

ONTWIKKELING MOSSELAARWEG 5-7 BEST

RUIMTELIJK VOORSTEL MET LANDSCHAPSPLAN

12 APRIL 2024

COLOFON

Titel document:

ONTWIKKELING MOSSELAARWEG 5-7 BEST

Datum:

12 april 2024

Status:

Landschapsplan

Document:

Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Gemeente Best

Postbus 50

5680 AB Best

Auteur/Adviseur:

VAN **DOOREN** LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch

T 06-26949922

E info@vandoorenlandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1	inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie	4
2	Inventarisatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.1.1	Mosselaarweg 5	6
2.1.2	Mosselaarweg 7	7
2.2	Historie	8
2.3	Visie gemeente Best	9
2.4	Landschapsstructuren	11
3	Landschap	13
3.1	Programma	13
3.2	landschapsversterking	14
3.3	Inrichtingsvoorstel	15
3.4	Beplanting	16

Bijlage I – Landschappelijke inpassing erf Mosselaarweg 5-7

Bijlage II – Beplantingsplan inpassing erf Mosselaarweg 5-7

Bijlage III – Hoogstam fruitsoorten

Bijlage IV – Berekening kwaliteitsinvestering

1 INLEIDING

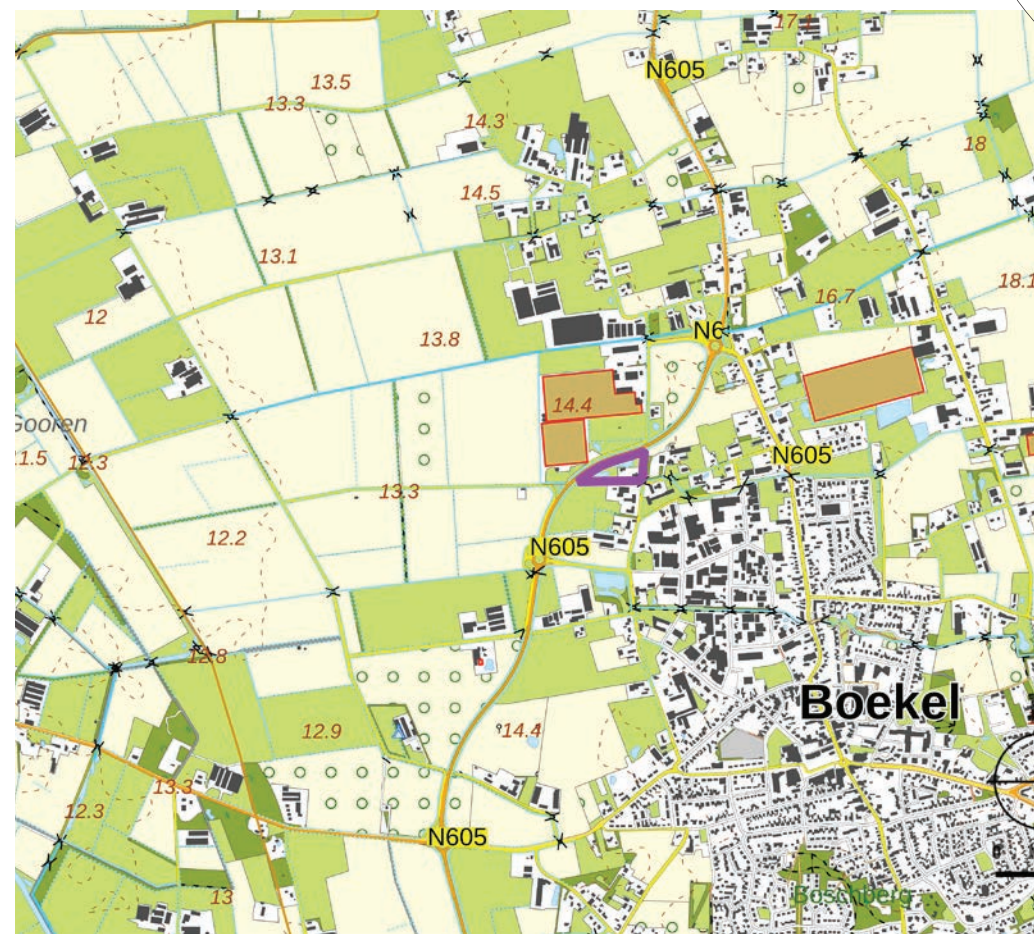
1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de gewenste afronding van een stedelijke ontwikkeling (uitbreiding Aarlesche Erven) zijn door de gemeente gronden aangekocht, die in eigendom waren van een bestaande aardbeienteler. Ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering worden de agrarische bedrijfsactiviteiten van dit tuinbouwbedrijf aan de Mosselaarweg 5 en 7 verplaatst naar gronden ten noorden van de Mosselaarweg.

Daarnaast worden met het planvoornemen de bestaande agrarische bedrijfslocaties aan de Mosselaarweg 5 en 7 gesaneerd. De huidige bedrijfswoningen worden op beide locaties omgezet naar reguliere burgerwoningen, waarbij het cultuur-historische boerderijpand aan de Mosselaarweg 7 tevens zal worden gesplitst. Op het tussenliggende perceel wordt een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd door de inzet van een Ruimte-voor-Ruimtetitel.

De ontwikkeling aan de Mosselaarweg is niet direct mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch

mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging ex. artikel 3.1 Wro noodzakelijk. Met deze herziening van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Een landschappelijke inpassing is hier onderdeel van. Deze notitie is een uitwerking van de landschappelijke inpassing voor de Mosselaarweg 5-7.



Aanduiding plangebied op topografische ondergrond in paars (bron PDOK.nl)

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Mosselaarweg in het buitengebied ten noordwesten van de kern Best. Het plangebied ligt ten noorden van de Mosselaarweg en is kadastraal bekend als gemeente Best, sectie K, perceelnummers 1821, 4293 en 4294.



Aanduiding plangebied op de luchtfoto. De nummers geven de locaties aan waar de beelden uit deze rapportage zijn genomen.



INVENTARISATIE



2 INVENTARISATIE

2.1 Huidige situatie

Het gebied maakt onderdeel uit van het Groene Woud. Dit betreft een dekzandgebied waar van noord naar zuid de beekdalen van de Dommel, de Beerze, de Reusel en een deel van de Aa doorheen lopen. Het gebied omvat meerdere natuurgebieden bestaande uit bossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap.

