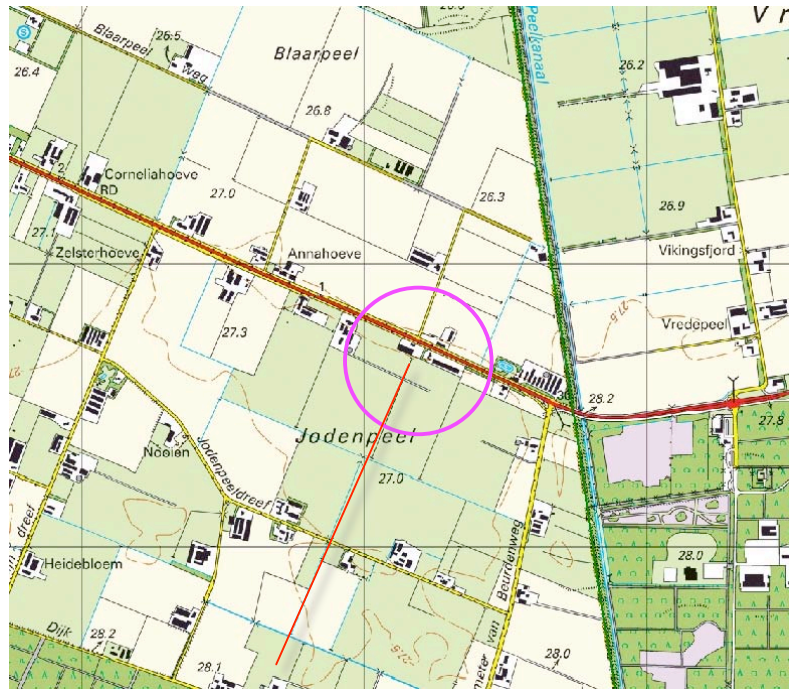


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Burgemeester Nooijenlaan (de Midden Peelweg) ten zuidoosten van de kern De Rips, in de gemeente Gemert-Bakel. De omgeving is plaatselijk bekend als de Jodenpeel. Zie de markering in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



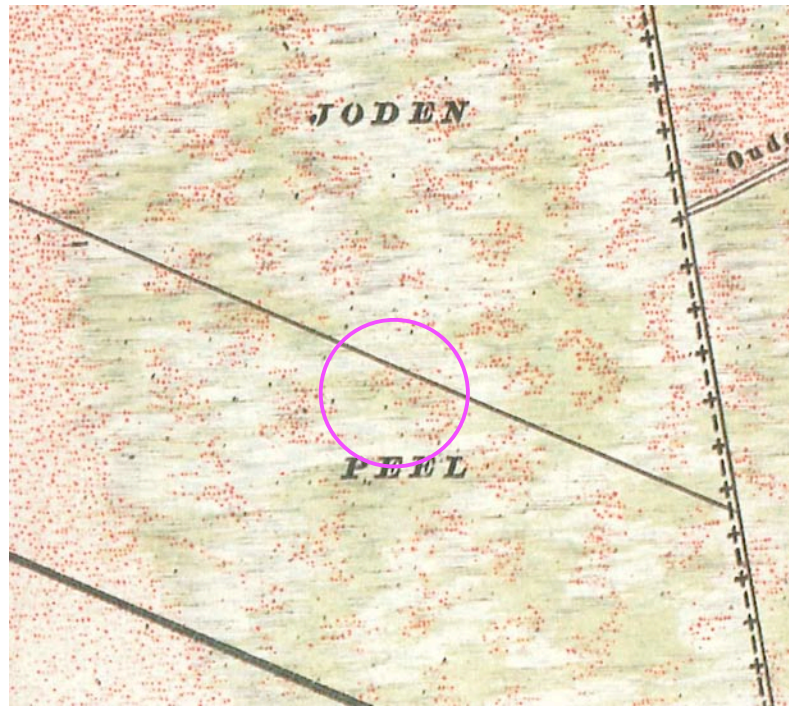
plangebied



ligging plangebied

CONTEXT EN HISTORIE

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge ontginning. In 1892 werd het plangebied en zijn omgeving nog als natte heide gekarteerd; zie de uitsnede uit de topografische kaart uit 1892 hieronder.



ligging plangebied in 1892



huidige ligging plangebied

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de bomenrijen langs de Burgemeester Nooijenlaan,
- de bebouwing en beplanting op de ten westen, noorden en oosten gesitueerde buurerven.

