Haren
Adres: Broekkant 3
Woonplaats: 5437 ND Beers



Samengesteld door: Gerald Willemsen,
Augustus 2015

Areal
Maurikstraat 27
5453 NA Langenboom
www.arel-agro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Gebiedsbeschrijving	3
3. Hoofdlijnen van het beleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.2.1. Verordening Ruimte Noord-Brabant	5
3.2.2. Ecologische Hoofdstructuur (EHS).....	6
3.3. Gemeentelijk beleid	7
3.3.1. Bestemmingsplan.....	7
4. Compensatieopgave	8
5. Nieuwe landschappelijke inpassing.....	9
5.1 Integraal inrichtingsplan.....	9
5.2 Overzicht landschapselementen	12
5.3 Plantsoenlijst	12
5.4 Beheer	13
6. Conclusie	14
7. Literatuurlijst	14
8. Bijlage, voorwaarden landschapselementen	15

1. Inleiding

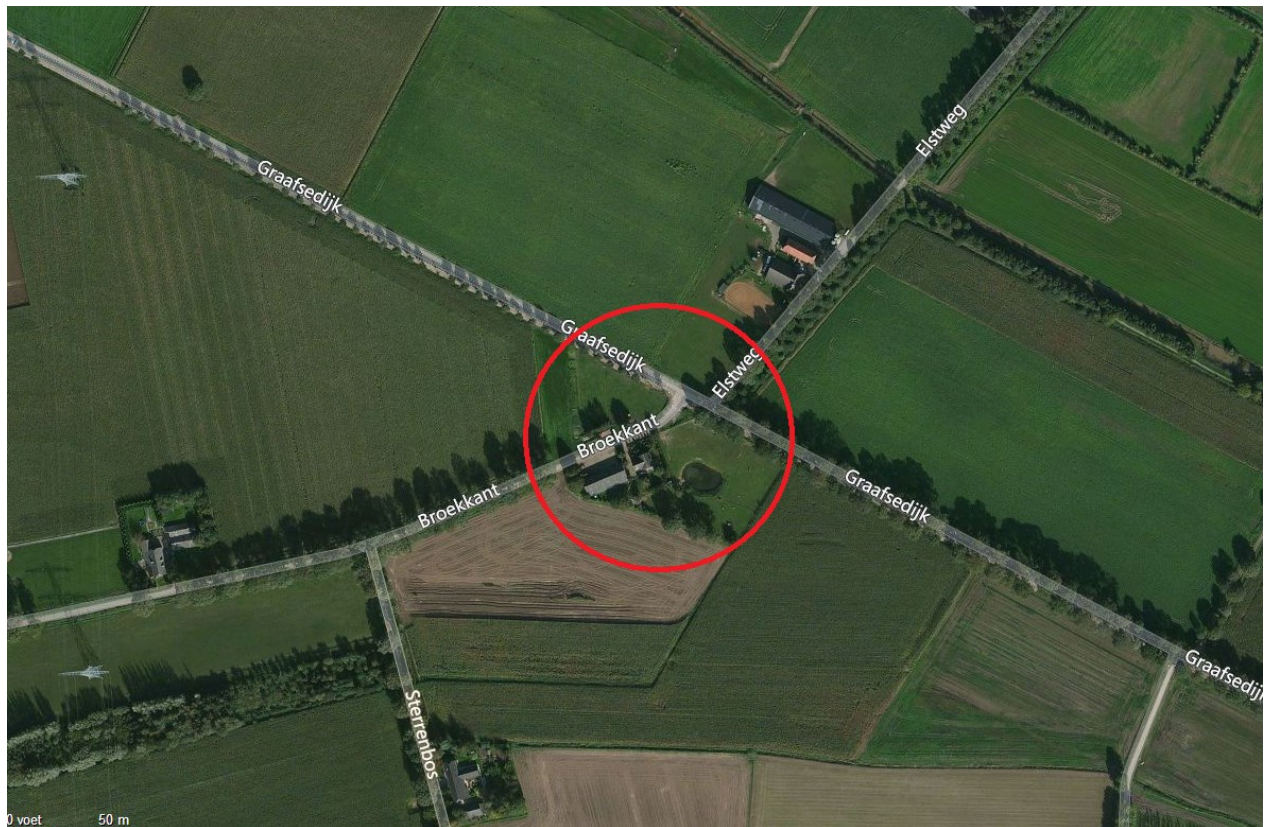
Aanleiding

De aanvrager wenst de voormalige bedrijfswoning op Broekkant 3 in Beers om te zetten naar een burgerwoning. De huidige bestemming op het perceel is 'Agrarisch hulpbedrijf met kinderboerderij'. Sinds meerdere jaren worden op deze locatie geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. De aanvrager is voornemens de bestemming te wijzigen naar de feitelijke situatie: van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De gemeente Cuijk wil aan die wens tegemoet komen, mits het plan ruimtelijk onderbouwd wordt. Deze landschappelijke ingepassing is daar een onderdeel van.

Visie initiatiefnemer

De aanvragers zien het belang van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing in. Het plan is opgesteld, waarbij met name rekening is gehouden met:

- aansluiten op bestaande, kleinschalige landschapselementen
