

Landschappelijk inpassingsplan

- Keunenhoek 34a, Budel



Opdrachtgever

Janssens Omgevingsadvies
Frater Romboutsstraat 47
5571 KX Bergeijk



Contactpersoon

H. Janssens
Janssensomgevingsadvies@outlook.com

Auteur

Orbis
Moorland 4
5688 GA Oirschot
0499 21 91 24

Contactpersoon

Jelle Mertens
jelle@orbis.nl
06- 59 86 80 13



Datum: 7 augustus 2023

Versie: 1

Status: Definitief



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving huidige situatie	5
2.1	Beschrijving omgeving	5
3.	Landschappelijke inpassing	10
3.1	Inrichtingsplan	10
3.2	Landschapselementen	10
3.3	Ecologische waarden landschappelijke inpassing	11
4.	Kostenraming	12
	<i>Bijlage 1</i> Inrichtingsschets	14

1. Inleiding

Dit landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets is opgesteld ten behoeve van het gedeeltelijk wijzigen van de agrarische bestemming op perceel sectie K nr. 47. Het agrarisch perceel wordt gebruikt als buitenruimte bij de groene kinderopvang "Bij Bartje" aan de Keunenhoek 34 A te Budel, gemeente Cranendonck. Dit gebruik is niet passend binnen de huidige bestemming, daarom wordt voorgesteld om de bestemming van het perceel gedeeltelijk te wijzigen. Voor deze wijziging is in dit rapport een passende landschappelijke inpassing beschreven.

1.1 Voorgeschiedenis

Het doel van het landschappelijke inpassingsplan is om de gewenste landschappelijke kwaliteit te bekomen bij het herbestemmen van het agrarisch deel van het perceel. De waardevermeerdering op een gedeelte van perceel K 47 dient als uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering. Op basis van de kengetallen¹ die door de gemeente Cranendonck worden gehanteerd, wordt berekend welke herinvestering nodig is ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Janssens Omgevingsadvies heeft in juli 2023 Orbis gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan te maken voor het kinderdagverblijf "Bij Bartje". In juli 2023 is er een bezoek en overleg geweest met De heer Van Cranenbroek en Mevrouw Rosendaal (initiatiefnemers), Harold Janssens van Janssens Omgevingsadvies en Jelle Mertens van Orbis. Tijdens dit overleg is de huidige situatie besproken en zijn de mogelijkheden bekeken voor een goede landschappelijke inpassing op het terrein. De kwaliteitsverbetering van het landschap moet volgens een handreiking van de provincie een minimale basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond omvatten.

Vanuit de gemeente Cranendonck zijn kaders aangegeven waaraan de inrichting moet voldoen. Er is een vooroverleg geweest tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemers. Voor het wijzigen van de bestemming moet voor de waardevermeerdering een compensatie gedaan worden in de vorm van een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Een berekening van de waardevermeerdering die het perceel krijgt na de herbestemming van een deel van dit perceel heeft aangetoond dat een bedrag van **€ 6.460** geïnvesteerd moet worden in het landschap. Het voorliggend landschappelijk inpassingsplan dient ter ondersteuning van de ruimtelijke onderbouwing van de beoogde bestemmingswijziging. De kosten verbonden aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering die deze herbestemming met zich meebrengt, worden toegelicht in hoofdstuk 4.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de huidige situatie. Met kaartbeelden en foto's wordt de situatie ter plaatse toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie op het perceel. De landschappelijke inpassing wordt beschreven aan de hand van een beschrijving van de verschillende landschapselementen (inrichting). Hoofdstuk 4 geeft tot slot de uitgewerkte kostenraming weer.

¹ Gebaseerd op "Rekenbladen kwaliteitsverbetering Cranendonck 2023" zoals aangeleverd door de gemeente Cranendonck tijdens het vooroverleg.

2. Beschrijving huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Allereerst wordt de omgeving van de projectlocatie beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van de projectlocatie zelf.

