

Leemskuilendijk 4 Bakel

Landschappelijke verantwoording

DOEL Landschappelijke inpassing en kwaliteitsinvestering landschap

DATUM 24 augustus 2020

AANLEIDING

Bedrijf Frank Verhoeven Mechanisatie is voornemens zijn agrarisch technisch bedrijf ten behoeve van de reparatie en het onderhoud van agrarische werktuigen en machines te vergroten op de locatie Leemskuilendijk 4 te Bakel. Het bedrijf wil uitbreiden met een nieuw gebouw van 25x47m op locatie, inclusief nieuwe verharding voor het uit- en inrijden van machines en manoeuvreren van opleggers. Daarnaast komt er een ruimte voor parkeren van personeel en klanten.

Het perceel wordt landschappelijk ingepast conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van Gemeente Gemert-Bakel van oktober 2016.

HUIDIGE SITUATIE

De huidige entree naar het bedrijf is nu gerealiseerd aan oostzijde van de boerderij. In het achterhuis van de boerderij is een kantoor en werkruimte ingericht. Achter de boerderij staat een loods voor opslag van machines en materialen. Tussen de woning en loods is het terrein verhard. Om het indraaien van de machines op dit verharde terrein mogelijk te maken en het personeel parkeerplaats te bieden is een bestaande loop naast de rijbaan, met goedkeuring van de gemeente, overkluist.



1. Beeld achterhuis boerderij



2. Beeld loop overkluist ten behoeve van manoeuvreren en parkeren



VAN DOOREN *Landschap*

Aan de andere zijde van de boerderij ligt het privé gedeelte van de eigenaar met woonhuis, tuin, inrit en bijgebouw. Aan het einde van de inrit is voldoende parkeerruimte voor eigen auto's en bezoekers. De achtertuin biedt uitzicht over het achterland. In de tuin staat een sober landelijk bijgebouw voor opslag van tuingereedschap en fietsen. Het bijgebouw vormt samen met de boerderij een mooi ensemble.

De tuin wordt omgeven door een lage beukenhaag. Aan de voorzijde van de woning ligt een hoogstam-fruitboomgaard. Nabij de inrit staat een kersenboom, maar deze heeft stormschade gehad. De stam is deels gescheurd (zie beeld 3). In de achtertuin staan twee markante okkernoten.



3. inrit



4. achtertuin met bijgebouw en notenbomen

Achter de loods nabij de woning ligt een gasdrukverdeelstation. Dit object is afgeschermd met een hoog gaashekwerk.



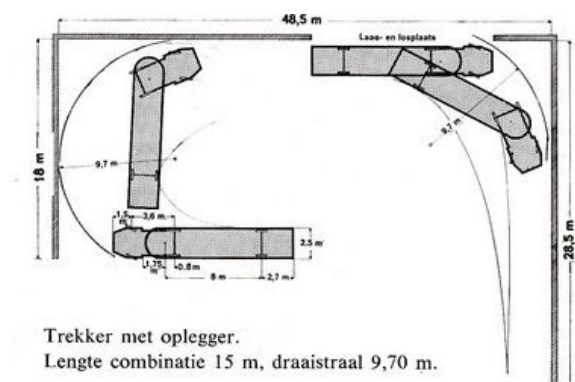
5. grens met gasverdeelstation

UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSVOERING EN LANDSCHAP

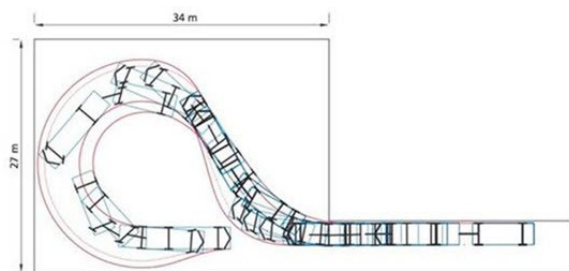
Initiatiefnemer wil uitbreiden met een nieuw bedrijfspand van 25x47m. Alhoewel er nog geen bouwplan is, zullen de volgende voorzieningen hierin worden geregeld:

- Balie met kantoor voor het ontvangen van klanten;
- Opslag van diverse onderdelen;
- Minimaal 3 werkplekken voor repareren van machines. Ieder eigen ingang over de lange zijde.