- landschapselementen die passen bij landelijk wonen en daardoor bij het agrarisch buitengebied van Beers
- landschapselementen die bijdragen aan het leefgebied van de das



Figuur 1: overzicht erf, huidige situatie

2. Gebiedsbeschrijving

De locatie Broekkant 3 bevindt zich tussen Beers, Mill en Gassel. De Broekkant loopt vanaf de Graafsedijk richting Mill. In dit gebied zijn nog enkele agrarische bedrijven gevestigd, afgewisseld met woonboerderijen. Het gebied heeft een agrarisch, kleinschalig karakter. Sinds enkele jaren wordt het gebied ingericht als dassenleefgebied.



Figuur 2: omgeving van de inrichting



Figuur 3: huidige situatie voor wat betreft de bestaande aanplant van het terrein

1= vijver in dierenweide

2= landschapsbomen (monumentale eiken) met onderbegroeiing (struweel, conifeer)

3= landschapsbomen links en rechts van de weg

3. Hoofdpijnen van het beleid

Het project moet passen binnen de toekomstige bestemming van het gebied. Daarom wordt in dit hoofdstuk relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven, zodat duidelijk wordt dat de woonbestemming van Broekkant 3 niet in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Verordening Ruimte Noord-Brabant

Bij besluit van 14 maart 2014 is de Verordening Ruimte 2014 van kracht. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie (19 maart 2014). Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Onderhavige locatie ligt in de 'groene mantel'. De structuurvisie 2014 geeft ook aan:

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte 2014 die op dit plan met name van toepassing zijn: 1) **Ruimtelijke kwaliteit** en 2) **overige ontwikkelingen in het landelijk gebied**.

