

Landschappelijke inpassing

Het Laar 20, 22, 22a te Maarheeze, gemeente Cranendonck

Juli 2022



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
Juli 2022

projectnummer
P04983

opdrachtgever
For Farmers t.a.v. SR

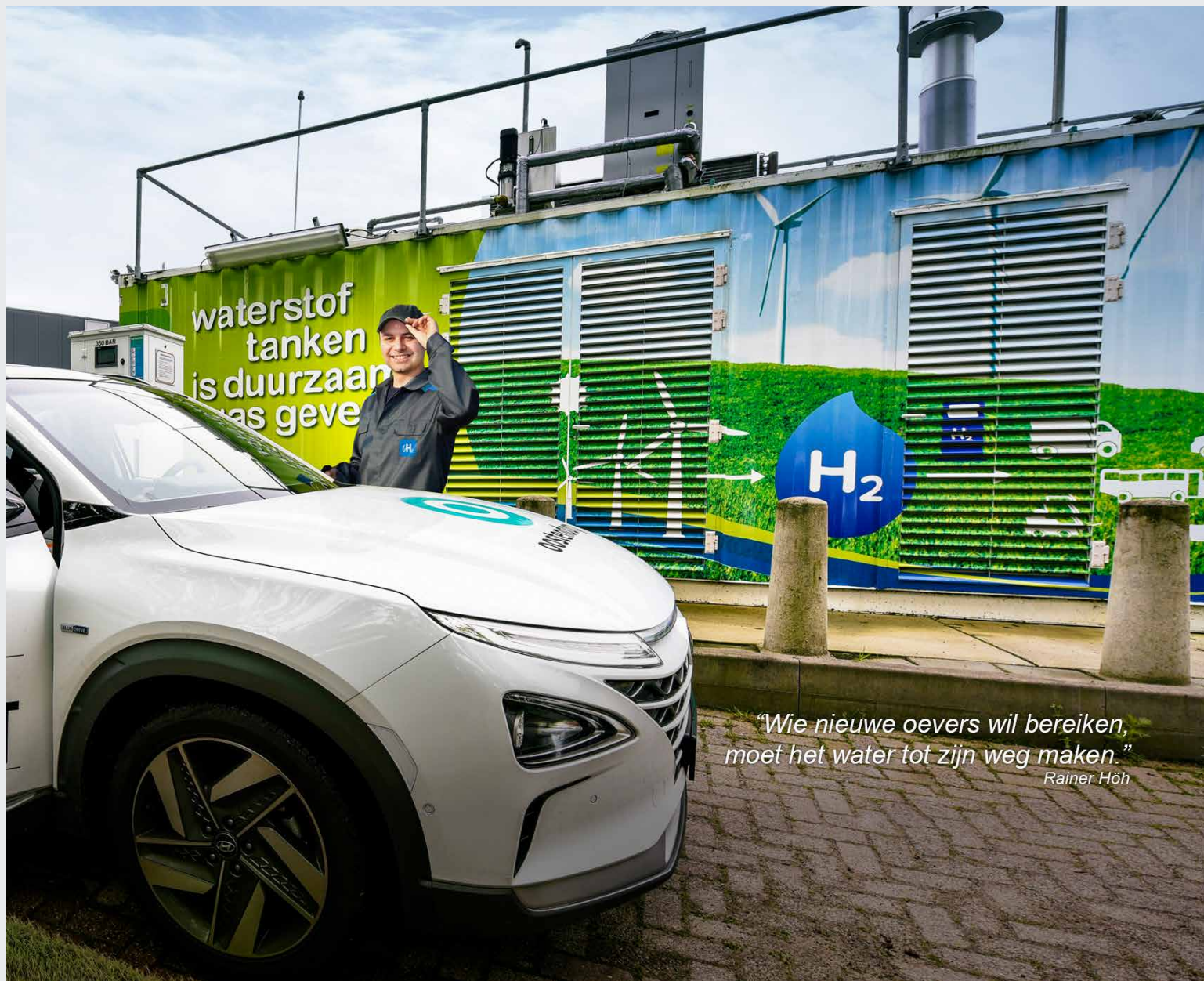
BRO
projectleider
J vd A

projectteam
RT en IB

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	6
1.4 Huidige situatie	7
2 Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.2 Kwaliteitsbijdrage	10
2.3 Beplantingsinidactie	11
Bijlagen	
Inpassingsplan	
Kwaliteitsbijdrage	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel staan drie grote voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de meest verouderde loods te slopen. De twee andere loodsen zijn in middels onderverdeeld en worden als opslagvoorzieningen verhuurd. De initiatiefnemer wil op termijn een bedrijfswoning realiseren ter hoogte van de te slopen loods centraal op het perceel.

For Farmers heeft op 6 september 2021, namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' met een bouwvlak naar 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat ter plaatse opslagunits verhuurd.

Het initiatief past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.



Figuur 1: Ligging plangebied

