

Picardie 82a - 84

Inrichtingsplan en beplantingsplan

Gemeente Gennepe

September 2019
(deels herzien 2021)



PROJECT

Inrichtingsplan en beplantingsplan Picardie 82a - 84

Gemeente Gennep

Projectnummer: 10.40.05

INITIATIEFNEMER

S. van den Hoogen

De Messemaker 21

5431 KT Cuijk

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erwin Stevens

T (026) 35 23 125

E erwin.stevens@buro-sro.nl

DATUM

september 2019

(Landschappelijk inpassingsplan herzien jan. 2021)

Inhoud

Inleiding	5
Bestaand beleid	6
Landschapsontwikkelingsplan 2009 (LOP)	6
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	7
Structuurvisie Buitengebied Gennep	8
Bestemmingsplan	9
Ruimtelijke analyse	10
Historische ontwikkeling	10
Huidige situatie	12
Ontwerp	15
Landschappelijk inpassingsplan	17
Kwaliteitsbijdrage	19

*uitsnede luchtfoto met globale
ligging plangebied*



Inleiding

Aan de Picardie 84 in Gennep is een kantoorpand met bedrijfswoning aanwezig. Het bestaande kantoor aan Picardie 84 stopt met de bedrijfsvoering en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De eigenaar wil daarnaast een nieuwe woning realiseren ten westen van de bestaande bebouwing.

Bestaand beleid

Voor de herontwikkelingsopgave van het perceel Picardie 82a zijn een aantal beleidsstukken van belang:

Landschapsontwikkelingsplan 2009 (LOP)

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan is de locatie gelegen in het deelgebied 'rivierduinen'. Navolgend een uitsnede van de visiekaart van het landschapsontwikkelingsplan met de locatie rood omcirkeld.

Het landschapsontwikkelingsplan geeft voor het plangebied zelf geen uitgangspunten. Ten noorden van het plangebied is duurzame laanbeplanting aanwezig die een karakteristieke lijn in het landschap markeert en behouden dient te blijven. De zone tussen Gennep en Ottersum ten noorden van het plangebied is tevens aangeduid als EHS-gebied en daar doorheen loopt een nader uit te werken, natte ecologische verbinding.



EHS-gebieden (incl. Natura 2000 gebieden)
(gebaseerd op POL-actualisatie EHS maart 2008,
hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.)

Ecologische verbinding nat, nader uit te werken

Duurzame laanbeplanting

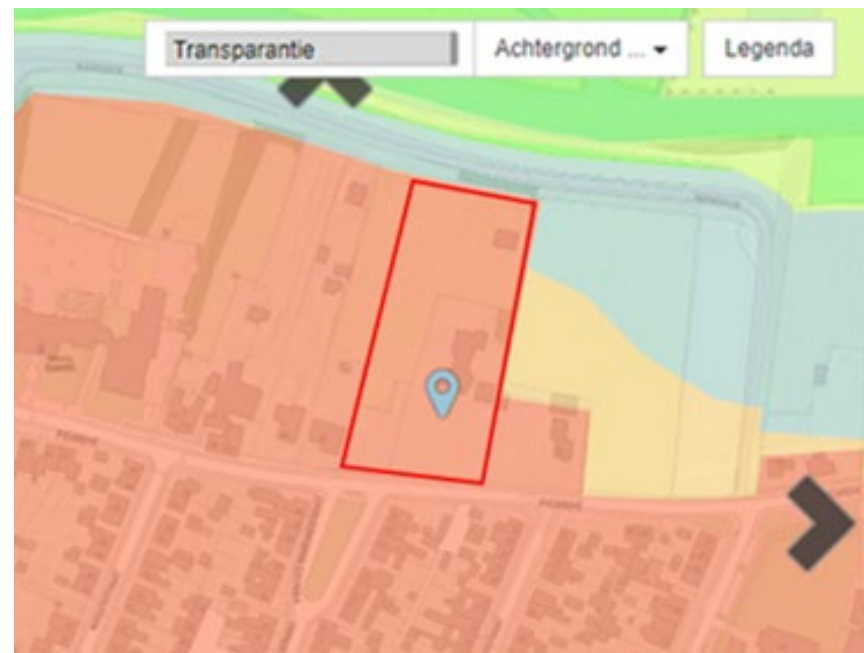
uitsnede landschapsontwikkelingsplan

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014), met bijbehorende documenten vastgesteld. De meest recente actualisatie dateert uit 2018.