De machines kunnen over de verharding het pand inrijden via ingangen aan de lange zijde. Daarnaast dient de verharding voor het laden en lossen van vrachtwagens van machines en onderdelen. Dit wordt deels gedaan met een heftruck. Om onveilige situaties op de Leemskuilendijk te voorkomen met keurende vrachtwagens, wordt het keren van deze wagens achter op het terrein geregeld. Voor diverse vrachtwagens gelden ook verschillende draaicirkels. Een oplegger heeft een gemiddelde draaicirkel van 18 tot 20m. Een bakwagen met aanhanger heeft een draaicirkel van 27m nodig. Het maximale is natuurlijk de bakwagen met aanhanger, maar ruimtelijk gezien doet dit niet ten goede aan een compact erf. We kiezen om die rede voor een smallere verharding met een minimale breedte van 20m, zodat een oplegger kan keren en niet hoeft te steken. Dit voertuig is immers manoeuvreertechnisch het meest lastige om te steken. De overige grotere vrachtwagens kunnen door middel van steken toch op het terrein keren.



Verbeelding draaicirkel oplegger 18m



Verbeelding draaicirkel bakwagen met aanhanger 27m

Het parkeren voor het personeel en bezoekers wordt op eigen terrein geregeld. De verharding zal niet gebruikt worden voor buitenopslag. Via de achterzijde kan door middel van een pad achter het bedrijfspand de naastgelegen akker bereikt worden. Deze akker dient deels als proeflocatie voor het testen van landbouwmachines.

Aan het terrein worden geen nieuwe inritten toegevoegd. De boerderij (inclusief bedrijfsgedeelte in het achterhuis voor opslag materialen en stalling bedrijfsbussen) en het bijgebouw in de tuin zullen gehandhaafd blijven. De bestaande loods achter de woning zal worden gesloopt.

De bestaande bomen in de huidige situatie worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit geldt voor de notenbomen in de achtertuin, de eik op de achtergrens en de hoogstamfruitbomen voor de boerderij. De (sier)kersenboom nabij de inrit heeft stormschaad en zal moeten worden gekapt.

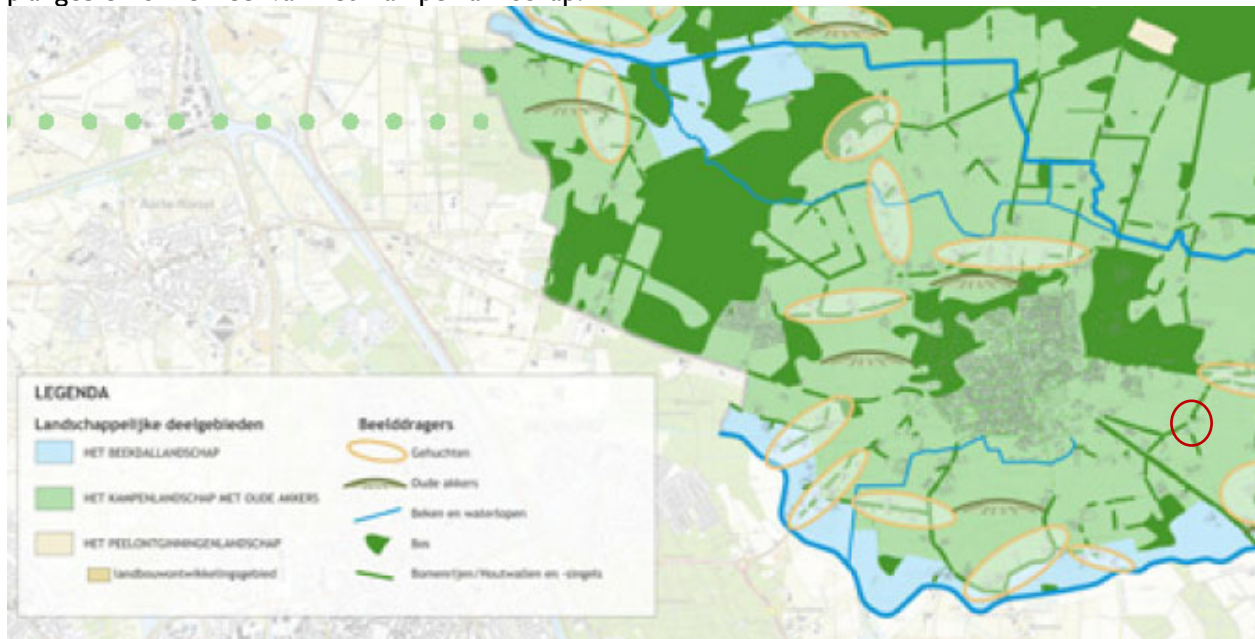
VAN DOOREN *Landschap*

De overkluizing van de loop voor het parkeren van auto's en het indraaien van grote machines is niet meer nodig en de loop zal daarom worden hersteld naar zijn oorspronkelijke status.

Het gasdrukverdeelstation geeft door middel van de bestemming 'Leiding' een ruimtelijke beperking. Initiatiefnemer moet minimaal 2,5-3,5m uit de kavelgrens blijven met aanplant, bebouwing en vergravingen.

