



18-1-2022

Landschappelijk inpassingsplan

Lage Brugweg 5, Helenaveen



BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies



R.J.L. Bijvelds (Rik)

LANDSCHAPSONTWERPER BNL ADVIES

*Landschappelijk inpassingsplan, ten behoeve van de geplande
ruimtelijke ontwikkelingen, op de locatie:*

Lage Brugweg 5 te Helenaveen

Colofon:

Opgesteld door:	BNL advies Telefoonstraat 2 5428 GJ Venhorst T: 06 18 90 46 06 E: info@bnladvies.nl W: www.bnladvies.nl
Opdrachtgevers:	Fam. Boermans Dhr. B. Boermans Lage Brugweg 5 5759 PK Helenaveen
Status:	definitief
Versie:	21126.LIP
Datum:	18-1-2022
Auteur:	Ing. R.J.L. Bijvelds (Rik)



Inhoud

Colofon:	1
Inleiding	3
1. Planbeschrijving	4
1.1 Situering van het plangebied	4
1.2 Bodemmorfologie binnen het plangebied	5
1.3 Landschapsontwikkelingsplan De Peel	5
1.4 Berekening kwaliteitsverbetering.	6
2. Het inrichtingsplan	7
2.1 Knip- en scheerhaag	7
2.2 Struweelhagen.....	7
2.3 Bomenrij	7
2.4 Retentiepoel (amfibieënpool).....	7
3. Plantlijst.....	8
4. Aanleg nieuwe landschapselementen	9
4.1 Grondbewerking.....	9
4.2 Grondverbetering	9
4.3 Opkuilen.....	9
4.4 Uitzetten	9
4.5 Wettelijke bepalingen.....	9
4.6 Retentiepoel (amfibieënpool).....	10
4.7 Planten beplanting.....	10
5. Onderhoud/beheer	12
5.1 Onkruidbestrijding	12
5.2 Beheer 1 ^e groeiseizoen	12
5.3 Snoeien	12
5.4 Onderhoud retentiepoel	12
6. Conclusie	14
Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering.....	15
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Lage Brugweg 5 Helenaveen.....	16

Inleiding

De initiatiefnemer, Dhr. B. Boermans, van De Helenahoeve, heeft voornemens op de locatie Lage Brugweg 5 een aantal bijgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw bijgebouw te bouwen, met daarin het kantoor voor De Helenahoeve en een vergaderruimte, vier woonstudio's voor vier cliënten en een activiteitenruimte voor sport en spel.

Om de maatschappelijke functie en bebouwing op de locatie op een zorgvuldige wijze verder te kunnen vormgeven worden enkele bestaande bijgebouwen gesloopt. Ook het buitenterrein rondom de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing wordt ingezet voor de sport- en spelactiviteiten. Afhankelijk van de beoogde activiteit en weersomstandigheden wordt een keuze gemaakt voor de locatie. Door het realiseren van een inpandige activiteitenruimte, vermindert de afhankelijkheid van de weersomstandigheden sterk