In het POL staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

In de zoneringskaart uit het omgevingsplan zijn zeven deelgebieden aangewezen. Het plangebied ligt binnen het 'Overig bebouwd gebied', zoals navolgende afbeelding laat zien. Dit gebied laat zich typeren als een gemengd woon-/werkgebied met voorzieningen. De functiewijziging van het plangebied van kantoor naar wonen en het mogelijk maken van één nieuwe woning past binnen dit gebied. Het POL staat de uitvoering van dit initiatief niet in de weg.



uitsnede zoneringskaart omgevingsplan

Legenda	
Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC02)	
Bebouwd gebied	
	Bedrijventerrein
	Overig bebouwd gebied
	Stedelijk centrum
Landelijk gebied	
	Bronsgroene landschapszone
	Buitengebied
	Goudgroene natuurzone
	Zilvergroene natuurzone

Structuurvisie Buitengebied Genneep

In de structuurvisiekaart is het plangebied gelegen op de grens van het woongebied van Genneep en het gebied 'veerkrachtige watersystemen'. Ook geldt ligt de achterzijde van het plangebied in de gebieden 'natuurlijke inrichting Niers' en 'Beleidslijn Grote Rivieren: Bergend Regime'.

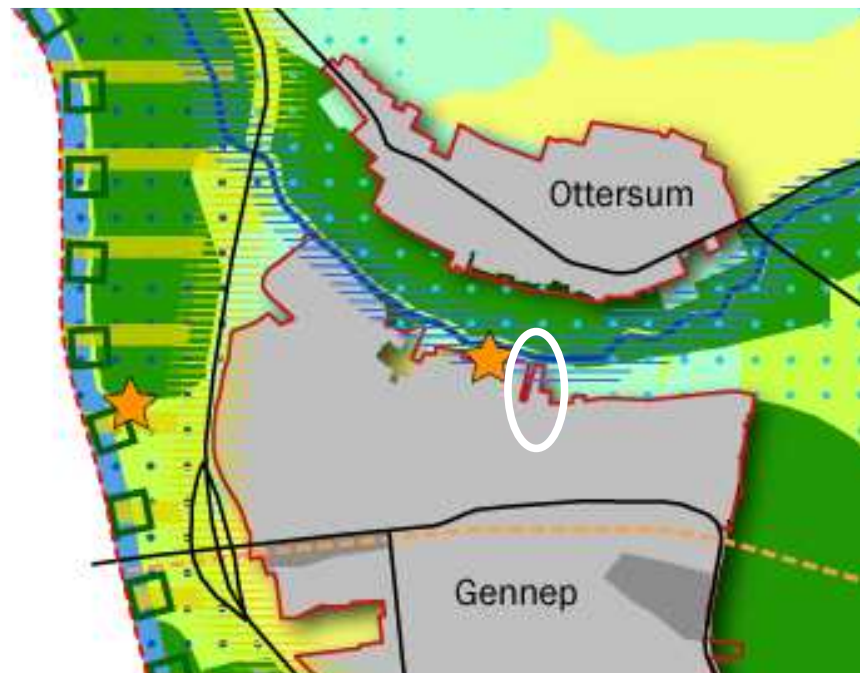
De gebieden die zijn aangeduid als 'veerkrachtige watersystemen' zijn voornamelijk open grondgebonden landbouwgebieden.

