

Landschapsinvesteringsplan

Witte Huis, Reekseweg 7, Zeeland

Uitbreiding parkeergelegenheid

Peelgraaf Bouwontwerp

Landschappelijke inpassing op de locatie



Peelgraaf Bouwontwerp



Peelgraaf Bouwontwerp

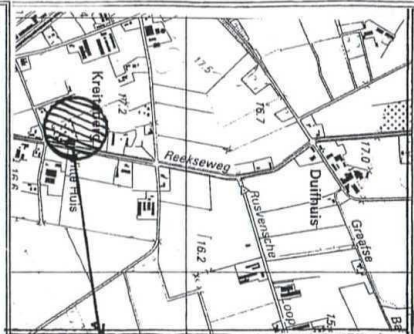
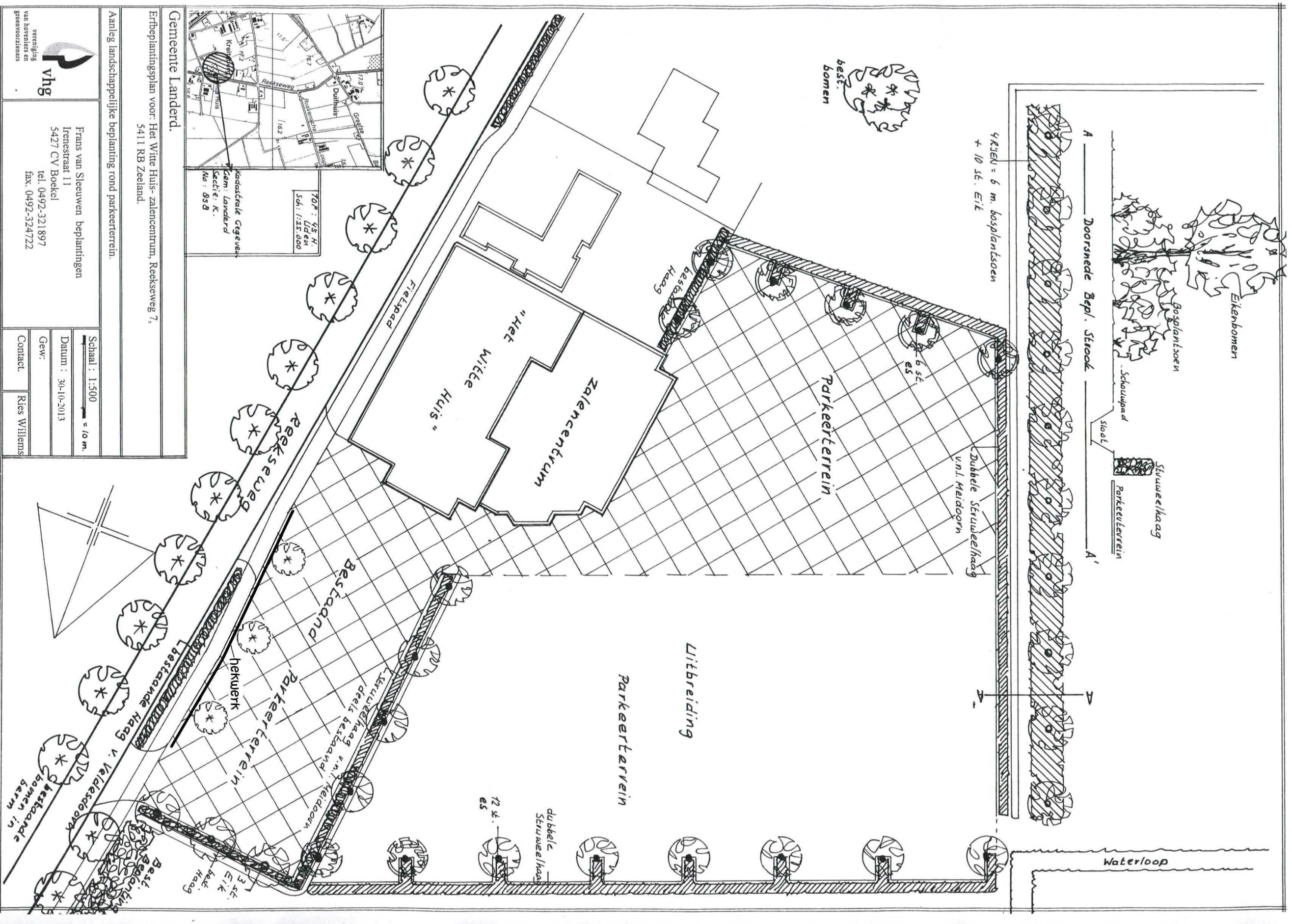