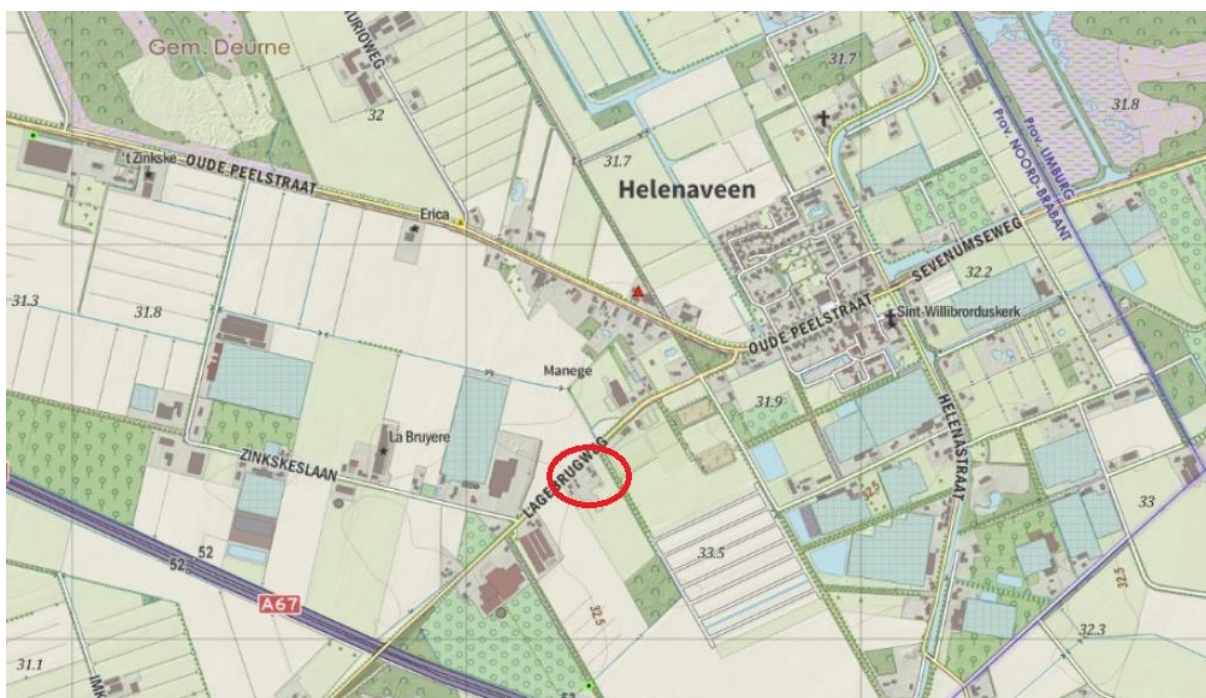
De gemeente Deurne eist bij deze geplande ontwikkeling een landschappelijke inpassing van de kavel en de bestaande/ te bouwen bebouwing, rekening houdend met de visie welke staat beschreven in het gemeentelijk- en provinciaal beleid.

Voorliggend plan geeft invulling weer van de beoogde landschappelijke inpassing op de locatie: Lage Brugweg 5 te Helenaveen.

1. Planbeschrijving

1.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is zuidwestelijk gelegen van de kern van het dorp Helenaveen (zie afbeelding 1). De bestaande kavel is momenteel in gebruik als bedrijf (zorginstelling) met bedrijfswoning, paardenstallen en bijgebouwen. En een gedeelte fungeert als een weiland, buitenbak en paddock. Op deze locatie gaan een aantal bijgebouwen gesloopt worden om de bouw van een nieuw bijgebouw mogelijk te maken.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Lage Brugweg 5, ten zuidwesten van de kern van Helenaveen, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt globaal aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5.nl, 23-06-2021



Afbeelding 2: Kavel binnen het plangebied waarbinnen de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, binnen de rode lijnen. Bron: Kadviewer.map5.nl, 23-06-2021

1.2 Bodemmorfologie binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern van het dorp Helenaveen. De ingebrachte gronden vallen binnen de zandgebieden van Nederland. Het perceel bevindt zich op de grondsoort: Veldpodzolgronden met de beschrijving: leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap 6 (bron: maps.bodemdata.nl, 23-06-2021).

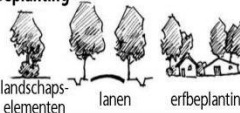
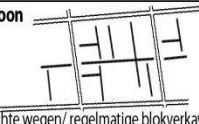
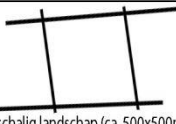
1.3 Landschapsontwikkelingsplan De Peel

Het hoofdrapport van het Landschapsontwikkelingsplan De Peel (2007) voorziet in een uitgebreide beschrijving van het landschap van het totale gebied van De Peel. Na de landschapsanalyse worden 7 landschapstypen onderscheiden. De locatie Lage Brugweg 5 valt onder het landschapstype “droge grootschalige ontginningen”. Dit is een jong landschap dat nog geen honderd jaar geleden is ontgonnen.