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan Het Laar, kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie E, nummer 744. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.905 m². Het plangebied is grofweg gelegen tussen het natuurgebied Bulderbroek en de kern Maarheeze. Ten oosten sluit Het Laar aan op De Hoge Weg, die begrensd wordt door de A2. Het gebied heeft een open karakter, met verscheidene agrarische bedrijfjes en opgaande erfbeplantingen.

Planvoornemen

Vanuit het planvoornemen gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Aanplanten knip- en scheerhagen aan de straatzijde;
- Aanplanten erfbomen;
- Aanplanten leibomen/ beuken voor een groene inpassing van het bedrijfsp perceel;
- Aanleggen infiltratievijver op het achtererf van de nieuw te bouwen bedrijfswoning;
- Sloop bestaand pand (ca. 480 m²);
- Realisatie van een nieuwe bedrijfswoning ca. 150 m²;
- Keerwand laten begroeien met klimplanten.

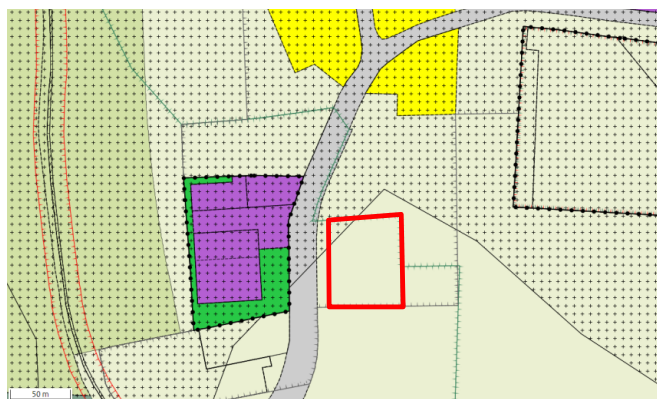
Beleidskaders

Bestemmingsplan

Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak, op basis van het op 8 december 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Een deel van het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw

is deels gelegen buiten het bouwvlak.

Het vestigen van een bedrijf dat opslagunits verhuurd past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