Ruimtelijke kwaliteit

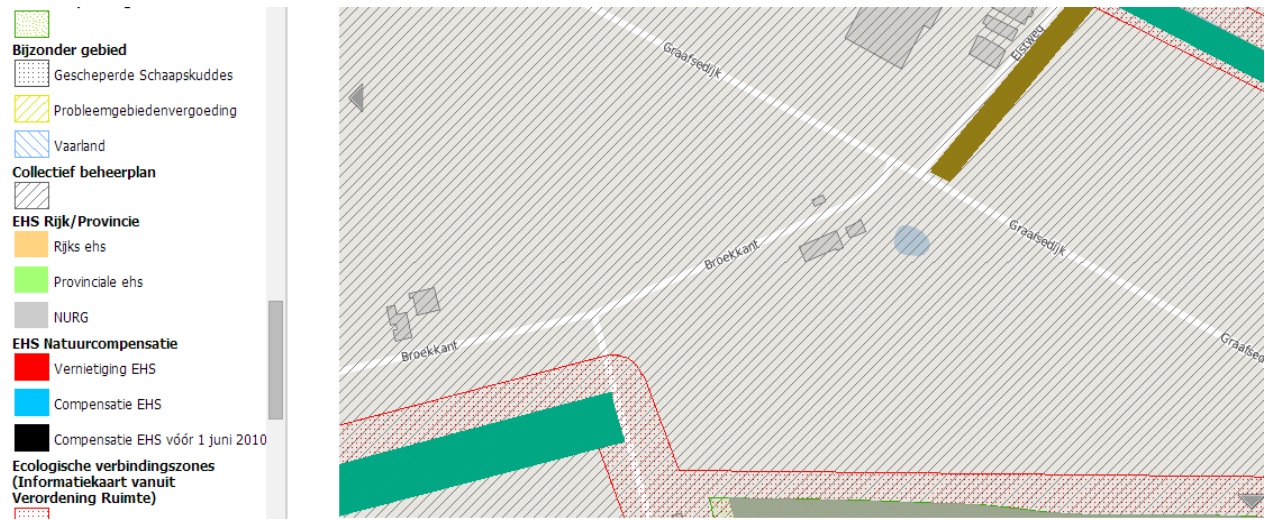
Zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk item in de verordening. Nieuwe ruimtelijke ingrepen moeten gebruik maken van bestaande bouw- en bestemmingsvlakken. Uitbreiding van bestaande vlakken is alleen mogelijk wanneer financiële, juridische of feitelijke omstandigheden dit eisen. Verder moeten de gevolgen voor de omgeving, natuur, bodem, landschap en cultuurhistorie in kaart worden gebracht en afgewogen.

Overige ontwikkelingen in het landelijke gebied

Het landelijke gebied is reeds lang niet meer uitsluitend in handen van agrarische bedrijven. Steeds meer kleine bedrijven worden omgeschakeld naar woonbestemmingen. Het initiatief van de aanvrager is daarom zeker niet vreemd en past in de ontwikkeling van het landelijk gebied.

Lokaal maakt het gebied tussen Beers, Gassel en Mill een verandering door naar kleinschalig dassenleefgebied.

3.2.2. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)



Figuur 4: EHS op kaart

De locatie Broekkant 3 ligt niet in een EHS, attentie-, of zoekgebied. De locatie ligt wel dicht bij een ecologische verbindingzone (EVZ). Zie figuur 4.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan

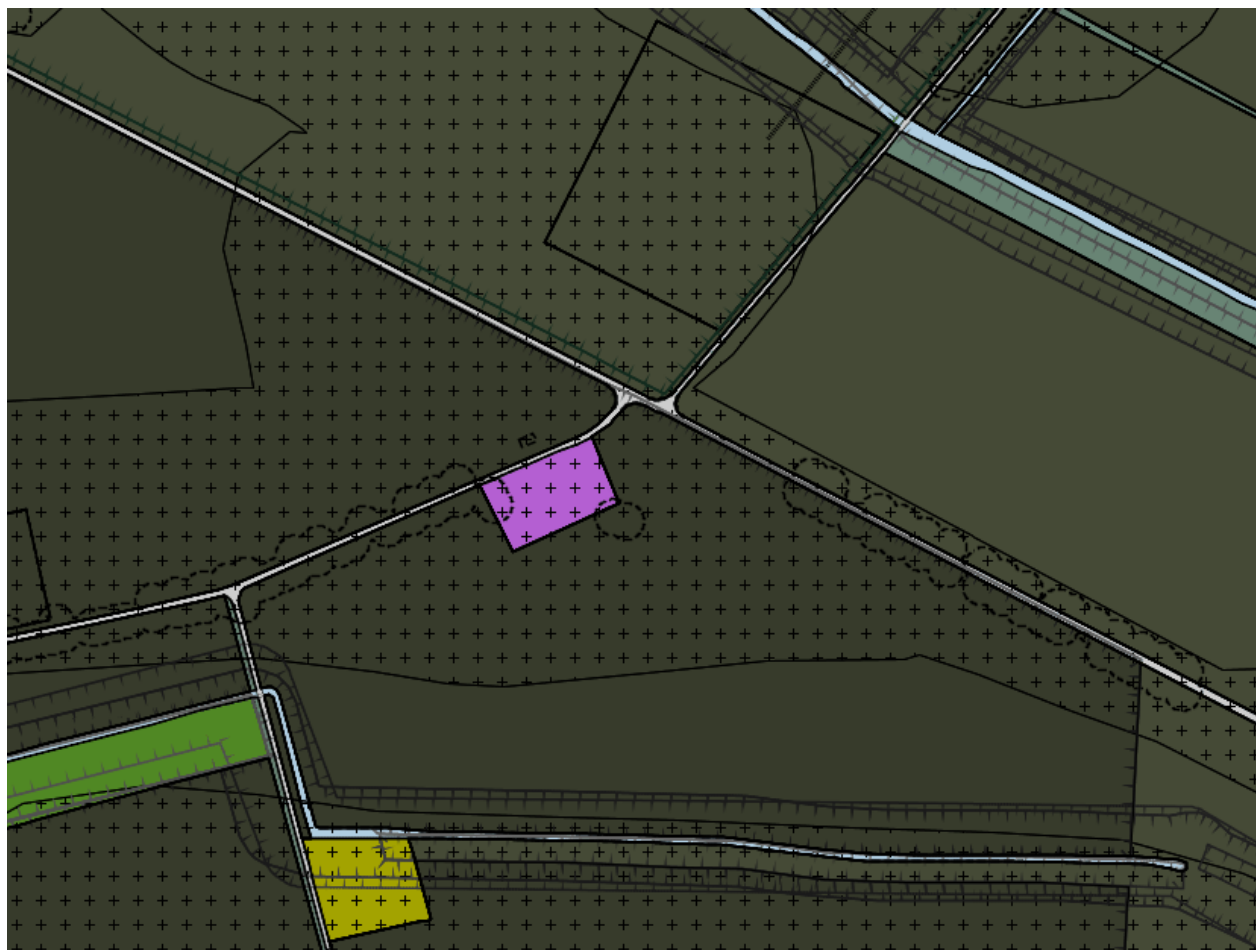
De woning valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', Broekkant 3 volgens Artikel 4.1 vallen de inrichtingsmaatregelen binnen de met 4.1 Bestemmingsomschrijvingen:

Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

- aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied';

Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

- dassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassen'.



Figuur 5: bestemmingplan Landelijk gebied Broekkant 3, Beers

4. Compensatieopgave

Er vloeien twee opgaves uit voorgaand verhaal. Enerzijds de Inpassing artikel 3.2 Verordening Ruimte van de provincie, anderzijds de landschappelijke inrichting vanuit de gemeente Cuijk. Beide opgaves worden integraal opgepakt in een samenhangende inrichting.

Opgave I: landschappelijke inrichting

In de bestemming Wonen (bestemming plangebied na vaststelling wijzigingsplan) is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2010, dat het aantal m² bijgebouwen kan worden verruimd tot 250 m². Er moet dan wel gebruik worden gemaakt van de sloop- en/of plantbonus regeling. Deze afwijkingsprocedure zal parallel lopen met de procedure van wijzigingsplan.

Voor deze wijziging is gebruik gemaakt van de plant-bonusregeling. De plant-bonusregeling houdt het volgende in: Indien wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit kan binnen de bebouwingsconcentratie ook extra ruimte geboden worden door middel van een plant-bonusregeling. In ruil voor extra groen kan meer m² bijgebouw worden toegestaan. De gemeente Cuijk is van mening dat 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte in de vorm van een plant-bonusregeling ingevuld kan worden.