Vanuit de ligging binnen het gebied 'veerkrachtige watersystemen' gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling van een functie is alleen mogelijk als het aansluit op en ruimte biedt aan voldoende veerkrachtige watersystemen voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie.
- De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch.

De beleidslijn Grote Rivieren is opgesteld voor het rijk en bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Uitgangspunt is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden.

De Niers is een belangrijke rivier op het grondgebied van Genneep. In samenwerking met Duitsland wordt gestreefd naar een natuurlijke inrichting van de Niers. Doel is het verbeteren van de waterhuishouding, de waterkwaliteit en het ontwikkelen van een ecologisch waardevol rivierdal



uitsnede structuurvisie

dat een belangrijke natuurlijke verbinding vormt tussen de aangrenzende grote natuurgebieden als het Reichswald en het Maasdal. De gemeente heeft als doel de natuur van het Niersdal en de Zeldersche Driessen op elkaar aan te sluiten en toegankelijk te maken voor wandelaars en fietsers.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gennep Noord', vastgesteld door de gemeente Gennep op 14 december 2011. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan. Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Kantoor'. Ter plaatse van het kantoorgebouw en de bedrijfswoning ligt een bouwvlak, met daarin een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Verder liggen er over het gehele bouwvlak de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 10 m, maximum goothoogte 6 m' en 'maximum bebouwingspercentage: 80%'. Het gehele plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Aan de noordkant van het plangebied ligt een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

Het realiseren van een nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet toegestaan binnen het geldend bestemmingsplan.