2.1 Beschrijving omgeving

De projectlocatie ligt binnen de gemeente Cranendonck. De projectlocatie bestaat uit twee verschillende kadastrale percelen, deze zijn in tabel 1 opgenomen. Het verzoek tot een gedeeltelijke bestemmingswijziging betreft enkel perceel K 47.

Tabel 1: Percelen betrokken bij ontwikkeling

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte (m ²)
Cranendonck	K	47	2510
Cranendonck	K	46	1456

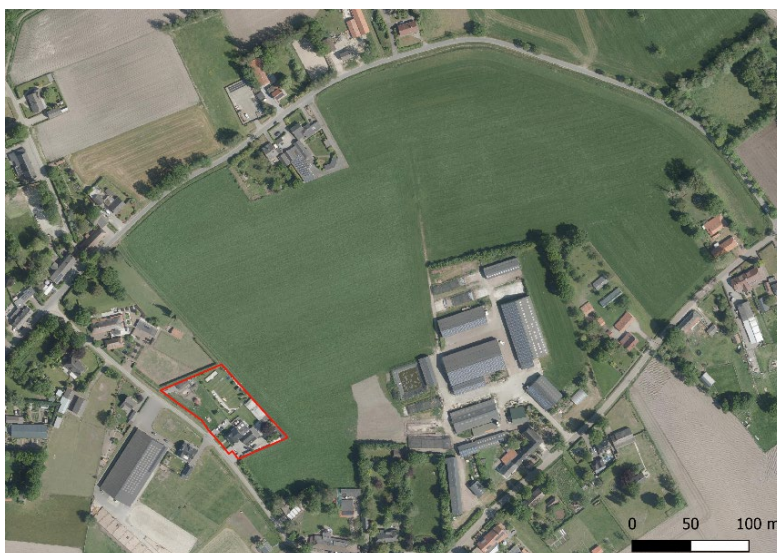
De projectlocatie ligt ten noorden van Budel in het buurtschap Keunenhoek. Op afbeelding 1 is de projectlocatie rood omkaderd op een topografische kaart van de omgeving. Op afbeelding 2, 3 en 4 is de projectlocatie rood omkaderd op een luchtfoto van de omgeving.



Afbeelding 1: Topografische kaart met de ligging van het projectgebied ten opzichte van de dorpskern Budel



Afbeelding 2: Luchtfoto van de ligging van de projectlocatie in buurtschap Keunenhoek



Afbeelding 3: Luchtfoto van de lokale situering van de projectlocatie



Afbeelding 4: Luchtfoto van de huidige situatie

De omgeving

Het perceel K 47 bevindt zich aan de straat Keunenhoek en behoort tot het eigendom van de bewoners van adres Keunenhoek 34. Op perceel K 46 is de woning met kinderdagverblijf gevestigd. Aan de noordwestelijke zijde grenst het projectgebied aan perceel K 627. Dit perceel is omheind met een twee meter hoge haag. Het achterliggende agrarisch perceel K 907 aan de noordwestelijke zijde is de huiskavel van een veehouderij aan de straat Broekkant 63a. Aan de overzijde van de weg ten zuidwesten van het plangebied op perceel K 1135 is een paardenhouderij gevestigd.



Afbeelding 5: Zicht vanuit het noorden, vanaf de straat Keunenhoek

Bodem

De hogere zandgrond in het projectgebied werd reeds gevormd in het Pleistoceen. In de recentere geschiedenis werd hier een humusrijke laag gevormd door het potstalsysteem. Door toevoeging van heideplaggen en dierlijke mest werd een toplaag van meer dan 50 cm vruchtbaar gemaakt voor gewasteelt. Deze kenmerken zijn nog steeds aanwezig en het projectgebied wordt nu geclassificeerd als zwarte enkeerdgrond bestaande uit fijn zand met een beperkte aanwezigheid van leem.