Het plangebied bevindt zich in het agrarisch gebied van het buurtschap Aarle. Dit ligt ten noordwesten van Best en bestaat uit enkele straten met boerderijen. Ten oosten van het plangebied ligt het treinspoor, dat radicaal door het gebied loopt. De gronden zijn in gebruik als agrarisch en er zijn buiten de lanen en watergangen weinig doorgaande groenstructuren.

De Mosselaarweg vormt een verbindingsweg door het landelijk gebied met

verschillende functies. De weg vormt een relatief smalle landelijke weg met grasbetonkeien en twee groenbermen met watergangen. De bermen zijn beplant met essen als laanbomen. Vanaf de weg is buiten de erven veel zicht op agrarische gronden.

2.1.1 Mosselaarweg 5

Ten zuiden van de Mosselaarweg zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen aan de Mosselaarweg 5 en 7. Deze vormen beide onderdeel van het tuindersbedrijf.

Ter plaatse van Mosselaar 5 bevindt zich een bedrijfswoning met inpandige garage en erfverharding. Rondom de woning ligt een tuin. Aan de voorzijde is deze tuin beplant met een rij leilindes op de erfgras. Aan de oostzijde ligt een boomgaard met een elzensingel. Deze singel ligt naast een brede A-watergang met een beschermingszone van het



Beeld 1. Woning aan Mosselaarweg 5 (Bron: Google/maps.com)



Beeld 2. Mosselaarweg (Bron: Google/maps.com)

Waterschap De Dommel.

De gronden rondom het huisperceel zijn in gebruik als agrarische grond.

2.1.2 Mosselaarweg 7

Ter plaatse van Mosselaarweg 7 bevindt zich een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Op het achtererf zijn naast erfverharding een tweetal bedrijfsgebouwen gelegen ten behoeve van het aanwezige agrarische bedrijf in de vorm van een aardbeienteler. Daarachter zijn een watersilo en bijgebouw voor de huisvesting van seizoenwerkers gelegen.

Het erf wordt aan de voorzijde omgegeven door een haag van beuken. De achterzijde van het erf is afgeschermd met een haag van coniferen. Er zijn twee inritten, een zakelijke inrit aan de oostzijde en privéinrit aan de westzijde. Voor de woning ligt een kleine poel met een eikenboom en struweelhaag. Aan de rand van de poel staan enkele krulwilgen. Overige ruimte is in gebruik als agrarische grond. Hierdoor is zijn er vergezichten vanaf de Mosselaarweg en Aarleseweg op het achterland. Opvallend zijn de brede singels van coniferen naast de aardbeivelden.



Beeld 3. Beeld cultuurhistorische boerderij Mosselaarweg 7. (Bron: Google/maps.com)



Beeld 4. Boomgaard en elzensingel naast watergang. (Bron: Google/maps.com)



Beeld 5. Poel met haag en boom voor boerderij. (Bron: Google/maps.com)

2.2 Historie

De omgeving van Best bestaat uit dekzandruggen en -vlaktes. Best ontwikkelt zich in eerste instantie als een agrarische nederzetting, waarbij het ruimtelijke patroon in de omgeving van het dorp wordt gekenmerkt door mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen midden op de dekzandrug. In de omgeving van Best liggen verschillende agrarische gehuchten, waaronder Aarle. Aarle ligt op de overgang richting de dekzandvlakte, waardoor de noordelijke gelegen gronden te nat waren om te bewonen.

Op de kaart van 1900 is dit grondgebruik goed waarneembaar. De meer witte delen waren geschikt voor akkerbouw (hoger en droger) en voor bewoning. De nattere worden gebruikt als hooiland (lichtgroen). Deze gronden waren omgeven door diverse landschapselementen, zoals houtsingels, (knot)bomen en struweelhagen voor het keren van vee en lokaal gerief. Hierdoor ontstond een coulisse-landschap. Noordelijker werden de gronden natter en minder geschikt voor agrarische activiteiten. Deze gronden waren meer geschikt voor bosbouw (groene vlakken).

In de tweede helft van de 19e eeuw kon door de invoering van kunstmest en technische hulpmiddelen de meer natte gronden toch geschikt worden gemaakt voor akkerbouw. De bosbouw werd noordelijker georganiseerd. Het landschap is door de ruilverkaveling in de jaren 70 rationeel ingericht en wordt grootschalig van karakter. De landschapselementen hadden weinig tot geen nut meer voor de agrarische bedrijfsvoering en zijn grotendeels verdwenen. Hierdoor ontstond een open karakter. De bochtige wegenstructuur

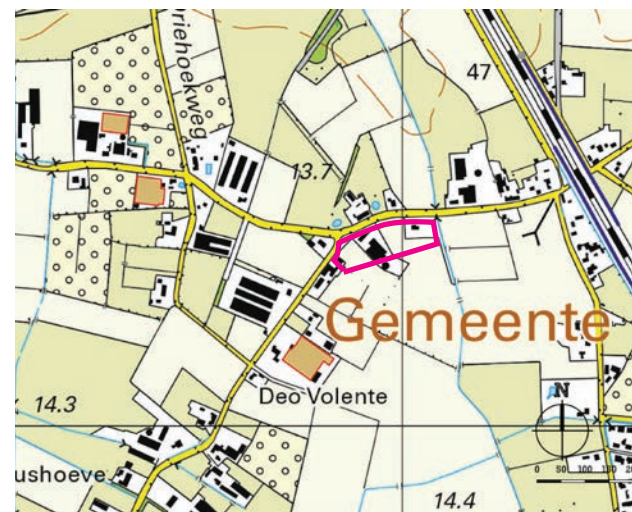
is gebleven en op sommige plekken zijn de oude landschapselementen nog zichtbaar, zoals de laanbeplanting en enkele oude houtsingels en boomgaarden op de erven.



Plangebied historische kaart 1900 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017 (bron PDOK)

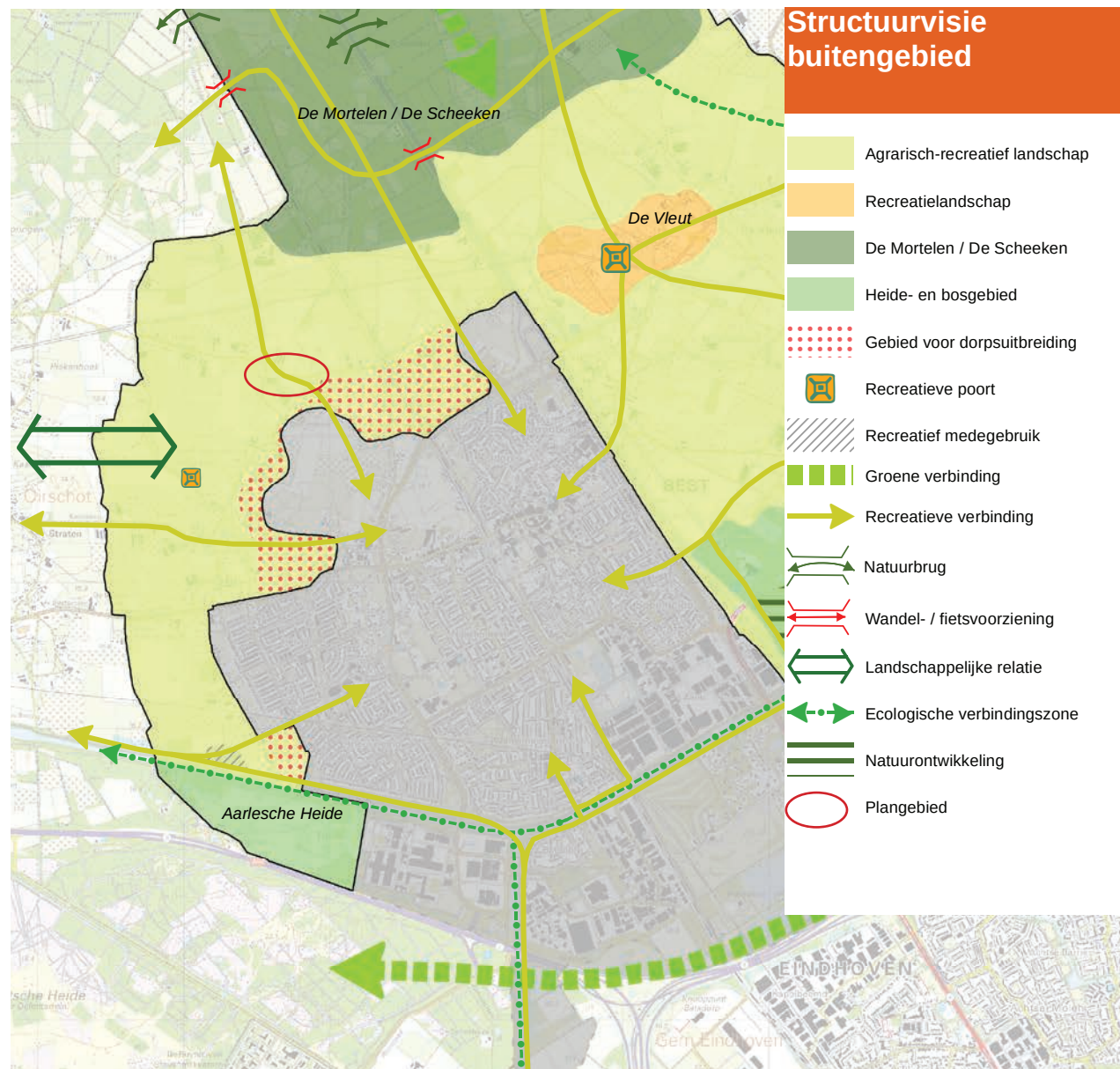
2.3 Visie gemeente Best

De gemeenteraad van Best heeft op 4 april 2016 de Structuurvisie buitengebied vastgesteld. Dit visiedocument verbeeldt en verwoordt op hoofdlijnen het gemeentelijke beleid voor natuur en landschap, de agrarische sector, recreatie en andere functies in het landelijke gebied.

Conform de structuurvisie ligt het plangebied in een Agrarisch-recreatief landschap, waarbij de landelijke sfeer, cultuurhistorische waarden en de rustiek belangrijke kenmerken zijn van dit landschap. De functie landbouw blijft in grote delen van het gebied richtinggevend, naast het versterken van dagrecreatief medegebruik.

De intentie is om verdwenen landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen, solitaire bomen en berm- en akkerranden terug te brengen en op enkele passende plekken nieuwe landschapselementen te realiseren. Hiermee wordt het landschappelijke raamwerk versterkt en de ecologische én recreatieve belevingswaarde verhoogd. Agrarisch gebruik van de percelen is onverminderd aan de orde. Door (erf)beplanting en houtsingels wordt de impact van de bebouwing verzacht, terwijl de ruimtelijke en ecologische kwaliteit kunnen toenemen.

Het versterken van het landschappelijk raamwerk door middel van laanbeplanting (bijvoorbeeld eenzijdig) kan routes markeren en het gebied aantrekkelijker maken en minder kwetsbaar voor verdichting. Dit kan ook middels agrarisch natuur- en landschapsbeheer.

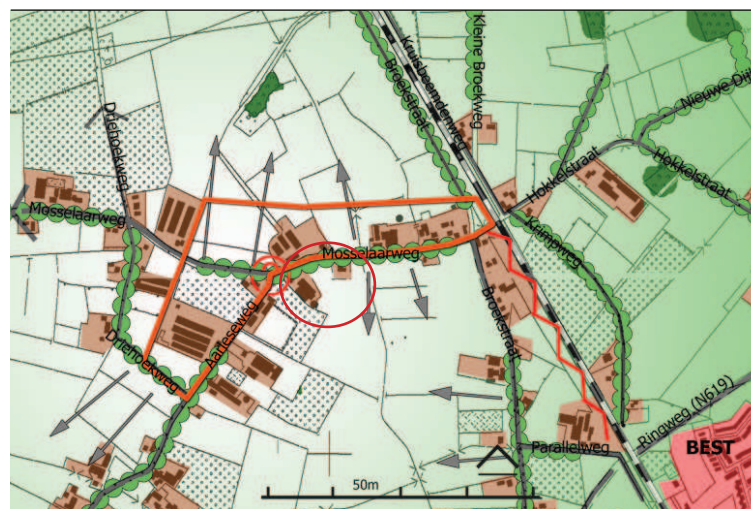


Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Buitengebied

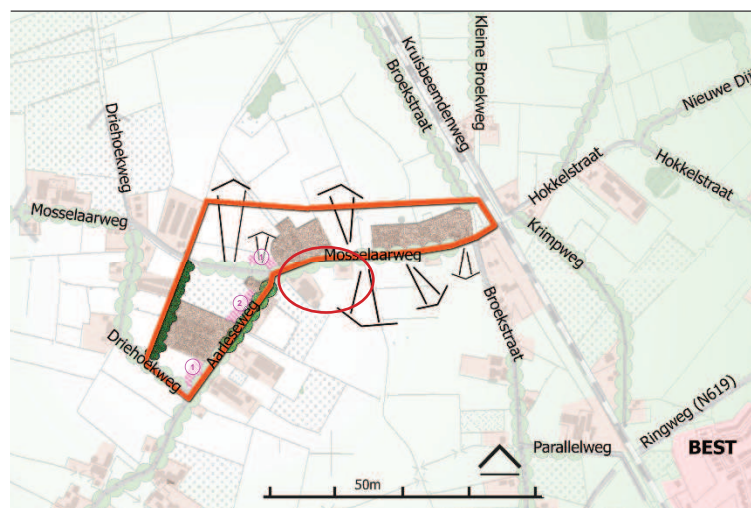
Naast de structuurvisie heeft de gemeente een beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied Best. De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van provincie Brabant. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als gebieds-profiel. Het doel van voorliggend beleid is een ontwikkelingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven. Het dient als handvat voor het ontwikkelen van plannen met een meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied vormt onderdeel van bebouwingsconcentratie Driehoekweg/Mosselaarweg. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs de Mosselaarweg en Aarleseweg. Bij nieuwe bouw mogelijkheden dient de huidige lintbebouwing opgepakt te worden als ruimtelijke drager. Binnen de bebouwingsconcentratie wordt door herschikking de mogelijkheid geboden de wegen eenduidig te begeleiden. Door nieuwe bebouwing strategisch nabij de wegen te plaatsen wordt het gevoel van verdichting ervaren.

Aan de zuidkant van de Mosselaarweg wordt losse/open bebouwing in lage dichtheid voorgesteld om zo de doorzichten op het achterliggend open landschap te behouden.



tuidige situatie en analyse Driehoekweg/Mosselaarweg



ruimtelijke visie Driehoekweg/Mosselaarweg

Legenda

Analyse

- (lint)bebouwing
- kern
- bos, bossage
- laan
- akker, weide
- grens bebouwingscluster 1
- grens bebouwingscluster 2
- hoofdontsluitingsweg
- ontsluitingsweg
- langzaam verkeersverbinding
- zichtas
- karakteristiek object
- karakteristieke open ruimte
- verstoorde relatie
- barriere
- storende bebouwing
- rommelig gebied

Ruimtelijke visie

- herschikking mogelijk (type 1)
- extra bebouwing mogelijk aansluitend op het alom heersend karakter (type 2A)
- extra bebouwing in een hogere dichtheid mogelijk ter accentuering van een ruimtelijk element (type 2B)
- open ruimte
- bos, bossage
- laan
- nieuwe entree
- accentueer karakteristiek object
- te behouden/herstellen zichtrelatie

2.4 Landschapsstructuren

Het huidige landschap is een vrij open agrarisch landschap met enkele groen- blauwe structuren langs lanen en brede watergangen. Met het uilenmitigatieproject in de nabije omgeving, worden diverse groenstructuren hersteld en versterkt (deze zijn reeds verwerkt op de landschapsstructuurkaart hiernaast).

Er is een duidelijk verschil tussen natte en droge grond. De droge gronden zijn meer geschikt voor akkerbouw, waarbij de natte gronden geschikt zijn voor grasteeld. Deze zelfde herkenbaarheid in de opgaande groenstructuur ontbreekt echter.

De stedelijke ontwikkeling Aarlesche Erven is verweven met zijn omgeving, maar blijft in hoog contrast met de landelijke open structuur van het agrarisch gebied.



Landschapsstructuurkaart



LANDSCHAP

3 LANDSCHAP

3.1 Programma

De bedrijfsvoering aan de Mosselaarweg wordt verplaatst. De bestaande agrarische bedrijfslocaties aan de Mosselaarweg 5 en 7 gesaneerd. De huidige bedrijfswoningen worden op beide locaties omgezet naar reguliere burgerwoningen, waarbij het cultuurhistorische boerderijpand aan de Mosselaarweg 7 tevens zal worden gesplitst. Op het tussenliggende perceel wordt een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd door de inzet van een Ruimte-voor-Ruimtetitel.

De agrarische percelen achter de woningbouwontwikkeling vormen een rafelrand met de stedelijke ontwikkeling van de Aarlesche Erven. De landschapelijke structuren worden hier versterkt als groene buffer tussen de stedelijke ontwikkeling en het buitengebied.

Voor deze activiteiten zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- Iedere woning heeft een bijgebouw van maximaal 100m².
- Per woning is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen.
- Vanaf de Mosselaarweg is afwisselend zicht op bebouwing en groen agrarisch landschap.
- Versterking van de groenstructuren in relatie tot het uilen mitigatieplan Mosselaarweg.



Referentiebeeld boomgaard

3.2 Landschapsversterking

De overgang van de Aarlesche Erven naar het landelijk gebied wordt versterkt door groenstructuren. Het coulisselandschap rondom de Aarlesche Erven wordt versterkt door aanleg van nieuwe lijnvormige elementen, zoals singels, bomenrijen en struweelhagen. Kenmerkend zijn kleinschalige erven en kavels. (Geel omcirkeld op de kaart hiernaast)

Naar mate met naar het noorden gaat wordt het gebied grover en meer open. Dit biedt ook betere kansen voor de agrarische bedrijfsvoering.

Verskil tussen natte en droge gronden wordt versterkt door herkenbare groenstructuren. Ter hoogte van het plangebied vormen de watergangen tevens de wandelstructuur van het gebied.



Kaart landschapsversterking

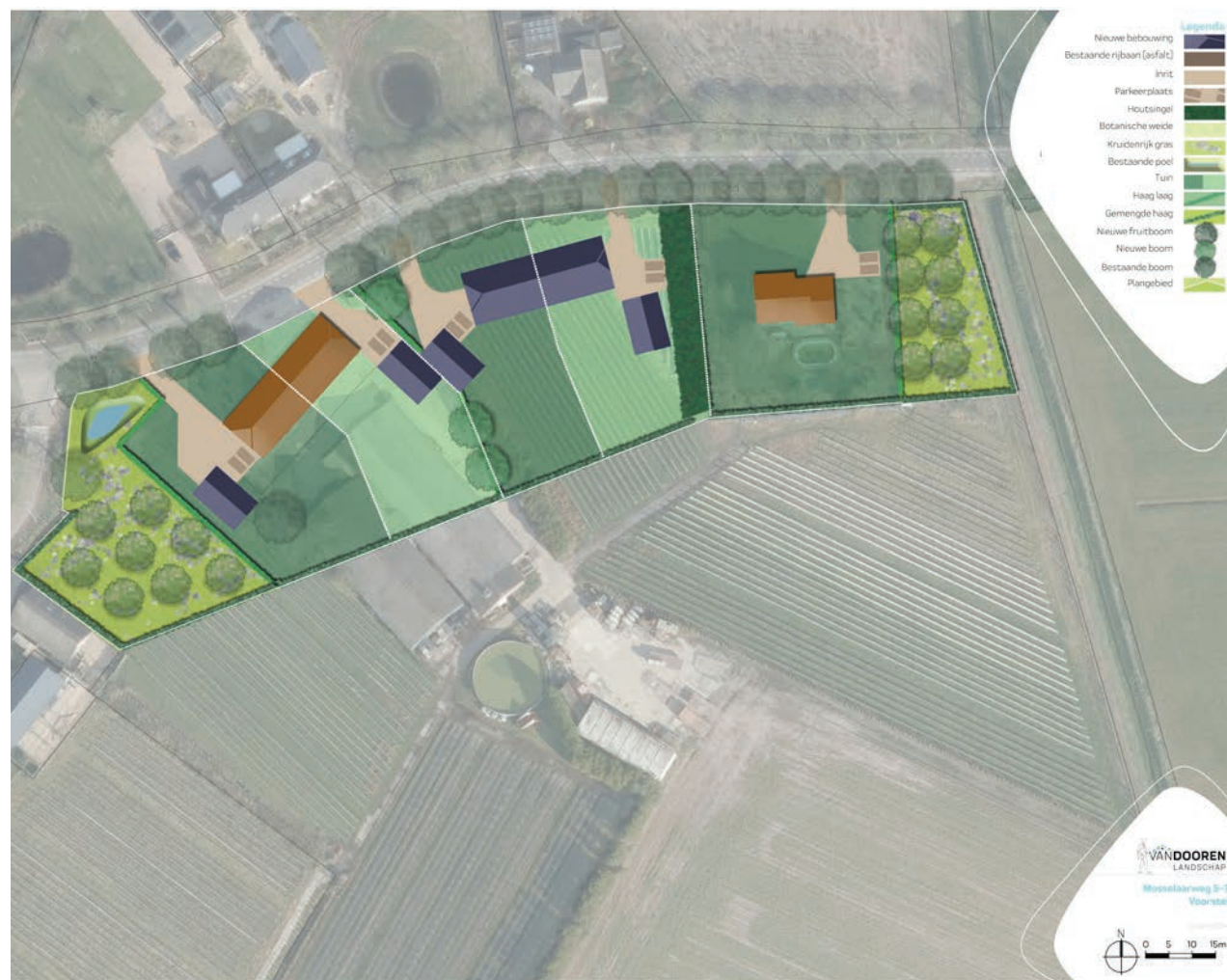
3.3 Inrichtingsvoorstel

Bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden met ieder eigen inrit en bijgebouw. De inritten liggen op de locaties van de huidige privé en zakelijke inrit. Tussen bestaande bouweenheden wordt een nieuwe boerderij gebouwd met twee woningen. Deze woning ligt parallel aan de weg en heeft twee nieuwe inritten binnen de bestaande boomstructuur.

De nieuwe bijgebouwen worden achter de voorgevellijn gebouwd en zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Voor of naast de bijgebouwen is voldoende ruimte voor auto's om te parkeren.

Erfinrichting voor de woningen is zoveel mogelijk aangekleed met lage inheemse hagen. De leilindes voor woning met nummer 5 worden verwijderd, waardoor er zicht is op de woning vanaf de Mosselaarweg. Aan de west- en oostzijde van het stukje lintbebouwing ligt een omhaagde boomgaard (aan de oostzijde ligt de bestaande boomgaard). De elzensingel wordt verwijderd en vervangen door een lage haag, zodat Waterschap de A-watergang goed kan onderhouden.

Tussen de bestaande woning nummer 5 en nieuwe boerderij wordt een nieuwe houtsingel aangebracht.



Inrichtingsvoorstel erf Mosselaarweg 5-7 (zie voor maatvast ondergrond Bijlage I)

3.4 Beplanting

In het beplantingsplan worden de nieuwe aan te leggen en bestaande landschapselementen benoemd, beschreven en gemaatvoerd. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van het beheer van het element. Er is voor het erf rekening gehouden dat de tuin en woning nog ontworpen moeten worden. Hier is keuzevrijheid voor de aan te leggen beplanting ingebouwd.

In het beplantingsplan is verschil gemaakt in beplanting voor 'Landschappelijke inpassing' (LIP) en 'Landschappelijke Ivenstering' (LIR).

HAAG LAAG

LIP: 64+ 43+40meter – 588 stuks



Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen.
Keuze uit de volgende soorten:
 1. Carpinus betulus (Haagbeuk)
 2. Ligustrum vulgare (Liguster)
 3. Fagus sylvatica (Groene beuk)
 4. Acer campestre (Veldesdoorn)
- Het betreft een éénrijig of tweerijig element.
- Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 1 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 0,8 meter en maximaal 1,0m voor de voorgevellijn en 0,8 meter tot maximaal 2,0m achter de voorgevellijn.



Inrichtingsvoorstel erf Mosselaarweg 5-7 (zie voor maatvast ondergrond Bijlage II)

LIP = Landschappelijke inpassing

LIR = Kwaliteitsinvestering landschap

- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.

GEMENGDE HAAG LAAG

LIP: 135 meter – 540 stuks

LIR nieuw: 80 meter – 240 stuks

LIR bestaand (rondom boomgaard oost): 80 meter



Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen in groepsverband (5 stuks bij elkaar) met de volgende soorten:
 1. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 2. 25% *Cornus mas* (Gele kornoelje)
 3. 25% *Fagus sylvatica* (Groene beuk)
 4. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
- Aanpassing van bovenstaande soorten mogelijk, mits streekeigen en meerwaarde biedt voor de biodiversiteit.
- Het betreft een éénrijig of tweerijig element.
- Plantafstand: 4 stuks per meter

Beheervoorschriften

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 1 jaar gesnoeid (geknipt/geschoren). Na het knippen of scheren heeft de haag een minimale hoogte van 0,8 meter en maximaal 1,2m.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.

HOOTSINGEL

LIP: $45 \times 8 = 360 \text{ m}^2$ – 230 stuks



Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen. Het volgende assortiment toepassen:

–	15%	<i>Acer campestre</i> (Veldesdoorn)
–	15%	<i>Corylus avellana</i> (Hazelaar)
–	15%	<i>Rhamnus frangula</i> (Vuilboom)
–	5%	<i>Prunus avium</i> (Zoete kers)
–	5%	<i>Sorbus aucuparia</i> (Lijsterbes)
–	15%	<i>Ilex aquifolium</i> (Hulst)
–	15%	<i>Viburnum opulus</i> (Gelderse roos)
–	10%	<i>Cornus mas</i> (Gele Kornoelje)
–	5%	<i>Quercus robur</i> (Eik)
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter in kruisverband.
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien naastgelegen perceel beweid wordt.

Beheervoorschriften

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoot (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden). Het beheer wordt 1 keer in de 10 jaar gefaseerd uitgevoerd.
- Er mag maximaal één overstaander per 80m² worden behouden.
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.

- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in het element.

BOOM

LIP: bestaand 2 stuks (nabij poel en in tuin)

LIP: nieuw 3 stuks



Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Bomen in rij minimaal 8m uit elkaar planten. Onderlinge afstand bomenrij minimaal 7m. Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie.
- Jr – *Juglans regia* (Okkernoot) 14-16 1st
- Pa – *Prunus avium* (Kers) 14-16 2st

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.



HOOGSTAM FRUITBOOM

LIR: bestaand 8 stuks

LIR: nieuw 8 stuks



Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant inheemse fruitbomen met minimale maat 8-10. Keuze uit soorten die zijn opgenomen in BIJLAGE III. Planten naar eigen inzicht op aangewezen locatie in landschapsplan;
- Plantafstand minimaal 8 x 8 meter en maximaal 15 x 15 meter;
- Rond jonge bomen boomkorf aanbrengen indien perceel wordt beweide.

Beheervoorschriften

- Appel en peer snoeien dat de kroon open blijft en de waterloten verwijderen in de maanden november tot februari. Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden;
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

POEL

LIP: bestaand 1 stuks



Beheervoorschriften

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april.
- Maximaal 20% van de oeverlengte bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.
- Vertrapping van de oevers bij het gebruik van het element als veedrinkpoel wordt voorkomen. Bij het gebruik als veedrinkpoel is minimaal de helft van de oeverlengte uitgerasterd. Indien beweiding door schapen plaats vindt hoeft de poel niet uit gerasterd te worden.
- Er mogen geen vissen worden uitgezet of gekweekt.
- Er mogen geen gedomesticeerde watervogels in de poel worden gehouden.
- Er mogen geen uitheemse waterplanten in de poel worden aangeplant.
- De poel wordt niet gebruikt voor hemelwateropvang van daken en erven.

KRUIDENRIJK GRASMENGSEL

LIR: 1.750+ 800m²



Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

Rand inzaaien met blijvend botanisch weidemengsel met inheemse soorten voor voedselrijke zandgrond. Bij voorkeur een bijenmengsel. Zaaian in de tweede helft april of eind augustus – begin september.

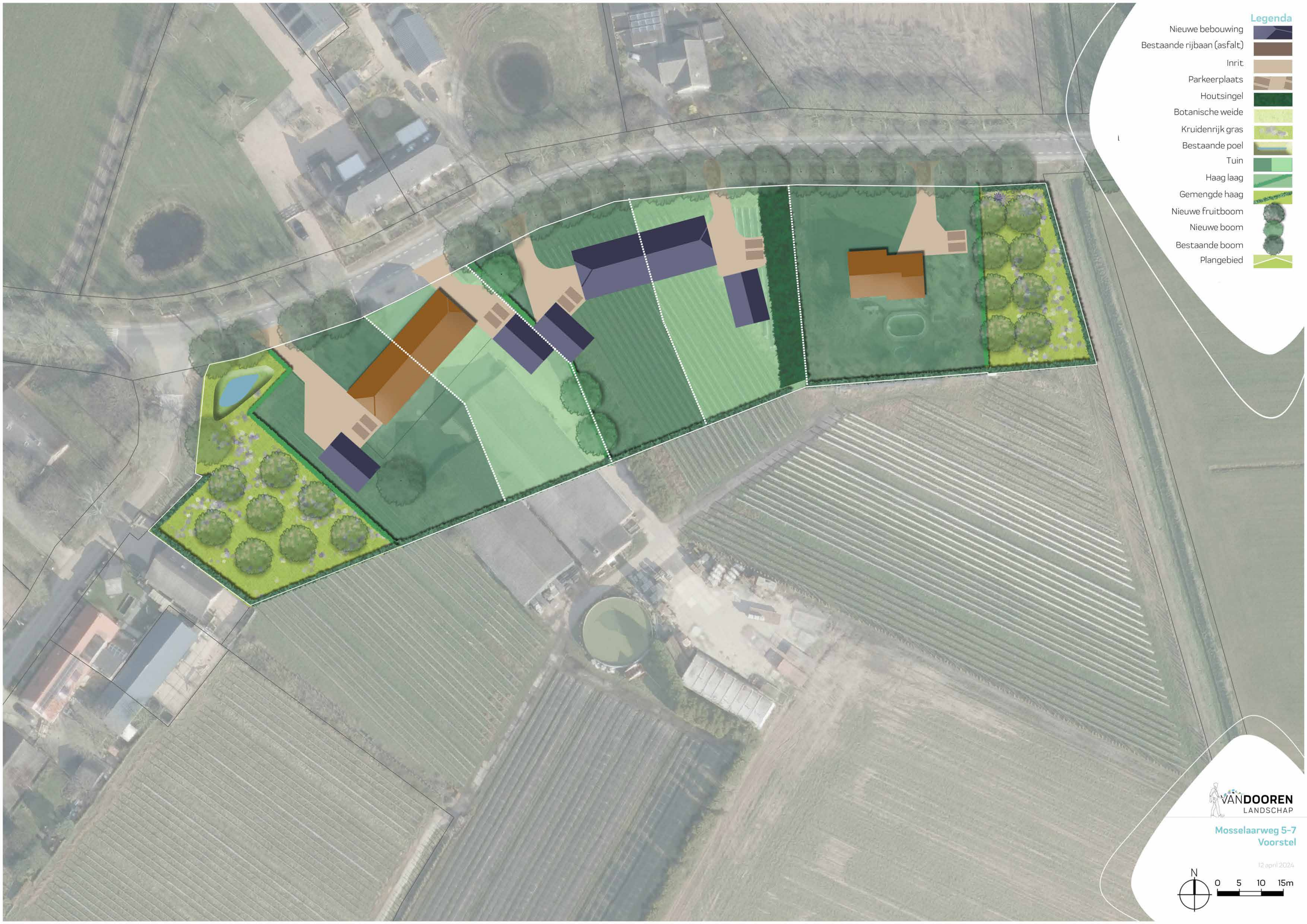
Beheervoorschriften

- Het mengsel wordt niet bemest of bespoten.
- Het mengsel wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 3 tot 8 dagen afgevoerd;
- Sloopmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de rand.

BIJLAGE I –

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ERF MOSSELAARWEG 5-7



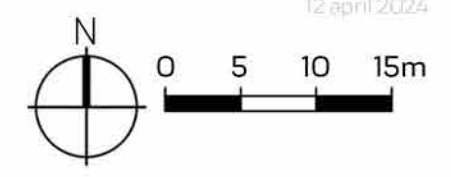


- Legenda**
- Nieuwe bebouwing
 - Bestaande rijbaan (asfalt)
 - Inrit
 - Parkeerplaats
 - Houtsingel
 - Botanische weide
 - Kruidenrijk gras
 - Bestaande poel
 - Tuin
 - Haag laag
 - Gemengde haag
 - Nieuwe fruitboom
 - Nieuwe boom
 - Bestaande boom
 - Plangebied



Mosselaarweg 5-7
Voorstel

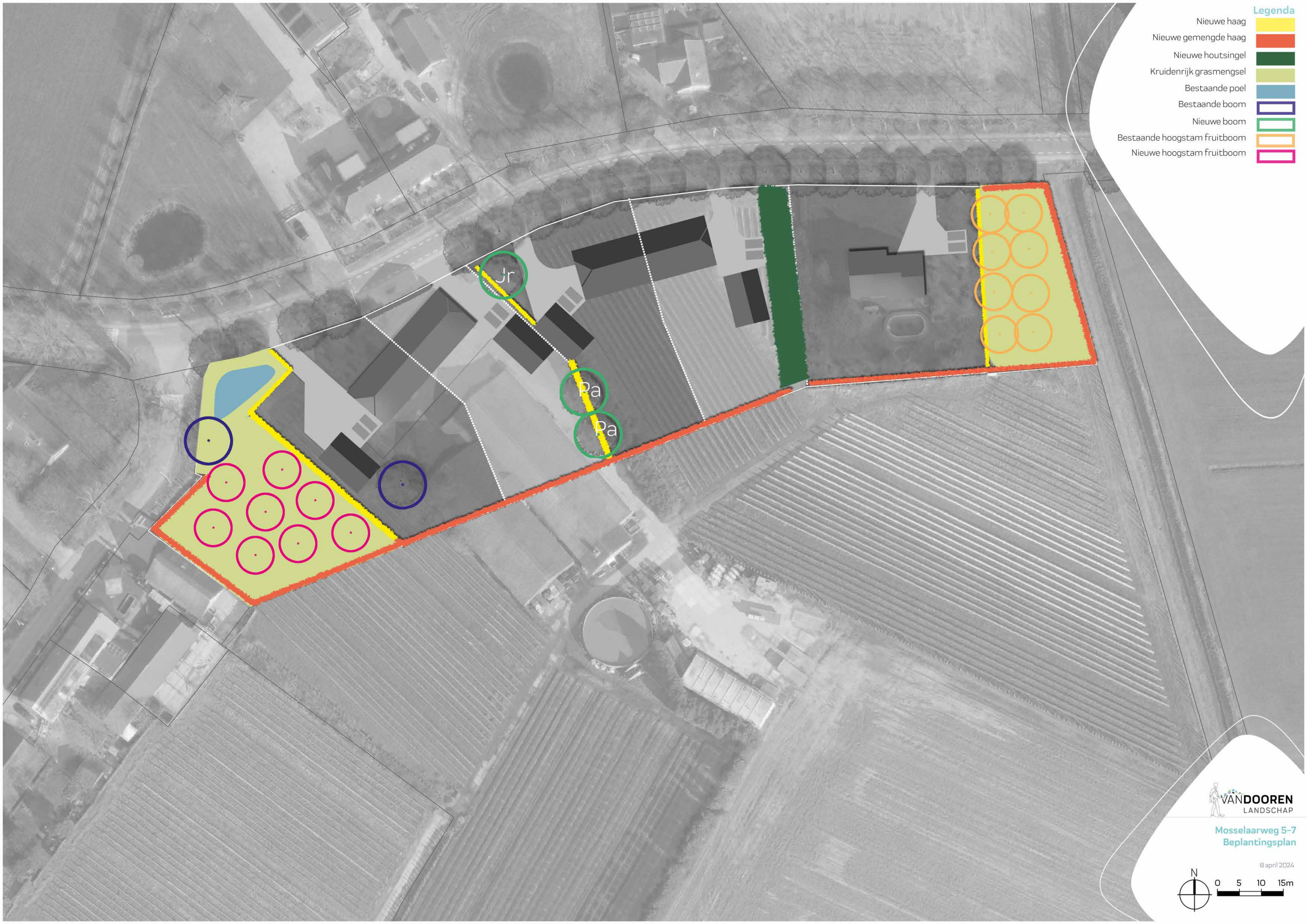
12 april 2024



BIJLAGE II –

BEPLANTINGSPLAN INPASSING ERF MOSSELAARWEG 5-7



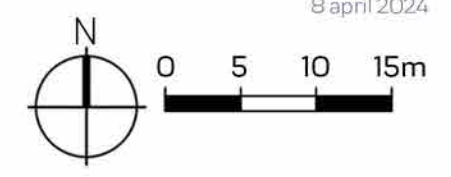


- Legenda**
- Nieuwe haag
 - Nieuwe gemengde haag
 - Nieuwe houtsingel
 - Kruidenrijk grasmengsel
 - Bestaande poel
 - Bestaande boom
 - Nieuwe boom
 - Bestaande hoogstam fruitboom
 - Nieuwe hoogstam fruitboom



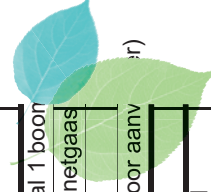
Mosselaarweg 5-7
Beplantingsplan

8 april 2024



BIJLAGE III- HOOGSTAM FRUITSOORTEN

nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:
appels						
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17
14	Yellow Transparent	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13
appelbomen						
totaal:						
peren						
1	Beurre Hardy		okt--nov.	H	sappig	4,3
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4
4	Confrance		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlies	1,3
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk	
10	Pondspeer		nov-jan	S		
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend	
perenbomen						
totaal						
pruimen						
			pluktijd	kleur		
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw		z
2	Eldense blauwe		aug.	blauw		5,7
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel		z
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel		z
5	Reine Claude d'Oullins		aug.	groengeel		z,2,7
6	Reine claude Verte		sept.	klein groengeel		2,5,7
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood		z,3,5
pruimenbomen						
totaal						
Kersen						
			pluktijd	kleur		
1	Dubbele meikers		28 juni	rood		z,2,5
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker		4,5
3	Morel		22 juli	zuur		z
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood		1,2
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart		1,2
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker		1
kersebomen						
totaal						
uitleg						
H	Handappel/peer		iedere boom moet bij het planten voorzien worden van minimaal 1 boom			
M	Moesappel		boombeschermer wanneer de boomgaard beweide wordt: pantanetgaas			
S	Sapappel/peer		180cm hoog.			
B	bakappel		1 zak 20 kg groencompost per plantgat toevoegen (aanschaf door aanvrager)			
I	inmaak		totaal aantal hoogstamfruitbomen			
P	perensap			boompalen	aantal	
z	zelfbestuiver					



BIJLAGE IV –

BEREKENING KWALITEITSINVESTERING



Kostenindicatie landschapselementen Mosselaarweg
5-7 Best

Opdrachtgever: Gemeente Best
Datum: 8 mei 2024
Status: Voorstel



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

Waardebepaling

Als handvat voor de waardebepaling van de diverse elementen zijn in basis de normbedragen voor de elementen uit de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) april 2024 gehanteerd.

omschrijving					bijdrage/ eenheidsprijs		totaal
	Landschap- pelijke inpassing		Kwaliteits- investering		TOTAAL		
Aanplant groenvoorzieningen							
Aanbrengen landschapsbomen 14-16 <i>inclusief grondwerk, grondverbetering, verankering en watergeven</i>	3 €	270,66	€	-	3 st	€ 90,22	€ 270,66
Aanbrengen hoogstamfruitbomen 8-10 <i>inclusief grondwerk, grondverbetering, verankering en watergeven</i>	€	-	8 €	1.400,00	8 st	€ 175,00	€ 1.400,00
Aanbrengen houtsingel <i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	230 €	529,00	€	-	230 st	€ 2,30	€ 529,00
Aanbrengen gemengde haag <i>aanplant van het bosplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	540 €	1.242,00	240 €	552,00	780 st	€ 2,30	€ 1.794,00
Aanbrengen haag <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	588 €	1.352,40	€	-	588 st	€ 2,30	€ 1.352,40
Aanbrengen Kruidenrijk grasmengsel <i>inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	€	-	25,5 €	468,18	25,5 are	€ 18,36	€ 468,18
Subtotaal aanleg	€	3.394,06		€	2.420,18		€ 5.814,24

omschrijving					bijdrage / eenheids- prijs	frequentie beheers- termijn	totaal
	Landschap- pelijke inpassing		Kwaliteits- investering		TOTAAL		
Instandhouding groenvoorzieningen							
Snoeien van landschapsbomen	5 €	26,55	€	-	5 st	€ 5,31	1 € 26,55
Snoeien van hoogstamfruitboom	€	-	16 €	179,49	16 st	€ 11,22	1 € 179,49
Onderhoud houtsingel	3,6 €	22,97	€	-	4 are	€ 6,38	1 € 22,97
<i>inclusief afvoeren</i>							
Scheren gemengde haag	135 €	592,65	160 €	702,40	295 m ¹	€ 4,39	1 € 1.295,05
<i>inclusief afvoeren</i>							
Scheren haag	147 €	645,33	€	-	147 m ¹	€ 4,39	1 € 645,33
<i>inclusief afvoeren</i>							
Beheer Kruidenrijk grasmengsel	€	-	25,5 €	468,44	25,5 are	€ 18,37	1 € 468,44
<i>inclusief afvoeren</i>							
Beheer poel	1 €	148,33	€	-	1 st	€ 148,33	1 € 148,33
Subtotaal beheer per jaar		€ 1.435,83		€ 1.350,33			€ 2.786,16
Subtotaal beheer 10 jaar		€ 8.614,97		€ 8.101,97	6		€ 16.716,94
Totaal kosten landschap		€ 12.009,03		€ 10.522,15			€ 22.531,18