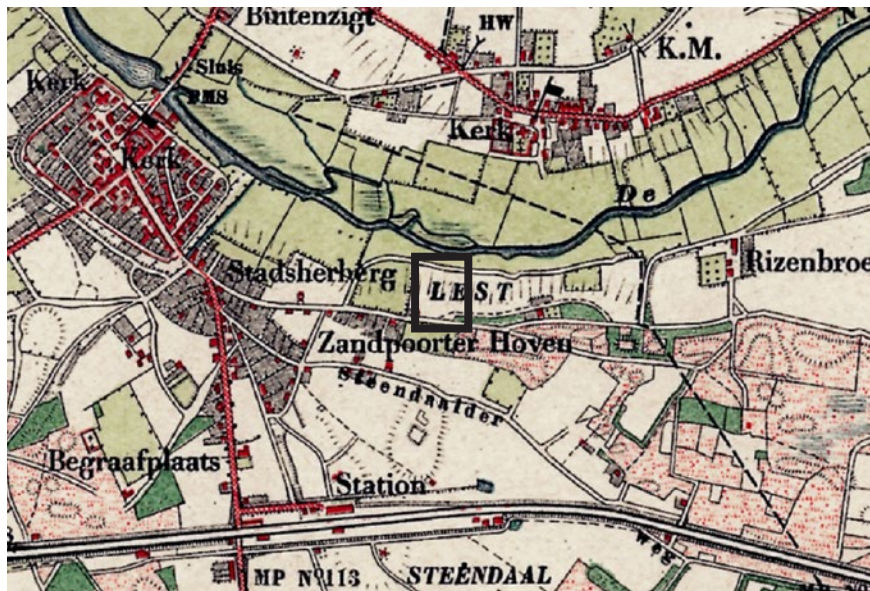
uitsnede bestemmingsplan

Ruimtelijke analyse

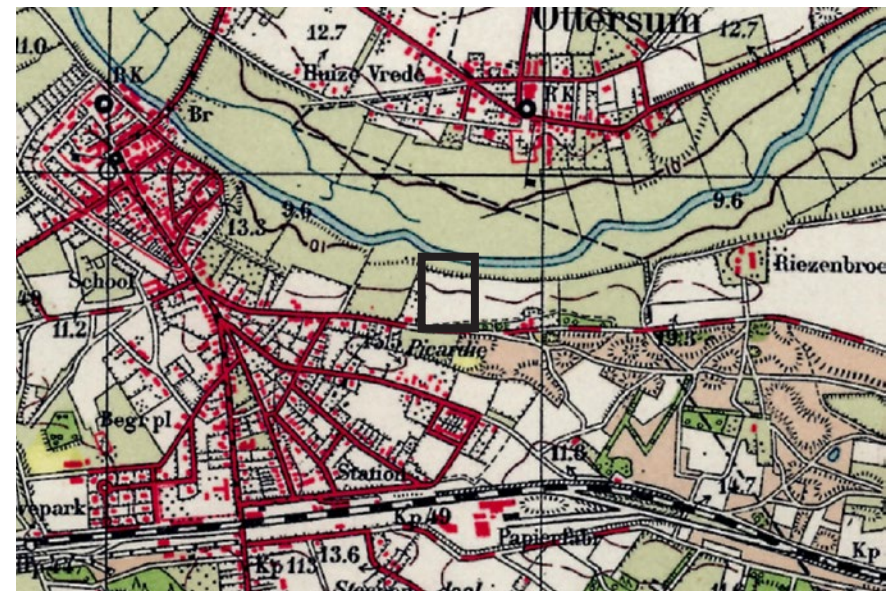
Historische ontwikkeling

In 1900 is het plangebied een open vlakte gelegen op de grens tussen het dal van de rivier de Niers en het heidelandschap. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd rond de kern van Genneep.

Door de aanleg van het station groeit de bebouwing vanaf de kern van Genneep naar het zuiden.



topografische kaart 1900 (topotijdreis.nl)



topografische kaart 1940 (topotijdreis.nl)

In 1980 is Gennep richting het oosten uitgebreid. De bebouwing aan de Picardie is meer geworden. De drie gebouwen op het perceel van nummer 84 zijn gebouwd. Eveneens ligt er een dijk achter het plangebied waarop een fiets-/wandelpad is aangelegd.



topografische kaart 1980 (topotijdreis.nl)

Rond 1990 wordt het gebouw dat aan de straat staat op Picardie 84 gesloopt. Hierdoor ontstaat er een open ruimte en komt de rooilijn naar achter te liggen.



topografische kaart 2015 (topotijdreis.nl)

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Picardie, aan de noordelijke rand van Gennep ten zuiden van de rivier de Niers. Tussen het plangebied en de rivier ligt een dijk met daarachter een groene zone die Gennep scheidt van het dorpje Ottersum. De rivier de Niers meandert door deze groene zone. De groene zone is verder in gebruik als landbouwgrond en natuur. Over de dijk aan de achterzijde van het plangebied loopt een fietspad. Ten westen, oosten en zuiden van het plangebied staan woningen. Op onderstaande foto is het plangebied te zien vanaf de dijk.



plangebied vanaf de dijk

Het plangebied is momenteel grasland behorend bij het perceel van Picardie 84. De houtsingel die op het perceel staat dient als natuurlijke afscheiding.

De Picardie is een doorgaande weg, die in westelijke richting naar het centrum van Gennep leidt. Vanaf de straat zorgt het perceel voor een doorzicht naar het noorden tussen de bomen door. De haag op het perceel is laag genoeg om eroverheen te kijken.



plangebied vanaf de straat met een doorzicht naar het noorden

In het plangebied is in de bestaande situatie een kantoor met een bedrijfswoning aanwezig. Het gebouw heeft deels één en deels twee bouwlagen en is in het geheel voorzien van een plat dak. Het gebouw staat verder van de weg af dan de andere gebouwen aan de Picardie. De voortuin is groen en open en bevat een oprijlaan met bomenrijen aan weerszijden. Ten west en van het bedrijfspand van ligt een grasveld dat doorloopt tot aan de dijk. Via de oprijlaan wordt het plangebied ontsloten op de Picardie.



bestaande woning Picardie 84

Ten westen van het plangebied ligt de woning aan de Picardie 82. De bomen en de beplanting zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen de percelen.