Het projectgebied heeft grondwatertrap VII. Dit wil zeggen dat het grondwater dieper dan 80 cm zit in de winterperiode wanneer de grondwaterstanden het hoogste zijn. In de zomer zakt het grondwater ver naar beneden waardoor deze dieper dan 160 onder maaiveld zitten.. Het terrein ligt tussen 29,5 en 30,5 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP), waarmee de hoogte ten opzichte van het gemiddelde zeeniveau in Nederland wordt aangeduid.



Afbeelding 6: Kaart met het bodemtype van het projectgebied



Hoogtekaart van het projectgebied

Beschrijving projectlocatie

Aan de straatzijde van het terrein bevindt zich een weide met hobbydieren. In de dierenweide staat een opstal geïnspireerd op een paalschuur of hooimijt. Op de zolder boven het dierenverblijf kan hooi worden opgeslagen en in de houten regenton wordt het regenwater opgevangen. Naast de hooimijt staat een hoogstam fruitboom die acht jaar geleden werd geplant. Verder staat er in de weide ook een solitaire tulpenboom (*Liquidamber styraciflua*), een picknicktafel en een platform voor de geiten. Het geheel doet dienst als kinderboerderij voor het kinderdagverblijf.



Afbeelding 7: Collage van sfeerbeelden van de huidige inrichting

Achter de dierenweide is er een laan gecreëerd met zitbanken om naar de dieren te kunnen kijken, een lange, lage beukenhaag snijdt het perceel lateraal doormidden en geeft beschutting aan de bezoeker. De laan wordt verkregen door middel van verschillende leifruitbomen die de lijnvormige structuur versterken maar er tegelijkertijd voor zorgen dat het half open karakter van het landschap blijft behouden vanaf de straatzijde.

Achter de dierenweide en het laantje, het deel van het perceel grenzend aan het weiland ten noordwesten van het projectgebied, is er open grasland waar de buitenslaapplaatsen voor de baby's en peuters staan onder een lage overkapping voorzien van een groendak. Deze buitenslaapkamers zijn afgeschermd door middel van een kastanje houten hekwerk en begroeid met bloeiende tuinplanten. Verder vinden we op dit deel van het perceel nog enkele bomen en een lage beukenhaag aan de zijde grenzend aan het achterliggende weiland. Aan de noordzijde staan er nu nog zonnepanelen opgesteld omringd door een lage beukenhaag. Deze zullen verplaatst worden naar de huiskavel met nummer K46. Er is ook nog een speelheuvel aanwezig met glijbaan die rondom aan het zicht wordt onttrokken door een hoge beukenhaag.



Afbeelding 9: Buitenslaapplaatsen van het kinderdagverblijf



Afbeelding 8: Zicht op de speelweide



Afbeelding 10: Zicht vanaf de speelweide naar de straatzijde

3. Landschappelijke inpassing

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing op de projectlocatie. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1.

3.1 Inrichtingsplan

De landschappelijke inpassing is geïnspireerd op een Kempisch boerenerf, uitgewerkt in een modern versie. Door de reeds aanwezige landschapselementen aan te vullen met extra nutsbomen, bloemrijk grasland en inheemse struiken, wordt de landelijke identiteit van de omgeving geaccentueerd. Dat het agrarisch perceel betrokken wordt bij de werking van het kinderdagverblijf zorgt voor lokale betrokkenheid met de omgeving, natuur en het landschap. Zo kunnen kinderen op jonge leeftijd al kennismaken met insecten, bijen, vogels, planten en bomen die in het verleden ook steeds aanwezig waren op een boerenerf. De aanwezigheid van diverse (boerderij)dieren op het perceel en een moestuin draagt bij tot de educatieve inrichting van het agrarisch perceel.



