

MEMO LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

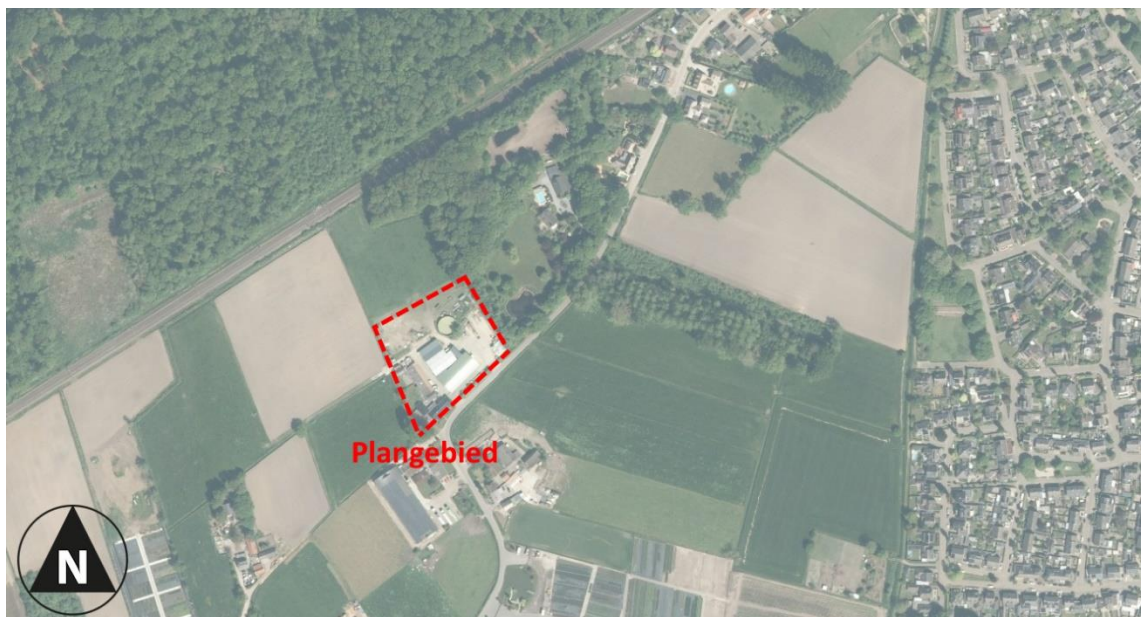
Datum : 14 november 2023
Betreft : Landschappelijk inpassingsplan De Gijzel 30 Helvoirt
Project : D217382

1. Aanleiding

De bedrijfslocatie aan De Gijzel 30 te Helvoirt is ontstaan vanuit het van oorsprong agrarisch bedrijf. Begin jaren '80 heeft het agrarisch bedrijf uitgebreid met loonwerk- en grondverzetactiviteiten. De werkzaamheden zijn in de loop der jaren verschoven van agrarisch gerelateerd loonwerk en grondverzet naar verhuur van machines voor hoofdzakelijk infra- en bouwwerkzaamheden en in beperkte mate agrarische werkzaamheden. De wens is om de bebouwing ten behoeve van een agrarische functie op de locatie te slopen en een nieuw loods te bouwen, waarbij de netto bebouwing op de locatie fors zal afnemen. De bedrijfslocatie zal praktischer ingericht worden, waarbij de voorste loods midden op het terrein behouden blijft, en een aanvullende loods achter deze gerealiseerd zal worden die ook dienst zal doen als berging voor te verhuren machines. Hierbij is er geen uitbreiding of wijziging van het bouwvlak nodig.