Het landschap kent een aantal karakteristieken:

- lange rechte lijnen
- grote percelen
- beplante erven
- hier en daar grootschalige functies
- laanbeplanting aan de wegen

De wegen met de eikenbomen zijn het voornaamste raamwerk: een robuust casco waarbinnen allerlei vormen van gebruik mogelijk zijn. Daarnaast is aanleg van erfbeplanting een mogelijkheid om het gewenste landschapsbeeld te versterken. Het landschapsbeeld is kort samengevat in een matrix:

Reliëf  zandvlakte, soms geëgaliseerd	Landbouwkundig gebruik  bouwland, oorspronkelijk ook bosbouw
Water  weinig diepe sloten	Beplanting  landschaps- elementen lanen erfbeplanting
Bodem  zand	Bebouwing  losse boerderijen / linten
Patroon  rechte wegen/ regelmatige blokverdeling	Schaal  grootschalig landschap (ca. 500x500m.)

Uitgangspunten bij de inrichting m.b.t. de ‘droge grootschalige ontginningen’:

- Bij de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige karakter van het landschap het uitgangspunt;
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel of bomenrij
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Gebiedseigen boom- en struikvormers zijn onder andere: Eik, Berk, Populier, Es, Linde, Liguster

1.4 Berekening kwaliteitsverbetering.

Bij bovenstaande 'kwalitatieve' richtlijnen horen ook enkele 'kwantitatieve' richtlijnen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In de 'Nota Kostenverhaal' van de gemeente Deurne zijn enkele eisen opgesteld om te komen tot het kwantitatieve gedeelte van de 'tegenprestatie'. De gemeente Deurne heeft de basisinspanning bepaald.

De basisinspanning is het gedeelte van de waardestijging die ingezet moet worden voor kwaliteitsverbetering. In de onderstaande tabel zijn de basisinspanningen van de gemeente Deurne weergegeven. De beoogde ontwikkeling voorziet onder andere in de uitbreiding van een bestemming. Ten opzichte van de waardestijging zal er dus 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke inpassing. Deze berekening is toegevoegd als bijlage 1 en de uitvoering van de te behalen kwaliteitswinst, door het toepassen van landschapselementen is weergegeven in bijlage 2: het inrichtingsplan.

Basisinspanning buitengebied gemeente Deurne	
Stedelijke uitbreiding	1% van de uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming/aangeduid bouwvlak	20% van de waardevermeerdering
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering
Hergebruik VAB woning	20% van de waardevermeerdering
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	Maatwerk met als richtlijn 20% van de waardevermeerdering

In onderstaande tabellen zijn de waardevermeerdering van het beoogde plan en de daarbij behorende 'tegenprestatie' weergegeven conform het beleid van de gemeente Deurne.

Huidige situatie	Oppervlak m2	Waarde/m2	Totaal
Woonbestemming tot 1000 m2	1.000	€ 150,00	€ 150.000,00
Woonbestemming 1000 - 2000 m2	1.000	€ 40,00	€ 40.000,00
Woonbestemming vanaf 2000 m2	2.400	€ 10,00	€ 24.000,00
Agrarische bestemming	8.445	€ 7,50	€ 63.337,50
Subtotaal			€ 277.337,50
Beoogde situatie			
Maatschappelijke bestemming bebouwd	2.930	€ 85,00	€ 249.050,00
Maatschappelijke bestemming onbebouwd	6.370	€ 10,00	€ 63.700,00
Overig agrarische bestemming	3.545	€ 7,50	€ 26.587,50
Subtotaal			€ 339.337,50
Waardevermeerdering			€ 62.000,00
Bijdrage LIP	20%		€ 12.400,00

Uit de bovenstaande tabel is te concluderen dat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een waardevermeerdering van €62.000,-. Conform de 'Nota Kostenverhaal' dient hiervan 20% te worden bijgedragen in de landschappelijke inpassing, wat neer komt op €12.400,-. Om hier aan te voldoen zal er een 'tegenprestatie' geleverd worden. De tegenprestatie is weergegeven in de berekening in Bijlage 1.