Afbeelding 10: Hooimijt bovenop het dierenverblijf



Natuurvriendelijk hekwerk aan de buitenslaapplaatsen

3.2 Landschapselementen

Naast de reeds aanwezige landschapselementen op het terrein, wordt er met de toevoeging van nieuwe landschapselementen een extra impuls gegeven aan het groene karakter van de kinderopvang. Door deze toevoeging wordt het landschap gedifferentieerder in de overgang tussen de grote oppervlakte weiland ten noorden van het projectgebied en de woningen aan de straatzijde. De reeds aanwezige lage beukenhagen die het perceel begrenzen behouden deels de openheid van het landschap vanaf de straatzijde middels doorkijkmogelijkheden naar het achterliggende landschap. Door het aanplanten van extra fruitbomen en inheemse struiken draagt de inrichting bij tot een versterking van het landelijke karakter in de omgeving. Naast de landschappelijke waarden dragen de landschapselementen die voornamelijk bestaan uit bloeiende en vruchtdragende soorten ook bij aan de biodiversiteit. De elementen dragen bij aan de ecologische waarde en vergroten of versterken het leefgebied van diverse soorten waaronder insecten maar ook (roof)vogels en uilen.

Hieronder worden de landschapselementen beschreven die op het perceel toegevoegd worden.

1 Fruitbomen

Met het aanplanten van negen nieuwe hoogstammige fruitbomen wordt een cultuurhistorisch landschapstype teruggebracht in de omgeving. De boomgaard versterkt het halfopen landschap dat een esthetische meerwaarde oplevert in het straatbeeld.

2 Struwelen

Door het aanplanten van inheemse struiken wordt er landschappelijke dynamiek toegevoegd op het perceel. Het creëert perspectief op het achterliggend weiland en zorgt voor een visuele buffer waardoor de schuur in het noordwesten van het perceel aan het zicht onttrokken wordt.

Met de introductie van inheemse plantensoorten zoals hazelaar, vuilboom, Gelderse roos, rode en gele kornoelje, Europese kardinaalsmuts, vlier, meidoorn en rozensoorten wordt een meer gevarieerde vegetatie in het gebied gerealiseerd. Het projectgebied ligt niet in een bufferzone voor bacterievuur en er kan dus gekozen worden voor het gebruik van meidoorn in de gemengde haag.

Het plantverband van de vijf verschillende struwelen bedraagt 3 stuks bosplantsoen per vierkante meter.

3 Bloemrijk grasland

Door de aanleg van een bloemrijk grasland krijgt het perceel een meer natuurlijkere uitstraling.

Hierdoor wordt meerwaarde gecreëerd op zowel esthetisch, educatief als ecologisch vlak. Door te kiezen voor een autochtoon zaadmengsel kunnen akkerbloemen terug worden geïntroduceerd. Op deze manier wordt ook het cultuurhistorisch karakter van oude akkers teruggebracht op het perceel.

Ook kunnen de kinderen kennis maken met de akkerbloemen en insecten die hierop afkomen.

4 Solitaire bomen

Door toevoeging van 2 notenbomen en een winterlinde wordt een cultuurhistorische verwijzing gemaakt naar een boerenerf. Deze boomsoorten waren vaak terug te vinden op boerderijen in deze regio. De linde werd geplant als het symbool voor nieuw leven. De geurende bloesem trekt talloze bijen aan en is onmisbaar in de levenscyclus van de meeste bijen gedurende het bloeiseizoen. Het herintroduceren van de linde is daarom ook een belangrijke maatregel om tot biodiversiteitsherstel te komen. Maar ook de notenboom heeft van oudsher een rol in het lokale ecosysteem. Niet alleen als leverancier van plantaardige onverzadigde vetten, vitamines en mineralen voor de mens, maar zeker ook voor tal van kleine zoogdieren en vogels die hun winter doorkomen met de nutriëntrijke walnoten die deze boom produceert.

3.3 Ecologische waarden landschappelijke inpassing

Alle nieuwe landschapselementen zullen een aanzienlijke impuls geven aan de ecologische waarden van het perceel en de nabije omgeving. Dit initiatief kan functioneren als een kleine stapsteen voor het verhogen van de aanwezigheid van verschillende habitattypen ten noorden van de dorpskern van Budel en zo een eerste aanzet zijn om meer bewoners van het buurtschap Keunenhoek aan te zetten tot inrichtingsmaatregelen die ten goede komen aan de biodiversiteit.