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

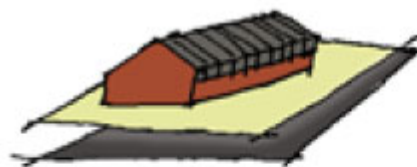
Conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016 van gemeente Gemert Bakel vormt het plangebied onderdeel van het Kampenlandschap.



Het beeldkwaliteitsplan heeft per landschapstype een beschrijving gegeven van de gewenste uitstraling voor een goede landschappelijke inpassing om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te garanderen. Hierbij wordt belang gehecht aan het herstellen, dan wel versterken van kleinschalig kampenlandschap door het toevoegen van landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen.

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf. De bedrijfsbebouwing mag gezien worden, maar ligt nooit 'kaal' in het landschap. Zeker bij grootschalige bebouwing is vooral aaneengesloten beplanting nodig om deze niet beeldbepalend te laten zijn. Ook dient er altijd sprake zijn van hoog opgaande landschapselementen.

De nieuwe bebouwing moet in verhouding staan tot het gebiedseigen karakter van het bestaande erf en zijn omgeving. Bedrijfsgebouwen nemen een onderschikte positie in op het erf. Het bedrijfsgebouw bestaat uit een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte. De dak-gevelverhouding is ongeveer 2:1. Om toch de gewenste hoogte bereiken kan door middel van een dakverlenging over de gevel en dakoverstek het dakvlak visueel beeldbepalender maken.



Voorbeeld:

**Goede standaardverhouding
tussen dak en gevel van 2:1,
door dakverlenging over de gevel**

Uitsnede bkp Buitengebied

LANDSCHAPSPLAN

De huidige boerderij blijft het middelpunt van de compositie. Het bijgebouw in de achtertuin vormt samen met de boerderij het historisch ensemble. De landschapselementen rondom de boerderij versterken dit (houtwallen, hagen, bomen en fruitbomen). Het achterhuis van de boerderij blijft onderdeel van de bedrijfsvoering. Deze ruimte zal dienst doen als opslag en stalling van bedrijfsbussen. De inrit aan deze zijde van de boerderij is secundair en wordt tevens gebruikt voor het parkeren van eigen auto's.

De bestaande inrit ten westen van de boerderij wordt verplaatst, zodat het vrachtverkeer via een rechte lijn het bedrijfspand kunnen bereiken. Deze nieuwe inrit loopt achter het bestaande bijgebouw en de te handhaven notenbomen. Het nieuwe bedrijfspand van 47x25m heeft een sober en ingetogen karakter met dak-gevelverhouding van 2:1. Aan de voorzijde is een ontvangstruimte voor klanten met magazijn. De achterzijde is ingericht voor reparatie van machines. Over de lange zijde komen diverse overhead-deuren, waardoor de machines binnen gereden kunnen worden.



Landschapsplan, Bijlage I maatvast ondergrond

Achter het bestaande bijgebouw in de tuin liggen enkele parkeerplaatsen voor gasten en het personeel. Het overige deel is verharding voor het manoeuvreren van de machines en laden en lossen van opleggers. Het verhardingsvlak is 20m diep om het keren van opleggers mogelijk te maken, zoals beschreven in de uitgangspunten voor de bedrijfsvoering.

Doel is de indeling zo compact mogelijk te maken binnen de bestaande structuren en goed landschappelijk in te passen. De ligging van het gasverdeelstation met bestemming 'leiding' bepaalt dat men 2,5-3,5m

uit de kavelgrens moet blijven met mogelijke inrichting, zoals gebouwen, obstakels, groen en vergravingen. Om het gebouw landschappelijk in te passen met opgaand groen en de initiatiefnemer vanuit de woning en tuin zicht op het achterland te bieden is ervoor gekozen deze smalle strook breder te maken, zodat er een weide gerealiseerd kan worden. Een minimale breedte voor de weide is 10m, waardoor het toch mogelijk blijft het perceel met trekker te onderhouden (denk aan gras maaien). Op deze afstand tot de kavelgrens is het wel mogelijk opgaand groen te realiseren.

Het terrein wordt landschappelijke ingepast met diverse lijnvormige- en vlakvormige landschapselementen. De tuin wordt omhaagd met inheemse beplanting. Deels bestaand en deels nieuw. De boomgaard voor het achterhuis blijft behouden en wordt aangevuld met een nieuwe fruitboom.

