



RUIMTE VOOR HOEVE 4A

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

RUIMTE BOEKEI

**STEDENBOUWKUNDIG
EN LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

15 JANUARI 2020

COLOFON

Titel document:

Ruimte voor Ruimte Hoeve 4A Boekel

Datum:

15 januari 2020

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Hoeve 4A
Boekel

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Info@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

RELAND
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	5
2.3 Analyse bestaand erf en omgeving	6
2.4 Visie Gemeente	7
2.6 Wensen	8
3 Ontwerpplan	9
3.1 Inrichtingsvoorstel	9
3.2 Beplantingsplan	11
3.3 Kwalitatieve verplichting	13
BIJLAGE I Landschapsplan	15
BIJLAGE II Beplantingsplan	16
BIJLAGE III bijenmengsel	17
BIJLAGE IV Berekening Hoeve 4	18
BIJLAGE IV Berekening Hoeve 4A	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het varkensbedrijf Varkenstopfokbedrijf Jans-Beeke B.V.. Dit varkensbedrijf wordt geëxploiteerd op de locatie aan Hoeve 4a te Boekel. Op deze locatie zijn een varkensstal en een bedrijfswoning aanwezig.

Het varkensbedrijf ter plaatse wordt gestaakt. Deze zal geheel worden gesloopt en ingezet in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie Noord-Brabant. De huidige bedrijfswoning (Hoeve 4) zal hierbij worden omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het voornemen is om ter plaatse van de varkensstal een nieuwe woning te realiseren en het perceel enkel te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden. Om dit mogelijk te maken dient de huidige agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming.

Conform het vigerende bestemmingsplan is het voornemen van de initiatiefnemer niet rechtstreeks toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te maken is het dan ook noodzakelijk om een planologische procedure te doorlopen. Een onderdeel daarvan is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening landschap. Deze notitie is daar een uitwerking van.

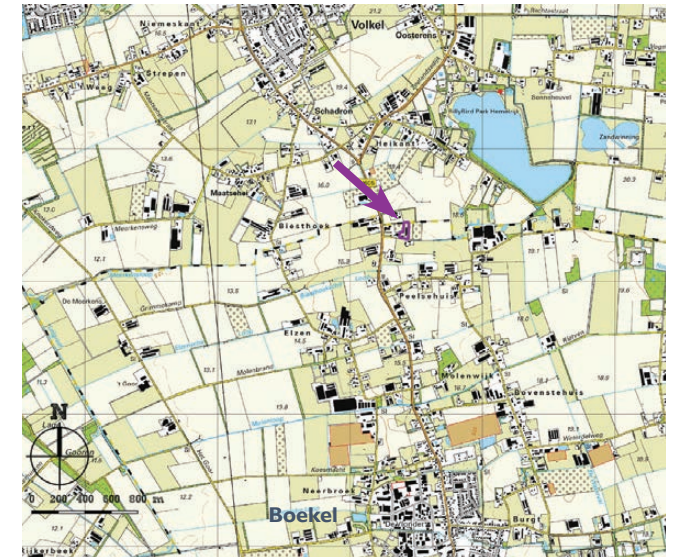
1.2 Locatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen aan de Hoeve 4 en 4a welke bekend staan als kadastrale gemeente Boekel, sectie K, nummers 576 en 422. De varkensstal is gelegen op het perceel met nummer 576 en de bedrijfswoning op het perceel met nummer 422.

1.3 Leeswijzer

Het plangebied en omgeving wordt geanalyseerd in hoofdstuk 2. Aan de hand van een beschrijving en beelden is de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 2.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 2.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 2.3). Hoofdstuk 2.4 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven. Aanvullende wensen vanuit de initiatiefnemers zijn in hoofdstuk 2.5 opgesomd.

De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 2.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de stedenbouwkundige positionering van nieuwe gebouwen. De stedenbouwkundige opzet wordt ondersteund door een landschappelijke inpassing van de nieuwe en bestaande elementen. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 3.1. De beplanting uit de landschappelijke inpassing is uiteengezet in hoofdstuk 3.2 en een berekening in het kader van landschappelijke kwaliteit in hoofdstuk 3.3.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. huidige woning aan Hoeve 4A te Boekel

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boekel, ten noorden van de kern Boekel en vormt onderdeel van het buurtschap Peelschehuis.

De Hoeve heeft een landelijk en kleinschalig karakter. De straat is doodlopend en er staan 2 burgerwoningen, 1 woonboerderij en een aantal schuren. De overige kavels zijn agrarische percelen ten behoeve van maïsteelt, grasland en boomteelt. Het plangebied vormt het laatste kavel aan de noordzijde.

De straat heeft een landelijke uitstraling door een relatief smalle rijbaan van asphalt met splitlaag met aan weerszijde een smalle berm zonder laanbomen.

Binnen het plangebied staat een bedrijfswoning met een tuin. Hierin ligt een zwembad en staan diverse schuurtjes (hondenhokken, volière, kippenhokken, haardhout en opslag). Tussen de hokken is alles verhard met klinkers. De bomen in de achtertuin zijn gekapt vanwege stormschade.