Door het toevoeging van verschillende kleine landschapselementen zal de biodiversiteit toenemen. De voorziene fruitbomen en struwelen zullen meer faunasoorten aantrekken door in nestgelegenheid te voorzien en ruimte te bieden om te foerageren. Door ook doornachtige soorten als de meidoorn en inheemse rozensoorten te gebruiken bieden deze hagen ook beschutting voor kleine zangvogels zoals bijvoorbeeld de groenling, putters, grasmussen, merels en zanglijsters. Ook kleine zoogdieren zoals bijvoorbeeld de egel, wezel en hermelijn kunnen door deze toevoeging een veilig onderkomen vinden in het struikgewas waardoor ze beter beschermd zijn tegen aanvallen van roofvogels en andere predatoren. In combinatie met de akkerbloemen in het bloemrijk grasland en de reeds aanwezige bloeiende planten zal het meer insecten en wilde bijensoorten aantrekken op het perceel. Door een toename in het aantal insecten, zullen vleermuizen tijdens de schemering ook aangetrokken worden. Door gebruik te maken van inheems en bij voorkeur autochtoon plantmateriaal kan deze ontwikkeling ook bijdragen tot het in stand houden van het streekeigen adaptatievermogen om de ecologische weerbaarheid te verhogen ten opzichte van de klimaatverandering.

4. Kostenraming

In onderstaande tabellen zijn de kostenramingen voor de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de verschillende landschapselementen uitgewerkt.

Waardevermeerdering

Tabel 1: Herinvestering verbetering landschappelijke kwaliteit

Bestemming	Oppervlakte (m ²)	Normbedrag (€/m ²)	Totaal
Huidige situatie			
Agrarische grond (onbebouwd)	2510	7	€ 17.570,00
Beoogde situatie			
Agrarische grond (onbebouwd)	1660	7	€ 11.620,00
Tuin - gebruik kinderdagverblijf	850	45	€ 38.250,00
		*cfr. Bedrijf (onbebouwd)	
Waardevermeerdering			€ 32.300,00
Herinvestering			
Landschappelijke kwaliteitsverbetering (20% van waardevermeerdering)		20%	€ 6.460,00

Aanleg nieuwe landschapselementen

De aanlegkosten van de verschillende landschapselementen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Met de aanleg van deze landschapselementen en de bijbehorende kosten wordt voldaan aan de gevraagde herinvestering.

Tabel 2: Meetstaat en raming werkelijke kosten plan en aanleg landschapselementen

Nr	Onderdeel	Eenheid	Prijs	BTW	Aantal	Totaal
1	Hoogstam fruitbomen	stuks	€ 78,47	9%	9,00	€ 706,23
2	Struweel	stuks	€ 2,00	9%	420,00	€ 840,00
3	Bloemrijke grasland - akkerbloemen	are	€ 69,50	9%	1,75	€ 121,63
4	Solitaire boom - Maat 18/20	stuks	€ 250,00	9%	3,00	€ 750,00
	Raming aanlegkosten	stuks	€ 2.000,00	21%	1,00	€ 2.000,00
	Plankosten	stuks	€ 1.900,00	21%	1,00	€ 1.900,00
	Totale investering (excl. btw)					€ 6.317,86
					BTW 9%	€ 217,61
					BTW 21 %	€ 819,00
	Totale investering (incl. btw)					€ 7.354,46

Beheer en opbrengstenderving

De beheersvergoeding en opbrengstenderving zijn in de berekening opgenomen voor een periode van 10 jaar op basis van de vaste normbedragen zoals opgenomen in de provinciale subsidieregeling Stimuleringsregeling Landschap (STILA)². Deze berekening is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: Kostenraming beheer en opbrengstenderving landschapselementen