Peelgraaf Bouwontwerp

10 inch



Peelgraaf Bouwontwerp



70P: 45 H.
Lidem
Sch. 1:25.000
Kadastrale Gegevens
Geme: Landerd
Sectie: K.
No: 05B

Gemeente Landerd.

Erfbeplanningplan voor: Het Witte Huis- zalencentrum, Reekseweg 7,
5411 RB Zeeland.

Aanleg landschappelijke beplanting rond parkeerterrein.

Schaal: 1:500
= 10 m.

Frans van Steuwen beplantingen
Irenestraat 11
5427 CV Boekel
tel. 0492-321897
fax. 0492-324722



Datum: 30-10-2013
Gew: Ries Willemis
Contact:

Gemeente: Landerd

RAPPORT BEHORENDE BIJ BEPLANTINGSPLAN VAN: Het Witte Huis – zalencentrum, Reekseweg 7, 5411 RB Zeeland.

AANLEG:

GRONDBEWERKING:

Struweelhaag. De te beplanten oppervlakte dient ± 60 cm diep los te worden gemaakt.
Bouwland: Diepwoelen of ploegen, daarna cultivateren of eggen.
Weiland/Ruigterrein: eerst frezen, dan diepwoelen of ploegen + cultivateren of eggen.

Veren, peuten. Handmatig gaten graven 40x40x40 cm.
Peuten (knotwilgen) kunnen ook m.b.v. grondboor worden geplant ± 50 cm diep.

Bomen. Plantgat graven van 100x100x100 cm. Bodem minimaal 20 cm. los maken.
Zonodig gat aanvullen met goede teelaarde.

GRONDVERBETERING:

Struweelhaag. De keuze van het plantsoen is zodanig dat extra bemesting in principe niet nodig is.
Door het inwerken van ± 2 m3 compost /100 m2 zal beplanting beter aanslaan en kan meer droogte verdragen.

Laanbomen. Eventueel wat extra compost in plantgat verwerken.

OPKUILEN:

Plantsoen na aflevering direct opkuilen. Na opkuilen dient beplanting zo spoedig mogelijk op definitieve plaats te worden geplant

Haag + bosplantsoen. In 30 cm diepe sleuf. Wortels moeten goed zijn afgedekt.

Bomen. Inkuilen in sleuf van ± 40 cm. diep.

UITZETTEN:

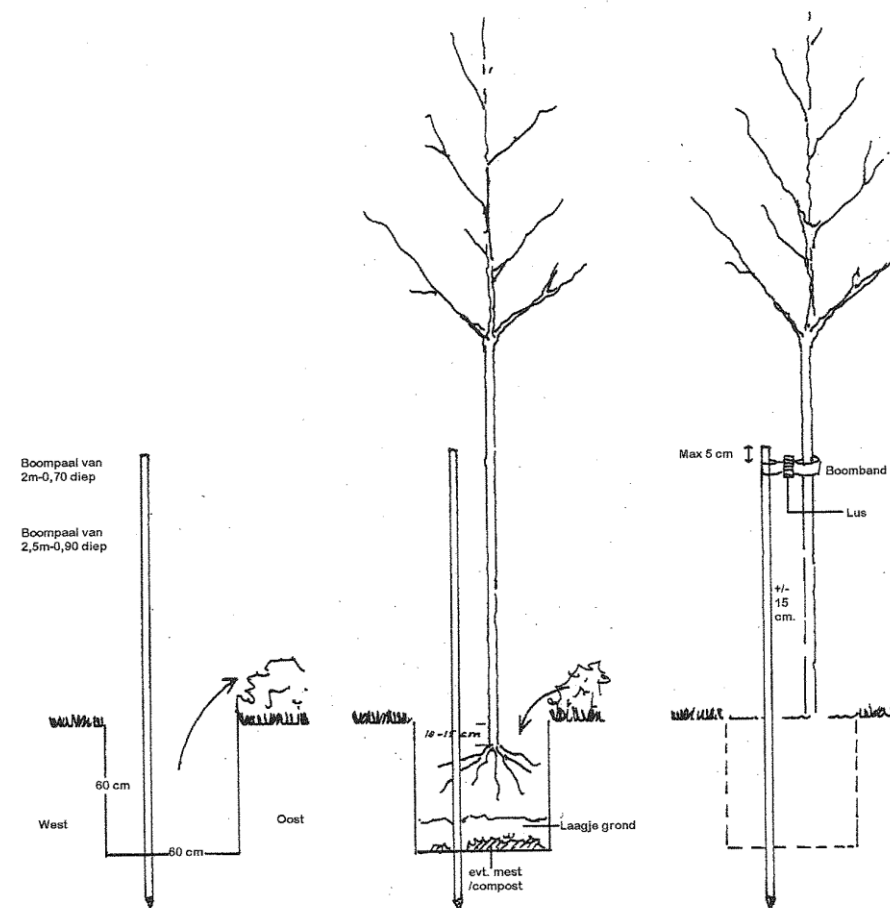
Plantafstand. Struweelhaag 2 rijig 40 x 40 cm.
Bomen – Zie ontwerp.
Geen bomen planten onder kroonprojectie van bestaande bomen.

Wettelijke bepalingen: Bomen + boomvormers minimaal 2 meter uit perceelsgrens.
Hagen + struikvormers minimaal 0,5 meter uit perceelsgrens.
Langs dijken en hoofdwaterlozingen gelden speciale bepalingen (incl. bij Waterschap

HET PLANTEN:

Struweelhaag: Pootlijn uitzetten
1^e persoon spit plantgat (± 2 speet diep)
2^e persoon neemt busseel gemengde planten (volgens lijst), plant in gat (dezelfde diepte als op kwekerij), grond aanvullen, aanstampen.
Men kan ook eerst de planten uitleggen en later planten (Met schraal weer geeft dit extra uitvalsrisico!).

Bomen: Het is raadzaam de boompalen eerst in het plantgat te plaatsen (Met grondboor en/of houten hamer). Aan de windzijde = zuidwest.



Dan boom planten, niet veel dieper dan op kwekerij, ± 15 cm. van boompaal.
Grond toevoegen en schudden met boom zodat grond goed tussen wortels wordt verdeeld. Daarna aantrappen. Boomband aanbrengen 5-10cm. onder kroon v/d boompaal.
Bij bomen met draadkluit dient deze bij het planten te worden losgeknipt zodat insnoeren of afklemmen zonde de stam wordt voorkomen.

ONDERHOUD/BEHEER.

Onkruidbestrijding:

De haagvoet en boomkransen dienen het 1^e en 2^e (zonodig 3^e) groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en spitten verdienen de voorkeur boven chemische onkruidbestrijding. Tussen de rijen kan ook worden gefreesd (niet te diep i.v.m. wortelbeschadiging).

Bij evt. gebruik van chemische middelen letten op:

- juiste tijdstip (toestand gewas, grond)
- goede weersomstandigheden
- juiste concentratie
- keuze middel (giftigheid/bijwerkingen/"milieuvriendelijkheid").
- Een andere mogelijkheid is het zaaien van rode of witte klaver of phacelia als bodembedekker.

Na het 2^e groeiseizoen kan worden volstaan met pleksgewijs uitmaaien van de beplanting.

(-open plekken en randen- met bosmaaier)

Inboet: Tot minimaal 3 jaar na aanplant dient de beplanting zonodig te worden ingeboet

In normale seizoenen moet worden gerekend op 10-15 % inboet.

Ziektebestrijding:

Tegen ziekten en plagen is het uit het oogpunt van de beplanting zelden noodzakelijk om te spuiten.