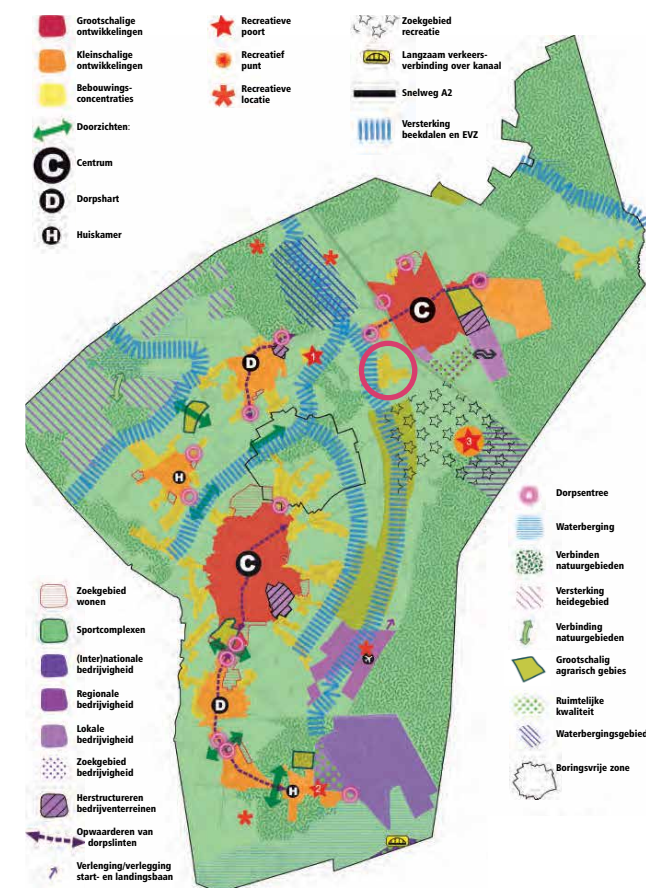
De Structuurvisie Cranendonck 2009-2024 is op 7 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cranendonck op het gebied van wonen en leven, werken en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'bebouwingsconcentratie'. Het beleid ten aanzien van ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties is verwoord in de visie bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Het Laar – De Vinnen'. Het buurtschap vormt een agrarisch bebouwingscluster in het open buitengebied. Grootchalige bedrijfsgebouwen staan op ruime onderlinge afstand van elkaar, waardoor vooral aan de westkant (ook de westzijde van het plangebied) de relatie met buitengebied goed is. Aan de noordkant van de bebouwingsconcentratie is de relatie met het buitengebied beperkt door de aaneengesloten bebouwing.

De nieuwe bedrijfswoning kan wegens de sloop van de verouderde loods op een goede manier worden ingepast in het landschap. De ontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan de structuur en karakteristiek van de bebouwingsconcentratie. Met de ontwikkeling blijft de landelijke uitstraling en beleving van het buitengebied behouden.

Het **landschapbeleidsplan** van Cranendonck richt zich op het gehele buitengebied van Cranendonck. Het landschapbeleidsplan vormt de visie en het basisbeleid voor de indeling, structuur en uitstraling van het landschap. Per landschapstype is een visie beschreven. Het plangebied ligt op de grens van de oude bouwlanden en het jong ontginningslandschap.

Door ruilverkavelingen is een deel van de onderlinge variatie in landschapstypen verdwenen. De historische lijnen zijn hier en daar nog zichtbaar. Belangrijk bij de ontginningslandschappen is dat de openheid behouden blijft. Ter hoogte van de oude bouwlanden is daarentegen de versterking van het kleinschalige karakter belangrijk. Dit door de aanplant van erfbeplantingen, houtsingels e.d.



Figuur 3: Integratiekaart structuurvisie Cranendonck (bron: Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck, 2015)

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied ligt op de grens van de oude bouwlanden en de jonge ontginningen. Dit is goed te zien aan de aanwezige bodemtypen. Bepalend voor de oude bouwlanden was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). Deze karakteristieke akkers worden ook wel essen genoemd.

Het landschap van de oude ontginningen is halfopen en kleinschalig. De wegen liggen onregelmatig en organisch in het landschap. De verkavelingsstructuur sluit hierop aan en is eveneens onregelmatig. De grote diversiteit aan landschapselementen, zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, hakhoutbosjes en droge en natte boscomplexen typeren het landschap.

Ten zuiden van het plangebied is het kleinschalige karakter in de loop der jaren, mede door de ruilverkaveling, verdwenen. Het hoekige patroon heeft plaats gemaakt voor een rechtlijnig lijnenspel met ruimte kavels. Momenteel zijn deze gronden vaak in gebruik als bouwland voor diverse teelten. Het landschap typeert zich door de afwisseling van open zones tot halfopen zones met opgaand groen en verspreid liggende bebouwingsstructuren.

