

29-3-2021

Landschappelijk inpassingsplan

Heikant 1, Hulsel

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

R.J.L. Bijvelds (Rik)

LANDSCHAPSONTWERPER BNL ADVIES

*Landschappelijk inpassingsplan, ten behoeve van de
bestemmingsplanwijziging, op de locatie:*

Heikant 1, Hulsel

Colofon:

Opgesteld door: BNL advies
Telefoonstraat 2
5428 GJ Venhorst
T: 06 18 90 46 06
E: info@bntladvies.nl
W: www.bntladvies.nl

Opdrachtgevers: Fam. Maas
Dhr. C. Maas
Heikant 1
5096 BL Hulsel

Status: definitief
Versie: 20159.LIP
Datum: 29-3-2021
Auteur: Ing. R.J.L. Bijvelds (Rik)

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

Inhoud

Colofon:	1
Inleiding.....	3
1. Planbeschrijving	4
1.1 Landschapsinvesteringsregeling de Kempen (LIR)	4
1.2 Situering van het plangebied.....	5
1.3 Bodemmorfologie binnen het plangebied	6
1.4 Het inrichtingsplan	6
1.5 Knip- en scheerhaag.....	6
1.6 De struweelhaag	6
2. Plantlijst.....	7
3. De aanleg.....	8
3.1 Grondbewerking.....	8
3.2 Grondverbetering	8
3.3 Opkuilen.....	8
3.4 Uitzetten	8
3.5 Wettelijke bepalingen.....	8
3.6 Menging.....	8
3.7 Planten	9
4. Onderhoud/beheer.....	10
4.1 Onkruidbestrijding.....	10
4.2 Beheer 1 ^e groeiseizoen.....	10
4.3 Snoeien	10
5. Conclusie	11
Bijlage 1. Kwaliteitsberekening	12
Bijlage 2. Inrichtingsplan	13

Inleiding

De opdrachtgever, dhr. C. Maas, heeft zijn agrarische activiteiten beëindigd en heeft voornemens het bestemmingsplan op de locatie te wijzigen. Met de bestemmingsplanwijziging zal de huidige bestemming 'agrarisch' omgezet worden naar 'wonen'. Op de kavel zal het bestaande woonhuis met een bijgebouw van 240 m² behouden blijven en worden de veestallen gesloopt.

De gemeente Reusel-De Mierden eist binnen deze bestemmingsplanwijziging naast een landschappelijke inpassing van de kavel en de bebouwing, een kwaliteitsverbetering van het landschap. Rekening houdend met eisen voortkomend uit de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen (LIR).

Voorliggend plan geeft invulling weer van de bestaande en toe te voegen landschappelijke inpassing op de locatie: Heikant 1 in Hulsel.

1. Planbeschrijving

1.1 Landschapsinvesteringsregeling de Kempen (LIR)

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden.

In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening - provincie Noord-Brabant, wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening.

Het project, is gezien de geplande ontwikkelingen, gekoppeld aan de categorie 3 regeling. Categorie 3 wil zeggen: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Het bedrag waaraan moet worden voldaan, op basis van een bouwblok wonen van 2.000 m², is weergegeven in bijlage 1 van dit landschappelijk inpassingsplan.