bestaande woning Picardie 82



Ontwerpvorstel Architect
Picardie 82a-84 Gennepe

25-09-2019

BURO SRO

Ontwerp

Aan de Picardie 84 te Gennep ligt, enigszins achter op het perceel, een kantoorpand wat in gebruik is geweest als accountantskantoor. Het pand is gebouwd begin jaren '70 en heeft een onregelmatige vorm. De voorzijde van het pand wordt het gekenmerkt door een aaneenschakeling van achthoekige vormen. De overige bouwdelen bestaan uit rechthoekige volumes. Het gebouw is opgetrokken uit lichtgekleurd metselwerk en bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag. Uitzondering hierop vormt de achterzijde waar het pand uit twee bouwlagen bestaat. Aan de voorzijde zijn een aantal parkeerplaatsen en een losstaand garagegebouw gesitueerd. De toegang tot het gebouw vindt plaats vanaf de Picardie middels een oprijlaan van ca 30m lang. Aan weerszijden van de oprijlaan staan Eikenbomen. De rest van het voorperceel is aangelegd als tuin, hoofdzakelijk bestaande uit gras en hagen. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de dijk die het stroomgebied van het Niersdal begrenst. De achterzijde is eveneens ingericht als tuin bestaande uit grasland en is volledig omringd door bomen.

De initiatiefnemers hebben naast het kantoorpand ook het perceel ten westen van het kantoorpand aangekocht en zijn voornemens hier een extra woning te realiseren. De nieuw te realiseren woning sluit qua bouwstijl aan bij het voormalige kantoorpand. Ook de nieuw te bouwen woning bestaat uit samengestelde bouwvolumes van één en twee bouwlagen hoog. Net als het kantoorpand is het uitgevoerd met een plat dak. Anders dan het

voormalige kantoorpand is de woning meer richting de weg gelegen waarmee het aansluiting zoekt bij de overige bebouwing aan de Picardie. De bomen die aan de zuidwestzijde van het perceel stonden zijn, mede op verzoek van de buurman, gekapt waardoor er ruimte is om de nieuwe woning in het verlengde van de Prinses Marijkestraat te situeren. De woning ligt ten opzichte van de woning aan de Picardie 82 iets verder naar achteren waardoor de kenmerkende verspringende rooilijn langs de Picardie in stand gehouden wordt. Aan de voorzijde van de nieuwe woning is ruimte voor een oprit met enkele parkeerplaatsen. De gekapte bomen worden aan de achterzijde van het perceel gecompenseerd. Door toevoeging van de nieuwe woning komt de symmetrie van het voorperceel met oprijlaan te vervallen en om die reden wordt de overgebleven voortuin ingericht als informele boomgaard. Zodoende blijft het groene karakter van dit deel van de Picardie behouden. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een toegang tot een ondergrondse garage. Deze toegang is bereikbaar via de oprit van het voormalige kantoorpand. De achtertuin die zich eveneens strekt tot aan de dijk, zal worden in gericht als dierenweide waarmee de openheid richting, en zicht op, het Niersdal behouden blijft.



legenda

- Type
- A. Bestaande bomen
 - B. Laanbomen
 - C. Hoogstam-fruitbomen
 - D. Hoogstam-fruitbomen
 - E. Overige bomen
 - F. Bestaande houtwal
 - G. Houtwal
 - H. Vrijgroeende haag
 - I. Bloemenstrook
 - J. Geschoren haag laag
 - K. Weide / Grasland

Landschappelijk inpassingsplan

Voor de ontwikkeling van Picardie 82a-84 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan omvat de aanleg en kostenberekening van groen in verband met de landschappelijke inpassing van het perceel. Het gaat uit van het behoud van zo veel mogelijk bestaande bomen. Vanwege de situering van de nieuwe woning en de wensen van de bewoners van perceel Picardie 82 zijn de bestaande bomen aan de westzijde (ter plaatse van H) van het perceel verwijderd.