In het 'Wijzigingsplan Broekkant 3, Beers' is in paragraaf 3.3.2 vastgesteld dat dit neer komt op een oppervlakte van **2.140 m²**.

Opgave II: verordening ruimte

Daarnaast is de aanvrager verplicht om een bedrag te investeren in 'het mooier maken van Brabant', voortvloeiend uit de provinciale verordening ruimte. Dit bedrag is in overeenstemming met de gemeente Cuijk afgestemd op € 5.200,-.

Een gedeelte hiervan is geïnvesteerd in het saneren van asbest. Het resterende bedrag van **€ 3.293,25** wordt ingezet ten behoeve van een landschappelijke inrichting, zoals in het volgende hoofdstuk wordt uitgezet.

Kosten asbestsanering conform offerte 41159403b	€ 1.491,75
Kosten asbestinventarisatie conform offerte 8157072	€ 415,00
<i>te besteden bedrag voor inrichting</i>	€ 3.293,25
Met de gemeente afgestemd compensatiebedrag conform artikel 3.2 Verordening Ruimte	€ 5.200,00

5. Nieuwe landschappelijke inpassing

5.1 Integraal inrichtingsplan

Aan de noord-oostzijde van de woning richten de aanvragers een driehoekige perceel in met een hoogstamfruitboomgaard en een houtwal, zoals aangegeven op de volgende pagina. De hoogstamfruitboomgaard vormt op deze wijze een mooie aanvulling op het erf van de woning. In dit gebied lagen hoogstamfruitboomgaardjes vrijwel altijd dicht bij de boerenerven. Tussen de bomen in komt grasland dat beweid of gehooïd wordt.



Figuur 6: Beeld op het nieuw in te richten deel vanaf de woning

Figuur 7, illustratie inrichtingschets (1 = hoogstamfruitboomgaard, 2 = houtwal)



Invulling landschappelijke inrichting

Op figuur 7 is te zien dat de compensatie oppervlakte van 2.140 m² wordt ingevuld met een hoogstamfruitboomgaard. Valfruit voegt een belangrijke voedingsbron toe voor de in het gebied aanwezige dassen, en de boomgaard past ook bij het algemene beeld van het buitengebied van Beers. De in totaal 21 hoogstamfruitbomen komen te staan op een plantafstand van 10 x 10 meter. De hoogstamfruitbomen hebben een kroonhoogte van circa 150 cm.

De inrichting van de aanvrager sluit naadloos aan op de lokale doelstelling van het dassengebied: de houtwal dient als lange strook om dassen te geleiden naar de tunnels onder de Graafsedijk en het valfruit dient als voedsel voor de das en voor de prooidieren van de das (muizen, wormen).

Invulling verordening ruimte

De houtwal die is ingetekend op Figuur 7 is een belangrijke verbinding voor dassen die zich in het gebied bevinden. Deze houtwal kan worden ingevuld met het bovengenoemde resterende bedrag voor inrichting, dat voortvloeit uit de verordening ruimte.

Deze houtwal van 70 meter lang en 5 meter breed kost € 265,44 om aan te leggen, € 2.014,67 aan waardedaling van de ondergrond, en 25 jaar lang € 40,57 aan onderhoud, volgens normering van het Groenblauw stimuleringskader (STIKA). In totaal komt dit gedeelte van de houtwal dus op € 3.294,36. Hiermee is de compensatieopgave vanuit de verordening ruimte ingevuld.

Het plan past binnen zorgvuldig ruimtegebruik. De woning ligt binnen het voormalige bouwblok voor agrarisch hulpbedrijf met kinderboerderij. Het hele terrein wordt landschappelijk ingepast door middel van nieuwe en bestaande beplanting en herinrichting van het terrein aan de overkant van de weg. De beplanting wordt landschappelijk ingepast met inheemse soorten, waarmee de aanvrager de ruimtelijke ingreep op eigen terrein compenseert. De inrichting zorgt voor een winst in ruimtelijke kwaliteit.