Ten oosten van de bedrijfswoning staat de varkensschuur. Ten oosten van de schuur ligt een verharding van beton en klinkers. Hier staan diverse landschapsbomen. Deze bomen zijn in slechte staat, door wortelschade en verkeerde vormsnoei. Ten westen van de schuur ligt een houtsingel. Deze is dit voorjaar teruggesnoeid, maar door de voorjaarsdroogte is deze slecht hersteld. De overige ruimte is ingericht als grasland.

Ten westen van het plangebied ligt een weide met schapen.



Plangebied in paars op luchtfoto uit 2017 met kadastrale ondergrond. De cijfers geven de locatie weer van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op volgende pagina's. (bron PDOK)

2.2 Historie landschap

Het landschap rondom het plangebied wordt al lange tijd getypeerd door agrarische activiteiten op de dekzandrug naast het beekdal van de Leijgraaf. Op de kaart van rond 1900 kunnen we aflezen dat er diverse agrarische buurtschappen liggen in een gebied omgeven door akkercomplexen.

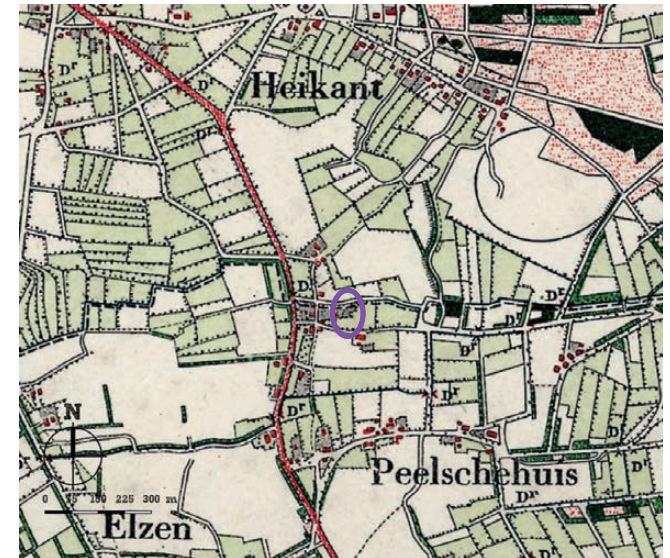
Opmerkelijk zijn de agrarische nederzettingen van buurtschap 'Peelschehuis'. Deze lagen aan een parallelweg van de verbindingsweg (Brabantstraat) van Uden naar Boekel. De nederzetting is nog herkenbaar, maar de parallelweg is verdwenen en vervangen door insteekweggetjes vanaf de Brabantstraat, waaronder straat Hoeve nabij het plangebied.

De zandwegen waren destijds beplant met houtsingels en bomen. De erven rondom de boerderijen werden afgeschermd door hagen en bomen. Op de erven stonden diverse fruit- en vruchtbomen.

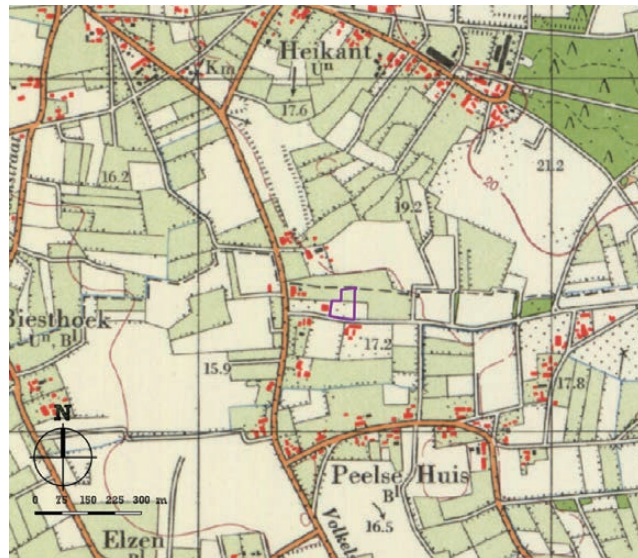
Door de jaren heen zijn veel landschapselementen verdwenen en is de bebouwing toegenomen. Het buurtschap is nog herkenbaar in combinatie met kleinschalige landschapselementen.



Plangebied historische kaart 1850, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

2.3 Analyse bestaand erf en omgeving

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie geïnventariseerd en beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van het plangebied.

De weilanden in combinatie met houtsingels en hagen in de omgeving geven het landelijke karakter aan de straat Hoeve. De smalle rijbaan met bermen geeft de passant het gevoel van het oude zandpad weleer.

De bedrijfswoning (Hoeve 4) heeft een landelijke uitstraling (boerderette) met een groene voortuin met tuingroen, maar een stenige achter- en zijtuin door de schuurtjes, verharding en schuttingen. De achtertuin is niet afgeschermd met een afscheiding, waardoor de voorgenoemde objecten zichtbaar zijn vanaf de Hoeve.

De schuur en de verharding op Hoeve 4A worden gesaneerd en afgevoerd. De bestaande landschapsbomen zijn vermoedelijk spontaan gegroeid en matig tot slecht onderhouden. De wortels hebben schade en de kronen zijn niet juist gesnoeid. Hierdoor zijn de bomen slecht van kwaliteit.

De houtsingel is hard teruggesnoeid afgelopen voorjaar. De bomen zijn getopt, waardoor deze nu een vreemde uitstraling/groei hebben.



Beeld 2. Hoeve met smal wegprofiel



Beeld 3. verharding en landschapsbomen ten oosten van schuur



Beeld 4. gekapte houtsingel ten westen van schuur



Beeld 5. schuurtjes in achtertuin Hoeve 4

2.4 Visie Gemeente

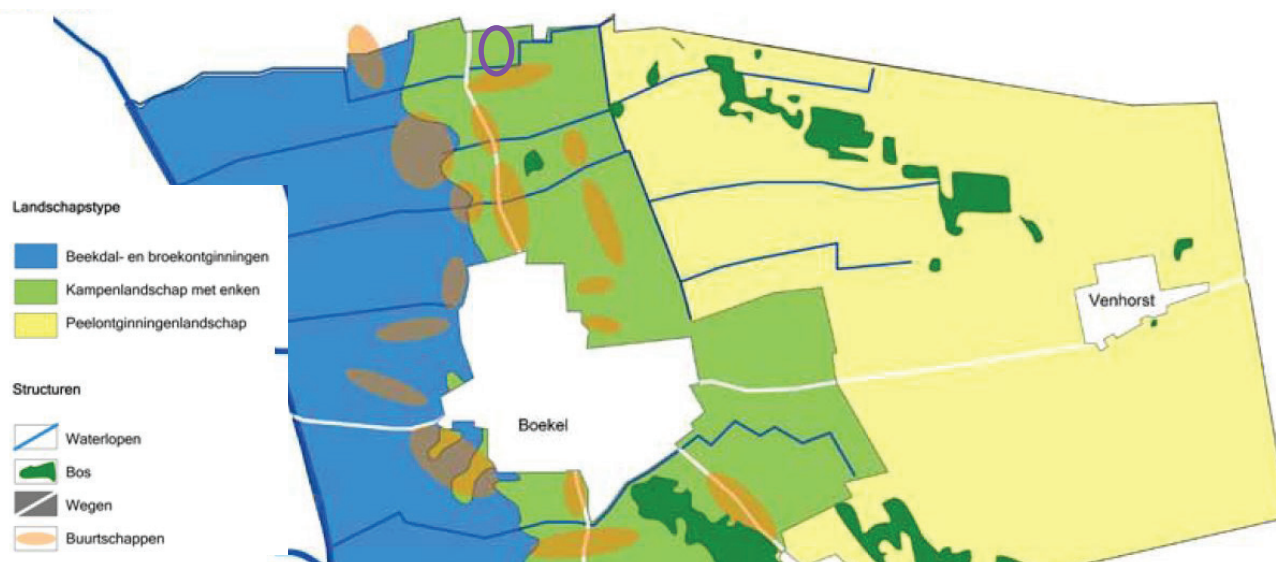
Vitaal Buitengebied Boekel

In februari 2013 is de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel – Kwaliteitsgids vastgesteld. Hierin staat de strategie van de gemeente beschreven voor toekomstige ontwikkelingen, die zijn gericht op het versterken van de kernkwaliteiten van Boekel. In de Gemeente Boekel worden drie landschapstypen en 17 buurtschappen onderscheiden. Het plangebied valt onder het landschapstype 'Kampenlandschap met enken'.

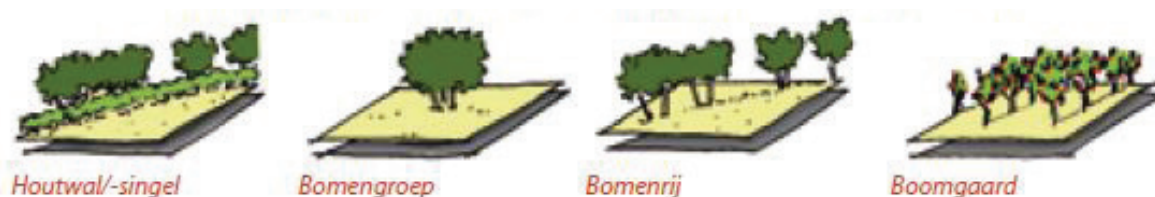
De karakteristieken van dit landschap, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk (raamwerk) van beplantingsstructuren. Ten noorden van de kern Boekel zijn dit vooral rechtlijnige elementen, zoals bomenrijen, houtwallen/-singels en bomengroepen. Hierdoor is er sprake van een kleinschalig landschap.

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent een ondergeschikte positie binnen het landschappelijke raamwerk. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren. Het erf dient dan ook rijk beplant te zijn en verbonden met het landschap door houtwallen/-singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard.

Er dient sprake te zijn van een onderlinge samenhang tussen de gebouwen op het erf. Dit betekent een compacte erfindeling.



Uitsnede Vitaal Buitengebied Boekel, landschapstypekaart met plangebied aangegeven in paars



Uitsnede Vitaal Buitengebied Boekel, elementen voor besloten landschappelijke inpassing



Uitsnede Vitaal Buitengebied Boekel, compacte erfindeling

Notitie erfbeplantingen

De Beleidsnotitie erfbeplantingen (26 mei 2011) is door de gemeente Boekel vastgesteld om de nadelige invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op het landschap te beperken en de kwaliteit van het landschap te behouden en te verbeteren. In de regel is een erfbeplantingsplan verplicht als er sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied.

Het erfbeplantingsplan heeft tot doel om de ruimtelijke ontwikkeling een verhoogde kwaliteit te geven in het buitengebied. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren zal het erfbeplantingsplan ook van voldoende kwaliteit moeten zijn. Daartoe zijn de volgende kwaliteitseisen van toepassing:

- Inhaken op de gewenste kleinschaligheid door toepassing van vele verschillende beplantingselementen.
- Zorgen voor rijk beplante erven, zonder de verkoopbaarheid te belemmeren. - Behoud van uitzicht en toch voldoende privacy bieden.
- Beplanting afgestemd op omgevingskenmerken. Gebruik maken van inheems en streekeigen plantmateriaal.
- De te realiseren erfbeplanting heeft een minimale omvang van 20% van de oppervlakte van het uiteindelijke bouwblok (huidige woning 1.485m^2 en Ruimte voor Ruimte-kavel 1.825m^2) van de voorgestane ontwikkeling (voor deze ontwikkeling geldt een omvang voor huidige woning 297m^2 en Ruimte voor Ruimte-kavel 365m^2).

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen

In Februari 2017 is de beleidsregel Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld als aanvulling op de structuurvisie van de gemeente Boekel. Hierin geeft zij richting aan de vraag: 'onder welke voorwaarden kunnen woningen worden toegevoegd aan het buitengebied?' Dit heeft met name betrekking op de woningen die voortkomen uit de provinciale beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte'.

Het Omgevingsplan bepaalt dat woningen in principe niet groter mogen zijn dan 600m^3 . Het bijhorende bijgebouw bij een woning mag niet groter zijn dan 100m^2 . Initiatiefnemer wil graag zijn woning vergoten. Hiervoor zal een forfaitaire bijdrage in kwaliteitsverbetering van het landschap geleverd moeten worden op basis van Vitaal Buitengebied Boekel.

Binnen zijn woonkavel heeft hij ruimte om extra landschappelijke kwaliteit te bieden naast zijn maximale inspanning voor de erfbeplanting.

2.6 Wensen

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende wensen relevant:

- Ruimte-voor-Ruimte woning krijgt een landelijke uitstraling (boerderij-architectuur);
- Zicht op het achterland zoveel mogelijk respecteren;
- Het maaiveld van de Ruimte-voor-Ruimte woning gelijk maken met de bestaande bedrijfswoning;
- De bestaande schuurtjes achter de huidige bedrijfswoning worden gesloopt en vervangen voor 1 nieuw bijgebouw achter de woning;
- De agrarische grond wordt ingezet als grasland voor het houden van schapen.



Indicatie van de te slopen bijgebouwen achter bedrijfswoning

3 Ontwerpplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

De positie van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning wordt gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de nieuwe woning met het bijgebouw en de inrit vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

De straat Hoeve heeft een lichte kromming. De bestaande woningen en schuren staan niet parallel aan deze kromming, maar meer haaks (of parallel) aan de verkaveling van omliggende percelen.

De nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning staat haaks op de kavelgrens van het perceel. De afstand van de woning tot hart van de rijbaan (18m) is gelijk aan de woning Hoeve 4. De woning staat hierdoor iets verdraaid ten op zicht van de bestaande bedrijfswoning. Dit versterkt de uitstraling van het kleinschalige individuele karakter van de straat.

Ten oosten van de Ruimte-voor-Ruimtewoning ligt de inrit naar het bijgebouw. Het bijgebouw staat maximaal 10m uit de achtergevel van de nieuwe woning. Hierdoor is vanuit de woning voldoende zicht op het omliggende landschap (zie zichtlijnen landschapsplan).

De architectuur van de woning en het bijgebouw zijn eigentijds en landelijk. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofd woning. De materialen zijn sober en natuurlijk, zoals donkere rood-bruine baksteen in combinatie met houten details en elementen. Het dak bestaat uit gesmoorde pannen.

Achter de woning Hoeve 4 komt een nieuw bijgebouw. Dit gebouw staat maximaal 10m uit de gevel van de woning.



Stedenbouwkundig ontwerp en landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

De kleinschaligheid van landschap en de erven wordt versterkt door de grenzen van de erven aan te zetten met hagen en plantsoen. Op markante plekken komen enkele solitaire bomen.

De erfscheiding van de voortuinen wordt gemarkeerd door een lagen haag van beuken, liguster, haagbeuk of veldesdoorn. De achtertuin van Hoeve 4 is afgeschermd met een struweelhaag. Dit is een wat bredere, ruige, gemengde haag, die een meerwaarde vormt voor diverse vogels.

De bestaande houtsingel wordt hersteld en verbreed met nieuw bosplantsoen. Deze singel wordt doorgetrokken aan de noordzijde van de bestaande woning Hoeve 4.

De bestaande bomen vormen een belemmering voor de bouw van de nieuwe woning. De huidige staat van de beplanting en aangepaste hoogte van het nieuwe maaiveld in de toekomst heeft doen besluiten de bestaande bomen te kappen en te vervangen voor 4 nieuwe bomen. Ter hoogte van de scheiding van de tuin van Hoeve 4A en het landschap staan 3 landschapsbomen. Hierdoor is vanuit de woning zicht op de achterliggende schapenweide. In de voortuin is ruimte voor 1 markante solitaire boom.