2. Het inrichtingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan op de locatie Lage Brugweg 5 te Helenaveen, bestaat uit diverse soorten bestaande en aan te planten landschapselementen:

- Struweelhagen
- Knip- en scheerhagen
- Landschapsbomen/ bomenrij
- Retentiepoel

Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2.

Er is gekeken naar een goede landschappelijk inpassing van de bestaande en nieuw te bouwen bebouwingen en de kavel. Een andere eis is om binnen dit plan minimaal te voldoen aan de aanleg en onderhoud van landschapselementen met de waardering: 20% van de waardevermeerdering .

Om aan deze eisen toe te komen dient extra beplanting t.o.v. van de huidige situatie aangeplant te worden. Gekozen is om binnen de kavels een knip- en scheerhaag en een bomenrij aan te planten.

2.1 Knip- en scheerhaag

De knip- en scheerhaag welke aangeplant gaat worden op de kavel:

- *Fagus sylvatica*, 181 m1/ 905 stuks

2.2 Struweelhagen

De struweelhaag welke aan de westzijde van de kavel deels aanwezig is bestaat uit diverse soorten boom- en struikvormers. Deze soorten hebben allemaal hun eigen functie voor fauna in het gebied. Zo bloeien ze verschillend door het jaar heen en zorgen ze met hun bessen voor voedsel voor vogels en zoogdieren. Ook zijn de struwelen een belangrijke plaats voor vogels en zoogdieren om zich voort te planten en te schuilen bij gevaar. Binnen dit plan is +- 260 m2 aan bestaande struweelbeplanting aanwezig.

Om toe te komen aan de gewenste kwaliteitsverbetering wordt in het verlengde van de bestaande struweelhaag een nieuwe struweelhaag aangeplant. Deze bestaat uit diverse soorten boom- en struikvormers en heeft een oppervlakte van 516 m2 met 230 stuks.

2.3 Bomenrij

De landschapsbomen welke op de oostelijke kavelgrens aangeplant gaan worden bestaat uit de soort:

- *Fagus sylvatica*, 8 stuks

2.4 Retentiepoel (amfibieënpoel)

De retentiepoel dient als waterinfiltratieplaats, maar heeft zeker ook nog de functie voor de voortplanting van diverse soorten amfibieën. Gezien de ligging van het plangebied en de grondwatertrap volgens kaartbank Brabant, kan de amfibieënpoel in de zomer mogelijk droogvallen wanneer hij te 'ondiep' ontgraven wordt.

Om ongewenste soorten zoals vissen (sommige soorten eten eieren/ jonge amfibieën) tegen te gaan, zou een amfibieënpoel eens in de drie jaar volledig droog mogen vallen. Hoe de wadi/ amfibieënpoel gegraven moet worden/ welke diepte minimaal behaald moet worden, kan beoordeeld worden door voorafgaand aan de werkzaamheden metingen uit te voeren.

3. Plantlijst

Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie: Lage Brugweg 5, Helenaveen
--

Grondsoort:

Zandgrond

Totaal aantal landschapsbomen

13 stuks

Totaal aantal knip- en scheerhagen

905 stuks

Totaal aantal bosplantsoen / struweelhaag

230 stuks

Landschapsbomen

Aantal Eenheid Latijnse naam

13 stuks Fagus sylvatica

Nederlandse naam

Gewone beuk

Plantmaat Type

14-16 Hoogstam

Knip- en scheerhagen

Aantal Eenheid Latijnse naam

905 stuks Fagus sylvatica

Nederlandse naam

Gewone beuk

Plantmaat Type

80-100 Haagplantsoen

Struweelhaag

Aantal Eenheid Latijnse naam

Struweelhagen

Boomvormers 20%

16 stuks Quercus robur

Eik

80-100 Bosplantsoen

16 stuks Fagus sylvatica

Beuk

80-100 Bosplantsoen

16 stuks Tilia europaea

Linde

80-100 Bosplantsoen

Struikvormers 80%

25 stuks Viburnum opulus

Gelderse roos

80-100 Bosplantsoen

21 stuks Corylus avellana

Hazelaar

80-100 Bosplantsoen

25 stuks Sorbus aucuparia

Lijsterbes

80-100 Bosplantsoen

21 stuks Rhamnus frangula

Vuilboom

80-100 Bosplantsoen

21 stuks Prunus padus

Inheemse vogelkers

80-100 Bosplantsoen

25 stuks Cornus sanguinea

Rode kornoelje

80-100 Bosplantsoen

25 stuks Euonymus europaeus

Kardinaalsmuts

80-100 Bosplantsoen

19 stuks Rosa canina

Hondsroos

60-80 Bosplantsoen

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

4. Aanleg nieuwe landschapselementen

4.1 Grondbewerking

Landschapsbomen: plantgat graven van 100*100*100 cm. De bodem in het plantgat dient minimaal 20 cm diep te worden losgemaakt. Dit ter bevordering van de aangroei.

Struweelhaag en knip- en scheerhaag: De beplanten oppervlakte dient 60 cm diep losgemaakt te worden. Dit is nodig ter verbetering van bodemstructuur. Voor bouwland volstaat diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen. Voor weilanden en ruig terrein geldt: eerst frezen, daarna diepwoelen, ploegen of spitten en als laatste cultivateren of eggen.

4.2 Grondverbetering

Landschapsbomen, struweelhaag en knip- en scheerhaag: De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is. Door 2m³ compost per 100m² in te werken zal de beplanting beter aanslaan en kan het meer droogte verdragen.

4.3 Opkuilen

De planten dienen direct na levering opgekuild te worden! Na opkuilen dient de beplanting zo snel mogelijk op de definitieve plaats te worden geplant (niet opkuilen in vorstperiode).

Struweelhaag en knip- en scheerhaag: In 30 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

Landschapsbomen: In 60 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

4.4 Uitzetten

Struweelhaag: plantafstand 1.50 * 1.50 m (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: planten in rijverband, plantafstand tussen de planten 1.50 m en plantafstand tussen de planten 1.50 m

Knip- en scheerhaag: Plantafstand 20 cm hart op hart, 5 stuks per m¹, in een enkele rij (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: planten in rijverband, met een plantafstand van 20 cm hart op hart.

Landschapsbomen: Zie inrichtingsplan

Retentiepoel: zie inrichtingsplan

4.5 Wettelijke bepalingen

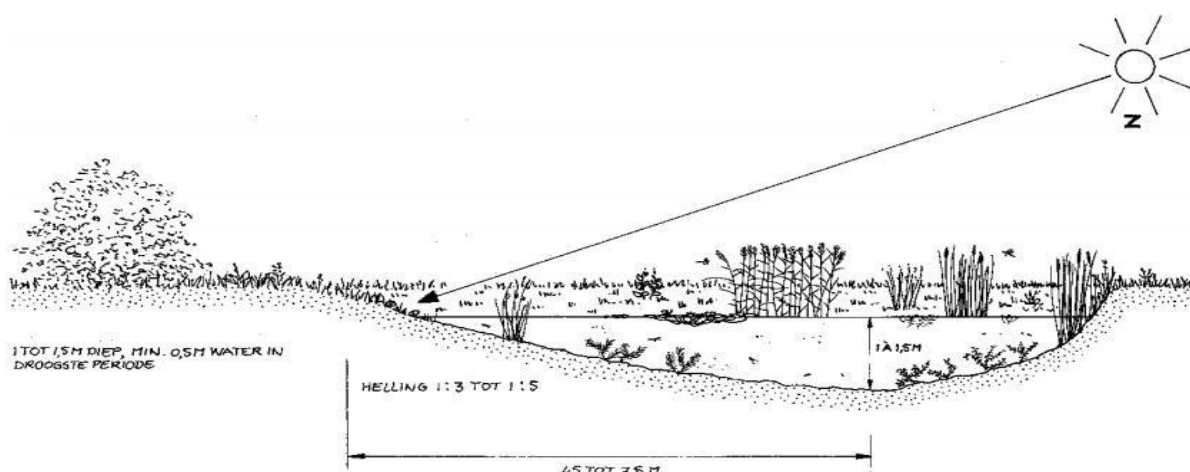
Bomen en boomvormers dienen minimaal 2 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Hagen en struikvormers dienen minimaal 0,5 meter uit de perceelgrens geplant te worden. Menging: zorg dat de verschillende soorten gemengd door de houtsingel geplant worden.

4.6 Retentiepoel (amfibieënpool)

Men kan de graafwerkzaamheden het beste uitvoeren in een droge periode (juni/juli/augustus) of in een vorstperiode. In de eerstgenoemde periode bestaat er een kans, dat er schade wordt toegebracht aan flora en fauna, maar op dit perceel, waar eerst diverse opbreekwerkzaamheden plaats gaan vinden, zal dit geen probleem vormen. Een vorstperiode is wat dat betreft minder gevoelig. Maar een bevroren bodem kan dan een probleem opleveren voor de werkzaamheden.

Onderhoud is in principe verstoring en niet bevorderlijk voor de planten en dieren in de poel. Anderzijds raakt bij achterstallig onderhoud, een maar al te vaak voorkomend fenomeen, een kleine poel snel ongeschikt voor amfibieën. Bron: Ravon.nl

De poel moet op een zonnige plaats komen te liggen. Daarnaast is het belangrijk dat het noordtalud (zie afbeelding 5) zo flauw mogelijk is (1:5, liefst 1:10) doordat de zon voornamelijk op deze zijde schijnt. Door een flauwe oever warmt het water sneller op wat een gunstig effect heeft op de ontwikkeling van de eieren en larven van amfibieën. Ook kunnen op een flauwe oever meer soorten oeverplanten een plekje vinden, waartussen amfibieën eieren afzetten.



Afbeelding 5: Ligging amfibieënpool t.o.v. de zon. Bron: Groenloket, Datum 23-06-2021

4.7 Planten beplanting

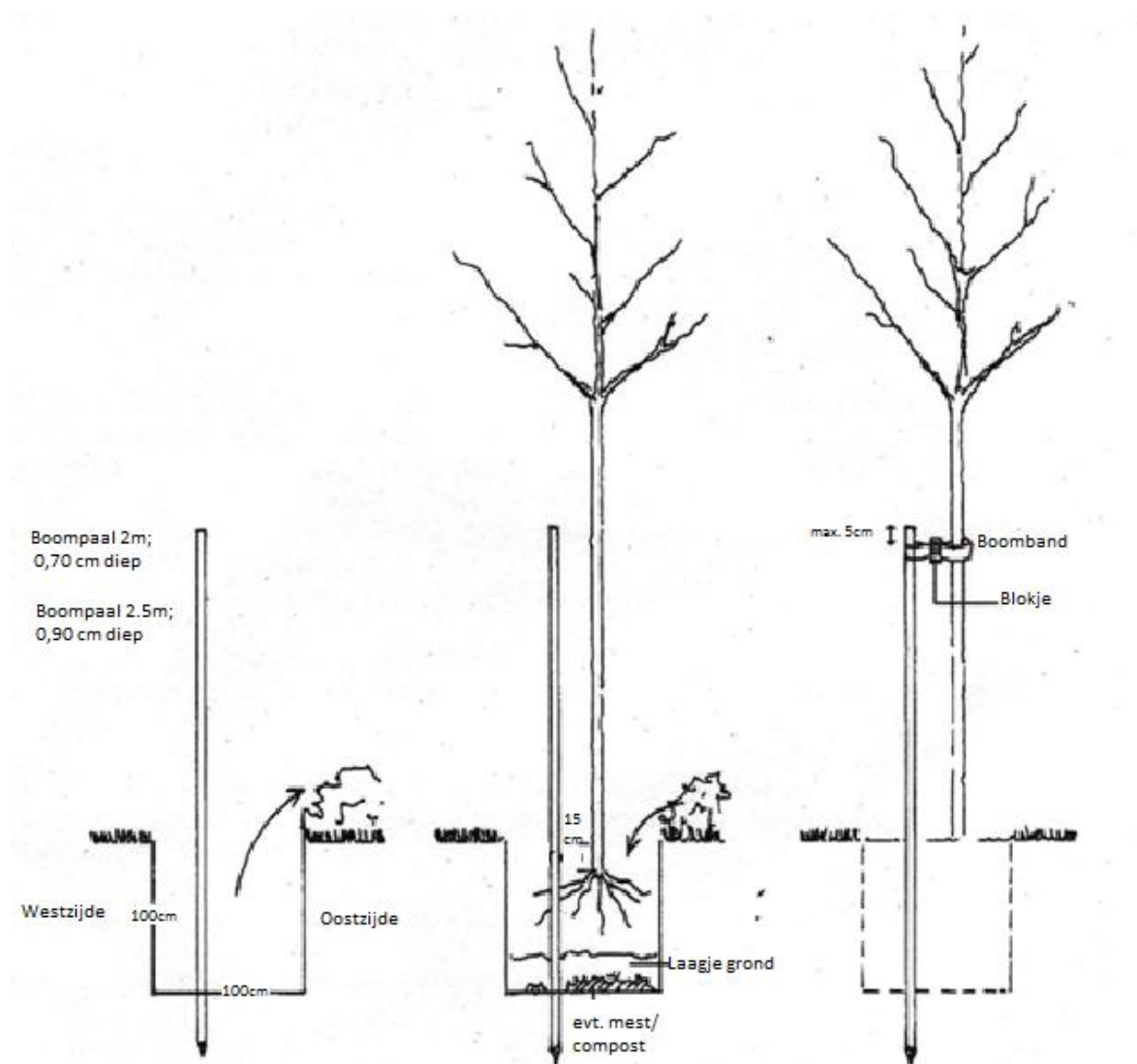
Struweelhaag en knip- en scheerhaag:

- Pootlijn uitzetten
- 1^e persoon plantgat graven van 2 spades diep.
- 2^e persoon neemt bussel planten, plant in plantgat zetten met een afstand van 20 cm hart op hart (bij knip- en scheerhagen) of op een afstand van 150 cm bij de struweelhaag (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

Landschapsbomen: Plaats eerst de boompalen in het plantgat (met grondboor en/of houten hamer). De boompaal moet aan de windzijde van de boom geplaatst worden, dit is aan de zuidwestzijde van de boom. Na het plaatsen van de boompaal kan de boom geplant worden. Plaats deze op 15 cm afstand van de boompaal en niet dieper dan dat de boom op de kwekerij gestaan heeft. Na het plaatsen van de boom kan de grond aangevuld worden. Schud een aantal keer met de boom zodat de grond goed tussen de wortels zakt. Na het aanvullen van de grond de grond aandrukken zodat hij stevig in de grond staat. Als laatste

breng je de boomband aan op 5 tot 10 cm van de bovenkant van de boompaal (zie afbeelding 6 voor plantinstructies).

Zorg dat de planten het eerste jaar na aanplant voldoende water krijgen. Eventueel kunnen ze bij het planten van de bomen, de bomen aanwateren. Hierdoor spoelt het zand goed tussen de wortels.



Afbeelding 6: Plantinstructie bomen

5. Onderhoud/beheer

De bestaande landschapsbeplanting dient op de juiste manier onderhouden te worden, zodat de beplanting zich kan ontwikkelen naar 'volwassen' fase. Wat dat onderhoud inhoud staat hieronder beschreven.

5.1 Onkruidbestrijding

De beplanting dient gedurende het groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en plukken zijn de mogelijkheden. Zorg ervoor dat het onkruid niet gaat overheersen waardoor de planten overwoekerd kunnen worden.