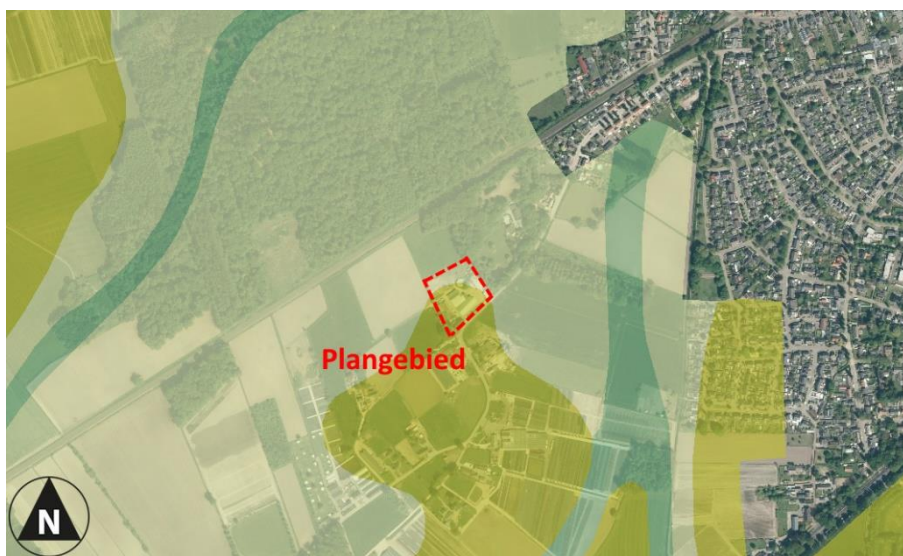
2. Ligging plangebied

De bedrijfslocatie ligt op een afstand van ongeveer 400 meter ten westen van de kern Helvoirt. Aan de noordzijde ligt op korte afstand de spoorlijn Tilburg-Den Bosch. Ten noorden van deze spoorlijn ligt een bosgebiedje 'Brokkenbroek'. De rijksweg N65 ligt op een afstand van ongeveer 750 meter ten zuidoosten van de bedrijfslocatie. De directe omgeving omvat voornamelijk agrarische percelen met daartussen de buurtschappen Gijzel en Laar. De ligging van het plangebied in zijn omgeving is in onderstaande figuur op een luchtfoto weergegeven.



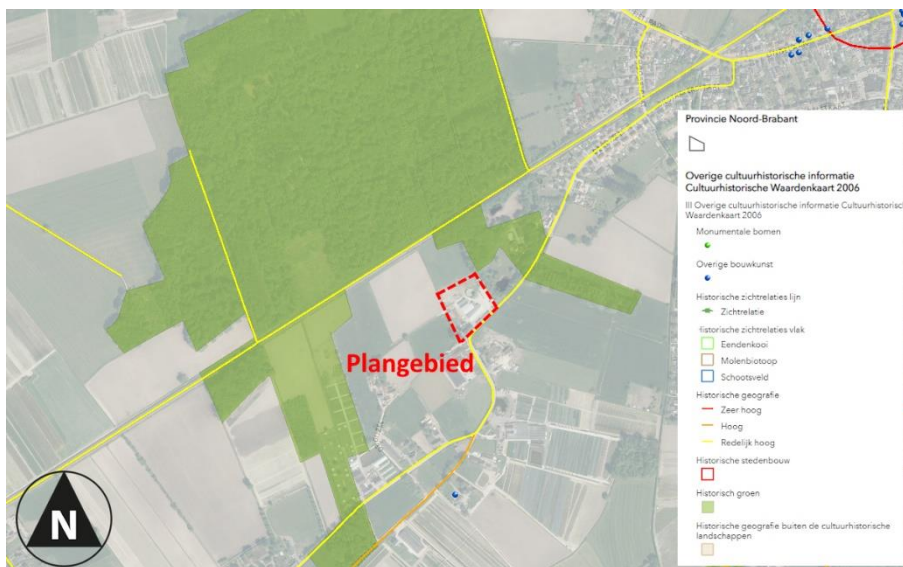
3. Landschappelijke analyse

In de ijstijd is middels de overwegende noordwestelijke wind vanuit het drooggevalen Noordzeebekken zand aangevoerd naar deze streek. Ter plekke is over de jaren een laag dekzand afgezet. Deze dekzandlaag heeft vervolgens blootgestaan aan verdere geologische processen, waarbij ter plekke een (eolische) dekzandwieling (donkergroene kleur) is ontstaan. Daartussen hebben zich beken ingesneden en voor het daarbij behorende reliëf en bodems gezorgd. Tussen de dekzandwielingen zijn vlaktes van ten dele verspoelde dekzanden ontstaan (lichtgroene kleur). Het plangebied ligt op een overgang tussen beide typen. Het reliëf ter plekke is zeer beperkt, het betreft hooguit enkele decimeters.