Landschapskwaliteiten

Oude bouwlanden

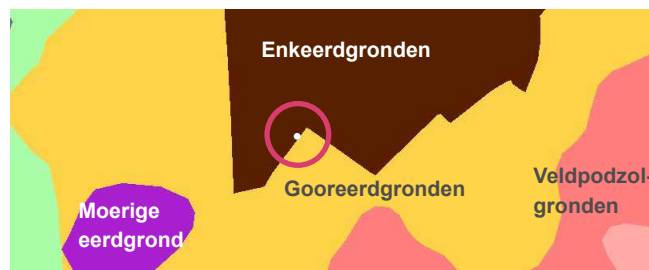
- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamer-

structuur;

- Enkeerdgronden (humeuze toplaag;
- Het wegpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Jonge ontginningen

- Weinig tot geen reliëf (vlak), soms lichte welvingen;
- Kunstmatig lage grondwaterstanden, diepe sloten;
- Bodem bestaande uit zand;
- Rechte wegen;
- Een regelmatige blokverkaveling
- Beplanting in de vorm van lanen en bomenrijen (veelal eiken), landschapselementen als bosjes, singels, heggen en erfbeplantingen;
- Bebouwing in de vorm van losse boerderijen, aaneenge-regen bebouwing tot clusters en lintachtige bebouwing.



Figuur 4: Bodemtypen (bron: Kaartbank Brabant)



Figuur 5: Historische kaart 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 6: Historische kaart 1980 (bron: topotijdreis)



Figuur 7: Historische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



Figuur 8: Historische kaart 2020 (bron: topotijdreis)

1.4 Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig. In totaal bedraagt het bebouwde oppervlak 2.325 m². Het terrein is bijna volledig verhard. Het bedrijfsp perceel wordt aan de noord-, oost-, en zuidzijde afgeschermd door een betonwand. Ook de sloot aan de westzijde van het perceel is met beton ingedamd, zie figuur 11 en 13.

Het bedrijfsp perceel is opgedeeld in 3 delen met elk een eigen inrit. Deze verdeling wordt gemaakt middels bestaande coniferenhagen welke haaks op Het Laar zijn gepositioneerd. Het Laar zelf kent een breed profiel. Zo bevindt zich langs de wegzijde (oostkant) een berm met eikenbomen en een fietspad.

Het perceel maakt met de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het aanwezige bebouwingslint, waaraan meerdere agrarische bedrijven zijn gevestigd. Het perceel ligt aan het open agrarische landschap en kent vele vergezichten naar het achterliggende landschap.



Figuur 9: Zicht vanuit het noorden op het bedrijfsp perceel



Figuur 12: De ingedamde sloten aan de westzijde van het bedrijfsp perceel



Figuur 10: Zicht vanuit het zuiden met het aanwezige fietspad



Figuur 13: Zicht op het bedrijfsp perceel vanaf de inrit



Figuur 11: Inrit naar de te slopen loods met op de grens de coniferenhagen



Figuur 14: Zicht vanuit het zuiden op het terrein, met het weidse uitzicht over het achterland

2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Binnen de inpassing ligt de nadruk op het vergroenen van de voorzijde van het bedrijfsperceel. Wegens de betonnen keerwanden aan de noord- oost- en zuidzijde is het niet tot nauwelijks mogelijk beplanting langs de flanken aan te brengen. Daarom wordt ingezet op kleinschalige landschapselementen zoals knip- en scheerhagen, erfbomen en leilinden/beuken.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten knip- en scheerhagen aan de westzijde van het perceel;
2. Aanplanten erfbomen;
3. Aanplanten leibomen;
4. Aanleggen infiltratievijver op het achtererf;
5. Sloop bestaand pand (ca. 480 m²) en verhardingen;
6. Realisatie van een nieuwe bedrijfswoning ca. 150 m²;
7. Keerwand laten begroeien met klimplanten (220 m¹).



Figuur 15: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

2.1 Inrichtingsmaatregelen

Aanplanten knip- en scheerhagen aan de westzijde van het perceel

Aan de westzijde van het bedrijfsp perceel wordt een lage knip- en scheerhaag aangeplant van ca. 1 meter hoog (beukenhaag). De bestaande coniferen worden eveneens vervangen voor een beukenhaag. Dit geeft een aantrekkelijk en groen beeld vanaf Het Laar.