De basis van het landschappelijk inpassingsplan ligt in het creëren van onderscheid tussen de percelen 82a en 84. Het perceel aan de oostzijde (nr. 84) heeft aan de achterzijde van het perceel een grote houtwal (F). Deze houtwal wordt aan beide zijden van de woning verder naar de voorzijde doorgezet (G) zodat de parcellering nog beter wordt ervaren. De huidige oprijlaan wordt geflankeerd met bomen. Door sloop van het voorste gedeelte van het voormalige kantoor ontstaat hier open ruimte die benut wordt om de laan door te zetten (B). De bestaande haag aan de westzijde (H) wordt voortgezet met streekeigen soorten richting het noorden. Beide weilanden (H) worden functioneel met elkaar verbonden tot een grote dierenweide welke van de woonpercelen afgeschermd worden door een lage geschoren haag (J). Ook aan de voorzijde van beide percelen wordt een lage haag geplaatst voorzover deze nog niet aanwezig is. De open ruimte aan de zuidoostzijde zal ingericht worden als kleine boomgaard met hoogstamfruitbomen (C). Ook aan de achterzijde (westkant) van het perceel is een hoogstamfruitboomgaard voorzien (D). Deze gaat mooi samen met

de dierenweide ter plaatse. Aan de noordelijke rand van het perceel is een bloemenstrook (I) gedacht zodat ook insecten hier een kans krijgen en het tevens een mooi aanzicht geeft vanaf de Niersdijk. De bloemenstrook is middels een omheining fysiek gescheiden van de dierenweide.

bepantingsplan / plantlijst

Type	Maatvoering en aantal	Soort	Beheer
A. Bestaande bomen	33 stuks	Diverse soorten	Behoud
B. Laanbomen	3 stuks, 12-14 cm	Moeraseik	Aanplant en instandhoudingsbeheer
C. Hoogstamfruitbomen	8 stuks, 8-10 cm	Appel, Kers, Mispel, Peer bij voorkeur oude rassen	Aanplant en instandhoudingsbeheer
D. Hoogstamfruitbomen	5 stuks, 10-12 cm	Appel, Kers, Mispel, Peer bij voorkeur oude rassen	Aanplant, uitrasteren / boombescherming en instandhoudingsbeheer
E. Overige bomen	2 stuks, 12-14 cm	Gebiedseigen soorten, bijv.: Walnoot, Es, Beuk, Eik, Linde	Aanplant en instandhoudingsbeheer
F. Bestaande houtwal	110 m ¹	Diverse gebiedseigen soorten	Behoud
G. Houtwal	125m ¹ , 3-rijig, plantafstand 1m, 80-100 cm	Gebiedseigen soorten met struik en boomvormers, bijvoorbeeld: Meidoorn, Lijsterbes, Vlier, Berk, Eik	Aanplant en instandhoudingsbeheer
H. Vrijgroeijende haag	90 m ¹ , 3-rijig, plantafstand 0.8m, 80-100 cm	Gebiedseigen soorten met struikvormers, bijvoorbeeld: Sleedoorn, Meidoorn, Veldesdoorn, Gelderse Roos, Kornoelje, Krentenboompeje	aanplant in groepen van ten minste 5 stuks van dezelfde soort, 1x / 10 jaar afzetten
I. Bloemenstrook	260 m ² 2 gram / m ²	Kruidenrijk / bloemrijk zaadmengsel	Uitrasteren, ploegen en inzaaien 1 of 2 x / jaar maaien en afvoeren
J. Geschoren haag laag	185m, 2-rijig, plantafstand 25 cm 40-60 cm, beoogde hoogte 60 - 1.20m	Gebiedseigen soort, bijvoorbeeld: Meidoorn, Veldesdoorn, Beuk	Aanplant en jaarlijks scheren
K. Weide / Grasland	1.60 - 1.80m 5425 m ²	Gemengd gras / bloemrijk gras	Zaaien en cyclisch maaibeheer / beweiding