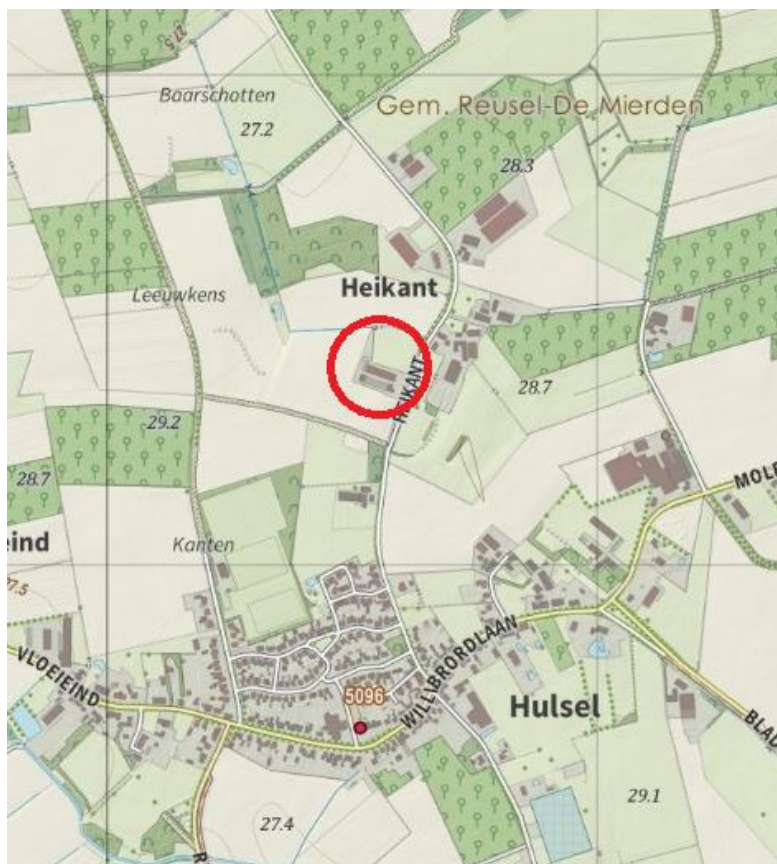
Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Kempen-gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren.

Er kan op meerdere wijze een geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik(bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Binnen dit plan gaat de kwaliteitsberekening behaald worden door de landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken en de sloop van stallen en het verwijderen van verhardingen.

1.2 Situering van het plangebied



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied. De locatie, Heikant 1, ten noorden van Hulsel, waar de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, wordt globaal aangeduid met de rode cirkel. Bron: Kadviewer.map5.nl, 25-03-2021



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied waarbinnen de landschappelijke inpassing toegepast is/ gaat worden, binnen de rode lijn. Bron: Kadviewer.map5.nl, 25-03-2021

1.3 Bodemmorfologie binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van Hulsel. De ingebrachte gronden vallen binnen de zandgebieden van Nederland. Het perceel bevindt zich op de grondsoort: Hoge zwarte enkeerdgronden met de beschrijving: lemig fijn zand, met grondwatertrap 7. (bron: maps.bodemdata.nl, 25-03-2021).

1.4 Het inrichtingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan, bestaat uit diverse soorten landschapselementen zoals:

- Knip- en scheerhagen
- Struweelhagen

Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2.

1.5 Knip- en scheerhaag

De knip- en scheerhaag welke aangeplant is uit één soort:

- *Fagus sylvatica*

1.6 De struweelhaag

De struweelhaag welke aangeplant is en extra aangeplant gaat worden bestaan uit diverse soorten boom- en struikvormers. Hiervoor is de plantlijst opgesteld welke terug te vinden is in hoofdstuk 2.

2. Plantlijst

Plantlijst voor de landschappelijke inpassing op de locatie: Heikant 1, Hulsel

Grondsoort:

Zandgrond

Totaal aantal struweelbeplanting

222 stuks

Struweelhaag

Boomvormers 20%

11 stuks	Linde	Tilia europaea	80-100	Vulhout
11 stuks	Zwarte els	Alnus glutinosa	80-100	Vulhout
11 stuks	Beuk	Fagus sylvatica	80-100	Vulhout
11 stuks	Zomereik	Quercus robur	80-100	Vulhout

Struikvormers 80%

19 stuks	Gelderse roos	Viburnum opulus	80-100	Vulhout
19 stuks	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	80-100	Vulhout
28 stuks	Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	80-100	Randsoort
28 stuks	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	80-100	Randsoort
28 stuks	Wilde liguster	Ligustrum vulgare	80-100	Randsoort
28 stuks	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	80-100	Randsoort
14 stuks	Hondsroos	Rosa canina	60-80	Randsoort
14 stuks	Egelantier	Rosa rubiginosa	60-80	Randsoort

BNL advies
Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

3. De aanleg

3.1 Grondbewerking

Struweelhaag: De te 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 of ploegen en als laatste cultivateren of eggen.

3.2 Grondverbetering

Struweelhaag: 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.