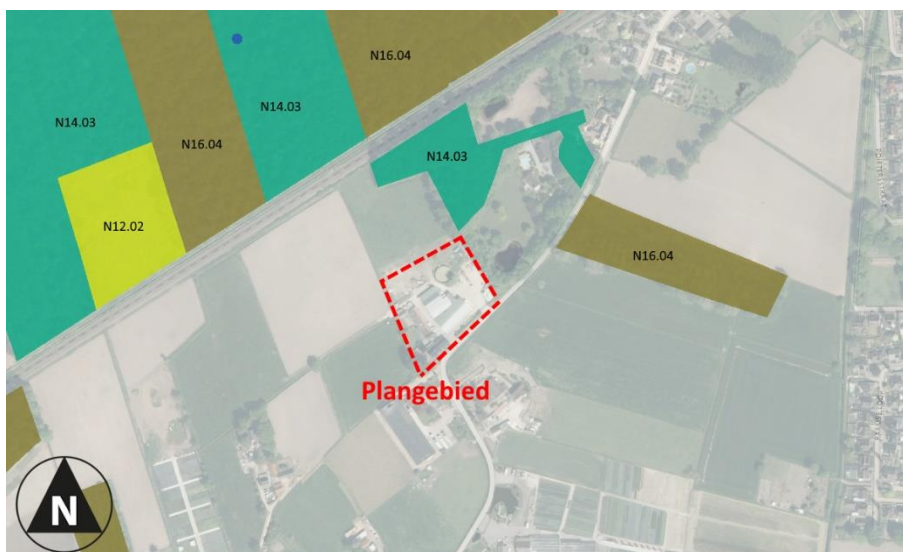
Uitsnede geomorfologische kaart met ligging plangebied (bron: Kaartbank Brabant)

Tevens is geïnventariseerd of ter plekke en rond het plangebied sprake is van belangrijke cultuurhistorische elementen. De weg 'Gijzel' is door de ouderdom van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Tevens hebben de omliggende (nog bestaande) bospercelen historische en natuurlijke waarden. Deze bospercelen zijn tevens opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardekaart met ligging plangebied (bron: Kaartbank Brabant)

Direct rond het plangebied komen twee bostypen voor die in het Natuurbeheerplan zijn opgenomen, namelijk het Haagbeuken- en essenbos (N14.03) en Vochtig bos met productie (N16.04).



Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met ligging plangebied (bron: Kaartbank Brabant)

N14.03 Haagbeuken- en essenbos

Haagbeuken- en essenbos wordt gedomineerd door diverse boomsoorten zoals haagbeuk, gewone es, esdoorn en gladde iep. Het meeste bos wat tot het beheertype behoort is aangeplant. Ook aangeplante wilgen- en populierenbossen in polders behoren hiertoe. De culturele oorsprong verradt zich bijvoorbeeld door sporen van voormalig hakhoutbeheer of aanplant in rijen. Het betreft rijke bossen op klei- of leemgrond en/of op bodems waar aanrijking plaatsvindt met basen door periodiek hoge grondwaterstanden buiten de invloed van beek of rivier. Het bostype is vaak rijk in structuur en kent een opvallende voorjaarsflora. Haagbeuken- en essenbos komt op verschillende bodemtypen voor met een basisch en vochtig tot vrij nat karakter.

N16.04 Vochtig bos met productie

Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Dit bostype is de productievariant van delen van het haagbeuken- en essenbos en beek- en rivierbegeleidend bos.