De nieuwe inrit wordt begeleid door een bomenrij van inheemse soorten. Het nieuwe bedrijfspand wordt aan de voorzijde aangekleed met een omhaagde hoogstamfruitgaard. De onderbegroeiing is kruidenrijk grasland. Ten westen van het bedrijfspand ligt een houtsingel van 8m breed van inheemse soorten. Aan de achterzijde wordt de bestaande eik aangevuld met een rij nieuwe bomen, waardoor het onderdeel vormt van een bomenrij. De oostzijde van het bedrijfspand met verharding wordt afgeschermd



Referentie hoogstamfruitbomen



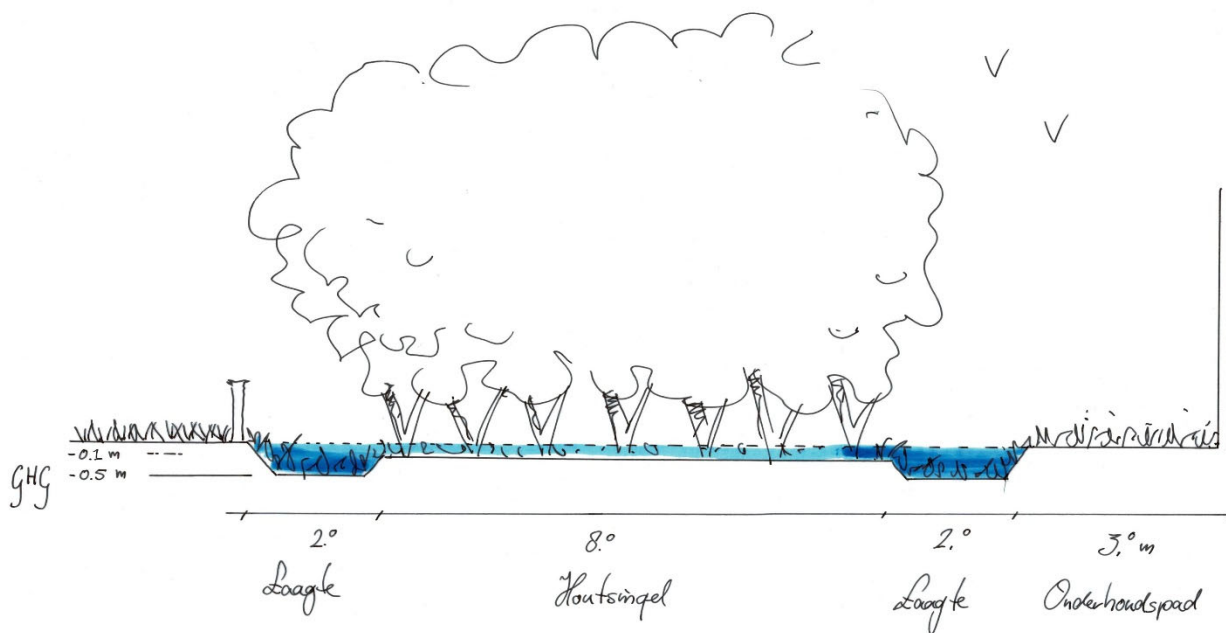
Referentie struweelhaag

met een struweelhaag. Dit element is relatief smal en biedt een landelijke afscherming van het object vanaf de verbindingsweg. Achter woning wordt het zicht op het gasverdeelstation afgeschermd door een nieuwe houtsingel.

Parallel aan de houtsingel naast het bedrijfspand liggen twee greppels en een ter hoogte van de houtsingel een laagte. In deze zone kan het regenwater wat op daken en verharding valt (maximaal 115,2m³) geborgen en geïnfiltreerd worden. Hierbij is rekening gehouden met de lokale gemiddeld hoogste grondwaterstand.

De laagte wordt uitgevoerd conform bijgaand principe profiel.