3.3 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: In 30 cm diepe sleuf. Zorg dat de wortels in zijn geheel onder de grond zitten om uitdroging te voorkomen.

3.4 Uitzetten

Struweelhaag: plantafstand 1,50 * 1,50 meter in driehoekverband (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: planten in driehoeksverband, met een plantafstand van 1,5 * 1,5 m hart op hart.

3.5 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.

3.6 Menging

Onder menging wordt verstaan het mengen van de plantsoorten in Struweelhagen. Hoe groter de struweelhagen zijn des te groter de plantgroepen worden. Bij kleine plantvakken (<50 m²) wordt gebruik gemaakt van 3-5 planten per soort en bij grote plantvakken (>50) wordt gebruik gemaakt van 5-15 planten per soort in een groep. In afbeelding 5 is een mengingsschema te zien.

```
=====o o o o o o o x x x x x x x - - - - - a a a a a a a v v v v v v v =====  
==o o o s s s s o o o o x x x i i i x x x - - - e e e a a a a a i i i i v v v v + + + + =====  
==+ + + + + s s s s o o i i i i i r r r r r - - - e e e + + + + i i i i v v v v v v v + + w w w  
w w + + + + s s s s o o o o i i i x x x r r r r r o o o e e e e + + + + = = = = w w w w w w  
v v v v v v - - - - - a a a a a a x x x x x o o o o o = = = = = a a a a a a = = = = v v v v v
```

= o x - a v: zijn de struikvormers voornamelijk **randsoorten** (soorten zie plantlijst)
s i w + r: is het **vulhout** (soorten zie plantlijst)

Afbeelding 5: mengingsschema struweelhagen

3.7 Planten

Struweelhaag:

- 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 150 cm hart op hart (zelfde diepte als op de kwekerij), grond aanvullen en als laatste de grond aandrukken.

4. 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.

4.1 Onkruidbestrijding

De beplanting dient het 1e (zo nodig 2e) 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 een moeilijke groeistart krijgen.

4.2 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.

4.3 Snoeien

Struweelhaag: Om te voorkomen dat de beplanting te weinig ruimte heeft om te groeien, zal na 5 jaar, 1/5 deel van de beplanting (struikvormers) moeten worden afgezet (vlak boven de grond afzagen) of uitsnoeien (grootste stammen verwijderen en kleine scheuten laten staan). Dit dient jaarlijks herhaalt te worden zodat uiteindelijk alle planten om de 5 jaar verjongt worden.

Mooie exemplaren van onder andere de eik, els, beuk en linde (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 á 6 jaar.

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

5. Conclusie

Vanuit de gemeente Reusel-De Mierden is de eis gesteld om te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing met kwaliteitsverbetering van het landschap op de kavel waarop de bestemmingsplanwijziging plaats gaat vinden.

Hier wordt door de aanleg en het onderhoud, van onderstaande bestaande en aan te leggen landschappelijke elementen aan voldaan.

- Struweelhagen bestaand: oppervlakte 525 m²
- Struweelhagen nieuw: 222 stuks, oppervlakte 499 m²
- Knip- en scheerhagen bestaand: 63 m¹

Er wordt uitgegaan van een bouwblok 'wonen' van 2.000 m². Hierdoor ontstaat een bestemmingswinst van €163.000,- waarvan 20% €32.600 kan worden voldaan in de aanleg van landschapselementen en het slopen van stallen.

Het verwijderen van stallen en verhardingen levert een winst op van €21.725,- en het aanleggen en onderhouden van nieuwe en bestaande landschapselementen op de kavel levert een winst op van €11.997,90. Samen is dit €33.722,90 waardoor een positief verschil ontstaat van €1.122,90 en dus wordt voldaan aan de gestelde eis vanuit de gemeente.