Referentiebeeld lage beukenhaag



Referentiebeeld struweelhaag



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld landschapsboom Hoeve 4A

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag laag

Hoeve 4 - 68m, 340 stuks

Hoeve 4A - 82m, 410 stuks



Aanplant

Voortuin aanplanten met één soort, te kiezen uit:

- Ligustrum ovalifolium (liguster) 60/80
- Fagus sylvatica (groene beuk) 60/80
- Acer campestre (veldesdoorn) 60/80
- Carpinus betulus (haagbeuk) 60/80

Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter.

Beheer

- De haag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 0,7m.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

Haag hoog

Hoeve 4 - 10m, 40 stuks

Hoeve 4A - 7m, 28 stuks

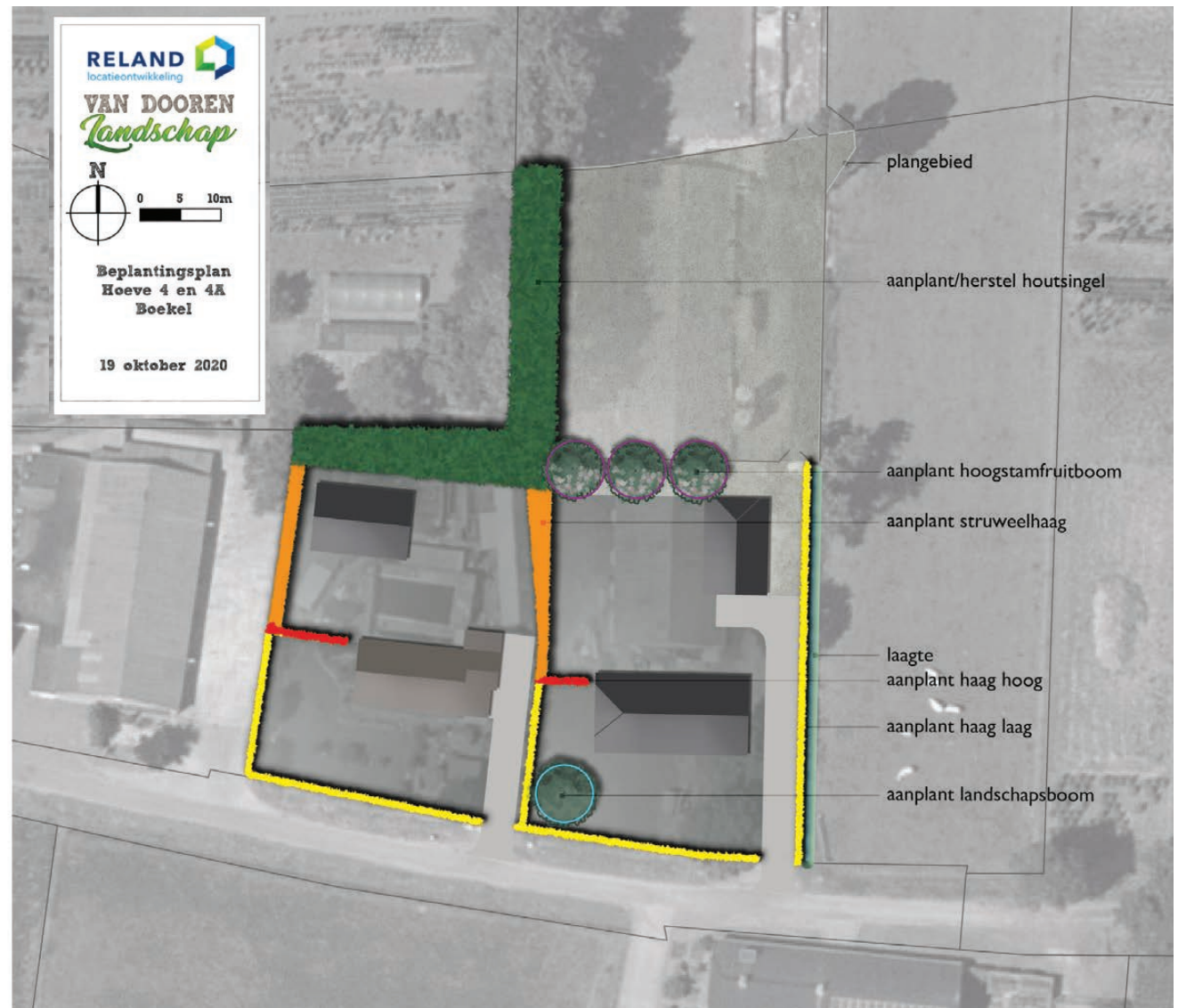


Aanplant

Aanplanten met Fagus sylvatica (groene beuk) of Ligustrum ovalifolium (liguster) 140/160. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter.

Beheer

- De haag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Maaisel afvoeren.

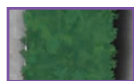


Beplantingsplan

Houtsingel

Hoeve 4 - 154m² - 99 stuks

Hoeve 4A 201m² - 129 stuks



Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (128 stuks) met de volgende soorten:
 1. 5% Berk (*Betula pendula*)
 2. 5% Eik (*Quercus robur*)
 1. 20% Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 2. 10% Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
 3. 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 4. 15% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 5. 15% Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)
 6. 10% Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Aanplant in verspringend verband 1,25 x 1,25m

Beheer

- 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 hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- 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 die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.