Aanplanten erfbomen

Om het zicht op de nieuw te bouwen bedrijfswoning te breken worden er aan de voor- en achterzijde van het terrein enkele erfbomen aangeplant. Deze bomen zorgen voor een extra dieptewerking op het terrein en dragen bij aan een groen straatbeeld. Door een erfboom toe te passen blijft de relatie met de nieuwe woning behouden, aangezien onder de kroon doorgekeken kan worden.

Aanplanten leibomen

Wegens de aanwezigheid van een betonwand langs het bedrijfsp perceel is het niet mogelijk bomen langs de flanken aan te planten. Daarom is er gekozen voor een kleinschaliger landschapselement, zoals leibomen. Ter hoogte van de inrit worden aan de noord- en zuidzijde enkele leilinden/beuken aangeplant. Deze zorgen voor een groen aanzicht vanaf Het Laar, waardoor het voorterrein van het bedrijfsp perceel wordt ingepast.

Aanleggen infiltratievijver op het achtererf

Op het achterterrein van de nieuw te bouwen bedrijfswoning heeft de initiatiefnemer de wens een infiltratievijver aan te leggen.

In de situatie van het plangebied Het Laar 20, 22 en 22a geldt, inclusief de realisatie van de bedrijfswoning en de sloop van de bedrijfsbebouwing, een toekomstige bebouwd en verhard oppervlak à 4.370 m². De berekening van de beringscapaciteit is dan oppervlak in m² maal regen in m¹ (0,06) = hoeveelheid m³. Voor onderhavige ontwikkeling betreft de berekening dan: 4.370 x 0,06 = 262,2 m³.

De exacte wijze waarop het hemelwaterbassin zal worden uitgewerkt, zal nader worden bepaald in overleg met het Waterschap De Dommel en dan nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen van de bedrijfswoning. Dit omdat de exacte wijze van ontwikkeling binnen gewijzigde bouwvlak nog niet definitief en gedetailleerd is uitgewerkt. In ieder geval dient rekening worden gehouden met een voldoende ontwateringsdiepte in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Daarnaast kan mogelijk hemelwater afkomstig van de waterbergingsvoorziening middels een leegloop en/of noodoverloop vertraagd tot afvoer komen op de aanwezige c-watgangen. Hiertoe wordt in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Sloop bestaand pand (ca. 480 m²) en verhardingen

Om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren, wordt de meest verouderde loods op het terrein gesloopt. Dit pand heeft een oppervlakte van ca. 480 m². De omliggende verhardingen zullen ook worden verwijderd.

Realisatie van een nieuwe bedrijfswoning ca. 150 m²

Door de sloop van de meest verouderde loods (ca. 480 m²) komt er ruimte vrij voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van ca. 150 m².

Keerwand laten begroeien met klimplanten

Wegens de betonnen keerwanden aan de noord- oost- en zuidzijde is het niet tot nauwelijks mogelijk beplanting langs de flanken aan te brengen in de vorm van bomen en heesters. Daarom wordt er ingezet op het laten begroeien van deze keerwand. Hierbij kunnen klimplanten worden toegepast, waardoor de keerwand een groene uitstraling krijgt.

2.2 kwaliteitsbijdrage

In artikel 3.9 van de provinciale Omgevingsverordening wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. De omvang van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige waarde van de gronden met elkaar te vergelijken op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Voor de normering van de bestemmingen is uitgegaan van een niet- agrarisch bedrijf tot een milieucategorie 2, waarbij het gaat om opslaggebouwen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

De gemeente Cranendonck heeft geen vastgestelde normbedragen voor de berekening van de kwaliteitsverbetering. Voorgesteld wordt de volgende bedragen te hanteren:

- o Bedrijfsbestemming € 75,-/m²
- o Bedrijfswoning € 150,-/m²

Om in de benodigde kwaliteitsverbetering te voorzien is een tegenprestatie in de vorm van landschapsontwikkeling noodzakelijk.