Nr	Element	Hoeveelheid		Norm per eenheid	Bedrag per jaar	Bedrag voor 10 jaar
L6a	Struweelhaag					
	Beheersvergoeding struweelhaag - jaarlijks beheer	138,00	m	€ 1,22	€ 168,36	€ 1.683,60
L7b	Bestaande haag (beuk)					
	Beheersvergoeding knip- en scheerheg - jaarlijks tweemaal	105,00	m	€ 6,91	€ 725,55	€ 7.255,50
L8a	Solitaire bomen					
	Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer (3,5st/jaar) diameter < 20 cm	7,00	stuks	€ 31,86	€ 111,51	€ 1.115,10
L10a	Hoogstamfruitbomen					
	Beheersvergoeding hoogstamboomgaard - cyclisch beheer (5st/jaar)	10,00	stuks	€ 67,31	€ 336,55	€ 3.365,50
B4c	Bloemrijk grasland met akkerbloemen					
	Beheersvergoeding bloemblok voor akkervogels - natuurbeheer zonder landbouwkundig gebruik	0,02	ha	€ 1.026,22	€ 18,47	€ 184,72
	Totaal beheer en opbrengstenderving				€ 1.360,44	€ 13.604,42
	Totaal bedrag (excl. btw)					€ 13.604,42
	Totaal bedrag (incl. btw)					€ 16.461,35

Conclusie

Een berekening van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat een bedrag van **€ 6.460** geïnvesteerd moet worden in het landschap. Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen inrichting op het perceel voldaan wordt aan de vereiste investering in het landschap. Met het inrichtingsplan wordt een bedrag van **€ 23.815,81** inclusief BTW geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteitsverbetering over een periode van tien jaar.

² Provincie Noord-Brabant (2023). Bijlage 6 behorende bij artikel 7, tweede lid, onder a, en derde lid van de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant

Bijlage 1 **Inrichtingsschets**



Legenda

Nieuwe aanplantingen

1

9 Nieuwe fruitbomen

2

Struweel: inheemse heesters

3

Bloemrijk grasland met akkerbloemen

4

3 Inheemse solitaire bomen Maat 18/20

Bestaande situatie

A

Landschapsboom: Liquidamber styraciflua

B

Hoogstamfruitboom

C

Leifruitboom

D

Halfstamfruitboom

E

Bestaande loofboom: overig

F

Landschapsboom: Fagus sylvatica 'Atropunicea'

G

Lage beukenhagen

H

Kastanjehekwerk met bloemrijke beplanting

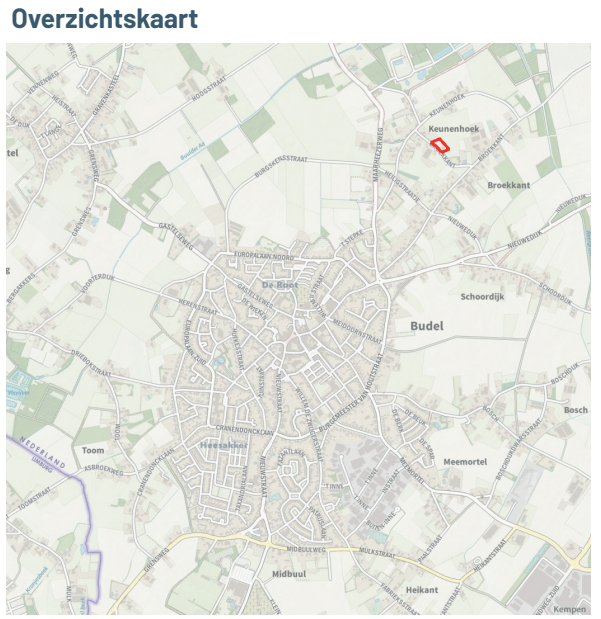
I

Lage overkapping met groendak: buitenslaapplaatsen

J

Bebouwing

K

Bestrating

**ORBIS**
natuur | landschap | klimaat

Project: Landschappelijk inpassingsplan (LIP)

Oprachtgever

Janssens Omgevingsadvies

Versie:

Definitief

Adres:

Keunenhoek 34 A, Budel

Datum

10 11 2023

Formaat

A3

Schaal

1:400

Getekend:

JM


N