4. Maatregelen landschappelijke inpassing

Een tekening van het landschappelijk inpassingsplan is in bijlage 1 op schaal 1:1000 opgenomen. Tevens wordt puntsgewijs toegelicht welke maatregelen dienen te worden getroffen voor het uitvoeren van het inpassingsplan.



Landschappelijke inpassing, in de bijlage is de tekening schaal 1:1000 bijgevoegd

Behouden bestaande elementen

Aan de voorzijde van het plangebied, langs de weg 'Gijzel' is reeds sprake van een aantal landschapselementen aanwezig die zorgen voor een goede inpassing van het perceel.

Eikenbomen op hoekpunt perceel

Op de zuidwestelijke hoek staan vier volwassen, robuuste eiken. Deze eiken worden behouden.

Beplanting voor de woning

Voor de langgevelboerderij zijn door de initiatiefnemer reeds vier fruitbomen en een beukenhaag aangeplant. Ook deze elementen dragen bij aan de groene uitstraling van het plangebied. Deze elementen worden duurzaam onderhouden. De bestaande haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven. Voor de fruitbomen dient onderhoudssnoei plaats te vinden, bij voorkeur in de winter of vroege voorjaar (januari tot maart), waarbij dode en kruisende takken, opslag aan de stam en waterloten worden verwijderd.



Bestaande beplanting voor langgevelboerderij (foto: Google Streetview; april 2023)

Beplanting voor bedrijfsloods

Voor de bestaande bedrijfsloods is reeds een beukenhaag en een aantal leibomen aangeplant. Ook deze elementen worden behouden. De bestaande haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven. De leibomen dienen twee keer per jaar te worden gesnoeid voor een goede, dichte structuur te krijgen. De eerste keer wordt in de winter (periode oktober – februari) gesnoeid, in de zomer wordt rond juni nogmaals gesnoeid om de vorm te behouden.



Bestaande beplanting voor bedrijfsbebouwing (foto: Google Streetview; april 2023)

Aanplant struweel/mantelvegetatie

Aan de oostzijde van het plangebied wordt over een strook met een breedte van ongeveer 5 meter een middels mantelvegetatie aangeplant, zodat een landschappelijke, natuurlijke en ecologische overgang wordt gevormd richting de bosschage op het naastgelegen perceel en het bos verderop op het naastgelegen perceel. Mantelvegetaties komen voor op de overgang van graslanden (of andere landschappen met lage vegetatie) naar bos. De mantelzone is van groot belang voor het versterken van de biodiversiteit (zowel flora als fauna). De soortensamenstelling van de mantelvegetatie dient aan te sluiten op de bestaande soorten in het natuurstype 'Haagbeuken- en essenbos'. In het beheeradvies voor dit natuurstype wordt geadviseerd om onder andere haagbeuk, Spaanse aak en hazelaar aan te planten. Verder komen in dit natuurstype in de struiklaag gele kornoelje, meidoorn en wegedoorn voor, deze worden ook in het sortiment opgenomen. Daarmee ontstaat een gevarieerde mantel dat een landschappelijke overgang vormt naar het bos op het naastgelegen perceel.

De mantelvegetatie heeft een totale oppervlakte van ongeveer 350 m². De aanplant bestaat uit 3 rijen met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1,5 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband.

De eerste vijf jaar dient het struweel uit te groeien tot een mantelvegetatie. De onderhoud in deze fase bestaat uit het vrijhouden van de aanplant zodat deze niet raken overwoekerd door grassen en andere lage vegetatie als brandnetels. Vervolgens wordt de vegetatie eens in de vijf jaar afgezet, waarbij de beplanting tot 10 – 20 cm boven de grond wordt afgezaagd. Op deze manier krijgt de overige beplanting meer licht en groeimogelijkheden waardoor de beplanting weer uitgroeit. Voor een goed resultaat dient niet het gehele struweel in één keer te worden afgezet, dit beheer vindt gefaseerd plaats. Per keer kan 30% - 50% worden afgezet.

Aanleggen natuurlijke rand langs noordzijde erf

Ten behoeve van de verder kwaliteitsverbeterende landschappelijke en natuurlijke maatregelen, wordt beoogd een gedeelte van het perceel, langs de noordrand van het bedrijfsperceel op de

overgang naar het grasland, om te zetten naar een bloemen- en kruidenrijk grasland. In bloemen- en kruidenrijk grasland domineren grassen, maar hebben kruiden ook een vrij groot aandeel (> ca. 20%). De verschillende bloem-, kruid- en grassoorten groeien gemengd en de kruiden komen verspreid voor, niet alleen in haarden van één soort. Goed ontwikkelde bloemen- en kruidenrijk graslanden hebben een gevarieerde structuur. Bij waardevolle soorten in kruidenrijk grasland moet vooral gedacht worden aan dagvlinders, bijen, hommels en (broed)vogels.

Na aanleg wordt het extensieve grasland één keer per jaar gemaaid in september (na de bloeiperiode). Gemaaid wordt met de cyclomaaier of de messenbalk ter bevordering van het natuurlijk uitzaaien, er mag niet worden gemaaid met een klepelmaaier. Het maaisel moet enkele dagen blijven liggen ter bevordering van het verspreiden van de zaden, vervolgens wordt het maaisel afgeharkt en afgevoerd.

Als aanvullende inpassings- en kwaliteitsbijdrage, wordt binnen deze strook, naast de nieuw te bouwen loods, een struweel aangeplant. Dit struweel, met een oppervlakte van ongeveer 300 m² en met dezelfde soortensamenstelling als de struweelrand aan de oostzijde, breekt het zicht op de nieuwbouw. De aanplant bestaat uit 3 rijen met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1,5 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband.

De eerste vijf jaar dient het struweel uit te groeien tot een mantelvegetatie. De onderhoud in deze fase bestaat uit het vrijhouden van de aanplant zodat deze niet raken overwoekerd door grassen en andere lage vegetatie als brandnetels. Vervolgens wordt de vegetatie eens in de vijf jaar afgezet, waarbij de beplanting tot 10 – 20 cm boven de grond wordt afgezaagd. Op deze manier krijgt de overige beplanting meer licht en groeimogelijkheden waardoor de beplanting weer uitgroeit. Voor een goed resultaat dient niet het gehele struweel in één keer te worden afgezet, dit beheer vindt gefaseerd plaats. Per keer kan 30% - 50% worden afgezet.

Tevens wordt binnen deze strook een aantal inheemse bomen aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en begeleiding snoei wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen juni en oktober. Wordt buiten deze periode snoei toegepast, dan bestaat de kans dat de bomen doodbloeden. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

Aanleg natuurlijke oever langs sloot oostelijke perceelsgrens

Ten behoeve van het verhogen van de natuurlijke en ecologische waarden van het plangebied, wordt langs het buurperceel met de bestaande natuur (N14.03 Haagbeuken- en essenbos) de bestaande sloot verbreed en omgevormd tot een natuurlijke. Op het eigen terrein wordt de sloot verbreed door de aanleg van een flauwe oever (talud 1:5). Hiermee ontstaat een geleidelijke overgang van droog naar nat, waardoor een aantrekkelijke biotoop ontstaat voor tal van flora en fauna waarmee de biodiversiteit ter plekke wordt versterkt.

Het natte gedeelte van de berm wordt aangeplant met rietstekken met afwisselend gedeelten voor overige oeverplanten, vochtige graslanden en ruigtekruiden.

Bij één maaibeurt per jaar zal een bloemrijke grasvegetatie ontstaan, bij eenmaal maaien per 2 tot 4 jaar zal er meer sprake zijn van rietvegetatie. Er wordt gefaseerd gemaaid, tot maximaal 50% van het totale oppervlakte zal per maaibeurt worden gemaaid.

Kwaliteitsbijdrage – Agrarische gronden omvormen tot extensief natuurlijk grasland

Als aanvullende kwaliteitsverbetering wordt de agrarische grond ten noorden van het plangebied omgevormd tot een natuurlijk, extensief beheerd grasland waarop enkele koeien en/of paarden kunnen grazen. Het grasland wordt daarvoor omgevormd tot een bloemen- en kruidenrijk grasland, dit wordt mede bereikt door een extensiever beheer en het zaaien van een bloemmengsel.

Na aanleg wordt het extensieve grasland één keer per jaar gemaaid in september (na de bloeiperiode). Gemaaid wordt met de cyclomaaier of de messenbalk ter bevordering van het natuurlijk uitzaaien, er mag niet worden gemaaid met een klepelmaaier. Het maaisel moet enkele dagen blijven liggen ter bevordering van het verspreiden van de zaden, vervolgens wordt het maaisel afgeharakt en afgevoerd.

Tevens worden als aanvullende landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage enkele solitaire bomen binnen het extensief grasland aangeplant. Bij de aanplant worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). De bomen worden opgekroond op 4 meter en worden jaarlijks gecontroleerd op afstervende takken. Het opkronen en begeleiding snoei wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen juni en oktober. Wordt buiten deze periode snoei toegepast, dan bestaat de kans dat de bomen doodbloeden. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

5. Lijst van toe te voegen beplanting

Naam				Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ - breedte	Plant-verband	
1.	Aanplant struweel als mantelvegetatie aan oostzijde							
	Aanplant struweel; sortimentkeuze:				350 m² / 141 st	80 - 100 cm	Hoogte 4 m; Breedte: 5 m	aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
		Spaanse aak	Acer campestre					
		Haagbeuk	Carpinus betulus					
		Gele kornoelje	Cornus mas					
		Hazelaar	Corylus avellana					
		Meidoorn	Crataegus monogyna					
		Wegedoorn	Rhamnus cathartica					
	* Sluit aan bij beplanting natuurstype N14.03							

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
2. Natuurlijke rand noordzijde						
Aanleggen bloem- en kruidenrijk grasland:						
	Bloemrijk grasland: cruythoeck G1		570 m ² / 2.850			500 g/are
	Bloemrijk graslandmengsel voor lichtere g					
<i>Duizendblad - Achillea millefolium; Gewoon barbakruid - Barbarea vulgaris; Knoopkruid - Centaurea jacea; Groot streepzaad - Crepis biennis; Klein streepzaad - Crepis capillaris; Peen - Daucus carota; Slangenkruid - Echium vulgare; Gewone reigersbek - Erodium cicutarium; Glad walstro - Galium mollugo subsp. Erectum; Schermhavikskruid - Hieracium sectie Hieracioides; Sint Janskruid - Hypericum perforatum; Gewoon biggenkruid - Hypochaeris radicata; Zandblauwtje - Jasione montana; Gewone margriet - Leucanthemum vulgare; Gewone rolklaver - Lotus corniculatus var. Corniculatus; Gewone veldbies - Luzula campestris; Muskuskaasjeskruid - Malva moschata; Middelste teunisbloem - Oenothera biennis; Smalle weegbree - Plantago lanceolata; Gewone brunel - Prunella vulgaris; Scherpe boterbloem - Ranunculus acris; Kleine ratelaar - Rhinanthus minor; Vertakte leeuwentand - Scorzoneroidea autumnalis; Dagkoekoeksbloem - Silene dioica; Gele morgenster - Tragopogon pratensis subsp. Pratensis; Hazenpootje - Trifolium arvense</i>						
Aanplant struweel; sortimentkeuze:			275 m ² / 111 st	80 - 100 cm	Hoogte 4 m; Breedte: 5 m	aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
	Spaanse aak	<i>Acer campestre</i>				
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>				
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>				
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>				
	Wegedoorn	<i>Rhamnus cathartica</i>				
Aanplant bomen, keuze uit:			6 stuks	16-18 cm	n.v.t.	n.v.t.
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>				
	Zoete kers	<i>Prunus avium</i>				
3. Agrarische gronden omvormen tot extensief natuurlijk grasland						
Aanleggen bloem- en kruidenrijk grasland:						
	Bloemrijk grasland: cruythoeck G1		7.523 m ² /			500 g/are
	Bloemrijk graslandmengsel voor lichtere		37.615 g			
<i>Zie samenstelling onder punt 2 tabel</i>						
Aanplant bomen, keuze uit:			5 stuks	16-18 cm	n.v.t.	n.v.t.
	Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>				
	Iep	<i>Ulmus x hollandica</i>				
	Linde	<i>Tilia cordata</i>				

6. Kwaliteitsbijdrage

Op basis van de bepalingen van de Provincie Noord-Brabant is tevens de kwaliteitsverbetering door voorliggend plan bepaald. Op basis van de tabel op de volgende pagina is te concluderen dat door voorliggend voornemen sprake is van een landschappelijke kwaliteitsbijdrage. De oppervlakte van het bouwvlak ter plekke wijzigt niet; daarentegen worden de achterliggende gronden ingericht ten behoeve van landschappelijke inpassing en natuur. In totaal is sprake van een waardedaling van € 65.835,-.

Bestaand				Nieuw			
Ondergrond/ object	oppervlak	normbedrag (€)	Waarde	Ondergrond/ object	oppervlak	normbedrag (€)	Waarde
Bouwwlak Gijzel 30	9.032	€ 25,00	€ 225.800,00	Bouwwlak Gijzel 30	9.032	€ 25,00	€ 225.800,00
Agrarische grond	9.405	€ 8,50	€ 79.942,50	Agrarische grond	0	€ 8,50	€ -
Natuur, Landschappelijke inpassing	0	€ 1,50	€ -	Natuur, Landschappelijke inpassing	9.405	€ 1,50	€ 14.107,50
Totaal			€ 305.742,50	Totaal			€ 239.907,50

Tevens worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing werkzaamheden uitgevoerd en beplanting aangeplant. Deze beplanting dient onderhouden te worden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze kosten. In totaal bedragen de kosten voor landschappelijke inpassing € 19.849,28.

Code		Naam		Omvang van element	Prijs aanplant per stuk	Prijs aanplant totaal	Prijs onderhoud per stuk per 10 jaar	Prijs onderhoud totaal	Bijdrage
1.	Aanplant struweel als mantelvegetatie aan oostzijde								
	Gemengd	Struweel		141	€ 1,58	€ 891,12	€ 11,70	€ 1.649,70	€ 2.540,82
2.	Natuurlijke rand noordzijde								
	Grasland	Oppervlakte: 1000 m²		10	€ 14,00	€ 140,00	€ 92,00	€ 920,00	€ 1.060,00
		(10 are)							
	Gemengd	Struweel		111	€ 1,58	€ 701,52	€ 11,70	€ 1.298,70	€ 2.000,22
	Bomen	Aanplant		6	€ 53,64	€ 1.287,36	€ 33,40	€ 200,40	€ 1.487,76
3.	Agrarische gronden omvormen tot extensief natuurlijk grasland								
	Grasland	Oppervlakte: 1000 m²		75,23	€ 14,00	€ 1.053,22	€ 92,00	€ 6.921,16	€ 7.974,38
		(75,23 are)							
	Bomen	Aanplant		5	€ 53,64	€ 1.072,80	€ 33,40	€ 167,00	€ 1.239,80
4.	Aanleggen natuurlijke oever langs sloot								
				150	€ 4,55	€ 682,50	€ 129,00	€ 2.863,80	€ 3.546,30
		Oppervlakte: 350 m²							
		Te ontgraven: 150 m³							
							Totaal		€ 19.849,28

Bijlagen:

Bijlage 1: Tekening landschappelijk inpassingsplan De Gijzel 30 te Helvoirt (schaal 1:1000)