Fase 1

Voor dit initiatief komt de opgave voor de kwaliteitsverbetering in fase 1 ten gevolge van de bestemmingswijziging uit op € 39.454,-. De initiatiefnemer zet in fase 1 sloop, het aanplanten van klimplanten en leibomen in als kwaliteitsbijdrage.

De waarde van de tegenprestatie in fase 1 bedraagt €20.727,-. Het resterende bedrag (kwaliteitsverbetering fase 1 minus tegenprestatie fase 1) bedraagt €18.727,-. Het is binnen het plangebied zelf niet mogelijk om het resterende compensatiebedrag te compenseren. Het resterende bedrag voor fase 1 à €18.727,- wordt derhalve afgedragen in het groenfonds van de gemeente.

Fase 2

Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om een bedrijfswoning te realiseren is er als gevolg van de realisatie in fase 2 sprake van een opgave voor de kwaliteitsverbetering à € 11.628,-. Het aanplanten van bomen en het aanleggen van kruidenrijk grasland wordt in fase 2 als tegenprestatie ingezet. De waarde van de tegenprestatie in fase 2 bedraagt €399,-. Het resterende bedrag (kwaliteitsverbetering fase 2 minus tegenprestatie fase 2) bedraagt €11.229,-. Het is binnen het plangebied zelf niet mogelijk om het resterende compensatiebedrag te compenseren. Het resterende bedrag voor fase 2 à €11.229,- wordt derhalve afgedragen in het groenfonds van de gemeente.

Het met het volledige planvoornemen (fase 1 en fase 2) af te dragen compensatie bedrag ten behoeve van het gemeentelijke groenfonds bedraagt €29.956,-.

Landschapsinvestering

locatie: Het Laar 20, 22, 22a Maarheeze

datum: 08-07-2022

opsteller: BRO

Fase 1: omzetten agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming

Huidige situatie	omvang(m ²)	norm(€/m ²)	totaal(€)
Agrarisch bouwvlak	4336	25	€ 108.400
Agrarisch onbebouwd	1569	7	€ 10.983
Totaal	5905		€ 119.383

Nieuwe situatie	omvang(m ²)	norm(€/m ²)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	3941	45	€ 177.345,00
Groen-Landschappelijke inpassing	108	1	€ 108,00
Totaal	5905		€ 316.653

waardevermeerdering	€ 197.270
Subtotaal fase 1 compensatiebedrag (20% waardevermeerdering)	€ 39.454

Tegenprestatie	omvang(m ²)	norm(€/m ²)	totaal(€)
locatie Maarheeze			
Aanplanten klimplanten bij betonwand 4 per m1	900	3,35	€ 3.015,00
Aanplanten leibomen	7	76,77	€ 537
Sloop bebouwing	480	25	€ 12.000
Amoveren verharding	1035	5	€ 5.175
Totaal tegenprestatie fase 1			€ 20.727

Subtotaal fase 1 resterend bedrag gemeentelijk groenfonds (compensatie - tegenprestatie)	€ 18.727
---	-----------------

Fase 2: realisatie bedrijfswoning

Huidige situatie	omvang(m ²)	norm(€/m ²)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	3941	45	€ 177.345,00
Groen-Landschappelijke inpassing	108	1	€ 108,00
Totaal	5905		€ 316.653

Nieuwe situatie	omvang(m ²)	norm(€/m ²)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	1876	45	€ 84.420,00
Groen-Landschappelijke inpassing	1173	1	€ 1.173,00
Bedrijfswoning	1000	150	€ 150.000,00
Totaal	5905		€ 374.793

waardevermeerdering	€ 58.140
Subtotaal fase 2 compensatiebedrag (20% waardevermeerdering)	€ 11.628

Tegenprestatie	omvang(m ²)	norm(€/m ²)	totaal(€)
locatie Maarheeze			
Aanplanten erfbomen en bomen bij poel	4	76,77	€ 307
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel (ha)	0,05	1835,17	€ 92
Totaal tegenprestatie fase 2			€ 399

Subtotaal fase 2 resterend bedrag (compensatie - tegenprestatie)	€ 11.229
Totaal Compensatie bedrag in gemeentelijk groenfonds (fase 1 en 2)	€ 29.956

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.