Struweelhaag

Hoeve 4 - 20m - 80 stuks

Hoeve 4A - 26m - 104 stuks



Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:
 1. 20% Vuilboom (*Rhamnus frangula*),
 2. 20% Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
 3. 20% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 4. 20% Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 5. 20% Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)
- Aanplant in 1 rij met plantafstand van 0,25m.

Beheer

- Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 1 jaar worden teruggesnoeid.
- Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,0 meter en een breedte van tenminste 0,8 meter.
- Het gebruik van een klepelmaaier is niet toegestaan, uitgezonderd het snoeiwerk van zijanten langs wegen.
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Landschapsboom rij

3x25m² = 75m² (conform handreiking STIKA)

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).
- Kers (*Prunus* 'Udense Zwarte', of soortgelijk) 16-18

Beheer

Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Landschapsboom solitair

1x25m² = 25m² (conform handreiking STIKA)

Aanplant

- Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).
- Hollandse linde (*Tilia vulgaris*) 16-18

Beheer

Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Laagte en extensief grasland

2x50m² = 50m² laagte

176m² extensief grasland

Aanleg

Mengsel inzaaien met meerjarig bijenrand zaadmengsel voor voedselrijke zandgrond, conform bijlage IV. Zaaian in de tweede helft april of eind augustus - begin september.

Beheer

- Het kruidenrijk gras wordt gemaaid na 15 juli. Het maaisel wordt binnen 5 dagen afgevoerd;
- Het kruidenrijk gras wordt niet beweide (behoudens een mogelijke na beweiding met schapen tot de vegetatie kort is afgegrast in de periode 15 oktober - 15 maart;
- Het kruidenrijk gras wordt niet bemest.

3.3 Kwalitatieve verplichting

De gemeente heeft een handreiking opgesteld voor kwaliteitsverbetering van het landschap in beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel van 12 december 2012. De beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling. Initiatiefnemer is voornemens de tegenprestatie fysiek uit te voeren op eigen grond. Door de inrichting van natuur met afwaardering van grond en aanleg van landschapselementen, kan aan deze vraag worden voldaan.

Alvorens een berekening gemaakt kan worden met betrekking tot de fysieke tegenprestatie, moet conform beleidsregel erfbeplanting (26 mei 2011) eerst 20% van het bestemmingsvlak worden ingericht als basisinspanning. Conform Vitaal Buitengebied Boekel 'waardering' (paragraaf 6.2.1) mag de helft van de basisinspanning worden meegeteld als tegenprestatie. Dit wordt gezien als minimale basisinspanning. Dit resulteert in een basisinspanning van 10% van het bestemmingsvlak.

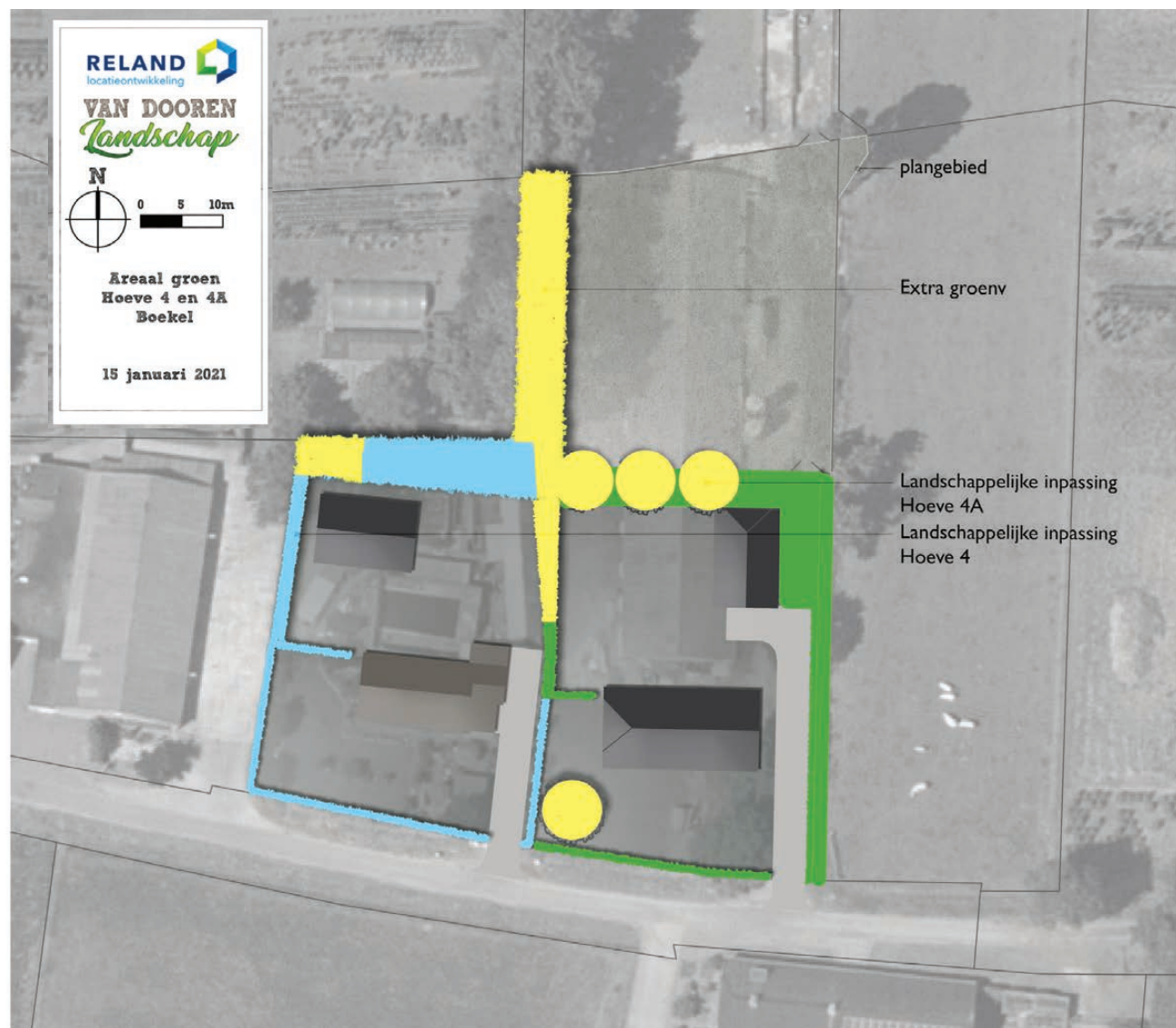
Om dit inzichtelijk te maken is bijgaand overzicht gemaakt:

Hoeve 4

- Bestemmingsvlak 1.328m^2
- Basisinspanning 266m^2 (blauw op kaart 'areaal groen')

Hoeve 4A

- Bestemmingsvlak 1.688m^2
- Basisinspanning 338m^2 (groen op kaart 'areaal groen')



Areaal groen

Voor de kwaliteitsverbetering landschap is voor beide adressen een berekening gemaakt (zie bijlage IV en V). Voor berekening Hoeve 4A geldt dat de houtsingel wordt afgewaardeerd naar 'Groen'. Initiatiefnemer kan 20% basisinspanning leveren op eigen terrein. De helft van de basisinspanning wordt meegenomen in de kwaliteitsberekening. Daarnaast kan initiatiefnemer binnen het plangebied nog extra groen aanleggen en verharding/bebouwing slopen en afvoeren in het kader van de kwaliteitsverbetering. Hiernaast een overzicht van de gebruikte landschapselementen en hun ruimtegebruik.

Op kavel van Hoeve 4 kan initiatiefnemer buiten de verplichte landschappelijke inpassing van 20% alle overtollige verharding en bebouwing slopen en afvoeren. Ook hier zal de helft van de basisinspanning worden meegenomen in de kwaliteitsberekening. Hiernaast een overzicht van de gebruikte landschapselementen en hun ruimtegebruik.

Uit de berekening blijkt dat initiatiefnemers Hoeve 4 en Hoeve 4A niet kunnen voldoen aan de gestelde kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Het voorstel is het resterende bedrag te storten in het Fonds Vitaal buitengebied Boekel.

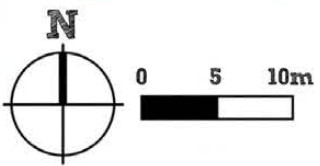
De Hoeve 4

Onderdeel	Aanleg	oppervlakte in m ²	oppervlakte in m ² kwaliteitsberekening
Basisinspanning			
Haag laag	Erfbeplanting	10	
Haag hoog	Erfbeplanting	68	
Struweelhaag	Erfbeplanting	78	23
Houtsingel	Natuur	110	110
TOTAAL		266	
Extra groen			
Houtsingel	Natuur	44	44
TOTAAL		44	177

De Hoeve 4A

Onderdeel	Aanleg	oppervlakte in m ²	oppervlakte in m ² kwaliteitsberekening
Basisinspanning			
Haag laag	Erfbeplanting	7	
Haag hoog	Erfbeplanting	82	
Struweelhaag	Erfbeplanting	23	
Laagte en extensief grasland	Erfbeplanting	226	169
TOTAAL		338	
Extra groen			
Struweelhaag	Erfbeplanting	16	16
Landschapsboom rij	Erfbeplanting	75	75
Landschapsboom solitair	Erfbeplanting	25	25
Houtsingel	Natuur	201	201
TOTAAL		317	486

BIJLAGE I Landschapsplan



Landschapsplan
Hoeve 4 en 4A
Boekel

19 oktober 2020

plangebied

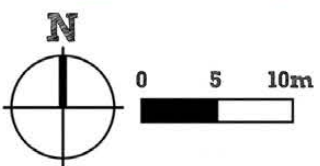
aanplant/herstel houtsingel
schapenweide

aanplant hoogstamfruitboom
laagte
aanplant struweelhaag
nieuwe bebouwing
extensief gras
tuin