Ter voorkoming of beperking van rupsen/insectenplagen is het zinvol om in de winter en voorjaar eventuele 'rupsennesten' op te sporen en te vernietigen.

Snoeien:

De laanbomen (eik, plataan)dienen regelmatig te worden opgekroond en eventuele zuigers verwijderd.

Te strakke boombanden moeten worden verwijderd of losser gezet.

De Struweelhagen dienen om de 1-3 jaar te worden teruggesnoeid tot gewenste afmetingen.

(hoogte 1-2 m., breedte 0.75 – 1.50 m.).

Controle boompalen + banden.

De boombanden dienen jaarlijks te worden gecontroleerd en eventueel ruimer gezet om insnoeren te voorkomen.

Slechte boompalen zonodig vervangen. Na 5 groeiseizoenen kan boompaal + band worden verwijderd.

Plantsoenlijst voor: Het Witte Huis- zalencentrum, Reekseweg 7, 5411 RB Zeeland

Grondsoort: Vochthoudende zandgrond

aantal	soort	latijnse naam	lft.	maat	prijs/st	prijs totaal
31	Bomen					
	2 palen per boom					
18	Zomereik	Quercus robur	m.drkl.	10-12	€ 90,00	€ 1.620,00
18	Es	Fraxinus excelsior	m.drkl.	14-16	€ 100,00	€ 1.800,00
62	Boompalen	en banden	250x8		€ 7,50	€ 465,00
325	m'	Struweelhaag	2rijig40x40cm=1625stuks			
	<i>Struikvormers</i>					
50	Gelderse roos	Viburnum opulus	1+2	80-100	€ 1,00	€ 50,00
50	Kardinaalsmuts	Euonimus europaeus	1+2	80-100	€ 1,00	€ 50,00
25	Krent	Amelanchier lamarcki	1+2	80-100	€ 1,00	€ 25,00
1250	Meidoorn	Crataegus sp	1+2	100-120	€ 1,00	€ 1.250,00
250	Veldesdoorn	Acer campestre	1+2	100-120	€ 1,00	€ 250,00
675	m2	Bosplantsoen	1,25x1,25=425st			
	<i>Boomvormers</i>					
25	Berk	Betula sp	1+1	60-80	€ 0,50	€ 12,50
50	Eik	zomer Quercus	1+2	60-80	€ 0,60	€ 30,00
50	Els	Alnus glutinosa	1+1	60-80	€ 0,50	€ 25,00
	<i>Struikvormers</i>					
50	Gelderse roos	Viburnum opulus	1+1	60-80	€ 0,60	€ 30,00
75	Hazelaar	Corylus avellana	1+2	60-80	€ 0,60	€ 45,00
50	Kornoelje rode	Cornus sanguinea	1+1	60-80	€ 0,50	€ 25,00
50	Liguster	ligustrum vulgare	0+2	60-80	€ 0,50	€ 25,00
75	Vuilboom	Rhamnus frangula	1+1	60-80	€ 0,50	€ 37,50
750	m'	Struweelhaag	2rijig40x40cm=1625stuks			
	<i>Struikvormers</i>					
120	Gelderse roos	Viburnum opulus	1+2	80-100	€ 1,00	€ 120,00
120	Kardinaalsmuts	Euonimus europaeus	1+2	80-100	€ 1,00	€ 120,00
60	Krent	Amelanchier lamarcki	1+2	80-100	€ 1,00	€ 60,00
2880	Meidoorn	Crataegus sp	1+2	100-120	€ 1,00	€ 2.880,00
580	Veldesdoorn	Acer campestre	1+2	100-120	€ 1,00	€ 580,00
				Totaal	ex btw	€ 9.500,00

Aanvullende maatregel landschapsverbetering

Overwegende dat :

- Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 (hierna: Verordening) hebben vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden;
- dat in artikel 2.2 van de Verordening is vastgelegd dat de gemeente bij de vaststelling van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten die zien op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied rekening dienen te houden met de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- dat de omvang van de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de methodiek in de gemeentelijke nota Kwaliteitsverbetering dient te worden bepaald, waarbij maatwerk op basis van het Landschapsbeleidsplan 2013-2027, eventueel in combinatie met één of meerdere 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen', het uitgangspunt is;

is initiatiefnemer voornemens om een extra landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.