5.2 Beheer 1^e groeiseizoen

Het is belangrijk om in het eerste groeiseizoen de nieuwe beplanting water te geven. De frequentie waarin dit plaats moet vinden zal bepaald moeten worden aan de hand van de 'vraag' van de beplanting. Dit zal gedurende het seizoen bekeken moeten worden. Ook het 2^e jaar kan het nodig zijn om de beplanting naar behoefte water te geven.

Na het eerste groeiseizoen zal bekeken moeten worden of en zo ja hoeveel beplanting er ingeboet moet worden. Belangrijk is het om de inboet aan het einde van het groeiseizoen op te nemen wanneer de goede beplanting nog in blad staat. Zo kun je duidelijk zien hoeveel beplanting er dood is gegaan. Het beste is om de dode beplanting te verwijderen en op een tekening aan te geven waar en hoeveel beplanting er dood is gegaan. De inboet kan dan in het zelfde plantseizoen opnieuw geplant worden.

Het is heel belangrijk om de nieuwe beplanting welke ingeboet is het eerste en zo nodig tweede groeiseizoen water te geven.

5.3 Snoeien

Knip- en scheerhaag: 2 keer per jaar snoeien op gewenste hoogte en breedte.

Struweelhaag: Om te voorkomen dat de beplanting te weinig ruimte heeft om te groeien, zal na 4 tot 6 jaar de helft van de struikvormers moeten worden afgezet (vlak boven de grond afzagen). Dit kan na 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk alles om de 5 jaar verjongt wordt. Mooie exemplaren van onder andere soorten als de zomereik, berk en wilg (welke vallen onder de boomvormers) kunnen als boom worden opgesnoeid. Dit kan na 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk om de 6 tot 10 meter één boom overblijft met een onderbegroeiing van struiken. Het is ook mogelijk om deze boomvormers mee te nemen in het snoeiproces om de 4 a 6 jaar.

Landschapsbomen: Eens per 3 jaar begeleidingsnoei toepassen en wanneer nodig jaarlijks boombanden lossen zetten (wanneer nieuwe bomen geplant worden).

5.4 Onderhoud retentiepoel

Werkzaamheden aan bestaande poelen (waarin amfibieën en/of hun larven aanwezig kunnen zijn) worden bij voorkeur tussen half augustus en half oktober uitgevoerd. Er zijn dan nauwelijks amfibieën in de poel aanwezig.

Bij het onderhoud van poelen kun je uitgaan van 50% open water. Als de vegetatie een groter deel van de poel bedekt, is onderhoud (opschoning) gewenst. Onderhoud de poel door eens in de 1 á 2 jaar de begroeiing op de oever te maaien en eens in de 10 á 15 jaar waterplanten eruit te baggeren. Doe dit gefaseerd: het ene jaar de oostzijde en het andere jaar de westzijde.

Tot het onderhoud van poelen kan ook het verwijderen van houtopslag op de oevers behoren, om te sterke beschaduwning te voorkomen. Ook hierbij heeft het voorkeur niet alles in een keer te verwijderen maar gefaseerd. Deze houtopslag dient ook als schuilgelegenheid en beschutting voor onder andere amfibieën en andere diersoorten.

6. Conclusie

Vanuit de gemeente Deurne is de eis gesteld om te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing met benodigde kwaliteitsverbetering op de kavel waarop de ontwikkeling plaats gaat vinden.

De eis welke gesteld wordt, is dat er moet worden voldaan aan 20% beplanting t.o.v. de waardeverandering. Hier wordt door de aanleg en onderhoud van onderstaande landschappelijke elementen aan voldaan.

- Struweelhagen bestaand en nieuw: 776 m²
- Knip- en scheerhagen: 181 m¹
- Landschapsbomen: 16 stuks
- Retentiepoel (amfibieënpool): 350 m²/ 159 m³

De aanleg en onderhoud van deze bestaande en aan te leggen landschapselementen voorziet ook in de eis m.b.t. de te behalen kwaliteitswinst t.o.v. de geplande ontwikkelingen op de kavels. De rekentabel is bijgevoegd als bijlage 1.

Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Lage Brugweg 5 Helenaveen.