Aanplanten bomen

B1 Aanplant erfbomen: keuze uit bijvoorbeeld berk, walnoot, eik, linde of els met een minimale omvang van 16/18 cm, locatie nader te bepalen met een eind hoogte van 20 meter.

B2 Aanplant Leibomen: keuze bijvoorbeeld leilinde of leibeuk. Enkele rij met plantafstand tussen de 3 a 4 meter. Minimale aanplantmaat 14-16 (stamdia meter). Eindhoogte 4m.

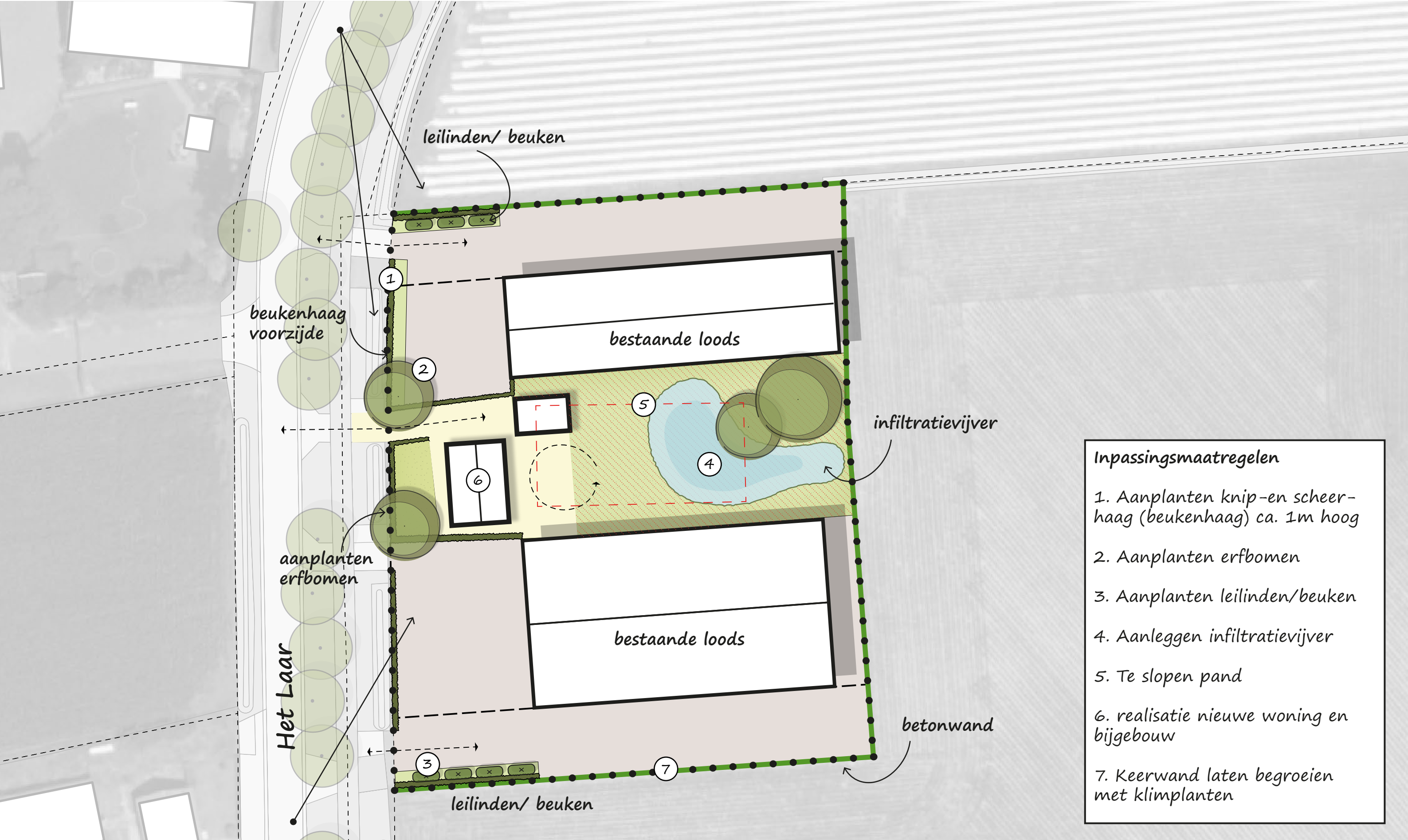
Klimplanten

K Voor het aankleden van de betonnen keerwand worden er klimplanten aangeplant: 4 stuks per meter.

Omvang bij aanplant		80-100	16/18	16/18	60-80
Code		H1	B1	B2	K
Plantverband		7 p/m1	n.v.t.	n.v.t.	4 p/m1
Omvang element		145 m1/ 1.015 st.	4 st.	7 st.	225 m1/ 900 st.
Betula pendula	ruwe berk		x		
Fagus sylvatica	gewone beuk	x		Leivorm	
Fagus sylvatica 'Purpurea'	rode beuk		x		
Juglans regia	okkernoot		x		
Quercus robur	zomereik		x		
Tilia cordata	winterlinde		x		
Tilia x europaea	Leilinde			Leivorm	
Hedera helix	Klimop				x

Bijlage 1

Inpassingsplan



Bijlage 2

Kwaliteitsbijdrage

Landschapsinvestering

locatie: Het Laar 20, 22, 22a Maarheeze

datum: 08-07-2022

opsteller: BRO

Fase 1: omzetten agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming

<u>Huidige situatie</u>	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Agrarisch bouwvlak	4336	25	€ 108.400
Agrarisch onbebouwd	1569	7	€ 10.983
<i>totaal</i>	5905		€ 119.383

<u>Nieuwe situatie</u>	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	3941	45	€ 177.345,00
Groen-Landschappelijke inpassing	108	1	€ 108,00
<i>Totaal</i>	5905		€ 316.653