Kuuks akkoord 2

In de gemeente Cuijk is overeenstemming bereikt over de aanleg van landschapselementen, het Kuuks akkoord 2. Hiermee geeft gemeente Cuijk aan vertrouwen te hebben in de inrichten van het buitengebied door grondeigenaars. Voor de aan te leggen landschapselementen is echter geen omgevingsvergunning vereist omdat de oppervlakte van het hoogstamfruit < 2.500m² is en er geen aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en of 'landschappelijke beslotenheid' zijn.

Ecologische Verbindingszone (EVZ)

De inrichting versterkt de robuuste lijn in de buurt van de EVZ.

5.2 Overzicht landschapselementen

		compensatieopgave	aantal	lengte (m)	breedte (m)	oppervlakte (m2)
1	hoogstamfruit	verordening ruimte	21	61	35	2.140
2	houtwal	landschappelijke inrichting	1	70	5	350

5.3 Plantsoenlijst

Hoogstamfruitbomen

	Aantal
Appel	7
Peer	6
Kers	8
Totaal	21

Hakhoutsingel

Soorten	170
Boomvormers	
Berk/ Betula sp.	20
Zomereik/Quercus robur	70
Zwarte Els/ Alnus glutinosa	20
Struikvormers	
Gelderse roos/ Viburnum opulus	10
Hazelaar/ Corylus avellana	10
Rode Kornoelje/ Cornus sanguinea	10
Lijsterbes/ Sorbus aucuparia	10
Vuilboom/ Rhamnus frangula	20

Voorwaarden zie Hoofdstuk 8: bijlage voorwaarden elementen

5.4 Beheer

Het grasland 1x per jaar maaien en afvoeren. De hoogstamfruitbomen worden 1x per 5 jaar professioneel gesnoeid. Voor voorwaarden van het beheer voor de houtwal, zie bijlage 8.



6. Conclusie

De omzetting van bedrijf naar wonen wordt op een landschappelijke wijze ingepast, waarbij de ondernemer rekening houdt met provinciale en gemeentelijke eisen om het landschap cultuurhistorisch verantwoord aan te vullen.

7. Literatuurlijst

- Bestemmingsplan Buitengebied 2010 Cuijk
- Verordening Ruimte, Provincie Noord-Brabant, maart 2011
- Nota Ruimte
- Kuuk akkoord 2, gemeente Cuijk, 31 maart 2014
- Beleidsregel Groenblauw Stimuleringskader Provincie Noord-Brabant, 2007 Provincie Noord-Brabant, www.brabant.nl/kaarten

8. Bijlage, voorwaarden landschapselementen

Landschapspakket L10: Hoogstamfruitboomgaard

Wat is een hoogstamfruitboomgaard.

Een boomgaard met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim,kers), waarvan de kroon op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet begint en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.



Hoogstamfruitboomgaard



Hoogstamfruitboomgaard

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;
- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling;
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Indeling pakket:

L10A: gemiddelde diameter bomen op 130 cm boven maaiveld < 20 cm

L10B: gemiddelde diameter bomen op 130 cm boven maaiveld > 20 cm

Diameter bomen: Alle stammen in het element worden gemeten. Op basis van de gemiddelde diameter wordt het gehele element in één klasse ingedeeld. De gemeten diameter bij aanvang, bepaalt de klasse waarin het gehele element valt.

Landschapspakket L1A: Hakhoutsingel

Wat is een hakhoutsingel?

- Het is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.



Hakhoutsingel zonder overstaanders



Hakhoutsingel met enkele overstaander

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoot;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuwe hakhoutsingel

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken (zie bijlage 1);
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter (per are element de aanplant van maximaal 64 planten subsidiabel);
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien aangrenzend perceel beweid wordt;
- afstand tussen 2 nieuwe parallel lopende hakhoutsingels op één perceel is tenminste 50 meter.