VAN DOOREN Landschap



Principeprofiel laagte

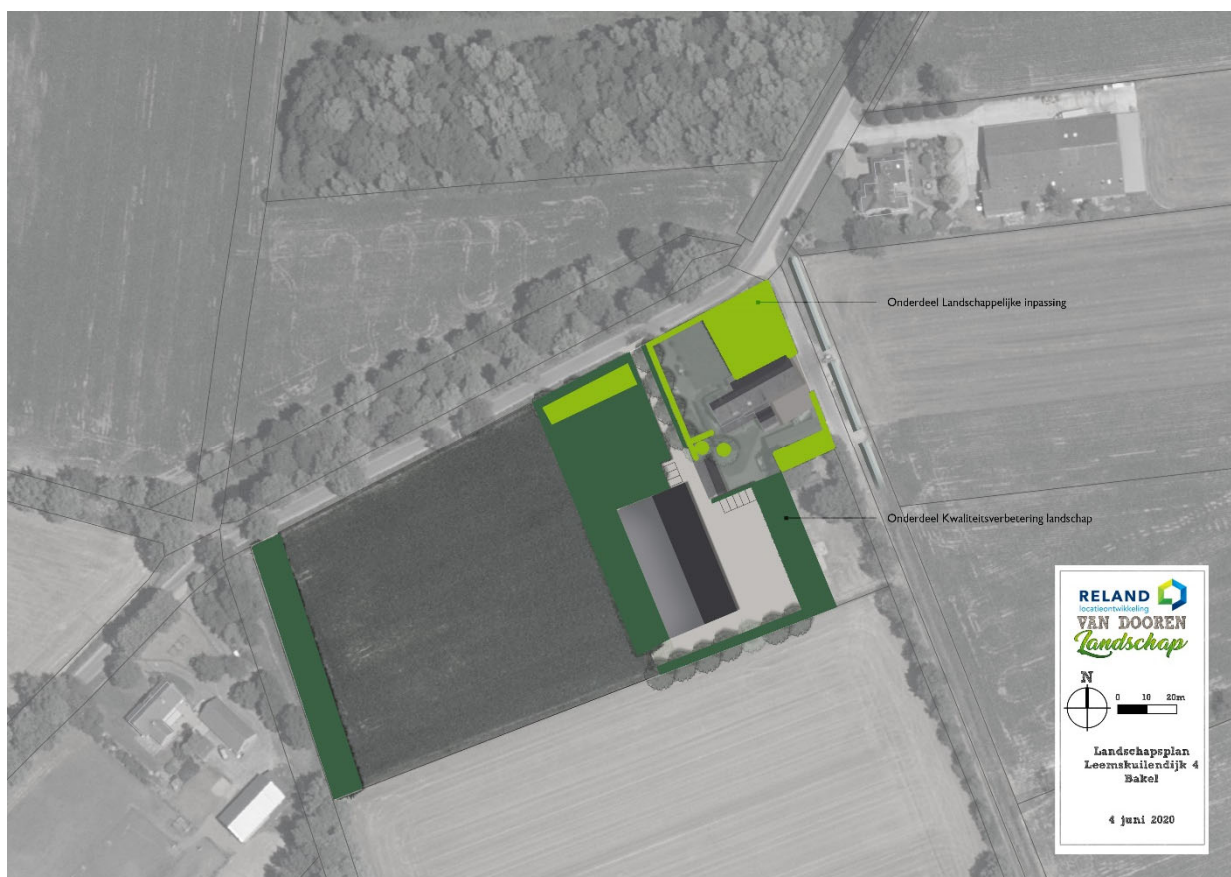
De overkluisde loop aan overzijde verbindingsweg zal worden hersteld naar zijn oorspronkelijke ligging. Aan de westzijde van het perceel van initiatiefnemer ligt een EVZ (Ecologische Verbindingszone) icm een wandelpad. Initiatiefnemer is bereid extra kwaliteit te leveren door het verbreden van deze EVZ met een houtsingel.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De gemeente heeft een handreiking opgesteld voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin wordt gesteld dat de vergroting van het bestemmingsvlak valt onder categorie 2, waarbij de volgende criteria van toepassing zijn:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 1. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);
 2. 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden (kwantiteit).
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

De keuze voor de groeninrichting verhoudt zich tot het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente (oktober 2016). De omvang van deze inrichting wordt mede bepaald door de grootte van het bedrijfsbestemmingsvlak. Deze is 5.000m², wat resulteert in een landschappelijke inpassing van 1.000m² (punt 2.). In onderstaande figuur een verdeling van de groencomponenten binnen het plangebied voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.



Areaal landschappelijke inpassing en kwalitatieve verplichting

Onderstaand een opsomming met verantwoording:

- 600m² Omhaagde hoogstamfruitgaard
- 71,5m² Hagen rondom tuin (1xb 71,5x1m)

- 50m² 2x Landschapsbomen in tuin (2 x 25m² conform STIKA)
- 160m² Houtsingel achter woning (20x8m)
- 120m² Gedeelte hoogstamfruitgaard voor het nieuwe bedrijfspand (30x4m)

TOTAAL 1.001,5m²

Voor de kwaliteitsverbetering landschap is een berekening gemaakt (zie bijlage II). Hiervoor geldt dat de houtsingel en weide (tussen verharding en hekwerk gasdrukverdeelstation) parallel aan het bedrijfspand worden afgewaardeerd naar 'Groen' en de houtsingel parallel aan de EVZ wordt afgewaardeerd naar 'Natuur'. Buiten de verplichte landschappelijke inpassing van 20% kan initiatiefnemer binnen het plangebied nog groen aanleggen in het kader van de kwaliteitsverbetering. Uit de berekening blijkt dat initiatiefnemer kan voldoen aan de gestelde kwaliteitsverbetering binnen het plangebied.

De maatvoering en aantallen van de verschillende landschapselementen zijn omschreven in het beplantingsplan.

BEPLANTINGS- EN BEHEERPLAN

Nieuwe aanplant Landschappelijke inpassing



Beplantingsvoorstel landschappelijke inpassing (nieuwe elementen)

Haag hoog

14x1m:

Aanleg:

Plantsoen planten in een lijn met 4 planten per meter

- Beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 140/160, 56 stuks

Beheer:

- De haag wordt eenmaal per jaar op minimaal 1,5m en maximaal 1,8 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Houtsingel

20x8m:

Aanleg

- De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (102st).
- In de houtsingel staan de volgende soorten, aanpassing soorten mogelijk mits conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016 (bijlage 1 pag. 58):
 - 5% Quercus robur (Zomereik)
 - 5% Sorbus aucuparia (Lijsterbes)
 - 5% Betula pendula (Ruwe berk)
 - 15% Ilex aquifolium (Hulst)
 - 20% Crataegus monogyna (Gewone meidoorn)
 - 20% Viburnum opulus (Gelderse roos)
 - 20% Rhamnus frangula (Vuilboom)
 - 10% Corylus avellana (Hazelaar)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel 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.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Hoogstamfruitboom 1

Aanleg:

Juglans regia (Okkernoot) 1 stuk, minimale maat 10-12

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Hoogstamfruitboom 2

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.
3 bomen met een minimale maat 10-12.

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Nieuwe aanplant Kwalitatieve verplichting



Beplantingsvoorstel kwalitatieve verplichting

Haag laag

125x1m:

Aanleg:

Plantsoen planten in een lijn met 4 planten per meter

- *Acer campestre* (Veldesdoorn) minimaal 60/80, 500 stuks

Beheer:

- De haag wordt eenmaal per jaar op minimaal 0,8m en maximaal 1,0 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Struweelhaag:

63x1m

Aanleg:

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in de volgende soorten, 252st:

- 20% Haagbeuk (*Capinus betulus*)
- 20% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- 20% Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)
- 20% Rode kornoelje (*Cornus mas*)
- 20% Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per 3 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,5m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,5m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt.

Houtsingel parallel aan bedrijfspand

50x10m:

Aanleg

- De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (320st).
- In de houtsingel staan de volgende soorten, aanpassing soorten mogelijk mits conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016 (bijlage 1 pag. 58):

5% *Quercus robur* (Zomereik)
5% *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes)
5% *Betula pendula* (Ruwe berk)
15% *Ilex aquifolium* (Hulst)
20% *Crataegus monogyna* (Gewone meidoorn)
20% *Viburnum opulus* (Gelderse roos)
20% *Rhamnus frangula* (Vuilboom)
10% *Corylus avellana* (Hazelaar)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel 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.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Houtsingel parallel aan bedrijfspand

9 l x 8 m:

Aanleg

- De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m (466st).
- In de houtsingel staan de volgende soorten, aanpassing soorten mogelijk mits conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016 (bijlage 1 pag. 58):

5% Quercus robur (Zomereik)

5% Sorbus aucuparia (Lijsterbes)

5% Betula pendula (Ruwe berk)

15% Ilex aquifolium (Hulst)

20% Crataegus monogyna (Gewone meidoorn)

20% Viburnum opulus (Gelderse roos)

20% Rhamnus frangula (Vuilboom)

10% Corylus avellana (Hazelaar)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel 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.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Hoogstamfruitbomen:

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekkeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.

12 bomen met een minimale maat 10-12.

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Landschapsboom 1:

4 stuks

Aanleg:

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meest voorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Tilia x europaea (Hollandse linde) 12-14, 4 stuks

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Landschapsboom 2:

6 stuks

Aanleg:

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meest voorkomende windzijde (= zuidwesten).

- Quercus robur (Zomereik) 12-14, 6 stuks

Aanpassing soorten mogelijk mits conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied oktober 2016 (bijlage I pag. 58).

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Kruidenrijk grasland:

19,1 are

Aanleg:

Eenmalig ingezaaid met een zaadmengsel waarin minimaal de volgende indicatorsoorten in opgenomen zijn: duizendblad, knoopkruid, gewone margriet, gewone rolklaver, witte klaver.

Beheer:

- Grasland wordt niet bemest (behoudens mest van weidend vee).
- Grasland mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid. Doorzaai is toegestaan om de kruidenrijkdom te vergroten.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.

Bijlage I
Landschapsplan Leemskuilendijk 4 Bakel op maatvastе ondergrond



Nieuwe landschapsboom
Nieuw omhaagde boomgard

Parkeerplaatsen klanten

Nieuw aan te planten houtsingel
Laagte infiltreren regenwater

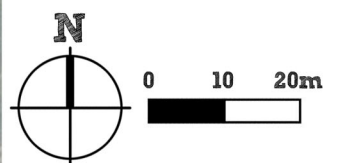
Bestaande hoogstamfruitbomen
Bestaande lage haag
Nieuw aan te planten hoogstamfruitboom
Tuin
Bestaande bedrijfswoning
Bestaande inrit
Herstel loop

Bestaande okkernoten
Nieuw aan te planten houtsingel
Bestaand bijgebouw

Parkeerplaatsen personeel
Kruidenrijk grasland
Verharding manoeuvreerruimte
Nieuw bedrijfspand
Nieuw aan te planten struweelhaag

Nieuw aan te planten
landschapsboom
Bestaande eik

RELAND 
locatieontwikkeling
VAN DOOREN
Landschap



Landschapsplan
Leemskuilendijk 4
Bakel

24 augustus 2020

Bijlage II
Berekening kwalitatieve verplichting

Landschapsinvestering Leemskuilendijk 4 Bakel

vergroting naar bedrijfsbestemming



RELAND
locatieontwikkeling



d.d. 5 juni 2020

Waardebepaling

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden is het vastgesteld beleidsdocument 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' van 20 februari 2018 gebruikt. Het vergroten van het bestemmingsvlak Bedrijf valt onder categorie 2.

Bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie			
Agrarisch verwant bedrijf	2.900 m ²	€ 25,00	€ 72.500,00
Agrarische grond	3.360 m ²	€ 5,00	€ 16.800,00
SUBTOTAAL	6.260 m²		€ 89.300,00
Nieuwe situatie			
Agrarisch verwant bedrijf	5.000 m ²	€ 25,00	€ 125.000,00
Nieuw 'Groen'	1.260 m ²	€ 1,00	€ 1.260,00
Nieuwe 'Natuur'	910 m ²	€ 1,00	€ 910,00
SUBTOTAAL	6.260 m²		€ 126.260,00
Verschil Huidig - Nieuw			€ 36.960,00
20% landschappelijke investering			€ 7.392,00

Extra bebouwing	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Extra bijgebouw	548,75 m ²	€ 25,00	€ 13.718,75
Te slopen bebouwing Geneneind 6 Bakel	484 m ²	€ 25,00	€ 12.100,00
Verschil	64,75 m²		€ 1.618,75

Tegenpresetatie	totaalwaarde
20% landschappelijke investering	€ 7.392,00
compensatie extra bebouwing	€ 1.618,75
Totaal	€ 9.010,75

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheer- termijn	totaal
Aanleg groenvoorzieningen				
Aanbrengen houtsingel 'Natuur' 91x10m	582 st	€ 1,66		€ 966,78
Aanbrengen houtsingel 'Groen' 50x10m nieuw <i>aanplant van het bosplantsoen</i>	320 st	€ 1,66		€ 531,20
Aanbrengen hoogstamfruitbomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	12 st	€ 64,90		€ 778,80
Aanbrengen landschapsbomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	10 st	€ 64,90		€ 649,00
Aanbrengen struweelhaag <i>inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	252 st	€ 1,37		€ 345,24
Aanbrengen haag boomgaard <i>aanplant van het haagplantsoen</i> <i>inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	625 st	€ 1,37		€ 856,25
Aanbrengen kruidenrijk grasland (RI) boomgaard <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en inzaaien</i>	14,60 are	€ 14,00		€ 204,40
Aanbrengen kruidenrijk grasland (RI) weiland <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en inzaaien</i>	4,50 are	€ 14,00		€ 63,00
Instandhouding groenvoorzieningen voor een periode van 10 jaar				
Houtsingel onderhoud	9,10 are	€ 11,59	10	€ 1.054,69
Houtsingel onderhoud <i>inclusief afvoeren</i>	5,00 are	€ 11,59	10	€ 579,50
hoogstamfruitbomen snoeien <i>inclusief afvoeren</i>	12,00 st	€ 5,34	10	€ 640,80
Landschapsbomen snoeien <i>inclusief afvoeren</i>	10,00 st	€ 3,34	10	€ 334,00
knippen struweelhaag <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	63,00 m	€ 1,63	10	€ 1.026,90
Scheren haag <i>inclusief afvoeren</i>	125,00 m	€ 1,17	10	€ 1.462,50
Maaien kruidenrijk grasland boomgaard <i>inclusief afvoeren</i>	14,60 are	€ 8,42	10	€ 1.229,32
Maaien kruidenrijk weide <i>inclusief afvoeren</i>	4,50 are	€ 8,42	10	€ 378,90
Conclusie				
Bijdrage tegenprestatie conform berekening				€ 9.010,75
Totaal tegenprestatie				€ 11.101,28
Verschil				€ 2.090,53-
De tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering wordt gehaald.				

Bijlage II
Beplantingsplannen op maatvastе ondergrond



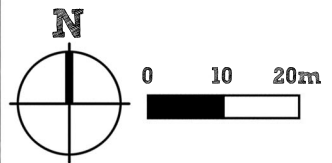
Hoogstamfruit 2

Hoogstamfruit 1

Haag hoog

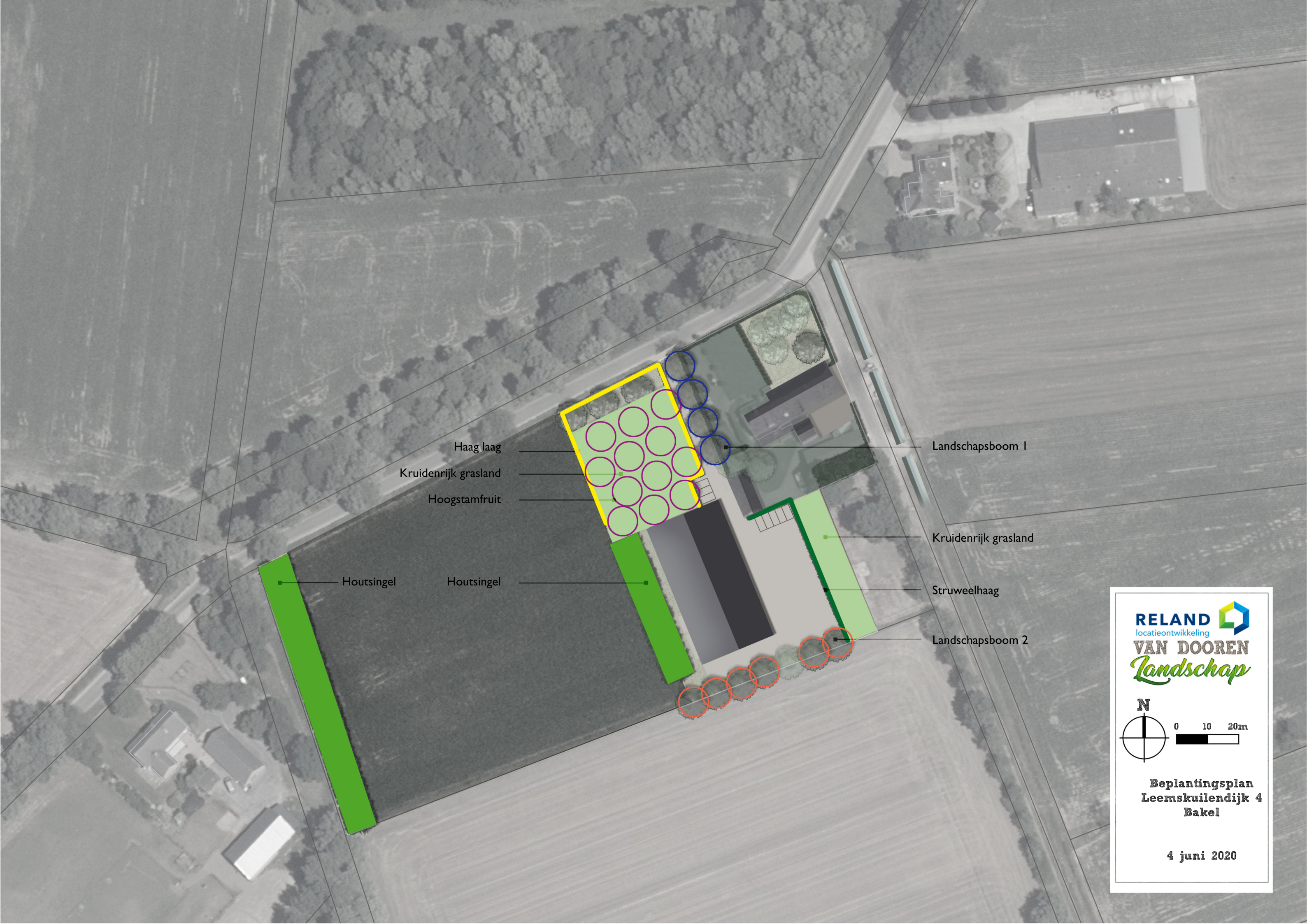
Houtsingel

RELAND 
locatieontwikkeling
VAN DOOREN
Landschap



Bepantingsplan
Leemskuilendijk 4
Bakel

4 juni 2020



Haag laag
Kruidenrijk grasland
Hoogstamfruit

Houtsingel

Houtsingel

Landschapsboom 1

Kruidenrijk grasland

Struweelhaag

Landschapsboom 2



locatieontwikkeling

VAN DOOREN

Landschap

N



0 10 20m



Bepantingsplan
Leemskuilendijk 4
Bakel

4 juni 2020