bomenrijen langs de Burgemeester Nooijenlaan



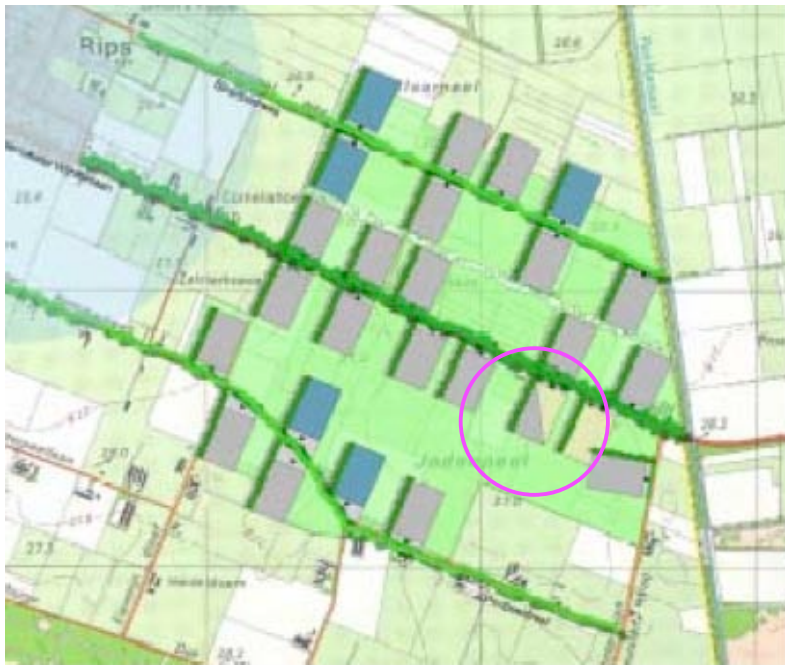
bebouwing en beplanting op ten westen, noorden en oosten gelegen buurerven

BEELDKWALITEITSPAN GEMEENTE

De gemeente Gemert Bakel heeft een beeldkwaliteitplan voor haar landelijk gebied opgesteld. Ze onderscheidt in dit plan diverse deelgebieden. Voor het ten oosten van de Rips gesitueerde gebied wordt een rationele inrichting nagestreefd en worden de navolgende uitgangspunten aangereikt;

- tussen de bedrijven is een afstand van minstens 50 meter te bewaren,
- groenelementen flankeren het erf aan de zijkant,
- de erfbepanting is als aaneengesloten stroken productiehout vorm te geven.,

Zie de uitsnede van de visualisatie uit het beeldkwaliteitplan hieronder.



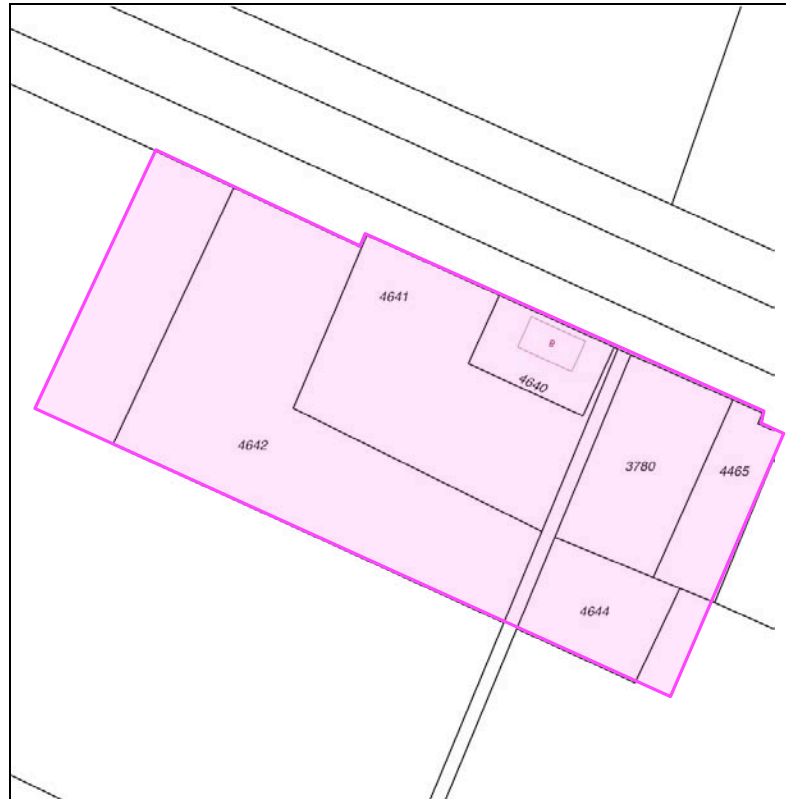
uitsnede bkp landelijk gebied GB



volgens het BKP te ontwikkelen groenstructuren

KADASTRALE CONTOUREN

Het plangebied omvat de kadastrale percelen 3780, 4465, 4640, 4641, 4642, 4644 en een deel van perceel 4645 in sectie A van de kadastrale gemeente Bakel en Milheeze. Zie de markeringen in het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



kadastrale contouren



ligging in het veld

SITUATIE

In het plangebied bevinden zich:

- een loods met aangrenzend gelegen kantoor en omliggende verharding,
- een bedrijfswoning met een aangrenzend gelegen bijbehorende buitenruimte.

De loods is recent door brand verwoest.

Bepanting

De beplanting in het plangebied is beperkt tot een strook met struweel en bomen (Essen en Eiken) aan de zuidoostkant van het plangebied. Deze strook wordt benut door het ten zuidoosten gelegen buurerf.

een loods met omliggende verharding

de bedrijfswoning met bijbehorende buitenruimte



strook met struweel en bomen aan de zuidoostkant

3D BEELDEN

Het plangebied wordt aan de zuidoostkant visueel afgeschermd door het hier gesitueerde buurerf. Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Middenpeelweg (komend uit het zuidoosten en het noordwesten) en de ten zuidwesten gelegen Jodenpeeldreef. De afstand tot het plangebied is dan echter dermate groot dat het nauwelijks kan worden waargenomen. Zie de markering in de luchtfoto hieronder.



het plangebied gezien van de Burgemeester Nooijenlaan, komend uit het zuidoosten



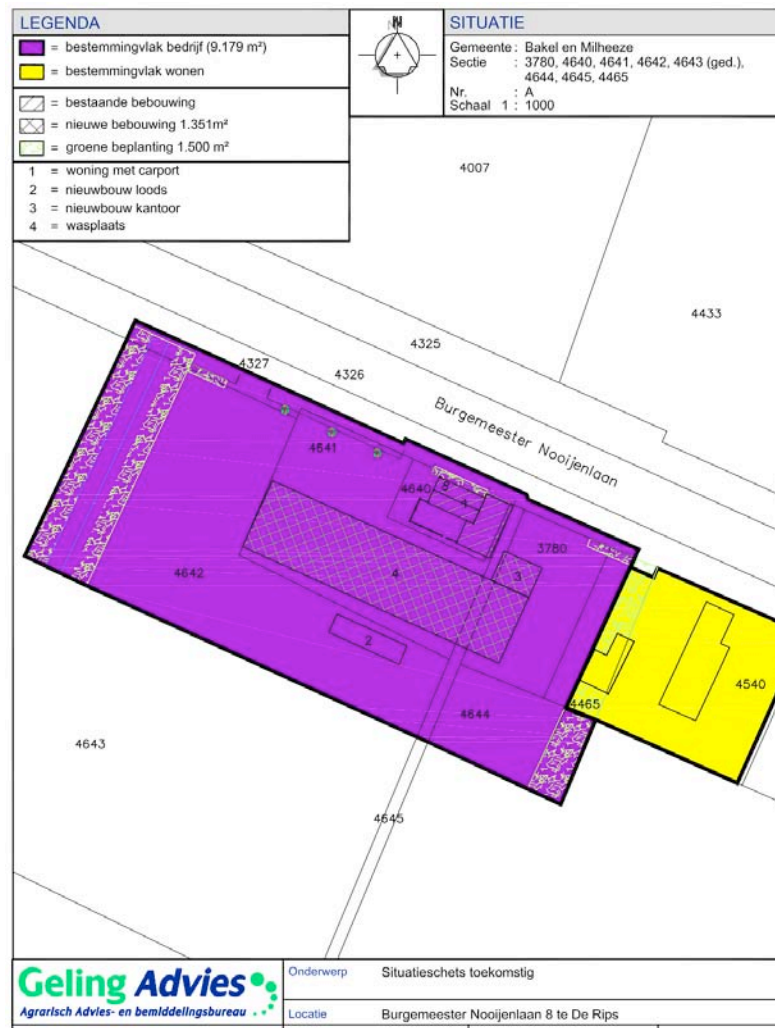
het plangebied gezien van de Burgemeester Nooijenlaan, komend uit het noordwesten



het plangebied gezien vanaf de ten zuidwesten gelegen Jodenpeeldreef

PLAN

Het bouwplan omvat de herbouw van het door brand verwoeste gebouw en een uitbreiding van dit gebouw aan de zuidoostkant. Het huidige bestemmingsvlak is in het kader van de geschetste ontwikkeling te vergroten. Zie de uitsnede van de door Geling advies opgestelde tekening hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



situatieschets Geling Advies



te vervangen bebouwing

nieuwe bebouwing

INPASSING

Op grond van met de gemeente Gemert-Bakel gevoerd overleg, omvat het plan dat de zuidoostkant en noordwestkant (de zijkanten) van het plangebied, conform de streefbeelden van het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel, worden ingeraamd met houtsingels en aan de straatkant zal worden voorzien in stroken met een laag struweel. Aan de zuidoostkant sluit de houtsingel aan op de aanwezige strook met struiken en bomen.

20% norm

In totaal zal 1300 m² nieuw groen worden gerealiseerd. De strook met aanwezig groen is (minus aftrek van het hier in gelegen gebouw) 200 m² groot. De totale hoeveelheid groen bedraagt 1500 m²; daarmee wordt voldaan aan de norm dat 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak (7500 m²) zal worden ingericht als groen.

infiltratie

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een aan de noordwestkant geprojecteerde zaksloot.

2) stroken met een laag struweel



1) stroken met houtsingel aan de zijkanten conform het BKP

BEPLANTING

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van twee houtsingels, een strook met laagblijvend struweel en enkele bomen. Om spoedig het gewenste effect te genereren wordt voorgesteld de struiklaag van de houtsingels te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen met een hoogte van 100-120 cm in een plantverband van 125x125 cm. De boomlaag is te realiseren middels de aanplant van bomen met een onderlinge afstand van 7-9 meter en een stamomvang van 18/22 cm. Het laagblijvende struweel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de maat 60-80 cm. Zie de plantekening rechts en de plantlijst op de volgende pagina.

Bloemrijk grasland

In de houtsingel aan de westkant is een zaksloot geprojecteerd. De ten oosten van de sloot gelegen onderhoudsstrook zal worden ingezaaid met een passend zaadmengsel voor de ontwikkeling van bloemrijk grasland; de strook zal als zo danig worden beheerd.

Soortkeuze

Grondslag voor de soortkeuze vormen de lokale groeiplaatsfactoren en eisen die voortvloeien uit de ligging en de aard van het bedrijf. Op grond hiervan is o.a. gekozen voor de toepassing van "doornloze" struikvormers en boomvormers die zo min mogelijk overlast en schade door bladbloesem- of vruchtval kunnen veroorzaken; Haagbeuk en Es. De toepassing van Eik en Berk is niet acceptabel in verband met de door deze bomen veroorzaakte overlast (Rupsen, lakbeschadiging door looizuur afkomstig van Eikenblad, verstopping van luchtinlaten door Berkenzaad).

Zaksloot G1 bloemrijk grasland S1 struweel B1 Bomen S4 struweel struweel S3 en bomen B3



S2 struweel B2 Bomen

Landschappelijke inpassing 'Van den Berg - Keijsers BV'
Burgemeester Nooijenlaan 8, 5764 RG De Rips - PNR 5764RG8-270712/131212/260913

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, plantverbanden en de omvang bij aanplant, zijn vastgelegd in de lijst rechts. Zie de tabel hieronder voor de omvang van de te realiseren en de aanwezige elementen.

CODE	OMSCHRIJVING	EH	OMVANG
S1	Struweel	m2	600
B1	Bomen	st	18
G1	Bloemrijk grasland	m2	160
ZS	Zaksloot	m2	264
S2	Struweel	st	200
B2	Bomen	m2	5
S3	Struweel	m2	200
B3	Bomen	st	7
S4	Struweel	m2	80

Beheer

De struwelen S1 en S2 mogen 1x per 3-5 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. Het op minder dan 5 meter van de perceelgrens gesitueerde struweel aan de zijde van de Burgemeester Nooijenlaan, mag jaarlijks worden gesnoeid om een redelijk zicht op het bedrijf, komend uit het noordwesten toe te staan. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 4 tot 5 meter, om voldoende belichting van het struweel te kunnen garanderen. Het grasland is 1x per jaar, na 1 juli te maaien. Het maaisel is af te voeren.