Aanleg elementen	eenheid	bedrag per eenheid	aantal	bedrag
Geschoren haag, dubbele rij	1 m	€ 14,75	185	€ 2.728,75
Hoogstam fruitbomen, maat 8/10	boom	€ 185,00	8	€ 1.480,00
Hoogstam fruitbomen, maat 10/12	boom	€ 210,00	5	€ 1.050,00
Laan + overige bomen, maat 12/14	boom	€ 273,20	5	€ 1.366,00
Vrijgroeierende haag, 3 rijig	1m	€ 11,50	90	€ 1.035,00
Bloemenstrook	ha	€ 65.000,00	0,026	€ 1.690,00
Aanleg + beheer houtwal	ha	€ 65.000,00	0,0375	€ 2.437,50

subtotaal aanlegkosten				€ 11.787,25
-------------------------------	--	--	--	--------------------

	eenheid	bedrag per eenheid/10 jaar	aantal	bedrag
Beheer elementen				
2x per jaar scheren, afvoeren	1 m	€ 25,00	185	€ 4.625,00
1 x per 10 jaar afzetten, snoeisel uitstrooien	1 m	€ 12,50	90	€ 1.125,00
1 x per 2 jaar snoeien	boom	€ 219,50	13	€ 2.853,50
1 x per jaar uitmaaien, maaisel afvoeren	boom	€ 200,00	5	€ 1.000,00

subtotaal beheerkosten (10 jaar)				€ 9.603,50
---	--	--	--	-------------------

Totaal aanleg en beheerskosten				€ 21.390,75
---------------------------------------	--	--	--	--------------------

Staartkosten:

Maken inrichtingsplan en beplantingsplan				€ 2.500,00
Onvoorzien 2%				€ 427,82

Totale investering kwaliteitsmenu				€ 24.318,57
--	--	--	--	--------------------

Kwaliteitsbijdrage

De provincie hanteert het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen in het buitengebied én binnen de kernen gepaard gaan met kwaliteitsverbetering. De gemeente Gennep heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in de vastgestelde “Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-”. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is gekoppeld aan de waardevermeerdering die met een bestemmingswijziging gepaard gaat. De gemeente Gennep heeft gekozen voor een vast bedrag per woning, wat voor kleinschalige woningbouw (1 of 2 woningen) neerkomt op € 15.000,- / woning.

In de huidige situatie is al sprake van een landschappelijk ingepast plan. Er is sprake van een grote hoeveelheid hagen, bomen, bomenrijen en houtwallen die ook in de nieuwe situatie aanwezig zullen blijven. De toevoegingen die gedaan worden op basis van het voorgaande landschappelijk inpassingsplan kunnen dan ook aangemerkt worden als extra kwaliteitsinvestering.

Voor het berekenen van de kosten voor het te realiseren en te beheren groen zijn de normen gehanteerd die de kwaliteitscommissie Limburg aanreikt op haar website. Deze normen zijn opgenomen in het document “Toelichting op normen aanleg Kwaliteitsgroen”. Het onderhoud (voor de komende 10 jaar) dat deel uitmaakt van aanleg van nieuwe kwaliteitsverbeterende maatregelen is in de kostenberekening meegenomen. De tabel op de naastgelegen bladzijde geeft de berekening van het de gerealiseerde kwaliteitsbijdrage weer.

De investeringen in nieuwe groenelementen komt neer op een kleine €12.000,-. Het onderhoud ten behoeve van deze kwaliteitsinvesteringen betreft ca. €9.600,- voor 10 jaar. De kosten ten behoeve van het maken van het inrichtings/beplantingsplan en de overige startkosten komen neer op circa €2.950,-. De totale investeringen ten behoeve van de kwaliteitsbijdrage komt daarmee op ca. €24.300,- waarmee voldaan wordt aan het vastgestelde bedrag van 15.000,- / per woning.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement