

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.



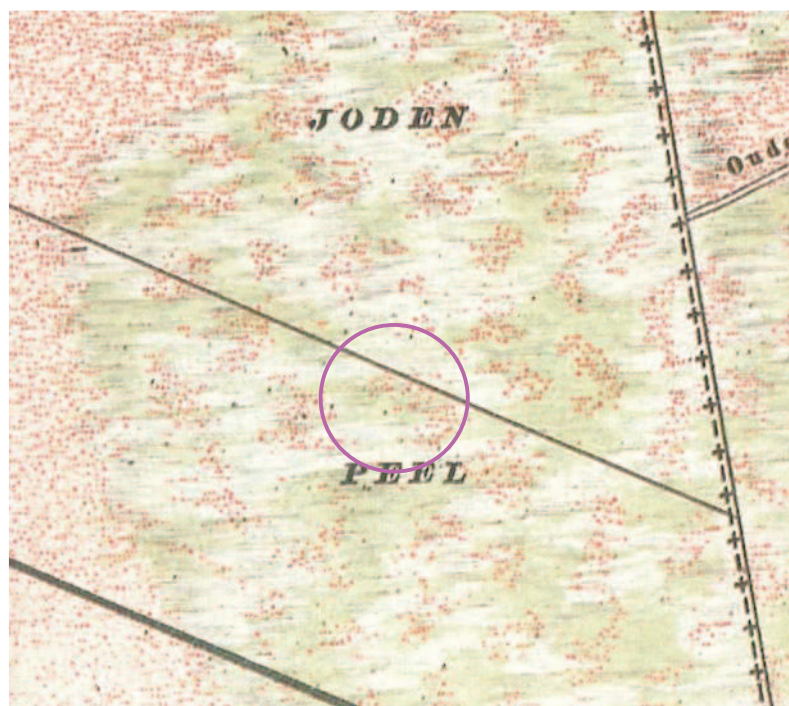
plangebied



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.



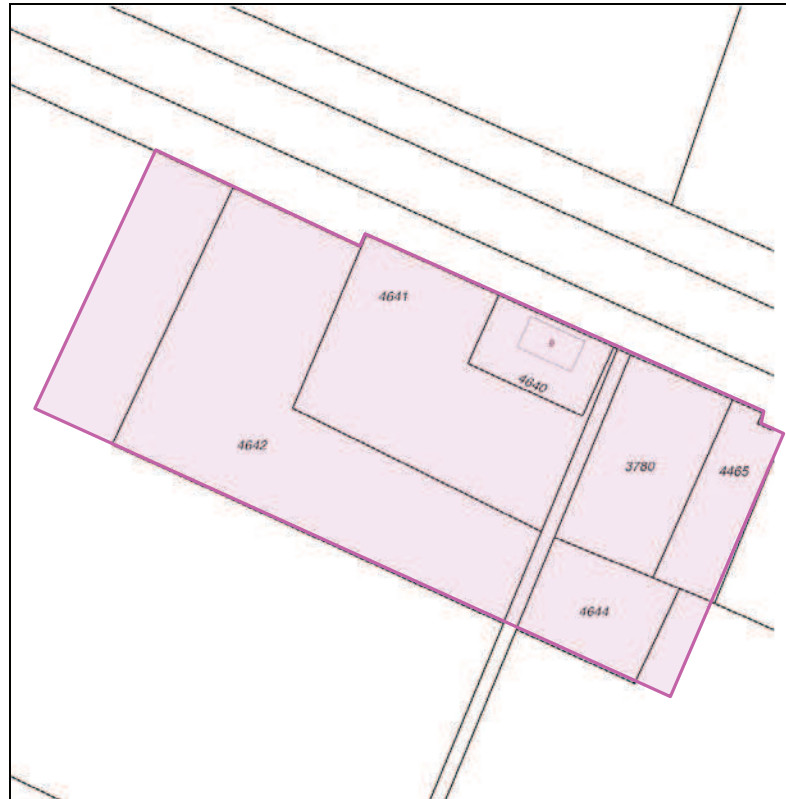
uitsnede bkp landelijk gebied GB



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

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

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

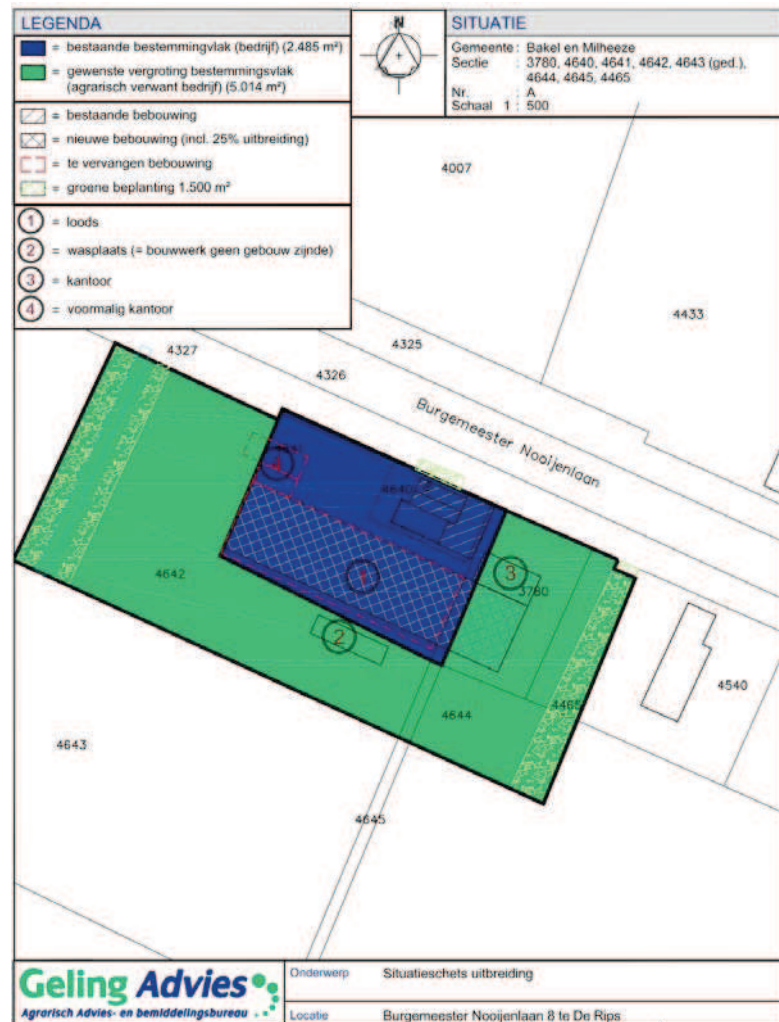


het plangebied gezien vanaf de ten zuidwesten gelegen Jodenpeeldreef

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

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 streefbeeld van het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel, worden ingericht met houtsingels. Aan de zuidoostkant sluit de houtsingel aan op de aanwezige strook met struiken en bomen.

20% norm

In totaal zal 1220 m² nieuw groen worden gerealiseerd. De strook met aanwezig groen is (minus aftrek van het hier in gelegen gebouw) 280 m² groot. De totale hoeveelheid groen bedraagt 1500 m²; daarmee wordt voldaan aan de norm dat 20% van de bouwkevel (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.



1) stroken met houtsingel aan de zijkanten conform het BKP

BEPLANTING

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van twee houtsingels. 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. Zie de plantekening rechts en de plantlijst op de volgende pagina.

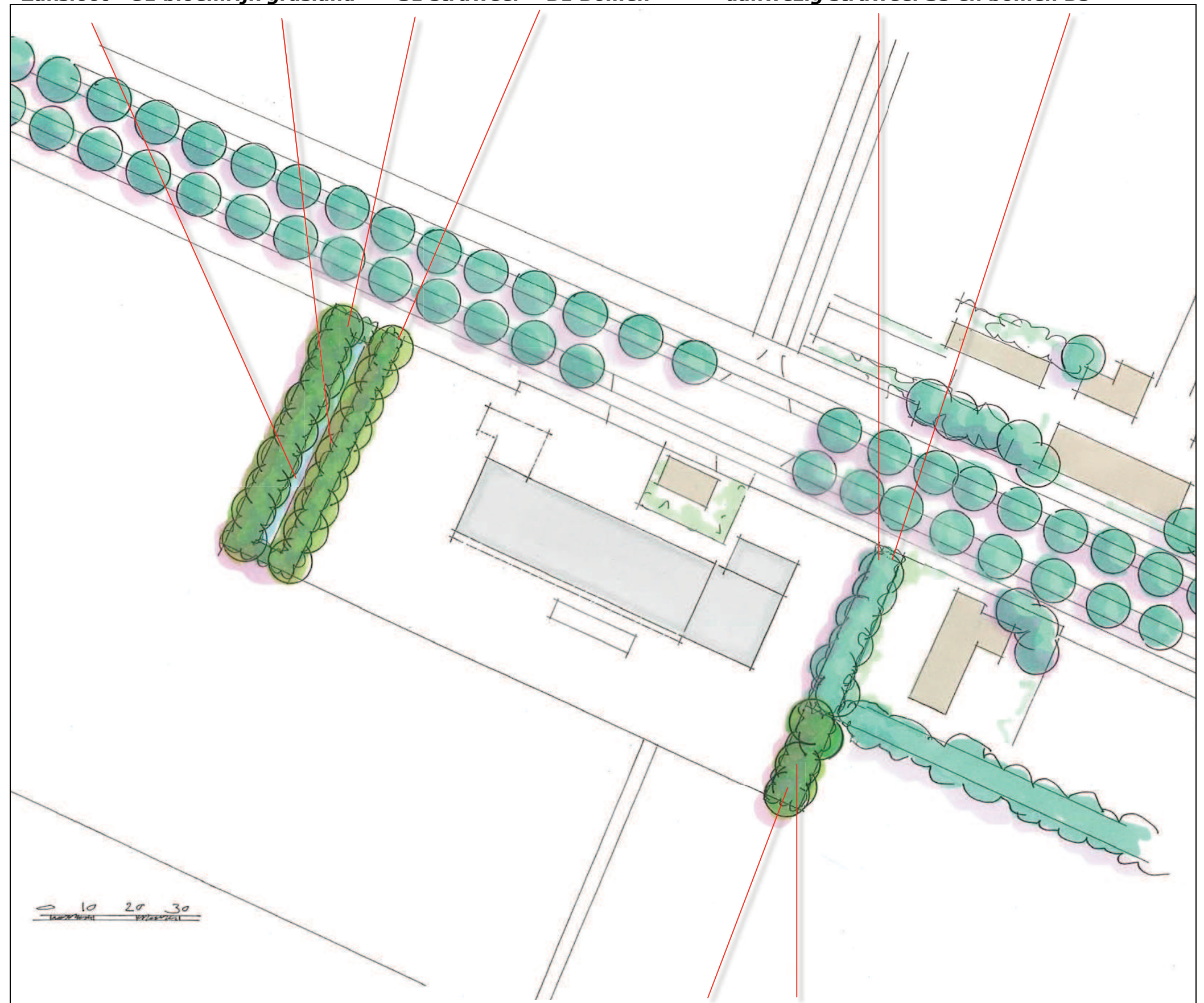
Bloemrijk grasland

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 aanwezig 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

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 | 700 |
| B1 | Bomen | st | 18 |
| G1 | Bloemrijk grasland | m2 | 160 |
| ZS | Zaksloot | m2 | 160 |
| S2 | Struweel | m2 | 200 |
| B2 | Bomen | st | 5 |
| S3 | Struweel | m2 | 280 |
| B3 | Bomen | st | 7 |

Beheer

De struwelen 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 |
|------------------------|-----------------------|---------|-------|---------|-------|
| Code | | S1 | B1 | S2 | B2 |
| Wetenschappelijke naam | Nederlandse naam | 125x125 | st | 125x125 | st |
| Acer campestre | veldesdoorn | | | | |
| Acer pseudoplatanus | esdoorn | | 8 | | |
| Aesculus hippocastanum | paardekastanje | | | | |
| Alnus glutinosa | zwarte els | 75 | | 20 | |
| Alnus incana | witte els | | | | |
| Amelanchier lamarckii | drents krentenboompje | 75 | | 25 | |
| 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 | |
| Corylus avellana | hazelaar | 100 | | 25 | |
| Crateagus monogyna | meidoorn | | | | |
| Euonymus europaeus | kardinaalsmuts | | | | |
| Fagus sylvatica | gewone beuk | | | | |
| Fraxinus excelsior | es | | | | 3 |
| Juglans regia | okkernoot | | | | |
| Ligustrum vulgare | liguster | | | | |
| Ilex aquifolium | hulst | | | | |
| 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 | 100 | | 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 | |
| Totaal | | 450 | 18 | 130 | 5 |

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

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 30363 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 en S2) | m2 | 2 | 700 | € 1.400 | |
| Doorspitten en verbeteren plantgaten voor de bomen (B1 en B2) | stuk | 100 | 23 | € 2.300 | |
| Uitgraven en profileren van de zaksloot | m2 | 5 | 160 | € 800 | |
| Frezen en egaliseren van de strook met bloemrijk grasland | m2 | 2 | 160 | € 320 | |
| | | | | | € 4.820 |
| PLANTWERK | | | | | |
| Leveren en planten van het struweel (S1 en S2) | st | 5 | 700 | € 3.500 | |
| 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 | |
| | | | | € 8.325 | € 8.325 |
| AANLEGBEHEER | | | | | |
| Verzorgen van de 1e snoei van het bosplantsoen in de houtsingels (S1 en S2) | stuk | 2 | 580 | € 1.160 | |
| 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 | |
| | | | | € 4.993 | € 4.993 |
| BEHEER T/M JAAR 10 | | | | | |
| Afzetten en afvoeren van struiken in de houtsingels S1 en S2 | st | 12 | 580 | € 6.960 | |
| 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 | |
| | | | | € 13.625 | € 13.625 |
| TOTAAL | | | | | € 31.763 |

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 |
| | € 327.500,00 |
| 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 |