Omvang bij aanplant		100/120	18/20	100/120	18/20	60/80
Code		S1	B1	S2	B2	S4
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	125x125	st	125x125	st	100x100
Acer campestre	veldesdoorn					10
Acer pseudoplatanus	esdoorn		8			
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els	75		20		
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje	75		25		10
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk		10		2	
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25		10		10
Corylus avellana	hazelaar	75		25		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					10
Fagus sylvatica	gewone beuk					
Fraxinus excelsior	es				3	
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster					10
Ilex aquifolium	hulst					20
Malus	sterappeltje					
Pyrus	Gieser wildeman					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom	75		25		
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos	75		25		10
Totaal		400	18	130	5	80

Landschappelijke inpassing 'Van den Berg – Keijsers BV'
Burgemeester Nooijenlaan 8, 5764 RG De Rips - PNR 5764RG8-270712/131212/260913

KWALITEITSVERBETERING

In de handreiking "kwaliteitsverbetering van het landschap" van de Provincie Noord-Brabant wordt gesteld dat 20% van de waardevermeerdering van de grond door de uitbreiding moet terugvloeien in het landschap door kwaliteitsverbetering.

Kosten

De kosten betreffende de aanleg en het beheer van het te realiseren (en aanwezige groen) beplanting bedraagt 32613 euro. Zie het overzicht rechts.

Extra investering

Bij de nieuwbouw en uitbreiding van de loods zal bovendien worden voorzien in zonnepanelen, waarmee een extra investering in een duurzaam milieu wordt gepleegd.

	EH	PPE	HVH	SUB	TOT
GRONDWERK					
Frezen en egaliseren van de plantstroken voor het struweel (S1, S2 en S4)	m2	2	880	€ 1.760	
Doorspitten en verbeteren plantgaten voor de bomen (B1 en B2)	stuk	100	23	€ 2.300	
Uitgraven en profileren van de zaksloot	m2	5	264	€ 1.320	
Frezen en egaliseren van de strook met bloemrijk grasland	m2	2	160	€ 320	
				€ 5.700	€ 5.700
PLANTWERK					
Leveren en planten van het struweel (S1, S2 en S4)	st	5	610	€ 3.050	
Leveren en planten van de bomen in de singel (B1 en B2)	st	175	23	€ 4.025	
Inzaaien van de strook met bloemrijk grasland	m2	5	160	€ 800	
				€ 7.875	€ 7.875
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van het bosplantsoen (S1, S2 en S4)	stuk	2	610	€ 1.220	
Leveren en aanbrengen boompalen, boomband etc (B1 en B2)	stuk	50	23	€ 1.150	
Leveren en aanbrengen van manchetten tegen konijnenvraat (B1 en B2)	stuk	12,5	23	€ 288	
Verzorgen vormsnoei van de bomen (B1 en B2)	stuk	25	23	€ 575	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	500	3	€ 1.500	
Maaien van de strook bloemrijk grasland, afvoeren van het mengsel	m2	2	160	€ 320	
				€ 5.053	€ 5.053
BEHEER T/M JAAR 10					
Afzetten en afvoeren van struwelen (S1, S2 en S4)	st	12	610	€ 7.320	
Snoeien en opkronen van de bomen B1 en B2	stuk	175	23	€ 4.025	
Maaien van de strook bloemrijk grasland, afvoeren van het mengsel	stuk	9	160	€ 1.440	
Onderhoud struiklaag en bomen in de aanwezige groenstrook S3 en B3	pm	600	2	€ 1.200	
				€ 13.985	€ 13.985
TOTAAL					€ 32.613

Instrument kwaliteitsverbetering van het landschap

bron: gemeente Sint Anthonis

functie	Huidig situatie		
	opp	waarde	totaal
bestemming bedrijf	2500	€ 60,00	€ 150.000,00
verhard terrein	1500	€ 60,00	€ 90.000,00
agrarisch	5000	€ 17,50	€ 87.500,00
	<u>9000</u>		<u>€ 327.500,00</u>

functie	Nieuwe situatie		
	opp	waarde	totaal
bestemming bedrijf	7500	€ 60,00	€ 450.000,00
agrarisch	0	€ 17,50	€ -
landschapselement	1500	€ 1,00	€ 1.500,00
	<u>9000</u>		<u>€ 451.500,00</u>

	€ 451.500,00
	<u>€ 327.500,00</u>
waardevermeerding	<u>€ 124.000,00</u>

Kwaliteitsbijdrage 20% 0,2 € 124.000,00 € 24.800

Grondprijs

Bouwblok	€ 60,00
Agrarisch land	€ 17,50
Landschapselement	€ 1,00