Bijlage 1. Kwaliteitsberekening

Bijlage 2. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering op de locatie: Heikant 1 te Hulsel

Waardeverandering bestemming Heikant 1, Hulsel (bouwblok 2000 m2)

Huidige Situatie	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Bestemming			
Agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	7.850	€ 25,00	€ 196.250,00
Totaal:	7.850		€ 196.250,00

Beoogde situatie	Oppervlakte (m2)	Bestemmingswaarden per m2	Totaal
Bestemming			
Agrarisch onbebouwd	5.850	€ 5,00	€ 29.250,00
Wonen bebouwd tot 1.000 m2	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
Wonen > 1.000 m2	1.000	€ 60,00	€ 60.000,00
Totaal:	7.850		€ 359.250,00

Waardevermeerdering	€ 163.000,00
Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering)	€ 32.600,00

Compensatiewaarde Heikant 1, Hulsel (bouwblok 2000 m2)

Slopen bebouwingen en verwijderen van verhardingen

Element	Aantal	eenheid	Lengte	Breedte	AANLEG			BEHEER			WAARDE						
					Opp.vl. m2	Opp.vl. are	Inhoud m3	Vergoeding per eenheid	Eenheid per jaar	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud 10 jaar	Waarde vermindering per m2	Waarde-vermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding Totaal
Sloop voormalige veehouderijstallen					839	83,9								€ 25,00	€ 20.975,00		€ 20.975,00
Opbeken verharding					150	15								€ 5,00	€ 750,00		€ 750,00
Totaal																	€ 21.725,00

Landschapselementen bestaand en nieuw

Element	Aantal	eenheid	Lengte	Breedte	AANLEG			BEHEER			WAARDE						
					Opp.vl. m2	Opp.vl. are	Inhoud m3	Vergoeding per eenheid	Eenheid totaal in stuks	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud 10 jaar	Waarde vermindering per m2	Waarde-vermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding Totaal
Struweelhaag L6a bestaand					525	5,25					€ 1,08	€ 567,00	€ 5.670,00				€ 5.670,00
Knip- en scheerhaag L7a bestaand	55	m1									€ 0,96	€ 52,80	€ 528,00				€ 528,00
Struweelhaag L6a nieuw					499	4,99		€ 1,85	222	€ 410,70	€ 1,08	€ 538,92	€ 5.389,20				€ 5.799,90
																	€ -
Totaal																	€ 11.997,90
Totaal																	€ 33.722,90

Bron normbedragen:

Bijlage 5 van de Subsidieregeling Stimuleringsregeling Noord-Brabant

Investering landschappelijke kwaliteit (20% van waardeverandering)

Compensatiewaarde

€ 32.600,00

€ 1.122,90

Landschappelijk inpassingsplan

Heikant 1, Hulsel

Nieuwe struweelhaag
 Boom- en struikvormers
 Oppervlakte: 499 m²
 Plantafstand: 1.5 * 1.5 m
 Aantal stuks: 222
 Soorten: zie plantlijst

Bestaande knip- en
 scheerhaag.
 Lengte: 40 m¹
 Soort: *Fagus sylvatica*

Bestaande leibomen
 Soort: *Liquidambar*

Bestaande struweelhaag
 Boom- en struikvormers
 Oppervlakte: 135 m²
 Soorten: inheems
 bosplantsoen



Weide

Privétuin

Tuinhuisje

Woonhuis

Bijgebouw

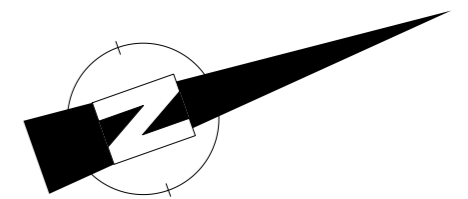
Privétuin

Privétuin

Heikant

Bestaande struweelhaag
 Boom- en struikvormers
 Oppervlakte: 390 m²
 Soorten: inheems bosplantsoen

Bestaande knip- en
 scheerhaag.
 Lengte: 23 m¹
 Soort: *Fagus sylvatica*



BNL advies
 Landschapsarchitectuur en ecologisch advies

opdrachtgever	- Fam. Maas	code	- 21059.LIP
contactpersoon	- Dhr. C. Maas	tek.nummer	-
omschrijving	- Landschappelijk inpassingsplan	datum	- 26-03-2021
	- Heikant 1, Hulsel	wijz.data	-
	-		-
behandeld door	-	Tekening	- R.J.L. Bijvelds
		Schaal	- 1 : 500 (a3 formaat)
		versie	- V1.0