Deze extra landschappelijke kwaliteitsverbetering zal worden uitgevoerd op percelen die behoren tot het bedrijf van initiatiefnemer aan de Logtschedijk. Deze zal bestaan uit een 575 meter lange struweelhaag zoals aangeduid op tekening. De breedte zal ongeveer 2 meter bedragen.

De aanleg zal plaatsvinden in overleg met eigenaars van aanliggende percelen waardoor toegang tot percelen en het vegen van sloten gewaarborgd blijft. Hierdoor zijn afwijkingen van de aangegeven situatie mogelijk. Zie tekening.



Extra beplanting: Locatie gelegen tussen de Logtschedijk en Langenboomseweg.
Kadastrale Percelen: Zeeland K 801, 1286,1287,1290, 1291,1294

Verantwoording.

Beleidsnota Kwaliteitsverbetering

De gemeente heeft de beleidsnota Kwaliteitsverbetering buitengebied vastgesteld. Hierin is opgenomen dat in de RRO-afspraken is afgesproken dat ontwikkelingen als vergroting bouwvlak binnen 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Horeca', etc.; worden gerekend tot categorie 3; aanzienlijke impact

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De gemeente wijkt hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's).

Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen.

Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Voor de locatie Reekseweg 7 is een beplantingsplan opgesteld door van Sleuwen uit Boekel. Daarnaast zal er extra geïnvesteerd worden op de locatie tussen de Logtsedijk en de Langenboomseweg.

De totale investering in het landschap is daarmee 48% van de waardevermeerdering van de gronden waarop de bestemmingswijziging plaatsvindt.

	Omvang		eenheid	prijs / eenheid	Waarde		subtotaal
	voor BP	na BP			voor BP	na BP	
Bestemmingswinst							
Omvang plangebied	6865	11965	m ²				
Niet/Agrarisch bouwblok							
Omvang niet/agrarisch bouwblok	1465	1465	m ²	€ 50,00	€ 73.250,00	€ 73.250,00	€ -
Niet/Agrarische gronden							
Omvang niet/agrarisch gronden	6865	11165	m ²	€ 25,00	€ 171.625,00	€ 279.125,00	€ 107.500,00
Agrarische gronden							
Omvang agrarisch bouwblok		-5100	m ²	€ 7,00	€ -	€ 35.700,00-	€ 35.700,00-
Natuurgronden							
Omvang groenelementen		800	m ²	€ 1,00		€ 800,00	€ 800,00
Totaalbedrag bestemmingswinst						Excl. Btw	€ 72.600,00
20% investering landschappelijke kwaliteitsverbetering							€ 14.520,00

Investeringen landschappelijke kwaliteitsverbetering			eenheid	prijs / eenheid	aantal	waarde	subtotaal
PLANTWERK EN AANLEG							€ 9.920,00
Leveren plantmateriaal (zie beplantingsplan)			stuk	€ 5.290,00	1	€ 9.420,00	
Bemesting na aanplant			stuk	€ 150,00	1	€ 500,00	
GRONDWERK							€ 1.118,00
Grondbewerking			totaal	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	
Grondverbetering			totaal	€ 118,00	1	€ 118,00	
BEHEER T/M JAAR 10							€ 10.912,00
Opruimen groenafval, snoeien bomen, verwijderen overtollig groen en algemeen onderhoud incl. begeleiding, bemesting en inboet (volgens offerte)			p/10 jr	€ 1.091,20	10	€ 10.912,00	
Staartkosten 15%			pm	€ 21.950,00	15%	€ 3.292,50	€ 3.292,50
Waardedaling grond extra investering 1150 m ²			m ²	€ 6,00	1150	€ 6.900,00	€ 9.775,00
Opbrengsverlies (over 10 jaar)			m ²	€ 2,50	1150	€ 2.875,00	
Totaalbedrag investeringen en kosten						Excl. Btw	€ 35.017,50
Totaal investeringspercentage							48%

Balans	investeringsbedrag boven de 20%	€ 20.497,50
Extra investeringspercentage boven de landschappelijke inpassing		28%