bestaande bebouwing
verharding
aanplant haag

aanplant landschapsboom

BIJLAGE II Beplantingsplan



**Bepantingsplan
Hoeve 4 en 4A
Boekel**

19 oktober 2020

plangebied

aanplant/herstel houtsingel

aanplant hoogstamfruitboom

aanplant struweelhaag

laagte
aanplant haag hoog

aanplant haag laag

aanplant landschapsboom

BIJLAGE III bijenmengsel

Zaadmengsel meerjarige bijenrand		
Zaaihoeveelheid: 1,5 gr/m ² = 15 kg/ha		
samenstelling mengsel	percentage	familie
Ned. naam / Wet. naam		
Margriet / <i>Leucanthemum vulgare</i>	15,00%	composiet
Gewoon duizendblad / <i>Achillea millefolium</i>	9,00%	composiet
Groot streepzaad / <i>Crepis biennies</i>	5,00%	composiet
Knoopkruid / <i>Centarea jacea</i>	8,00%	composiet
Wilde peen / <i>Daucus carota</i>	10,00%	schembloem
Gewone rolklaver / <i>Lotus corniculatus</i>	15,00%	vlinderbloem
Rode klaver / <i>Trifolium pratense</i>	3,00%	vlinderbloem
Witte klaver / <i>Trifolium repens</i>	4,00%	vlinderbloem
Gewone brunel / <i>Prunella vulgaris</i>	3,00%	lipbloem
Marjolein/ <i>Origanum vulgare</i>	4,00 %	lipbloem
Muskuskaasjeskruid / <i>Malva moschata</i>	2,00%	kaasjeskruid
Timoteegras / <i>Phleum pratense</i>	5,00%	grassen
1e jaars vulgewas		
Ned. naam / Wet. naam		
Klaproos / <i>Papaver rhoas</i>	10,00%	papaver
Korenbloem / <i>Centaurea cyanus</i>	7,00%	composiet

BIJLAGE IV Berekening Hoeve 4

Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

Bestemmingswaarden				Bestaande situatie				Nieuwe situatie					
Bestemmingen (bebouwd)													
Woning - ondergrond tot 1000 m2	€	225.000,00		per kavel	€	-		1000	per kavel	€	225.000,00		
Bedrijfswoning - ondergrond tot 1000 m2	€	175.000,00	1000	per kavel	€	175.000,00			per kavel	€	-		
Bestemmingen (onbebouwd)													
Agrarisch bouwblok	€	25,00	485	per m2	€	12.125,00			per m2	€	-		
Wonen 1.000 tot 1.500 m2 ----'bestemd als tuin'	€	60,00		per m2	€	-		485	per m2	€	29.100,00		
Waarde vóór de ontwikkeling: €						187.125,00	Waarde ná de ontwikkeling: €						254.100,00
										Bestemmingswinst: €		66.975,00	

Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst

1. Het betreft een ontwikkeling:	ja	(type een "1" indien van toepassing)			
A. zonder specifieke kenmerken			20%		
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	1		20%		
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"			30%		
van "rust"			40%		
					Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: € 13.395,00
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	ja	(type een "1" indien van toepassing)	0	50%	Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B
Algemene voorwaarde:			40%	Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 5.358,00	

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren					
Slopen opstallen	€	10,00	150	per m2	€ 1.500,00
Saneren erfverharding	€	2,50	80	per m2	€ 200,00
Natuur en landschap					
Aanleg erfbepanting	€	2,50	23	per m2	€ 57,50
Aanleg nieuwe natuur	€	4,00	154	per m2	€ 616,00
Cultuurhistorie en Recreatie					
Advieskosten bij meerwaarde					

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: € 2.373,50

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering?	nee
Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: €	11.021,50
Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling?	ja
Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: €	2.984,50

BIJLAGE IV Berekening Hoeve 4A

Rekenblad voor ontwikkelingen

BESTEMMINGSWINST

Bestemmingswaarden

Bestemmingen (bebouwd)

Vergroting woning 750 tot 1.200 m³

Bestemmingen (onbebouwd)

	Voor			Na	
Grootte perceel	0			0	
	Bestaande situatie			Nieuwe situatie	
€	250,00		per m3	€	-
					150
				per m3	€
					37.500,00
Waarde vóór de ontwikkeling: €				-	
Waarde ná de ontwikkeling: €				37.500,00	
Bestemmingswinst: €				37.500,00	

Noodzakelijke bijdrage in kwaliteitsverbetering t.o.v. de bestemmingswinst

1. Het betreft een ontwikkeling:	ja	(type een "1" indien van toepassing)		
A. zonder specifieke kenmerken			20%	
B. in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	1		20%	
C. met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"			30%	
van "rust"			40%	
Te leveren bijdrage in kwaliteitsverbetering: €				7.500,00
2. met een grote maatschappelijke meerwaarde	ja	(type een "1" indien van toepassing)	0	50%
				Reductie door maatschappelijke meerwaarde maximaal #N/B
Algemene voorwaarde:			40%	Minimaal te realiseren in of nabij het plan door de initiatiefnemer: € 3.000,00

TEGENPRESTATIE

Slopen/saneren

Slopen opstallen	€	10,00	18	per m2	€	180,00
Saneren erfverharding	€	2,50	525	per m2	€	1.312,50

Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€	2,50	285	per m2	€	712,50
Aanleg nieuwe natuur	€	4,00	201	per m2	€	804,00

Cultuurhistorie en Recreatie

Advieskosten bij meerwaarde

Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling: €	3.009,00
---	----------

Vodoet de ontwikkeling aan de te leveren kwaliteitsverbetering?	nee
Nog bij te dragen kwaliteitsverbetering door storting in het Fonds Vitaal Buitengebied Boekel: €	4.491,00
Voorziet het plan in de feitelijk te realiseren kwaliteitsverbetering in of nabij de ontwikkeling?	ja
Nog in het plan op te nemen kwaliteitsverbetering: €	-