waardevermeerdering			€ 197.270
Subtotaal fase 1 compensatiebedrag (20% waardevermeerdering)			€ 39.454

<u>Tegenprestatie</u>	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
<u>locatie Maarheeze</u>			
Aanplanten klimplanten bij betonwand 4 per m1	900	3,35	€ 3.015,00
Aanplanten leibomen	7	76,77	€ 537
Sloop bebouwing	480	25	€ 12.000
Amoveren verharding	1035	5	€ 5.175
<i>Totaal tegenprestatie fase 1</i>			€ 20.727

Subtotaal fase 1 resterend bedrag gemeentelijk groenfonds (compensatie - tegenprestatie)	€ 18.727
---	-----------------

Fase 2: realisatie bedrijfswoning

<u>Huidige situatie</u>	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	3941	45	€ 177.345,00
Groen-Landschappelijke inpassing	108	1	€ 108,00
<i>totaal</i>	5905		€ 316.653

<u>Nieuwe situatie</u>	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	1876	45	€ 84.420,00
Groen-Landschappelijke inpassing	1173	1	€ 1.173,00
Bedrijfswoning	1000	150	€ 150.000,00
<i>totaal</i>	5905		€ 374.793
waardevermeerdering			€ 58.140
Subtotaal fase 2 compensatiebedrag (20% waardevermeerdering)			€ 11.628

<u>Tegenprestatie</u>	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
<u>locatie Maarheeze</u>			
Aanplanten erfbomen en bomen bij poel	4	76,77	€ 307
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel (ha)	0,05	1835,17	€ 92
<i>Totaal tegenprestatie fase 2</i>			€ 399

Subtotaal fase 2 resterend bedrag (compensatie - tegenprestatie)	€ 11.229
Totaal Compensatie bedrag in gemeentelijk groenfonds (fase 1 en 2)	€ 29.956

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01